



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



## 第36期（2021年11月期） 決算説明資料

2021年6月1日～2021年11月30日

「参考資料」は「補足資料」として本紙巻末に別冊でご用意しています。

証券コード：8960

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



2022年1月

<b>1 決算概要</b>		
● 決算トピックス	p.5	
● 新型コロナウイルス影響下における分配方針	p.6	
<b>2 決算・業績予想</b>		
● 第36期1口当たり分配金（主な差異要因）	p.9	
● 第36期決算概要	p.10	
● 第37期・第38期1口当たり分配金予想（主な差異要因）	p.11	
● 第37期・第38期業績予想	p.12	
● 今後の取組み	p.13	
<b>3 資産運用戦略</b>		
<b>3-1 外部成長</b>	p.15	
● 新規取得物件	p.16	
● 資産入替え：第36期	p.18	
● 外部成長の軌跡	p.19	
<b>3-2 内部成長</b>	p.20	
● 資産運用状況 ホテル	p.21	
● 資産運用状況 商業施設	p.23	
● 資産運用状況 オフィス	p.24	
● ハンズオン・マネジメント	p.25	
<b>3-3 ポートフォリオ・サマリー</b>	p.28	
● ポートフォリオの構成	p.29	
● ポートフォリオ収益力の推移	p.30	
● 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）	p.31	
<b>3-4 財務運営</b>	p.32	
● 財務状況	p.33	
● 内務留保の活用方針	p.36	
<b>3-5 ESGに関する取組み</b>	p.38	
● ESGの取組み：E（環境）	p.39	
● ESGの取組み：S（社会）	p.42	
● ESGの取組み：G（ガバナンス）	p.43	
● ESGの取組み	p.44	
<b>用語の定義集</b>	p.47	

## 第36期（2021年11月期）決算

	実績	(対前期比)	(対6ヶ月前予想比)
賃貸事業収益	228.0億円	+5.0億円	+0.3億円
賃貸事業損益	117.7億円	+5.9億円	+0.8億円
営業利益	82.5億円	▲25.2億円	▲10.5億円
当期純利益	73.2億円	▲25.2億円	▲10.0億円
1口当たり分配金	3,100円	▲82円	±0円

### ポートフォリオ収益力の回復と安定に向けた取組み

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資産入替えによるポートフォリオの質的改善</li> <li>● 様々な手法を駆使したソーシングによる物件取得</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会の課題やニーズの変化を見据えた戦略的なテナントミックス</li> <li>● 機動的な区画形成・建物工事による稼働率の維持</li> </ul>
財務運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 強固で安定的な財務体質の構築</li> <li>● 資金調達が多様化を企図したサステナビリティボンドの発行</li> </ul>
ESG	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本資産運用会社の報酬体系に分配金連動報酬部分を追加</li> <li>● TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空室となっている府中ビルにおいて減損損失を計上</li> </ul>

(注) 個別物件毎の物件収支・稼働率につき、一部の物件を除き、本決算説明資料補足説明資料にて開示を再開しております。

第34期（2020年11月期）公表

## 新型コロナウイルス影響下における資産運用方針

以下の基本方針に則して**安定運用**に注力します。

- ポートフォリオの質的改善及び収益力向上に資する資産入替え
- 社会的対応とポートフォリオの安定運用との両立
- 変化に即した機動的な財務運営
- 内部留保取崩しによる安定分配

投資主価値の  
持続的成長

# 1 決算概要

---

# 決算トピックス

- 収益低下した物件の譲渡により得られた資金を優良物件の取得資金に充当。
- サステナビリティボンド発行による手取金にて開発用地を取得。
- 府中ビルにおいて減損処理（11.4億円）を行い、従来の配分方針\*1に基づき内部留保を取崩し。

## ■ 1口当たり分配金

第35期 (2021年5月期)	第36期 (2021年11月期)		第37期 (2022年5月期)		第38期 (2022年11月期)
実績	6ヶ月前予想*2	実績*3	6ヶ月前予想*2	予想*3	予想*3
<b>3,182円</b>	3,100円	<b>3,100円</b>	3,100円	<b>3,100円</b>	<b>3,100円</b>

対前期比 **▲82円 (▲2.6%)**

対6ヶ月前予想比 **±0円 (±0%)**

	取得価格	譲渡価格
<b>譲渡</b>	<b>57.0億円</b>	<b>58.0億円</b>
クリニックビル		クオーツタワー（'21/6）
<b>取得</b>	<b>93.5億円</b>	
商業施設		LEVENおおたかの森（'21/6）
物流施設		加須物流センターI・II（'21/6）
物流施設		神戸西神物流センター（'21/8）
ヘルスケア施設		宮の森二条開発用地（'21/9）

第36期末  
資産規模 **6,751億円**  
**136物件**

\*1 詳細はp.6参照。

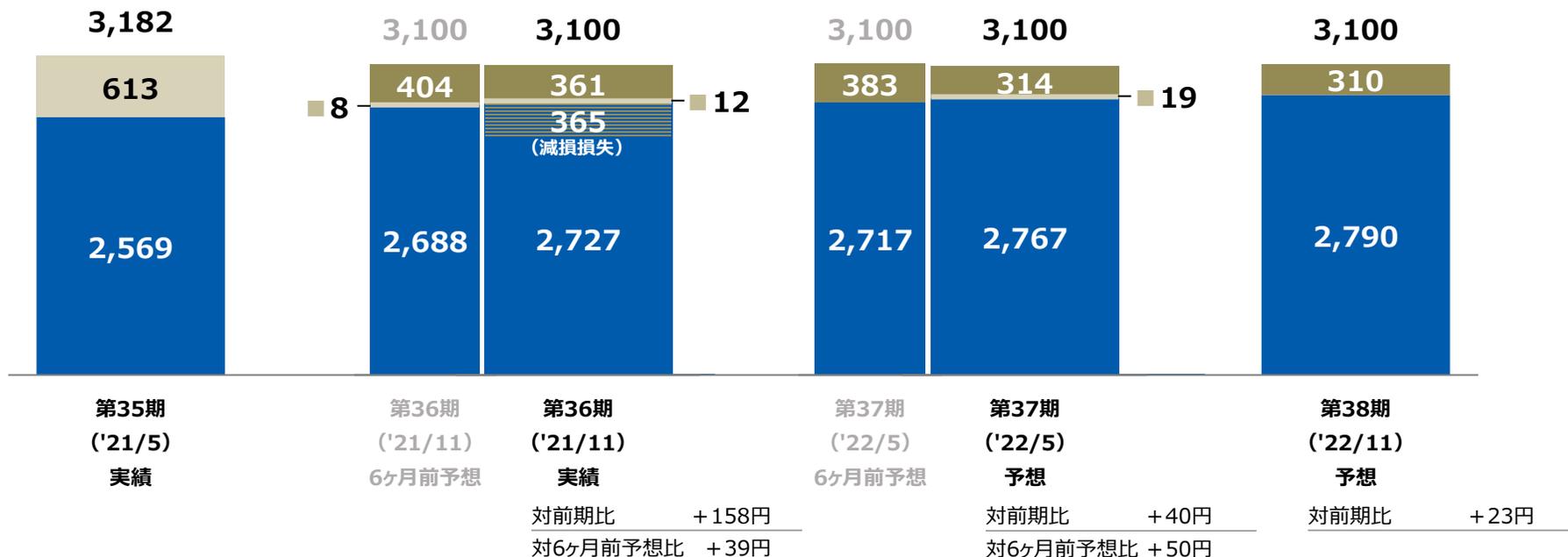
\*2 2021年7月20日公表。

\*3 2022年1月18日公表。

# 新型コロナウイルス影響下における分配方針

- 第38期までの1口当たり分配金について下限を設定。利益水準が下限に満たない場合は不足相当額の内部留保を取崩します。
- 売却益等の一過性要因や運用状況の改善により、利益水準が下限分配金を超過する場合、内部留保を積立てずに分配金を増額します。

■ 1口当たり分配金（円/口）



## 内部留保取崩しによる安定分配 第38期までの下限分配金 **3,100円/口**\*1

- ①内部留保分配金
- ②利益分配金（一過性要因\*2）
- ③内部留保分配金（減損損失相当分）
- ④利益分配金（①及び②控除後分配金）

\*1 下限分配金3,100円/口は、2021年1月15日公表時点において設定したものであり、分配金の額を保証するものではありません。今後の不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等に大きな変化があった場合には、下限分配金の額及び設定期間等は見直す可能性があります。

\*2 売却益のうち分配金充当額、テナント解約違約金等。



## 2 決算・業績予想

---

# 第36期1口当たり分配金（主な差異要因）

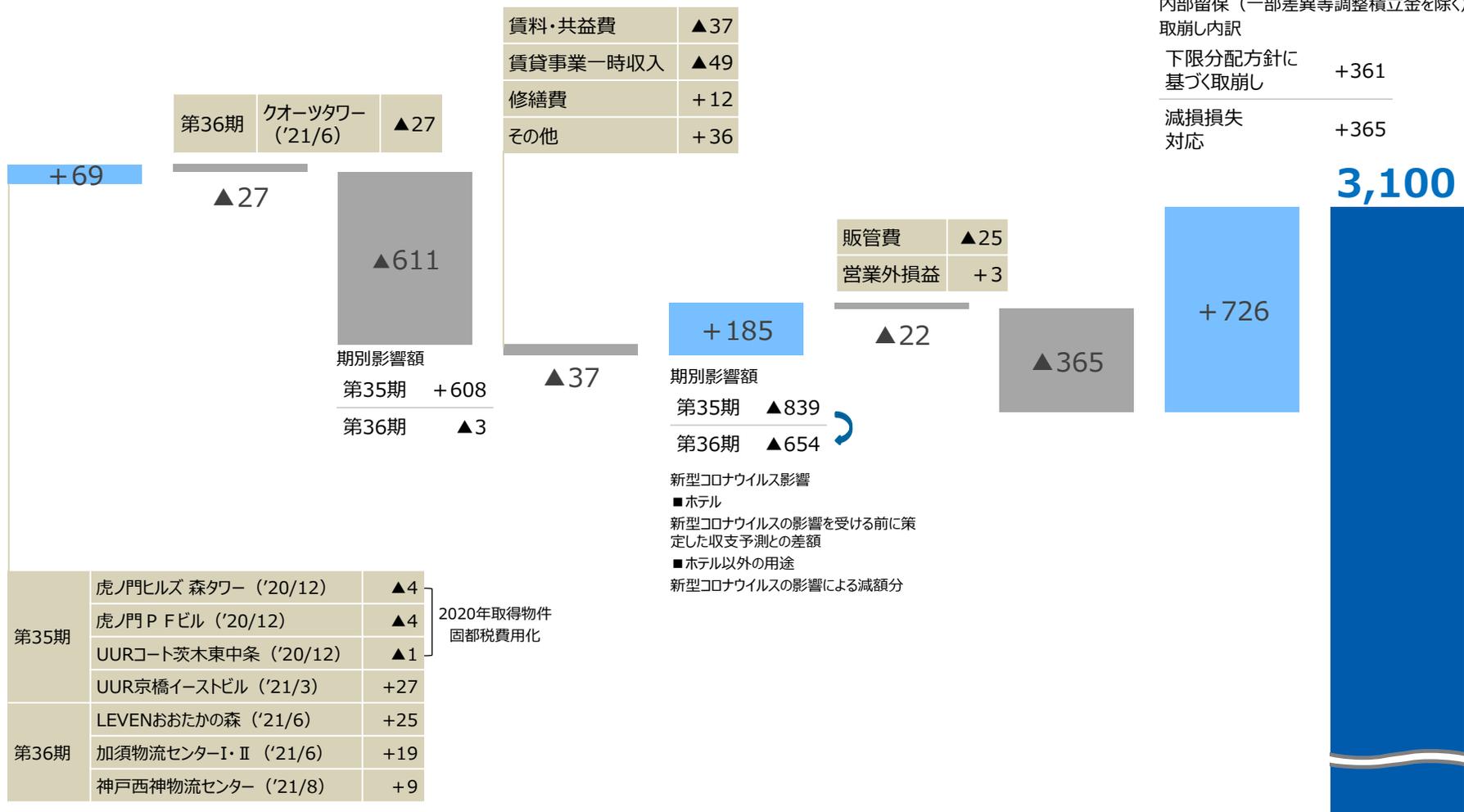
（単位：円/口）

1口当たり分配金

増益要因

減益要因

3,182



第35期実績

新規取得物件利益寄与

売却物件利益消失

売却損益増減

既存物件利益増減  
〔新型コロナウイルス影響除く〕

新型コロナウイルス影響改善

販管費営業外損益他

減損損失

内部留保取崩し

第36期実績

注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 第36期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第35期実績 A	第36期実績 B	前期対比 B-A	第36期予想 C*	予想対比 B-C
1	営業収益	24,198	22,806	▲1,392	22,768	+38
2	賃貸事業収益	22,302	22,806	+504	22,768	+38
3	賃貸事業収入	20,751	21,187	+436	21,114	+74
4	賃料・共益費	19,843	20,264	+421	20,200	+65
5	駐車場収入他	908	923	+15	914	+9
6	その他賃貸事業収入	1,550	1,618	+68	1,654	▲35
7	附加使用料	1,166	1,386	+220	1,445	▲59
8	賃貸事業一時収入	302	150	▲152	116	+35
9	その他雑収入	81	81	▲0	93	▲12
10	不動産等売却益	1,896	-	▲1,896	-	-
11	営業費用	13,414	14,550	+1,136	13,462	+1,088
12	賃貸事業費用	11,122	11,032	▲91	11,074	▲42
13	公租公課	2,155	2,136	▲19	2,135	+2
14	外注委託費	1,858	1,756	▲102	1,745	+11
15	水道光熱費	1,212	1,325	+114	1,369	▲43
16	損害保険料	24	24	+0	24	+0
17	修繕費等	1,310	1,274	▲37	1,192	+83
18	その他賃貸事業費用	431	417	▲14	515	▲97
19	減価償却費	4,130	4,098	▲32	4,095	+3
20	不動産等売却損	-	10	+10	10	-
21	減損損失	-	1,139	+1,139	-	+1,139
22	販売費・一般管理費	2,291	2,369	+77	2,378	▲9
23	営業利益	10,784	8,256	▲2,528	9,306	▲1,050
24	賃貸事業利益	11,179	11,774	+595	11,694	+80
25	NOI	(15,310)	(15,872)	(+562)	(15,789)	(+84)
26	営業外収益	10	40	+30	7	+34
27	営業外費用	946	969	+23	981	▲12
28	経常利益	9,847	7,326	▲2,521	8,331	▲1,004
29	当期純利益	9,847	7,326	▲2,521	8,331	▲1,004
30	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,157)	(2,349)	(▲808)	(2,671)	(▲322)
31	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
32	任意積立金	▲2	2,263	+2,265	1,258	+1,004
33	分配金総額	9,922	9,666	▲256	9,666	-
34	1口当たり分配金(円/口)	3,182	3,100	▲82	3,100	-
35	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
36	資本的支出(CAPEX)	1,746	2,450	+704	2,060	+390

\*2021年7月20日公表値。

## 主要差異要因(符号は利益影響)

第35期実績 → 第36期実績 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲13.9
新規取得物件収益寄与		+3.0
・第35期取得物件(通期寄与)		+1.1
・第36期取得物件		+2.0
売却による収益影響		▲20.1
・第35期売却益剥落		▲19.0
・第36期売却による収益消失		▲1.1
既存物件収益影響		▲0.4
・違約金収入等の一時収益減		▲1.5
・その他(季節変動による附加使用料増 他)		+1.1
新型コロナウイルスの影響(賃料)		+3.5
・第35期減収影響(剥落)		+23.9
・第36期減収影響		▲20.4
■ 営業費用/営業外損益		▲11.3
・第35期、第36期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.6
・第36期売却による売却損計上、賃貸事業費用減		+0.2
・2020年取得物件固都税費用化		▲0.7
・その他営業費用減(外注委託費、修繕費 他)		+1.1
・第36期減損損失計上(府中ビル)		▲11.4
・営業外損益(保険金収入増、不動産等除却損増 他)		+0.1
第36期予想 → 第36期実績 (B-C)		(単位：億円)
■ 営業収益		+0.4
新規取得物件収益寄与		+0.4
・第35期、第36期取得物件		+0.4
既存物件収益影響		+0.9
・共込賃料増		+1.2
・その他(附加使用料減 他)		▲0.3
新型コロナウイルスの影響(賃料)	(実績-予想)	▲0.9
・予想時減収影響		▲19.5
・実績減収影響		▲20.4
■ 営業費用/営業外損益		▲10.4
・第35期、第36期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.1
・その他営業費用減(水光熱費、リーシング費 他)		+0.6
・第36期減損損失計上(府中ビル)		▲11.4
・営業外損益(保険金収入増、支払利息減 他)		+0.5

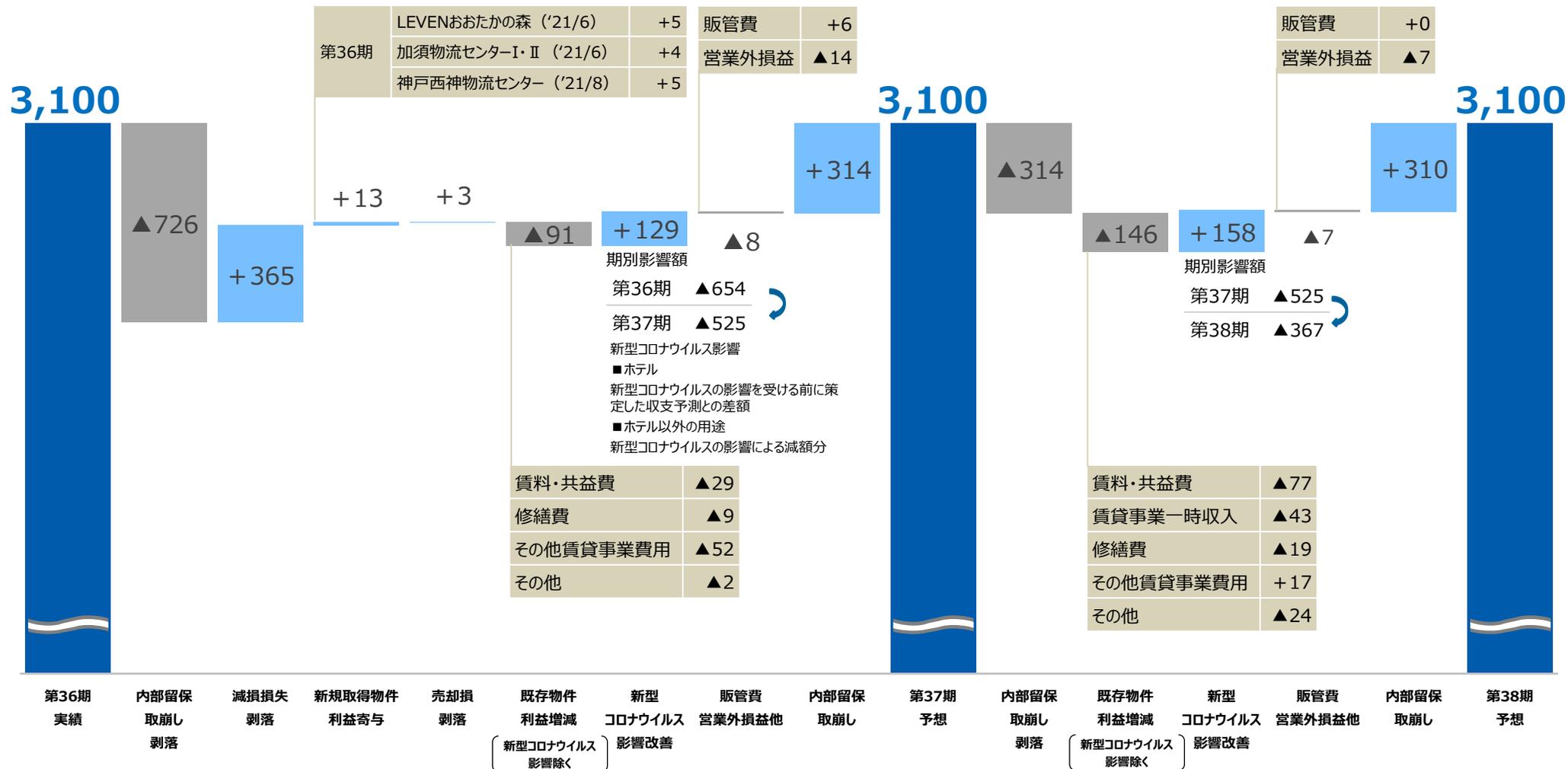
# 第37期・第38期1口当たり分配金予想（主な差異要因）

1口当たり分配金

増益要因

減益要因

（単位：円/口）



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 第37期・第38期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第36期実績 A	第37期予想 B*	前期対比 B-A	第38期予想 C*	前期対比 C-B
1	営業収益	22,806	23,009	+202	23,350	+341
2	賃貸事業収益	22,806	23,009	+202	23,350	+341
3	賃貸事業収入	21,187	21,544	+356	21,801	+257
4	賃料・共益費	20,264	20,623	+359	20,877	+254
5	駐車場収入他	923	921	▲3	924	+3
6	その他賃貸事業収入	1,618	1,465	▲154	1,549	+84
7	附加使用料	1,386	1,208	▲178	1,424	+216
8	賃貸事業一時収入	150	177	+26	44	▲133
9	その他雑収入	81	80	▲1	80	-
10	営業費用	14,550	13,427	▲1,124	13,730	+303
11	賃貸事業費用	11,032	11,075	+43	11,379	+303
12	公租公課	2,136	2,059	▲77	2,185	+125
13	外注委託費	1,756	1,802	+46	1,777	▲25
14	水道光熱費	1,325	1,178	▲147	1,376	+198
15	損害保険料	24	37	+13	37	-
16	修繕費等	1,274	1,302	+28	1,361	+60
17	その他賃貸事業費用	417	578	+161	526	▲52
18	減価償却費	4,098	4,119	+21	4,117	▲2
19	不動産等売却損	10	-	▲10	-	-
20	減損損失	1,139	-	▲1,139	-	-
21	販売費・一般管理費	2,369	2,352	▲18	2,351	-
22	営業利益	8,256	9,582	+1,326	9,620	+38
23	賃貸事業利益	11,774	11,934	+159	11,971	+38
24	NOI	(15,872)	(16,053)	(+180)	(16,088)	(+35)
25	営業外収益	40	25	▲16	5	▲20
26	営業外費用	969	997	+27	1,000	+3
27	経常利益	7,326	8,610	+1,283	8,625	+14
28	当期純利益	7,326	8,610	+1,283	8,624	+14
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(2,349)	(2,760)	(+411)	(2,765)	(+5)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	2,263	979	▲1,283	965	▲14
32	分配金総額	9,666	9,666	-	9,666	-
33	1口当たり分配金(円/口)	3,100	3,100	-	3,100	-
34	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
35	資本的支出(CAPEX)	2,450	2,267	▲183	1,625	▲642

\*2022年1月18日公表値。

## 主要差異要因(符号は利益影響)

第36期実績 → 第37期予想 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		+2.0
新規取得物件収益寄与		+0.4
・第36期取得物件(通期寄与)		+0.4
既存物件収益影響		▲2.4
・賃料・共益費減		▲0.8
・季節変動による附加使用料減		▲1.8
・その他(違約金収入等の一時収益増 他)		+0.2
新型コロナウイルスの影響(賃料)		+4.0
・第36期減収影響(剥落)		+20.4
・第37期減収影響		▲16.4
■ 営業費用/営業外損益		+10.8
・第36期減損損失剥落		+11.4
・第36期売却による売却損剥落		+0.1
・その他営業費用増(外注委託費、修繕費減 他)		▲0.3
・営業外損益(保険金収入剥落、不動産等除却損 他)		▲0.4
第37期予想 → 第38期予想 (C-B)		(単位：億円)
■ 営業収益		+3.4
既存物件収益影響		▲1.5
・賃料・共益費減		▲2.4
・違約金収入等の一時収益剥落 他		▲1.3
・その他(季節変動による附加使用料増 他)		+2.2
新型コロナウイルスの影響(賃料)		+4.9
・第37期減収影響(剥落)		+16.4
・第38期減収影響		▲11.4
■ 営業費用/営業外損益		▲3.3
・2021年取得物件固都税費用化		▲0.3
・季節変動による水道光熱費増		▲2.0
・その他		▲0.9

# 今後の取組み

		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>■先進国の一部では利上げ気運が高まるも、日本の金融環境が安定していることから、国内外投資家の投資意欲は堅調。</li> <li>■新型コロナウイルスの感染拡大が沈静化した社会における経済の回復と成長を見据えた中長期的な投資活動が継続。</li> <li>■安定的なリターンが期待できる物流施設や住居の取引利回りは低下傾向。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■収益性や競争力の低下が懸念される物件については入替えを検討。</li> <li>■従来の投資方針を堅持し、多種多様な用途・地域の不動産を多様な取得手法を使用しつつ、厳選して取得機会を検討。</li> <li>■本運用会社及びスポンサーの知見や情報、ネットワークを駆使し、各種リスクのコントロールを図りながら、開発不動産へ投資。</li> </ul>
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■消費者動向は全般的に回復。施設の運営は混乱から落ち着きを取り戻す。</li> <li>■コロナ下における社会変化や課題への適応が求められ、施設立地やテナントの業種等により、営業状況の回復は斑模様。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■テナントの売上・営業状況の把握に努め、テナントリレーションを強化。</li> <li>■社会の要請・課題及び消費者動向の変化に着目し、機動的なリーシングを実践。</li> </ul>
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■新型コロナウイルスの影響が緩やかに企業のオフィス需要や設備投資意欲を抑制し、コスト削減意識は高まる。空室率は首都圏が上昇傾向。</li> <li>■リモートワークの浸透や働き方の多様化が進み、一部企業でオフィスの在り方を見直す動きがみられる。</li> <li>■新型コロナウイルスの感染状況の落ち着きと共に、従業員のオフィス回帰を促す企業が散見される。各業界・業種における今後の動向を注視。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■オフィス需要の変化に即してテナントリレーションを強化。貸主による一部内装実施等、テナントニーズに着目し、機動的なリーシングを実践。</li> <li>■共用部の清掃内容拡充、センサー式自動水栓等、非接触型設備の拡充等、ソフト・ハード面での衛生対策を強化。</li> <li>■省エネルギー型設備への切り替えや運用スキームの見直し等によるコスト削減を継続。</li> </ul>
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■緊急事態宣言解除以降、国内宿泊需要は緩やかに回復も、訪日外国人の入国制限は継続。宿泊業界全体の本格的な需要回復の道筋は不透明。</li> <li>■各ホテルオペレーターの経営改善努力が進展するも、財務体質の回復には一定の時間を要する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■各ホテルオペレーターの運営状況、財務状況を注視。</li> <li>■宿泊需要が当面国内に限られることを前提に、収益力の回復に向けてテナントリレーションを強化。</li> <li>■ビジネス及び観光における様式の変化を踏まえ、ワーケーションプランやサブスクリプション方式のサービスの導入等、新たな事業モデルの構築を検討。</li> </ul>

# 今後の取組み

		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>■新型コロナウイルスの影響は相対的に限定的。稼働率、賃料水準は概ね安定的に推移。</li> <li>■リモートワークの浸透や働き方の多様化を機会とする新たな居住者ニーズに注目。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■賃料引き上げを企図した室内外バリューアップ工事を実施。</li> <li>■在宅勤務に対応し得る共用・共有・空スペースの有効活用。</li> <li>■共用部及び専用部でのLED照明への切換え促進、環境配慮・付加価値向上に資する設備、及びスマートキー等のIT設備の導入を検討。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>■Eコマース需要はコロナ禍により想定よりも前倒しで顕在化。Eコマース市場の拡大により物流施設の賃貸需要は底堅く推移。</li> <li>■産業系、公営施設、再生エネルギー等、投資対象の多様化は緩やか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物流施設の契約更改・新規契約において既存賃料を引き上げ。</li> <li>■グリーンリース契約を念頭にLED照明化率の向上、省エネルギー型空調設備の導入等を促進。再生可能エネルギーの導入を積極的に検討。</li> <li>■府中ビル：リテナント及び売却の両面を視野に入れ、早期交渉・協議の成立を目指す。</li> </ul>
財務運営		<ul style="list-style-type: none"> <li>■グローバルでインフレ昂進に起因する金融引締め動きがみられるものの、国内では当面、低金利政策が継続される様相。</li> <li>■本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、債券発行市場も安定的に推移。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■低金利環境を活かし、長期固定金利での資金調達方針を継続。</li> <li>■資金調達方法の多様化を推進。</li> <li>■規律ある財務運営を堅持。</li> </ul>
ESG		<ul style="list-style-type: none"> <li>■気候変動緩和や人権、社会に係る情報への関心等、非財務情報の開示に対する要請が世界各国で急速に高まる。</li> <li>■ESGへの積極的な対応は、長期的な企業価値向上のチャンスにもなり得る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■重要課題（マテリアリティ）（詳細はp.45）を念頭に、非財務課題への取組みを推進し、その成果等の積極的な情報発信に努める。</li> <li>■気候変動緩和の他、環境負荷低減への取組みを拡充し、計画的に実行する。</li> </ul>

# 3 資産運用戦略

---

## 3-1 || 外部成長

# 新規取得物件

## 収益安定性が見込める生活密着型商業施設を取得

### A43 LEVENおおたかの森

第36期

商業施設

スポンサー  
サポート

- つくばエクスプレス及び東武アーバンパークライン「流山おおたかの森」駅を中心とするおおたかの森エリアに所在。住宅開発が進行中で、今後も大・中規模マンションや戸建て住宅が供給される予定。
- 「流山おおたかの森」駅から「東京」駅までは約35分。都心勤務者のファミリー世帯からの人気が高く、居住人口は増加傾向。
- 生鮮食品スーパーを核に、生活密着型テナントが入居。高い生活利便性を提供する商業施設2棟で構成。
- 周辺他施設に比して使い勝手の良い平面駐車場、及びメイン棟の屋上駐車場に計214台の駐車スペースを完備。



①メイン棟



②アネックス

所在地	千葉県流山市
構造・規模	①S2F ②S2F
建築時期	①2017年7月 ②2017年7月
取得価格	3,800百万円
想定NOI利回り	4.4% (償却後利回り:4.1%)
稼働率	100% (2021年11月30日時点)
取得日	2021年6月30日



## 東日本の広域配送拠点、加須エリアに所在する物流施設を取得

### E18 加須物流センター I・II

第36期

その他

スポンサー  
サポート

- 首都圏を結ぶ圏央道と東北地方につながる東北自動車道の結節点で一大物流拠点を形成している加須エリアに所在。
- 東北自動車道「加須インターチェンジ」近傍の加須流通業務団地内（24時間操業可能）に所在する物流センター2棟で構成。
- 東京都心までは高速道路経由で約1時間。首都圏内配送においても利便性に優れた立地。
- 天井高5～10m、1階の床荷重1.7～2.0t/m<sup>2</sup>。単独使用あるいは重量物（飲料、重機械類等）を取り扱うテナントにとって汎用性が高い仕様を装備。



加須物流センター I



加須物流センター II

所在地	埼玉県加須市
構造・規模	I : S2F II : S1F
建築時期	I : 1997年1月 II : 1999年1月
取得価格	3,259百万円
想定NOI利回り	4.6% (償却後利回り:4.0%)
稼働率	100% (2021年11月30日時点)
取得日	2021年6月30日



# 新規取得物件

## 神戸市の地域配送及び西日本の広域配送において優れた立地に所在する物流施設を取得

### E19 神戸西神物流センター 第36期 その他

- 神戸流通センター内（敷地内に「布施畑インターチェンジ（布施畑IC）」が所在。24時間操業可能）に位置する物流センター。
- 神戸市中心地、三宮エリアまで車で約20分。布施畑ICから四国地方、中国地方へもアクセスが容易。
- 神戸市営地下鉄西神・山手線「総合運動公園」駅まで徒歩約5分で労働力確保もしやすい立地。
- 天井高5m以上、床荷重1t/m<sup>2</sup>、基準柱スパン8m×8mで3PL事業者を含むテナントにとって汎用性が高い仕様を装備。



所在地	兵庫県神戸市
構造・規模	S4F
建築時期	1995年12月
取得価格	1,923百万円
想定NOI利回り	4.6% (償却後利回り:3.9%)
稼働率	100% (2021年11月30日時点)
取得日	2021年8月6日



## 本投資法人が事業主体として取組む開発案件

### E20 宮の森二条開発用地 第36期 その他

- スポンサーネットワークを活用し、本投資法人が札幌市内の開発用地を取得。需要が増加傾向にある高齢者向け住宅を開発。
- 事業主体として取組む初の開発案件であり、かつ高齢者向け住宅への初の投資。
- 巡航期の想定NOI利回り：5.8%

スポンサーサポート

所在地	北海道札幌市中央区 宮の森二条六丁目35番
交通	札幌市営地下鉄東西線 「西28丁目」駅徒歩9分
面積	1,441.46㎡ (436.04坪)
所有形態	所有権
取得価格	370百万円



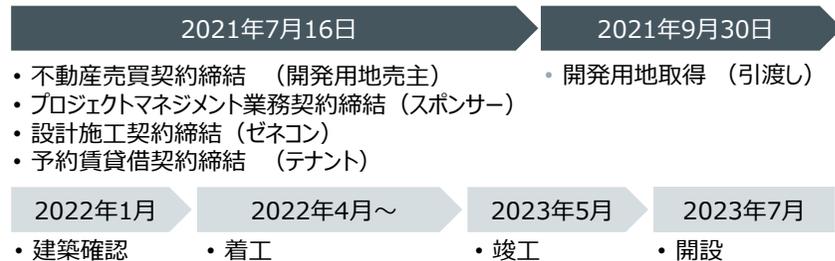
### 完成後の物件概要（予定）\*1

想定取得価格	合計	1,403百万円
	土地価格	370百万円
	建物価格*2	1,033百万円
建物*3	構造	RC 5F
	建築時期	2023年5月
	建築面積	911.13㎡
	延床面積	3,914.73㎡
用途	老人ホーム (62戸)	

### <宮の森エリア>

- 自然豊かで、円山公園が近接
- 戸建て住宅を中心とする、市内有数の高級住宅街

### 開発スケジュール（予定）



\*1 2021年7月15日時点における予定を記載しており、本事業の進捗によっては変更される場合があります。  
\*2 本建物の建築工事費及び設計費等の想定金額（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）を記載しており、本建物建築に伴い生じる諸経費等は含まれません。  
\*3 2021年7月15日時点の計画に基づき、記載しています。

# 資産入替え：第36期

## 譲渡

### その他

## クオーツタワー



所在地	東京都渋谷区
建築時期	2015年8月
取得価格	5,700百万円
鑑定評価額*1	5,720百万円

- 賃貸借契約条件により、本物件取得時よりも中期的に賃料が低下しており、収益力に影響。
- 本物件売却により得られた資金は物件取得資金に充当。

(百万円)

譲渡日	譲渡価格	帳簿価額*2	売却損
2021年6月1日	5,800	5,759	▲10

\*1 2021年5月31日時点。

\*2 譲渡日時点。

物件数	1件
譲渡価格	58.0億円
想定NOI利回り	3.4%*1
想定償却後利回り	2.9%*1
築年数*3	6年

\*1 第35期におけるNOI及び償却後利益実績及び譲渡価格に基づき算出。

\*2 取得資産3物件の取得価格に基づき算出した加重平均値。

\*3 2021年11月30日時点。



## 取得

### 商業施設

## LEVEN おおたかの森

所在地	千葉県流山市
建築時期	2017年7月
取得価格	3,800百万円
想定NOI利回り	4.4%
想定償却後利回り	4.1%



### その他

## 加須 物流センター I・II

所在地	埼玉県加須市
建築時期	I：1997年1月 II：1999年1月
取得価格	3,259百万円
想定NOI利回り	4.6%
想定償却後利回り	4.0%



### その他

## 神戸西神 物流センター

所在地	兵庫県神戸市
建築時期	1995年12月
取得価格	1,923百万円
想定NOI利回り	4.6%
想定償却後利回り	3.9%



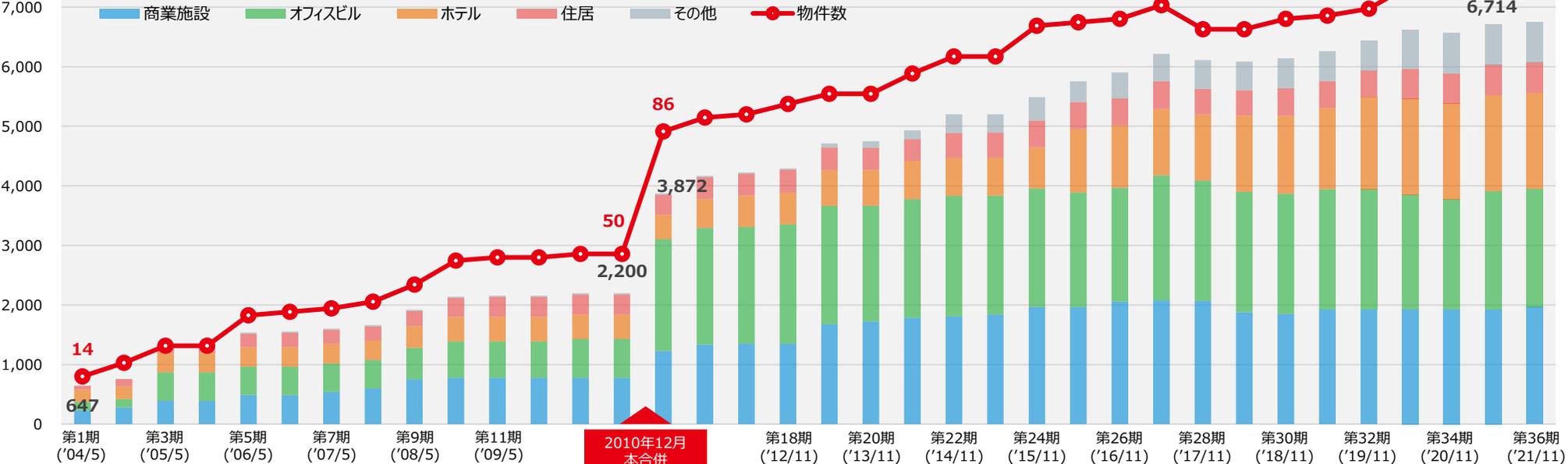
物件数	3件
取得価格	89.8億円
想定NOI利回り	4.5%*2
想定償却後利回り	4.0%*2
築年数*3	16年*2

# 外部成長の軌跡

## 第36期（2021年11月）末時点

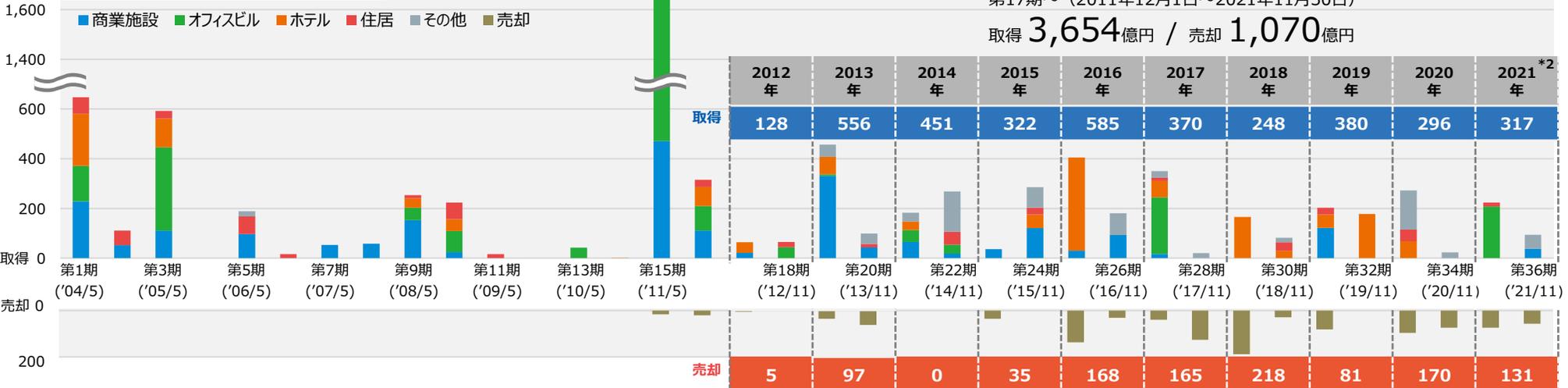
(億円)

### 資産規模\*1及び物件数の推移



(億円)

### 期別の物件取得・売却実績\*1



\*1 価格はいずれも取得価格ベース。

\*2 2期分（前年12月1日から当年11月30日まで）を1年とカウントして掲載。

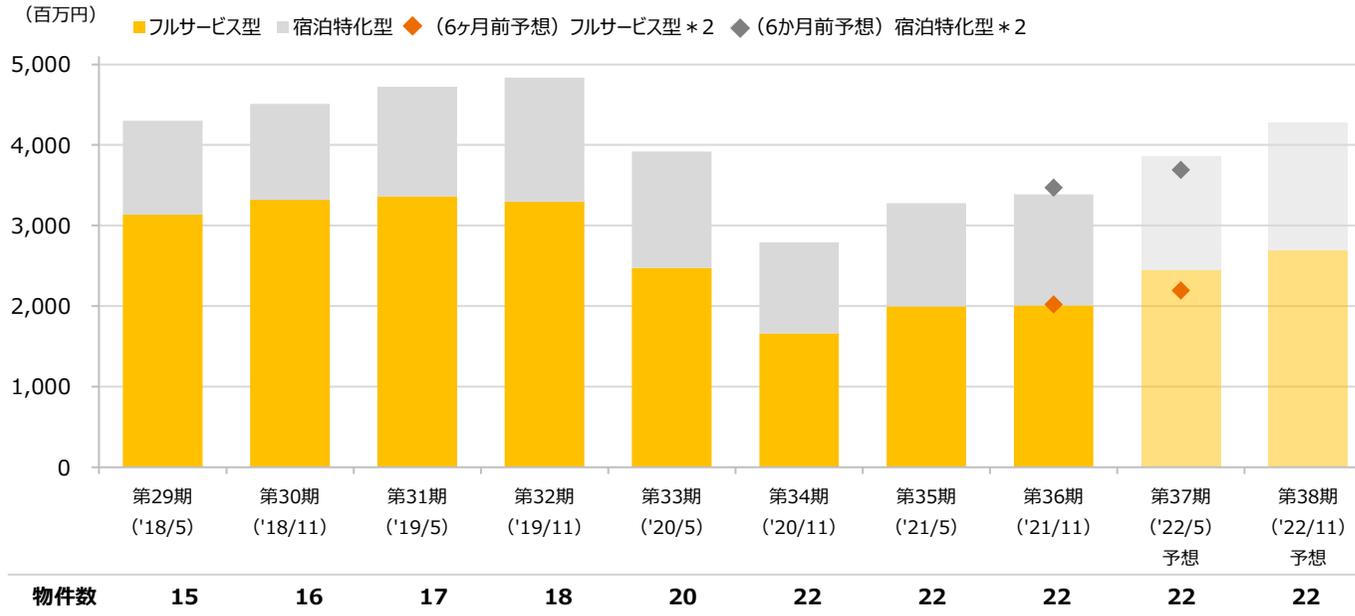
# 3 資産運用戦略

---

## 3-2 || 内部成長

本ページの予想は訪日外国人に対する入国制限が継続することを前提としています。

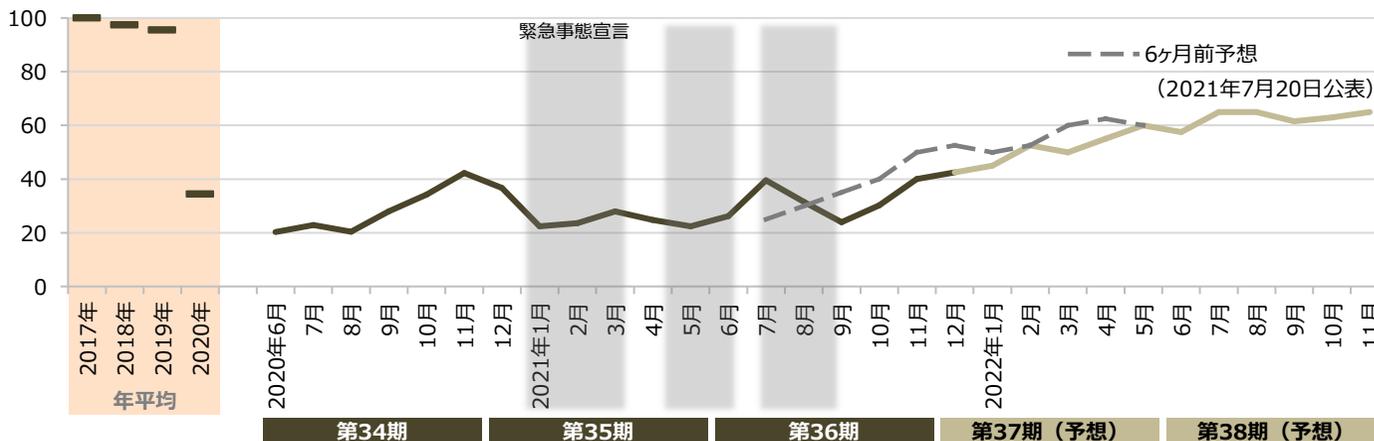
## ■ ホテルタイプ別共込賃料\*1



\*1 固定賃料+変動賃料。「新大阪セントラルタワー」SS30」のホテル部分の賃料を含む。

\*2 2021年7月20日公表。

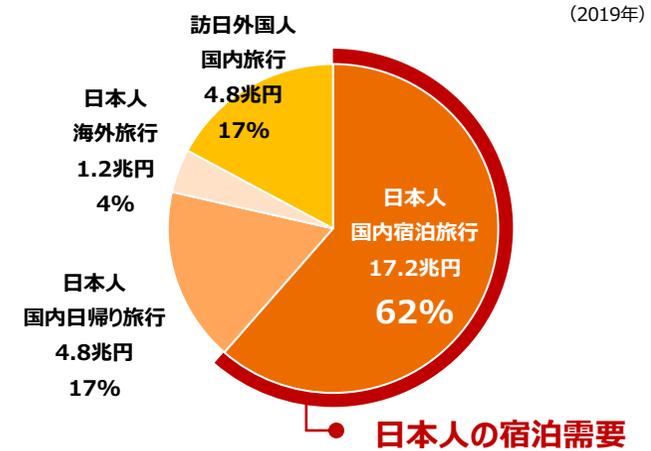
## ■ RevPAR実績及び見通し (2017年=100)



注1: 「新大阪セントラルタワー」SS30」のホテル部分を含む。各期の新規取得物件の実績を含む。

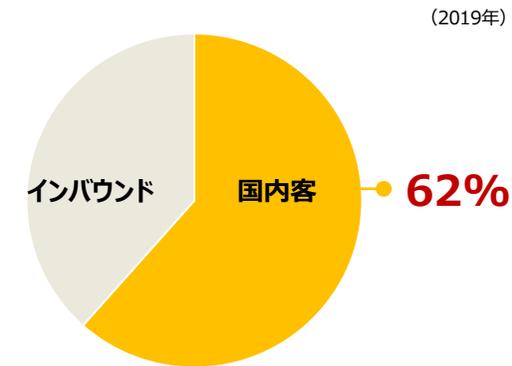
注2: 各決算発表時に把握可能な実績は決算期末月の翌月(各年6月、12月)まで。

## ■ 日本人・訪日外国人による旅行消費額



出典: 観光庁「旅行・観光消費動向調査(2019)」  
「訪日外国人消費動向調査(2019)」を基に作成。

## ■ 本投資法人保有ホテルにおける宿泊者構成



注: 各ホテルのオペレーターへのヒアリングにより得られたデータを基に作成。  
対象: 19物件 5,876室

# 資産運用状況 **ホテル**

## ■ 賃料体系 (取得日順)

### 固定賃料型

物件名	ホテルタイプ	客室数
■ 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)	フルサービス型	491
■ 東横イン品川駅高輪口	宿泊特化型	180
■ MZビル (R&Bホテル八王子)	宿泊特化型	257
■ ホテルルートイン横浜馬車道	宿泊特化型	272
■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)	宿泊特化型	148
■ 東横イン川崎駅前市役所通*	宿泊特化型	281
■ 東横イン広島平和大通*	宿泊特化型	255
■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅*	宿泊特化型	94
■ SS30 (仙台国際ホテル)	フルサービス型	234
■ 変なホテル東京 浜松町	宿泊特化型	118
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	宿泊特化型	284

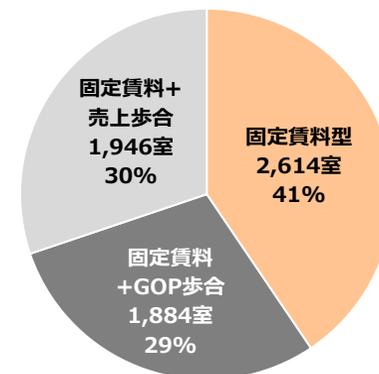
### 変動賃料型：固定賃料+GOP歩合

物件名	ホテルタイプ	客室数
■ ホテルJALシティ那覇	宿泊特化型	302
■ コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木)	宿泊特化型	114
■ ロワジールホテル&スパタワー那覇	フルサービス型	640
■ ロイヤルパインズホテル浦和	フルサービス型	196
■ コンフォートイン福岡天神 (ザ・ビー福岡天神)	宿泊特化型	125
■ ホテルヒューイット甲子園	フルサービス型	412
■ ネストホテル京都四条烏丸	宿泊特化型	95

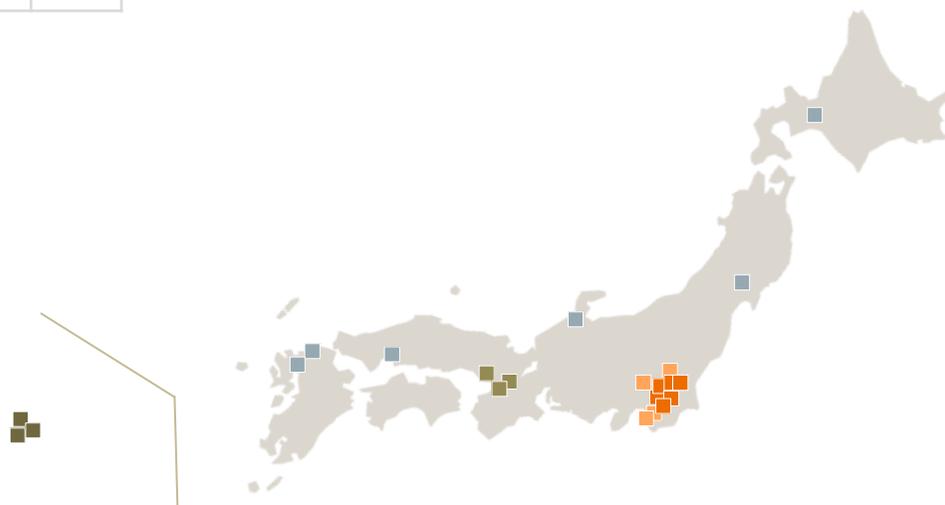
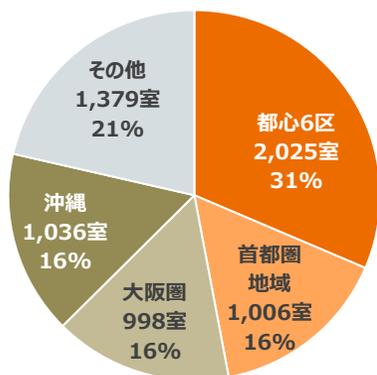
■ 都心6区 ■ 首都圏地域 ■ 大阪圏 ■ 沖縄 ■ その他  
\* ステップアップ賃料型

### 変動賃料型：固定賃料+売上歩合

物件名	ホテルタイプ	客室数
■ 新宿ワシントンホテル本館	フルサービス型	1,280
■ 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)	宿泊特化型	185
■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	フルサービス型	295
■ ザ・スクエアホテル金沢	宿泊特化型	186



## ■ 地域分布 (地域の定義はp.29参照)



総客室数 **6,444室**

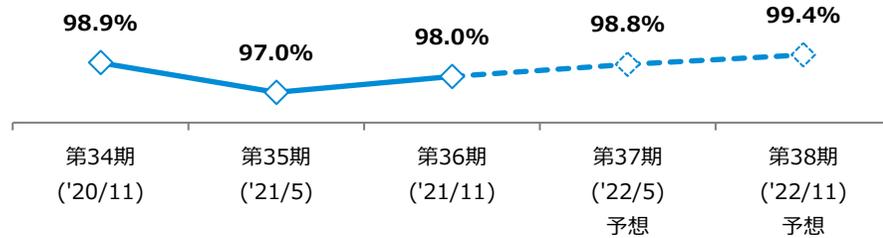
フルサービス型	3,548室
宿泊特化型	2,896室

第36期 (2021年11月末) 時点

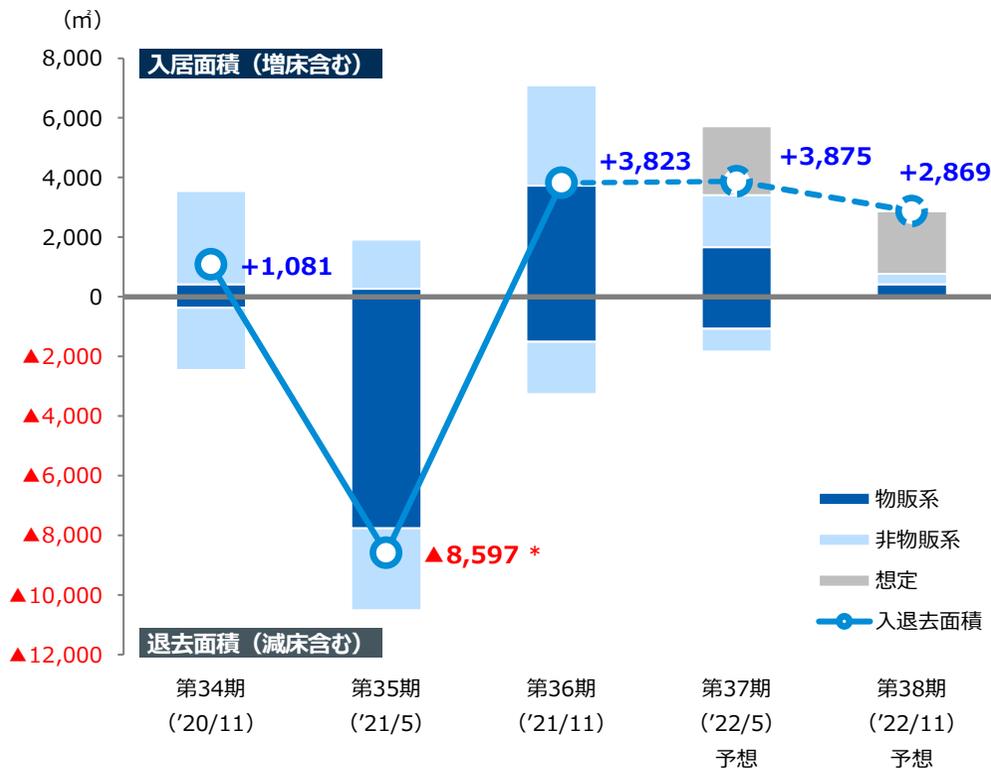
## 稼働率（期末時点）

賃貸可能面積 456,710㎡

第36期（2021年11月末）時点



## 入退去状況（業種別）



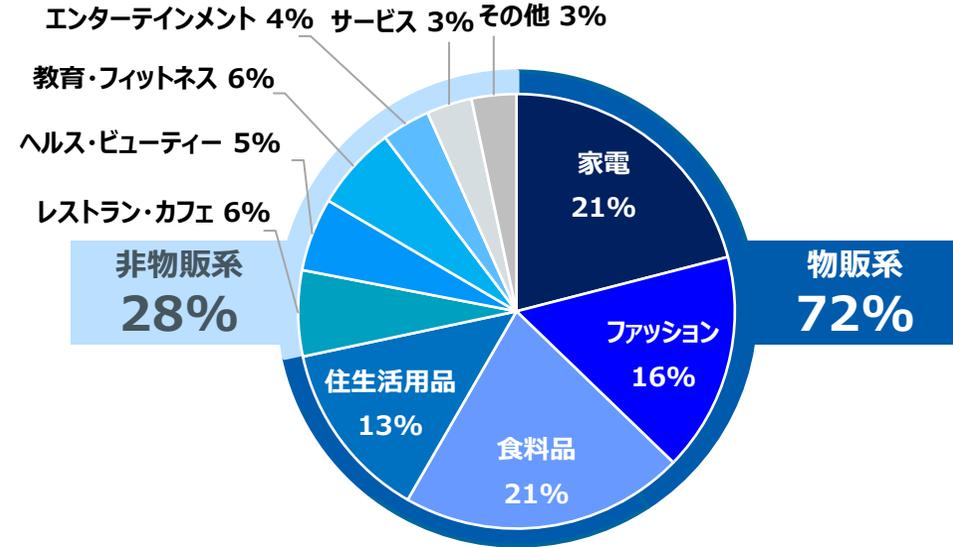
## テナント業種構成（賃料ベース）

テナント数 336

月額共込賃料\*1 9.8億円

第36期（2021年11月末）時点

\*1 固定賃料のみ。変動賃料は含まない。



## 主なリテナント戦略・成約実績

ジョイパーク泉ヶ丘 アクティオーレ関内 アルポーレ仙台 モラージュ柏 Luz自由が丘  
アクティオーレ市川 天神ソフトビル UUR天神西通りビル Luz湘南辻堂

### 旧テナント業種

・レストラン・カフェ  
・ファッション  
・その他（物販）

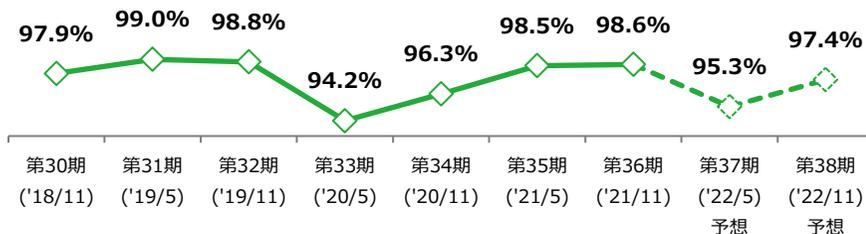
● リニューアル  
● 業種転換  
● 同業種入替え  
○ 用途転換

### 新テナント業種

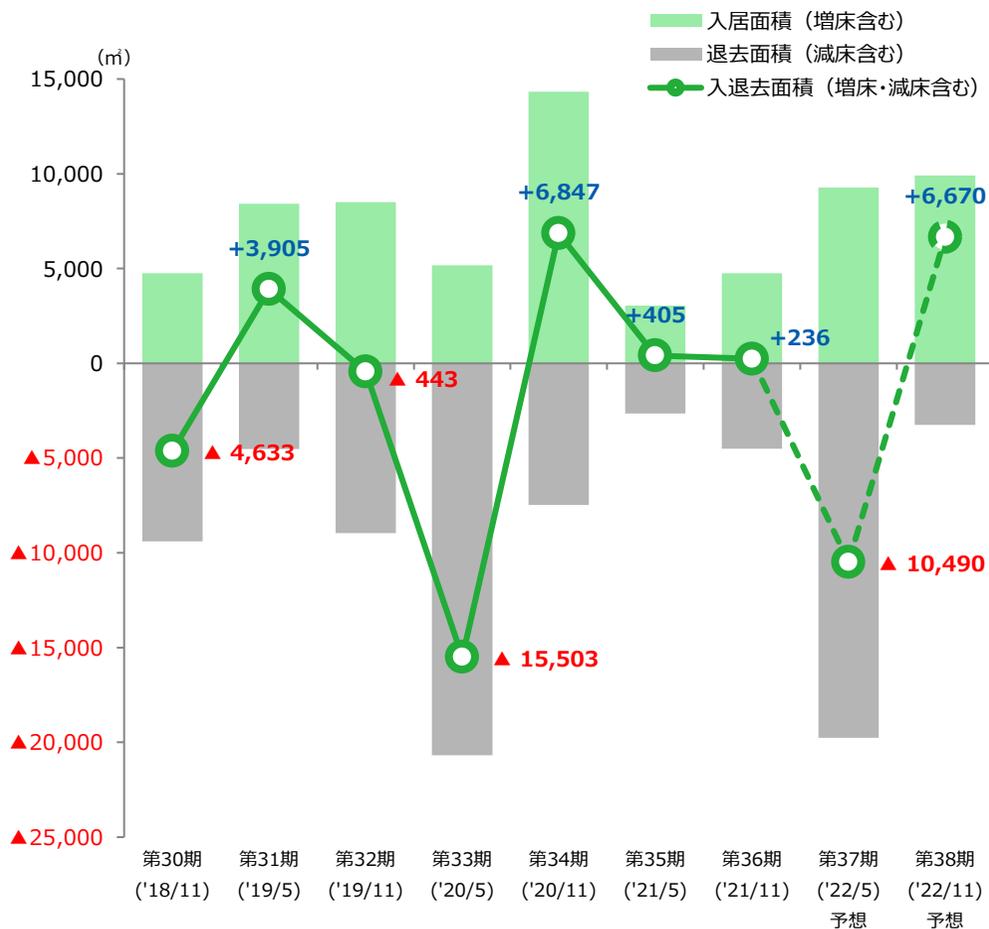
● ヘルス・ビューティー  
● 住生活用品  
● 食品  
● ファッション  
● エンターテインメント  
● 教育・フィットネス  
○ サテライトオフィスサービス

\* 2021年7月20日公表の決算説明資料では、第35期入退去面積を▲8,457㎡としていましたが、▲8,597㎡に修正しています。

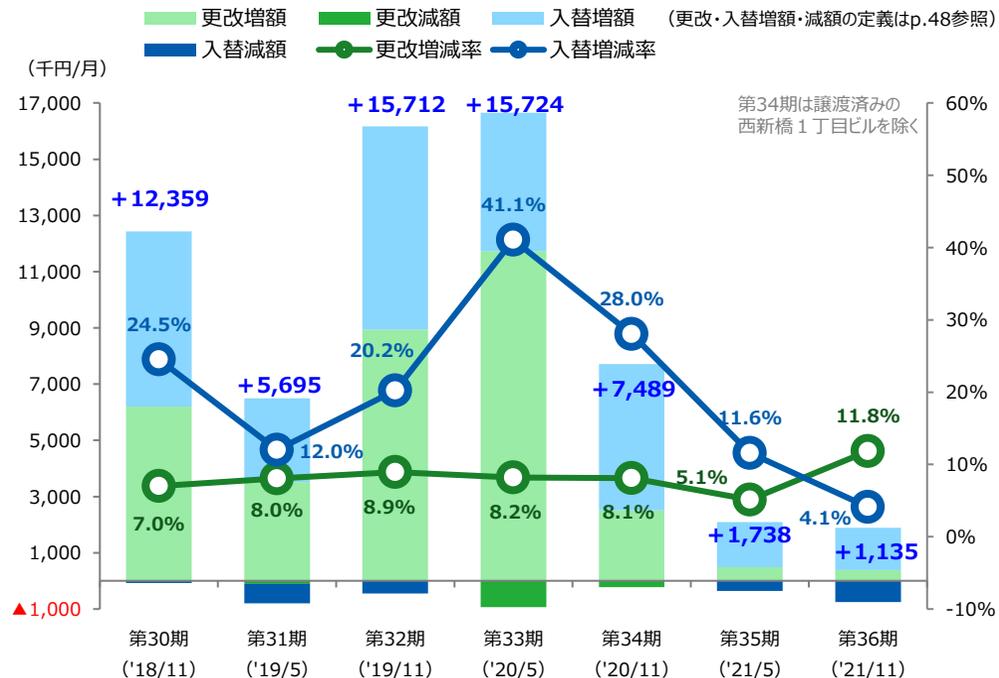
## 稼働率（期末時点）



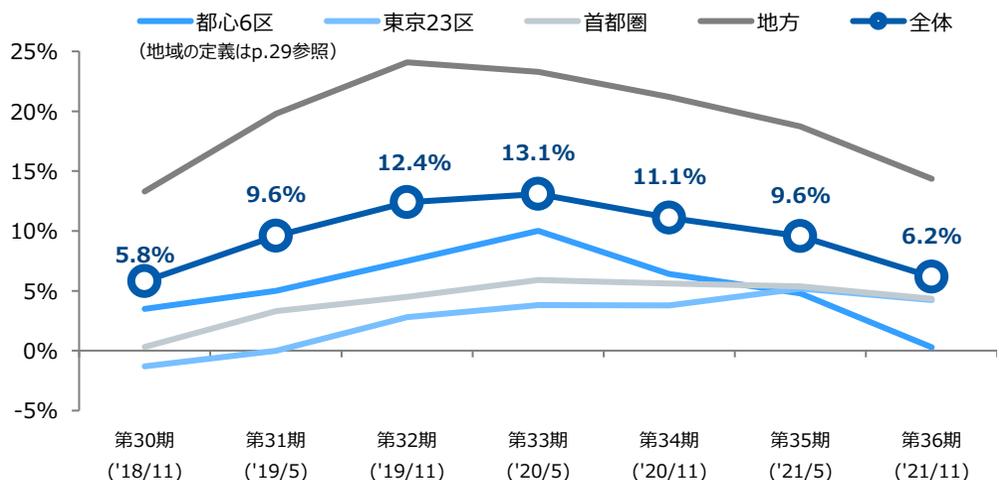
## 入退去状況



## 賃料改定状況



## 賃料ギャップ



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。

## 戦略的なテナントミックスの実践による収益安定化

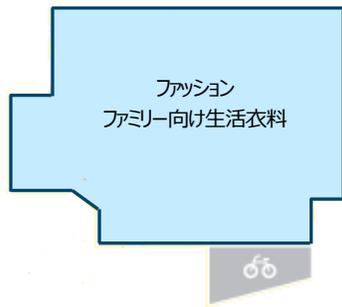
### 商業施設 リテナントの主な事例

#### ■ ジョイパーク泉ヶ丘 - ファッション/クリニックモール他 (2F | 3,544.29㎡)

リニューアル・業種入替え・業種転換 ファッション → ファッション/ヘルス・ビューティー他

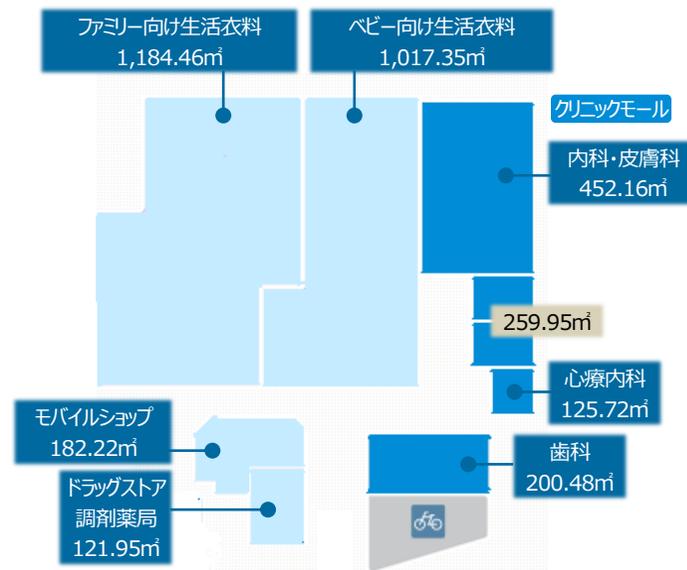
- 本施設に近接の堺市営プール跡地に2025年に近畿大学医学部・近畿大学病院が開設予定
- 周辺環境の変化を取り込み、業種入替え・転換を企図して区画形成工事及び館内既存テナントの区画移設を実施
- 早期テナント誘致により工期短縮

クリニックモール入口前共用部



リニューアルオープン

2021年12月



#### ■ UUR天神西通りビル

美容雑貨/クリニック (1-2F/3F | 887.84㎡)

リニューアル・業種転換 ファッション → 住生活用品/ヘルス・ビューティー

- 1棟貸しテナント退去後、マルチテナント貸を視野に建物仕様を変更
- テナント退去時の収益棄損リスク及びリテナント難易度を軽減
- 社会環境の変化を捉え、業種転換によりリースアップに目途

完成イメージ



リニューアルオープン

4F	リーシング中	
3F	クリニック	2022年春 (予定)
2F	美容雑貨	2022年3月 (予定)
1F		

#### ■ モラージュ柏

ドン・キホーテ (1F・2F | 542.53㎡)

業種転換 ファッション → 食料品/住生活用品

- DXツールを用いた商圈・来館者分析(p.27参照) 結果を活用の上、テナント誘致
- 館の集客力の向上、館内の人流活性化にも貢献
- リーシング中案件の進捗を後押し

リニューアルオープン

2021年11月

驚辛ドンキ (2F) **新業態**



お菓子ドンキ (2F)



コスメドンキ (1F) **新業態**



## スペースの有効活用・付加価値向上による収益安定化

### 住居

#### ■ T&G東池袋マンション - B1F (62.37㎡)

用途転換 集会室 (共用部) → 賃貸用オフィス

- 建築基準法の面積規定改正 (緩和) に基づき、容積対象面積における専有面積分が増加 (まとまった規模の専有面積確保に目途)
- 共用部の集会室の専有部化 (収益化) を企図し、最適用途を検討
- 行政との協議の上、賃貸用オフィスにコンバージョン

#### ■ UURコート錦糸町 1R (25.02㎡)

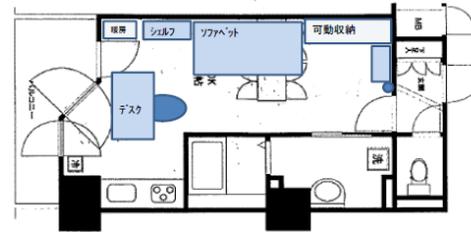
#### ■ UURコート札幌南三条プレミアタワー 1R (33.75㎡)

用途転換 賃貸用住戸 → 居住者用ワークスペース

- 在宅勤務の浸透、居住者ニーズの変化に着目
- 居住者満足度の向上を企図し、物件の付加価値向上策を検討
- 競合物件との差別化も図るべく、住戸を居住者用ワークスペースとして活用中



UURコート札幌南三条プレミアタワー



地下階オフィス入口 (右)



## 損害保険の付保拡充

### ポートフォリオ

本投資法人では、ハード面及びソフト面から運用資産の災害リスク管理を実施しています。災害の甚大化、頻発化への対応として、経済合理性を考慮の上、新たに地震保険の付保を決定しました。

保険種類	保険適用範囲	補償概要
水災保険	台風やゲリラ豪雨等により発生する洪水、高潮、土砂崩れ等による被害	1事故100億円を限度
火災保険	火災、落雷、風災等による被害 漏水等による損害も含む	物件の再調達価格を限度
賠償責任保険	施設内の対人事故、 対物事故による損害	・施設賠償・昇降機賠償 (身体障害、財物損壊) ・自動車管理者賠償
利益保険	休業や通常営業不可となったことにより発生した営業費用、損失利益	賃料補償額限度 ・オフィス、住居、物流施設：6か月分 ・商業施設、ホテル：12か月分
NEW 地震保険	地震、津波等による火災、倒壊等	年間3,000万円を限度

## 「2021年度ディスプレイ産業賞\*1」入選 心斎橋OPA本館：ファサード\*2リニューアル

大阪一の繁華街である心斎橋エリアでは、昨今の商業施設の建替えや新規開業により更なる賑わいが創出されています。

時代と共に様々な点から変化し続けている対象物件においても、活力溢れる当該エリアにおいて新たなアイコンックな一面を発信するべく、対象物件の顔であるファサードのリニューアル実施に至りました。



\*1 一般社団法人日本ディスプレイ業団体連合会がディスプレイ産業振興と社会的認知の向上を企図し、年に一度ディスプレイ優秀作品を賞揚し、その成果を公表する表彰制度。

\*2 建築物の正面からみた外観。語源はフランス語の façade。

詳しくはこちら



## DXを通じた収益力向上に資する取組み ビッグデータの活用による販促力強化・来館者満足度の向上

### 商業施設 モラージュ柏

- 行動データ\*1と車両番号データを用いた販促の強化
- 施設内駐車場の混雑緩和・人と車の動線分離による安全性・利便性の向上
- 警備員配置体制の見直しによる警備コストの削減

### ■ 商圏・来館者分析による駐車場の運用改善

#### ステップ1

- 駐車場の各出入口での車両番号\*2情報収集

#### ステップ2・3

- 駐車場の運用改善に向けた仮説構築・仮説検証
- シミュレーション・動線の最適化策の検討

仮説：「〇〇をしたら混雑緩和、来館者ストレス軽減・・・」



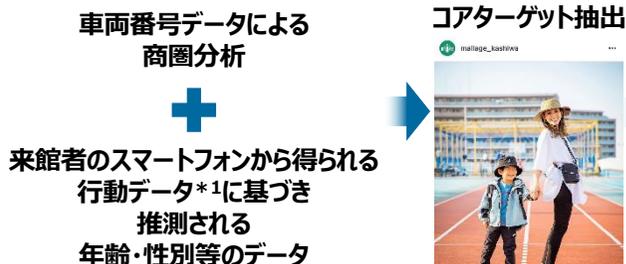
現在

#### ステップ4

- 動線最適化のための工事
- 警備員配置体制の見直し
- 仲通りの廃止・駐車場新設（30台）
- 対面通行から一方通行へのルール変更（矢印表示）
- 循環バス停留所・駐輪場の位置変更
- 駐車場のゾーニング（A・B・C）
- 空満表示看板の設置による屋上駐車場への誘導・利用出口の分散化（裏出口の活用）



### ■ 複数の来館者データの組み合わせによる販促の強化



- SNS広告配信
- テナント誘致・入替え
- コト消費企画

- ▶ 来館者数の増加
- ▶ 来館者層の拡大
- ▶ 館全体の売上増



#### イベント型コト消費企画



「牡蠣奉行」  
東日本大震災の影響を受けた三陸沖の牡蠣を食べて応援することを目的として開催。

#### コミュニティ型・体験型コト消費企画



「スポーツカーニバル」  
行政及び地域コミュニティの協力の下、柏市及び近隣自治体の小中学校の児童の他、シニア向け体験プログラム含めて開催。

#### DXツールの他施設への展開

- ジョイパーク泉ヶ丘
- イトヨーカドー尾張旭店

\*1 スマートフォンの普及によって収集可能になったGPS位置情報を取得できた来館者のインターネットやアプリの閲覧行動等が該当します。個人を特定する情報ではありません。

\*2 車両番号を用いて自動車検査登録情報協会・全国軽自動車協会連合会に居住地情報の開示を依頼します。住所を特定する情報他、個人情報の取得に繋がる車台番号とは異なります。

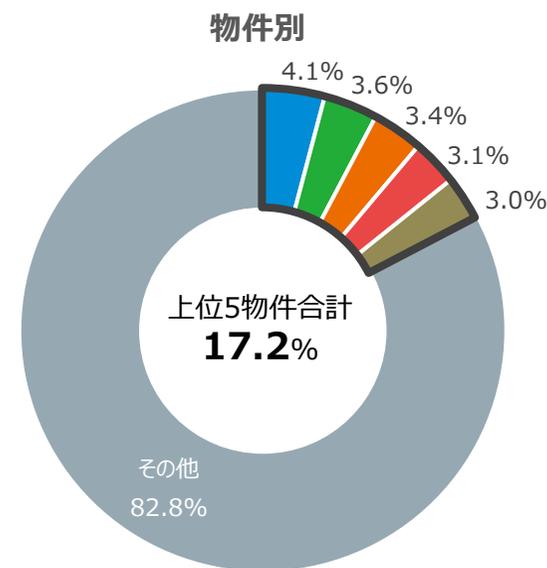
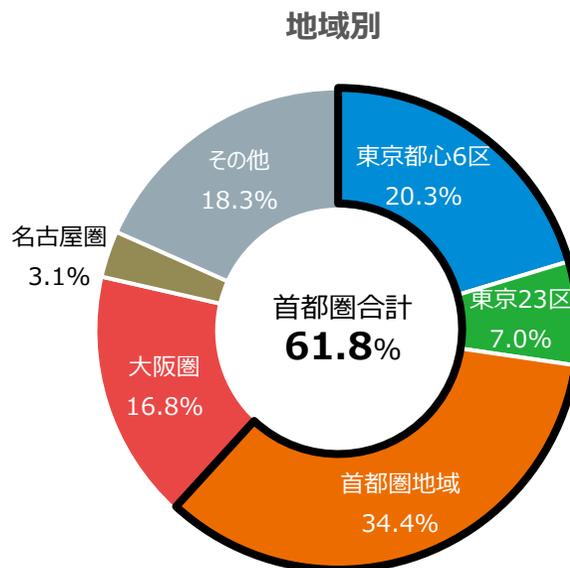
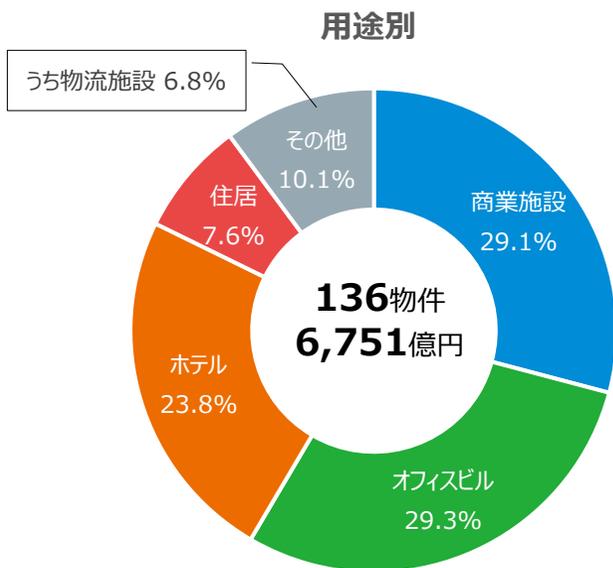
# 3 資産運用戦略

---

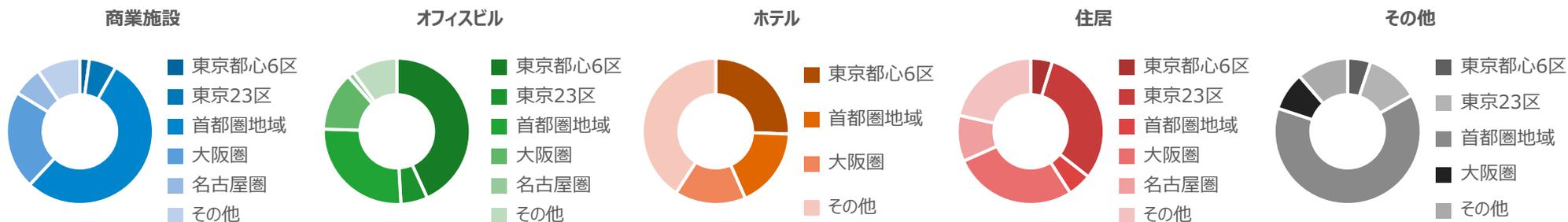
## 3-3 || ポートフォリオ・サマリー

# ポートフォリオの構成

第36期（2021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

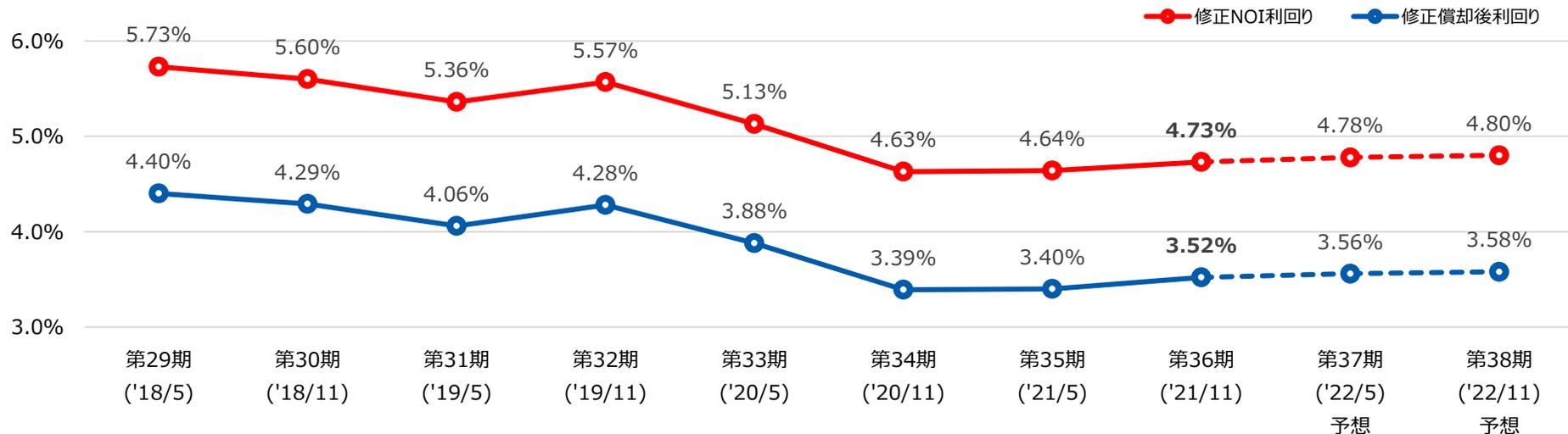
名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県

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：上記割合はいずれも取得価格ベース。

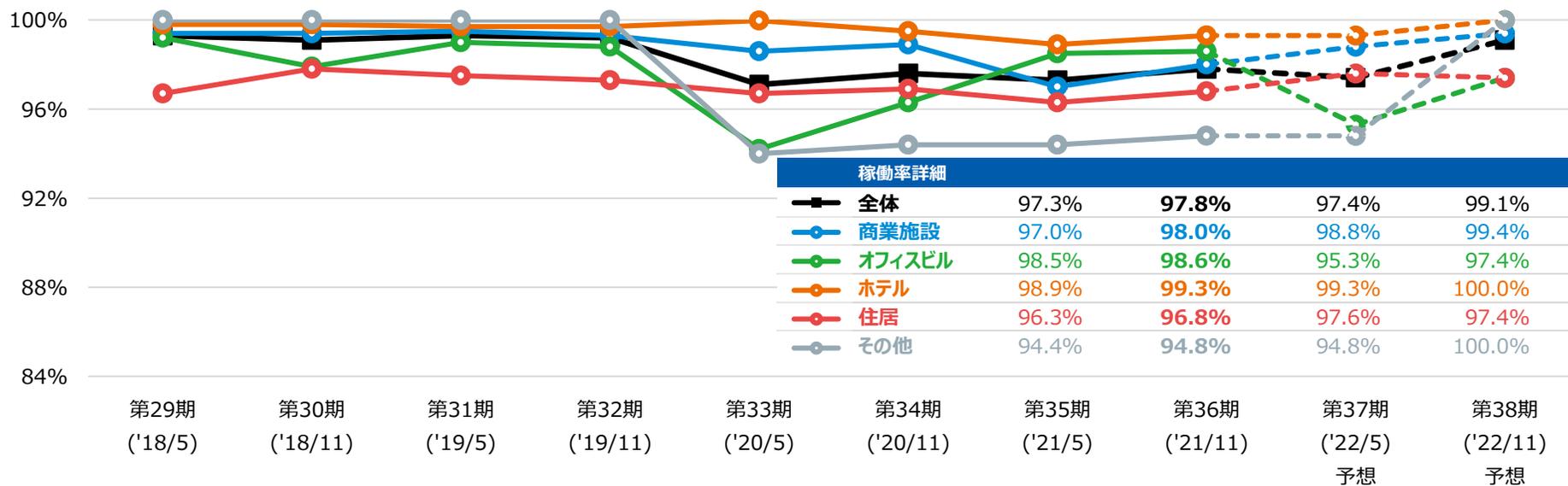
# ポートフォリオ収益力の推移

## ■ ポートフォリオ利回り\*の推移



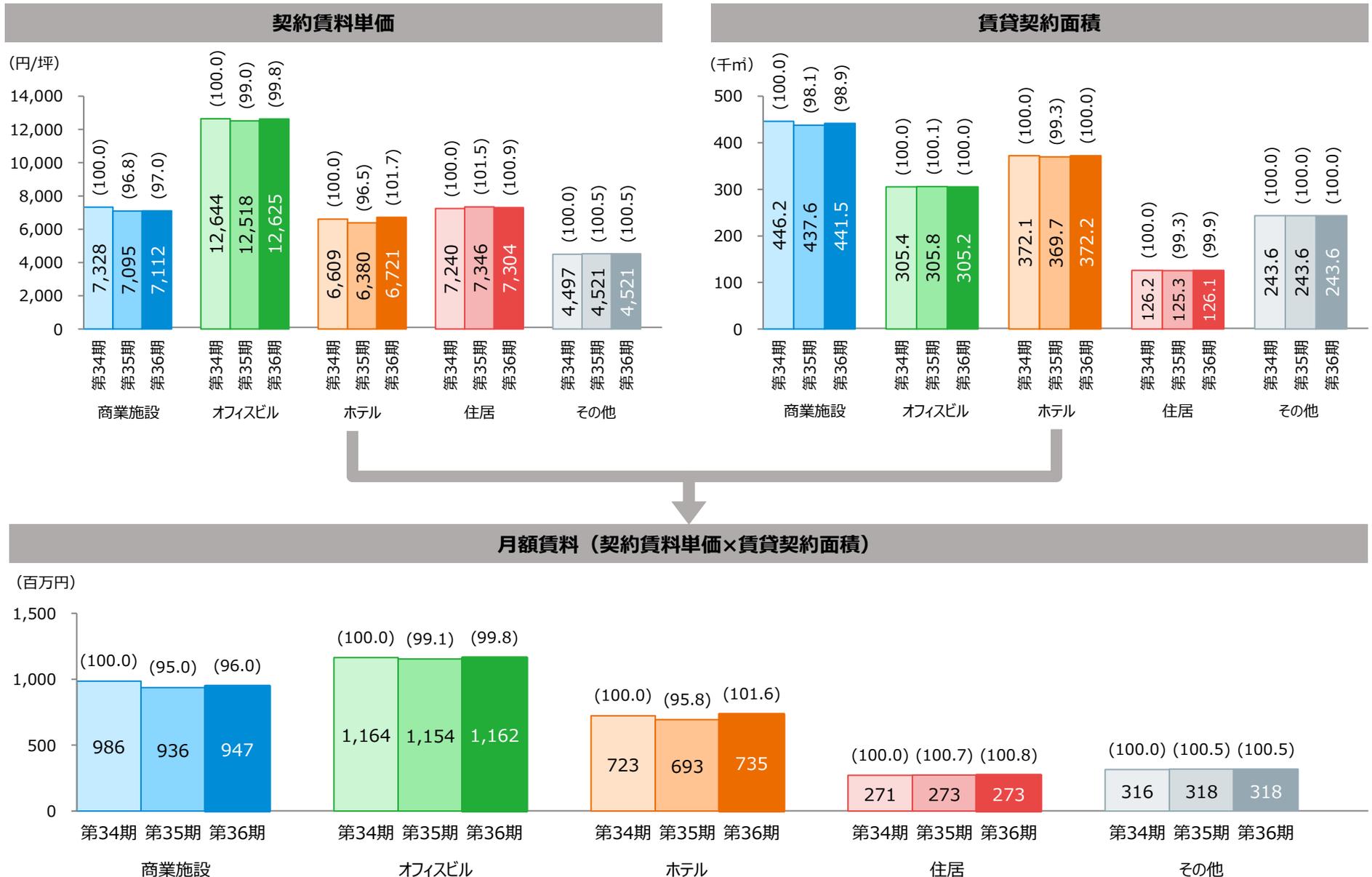
\* 期末保有物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

## ■ ポートフォリオ稼働率の推移 (期末時点)



# 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）

括弧内の数値は第34期（2020年11月）末を100とした指数



注1：「継続保有物件」とは、UURが2021年11月末時点で過去1年以上保有している物件で、128物件が対象です。  
 注2：本分析は固定賃料（共益費を含む）のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含みません。また、一時的な賃料減免は考慮しておりません。

# 3 資産運用戦略

---

## 3-4 || 財務運営

# 財務状況

## 第36期資金調達状況

	返済	調達
有利子負債*1	137億円	183億円
表面金利*1,2	0.50%	0.35%
実質金利*1,3	0.58%	0.47%
借入（償還）期間*1	6.1年	7.4年

\*1 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。

\*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。

\*3 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。

## 財務基盤強化への取組状況

### ●資金調達手段の多様化推進

新たなESGファイナンス手法を導入し、**総合型リート初**となるサステナビリティボンド（第22回債）を発行（サステナビリティボンドの概要についてはp.35参照）

### ●調達先拡大による財務基盤の更なる安定化

新規レンダー（八十二銀行）との取引開始

### ●当期も資金調達コストの低減が継続

## 財務指標

	第33期末 (2020年5月31日)	第34期末 (2020年11月30日)	第35期末 (2021年5月31日)	第36期末 (2021年11月30日)	直近 (2021年12月31日)
有利子負債総額	2,895億円	2,966億円	2,998億円	3,044億円	3,044億円
借入金	2,480億円	2,471億円	2,493億円	2,534億円	2,534億円
投資法人債	170億円	250億円	260億円	230億円	230億円
ESGファイナンス	245億円	245億円	245億円	280億円	280億円
担保・保証	全て無担保・無保証				
加重平均残存期間	3.9年	4.0年	4.3年	4.2年	4.3年
加重平均金利	0.52%	0.49%	0.47%	0.46%	0.46%
長期有利子負債比率	100%（契約ベース）				
固定金利比率	89.5%	89.5%	89.7%	91.6%	91.6%
コミットメントライン	360億円（借入実績なし）				

## 長期発行体格付

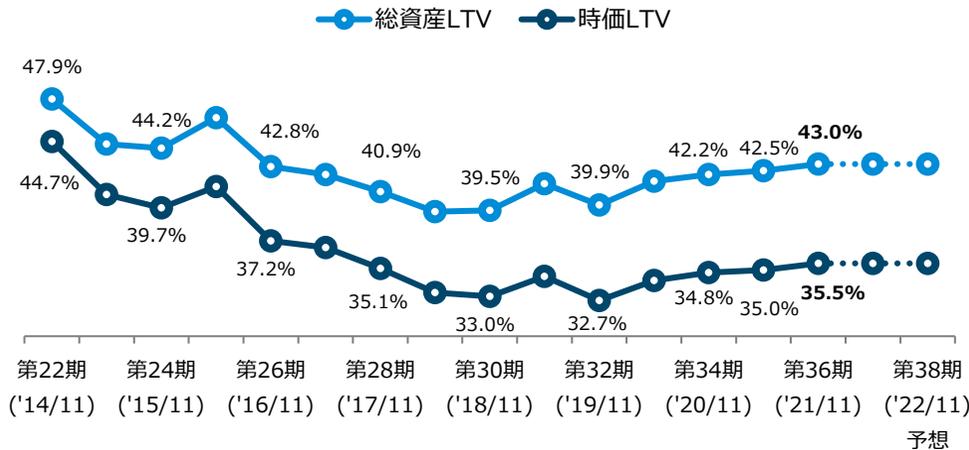
**AA**

（見通し：安定的）

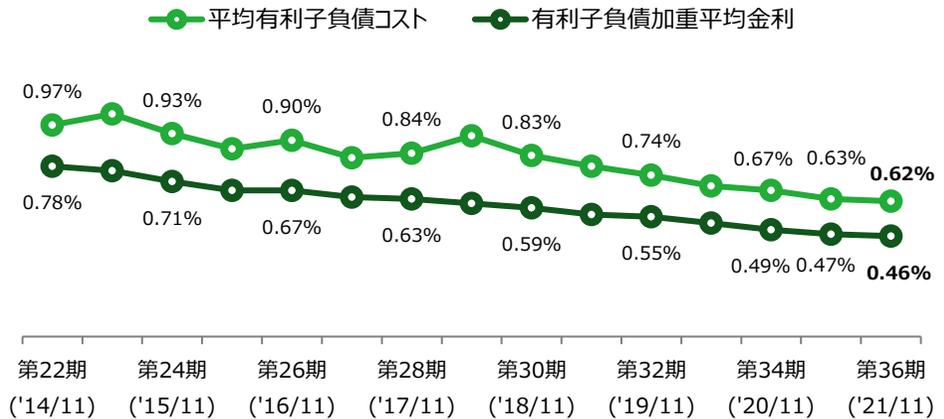
株式会社日本格付研究所（JCR）

# 財務状況

## ■ LTV（期末時点）

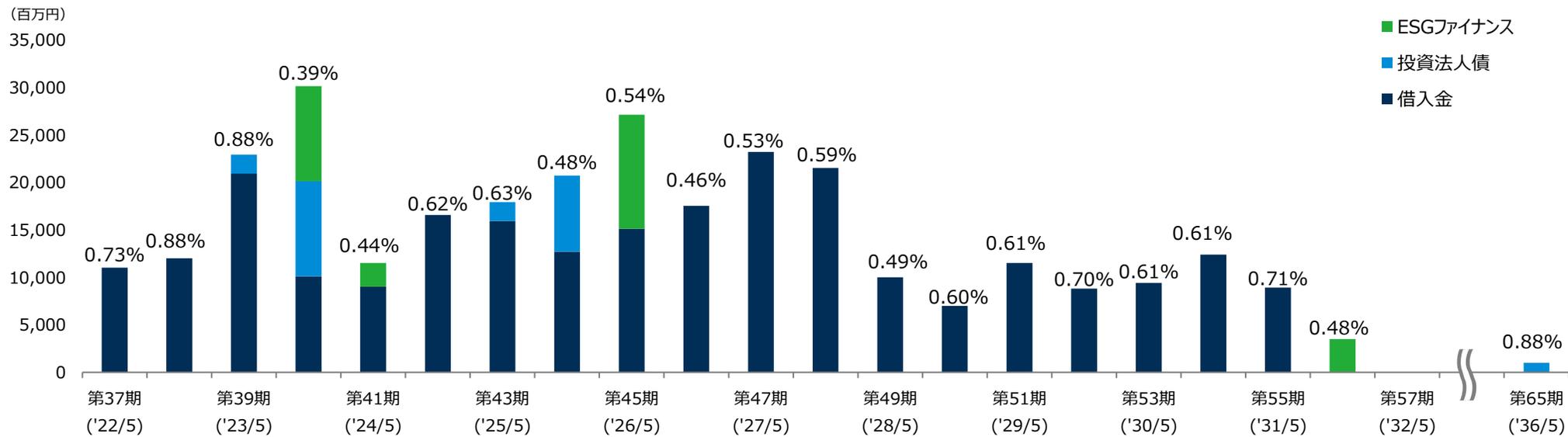


## ■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利\*1~3



- \*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。

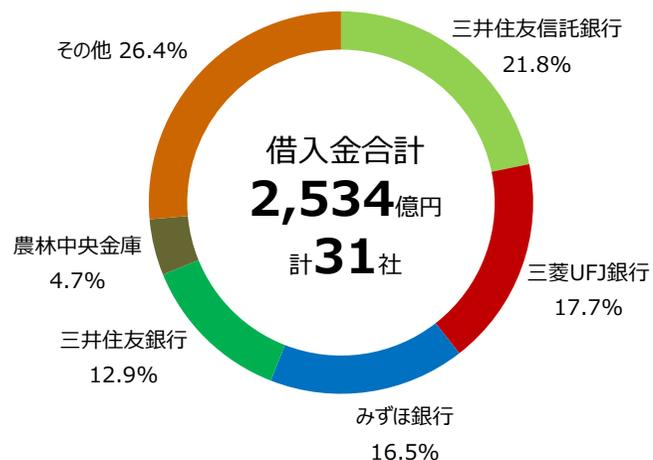
## ■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2021年12月31日時点）



注：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。

# 財務状況

## ■ 借入先一覧（第36期末時点）



## ■ 投資法人債明細（第36期末時点）

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限 (年)	利率
第16回無担保投資法人債	2,000	2025年5月29日	10.0	0.804%
第17回無担保投資法人債	10,000	2023年11月22日	5.5	0.240%
第18回無担保投資法人債	2,000	2023年5月22日	5.0	0.230%
第19回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	10,000	2026年5月22日	7.0	0.448%
第20回無担保投資法人債	8,000	2025年8月8日	5.0	0.270%
第21回無担保投資法人債	1,000	2036年3月21日	15.0	0.760%
第22回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	3,500	2031年10月28日	10.0	0.400%
合計	36,500		6.7	0.364%

## ■ サステナビリティボンド（第22回債）の発行

- ESGファイナンスへの取組みを拡げるべく、新たにソーシャルファイナンスフレームワークを策定。これまでのグリーンファイナンスに加え、ソーシャルファイナンス、サステナビリティファイナンスによる資金調達が可能となりました。
- 上記により、グリーン適格資産を対象資産とする「グリーンボンド部分」とソーシャル適格資産を対象資産とする「ソーシャルボンド部分」との組み合わせで構成される本サステナビリティボンドを発行。
- 本サステナビリティボンドは、JCRサステナビリティボンド評価の最上位「SU 1」を取得しています。

サステナビリティボンド 第22回債 (35億円)	グリーンボンド部分 (30億円)	資金用途：投資法人債（第15回債）償還資金 対象資産：パシフィックマークス横浜イーストビル (CASBEE不動産評価認証 Sランク)	 「宮の森二条開発用地」 詳細はp.17参照
	ソーシャルボンド部分 (5億円)	資金用途：宮の森二条開発用地取得及び開発資金 対象資産：宮の森二条開発用地（老人ホーム）	

### グリーン適格資産

以下の環境認証のいずれかを取得済み、又は今後取得予定の建築物であること。

- ・DBJ Green Building 認証（3つ星以上）
- ・CASBEE不動産評価認証（Aランク以上）
- ・BELS評価（2つ星以上）

### ソーシャル適格資産

主として1棟すべてが、国際資本市場協会（ICMA）が発行するソーシャルボンド原則に規定されるソーシャルプロジェクトの便益に供する施設であること。

<ソーシャルプロジェクト分類>

- 手頃な価格の基本的インフラ設備
- 必要不可欠なサービスへのアクセス
- 手頃な価格の住宅
- 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果の活用を含めた雇用創出及び社会的危機に起因する失業を阻止或いは緩和するためのプログラム
- 食の安全
- 社会経済的向上とエンパワーメント

# 内部留保の活用方針

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

## 従来方針

### 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。

## 追加方針

### 緊急事態への対応

不測の事態が発生し、不動産運用状況が大きく影響を受けることが見込まれる場合、方針を明示して内部留保の活用を行い、分配金の安定を図ります。

内部留保額  
**101億円**

第36期末（2021年11月末）時点

## <内部留保額詳細>

(百万円)

	第35期末時点	第36期		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	7,063	-	▲77	6,985
配当準備積立金	5,406	-	▲2,263	3,143
<b>内部留保額合計</b>	<b>12,469</b>	-	<b>▲2,340</b>	<b>10,128</b>

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、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しがなされた後の金額を記載しています。



# 3 資産運用戦略

---

## 3-5 || ESGに関する取組み

# ESGの取組み：E（環境）

## 気候変動への対応－TCFD提言への賛同 フレームワークに沿った気候リスク・機会のシナリオ分析



- 2022年1月、本資産運用会社はFSB（金融安定理事会）により設置されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）による提言に賛同することと致しました。
- また、TCFDコンソーシアムへの加入も決定しました。

注：シナリオ分析の結果他、ガバナンス体制、リスク管理体制等の詳細は、本投資法人のウェブサイトにて公表します（2022年3月頃を予定）。

### ■ 本投資法人におけるシナリオ分析

- 本資産運用会社に各部署代表メンバーによる社内横断チームを組成
- 複数の温暖化シナリオを想定。専門家の助言を得ながら3か月にわたり集中的に検討



	4℃シナリオ	1.5℃シナリオ												
リスク認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大雨の頻発、激甚化</li> <li>●熱帯性低気圧の増加、激甚化</li> <li>●平均気温の上昇による消費動向変化、及び熱帯の伝染病蔓延の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●GHG排出規制強化</li> <li>●低炭素建築技術への移行</li> <li>●人々の環境配慮行動の拡がり</li> <li>●環境性能が高い不動産への投資需要増</li> </ul>												
リスクの重要度評価	<p>各リスクの要因となり得る事象の発生確率、及び本投資法人の運営において想定される財務的影響度を整理し、リスクの重要度を評価</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>&lt;影響度&gt;</p> <table border="1"> <tr><td>大</td><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #4a86e8;"></td><td style="background-color: #333333;"></td></tr> <tr><td>中</td><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #4a86e8;"></td><td style="background-color: #333333;"></td></tr> <tr><td>小</td><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #333333;"></td></tr> </table> </div> <div> <p>水色枠にプロットされたリスク要因について重要度が高いと評価</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <span>低</span> <span>中</span> <span>高</span> <span>&lt;発生度&gt;</span> </div>		大				中				小			
大														
中														
小														
対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>●浸水リスクが高い物件における浸水対策</li> <li>●BCP対応マニュアルの策定、防災訓練等の徹底</li> <li>●環境変化に応じたテナント入替え</li> <li>●建物の衛生対策への設備投資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●グリーンリースの活用による省エネ促進、費用負担の軽減</li> <li>●適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上</li> <li>●法令・規制遵守の徹底、積極的な情報開示</li> <li>●資産入替えの検討</li> </ul>												

# ESGの取組み：E（環境）

## 気候変動緩和への取組み

### 再生可能エネルギーへの切替え

- 本投資法人では、「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」を重要課題（マテリアリティ）として特定し、中長期行動目標としてオフィスポートフォリオにおける「**温室効果ガス（GHG）を2030年までに40%削減（2014年対比）**」を掲げています。
- 目標達成に向けて、2020年から電力メニューの切替えを行っています。

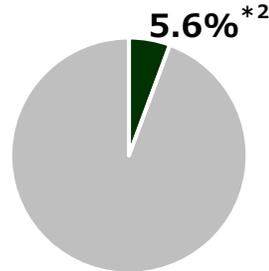
### 再生可能エネルギーとは

太陽光・風力・水力・地熱・太陽熱・大気中の熱その他の自然界に存する熱・バイオマス。温室効果ガスを排出しないエネルギー源（資源エネルギー庁HP）。



2020年	2021年
<ul style="list-style-type: none"> <li>・天神ルーチェ</li> <li>・天神ロフトビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ジョイパーク泉ヶ丘</li> <li>・アルポーレ神宮前</li> <li>・UUR東陽町ビル</li> <li>・赤坂氷川ビル</li> <li>・パシフィックマークス新横浜</li> <li>・湯島ファーストビル</li> <li>・芝520ビル</li> <li>・MA仙台ビル</li> <li>・グレンパーク梅田北</li> </ul>

ポートフォリオの再生可能エネルギー使用率\*1



### 電力供給者

- ・エナリス
  - ・九州電力
  - ・東北電力
  - ・丸紅新電力
- (50音順)

### エネルギーの種類

- ・水力
- ・地熱
- ・バイオマス

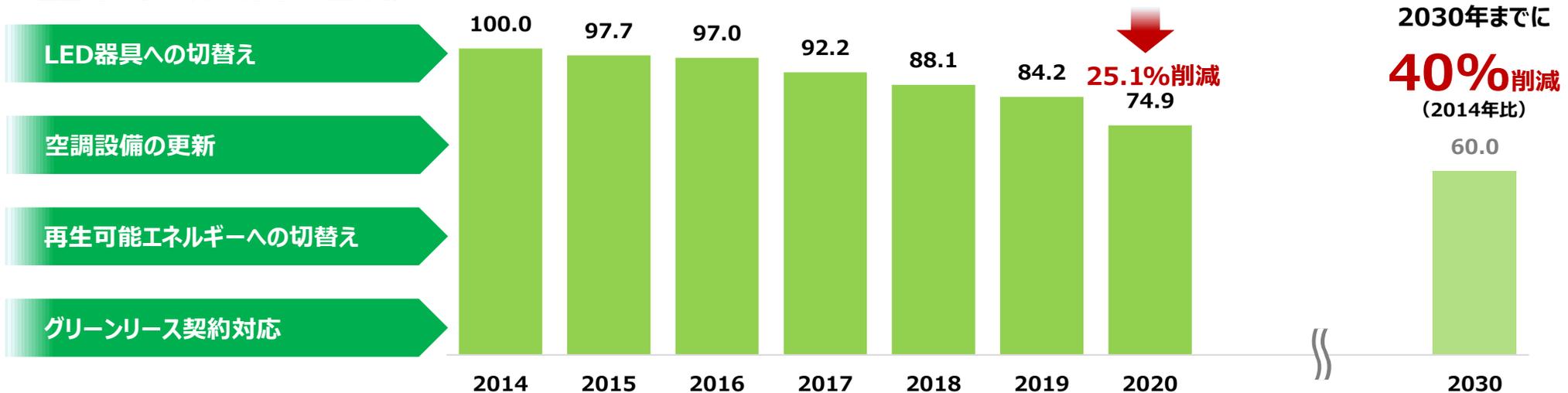
\*1 再生可能エネルギー切替え物件の電気使用量合計（2019年度実績）  
÷ 本投資法人が2021年7月20日時点で電気使用量を把握している89物件の電気使用量合計（2019年度実績）  
\*2 再生可能エネルギー切替え済み11物件の2019年度の電気使用量割合。

### ポートフォリオのLED化率

専有部 **51%**  
共用部 **63%**

注：数値は延床面積ベース。本投資法人の全保有物件のプロパティマネージャーへのアンケート調査結果（2021年5月実施。回収率100%）に基づき集計。

### オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）排出量の削減

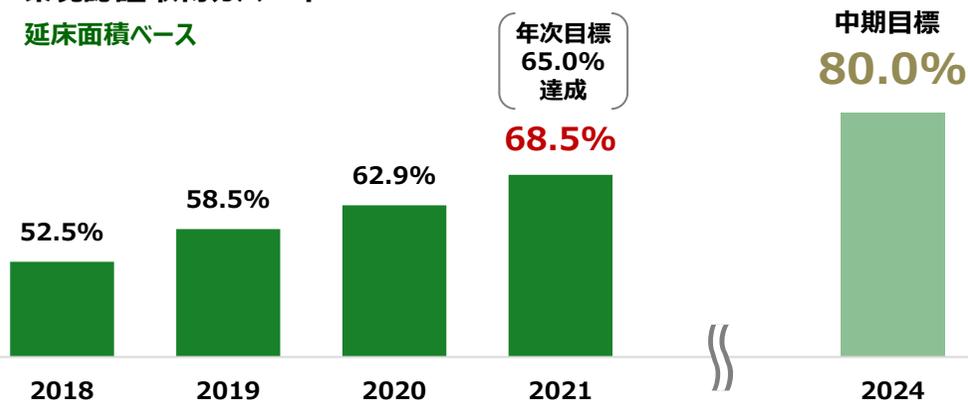


# ESGの取組み：E（環境）

## 気候変動緩和への取組み

### ■ 環境認証取得カバー率

延床面積ベース



注：上記数値の分母は底地物件を除いた物件の延床面積合計。アリーナタワー及びLOOP-X・Mは複数の環境認証を取得していますが、1棟分の延床面積を用いて算出。2021年11月30日時点。

### ■ 環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	14	CASBEE-不動産	30	BELS評価認証	30
★★★★	2	★★★★★	10	★★★★★	5
★★★	8	★★★★	20	★★★★	4
★★	3			★★★	12
★	1			★★	9

注：2021年11月30日時点。

## 環境負荷低減へのその他の取組み

- **生ごみの再利用**
  - 2018年からホテルから出る生ごみをたい肥化
  - 生ごみ処理コストを削減

ロイヤルパインズホテル浦和  
(埼玉県さいたま市)



生ごみ  
引き取りコスト  
0円



リサイクル業者

「彩の国資源循環工場\*」  
に選定されています。

有機資源  
リサイクルセンター  
「食品リサイクル法」  
100%対応型



- 生ごみは埼玉県本社のリサイクル業者によりたい肥化され、県内の野菜農家、花卉農家に販売されています。
- 県内の学校の学校菜園でも利用されています。
- 地元の埼玉大学とは、リサイクルシステムの実証実験やたい肥効用の検証等、産学共同研究が行われています。



## 本資産運用会社におけるESG推進体制

- 本投資法人では、2012年に「環境方針」を制定しました。
- 本資産運用会社は、組織横断的にESG課題への解決を図るべく、2013年にCIOを委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しました。意思決定スピードを重視し、CEO、CFO、CCOも構成メンバーとなっています。
- また、特に本投資法人の保有物件におけるエネルギー消費量の削減を図るため、本資産運用会社は、2012年にタスクフォースとして「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」を発足させ、エネルギー使用の合理化に努めています。
- 現在、パリ協定の長期目標に倣い、2030年までにオフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）を2014年比で40%削減することを長期目標として掲げています（p.40参照）。
- 2021年は、本資産運用会社での更なるESG意識の向上、本投資法人における実践的なESG課題への取組みの加速を企図し、サステナビリティ委員会のメンバーに全部署の部長が加わりました。また、資産運用部にESG担当者制を導入し、4つの資産運用部に跨るESG横断チームを結成し、推進体制の強化を図っています。

\* 資源循環型社会の構築に向けて整備された環境産業・研究開発拠点。民間リサイクル施設、PFIサーマルリサイクル施設、県営最終処分場、県と民間の研究施設で構成されており、本リサイクル事業者はその1施設となっています。

# ESGの取組み：S（社会）

## 地域コミュニティへの貢献

11 住み続けられるまちづくりを

12 つくる責任 つかう責任

17 パートナリシップで目標を達成しよう

### ■ 地域清掃活動への参加

本資産運用会社の環境活動の一環として、本資産運用のオフィス所在地である港区において、地域行政主催の清掃活動に毎月参加しています。



上：『芝地区クリーンキャンペーン～路上喫煙ゼロのまち～』に集まり準備をする参加者（2021年12月）  
右：清掃活動中の本資産運用会社従業員

## 従業員の働きがい・ウェルネス推進

8 働きがいも経済成長も

### ■ フォーカスペースの設置

本資産運用会社従業員の業務効率と質の更なる向上を企図し、オープンブースとクローズドブースを設置しました。業務内容に応じて働く場所を選べるようになったことにより、従業員の意識に変化がみられます。



オープンブース（左）とクローズドブース（右）  
クローズドブースは、出社中の本資産運用会社従業員がクライアント、在宅勤務中の社内従業員とリモート会議を行う際に利用されています。



クローズドブース内自身のノートPCを持ち込むことにより、ダブルモニターで業務をすることが可能です。

## 業界への貢献

### ■ Jリート20周年企画への参加

Jリート設立20周年を記念して企画・開催されたイベント、特集記事に本資産運用会社の代表取締役社長兼CEO、臥雲敬昌が招聘されました。

### ARESマスターコンベンション/Jリート20周年記念シンポジウム 2021年9月21日



「セッション1 Jリート市場の発展の軌跡と今後の展望」にパネリストとして登壇



『不動産経済ファンドレビュー』  
2021年8月25日  
No.573



月刊『不動産鑑定』  
2021年9月号

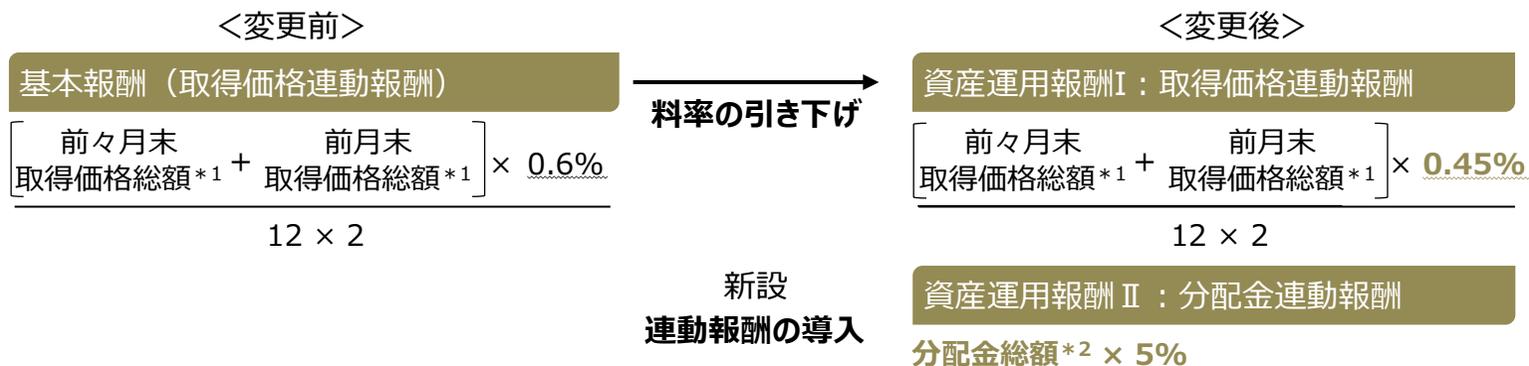
17 パートナリシップで目標を達成しよう



# ESGの取組み：G（ガバナンス）

## ■ 投資主利益に連動する資産運用会社報酬体系への変更

- 資産運用報酬と投資主利益との連動性の向上
- 分配金成長に対する資産運用会社のコミットメントの強化



\* 1 本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産の取得価格（売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得の対価となる価格）の総額。  
\* 2 「金銭の分配に係る計算書」における分配金額。

## ■ 新たな経営体制がスタート

各役員の専門分野における知見を活かし、投資主利益の最大化に努めます。



監督役員 関根久美子    執行役員 衛門 利明    監督役員 岡村憲一郎

## ■ ステークホルダーとの対話

### IR面談実績

機関投資家	国内	海外
2020年	140社	58社
2021年	121社	70社

### IRセミナー参加実績

個人投資家	本投資法人参加件数
2020年	2件
2021年	4件

### SR（議決権行使担当者）面談実績

2021年	8社 + 議決権行使助言会社
-------	----------------

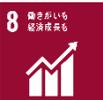
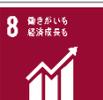
IR : Investor Relations  
SR : Shareholder Relations

# ESGの取組み

## 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、特に取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。「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。

### ■ 2021年の重要課題と関連するSDGs

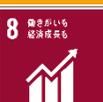
	重要課題	行動計画・目標・主な実績	成果*	
環境 E	<b>エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用</b>  	<b>長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位ベース・2014年対比）</b> <実績> p.40参照	2	
	<b>環境パフォーマンスの認証・評価取得</b>   	・CASBEE、BELS等、環境に関する外部認証の取得 環境認証取得カバー率 2021年目標 65%（延床面積ベース） <実績> p.41参照	3	
	<b>テナントとの環境配慮における協働</b>   	<b>長期目標：2030年までにグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅は除く）</b> オフィスに分類される建物の契約面積（建物内の住宅部分を除く）に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合 <実績> 56.1%（2021年11月末時点）	2	
社会 S	<b>従業員の働きがい・ウェルネスの推進</b> 	・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の継続・強化 ・有給休暇の取得率の向上	<実績> ・リモートワーク環境の充実 ・データ分析ツールの導入による生産性の向上 ・ワクチン休暇の新設	2
	<b>地域コミュニティ・地域行政への貢献</b>   	社会の一員として、地域の防災対策や活性化に貢献	<実績> ・本投資法人ホテルでのワクチン接種会場の提供 ・社会実験（電動キックボード公道走行実験）への参画	3
	<b>従業員のパフォーマンスとキャリア開発</b>  	・資格取得・研修受講の奨励 ・階層別研修の実施	<実績> ・昇格・職群転換研修、メンタルヘルス研修等の導入	3
ガバナンス G	<b>情報の管理と活用</b> 	新不動産運用管理システムの導入に伴う 情報管理体制の向上	<実績> ・工事管理、賃貸管理業務の一元化	3
	<b>投資家・投資主への情報開示</b> 	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示（外部評価の向上）	<実績> ・GRESBリアルエステイト評価の向上「4 Star」 ・MSCI ESG格付け評価の向上「A」	3
	<b>役員・従業員の報酬</b> 	AM報酬における業績連動制の導入	<実績> ・分配金連動報酬部分を追加	3

\* 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

# ESGの取組み

## 重要課題（マテリアリティ）への対応

### 2022年の重要課題と関連するSDGs

	重要課題	行動計画・目標
環境 E	<b>エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用</b>  	<b>長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位ベース・2014年対比）</b>
	<b>環境パフォーマンスの認証・評価取得</b>   	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE、BELS等、環境に関する外部認証の取得</li> <li>中期目標：2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）</li> </ul>
	<b>テナントとの環境配慮における協働</b>   	<b>長期目標：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）</b>
社会 S	<b>従業員の働きがい・ウェルネスの推進</b>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT投資を通じた就業環境の向上</li> <li>従業員エンゲージメント調査の評価向上</li> </ul>
	<b>地域コミュニティ・地域行政への貢献</b>   	地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献
	<b>建物利用者の満足度、健康と快適性</b>  	テナント満足度調査の実施
ガバナンス G	<b>情報の管理と活用</b> 	不動産運用管理システムを通じた業務効率化、データ活用の高度化の検討
	<b>投資家・投資主への情報開示</b>  	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示（外部評価の向上）
	<b>贈賄・汚職</b> 	コンプライアンス研修の拡充

# ESGの取組み

## ■ 賛同しているイニシアティブ

### 気候変動関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

●本資産運用会社：2022年1月に賛同



### 責任投資原則 (PRI)

●本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



### ISO14001

●本資産運用会社：2019年2月に認証



## SDGs



### 国連UNHCRのサポート

●本資産運用会社：2020年より複数保有物件で開始



Luz湘南辻堂にて (2020年12月)

### TOKYO働き方改革宣言

●本資産運用会社：2018年11月に宣言



## ■ 外部評価

### GRESB リアルエステイト評価



Green Star  
7年連続  
4 Star

G R E S B  
★★★★☆ 2021

### GRESB 開示評価



Aレベル  
最上位4年連続

G R E S B  
Public Disclosure 2021

### MSCI ESG格付け

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる格付け評価

MSCI  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

LAST UPDATE: July 23, 2021

# 用語の定義集 1/2

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。 ・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 ・第35期：2020年12月1日～2021年5月31日、運用日数182日 ・第36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日 ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022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 / 譲渡価格	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」及び「配当準備積立金」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。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

# 用語の定義集 2/2

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	「賃貸契約面積÷総賃貸可能面積」により算出しています。
更改増額・減額	各期の賃料増減額改定の合意をしたテナントについて、改定前賃料と改定後賃料の差額を増額テナント、減額テナントそれぞれ合計して算出（共益費、定期借家契約の再契約を含む）。更改増減率は「改定後賃料÷改定前賃料-1」により算出しています。
入替増額・減額	各期に新規の賃貸借契約を締結したテナントの賃料と、同一区画の従前テナントの賃料の差額を算出し、増額・減額それぞれ合計して算出（共益費を含み、定期借家契約の再契約を除く）。入替増減率は「入居テナント賃料÷従前テナント賃料-1」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	ホテルのGOPに一定料率を乗じた金額を賃料として受領できる賃料体系又は、ホテルの売上高が一定額を超えた場合、当該超過額の一定額を賃料として受領できる賃料体系を指します。
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。



Blank lined area for writing, consisting of two columns of horizontal blue lines.



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。



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

# 第36期（2021年11月期） 決算説明資料

補足説明資料

2021年6月1日～2021年11月30日

証券コード：8960

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



2022年1月

# 目次（補足説明資料）

● ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.2
● ESGの取組み：G（ガバナンス）	p.3
● 主要財務指標の推移	p.5
● 貸借対照表	p.6
● 損益計算書	p.7
● 含み損益と1口当たりNAVの推移	p.8
● 物件別期末評価額	p.9
● 第36期物件収支・稼働率	p.13
● ポートフォリオ一覧	p.19
● 内部留保   負ののれんと配当準備積立金	p.22
● 投資主・投資口の概況	p.23
● インデックスへの組入れ状況	p.24
● 丸紅グループとのコラボレーション	p.25
● 資産運用に関わるマクロ経済データ	p.27
● 用語の定義集	p.31

# 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

### ■ 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



### 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

### 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

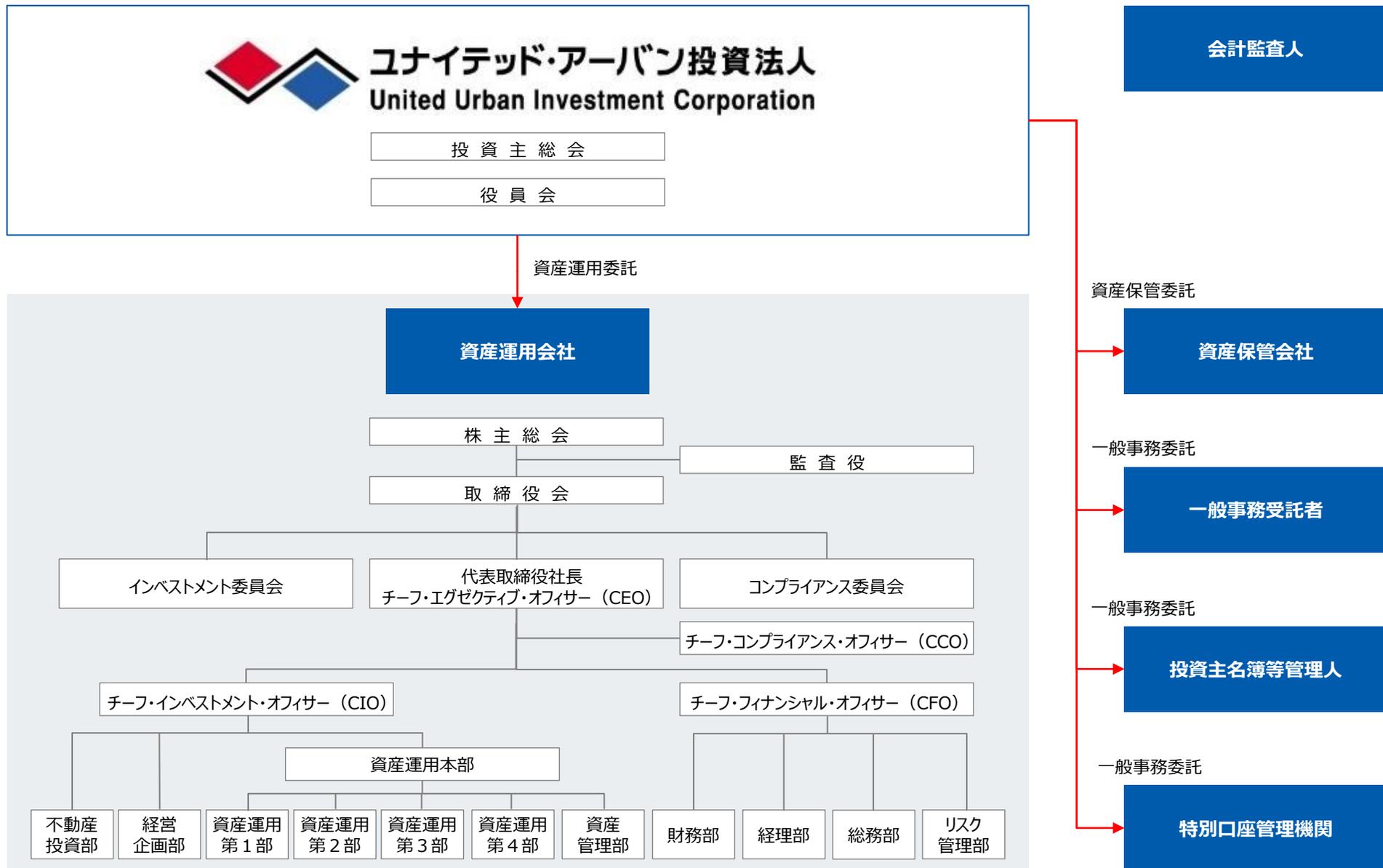
- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

<スポンサー>

**Marubeni**

# ESGの取組み：G（ガバナンス）

## 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

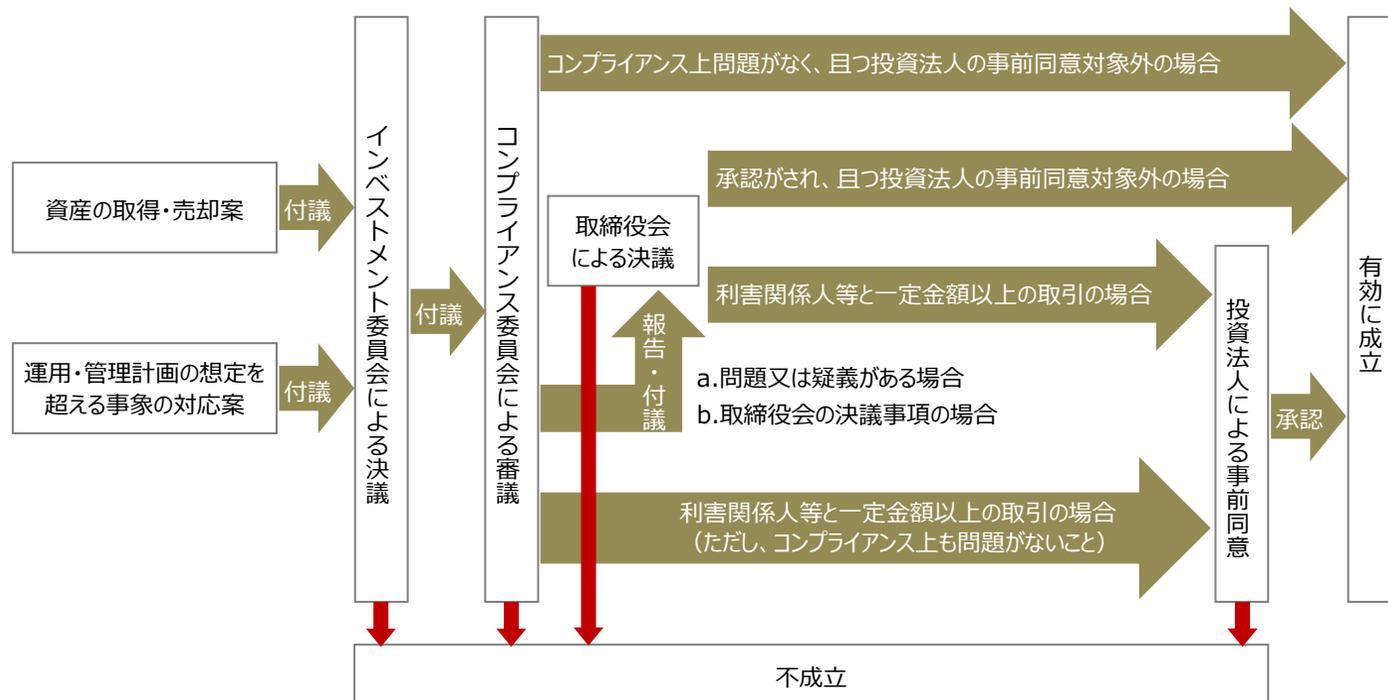


# ESGの取組み：G（ガバナンス）

## 内部統制上の意思決定の仕組み

投信法に基づき、本投資法人は資産運用会社であるJRAに資産の運用を委託しています。

運用資産の取得・売却又は運用・管理に係る意思決定において二重、三重のチェックを行うことにより、スポンサー企業等との取引、その他利益相反関係の懸念のある取引に対して、最大限の留意を行っています。



### インベストメント委員会

メンバー	委員長（1名）：JRA代表取締役社長 委員（2名）：JRA非常勤取締役、社外有識者（弁護士）
役割	取締役会から権限委譲された主要な運用計画・方針等に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議
主な決議事項	特定不動産等の取得並びに保有する特定不動産等の売却、UUR保有の投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定
開催・決議要件	委員の過半（社外有識者は必須）で開催。決議は全員一致を要件とし、かつ利害関係者の決議に加わることは不可

### コンプライアンス委員会

メンバー	委員長（1名）：JRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：JRA代表取締役社長（CEO）、総務部長、社外有識者（弁護士）
役割	法令遵守のみならず、広く職業規範・内部監査等について審議し、疑義ありと認められる場合には取締役会に対し答申を行う
主な審議事項	投資判断、法令等及び職業規範に問題がある行為への対応
開催・審議要件	委員の過半（委員長及びCEOは必須）で開催。社外有識者が欠席の場合は別途社外有識者が参加する委員会を開催し、審議事項の事前意見の取得または報告

# 主要財務指標の推移

	2021年11月期 (第36期：183日)	2021年5月期 (第35期：182日)	2020年11月期 (第34期：183日)	2020年5月期 (第33期：183日)	2019年11月期 (第32期：183日)
総資産 <sup>*1</sup>	707,548百万円	704,135百万円	701,982百万円	694,089百万円	678,208百万円
物件数 <sup>*1</sup>	136物件	133物件	130物件	129物件	122物件
有利子負債額 <sup>*1</sup>	304,433百万円	299,833百万円	296,633百万円	289,533百万円	270,777百万円
純資産 <sup>*1,2</sup>	363,257百万円	365,797百万円	365,666百万円	366,863百万円	367,970百万円
1口当たり純資産 <sup>*1</sup>	116,490円	117,305円	117,263円	117,647円	118,002円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) <sup>*3</sup>	2.1%	2.8%	2.8%	2.8%	3.1%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) <sup>*4</sup>	4.0%	5.4%	5.3%	5.2%	5.8%
自己資本比率 <sup>*1,5</sup>	51.3%	51.9%	52.1%	52.9%	54.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>*6</sup>	14.4倍	16倍	14.9倍	14.8倍	15.6倍
NOI	15,872百万円	15,310百万円	15,192百万円	16,880百万円	17,933百万円
FFO <sup>*7</sup>	12,578百万円	12,085百万円	11,859百万円	13,634百万円	14,676百万円

	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)	2017年5月期 (第27期：182日)
総資産 <sup>*1</sup>	680,901百万円	651,242百万円	648,503百万円	663,531百万円	675,885百万円
物件数 <sup>*1</sup>	120物件	119物件	116物件	116物件	123物件
有利子負債額 <sup>*1</sup>	282,884百万円	257,384百万円	255,884百万円	271,607百万円	285,857百万円
純資産 <sup>*1,2</sup>	357,789百万円	356,029百万円	355,017百万円	353,258百万円	351,801百万円
1口当たり純資産 <sup>*1</sup>	117,112円	116,536円	116,205円	115,629円	115,152円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) <sup>*3</sup>	3.7%	3.6%	3.7%	3.4%	3.1%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) <sup>*4</sup>	7.0%	6.6%	6.8%	6.4%	6.0%
自己資本比率 <sup>*1,5</sup>	52.5%	54.7%	54.7%	53.2%	52.1%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>*6</sup>	16.9倍	15.9倍	15.8倍	14.5倍	13.2倍
NOI	16,759百万円	17,253百万円	18,051百万円	17,514百万円	17,528百万円
FFO <sup>*7</sup>	13,462百万円	13,974百万円	14,773百万円	14,144百万円	14,213百万円

\*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 ) ÷ 当期運用日数 × 365 × 100

\*4 ROE = 当期純利益 ÷ ( (期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2 ) ÷ 当期運用日数 × 365 × 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 + 減損損失) ÷ (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 + 減損損失

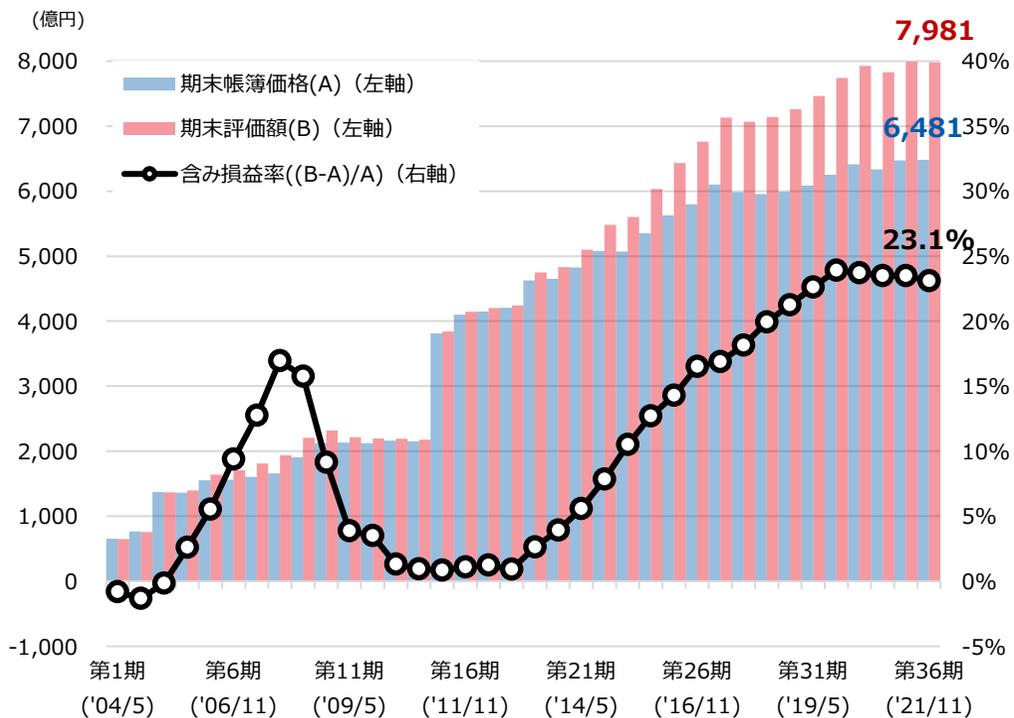
# 貸借対照表

	第35期 2021年5月31日現在 (百万円)		第36期 2021年11月30日現在 (百万円)		前期比増減 (百万円)		
		構成比		構成比		増減比	
資産の部	流動資産	54,820	7.8%	57,349	8.1%	+2,529	+4.6%
	現金及び預金	30,648	4.4%	31,251	4.4%	+603	+2.0%
	信託現金及び信託預金	22,919	3.3%	25,317	3.6%	+2,398	+10.5%
	その他	1,252	0.2%	780	0.1%	▲472	▲37.7%
	固定資産	649,261	92.2%	650,121	91.9%	+860	+0.1%
	有形固定資産	637,910	90.6%	638,847	90.3%	+937	+0.1%
	建物等	17,981	2.6%	17,763	2.5%	▲219	▲1.2%
	土地	64,098	9.1%	64,496	9.1%	+398	+0.6%
	信託建物等	183,597	26.1%	182,524	25.8%	▲1,073	▲0.6%
	信託土地	372,233	52.9%	374,062	52.9%	+1,830	+0.5%
	無形固定資産	9,460	1.3%	9,451	1.3%	▲9	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.2%	8,171	1.2%	-	+0.0%
	その他	139	0.0%	130	0.0%	▲9	▲6.6%
	投資その他の資産	1,890	0.3%	1,822	0.3%	▲68	▲3.6%
	長期前払費用	1,800	0.3%	1,733	0.2%	▲68	▲3.8%
その他	89	0.0%	89	0.0%	-	+0.0%	
繰延資産	53	0.0%	78	0.0%	+25	+46.5%	
投資法人債発行費	53	0.0%	78	0.0%	+25	+46.5%	
資産合計	704,135	100.0%	707,548	100.0%	+3,414	+0.5%	
負債の部	流動負債	36,869	5.2%	35,946	5.1%	▲924	▲2.5%
	営業未払金	1,983	0.3%	2,997	0.4%	+1,015	+51.2%
	1年内償還投資法人債	3,000	0.4%	-	-	▲3,000	-
	1年内返済長期借入金	27,600	3.9%	28,900	4.1%	+1,300	+4.7%
	前受金(信託含む)	3,587	0.5%	3,484	0.5%	▲103	▲2.9%
	預り金(信託含む)	220	0.0%	192	0.0%	▲28	▲12.7%
	その他	478	0.1%	371	0.1%	▲107	▲22.4%
	固定負債	301,467	42.8%	308,345	43.6%	+6,878	+2.3%
	投資法人債	33,000	4.7%	36,500	5.2%	+3,500	+10.6%
	長期借入金	236,233	33.5%	239,033	33.8%	+2,800	+1.2%
	預り敷金保証金	3,167	0.4%	3,445	0.5%	+278	+8.8%
	信託預り敷金保証金	28,951	4.1%	29,306	4.1%	+356	+1.2%
	その他	115	0.0%	60	0.0%	▲56	▲48.2%
	負債合計	338,337	48.1%	344,291	48.7%	+5,954	+1.8%
純資産の部	投資主資本	365,913	52.0%	363,317	51.3%	▲2,596	▲0.7%
	出資総額	319,973	45.4%	319,973	45.2%	-	+0.0%
	剰余金	45,940	6.5%	43,343	6.1%	▲2,596	▲5.7%
	出資剰余金	23,548	3.3%	23,548	3.3%	-	+0.0%
	任意積立金	12,544	1.8%	12,469	1.8%	▲75	▲0.6%
	一時差異等調整積立金	7,140	1.0%	7,063	1.0%	▲78	▲1.1%
	配当準備積立金	5,404	0.8%	5,406	0.8%	+2	+0.0%
	当期末処分利益	9,847	1.4%	7,326	1.0%	▲2,521	▲25.6%
	繰延ヘッジ損益	▲115	▲0.0%	▲60	▲0.0%	+56	▲48.2%
	純資産合計	365,797	51.9%	363,257	51.3%	▲2,540	▲0.7%

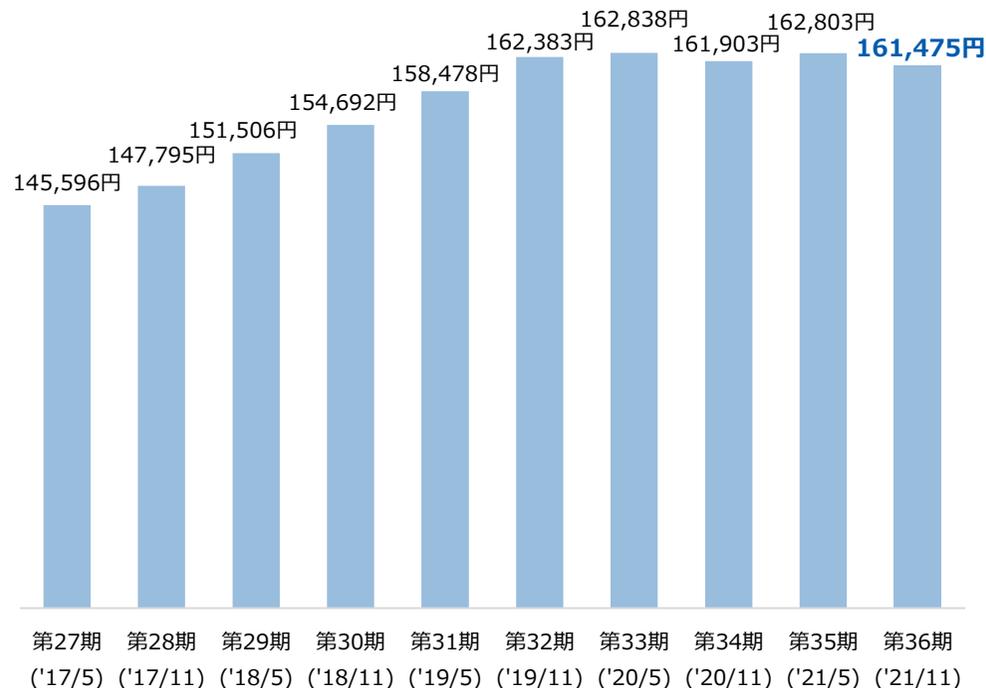
	第35期 (2020年12月1日～2021年5月31日)		第36期 (2021年6月1日～2021年11月30日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	24,198	100.0%	22,806	100.0%	▲1,392	▲5.8%
賃貸事業収入	20,751	85.8%	21,187	92.9%	+436	+2.1%
賃料収入	18,336	75.8%	18,770	82.3%	+434	+2.4%
共益費収入	1,506	6.2%	1,494	6.6%	▲13	▲0.8%
駐車場収入	754	3.1%	763	3.3%	+9	+1.3%
その他賃貸収入	154	0.6%	159	0.7%	+5	+3.5%
その他賃貸事業収入	1,550	6.4%	1,618	7.1%	+68	+4.4%
附加使用料	1,166	4.8%	1,386	6.1%	+220	+18.8%
賃貸事業一時収入	302	1.2%	150	0.7%	▲152	▲50.1%
その他雑収入	81	0.3%	81	0.4%	▲0	▲0.1%
不動産等売却益	1,896	7.8%	-	-	▲1,896	-
営業費用	13,414	55.4%	14,550	63.8%	+1,136	+8.5%
賃貸事業費用	11,122	46.0%	11,032	48.4%	▲91	▲0.8%
公租公課	2,155	8.9%	2,136	9.4%	▲19	▲0.9%
外注委託費	1,858	7.7%	1,756	7.7%	▲102	▲5.5%
水光熱費	1,212	5.0%	1,325	5.8%	+114	+9.4%
損害保険料	24	0.1%	24	0.1%	+0	+1.0%
修繕費	1,310	5.4%	1,274	5.6%	▲37	▲2.8%
減価償却費	4,130	17.1%	4,098	18.0%	▲32	▲0.8%
その他賃貸事業費用	431	1.8%	417	1.8%	▲14	▲3.2%
不動産等売却損	-	-	10	0.0%	+10	-
減損損失	-	-	1,139	5.0%	+1,139	-
販売費・一般管理費	2,291	9.5%	2,369	10.4%	+77	+3.4%
資産運用報酬	1,993	8.2%	2,019	8.9%	+26	+1.3%
資産保管手数料	18	0.1%	18	0.1%	+0	+0.2%
一般事務委託手数料	68	0.3%	67	0.3%	▲0	▲0.2%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	-	+0.0%
その他	200	0.8%	252	1.1%	+52	+25.7%
営業利益	10,784	44.6%	8,256	36.2%	▲2,528	▲23.4%
営業外収益	10	0.0%	40	0.2%	+30	+302.8%
営業外費用	946	3.9%	969	4.3%	+23	+2.4%
支払利息	869	3.6%	870	3.8%	+0	+0.0%
投資法人債利息	65	0.3%	66	0.3%	+2	+2.8%
その他	11	0.0%	32	0.1%	+21	+173.6%
経常利益	9,847	40.7%	7,326	32.1%	▲2,521	▲25.6%
税引前当期純利益	9,847	40.7%	7,326	32.1%	▲2,521	▲25.6%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	-	+0.0%
当期純利益	9,847	40.7%	7,326	32.1%	▲2,521	▲25.6%

# 含み損益と1口当たりNAVの推移

期末帳簿価格及び期末評価額の推移



1口当たりNAVの推移



	第35期末	第36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	133物件	<b>136物件</b>	36物件	36物件	20物件	25物件	19物件	+3物件
期末帳簿価格(A)	6,472億円	<b>6,481億円</b>	1,916億円	2,012億円	1,439億円	455億円	657億円	+9億円
期末評価額(B)	7,990億円	<b>7,981億円</b>	2,174億円	2,656億円	1,664億円	634億円	852億円	▲9億円
含み損益	1,518億円	<b>1,499億円</b>	258億円	643億円	224億円	179億円	194億円	▲18億円
含み損益率((B-A)/A)	23.5%	<b>23.1%</b>	13.5%	32.0%	15.6%	39.3%	29.5%	▲0.4%

# 物件別期末評価額 1/4

(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35期末 (2021/5/31)				第36期末 (2021/11/30)				第36期末と第35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	4,943	4,280	5.1%	▲663	5,103	4,570	5.1%	▲533	+290	+6.8%	±0%	+130	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,214	6,220	5.2%	+2,005	4,160	6,220	5.2%	+2,059	±0	±0%	±0%	+53	不動研
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,333	6,550	4.4%	+216	6,303	6,550	4.4%	+246	±0	±0%	±0%	+30	日土地
	A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	5	06/04/28	3,210	2,660	3,850	4.9%	+1,189	2,646	3,850	4.9%	+1,203	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,852	5,340	4.7%	+487	4,818	5,340	4.7%	+521	±0	±0%	±0%	+34	不動研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,423	2,020	5.1%	+596	1,399	2,020	5.1%	+620	±0	±0%	±0%	+23	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,573	3,400	3.9%	▲173	3,565	3,400	3.9%	▲165	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,205	5,000	4.5%	+794	4,185	5,000	4.4%	+814	±0	±0%	▲0.1%	+19	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,071	3,940	6.0%	+868	3,043	3,950	6.0%	+906	+10	+0.3%	±0%	+38	不動研
	A13	maricom-ISO GO・システムプラザ横浜 (敷地)	9	08/02/18	11,904	12,458	11,300	4.7%	▲1,158	12,458	11,300	4.7%	▲1,158	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,194	1,970	4.5%	▲224	2,186	1,970	4.5%	▲216	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,869	26,400	4.1%	+4,530	21,815	24,500	4.1%	+2,684	▲1,900	▲7.2%	±0%	▲1,846	不動研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,544	2,400	3.3%	+855	1,540	2,330	3.3%	+789	▲70	▲2.9%	±0%	▲66	不動研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,314	3,470	4.3%	+1,155	2,300	3,460	4.3%	+1,159	▲10	▲0.3%	±0%	+4	不動研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,660	8,740	5.2%	+2,079	6,605	8,740	5.2%	+2,134	±0	±0%	±0%	+55	不動研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,896	4,890	6.6%	+993	3,855	4,880	6.6%	+1,024	▲10	▲0.2%	±0%	+30	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,059	2,150	4.9%	+90	2,037	2,150	4.9%	+112	±0	±0%	±0%	+21	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,771	5,920	3.7%	+1,148	4,739	5,920	3.7%	+1,180	±0	±0%	±0%	+32	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,799	4,050	4.4%	+1,250	2,766	4,070	4.4%	+1,303	+20	+0.5%	±0%	+52	不動研
	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	3,300	4.5%	+559	2,740	3,300	4.5%	+559	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	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	2,840	4.5%	+569	2,270	2,840	4.5%	+569	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	26,593	34,100	3.7%	+7,506	26,435	34,100	3.7%	+7,664	±0	±0%	±0%	+157	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,655	6,830	5.6%	+2,174	4,618	6,830	5.6%	+2,211	±0	±0%	±0%	+37	不動研
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,643	6,260	4.3%	+1,616	4,614	6,260	4.3%	+1,645	±0	±0%	±0%	+29	不動研
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,530	4.6%	+679	6,850	7,550	4.6%	+699	+20	+0.3%	±0%	+20	谷澤
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,885	1,870	5.1%	▲15	1,881	1,790	5.1%	▲91	▲80	▲4.3%	±0%	▲75	不動研
	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	2,180	4.1%	+212	1,967	2,180	4.1%	+212	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,689	3,050	3.4%	+360	2,691	3,050	3.4%	+358	±0	±0%	±0%	▲1	不動研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,647	5,660	4.0%	+12	5,642	3,050	4.1%	▲2,592	▲2,610	▲46.1%	+0.1%	▲2,605	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,823	4,390	5.1%	+566	3,899	4,560	5.1%	+660	+170	+3.9%	±0%	+93	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,178	2,750	3.4%	▲428	3,176	2,750	3.4%	▲426	±0	±0%	±0%	+1	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,439	9,420	4.4%	▲19	9,600	8,980	4.4%	▲620	▲440	▲4.7%	±0%	▲600	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,816	1,890	5.7%	+73	1,810	1,890	5.7%	+79	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,218	12,100	4.1%	▲118	12,211	12,100	4.1%	▲111	±0	±0%	±0%	+7	谷澤
	A43	LEVENおたかの森	36	21/06/30	3,800	-	-	-	-	3,852	3,900	4.2%	+47	-	-	-	+47	谷澤

# 物件別期末評価額 2/4

(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35期末 (2021/5/31)				第36期末 (2021/11/30)				第36期末と第35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	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,076	3,130	3.8%	+1,053	2,088	3,130	3.8%	+1,041	±0	±0%	±0%	▲11	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,510	3,120	5.1%	+1,609	1,495	3,170	5.0%	+1,674	+50	+1.6%	▲0.1%	+64	不動研
	B4	丸増町ビル	1	04/03/29	2,350	2,381	2,790	3.2%	+408	2,382	2,900	3.1%	+517	+110	+3.9%	▲0.1%	+108	不動研
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,224	3,800	3.7%	+1,575	2,213	3,010	3.7%	+796	▲790	▲20.8%	±0%	▲779	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,253	29,100	4.9%	+5,846	23,191	29,000	4.9%	+5,808	▲100	▲0.3%	±0%	▲38	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,960	33,400	4.3%	+14,439	18,752	32,200	4.3%	+13,447	▲1,200	▲3.6%	±0%	▲991	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,365	7,080	4.1%	▲1,285	8,338	7,120	4.0%	▲1,218	+40	+0.6%	▲0.1%	+67	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,023	6,650	3.9%	+2,626	4,002	6,650	3.9%	+2,647	±0	±0%	±0%	+20	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	11,599	14,100	3.5%	+2,500	11,545	14,700	3.4%	+3,154	+600	+4.3%	▲0.1%	+653	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,696	7,120	4.2%	+1,423	5,707	6,850	4.1%	+1,142	▲270	▲3.8%	▲0.1%	▲281	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	6,450	8,090	4.4%	+1,639	6,430	7,530	4.4%	+1,099	▲560	▲6.9%	±0%	▲540	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,169	4,330	3.9%	+1,160	3,157	4,250	3.8%	+1,092	▲80	▲1.8%	▲0.1%	▲68	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	2,437	3,350	4.4%	+912	2,428	3,380	4.3%	+951	+30	+0.9%	▲0.1%	+39	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,143	2,640	3.5%	+496	2,138	2,660	3.4%	+521	+20	+0.8%	▲0.1%	+25	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,525	1,780	4.7%	+254	1,512	1,530	4.7%	+17	▲250	▲14.0%	±0%	▲236	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,741	12,500	3.9%	+3,758	8,728	12,500	3.9%	+3,771	±0	±0%	±0%	+12	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,331	8,090	3.6%	+1,758	6,299	8,180	3.5%	+1,880	+90	+1.1%	▲0.1%	+121	不動研
	B27	リー・エジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,637	3,330	4.0%	+692	2,625	3,510	3.9%	+884	+180	+5.4%	▲0.1%	+192	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,061	1,270	4.7%	+208	1,053	1,300	4.6%	+246	+30	+2.4%	▲0.1%	+37	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	2,462	3,830	3.5%	+1,367	2,457	3,950	3.4%	+1,492	+120	+3.1%	▲0.1%	+124	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	8,690	4.0%	+2,125	6,604	8,100	4.0%	+1,495	▲590	▲6.8%	±0%	▲629	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,359	5,170	4.1%	+810	4,331	5,270	4.1%	+938	+100	+1.9%	±0%	+127	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,670	2,230	5.3%	+559	1,655	2,180	5.3%	+524	▲50	▲2.2%	±0%	▲35	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	816	1,060	5.7%	+243	808	960	5.7%	+151	▲100	▲9.4%	±0%	▲91	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,707	12,900	4.7%	+5,192	7,606	12,900	4.7%	+5,293	±0	±0%	±0%	+100	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,998	3,150	4.1%	+1,151	1,984	3,230	4.0%	+1,245	+80	+2.5%	▲0.1%	+93	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,210	3,170	3.6%	+959	2,208	3,170	3.6%	+961	±0	±0%	±0%	+2	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,254	1,910	5.0%	+655	1,234	1,950	4.9%	+715	+40	+2.1%	▲0.1%	+60	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,050	2,260	4.5%	+1,209	1,036	2,350	4.4%	+1,313	+90	+4.0%	▲0.1%	+104	不動研
	B42	芝52ビル	21	14/03/28	2,100	2,116	3,530	3.6%	+1,413	2,108	3,630	3.5%	+1,521	+100	+2.8%	▲0.1%	+107	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,042	5,310	4.8%	+2,267	2,994	5,410	4.7%	+2,415	+100	+1.9%	▲0.1%	+148	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,819	22,200	4.6%	+3,380	18,840	22,200	4.6%	+3,359	±0	±0%	±0%	▲20	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,040	12,900	3.8%	+859	12,157	13,200	3.7%	+1,042	+300	+2.3%	▲0.1%	+182	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	10,115	11,100	2.7%	+984	10,091	11,500	2.6%	+1,408	+400	+3.6%	▲0.1%	+423	不動研
	B47	虎ノ門P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,475	4,140	3.7%	+664	3,471	4,260	3.6%	+788	+120	+2.9%	▲0.1%	+124	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,573	7,770	3.3%	+196	7,562	7,770	3.3%	+207	±0	±0%	±0%	+11	谷澤

# 物件別期末評価額 3/4

(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35期末 (2021/5/31)				第36期末 (2021/11/30)				第36期末と第35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	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,897	27,200	4.4%	+5,302	21,881	27,200	4.4%	+5,318	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,584	2,600	3.8%	+1,015	1,578	2,590	3.8%	+1,011	▲10	▲0.4%	±0%	▲3	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,027	3,970	4.8%	+942	2,978	3,970	4.8%	+991	±0	±0%	±0%	+48	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,791	5,150	4.7%	+1,358	3,745	5,130	4.7%	+1,384	▲20	▲0.4%	±0%	+25	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,074	11,400	4.5%	+4,325	6,988	10,800	4.5%	+3,811	▲600	▲5.3%	±0%	▲513	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,457	7,030	4.0%	+2,572	4,428	7,030	4.0%	+2,601	±0	±0%	±0%	+29	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,932	7,020	3.9%	+2,087	4,913	7,200	3.9%	+2,286	+180	+2.6%	±0%	+199	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,739	3,620	3.9%	▲1,119	4,718	3,620	3.9%	▲1,098	±0	±0%	±0%	+20	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,607	3,170	4.0%	+562	2,594	3,170	4.0%	+575	±0	±0%	±0%	+13	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,028	2,590	4.9%	+561	2,013	2,590	4.9%	+576	±0	±0%	±0%	+14	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	714	864	6.1%	+149	710	874	6.1%	+163	+10	+1.2%	±0%	+13	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	19,970	22,000	5.4%	+2,029	20,069	22,000	5.4%	+1,930	±0	±0%	±0%	▲98	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,565	17,200	5.3%	▲365	17,536	17,200	5.3%	▲336	±0	±0%	±0%	+28	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	17,653	16,800	5.4%	▲853	17,588	16,800	5.4%	▲788	±0	±0%	±0%	+65	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,067	3,590	4.4%	+522	3,054	3,590	4.4%	+535	±0	±0%	±0%	+13	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,435	4,760	3.9%	+324	4,418	4,780	3.9%	+361	+20	+0.4%	±0%	+37	不動研
	C18	ホテルヒューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	13,532	13,700	4.5%	+167	13,585	13,700	4.5%	+114	±0	±0%	±0%	▲53	谷澤
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	32	19/06/28	4,233	4,197	5,210	4.6%	+1,012	4,174	5,240	4.6%	+1,065	+30	+0.6%	±0%	+52	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,924	5,900	4.9%	+975	4,900	5,900	4.9%	+999	±0	±0%	±0%	+23	谷澤
	C21	ネストホテル京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,086	3,050	4.1%	+963	2,082	3,050	4.1%	+967	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,369	2,570	3.8%	+1,200	1,365	2,620	3.8%	+1,254	+50	+1.9%	±0%	+53	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,456	2,250	3.9%	+793	1,450	2,300	3.8%	+849	+50	+2.2%	▲0.1%	+56	不動研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	963	1,530	3.7%	+566	957	1,530	3.7%	+572	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,357	3,750	4.9%	+1,392	2,330	3,820	4.8%	+1,489	+70	+1.9%	▲0.1%	+96	不動研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	873	1,670	4.5%	+796	858	1,690	4.5%	+831	+20	+1.2%	±0%	+35	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,534	3,660	4.0%	+1,125	2,519	3,760	3.9%	+1,240	+100	+2.7%	▲0.1%	+114	不動研
	D16	グランレージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,125	1,390	4.2%	+264	1,113	1,390	4.1%	+276	±0	±0%	▲0.1%	+11	不動研
	D17	グランレージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	938	1,460	4.2%	+521	921	1,470	4.1%	+548	+10	+0.7%	▲0.1%	+26	不動研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,440	4,780	5.3%	+2,339	2,394	4,860	5.2%	+2,465	+80	+1.7%	▲0.1%	+126	不動研
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,101	1,600	4.3%	+498	1,083	1,640	4.2%	+556	+40	+2.5%	▲0.1%	+57	日土地
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	10	08/11/11	870	658	878	5.5%	+219	649	883	5.5%	+233	+5	+0.6%	±0%	+14	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	802	810	4.2%	+7	796	816	4.1%	+19	+6	+0.7%	▲0.1%	+11	不動研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,206	1,760	4.3%	+553	1,188	1,800	4.2%	+611	+40	+2.3%	▲0.1%	+58	不動研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,759	3,840	4.0%	+1,080	2,739	3,940	3.9%	+1,200	+100	+2.6%	▲0.1%	+119	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	1,668	3,260	4.6%	+1,591	1,694	3,320	4.5%	+1,625	+60	+1.8%	▲0.1%	+33	不動研
D25	グランレージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,215	1,650	4.2%	+434	1,198	1,660	4.1%	+461	+10	+0.6%	▲0.1%	+27	不動研	

# 物件別期末評価額 4/4

(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35期末 (2021/5/31)				第36期末 (2021/11/30)				第36期末と第35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	
住居	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,942	6,900	4.0%	+1,957	4,915	6,900	4.0%	+1,984	±0	±0%	±0%	+27	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,840	3,150	5.0%	+309	2,824	3,180	4.9%	+355	+30	+1.0%	▲0.1%	+45	不動研
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,358	1,560	4.1%	+201	1,353	1,560	4.1%	+206	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D29	シャトレ大手町 S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,618	3,760	4.7%	+141	3,618	3,790	4.6%	+171	+30	+0.8%	▲0.1%	+29	不動研
	D30	グランドフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,862	3,490	4.1%	+627	2,855	3,500	4.1%	+644	+10	+0.3%	±0%	+17	谷澤
	D31	パークアक्स赤塚	33	20/03/30	1,980	2,047	2,160	3.9%	+112	2,053	2,160	3.9%	+106	±0	±0%	±0%	▲6	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,531	1,700	4.0%	+168	1,528	1,700	4.0%	+171	±0	±0%	±0%	+3	谷澤
	D33	コートプランシエA P	33	20/03/31	1,270	1,347	1,380	3.8%	+32	1,345	1,380	3.8%	+34	±0	±0%	±0%	+2	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,783	1,770	4.4%	▲13	1,777	1,770	4.4%	▲7	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	その他	E1	リカカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,338	2,200	5.4%	+861	1,318	2,240	5.3%	+921	+40	+1.8%	▲0.1%	+60
E2		府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,692	4,200	5.7%	▲492	3,533	3,580	5.6%	+46	▲620	▲14.8%	▲0.1%	+538	不動研
E3		壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,670	6,280	5.3%	+2,609	3,624	6,390	5.2%	+2,765	+110	+1.8%	▲0.1%	+155	不動研
E4		ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,277	4,600	4.9%	+1,322	3,250	4,600	4.9%	+1,349	±0	±0%	±0%	+26	不動研
E5		ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,312	10,900	4.3%	+1,587	9,282	11,200	4.2%	+1,917	+300	+2.8%	▲0.1%	+329	不動研
E6		第1・第2 M T 有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,876	14,700	4.5%	+6,823	7,862	15,100	4.4%	+7,237	+400	+2.7%	▲0.1%	+414	不動研
E7		クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,759	5,720	3.3%	▲39	-	-	-	-	-	-	-	+39	谷澤
E8		新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,621	2,750	4.5%	+128	2,615	2,800	4.4%	+184	+50	+1.8%	▲0.1%	+56	不動研
E9		川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,516	9,880	4.3%	+2,363	7,479	9,980	4.2%	+2,500	+100	+1.0%	▲0.1%	+136	谷澤
E10		あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,201	1,300	5.2%	+98	1,195	1,320	5.1%	+124	+20	+1.5%	▲0.1%	+26	不動研
E11		新習志野物流センター II	27	17/01/31	2,590	2,700	2,710	4.6%	+9	2,693	2,770	4.5%	+76	+60	+2.2%	▲0.1%	+67	不動研
E12		吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,957	2,070	4.6%	+112	1,946	2,120	4.5%	+173	+50	+2.4%	▲0.1%	+61	不動研
E13		武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,847	1,980	4.6%	+132	1,865	2,030	4.5%	+164	+50	+2.5%	▲0.1%	+31	不動研
E14		千葉みなと物流センター (敷地)	33	20/02/28	6,600	6,934	7,960	3.8%	+1,025	6,934	8,130	3.7%	+1,195	+170	+2.1%	▲0.1%	+170	谷澤
E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,640	2,760	4.4%	+119	2,631	2,820	4.3%	+188	+60	+2.2%	▲0.1%	+69	谷澤	
E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,372	1,820	4.9%	+447	1,376	1,860	4.8%	+483	+40	+2.2%	▲0.1%	+35	不動研	
E17	レッドウッド成田ディスプレイーションセンター	34	20/06/30	2,345	2,440	2,510	4.6%	+69	2,431	2,510	4.6%	+78	±0	±0%	±0%	+8	谷澤	
E18	加須物流センター I・II	36	21/06/30	3,259	-	-	-	-	3,341	3,360	4.2%	+18	-	-	-	+18	谷澤	
E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	-	-	-	-	2,001	2,020	4.6%	+18	-	-	-	+18	谷澤	
E20	宮の森二条開発用地	36	21/09/30	370	-	-	-	-	398	370	4.5%	▲28	-	-	-	▲28	谷澤	
合計					680,770	647,231	799,032	4.39%	+151,800	648,167	798,113	4.37%	+149,945	▲4,849	▲0.1%	▲0.02%	▲1,856	

注1：「B26 浜松町262ビル」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」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)」、「E14 千葉みなと物流センター (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3：2021年4月20日付で、「C16」は「ザ・ビー福岡天神」から「コンフォートイン福岡天神」に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」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。

# 第36期物件収支・稼働率 1/6

(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	家電住まいる館 YAMADA 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナスポーツ 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 ・システムアザグ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館
不動産賃貸事業収益	22,806,682	200,779	258,609	246,118		192,183		87,033	161,031		299,274	31,019	683,854
賃貸事業収入	21,187,913	170,785	208,054	195,142		157,064		79,703	124,933		299,274	28,488	682,873
その他賃貸事業収入	1,618,768	29,994	50,554	50,976		35,118		7,330	36,098		-	2,530	981
不動産賃貸事業費用	10,906,184	301,421	146,879	126,818		95,468		48,196	73,598		35,895	32,152	161,758
公租公課	2,010,394	15,197	10,902	22,241		11,739		3,423	12,800		34,992	3,403	84,725
諸経費	4,797,750	223,395	79,829	66,932	(注1)	49,288	(注1)	30,264	40,026	(注1)	461	14,555	12,167
外注委託費	1,756,168	63,013	40,571	15,704		19,589		5,418	15,928		432	5,725	3,302
水道光熱費	1,325,614	31,241	35,956	16,939		28,710		-	22,165		-	-	-
損害保険料	24,571	311	248	165		185		63	159		29	62	671
修繕費	1,274,108	119,464	513	33,115		-		23,899	967		-	8,739	6,244
その他賃貸事業費用	417,286	9,363	2,539	1,007		803		883	806		-	27	1,949
減価償却費	4,098,039	62,828	56,146	37,643		34,440		14,508	20,771		441	14,194	64,865
不動産賃貸事業利益	11,900,497	-100,641	111,730	119,300	81,729	96,714	28,926	38,837	87,432	96,494	263,378	-1,133	522,095
減価償却費控除前利益 (NOI)	15,998,536	-37,812	167,877	156,943	96,379	131,155	52,741	53,345	108,204	125,286	263,820	13,060	586,960
資本的支出額	2,450,555	273,825	2,337	7,518	-	-	-	7,625	1,032	-	-	6,853	10,116
稼働率 (2021年11月末時点)	97.8%	90.2%	100.0%	83.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.1%	100.0%	100.0%	59.1%	100.0%
修正NOI利回り	4.73%	-1.11%	6.44%	4.82%	5.99%	4.92%	5.16%	2.83%	5.26%	5.83%	4.42%	1.08%	5.13%

(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	家電住まいる館 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	51,655	77,740	615,340			160,022	128,909					276,870	
賃貸事業収入	48,448	69,754	494,616			140,377	105,210					262,668	
その他賃貸事業収入	3,207	7,985	120,724			19,644	23,699					14,201	
不動産賃貸事業費用	13,471	38,046	520,818			89,772	73,963					128,182	
公租公課	3,268	6,902	52,124			7,553	6,013					26,434	
諸経費	6,345	17,016	392,505	(注1)	(注1)	49,616	32,155	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	69,840	(注1)
外注委託費	2,593	5,700	126,074			11,299	11,229					43,038	
水道光熱費	2,715	5,984	93,129			9,155	17,290					23,171	
損害保険料	37	87	753			133	113					261	
修繕費	969	4,479	22,610			23,091	525					1,758	
その他賃貸事業費用	29	765	149,936			5,936	2,996					1,610	
減価償却費	3,857	14,127	76,189			32,602	35,795					31,907	
不動産賃貸事業利益	38,184	39,694	94,521	139,869	31,639	70,249	54,946	73,693	63,590	508,842	145,920	148,688	152,423
減価償却費控除前利益 (NOI)	42,041	53,821	170,711	181,825	54,013	102,852	90,741	73,693	63,590	665,902	186,162	180,596	152,423
資本的支出額	-	-	21,175	1,291	458	196	2,951	-	-	-	3,030	2,880	-
稼働率 (2021年11月末時点)	100.0%	82.9%	98.1%	100.0%	100.0%	98.5%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.31%	4.14%	4.84%	7.49%	4.31%	4.03%	5.40%	5.65%	5.90%	4.74%	7.21%	8.28%	4.71%

# 第36期物件収支・稼働率 2/6

(単位：千円)	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43	商業施設計	B1
	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	LEVEN おたかの森		T&G浜松町 ビル
不動産賃貸事業収益	102,224			66,813		287,309	63,205	409,708		325,788	91,987	6,841,358	83,672
賃貸事業収入	53,699			64,267		210,425	57,521	347,966		280,811	85,972	6,191,937	77,317
その他賃貸事業収入	48,524			2,545		76,884	5,683	61,742		44,977	6,014	649,421	6,355
不動産賃貸事業費用	30,784			29,004		209,971	29,212	317,941		96,263	14,756	3,285,204	46,193
公租公課	4,192			1,130		24,412	835	32,615		34,408	-	575,280	9,747
諸経費	15,851	(注1)	(注1)	22,425	(注1)	152,615	24,080	241,260	(注1)	54,019	8,345	1,757,356	19,627
外注委託費	5,279			4,341		68,661	4,861	121,710		15,626	3,341	620,535	5,867
水道光熱費	8,739			1,972		42,747	5,213	47,410		37,528	4,688	434,860	5,227
損害保険料	60			61		335	55	490		153	52	6,722	58
修繕費	1,238			2,266		28,601	6,189	62,442		704	116	451,647	8,382
その他賃貸事業費用	533			13,782		12,269	7,761	9,206		7	146	243,590	91
減価償却費	10,740			5,448		32,942	4,297	44,065		7,835	6,411	952,567	16,817
不動産賃貸事業利益	71,439	43,986	49,112	37,808	-118,894	77,337	33,992	91,767	55,718	229,525	77,230	3,556,154	37,479
減価償却費控除前利益 (NOI)	82,179	43,986	49,112	43,257	-112,332	110,280	38,289	135,833	60,772	237,361	83,641	4,508,721	54,297
資本的支出額	6,266	-	-	7,012	-	109,206	2,738	204,899	-	286	-	671,704	28,533
稼働率 (2021年11月末時点)	78.4%	100.0%	100.0%	83.2%	0.0%	94.1%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	87.8%
修正NOI利回り	9.11%	4.98%	5.21%	3.29%	-4.07%	5.59%	2.55%	2.92%	6.93%	3.90%	4.87%	4.47%	4.80%

(単位：千円)	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20
	福岡 アーセオン ビル	丸増廻町 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	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	125,932	94,602	108,695	1,129,477	836,594	126,482	188,476	341,679	258,298	267,618	116,599	84,372	68,661
賃貸事業収入	115,041	90,805	108,695	1,042,875	836,594	121,435	174,115	320,462	221,812	249,330	114,114	84,372	63,018
その他賃貸事業収入	10,891	3,796	-	86,601	-	5,046	14,361	21,216	36,486	18,288	2,485	-	5,642
不動産賃貸事業費用	49,949	50,801	31,720	536,657	272,877	77,078	72,417	160,640	113,426	138,596	36,346	16,100	21,531
公租公課	7,914	14,393	11,858	86,307	51,859	13,086	10,035	39,005	21,111	20,474	10,719	3,914	6,499
諸経費	23,188	22,267	9,242	242,793	7,343	25,778	37,104	58,814	56,137	52,932	14,158	2,804	7,741
外注委託費	9,641	8,265	8,425	99,556	6,000	13,649	20,076	28,693	21,995	24,334	8,240	2,484	3,811
水道光熱費	10,706	6,128	-	82,035	-	8,472	12,335	21,160	22,665	18,303	3,360	-	3,268
損害保険料	84	310	69	954	641	172	105	282	221	240	64	28	29
修繕費	1,812	6,188	747	56,344	701	3,016	4,316	7,132	9,291	7,567	2,458	292	614
その他賃貸事業費用	942	1,374	-	3,902	0	468	270	1,545	1,963	2,488	34	-	17
減価償却費	18,847	14,140	10,619	207,556	213,674	38,214	25,277	62,819	36,178	65,189	11,468	9,381	7,290
不動産賃貸事業利益	75,983	43,801	76,975	592,820	563,717	49,403	116,059	181,039	144,872	129,022	80,253	68,271	47,129
減価償却費控除前利益 (NOI)	94,830	57,941	87,594	800,376	777,391	87,618	141,336	243,858	181,050	194,211	91,721	77,653	54,420
資本的支出額	4,410	15,403	-	149,879	5,410	10,927	4,800	9,190	48,066	45,847	290	-	2,249
稼働率 (2021年11月末時点)	100.0%	93.6%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	88.7%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	9.09%	4.92%	8.13%	6.65%	8.08%	2.06%	6.71%	4.02%	5.94%	5.49%	5.56%	6.03%	4.91%

# 第36期物件収支・稼働率 3/6

(単位：千円)	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B35	B36	B37	B38	B39
	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 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂 スクエア
不動産賃貸事業収益	68,181	347,627	211,822	121,215	56,706	101,852	284,040	168,170	111,903	57,249	480,827	118,669	90,766
賃貸事業収入	61,149	321,435	191,809	112,386	49,910	93,943	257,213	151,730	102,737	51,880	419,501	105,468	84,165
その他賃貸事業収入	7,031	26,191	20,012	8,828	6,795	7,908	26,827	16,439	9,165	5,369	61,325	13,201	6,601
不動産賃貸事業費用	36,479	106,889	93,941	54,449	25,499	25,150	151,447	81,589	55,220	30,583	239,240	46,168	36,750
公租公課	5,681	23,187	15,259	12,752	2,142	6,438	26,990	17,593	8,527	4,919	32,750	11,297	6,174
諸経費	13,434	51,571	45,087	29,504	15,455	11,258	72,461	29,885	26,718	16,731	95,276	20,583	23,458
外注委託費	6,326	19,031	22,289	16,188	4,936	4,485	29,330	10,457	9,807	7,938	44,422	7,416	8,364
水道光熱費	5,150	23,845	10,659	5,072	4,845	5,659	29,631	12,002	10,970	7,132	42,555	10,293	4,271
損害保険料	65	181	103	77	40	36	245	124	82	50	373	88	53
修繕費	1,801	7,759	5,688	3,818	506	658	9,271	4,859	5,358	1,198	6,823	2,620	10,107
その他賃貸事業費用	90	753	6,346	4,347	5,126	418	3,981	2,442	499	413	1,100	164	662
減価償却費	17,363	32,131	33,594	12,193	7,901	7,453	51,995	34,110	19,974	8,932	111,213	14,286	7,117
不動産賃貸事業利益	31,702	240,737	117,881	66,766	31,206	76,702	132,593	86,580	56,683	26,665	241,587	72,501	54,015
減価償却費控除前利益 (NOI)	49,065	272,868	151,475	78,959	39,108	84,155	184,589	120,690	76,657	35,598	352,800	86,788	61,132
資本的支出額	4,288	19,182	1,864	-	513	3,462	91,764	6,550	5,127	744	11,156	555	5,466
稼働率 (2021年11月末時点)	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%	100.0%	88.1%
修正NOI利回り	5.72%	5.50%	4.42%	5.73%	6.72%	6.82%	5.37%	5.27%	8.54%	7.20%	7.41%	8.24%	5.30%

(単位：千円)	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48	オフィスビル 計	C1	C2	C3
	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	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門P Fビル	UUR京橋 イーストビル		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	M Zビル
不動産賃貸事業収益	94,368	92,912	116,533	227,060	1,142,121	518,012		122,576	160,928	8,732,659	660,528	57,000	136,648
賃貸事業収入	86,669	84,593	109,416	199,760	1,056,533	476,578		115,271	153,617	8,113,714	655,816	57,000	136,648
その他賃貸事業収入	7,699	8,319	7,116	27,300	85,588	41,434		7,304	7,310	618,944	4,712	-	-
不動産賃貸事業費用	47,392	42,470	38,239	113,687	623,200	276,920		33,639	31,300	3,883,300	264,097	13,659	85,287
公租公課	7,425	8,002	8,216	13,583	125,052	45,003		10,288	48	711,088	85,969	6,457	9,190
諸経費	19,238	20,304	19,104	51,112	371,400	183,701	(注1)	19,320	19,825	1,767,543	65,699	602	23,023
外注委託費	9,369	8,798	10,463	22,317	142,784	73,149		8,658	8,392	767,095	26,877	540	7,284
水道光熱費	7,731	8,106	5,930	25,073	129,598	37,862		7,195	7,085	594,339	3,664	-	1,607
損害保険料	81	78	68	159	1,794	487		77	71	7,700	875	62	145
修繕費	1,927	3,201	2,185	3,010	89,777	42,248		3,340	601	316,585	33,408	-	1,878
その他賃貸事業費用	128	119	455	552	7,445	29,953		47	3,674	81,822	874	-	12,106
減価償却費	20,728	14,164	10,918	48,991	126,747	48,215		4,029	11,426	1,404,667	112,428	6,598	53,073
不動産賃貸事業利益	46,975	50,442	78,294	113,373	518,921	241,092	139,243	88,937	129,627	4,849,358	396,430	43,340	51,361
減価償却費控除前利益 (NOI)	67,703	64,606	89,212	162,364	645,668	289,307	162,947	92,967	141,054	6,254,026	508,859	49,939	104,434
資本的支出額	529	-	3,161	824	220,990	166,069	-	-	-	867,259	96,928	-	4,609
稼働率 (2021年11月末時点)	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	99.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	9.12%	10.56%	8.47%	9.00%	7.08%	5.15%	3.25%	5.40%	3.71%	5.95%	4.80%	5.29%	5.48%

# 第36期物件収支・稼働率 4/6

(単位：千円)	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17
	ホテルルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	コンフォートイン 東京六本木	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	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	コンフォートイン 福岡天神	変なホテル東京 浜松町
不動産賃貸事業収益	153,946		152,488	186,543	79,581						892,253	43,982	
賃貸事業収入	141,049	(注2)	150,974	173,808	79,581				(注2)	(注2)	712,886	42,632	
その他賃貸事業収入	12,897		1,514	12,735	-						179,367	1,349	
不動産賃貸事業費用	73,245	114,815	52,942	63,130	44,455				328,551	227,349	536,051	23,317	
公租公課	9,428	16,669	19,797	17,738	18,271				35,101	41,824	98,475	8,280	
諸経費	18,348	8,450	4,129	22,800	4,664	(注1)	(注1)	(注1)	104,026	79,535	276,614	1,694	(注1)
外注委託費	7,165	2,100	3,435	9,810	1,500				5,418	40,346	77,872	900	
水道光熱費	10,937	-	-	10,989	-				-	-	164,520	191	
損害保険料	157	270	164	164	117				910	806	1,492	100	
修繕費	88	3,563	530	1,539	2,696				83,247	32,360	29,460	152	
その他賃貸事業費用	-	2,516	-	296	350				14,448	6,021	3,269	350	
減価償却費	45,468	89,695	29,015	22,591	21,519				189,424	105,989	160,960	13,342	
不動産賃貸事業利益	80,701	(注2)	99,546	123,413	35,125	49,300	44,778	20,127	(注2)	(注2)	356,202	20,664	80,673
減価償却費控除前利益 (NOI)	126,169		128,561	146,005	56,645	62,492	59,538	24,124			517,162	34,007	97,881
資本的支出額	-	3,244	-	3,357	760	-	-	-	299,589	77,200	95,439	-	-
稼働率 (2021年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	97.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.33%	(注2)	6.11%	5.80%	2.52%	4.69%	5.62%	6.46%	(注2)	(注2)	6.21%	2.26%	4.38%

(単位：千円)	C18	C19	C20	C21	ホテル 計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D16	D17
	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	ザ・スクエア ホテル金沢	ネストホテル 京都四条烏丸		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
不動産賃貸事業収益					3,244,472	68,526	55,308	33,000		52,968	99,774	48,173	37,109
賃貸事業収入					3,031,895	65,005	55,308	33,000		52,802	93,785	47,256	37,109
その他賃貸事業収入					212,577	3,520	-	-		165	5,989	917	-
不動産賃貸事業費用					2,145,324	32,995	10,976	7,793		30,143	41,771	26,719	20,023
公租公課					466,558	2,746	3,946	1,791		4,816	5,217	3,201	2,654
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	649,188	18,105	1,009	408	(注1)	6,792	20,879	11,096	941
外注委託費					191,890	6,813	604	330		2,817	6,450	4,569	39
水道光熱費					191,911	856	-	-		1,624	40	774	-
損害保険料					6,553	54	51	27		47	78	58	50
修繕費					217,570	8,988	202	50		2,274	12,200	3,692	554
その他賃貸事業費用					41,263	1,392	150	-		27	2,110	2,002	295
減価償却費					1,029,577	12,143	6,020	5,593		18,535	15,674	12,421	16,427
不動産賃貸事業利益	-54,861	102,600	115,472	25,617	1,099,148	35,530	44,331	25,206	77,186	22,824	58,002	21,454	17,086
減価償却費控除前利益 (NOI)	24,077	125,377	139,305	30,382	2,128,725	47,674	50,352	30,800	104,554	41,359	73,677	33,876	33,513
資本的支出額	129,399	-	-	-	710,531	8,307	-	-	597	3,274	840	445	-
稼働率 (2021年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%	91.9%	100.0%
修正NOI利回り	0.36%	5.91%	5.79%	3.01%	2.94%	4.71%	5.98%	5.23%	6.88%	6.45%	4.64%	4.31%	5.14%

# 第36期物件収支・稼働率 5/6

(単位：千円)	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30
	MA 仙台ビル	UURコート名古屋名駅	UURコート札幌篠路香番館	パークサイト泉	UURコート大阪十三本町	UURコート錦糸町	UURコート札幌南三条プレミアムタワー	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	シャトル大手町S棟・N棟	グランフォンテ
不動産賃貸事業収益	170,272	46,341	33,690	28,185	52,423	114,028	107,864	54,345	195,397	102,514	44,744	108,758	96,689
賃貸事業収入	163,064	46,341	33,690	28,021	52,423	110,448	102,749	52,911	191,290	102,382	43,549	105,404	93,982
その他賃貸事業収入	7,207	-	-	163	-	3,579	5,114	1,433	4,107	132	1,195	3,354	2,707
不動産賃貸事業費用	90,477	25,522	16,417	13,220	28,420	54,583	177,812	34,730	72,718	33,338	16,349	122,641	35,007
公租公課	9,938	3,012	3,939	1,610	3,907	5,858	7,774	3,508	10,589	7,105	3,316	10,586	5,749
諸経費	32,280	4,794	2,099	6,327	6,039	24,492	137,228	12,015	26,588	9,756	7,655	84,642	15,290
外注委託費	9,399	2,844	2,040	2,358	3,878	12,222	7,677	3,635	12,387	7,651	3,671	6,670	6,320
水道光熱費	4,287	715	-	595	-	1,723	4,603	676	1,150	858	368	1,344	2,431
損害保険料	136	51	40	35	61	114	107	45	211	119	49	160	92
修繕費	3,854	1,183	18	926	1,527	7,133	121,820	5,346	10,729	1,051	2,917	74,046	6,007
その他賃貸事業費用	14,603	-	-	2,411	571	3,298	3,019	2,312	2,110	74	647	2,420	439
減価償却費	48,259	17,715	10,377	5,282	18,473	24,231	32,810	19,206	35,540	16,476	5,377	27,412	13,968
不動産賃貸事業利益	79,794	20,818	17,273	14,964	24,002	59,445	-69,948	19,614	122,678	69,176	28,395	-13,882	61,681
減価償却費控除前利益 (NOI)	128,054	38,534	27,651	20,247	42,476	83,677	-37,138	38,821	158,219	85,652	33,772	13,529	75,649
資本的支出額	1,391	-	1,334	214	-	886	66,557	1,863	7,744	555	260	28,192	6,946
稼働率 (2021年11月末時点)	97.4%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	96.3%	93.0%	95.3%	98.1%	100.0%	100.0%	85.1%	97.7%
修正NOI利回り	7.42%	5.22%	6.34%	4.49%	5.40%	5.76%	-3.61%	5.61%	6.13%	6.26%	5.18%	0.79%	5.59%

(単位：千円)	D31	D32	D33	D34	住居計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E8	E9
	パークアクセス赤塚	UURコート白鷺	コートブランシェA P	UURコート茨木東中条		リカラ東北支店	府中ビル	壺川スクエアビル	ザプレイスオプトウキョウ	ロジスティクス東扇島	第1・第2MT有明センタービル	新習志野物流センター	川越物流センター
不動産賃貸事業収益	52,300	41,144	35,355	49,863	1,842,624		-	309,450					
賃貸事業収入	51,073	39,689	34,311	49,165	1,798,611		-	255,540					
その他賃貸事業収入	1,226	1,455	1,043	697	44,013		-	53,910					
不動産賃貸事業費用	14,480	12,247	9,592	15,136	979,779		27,606	153,470					
公租公課	2,856	3,051	1,712	3,914	121,120		6,379	18,620					
諸経費	6,123	5,698	4,106	5,634	450,984	(注1)	1,339	83,748	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	3,850	3,866	2,423	3,003	116,105		852	27,814					
水道光熱費	671	873	264	353	24,214		257	50,005					
損害保険料	119	32	20	51	1,953		81	244					
修繕費	702	882	1,004	1,865	269,099		-	1,966					
その他賃貸事業費用	779	42	392	360	39,611		148	3,717					
減価償却費	5,500	3,496	3,773	5,587	407,674		19,887	51,101					
不動産賃貸事業利益	37,820	28,897	25,762	34,726	862,845	35,880	-27,606	155,980	89,697	210,943	330,904	56,664	146,220
減価償却費控除前利益 (NOI)	43,320	32,393	29,536	40,314	1,270,520	61,739	-7,718	207,081	115,746	252,719	345,517	69,477	182,794
資本的支出額	-	194	1,617	-	131,224	5,215	-	5,418	-	12,226	-	6,647	-
稼働率 (2021年11月末時点)	95.9%	100.0%	98.4%	98.1%	96.8%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.36%	4.48%	4.64%	4.83%	4.93%	6.01%	-0.31%	9.95%	6.60%	5.29%	8.61%	5.42%	4.83%

# 第36期物件収支・稼働率 6/6

(単位：千円)	E10	E11	E12	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20	その他 計
	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	千葉みなと物流 センター (敷地)	枚方長尾物流 センター	神戸遠矢浜 物流センター	レッドウッド成田 ディストリビュー ションセンター	加須物流 センターⅠ・Ⅱ	神戸西神物流 センター	宮の森二条 開発用地	
不動産賃貸事業収益												2,145,566
賃貸事業収入												2,051,754
その他賃貸事業収入												93,811
不動産賃貸事業費用												612,575
公租公課												136,345
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注3)	172,677
外注委託費												60,542
水道光熱費												80,288
損害保険料												1,641
修繕費												19,205
その他賃貸事業費用												10,999
減価償却費												303,551
不動産賃貸事業利益	28,186	53,544	37,782	40,993	157,741	54,000	26,188	48,565	59,554	27,746		1,532,990
減価償却費控除前利益 (NOI)	34,199	63,543	49,778	47,225	157,741	63,701	34,370	57,462	68,950	32,211		1,836,542
資本的支出額	-	2,516	350	24,450	-	-	12,782	227	-	-		69,835
稼働率 (2021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%		94.8%
修正NOI利回り	5.68%	4.89%	5.07%	5.23%	4.77%	4.98%	5.27%	4.89%	4.81%	4.79%		5.44%

注1：テナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

注2：個別物件の数値を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

注3：本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として、2021年9月30日付で本物件を取得しました。

なお、賃貸用不動産（建物部分）の竣工は2023年5月中を予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。

注4：物件に係る費用として、会計上の消費税等の処理方法（方針）による控除対象外消費税等（125百万円）が発生していますが、当該費用は特定の物件の費用として帰属させることが困難なため、上表には含まれていません。

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	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪圏	大阪府堺市	6,770	1.0%	10,368.45	29,250.71	12,977.79	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	12,955.48	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	5,458.81	4,256.57	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	タイエー宝塚中山店	大阪圏	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	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	1.0%	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	3.4%	2,430.23	25,895.78	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	3,182.13	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	1.0%	79,484.47	54,689.28	41,759.32	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	0.7%	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	3,927.48	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	4.1%	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	天神ロフビル	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	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	1.0%	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	2,885.94	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	0.8%	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	10,456.82	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	0.4%	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	13,247.82	7	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	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	1.8%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28	
A43	LEVENおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.6%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9	36期	2021/06/30	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.3%	453.81	3,296.58	2,341.13	12	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセオンビル	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	丸増廻町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,579.23	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	2.1%	7,265.79	58,882.64	26,990.81	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	2.8%	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	0.7%	-	-	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	7,571.20	13	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009/12/25
	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	1.8%	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	1.0%	2,525.41	15,387.49	11,199.19	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

# ポートフォリオ一覧 2/3

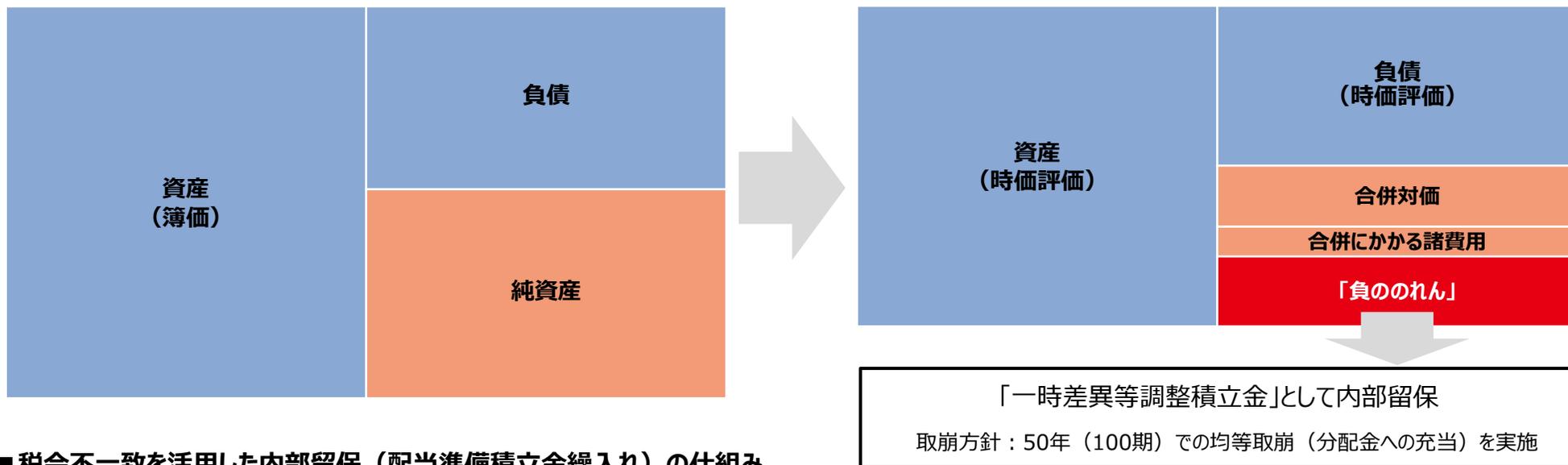
用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
						比率							
オフィスビル	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010/12/01	
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.3%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010/12/01	
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	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	1.0%	1,401.61	8,331.90	6,155.61	14	15期	2010/12/01	
	B27	リー・ヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010/12/01	
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13	15期	2010/12/01	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	257.87	2,038.70	1,727.08	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	1.0%	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	7,622.35	12	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	0.1%	1,940.15	3,725.13	2,797.23	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	1.4%	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	0.3%	488.93	3,227.62	2,233.73	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	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	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	0.5%	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	1.7%	15,542.84	110,955.68	42,886.01	2	27期	2017/03/30	
	B45	LOOP-X・M	その他	東京都港区	11,200	1.7%	5,491.44	31,583.38	21,590.15	7	27期	2017/04/26	
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	都心6区	東京都港区	10,000	1.5%	17,068.95	241,581.95	3,273.51	1	35期	2020/12/01	
	B47	虎ノ門 P Fビル	都心6区	東京都港区	3,435	0.5%	1,071.65	4,829.15	3,603.09	10	35期	2020/12/01	
	B48	UUR京橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	7,280	1.1%	608.84	4,707.44	3,642.18	9	35期	2021/03/31	
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	3.1%	6,215.31	59,985.37	53,315.02	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	1.4%	-	-	18,947.55	-	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	1.1%	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	0.6%	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	0.7%	1,264.94	7,884.53	7,544.42	13	19期	2013/03/18	
	C9	コンフォートイン東京六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.7%	551.39	4,154.72	3,708.47	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	ロワジールホテル & スパタワー 那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	3.0%	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	2.6%	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	
	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	2.5%	22,799.65	114,117.54	81,368.28	1	29期	2018/01/26	
	C16	コンフォートイン福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.4%	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	2.0%	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	0.6%	958.37	7,762.50	8,332.04	1	32期	2019/06/28	
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	0.7%	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4	33期	2019/12/03	
	C21	ネストホテル京都四条烏丸	大阪圏	京都府京都市	2,010	0.3%	609.28	2,358.25	2,358.25	8	33期	2020/03/31	
	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	2,665.59	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	0.2%	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	

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						
住居	D9	アブリーレ新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.4%	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	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006/04/28
	D16	グランルージュ栄	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	0.5%	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コート札幌篠路巻番館	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	0.4%	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	9,288.00	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	0.5%	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
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12	33期	2020/03/30
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12	33期	2020/03/31
D33	コートプラシエA P	都心6区	東京都品川区	1,270	0.2%	599.07	1,786.90	1,480.17	13	33期	2020/03/31	
D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	0.2%	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10	35期	2020/12/01	
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	府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	0.7%	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 プレイス 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	9,525	1.4%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014/10/02
	E6	第1・第2MT有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.2%	8,307.86	22,917.94	23,816.82	12	22期	2014/11/25
	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	1.1%	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
	E14	千葉みなと物流センター (敷地)	首都圏地域	千葉県千葉市	6,600	1.0%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
	E15	枚方長尾物流センター	大阪圏	大阪府枚方市	2,550	0.4%	5,951.88	11,374.78	11,874.51	8	33期	2020/03/31
E16	神戸遠矢浜物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	5,158.42	9,046.80	9,402.93	7	33期	2020/04/17	
E17	レッドウッド成田ディスプレイセンター	首都圏地域	千葉県山武郡	2,345	0.3%	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7	34期	2020/06/30	
E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	首都圏地域	埼玉県加須市	3,259	0.5%	20,242.48	12,205.78	12,777.19	8	36期	2021/06/30	
E19	神戸西神物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,923	0.3%	5,489.57	8,564.44	9,533.88	6	36期	2021/08/06	
E20	宮の森二条開発用地	その他	北海道札幌市	370	0.1%	1,441.46	-	-	-	36期	2021/09/30	
<b>合計</b>					<b>675,070</b>	<b>100.0%</b>	<b>781,319.20</b>	<b>1,967,935.43</b>	<b>1,566,349.17</b>	<b>6.11</b>		

# 内部留保 | 負ののれんと配当準備積立金

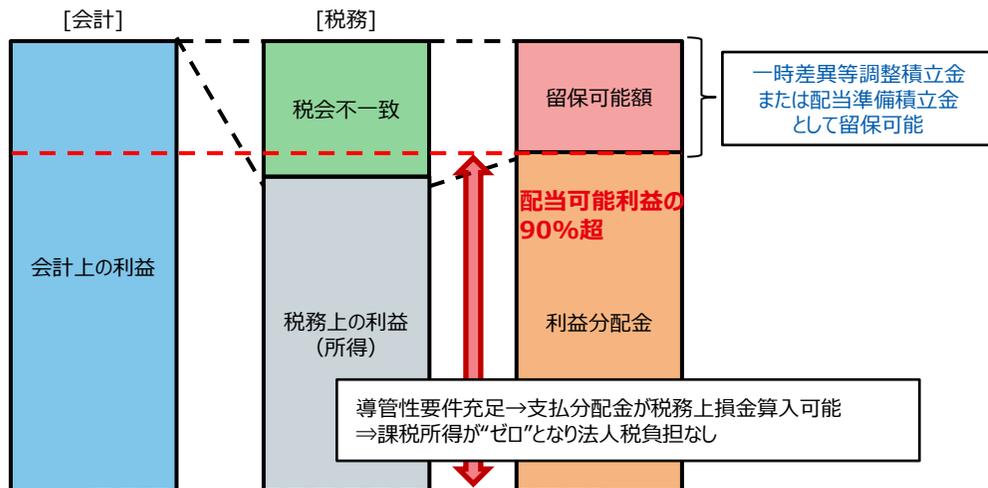
## ■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「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】

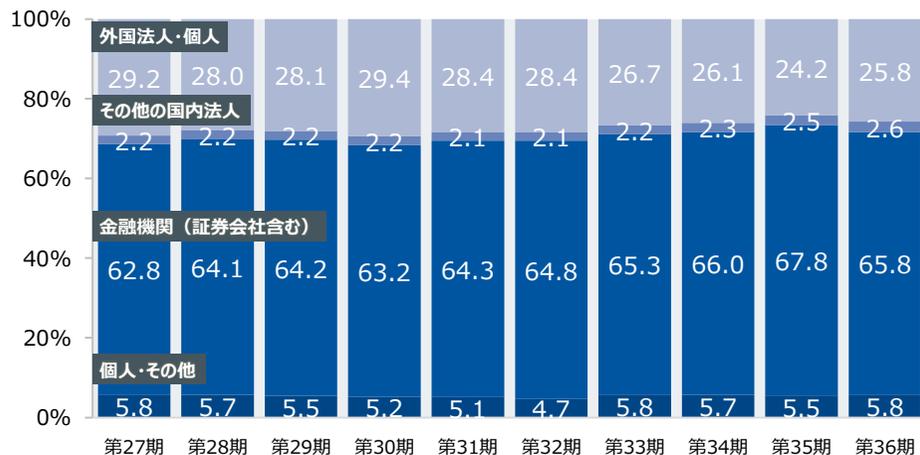
NCIとの合併による受入物件（NCI物件）の大半において、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額との差異により、減価償却費及び売却損益等において税会不一致が生じる

（「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

# 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36期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,366 名
前期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,376 名

## 主要投資主（第36期末時点）

順位	投資主名	保有口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	768,637	24.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	525,451	16.9%
3	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	147,407	4.7%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	127,809	4.1%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	59,020	1.9%
6	S M B C日興証券株式会社	48,571	1.6%
7	みずほ証券株式会社	33,741	1.1%
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	32,684	1.0%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	30,907	1.0%
10	日本証券金融株式会社	29,880	1.0%
11	株式会社日本カストディ銀行（信託口7）	28,638	0.9%
12	THE BANK OF NEW YORK 133970	27,233	0.9%
13	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	22,156	0.7%
15	LEGAL + GENERAL AS SURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	21,100	0.7%
合計		1,926,623	61.8%

## 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～2022年1月11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。

# インデックスへの組入れ状況

## 本投資法人が構成銘柄として組み入れられているインデックス

### Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index / Dow Jones Global Select REIT Index

Dow Jones Indexesが作成・公表するインデックス。

### S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index

Standard & Poor's (S&P)が作成・公表するインデックス。S&P Global REIT Indexは、先進国市場及び新興国市場に上場しているREITのベンチマーク指数。S&P Developed REIT Indexは、先進国市場に上場しているREITのベンチマーク指数。

### GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

Global Property Research (GPR)が作成・公表するインデックス。

### FTSE All-World Index

FTSE社提供する世界の株式市場におけるグローバル投資家向けのグローバルベンチマーク指数。

### FTSE EPREA NAREIT Global Real Estate Index

欧州不動産協会(EPRA)と全米不動産投資信託協会(NAREIT)とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数。

### 東証REIT Core指数

東証REIT指数構成銘柄の中から時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選別し、構築されたインデックス。

### 日経高利回りREIT指数

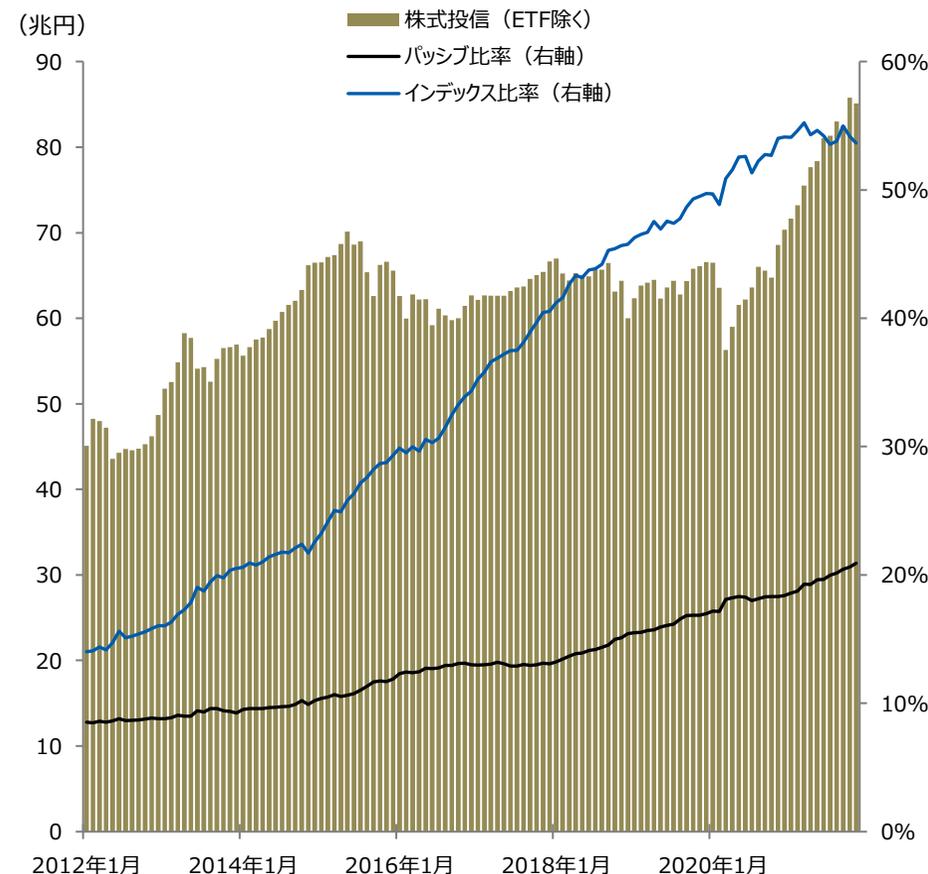
東証に上場するREITのうち利回りの高い35銘柄から日本経済新聞社が算出したインデックス。

### 日経ESG-REIT指数

東証に上場する全REITから流動性の低い銘柄を除いた後、「ESGへの取り組み」という要素を加えて日本経済新聞社が算出したインデックス。

## 株式投信におけるパッシブ及びインデックス比率の推移

株式投信におけるパッシブ及びインデックスの比率は上昇を続けており、足元のインデックスファンドの比率は50%超



注：パッシブ比率=パッシブ (=インデックス-ETF) / 株式投信 (除くETF)    インデックス比率=インデックス/株式投信

出典：投資信託協会「投資信託の主要統計」をもとに作成

本資産運用会社スポンサー

世界で事業展開する総合商社

# Marubeni

タテの進化とヨコの拡張でソリューションを創出する丸紅のビジネス

## 生活産業 グループ

- ・ライフスタイル本部
- ・情報・不動産本部
- ・フォレストプロダクツ本部



## 食料・アグリ・ 化学品グループ

- ・食料第一本部
- ・食料第二本部
- ・アグリ事業本部
- ・化学品本部



## エネルギー・ 金属グループ

- ・エネルギー本部
- ・金属本部



## 電力・インフラ グループ

- ・電力本部
- ・インフラプロジェクト本部



## 社会産業・金融 グループ

- ・航空・船舶本部
- ・金融・リース事業本部
- ・建機・産機・モビリティ本部



## CDIO

- ・次世代事業開発本部



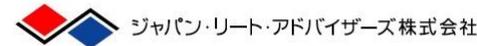
## Marubeni Group

(不動産分野の主要関連グループ企業のみ掲載しております)

本投資法人



本資産運用会社



不動産開発



プロパティ・マネジメント



電気会社



保険会社



リース会社





- 不動産開発/プロジェクト・マネジメント

Marubeni

Marubeni  
Real Estate  
Development

- ウェアハウジング（先行/代行保有）

みずほ丸紅リース株式会社

- 不動産仲介/セールス・アンド・リースバック

Marubeni  
Asset Management

- 柔軟かつ機動的な不動産管理・運営による賃貸事業収益の安定

Marubeni  
Real Estate  
Management

- 再生可能エネルギーへの切替えによる気候変動緩和

M 丸紅新電力

- 最適な保険の供給

Marubeni  
Safenet

丸紅セーフネット株式会社

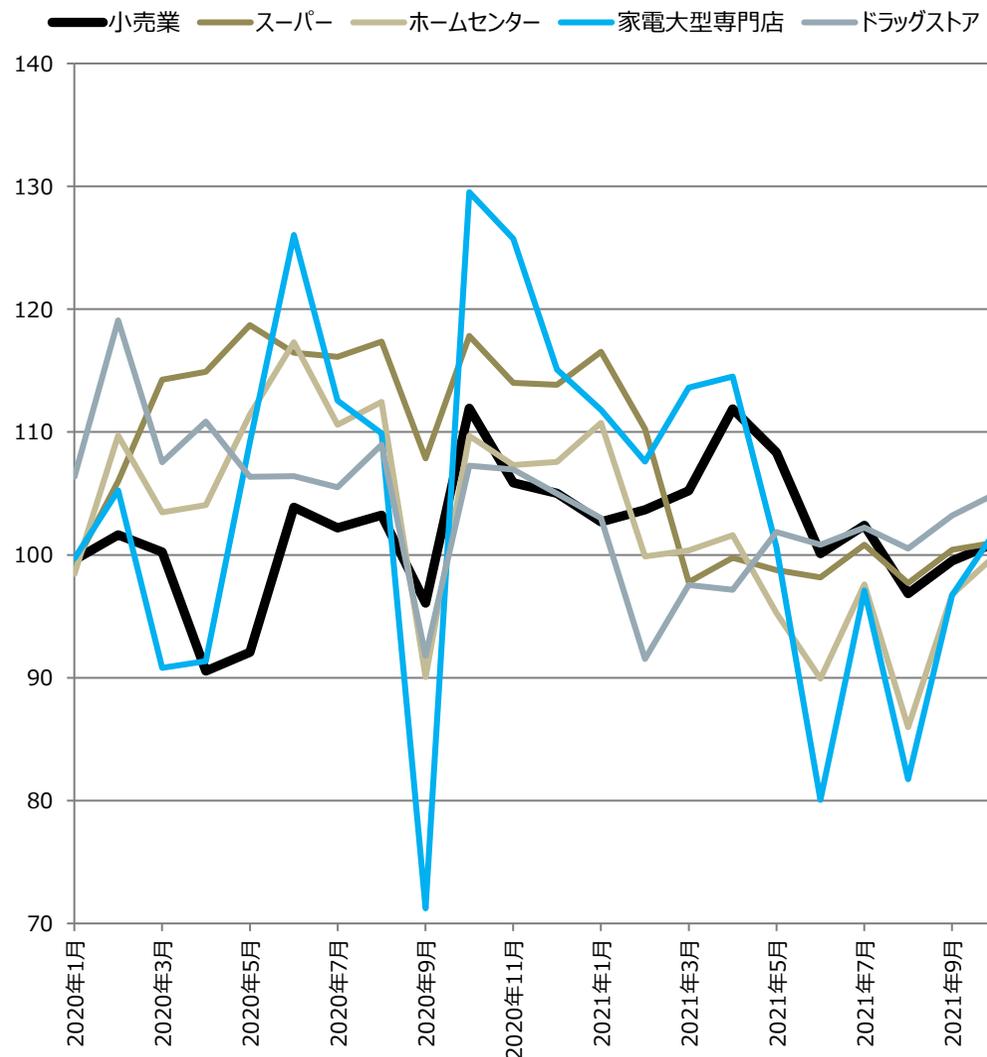
- DX（デジタルトランスフォーメーション）を通じた収益力の向上

Marubeni  
Network Solutions

DOLBIX  
CONSULTING Inc.

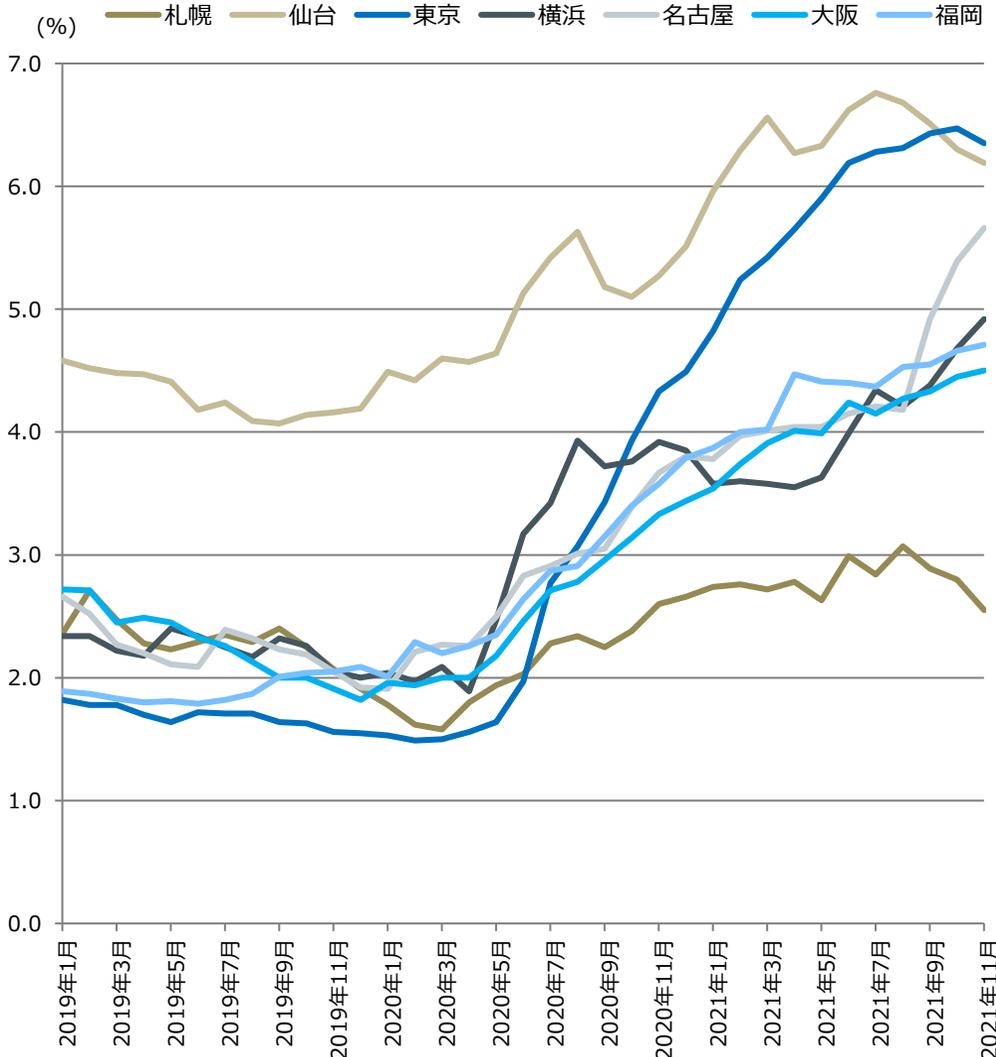
# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 小売業販売額（2019=100）



出典：経済産業省

## オフィス空室率

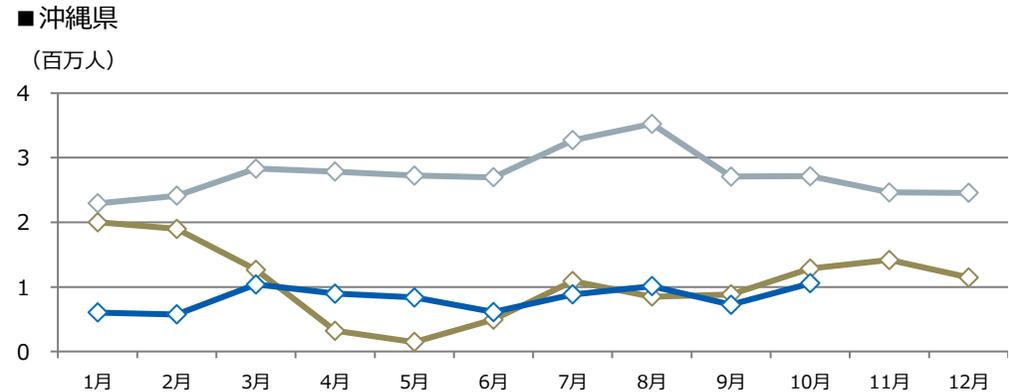
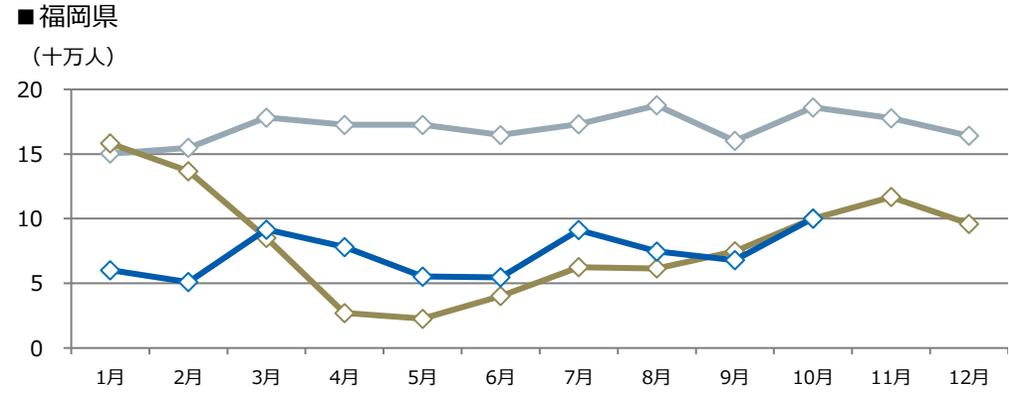
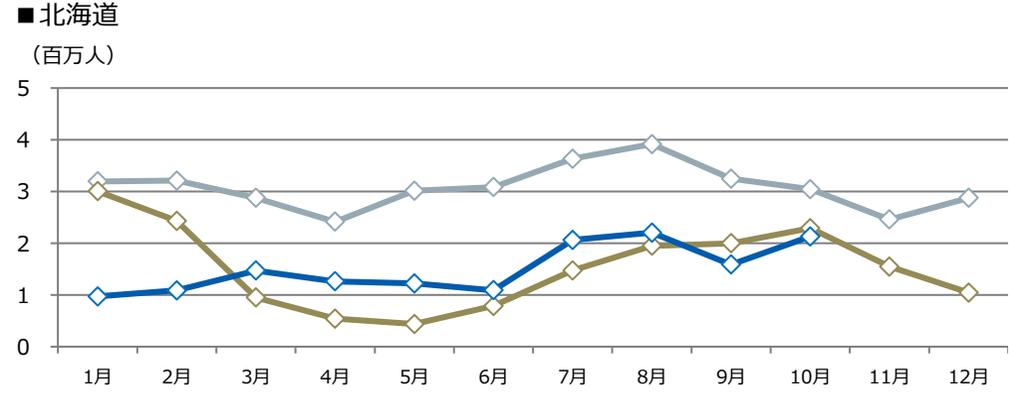
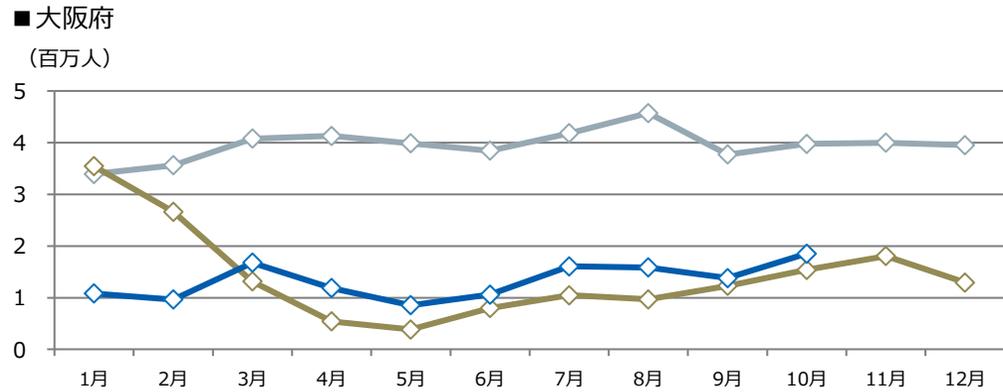
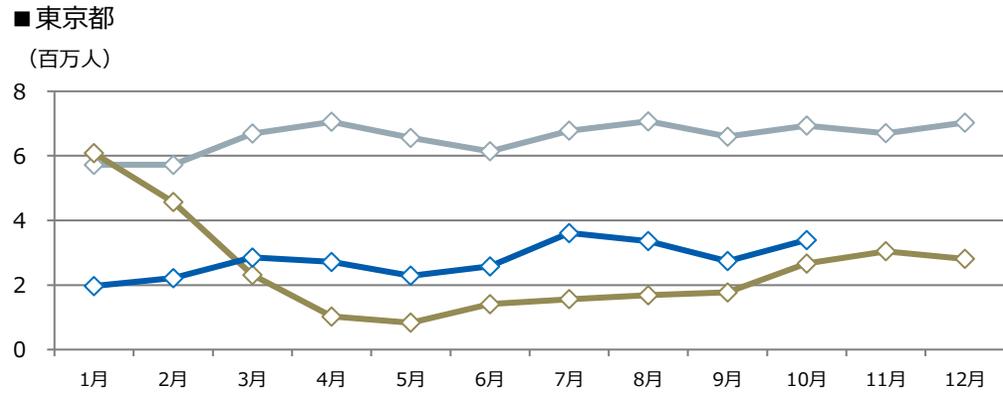
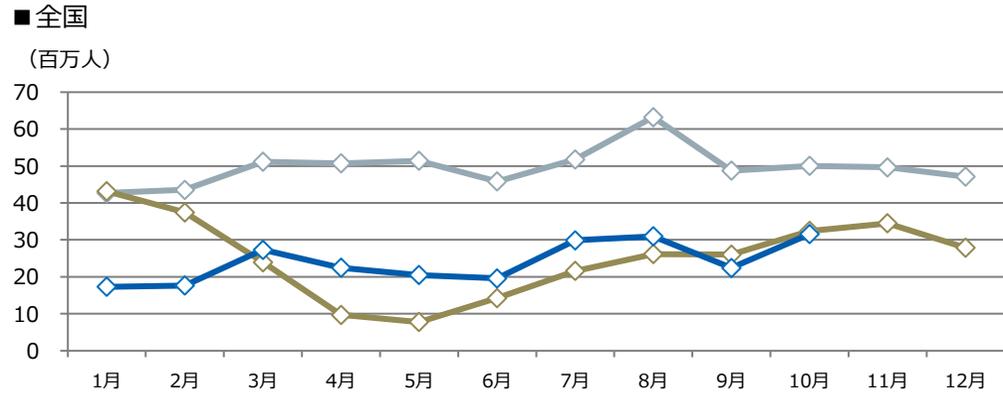


出典：三鬼商事

# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 延べ宿泊者数

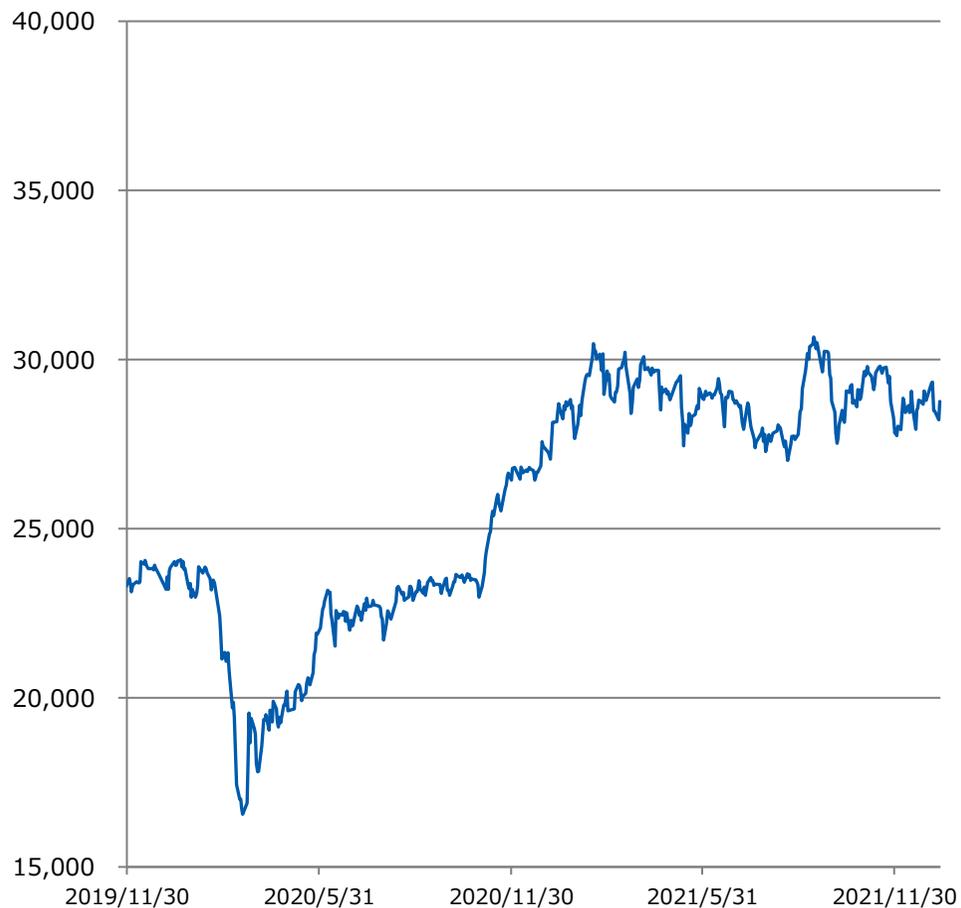
■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



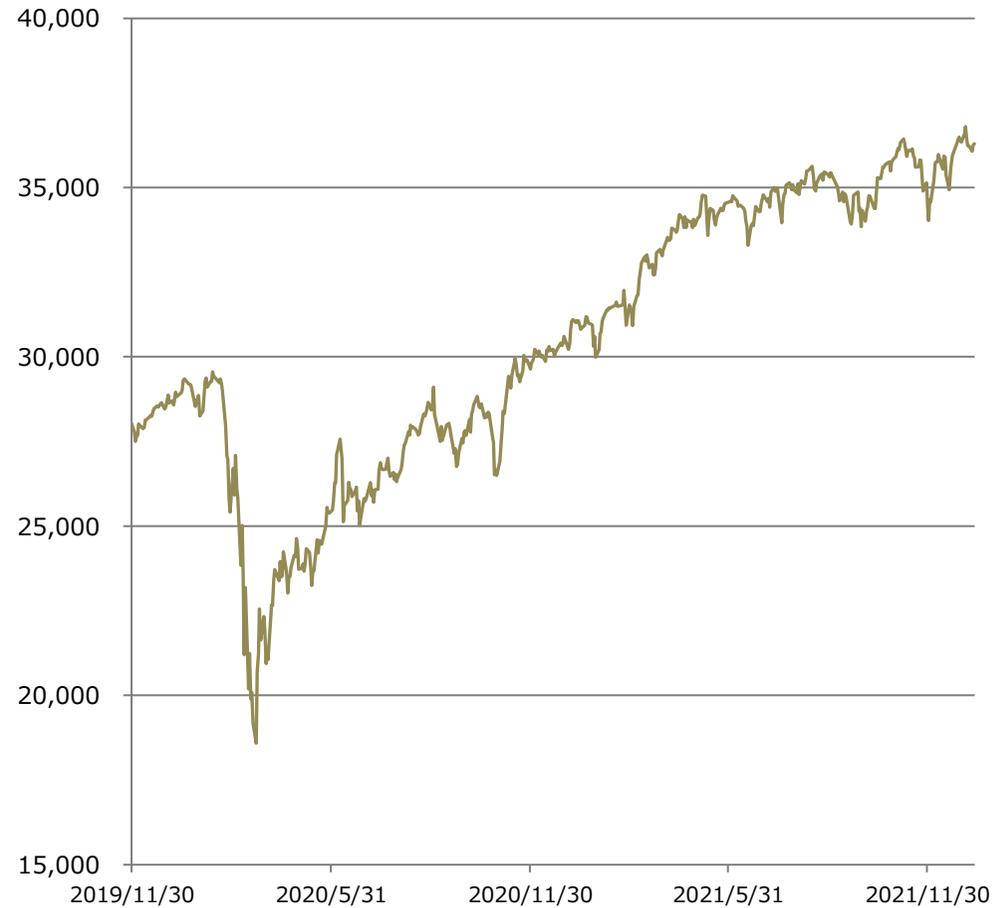
出典：観光庁

# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 日経平均株価 (Nikkei225)

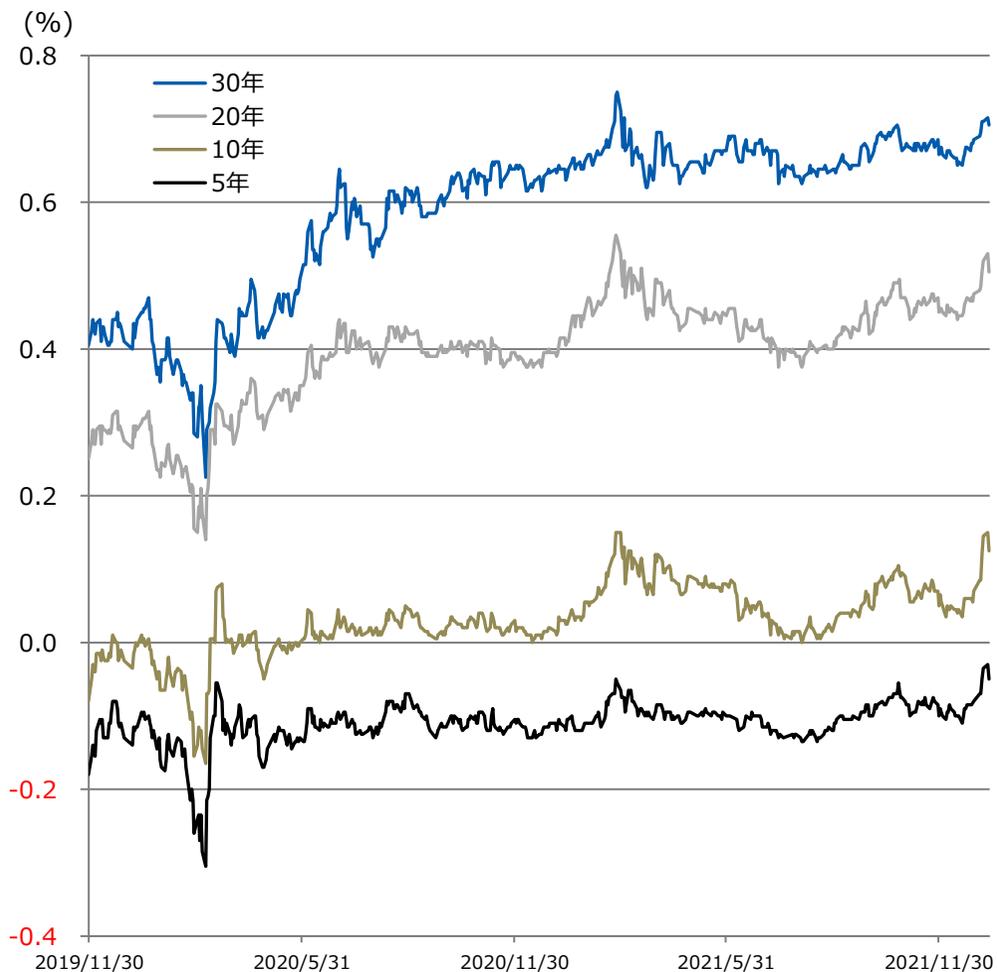


## NYダウ (ダウ平均)

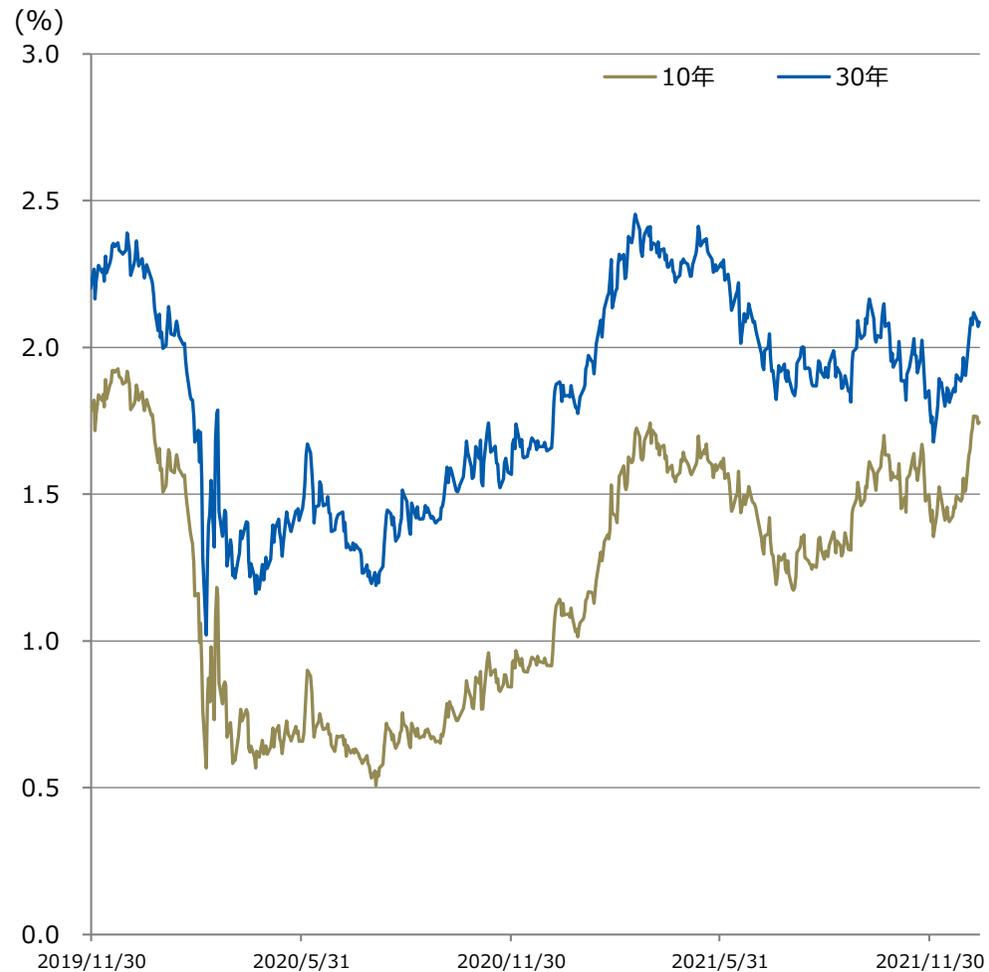


# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 日本国債金利（30年、20年、10年、5年）



## 米国国債金利（10年、30年）



# 用語の定義集 1/2

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。 ・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 ・第35期：2020年12月1日～2021年5月31日、運用日数182日 ・第36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日 ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022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 / 譲渡価格	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」及び「配当準備積立金」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。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

# 用語の定義集 2/2

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	「賃貸契約面積÷総賃貸可能面積」により算出しています。
更改増額・減額	各期の賃料増減額改定の合意をしたテナントについて、改定前賃料と改定後賃料の差額を増額テナント、減額テナントそれぞれ合計して算出（共益費、定期借家契約の再契約を含む）。更改増減率は「改定後賃料÷改定前賃料-1」により算出しています。
入替増額・減額	各期に新規の賃貸借契約を締結したテナントの賃料と、同一区画の従前テナントの賃料の差額を算出し、増額・減額それぞれ合計して算出（共益費を含み、定期借家契約の再契約を除く）。入替増減率は「入居テナント賃料÷従前テナント賃料-1」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	ホテルのGOPに一定料率を乗じた金額を賃料として受領できる賃料体系又は、ホテルの売上高が一定額を超えた場合、当該超過額の一定額を賃料として受領できる賃料体系を指します。
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。

Two columns of horizontal blue lines for writing.

Two columns of horizontal blue lines for writing.



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

## ディスクレーマー

- 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。