



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

第32期

2019年11月期決算

(自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

<https://www.united-reit.co.jp/>

証券コード : 8960



2020年1月



1 決算概要・業績予想	
1-1 第32期決算概要	p.3
● 第32期決算ハイライト	p.4
● 第32期決算概要	p.5
1-2 第33期・第34期業績予想	p.7
● 今後の成長戦略	p.8
● 第33期・第34期業績予想	p.9
2 資産運用戦略	
2-1 外部成長	p.11
● 新規取得物件 第32期・第33期	p.12
● ダイバーシファイド・インベストメント	p.13
● 外部成長の軌跡	p.14
2-2 内部成長	p.16
● 資産運用状況①	p.17
● 資産運用状況②	p.18
● ハンズオン・マネジメント①	p.19
● ハンズオン・マネジメント②	p.20

2-3 財務運営	p.21
● LTV及び有利子負債コスト	p.22
● 財務状況	p.23
● 内部留保の拡充と戦略的活用	p.24
2-4 ESGに関する取り組み	p.25
3 参考資料	
● 主なイベント・スケジュール	p.30
● ポートフォリオ・サマリー	p.31
● ポートフォリオ収益力の推移	p.32
● 継続保有物件における賃料の動向	p.33
● 主要財務指標の推移	p.34
● 貸借対照表	p.35
● 損益計算書	p.36
● 含み損益の推移	p.37
● 物件別期末評価額	p.38
● 第32期物件収支・稼働率	p.41
● ポートフォリオ一覧	p.46
● 内部留保 負ののれんと配当準備積立金	p.49
● 内部留保 圧縮積立金	p.50
● 投資主・投資口の概況	p.51
● 用語の定義集	p.52

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです

本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

ダイバーシファイド・ インベストメント

Diversified Investment

多種・多様な不動産への厳選投資

- 分散投資による収益性の安定化
- 対象・手法の多様化による取得機会拡大
- 経済情勢、市場動向等、外部環境の分析

■ 投資判断の視点

立地		
スペック	テナント	契約条件

■ 投資対象用途



■ 投資対象地域

首都圏並びに
政令指定都市をはじめとする
全国の主要都市及び
それぞれの周辺部

ハンズオン・マネジメント

Hands-on Management

現場第一主義に基づく物件育成

- 中長期的視点に基づく成長戦略
- 変化を見据えた機動的対応
- パートナー企業との一体運用

持続的成長

Sustainable Growth

投資法人の持続的成長の追求

- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

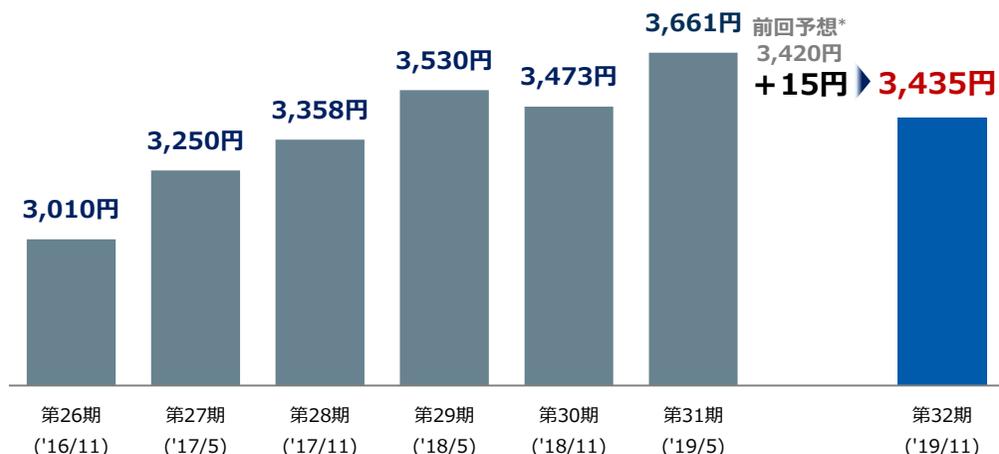
<スポンサー>

Marubeni

1 決算概要・業績予想

1-1 第32期決算概要

1口当たり分配金



* 2019年7月12日公表値。

第11回公募増資 (2019年6~7月)

新規発行投資口数	63,250口	55,000口 (公募) 8,250口 (第三者割当)
増資後の発行済投資口数	3,118,337口 (+2.1%)	
発行価格/発行価額	1口当たり 175,616円 / 170,240円	
発行価額の総額	107.6億円	93.6億円 (公募) 14.0億円 (第三者割当)
払込期日	2019年6月19日 (公募) 2019年7月11日 (第三者割当)	

新規物件取得

	ホテルヒューイット甲子園 (ホテル)	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの (ホテル)
取得価格	135.2億円	42.3億円
	合計 177.5億円	
築年数*	本館27.2年/新館1.3年	1.9年




* 2019年11月末時点。

その他の主要指標

	第31期 (2019年5月末)	第32期 (2019年11月末)
資産規模	6,260億円	6,438億円
物件数	120物件	122物件
修正NOI利回り	5.36%	5.57%
修正償却後利回り	4.06%	4.28%
総資産LTV	41.5%	39.9%
内部留保額	139億円	138億円

第32期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第31期実績 (A)	第32期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第32期予想 (C) (注)	予想対比 (B-C)
1	不動産賃貸事業収益	24,215	24,671	+455	24,995	▲324
2	(うち賃料・共益費)	(21,636)	(21,792)	(+156)	(22,156)	(▲363)
3	不動産賃貸事業費用	11,506	10,870	▲636	11,088	▲217
4	(うち修繕費)	(1,824)	(905)	(▲919)	(973)	(▲67)
5	(うち減価償却費)	(4,050)	(4,132)	(+82)	(4,141)	(▲7)
6	(うち公租公課)	(1,892)	(2,006)	(+113)	(1,994)	(+12)
7	賃貸事業利益	12,708	13,801	+1,092	13,907	▲106
8	(NOI (減価償却費控除前利益))	(16,759)	(17,933)	(+1,174)	(18,048)	(▲114)
9	不動産等売却損益	3,001	-	▲3,001	-	-
10	受取配当金	44	-	▲44	-	-
11	販管費	2,184	2,235	+50	2,237	▲1
12	営業利益	13,569	11,565	▲2,003	11,670	▲104
13	営業外損益	▲1,155	▲1,021	+134	▲1,082	+61
14	経常利益	12,413	10,544	▲1,869	10,588	▲43
15	当期純利益	12,413	10,543	▲1,869	10,587	▲43
16	(1口当たり当期純利益 (円/口))	(4,063)	(3,381)	(▲682)	(3,395)	(▲14)
17	一時差異等調整積立金	76	77	+0	77	-
18	任意積立金	▲1,305	90	+1,395	-	+90
19	分配金総額	11,184	10,711	▲473	10,664	+46
20	1口当たり分配金 (円/口)	3,661	3,435	▲226	3,420	+15
21	期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,118,337	+63,250	3,118,337	-
22	資本的支出 (CAPEX)	2,870	2,373	▲495	2,904	▲530

(注) 2019年7月12日公表値。

取得物件

第31期：Luz武蔵小杉('18/12) / グランフォンテ('19/4) / 変なホテル東京 浜松町('19/5)
 第32期：ホテルヒューイット甲子園('19/6) / スマイルホテルプレミアム札幌すすきの('19/6)
 第33期：ザ・スクエアホテル金沢('19/12)

売却物件

第31期：碑文谷ショッピングセンター(持分30%)('19/3) / 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)('19/4)

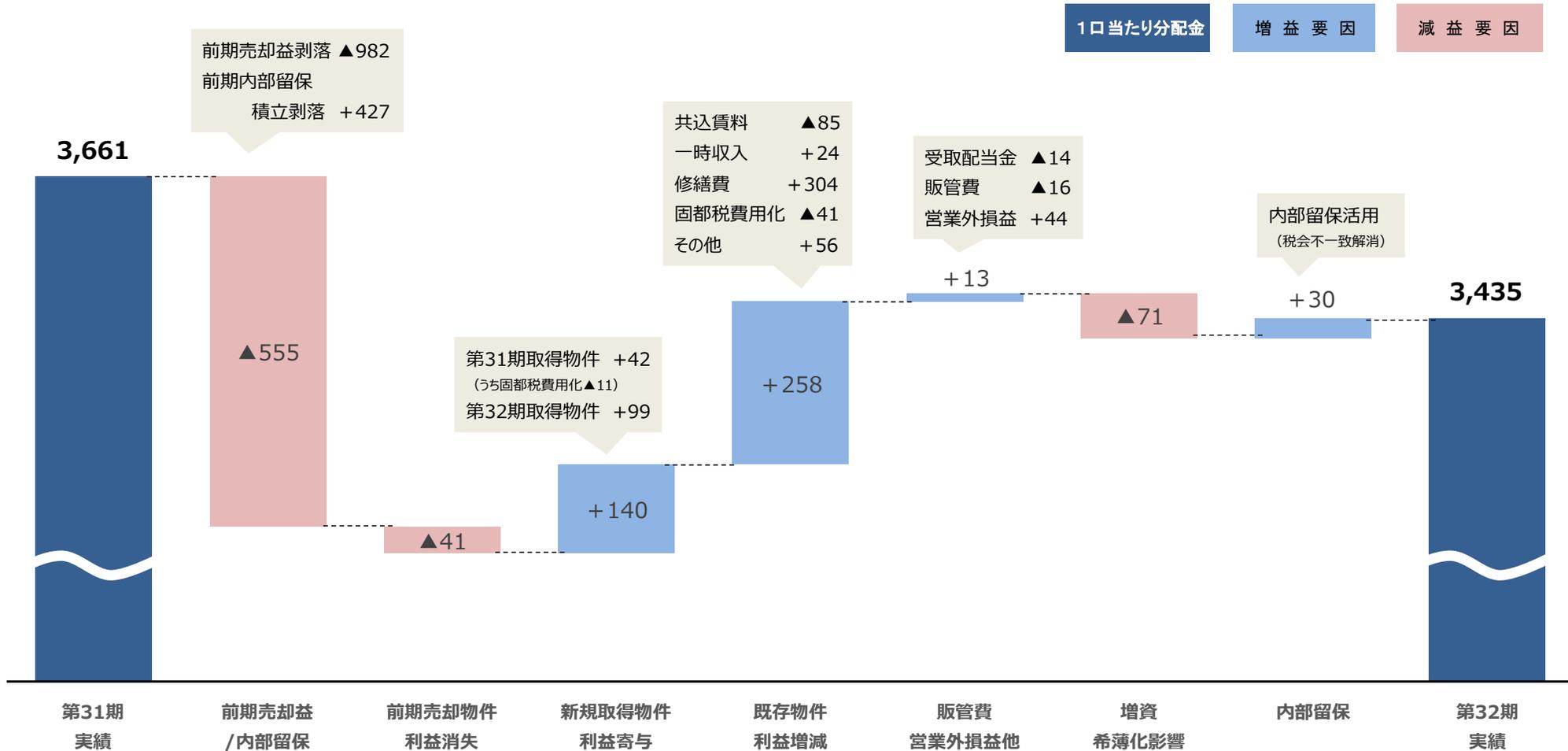
主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します。)

第31期実績→第32期実績 (B-A)		収益	費用	DPU換算
賃貸事業利益	+1,092	+455	+636	+357円
第31期売却物件	▲124	売却による利益消失		▲41円
第31期取得物件	+127	運用日数同期寄与		+42円
第32期取得物件	+302	新規取得による寄与		+99円
既存物件収益	+15	共込賃料▲259、水光熱収入+202 一時収入+72		+5円
既存物件費用	+773	修繕費+929、水光熱費用▲130等		+253円
不動産等売却益	▲3,001	前期計上剥落		▲982円
	▲2,975	碑文谷ショッピングセンター		▲974円
	▲26	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)		▲8円
その他	+40			+13円
受取配当金	▲44	前期計上剥落 (優先出資清算配当)		▲14円
販管費	▲50	物件取得による資産運用報酬増等		▲16円
営業外損益	+134	前期計上剥落+87 (投資法人債発行費+67 有価証券評価損+19)、支払利息減+29等		+44円
発行済投資口増加影響		発行口数+63,250口		▲70円
当期純利益	▲1,869			▲682円
各種積立金増減	+1,395	前期積立剥落+1,305、当期取崩+93、当期積立▲3		+457円
発行済投資口数増加影響				▲1円
分配金	▲473			▲226円

第32期予想→第32期実績 (B-C)		収益	費用	DPU換算
賃貸事業利益	▲106	▲324	+217	▲34円
第31期取得物件	+7	修繕費+3等		+2円
第32期取得物件	▲78	共込賃料▲69等		▲25円
既存物件収益	▲253	共込賃料▲292、水光熱収入▲44 一時収入+82		▲81円
既存物件費用	+218	修繕費+65、水光熱費用+142等		+70円
その他	+63			+20円
販管費・営業外損益	+63	保険金収入+21、投資口交付費+10、 不動産等除却損+25等		+20円
当期純利益	▲43			▲14円
各種積立金増減	+90	当期取崩+93、当期積立▲3		+29円
分配金	+46			+15円

1口当たり分配金の主な差異要因

(単位：円/口)



1 決算概要・業績予想

1-2 || 第33期・第34期業績予想

		外部環境認識	今後の取組み・成長戦略
物件用途	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ■台風等、自然災害の一時的影響はあるが、テナント需要は安定。 ■2019年10月の消費税増税の影響を注視。 	<ul style="list-style-type: none"> ■優良かつ妙味のある物件を厳選投資。 ■テナントの売上・運営状況を把握し、変化がみられる場合は機動的に対応。 ■施設活性化のための戦略的投資を適宜検討。
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> ■テナント需要は全国の主要都市においていずれも旺盛。 ■新規供給は地方都市において限定的。東京都心部の竣工予定物件の成約状況も良好であり、今後も需給がタイトな状況が続くと予想。 	<ul style="list-style-type: none"> ■三大都市圏を中心とした優良物件については意欲的に取得を検討。 ■既存テナントの契約更改、新規契約において既存賃料引き上げ。 ■省エネ設備への切替え等によるコスト削減を継続。
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■自然災害の影響や訪日外国人の動向、一部エリアで需給バランスを注視。 ■同一エリアのホテル間でも、集客や運営の巧拙によるKPIの差が顕在化。 	<ul style="list-style-type: none"> ■取得検討時にはオペレーターの事業計画を十分に精査。 ■ハード、ソフトへの戦略的投資による施設の魅力度向上により差別化を図る。 ■ポートフォリオに占める固定賃料割合を維持。変動賃料増を目指す。
	住居	<ul style="list-style-type: none"> ■賃貸住宅に対する需要は底堅く、稼働率、賃料水準、共に安定的に推移。 	<ul style="list-style-type: none"> ■三大都市圏を中心とした優良物件については意欲的に取得を検討。 ■居住者ニーズの変化に即したバリューアップ工事による賃料引き上げを狙う。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ■市場拡大が続く物流はテナント需要が旺盛。 ■投資対象の多様化は緩やかに進展（データセンター、病院、工場底地等）。 	<ul style="list-style-type: none"> ■全国主要都市周辺部で需要が底堅い物流施設の取得機会に期待。 ■既存テナントの契約更改、新規契約において既存賃料引き上げ。 ■多様な用途の不動産を投資対象として分析、検討。
財務運営		<ul style="list-style-type: none"> ■対外要因は不透明ながら、足元の景況感に鑑みると、金利が上がる理由は見当たらない。 ■国内の資金需要が不動産に集中している点は注視。 	<ul style="list-style-type: none"> ■LTVコントロールによる借入余力の維持。 ■調達コスト低減に努めつつ、今後は直接金融等の活用による調達先の分散もテーマ。
ESG		<ul style="list-style-type: none"> ■投資家の間で、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）に関わる非財務情報への関心が高まる。 ■ESGへの対応は長期的な企業価値向上のチャンスにもなり得る。 	<ul style="list-style-type: none"> ■重要課題（マテリアリティ）への取組みを通じて、非財務課題の解決を図る。（P.26参照）

第33期・第34期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第32期実績 (A)	第33期予想 (B) (注)	前期対比 (B-A)	第34期予想 (C) (注)	前期比 (C-B)
1	不動産賃貸事業収益	24,671	25,169	+498	24,847	▲322
2	(うち賃料・共益費)	(21,792)	(22,198)	(+406)	(21,929)	(▲269)
3	不動産賃貸事業費用	10,870	11,166	+296	11,546	+380
4	(うち修繕費)	(905)	(1,222)	(+317)	(1,265)	(+43)
5	(うち減価償却費)	(4,132)	(4,203)	(+71)	(4,172)	(▲31)
6	(うち公租公課)	(2,006)	(2,014)	(+8)	(2,110)	(+96)
7	賃貸事業利益	13,801	14,003	+202	13,301	▲702
8	(NOI (減価償却費控除前利益))	(17,933)	(18,206)	(+273)	(17,473)	(▲733)
9	販管費	2,235	2,248	+13	2,269	+21
10	営業利益	11,565	11,755	+190	11,032	▲723
11	営業外損益	▲1,021	▲1,011	+10	▲997	+14
12	経常利益	10,544	10,744	+200	10,035	▲708
13	当期純利益	10,543	10,743	+200	10,035	▲708
14	(1口当たり当期純利益 (円/口))	(3,381)	(3,445)	(+64)	(3,218)	(▲227)
15	一時差異等調整積立金取崩額	77	77	-	77	-
16	任意積立金取崩額 (▲積立額)	90	-	▲90	490	+490
17	分配金総額	10,711	10,821	+109	10,602	▲218
18	1口当たり分配金 (円/口)	3,435	3,470	+35	3,400	▲70
19	期末発行済投資口の総口数 (口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
20	資本的支出 (CAPEX)	2,373	1,745	▲629	2,745	+1,001

(注) 2020年1月17日公表値。

取得物件

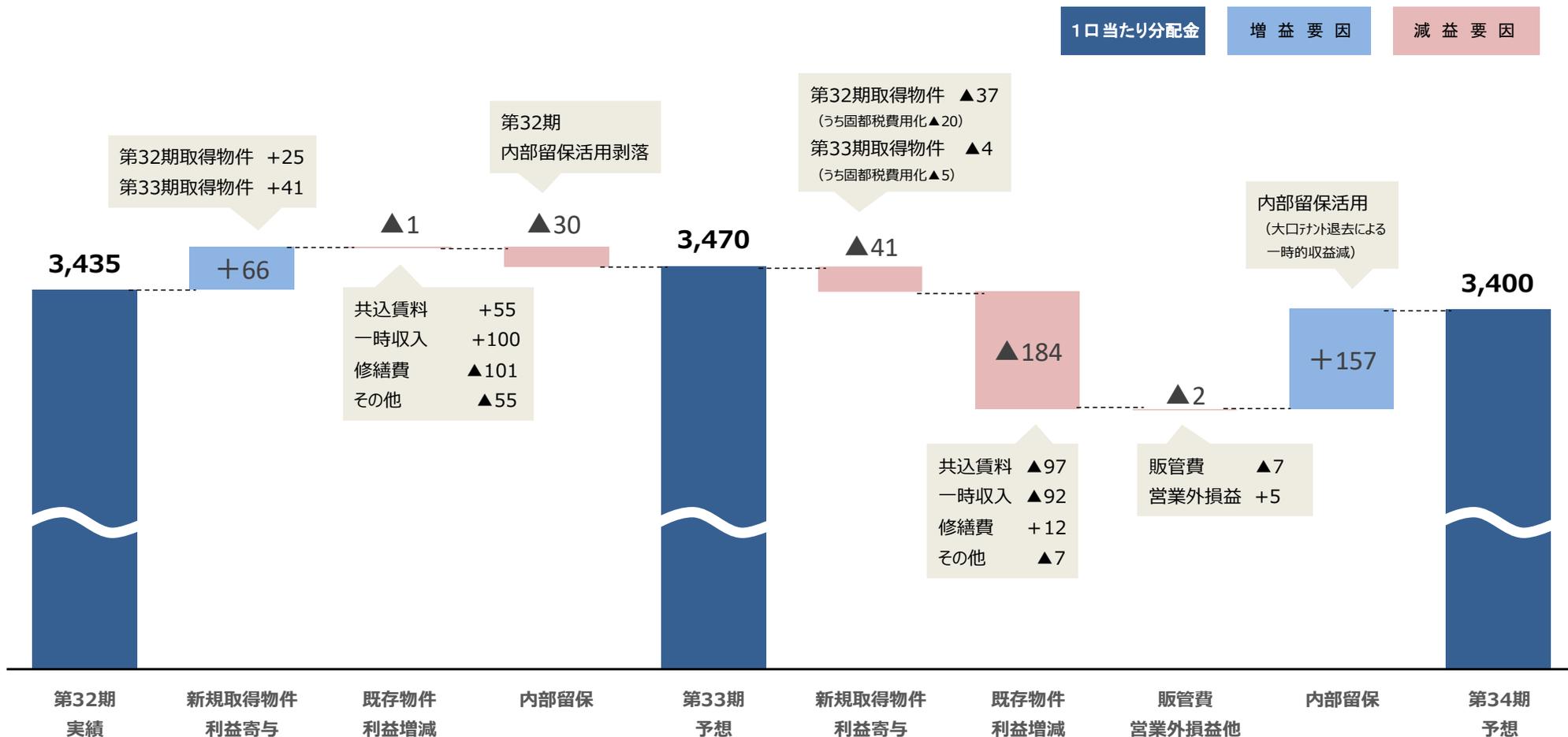
第32期：ホテルヒューイット甲子園('19/6) / スマイルホテルプレミアム札幌すすきの('19/6)
 第33期：ザ・スクエアホテル金沢('19/12)

主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します。)

第32期実績→第33期予想 (B-A)			DPU換算
	収益	費用	
賃貸事業利益	+202	+498	+65円
第32期取得物件	+79	運用日数通期寄与	+25円
第33期取得物件	+126	新規取得による寄与	+41円
既存物件収益	+263	共込賃料+172、水光熱収入▲227 一時収入+310等	+84円
既存物件費用	▲267	修繕費▲314、水光熱費用+151 リーシング費▲52 減価償却費▲46等	▲85円
その他	▲3		▲1円
販管費	▲13	物件取得による資産運用報酬増等	▲4円
営業外損益	+10	前期計上剥落+14 (投資口交付費+27、 保険金収入▲13)等	+3円
当期純利益	+200		+64円
各種積立金増減	▲90	前期取崩剥落▲93、前期積立剥落+3	▲29円
分配金	+109		+35円
第33期予想→第34期予想 (C-B)			DPU換算
	収益	費用	
賃貸事業利益	▲702	▲322	▲225円
第32期取得物件	▲113	固都税費用化▲62、修繕費▲80等	▲37円
第33期取得物件	▲13	固都税費用化▲14等	▲4円
既存物件収益	▲356	共込賃料▲302、水光熱収入+243 一時収入▲304等	▲114円
既存物件費用	▲220	固都税費用化▲27、水光熱費用▲211 減価償却費+33等	▲70円
その他	▲7		▲2円
販管費	▲21	期末鑑定評価取得費用等	▲7円
営業外損益	+14	支払利息減+24、前期計上剥落▲9 (保険金収入)等	+5円
当期純利益	▲708		▲227円
各種積立金増減	+490	当期取崩+490	+157円
分配金	▲218		▲70円

1口当たり分配金の主な差異要因

(単位：円/口)



2 資産運用戦略

2-1 外部成長

C18 ホテルヒューイット甲子園

所在地	兵庫県西宮市
構造・規模	本館:SRC・S B1/14F
	新館:S 8F (412室)
建築時期	本館:1992年8月 新館:2018年7月
取得価格	13,520百万円
想定NOI利回り	5.0% (償却後利回り:4.0%)
稼働率	100.0% (2019年11月30日時点)
取得日	2019年6月25日

ホテル

固定賃料
+
GOP歩合

スポンサー
サポート



C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

所在地	北海道札幌市
構造・規模	S 13F (284室)
	建築時期 2017年12月
取得価格	4,233百万円
想定NOI利回り	6.0% (償却後利回り:5.0%)
稼働率	100.0% (2019年11月30日時点)
取得日	2019年6月28日

ホテル

固定賃料

スポンサー
サポート



C20 ザ・スクエアホテル金沢

所在地	石川県金沢市
構造・規模	S 13F (186室)
	建築時期 2018年9月
取得価格	4,802百万円
想定NOI利回り	5.7% (償却後利回り:4.7%)
稼働率	100.0% (2019年12月3日時点)
取得日	2019年12月3日

ホテル

固定賃料
+
売上歩合

スポンサー
サポート



多様な手法を駆使した外部成長の取組み

長期にわたり資産運用で培った知見及びスポンサーグループの機能・ノウハウを活用し、多様な取得手法を駆使することで、利回り目線を堅持しつつ、本源的価値を有する物件の継続的な取得を図っていきます。

開発案件への主体的関与

開発土地情報の入手後、本資産運用会社が主体的に**開発主体とオペレーター（賃借人候補）をアレンジ**しました。また、開発**SPCにマイナー出資**し、完成後の物件購入にあたっての**優先交渉権を確保**。リスクを限定し、安定稼働を確認後に取得。

ザ・ビー福岡天神

取得時期：2018年9月



地方中核都市における複合型物件への投資

多様な用途・地域で不動産を運用する本投資法人の強みを活かし、**高度な運営ノウハウが必要な複合用途物件を取得**。競争優位性を有する当該エリアのランドマーク物件において、プロアクティブな投資を行い、収益性の一層の向上を目指します。

SS30

取得時期：2017年3月



スポンサーグループカを活用した開発案件への投資

本資産運用会社がソーシングした開発土地情報に**スポンサーグループと共同してホテル計画を立案**。スポンサーグループが開発したホテルを安定稼働後に本投資法人が取得。

ザ・スクエアホテル金沢

取得時期：2019年12月



本投資法人による既存物件の増築

本投資法人が自ら隣地を追加取得し、その後**増築建物を建設**。客室数は76室から114室に増加。客室数増加に加え、ホテル運営効率の向上により、賃料収入増加を見込んでいます。

ザ・ビー六本木

(増築部分)

取得時期：2018年12月



ブリッジSPCへの出資

立地に優れる物流施設を保有する**SPCにマイナー出資**し、物件売却時の**優先交渉権を確保**。

武蔵村山物流センター

取得時期：2018年10月



現在、スポンサーグループでは**賃貸住宅（学生マンションを含む）、ホテル、物流施設等**の開発案件を推進中。上記事例のように、完成後の物件を本投資法人がスポンサーグループから取得する可能性があります（但し、現時点で本投資法人が取得を確約した物件はありません）。

スポンサーサポート

Marubeni

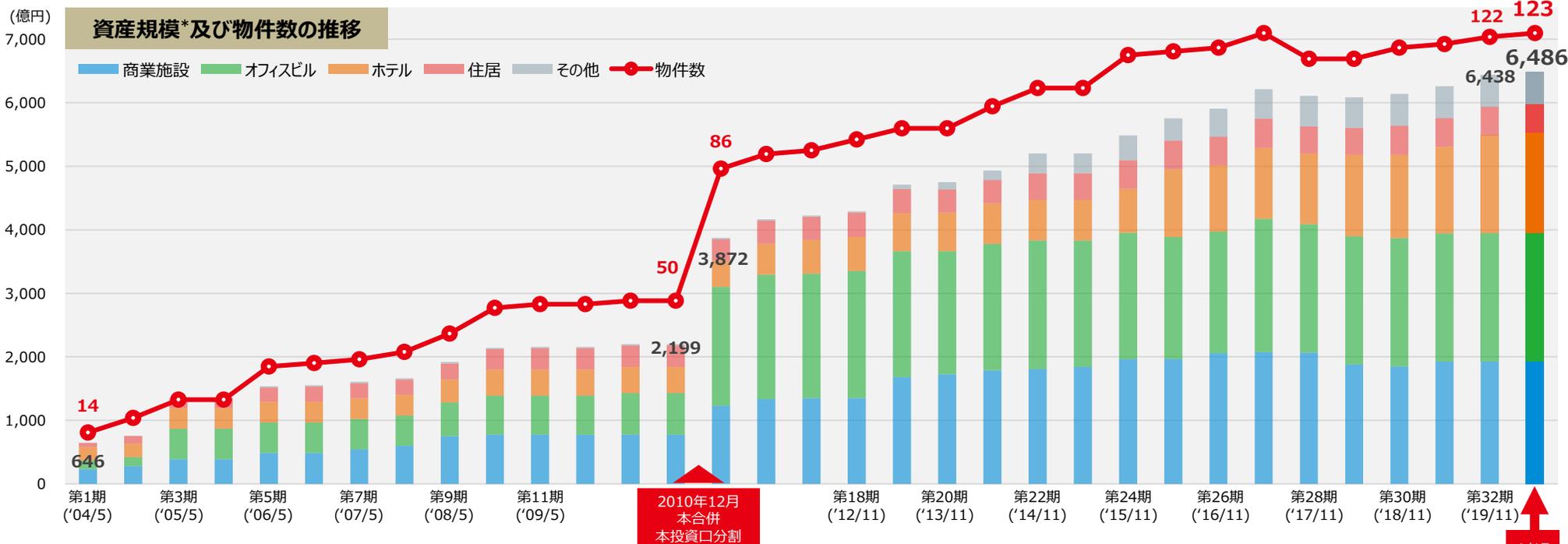
Marubeni Real Estate Development

MGL エムジーリス株式会社

Marubeni Asset Management

Marubeni Real Estate Management

2020年1月17日時点

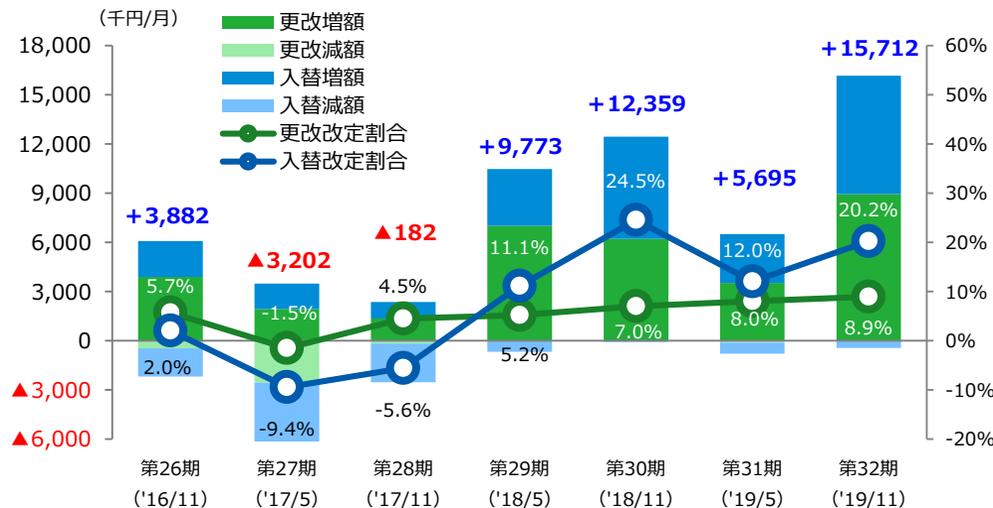


2 資産運用戦略

2-2 || 内部成長

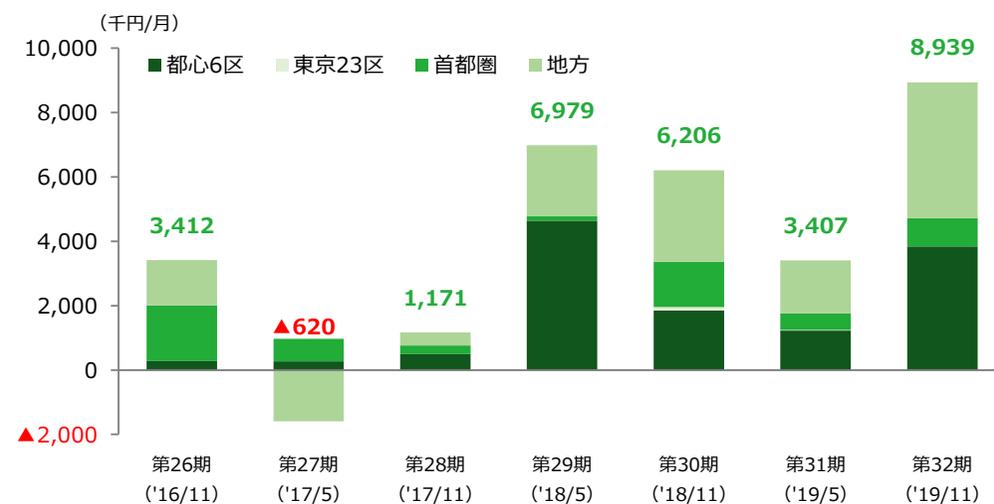
オフィス 賃料改定状況

契約更改・テナント入替えによる影響

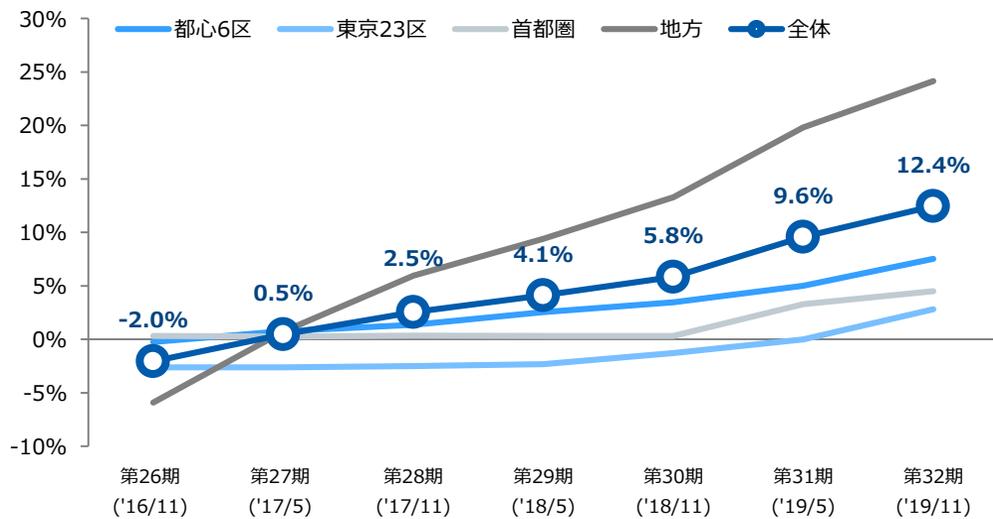


契約更改時の賃料増減状況（地域別）

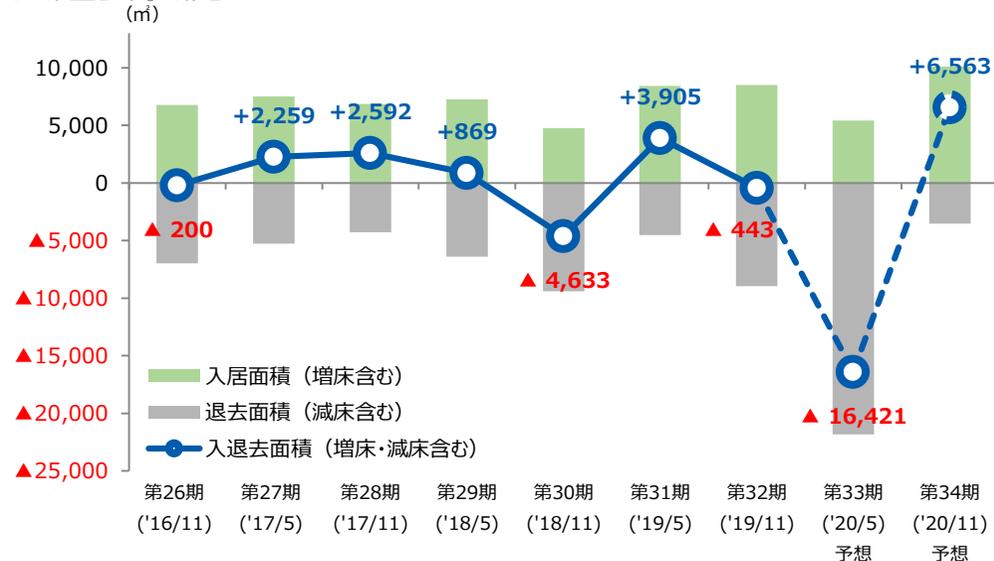
契約更改による影響



賃料ギャップ



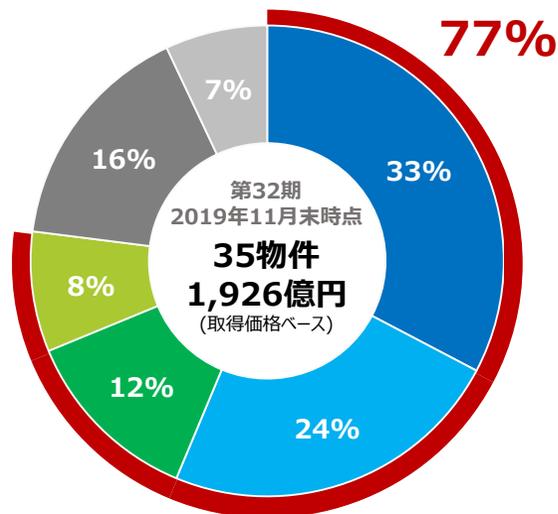
入退去状況



注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

商業 ポートフォリオ構成

都市中心部型、市街地・駅近型物件主体のポートフォリオ構成。



都市中心部型

国内主要都市の駅に隣接するエリアに所在

■ 都市中心部 (首都圏)

■ 都市中心部 (地方)

市街地・駅近型

住宅地の駅近辺に所在

■ 市街地・駅近 (首都圏)

■ 市街地・駅近 (地方)

ロードサイド型

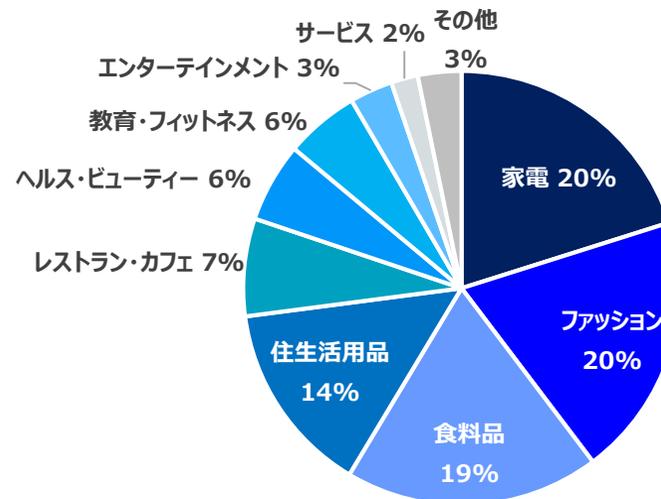
郊外の主要幹線道路沿いに所在

■ ロードサイド (首都圏)

■ ロードサイド (地方)

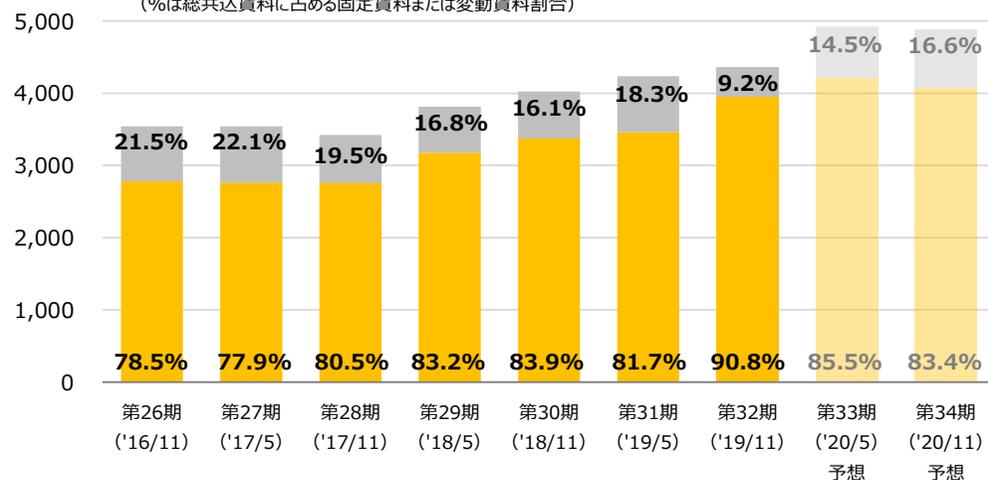
テナント業種構成 (賃料ベース)

多様な顧客ニーズに合わせて業種バランスを確保。

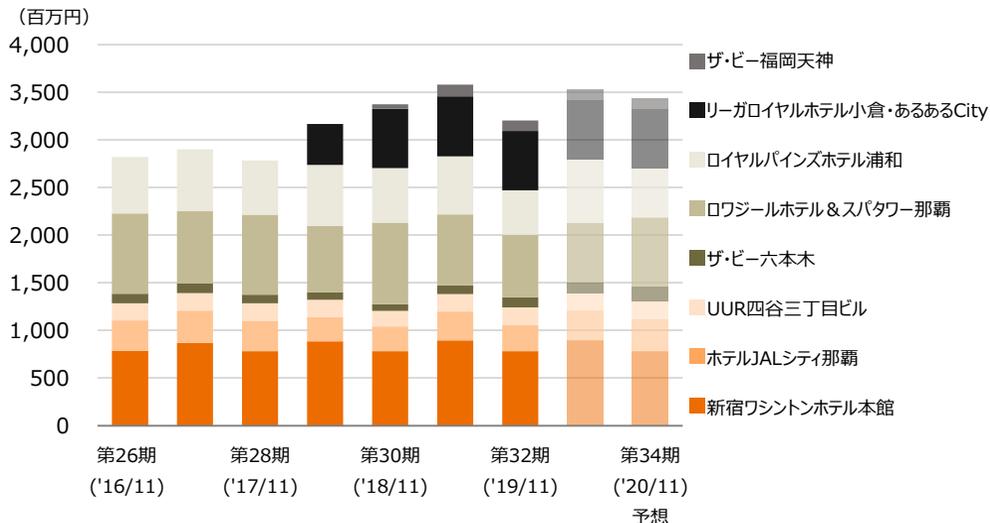


ホテル ポートフォリオの固定・変動賃料割合*

(百万円) ■ 固定賃料 ■ 変動賃料
(%は総共込賃料に占める固定賃料または変動賃料割合)



変動賃料型ホテル*の総共込賃料



* 「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分の賃料は除く。

* 賃料非開示物件「ホテルビューイット甲子園」「ザ・スクエアホテル金沢」の賃料は除く。

バリューアップ投資及び運営手法の見直し

オフィス ホテル 新大阪セントラルタワー

オフィスやホテル、フィットネス、各種店舗等が入居する大型複合施設において、外構（駐車場含む）及び共用部（1階）について大規模リニューアル工事を実施。

- 複数期にわたる交渉を通じ、オフィス及びホテルの賃収アップを実現。
- 駐車場運営会社の変更、中水設備の導入によるコスト削減。
- スポーツクラブとの契約更改（契約期間の長期化、歩合賃料制の導入）。

工事期間

第29期（2018年5月期）～第32期（2019年11月期）

北側メインエントランス

Before



After



オフィス

平均月額賃料単価
（契約更改・新規契約）

4.2% ↑

ホテル

月額固定賃料

3.8% ↑

商業 オフィス 住宅 駐車場運営

稼働率向上による収入増・運営効率化によるコスト削減

- サブリース業者への賃貸
- カーシェアリング/コインパーキングの導入
- 運営会社の変更
- 隔地駐車場の解約

月額 5.1百万円 ↑

注：13物件の駐車場収益合計。

カーシェアリング導入事例：
グランフォンテ



パートナー企業との一体運用

ホテル リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity

- 中長期的な収益性確保を企図し、1993年の開業来初の大規模リニューアル工事を実施。
- フェーズI完了後、改装フロアのRevPAR、レストラン売上、3か月連続で前年同期比プラス。

大規模リニューアル工事（フェーズI：2019年8月完了）

客室の全面改装（21-23階）

Before



After



レストランの改修

ALL DAY DINING
RITZ AS
リッツ



ホテル ロイヤルパインズホテル浦和

- ニーズの変化を捉えてターゲット顧客を再定義し、大規模リニューアル工事を実施。
- リニューアルオープン後、客数、売上、前年同期比プラス。

レストラン ミケーラ 大規模リニューアル工事（2019年10月完了）

- 席数
172席 ▶ 194席
- 動線の見直し
- 提供メニュー見直し



商業 心齋橋OPA本館

- テナントとの長期契約（10年）締結に伴い、大阪随一の繁華街におけるランドマークにふさわしい大規模リニューアル工事を実施。
- テナントによるMD（マーチャンダイジング）の見直し、内装投資を通じて、施設活性化を促進。

2019年11月完了



変化を見据えた機動的なリーシング

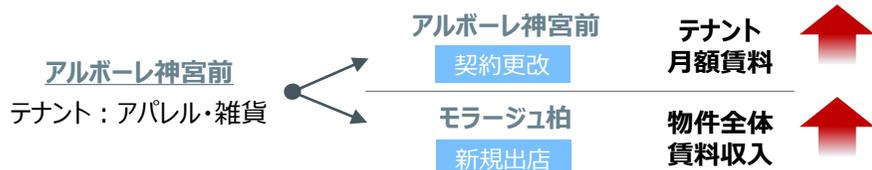
商業 アルポーレ仙台

- 売上不振を理由とするテナントの退去を機に当該物件のテナントミックスを見直し。
- 集客力の高いテナント2社を誘致。賃料収入アップと契約の長期化も実現。



商業 アルポーレ神宮前

- 契約満了を迎えるテナントに対し、賃料収入アップで契約更改を実現。
- 他の保有物件への出店も提案。当該テナントの人気の別ブランド出店を実現。



オフィス テクノロジーの活用：VR（バーチャル・リアリティ）

- 従来 旧テナントの退去まで、新テナント候補の内覧が不可。成約までに一定の時間。
- VR 旧テナントの退去前でも室内の確認が可能。候補テナントの意思決定の迅速化・ダウンタイムの短縮。

VR導入事例：アリーナタワー

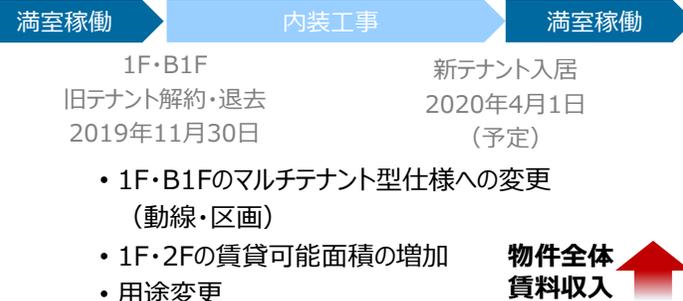


実際のVRをご覧ください



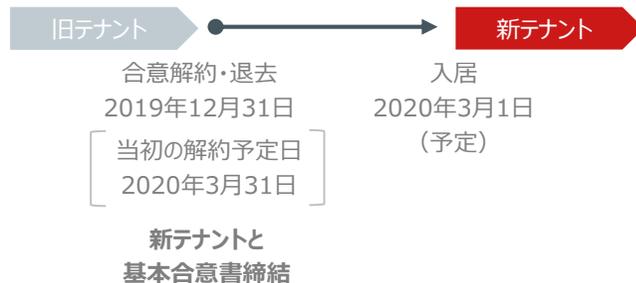
商業 天神ルーチェ

- リテナントを視野に戦略的リニューアル工事を実施。
- 集客力の高いテナント2社を誘致。賃貸可能面積増効果もあり物件全体の賃料収入アップを実現。



住宅 駒沢コート

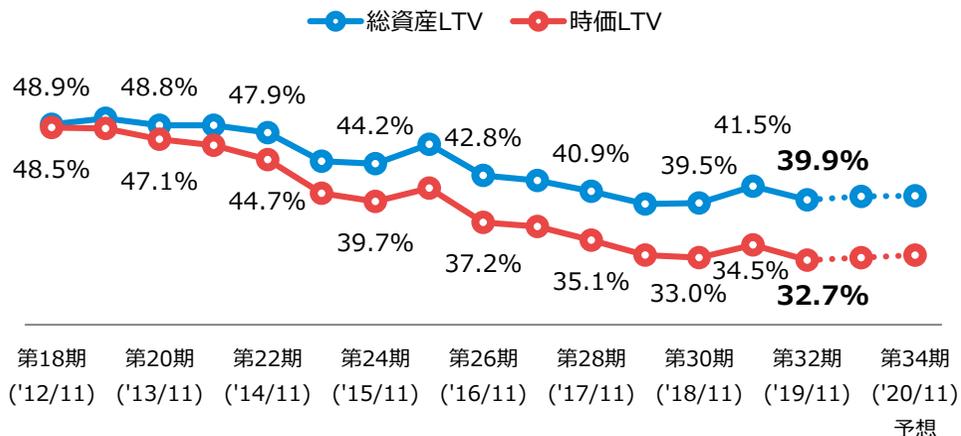
- 機動的に企業ニーズを捉え、社員寮をダウンタイムなしでリテナント。
- 新テナントの要望を踏まえ、旧テナントの繰り上げ退去を交渉により実現。



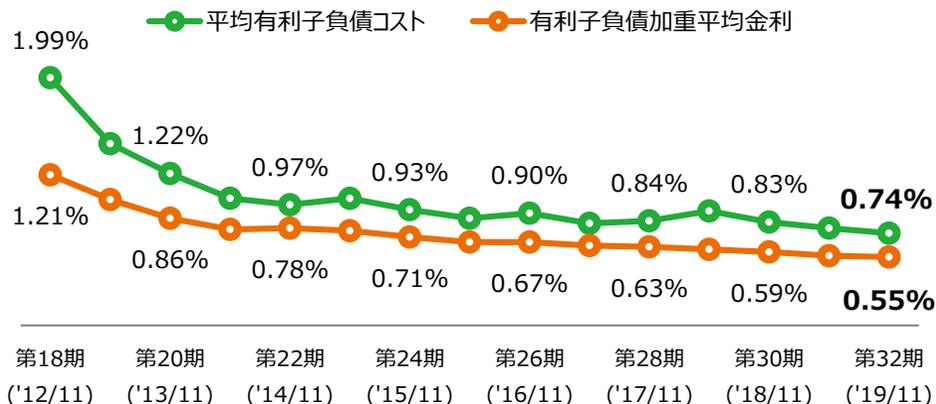
2 資産運用戦略

2-3 財務運営

■ 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*1~3



*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)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。
 *2 加重平均金利とは各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。
 *3 第18期～第20期、第22期、第23期、第29期、第31期の平均有利子負債コストの数値は当該期に発行した投資法人債に係る発行費用全額を含んでいます。

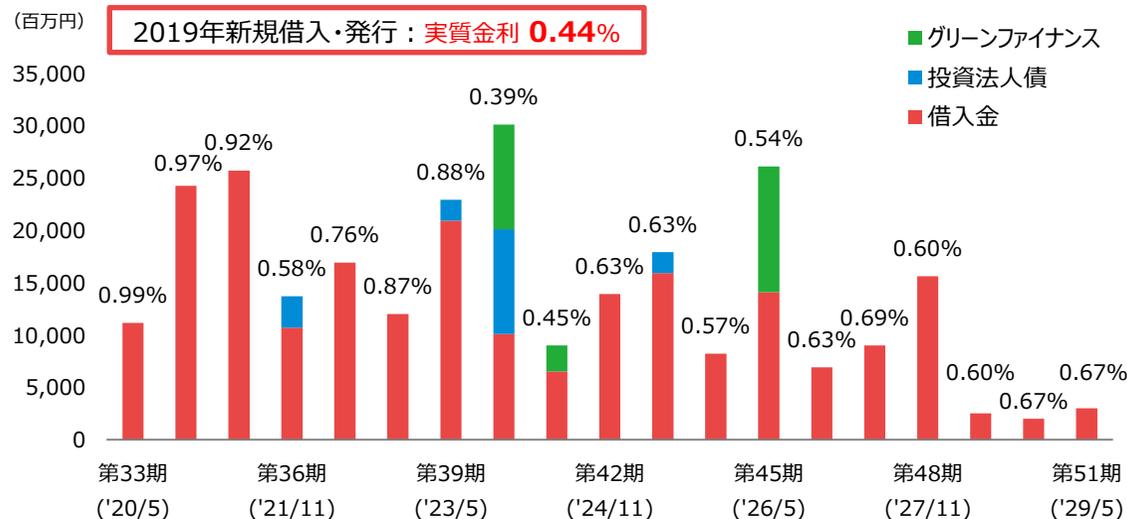
■ 有利子負債コストの低減

第32期資金調達の状況

	第32期返済*1	第32期調達*2
有利子負債*3	181億円	60億円
表面金利*3,4	0.66%	0.32%
実質金利*3,5	0.91%	0.39%
借入（償還）期間*3	6.4年	4.8年

*1 「第32期返済」とは、第32期中に返済した有利子負債をいいます。
 *2 「第32期調達」とは、2020年1月17日時点の有利子負債のうち、第32期に調達が完了した有利子負債をいいます。
 *3 有利子負債は合算値を、金利及び借入（償還）期間については加重平均値を記載しています。
 *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。
 *5 表面金利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。

■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（第32期末時点）*



* 上記グラフ中の数字は、各期に返済（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

	第31期末 (2019年5月31日)	第32期末 (2019年11月30日)	直近 (2020年1月17日)
有利子負債総額	2,828億円	2,707億円	2,757億円
借入金	2,413億円	2,292億円	2,342億円
投資法人債	170億円	170億円	170億円
グリーンファイナンス	245億円	245億円	245億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	4.1年	3.9年	3.8年
加重平均金利	0.56%	0.55%	0.55%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	89.2%	88.7%	88.9%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)		

■ 内部留保額の状況*

(百万円)

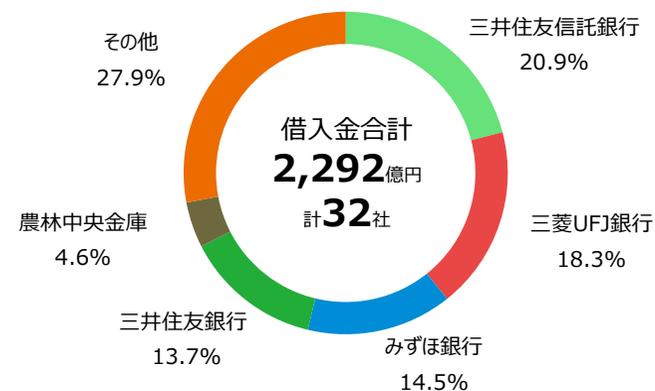
	第31期 (‘19/5) 期末時点	第32期(‘19/11)		期末時点
		積立額	取崩額	
一時差異等調整積立金	7,373	-	▲77	7,295
配当準備積立金	3,204	+2	-	3,207
圧縮積立金	3,398	-	▲93	3,305
内部留保額合計	13,976	+2	▲170	13,808

* 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、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。

■ 格付の状況

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

■ 借入先一覧 (第32期末時点)



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	20.9%	信金中央金庫	1.3%	広島銀行	0.7%
三菱UFJ銀行	18.3%	あおぞら銀行	0.9%	群馬銀行	0.7%
みずほ銀行	14.5%	七十七銀行	0.9%	損害保険ジャパン日本興亜	0.4%
三井住友銀行	13.7%	日本生命保険	0.9%	山口銀行	0.4%
農林中央金庫	4.6%	足利銀行	0.9%	伊予銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.7%	西日本シティ銀行	0.9%	太陽生命保険	0.4%
新生銀行	2.6%	野村信託銀行	0.9%	京都銀行	0.4%
りそな銀行	2.3%	東京海上日動火災保険	0.9%	横浜銀行	0.2%
みずほ信託銀行	2.1%	第四銀行	0.9%	きらぼし銀行	0.2%
福岡銀行	1.7%	明治安田生命保険	0.9%	香川銀行	0.2%
埼玉りそな銀行	1.3%	全国信用協同組合連合会	0.9%		

内部留保の活用を通じ、分配金水準に留意しつつ、中長期的な投資主価値の向上を目指します

■ 内部留保額の活用方針

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

減損損失等税会不一致を招来する懸念がある場合、内部留保を分配金に加算して、多額の法人税が課される事態を回避し、分配金減少リスクの軽減を図ります。

■ これまでの内部留保の活用事例

大規模リニューアル工事（碑文谷ショッピングセンター）



- 内部留保の分配金充当を視野に大規模リニューアルを実施
- 分配金水準を安定させつつ、賃料大幅アップと物件競争力強化を実現
- 内部留保の活用は、結果的に新規物件取得や物件売却等により見送り

税会不一致への対応（ロイヤルパインズホテル浦和）



- 変動賃料において、月次GOPに基づく各月計上の累計金額と、年次GOPに基づく計算金額との差額について毎年5月期（3月）に年次精算を実施
 - 当該年次精算について、第32期（2019年11月期）より、見込額での収益計上を行う必要性が生じた（精算見込額：▲93百万円、対象年次：2019年、精算予定時期：2020年3月）
 - 当該見込計上は税会不一致となるため、法人税課税回避のため内部留保を活用
- ※これを受け、賃貸借契約を改定し2020年以降は年次精算方法を変更することで、見込計上が生じないよう対応

2 資産運用戦略

2-4 || ESGに関する取り組み

重要課題（マテリアリティ）への対応

本投資法人では、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGs（持続可能な開発目標）の考え方に基づき、不動産投資信託として検討すべき課題を抽出し、中でも特に取り組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定しています。それぞれの「重要課題」に対して設定した行動計画・目標の成果をモニタリングし、次年度の行動計画や目標を適宜見直しています。



設定した重要課題と関連するSDGs

2019年	重要課題	実績	成果*
環境	エネルギー消費/管理、再生可能エネルギーの活用	 <ul style="list-style-type: none"> 直接受電契約物件65物件全てで電気使用量を把握 一棟借りテナントも含めて108物件の電気使用量を把握 	3
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	 <p>2019年のGRESBで初めて4starを獲得 開示評価では2年連続で最高水準の評価A取得 環境認証取得カバー率</p> <p>2018年12月末 45物件 延床面積ベース 53% 2019年12月末 54物件 延床面積ベース 58%</p>	3
	テナントとの環境配慮における協働	 <p>グリーンリース契約締結割合</p> <p>オフィス 商業</p> <p>2018年11月末 28% — 2019年 9月末 32% 2019年9月末 33%</p>	3
社会	サプライチェーン・マネジメント	 <ul style="list-style-type: none"> PM継続チェックシートにESG項目を設定 AMの立場で現場での意識浸透を推進 	3
	従業員の働きがい・ウェルネス	 <ul style="list-style-type: none"> ノー残業デーの設定 1年1回5日連続有給休暇取得を促進 テレビ会議システム導入、PC切替えにより業務時間短縮 	3
ガバナンス	情報の管理と活用	 <p>2019年8月新AMシステムのプレ運用を開始。 2020年中に完全切替え完了予定</p>	2
	役員報酬、従業員の報酬	 <p>資産運用会社社員を対象に「るいとう」を導入（2019年8月）</p>	3
	経営のダイバーシティ	 <p>監督役員2名の交代（2019年9月1日付）</p> <ul style="list-style-type: none"> 経営陣女性比率 0% → 33% 監督役員勤続年数平均 6年 → 0年 	3

2020年	重要課題	行動計画・目標
環境	エネルギー消費/管理、再生可能エネルギーの活用	 <p>2014年対比、GHG（温室効果ガス）を40%削減</p>
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	 <ul style="list-style-type: none"> GRESB Green Star等、環境に関する外部認証の取得 DBJ Green Building、CASBEE、BELS等、個別物件における外部認証の追加取得により、環境認証取得カバー率60%（延床面積ベース）を2020年までに達成する
	テナントとの環境配慮における協働	 <p>2030年までにグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む、住宅は除く）</p>
社会	従業員の働きがい・ウェルネス	 <ul style="list-style-type: none"> IT投資を通じた業務効率と質の向上 互いを尊重し、助け合うカルチャーを継続・強化する
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	 <p>社会の一員として、地域の防災対策や活性化に貢献すると同時に、個人投資家等のJ-REITに対する関心を高める</p>
	不動産業界への貢献	
ガバナンス	情報の管理と活用	 <p>ITリテラシーの向上を通じたリスクマネジメントの強化</p>
	投資家/株主への情報開示	 <p>ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示</p>
	内部通報者の保護	 <p>内部通報制度の周知</p>

*3：目標に達している 2：（目標は達していないが）改善している 1：継続して取り組み中

環境への貢献

環境認証取得カバー率



各環境認証取得物件数

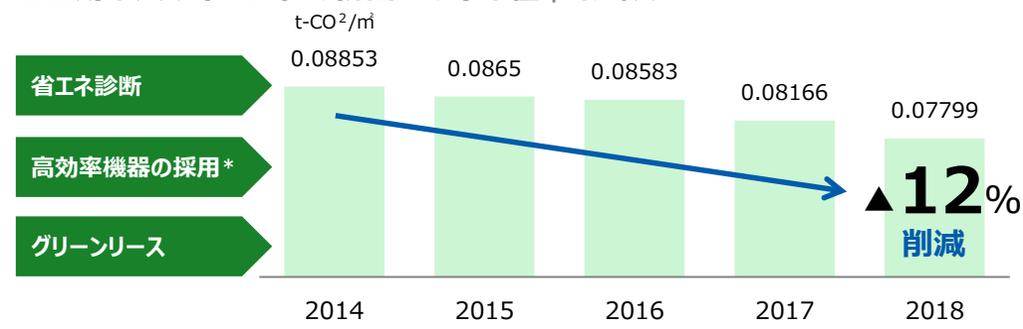
DBJ Green Building 認証	CASBEE-不動産	BELS評価認証
★★★★ 1	★★★★★ 3	★★★★★ 2
★★★ 8	★★★★ 21	★★★★ 2
★★ 3		★★★ 7
★ 1		★★ 7

気候変動への貢献

サステナビリティ目標

- 本投資法人は、保有物件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について、国が求める努力目標「5年平均原単位年1%以上の低減」の達成に努めています。
- 国が実施・公表する2018年の事業者クラス分け制度では、4年連続で最高位「S」ランク（努力目標を達成している優良事業者）の評価。

温室効果ガス（GHG）の排出量の原単位 | オフィス



*LED器具への切替え、空調更新等

最高位 **S**クラス

J-REIT64投資法人中 4年連続は7投資法人のみ

2019年12月時点

水資源の有効活用・再利用

海水ろ過装置活用による上水道使用量・水道料金の削減

ロワジールホテル&スパタワー那覇では、地盤に浸透した海水をろ過する設備を導入し、上水道の使用量を大幅抑制することで、水道料金と環境負荷の低減を見込んでいます。

年間削減効果

上水道使用量

▲85%

注：上記数値は推計値。

切替え前

195,071m³/年

切替え後

29,261m³/年

水道料金

▲17百万円

ロワジールホテル&スパタワー那覇



社会への貢献

メディカル施設への投資/医療機関・保育所等の誘致

ダイバーシファイド・インベストメントを運用方針とする本投資法人では、公益性の高いメディカル施設に投資しています。また、保有物件のテナントとして医療機関、診療所、保育所等を誘致することにより、**利用者の生活利便性、安心の提供**に努めています。

メディカル施設

プラッシングウェーブ江ノ島	ドラッグストア、スーパーマーケット併設のメディカルモール
クオーツタワー	総合歯科医療サービスを提供するメディカルビル
あすと長町デンタルクリニック	託児所を併設した歯科医院

3物件 **87**億円

取得価格ベース
2019年12月末時点

あすと長町デンタルクリニック



医療機関・診療所

12物件 50法人

保育所・託児所

4物件 5法人

自治体・公的団体の誘致

本投資法人の保有物件には、自治体・公的団体がテナントとして入居している物件があり、様々な公的サービスを提供する拠点として活用されています。本投資法人では「**不動産は社会インフラの一翼を担っている**」という認識の下、**パートナー企業と連携しながら物件を運用**しています。

主な物件・テナント

モラーシュ柏	北柏第2地域包括センター
パシフィックマークス川崎	法テラス川崎
パシフィックマークス肥後橋	江戸堀公証役場
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	北九州市漫画ミュージアム

10物件

11テナント

注：市営住宅『UURコート札幌篠路老番館』を除く。

コーポレートガバナンス

監督役員の交代

2019年8月29日に開催された投資主総会において、**2名の監督役員が2019年9月1日付で交代し、新たな経営体制**となりました。各役員の詳細分野における知見を持ち寄り、様々なリスクを適切に管理すると共に、利益相反に留意し、投資主の利益の最大化に努めます。

経営陣*
女性比率 0% ▶ **33%**

* 執行役員 + 監督役員

監督役員
勤続年数 平均 6年 ▶ **0**年

注：役員交代の2019年9月1日時点。



吉田郁夫 執行役員

関根久美子 監督役員

岡村憲一郎 監督役員

投資家とのエンゲージメント

●情報開示

環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2019年の**GRESB開示評価**において、本投資法人は**2年連続で最高水準評価「A」**を取得しました。



G R E S B
PUBLIC DISCLOSURE 2019

最高水準評価「A」

●IR活動

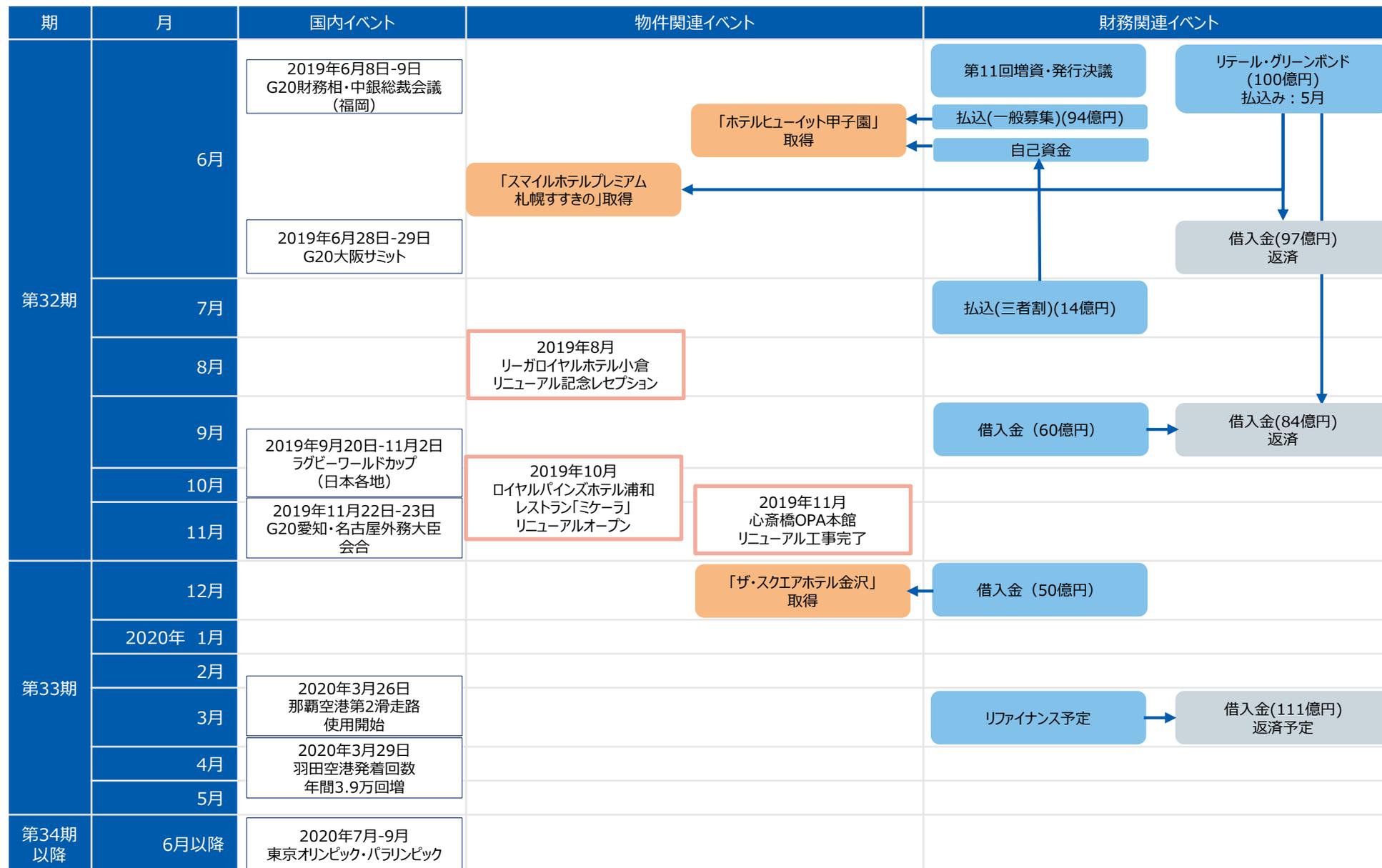
本投資法人は多様な投資主の皆様と直接コミュニケーションを可能な限り行いたいと考えており、2019年のIR活動実績は下記の通りです。

	国内	海外
機関投資家	144件 (85)	58件
	セミナー参加件数	セミナー参加者数
個人投資家	11件 (7)	1,068名 (651)

注：カッコ内数値は東京以外。

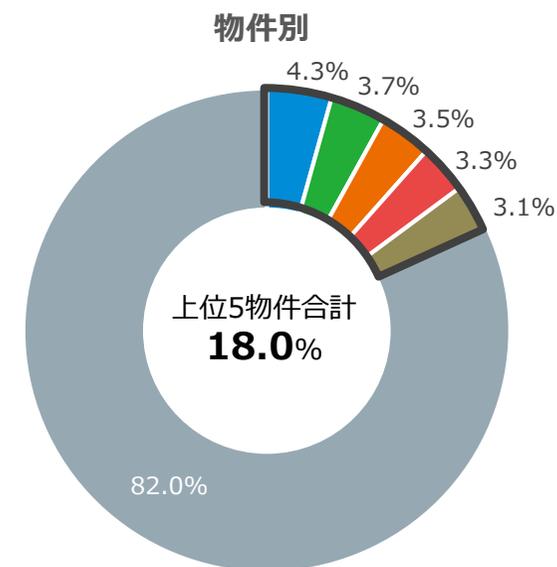
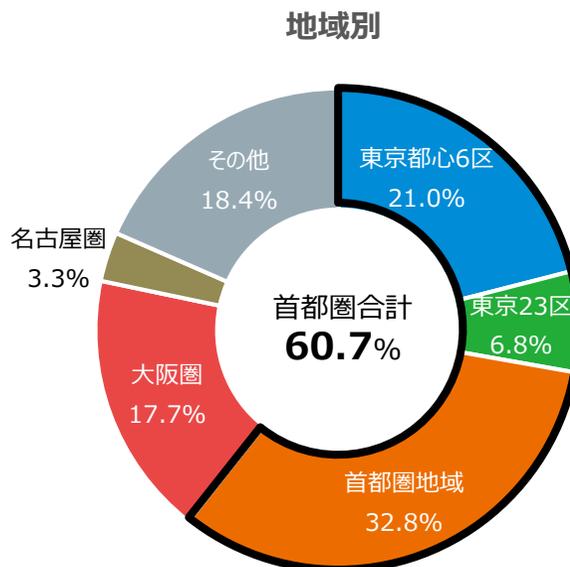
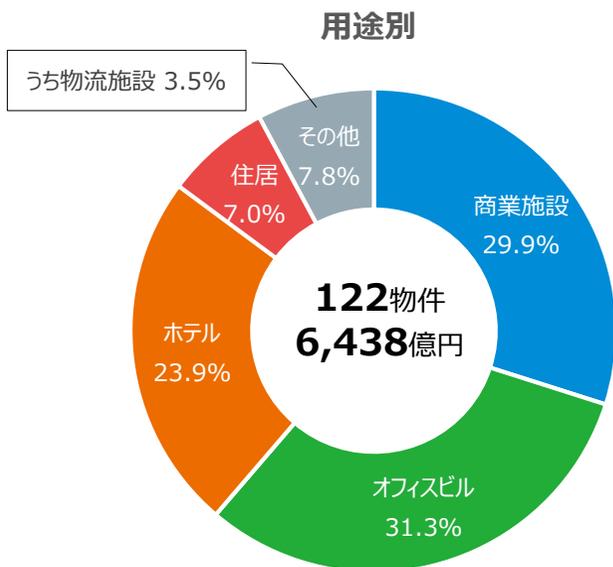
3 参考資料

主なイベント・スケジュール

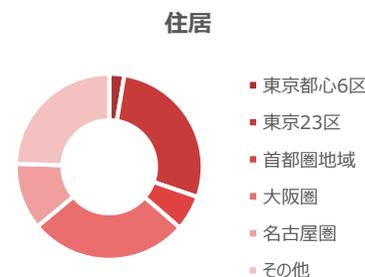
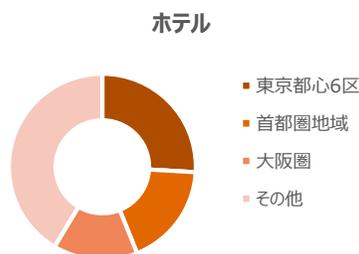
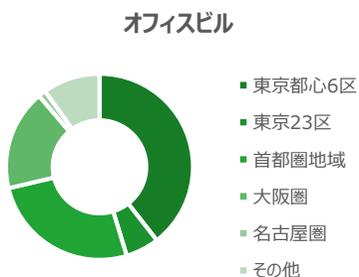
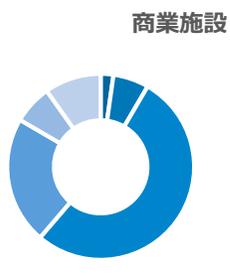


(注)第33期以降については、2020年1月17日時点において確定・決定・発生済、または想定される事項を記載しています。

第32期（2019年11月）末時点



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

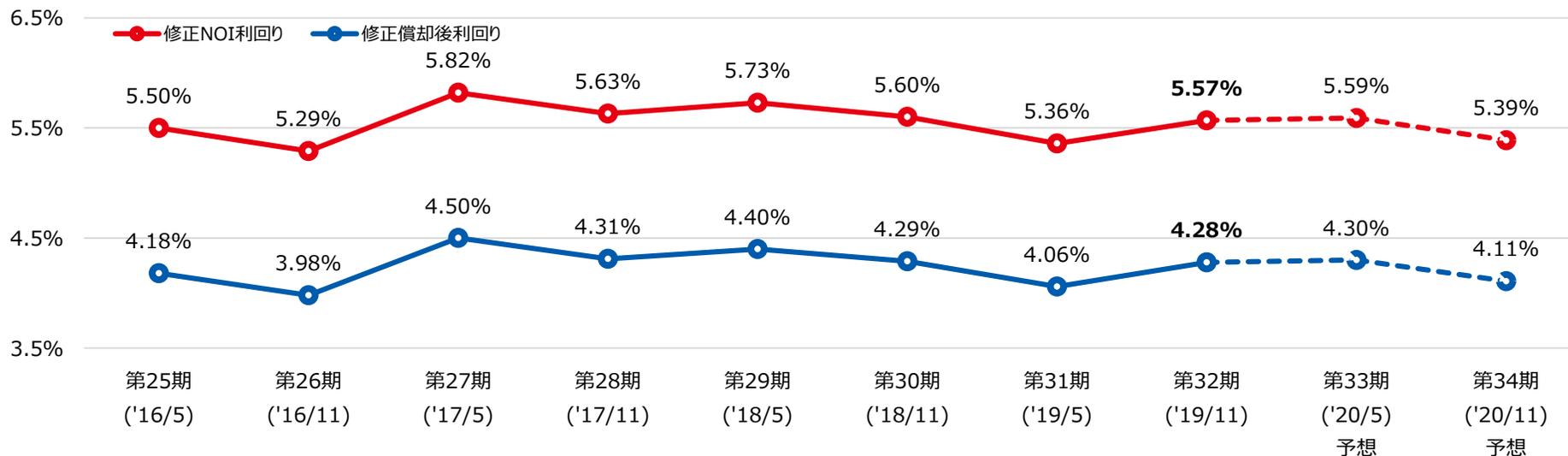


東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区
 東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域
 首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

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

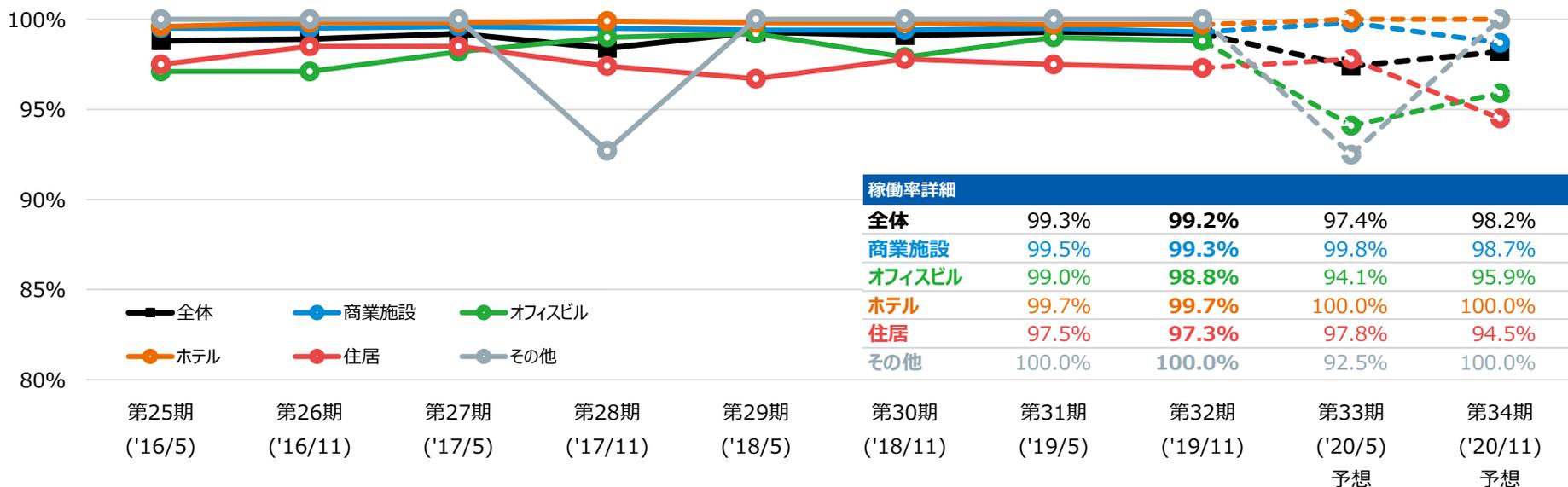
注：価格はいずれも取得価格ベース。

■ポートフォリオ利回り*の推移



* 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）



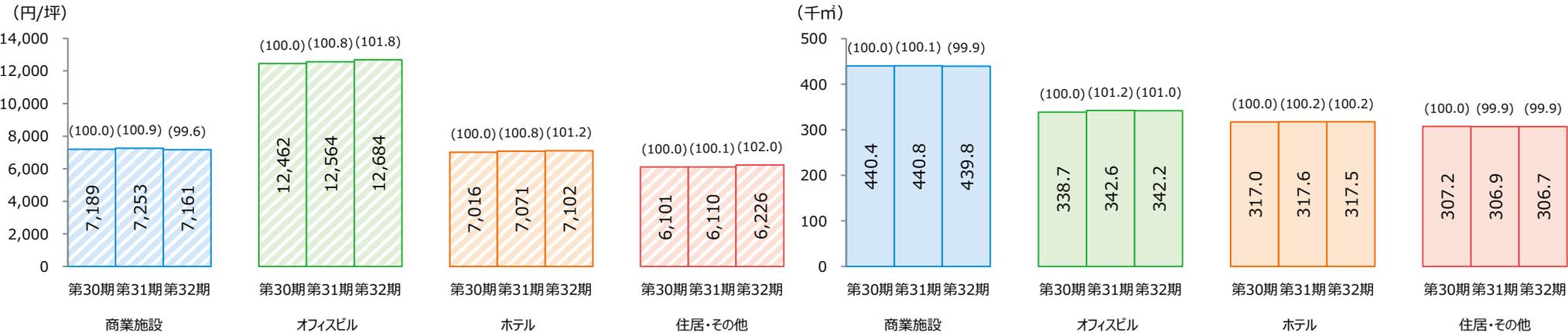
稼働率詳細				
全体	99.3%	99.2%	97.4%	98.2%
商業施設	99.5%	99.3%	99.8%	98.7%
オフィスビル	99.0%	98.8%	94.1%	95.9%
ホテル	99.7%	99.7%	100.0%	100.0%
住居	97.5%	97.3%	97.8%	94.5%
その他	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%

継続保有物件における賃料の動向

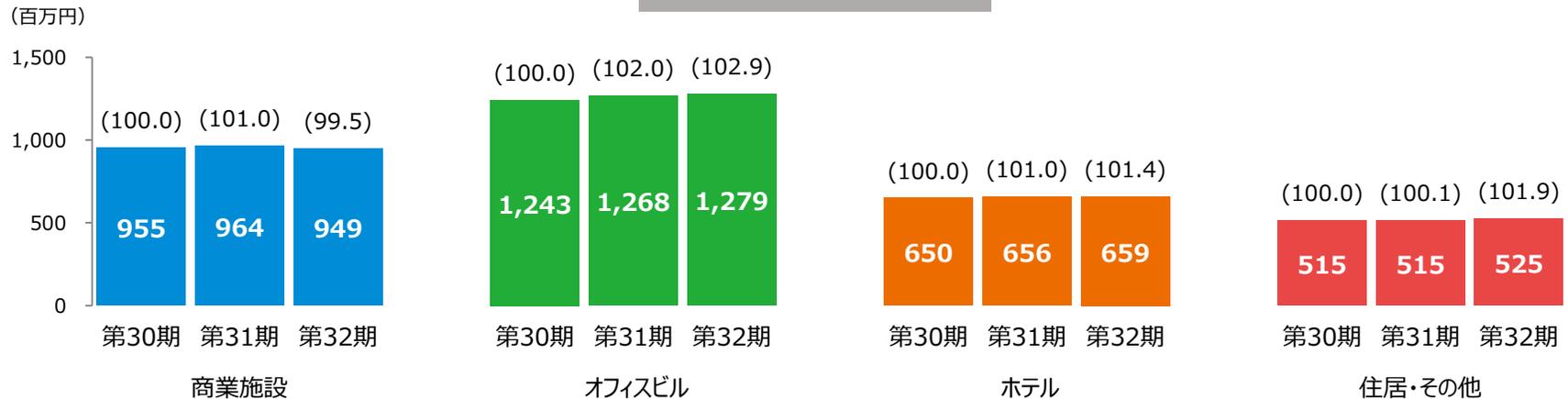
■ 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）の推移*1~2（括弧内の数値は第30期（2018年11月）末を100とした指数）

契約賃料単価

賃貸契約面積



月額賃料



*1 「継続保有物件」とは、UURが2019年11月末時点で過去1年以上保有している物件で、117物件が対象です。

*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。

主要財務指標の推移

	2019年11月期 (第32期：183日)	2019年5月期 (第31期：182日)	2018年11月期 (第30期：183日)	2018年5月期 (第29期：182日)	2017年11月期 (第28期：183日)
総資産 ^{*1}	678,208百万円	680,901百万円	651,242百万円	648,503百万円	663,531百万円
物件数 ^{*1}	122物件	120物件	119物件	116物件	116物件
有利子負債額 ^{*1}	270,777百万円	282,884百万円	257,384百万円	255,884百万円	271,607百万円
純資産 ^{*1,2}	367,970百万円	357,789百万円	356,029百万円	355,017百万円	353,258百万円
1口当たり純資産 ^{*1}	118,022円	117,112円	116,536円	116,205円	115,629円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) ^{*3}	3.1%	3.7%	3.6%	3.7%	3.4%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^{*4}	5.8%	7.0%	6.6%	6.8%	6.4%
自己資本比率 ^{*1,5}	54.3%	52.5%	54.7%	54.7%	53.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{*6}	15.6倍	16.9倍	15.9倍	15.8倍	14.5倍
NOI	17,933百万円	16,759百万円	17,253百万円	18,051百万円	17,514百万円
FFO ^{*7}	14,676百万円	13,462百万円	13,974百万円	14,773百万円	14,144百万円

	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 ^{*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 ^{*1}	123物件	119物件	118物件	117物件	108物件
有利子負債額 ^{*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 ^{*1,2}	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 ^{*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) ^{*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) ^{*4}	6.0%	5.9%	6.1%	5.4%	5.8%
自己資本比率 ^{*1,5}	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 ^{*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 ^{*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

*1 期末時点

*2 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

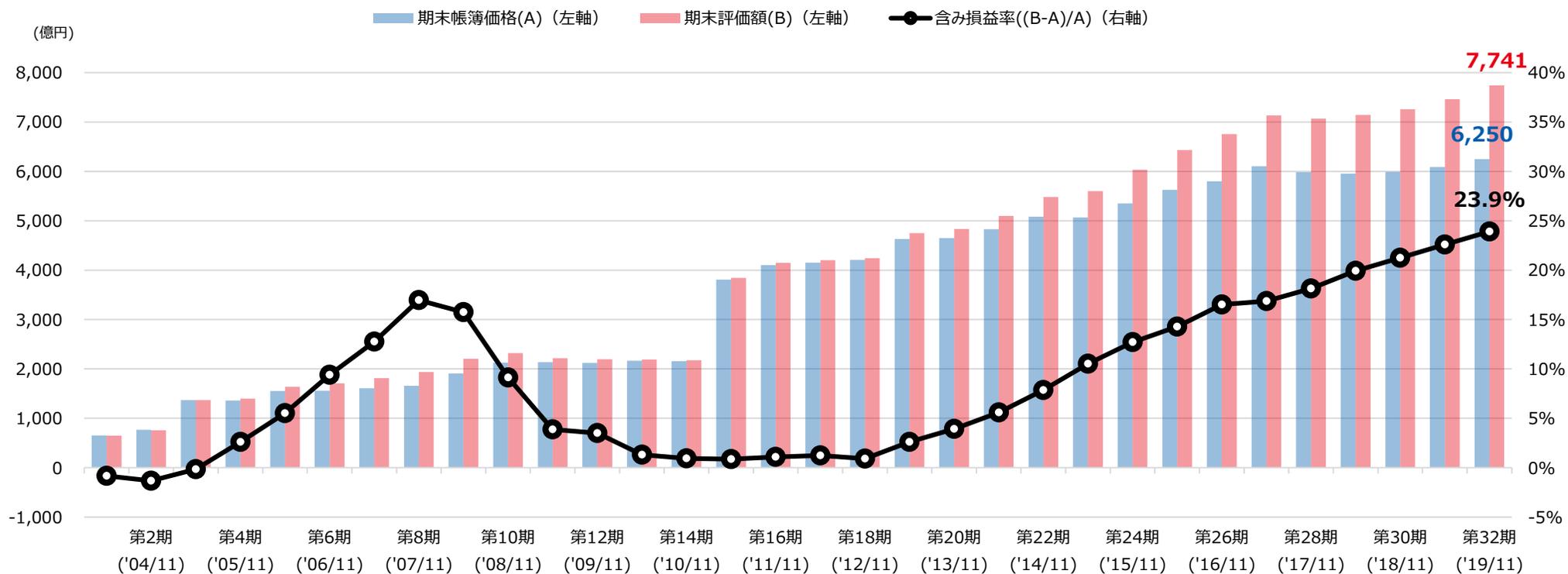
*6 デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 減価償却費 + 繰延資産償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

*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

	第31期 2019年5月31日現在		第32期 2019年11月30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	70,080	10.3%	51,377	7.6%	▲18,703	▲26.7%
	現金及び預金	40,017	5.9%	22,373	3.3%	▲17,643	▲44.1%
	信託現金及び信託預金	28,602	4.2%	28,101	4.1%	▲500	▲1.8%
	その他	1,461	0.2%	902	0.1%	▲558	▲38.3%
	固定資産	610,821	89.7%	626,831	92.4%	+16,010	+2.6%
	有形固定資産	599,543	88.1%	615,765	90.8%	+16,222	+2.7%
	建物等	16,481	2.4%	16,194	2.4%	▲286	▲1.7%
	土地	47,507	7.0%	47,507	7.0%	+0	+0.0%
	信託建物等	181,559	26.7%	185,854	27.4%	+4,295	+2.4%
	信託土地	353,995	52.0%	366,209	54.0%	+12,213	+3.5%
	無形固定資産	9,496	1.4%	9,485	1.4%	▲10	▲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	1.2%	+0	+0.0%
	その他	176	0.0%	165	0.0%	▲10	▲6.2%
	投資その他の資産	1,781	0.3%	1,579	0.2%	▲201	▲11.3%
長期前払費用	1,691	0.2%	1,488	0.2%	▲202	▲12.0%	
その他	89	0.0%	91	0.0%	+1	+1.7%	
資産合計	680,901	100.0%	678,208	100.0%	▲2,693	▲0.4%	
負債の部	流動負債	37,321	5.5%	42,406	6.3%	+5,085	+13.6%
	営業未払金	3,752	0.6%	2,989	0.4%	▲763	▲20.3%
	1年内返済長期借入金	29,251	4.3%	35,377	5.2%	+6,126	+20.9%
	前受金(信託含む)	3,664	0.5%	3,649	0.5%	▲15	▲0.4%
	預り金(信託含む)	28	0.0%	35	0.0%	+7	+25.8%
	その他	624	0.1%	355	0.1%	▲268	▲43.1%
	固定負債	285,791	42.0%	267,831	39.5%	▲17,959	▲6.3%
	投資法人債	27,000	4.0%	27,000	4.0%	+0	+0.0%
	長期借入金	226,633	33.3%	208,400	30.7%	▲18,233	▲8.0%
	預り敷金保証金	3,099	0.5%	3,107	0.5%	+8	+0.3%
	信託預り敷金保証金	28,939	4.3%	29,274	4.3%	+334	+1.2%
	その他	118	0.0%	49	0.0%	▲68	▲58.0%
負債合計	323,112	47.5%	310,238	45.7%	▲12,873	▲4.0%	
純資産の部	投資主資本	357,914	52.6%	368,041	54.3%	+10,126	+2.8%
	出資総額	309,205	45.4%	319,973	47.2%	+10,767	+3.5%
	剰余金	48,709	7.2%	48,067	7.1%	▲641	▲1.3%
	出資剰余金	23,548	3.5%	23,548	3.5%	+0	+0.0%
	任意積立金	12,747	1.9%	13,976	2.1%	+1,228	+9.6%
	一時差異等調整積立金	7,386	1.1%	7,373	1.1%	▲13	▲0.2%
	配当準備積立金	3,132	0.5%	3,204	0.5%	+72	+2.3%
	圧縮積立金	2,228	0.3%	3,398	0.5%	+1,170	+52.5%
	当期末処分利益	12,413	1.8%	10,543	1.6%	▲1,869	▲15.1%
	繰延ヘッジ損益	▲125	▲0.0%	▲70	▲0.0%	+54	▲43.4%
純資産合計	357,789	52.5%	367,970	54.3%	+10,180	+2.8%	

	第31期 (2018年12月1日～2019年5月31日)		第32期 (2019年6月1日～2019年11月30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	27,261	100.0%	24,671	100.0%	▲2,589	▲9.5%
賃貸事業収入	22,549	82.7%	22,720	92.1%	+171	+0.8%
賃料収入	20,010	73.4%	20,160	81.7%	+150	+0.8%
共益費収入	1,625	6.0%	1,631	6.6%	+5	+0.4%
駐車場収入	755	2.8%	766	3.1%	+10	+1.3%
その他賃貸収入	157	0.6%	162	0.7%	+4	+3.1%
その他賃貸事業収入	1,665	6.1%	1,950	7.9%	+284	+17.1%
附加使用料	1,449	5.3%	1,668	6.8%	+218	+15.1%
賃貸事業一時収入	116	0.4%	187	0.8%	+70	+60.7%
その他雑収入	99	0.4%	94	0.4%	▲5	▲5.2%
不動産等売却益	3,001	11.0%	-	-	▲3,001	-
受取配当金	44	0.2%	-	-	▲44	-
営業費用	13,691	50.2%	13,106	53.1%	▲585	▲4.3%
賃貸事業費用	11,506	42.2%	10,870	44.1%	▲636	▲5.5%
公租公課	1,892	6.9%	2,006	8.1%	+113	+6.0%
外注委託費	1,758	6.5%	1,770	7.2%	+12	+0.7%
水光熱費	1,473	5.4%	1,617	6.6%	+143	+9.7%
損害保険料	24	0.1%	24	0.1%	+0	▲2.4%
修繕費	1,824	6.7%	905	3.7%	▲919	▲50.4%
減価償却費	4,050	14.9%	4,132	16.8%	+82	+2.0%
その他賃貸事業費用	481	1.8%	412	1.7%	▲68	▲14.3%
販売費・一般管理費	2,184	8.0%	2,235	9.1%	+50	+2.3%
資産運用報酬	1,868	6.9%	1,917	7.8%	+48	+2.6%
資産保管手数料	17	0.1%	18	0.1%	+0	+3.4%
一般事務委託手数料	65	0.2%	65	0.3%	+0	+0.9%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	+0	+0.0%
その他	223	0.8%	224	0.9%	+1	+0.5%
営業利益	13,569	49.8%	11,565	46.9%	▲2,003	▲14.8%
営業外収益	20	0.1%	26	0.1%	+5	+27.9%
営業外費用	1,175	4.3%	1,047	4.2%	▲128	▲10.9%
支払利息	1,005	3.7%	954	3.9%	▲50	▲5.0%
投資法人債利息	31	0.1%	52	0.2%	+21	+67.4%
投資法人債発行費	67	0.2%	-	-	▲67	-
投資口交付費	11	0.0%	26	0.1%	+14	+125.0%
その他	59	0.2%	13	0.1%	▲46	▲78.1%
経常利益	12,413	45.5%	10,544	42.7%	▲1,869	▲15.1%
税引前当期純利益	12,413	45.5%	10,544	42.7%	▲1,869	▲15.1%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	+0	+0.0%
当期純利益	12,413	45.5%	10,543	42.7%	▲1,869	▲15.1%

■ 期末帳簿価格及び期末評価額の推移



	第31期末	第32期末					前期比	
	全体	全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居		その他
物件数	120物件	122物件	35物件	35物件	18物件	21物件	13物件	+2物件
期末帳簿価格(A)	6,088億円	6,250億円	1,898億円	2,070億円	1,388億円	401億円	491億円	+162億円
期末評価額(B)	7,464億円	7,741億円	2,203億円	2,731億円	1,623億円	535億円	647億円	+277億円
含み損益	1,375億円	1,491億円	304億円	661億円	235億円	134億円	155億円	+115億円
含み損益率((B-A)/A)	22.6%	23.9%	16.0%	31.9%	16.9%	33.4%	31.7%	+1.3%

物件別期末評価額 1/3

(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31期末 (2019/5/31)				第32期末 (2019/11/30)				第32期末と第31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	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,058	4,840	5.4%	▲218	5,043	4,850	5.3%	▲193	+10	+0.2%	▲0.1%	+24	不動産
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,368	5,970	5.3%	+1,602	4,333	6,200	5.2%	+1,866	+230	+3.9%	▲0.1%	+264	不動産
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,215	6,400	4.4%	+184	6,186	6,490	4.4%	+303	+90	+1.4%	±0%	+118	日土地
	A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	5	06/04/28	3,210	2,721	3,860	5.1%	+1,139	2,705	3,930	5.0%	+1,224	+70	+1.8%	▲0.1%	+85	不動産
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,992	5,230	4.8%	+237	4,957	5,330	4.7%	+372	+100	+1.9%	▲0.1%	+135	不動産
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,519	2,010	5.1%	+491	1,494	2,060	5.0%	+565	+50	+2.5%	▲0.1%	+74	不動産
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,629	3,350	4.0%	▲279	3,615	3,400	3.9%	▲215	+50	+1.5%	▲0.1%	+64	不動産
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,274	4,970	4.6%	+695	4,254	5,060	4.5%	+805	+90	+1.8%	▲0.1%	+110	不動産
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,184	3,940	6.0%	+755	3,155	3,940	6.0%	+784	±0	±0%	±0%	+28	不動産
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	9	08/02/18	11,904	12,460	11,500	5.5%	▲961	12,460	11,500	5.5%	▲960	±0	±0%	±0%	±0	不動産
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,242	2,170	4.5%	▲73	2,228	2,170	4.3%	▲58	±0	±0%	▲0.2%	+13	不動産
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,916	26,600	4.1%	+4,684	21,951	26,300	4.0%	+4,348	▲300	▲1.1%	▲0.1%	▲335	不動産
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,554	2,360	3.4%	+805	1,551	2,390	3.3%	+838	+30	+1.3%	▲0.1%	+33	不動産
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,353	3,600	4.5%	+1,246	2,341	3,600	4.3%	+1,258	±0	±0%	▲0.2%	+11	不動産
	A21	モアージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,682	8,950	5.4%	+2,268	6,698	8,980	5.2%	+2,281	+30	+0.3%	▲0.2%	+13	不動産
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,043	4,870	6.6%	+827	4,003	4,870	6.6%	+866	±0	±0%	±0%	+39	不動産
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,148	2,100	5.0%	▲49	2,126	2,140	4.9%	+13	+40	+1.9%	▲0.1%	+62	不動産
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,872	5,940	3.8%	+1,068	4,863	5,940	3.7%	+1,076	±0	±0%	▲0.1%	+8	不動産
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,939	4,070	4.6%	+1,130	2,904	4,070	4.4%	+1,165	±0	±0%	▲0.2%	+35	不動産
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,280	4.5%	+539	2,740	3,280	4.5%	+539	±0	±0%	±0%	±0	不動産
	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	2,570	5.4%	+300	2,270	2,590	5.4%	+319	+20	+0.8%	±0%	+20	不動産
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	27,221	34,400	3.7%	+7,179	27,064	33,900	3.7%	+6,835	▲500	▲1.5%	±0%	▲342	不動産
A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,806	6,590	5.7%	+1,783	4,766	6,830	5.6%	+2,063	+240	+3.6%	▲0.1%	+280	不動産	
A31	天神ソフトビル	20	13/11/29	4,350	4,593	6,080	4.5%	+1,486	4,618	6,120	4.3%	+1,501	+40	+0.7%	▲0.2%	+15	不動産	
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,410	4.6%	+559	6,850	7,460	4.6%	+609	+50	+0.7%	±0%	+50	谷澤	
A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,921	1,990	5.3%	+69	1,910	1,970	5.2%	+59	▲20	▲1.0%	▲0.1%	▲9	不動産	
A34	ライフ西九条店 (敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,090	4.2%	+247	1,842	2,090	4.2%	+247	±0	±0%	±0%	±0	谷澤	
A35	ライフ玉造店 (敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,190	4.1%	+222	1,967	2,190	4.1%	+222	±0	±0%	±0%	±0	谷澤	
A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,703	3,010	3.4%	+307	2,697	3,050	3.4%	+352	+40	+1.3%	±0%	+45	不動産	
A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,674	6,280	5.2%	+606	5,667	6,000	3.9%	+332	▲280	▲4.5%	▲1.3%	▲273	不動産	
A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,925	4,620	5.1%	+695	3,897	4,620	5.1%	+722	±0	±0%	±0%	+27	谷澤	
A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,172	3,150	3.5%	▲23	3,176	3,110	3.4%	▲66	▲40	▲1.3%	▲0.1%	▲43	谷澤	
A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,530	9,950	4.3%	+420	9,496	9,760	4.3%	+263	▲190	▲1.9%	±0%	▲156	谷澤	
A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,836	1,890	5.7%	+54	1,831	1,890	5.7%	+58	±0	±0%	±0%	+5	谷澤	
A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,249	12,200	4.1%	▲49	12,241	12,300	4.1%	+58	+100	+0.8%	±0%	+107	谷澤	
オフィスビル	B1	T & G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,108	3,230	3.8%	+1,121	2,110	3,210	3.8%	+1,099	▲20	▲0.6%	±0%	▲21	谷澤
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,574	2,950	5.2%	+1,375	1,559	2,970	5.1%	+1,410	+20	+0.7%	▲0.1%	+35	不動産
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,406	2,730	3.3%	+324	2,408	2,760	3.2%	+351	+30	+1.1%	▲0.1%	+28	不動産
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,255	3,620	3.8%	+1,364	2,247	3,640	3.7%	+1,392	+20	+0.6%	▲0.1%	+28	不動産
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,601	29,100	4.9%	+5,498	23,633	30,600	4.9%	+6,966	+1,500	+5.2%	±0%	+1,468	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,474	33,700	4.4%	+14,225	19,401	34,500	4.3%	+15,098	+800	+2.4%	▲0.1%	+873	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,395	8,680	4.2%	+285	8,359	8,770	4.1%	+410	+90	+1.0%	▲0.1%	+125	不動産
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,122	6,560	4.0%	+2,437	4,099	6,640	3.9%	+2,540	+80	+1.2%	▲0.1%	+103	不動産

物件別期末評価額 2/3

(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31期末 (2019/5/31)				第32期末 (2019/11/30)				第32期末と第31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	
オフィスビル	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,391	17,600	3.5%	+3,208	14,359	17,900	3.4%	+3,540	+300	+1.7%	▲0.1%	+331	不動研
	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	11,806	12,800	3.6%	+993	11,747	13,100	3.5%	+1,352	+300	+2.3%	▲0.1%	+359	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,762	6,820	4.3%	+1,057	5,737	6,970	4.2%	+1,232	+150	+2.2%	▲0.1%	+175	不動研
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,680	7,930	4.4%	+1,249	6,626	7,950	4.4%	+1,323	+20	+0.3%	±0%	+74	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,215	4,300	4.0%	+1,085	3,203	4,320	3.9%	+1,116	+20	+0.5%	▲0.1%	+31	不動研
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,459	3,290	4.5%	+831	2,465	3,340	4.4%	+874	+50	+1.5%	▲0.1%	+43	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,132	2,550	3.6%	+417	2,163	2,660	3.5%	+496	+110	+4.3%	▲0.1%	+78	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,561	1,780	4.7%	+218	1,563	1,780	4.7%	+216	±0	±0%	±0%	▲1	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,951	12,100	4.0%	+3,148	8,895	12,600	3.9%	+3,704	+500	+4.1%	▲0.1%	+556	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,465	8,020	3.7%	+1,554	6,431	8,090	3.6%	+1,658	+70	+0.9%	▲0.1%	+103	不動研
	B27	リーラヒジリガカ	15	10/12/01	2,750	2,605	3,300	4.1%	+694	2,596	3,300	4.0%	+703	±0	±0%	▲0.1%	+9	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,079	1,270	4.8%	+190	1,076	1,220	4.7%	+143	▲50	▲3.9%	▲0.1%	▲46	不動研
	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	2,491	3,660	3.6%	+1,169	2,483	3,830	3.5%	+1,346	+170	+4.6%	▲0.1%	+177	不動研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,564	8,110	4.1%	+1,545	6,571	8,570	4.0%	+1,998	+460	+5.7%	▲0.1%	+452	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,431	5,040	4.2%	+609	4,409	5,220	4.1%	+810	+180	+3.6%	▲0.1%	+201	谷澤
	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,650	10,300	4.7%	+649	9,607	10,400	4.6%	+792	+100	+1.0%	▲0.1%	+142	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,724	2,170	5.3%	+446	1,710	2,190	5.3%	+479	+20	+0.9%	±0%	+33	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	851	1,100	5.7%	+248	843	1,100	5.7%	+256	±0	±0%	±0%	+8	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,127	12,800	4.7%	+4,672	8,023	12,900	4.7%	+4,876	+100	+0.8%	±0%	+203	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,033	3,030	4.2%	+996	2,019	3,060	4.1%	+1,040	+30	+1.0%	▲0.1%	+43	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,258	3,080	3.7%	+821	2,246	3,130	3.6%	+883	+50	+1.6%	▲0.1%	+62	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,329	1,860	5.1%	+531	1,305	1,870	5.0%	+564	+10	+0.5%	▲0.1%	+33	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,112	2,190	4.6%	+1,077	1,095	2,190	4.5%	+1,094	±0	±0%	▲0.1%	+17	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,153	3,150	3.8%	+997	2,143	3,300	3.6%	+1,156	+150	+4.8%	▲0.2%	+159	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,238	4,970	4.9%	+1,731	3,188	5,170	4.8%	+1,981	+200	+4.0%	▲0.1%	+250	不動研
B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,867	20,100	4.7%	+1,233	18,747	21,800	4.6%	+3,052	+1,700	+8.5%	▲0.1%	+1,819	不動研	
B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	11,787	11,900	4.0%	+112	11,949	12,100	3.9%	+150	+200	+1.7%	▲0.1%	+38	不動研	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	22,197	27,700	4.5%	+5,502	22,090	27,200	4.4%	+5,109	▲500	▲1.8%	▲0.1%	▲392	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,611	2,600	3.8%	+989	1,604	2,590	3.8%	+985	▲10	▲0.4%	▲0.0%	▲3	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,065	3,870	4.9%	+805	3,088	3,960	4.8%	+871	+90	+2.3%	▲0.1%	+66	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,970	5,150	4.7%	+1,180	3,924	5,150	4.7%	+1,225	±0	±0%	±0%	+45	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,411	11,800	4.5%	+4,389	7,323	11,800	4.5%	+4,476	±0	±0%	±0%	+87	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,464	6,940	4.0%	+2,475	4,511	6,970	4.0%	+2,458	+30	+0.4%	±0%	▲17	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,953	6,890	4.0%	+1,936	4,939	7,040	3.9%	+2,100	+150	+2.2%	▲0.1%	+164	不動研
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	4,488	4,796	5,260	3.8%	+464	4,783	5,090	3.8%	+306	▲170	▲3.2%	±0%	▲157	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,660	3,170	4.0%	+509	2,647	3,180	4.0%	+532	+10	+0.3%	±0%	+23	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,087	2,550	4.9%	+462	2,072	2,570	4.9%	+497	+20	+0.8%	±0%	+34	大和
	C12	東横イン那覇国際通り栄栄橋駅	24	15/08/31	745	733	848	6.1%	+115	726	854	6.1%	+127	+6	+0.7%	±0%	+12	大和
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	20,401	23,300	5.3%	+2,898	20,432	23,200	5.3%	+2,767	▲100	▲0.4%	±0%	▲130	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,599	18,100	5.3%	+501	17,675	18,000	5.3%	+324	▲100	▲0.6%	±0%	▲176	不動研
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	17,287	16,900	5.5%	▲388	17,554	17,000	5.4%	▲554	+100	+0.6%	▲0.1%	▲166	谷澤
	C16	ザ・ビー福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,109	3,630	4.3%	+520	3,096	3,700	4.3%	+603	+70	+1.9%	±0%	+83	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,496	4,710	4.0%	+213	4,487	4,740	3.9%	+252	+30	+0.6%	▲0.1%	+39	不動研

物件別期末評価額 3/3

(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31期末 (2019/5/31)				第32期末 (2019/11/30)				第32期末と第31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			
C18	ホテルヒューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	-	-	-	-	13,620	14,000	4.4%	+379	-	-	-	+379	谷澤	
	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	32	19/06/28	4,233	-	-	-	-	4,265	5,320	4.5%	+1,054	-	-	-	+1,054	谷澤	
住居	D1	T & G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,415	2,420	4.0%	+1,004	1,404	2,420	4.0%	+1,015	±0	±0%	±0%	+11	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,482	2,280	4.3%	+797	1,475	2,120	4.1%	+644	▲160	▲7.0%	▲0.2%	▲152	不動研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	983	1,460	3.9%	+477	977	1,460	3.9%	+482	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,434	3,600	5.2%	+1,165	2,410	3,600	5.2%	+1,189	±0	±0%	±0%	+23	不動研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	947	1,620	4.7%	+673	928	1,620	4.7%	+691	±0	±0%	±0%	+18	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,634	3,460	4.3%	+826	2,606	3,560	4.2%	+953	+100	+2.9%	▲0.1%	+128	不動研
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,189	1,330	4.5%	+141	1,177	1,360	4.4%	+182	+30	+2.3%	▲0.1%	+41	不動研
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,000	1,370	4.5%	+370	983	1,400	4.4%	+416	+30	+2.2%	▲0.1%	+46	不動研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,632	4,380	5.5%	+1,747	2,584	4,460	5.4%	+1,875	+80	+1.8%	▲0.1%	+128	不動研
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,170	1,530	4.5%	+359	1,153	1,570	4.4%	+416	+40	+2.6%	▲0.1%	+57	日土地
	D20	UURコート札幌篠路吾番館	10	08/11/11	870	699	862	5.5%	+162	689	863	5.5%	+173	+1	+0.1%	±0%	+11	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	817	763	4.5%	▲55	811	769	4.4%	▲42	+6	+0.8%	▲0.1%	+11	不動研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,277	1,660	4.6%	+383	1,259	1,700	4.5%	+440	+40	+2.4%	▲0.1%	+57	不動研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,854	3,570	4.3%	+715	2,830	3,660	4.2%	+829	+90	+2.5%	▲0.1%	+114	不動研
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,783	3,020	4.9%	+1,237	1,756	3,070	4.8%	+1,313	+50	+1.7%	▲0.1%	+76	不動研
	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,280	1,600	4.5%	+320	1,262	1,630	4.4%	+367	+30	+1.9%	▲0.1%	+47	不動研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,065	6,430	4.2%	+1,365	5,031	6,590	4.2%	+1,558	+160	+2.5%	±0%	+193	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,839	3,160	5.1%	+321	2,848	3,160	5.1%	+311	±0	±0%	±0%	▲9	不動研
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,376	1,510	4.2%	+134	1,371	1,510	4.2%	+138	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,714	3,620	5.0%	▲95	3,690	3,680	4.9%	▲10	+60	+1.7%	▲0.1%	+84	不動研
D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,878	3,280	4.3%	+401	2,868	3,340	4.3%	+471	+60	+1.8%	±0%	+70	谷澤	
その他	E1	リカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,410	2,200	5.5%	+790	1,400	2,200	5.5%	+799	±0	±0%	±0%	+10	日土地
	E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,773	5,210	5.7%	+436	4,752	5,210	5.7%	+457	±0	±0%	±0%	+20	不動研
	E3	壱川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,859	6,160	5.4%	+2,300	3,810	6,200	5.3%	+2,389	+40	+0.6%	▲0.1%	+89	不動研
	E4	ザプレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,376	4,510	5.0%	+1,133	3,350	4,600	4.9%	+1,249	+90	+2.0%	▲0.1%	+116	不動研
	E5	ロジスティクス東島島	22	14/10/02	4,233	4,088	5,253	4.6%	+1,164	4,063	5,508	4.5%	+1,444	+255	+4.9%	▲0.1%	+280	不動研
	E6	第1・第2 M T 有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,952	14,000	4.8%	+6,047	7,937	14,400	4.6%	+6,462	+400	+2.9%	▲0.2%	+415	不動研
	E7	クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,824	6,300	3.4%	+475	5,808	6,480	3.3%	+671	+180	+2.9%	▲0.1%	+196	谷澤
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,620	2,850	4.6%	+229	2,640	2,820	4.6%	+179	▲30	▲1.1%	±0%	▲50	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,659	9,480	4.5%	+1,820	7,625	9,490	4.5%	+1,864	+10	+0.1%	±0%	+43	谷澤
	E10	あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,225	1,310	5.2%	+84	1,219	1,290	5.2%	+70	▲20	▲1.5%	±0%	▲13	不動研
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,732	2,660	4.7%	▲73	2,721	2,630	4.7%	▲91	▲30	▲1.1%	±0%	▲18	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,983	2,020	4.7%	+36	1,971	2,020	4.7%	+48	±0	±0%	±0%	+12	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,867	1,910	4.8%	+42	1,865	1,910	4.8%	+44	±0	±0%	±0%	+2	不動研
合計					643,836	608,863	746,426	4.47%	+137,562	625,086	774,194	4.29%	+149,107	+8,448	+1.1%	▲0.17%	+11,545	

注1：「B26 浜松町262ビル」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C9 ザ・ビー六本木」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

注2：「A27 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3：2019年5月1日付で、「A4」は「レランドショッピングセンター」から「Luz船橋」に、「A7」は「ヤマダ電機テックランド堺本店」から「家電住みえる館YAMADA堺本店」に、「A30」は「ヤマダ電機テックランドNew松戸本店」から「家電住みえる館YAMADA松戸本店」に、それぞれ名称変更しています。

注4：鑑定評価機関について、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。

第32期物件収支・稼働率 1/5

(単位：千円)	全物件 合計	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15
		ジョイパーク 泉ヶ丘	Luz船橋	天神ルーチェ	家電住まいの館 YAMADA 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	maricom-ISOGO システムプラザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心齋橋OPA 本館
不動産賃貸事業収益	24,671,381	259,645	261,505	285,665		191,906		84,813	210,184		299,287	65,497	683,606
賃貸事業収入	22,720,890	226,133	208,963	176,513		157,191		84,453	158,548		299,287	59,677	682,608
その他賃貸事業収入	1,950,491	33,511	52,541	109,152		34,715		360	51,635		-	5,820	998
不動産賃貸事業費用	10,825,869	180,280	151,574	91,499		96,555		27,704	87,157		35,726	27,382	203,347
公租公課	1,961,701	15,223	11,114	19,946		11,865		3,449	12,998		34,967	3,412	81,356
諸経費	4,731,211	107,145	86,673	38,716	(注)	49,580	(注)	9,866	53,683	(注)	317	10,118	56,094
外注委託費	1,770,947	51,946	41,862	15,293		19,591		6,150	16,785		288	6,280	3,320
水道光熱費	1,617,597	37,019	38,335	21,153		28,978		-	34,338		-	-	-
損害保険料	24,157	311	248	165		185		63	159		29	62	671
修繕費	905,611	5,327	3,149	1,850		27		706	1,533		-	1,797	48,237
その他賃貸事業費用	412,897	12,540	3,077	254		797		2,946	866		-	1,978	3,865
減価償却費	4,132,956	57,911	53,786	32,836		35,108		14,388	20,475		441	13,851	65,896
不動産賃貸事業利益	13,845,511	79,365	109,930	194,166	81,041	95,351	490	57,109	123,026	94,832	263,561	38,115	480,259
減価償却費控除前利益 (NOI)	17,978,468	137,276	163,717	227,002	96,799	130,460	24,306	71,497	143,501	123,825	264,002	51,966	546,156
資本的支出額	2,373,956	34,233	18,717	4,177	-	-	-	-	-	-	-	-	89,621
稼働率 (2019年11月末時点)	99.2%	98.8%	100.0%	85.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	100.0%
修正NOI利回り	5.57%	4.04%	6.28%	6.97%	6.01%	4.90%	2.38%	3.79%	6.98%	5.77%	4.42%	4.30%	4.78%

(単位：千円)	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32
	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	横浜青葉ショッ ピングセンター (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	家電住まいの館 YAMADA 松戸本店	天神ロフト ビル	鳴海ショッピング センター (敷地)
不動産賃貸事業収益	52,102	100,580	671,259			162,635	161,366					266,906	
賃貸事業収入	48,300	92,859	519,944			146,558	115,384					244,546	
その他賃貸事業収入	3,802	7,721	151,315			16,077	45,982					22,359	
不動産賃貸事業費用	13,741	37,375	581,891			77,575	85,249					140,433	
公租公課	3,291	7,060	52,724			7,557	6,100					26,671	
諸経費	6,712	16,634	431,111	(注)	(注)	37,603	43,478	(注)	(注)	(注)	(注)	86,893	(注)
外注委託費	3,235	6,092	127,428			11,475	11,989					44,395	
水道光熱費	3,297	6,878	110,455			10,583	25,391					34,021	
損害保険料	37	87	753			133	113					261	
修繕費	113	2,898	49,315			6,020	1,108					6,551	
その他賃貸事業費用	29	678	143,158			9,390	4,876					1,664	
減価償却費	3,737	13,679	98,055			32,414	35,670					26,868	
不動産賃貸事業利益	38,361	63,205	89,367	140,328	31,905	85,060	76,117	73,659	47,719	505,932	146,797	126,472	151,068
減価償却費控除前利益 (NOI)	42,098	76,885	187,423	181,789	54,269	117,474	111,787	73,659	47,719	663,065	186,883	153,341	151,068
資本的支出額	-	1,812	114,304	2,228	-	26,014	480	-	-	-	-	51,603	-
稼働率 (2019年11月末時点)	100.0%	84.4%	97.1%	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	5.31%	5.92%	5.31%	7.49%	4.33%	4.60%	6.66%	5.65%	4.43%	4.72%	7.24%	7.03%	4.66%

(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。

第32期物件収支・稼働率 2/5

(単位：千円)	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42	商業施設計	B1	B3
	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	ケースデンキ 名古屋北店	Luz武蔵小杉		T&G浜松町 ビル	福岡 アーセオン ビル
不動産賃貸事業収益	68,641			75,027		304,358	82,256	392,449		322,028	7,184,173	91,468	122,258
賃貸事業収入	58,561			69,683		227,055	75,731	323,198		275,752	6,433,398	84,677	114,585
その他賃貸事業収入	10,079			5,344		77,302	6,525	69,250		46,276	750,774	6,791	7,673
不動産賃貸事業費用	31,111			30,296		208,605	29,273	278,943		102,208	3,120,094	41,626	50,046
公租公課	4,310			1,158		24,612	828	32,712		33,880	575,209	9,825	7,782
諸経費	16,262	(注)	(注)	23,899	(注)	153,225	24,985	207,039	(注)	60,505	1,601,425	15,890	23,588
外注委託費	4,929			5,240		68,408	3,299	121,843		16,620	603,038	5,436	12,621
水道光熱費	9,856			2,729		61,526	6,567	53,062		40,698	524,893	5,714	10,012
損害保険料	60			61		335	55	587		153	6,766	58	84
修繕費	1,266			2,485		4,957	7,133	24,834		2,920	208,178	4,680	592
その他賃貸事業費用	148			13,382		17,997	7,929	6,711		112	258,549	-	278
減価償却費	10,538			5,238		30,767	3,459	39,190		7,822	943,458	15,910	18,676
不動産賃貸事業利益	37,529	43,986	49,112	44,730	157,299	95,752	52,983	113,506	56,112	219,819	4,064,078	49,841	72,211
減価償却費控除前利益 (NOI)	48,067	43,986	49,112	49,969	163,953	126,520	56,442	152,696	61,166	227,642	5,007,537	65,752	90,887
資本的支出額	292	-	-	-	-	2,769	6,908	5,208	-	416	358,788	16,984	3,354
稼働率 (2019年11月末時点)	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.33%	4.98%	5.21%	3.80%	5.95%	6.41%	3.75%	3.28%	6.97%	3.74%	5.05%	5.81%	8.72%

(単位：千円)	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B13	B14	B17	B18	B20
	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	パシフィック マークス 赤坂見附
不動産賃貸事業収益	96,320	108,545	1,235,226	836,594	277,423	190,903	413,678	363,593	258,726	253,285	117,030	84,372	67,234
賃貸事業収入	91,449	108,545	1,105,996	836,594	254,658	174,168	408,128	337,061	216,772	232,270	114,114	84,372	61,059
その他賃貸事業収入	4,871	-	129,229	-	22,765	16,735	5,550	26,532	41,954	21,014	2,916	-	6,174
不動産賃貸事業費用	48,443	36,789	588,268	285,230	89,841	71,249	119,462	165,076	125,337	138,506	34,071	16,388	46,324
公租公課	14,385	11,841	86,391	52,034	13,696	10,203	46,205	39,042	20,599	20,702	10,736	3,959	6,510
諸経費	20,410	13,877	294,199	25,702	40,469	35,415	40,046	62,733	70,224	53,051	11,661	3,251	32,706
外注委託費	8,620	13,675	110,164	6,000	18,802	18,303	25,069	29,325	22,099	24,272	7,529	2,390	4,437
水道光熱費	6,898	-	114,884	-	19,838	15,203	13,546	26,757	27,949	20,417	3,648	-	3,554
損害保険料	329	69	954	641	172	105	203	282	221	240	64	28	29
修繕費	3,246	132	63,721	19,060	1,211	1,395	1,034	5,018	18,924	6,637	351	832	23,165
その他賃貸事業費用	1,316	-	4,475	0	445	407	192	1,349	1,029	1,483	68	-	1,520
減価償却費	13,647	11,071	207,677	207,493	35,674	25,630	33,210	63,299	34,514	64,751	11,673	9,177	7,107
不動産賃貸事業利益	47,877	71,756	646,958	551,364	187,582	119,654	294,216	198,517	133,388	114,779	82,958	67,983	20,909
減価償却費控除前利益 (NOI)	61,524	82,827	854,636	758,858	223,257	145,285	327,426	261,817	167,902	179,531	94,631	77,161	28,017
資本的支出額	15,512	2,556	239,151	134,727	-	2,320	1,169	3,705	9,183	10,307	115	15,259	38,488
稼働率 (2019年11月末時点)	100.0%	100.0%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	96.0%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.22%	7.68%	7.10%	7.88%	5.24%	6.90%	4.41%	4.32%	5.51%	5.08%	5.74%	5.99%	2.53%

(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。

第32期物件収支・稼働率 3/5

(単位：千円)	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B34	B35	B36	B37	B38
	パシフィック マークス新横浜	パシフィック マークス川崎	浜松町 262ビル	リーラ ヒジリザカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	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
不動産賃貸事業収益	67,659	342,717	230,924	119,678	58,720	95,963	268,133	149,908	440,318	101,766	61,746	473,953	118,009
賃貸事業収入	59,313	308,909	204,876	107,730	51,133	87,507	236,941	131,248	403,539	92,485	56,045	413,805	103,448
その他賃貸事業収入	8,345	33,808	26,048	11,948	7,587	8,456	31,192	18,660	36,779	9,280	5,700	60,148	14,560
不動産賃貸事業費用	38,932	148,325	95,532	49,972	30,139	27,770	151,643	80,217	273,755	53,148	34,328	240,081	48,974
公租公課	5,660	23,173	15,468	12,791	2,135	6,347	26,342	17,404	40,224	8,643	4,948	32,850	11,283
諸経費	16,524	63,219	46,490	27,205	19,899	14,067	79,149	30,816	138,812	24,576	20,330	96,736	23,832
外注委託費	7,780	19,313	21,898	15,786	5,549	5,497	30,755	9,990	59,229	9,809	7,178	47,063	8,050
水道光熱費	6,395	32,282	18,266	7,190	6,464	6,155	29,911	12,720	47,801	10,677	7,091	44,757	12,483
損害保険料	65	181	103	77	40	36	245	124	408	82	50	373	88
修繕費	2,142	8,799	6,222	3,852	2,899	943	11,361	4,772	28,852	3,514	5,796	3,804	2,854
その他賃貸事業費用	139	2,642	-	298	4,944	1,433	6,875	3,208	2,521	492	213	737	356
減価償却費	16,748	61,933	33,573	9,975	8,104	7,356	46,151	31,996	94,718	19,928	9,049	110,494	13,858
不動産賃貸事業利益	28,726	194,391	135,392	69,706	28,581	68,192	116,489	69,691	166,563	48,618	27,418	233,872	69,034
減価償却費控除前利益 (NOI)	45,475	256,325	168,965	79,681	36,685	75,549	162,641	101,687	261,281	68,546	36,467	344,367	82,892
資本的支出額	18,137	5,459	-	-	4,494	-	53,206	10,785	52,014	6,370	346	7,565	295
稼働率 (2019年11月末時点)	100.0%	98.7%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	91.5%	98.7%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.30%	5.17%	4.93%	5.78%	6.31%	6.13%	4.73%	4.44%	5.43%	7.64%	7.37%	7.23%	7.87%

(単位：千円)	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5
	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	ホテルJAL シティ那覇
不動産賃貸事業収益	98,760	91,785	89,960	116,119	209,803	1,117,475	484,679	9,254,750	785,194	57,000	130,840	156,975	276,095
賃貸事業収入	90,575	84,925	82,004	107,998	183,665	1,012,690	418,183	8,461,483	783,867	57,000	130,840	141,660	276,095
その他賃貸事業収入	8,184	6,860	7,955	8,121	26,138	104,785	66,496	793,266	1,327	-	-	15,315	-
不動産賃貸事業費用	41,986	48,597	43,362	38,215	119,290	653,234	283,500	4,357,672	261,152	13,700	86,091	75,453	112,676
公租公課	6,162	7,552	8,018	8,238	13,321	129,046	45,438	778,968	87,071	6,499	9,488	9,476	16,953
諸経費	22,881	17,522	17,854	19,112	52,389	353,425	195,432	2,023,509	66,859	602	26,891	20,589	6,183
外注委託費	7,888	9,459	8,552	10,538	23,922	153,294	74,163	844,471	27,270	540	7,346	7,165	1,124
水道光熱費	5,529	7,371	8,051	7,210	25,860	150,602	47,511	762,761	3,554	-	1,818	13,266	-
損害保険料	53	81	78	68	159	1,794	487	8,086	875	62	145	157	270
修繕費	9,180	326	951	896	1,922	42,065	39,389	330,551	35,016	-	5,552	-	2,158
その他賃貸事業費用	229	284	220	398	525	5,668	33,880	77,638	142	-	12,028	-	2,629
減価償却費	12,943	23,522	17,489	10,864	53,579	170,762	42,629	1,555,194	107,221	6,598	49,711	45,387	89,539
不動産賃貸事業利益	56,773	43,187	46,597	77,903	90,512	464,240	201,179	4,897,077	524,041	43,299	44,749	81,522	163,418
減価償却費控除前利益 (NOI)	69,717	66,710	64,086	88,768	144,092	635,003	243,808	6,452,271	631,262	49,897	94,460	126,910	252,957
資本的支出額	500	270	270	1,462	2,770	51,420	205,125	913,329	-	-	76,534	-	1,996
稼働率 (2019年11月末時点)	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%	99.4%	96.3%	98.9%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.05%	8.99%	10.48%	8.43%	7.98%	6.96%	4.34%	6.04%	5.96%	5.28%	4.96%	5.36%	6.60%

第32期物件収支・稼働率 4/5

(単位：千円)	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17	C18	C19
	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	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	ロイヤルパインズホテル浦和	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	ザ・ビー福岡天神	変なホテル東京浜松町	ホテルヒューイット甲子園	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの
不動産賃貸事業収益	186,792	192,697	111,205				657,497	466,206	969,014	109,931			
賃貸事業収入	185,278	155,811	109,208				657,497	466,206	731,280	109,931			
その他賃貸事業収入	1,514	36,886	1,997				-	-	237,733	-			
不動産賃貸事業費用	58,239	63,324	44,181				241,436	225,640	674,982	23,448			
公租公課	19,973	17,799	17,674				35,459	41,098	101,033	8,327			
諸経費	10,862	22,048	5,328	(注)	(注)	(注)	24,155	90,184	415,135	2,067	(注)	(注)	(注)
外注委託費	3,555	6,101	1,800				1,740	37,353	74,399	1,200			
水道光熱費	-	11,039	2,045				-	-	210,179	-			
損害保険料	164	164	117				910	806	1,492	100			
修繕費	7,142	4,453	665				19,512	46,238	125,552	-			
その他賃貸事業費用	-	288	700				1,992	5,785	3,511	766			
減価償却費	27,403	23,476	21,178				181,821	94,357	158,814	13,053			
不動産賃貸事業利益	128,553	129,373	67,024	47,840	44,733	16,416	416,060	240,566	294,031	86,483	86,845	207,027	95,009
減価償却費控除前利益 (NOI)	155,956	152,849	88,202	61,033	59,493	22,882	597,882	334,923	452,846	99,536	104,047	281,146	117,785
資本的支出額	74,750	9,365	-	-	-	-	214,856	172,206	448,778	-	-	6,280	-
稼働率 (2019年11月末時点)	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	7.41%	6.07%	3.92%	4.59%	5.62%	6.13%	5.96%	3.82%	5.44%	6.62%	4.19%	4.06%	6.27%

(単位：千円)	ホテル計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21
		T&G東池袋マンション	駒沢コート	UURコート芝大門	アプリーレ新青木	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	M A 仙台ビル	UURコート名古屋名古屋駅	UURコート札幌篠路番館	パークサイト泉
不動産賃貸事業収益	4,774,809	69,934	60,982	33,000		52,515	100,724	49,147	36,841	167,932	45,830	33,367	26,389
賃貸事業収入	4,480,035	65,681	60,960	33,000		52,433	95,493	47,862	36,841	162,414	45,830	33,367	26,066
その他賃貸事業収入	294,774	4,252	22	-		81	5,230	1,285	-	5,518	-	-	322
不動産賃貸事業費用	2,057,813	33,517	12,342	8,677		30,069	56,875	35,556	24,669	86,196	25,161	16,502	13,517
公租公課	388,235	2,724	3,964	1,781		4,811	5,163	3,167	2,627	9,987	3,010	3,946	1,600
諸経費	702,499	18,466	906	945	(注)	6,786	22,836	14,002	5,706	27,987	4,488	2,188	6,333
外注委託費	174,821	7,738	604	330		1,976	7,526	4,813	45	9,205	2,805	2,038	2,406
水道光熱費	241,903	885	-	-		1,624	64	808	-	2,460	747	-	618
損害保険料	6,238	54	51	27		47	78	58	50	136	51	40	35
修繕費	250,401	8,341	250	588		3,117	13,127	5,976	5,608	2,072	884	109	1,225
その他賃貸事業費用	29,134	1,445	-	-		20	2,039	2,346	2	14,112	-	-	2,048
減価償却費	967,078	12,325	7,471	5,949		18,472	28,875	18,386	16,335	48,221	17,662	10,367	5,584
不動産賃貸事業利益	2,716,996	36,416	48,639	24,322	78,359	22,445	43,848	13,591	12,171	81,736	20,669	16,865	12,871
減価償却費控除前利益 (NOI)	3,684,075	48,742	56,111	30,272	104,032	40,917	72,724	31,977	28,507	129,957	38,331	27,233	18,455
資本的支出額	1,004,768	439	-	-	1,779	-	613	6,556	-	214	-	-	-
稼働率 (2019年11月末時点)	99.7%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%	94.8%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	93.4%
修正NOI利回り	5.33%	4.81%	6.66%	5.14%	6.85%	6.39%	4.58%	4.06%	4.37%	7.54%	5.19%	6.24%	4.09%

(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。

第32期物件収支・稼働率 5/5

(単位：千円)	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	住居計	E1	E2	E3
	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	グランルージュ 谷町六丁目	シャトレ大手町 S棟・N棟	グランフォンテ		リカラ 東北支店	KDDI府中 ビル	壺川 スクエアビル
不動産賃貸事業収益	52,098	120,889	108,828	53,961	192,532	93,432	44,247	118,972	90,320	1,665,192			306,166
賃貸事業収入	52,098	116,859	103,119	52,715	185,930	93,432	43,272	116,951	88,890	1,626,466			254,081
その他賃貸事業収入	-	4,029	5,709	1,246	6,601	-	974	2,020	1,429	38,726			52,084
不動産賃貸事業費用	27,690	49,435	64,153	30,626	76,484	23,537	14,034	51,035	25,930	740,900			160,131
公租公課	3,923	5,906	7,740	3,495	10,560	6,983	3,332	10,683	-	103,621			18,746
諸経費	5,044	19,002	24,154	8,293	31,209	2,270	5,364	13,447	13,509	233,945	(注)	(注)	90,634
外注委託費	3,863	11,337	9,617	3,129	14,551	1,256	3,442	6,305	5,907	99,478			30,757
水道光熱費	-	1,710	5,028	577	1,139	-	392	1,284	2,578	19,922			52,382
損害保険料	61	114	107	45	211	119	49	160	92	1,729			244
修繕費	1,118	3,397	6,377	3,640	10,418	895	1,100	4,408	4,619	77,564			3,034
その他賃貸事業費用	-	2,442	3,023	901	4,889	-	379	1,289	311	35,251			4,214
減価償却費	18,723	24,526	32,257	18,837	34,714	14,282	5,338	26,904	12,420	403,332			50,750
不動産賃貸事業利益	24,407	71,453	44,675	23,334	116,047	69,894	30,212	67,937	64,390	924,291	36,015	129,959	146,034
減価償却費控除前利益 (NOI)	43,130	95,980	76,932	42,172	150,761	84,177	35,550	94,841	76,810	1,327,624	61,007	150,925	196,785
資本的支出額	1,381	485	1,269	843	729	24,018	-	2,786	1,815	42,932	14,776	-	997
稼働率 (2019年11月末時点)	100.0%	96.9%	90.9%	92.1%	98.2%	100.0%	98.0%	92.6%	96.7%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.48%	6.60%	7.49%	6.10%	5.84%	6.15%	5.45%	5.57%	5.24%	5.85%	5.94%	6.12%	9.46%

(単位：千円)	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	その他計
	ザ プライス オブ トウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2M T 有明センタービ ル	クオーツタワー	新習志野物流 センター	川越物流 センター	あすと長町 デンタル クリニック	新習志野物流 センター II	吉川物流 センター	武蔵村山物流 センター	
不動産賃貸事業収益											1,792,456
賃貸事業収入											1,719,506
その他賃貸事業収入											72,949
不動産賃貸事業費用											549,389
公租公課											115,665
諸経費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	169,830
外注委託費											49,137
水道光熱費											68,116
損害保険料											1,336
修繕費											38,916
その他賃貸事業費用											12,324
減価償却費											263,892
不動産賃貸事業利益	89,274	99,387	311,041	93,804	56,227	146,565	28,180	51,927	12,024	42,624	1,243,066
減価償却費控除前利益 (NOI)	115,670	124,530	326,379	110,070	68,076	183,120	34,193	63,501	24,069	48,628	1,506,959
資本的支出額	-	-	-	-	31,958	2,684	-	227	-	3,494	54,137
稼働率 (2019年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.59%	5.87%	8.14%	3.85%	5.31%	4.84%	5.68%	4.89%	2.45%	5.39%	5.99%

(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。

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万)		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	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	Luz船橋	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	1.0%	1,138.66	5,393.09	4,194.68	2	5期	2006/04/14	
	A7	家電住まいる館YAMADA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	0.8%	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	0.6%	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	心齋橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.5%	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	0.2%	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	3,151.71	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	41,748.73	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	0.3%	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	4.3%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18	
	A30	家電住まいる館YAMADA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	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	愛知県名古屋市中区	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%	2,450.62	3,471.69	2,896.93	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	1,163.44	12	25期	2015/12/04	
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.4%	7,266.41	59,361.08	13,292.33	6	26期	2016/09/01	
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	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	
	A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.9%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28	
	オフィース	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	2,382.25	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	2,576.57	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)	大阪圏	大阪府大阪市	14,279	2.2%	7,265.79	58,882.64	27,788.73	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	3.0%	8,615.20	51,254.06	36,142.30	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	1.3%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008/06/30	

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格(百万)		敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	賃貸可能面積(m ²)	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	2.3%	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	0.9%	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	1.1%	2,525.41	15,387.49	11,199.20	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	0.3%	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	1.5%	1,183.52	10,694.91	7,395.50	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	6,157.96	14	15期	2010/12/01
	B27	リーナヒジリサカ	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	1,726.68	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	10,990.99	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	7,623.37	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	1.5%	3,929.31	33,316.53	19,963.32	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%	1,940.15	3,725.13	2,797.02	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	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	1.8%	15,542.84	110,955.68	42,886.13	2	27期	2017/03/30	
B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.7%	5,491.44	31,583.38	21,590.90	7	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	3.3%	6,215.31	59,985.37	53,310.20	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	1.5%	-	-	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	0.7%	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	4,488	0.7%	551.39	4,154.72	3,714.06	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	3.1%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7	25期	2016/02/05	
C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.7%	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	1.0%	-	-	24,814.24	-	27期	2017/03/30	

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万)		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	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	2.6%	22,799.65	114,117.54	81,371.29	1	29期	2018/01/26
	C16	ザ・ビー福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.5%	496.79	3,567.22	3,567.22	1	30期	2018/09/27
	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.7%	365.81	2,293.64	2,293.64	14.8	31期	2019/05/15
	C18	ホテルヒューイット甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	2.1%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	9	32期	2019/06/25
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	その他	北海道札幌市	4,233	0.7%	958.37	7,762.50	8,332.04	1	32期	2019/06/28
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	UUR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
	D9	アプリー新青木一番館	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	クオオウ文京小石川	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	グランレージュ栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30
	D17	グランレージュ栄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	0.5%	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コート札幌篠路寺番館	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	0.2%	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	7,763.18	1	18期	2012/06/28
	D25	グランレージュ中之島南	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	グランレージュ谷町六丁目	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	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1	30期	2018/07/03
D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1	31期	2019/04/01	
その他	E1	リリカラ東北支店	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	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013/11/01
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	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	1.2%	8,307.00	22,917.94	23,816.82	12	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
	E13	武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山	1,800	0.3%	5,788.52	9,207.73	9,237.87	14	30期	2018/10/30
合計					643,836	100.0%	674,135.30	1,683,698.84	1,479,025.78	6.06		

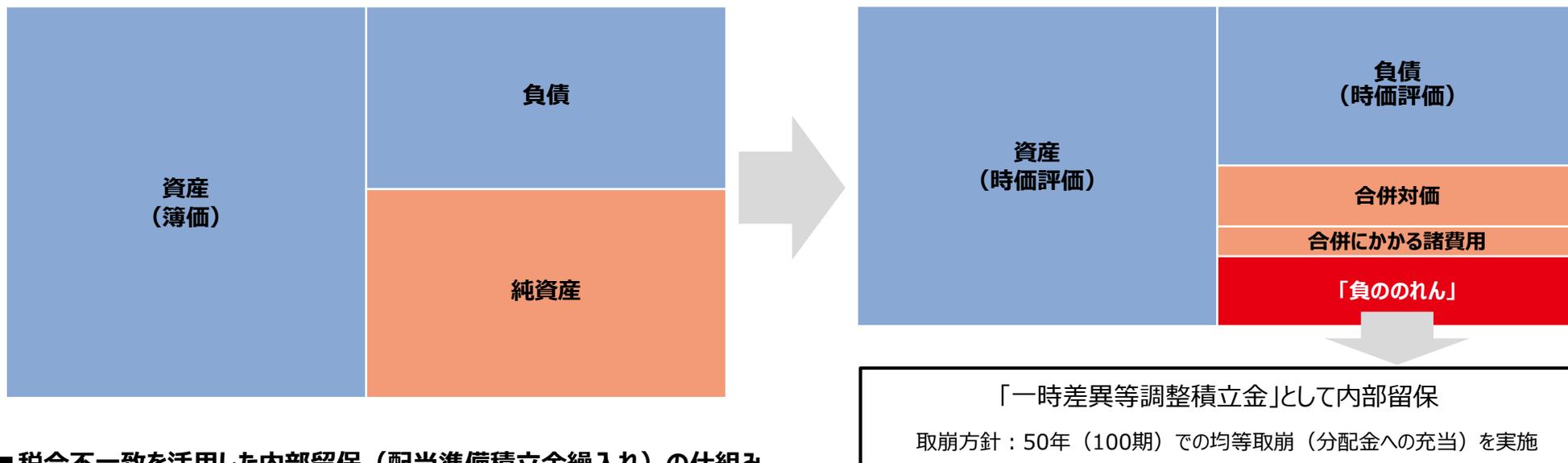
第32期末以降取得物件

ホテル	C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	-	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4	33期	2019/12/03
-----	-----	-------------	-----	--------	-------	---	----------	----------	----------	---	-----	------------

注：「ザ・スクエアホテル金沢」の値は取得日時時点。

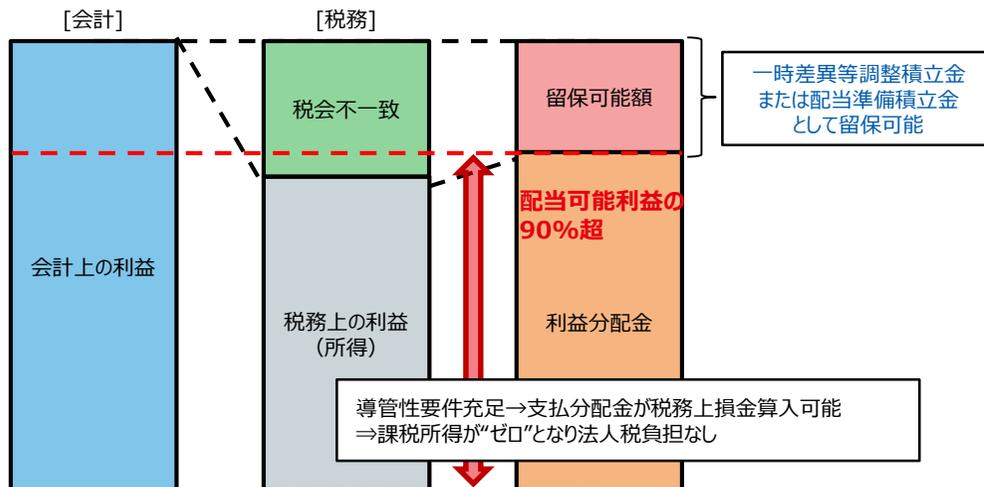
■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「負ののれん」の発生イメージ）



■ 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

■ 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

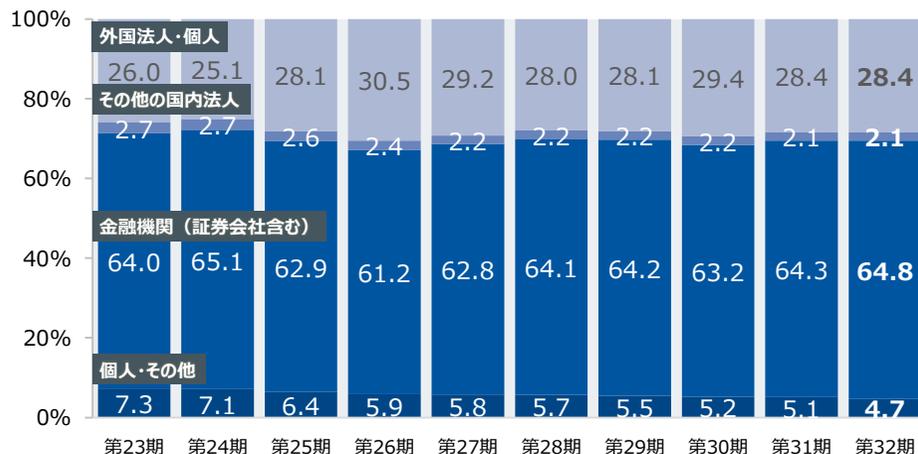
	長期所有資産の買換え	先行取得土地等
適用条件	保有期間が10年を超える土地・建物を譲渡し、当該譲渡を行った事業年度又はその事業年度終了後1年以内に土地・建物を取得又は取得する見込みのある場合 （買換資産を先行取得した場合でも、売却事業年度開始の前日1年以内の取得であれば、所轄税務署長への届出を行えば適用可能）	①平成21年又は平成22年に取得した土地がある場合 （取得した事業年度の確定申告期限までに所轄税務署長への届出が必要） かつ ②上記取得事業年度終了後10年以内に、保有する土地等を譲渡し、譲渡益が発生した場合
圧縮対象資産	買換資産（土地及び建物（単独でも可能））	上記①の土地
圧縮限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、建物からの選択が可能 (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）

■ 圧縮積立金計上実績

	圧縮積立金積立額	適用制度	圧縮対象資産等
第29期('18/5) (実績)	約11.2億円	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) (実績)	約11.0億円	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）、ザ・ビー福岡天神（土地部分）
第31期('19/5) (実績)	約11.7億円	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30%） 圧縮対象資産：Luz武蔵小杉（土地部分）

(注) 本ページの記載は、2020年1月17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。

■ 投資口数所有者別保有割合の推移

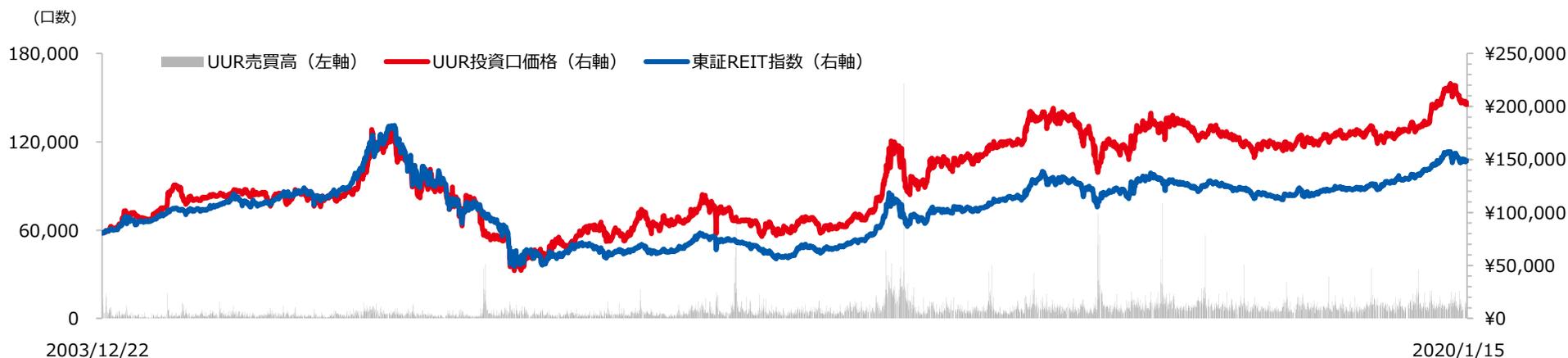


第32期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	18,860 名
前期末	発行済投資口数	3,055,087 口	総投資主数	19,983 名

■ 主要投資主 (第32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)	675,295	21.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	506,766	16.3%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	133,333	4.3%
4	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	115,247	3.7%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	76,552	2.5%
6	S M B C日興証券株式会社	60,553	1.9%
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	54,006	1.7%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	41,761	1.3%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	36,273	1.2%
10	J Pモルガン証券株式会社	31,668	1.0%
11	日本証券金融株式会社	31,287	1.0%
12	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (LENDING)	30,510	1.0%
13	株式会社中国銀行	27,728	0.9%
14	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	26,850	0.9%
15	THE BANK OF NEW YORK 133970	26,148	0.8%
合計		1,873,977	60.1%

■ 投資口価格と売買高の推移*1~4



*1 出典：QUICK

*2 2003年12月22日～2020年1月15日のUUR投資口価格及び売買高です。

*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。

*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 / 本資産運用会社	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。
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 ・第32期：2019年6月1日～2019年11月30日、運用日数183日 ・第33期：2019年12月1日～2020年5月31日、運用日数183日 ・第34期：2020年6月1日～2020年11月30日、運用日数183日
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日本コマーシャル投資法人（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。
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。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。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。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「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3つの任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称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においては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
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。

用語	定義
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。
時価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。
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。
GOP	「Gross Operating Profit」の略。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歩合／売上歩合	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」または「固定賃料+売上高に一定料率を乗じた金額」と定めている賃料体系をそれぞれ指します。
ADR	「Average Daily Rate」の略。ホテルの平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略。ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たり客室売上を指します。



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

資産運用会社
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

**Marubeni
Group**

(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)
財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

ディスクレマー

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

本資料に関する注意事項

- 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。