



2018年5月期(第29期)決算

(自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

2018年7月



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

証券コード：8960

目次

◇目次及びディスクレーム	1
◇主なイベント・スケジュール	2
1. 運用概況と分配金予想	3
2. 運用戦略とその実践	6
3. 今後の重点施策	30
4. 参考資料	35

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、53～54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。

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29期	12月		第10回投資法人債 (40億円) 償還	
	2018年1月	「リーガロイヤル小倉・あるあるCity」取得		
	2月		「ホテルALシテイ那覇」客室等改装工事	
	3月		借入金 (137億円) 返済	
	4月			
	5月	「イモール宇城」売却 「碑文谷ショッピングセンター」持分51%売却		第17・18回投資法人債 (120億円) 発行 → 第11・12回投資法人債 (100億円) 償還
第30期	6月		借入金 (80億円) 借入 → 借入金 (80億円) 返済	
	7月	「シャトレ大手町S棟・N棟」取得	借入金 (38億円) 借入	
	8月			
	9月	「ザ・ビー福岡天神」優先交渉権行使可能期間 (2017年7月～2019年6月)	「ザ・ビー六本木」増築・改修工事	借入予定 (73億円) → 借入金 (73億円) 返済予定
	10月		「武蔵村山倉庫」優先交渉権行使可能期間 (2018年10月～2019年10月)	
	11月	「碑文谷ショッピングセンター」持分19%売却予定		投資法人債発行予定 (150億円) → 第13・14回投資法人債 (150億円) 償還予定
第31期	12月～2019年2月	取得検討中のパイプライン物件 (北海道・石川・東京)	増築：2018年12月完了予定 改修：2019年3月完了予定	
	2019年3月～5月			「碑文谷ショッピングセンター」持分30%売却予定
第32期以降				

(注) 第30期以降については、2018年7月13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

運用概況と分配金予想

■ 第29期(2018年5月期) 1口当たり分配金 **3,530円**

- 過去最高額を大きく更新
- 売却益の一部をリスク耐性強化のため内部留保

	第28期 ('17/11) (実績)	第29期 ('18/5) (実績)	第30期 ('18/11) (予想) (注1)	第31期 ('19/5) (予想) (注1)
1口当たり分配金	3,358円	3,530円 (期初予想 3,400円)(注2)	3,420円 (期初予想 3,420円)(注2)	3,550円

(注1) 2018年7月13日公表数値です。(注2) 2018年1月16日公表数値です。

■ 物件入替によるポートフォリオの質的改善・収益性向上の追求

- 物件の将来性（運営の安定性、商圈人口推移、建替えの制約等）と市況を見極め、売却を判断

第29期 ('18/5)	物件取得	1件	取得価格 166.0億円	想定NOI利回り 6.5%
	物件売却 (注1)	2件	売却価格 205.2億円 (取得価格 189.0億円)	想定NOI利回り(注2) 4.9% (売却価格ベース)
第30期 ('18/11)	物件取得	1件	取得価格 33.9億円	想定NOI利回り 5.4%

(注1) 物件売却のうち、1物件は信託受益権準共有持分51%の売却です。残りの信託受益権準共有持分49%についても、第30期 ('18/11) 及び第31期 ('19/5) での売却を決定済みです。

(注2) 売却決定時点における想定NOI（イオンモール宇城については賃料減額前提）に基づいて算出しています。

資産規模 (2018/7/13時点)	
117 物件	6,120 億円

第29期決算の概要

(単位：百万円)

項目	第28期実績 (A)	第29期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第29期予想 (C)	予想対比 (B-C)
不動産賃貸事業収益 (うち賃料・共益費)	23,764 (21,349)	24,219 (21,521)	+454 (+172)	24,078 (21,658)	+141 (▲136)
不動産賃貸事業費用 (うち修繕費) (うち減価償却費) (うち公租公課)	10,360 (863) (4,109) (1,816)	10,328 (833) (4,160) (1,782)	▲31 (▲30) (+51) (▲33)	10,442 (932) (4,173) (1,686)	▲113 (▲98) (▲12) (+96)
不動産賃貸事業利益 (NOI (減価償却費控除前利益))	13,404 (17,514)	13,890 (18,051)	+485 (+536)	13,636 (17,809)	+254 (+242)
不動産等売却損益	1,284	1,360	+75	-	+1,360
販管費	2,207	2,163	▲43	2,148	+16
営業利益	12,482	13,089	+606	11,488	+1,600
営業外損益	▲1,162	▲1,114	+47	▲1,176	+61
経常利益	11,320	11,974	+654	10,312	+1,661
当期純利益	11,319	11,973	+654	10,312	+1,661
[1口当たり当期純利益 (円/口)]	(3,705)	(3,919)	(+214)	(3,375)	(+544)
負のれん充当額 (+)	75	75	-	75	-
任意積立金積立額 (▲)	1,136	1,264	+128	-	+1,264
分配金総額	10,258	10,784	+525	10,387	+397
1口当たり分配金 (円/口)	3,358	3,530	+172	3,400	+130
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)	1,575	1,903	+327	2,962	▲1,058

(注) 業績予想は2018年1月16日公表数値を記載しています。

当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します)

第28期実績⇒第29期実績			
賃貸事業利益	+485		
・第28期取得物件	+14	(賃貸事業収益 +16)	賃貸事業費用 ▲2)
・第28期売却物件	▲164	(賃貸事業収益 ▲325)	賃貸事業費用 +162)
・第29期取得物件	+354	(賃貸事業収益 +639)	賃貸事業費用 ▲285)
・第29期売却物件	▲15	(賃貸事業収益 ▲32)	賃貸事業費用 +17)
・その他	+296	一時収入 +261 (違約金、原状回復費収入 etc)	
		共込賃料 +51 (MT有明センタービル etc)	
不動産売却損益	+75		
販管費	+43		
営業外損益	+47	(補助金収入+71、投資法人債発行費▲79 etc)	

第29期予想⇒第29期実績			
賃貸事業利益	+254		
・第29期取得物件	+20	(賃貸事業収益 ▲27)	賃貸事業費用 +46)
・第29期売却物件	▲28	(賃貸事業収益 ▲32)	賃貸事業費用 +4)
・控除対象外消費税の増	▲97	(売却による負担増)	
・その他	+360	一時収入 +307 (違約金、原状回復費収入etc)	
不動産売却損益	+1,360		
販管費	▲16		
営業外損益	+61	(補助金収入+71、投資法人債発行費▲79、不動産等除却損+50 etc)	

第28期取得物件
・吉川物流センター('17/7)

第28期売却物件
・芦屋川西ショッピングセンター('17/9) ・太平洋メント東久留米寮新館('17/10)
・SK名古屋ビルディング('17/10) ・UURJ-ト千葉蘇我('17/10)
・名古屋錦シティビル('17/10) ・南山J-ト1号館('17/10)
・太平洋メント社宅(習志野社宅)('17/10) ・南山J-ト2号館('17/10)

第29期取得物件
・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity('18/1)

第29期売却物件
・碑文谷ショッピングセンター(持分51%)('18/5) ・イオンモール宇城 ('18/5)

2

運用戦略とその実践

外部成長

- **継続的な物件取得／利回り目線（償却後4%目途）の堅持**
 - － セクター毎の競争状況を勘案した機動的な投資判断
 - － 多様な手法を駆使し、物件取得機会を創出
- **物件入替を通じたポートフォリオの質的改善・収益性向上**
 - － 物件の将来性（競争状況・収益性・代替性等）と市況の見極め／機動的判断

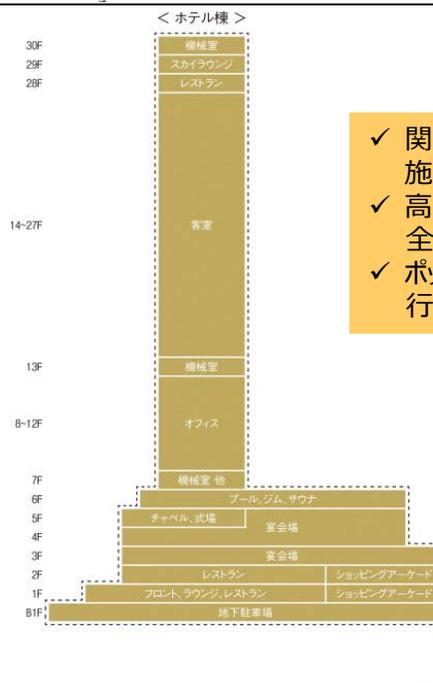
内部成長

- **テナントリレーションを重視した中長期的視点での物件運営**
 - － 戦略的投資を通じた物件競争力の向上
 - － 物件潜在力を引き出す、広い視野に立ったテナントリーシング
 - － 不断のコスト低減による物件収益性の改善

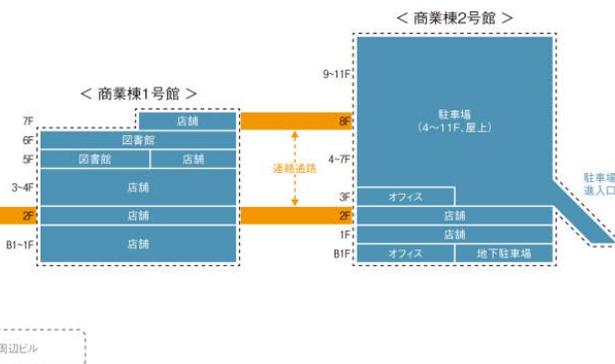
財務運営

- **市況の急変に対応しうる強固な財務体質の構築／リスク耐性の強化**
 - － 資金調達コストの継続的低減
 - － 内部留保の拡充と戦略的活用

C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	ホテル
所在地	福岡県北九州市	
構造・規模	[ホテル棟] SRC/RC/S B1/30F	
	[商業棟①] SRC B1/7F	
	[商業棟②] SRC/RC B1/11F	
建築時期	[ホテル棟] 1993年3月	
	[商業棟①] 1993年3月	
	[商業棟②] 1992年8月	
取得価格	16,600百万円	
想定NOI利回り	6.5%	
想定償却後利回り	4.8%	
稼働率	99.7% (2018年5月31日時点)	
取得日	2018年1月26日	



- ✓ 関門都市圏の中心拠点「小倉」駅至近に立地するホテル・商業施設を核とする大型複合施設
- ✓ 高いブランド力を持つ「リーガロイヤルホテルグループ」のコア拠点、全295室、九州を代表するハイグレードなフルサービス型ホテル
- ✓ ポップカルチャー特化型商業施設
行政とも連携して発信力を高め、周辺施設と差別化



不動産売買市況を勘案し、将来を展望して2物件を売却

(単位：億円)

物件名称 (用途)	所在地	竣工 年月	取得価格	帳簿価額 (注1)	鑑定評価額 (注2)	売却価格	売却判断ポイント
イオンモール宇城 (商業施設) 	熊本県 宇城市	1997年 10月	111.0	93.7	61.7	65.0	<ul style="list-style-type: none"> ・立地上、長期的な収益性・流動性の低下懸念 ・賃料大幅減額等を条件に、現テナントとの間で2019年8月以降の長期賃貸借契約締結について合意 ・テナント退去リスクは排除できたものの収益性は悪化見込み(想定NOI：減賃前 749百万円→減賃後 504百万円) ・好条件での購入オファー(鑑定評価額以上の売却価格)
2物件合計 想定NOI利回り：4.9%で売却 (売却価格ベース) (注3)							
碑文谷ショッピングセンター (商業施設) 	東京都 目黒区	1975年 3月	153.0	173.7	226.0	275.0	<ul style="list-style-type: none"> ・2016年に大規模リニューアルを実施。新テナントとの新規賃料(旧テナント対比大幅増)をベースにした好条件での購入オファー(分割売却により売却益を3決算期にわたり計上) ・将来建替時には延床面積減少 ・現況建物容積率：約480% ・当該地域法定容積率：建築当時500%→現在約240% ・敷地外駐車場をテナントによる賃借に依存して運営

上記2物件の期別売却内訳

合計/決算期別内訳	対象物件	売却(予定)日	取得価格	帳簿価額 (注1)	鑑定評価額 (注2)	売却価格	売却益	売却益の活用方法等
合計			264.0	267.5	287.7	340.0	61.6	<ul style="list-style-type: none"> ・売却益は将来に備え、法人税負担を回避しうる範囲で内部留保 ・売却益を3決算期に分散計上することで、資産売却による賃貸事業利益減少の影響を緩和
第29期('18/5)	・イオンモール宇城 ・碑文谷SC(51%)	2018年5月24日	189.0	182.6	176.9	205.2	13.6	
第30期('18/11)	・碑文谷SC(19%)	2018年11月1日	29.0	33.0	42.9	52.2	(注4) 18.5	
第31期('19/5)	・碑文谷SC(30%)	2019年3月1日	45.9	51.8	67.8	82.5	(注4) 29.5	

(注1) 2018年5月24日時点の帳簿価額を記載しています。

(注2) 2018年5月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 売却決定時点における想定NOI(イオンモール宇城については賃料減額前提)に基づいて算出しています。

(注4) 第30期、第31期の売却益は2018年7月13日現在の想定値であり、実際の数値とは異なります。

D29 シャトレ大手町S棟・N棟

住居

所在地	福岡県北九州市
構造・規模	[S棟] SRC 15F [N棟] SRC 15F
建築時期	2008年8月
取得価格	3,398百万円
想定NOI利回り	5.4%
想定償却後利回り	4.0%
稼働率	97.7% (2018年7月1日時点)
総戸数	154戸
取得日	2018年7月3日

- ✓ 官公庁、百貨店、スーパー、総合病院などへのアクセスが容易な大手町エリアに所在
- ✓ 全154戸がファミリータイプで、オープンキッチンなど分譲マンションと同等の設備仕様
- ✓ 地元大企業、医薬関係等の法人契約が約80%を占め、安定稼働を見込む



エントランス



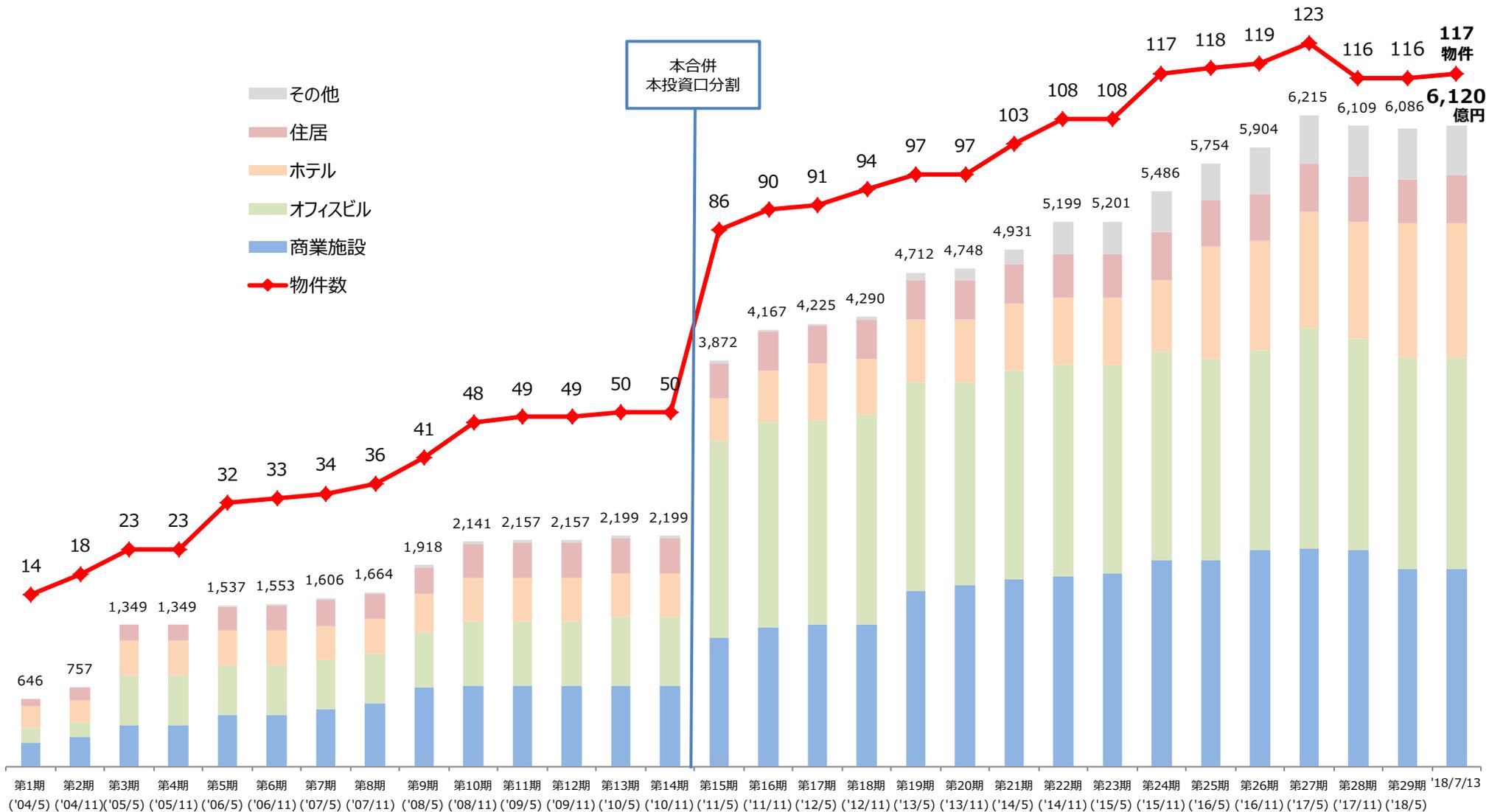
ウォークインクローゼット



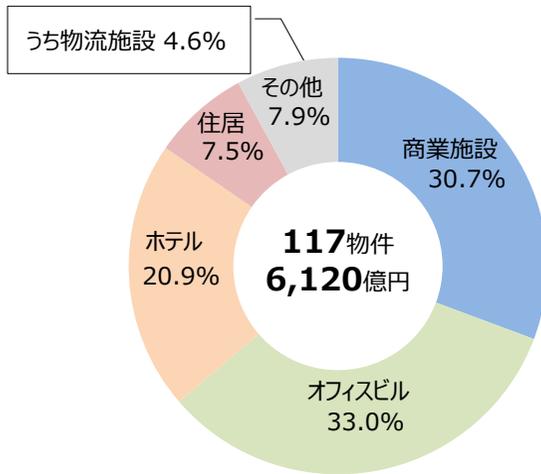
オープンキッチン

外部成長の軌跡

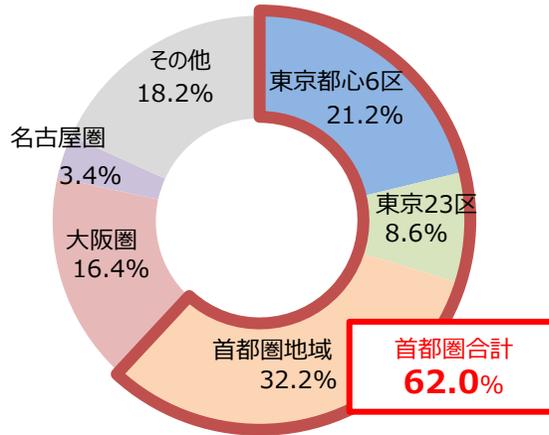
■ 期末時点の資産規模（取得価格ベース）及び物件数の推移（単位：億円）



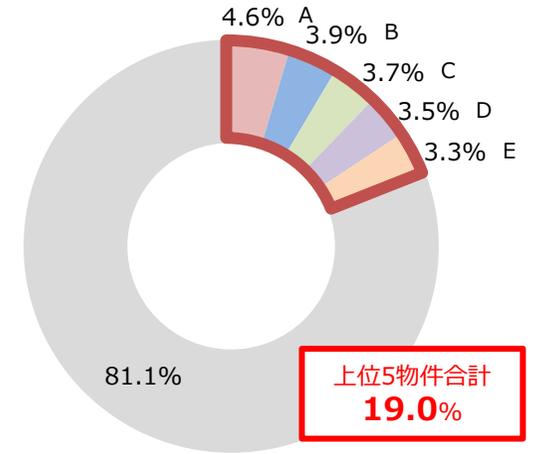
用途別



地域別



物件別

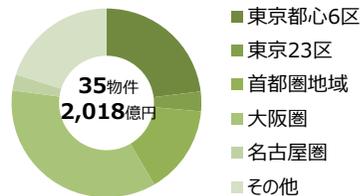


A:ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
B:新大阪セントラルタワー
C:心斎橋OPA本館
D:新宿ワシントンホテル本館
E:ロワジールホテル&スパタワー那覇

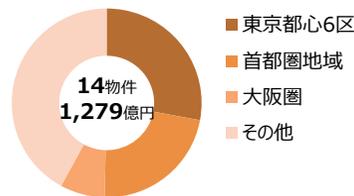
商業施設



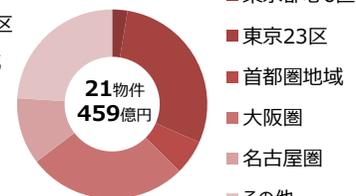
オフィスビル



ホテル



住居



その他



東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区

東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域

首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県

名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県

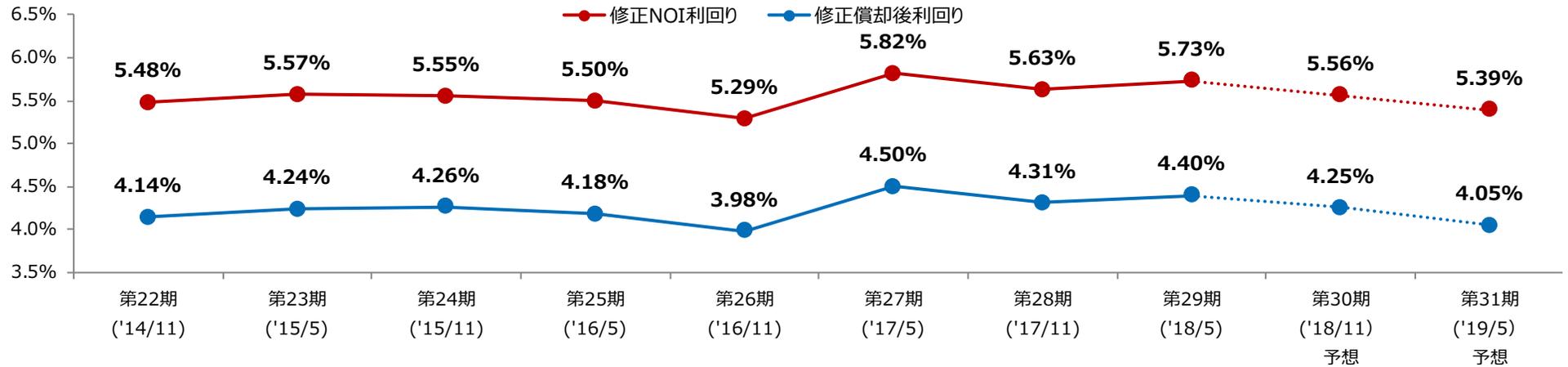
その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

(注) 資産規模については全て取得価格ベースで記載しています。

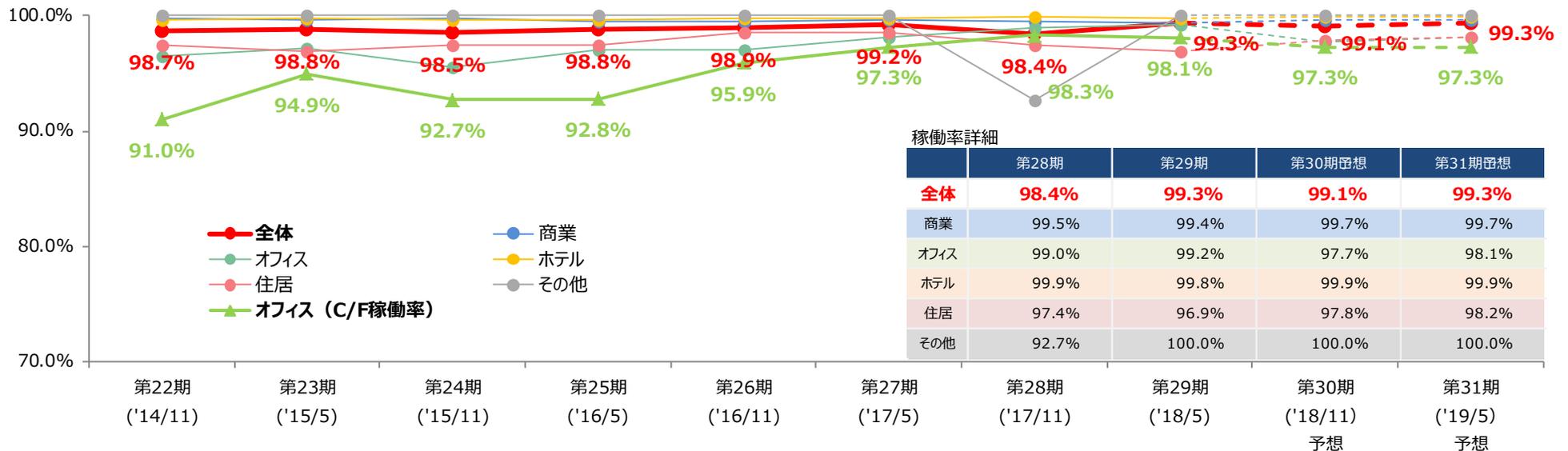
ポートフォリオ収益力の推移

■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。

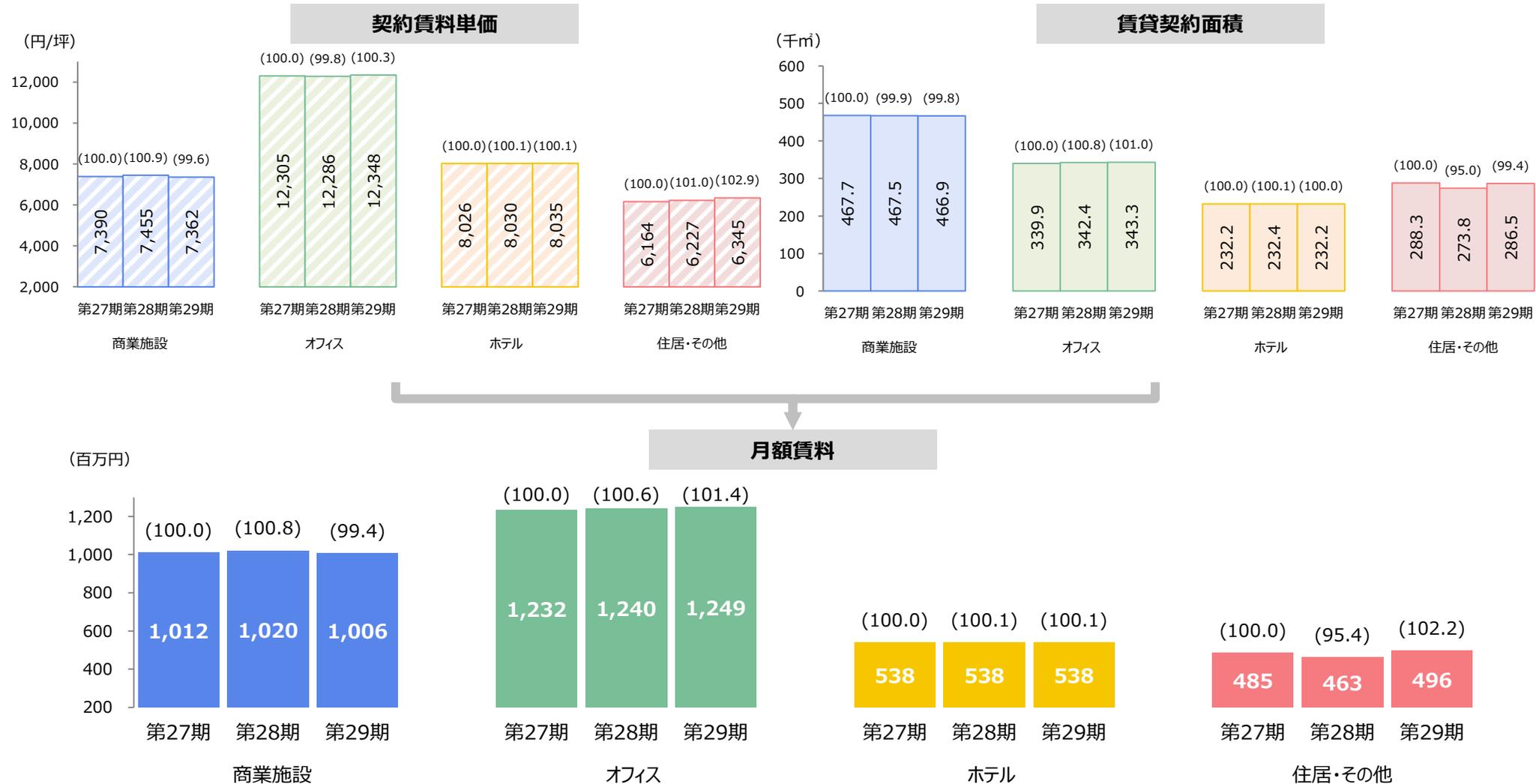


■ポートフォリオ稼働率の推移(期末時点)



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（括弧内の数字は第27期（2017年5月）末を100とした指数）



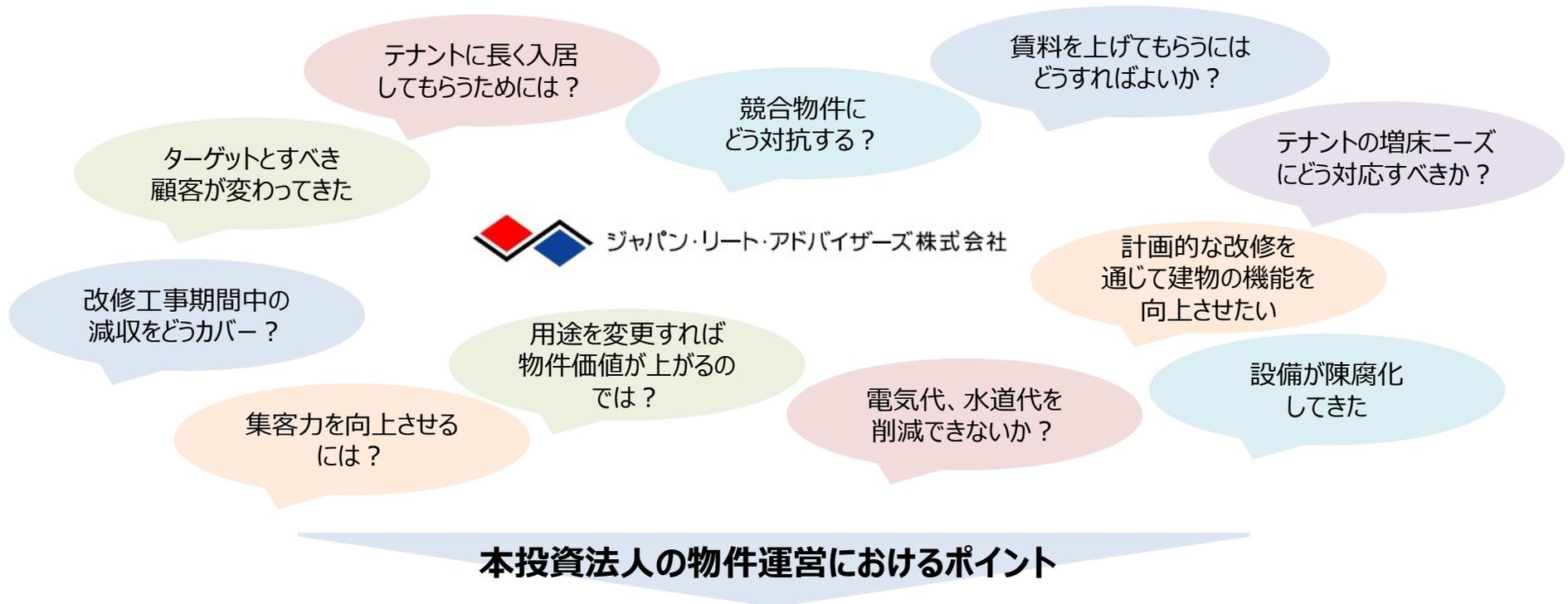
(注1) 「継続保有物件」とは、UURが2018年5月末時点で過去1年以上保有している物件で、114物件が該当します。

(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まれません。

(注3) 一部持分を売却した「碑文谷ショッピングセンター」については、本投資法人が継続保有する49%持分相当に修正しています。

資産運用会社の物件運用担当者は、日々さまざまな課題と向き合い、運用資産の価値向上に取り組んでいます。

■物件運営担当者の関心事（例）



- テナントリレーションに配慮し、高稼働を維持
- 大規模改修、リテナント、用途転換等を通じ、物件価値の極大化を図る
- 新電力会社(PPS)^(注)への切替等、コスト削減による物件収益性向上に注力

(注)PPS (Power Producer and Supplier) : 地域電力以外の登録小売電気事業者

レランドショッピングセンター

大口テナントと施設活性化のための取組みや投資等につき建設的な協議をした結果、従前の水準にて15年間賃料改定不可、10年間解約不可の条件で契約を締結。

現在、リニューアル工事実施中。
(2019年3月完了予定。右はイメージ図)



ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

第29期中に今後の賃料についてテナントと協議した結果、新賃料にて合意。2023年まで賃料改定不可、2027年まで解約不可とする長期契約を締結。今後、物件の機能・価値向上を目的として、建物躯体・設備に関する資本的支出を実行予定。



横浜青葉ショッピングセンター（敷地）

立地のポテンシャルと地代が見合っていないと判断し、ホームセンターの定期借地契約満了を機に、スーパーマーケットを誘致。従前を大きく上回る地代で、ダウンタイムなく契約。現在、新テナントが建物を建設中で、2019年春オープン予定。

SS30

500坪強を賃借する大口テナントより長期契約の意向を受け、交渉を行った結果、賃料の段階的増額を条件に、契約期間を2024年6月から2032年6月まで延長。



アリーナタワー

2018年5月末で2フロア（本物件の約9%相当）が退去となったが、本物件の高いポテンシャルから、複数の既存テナントより強い増床意向が寄せられ、結果、館内増床による早期埋戻しを実現。



第1・第2MT有明センタービル

約4,000坪の区画を賃借していた大口テナントが2017年7月に退去後、2018年3月に物流業ではない企業と長期契約を締結し、賃料が大幅上昇。当該テナントは本物件を高く評価しており、空室が生じる際には増床意向あり。



■ 過去3年間の主な実施例

- 本投資法人は、物件の価値・機能の維持・向上を目指して計画的に工事を実施
- 改修には空室期間や巨額の修繕費等が伴うこともあるものの、本投資法人においては内部留保の活用により、分配金への影響軽減が可能

【2015年】

モラージュ柏

競合施設の開業に備え、館内設備のリニューアル実施とともに屋上フットサルコート及びスポーツパークを新設

【2015-2016年】

新宿ワシントンホテル本館

大規模改装の実施と引き換えに、売上連動の変動賃料を収受する契約に変更した結果、収益性は想定を上回り推移

【2016年】

碑文谷ショッピングセンター

6ヵ月間の施設閉鎖を伴う大規模なリニューアル工事を実施し、本物件の収益性が大きく向上。

【2016-2017年】

ロワジュールホテル&スパタワー那覇

宴会場等の客室化により602室→640室に増加。グループ客向けに用意したロフト部屋が好評。

「賃料収入の維持・向上」・
「運営コスト増加の抑制」
につながる投資を継続



■ 第29期の実施例

パシフィックマークス江坂

- ◆ 1975年竣工（築43年）
- ◆ 駅直結の立地を生かして高稼働を維持しており、第29期末の稼働率は99.5%
- ◆ 廊下、トイレ、エレベータなど共用部の改修を段階的に実施
- ◆ 第29期は外構の改修を実施（右写真）



ザ・ビー六本木

- ◆ 2017年12月より増改築工事に着手
- ◆ 2018年6月現在、増築棟の鉄骨部分が上棟
- ◆ 増改築により室数が38室増加し、共用部も拡張
- ◆ 2019年3月フルオープン（予定）
（右はレセプション完成予想図）



顧客ニーズの変化を捉え、ターゲットを従来の「ビジネス客」から、「カップル・ファミリー・グループ」の観光客へシフトするため、約9億円の投資を行い、大規模なリノベーション工事を実施

● 客室には宿泊者から要望が多かった設備・機能を追加

- インバウンドに多い「グループ客」向けに3～4のベッドルームを増設
- 空気清浄器（パナソニック製ナノイー）を全室の天井に設置
- 大型壁掛けテレビの導入
- 全室シモンズ社製ポケットコイルマットレスを設置
- 家具のコンパクト化などにより、有効スペースを拡大 等

● デザイン・アメニティに加えて、管理運営コストを抑える工夫を実施

- 客室の床材に新素材を導入し、デザイン性と清掃しやすさを確保
- 宴会場に常設ビュッフェ台を設置し、テーブルセットの実施頻度を低減
- 荷物を預かりやすくするため、フロント横にバゲージカウンターを新設

《ロビー》 海をイメージした青を基調とし、
藤製のソファを設置して沖縄らしさを演出



《客室》 様々な設備・インテリアを備えるとともに、観光気分を高める明るいデザインに



《エントランス》『国際通り』の新たなシンボルとなる、南国らしいサイン



■ 本投資法人におけるPPSへの切替について

- 2000年3月から段階的に電力小売自由化の範囲が拡大し、2016年4月より全面自由化
- 2016年以降、32物件で電気供給契約を見直し、及びPPSへの切り替えを実施。入札を通じて、物件ごとに最適な新電力会社を選定
- 見直しに当たっては、スポンサーグループ企業で、2002年から供給実績がある『丸紅新電力(株)』がサポート
- 今後も本投資法人が直接電気供給契約を締結している物件について、適宜契約を見直す予定

【従来】

- ・ 地域電力会社以外の選択肢が無い
- ・ 地域ごとに独占市場→小売価格の高止まり
- ・ 硬直的な料金体系
- ・ 環境への意識が高まっているが、再生可能エネルギーの購入手段は限定的

【新電力会社を選ぶメリット】

- ・ 供給側に競争原理が働き、コスト低下が期待できる
 - ・ 時間帯別料金など、電力の消費形態に沿った料金体系が選べる
 - ・ 再生可能エネルギーを発電する会社から購入することも可能
- 等々

■ 本投資法人における電気供給契約見直しによる電気固定料金の削減効果

135百万円/年間 (注)

(注) 試算の前提

- ・ 対象は、2016年以降で契約の見直しを行った32物件です。
- ・ 従前の電気供給契約の見直し・PPSへの切り替えにより、料金の定額部分が削減されます。
- ・ 上記の削減額には、電気使用料の増減、並びに従量単価の増減による影響は含まれません。
- ・ 物件別に切り替え時期が異なるため、各物件の定額料金減額を年換算したものを合算しています。

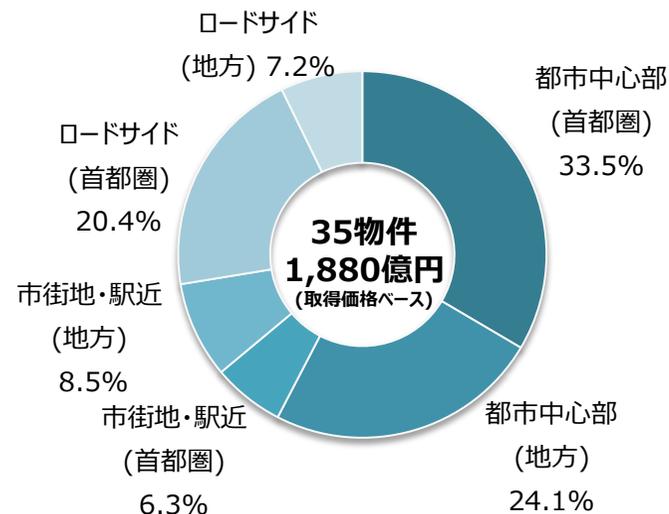
電力供給契約を締結した新電力会社 (50音順)

NFパワーサービス(株)
(株)エネット
(株)F-power
JAG国際エナジー(株)
(株)東急パワーサプライ
丸紅新電力(株)

商業施設

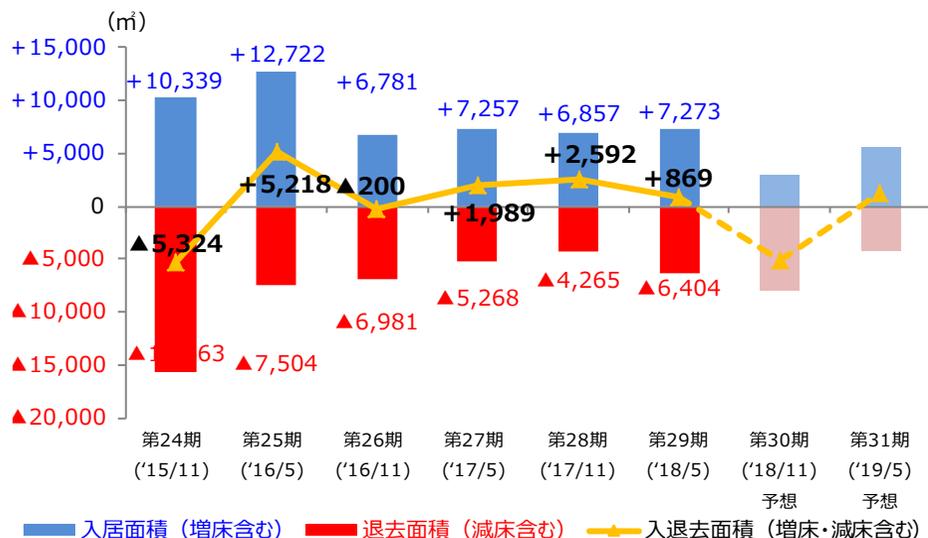
- 良好なテナントリレーションにより、高稼働維持
- プロアクティブなテナント入れ替えにより、収益性向上
- 地域・立地特性を分散させつつも、都市中心部をメインとしたポートフォリオの構築（右図）
- 契約期間長期化等を通じ、安定運用を目指す

(注) 都市中心部：国内主要都市の駅に隣接するエリアに所在
市街地・駅近：住宅地の駅近辺に所在
ロードサイド：郊外の主要幹線道路沿いに所在

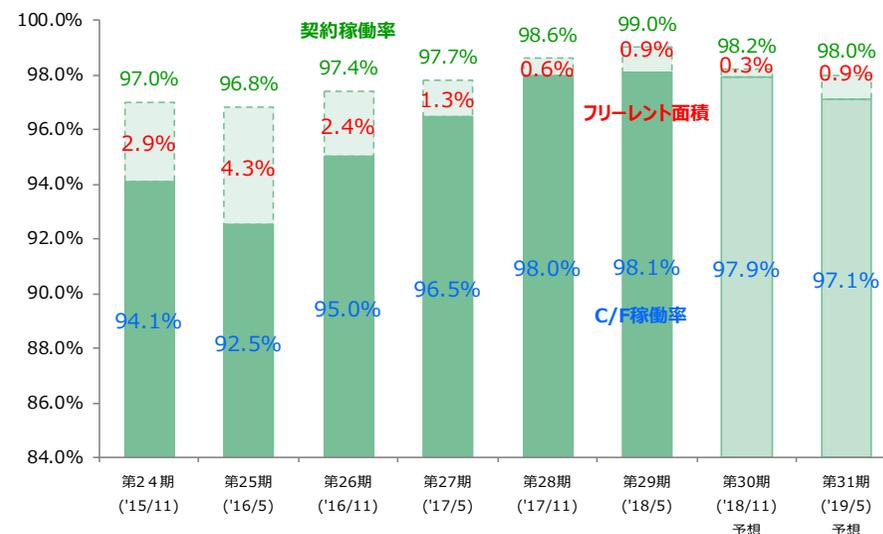


オフィスビル

■ オフィスビル 入退去状況の推移



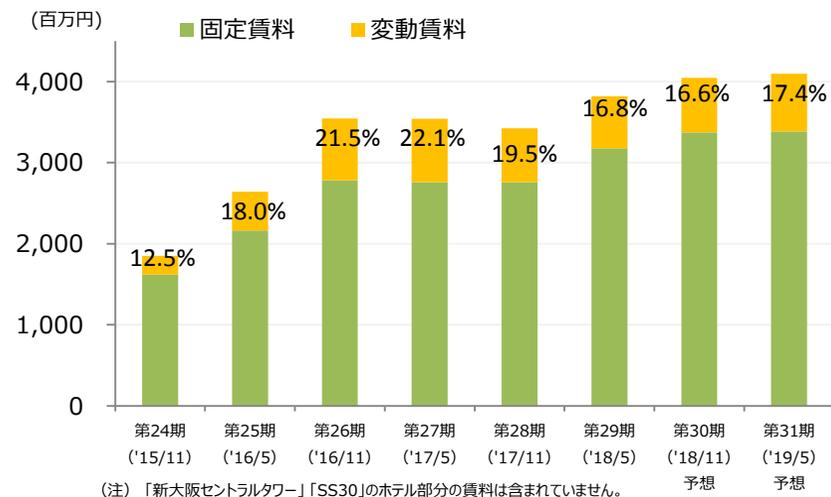
■ オフィスビル C/F (キャッシュフロー) 稼働率の推移 (期中平均)



主要用途別概況②

ホテル

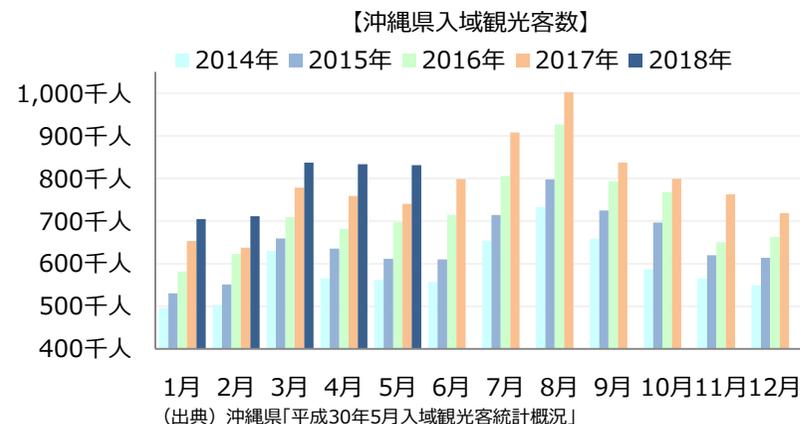
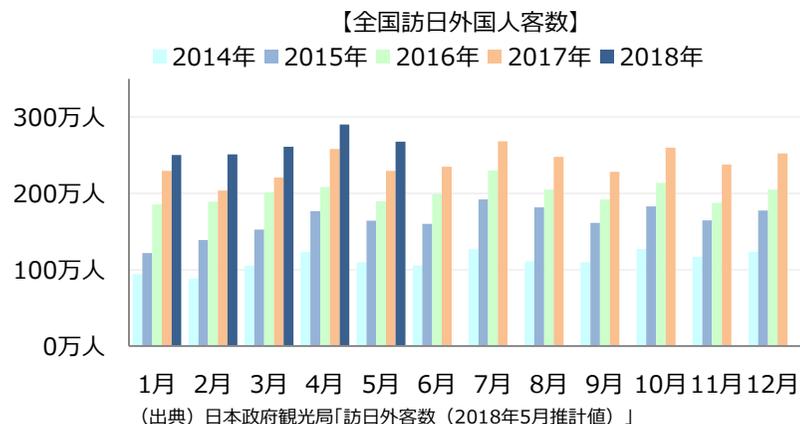
- ホテル物件の共込賃料は順調に推移（約4,000百万円/期(注)）
- 変動賃料の割合は20%程度で推移。収益の安定化を実現



本投資法人保有ホテルの客室数（2018年7月13日現在）

物件名	客室数	賃料体系
ホテルJALシティ那覇	302	固定賃料+GOP歩合
ザ・ビー六本木	76	固定賃料+GOP歩合
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	640	固定賃料+GOP歩合
浦和ロイヤルパインズホテル	196	固定賃料+GOP歩合
新宿ワシントンホテル	1,279	固定賃料+売上歩合
UUR四谷三丁目ビル (ホテルウイングインターナショナルプレミアム東京四谷)	185	固定賃料+売上歩合
リーガロイヤルホテル小倉	295	固定賃料+売上歩合
東横イン川崎駅前市役所通	279	ステップアップ賃料
東横イン広島平和大通	255	ステップアップ賃料
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	94	ステップアップ賃料
東横イン品川駅高輪口	180	固定賃料
MZビル (R&Bホテル八王子)	257	固定賃料
ホテルルートイン横浜馬車道	272	固定賃料
四谷213ビル (東急ステイ四谷)	148	固定賃料
新大阪セントラルタワー (新大阪ワシントンホテルプラザ)	490	固定賃料
SS30 (仙台国際ホテル)	234	固定賃料
合計	5,182	-

(参考) 「全国訪日外国人客」及び「沖縄県入域観光客数」の推移（2014年～2018年5月）～55ヶ月連続で前年同月超え～



- 本投資法人は「持続可能な成長」を目指し、ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組みを強化しています。
- 環境面においては、環境認証の取得カバー率は第29期末時点で27.7%となっており、2020年までに50%とすることを目指しています。
- その他、環境負荷の低減や、資産運用会社の従業員及び本投資法人に係る取引を対象とした社会面での取組みを推進しております。

1. GRESB 調査：3年連続「Green Star」評価取得

「GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）」とは、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、本投資法人は、2017年度の調査において、3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。



2. 「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）」とは、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」は不動産の開発や取引の従事者にCASBEEを活用できるよう、評価基準が策定されています。評価項目は、「エネルギー/温暖化ガス」「水」「資源利用、安全」「生物多様性/敷地」「屋内環境」の5分類、21項目で構成されています。



3. 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。



4. BELS評価認証の取得

「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、建築物省エネ法（正式名称：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。

環境認証取得カバー率（上記2~4の合計、延床面積ベース）

第28期末
9物件（9.8%）

第29期末
23物件（27.7%）

2020年（目標）
カバー率**50%**

本投資法人の各環境認証取得数（2018年5月末現在）

環境認証の種類	取得物件数			
CASBEE不動産マーケット普及版	計 16物件（第29期取得：10件）	★★★★★ 2物件	★★★★ 14物件	
DBJ Green Building認証	計 3物件（注）	★★★ 3物件		
BELS評価認証	計 5物件（第29期取得：4件）（注）	★★★ 1物件	★★ 4物件	

（注）「アリーナタワー」はDBJ Green Building認証とBELS評価認証の両方を取得

第29期の電気使用量削減事例

モラージュ柏 低燃費空調設備の導入と国庫補助金の受領

2017年12月「モラージュ柏」において、GHP（ガスヒートポンプ）型室外機を更新。
従来比約40%の省エネ効果が見込まれる。81百万円の工事費に対し、約2割の国庫補助金を受領。

フォーシーズンビル グリーンリース

本物件全体を利用するテナントと協議を行い、本投資法人にて専有部照明のLED化工事実施を条件に賃料増額に合意。結果、消費電力量の削減を実現しながら、本投資法人は増額分で工事費用を回収、テナントは電気使用料の削減という、双方にメリットのある有意義なディールとなりました。



GHP室外機

省エネ法における「事業者クラス分け制度」で3年連続Sランク獲得

本投資法人は、経済産業省が実施・公表する事業者クラス分け制度で、3年連続で『Sランク』と評価されました。Sクラスとは、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）の努力目標である「5年間平均原単位で1%以上の低減」を達成できた事業者を指します。

3年連続Sランクの評価を受けているJ-REITは、**本投資法人を含め8投資法人**

ステークホルダー・エンゲージメント

本投資法人は、さまざまなステークホルダーに支えられて事業を行っています。ステークホルダーの期待・関心および資産運用会社が環境・社会に及ぼす影響を踏まえて、ステークホルダーの意見に常に耳を傾け、ともに考え歩みを進めていくことが重要であると認識しています。

本投資法人は『環境方針』並びに『サプライチェーンにおけるESG基本方針』を定め、ESGに配慮した運営に努めておりますが、主要な取引先であるプロパティ・マネジメント会社27社には、本投資法人の上記方針の遵守を書面で約束いただいています。

また、それ以外の継続的取引のある取引先（注）に、『サプライチェーンにおけるESG基本方針』を同方針に対する理解と協力を頂くことを目指しており、2018年6月末時点までに915社（同一企業でも拠点が異なる場合はそれぞれに送付）に書面にて伝達しています。

（注）継続的取引のある取引先：直接契約関係がある取引銀行、業務委託先、工事業者、テナント等

多様性・女性にも働きやすい職場

資産運用会社は従来より外国籍や障がいのある人材を積極的に受け入れており、こうして多様性を確保することで最大限のパフォーマンスを引き出すことを目指しています。

また、各従業員の『ワーク・ライフ・バランス』を重視しており、中でも女性従業員については出産・育児によってキャリアが途切れないよう、全社を挙げてサポートしています。

資産運用会社の従業員、及び各種制度利用者の実績（時点は各年度末）

	役職員数（派遣社員は除く）				出産・育児休暇取得者	時短勤務利用者
	男性	女性	（女性比）	合計		
2016年3月期	47	22	31.9%	69	2	3
2017年3月期	48	26	35.1%	74	2	3
2018年3月期	47	29	38.2%	76	2	4

能力開発・プロフェッショナルの育成

不動産の投資・運用は高度な知識と経験を必要とするため、資産運用会社は職業上の専門性の向上やサステナビリティに関する認識を深めるための研修を充実させるとともに、資格の取得を奨励しています。

役職員一人あたりの研修受講時間	11.7時間 (2017年4月～2018年3月)
職業上の研修を受けた役職員の割合	100% (2017年1月～12月)
資産運用会社の主要資格保有者数 (2018年6月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> • 不動産鑑定士 : 5名 • 一級建築士 : 2名 • ビル経営管理士 : 3名 • 宅地建物取引士 : 44名 • 弁護士 : 1名

資産運用会社の運用・コンプライアンス体制

資産運用会社は、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、また本投資法人及び資産運用会社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。

資産運用会社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、資産運用会社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】

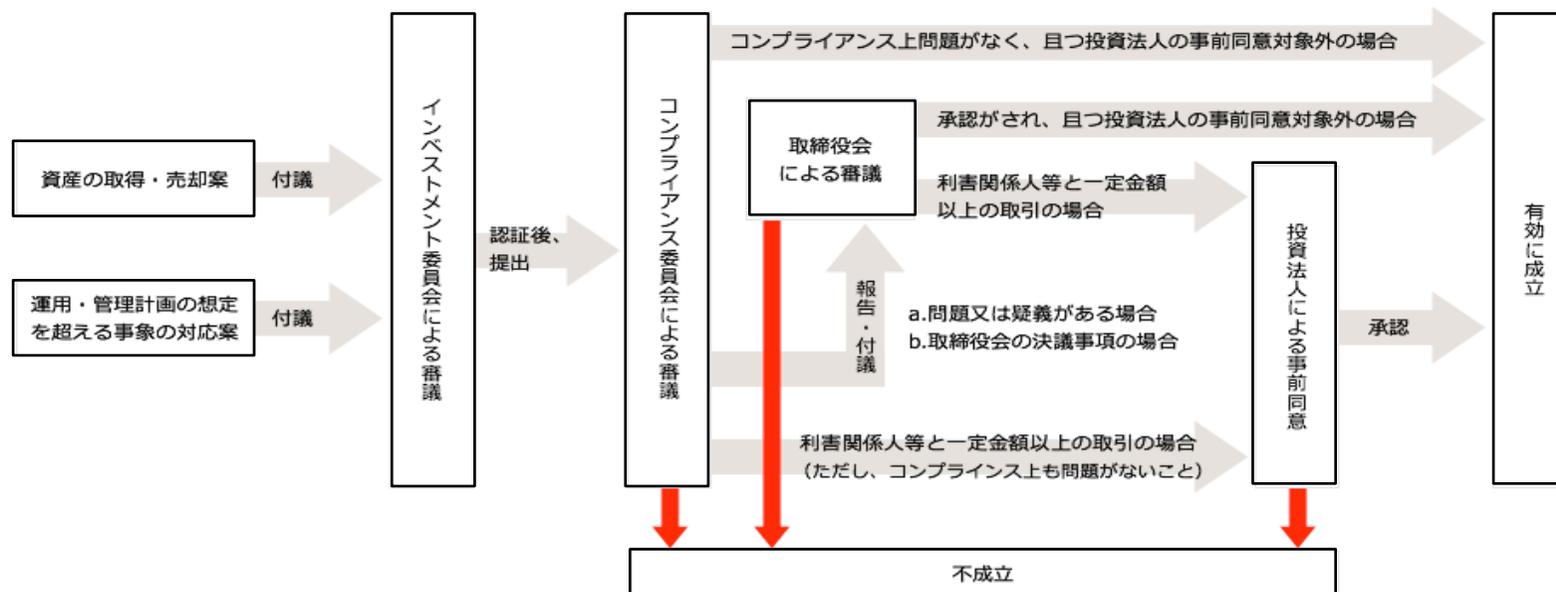
- ・取締役会から権限委譲された本投資法人の運用・管理等に係る業務についての決定権限を有する
- ・構成：委員長1名（代表取締役社長）、委員2名（非常勤取締役及び社外有識者（外部弁護士））
- ・決議方法：委員長及び委員のうち2名以上の者が出席し、その出席委員の全員の一致を以て決議

【コンプライアンス委員会】

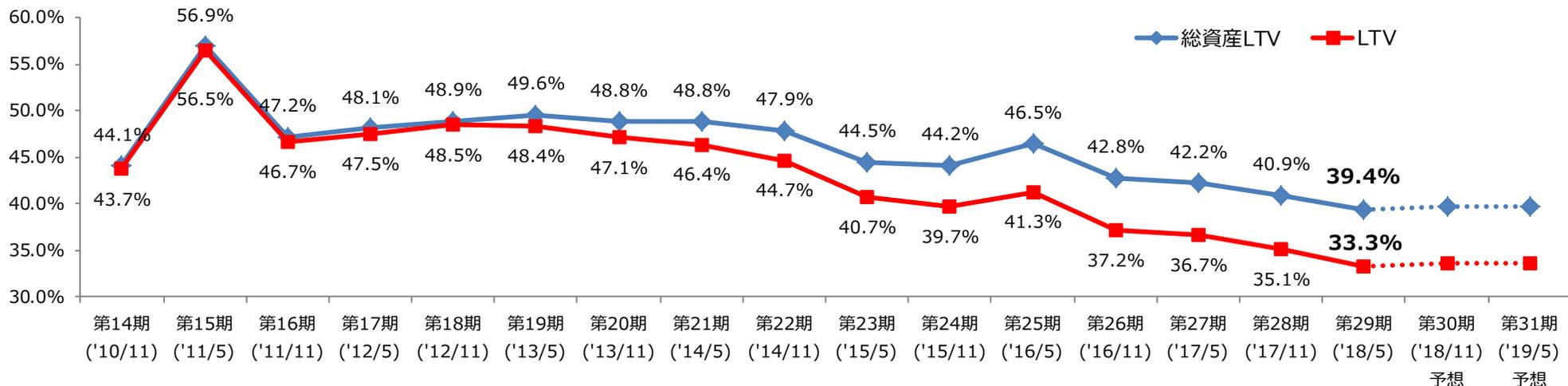
- ・コンプライアンス委員会自体で決議・決定を行うものではなく、取締役会等に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会
- ・構成：委員長1名（CCO）、委員3名（代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者（外部弁護士））
- ・審議方法：インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議する他、内部監査等についての審議も実施

また、資産運用会社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、本投資法人と資産運用会社スポンサー関係者との取引等の制限を規定しています。資産運用会社の資産の取得・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。

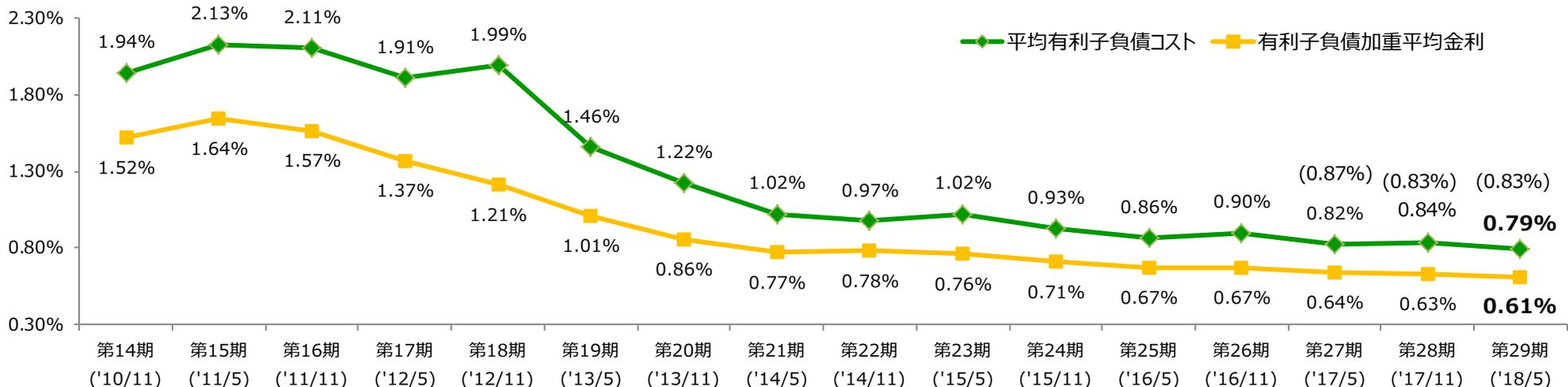
【資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組みフロー図】



■ LTV（期末時点）の推移



■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移 (注1~3)



(注1) 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等) ÷ 期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。

(注2) 加重平均金利とは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。

(注3) 第27期～第29期のカッコ内の数値は、期中平均有利子負債残高に基づき算出した有利子負債コストです。

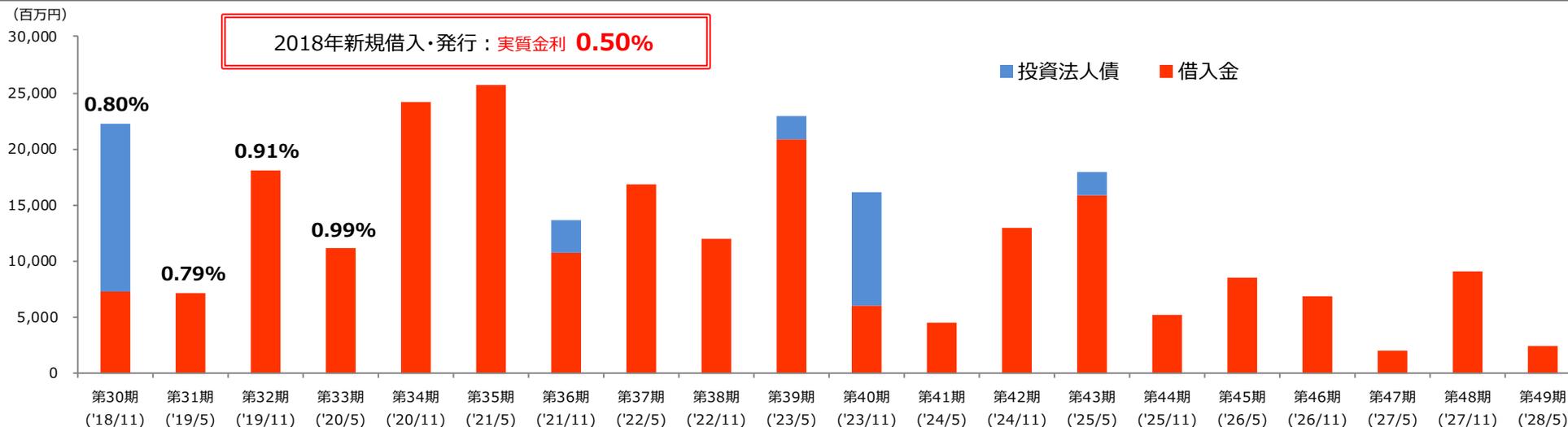
■ 投資法人債発行コストの削減

第29期 投資法人債の償還・発行状況

	第29期 償還		第29期 発行	
	第11回投資法人債	第12回投資法人債	第17回投資法人債	第18回投資法人債
発行額（百万円）	8,000	2,000	10,000	2,000
利率（注）	0.69%	0.69%	0.24%	0.23%
償還期間	5年	5年	5.5年	5年

（注） 投資法人債発行費用等を除いた利率です。

■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2018年7月13日時点）（注）



（注） 上記グラフ中の数字は、第30期～第33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。

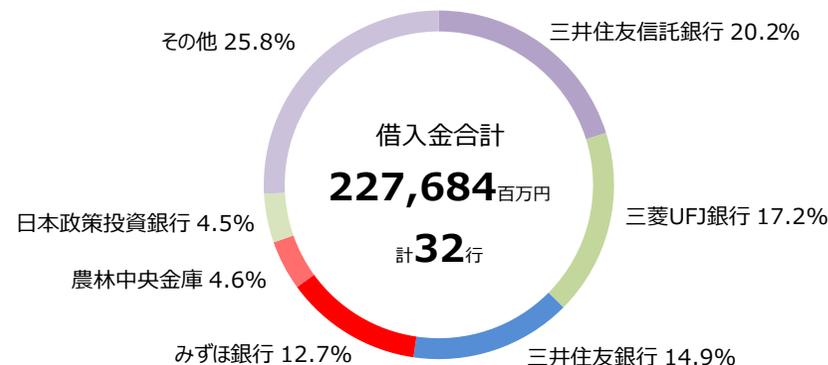
■ 財務指標の推移

	直近 (2018年7月13日)	第29期末 (2018年5月31日)	第28期末 (2017年11月30日)
有利子負債総額	2,596億円	2,558億円	2,716億円
借入金	2,276億円	2,238億円	2,376億円
投資法人債	320億円	320億円	340億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	3.9年	3.7年	3.7年
加重平均金利	0.61%	0.61%	0.63%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	89.0%	88.9%	89.5%
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 (2018年7月13日時点)



金融機関	比率	金融機関	比率	金融機関	比率
三井住友信託銀行	20.2%	福岡銀行	1.3%	広島銀行	0.7%
三菱UFJ銀行	17.2%	足利銀行	0.9%	伊予銀行	0.4%
三井住友銀行	14.9%	埼玉りそな銀行	0.9%	オックス銀行	0.4%
みずほ銀行	12.7%	七十七銀行	0.9%	香川銀行	0.4%
農林中央金庫	4.6%	第四銀行	0.9%	京都銀行	0.4%
日本政策投資銀行	4.5%	東京海上日動火災保険	0.9%	損害保険ジャパン日本興亜	0.4%
新生銀行	3.1%	西日本シティ銀行	0.9%	太陽生命保険	0.4%
あおぞら銀行	3.0%	日本生命保険	0.9%	山口銀行	0.4%
りそな銀行	2.3%	野村信託銀行	0.9%	きらぼし銀行	0.2%
みずほ信託銀行	2.1%	明治安田生命保険	0.9%	横浜銀行	0.2%
信金中央金庫	1.3%	群馬銀行	0.7%		

内部留保の活用を通じ、分配金水準に留意しつつ、中長期的な投資主利益の極大化を目指します。

■ 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リスク軽減を図ります。

■ 内部留保額の状況 (注)

(単位：百万円)

	第28期 ('17/11) 期末時点	第29期('18/5)		
		積立額	取崩額	期末時点
負ののれん (一時差異等調整積立金)	7,395	+66	▲75	7,386
配当準備積立金	2,984	+77	-	3,061
圧縮積立金	-	+1,120	-	1,120
内部留保額合計	10,380	+1,264	▲75	11,569

(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（一時差異等調整積立金）、配当準備積立金及び圧縮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。

負ののれん 取崩方針	50年(100期)での均等取崩を実施	
		残高ある限り、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取崩し、分配金に充当
取崩原資	第26期('16/11) 期末残高	第29期('18/5) 積立額
	7,546百万円	66百万円
充当額 (下限)	第27期('17/5)~ 75.4百万円以上/期	第30期('18/11)~ 0.6百万円以上/期
	第30期('18/11)~ 76.1百万円以上/期	

3

今後の重点施策

外部成長

- **パイプライン物件の着実な取得等、売却代金の早期再投資**
- **物件クオリティ及びポートフォリオの収益性に配慮した継続的な物件取得**
- **投資対象の裾野拡大**

内部成長

- **稼働率向上及び賃料引き上げを通じた物件収益性の改善**
- **戦略的投資による物件競争力の維持・向上**

財務運営

- **金利コストの低減と内部留保の拡充**

ESG／Fiduciary Dutyへの取り組み

- **資産運用会社の会社目標「全ては投資主のために」の下、
持続可能な社会の実現に貢献**

第30期・第31期業績予想の概要

(単位：百万円)

項目	第29期実績 (A)	第30期予想 (B)	前期対比 (B-A)	第31期予想 (C)	前期対比 (C-B)
不動産賃貸事業収益 (うち賃料・共益費)	24,219 (21,521)	23,827 (21,150)	▲392 (▲371)	23,403 (20,943)	▲424 (▲207)
不動産賃貸事業費用 (うち修繕費) (うち減価償却費) (うち公租公課)	10,328 (833) (4,160) (1,782)	10,769 (891) (4,044) (1,886)	+441 (+58) (▲116) (+104)	11,092 (1,420) (4,044) (1,868)	+323 (+529) (0) (▲18)
不動産賃貸事業利益 (NOI (減価償却費控除前利益))	13,890 (18,051)	13,058 (17,102)	▲832 (▲949)	12,311 (16,355)	▲747 (▲747)
不動産等売却損益	1,360	1,850	+490	2,950	+1,100
販管費	2,163	2,171	+8	2,134	▲37
営業利益	13,089	12,737	▲352	13,130	+393
営業外損益	▲1,114	▲1,206	▲92	▲1,157	+49
経常利益	11,974	11,531	▲443	11,973	+442
当期純利益 [1口当たり当期純利益 (円/口)]	11,973 (3,919)	11,531 (3,774)	▲442 (▲145)	11,972 (3,918)	+441 (+144)
負ののれん充当額 (+)	75	76	+1	76	-
任意積立金積立額 (▲)	1,264	1,158	▲106	1,202	+44
分配金総額	10,784	10,448	▲336	10,846	+398
1口当たり分配金 (円/口)	3,530	3,420	▲110	3,550	+130
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)	1,903	1,941	+38	2,907	+966

(注) 業績予想は2018年7月13日公表数値を記載しています。

当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します)

第29期実績→第30期予想	
賃貸事業利益	▲832
・第28・29期取得物件	+118 (賃貸事業収益 +336 賃貸事業費用 ▲218)
・第29・30期売却物件	▲491 (賃貸事業収益 ▲729 賃貸事業費用 +237)
・第30期取得物件	+64 (賃貸事業収益 +100 賃貸事業費用 ▲36)
・固都税費用化	▲178 (2017年取得物件)
・その他	▲345 一時収入▲326 (前期計上剥落 etc) 水光熱収支▲39、修繕費▲33 共込賃料 +77 (MT有明センタービル etc)
不動産売却損益	+490
販管費	▲8
営業外損益	▲92 (補助金収入剥落▲71、不動産等除却損▲27 etc)

第30期予想→第31期予想	
賃貸事業利益	▲747
・第29期取得物件	+3 (賃貸事業収益 ▲53 賃貸事業費用 +56)
・第30期取得物件	+14 (賃貸事業収益 +21 賃貸事業費用 ▲7)
・第31期売却物件	▲130 (賃貸事業収益 ▲194 賃貸事業費用 +64)
・修繕費	▲524 ホテル、オフィス等での大規模改修
・その他	▲110 共込賃料▲31、水光熱収支▲43 etc
不動産売却損益	+1,100
販管費	+37
営業外損益	+49 (不動産等除却損+34 etc)

第29期取得物件	第30期売却予定物件
・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity('18/1)	・碑文谷ジョビングセンター(持分19%) ('18/11予定)
第29期売却物件	第31期売却予定物件
・碑文谷ジョビングセンター(持分51%)('18/5)	・碑文谷ジョビングセンター(持分30%) ('19/3予定)
・イオモール宇城 ('18/5)	
第30期取得物件	
・シャトル大手町S棟・N棟 ('18/7)	

多様な手法を駆使し、物件取得機会を創出

2018年7月13日時点における取得検討物件（注）

取得手法	用途	物件名称	所在地	竣工時期
保有物件敷地内遊休地と取得隣地の有効活用	ホテル	ザ・ビー六本木増改築	東京都	2018～2019年（予定）
ブリッジファンド	その他	武蔵村山倉庫	東京都	2001年
開発型物件 （スポンサーグループ）	ホテル	非開示 （宿泊特化型）	北海道	2018年
		非開示 （宿泊特化型）	石川県	2018年（予定）
開発型物件		ザ・ビー福岡天神 （宿泊特化型）	福岡県	2017年
		非開示 （宿泊特化型）	東京都	2018年

想定取得価格合計
約194億円

想定加重平均
NOI利回り
5.7%

（注）ザ・ビー六本木を除く5物件に関しては、2018年7月13日時点において各物件の所有者と資産運用会社の間で、取得に向けた具体的協議がなされている物件を記載しています。但し、本投資法人が取得できる保証はありません。

4

參考資料

主要財務指標の推移

	2018年5月期 (第29期：182日)	2017年11月期 (第28期：183日)	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)
総資産 (注1)	648,503百万円	663,531百万円	675,885百万円	648,105百万円	629,262百万円
物件数 (注1)	116物件	116物件	123物件	119物件	118物件
有利子負債額 (注1)	255,884百万円	271,607百万円	285,857百万円	277,407百万円	293,157百万円
純資産 (注1) (注2)	355,017百万円	353,258百万円	351,801百万円	333,592百万円	298,009百万円
1口当たり純資産 (注1)	116,205円	115,629円	115,152円	112,966円	108,313円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	3.7%	3.4%	3.1%	2.9%	3.0%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	6.8%	6.4%	6.0%	5.9%	6.1%
自己資本比率 (注1) (注5)	54.7%	53.2%	52.1%	51.5%	47.4%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	15.8倍	14.5倍	13.2倍	11.6倍	11.1倍
NOI	18,051百万円	17,514百万円	17,528百万円	15,679百万円	15,420百万円
FFO (注7)	14,773百万円	14,144百万円	14,213百万円	11,870百万円	11,939百万円

	2015年11月期 (第24期：183日)	2015年5月期 (第23期：182日)	2014年11月期 (第22期：183日)	2014年5月期 (第21期：182日)	2013年11月期 (第20期：183日)
総資産 (注1)	598,077百万円	573,318百万円	561,415百万円	527,807百万円	527,025百万円
物件数 (注1)	117物件	108物件	108物件	103物件	97物件
有利子負債額 (注1)	264,707百万円	255,357百万円	269,157百万円	257,707百万円	257,333百万円
純資産 (注1) (注2)	297,340百万円	282,906百万円	258,335百万円	237,208百万円	237,079百万円
1口当たり純資産 (注1)	108,069円	106,987円	102,830円	99,659円	99,605円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	2.8%	2.8%	2.7%	2.5%	2.3%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	5.4%	5.8%	5.9%	5.6%	5.2%
自己資本比率 (注1) (注5)	49.7%	49.3%	46.0%	44.9%	45.0%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	10.3倍	9.8倍	9.3倍	8.7倍	7.5倍
NOI	14,847百万円	14,540百万円	13,894百万円	13,149百万円	12,796百万円
FFO (注7)	11,398百万円	11,354百万円	10,685百万円	10,033百万円	9,419百万円

(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)

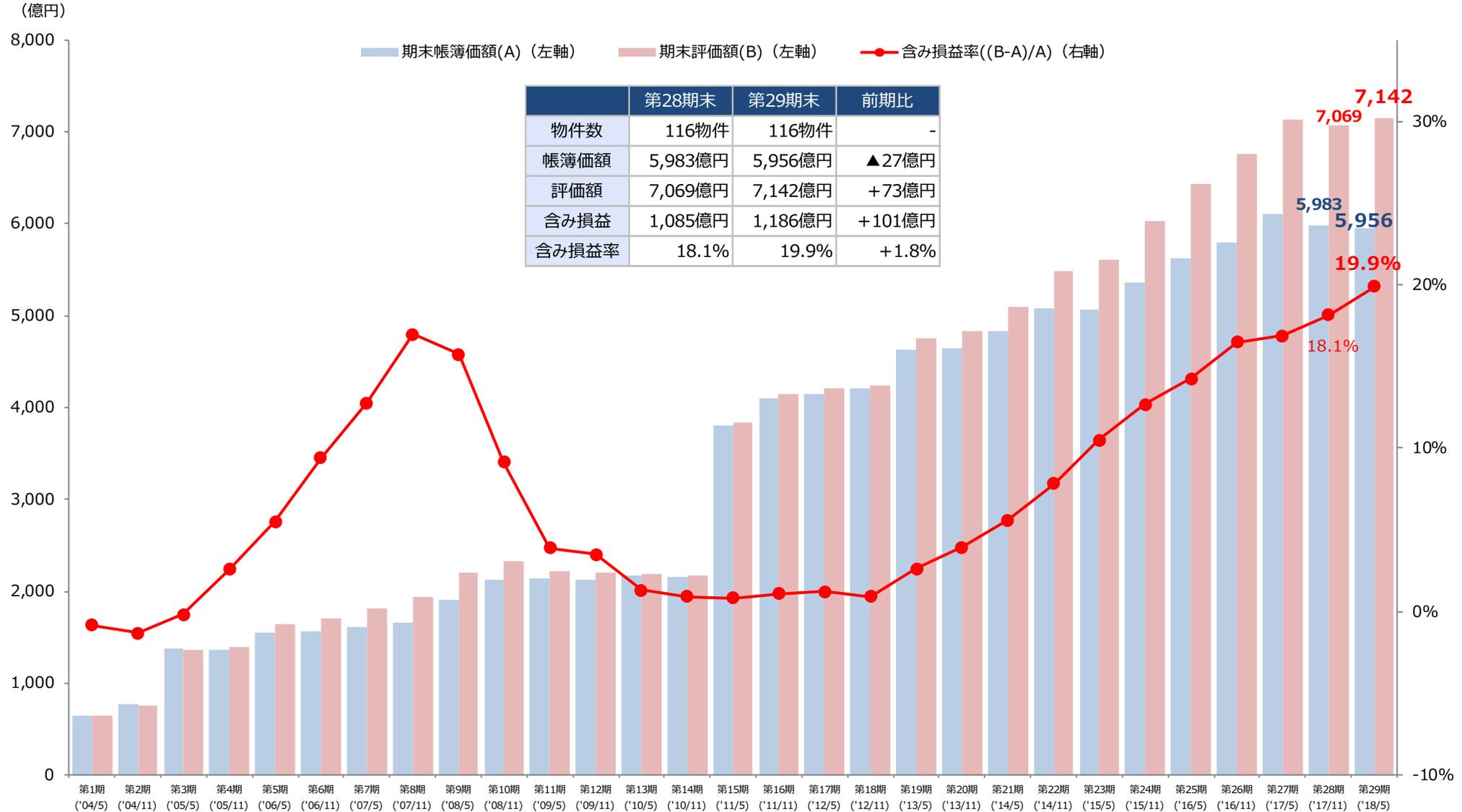
(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益

貸借対照表

	第28期 2017年11月30日現在		第29期 2018年5月31日現在		前期比増減		
	(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比	
資産の部	流動資産	63,033	9.5%	51,017	7.9%	▲12,016	▲19.1%
	現金及び預金	32,095	4.8%	20,427	3.1%	▲11,667	▲36.4%
	信託現金及び信託預金	30,231	4.6%	29,237	4.5%	▲993	▲3.3%
	その他	706	0.1%	1,351	0.2%	+645	+91.3%
	固定資産	600,497	90.5%	597,486	92.1%	▲3,011	▲0.5%
	有形固定資産	589,062	88.8%	586,283	90.4%	▲2,779	▲0.5%
	建物等	15,086	2.3%	14,935	2.3%	▲150	▲1.0%
	土地	46,570	7.0%	46,570	7.2%	+0	+0.0%
	信託建物等	185,953	28.0%	184,205	28.4%	▲1,748	▲0.9%
	信託土地	341,452	51.5%	340,571	52.5%	▲880	▲0.3%
	無形固定資産	9,534	1.4%	9,520	1.5%	▲14	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	+0	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.2%	8,171	1.3%	+0	+0.0%
	その他	213	0.0%	199	0.0%	▲14	▲6.6%
	投資その他の資産	1,900	0.3%	1,682	0.3%	▲218	▲11.5%
投資有価証券	144	0.0%	144	0.0%	+0	+0.0%	
長期前払費用	1,666	0.3%	1,447	0.2%	▲218	▲13.1%	
その他	90	0.0%	90	0.0%	+0	+0.0%	
資産合計	663,531	100.0%	648,503	100.0%	▲15,028	▲2.3%	
負債の部	流動負債	65,202	9.8%	43,614	6.7%	▲21,588	▲33.1%
	営業未払金	2,198	0.3%	2,025	0.3%	▲172	▲7.8%
	1年内償還投資法人債	29,000	4.4%	15,000	2.3%	▲14,000	▲48.3%
	1年内返済長期借入金	29,023	4.4%	22,400	3.5%	▲6,623	▲22.8%
	前受金(信託含む)	3,544	0.5%	3,573	0.6%	+28	+0.8%
	預り金(信託含む)	62	0.0%	217	0.0%	+155	+250.5%
	その他	1,374	0.2%	396	0.1%	▲977	▲71.1%
	固定負債	245,070	36.9%	249,871	38.5%	+4,800	+2.0%
	投資法人債	5,000	0.8%	17,000	2.6%	+12,000	+240.0%
	長期借入金	208,584	31.4%	201,484	31.1%	▲7,100	▲3.4%
	預り敷金保証金	3,149	0.5%	3,284	0.5%	+134	+4.3%
	信託預り敷金保証金	28,211	4.3%	28,017	4.3%	▲194	▲0.7%
	その他	125	0.0%	85	0.0%	▲40	▲31.9%
負債合計	310,273	46.8%	293,485	45.3%	▲16,788	▲5.4%	
純資産の部	投資主資本	353,393	53.3%	355,107	54.8%	+1,714	+0.5%
	出資総額	309,205	46.6%	309,205	47.7%	+0	+0.0%
	剰余金	44,187	6.7%	45,902	7.1%	+1,714	+3.9%
	出資剰余金	23,548	3.5%	23,548	3.6%	+0	+0.0%
	任意積立金	9,319	1.4%	10,380	1.6%	+1,060	+11.4%
	一時差異等調整積立金	7,470	1.1%	7,395	1.1%	▲75	▲1.0%
	配当準備積立金	1,848	0.3%	2,984	0.5%	+1,136	+61.5%
	当期末処分利益	11,319	1.7%	11,973	1.8%	+654	+5.8%
繰延ヘッジ損益	▲134	▲0.0%	▲89	▲0.0%	+44	▲33.3%	
純資産合計	353,258	53.2%	355,017	54.7%	+1,759	+0.5%	

	第28期 (2017年6月1日～2017年11月30日)		第29期 (2017年12月1日～2018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	25,926	100.0%	29,166	100.0%	+3,239	+12.5%
賃貸事業収入	22,148	85.4%	22,378	76.7%	+230	+1.0%
賃料収入	19,692	76.0%	19,890	68.2%	+198	+1.0%
共益費収入	1,657	6.4%	1,631	5.6%	▲26	▲1.6%
駐車場収入	646	2.5%	702	2.4%	+55	+8.6%
その他賃貸収入	152	0.6%	154	0.5%	+2	+1.4%
その他賃貸事業収入	1,616	6.2%	1,841	6.3%	+224	+13.9%
附加使用料	1,418	5.5%	1,381	4.7%	▲37	▲2.6%
賃貸事業一時収入	102	0.4%	362	1.2%	+260	+255.0%
その他雑収入	95	0.4%	96	0.3%	+1	+1.4%
不動産等売却益	2,161	8.3%	4,944	17.0%	+2,783	+128.8%
受取配当金	-	-	1	0.0%	+1	-
営業費用	13,443	51.9%	16,077	55.1%	+2,633	+19.6%
賃貸事業費用	10,360	40.0%	10,328	35.4%	▲31	▲0.3%
公租公課	1,816	7.0%	1,782	6.1%	▲33	▲1.9%
外注委託費	1,677	6.5%	1,685	5.8%	+8	+0.5%
水光熱費	1,442	5.6%	1,385	4.8%	▲56	▲3.9%
損害保険料	30	0.1%	31	0.1%	+1	+5.9%
修繕費	863	3.3%	833	2.9%	▲30	▲3.5%
減価償却費	4,109	15.9%	4,160	14.3%	+51	+1.2%
その他賃貸事業費用	421	1.6%	449	1.5%	+28	+6.7%
不動産等売却損	876	3.4%	3,584	12.3%	+2,707	+309.0%
販売費・一般管理費	2,207	8.5%	2,163	7.4%	▲43	▲2.0%
資産運用報酬	1,867	7.2%	1,863	6.4%	▲3	▲0.2%
資産保管手数料	18	0.1%	17	0.1%	▲1	▲6.6%
一般事務委託手数料	70	0.3%	67	0.2%	▲3	▲4.6%
役員報酬	7	0.0%	4	0.0%	▲3	▲41.7%
その他	243	0.9%	211	0.7%	▲32	▲13.3%
営業利益	12,482	48.1%	13,089	44.9%	+606	+4.9%
営業外収益	14	0.1%	98	0.3%	+84	+585.3%
その他	14	0.1%	98	0.3%	+84	+585.3%
営業外費用	1,176	4.5%	1,213	4.2%	+36	+3.1%
支払利息	1,039	4.0%	1,000	3.4%	▲38	▲3.7%
投資法人債利息	105	0.4%	87	0.3%	▲17	▲16.7%
投資法人債発行費	-	-	79	0.3%	+79	-
その他	32	0.1%	45	0.2%	+12	+40.3%
経常利益	11,320	43.7%	11,974	41.1%	+654	+5.8%
税引前当期純利益	11,320	43.7%	11,974	41.1%	+654	+5.8%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	+0	+0.0%
当期純利益	11,319	43.7%	11,973	41.1%	+654	+5.8%

■ 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28期末 (2017/11/30)				第29期末 (2018/5/31)				第29期末と第28期末の比較				鑑定評価機関	
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅	含み損益 変化額		
														④-②	④/②-1				
商業施設	A1	碑文谷ショッピングセンター	1	03/12/25	7,497	17,572	22,500	5.1%	+4,928	8,540	11,074	5.1%	+2,534	▲11,426	▲50.8%	±0%	▲2,394	日本不動産研究所	
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,175	4,710	5.7%	▲465	5,123	4,750	5.6%	▲374	+40	+0.8%	▲0.1%	+91	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	4,161	5,780	5.5%	+1,619	4,273	5,820	5.5%	+1,546	+40	+0.7%	±0%	▲73	日本不動産研究所	
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,478	6,260	6.7%	▲3,218	-	-	-	-	-	-	-	-	日本不動産研究所	
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,307	6,490	4.4%	+183	6,277	6,520	4.4%	+242	+30	+0.5%	±0%	+60	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	2,771	3,600	5.5%	+829	2,752	3,700	5.3%	+947	+100	+2.8%	▲0.2%	+118	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	5,074	5,140	4.9%	+66	5,056	5,140	4.9%	+84	±0	±0%	±0%	+18	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	1,591	1,900	5.4%	+309	1,566	1,930	5.3%	+364	+30	+1.6%	▲0.1%	+54	日本不動産研究所	
	A10	アクティオレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,669	3,350	4.1%	▲319	3,654	3,350	4.0%	▲305	±0	±0%	▲0.1%	+14	日本不動産研究所	
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,222	4,850	4.7%	+628	4,204	4,960	4.6%	+756	+110	+2.3%	▲0.1%	+128	日本不動産研究所	
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,226	3,990	5.9%	+764	3,197	3,930	6.0%	+732	▲60	▲1.5%	+0.1%	▲32	日本不動産研究所	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,451	11,300	5.5%	▲1,151	12,450	11,400	5.5%	▲1,051	+100	+0.9%	±0%	+100	日本不動産研究所	
	A14	アクティオレ関内	10	08/06/30	2,410	2,278	2,100	4.6%	▲178	2,264	2,110	4.5%	▲154	+10	+0.5%	▲0.1%	+24	日本不動産研究所	
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,974	26,100	4.2%	+4,126	21,922	26,100	4.2%	+4,177	±0	±0%	±0%	+52	日本不動産研究所	
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,564	2,160	3.5%	+596	1,560	2,220	3.4%	+660	+60	+2.8%	▲0.1%	+64	日本不動産研究所	
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,371	3,540	4.5%	+1,169	2,373	3,570	4.5%	+1,196	+30	+0.8%	±0%	+27	日本不動産研究所	
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,733	8,530	5.7%	+1,797	6,716	8,710	5.6%	+1,993	+180	+2.1%	▲0.1%	+196	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	4,155	4,920	6.5%	+765	4,115	4,840	6.6%	+724	▲80	▲1.6%	+0.1%	▲41	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	2,216	2,010	5.2%	▲206	2,193	2,050	5.1%	▲144	+40	+2.0%	▲0.1%	+62	日本不動産研究所	
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,938	6,090	3.8%	+1,152	4,909	6,090	3.7%	+1,181	±0	±0%	▲0.1%	+29	日本不動産研究所	
	A26	アクティオレ市川	16	11/06/15	3,350	3,041	4,050	4.6%	+1,009	3,010	4,060	4.6%	+1,050	+10	+0.2%	±0%	+41	日本不動産研究所	
	A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,741	3,210	5.4%	+469	2,740	3,240	4.5%	+499	+30	+0.9%	▲0.9%	+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	2,510	5.4%	+240	2,270	2,530	5.4%	+260	+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	27,680	35,900	4.0%	+8,220	27,523	35,300	3.7%	+7,777	▲600	▲1.7%	▲0.3%	▲443	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	4,927	6,580	5.7%	+1,653	4,886	6,580	5.7%	+1,693	±0	±0%	±0%	+40	日本不動産研究所	
	A31	天神プロトビル	20	13/11/29	4,350	4,584	5,780	5.0%	+1,196	4,598	5,950	4.9%	+1,351	+170	+2.9%	▲0.1%	+156	日本不動産研究所	
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,851	7,230	4.7%	+379	6,850	7,280	4.7%	+429	+50	+0.7%	±0%	+50	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	1,874	2,140	5.3%	+266	1,909	2,120	5.3%	+210	▲20	▲0.9%	±0%	▲56	日本不動産研究所	
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,843	2,050	4.3%	+207	1,842	2,060	4.3%	+217	+10	+0.5%	±0%	+10	谷澤総合鑑定所	
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,968	2,150	4.2%	+182	1,967	2,150	4.2%	+182	±0	±0%	±0%	±0	谷澤総合鑑定所	
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,717	2,900	3.6%	+183	2,711	2,990	3.5%	+278	+90	+3.1%	▲0.1%	+95	日本不動産研究所	
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,694	5,940	5.5%	+246	5,687	6,160	5.3%	+473	+220	+3.7%	▲0.2%	+227	日本不動産研究所	
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,995	4,580	5.1%	+585	3,972	4,600	5.1%	+627	+20	+0.4%	±0%	+43	谷澤総合鑑定所	
	A39	アクティオレ上野	25	15/12/04	3,000	3,175	3,190	3.5%	+15	3,171	3,190	3.5%	+18	±0	±0%	±0%	+3	谷澤総合鑑定所	
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,617	10,700	4.3%	+1,083	9,591	10,700	4.3%	+1,108	±0	±0%	±0%	+25	谷澤総合鑑定所	
	A41	ケースデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,817	1,890	5.7%	+73	1,846	1,900	5.7%	+54	+10	+0.5%	±0%	▲19	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	2,110	3,140	4.0%	+1,030	2,114	3,160	4.0%	+1,046	+20	+0.6%	±0%	+15	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,617	2,640	5.6%	+1,023	1,616	2,740	5.5%	+1,123	+100	+3.8%	▲0.1%	+100	日本不動産研究所
		B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,435	2,480	3.6%	+45	2,421	2,570	3.5%	+148	+90	+3.6%	▲0.1%	+103	日本不動産研究所
		B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,281	3,710	4.0%	+1,429	2,269	3,710	4.0%	+1,440	±0	±0%	±0%	+11	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	23,846	28,500	5.0%	+4,654	23,748	28,600	5.0%	+4,852	+100	+0.4%	±0%	+197	日本土地建物
		B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,627	32,300	4.6%	+12,673	19,601	32,300	4.6%	+12,699	±0	±0%	±0%	+25	谷澤総合鑑定所

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28期末 (2017/11/30)				第29期末 (2018/5/31)				第29期末と第28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				
オフィスビル	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,488	8,820	4.5%	+332	8,456	8,640	4.3%	+183	▲180	▲2.0%	▲0.2%	▲148	日本不動産研究所	
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,184	5,530	4.2%	+1,346	4,160	6,180	4.2%	+2,019	+650	+11.8%	±0%	+674	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	14,469	15,800	3.8%	+1,331	14,445	16,500	3.7%	+2,054	+700	+4.4%	▲0.1%	+723	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	11,962	11,700	3.9%	▲262	11,905	12,000	3.8%	+94	+300	+2.6%	▲0.1%	+356	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	5,843	6,360	4.6%	+517	5,810	6,500	4.5%	+689	+140	+2.2%	▲0.1%	+173	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	6,790	7,570	4.5%	+780	6,749	7,580	4.5%	+830	+10	+0.1%	±0%	+50	谷澤総合鑑定所	
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,242	3,970	4.3%	+728	3,231	4,050	4.2%	+818	+80	+2.0%	▲0.1%	+91	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	2,459	3,090	4.8%	+631	2,475	3,160	4.7%	+685	+70	+2.3%	▲0.1%	+54	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	2,152	2,300	3.9%	+148	2,145	2,350	3.8%	+205	+50	+2.2%	▲0.1%	+57	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	1,570	1,710	4.7%	+140	1,582	1,710	4.7%	+128	±0	±0%	±0%	▲12	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	9,133	11,300	4.2%	+2,167	9,074	11,300	4.2%	+2,225	±0	±0%	±0%	+58	谷澤総合鑑定所	
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,566	7,140	4.0%	+574	6,532	7,440	3.9%	+907	+300	+4.2%	▲0.1%	+334	日本不動産研究所	
	B27	リーラヒラサカ	15	10/12/01	2,750	2,628	3,020	4.4%	+392	2,618	3,090	4.3%	+472	+70	+2.3%	▲0.1%	+79	日本不動産研究所	
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,093	1,180	5.1%	+87	1,085	1,180	5.1%	+94	±0	±0%	±0%	+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	2,504	3,280	3.9%	+776	2,500	3,350	3.8%	+850	+70	+2.1%	▲0.1%	+73	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	6,379	7,190	4.4%	+811	6,374	7,340	4.3%	+966	+150	+2.1%	▲0.1%	+155	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	4,427	4,650	4.5%	+223	4,467	4,730	4.4%	+263	+80	+1.7%	▲0.1%	+39	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	9,631	9,640	4.9%	+9	9,703	9,710	4.9%	+7	+70	+0.7%	±0%	▲3	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	1,770	2,100	5.3%	+330	1,750	2,100	5.3%	+349	±0	±0%	±0%	+19	谷澤総合鑑定所	
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	877	1,080	5.7%	+203	868	1,090	5.7%	+222	+10	+0.9%	±0%	+19	谷澤総合鑑定所	
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,437	12,800	4.7%	+4,363	8,338	12,800	4.7%	+4,462	±0	±0%	±0%	+98	谷澤総合鑑定所	
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,067	2,880	4.4%	+813	2,055	2,880	4.4%	+825	±0	±0%	±0%	+12	日本不動産研究所	
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,293	2,900	4.0%	+607	2,281	2,950	3.9%	+669	+50	+1.7%	▲0.1%	+62	日本不動産研究所	
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,387	2,030	5.3%	+643	1,364	2,030	5.3%	+666	±0	±0%	±0%	+23	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	1,161	2,170	4.8%	+1,009	1,147	2,250	4.8%	+1,103	+80	+3.7%	±0%	+94	日本不動産研究所	
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,180	2,930	4.1%	+750	2,169	3,010	4.0%	+840	+80	+2.7%	▲0.1%	+91	日本不動産研究所	
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,388	5,030	5.2%	+1,642	3,333	5,140	5.1%	+1,807	+110	+2.2%	▲0.1%	+165	日本不動産研究所	
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,940	18,200	4.9%	▲740	18,954	18,600	4.9%	▲355	+400	+2.2%	±0%	+385	日本不動産研究所	
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	11,744	11,600	4.4%	▲144	11,745	11,600	4.3%	▲145	±0	±0%	▲0.1%	▲1	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	22,440	26,500	4.7%	+4,060	22,401	26,900	4.7%	+4,499	+400	+1.5%	±0%	+438	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	1,632	2,600	3.8%	+968	1,624	2,600	3.8%	+975	±0	±0%	±0%	+7	日本土地建物
		C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,173	3,840	5.1%	+667	3,132	3,770	5.1%	+637	▲70	▲1.8%	±0%	▲30	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	4,106	5,150	4.7%	+1,044	4,060	5,140	4.7%	+1,079	▲10	▲0.2%	±0%	+35	日本土地建物
		C5	ホテルALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,172	11,500	4.7%	+4,328	7,388	12,000	4.7%	+4,612	+500	+4.3%	±0%	+284	日本土地建物
		C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,269	6,410	4.3%	+2,141	4,269	6,420	4.3%	+2,150	+10	+0.2%	±0%	+9	日本不動産研究所
		C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,969	6,310	4.2%	+1,341	4,951	6,700	4.2%	+1,749	+390	+6.2%	±0%	+408	日本不動産研究所
C9		ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	4,147	4,760	-	+613	4,292	4,810	-	+518	+50	+1.1%	-	▲95	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	2,700	3,110	4.0%	+410	2,686	3,130	4.0%	+443	+20	+0.6%	±0%	+33	大和不動産鑑定	
C11		東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,132	2,510	4.9%	+378	2,117	2,520	4.9%	+403	+10	+0.4%	±0%	+25	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	753	817	6.1%	+64	746	827	6.1%	+81	+10	+1.2%	±0%	+16	大和不動産鑑定		
C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	20,764	22,700	5.5%	+1,936	20,630	22,700	5.5%	+2,069	±0	±0%	±0%	+133	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	17,584	18,300	5.4%	+716	17,549	18,100	5.4%	+550	▲200	▲1.1%	±0%	▲166	日本不動産研究所		

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28期末 (2017/11/30)				第29期末 (2018/5/31)				第29期末と第28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	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	-	-	-	-	17,364	16,800	5.5%	▲564	-	-	-	▲564	谷澤総合鑑定所
	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,452	2,320	4.3%	+868	1,440	2,370	4.2%	+930	+50	+2.2%	▲0.1%	+62	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,506	2,370	4.4%	+864	1,499	2,370	4.4%	+871	±0	±0%	±0%	+6	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,016	1,380	4.2%	+364	1,005	1,410	4.1%	+405	+30	+2.2%	▲0.1%	+41	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅 (マノン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,140	4,500	4.8%	+1,360	3,114	4,500	4.8%	+1,385	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所
	D9	アブリー新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,509	3,590	5.2%	+1,081	2,483	3,590	5.2%	+1,107	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	995	1,520	5.0%	+525	976	1,550	4.9%	+573	+30	+2.0%	▲0.1%	+48	谷澤総合鑑定所
	D15	刈久文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,721	3,370	4.4%	+649	2,691	3,450	4.3%	+758	+80	+2.4%	▲0.1%	+109	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,237	1,320	4.8%	+83	1,221	1,310	4.7%	+88	▲10	▲0.8%	▲0.1%	+6	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,043	1,370	4.8%	+327	1,027	1,310	4.7%	+283	▲60	▲4.4%	▲0.1%	▲44	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,765	4,270	5.8%	+1,505	2,717	4,230	5.7%	+1,513	▲40	▲0.9%	▲0.1%	+8	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,222	1,580	4.7%	+358	1,203	1,470	4.7%	+267	▲110	▲7.0%	±0%	▲92	日本土地建物
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	10	08/11/11	870	733	904	5.5%	+171	722	904	5.5%	+182	±0	±0%	±0%	+11	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	817	754	4.8%	▲63	828	755	4.7%	▲74	+1	+0.1%	▲0.1%	▲10	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	1,333	1,740	4.8%	+407	1,314	1,740	4.8%	+425	±0	±0%	±0%	+19	日本不動産研究所
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,895	3,640	4.6%	+745	2,872	3,720	4.5%	+847	+80	+2.2%	▲0.1%	+103	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	1,868	2,980	5.2%	+1,112	1,837	3,000	5.1%	+1,163	+20	+0.7%	▲0.1%	+51	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	1,334	1,650	4.7%	+316	1,315	1,650	4.7%	+335	±0	±0%	±0%	+19	日本不動産研究所
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,171	6,130	4.5%	+959	5,134	6,280	4.4%	+1,146	+150	+2.4%	▲0.1%	+187	谷澤総合鑑定所
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,881	3,100	5.2%	+219	2,865	3,100	5.2%	+234	±0	±0%	±0%	+15	日本不動産研究所
D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,390	1,450	4.5%	+60	1,385	1,460	4.4%	+75	+10	+0.7%	▲0.1%	+14	谷澤総合鑑定所	
その他	E1	リカテ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,481	2,190	5.5%	+709	1,457	2,190	5.5%	+732	±0	±0%	±0%	+24	日本土地建物
	E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,837	5,480	5.4%	+643	4,816	5,480	5.4%	+664	±0	±0%	±0%	+21	日本不動産研究所
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,980	5,970	5.7%	+1,990	3,930	6,070	5.6%	+2,140	+100	+1.7%	▲0.1%	+150	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	3,456	4,420	5.1%	+964	3,429	4,420	5.1%	+990	±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	4,164	4,957	4.7%	+793	4,138	4,957	4.7%	+819	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所
	E6	第1・第2 M T 有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,999	8,500	4.7%	+501	7,983	11,000	5.1%	+3,017	+2,500	+29.4%	+0.4%	+2,516	日本不動産研究所
	E7	クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,873	6,090	3.5%	+217	5,857	6,090	3.5%	+233	±0	±0%	±0%	+16	谷澤総合鑑定所
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,641	2,680	4.7%	+39	2,633	2,680	4.7%	+46	±0	±0%	±0%	+7	日本不動産研究所
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,770	9,420	4.5%	+1,650	7,733	9,450	4.5%	+1,717	+30	+0.3%	±0%	+67	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	1,244	1,320	5.2%	+76	1,237	1,320	5.2%	+82	±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	2,666	2,610	4.8%	▲56	2,684	2,610	4.8%	▲75	±0	±0%	±0%	▲19	日本不動産研究所	
E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	2,005	1,970	4.8%	▲35	1,993	1,970	4.8%	▲24	±0	±0%	±0%	+12	日本不動産研究所	
合計					619,717	598,383	706,912	4.7%	+108,529	595,604	714,237	4.7%	+118,633	+8,260	+1.2%	▲0.05%	+6,886	

(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 横浜青葉ショッピングセンター (敷地)」、「A28 ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)」、「A34 ライフ西九条店 (敷地)」、「A35 ライフ玉造店 (敷地)」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) 「C9 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、ザ・ビー六本木 隣接地 (取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。) を取得し、2017年11月から増築工事に着手しています。そのため、「評価額」は「収益還元法 (開発賃貸型)」による収益価格が採用されています (そのため、増築工事が完了するまでの期間においては、還元利回りが表示されません。)。なお、本評価方法によると、収益価格は「増築後の建物及びその敷地の収益価格の現在価値」から「当該増築完了までに要する開発に係る諸費用の現在価値」を控除して算出されます。さらに、本物件については上記に加え「開発期間中の既存建物に係る純収益の現在価値」を考慮のうえ収益価格は査定されています。また、「帳簿価額」についても、本隣接地を含めた金額を表示しています。

(注4) 「A1 碑文谷ショッピングセンター」は、2018年5月24日付で、信託受益権の準共有持分51%を売却しています。

(注6) 「A27 横浜青葉ショッピングセンター (敷地)」は、2018年6月15日付で、「ピパホーム横浜青葉店 (敷地)」から名称変更しています。

(注7) 「D28 グランルージュ谷町六丁目」は、2018年6月1日付で、「セントヒルズ」から名称変更しています。

(注8) 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。

第29期物件収支・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	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 天神ルーチエ	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	A13 マリコム磯子 (敷地)
不動産賃貸事業収益	24,219,415		263,302	250,309	401,100	219,506		186,222		85,393	205,595	151,999	299,274
賃貸事業収入	22,378,409		228,495	204,871	401,100	198,512		157,193		85,393	159,705	151,999	299,274
その他賃貸事業収入	1,841,006		34,806	45,438	-	20,993		29,029		-	45,889	-	-
不動産賃貸事業費用	10,201,917		178,614	142,301	144,630	89,555		97,880		25,060	79,014	59,944	35,379
公租公課	1,655,276		15,300	10,148	37,328	17,395		11,953		3,224	13,132	19,598	34,996
諸経費	4,386,077	(注)	106,519	86,218	5,855	39,529	(注)	51,012	(注)	7,501	47,411	12,702	382
外注委託費	1,685,861		51,296	40,898	1,154	16,858		19,610		5,663	16,820	1,500	288
水道光熱費	1,385,596		37,324	32,317	-	20,115		28,739		-	29,289	-	-
損害保険料	31,885		354	260	499	142		204		55	157	376	94
修繕費	833,190		7,615	11,777	1,454	2,072		154		800	381	5,330	-
その他賃貸事業費用	449,543		9,929	964	2,747	339		2,303		982	762	5,495	-
減価償却費	4,160,564		56,793	45,934	101,445	32,630		34,914		14,334	18,471	27,643	-
不動産賃貸事業利益	14,017,497	428,315	84,688	108,007	256,470	129,951	78,677	88,341	28,309	60,333	126,580	92,055	263,895
減価償却費控除前利益 (NOI)	18,178,061	571,252	141,482	153,942	357,916	162,581	96,967	123,255	52,761	74,668	145,051	119,698	263,895
資本的支出額	1,903,040	-	5,498	157,944	1,141	2,739	-	17,330	-	-	490	-	-
稼働率 (2018年5月末時点)	99.3%	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	5.73%	7.49%	4.19%	5.94%	6.76%	5.02%	6.06%	4.65%	5.19%	3.98%	7.10%	5.60%	4.45%

(単位：千円)	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 横浜青葉ショッ ピングセンター (敷地)	A28 ヤマダ電機テック ランド青葉店 (敷地)	A29 ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	A30 ヤマダ電機 テックランド New神戸本店
不動産賃貸事業収益	59,226	683,991	49,206	117,125	669,135	224,064		172,772	155,084				
賃貸事業収入	59,164	683,334	45,600	105,711	527,390	223,065		132,634	118,694				
その他賃貸事業収入	62	657	3,606	11,413	141,745	998		40,137	36,390				
不動産賃貸事業費用	25,219	154,000	12,971	37,118	553,154	82,510		72,555	81,828				
公租公課	3,447	73,369	2,909	6,724	53,226	24,844		7,093	6,204				
諸経費	8,044	19,605	6,326	17,234	407,802	16,735	(注)	34,780	40,035	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費	5,725	2,978	2,593	6,502	126,327	1,800		12,670	10,838				
水道光熱費	-	-	3,381	9,096	105,664	-		10,498	22,607				
損害保険料	59	657	32	91	821	500		121	105				
修繕費	2,257	13,286	290	1,529	28,927	1,445		5,410	1,010				
その他賃貸事業費用	2	2,683	29	15	146,061	12,989		6,079	5,473				
減価償却費	13,727	61,026	3,734	13,159	92,125	40,930		30,682	35,588				
不動産賃貸事業利益	34,007	529,990	36,234	80,006	115,981	141,554	31,893	100,216	73,256	45,339	47,156	438,301	149,503
減価償却費控除前利益 (NOI)	47,734	591,016	39,969	93,166	208,107	182,485	54,311	130,898	108,845	45,339	47,156	595,156	189,589
資本的支出額	-	8,906	-	15,944	75,967	1,434	-	1,303	5,069	-	-	-	-
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.97%	5.20%	5.07%	7.21%	5.93%	7.56%	4.36%	5.16%	6.52%	3.50%	4.40%	5.15%	7.38%

(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29期物件収支・稼働率②

(単位：千円)	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	商業施設 計	B1
	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 ウエーブ江の島	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		T&G浜松町 ビル
不動産賃貸事業収益	293,812		315,536			67,943		291,964	78,753	486,996		8,068,855	92,520
賃貸事業収入	271,385		63,507			63,365		223,283	73,779	417,964		7,235,966	83,569
その他賃貸事業収入	22,427		252,029			4,578		68,680	4,974	69,031		832,888	8,951
不動産賃貸事業費用	136,432		33,645			29,285		208,266	19,912	259,577		3,198,362	44,229
公租公課	24,378		4,138			1,182		24,399	621	31,303		596,541	9,029
諸経費	87,041	(注)	21,062	(注)	(注)	22,919	(注)	153,578	15,609	187,138	(注)	1,448,467	20,097
外注委託費	42,101		5,342			3,882		70,724	3,463	111,330		577,410	5,276
水道光熱費	29,239		9,006			2,295		51,361	4,833	46,963		442,733	5,372
損害保険料	252		57			56		368	49	934		8,648	85
修繕費	11,112		6,566			3,750		9,750	379	25,919		159,648	9,362
その他賃貸事業費用	4,336		89			12,934		21,373	6,884	1,989		260,028	-
減価償却費	25,012		8,443			5,184		30,289	3,681	41,135		1,153,353	15,102
不動産賃貸事業利益	157,380	152,515	281,891	43,982	49,109	38,658	159,038	83,697	58,841	227,419	48,890	4,870,492	48,291
減価償却費控除前利益 (NOI)	182,392	152,515	290,335	43,982	49,109	43,842	165,714	113,986	62,522	268,554	53,637	6,023,846	63,394
資本的支出額	39,394	-	44,699	-	-	-	-	7,689	669	15,672	34,084	435,981	21,692
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	100.0%	61.6%	100.0%	100.0%	89.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%
修正NOI利回り	8.41%	4.73%	11.22%	5.01%	5.24%	3.35%	6.04%	5.80%	4.18%	5.80%	6.15%	5.52%	5.63%

(単位：千円)	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B13	B14	B17	B18
	福岡 アーセオン ビル	丸増麹町 ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング	パシフィック マークス新宿 パークサイド	パシフィック マークス月島	パシフィック マークス横浜 イースト	赤坂氷川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通
不動産賃貸事業収益	116,396	89,713	108,515	1,101,300	836,662	274,797	176,223	408,406	365,702	237,143	258,691	118,214	84,372
賃貸事業収入	108,187	84,970	108,515	991,297	836,594	254,542	160,841	403,002	336,894	203,598	227,695	114,114	84,372
その他賃貸事業収入	8,209	4,742	-	110,002	67	20,255	15,381	5,403	28,808	33,544	30,995	4,100	-
不動産賃貸事業費用	48,359	48,664	41,317	517,885	280,427	86,854	70,239	115,508	163,161	116,632	143,496	34,122	19,631
公租公課	7,244	13,300	10,962	85,590	51,511	12,577	10,098	40,544	38,136	19,516	20,809	9,926	3,721
諸経費	22,687	22,224	18,015	232,830	24,694	39,075	34,633	42,147	62,174	62,343	60,092	12,833	7,197
外注委託費	12,137	8,374	13,589	101,369	6,000	19,367	18,046	24,163	29,944	25,292	25,099	7,468	2,489
水道光熱費	8,732	6,295	-	98,266	-	18,162	15,673	14,096	28,692	23,960	21,030	4,260	-
損害保険料	121	320	101	1,216	959	237	145	310	384	323	348	84	44
修繕費	1,531	5,865	4,325	27,622	17,734	930	403	2,753	1,797	11,823	12,087	947	4,489
その他賃貸事業費用	164	1,368	-	4,354	0	377	363	823	1,355	944	1,527	72	174
減価償却費	18,427	13,139	12,339	199,464	204,221	35,201	25,507	32,816	62,850	34,771	62,593	11,362	8,712
不動産賃貸事業利益	68,036	41,048	67,197	583,414	556,234	187,943	105,983	292,898	202,540	120,511	115,194	84,092	64,740
減価償却費控除前利益 (NOI)	86,464	54,188	79,536	782,879	760,455	223,145	131,490	325,714	265,391	155,282	177,788	95,454	73,452
資本的支出額	18,979	257	1,652	95,640	180,253	3,383	1,780	10,021	6,638	1,394	22,598	753	24,633
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	97.8%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	8.34%	4.62%	7.42%	6.54%	7.94%	5.26%	6.28%	4.41%	4.40%	5.12%	5.06%	5.82%	5.73%

第29期物件収支・稼働率③

(単位：千円)	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B34	B35	B36	B37
	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	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
不動産賃貸事業収益	68,136	65,666	338,038	224,228	113,735	55,853	93,797	266,637	156,392	427,920	98,222	58,417	452,175
賃貸事業収入	59,811	57,617	307,444	199,824	103,286	49,344	87,899	232,839	140,132	393,522	87,842	51,974	400,687
その他賃貸事業収入	8,324	8,048	30,594	24,404	10,448	6,508	5,898	33,797	16,260	34,398	10,380	6,442	51,488
不動産賃貸事業費用	21,404	44,019	136,326	94,313	46,440	26,246	26,004	134,236	78,190	273,512	51,416	33,666	238,512
公租公課	6,143	5,429	21,466	14,671	12,107	2,175	5,625	25,401	15,943	38,106	8,793	4,948	32,704
諸経費	8,259	22,290	53,160	46,069	24,881	16,197	13,359	71,462	31,451	146,970	23,076	19,697	95,951
外注委託費	3,878	6,405	20,931	24,508	14,677	5,288	4,459	29,148	10,230	59,717	8,819	6,878	44,671
水道光熱費	3,766	5,319	28,277	15,843	6,375	5,438	5,636	29,565	11,491	39,815	10,658	9,413	41,745
損害保険料	44	93	267	158	116	57	52	357	184	606	119	68	497
修繕費	443	10,147	1,991	5,558	3,592	894	2,709	10,143	8,017	41,694	1,021	2,207	8,011
その他賃貸事業費用	127	324	1,691	-	119	4,518	502	2,247	1,528	5,135	2,457	1,129	1,024
減価償却費	7,001	16,299	61,699	33,573	9,451	7,873	7,020	37,372	30,795	88,435	19,546	9,020	109,856
不動産賃貸事業利益	46,731	21,646	201,712	129,915	67,294	29,606	67,792	132,401	78,202	154,407	46,805	24,751	213,662
減価償却費控除前利益 (NOI)	53,733	37,946	263,411	163,488	76,746	37,480	74,813	169,774	108,997	242,843	66,352	33,771	323,519
資本的支出額	350	29,384	3,547	-	-	565	1,896	32,657	71,537	163,837	588	-	11,472
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	96.0%	93.1%	99.5%	100.0%	96.2%	100.0%
修正NOI利回り	4.88%	4.45%	5.34%	4.79%	5.60%	6.48%	6.10%	4.96%	4.78%	5.08%	7.43%	6.86%	6.83%

(単位：千円)	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4
	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		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
不動産賃貸事業収益	116,572	97,377	94,061	84,186	105,674	215,562	1,075,433	457,304	8,934,056	888,003	57,000	131,279	156,779
賃貸事業収入	102,736	85,200	85,705	76,721	99,284	187,126	970,572	403,558	8,181,331	888,003	57,000	131,279	141,049
その他賃貸事業収入	13,835	12,177	8,355	7,464	6,390	28,436	104,861	53,745	752,724	-	-	-	15,730
不動産賃貸事業費用	47,613	45,436	49,596	41,782	36,294	134,365	499,819	226,098	4,015,829	254,663	13,501	81,020	76,210
公租公課	10,998	5,766	7,599	7,721	7,876	12,924	2,706	781	582,865	86,904	5,990	9,839	9,566
諸経費	22,959	26,975	18,708	16,676	17,658	65,807	336,314	187,765	1,926,741	61,840	619	22,078	21,245
外注委託費	7,725	8,289	9,494	8,525	10,326	20,898	153,501	71,295	828,290	25,827	540	7,153	7,192
水道光熱費	11,871	5,156	7,706	7,255	5,812	28,182	148,933	47,208	720,017	3,395	-	1,605	13,652
損害保険料	131	77	116	110	98	229	2,388	529	10,989	1,097	79	168	182
修繕費	2,764	11,354	1,230	633	1,000	13,702	24,947	19,082	272,825	31,374	-	1,121	217
その他賃貸事業費用	467	2,096	161	151	421	2,794	6,543	49,649	94,618	146	-	12,028	-
減価償却費	13,654	12,694	23,288	17,385	10,758	55,633	160,798	37,551	1,506,221	105,917	6,891	49,103	45,399
不動産賃貸事業利益	68,958	51,941	44,464	42,404	69,380	81,197	575,614	231,206	4,918,226	633,340	43,498	50,258	80,569
減価償却費控除前利益 (NOI)	82,613	64,636	67,753	59,789	80,139	136,830	736,412	268,757	6,424,448	739,257	50,389	99,361	125,968
資本的支出額	1,853	820	350	2,961	175	772	47,044	38,155	797,651	67,659	-	3,495	-
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	98.0%	99.3%	99.98%	100.0%	96.2%	100.0%
修正NOI利回り	7.89%	5.64%	9.18%	9.83%	7.65%	7.62%	6.70%	3.98%	5.88%	7.01%	5.37%	5.24%	5.35%

第29期物件収支・稼働率④

(単位：千円)	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	ホテル計	D1	D4
	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 バインズホテル	リーガロイヤル ホテル小倉・ あるあるCity		T&G東池袋 マンション	駒沢コート
不動産賃貸事業収益	256,887	180,283	186,434	83,879				698,140	640,422	639,434	4,079,385	70,116	60,560
賃貸事業収入	256,887	178,768	171,355	82,243				698,140	640,422	506,763	3,912,754	65,159	60,560
その他賃貸事業収入	-	1,514	15,078	1,635				-	-	132,670	166,630	4,956	-
不動産賃貸事業費用	324,769	54,510	71,716	39,368				282,386	224,568	285,258	1,761,346	30,435	13,986
公租公課	15,416	19,739	17,239	13,664				35,653	40,996	1	271,944	2,678	3,864
諸経費	229,804	13,482	22,064	8,953	(注)	(注)	(注)	38,209	67,519	162,137	649,975	15,447	1,823
外注委託費	1,020	3,855	7,507	1,080				900	37,269	48,232	142,318	8,158	604
水道光熱費	-	-	12,547	1,688				-	-	114,276	147,166	770	-
損害保険料	306	198	201	102				1,658	901	2,785	7,964	80	76
修繕費	226,172	9,419	1,806	5,682				30,557	24,897	1,311	332,561	5,020	1,042
その他賃貸事業費用	2,304	9	-	400				5,094	4,450	-4,469	19,963	1,416	100
減価償却費	79,548	21,289	32,412	16,750				208,523	116,053	123,119	839,426	12,309	8,298
不動産賃貸事業利益	-67,882	125,772	114,718	44,510	48,253	42,850	16,364	415,754	415,853	354,176	2,318,038	39,681	46,573
減価償却費控除前利益 (NOI)	11,666	147,062	147,130	61,261	61,445	57,610	22,830	624,278	531,907	477,295	3,157,465	51,990	54,872
資本的支出額	328,162	22,412	15,481	5,003	-	-	-	77,062	81,913	1,555	602,746	-	1,915
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	99.7%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	0.31%	7.02%	5.88%	3.51%	4.64%	5.47%	6.15%	6.26%	6.10%	7.09%	5.87%	5.16%	6.55%

(単位：千円)	D6	D7	D9	D10	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23
	スカイコート 芝大門	太平洋セメント メゾン浮間	アプリレ 新青木	UURコート 札幌北三条	クリオ文京 小石川	グランルージュ栄	グランルージュ栄 II	MA仙台ビル	UURコート 名古屋駅	UURコート札幌 篠路壱番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町
不動産賃貸事業収益	32,400	124,080		52,643	100,683	42,319	37,038	168,380	45,854	33,111	27,407	52,638	120,377
賃貸事業収入	32,400	124,080		52,495	96,844	41,706	37,038	160,493	45,795	33,111	27,289	52,638	113,768
その他賃貸事業収入	-	-		147	3,838	612	-	7,887	58	-	118	-	6,608
不動産賃貸事業費用	13,292	35,463		33,317	49,571	30,233	19,538	95,887	26,596	17,219	16,236	27,369	53,693
公租公課	1,724	8,694		4,798	5,088	3,127	2,615	10,044	3,000	3,946	1,601	3,930	5,906
諸経費	464	1,456	(注)	10,253	15,642	8,925	799	37,194	5,297	2,019	6,022	4,546	24,238
外注委託費	324	1,236		1,914	7,015	4,612	63	10,406	2,801	1,956	2,067	3,888	13,296
水道光熱費	-	-		2,311	23	812	-	2,996	942	-	754	-	1,998
損害保険料	40	219		71	116	81	65	196	65	62	47	88	164
修繕費	-	-		5,805	7,486	2,472	667	9,898	1,386	-	690	569	6,140
その他賃貸事業費用	100	-		150	1,000	946	2	13,696	100	-	2,462	-	2,638
減価償却費	11,104	25,312		18,265	28,839	18,180	16,123	48,648	18,299	11,253	8,612	18,892	23,548
不動産賃貸事業利益	19,107	88,616	78,770	19,326	51,111	12,085	17,500	72,493	19,257	15,891	11,171	25,268	66,683
減価償却費控除前利益 (NOI)	30,211	113,929	104,311	37,591	79,951	30,266	33,623	121,141	37,557	27,145	19,784	44,160	90,232
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	2,498	528	-	-	1,995	-	874
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	77.6%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	86.8%	100.0%	96.6%
修正NOI利回り	5.16%	6.47%	6.90%	5.90%	5.06%	3.87%	5.19%	7.06%	5.11%	6.26%	4.41%	5.64%	6.24%

第29期物件収支・稼働率⑤

(単位：千円)	D24	D25	D26	D27	D28	住居計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7
	UURコート札幌 南三条プレミア タワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木	グランルージュ 谷町六丁目		リカテ 東北支店	KDDI府中 ビル	壺川 スクエアビル	ザブレイス 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
不動産賃貸事業収益	111,084	52,359	185,632	93,432	41,902	1,565,265			287,522				
賃貸事業収入	104,722	50,832	182,063	93,432	40,790	1,528,467			252,813				
その他賃貸事業収入	6,362	1,526	3,568	-	1,111	36,798			34,709				
不動産賃貸事業費用	59,538	31,537	72,096	23,852	14,411	698,751			149,888				
公租公課	7685	3475	10512	6933	3253	101,040			18569				
諸経費	19,949	9,302	22,299	1,446	5,896	193,798	(注)	(注)	81,345	(注)	(注)	(注)	(注)
外注委託費	8,995	3,937	11,979	780	3,546	88,161			29,941				
水道光熱費	6,555	656	1,100	-	551	19,475			41,774				
損害保険料	162	68	266	175	59	2,307			366				
修繕費	2166	2536	7165	490	771	54,310			5465				
その他賃貸事業費用	2,068	2,103	1,787	-	969	29,544			3,798				
減価償却費	31,903	18,759	39,284	15,472	5,261	403,912			49,973				
不動産賃貸事業利益	51,546	20,821	113,536	69,579	27,490	866,514	37,044	128,978	137,634	89,133	94,655	134,084	94,292
減価償却費控除前利益 (NOI)	83,450	39,581	152,820	85,051	32,752	1,270,426	61,888	150,222	187,607	115,529	119,789	150,399	110,558
資本的支出額	648	-	2634	-	799	29,851	1,233	-	339	-	-	-	-
稼働率 (2018年5月末時点)	93.0%	92.9%	94.1%	100.0%	92.6%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	8.16%	5.75%	5.95%	6.25%	5.05%	5.99%	6.05%	6.12%	9.07%	6.62%	5.68%	3.77%	3.89%

(単位：千円)	E8	E9	E10	E11	E12	その他計
	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	吉川物流 センター	
不動産賃貸事業収益						1,571,853
賃貸事業収入						1,519,888
その他賃貸事業収入						51,965
不動産賃貸事業費用						527,628
公租公課						102,884
諸経費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	167,093
外注委託費						49,680
水道光熱費						56,204
損害保険料						1,976
修繕費						13,844
その他賃貸事業費用						45,388
減価償却費						257,649
不動産賃貸事業利益	55,993	145,862	28,420	58,139	39,988	1,044,225
減価償却費控除前利益 (NOI)	68,812	182,962	34,432	66,993	52,678	1,301,875
資本的支出額	5,931	-	-	28,196	1,108	36,810
稼働率 (2018年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.40%	4.86%	5.75%	4.82%	5.07%	5.36%

ポートフォリオ一覧① (2018年7月13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	碓文谷ショッピングセンター	東京23区	東京都目黒区	7,497	1.2%	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	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	
	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	12,952.88	13	2期	2004/09/17	
	A6	天神ルーチェ	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	2006/04/14	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006/04/28	
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.9%	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	大阪圏	大阪府枚方市	2,040	0.3%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007/06/29	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.6%	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	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	16	10期	2008/06/30	
	A15	心斎橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.7%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010/12/01	
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.3%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010/12/01	
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,147.29	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	1.2%	79,484.47	54,689.28	41,757.92	9	15期	2010/12/01	
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	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	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.5%	749.42	4,452.39	3,927.49	10	16期	2011/06/15	
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011/10/31	
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.4%	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	4.6%	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	天神口フトビル	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)	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	1.1%	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	3,154.42	14	22期	2014/08/29	
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015/03/02	
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015/03/02	
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015/06/30	
	A37	UUR天神西通りビル	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	アクティオーレ上野	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	13,292.33	6	26期	2016/09/01	
	A41	ケースデンキ名古屋北店	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
		B3	福岡アーセナルビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1	1期	2003/12/26
		B4	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	0.4%	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)	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
		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	

ポートフォリオ一覧② (2018年7月13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	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	2.0%	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	9,335.19	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	1.2%	2,525.41	15,387.49	10,744.60	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	7,382.62	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・元芝ビル	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	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	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	
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪圏	大阪府吹田市	9,590	1.6%	3,929.31	33,316.53	19,985.02	9	15期	2010/12/01	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	その他	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,727.65	1	15期	2010/12/01	
	B36	新札幌センタービル	その他	北海道札幌市	987	0.2%	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	1.6%	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	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014/02/28	
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014/02/28	
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.94	13	21期	2014/03/28	
	B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.6%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014/06/13	
	B44	SS30 (オフィス部分)	その他	宮城県仙台市	11,521	1.9%	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	21,591.56	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	3.5%	6,215.31	59,985.37	53,331.46	9	1期	2003/12/22
		(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪圏	大阪府大阪市	9,721	1.6%	-	-	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	6,660.20	13	9期	2008/04/10
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.8%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008/06/30
		C5	ホテルJALシティ那覇	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	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015/08/31	
C12		東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015/08/31	
C13		ロワジュールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	3.3%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	①7 ②6	25期	2016/02/05	
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	2016/04/01	
(B44)	SS30 (ホテル部分)	その他	宮城県仙台市	6,679	1.1%	-	-	24,814.24	-	27期	2017/03/30		

ポートフォリオ一覧③ (2018年7月13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						
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	その他	福岡県北九州市	16,600	2.7%	22,799.65	114,117.54	81,308.50	①1②2③1	29期	2018/01/26
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 (マシ浮間)	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
	D9	アプリール新青木一番館	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	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
	D15	クワイ文京小石川	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	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	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	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	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コート札幌篠路香番館	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	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	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	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.23	1	18期	2012/06/28
	D25	グランルージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013/06/25
	D26	グレンパーク梅田北	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	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016/12/01
D29	シャトレ大手町 S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.6%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	①1②1	30期	2018/07/03	
その他	E1	リカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	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	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	ザブレイス 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	2014/05/01
	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	23,872.51	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	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
	E12	吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8	28期	2017/07/27
合計					612,015	100.0%	652,926.73	1,650,831.37	1,443,218.14	6.52		

(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として第29期末 (2018年5月31日時点) の数値を記載しています。

(注2) 「B44 S S30」、「B45 LOOP-X・M」、「C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇」「D29 シャトレ大手町 S棟・N棟」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 S30」…①オフィス棟②フィットネススクラブ棟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

「D29 シャトレ大手町 S棟・N棟」…①S棟②N棟 / 「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29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。

圧縮積立金を活用した内部留保

■ 圧縮積立金（圧縮記帳制度）とは

圧縮積立金は、圧縮記帳制度により計上した積立金を指します。

圧縮記帳とは、「新たな資産の取得に伴い収受した国庫補助金」や「不動産等の売却益」により生じる利益について、税務上一定の要件を満たして圧縮記帳処理を行い、当該利益に係る課税を繰り延べるものです。

■ 圧縮記帳制度の概要

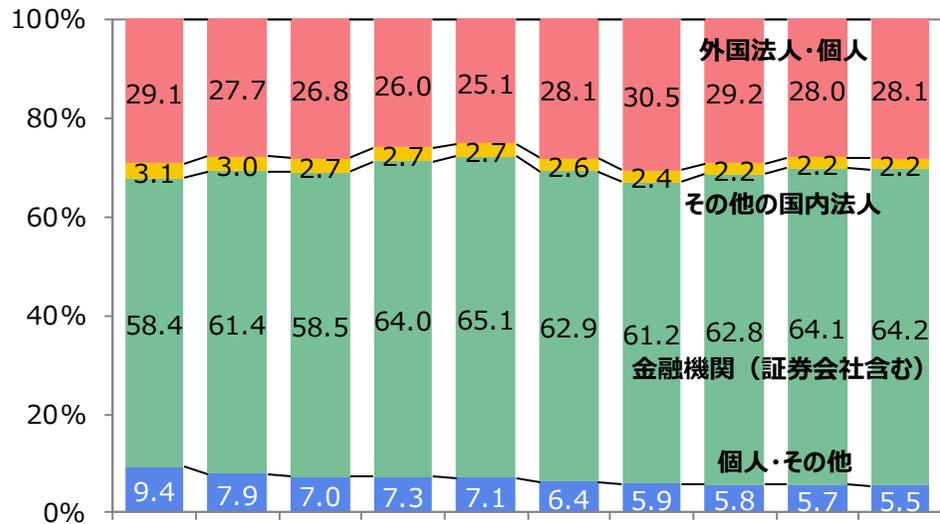
	長期所有資産の買換え	先行取得土地等
適用条件	保有期間が10年を超える土地・建物を譲渡し、当該譲渡を行った事業年度又はその事業年度終了後1年以内に土地・建物を取得又は取得する見込みのある場合 (買換資産を先行取得した場合でも、売却事業年度開始の前日1年以内の取得であれば、所轄税務署長への届出を行ってれば適用可能)	①平成21年又は平成22年に取得した土地がある場合 (取得した事業年度の確定申告期限までに所轄税務署長への届出が必要) かつ ②上記取得事業年度終了後10年以内に、保有する土地等を譲渡し、譲渡益が発生した場合
圧縮対象資産	買換資産（土地及び建物（単独でも可能））	上記①の土地
圧縮限度額及び圧縮割合等	圧縮基礎取得価額(*1)×差益割合(*2)×圧縮割合(原則80%) *1 譲渡対価と取得価額(見込額)のいずれか少ない金額 *2 譲渡益÷譲渡対価 (注1)同一事業年度に複数の譲渡がある場合でも、譲渡損益の通算は不要 (注2)対象とする譲渡益は、土地・建物全体、土地のみ、建物のみを選択が可能 (注3)買換資産には一定の制限あり	土地譲渡益×圧縮割合(*)（但し、上記①の取得価額合計が上限） * 上記①の平成21年取得土地の場合は80%、平成22年取得土地の場合は60% ただし、同一事業年度において平成21年・22年両方に充てる場合は80% (注1)全体が譲渡損であっても、土地の譲渡において譲渡益があれば適用可能 (注2)同一事業年度に複数の譲渡がある場合、全ての譲渡土地の譲渡損益の通算が必要
内部留保可能額	A、Bのいずれか小さい金額を上限に、法人税の課税なしに内部留保可能	
	A ：上記制度に基づき算出された「圧縮限度額」	B ：導管性要件（支払配当要件）に抵触しない金額 (≒配当可能利益×10%未満)

	圧縮積立金（想定）	適用制度	圧縮対象資産等
第29期('18/5)	約12億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分51%） 圧縮対象資産：リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity（土地部分）
第30期('18/11)	約11億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分19%） 圧縮対象資産：シャトレ大手町S棟・N棟（土地部分）
第31期('19/5)	約12億円	先行取得土地等	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分30%） 圧縮対象資産：平成21年及び平成22年取得の土地等（土地取得価額合計約34億円）

(注) 本ページの記載は、2018年7月13日現在における各制度の概要を情報提供を目的として、本資料のために簡略化して記載したものです。そのため、実際の本制度の適用等にあたっては、本投資法人の状況、税法等の解釈・取扱等によって異なることがありますので、ご注意願います。

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20期末 第21期末 第22期末 第23期末 第24期末 第25期末 第26期末 第27期末 第28期末 第29期末

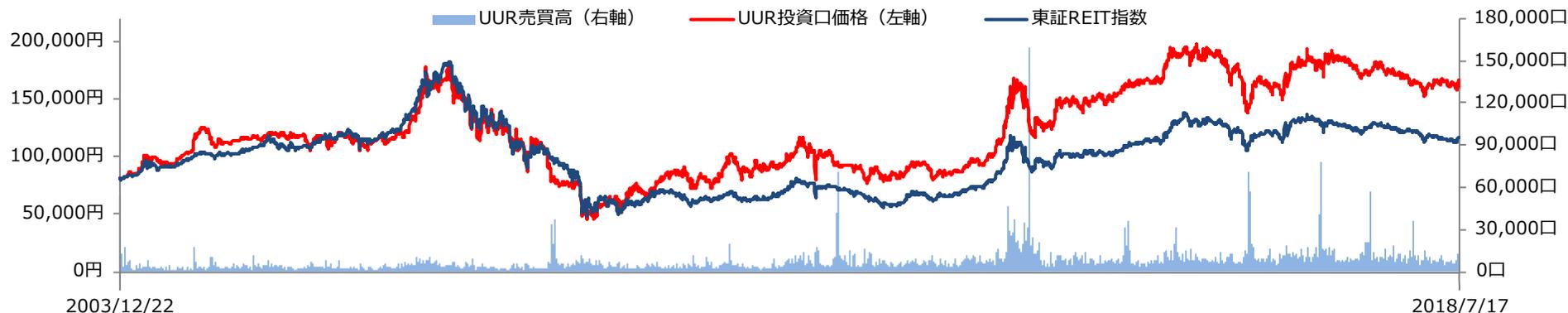
第29期末：発行済投資口数 3,055,087口、総投資主数 21,303名

第28期末：発行済投資口数 3,055,087口、総投資主数 22,182名

■主要投資主（第29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）	658,927	21.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	503,183	16.5%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	127,111	4.2%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	101,918	3.3%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	91,161	3.0%
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	62,767	2.1%
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	39,011	1.3%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	38,320	1.3%
9	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	31,750	1.0%
10	株式会社中国銀行	28,728	0.9%
11	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	27,421	0.9%
12	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	25,800	0.8%
13	日本証券金融株式会社	22,822	0.7%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	21,038	0.7%
15	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	19,875	0.7%
合計		1,799,832	58.9%

■投資口価格と売買高の推移（注1～4）



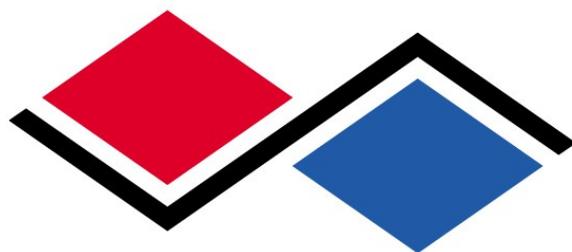
(注1) 出典：QUICK (注2) 2003年12月22日～2018年7月17日のUURの投資口価格及び売買高です。

(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。

(注4) 東証REIT指数は2003年12月22日時点の投資口価格を基準に指数化して表記しています。

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA / 資産運用会社	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。
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。
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 ・第30期：2018年6月1日～2018年11月30日、運用日数183日 ・第31期：2018年12月1日～2019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。
負ののれん / 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「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「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。
任意積立金	UURにおける、負ののれんとは別に留保された配当準備積立金及び圧縮積立金を指します。
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。
内部留保（額）	「負ののれん」及び「任意積立金」の総称です。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
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。

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。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 想定減価償却費（年間）とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
修正NOI利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正NOIとは、新規取得物件において、取得時における公租公課（固定資産税・都市計画税）が取得簿価（資産）に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正（費用化）した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した金額を指します。
稼働率	「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。
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。
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。



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