



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

2024年5月期（第41期）

2023年12月1日～2024年5月31日

決算説明資料

証券コード：8960

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



 2024年7月





目次

エグゼクティブサマリー

● 2024年5月期決算	p.3
● 業績予想	p.4
● 1口当たり分配金（主な差異要因） 2024年5月期	p.5
● 1口当たり分配金（主な差異要因） 2024年11月期・2025年5月期	p.6

外部成長

● 川崎東芝ビルの譲渡	p.7
● 資産入替え	p.8
● 譲渡物件サマリー	p.9
● 新規取得物件サマリー	p.10
● 開発物件プロジェクト C22 博多祇園開発用地	p.11

内部成長

● サマリー	p.12
● ホテル	p.13
● オフィスビル	p.15
● 商業施設	p.17
● 住居	p.18
● その他	p.19

財務運営

● ESGに関する取組み	p.20
● ESGに関する取組み	
● 気候変動への取組み（TCFD）	p.22
● TCFD提言に沿った財務影響分析	p.23

補足説明資料

ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.30
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制	p.31
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション	p.32
今後の取組み方針・施策	p.33
ポートフォリオの概要	● 外部成長の軌跡 p.35
2024年5月末時点	● 構成 p.36
	● 稼働率 p.37
	● 利回り p.38
1口当たり分配金（DPU）・NAV	p.39
含み損益	● 期末帳簿価額・期末評価額の推移 p.40
投資主・投資口の概況	p.41
主要財務指標	p.42
決算概要	● 2024年5月期 p.43
業績予想	● 2024年11月期・2025年5月期 p.44
外部成長	● 新件取得物件 p.45
内部成長	● 資産運用状況：ホテル p.49
	● 資産運用状況：オフィスビル p.50
	● 資産運用状況：商業施設 p.52
財務状況	p.53
内部留保活用方針	p.54
ESGに関する取組み	p.55
物件収支・稼働率	● 2024年5月期 p.67
物件別期末評価額	● 2024年5月期 p.72
ポートフォリオ一覧	● 2024年5月期 p.76
用語の定義集	p.80

投資主価値の最大化に向けて

- 市場環境の変化に柔軟に対応しながら、総合型REITの強みを最大限に活用し、長期的かつ安定的な成長を目指す
- 内部成長と外部成長（資産入替え）の相乗効果により、持続的な投資主価値の向上と積極的な還元を実施

成長戦略の基本方針

- 投資主価値の向上と積極的な投資主還元
- DPU（分配金）及びNAV（純資産価値）の持続的向上
- 内部成長と外部成長（資産入替え）の両輪による収益向上
- 不動産・金融市場環境に応じた機動的な資金用途の判断（物件取得、借入金期限前弁済、自己投資口取得）

外部成長（資産入替え）戦略

- 資産入替えによる売却益の還元によりDPUを嵩上げ
- 戦略的な資産入替えによりポートフォリオの収益力・質の継続的向上
- 総合型REITの強みを活かし、最適なタイミングでの多様なアセットタイプへの分散投資による資産規模の拡大とポートフォリオの安定性確保
- 開発案件等への取組みにより将来の成長基盤を構築し、ポートフォリオの若返り・収益性を向上

内部成長（運用）戦略

- 内部成長を継続し、年間1口当たり実態利益*7,000円超の安定的な確保
- インフレ環境を活用した収益力強化と賃料ギャップを活かした賃料上昇の実現
- インバウンド需要拡大に伴うホテルの業績向上による賃料収入増
- 効率的な運用管理とハンズオン・マネジメントによる高稼働率の維持、戦略的な賃料引き上げの実施

*実態利益 = 配当可能利益 - 売却損益 - 内部留保繰入・取崩

財務戦略との連携

- キャッシュフローと金融コスト抑制を意識した財務戦略を遂行
- 強固な財務基盤の維持と金融コストの抑制を両立し、市場環境に応じた柔軟な資金調達を実施

DPUの成長モメンタムを継続

- 2物件110億円を取得。2物件41億円の譲渡により**売却益1.9億円**を実現
- 収益力と築年数の改善による**ポートフォリオの質的向上**
- ホテルの**業績拡大**、商業施設の**機動的なリテナント**、オフィスビルの**高稼働**による賃料収入増が**賃貸事業利益を押し上げ**
- **年間DPU7,000円**を6ヶ月前倒しで達成
(2023年11月期：3,371円+2024年5月期3,629円)

■ DPU（1口当たり分配金）

3,629円

前期比*1 **+258円 (+7.7%)**

6ヶ月前予想比*2 **+129円 (+3.7%)**

*1 2023年11月期（第40期）DPU：3,371円

*2 6ヶ月前予想DPU：3,500円

■ 商業施設 ■ オフィス ■ その他

■ 資産入替え

	取得	譲渡
金額	110.7 億円	41.5 億円
利回り*1	3.5%	2.1%
築年数*2	10 年	16 年
売却損益	-	1.9 億円
取得物件	<ul style="list-style-type: none"> ■ 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（84.3億円） ■ ■ 大阪ベイタワー（追加取得）（26.3億円） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ プラッシングウェーブ江の島（21.5億円） ■ 府中ビル（土地）*3（20.0億円）
売却損益		<ul style="list-style-type: none"> （+1.94億円） （▲0.05億円）

■ 内部成長

賃貸事業利益	修正NOI利回り	稼働率
145 億円	5.36%	98.9%
前期比+10億円	同+0.27%pt	同▲0.1%pt

*1 取得物件：安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

*2 取得価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。

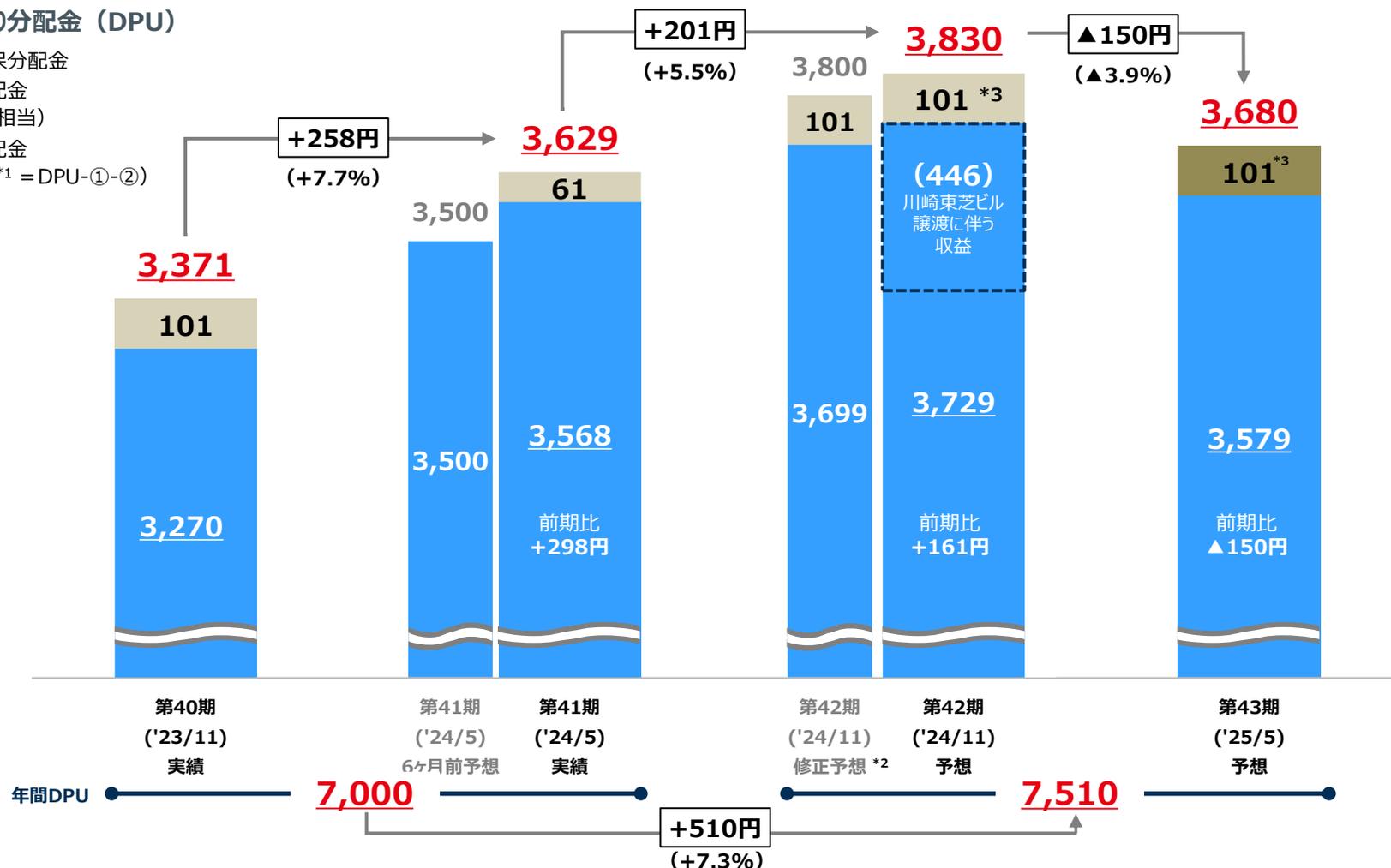
*3 2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地についてのみ記載。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」をご参照ください。

内部成長と資産入替えにより年間DPUを嵩上げ

- 内部成長により**実態利益3,500円超**を継続
- 2024年11月期からの**年間DPUは7,510円**（前年比+7.3%）に到達見込み
- 今後も実態利益に加え、資産入替えに伴う売却益の実現によりDPUを嵩上げ

1口当たり分配金（DPU）

- ①内部留保分配金
- ②利益分配金（売却損益相当）
- ③利益分配金（実態利益*1 = DPU-①-②）



*1 実態利益には投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に基づき取崩しを実施する一時差異等調整積立金25円を含む。

*2 詳細は2024年3月27日付プレスリリース「2024年11月期（第42期）分配予想の修正に関するお知らせ」参照。

*3 川崎東芝ビルの譲渡に伴い実現した売却益は、一部を2024年11月期（第42期）に内部留保の上、2025年5月期（第43期）、2025年11月期（第44期）のDPUに加算。詳細はp.7参照。

内部成長の進捗によりDPU成長を継続

- ホテルを中心に、商業施設、オフィスビルの既存物件の賃料収入増がDPU成長をけん引
- 2024年5月期に新規取得した物件もDPUの底上げに貢献
- DPU3,629円は前期比+7.7%。ベースとしていた3,500円に対して3.7%上振れ

DPU：1口当たり分配金

実態利益

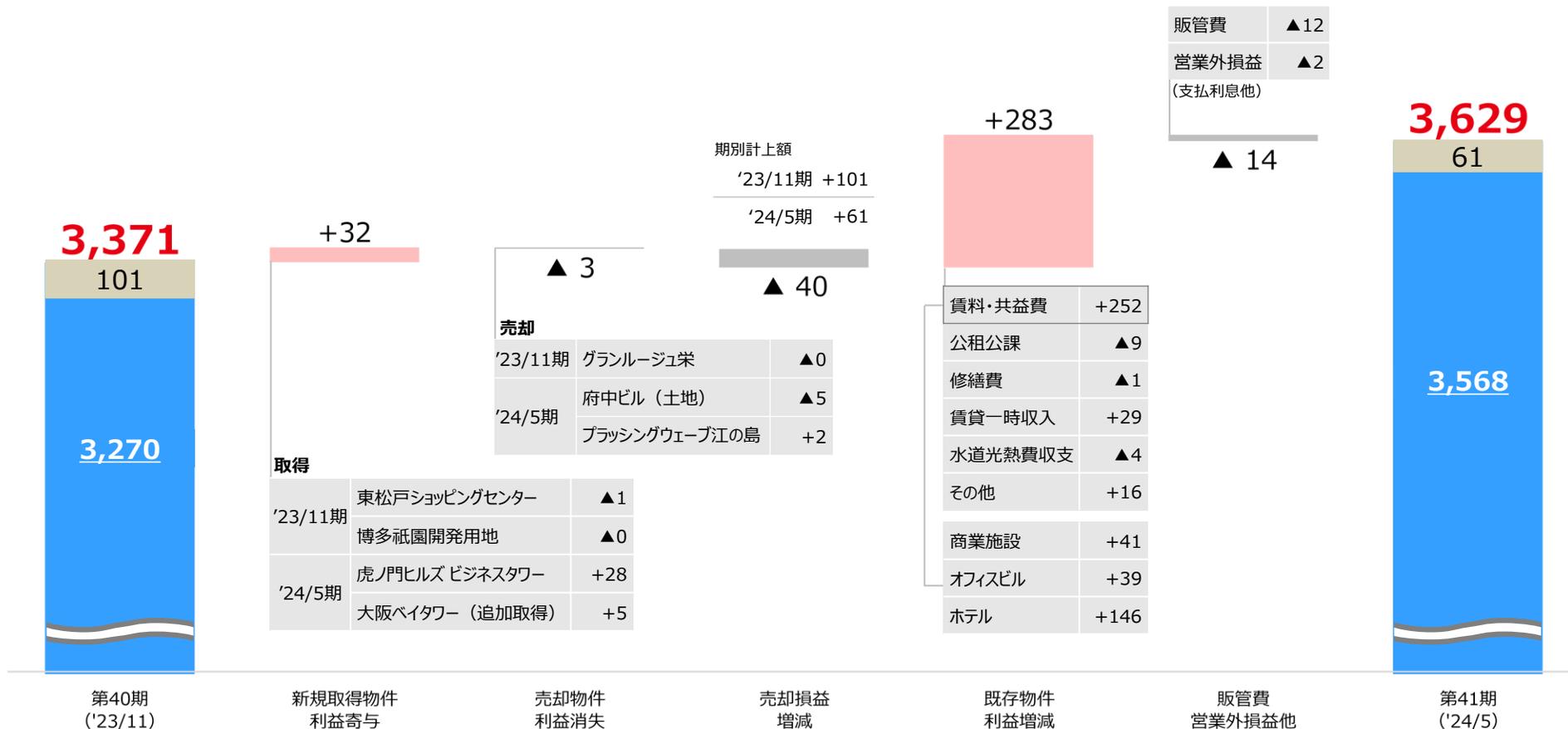
利益分配金

増益要因

減益要因

(単位：円/口)

(売却損益相当)



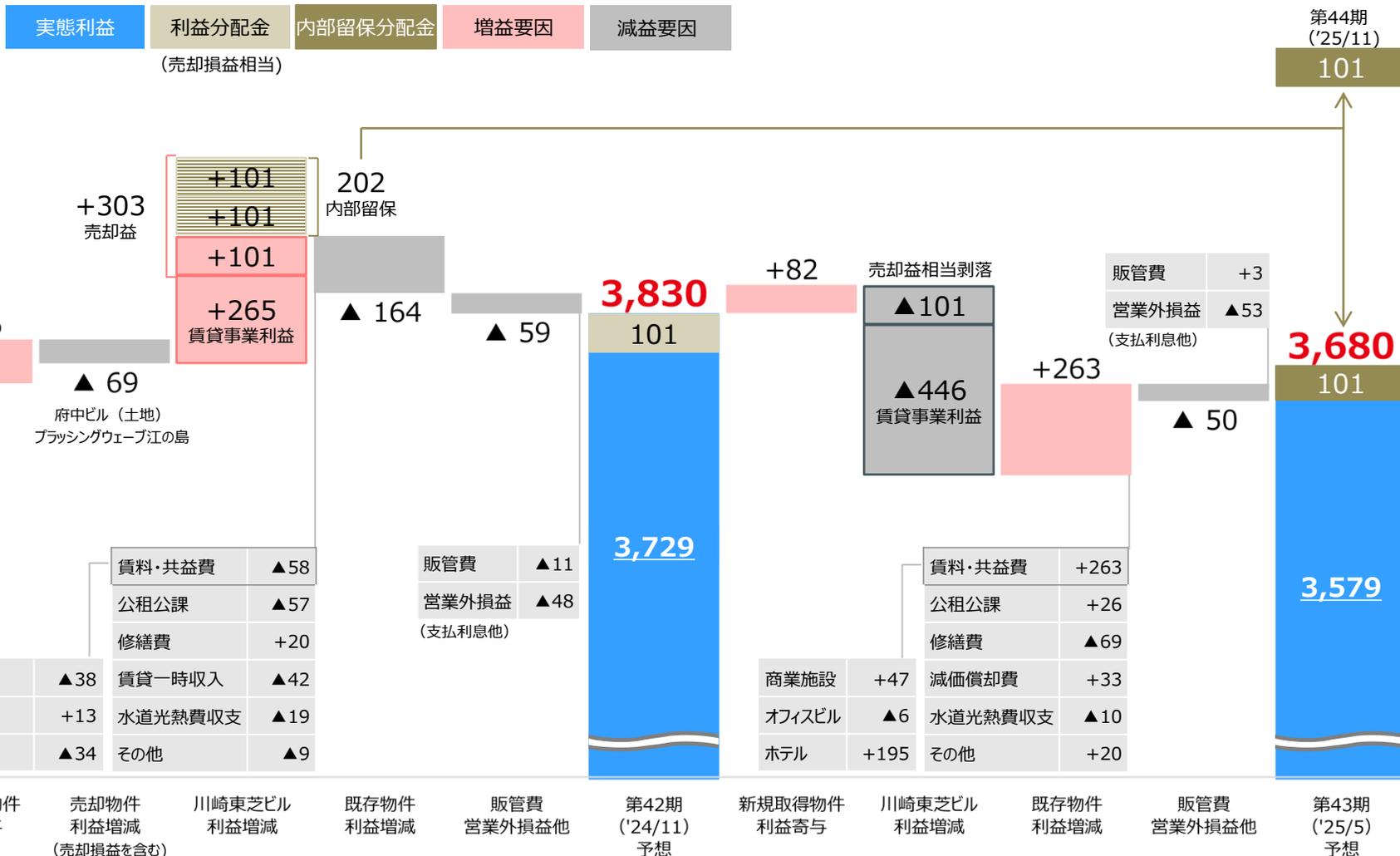
注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

川崎東芝ビルの譲渡に伴う売却益は3決算期で均等分配

- 2024年11月期：川崎東芝ビルでのテナント退去に伴う収入、売却益により**3,830円（前期比+5.5%）**の見込み
(違約金・原状回復収入)
- 2025年5月期：川崎東芝ビルの譲渡後も、ホテル、商業施設の変動賃料増により、1口当たり実態利益**3,500円超**を維持

DPU：1口当たり分配金

(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。

川崎東芝ビルの譲渡により、将来の業績悪化懸念を解消

- テナント中途解約による解約違約金6.0億円、原状回復収入8.7億円（計14.7億円）を収受
- 鑑定評価額*1を上回る価格（190億円）で譲渡
- 売却益9.4億円は3決算期に均等分配*2。DPUの嵩上げと安定分配を継続
- 売却代金はDPU成長に資する**物件取得資金**並びに**借入金の期限前弁済**に充当



譲渡価格
190億円
譲渡日 2024年6月28日

売却益
9.4億円
2024年11月期（第42期）計上

分配金（売却益）及び売却経費（計13億円）を除く売却代金

177億円

取得資金に充当
147億円



■ **大阪ベイタワー**
(追加取得)
取得価格 210億円
(取得日 2024年9月2日)

- 準共有持分80%を追加取得。既保有分を含め、準共有持分は100%となる予定
- 将来的に収益向上が見込める物件の取得により、川崎東芝ビルの譲渡により低下するポートフォリオの収益を回復

期限前弁済資金に充当
30億円

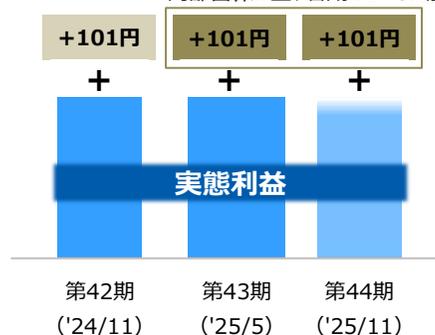
借入金 30億円
変動金利
返済期限 2024年11月

返済日
2024年7月
(4ヶ月前倒し)

- 金利上昇局面での支払利息負担を削減
- LTVをコントロール

譲渡に伴う賃貸事業利益減少の回復には一定期間を要することが想定されるため、3決算期で均等分配
+303円/口

内部留保の上、各期のDPUに加算



*1 2024年5月期（第41期）末時点の鑑定評価額185億円。

*2 詳細は2024年3月27日付プレスリリース「2024年11月期（第42期）分配予想の修正に関するお知らせ」参照。

新規物件取得351億円により、物件譲渡に伴う賃貸事業利益減を2025年5月期に回復

- 譲渡物件の売却代金と自己資金を活用し、将来的に収益拡大が見込める取得パイプライン物件をポートフォリオに組入れ
- 資産入替えによりポートフォリオの収益力確保、築年数の若返りを実行
- 2024年5月期と11月期に実現した売却益は2025年11月期までの4期連続で分配。安定的にDPUを嵩上げし、投資主に還元

「譲渡理由」

継続保有による収益性の低下

- テナント退去による収益低下
- リテナントの難易度、コスト負担増による低利回りの継続
- ・ リノベーション工事費
- ・ 水道光熱費・清掃管理費
- ・ リーシング費用



譲渡

譲渡価格
231億円

平均築年数*2
32年

NOI利回り*3
6.8%
(▲1.1%)

償却後利回り*3
5.0%
(▲3.0%)

売却損益
11.3億円

取得

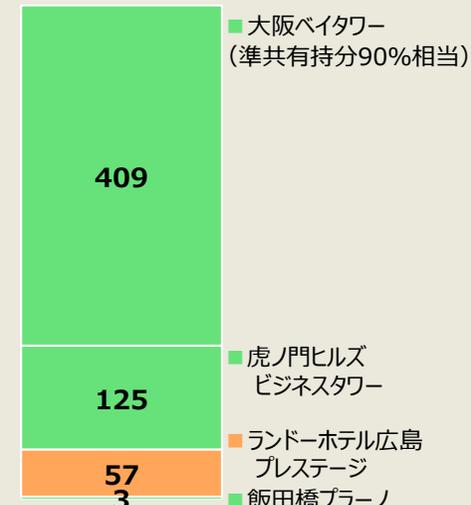
取得価格
351億円

平均築年数*2
21年

NOI利回り*3
4.1%

償却後利回り*3
3.4%

賃貸事業利益*1
594百万円/期



注：右のカッコ内数字は、川崎東芝ビルにおいてシングルテナント退去後、マルチテナント仕様にリノベーション工事の上、一定の期間を経てリースアップすることを前提とした推計値

取得パイプライン（取得検討中の物件群）*5、6

総投資額	物件数	平均築年数	用途	所在地
約600億円	9物件	約12年	■ 商業施設 (3物件) ■ ホテル (2物件) ■ その他 (4物件)	首都圏・大阪圏・名古屋圏・その他

*1 譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績値（府中ビル（土地）及びブラッシングウェーブ江の島は2023年11月期。川崎東芝ビルは2024年5月期）。取得物件：安定期の想定値。

*2 取得価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。

*3 取得物件：安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出。譲渡物件：実績NOIを譲渡価格に基づき算出。

*4 2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地についてのみ記載。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」をご参照ください。

*5 2024年7月19日時点で各物件の所有者と資産運用会社の間で取得に向けて具体的協議がなされている物件を記載しています（数値はいずれも想定値）。本投資法人が取得できる保証はありません。

*6 博多祇園開発用地（2023年7月31日付で土地部分を取得済み）の建物部分を含む。

継続保有による収益性低下に鑑み、譲渡を決定

- 鑑定評価額を上回る価格で譲渡。売却損益11.3億円
- 売却代金はポートフォリオの収益力・質的向上に資する物件への投資に活用

譲渡物件数	譲渡価格合計	鑑定評価額*1合計	平均築年数*2	売却損益
3物件	231億円	220億円	32年	11.3億円

2024年5月期（第41期）

2024年11月期（第42期）



E2
府中ビル（土地）*3



A33
ブラッシングウェーブ江の島



B7
川崎東芝ビル

用途	その他	商業施設	オフィスビル
所在地	東京都府中市	神奈川県藤沢市	神奈川県川崎市
譲渡価格	2,000百万円	2,150百万円	19,000百万円
鑑定評価額*1	1,910百万円	1,600百万円	18,500百万円
売却損益	▲5百万円	+194百万円	+941百万円
修正NOI利回り*4	2.3%	1.9%	▲1.9%
譲渡日	2024年1月31日	2024年3月29日	2024年6月28日

*1 譲渡日直前の決算期末時点。

*2 譲渡3物件の譲渡価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。

*3 2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地のみを記載。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」参照。

*4 府中ビル（土地）及びブラッシングウェーブ江の島の利回りは譲渡日直前の決算期（2023年11月期（第40期））の実績値。川崎東芝ビルの利回りは、シングルテナント退去後、マルチテナント仕様にリノベーション工事の上、一定の期間を経てリースアップすることを前提とした推計値。テナント退去の詳細は2024年3月27日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（川崎東芝ビル）」参照。

最良のタイミングで最良のアセットタイプへの投資を実行

- 本資産運用会社のスポンサー機能・情報ネットワークを活用
- マーケットが底打ちしたオフィスビル、今後もインバウンド需要の拡大が期待されるホテルを取得

取得物件数	取得価格合計	鑑定評価額*1合計	想定NOI利回り*1	平均築年数*2
新規 2物件 追加 3物件	351億円	383億円	4.1%	21年

2024年5月期（第41期）

2024年11月期（第42期）



B51
虎ノ門ヒルズ
ビジネスタワー



B50
大阪ベイトワー
(追加取得)
信託受益権の準共有持分10%



C23
ランドーホテル広島
プレステージ



B49
飯田橋プラノー
(追加取得)*4



B50
大阪ベイトワー
(追加取得)*5
信託受益権の準共有持分80%

用途	オフィスビル	オフィスビル・商業施設	ホテル	オフィスビル	オフィスビル・商業施設
所在地	東京都港区	大阪府大阪市	広島県広島市	東京都千代田区	大阪府大阪市
取得価格	8,435百万円	2,637百万円	2,580百万円	383百万円	21,096百万円
想定NOI利回り*1	3.3%	4.2%	5.5%	3.8%	4.3%
想定償却後利回り*1	2.9%	3.5%	4.4%	3.3%	3.6%
稼働率*3	100.0%	94.7%	100.0%	100.0%	94.8%
取得日	2024年2月1日	2024年3月28日	2024年6月3日	2024年6月26日	2024年9月2日（予定）

*1 各物件の取得時のプレスリリースに記載の鑑定評価額、利回りは各物件の安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出。 *2 新規取得2物件及び追加取得3物件の取得価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。 *3 2024年5月期取得2物件は2024年5月31日時点。2024年11月期取得3物件のうち6月に取得の2物件は2024年6月30日時点。2024年9月2日付で取得予定の大阪ベイトワー（追加取得）は取得予定日時点。 *4 取得対象は飯田橋プラノーの事務所棟4階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権の共有持分（持分割合合計0.76%）です。 *5 取得予定対象は大阪ベイトワーの一部（全体比55.4%）の区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分の80%であるため、取得資産が本物件全体に占める割合は44.32%です。本投資法人は、当該取得前に保有していた既保有分と併せて準共有持分100%を保有することとなり、本物件全体に占める本投資法人の持分割合は55.4%となる予定です。



ホテル 本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

想定
NOI利回り
5.4%

- 「博多駅」徒歩圏で、九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地
- 2025年に福岡空港で増設滑走路が供用開始予定。ビジネス・観光両面で更なる宿泊需要増に期待
- ホテルオペレーターである**ロイヤルホテルによる新ブランドホテル***が開業予定

*「HOTEL BAR」をテーマに、20~30代を宿泊客のメインターゲットとするホテル。

■ 物件概要

所在地	福岡県福岡市博多区祇園町		
交通	福岡市営地下鉄 七隈線「榎田神社前」駅徒歩1分 空港線「祇園」駅徒歩5分（福岡空港まで10分） JR「博多」駅徒歩8分		
敷地面積	690.66㎡*	所有形態	所有権
取得価格	4,693百万円（想定）	土地	2,300百万円
		建物	2,393百万円（想定）

* 2023年12月18日付で土地の合筆及び地積更正登記を実施。2023年7月31日の取得時の土地面積から変更となっています。

■ 完成後の建物概要（予定）

構造・階数	RC 地上11階
竣工時期	2026年夏頃
延床面積	4,001.90㎡
用途	宿泊特化型ホテル（117室）
賃料形態	固定賃料+変動賃料*
契約期間	ホテル開業日から10年間

*（GOP-固定賃料）×料率



■ 開発スケジュール（予定）



■ 開発スキーム（委託先）

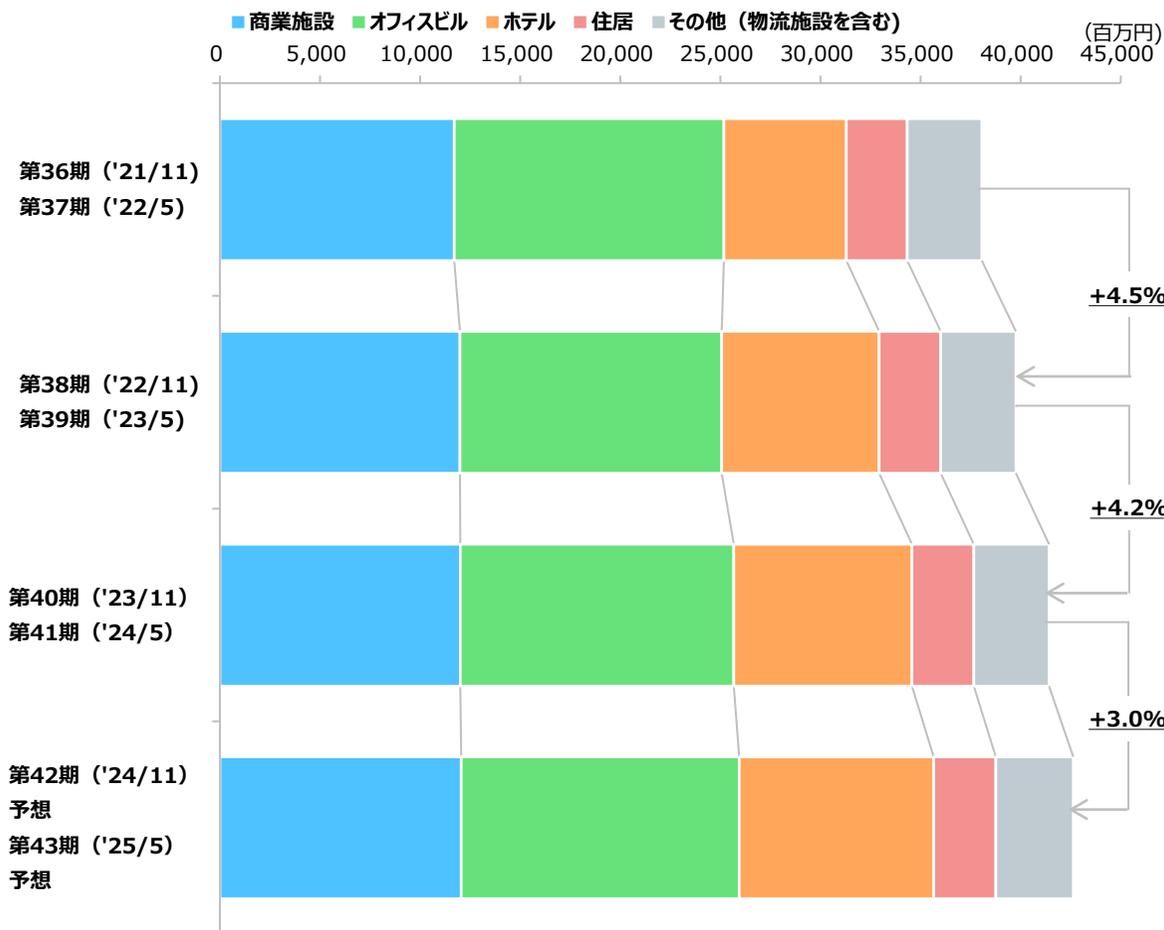
テナント（ホテルオペレーター） 株式会社ロイヤルホテル	施工業務 株式会社未来図建設	プロジェクトマネジメント業務 東急不動産株式会社
--------------------------------	-------------------	-----------------------------



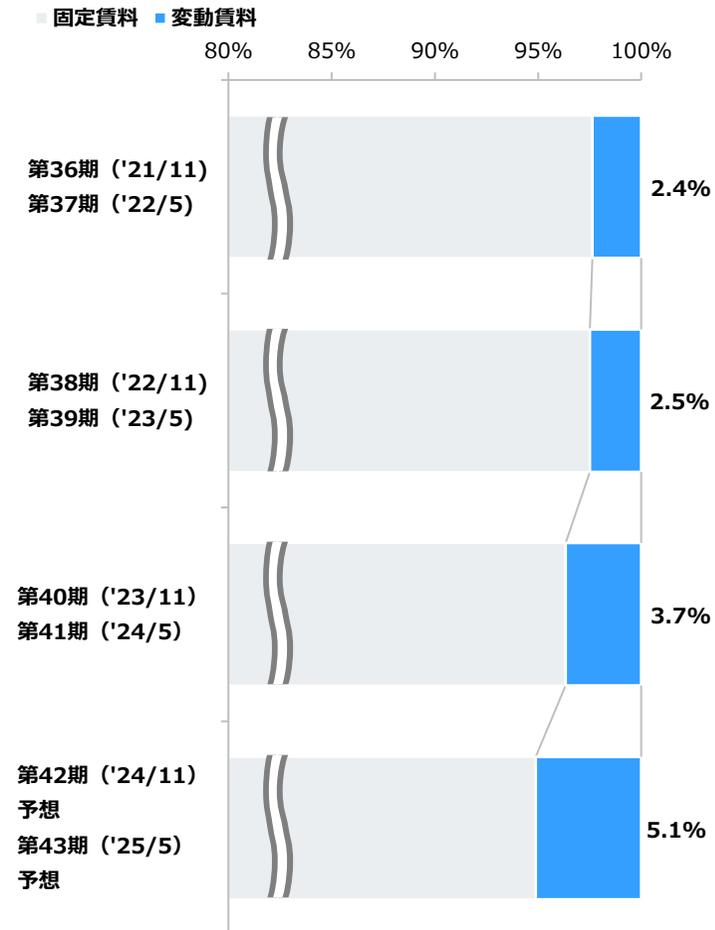
ハンズオン・マネジメントによりトップラインの安定成長を継続

- オフィス、ホテルの賃料収入増をドライバーとして、継続保有物件の収益力は持続的に向上
- インフレ環境下においては、戦略的な契約条件交渉を実施し、**変動賃料部分を含む契約が増加**。アップサイドを享受
- ポートフォリオのキャッシュフローとNAV向上に繋がる内部成長を推進

■ 共込賃料 (賃料+共益費) 2021年11月期 (第36期) からの継続保有物件ベース



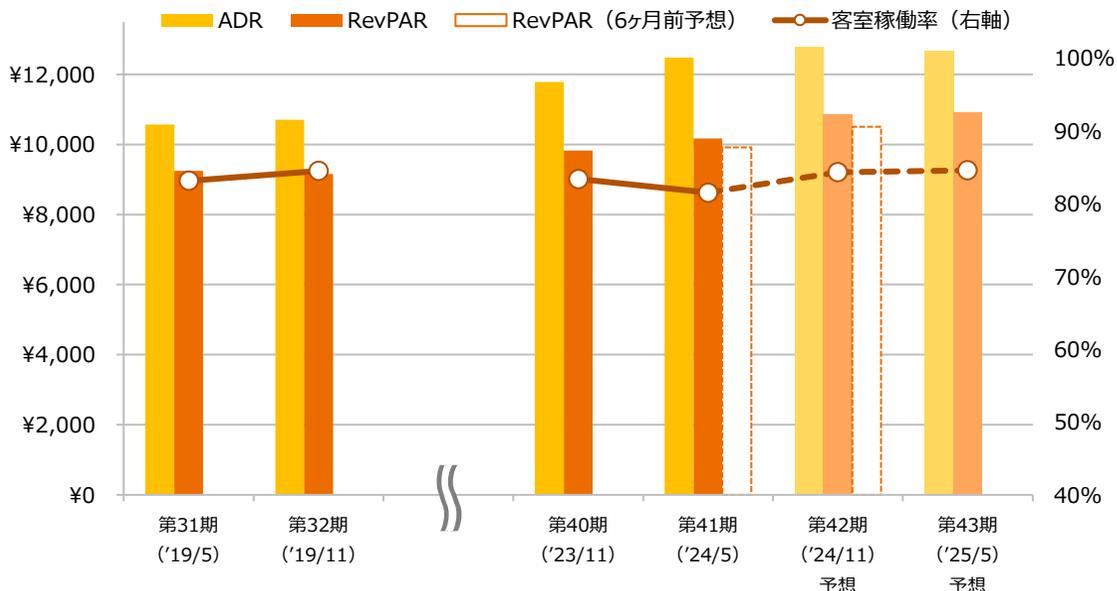
■ 変動賃料割合 (共益費は含まず) 各期の保有物件ベース



東京及び大阪圏を中心にRevPARは上昇基調が継続

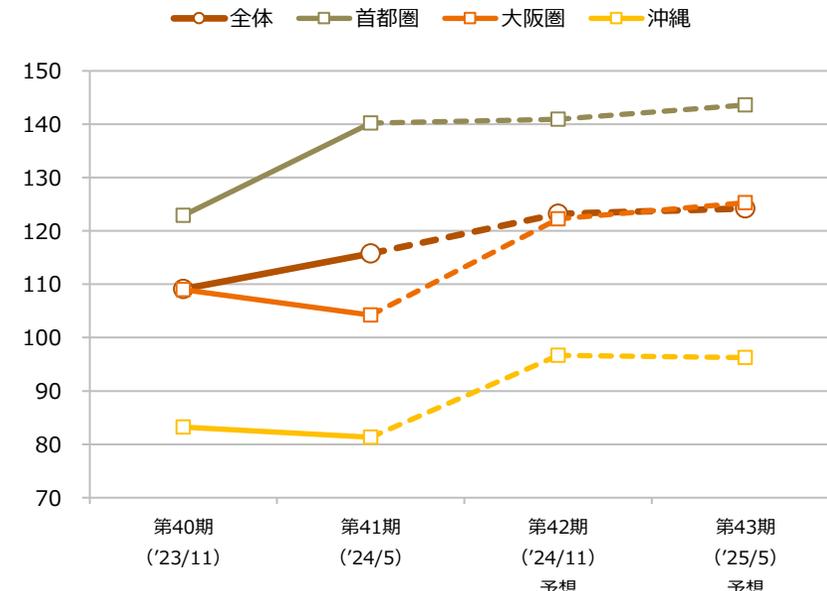
- 2024年5月期のRevPARは、ADR上昇を主因に前期比+3.5%（6ヶ月前予想比+2.6%）
- 沖縄では宿泊需要回復のけん引役となる国際線の早期回復に期待

■ ホテルポートフォリオ主要指標*



*「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分を含む計22物件。第42期以降はランドーホテル広島ブレステージを追加した計23物件。

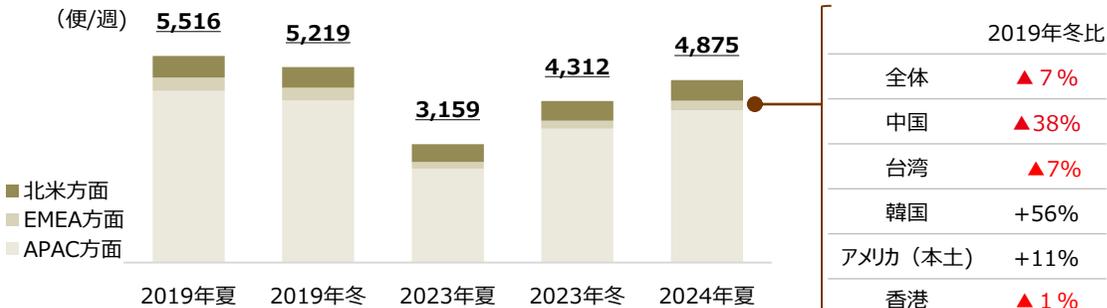
■ RevPAR : 変動賃料型ホテル* (第32期 (2019年11月期)期中平均=100)



*「新大阪セントラルタワー」は第39期よりを変動賃料型ホテルに変更したため、過去に遡ってRevPARを集計。

■ 国際線スケジュール (旅客定期便 2024年3月31日~2024年10月26日)

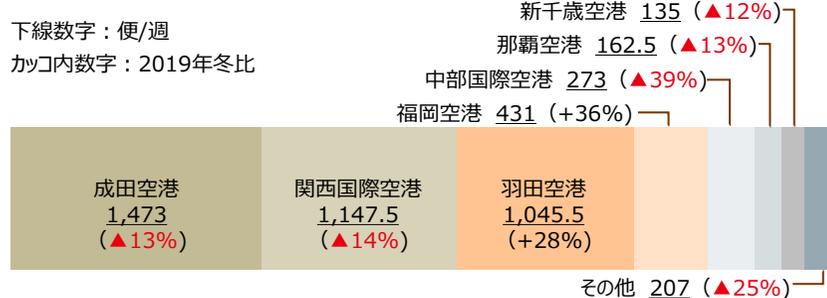
<方面別>



北米：アメリカ (本土)・カナダ EMEA：欧州・中東・アフリカ APAC：アジア・オセアニア

出典：国土交通省「各期の国際定期航空便の主な動向」に基づき資産運用会社作成。

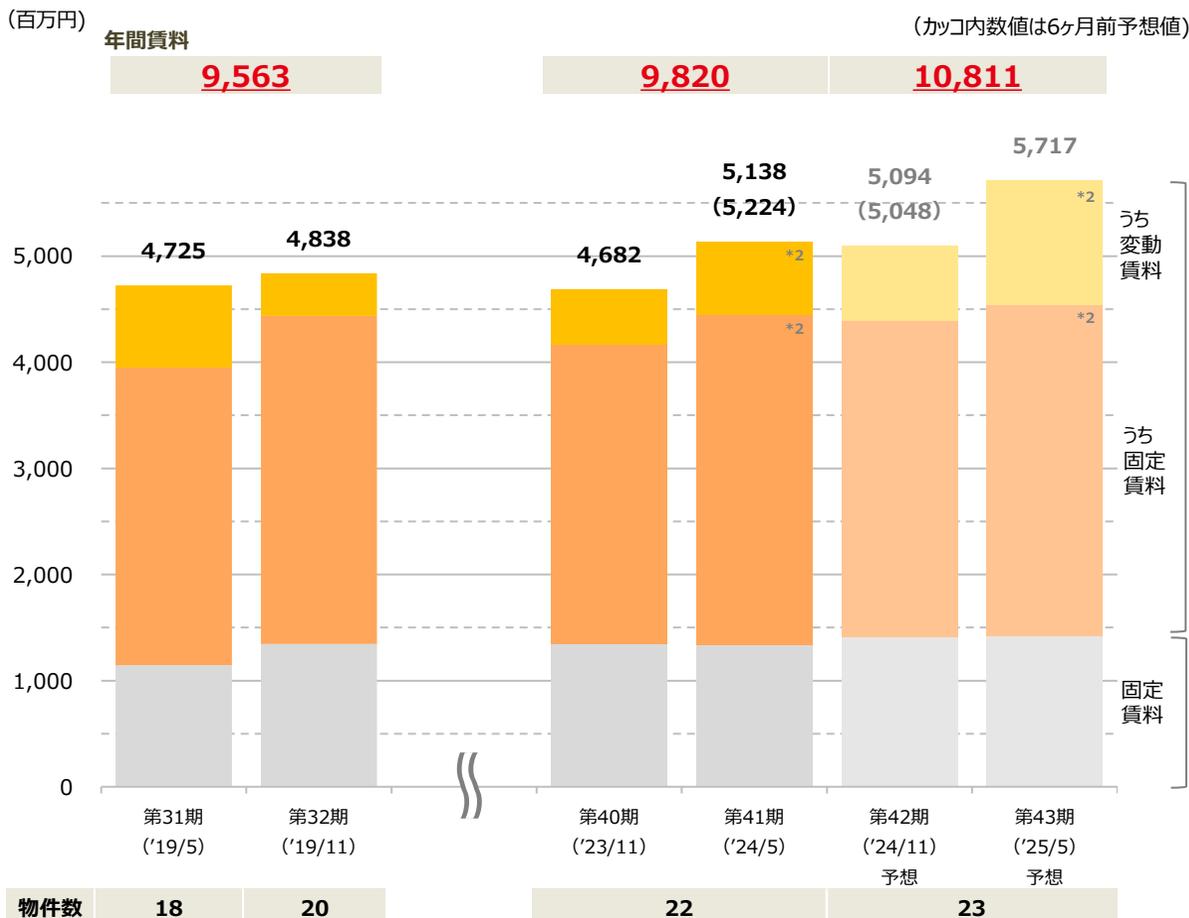
<空港別> (2024年夏)



変動賃料型ホテルのRevPAR上昇がホテルポートフォリオの賃料増をけん引

- 東京のホテルの変動賃料増により、ホテルポートフォリオの年間賃料はコロナ禍前水準を超過
- 料飲部門及び沖縄のホテルの宿泊部門における更なる売上向上により、年間賃料は100億円に到達見込み
(レストラン・宴会・婚礼)

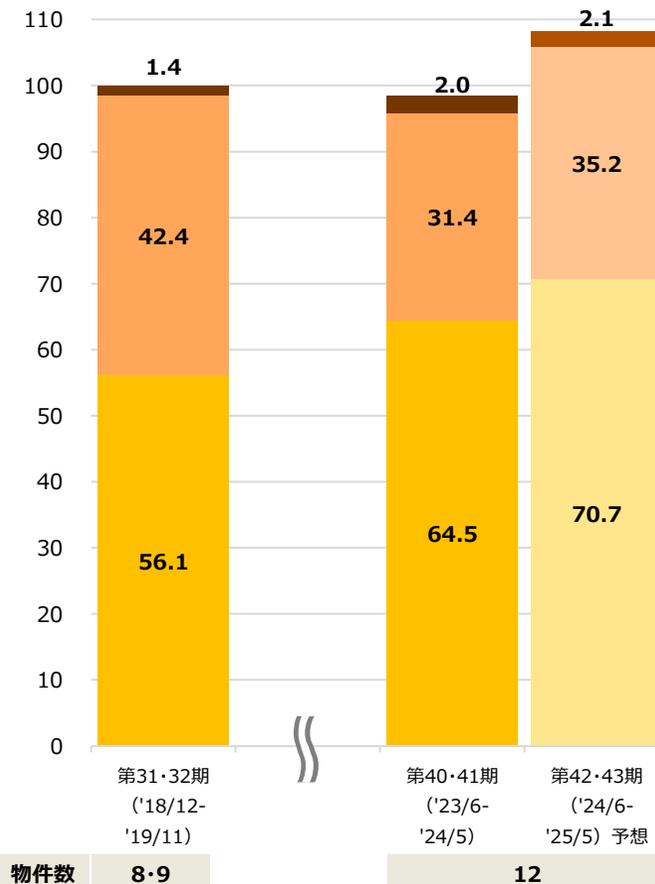
■ ホテルタイプ別共込賃料*1



■ 変動賃料型ホテル*売上構成

(第31・32期の売上合計 = 100)

■ 宿泊 ■ 料飲 ■ その他



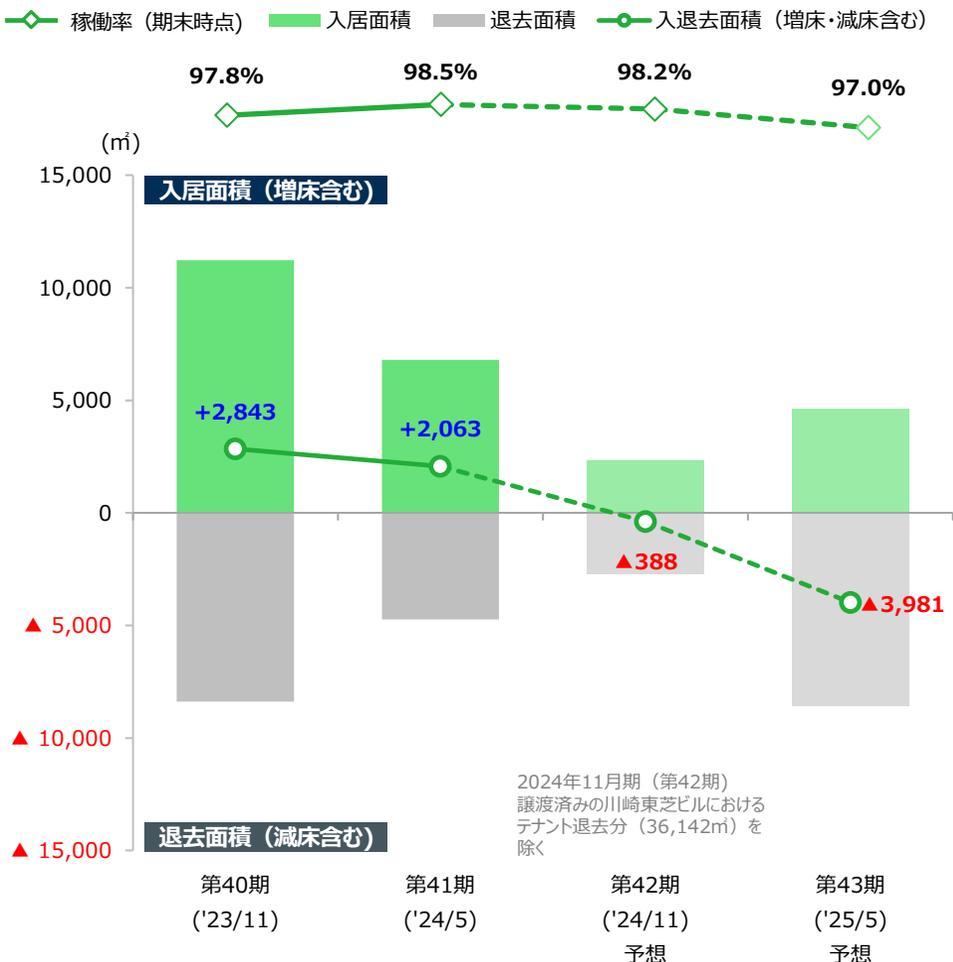
*1 固定賃料+変動賃料。用途区分がオフィスビルの「新大阪セントラルタワー（第41期から変動賃料型に分類）」「SS30（固定賃料型）」のホテル部分の賃料を含む。
*2 一部の変動賃料型ホテルの変動賃料は奇数期に計上。また、年次精算を実施している変動賃料型ホテルの固定賃料は奇数期と偶数期で異なる（奇数期>偶数期）。

*一部のホテルについては推計値をベースに集計。第39期より「新大阪セントラルタワー」を追加。

多様なリーシング手法を追求することにより、高稼働を継続

- 東京都心部の大規模・新築ビルではリーシングで苦戦がみられるも、本投資法人のオフィスポートフォリオは高稼働を維持
- ハンズオン・マネジメントにより、既存テナントの増減床ニーズを捉え、機動的なリーシングによりダウンタイムを抑制

入退去状況



ハンズオン・マネジメント

テナントニーズをきめ細やかに捉え、解約予告期間における機動的なリーシングにより、ダウンタイムを抑えたリテナントを実行

成約状況 2024年5月期 (第41期)

成約面積のうち
 ダウンタイム 2ヶ月以内 **58%** うちダウンタイム 0ヶ月 **36%**

- ◆ **パシフィックマークス月島** 456㎡
 - ・東京都心6区 (中央区) 所在
 - ・オフィスとして利用していた前テナントの1F区画に対して、オフィステナントに限定せず、物販・サービス系テナントにもアプローチ
 - ・**ダウンタイム0ヶ月**でサービス系テナントを誘致
- ◆ **グランスクエア名駅南** 495㎡
 - ・名古屋圏 (愛知県名古屋市) 所在
 - ・テナントニーズの規模を把握し、分割を前提としてリーシング
 - ・リテナントまでの**ダウンタイム 2か月**

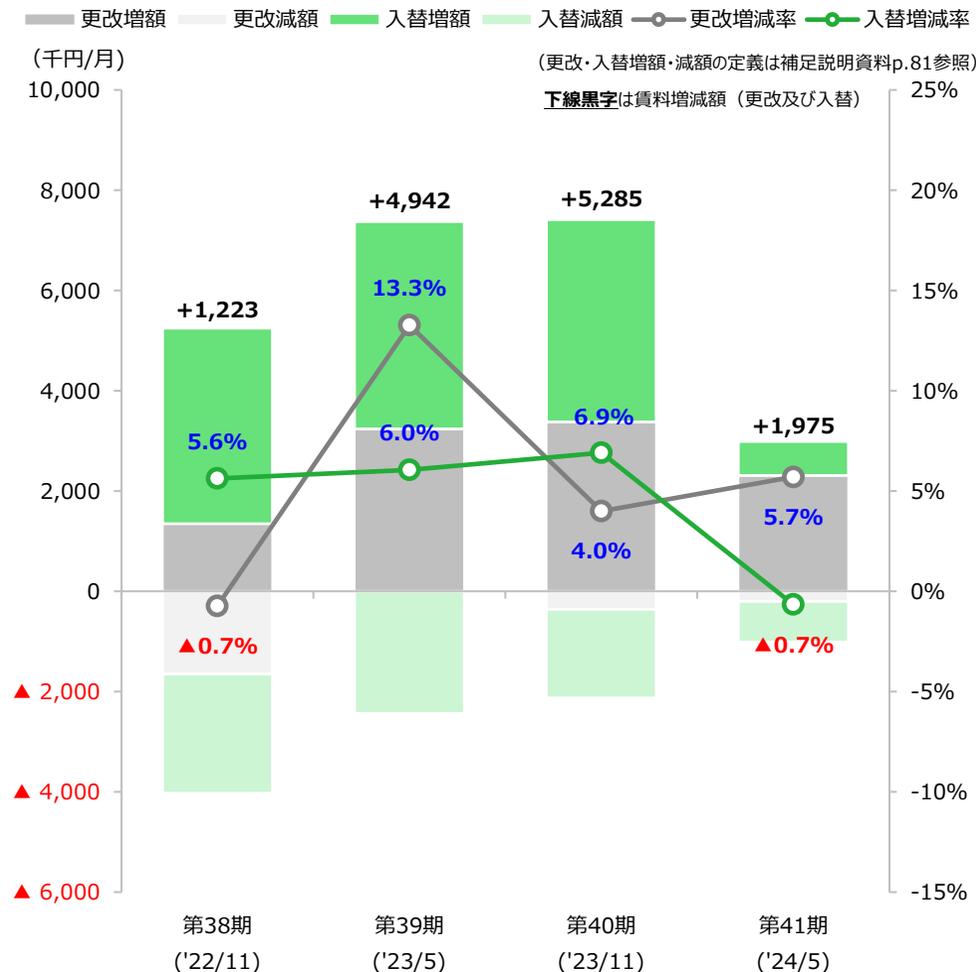


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

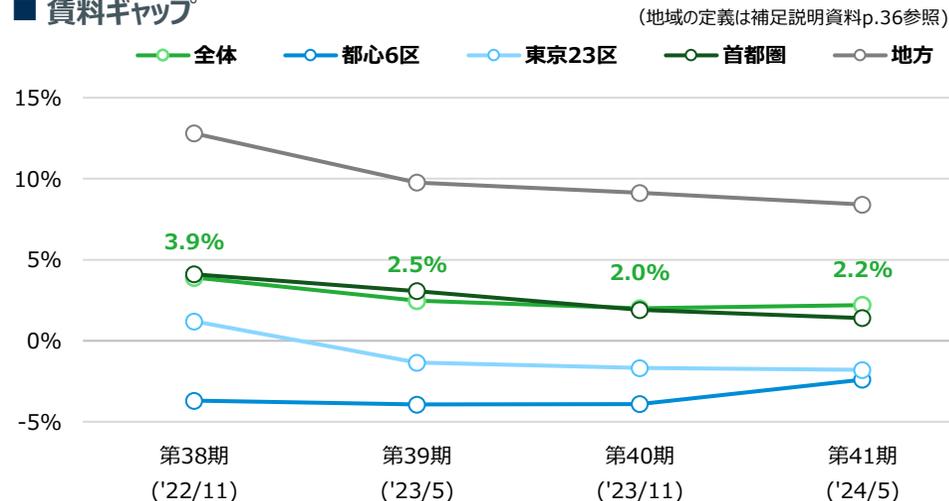
プロパティ・マネージャーとの連携により、テナント入替え・契約条件改善を実現

- テナントニーズ・マーケット環境の変化を注視・分析の上、戦略的にテナント入替え・契約条件交渉を実施
- 賃料ギャップを活かした賃料増額を実現

賃料改定状況



賃料ギャップ



ハンズオン・マネジメント

綿密なマーケット環境分析、賃料査定に基づく契約条件交渉により、増額改定を実現

継続保有物件の賃料改定状況 2021年11月期（第36期）vs 2024年5月期（第41期）

オフィスポートフォリオにおいて
物件の平均賃料単価が上昇した物件数の割合 **66%** 23棟/35棟
賃料単価上昇率 **+2~54%**

◆大阪バイタワー（p.10参照）
本投資法人初回取得日
2023年3月（第39期）～2024年5月期（第41期）

賃料増額率
+12%*
9区画 延べ2,650㎡

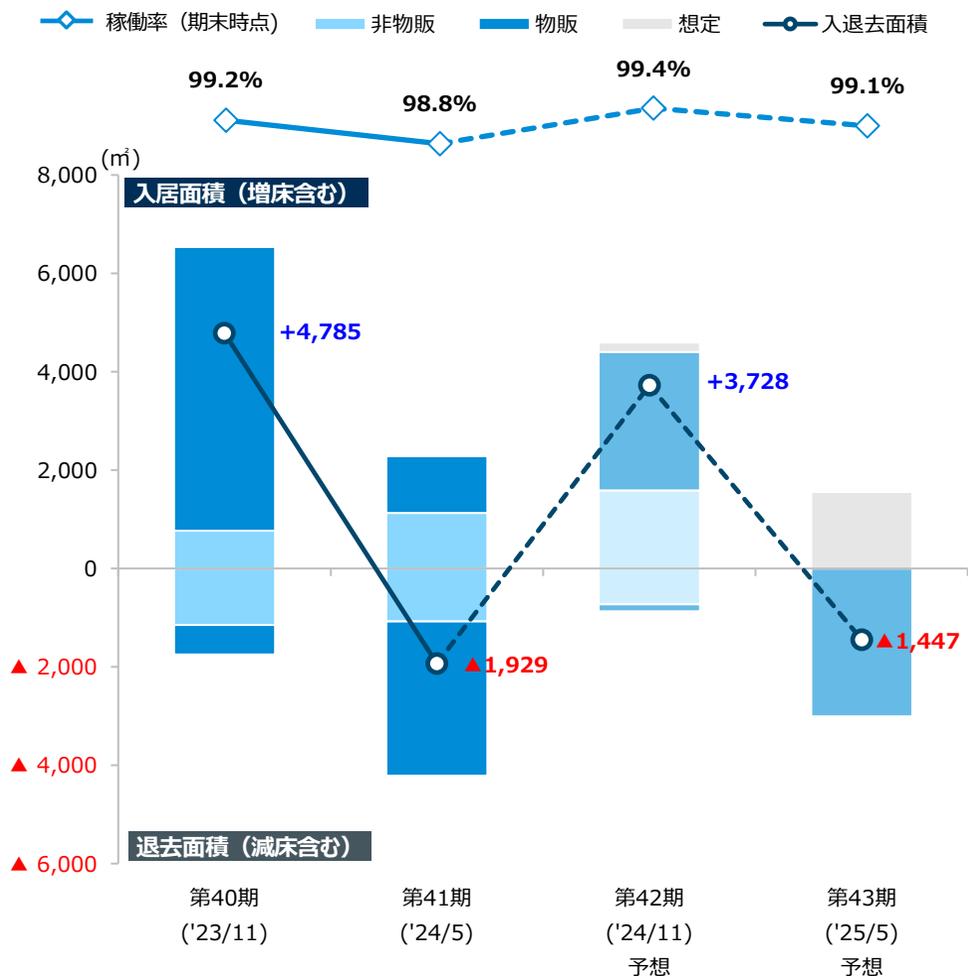
* 2024年3月28日付の追加取得分は含まず。

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（住居区画を除く）。

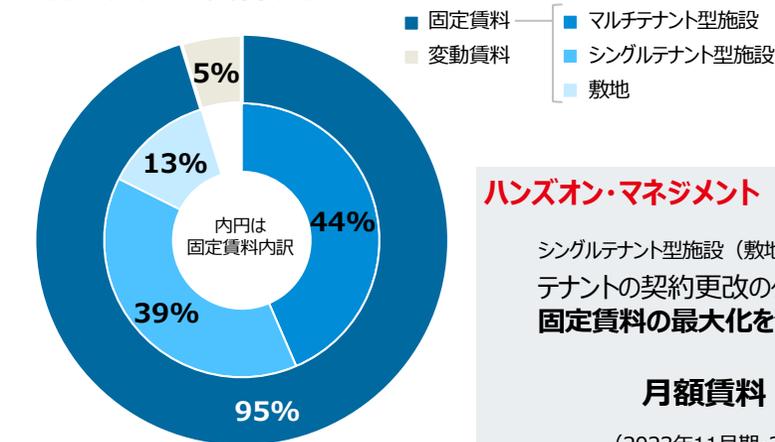
プロアクティブなリーシングによる高稼働を維持

- 中長期的な収益向上・リスク低減を企図したテナント入替え・契約条件交渉（売上歩合の設定含む）に注力
- 大型テナント退去時のダウンタイムを短期化し、稼働率低下を抑制

稼働率・入退去状況（業種別）



施設タイプ別賃料形態



ハンズオン・マネジメント

シングルテナント型施設（敷地物件を含む）のテナントの契約更改のタイミングを捉え、**固定賃料の最大化を企図し、賃料増額**

月額賃料 +6%

（2023年11月期・2024年5月期）

大型テナントを誘致した主な事例

- ✓ **リニューアル**
- ✓ **業種転換**
- ✓ **同業種入替え**
- ✓ **用途転換**

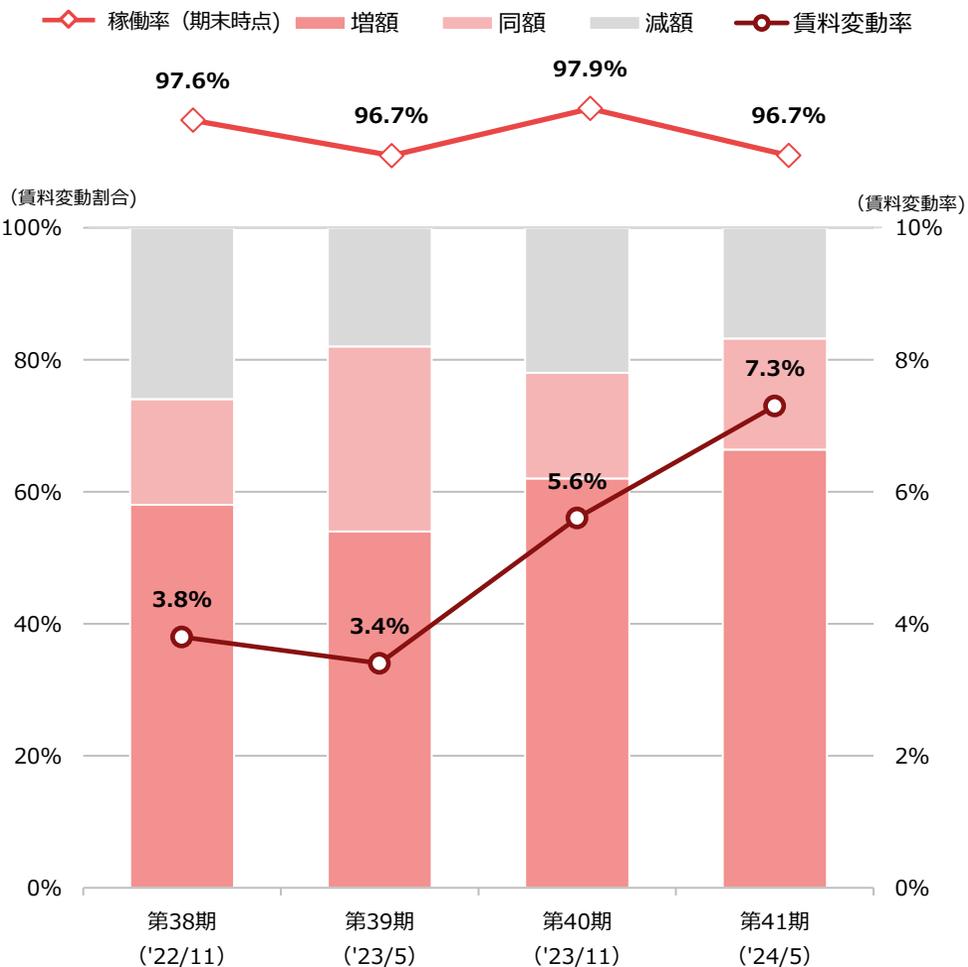
	契約締結期	入居面積*1	ダウンタイム*2	新テナント	前テナント
くるる	2020年5月期（第35期）	2,250㎡	0ヶ月*3	アミューズメント	住生活用品
アルポーレ神宮前	2022年5月期（第37期）	323㎡	約1ヶ月	ギャラリー	ファッション
Luz福岡天神	2023年5月期（第39期）	5,401㎡	約1ヶ月	スポーツ・アウトドア用品	住生活用品
ジョイパーク泉ヶ丘	2023年11月期（第40期）	2,150㎡	0ヶ月*3	食品スーパー	食品スーパー

*1 新テナント入居面積。 *2 前テナント解約日から新テナント契約までの期間。 *3 前テナント解約前に契約締結。

首都圏やファミリータイプを中心に賃料は増額傾向

- 分譲住宅の価格高騰、大都市での賃貸需要増を受け、首都圏やファミリータイプを中心に堅調
- 入替時は物価上昇率を上回る賃料増額を実現。インフレ環境下において、今後は更改時の契約条件交渉にも注力

入替時賃料変動状況

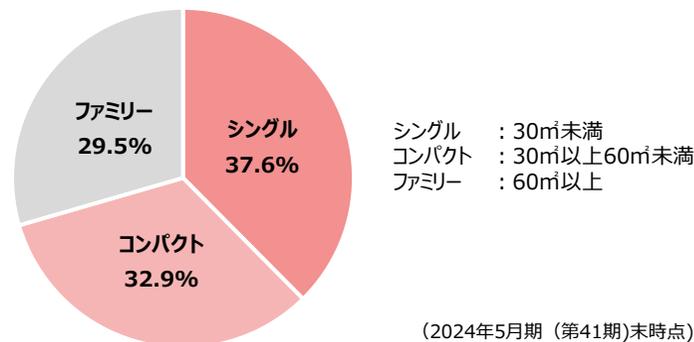


入替時賃料変動率

(地域の定義は補足説明資料p.36参照)

	平均	シングル	コンパクト	ファミリー
東京 都心6区	+5.9%	+4.7%	+1.0%	+21.4%
東京23区	+9.9%	+4.1%	+13.1%	+26.2%
首都圏地域	+18.4%	—	—	+18.4%
その他	+5.1%	+2.4%	+4.6%	+7.0%
平均	+7.3%	+3.7%	+5.7%	+13.5%

住居ポートフォリオ概要 (戸数ベース)



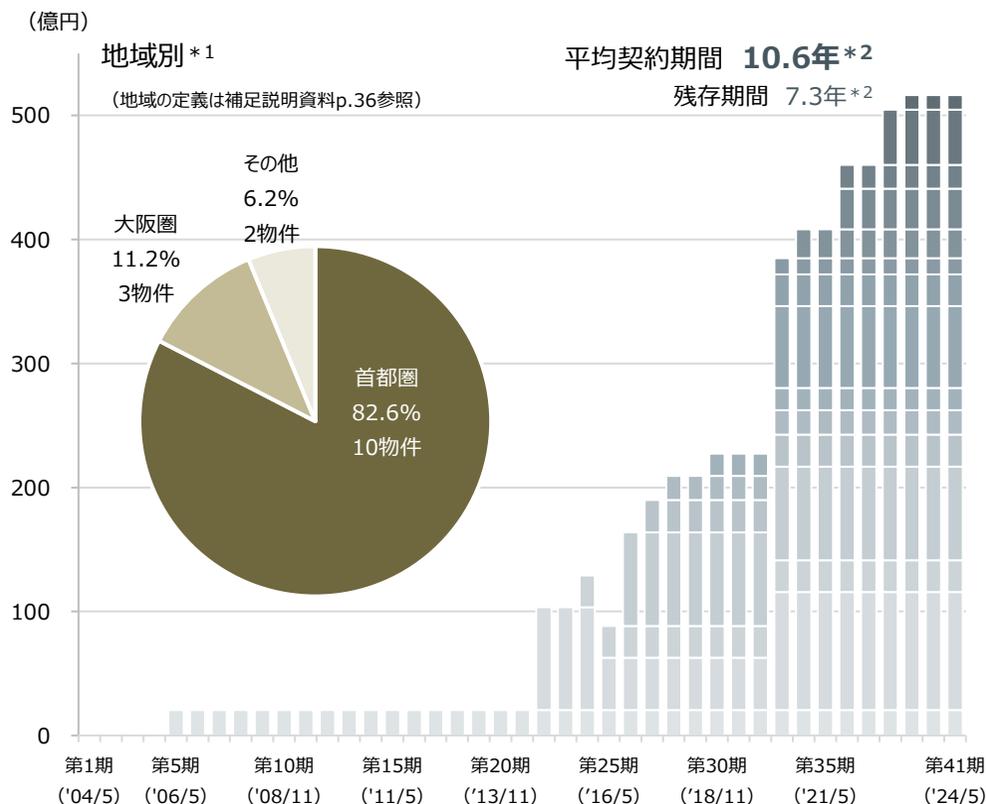
(2024年5月期 (第41期)末時点)

注：本ページに記載のデータの集計対象：用途区分がオフィスビル（パンフィックマークス月島、リーラヒジリガ、道玄坂スクエア、LOOP-X・M、大阪ベイタワー）、商業施設（モラージュ柏）に含まれる住戸も含む。

マーケット環境を捉え、戦略的な契約条件交渉により収益力を向上

- 物流施設ポートフォリオは物流需要の大きさに応じて地域分散。各テナントとは契約期間の長期化を図り、今後も安定運用を継続
- ハンズオン・マネジメントにより高稼働率を維持し、マーケットやタイミングを捉えて賃料を引き上げ

■ 物流施設の保有・運用状況



*1 取得価格ベース。*2 固定賃料に基づく加重平均。

2024年5月期 (第41期)

稼働率	修正NOI 利回り	修正償却後 利回り	平均築年数	賃貸事業収入
100.0%	4.9%	4.1%	20年	1,433百万円

Hands-on Management

沖縄のコールセンター需要を見極め 戦略的な契約条件交渉により収益力を向上

◆ 壺川スクエアビル 沖縄県那覇市所在のコールセンタービル

- 既存テナントの契約更改期が重なる2022年11月期 (第38期) から、プロパティ・マネージャーとの連携、マーケット環境分析、賃料査定を推進
- コールセンター需要、本物件の希少性*に鑑み、既存テナント及び新テナントに対して条件交渉を実施。約2年間で総賃貸可能面積の約50%において増加改定
- 2025年に残り約50%について契約条件交渉実施予定



* 1フロア 330坪 | セキュリティゲート有 | 24時間有人管理

2022年11月期 (第38期) vs 2024年11月期 (第42期)

«沖縄のマーケット賃料» +5~6% オフィス (コールセンター)

«本物件»

賃料増額率 **+22%** 見込み

賃料増額達成面積: 総賃貸可能面積10,571㎡のうち5,251㎡

賃料増額後の

修正NOI利回り **+0.23%pt** 見込み

2025年に契約更改を迎える対象面積: 5,320㎡

安定した財務基盤を維持しつつ、柔軟な資金調達により金融コストを抑制

- 相対的に低位で推移している変動金利の組入れ、調達年限の短縮により、調達コストの上昇を抑制

■ 資金調達の状況

	第40期 (2023年11月期)	第41期 (2024年5月期)
期中調達額*1	335億円	175億円
うちサステナビリティファイナンス	210億円	125億円
表面金利*1,2	0.74%	0.72%
実質金利*1,3	0.87%	0.82%
固定金利比率	68.0%	54.3%
借入（発行）期間*1	5.8年	5.5年

*1 期中調達額は合計を、金利及び借入（発行）期間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 表面金利に融資関連費用及び投資法人債発行費用等を加味した利率です。

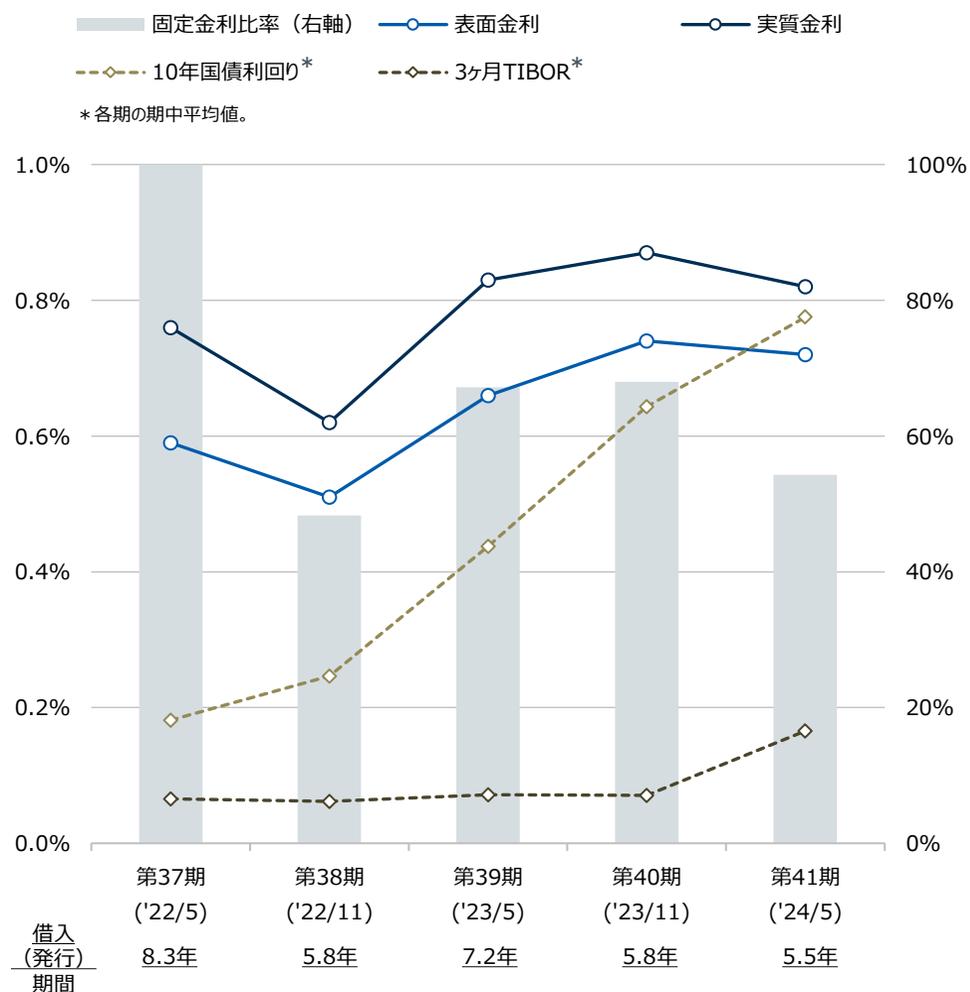
■ 有利子負債の状況

	(各期末時点)	
	第40期 (2023年11月期)	第41期 (2024年5月期)
有利子負債総額	3,238億円	3,288億円
うちサステナビリティファイナンス	490億円 (15.1%)	590億円 (17.9%)
加重平均金利*1	0.49%	0.53%
平均有利子負債コスト*2	0.63%	0.68%
加重平均残存期間	4.1年	3.8年
固定金利比率	85.1%	84.0%
総資産LTV	44.5%	44.7%

*1 加重平均金利は各期末時点の有利子負債総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。

*2 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。

■ 調達金利と市中金利



資金の有効活用による金融コスト抑制とLTVコントロール

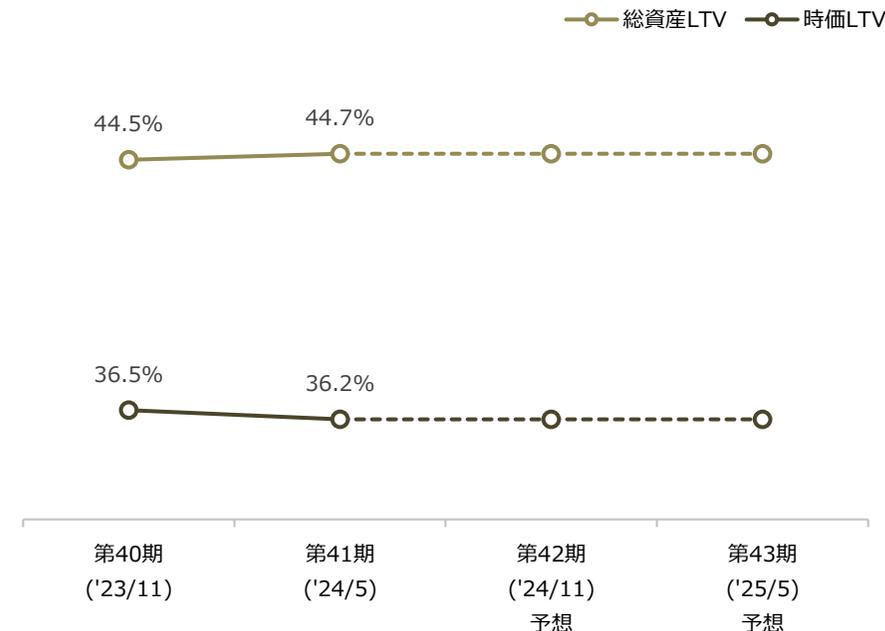
- 物件取得にあたっては、売却代金・自己資金を有効活用し、金融コスト抑制とLTVコントロールの両立を追求
- 総資産LTVは40%台半ばの水準でコントロール

■ 売却代金と自己資金の活用

- 譲渡物件の売却代金と川崎東芝ビルを継続保有（改修工事等）した場合に備え保有していた自己資金を組み合わせ、将来的に収益拡大が見込める物件への投資を実行
- 新規物件取得後の2024年11月期（第42期）末のLTV水準は、2024年5月期（第41期）末と同水準になる見込み

	第41期 (2024年5月期)	第42期 (2024年11月期) 予想
新規取得物件 (p.10参照)	110億円 ・虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー ・大阪ベイトワー（追加取得）	240億円 ・ランドーホテル広島プレステージ ・飯田橋プラーノ（追加取得） ・大阪ベイトワー（追加取得）
取得資金	115億円	252億円
譲渡物件の 売却代金 (p.9参照)	38億円	147億円
自己資金	27億円	75億円
新規借入金	50億円	29億円

LTV（期末時点）



TCFD提言に沿った財務影響分析

- 2022年1月 TCFD提言に賛同。シナリオに基づく定性分析の実施
- 2023年6月 温室効果ガス (GHG) 排出量削減に関する新目標の設定 (以下参照)
- 2024年7月 定量分析、新目標達成に向けた対応策の検討 (次頁参照)

GHG排出量削減目標

- 温室効果ガス (GHG) 排出量削減目標を設定GHG排出量削減対象をオフィスポートフォリオからポートフォリオ全体に拡大
- 2050年までにバリューチェーンを含むGHG総排出量ネットゼロに向けて様々な排出量削減機会を追求

目標①：2030年まで

ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%*1削減

「パリ協定」に準じて「世界の気温上昇を産業革命以前より2℃を十分に下回る水準に加え、1.5℃に抑えることを目指す」ための科学的根拠に基づく目標として、SBT認定*2を取得。

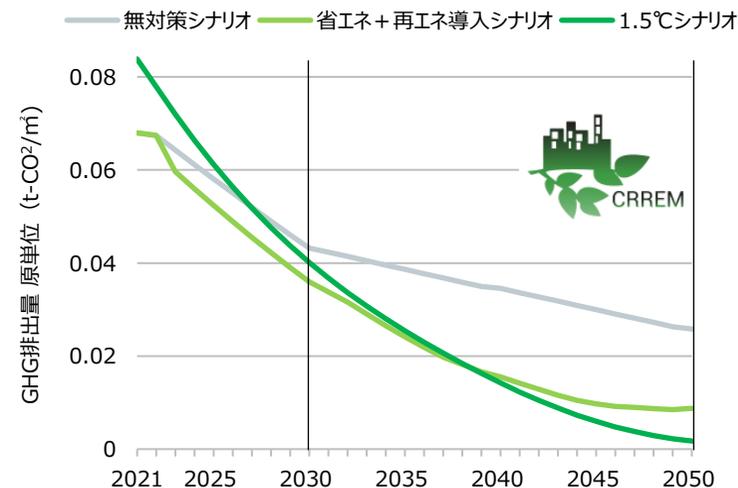
目標②：2050年まで

バリューチェーン (スコープ3) を含むGHG総排出量をネットゼロ*3

- CRREM*4を活用したシナリオ分析により目標を策定。
- 2030年代後半までは省エネ (高効率設備への投資、運用改善)・再エネ導入により、1.5℃シナリオに対応可能。
- 2030年代後半以降は1.5℃パスウェイ (炭素削減経路) を超過するリスクがあることを確認。
- 当面は省エネ・再エネ対策を着実に進めつつ、更なるGHG排出量削減策を検討。

CRREM1.5℃パスウェイ (日本)

スコープ1・スコープ2・スコープ3*5



*1 2021年比。

*2 Science Based Targets initiativeの略。CDP (カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト)、UNGC (国連グローバル・コンパクト)、WRI (世界資源研究所)、WWF (世界自然保護基金)により2015年に設立された国際的な気候変動イニシアティブ。SBTiより認定を取得するには、「パリ協定 (気候変動による世界の平均気温の上昇を、産業革命以前よりも最低でも2℃未満にする)」が求める水準と整合させたGHG排出量削減目標を設定する必要があります。

*3 二酸化炭素等の温室効果ガス排出量を実質的にゼロにすること。

*4 Carbon Risk Real Estate Monitorの略。一般的にクレムと呼ぶ。欧州の研究機関等が開発した商業用不動産に関する気候変動の移行リスクの評価・モニタリングツール。パリ協定の2℃及び1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのパスウェイを算出し、公表している。

*5 本投資法人のポートフォリオを構成する商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設等の各用途に関するCRREMの規定に基づき分析。

想定される財務影響（1.5℃シナリオ）

- 継続的なモニタリングを通じてシナリオ分析を深化させ、将来の運用計画に気候変動の概念を組入れていくことにより、特定したリスクと機会への対応策を推進します

分類	影響を及ぼし得る 気象関連事象	対応策
移行リスク・機会	政策・規制 GHG排出規制強化	・エネルギー効率の高い設備への更新と省エネルギー技術の導入
		・内部炭素制度の導入や炭素排出量の削減プロジェクトの実施と炭素オフセットの活用
	技術 建築に関する低炭素 技術への移行□	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・アセットの入れ替えの検討
市場・評判	人々の環境意識の 高まり□	・グリーンリースの活用による省エネ性能の高い設備導入の促進、費用負担の軽減
		・環境認証取得物件の増加
		・ESG基準に沿った事業戦略を策定 ・ステークホルダーとの積極的なコミュニケーションを通じて、透明性と信頼性を高める
物理リスク・機会	急性的 大雨の頻発、激甚化□	・浸水想定物件における、防潮板等の浸水対策を実施 ・BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底
		・環境変化に応じたテナントの入れ替え、用途転換の検討
	慢性的 平均気温の上昇□	・節水技術の導入と水の再利用システムの開発 ・緑地や屋上庭園など、自然の水循環をサポートする環境設計の採用 ・地下水の開発、採用



注：各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定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
United Urban Investment Corporation

資産運用会社

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長 (金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

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丸紅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。

2024年5月期（第41期）

2023年12月1日～2024年5月31日

決算説明資料

補足説明資料



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.30
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制		p.31
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション		p.32
今後の取組み方針・施策		p.33
ポートフォリオの概要	● 外部成長の軌跡	p.35
2024年5月末時点	● 構成	p.36
	● 稼働率	p.37
	● 利回り	p.38
1口当たり分配金（DPU）・NAV		p.39
含み損益	● 期末帳簿価額・期末評価額の推移	p.40
投資主・投資口の概況		p.41
主要財務指標		p.42
決算概要	● 2024年5月期	p.43
業績予想	● 2024年11月期・2025年5月期	p.44
外部成長	● 新件取得物件	p.45
内部成長	● 資産運用状況：ホテル	p.49
	● 資産運用状況：オフィスビル	p.50
	● 資産運用状況：商業施設	p.52
財務状況		p.53
内部留保活用方針		p.54
ESGに関する取組み		p.55
物件収支・稼働率	● 2024年5月期	p.67
物件別期末評価額	● 2024年5月期	p.72
ポートフォリオ一覧	● 2024年5月期	p.76
用語の定義集		p.80

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



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

投資主総会

役員会

資産運用委託

資産運用会社

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

株主総会

監査役

取締役会

インベストメント委員会

コンプライアンス委員会

サステナビリティ委員会

代表取締役 社長執行役員

内部監査室

チーフ・コンプライアンス・オフィサー (CCO)

サステナビリティ戦略室

チーフ・インベストメント・オフィサー (CIO)

チーフ・フィナンシャル・オフィサー (CFO)

資産運用本部

不動産投資部

経営企画部

資産運用第1部

資産運用第2部

資産運用第3部

資産運用第4部

資産管理部

財務部

経理部

総務部

リスク管理部

会計監査人

資産保管委託

資産保管会社

一般事務委託

一般事務受託者

一般事務委託

投資主名簿等管理人

一般事務委託

特別口座管理機関



Global crossvalue platform
商社の枠組みを超える価値創造企業グループへ

Marubeni

社会・顧客の課題と向き合い、新たな価値を創出します

生活産業グループ

- ・ライフスタイル本部
- ・フォレストプロダクツ本部
- ・情報ソリューション本部

食料・アグリグループ

- ・食料第一本部
- ・食料第二本部
- ・アグリ事業本部

素材産業グループ

- ・化学品本部
- ・金属本部

エナジー・インフラ ソリューショングループ

- ・新エネルギー開発推進部
- ・エネルギー本部
- ・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・不動産本部
- ・建機・産機・モビリティ本部

CDIO

- ・次世代事業開発本部
- ・次世代コーポレートディベロップメント本部

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

本資産運用会社

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

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

本投資法人の資産運用における主要関連グループ企業（五十音順）

●丸紅アセットマネジメント株式会社

<アセット・マネジメント（私募リート/ファンド）>

●丸紅新電力株式会社

<電力小売>

●丸紅セーフネット株式会社

<保険>

●丸紅都市開発株式会社

<不動産開発>

●丸紅ネットワークソリューションズ株式会社

<DXコンサルティング（DXソリューション・サービス）>

●丸紅リアルエステートマネジメント株式会社

<プロパティ・マネジメント>

●みずほ丸紅リース株式会社

<リース>

●みずほリース株式会社

<リース>

丸紅における戦略的提携に関する覚書締結（2024年6月3日）

- 丸紅と第一生命ホールディングスの事業基盤を活用した新たな価値創造を行うパートナーシップ構築に向けた協議を推進していくことを目的として締結。
- 不動産開発事業、不動産アセットマネジメント事業及びプロパティマネジメント事業等、両社が関連する不動産事業の各領域において、これらの領域の事業を営む子会社等の共同運営等、協業体制の構築に向けて協議を進める予定。

本投資法人の更なる成長を目指して

		環境認識	収益力の向上・持続的成長を進める上でのポイント
外部成長		<ul style="list-style-type: none"> ●国内では金利の先高観はあるものの、欧米諸国と比して相対的に緩和環境が継続。国内外投資家は引き続きイールド・ギャップが厚く、需給が安定的で流動性が高い国内不動産への投資に意欲。 ●インバウンド需要増を受けホテル投資が拡大。堅調な消費に支えられた商業施設、安定的なリターンが見込める住居や物流施設、優良オフィスビル等、取引利回りは依然底ばい継続。 	<p>ポートフォリオの質的向上に資する戦略的な物件取得・入替え</p> <ul style="list-style-type: none"> ●総合型投資方針の下、多様な取得手法を駆使し、最良のタイミングで最良のアセットタイプの物件取得を検討。将来的に収益性や競争力の低下が懸念される物件については売却を検討。 ●本資産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、投資対象不動産の裾野拡大（開発不動産を含む）を図る。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ●商業施設の売上は日用品（食品・ドラッグ等）を中心に伸長。娯楽・サービス業種も緩やかに回復。新規出店ニーズは堅調に増加。 ●インバウンド消費は拡大も、人手不足が表面化。人件費、材料費、水道光熱費等の上昇によるテナントの収益悪化、物価高騰による消費者の買い控え、節約行動を懸念。 	<p>収益力向上に資するプロアクティブなリーシング</p> <ul style="list-style-type: none"> ●テナント売上及び業界・消費者動向の変化を把握し、中長期的な施設全体の収益向上・リスク低減を企図した積極的なテナント入替え及び柔軟な契約条件交渉を実施。 ●集客力及び施設全体の売上向上を企図した催事等の積極的な誘致、バリューアップ工事及び販売促進の実践。
内部成長	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> ●オフィス環境改善ニーズによるビルアップグレードや立地改善を目的とする移転需要は堅調。ただし、ビルの選定には慎重で、立地が劣るエリアでは契約条件が見直されるケースも。 ●中小規模の面積帯で外資系企業の需要に回復の兆し。ただし、大量供給が控えていることもあり、東京都心部の一部の大型新築ビルは苦戦。空室率の上昇傾向の長期化が懸念されるが、一部のエリアを除き、既存ビルは概ね堅調。 	<p>多様なリーシング機会の追求</p> <ul style="list-style-type: none"> ●テナントニーズ・マーケット環境の変化を捉え、貸主による一部内装工事（セットアップオフィス、共用部のワークスペースへの転換等の検討）、機動的な貸付関連工事、柔軟な契約条件交渉等により、安定稼働と賃料増額を継続して実施。 ●省エネルギー型設備への切替え、契約電力会社・契約条件の見直しによるコスト削減。
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●インバウンド需要が好調な首都圏、大阪圏では2019年のRevPARを大幅に上回る水準に上昇。沖縄では、国内客は2019年を上回る水準まで回復する一方、インバウンドは国際線の回復の遅れによりRevPARは2019年の6割強の回復。 ●大型イベント、会議・集会在正常催行されるも、料飲部門（レストラン、宴会）は回復途上。今後は料飲を伴うイベントの本格復活に期待。 	<p>インバウンド需要の取込み、料飲部門の回復による収益力の更なる改善に注力</p> <ul style="list-style-type: none"> ●固定賃料、歩合賃料の適切な組み合わせにより、旺盛なインバウンド需要によるホテル収益の拡大局面において、賃料収入のアップサイドを享受していく体制を構築。 ●宿泊ニーズに応じた継続的な改装等によりホテルのバリューを維持し、高単価顧客を訴求。RevPAR最大化に向けたレベニューマネジメントを実践。 ●オペレーターと連携し、物価高騰によるコスト増や労働力不足解消に向けた施策（フードロス削減、各種サービスのデジタル化等）により施設競争力の向上に注力。

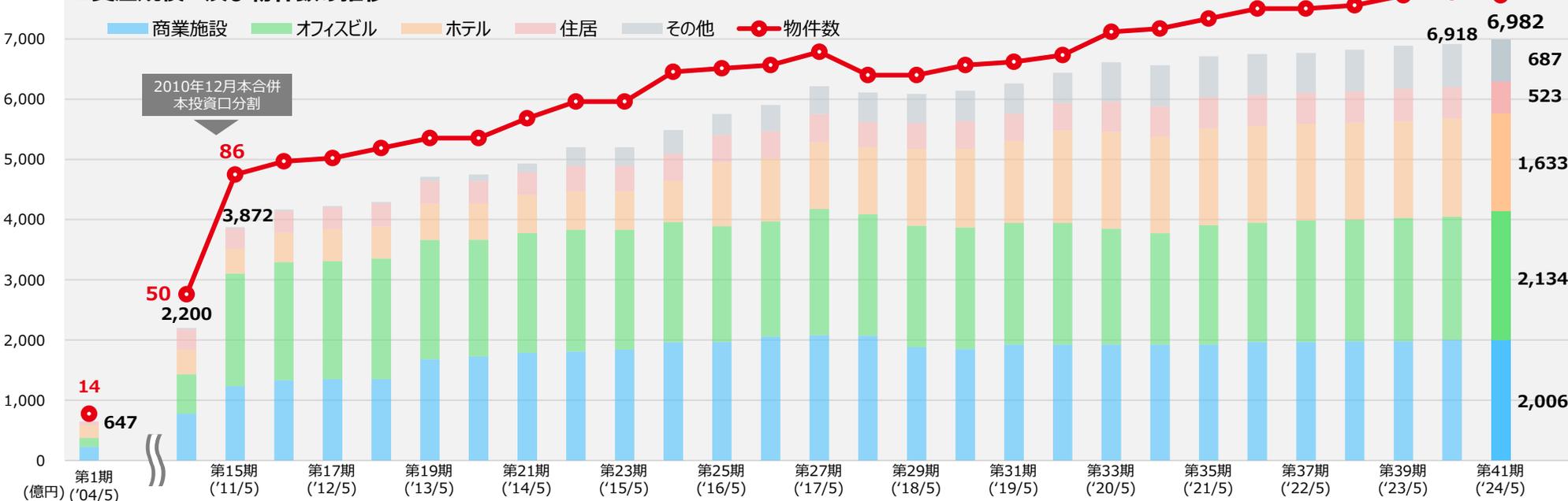
本投資法人の更なる成長を目指して

		環境認識	収益力の向上・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"> ●東京都心部への人口流入傾向は継続。稼働率・賃料水準は安定推移。 ●働き方の多様化を機とする新たな居住者ニーズに注目。 ●分譲価格の上昇に伴い、DINKS・ファミリー向け賃貸住戸に対する需要は増加傾向。 	<p>設備更新による物件競争力の維持・向上、新たな収益性・居住者満足の新創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ●貸室・共用部のバリューアップ工事による競争力の向上、入替え時の募集賃料の引上げ・更新時における賃料増額に向けて契約条件交渉を実施。 ●環境配慮・物件の付加価値向上に資する設備投資、共用・共有・空スペースの有効活用を検討。
	その他 (物流施設)	<ul style="list-style-type: none"> ●首都圏を中心に、新規供給は引き続き高水準で推移しており、空室率は上昇傾向。 ●物流業界でも労働力不足に加えて、電力、資材、輸送費等、継続的なコスト増が課題。 	<p>物流マーケット動向に応じた賃料改定、設備投資により向上した付加価値のシェア</p> <ul style="list-style-type: none"> ●物件毎のマーケットポテンシャルを見極め、賃料増額に向けて契約条件交渉を実施。 ●グリーンリース契約を念頭に、LED照明設置率の向上、省エネルギー型設備への投資を促進。
財務運営	<ul style="list-style-type: none"> ●日本銀行の金融緩和政策の解除決定を受け、国内金利は上昇基調。ボラティルな環境下、債券発行市場も軟調に推移。 ●本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、借入環境は変わらず安定的。 	<p>財務安定性とコスト抑制の双方を意識した資金調達</p> <ul style="list-style-type: none"> ●長期固定金利での調達を基本方針としつつも、借入期間の短縮化や低利な変動金利調達も組み合わせ、金融コストを抑制。 ●規律ある財務運営の堅持。 	
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ●1.5℃シナリオに沿った脱炭素移行計画の進捗、移行リスクと機会の把握等、国内外でサステナビリティ開示基準への対応の段階的義務化。 ●地域コミュニティを構成する一員として、自治体や地域住民等のステークホルダーとの間における「対話」「連携」「協働」機運の高まり。 	<p>ネットゼロに向けた各種施策の推進、エンゲージメントの強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ●温室効果ガス排出量の計画的な削減を通じた外部評価の積極的な取得・格付けの向上。 ●自治体との協働や地域イベントへの参画を通じたまちの活性化への貢献、テナント満足度調査の継続実施等によるステークホルダーとのエンゲージメント強化。 	

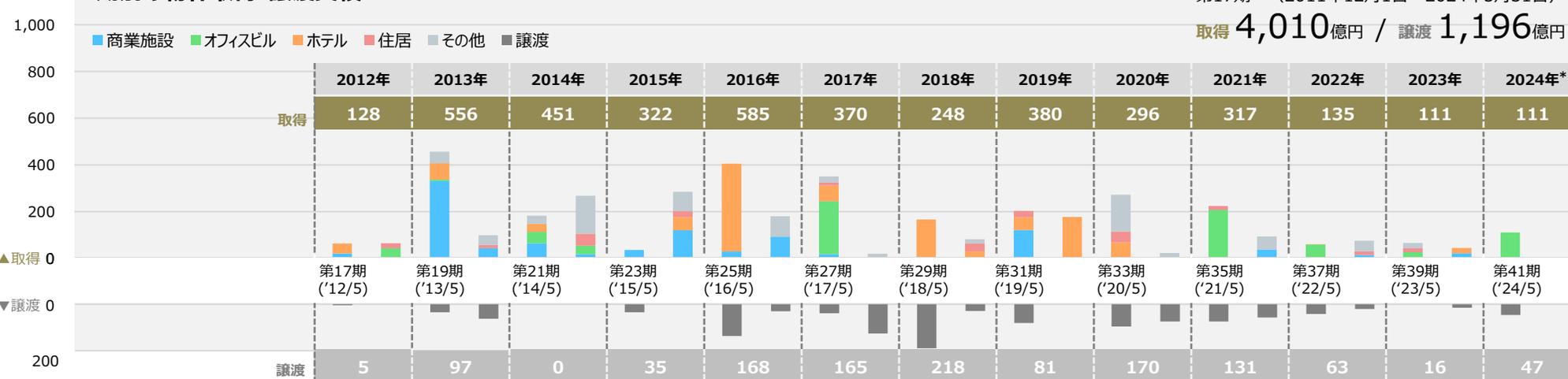


(億円)

■資産規模*1及び物件数の推移

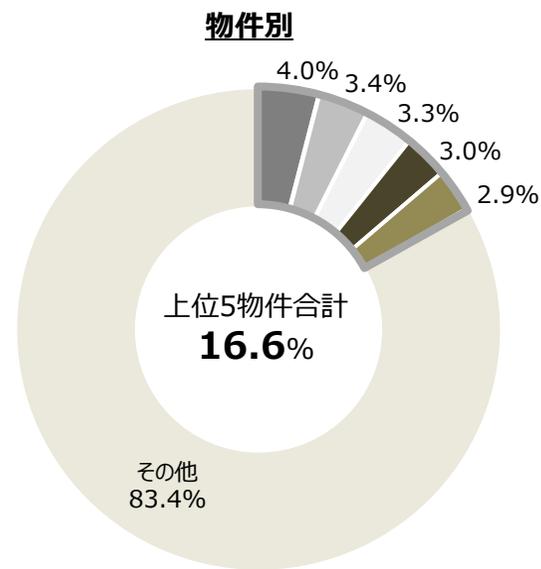
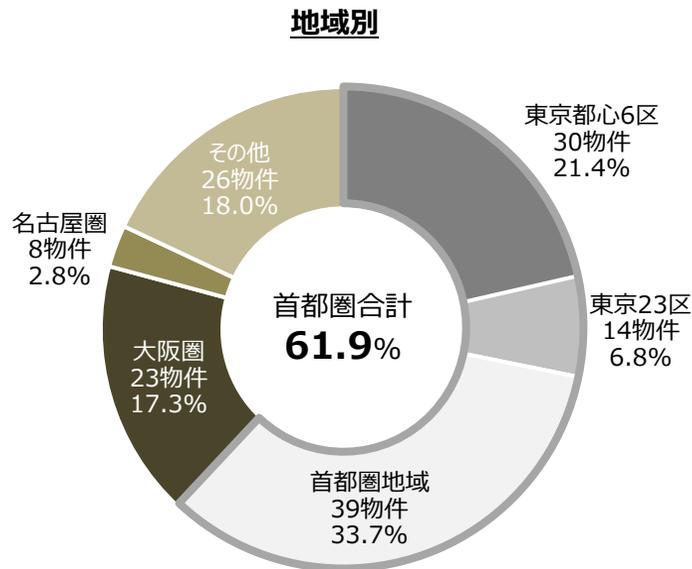
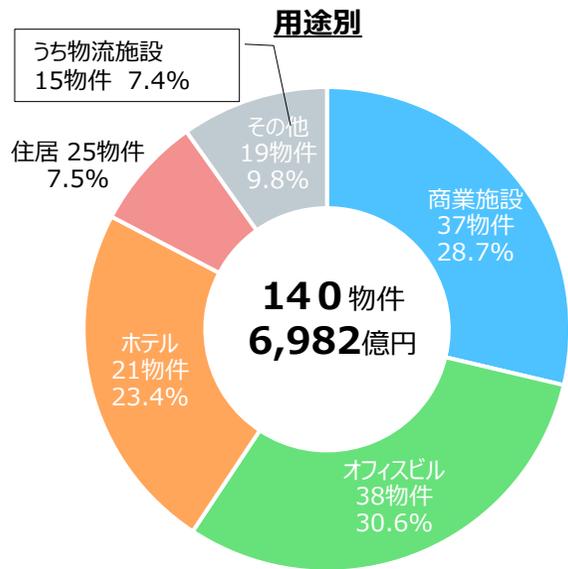


■期別の物件取得・譲渡実績*1



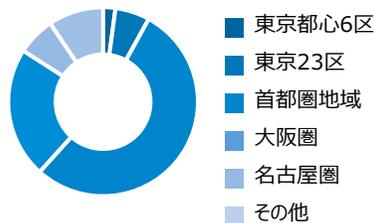
第17期～（2011年12月1日～2024年5月31日）
 取得 4,010億円 / 譲渡 1,196億円

*1 価格はいずれも取得価格ベース。
 *2 2区分（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。



- 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

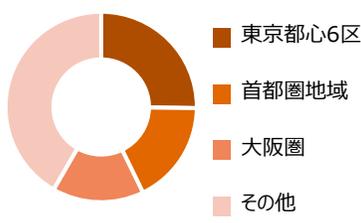
商業施設



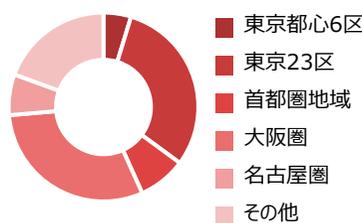
オフィスビル



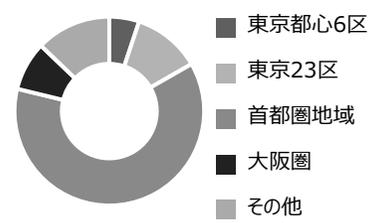
ホテル



住居



その他



築年数

ポートフォリオ	26年	28年	27年	19年	24年
築年数	26年	28年	27年	19年	24年

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

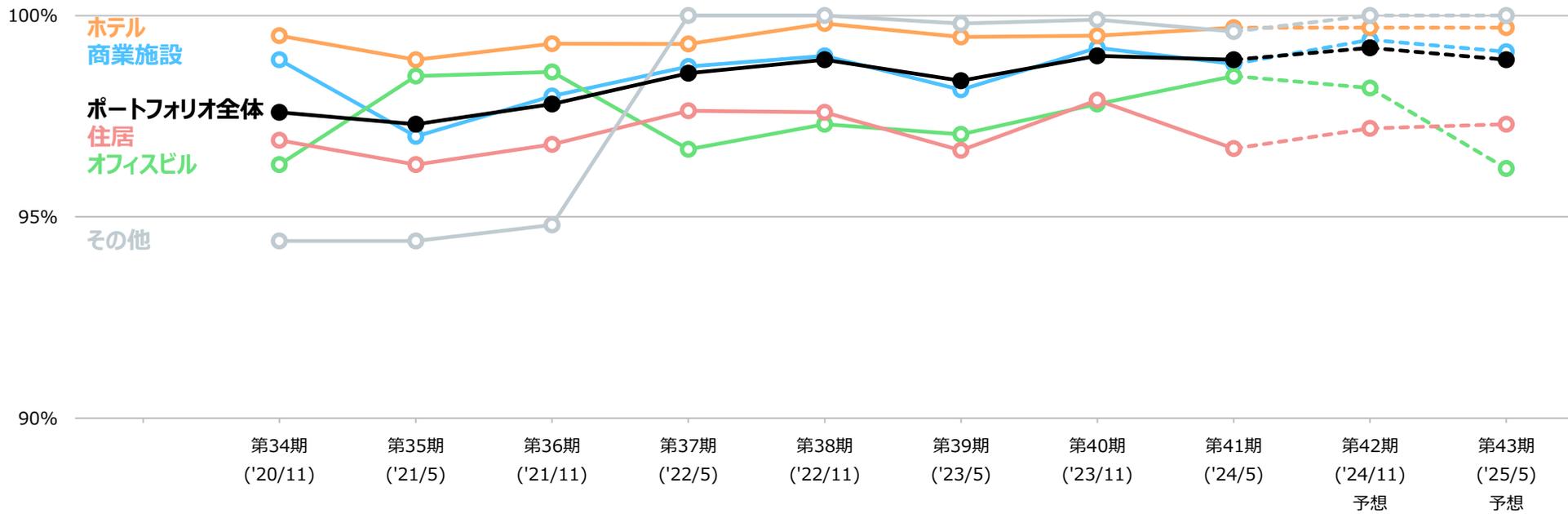
首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

注 : 上記割合はいずれも取得価格ベース。

大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県

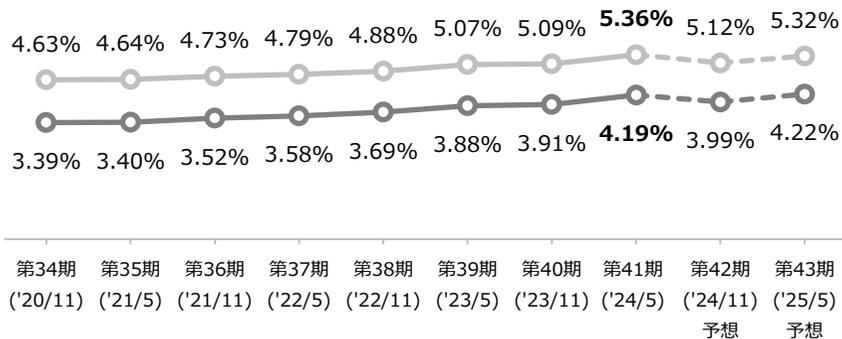
名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県

その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

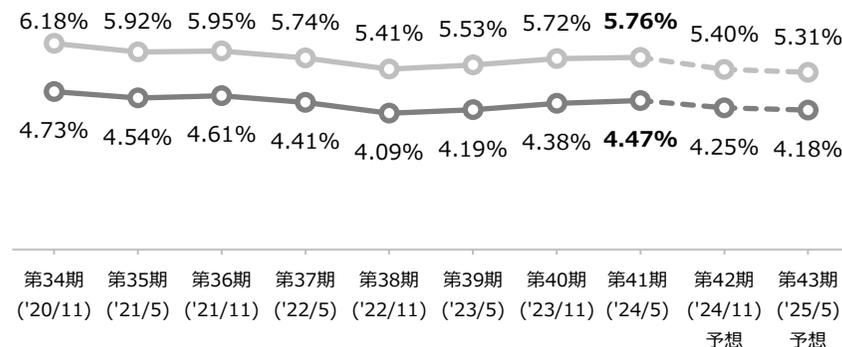


期	第34期 ('20/11)	第35期 ('21/5)	第36期 ('21/11)	第37期 ('22/5)	第38期 ('22/11)	第39期 ('23/5)	第40期 ('23/11)	第41期 ('24/5)	第42期 ('24/11) 予想	第43期 ('25/5) 予想
ポートフォリオ全体	97.6%	97.3%	97.8%	98.6%	98.9%	98.4%	99.0%	98.9%	99.2%	98.9%
商業施設	98.9%	97.0%	98.0%	98.7%	99.0%	98.2%	99.2%	98.8%	99.4%	99.1%
オフィスビル	96.3%	98.5%	98.6%	96.7%	97.3%	97.0%	97.8%	98.5%	98.2%	97.0%
ホテル	99.5%	98.9%	99.3%	99.3%	99.8%	99.5%	99.5%	99.7%	99.7%	99.7%
住居	96.9%	96.3%	96.8%	97.6%	97.6%	96.7%	97.9%	96.7%	97.2%	97.3%
その他	94.4%	94.4%	94.8%	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%	99.6%	100.0%	100.0%

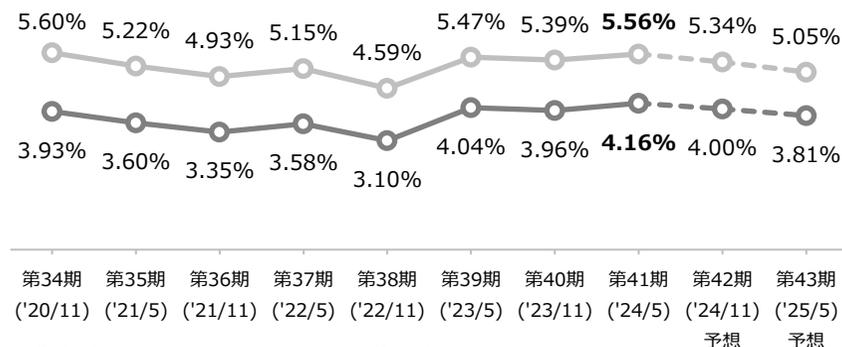
■ ポートフォリオ全体



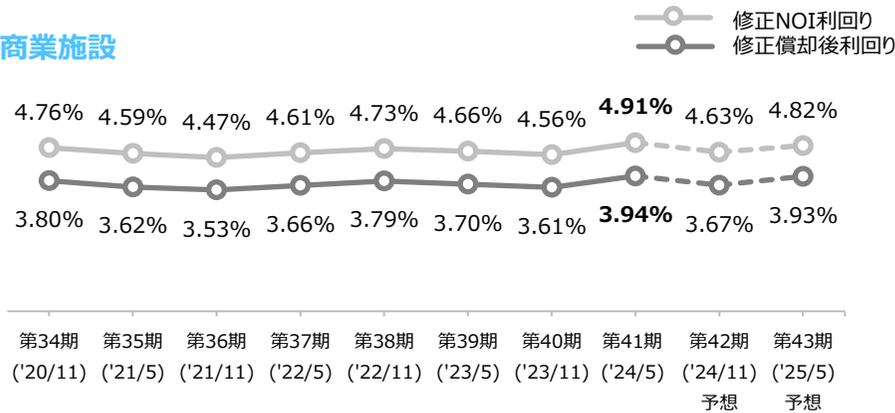
■ オフィスビル



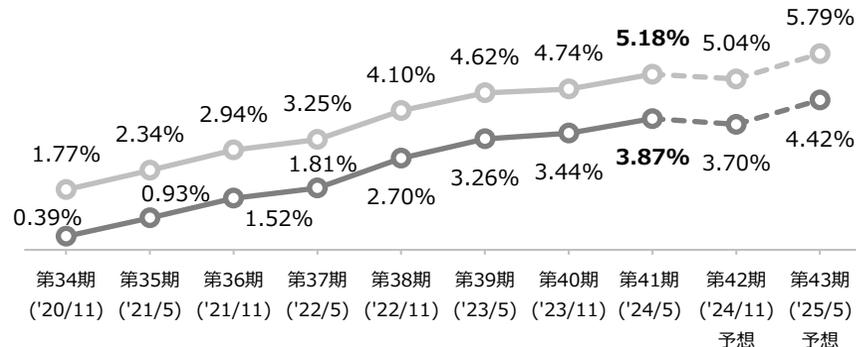
■ 住居



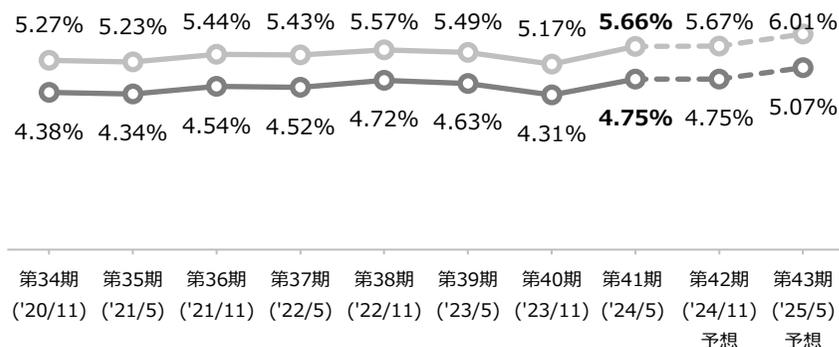
■ 商業施設



■ ホテル

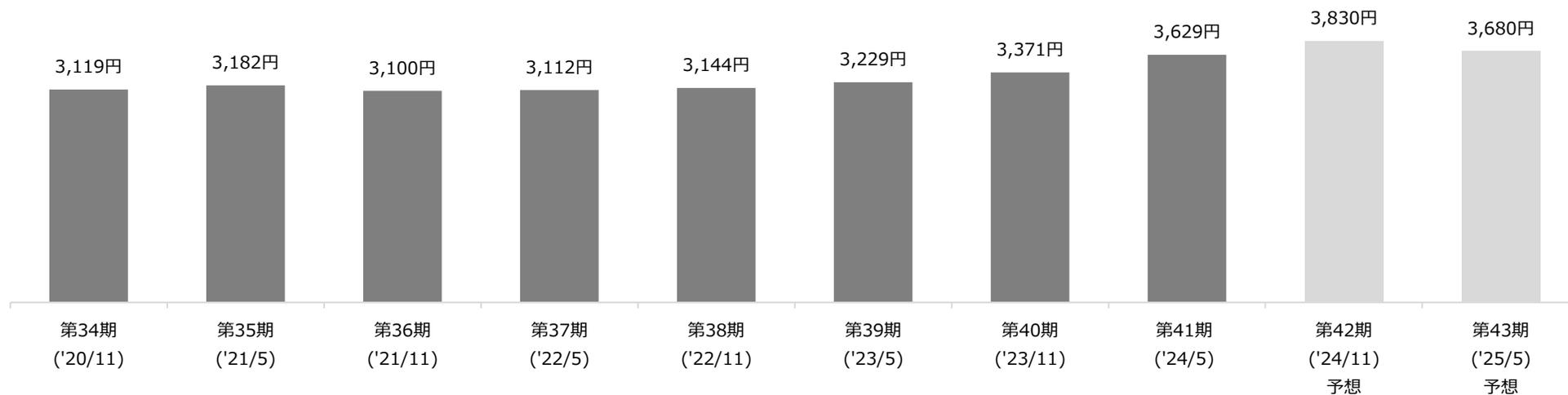


■ その他

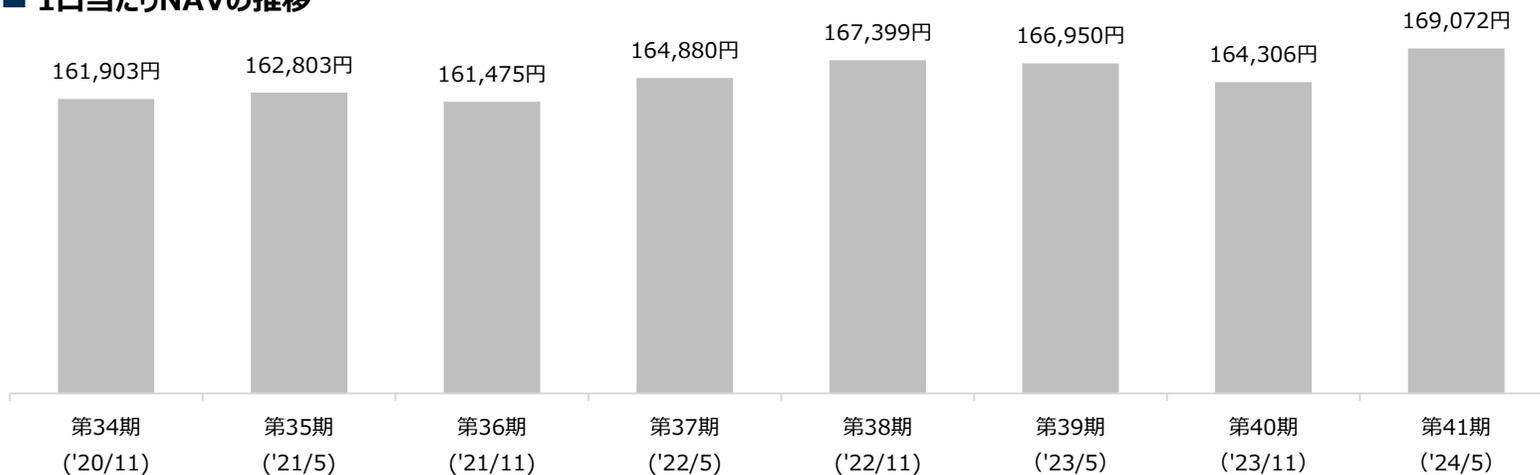


* 期末運用物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

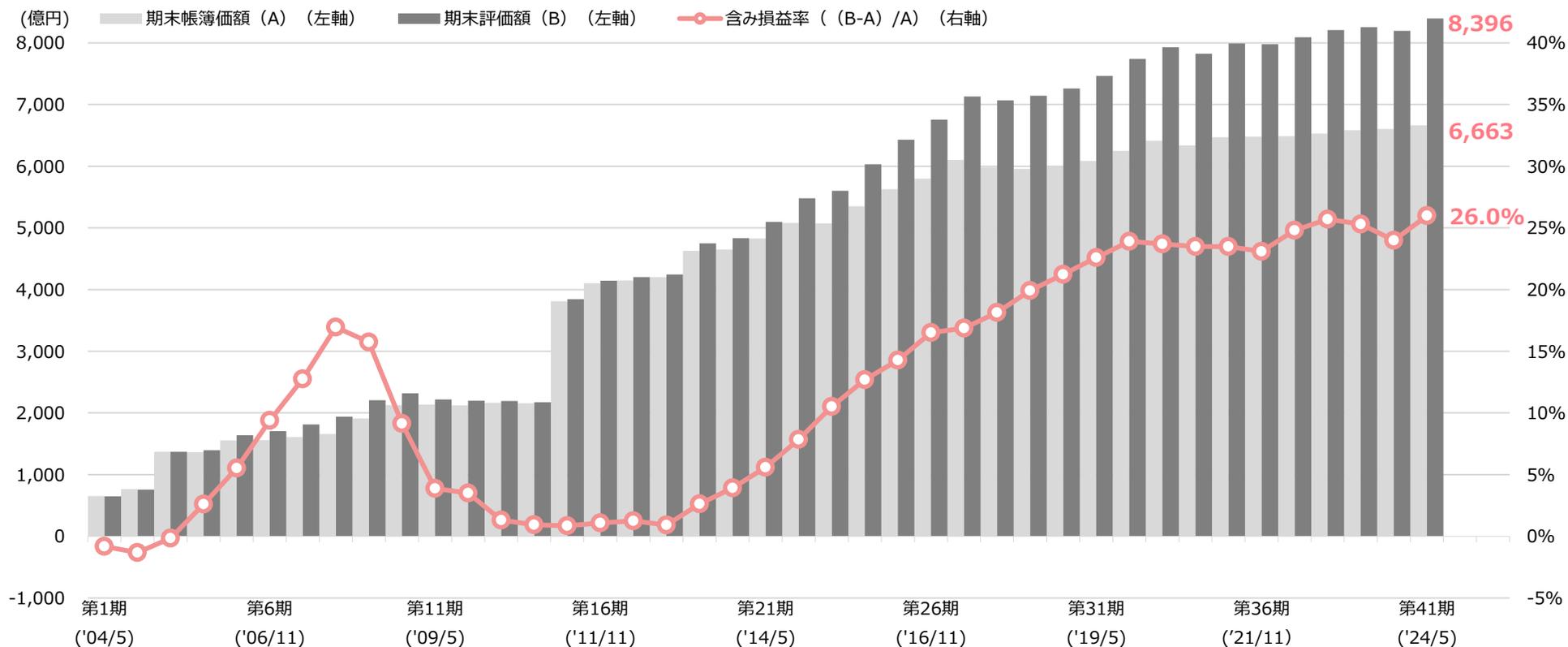
■ 1口当たり分配金 (DPU) の推移



■ 1口当たりNAVの推移

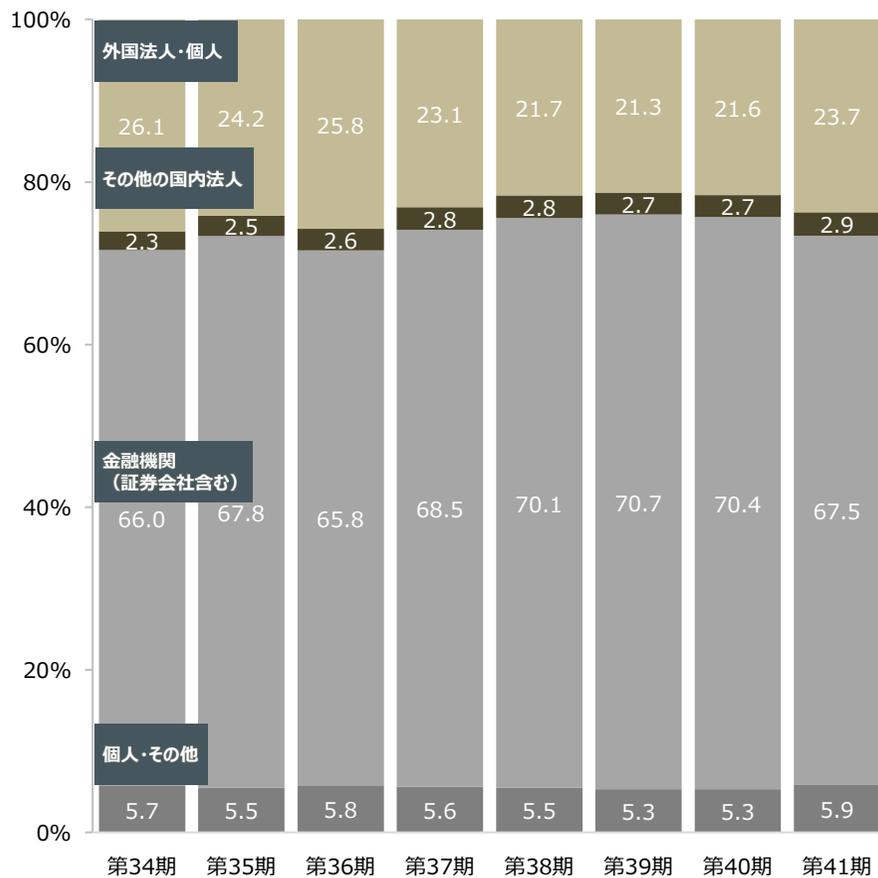


含み損益 | 期末帳簿価額・期末評価額の推移



	2023年11月期 (第40期)	2024年5月期 (第41期)					前期比	
	ポートフォリオ全体	ポートフォリオ全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居		その他
物件数	141物件	140物件	37物件	38物件	21物件	25物件	19物件	▲1物件
期末帳簿価額(A)	6,607億円	6,663億円	1,924億円	2,153億円	1,447億円	460億円	676億円	+55億円
期末評価額(B)	8,195億円	8,396億円	2,247億円	2,781億円	1,742億円	680億円	943億円	+200億円
含み損益	1,587億円	1,733億円	322億円	628億円	295億円	219億円	266億円	+145億円
含み損益率((B-A)/A)	24.0%	26.0%	16.8%	29.2%	20.4%	47.7%	39.4%	+2.0%

■ 投資口数所有者別保有割合の推移



	発行済投資口数	総投資主数
2024年5月期 (第41期) 末	3,098,591 口	21,662 名
2023年11月期 (第40期) 末	3,098,591 口	20,180 名

■ 主要投資主 (2024年5月期 (第41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	940,125	30.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	528,705	17.1%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	153,618	5.0%
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	59,100	1.9%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	56,817	1.8%
6	みずほ証券株式会社	46,824	1.5%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	45,502	1.5%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	39,484	1.3%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	32,661	1.1%
10	SMBC日興証券株式会社	27,003	0.9%
11	日本証券金融株式会社	23,732	0.8%
12	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
13	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	23,166	0.7%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385794	22,719	0.7%
15	株式会社日本カストディ銀行 (信託口 4)	21,576	0.7%
合計		2,044,421	66.0%



	2022年5月期 (第37期)	2022年11月期 (第38期)	2023年5月期 (第39期)	2023年11月期 (第40期)	2024年5月期 (第41期)
運用日数	182日	183日	182日	183日	183日
総資産額*1	715,568百万円	714,899百万円	723,202百万円	727,227百万円	734,420百万円
純資産額*1,2	363,291百万円	360,338百万円	360,480百万円	360,800百万円	361,801百万円
1口当たり純資産*1	116,501円	116,291円	116,336円	116,440円	116,763円
1口当たりNAV	164,800円	167,399円	166,950円	164,306円	169,072円
総資産経常利益率 (ROA) (年率)*3	2.7%	2.7%	2.8%	2.9%	3.0%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率)*4	5.3%	5.3%	5.5%	5.7%	6.2%
自己資本比率*1,5	50.8%	50.4%	49.8%	49.6%	49.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)*6	15.7倍	15.3倍	15.6倍	15.3倍	14.8倍
NOI	16,069百万円	16,585百万円	17,341百万円	17,604百万円	18,572百万円
FFO*7	12,833百万円	13,291百万円	14,003百万円	14,132百万円	15,060百万円

*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

(単位: 百万円)

No	項目	第40期実績 A	第41期実績 B	前期比 B-A	第41期予想 C*	予想比 B-C
1	営業収益	25,356	25,981	+625	25,702	+279
2	賃貸事業収益	25,042	25,787	+744	25,702	+84
3	賃貸事業収入	23,132	24,050	+918	23,954	+96
4	賃料・共益費	22,188	23,090	+902	22,996	+95
5	駐車場収入他	944	959	+15	958	+1
6	その他賃貸事業収入	1,910	1,736	▲173	1,748	▲11
7	附加使用料	1,696	1,421	▲274	1,543	▲121
8	賃貸事業一時収入	117	217	+100	115	+102
9	その他雑収入	96	96	+1	90	+6
10	不動産等売却益	314	194	▲119	-	+194
11	営業費用	13,948	13,766	▲181	13,805	▲38
12	賃貸事業費用	11,507	11,282	▲224	11,346	▲63
13	公租公課	2,235	2,260	+25	2,220	+39
14	外注委託費	1,855	1,862	+7	1,821	+42
15	水道光熱費	1,788	1,531	▲257	1,665	▲133
16	損害保険料	38	38	+0	38	+1
17	修繕費等	1,063	1,066	+2	1,088	▲21
18	その他賃貸事業費用	456	455	▲1	477	▲21
19	減価償却費	4,069	4,068	▲1	4,037	+31
20	不動産等売却損	-	5	+5	-	+5
21	販売費・一般管理費	2,441	2,478	+37	2,459	+18
22	営業利益	11,408	12,215	+806	11,897	+318
23	賃貸事業利益	13,535	14,504	+968	14,357	+147
24	NOI	(17,604)	(18,572)	(+967)	(18,393)	(+179)
25	営業外収益	67	95	+28	2	+94
26	営業外費用	1,105	1,141	+35	1,131	+10
27	経常利益	10,370	11,170	+799	10,768	+402
28	当期純利益	10,369	11,169	+799	10,768	+402
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,346)	(3,604)	(+258)	(3,474)	(+130)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲2	▲2	▲0	-	▲2
32	分配金総額	10,445	11,244	+799	10,845	+399
33	1口当たり分配金(円/口)	3,371	3,629	+258	3,500	+129
34	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,098,591	-	3,098,591	-
35	資本的支出(CAPEX)	3,233	2,072	▲1,160	2,265	▲191

*2024年1月19日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位: 億円)

第41期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+6.2
新規取得物件収益寄与	+1.6
・第40期取得物件	▲0.0
・第41期取得物件	+1.6
売却による収益影響	▲1.4
・第40期売却益剥落	▲3.1
・第41期売却益計上	+1.9
・第40・41期売却による賃貸事業収益消失	▲0.2
既存物件収益影響	+6.1
・賃料・共益費増	+7.8
・季節・価格変動による附加使用料減	▲2.7
・原状回復収入等の一時収入増	+0.9
・その他の賃貸事業収益	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	+1.7
・第40・41期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.6
・第41期売却損計上	▲0.1
・第40・41期売却による賃貸事業費用減	+0.2
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費減	+2.6
・既存物件 外注管理費減	+0.2
・既存物件 公租公課増 (売却に伴う控除対象外消費税等)	▲0.3
・その他の賃貸事業費用	+0.2
・販管費増 (運用報酬、ESG対応費用 他)	▲0.4
・営業外損益 (支払利息増 他)	▲0.1

第41期 予想比 (B-C)	
■ 営業収益	+2.7
新規取得物件収益寄与	+1.5
・第40期・第41期取得物件	+1.5
売却による収益影響	+1.9
・第41期売却益計上	+1.9
・第41期売却による賃貸事業収益消失	▲0.1
既存物件収益影響	▲0.6
・賃料・共益費減	▲0.5
・原状回復収入等の一時収入増	+1.0
・附加使用料減	▲1.2
・その他の賃貸事業収益	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	+1.2
・第40期・第41期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.5
・第41期売却損計上	▲0.1
・第41期売却による賃貸事業費用減	+0.1
・既存物件 水道光熱費減	+1.3
・既存物件 公租公課増 (売却に伴う控除対象外消費税等)	▲0.4
・既存物件 実施工事の変更等による修繕費減	+0.2
・その他の賃貸事業費用	▲0.1
・販管費増 (運用報酬、ESG対応費用 他)	▲0.2
・営業外損益 (営業外収益増 他)	+0.8

業績予想 | 2024年11月期 (第42期) ・2025年5月期 (第43期)

(単位: 百万円)

No	項目	第41期実績	第42期予想	前期比 B-A	第43期予想	前期比 C-B
		A	B*		C*	
1	営業収益	25,981	27,980	+1,998	26,607	▲1,373
2	賃貸事業収益	25,787	27,039	+1,251	26,607	▲432
3	賃貸事業収入	24,050	23,575	▲475	24,767	+1,192
4	賃料・共益費	23,090	22,581	▲509	23,738	+1,156
5	駐車場収入他	959	994	+33	1,029	+35
6	その他賃貸事業収入	1,736	3,464	+1,727	1,840	▲1,624
7	附加使用料	1,421	1,829	+407	1,671	▲158
8	賃貸事業一時収入	217	1,542	+1,323	73	▲1,468
9	その他雑収入	96	93	▲3	96	+2
10	不動産等売却益	194	941	+746	-	▲940
11	営業費用	13,766	14,367	+600	14,235	▲132
12	賃貸事業費用	11,282	11,856	+572	11,733	▲122
13	公租公課	2,260	2,388	+127	2,300	▲88
14	外注委託費	1,862	1,952	+88	1,985	+33
15	水道光熱費	1,531	2,028	+496	1,907	▲121
16	損害保険料	38	39	+1	43	+3
17	修繕費等	1,066	1,044	▲22	1,237	+193
18	その他賃貸事業費用	455	455	▲1	410	▲44
19	減価償却費	4,068	3,950	▲117	3,852	▲98
20	不動産等売却損	5	-	▲5	-	-
21	販売費・一般管理費	2,478	2,511	+33	2,502	▲9
22	営業利益	12,215	13,613	+1,397	12,372	▲1,240
23	賃貸事業利益	14,504	15,183	+678	14,874	▲309
24	NOI	(18,572)	(19,134)	(+561)	(18,725)	(▲408)
25	営業外収益	95	52	▲44	2	▲50
26	営業外費用	1,141	1,247	+105	1,361	+114
27	経常利益	11,170	12,418	+1,247	11,012	-
28	当期純利益	11,169	12,417	+1,247	11,012	-
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,604)	(4,007)	(+403)	(3,553)	(▲454)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲2	▲627	▲624	313	+940
32	分配金総額	11,244	11,867	+623	11,402	▲465
33	1口当たり分配金(円/口)	3,629	3,830	+201	3,680	▲150
34	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,098,591	-	3,098,591	-
35	資本的支出(CAPEX)	2,072	2,540	+467	2,317	▲222

*2024年7月19日公表値。

主要差異要因(符号は利益影響)

(単位: 億円)

第42期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+19.9
新規取得物件収益寄与	+6.6
・第41期取得物件(通期寄与)	+1.4
・第42期取得物件	+5.3
売却による収益影響	▲2.4
・第41期売却益剥落	▲1.9
・第41期売却による賃貸事業収益消失	▲0.5
川崎東芝ビル収益影響	+15.7
・第42期売却益計上	+9.4
・賃貸事業一時金収入(解約違約金・原状回復収入)	+14.7
・テナント解約による賃料収入減	▲8.4
既存物件収益影響	+0.0
・賃料・共益費減	▲1.8
・原状回復収入等の一時収入減	▲1.3
・季節・価格変動による附加使用料増	+3.2
・その他の賃貸事業収益	▲0.1
■ 営業費用/営業外損益	▲7.5
・第41・42期取得物件による賃貸事業費用増	▲2.7
・第41期売却損剥落	+0.1
・第41期売却による賃貸事業費用減	+0.2
・川崎東芝ビル賃貸事業費用減	+1.9
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増	▲3.8
・既存物件 公租公課増	▲1.8
・既存物件 外注管理費増	▲0.2
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+0.6
・その他の賃貸事業費用	+0.0
・販管費増(運用報酬・鑑定評価取得費用 他)	▲0.3
・営業外損益(営業外収益剥落、支払利息増 他)	▲1.5
第43期 前期比 (C-B)	
■ 営業収益	▲13.7
新規取得物件収益寄与	+4.6
・第42期取得物件(通期寄与)	+4.6
川崎東芝ビル収益影響	▲24.1
・第42期売却益剥落	▲9.4
・第42期賃貸事業一時金収入剥落 他	▲14.7
既存物件収益影響	+5.8
・賃料・共益費増	+8.2
・季節変動による附加使用料減	▲2.3
・その他	▲0.0
■ 営業費用/営業外損益	▲0.3
・第42期取得物件による賃貸事業費用増	▲2.0
・川崎東芝ビル賃貸事業費用消失	+0.9
・既存物件 季節変動による水道光熱費減	+2.0
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲2.1
・既存物件 公租公課減(控除対象外消費税)	+0.8
・その他の賃貸事業費用減(減価償却費 他)	+1.7
・販管費減(運用報酬・鑑定評価取得費用 他)	+0.1
・営業外損益(営業外収益減、支払利息増 他)	▲1.6



B51 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

オフィスビル スポンサーサポート

8階部分の区分所有権（敷地の共有持分3.05%）

● 東京都心の超高層オフィスビル

- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅・東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅に直結、5駅9路線が利用可能な交通利便性の高い立地に所在。
- 虎ノ門エリアは、外資系・金融系企業等の誘致を目的としたグローバルビジネスの環境基盤の整備や再開発が進行中。
- 1フロア（基準階面積）は約900坪、天井高3.0mの無柱空間を備え、フレキシビリティの高い快適な執務空間の確保が可能。



* 2024年5月31日時点。

所在地	東京都港区
構造・規模	S/SRC B3/37F
建築時期	2020年1月
取得日	2024年2月1日
取得価格	8,435百万円
想定NOI利回り	3.3%
(想定償却後利回り)	(2.9%)
稼働率*	100.0%



オフィス専有部



オフィスロビー



B50 大阪ベイトワー（追加取得） オフィスビル

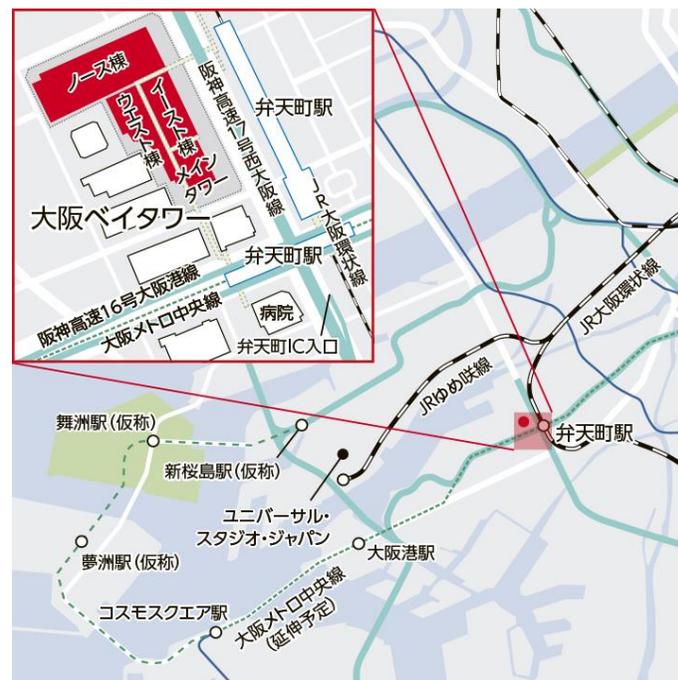
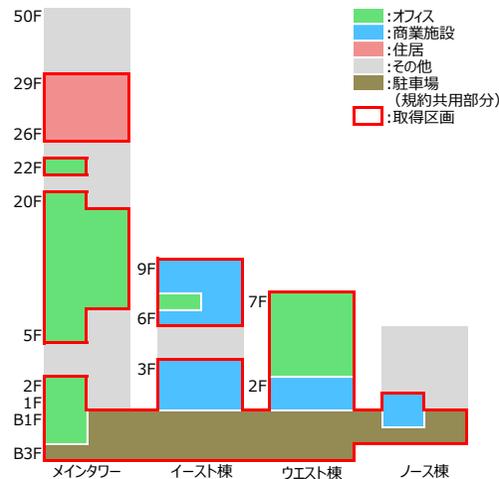
● 更なる立地ポテンシャルの向上が見込まれる大阪湾岸部所在の駅直結大型複合施設

- 大阪中心部の梅田エリア及び本町エリアまで電車で10分以内。大阪湾岸部と大阪中心部の結末点である「弁天町」駅に直結。
- 2025年日本国際博覧会（大阪万博）や統合型リゾートが計画されている大阪湾岸部の夢洲エリアに近接し、立地ポテンシャルの更なる向上を見込む。
- メインタワーの基準階は眺望や採光に優れており、有効天井高2.5m、1,138㎡の整形無柱空間で柔軟なレイアウトが可能。床荷重500kg/㎡まで対応可能なヘビーデューティゾーン*1も配置されており、サーバーや書庫の設置も可能。

所在地	大阪府大阪市			
構造・規模	SRC/S/RC			
建築時期	1993年9月			
取得（予定）日	初回取得	追加取得①	追加取得②	合計
	2023年3月20日	2024年3月28日	2024年9月2日	
取得（予定）対象	信託受益権の 準共有持分10%	信託受益権の 準共有持分10%	信託受益権の 準共有持分80%	信託受益権の 準共有持分100%
取得（予定）価格	2,637百万円	2,637百万円	21,096百万円	26,370百万円
想定NOI利回り*2 (想定償却後利回り)	4.0% (3.5%)	4.2% (3.5%)	4.3% (3.6%)	4.3% (3.6%)
稼働率*3	94.7%	94.7%	94.8%	94.8%



<配置図（イメージ）>



*1 サーバー室やキャビネットなどの重量のある荷物を置くことを想定し、床の一部分の耐荷重を補強している重荷重対応エリア。

*2 取得時のプレスリリースに記載の利回り。追加取得②は取得予定日時点。

*3 2024年5月31日時点。追加取得②及び合計については取得予定日時点。

B50 飯田橋プラノ（追加取得） オフィスビル

● 東京都心の優良オフィスビル

- 大手企業の本社や複数の大学が集積する東京都千代田区飯田橋エリアに所在。JR線及び地下鉄を含む6線の利用が可能な「飯田橋」駅から徒歩2～3分。
- 事務所棟、商業棟、住宅棟で構成される大型再開発プロジェクトの一部。
- 2022年3月に初回取得後、区分所有者で構成される管理組合を通じて他区分所有者の資産活用ニーズを把握。管理規約に基づき区分所有者に付与される優先交渉権を活用し、同年5月及び2024年6月に追加取得。

所在地	東京都千代田区			
構造・規模	RC B2/38F			
建築時期	2009年2月			
取得日	初回取得*1 2022年3月31日	追加取得①*2 2022年5月12日	追加取得②*3 2024年6月26日	合計*4 6,333百万円
取得価格	5,380百万円	570百万円	383百万円	4.5%
想定NOI利回り*5 (想定償却後利回り)	4.6% (4.2%)	3.9% (3.5%)	3.8% (3.3%)	100.0%
稼働率*6	100.0%	100.0%	100.0%	4.1%

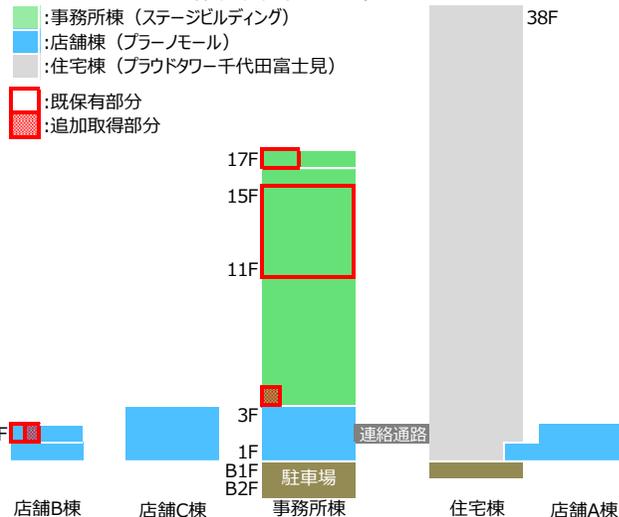


事務所棟専有部



ホワイエ

<配置図（イメージ）>



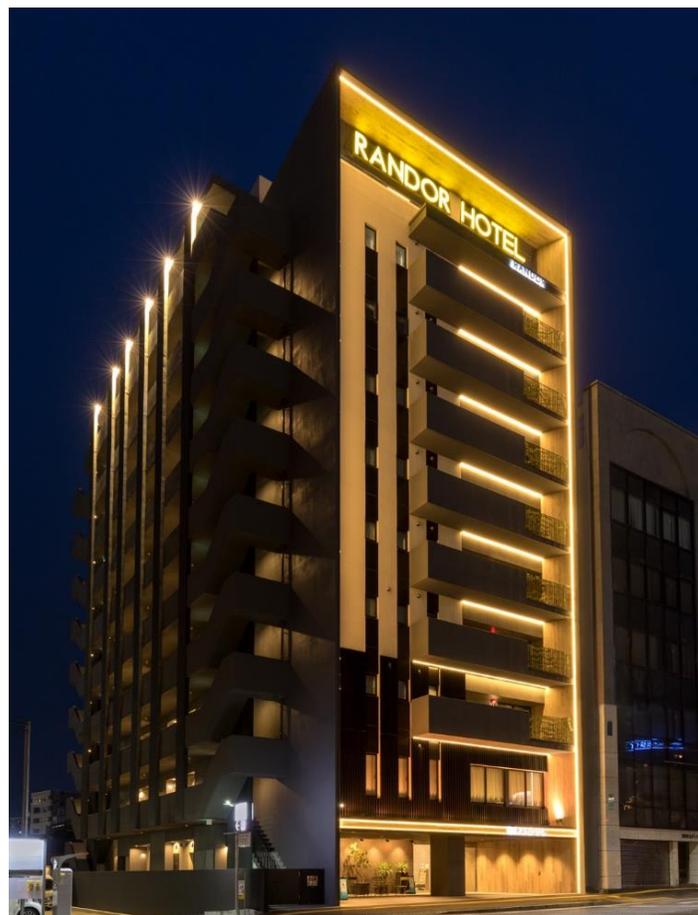
- *1 事務所棟11階～15階部分の区分所有権（敷地の共有持分割合10.06%）を取得。
- *2 事務所棟17階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権（敷地の共有持分割合合計1.02%）を取得。
- *3 事務所棟4階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権（敷地の共有持分割合合計0.76%）を取得。
- *4 土地11.84%（登記簿上の敷地権割合に基づく便宜上の持分割合）、建物6.51%。
- *5 取得時のプレスリリースに記載の利回り。合計の利回りは初回取得、追加取得①並びに②の取得価格、取得時の想定NOIの単純合算数値を基に算出。
- *6 2024年5月31日時点。追加取得③及び合計は2024年6月30日時点。

C23 ランドーホテル広島プレステージ

ホテル

● ビジネス・観光いずれも宿泊需要が見込まれるアパートメントホテル

- 山陽新幹線、山陽本線等のJR各線が利用可能な「広島」駅から徒歩5分、原爆ドームや広島城等の観光スポットへのアクセスにも優れた立地。
- 広島市は中国地方の中心都市として MICE*1を含むビジネス需要が底堅いほか、中国地方だけでなく観光資源を有する四国地方へのアクセス性も良好。
- 全客室に家具・家電を備え、インバウンドを含むグループやファミリーの中長期の宿泊が可能。



所在地	広島県広島市
構造・規模	RC 10F
建築時期	2023年3月
取得日	2024年6月3日
取得価格	2,580百万円
想定NOI利回り	5.5%
(想定償却後利回り)	(4.4%)
稼働率*2	100.0%



客室



キッチン・洗濯機



*1 Meeting（会議・研修）・Incentive travel（研修旅行）・Convention（国際・学会会議）・Exhibition（展示会）/Event（イベント）の頭文字。

*2 2024年5月31日時点。

■ 賃料形態・収益計上基準

(客室数順)

固定賃料：毎月計上。

変動賃料：◎ 当月実績に応じて翌月計上。○ 当年実績に応じて翌年に一括計上（ザ・スクエアホテル金沢は当年実績に応じて翌年に12か月間で均等計上）。

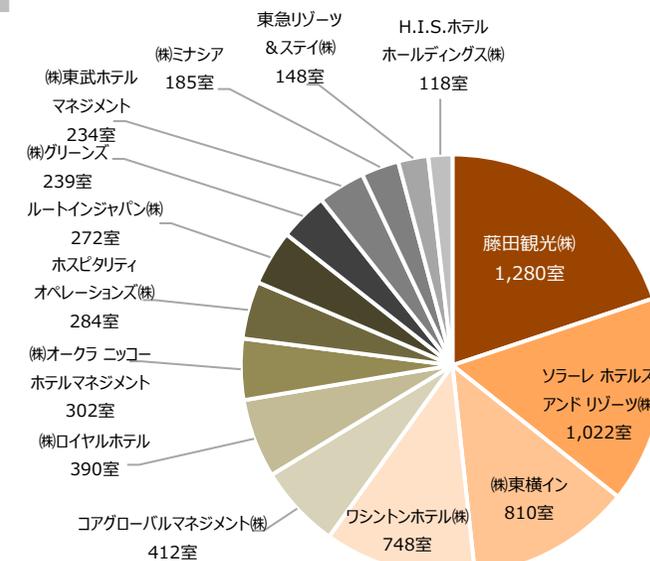
固定賃料型ホテル

変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（GOP歩合）

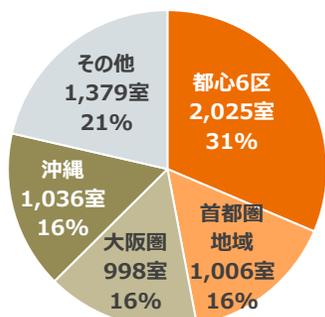
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（売上歩合）

物件名	オペレーター	客室数	物件名	オペレーター	客室数	物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型			フルサービス型			フルサービス型		
■ SS30（仙台国際ホテル）	(株)東武ホテルマネジメント	234	■ ロワジュールホテル&スパタワー那覇 ◎	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	640	■ 新宿ワシントンホテル本館 ○	藤田観光(株)	1,280
宿泊特化型			■ ホテルヒューイット甲子園 ◎	コアグローバル マネジメント(株)	412	■ 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) ◎	ワシントンホテル(株)	491
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	ホスピタリティ オペレーションズ(株)	284	■ ロイヤルパインズホテル浦和 ◎	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	196	■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ◎	(株)ロイヤルホテル	295
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281	宿泊特化型			宿泊特化型		
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272	■ ホテルJALシティ那覇 ◎	(株)オークラ ニッコー ホテルマネジメント	302	■ ザ・スクエアホテル金沢 ○	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	186
■ MZビル（R&Bホテル八王子）	ワシントンホテル(株)	257	■ コンフォートイン福岡天神 ○	(株)グリーンズ	125	■ 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) ◎	(株)ミナシア	185
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255	■ コンフォートイン東京六本木 ○	(株)グリーンズ	114	計		2,437
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180	■ リーガブレイス京都四条烏丸 ◎	(株)ロイヤルホテル	95			
■ 四谷213ビル（東急ステイ四谷）	東急 リゾーツ&ステイ(株)	148	計		1,884			
■ 変なホテル東京 浜松町	H.I.S.ホテル ホールディングス(株)	118						
■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(株)東横イン	94						
計		2,123						

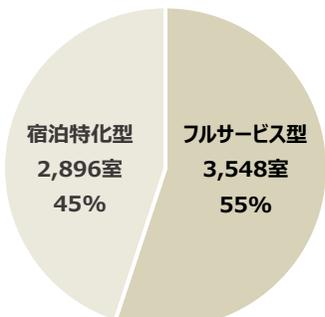
■ オペレーター分布



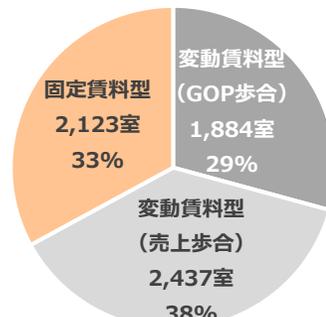
■ 地域分布



■ ホテルタイプ別

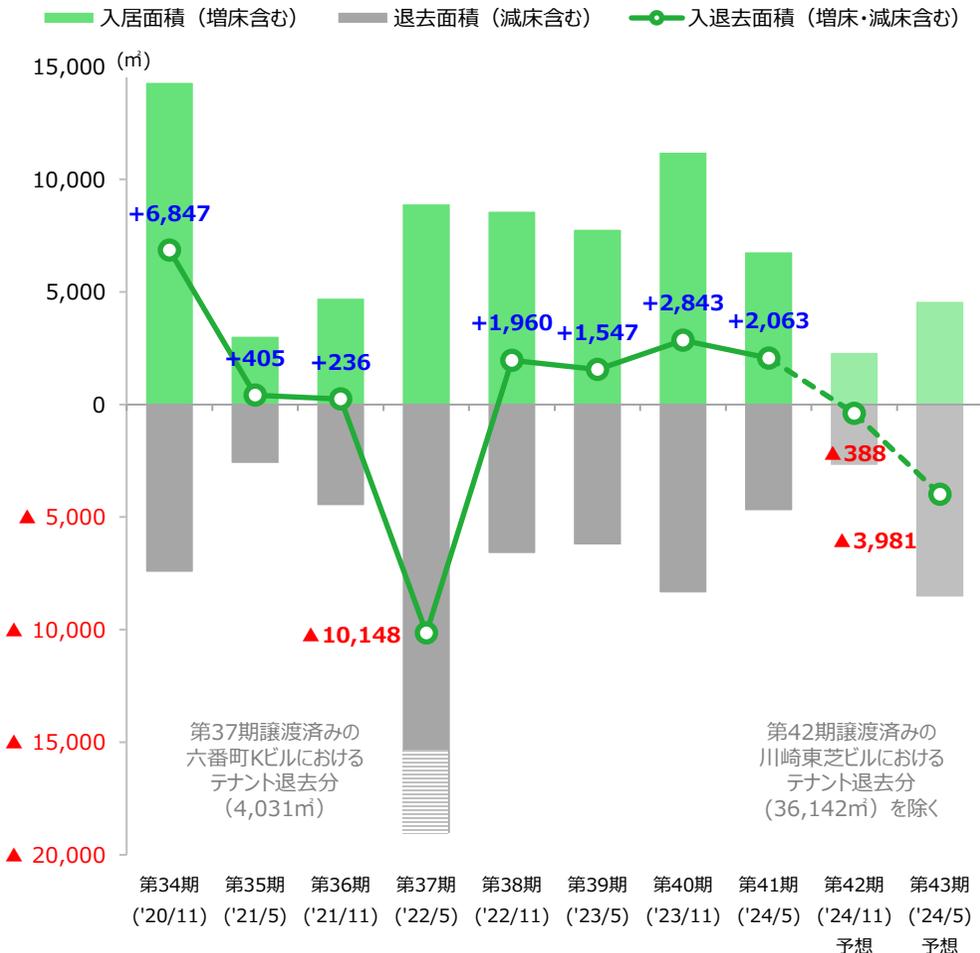


■ 賃料形態別

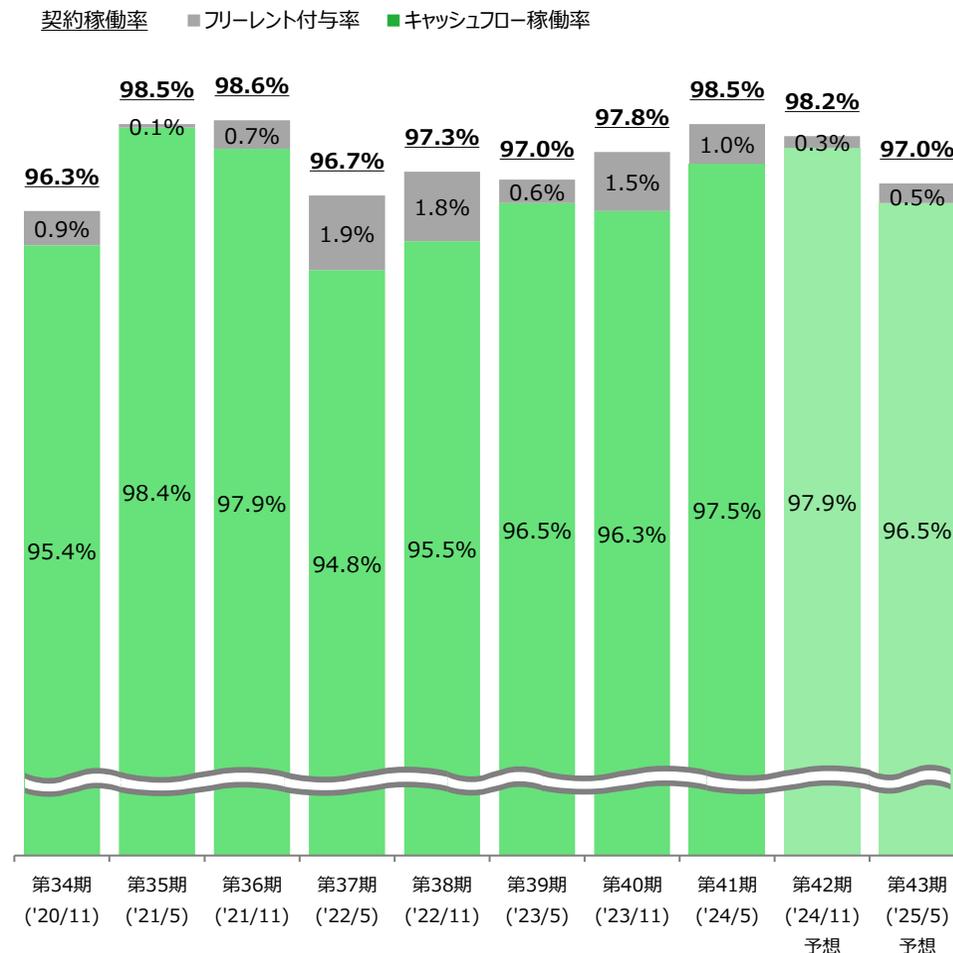


* 2023年7月31日付取得の博多祇園開発用地は2026年夏頃竣工予定のため記載していません。

■ 入退去状況



■ キャッシュフロー稼働率

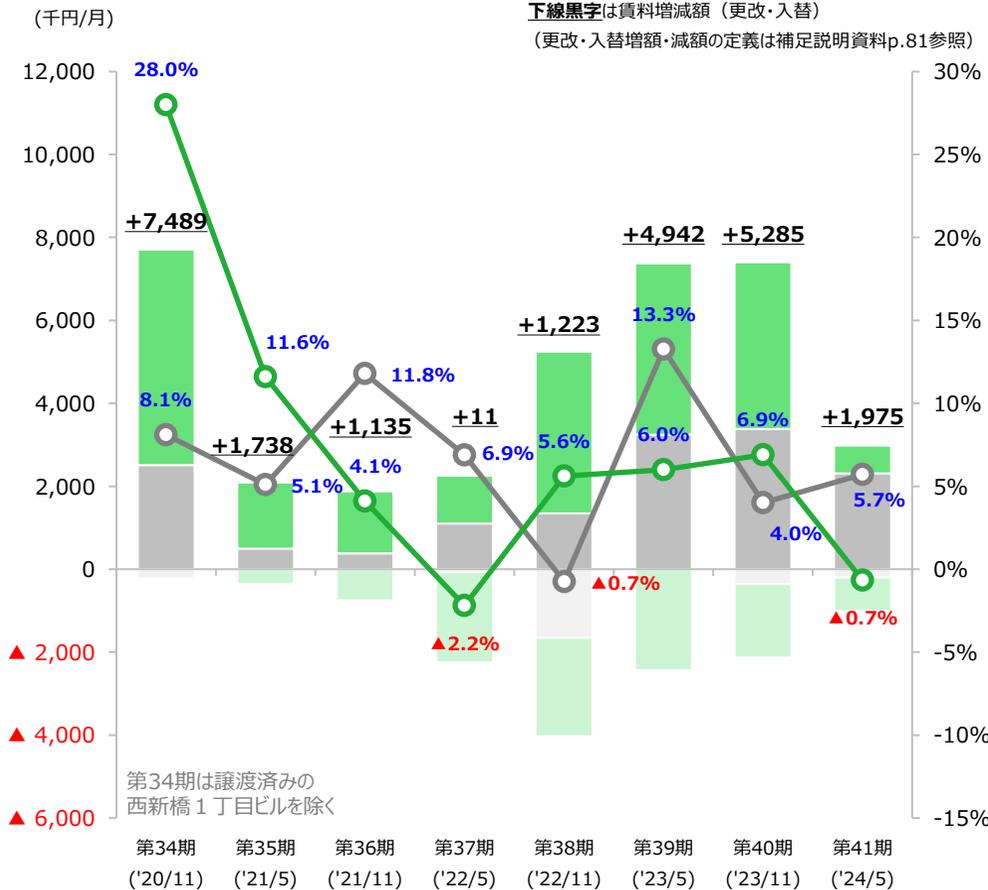


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

賃料改定状況

■ 更改増額 ■ 更改減額 ■ 入替増額 ■ 入替減額 ● 更改増減率 ● 入替増減率

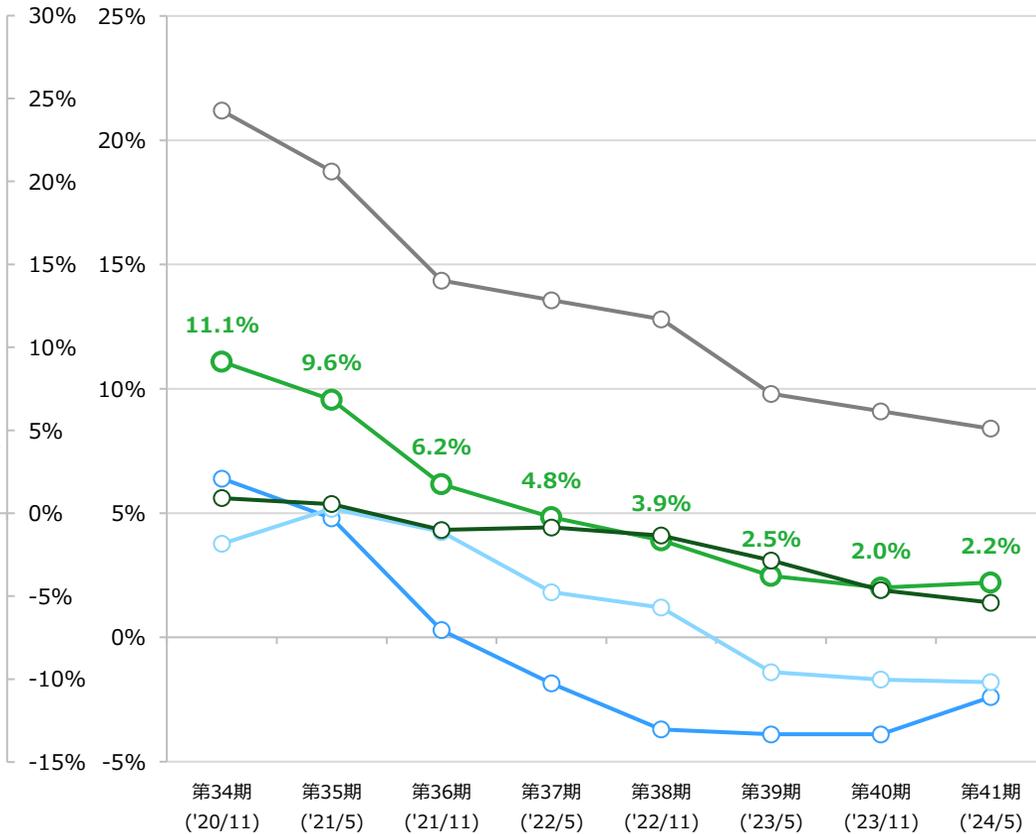
下線黒字は賃料増減額（更改・入替）
（更改・入替増額・減額の定義は補足説明資料p.81参照）



賃料ギャップ

(地域の定義は補足説明資料p.36参照)

● 全体 ● 都心6区 ● 東京23区 ● 首都圏 ● 地方

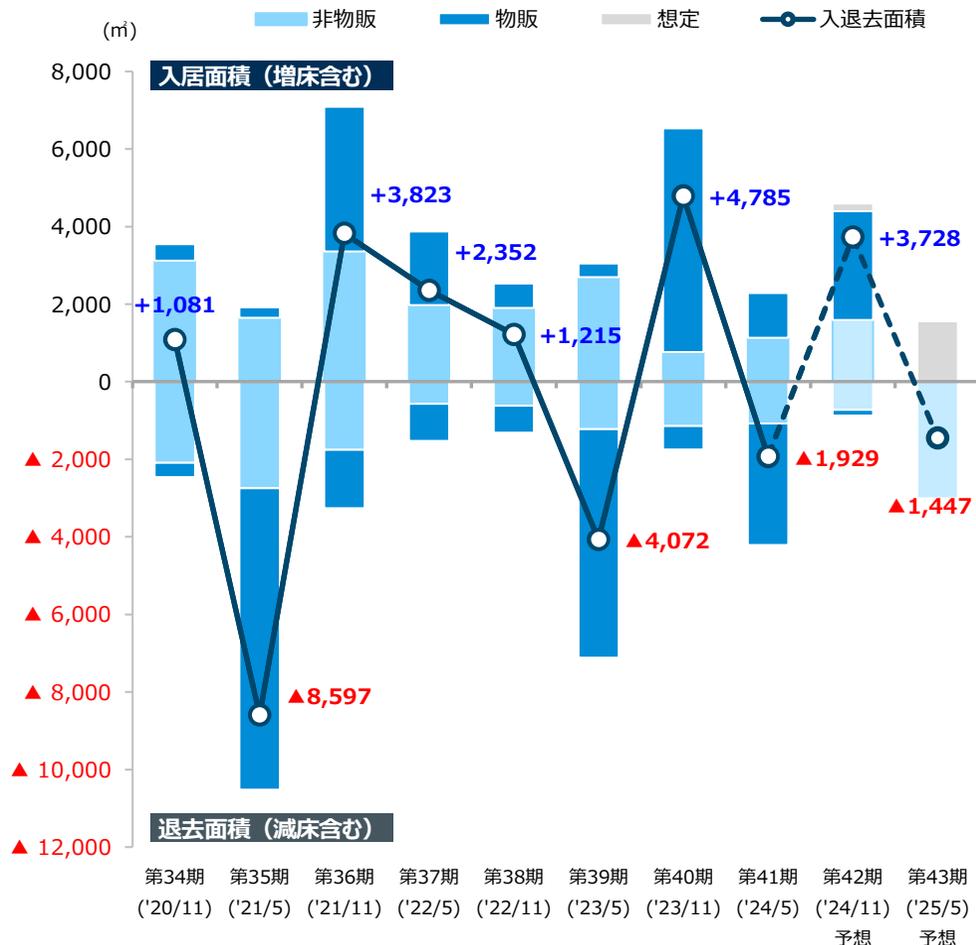


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

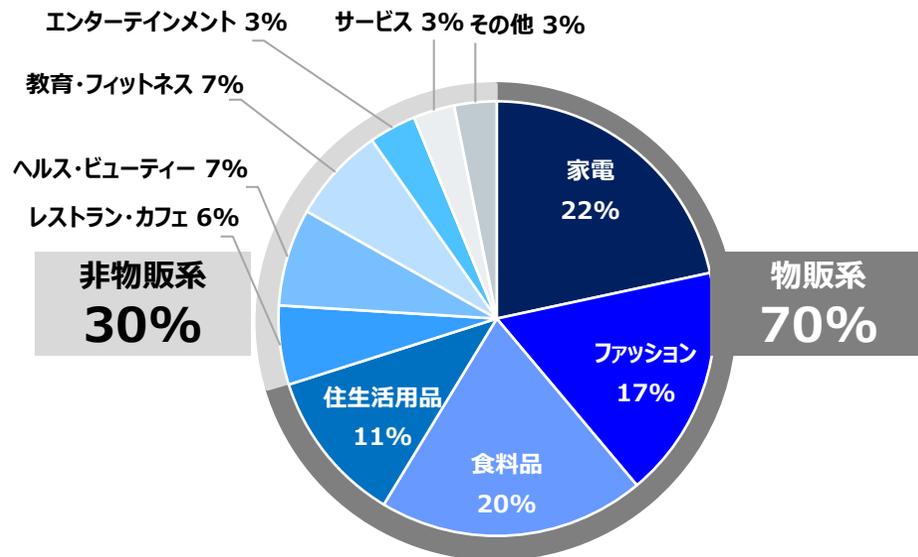
賃貸可能面積 483,805㎡

2024年5月期（第41期）末時点

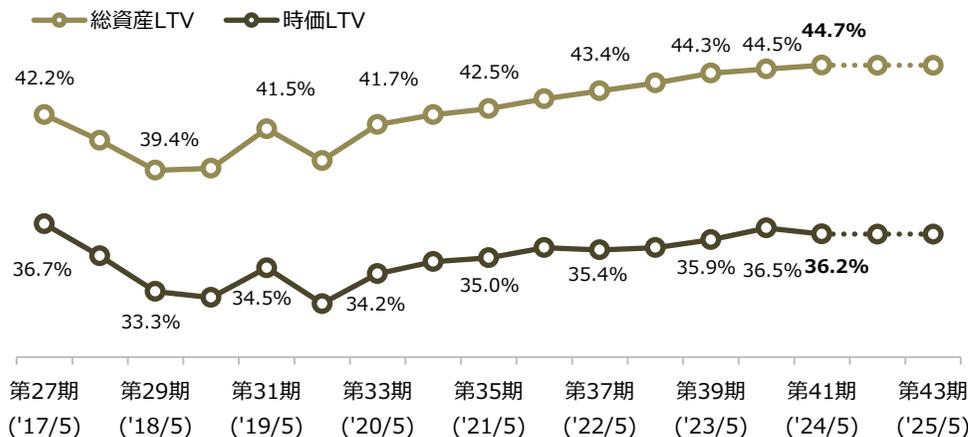
■ 入退去状況（業種別）



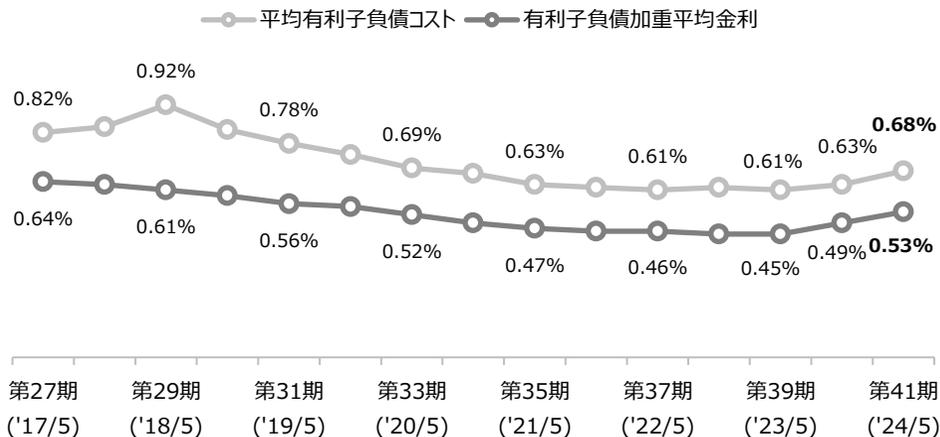
■ テナント業種構成（固定賃料ベース）



■ LTV（期末時点）

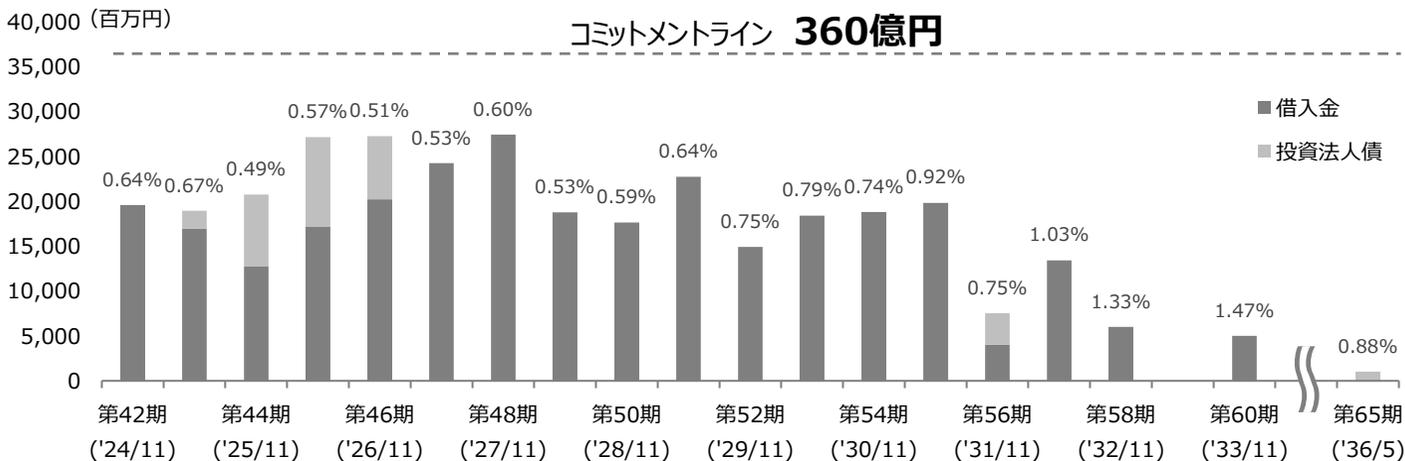


■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1~3



*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・償還期間の分散状況



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。

■ 長期発行体格付け

（第41期（2024年5月期）末時点）

AA

（見通し：安定的）

株式会社日本格付研究所（JCR）

- 分配金水準に留意しつつ、内部留保も活用し、中長期的な投資主価値の向上を目指します

内部留保額
97.5億円

2024年5月期（第41期）末時点

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。

4.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。

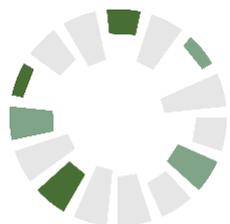
<内部留保額の状況>

(百万円)

	2023年11月期 (第40期) 末時点	2024年5月期（第41期）		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,675	-	▲77	6,597
配当準備積立金	3,150	+2	-	3,152
内部留保額合計	9,825	+2	▲77	9,750

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及び配当準備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。

GRESB リアルエステイト評価



Green Star
9年連続
4 Stars

G R E S B
★★★★☆ 2023

GRESB 開示評価



Aレベル
最上位6年連続

G R E S B
Public Disclosure 2023

CDP評価



B
2023年から参加

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
-----	---	----	-----	---	----	-----

環境パフォーマンスデータ*に対する第三者保証

- 本投資法人の環境パフォーマンスデータ（底地物件を除く全運用物件133物件。2023年11月末時点）の精度向上、公表データの信頼性向上を企図。
- 株式会社サステナビリティ会計事務所より、国際保証業務基準ISAE3000及びISAE3410に準拠した第三者保証を取得。

*エネルギー消費量、CO₂排出量（Scope 1、Scope 2マーケットベース）、水使用量、廃棄物排出量。



独立第三者の保証報告書

賛同しているイニシアティブ

気候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

TCFDに基づく本投資法人の
情報開示の詳細は下記
よりご覧ください。



国連グローバル・コンパクト

- 本資産運用会社：2022年3月に署名

WE SUPPORT



スポンサーと連結署名

責任投資原則 (PRI)

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



モジュール名	評価結果
Policy governance strategy ポリシー、ガバナンス、戦略	★★★★☆
Direct-real Estate 不動産	★★★★☆
Confidence building measures 信頼醸成措置	★★★☆☆

(2023年12月時点)

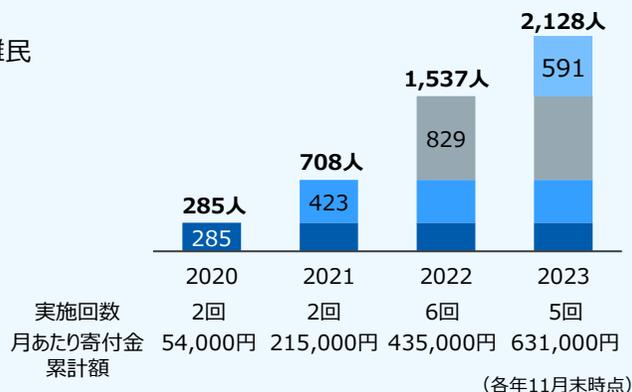
UNHCR活動支援

- 2020年より本投資法人運用物件で国連UNHCR協会の募金活動の実施をサポートしています。
- 国連UNHCR協会は、国連の難民支援機関であるUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の活動を支える日本の公式支援窓口です。
- 社会の一員として、2024年も本取組みを継続します。

募金活動が実施された本投資法人運用物件 (2023年11月末時点)

- Luz船橋
- モラージュ柏
- Luz湘南辻堂
- Luz福岡天神
- くるる
- LEVENおたかの森
- 新宿ワシントンホテル本館

《募金活動ブースにお立ち寄りいただいた延べ来館者数》



募金活動について説明する国連UNHCR協会職員
新宿ワシントンホテル本館 (2023年7月)

2024年の重要課題と関連するSDGs

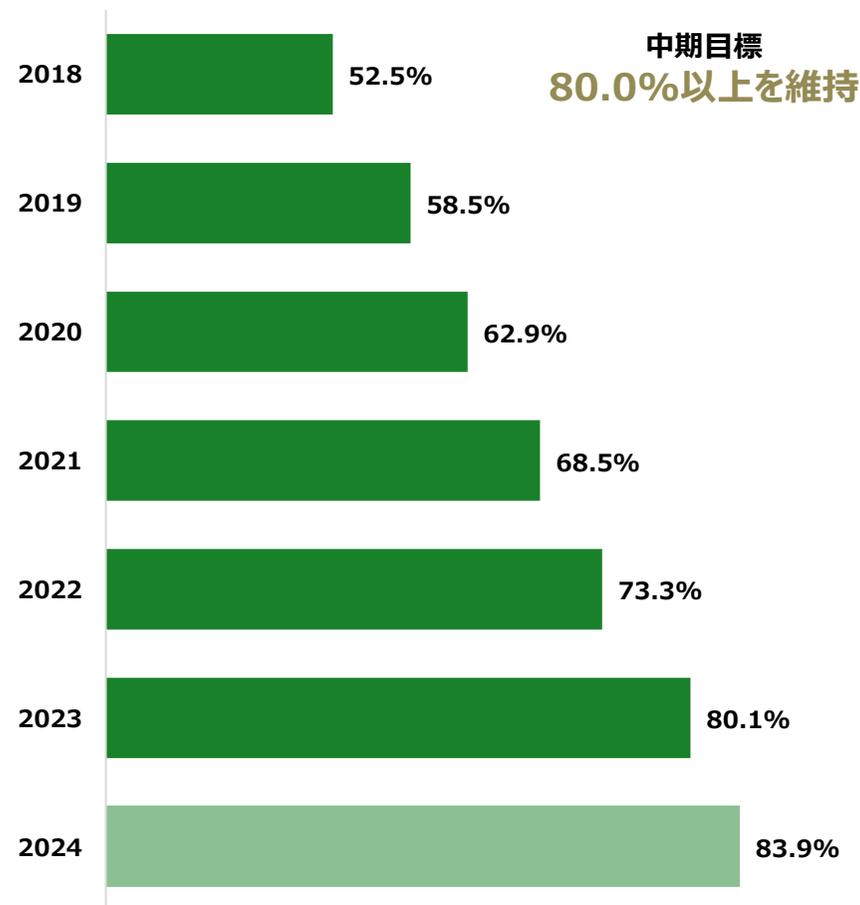
	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	長期目標： ①2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比） ②2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにする
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE-不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 2024年までに環境認証取得カバー率80%以上（延床面積ベース）
	テナントとの環境配慮における協働	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を 17 パートナシップで目標を達成しよう	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）
社会 S	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 従業員エンゲージメント調査の評価向上
	多様性と機会均等	5 ジェンダー平等を実現しよう	<ul style="list-style-type: none"> 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする 女性管理職・女性管理職候補者の増加に向け女性従業員及び全管理職を対象とした意識醸成研修の実施
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	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 パートナシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献 商業施設のプロパティマネージャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施（2023年12月1日時点/対象5物件）
	建物利用者の満足度、健康と快適性	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンス G	情報の管理と活用	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	不動産運用管理システムを活用した管理・運用体制強化
	投資家・投資主への情報開示	17 パートナシップで目標を達成しよう	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示の更なる推進（外部評価の向上）

気候変動緩和への取組み

■ 環境認証取得カバー率

●保有する不動産の環境・社会配慮の状況について客観性や信頼性を高めるため、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。

		物件数	延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building認証	★★★★	2	26,999.50m ²	
	★★★	10	269,222.11m ²	
	★★	3	115,050.49m ²	
	計	15	411,272.10m ²	24.7%
CASBEE不動産	★★★★★	19	256,219.69m ²	
	★★★★	21	260,811.82m ²	
	★★★	1	10,224.31m ²	
	計	41	527,255.82m ²	31.6%
BELS	★★★★★	10	85,016.05m ²	
	★★★★	5	30,593.49m ²	
	★★★	15	120,471.98m ²	
	★★	16	260,016.18m ²	
	計	46	496,097.70m ²	29.7%
LEED	GOLD	1	2,977.93m ²	
	計	1	2,977.93m ²	0.2%
合計		95	1,399,816.01m ²	83.9%



注：各年12月末時点。2024年は5月末時点。

注：対象は底地物件を除く132物件。合計は認証を重複して取得している物件数及び床面積を調整して算出しています。

気候変動緩和への取組み

GHG排出量削減目標

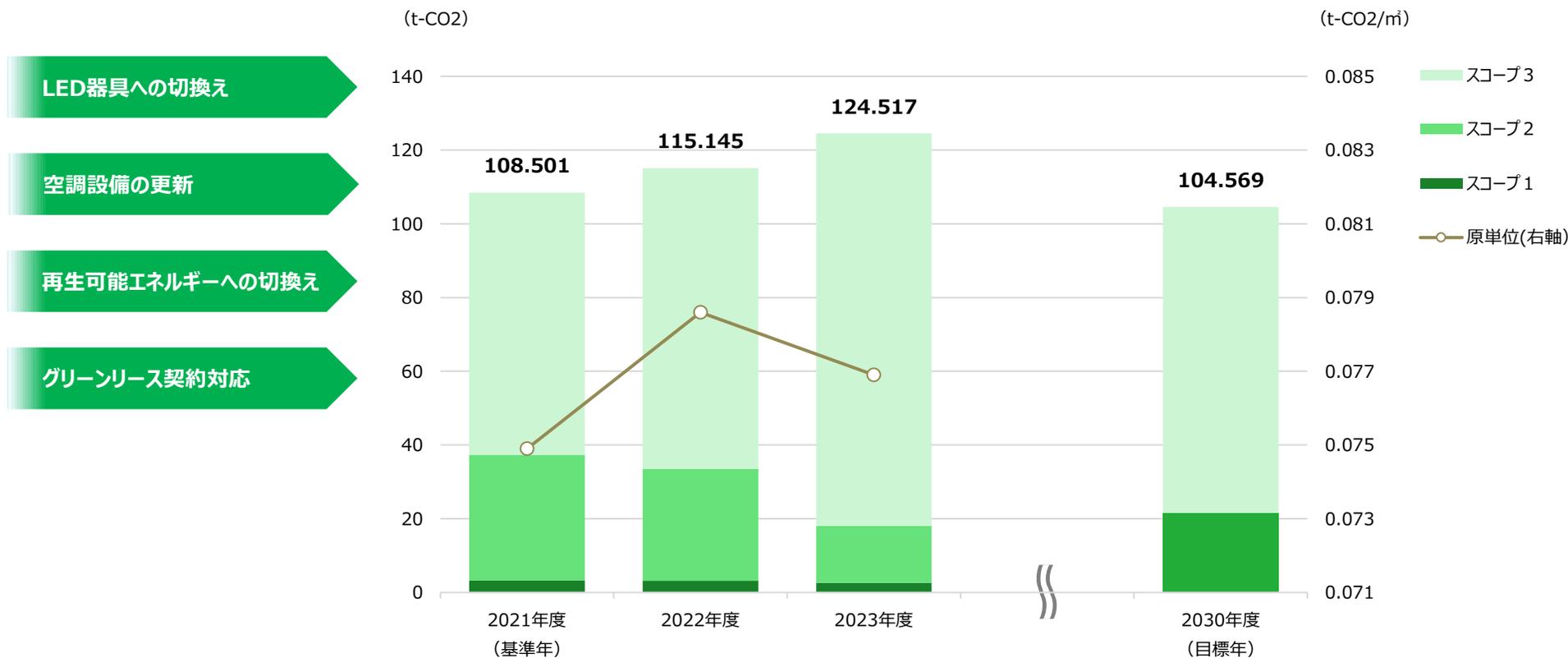
目標①：2030年まで

ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を
42%削減

目標②：2050年まで

バリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロ

ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）総排出量



注：各年12月～翌年11月。2021年は4月～翌年3月。2023年度は、新規物件取得等に伴いGHG総排出量は増加しましたが、m当たりの排出原単位は減少しています。また、UURが管理権限を有する物件において、これまで共用部・専有部の区分ができなかった建物全体の排出量をスコープ2として一括集計していましたが、2023年度では多くの物件において共用部・専有部の区分が可能となったことにより、スコープ2の排出量は減少、スコープ3（カテゴリー13）の排出量が増加しています。

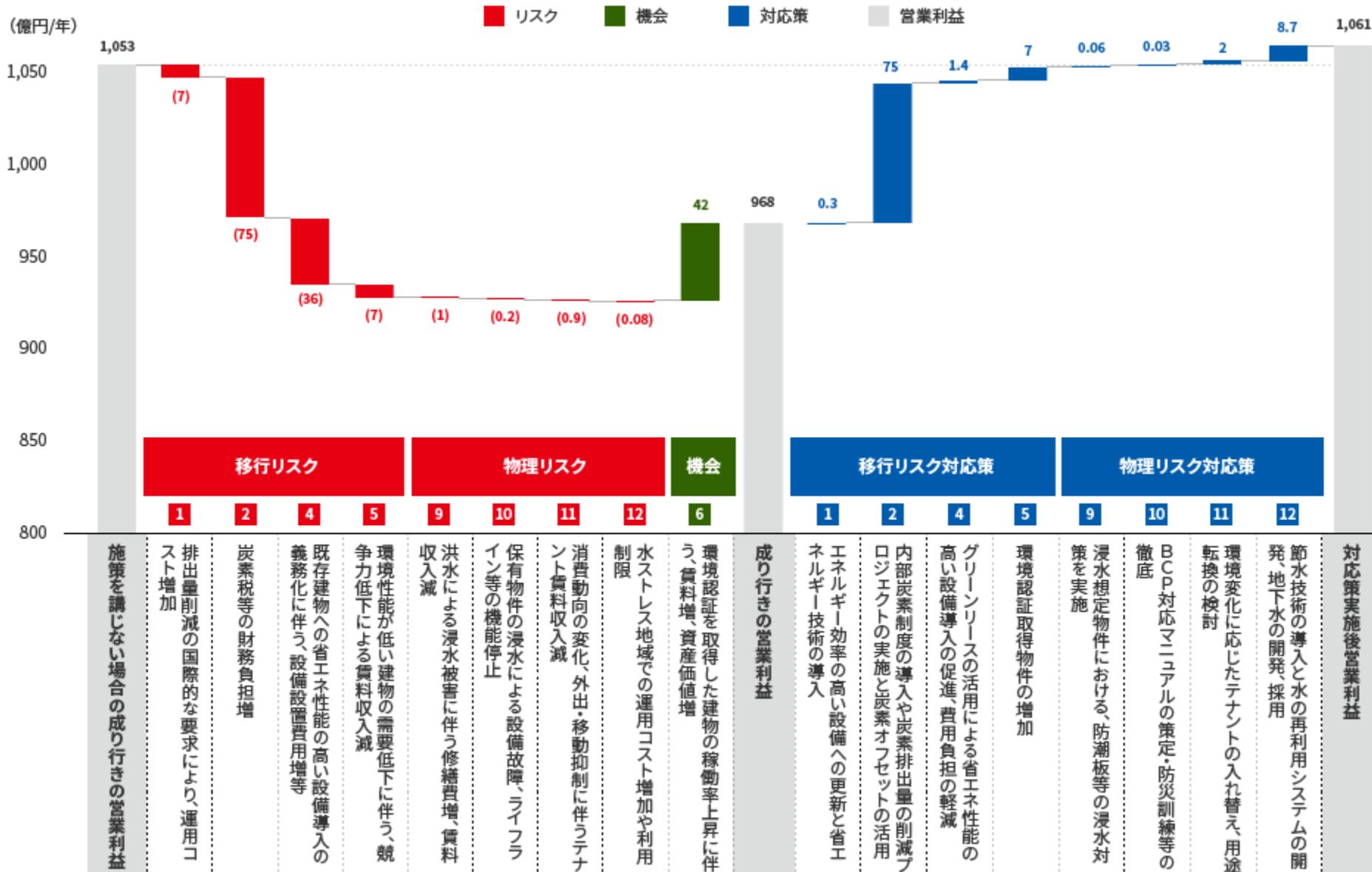
想定されるリスク・機会の影響と対応策

(単位：百万円)

分類	リスクと機会の要因になり得る気象関連事象	財務影響	対応策	区分	影響額									
					対応前				対応後					
					1.5°Cシナリオ		3~4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ		3~4°Cシナリオ			
					2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年		
移行リスク・機会	政策規制	GHG排出規制強化	1	・排出量削減の国際的な要求により、運用コスト増加	・エネルギー効率の高い設備への更新と省エネルギー技術の導入	リスク	▲133	▲724	▲437	▲1,325	+9	+26	-	-
			2	・炭素税等の財務負担増	・内部炭素制度の導入や炭素排出量の削減プロジェクトの実施と炭素オフセットの活用	リスク	▲874	▲7,510	▲673	▲4,807	+650	+7,509	+500	+4,806
			3	・環境性能の低い賃貸不動産への厳しい措置に伴う、資産価値低下	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・アセットの入れ替えの検討	-	非算出							
	市場・評判	人々の環境意識の高まり□	4	・既存建物への省エネ性能の高い設備導入の義務化に伴う、設備設置費用増等	・グリーンリースの活用による省エネ性能の高い設備導入の促進、費用負担の軽減	リスク	▲1,202	▲3,642	-	-	+13	+139	+5	+138
			5	・環境性能が低い建物の需要低下に伴う、競争力低下による賃料収入減	・環境認証取得物件の増加	リスク	▲499	▲1,512	-	-	+499	+1,512	-	-
			6	・環境認証を取得した建物の稼働率上昇に伴う、賃料増、資産価値増 ・サービス基準変化に伴うリネン費用減、ホテル収入増 ・グリーンファイナンスの拡大	-	機会	+3,110	+9,425	-	-	-	-	-	-
			7	・ESG投資基準に基づく資金流入の変化	・ESG基準に沿った事業戦略を策定	リスク	非算出							
			8	・環境への負の影響によるステークホルダーからの信頼低下	・ステークホルダーとの積極的なコミュニケーションを通じて、透明性と信頼性を高める	リスク	非算出							
物理リスク・機会	急性	大雨の頻発、激甚化□	9	・洪水による浸水被害に伴う修繕費増、賃料収入減	・浸水想定物件における、防潮板等の浸水対策を実施	リスク	▲33	▲110	▲40	▲223	+2	+6	+2	+11
			10	・保有物件の浸水による設備故障、ライフライン等の機能停止	・BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底	リスク	▲1	▲17	▲8	▲103	+0	+3	+2	+21
	慢性	平均気温の上昇□	11	・消費動向の変化、外出・移動抑制に伴うテナント賃料収入減	・環境変化に応じたテナントの入れ替え、用途転換の検討	リスク	▲59	▲196	▲71	▲395	+59	+196	+71	+395
			12	・水ストレス地域での運用コスト増加や利用制限	・節水技術の導入と水の再利用システムの開発 ・緑地や屋上庭園など、自然の水循環をサポートする環境設計の採用 ・地下水の開発、採用	リスク	▲3	▲8	▲11	▲35	+80	+870	+83	+905

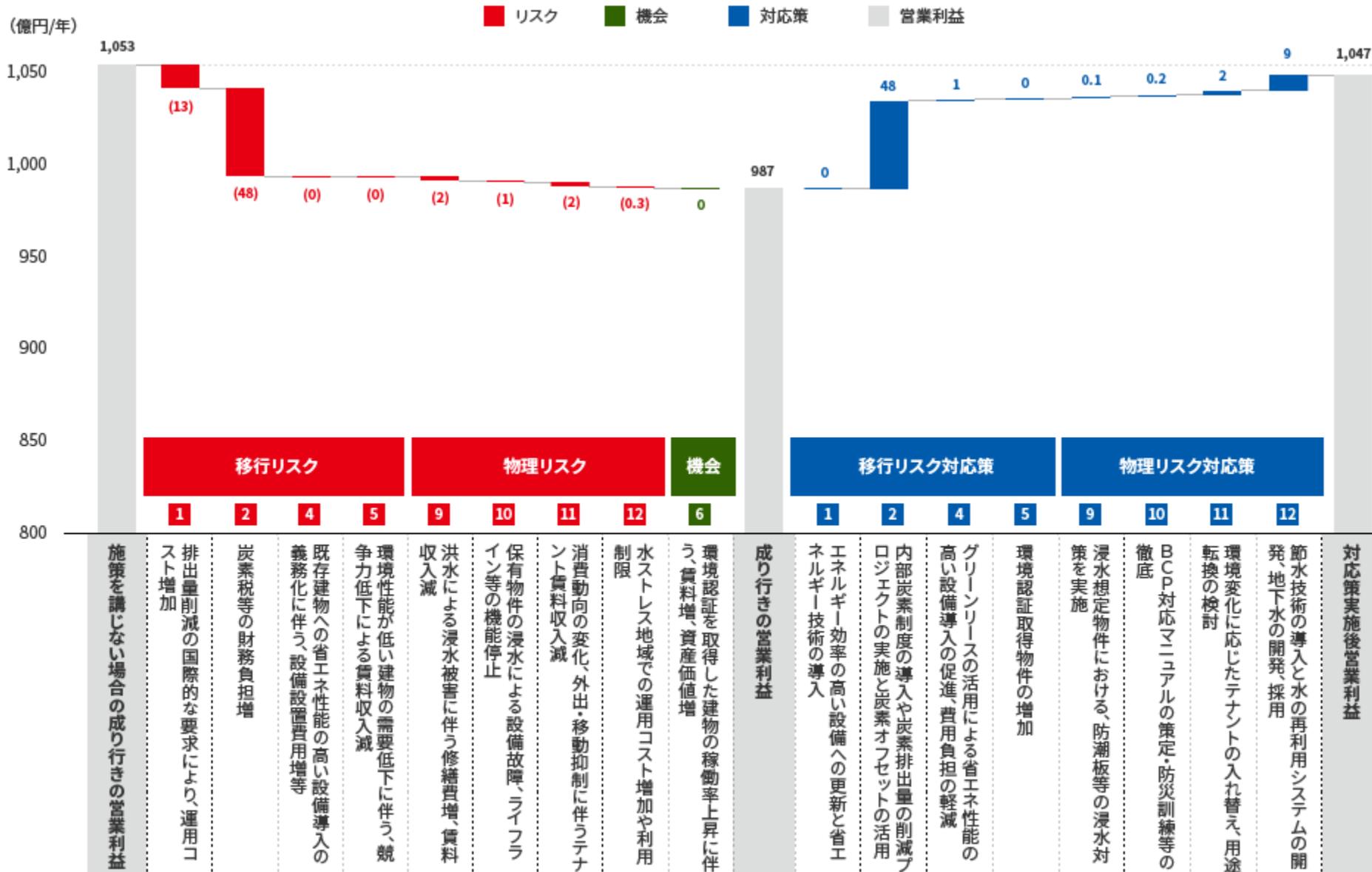
注：各種シナリオ等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

2050年の営業利益に与える影響：1.5°Cシナリオ



注：営業利益は2050年時点の本投資法人の運用資産総額を想定の上試算。各種シナリオ等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

2050年の営業利益に与える影響：3~4℃シナリオ



注：営業利益は2050年時点の本投資法人の運用資産総額を想定の上試算。各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

環境に関する取組みの信頼性・客観性の向上

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21*」の第三者認証の取得



®環境省

エコアクション21
認証番号0014068

- 本投資法人の環境に関する取組みの信頼性向上を企図し、環境経営のために本投資法人が構築・運用している仕組みについて第三者認証を取得。
- 2024年中を目途に、ポートフォリオ全体へ認証範囲拡大予定。

認証取得物件：計31物件

■ オフィスビル 16物件 ■ 住居 15物件

(2023年11月末時点の底地物件を除く全運用物件134物件)

*事業者の環境への取組み、環境経営のために構築・運用・維持している仕組み、環境コミュニケーションについて、環境省が策定した環境マネジメントシステムに適合している場合、第三者機関より認証を受けられる制度。



■ 虎ノ門ヒルズ 森タワー



■ シャトレ大手町 S棟・N棟

■ ZEB Ready評価の取得

- 環境性能に関する客観性・信頼性を高め、テナント誘致競争力・物件価値向上を企図し、ZEB Ready評価を取得。
- 照明・空調設備等の更新時に大幅な一次エネルギー消費量の削減が見込める場合には、積極的にZEB等の取得を検討。

一次エネルギー消費量削減率

66%削減



■ 神戸遠矢浜物流センター



■ KIC狭山日高ディストリビューションセンター 59%削減

■ 吉川物流センター 56%削減

ZEBとは

Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称。

快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量*2の収支をゼロにすることを目指した建物。

ZEB Readyとは

ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建物。再生可能エネルギーを除き、「基準一次エネルギー消費量*1」から「一次エネルギー消費量*2」の削減を50%以上実現している建物。

- *1 基準一次エネルギー消費量：設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的なエネルギー消費量。
- *2 一次エネルギー消費量：建築物を利用・使用する時に建物全体で消費するエネルギーを熱換算したもの。

水資源の保全・水質改善

■ 複数の施設において水と衛生状況の改善に貢献する寄付スキームを採用

- トイレ個室に小型のデジタルサイネージ（VACAN AirKnock Ads（バカン エアーノックアッズ））を設置。
- トイレの利用回数に連動するサイネージ広告収入の一部を、安全な水とトイレを利用できる世界を目指し、水と衛生状況改善に取り組む国際NGOウォーターエイドに寄付。SDGs「6安全な水とトイレを世界中に」達成に貢献しています。

デジタルサイネージ設置 8物件 190個室超（2024年5月末時点） ● 商業施設 ● オフィスビル ● その他

- | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|
| ● Luz船橋 | ● 天神ルーチェ | ● モラージュ柏 | ● Luz自由が丘 |
| ● Luz湘南辻堂 | ● LEVENおたかの森 | ● 芝520ビル | ● 壺川スクエアビル |



* 広告収入は生物多様性の豊かさの回復に取り組む公益財団法人「WWFジャパン」、子ども食堂の支援に取り組む認定NPO法人「全国子ども食堂支援センター むすびえ」にも寄付しています。

■ 水資源の保全

ポートフォリオ全体の水使用量

2025年までに2020年比で

5%削減

(原単位・延床面積ベース)

調査対象物件数 128物件 水使用量 2,825千㎡
(2022年12月~2023年11月)

寄付金額実績

602,217円

(2023年12月~2024年5月)



Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

デジタルサイネージ広告の仕組み VACAN AirKnock Ads

トイレの個室に小型のデジタルサイネージを設置。リアルタイムの混雑情報とセンサーで計測した個室利用時間を利用者にお知らせすることで混雑を抑止し、密を軽減。

デジタルサイネージを通じて施設や入居テナントからのお知らせ、プロモーション動画等を配信し、収益化を図る取り組み。

オフィステナント及び商業施設利用者の満足度向上、商業施設内回遊性の向上も期待されます。



従業員の働きがいの充実を目指して

本資産運用会社は、スポンサーである丸紅株式会社が、人こそ「財（たから）」であるという考えに基づき策定した「グループ人財戦略」に賛同し、社員一人ひとりが新たな価値創造を推進する『人財エコシステム（右図）』の形成を目指しています。

■ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

2024年の重要課題（マテリアリティ）

経営のダイバーシティ

行動計画・目標

- ・男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
- ・女性管理職・女性管理職候補者の増加に向け女性従業員及び全管理職を対象とした意識醸成研修の実施

■ 人財育成戦略と安定雇用

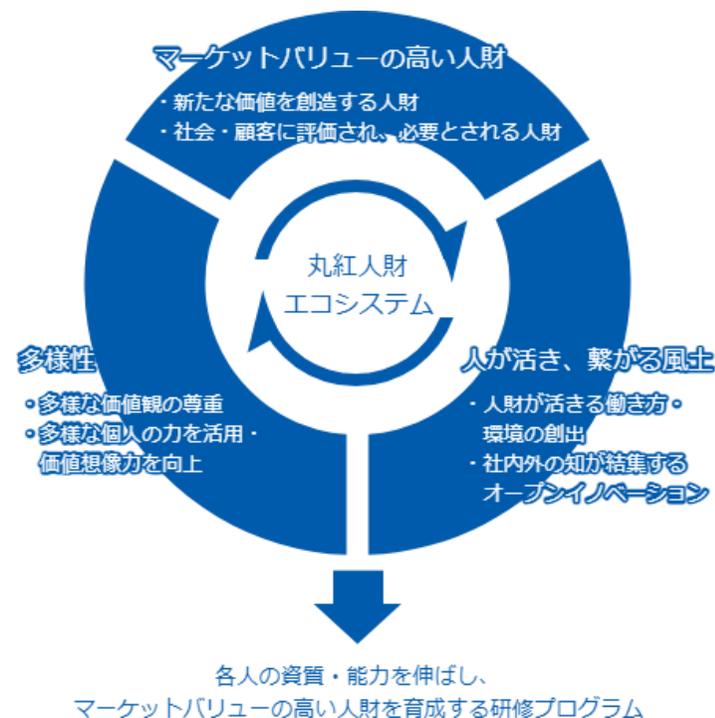
2024年の重要課題（マテリアリティ）

従業員の働きがい・ウェルネスの推進

従業員のパフォーマンスとキャリア開発

行動計画・目標

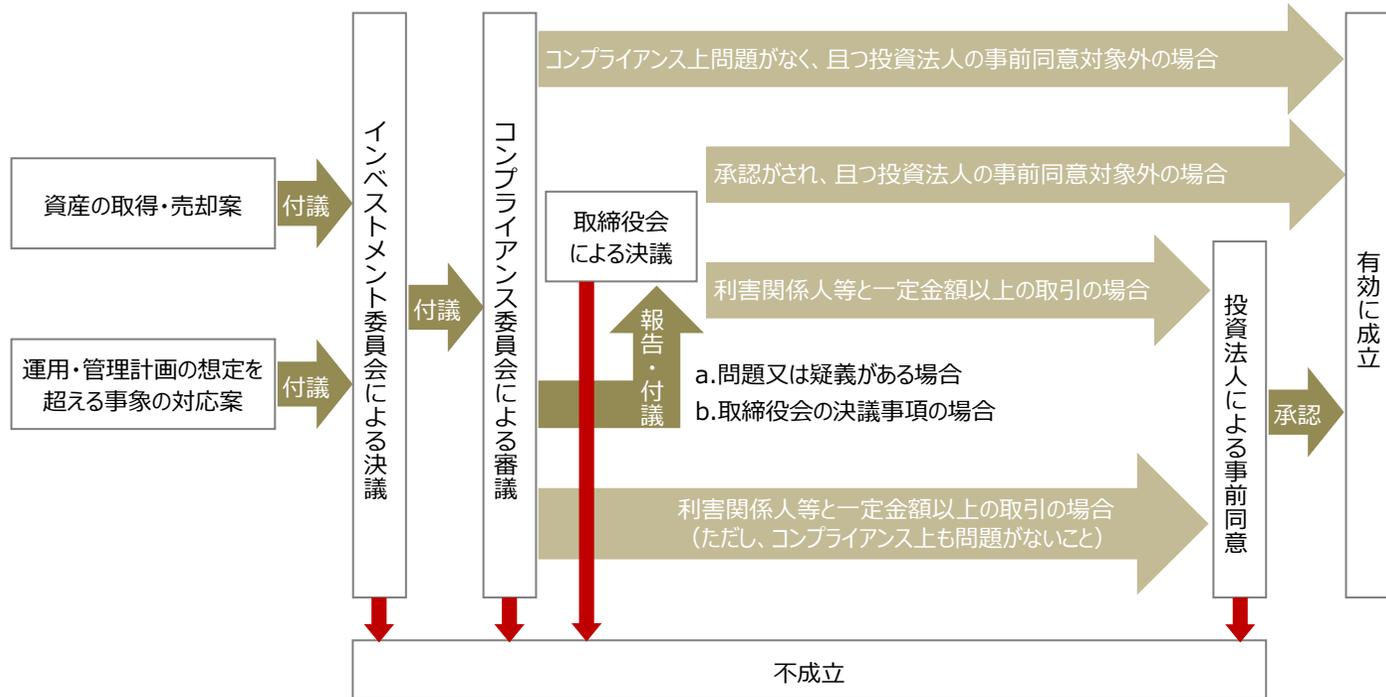
- ・制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上
- ・従業員エンゲージメント調査の評価向上
- ・等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上
- ・資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進



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MRA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）：MRA代表取締役 社長執行役員 委員（2名）：MRA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）：MRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：MRA代表取締役 社長執行役員、総務部長、社外有識者（弁護士）
役割	法令順守のみならず、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（委員長及び代表取締役 社長執行役員は必須）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

物件収支・稼働率 | 2024年5月期 (第41期) (1/5)

(単位: 千円)	ポートフォリオ 合計	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A19	A20
		ジョイパーク 泉ヶ丘	Luz船橋	天神ルーエ	テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	maricom-ISOGO ・システムフザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心齋橋OPA 本館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台
不動産賃貸事業収益	25,787,219	272,019	259,153	221,188		180,259		80,867	178,919		299,276	39,443	683,863	56,840	91,683
賃貸事業収入	24,050,517	197,278	207,773	202,126		145,094		80,184	148,272		299,276	39,319	682,872	53,963	82,629
その他賃貸事業収入	1,736,701	74,741	51,380	19,061		35,164		683	30,647		-	123	990	2,877	9,054
不動産賃貸事業費用	11,282,885	243,621	166,911	93,606		96,309		21,569	79,608		35,723	25,722	195,570	12,130	38,201
公租公課	2,260,419	15,299	10,740	24,226		11,770		3,711	13,681		34,959	2,905	94,190	3,637	7,576
諸経費	4,954,360	162,870	98,696	39,952	(注1)	50,624	(注1)	7,444	43,861	(注1)	322	10,849	32,424	5,247	15,009
外注委託費	1,862,831	60,561	41,337	16,350		21,569		5,412	15,408		288	5,343	3,312	2,599	5,899
水道光熱費	1,531,638	24,847	36,550	19,684		25,019		-	21,816		-	-	-	2,589	8,115
損害保険料	38,376	381	280	141		210		51	160		34	65	659	30	89
修繕費	1,066,165	71,836	16,605	3,239		695		1,047	4,900		-	1,250	22,515	-	568
その他賃貸事業費用	455,349	5,242	3,922	536		3,129		933	1,575		-	4,191	5,938	28	337
減価償却費	4,068,105	65,451	57,474	29,427		33,914		10,414	22,065		441	11,967	68,955	3,245	15,615
不動産賃貸事業利益	14,504,334	28,398	92,242	127,582	82,048	83,949	39,134	59,297	99,311	96,662	263,553	13,720	488,293	44,710	53,482
減価償却費控除前利益 (NOI)	18,572,439	93,850	149,716	157,009	97,168	117,864	52,887	69,712	121,377	125,701	263,995	25,687	557,248	47,955	69,097
資本的支出額	2,072,998	5,779	6,382	332	-	1,153	943	-	4,207	7,324	-	6,627	-	-	440
稼働率 (2024年5月末時点)	98.9%	80.5%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.7%	100.0%	100.0%	82.9%
修正NOI利回り	5.36%	2.76%	5.74%	4.82%	6.04%	4.43%	5.17%	3.70%	5.90%	5.85%	4.42%	2.13%	4.87%	6.05%	5.32%

(単位: 千円)	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36
	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	Luz福岡天神	鳴海ショッピング センター (敷地)	ブラッシング ウェブ江の島 (注3)	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
不動産賃貸事業収益	661,638			148,433	141,905					238,069		36,491			78,473
賃貸事業収入	530,334			127,596	113,135					222,682		22,006			75,024
その他賃貸事業収入	131,303			20,836	28,769					15,386		14,484			3,449
不動産賃貸事業費用	476,474			70,148	74,818					166,238		19,811			29,802
公租公課	52,439			8,153	5,997					29,593		2,762			1,133
諸経費	344,637	(注1)	(注1)	29,208	32,901	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	76,855	(注1)	9,909	(注1)	(注1)	25,192
外注委託費	131,023			10,367	10,663					35,481		3,588			4,106
水道光熱費	94,665			10,388	17,603					18,642		5,856			3,192
損害保険料	874			124	103					467		35			53
修繕費	16,470			2,860	70					21,333		78			486
その他賃貸事業費用	101,602			5,467	4,460					930		351			17,353
減価償却費	79,398			32,786	35,919					59,790		7,138			3,477
不動産賃貸事業利益	185,163	84,183	42,884	78,284	67,086	73,730	63,621	501,886	151,373	71,830	150,296	16,680	42,489	49,112	48,670
減価償却費控除前利益 (NOI)	264,561	129,791	57,135	111,070	103,006	73,730	63,621	659,282	191,861	131,620	150,296	23,819	42,489	49,112	52,147
資本的支出額	53,889	7,783	5,231	-	-	-	-	2,242	-	103,633	-	-	-	-	258
稼働率 (2024年5月末時点)	99.0%	100.0%	100.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	7.50%	5.35%	4.56%	4.35%	6.13%	5.66%	5.90%	4.70%	7.43%	6.03%	4.64%	-	4.82%	5.21%	3.97%

物件収支・稼働率 | 2024年5月期 (第41期) (2/5)

(単位：千円)	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	A45	商業施設計	B1	B3	B4	B6	B7
	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 おおたかの森	ガリバー八王子 みなみ野店	東松戸ショッピング センター		T&G浜松町 ビル	福岡 アーセオン ビル	麴町センター プレイス	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル
不動産賃貸事業収益	89,799	318,336	69,252	492,493		327,281	109,878		81,563	7,223,826	78,774	125,233	96,793	1,105,610	836,609
賃貸事業収入	85,968	253,702	59,752	437,457		280,794	102,702		64,658	6,581,303	71,570	115,737	92,903	976,577	836,609
その他賃貸事業収入	3,831	64,633	9,499	55,036		46,486	7,175		16,904	642,522	7,203	9,496	3,889	129,032	-
不動産賃貸事業費用	31,586	212,195	31,525	293,219		104,631	32,927		32,156	3,184,435	41,626	51,988	54,768	548,645	276,500
公租公課	10,608	25,923	850	34,738		38,244	12,927		-	624,757	10,737	8,397	15,366	90,418	53,856
諸経費	8,684	146,008	25,442	205,800	(注1)	57,910	13,534	(注1)	23,455	1,567,630	12,555	24,598	23,843	244,879	13,674
外注委託費	4,209	70,472	4,410	123,777		15,128	3,725		4,855	614,804	5,446	9,732	8,834	99,507	12,441
水道光熱費	3,496	55,597	5,116	46,848		39,357	7,638		17,565	464,592	5,770	9,937	5,790	106,758	-
損害保険料	64	413	41	666		205	99		72	7,906	110	157	132	1,473	1,232
修繕費	792	1,851	6,966	27,661		3,135	1,899		901	269,137	1,228	3,280	8,039	29,447	-
その他賃貸事業費用	122	17,674	8,907	6,846		83	172		61	211,188	-	1,489	1,045	7,691	0
減価償却費	12,292	40,263	5,231	52,680		8,476	6,465		8,701	992,047	18,333	18,992	15,558	213,347	208,969
不動産賃貸事業利益	58,213	106,140	37,727	199,274	56,372	222,649	76,950	32,974	49,406	4,039,390	37,147	73,244	42,025	556,964	560,109
減価償却費控除前利益 (NOI)	70,506	146,404	42,959	251,954	60,830	231,126	83,415	33,312	58,107	5,031,438	55,480	92,237	57,583	770,312	769,078
資本的支出額	-	8,797	-	21,987	-	4,529	-	-	-	241,546	-	19,683	5,721	53,634	-
稼働率 (2024年5月末時点)	100.0%	97.6%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%
修正NOI利回り	2.56%	7.42%	2.86%	5.41%	6.93%	3.79%	4.38%	4.43%	5.00%	4.91%	4.90%	8.84%	4.89%	6.40%	7.99%

(単位：千円)	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31
	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	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
不動産賃貸事業収益	202,416	177,865	385,253	264,091	274,570	112,881	84,372	69,578	65,687	355,363	226,297	124,198	57,960	99,050	279,446
賃貸事業収入	186,103	164,077	360,313	229,244	254,714	110,420	84,372	63,283	58,718	327,969	204,575	116,265	50,734	94,247	253,705
その他賃貸事業収入	16,313	13,787	24,939	34,846	19,856	2,461	-	6,295	6,968	27,394	21,722	7,932	7,226	4,803	25,741
不動産賃貸事業費用	88,013	69,399	176,486	119,039	145,288	70,513	17,492	25,539	38,819	108,597	101,509	52,540	28,234	27,400	160,150
公租公課	13,523	10,736	42,009	22,400	21,235	11,609	4,350	7,151	5,917	25,149	16,799	13,681	2,146	6,752	28,962
諸経費	36,018	33,508	70,918	60,060	59,719	47,512	3,593	10,814	15,360	55,903	49,913	26,471	18,553	13,150	72,471
外注委託費	14,093	18,216	29,358	25,256	26,487	5,562	2,372	4,229	7,246	20,779	20,867	14,710	4,966	4,882	30,464
水道光熱費	16,402	12,990	25,822	25,998	22,500	4,605	-	4,446	5,470	31,109	18,752	6,171	5,976	4,353	28,452
損害保険料	331	197	548	422	456	123	54	56	122	344	198	147	74	69	467
修繕費	4,190	1,829	13,737	4,599	8,318	37,179	1,166	1,930	1,165	2,855	10,094	5,253	2,082	1,907	10,951
その他賃貸事業費用	999	274	1,451	3,784	1,957	42	-	151	1,355	815	-	188	5,453	1,936	2,136
減価償却費	38,471	25,153	63,558	36,577	64,332	11,391	9,548	7,573	17,541	27,544	34,796	12,388	7,534	7,498	58,715
不動産賃貸事業利益	114,403	108,466	208,766	145,051	129,282	42,368	66,879	44,039	26,867	246,766	124,788	71,657	29,725	71,649	119,296
減価償却費控除前利益 (NOI)	152,874	133,619	272,325	181,629	193,614	53,760	76,428	51,612	44,408	274,310	159,584	84,045	37,259	79,148	178,011
資本的支出額	3,223	-	1,122	10,628	345	-	-	-	547	5,962	-	5,230	340	1,627	47,854
稼働率 (2024年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.59%	6.35%	4.49%	5.96%	5.48%	3.26%	5.93%	4.66%	5.18%	5.53%	4.65%	6.10%	6.41%	6.42%	5.18%

物件収支・稼働率 | 2024年5月期 (第41期) (3/5)

(単位:千円)	B32	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48
	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	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
不動産賃貸事業収益	181,902	125,562	65,246	457,223	122,357	92,539	95,134	104,425	122,387	235,698	1,187,423	506,014		123,967	169,169
賃貸事業収入	167,681	114,550	56,982	407,743	108,436	85,822	86,850	87,704	115,659	199,817	1,077,086	462,388		116,433	161,792
その他賃貸事業収入	14,220	11,011	8,263	49,480	13,921	6,717	8,283	16,721	6,727	35,881	110,336	43,626		7,533	7,377
不動産賃貸事業費用	89,001	65,514	58,504	200,026	51,399	40,444	52,842	59,114	38,598	126,001	719,741	281,752		34,786	40,609
公租公課	19,187	8,892	5,036	33,575	11,841	6,708	7,758	8,435	8,794	14,157	132,263	46,512		11,351	10,855
諸経費	34,417	36,226	43,738	105,205	25,163	26,522	23,040	35,382	18,917	61,924	438,846	182,592	(注1)	19,336	18,085
外注委託費	11,770	15,213	11,197	50,921	8,286	8,713	10,140	8,808	11,405	21,256	145,565	72,339		9,060	8,187
水道光熱費	14,289	11,654	11,699	42,592	12,185	4,581	9,207	7,594	6,494	35,949	184,483	48,022		7,403	8,757
損害保険料	236	154	96	656	171	91	151	146	131	300	3,371	903		170	155
修繕費	7,087	3,334	19,845	9,240	4,317	12,643	3,262	15,567	820	4,381	92,589	29,999		2,665	522
その他賃貸事業費用	1,032	5,869	900	1,794	201	491	279	3,265	66	36	12,836	31,326		36	463
減価償却費	35,396	20,394	9,729	61,245	14,395	7,213	22,044	15,296	10,887	49,919	148,631	52,647		4,098	11,668
不動産賃貸事業利益	92,900	60,047	6,741	257,196	70,958	52,095	42,291	45,310	83,788	109,697	467,681	224,262	138,253	89,180	128,559
減価償却費控除前利益 (NOI)	128,297	80,442	16,470	318,442	85,353	59,308	64,336	60,607	94,675	159,617	616,313	276,909	161,633	93,279	140,227
資本的支出額	39,776	6,377	11,026	31,623	7,025	3,121	393	7,165	-	3,499	281,190	31,099	-	2,479	-
稼働率 (2024年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	89.0%	100.0%	87.2%	100.0%	100.0%	99.8%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.60%	8.96%	3.33%	6.69%	8.11%	5.14%	8.67%	9.91%	8.99%	8.84%	6.75%	4.93%	3.22%	5.42%	3.84%

(単位:千円)	B49	B50	B51	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12
	飯田橋ブルーノ	大阪ベイタワー	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー		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	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
不動産賃貸事業収益	205,556	142,090		9,288,041	1,080,720	57,000	136,648	153,741			265,052	194,906	81,374		
賃貸事業収入	201,553	118,307		8,548,981	1,073,745	57,000	136,648	135,361			264,893	180,744	81,243		
その他賃貸事業収入	4,003	23,782		739,059	6,974	-	-	18,379			159	14,161	131		
不動産賃貸事業費用	73,938	69,554		4,309,051	301,556	14,327	71,644	57,562			59,263	63,041	49,326		
公租公課	12,912	-		763,250	96,095	7,098	9,640	10,631			21,604	18,764	20,087		
諸経費	48,747	51,739	(注1)	2,119,121	91,518	630	24,486	24,129	(注1)		8,686	21,493	6,797	(注1)	(注1)
外注委託費	39,569	18,699		870,979	30,101	540	7,052	8,085			2,342	6,197	1,730		
水道光熱費	3,919	25,238		776,153	4,912	-	1,794	15,817			159	13,484	-		
損害保険料	146	307		14,252	1,130	90	201	225			211	221	145		
修繕費	5,111	4,243		365,110	55,201	-	3,409	-			3,738	1,295	3,680		
その他賃貸事業費用	-	3,250		92,625	172	-	12,028	-			2,235	294	1,241		
減価償却費	12,278	17,815		1,426,679	113,943	6,598	37,518	22,801			28,972	22,783	22,441		
不動産賃貸事業利益	131,618	72,535	86,368	4,978,989	779,164	42,672	65,003	96,179	132,170	205,788	131,865	32,047	55,179	52,363	21,675
減価償却費控除前利益 (NOI)	143,896	90,350	98,177	6,405,669	893,107	49,270	102,522	118,980	182,840	234,761	154,648	54,489	63,229	61,196	25,351
資本的支出額	26,006	13,119	-	619,827	49,011	-	1,447	-	36,842	3,714	303	5,447	-	-	-
稼働率 (2024年5月末時点)	100.0%	94.7%	100.0%	98.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.82%	4.01%	4.74%	5.76%	8.43%	5.22%	5.38%	5.03%	4.76%	11.15%	6.14%	2.42%	4.75%	5.78%	6.79%

物件収支・稼働率 | 2024年5月期 (第41期) (4/5)

(単位：千円)	C13	C14	C15	C16	C17	C18	C19	C20	C21	C22	ホテル計	D1	D4	D6	D9
	ロワジールホテル &スバタワー 那覇	ロイヤル バインスホテル 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	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	リーガブレイス京 都四条烏丸	博多祇園開発 用地		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	アブリーレ 新青木一番館
不動産賃貸事業収益			879,240	55,480							5,049,378	71,705	55,404	33,000	
賃貸事業収入			711,490	55,480							4,837,299	66,816	55,404	33,000	
その他賃貸事業収入			167,749	-							212,078	4,889	-	-	
不動産賃貸事業費用			549,653	25,048							2,197,756	34,335	11,115	7,596	
公租公課			98,600	9,028							490,497	2,826	4,152	1,862	
諸経費	(注1)	(注1)	278,992	2,183	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)	740,649	16,380	900	378	(注1)
外注委託費			77,990	900							196,146	8,557	604	330	
水道光熱費			157,042	-							193,210	1,030	-	-	
損害保険料			2,472	139							9,781	95	89	48	
修繕費			37,286	1,144							249,658	6,165	206	-	
その他賃貸事業費用			4,200	-							91,852	531	-	-	
減価償却費			172,060	13,836							966,609	15,129	6,062	5,356	
不動産賃貸事業利益	141,607	239,079	329,586	30,431	83,645	129,606	107,554	114,941	31,807		2,851,621	37,370	44,288	25,403	75,674
減価償却費控除前利益 (NOI)	337,878	354,163	501,647	44,267	100,856	203,968	130,343	138,866	36,590		3,818,231	52,499	50,351	30,759	103,118
資本的支出額	182,430	118,571	347,080	10,774	164	238,248	820	336	-		995,194	11,167	-	-	339
稼働率 (2024年5月末時点)	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		99.7%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.37%	4.04%	6.03%	2.94%	4.51%	3.01%	6.14%	5.77%	3.63%		5.18%	5.18%	5.98%	5.22%	6.79%

(単位：千円)	D10	D15	D17	D18	D19	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30
	UURコート 札幌北三条	クリオ文京 小石川	グランルージュ Ⅱ	MA 仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条プレミア タワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木	グランルージュ 谷町六丁目	シャトレ大手町 S棟・N棟	グランフォンテ
不動産賃貸事業収益	53,225	103,395	35,410	179,803	47,086	27,953	52,566	122,313	109,122	55,863	195,284	103,334	45,071	117,514	103,990
賃貸事業収入	53,029	97,690	34,858	165,250	46,188	27,794	52,566	117,598	100,512	53,902	192,189	103,199	44,181	111,548	100,728
その他賃貸事業収入	196	5,704	551	14,552	897	159	-	4,715	8,609	1,960	3,094	135	889	5,966	3,262
不動産賃貸事業費用	23,461	40,120	17,398	98,699	27,697	12,879	30,213	58,489	56,718	35,481	67,121	34,071	15,261	62,345	34,111
公租公課	4,852	5,315	2,693	9,932	3,046	1,638	3,923	5,916	7,877	3,563	10,883	7,224	3,345	10,609	5,872
諸経費	8,584	19,254	6,751	40,020	6,488	5,611	7,748	25,542	27,908	12,439	28,151	11,483	6,241	23,184	11,896
外注委託費	1,916	6,214	878	9,711	2,836	2,159	3,887	11,297	7,567	4,116	12,433	7,651	3,441	7,940	6,636
水道光熱費	2,515	-	-	10,656	787	630	-	1,742	9,926	729	1,303	992	369	1,223	2,180
損害保険料	79	136	86	237	77	56	105	196	178	80	312	207	81	271	180
修繕費	4,009	11,276	5,326	5,551	2,281	712	3,184	10,156	5,662	4,981	11,422	2,497	2,011	9,026	2,184
その他賃貸事業費用	63	1,627	459	13,862	505	2,051	571	2,150	4,574	2,532	2,680	135	336	4,723	715
減価償却費	10,024	15,550	7,953	48,747	18,162	5,629	18,541	27,029	20,932	19,478	28,085	15,363	5,675	28,552	16,341
不動産賃貸事業利益	29,763	63,274	18,011	81,103	19,389	15,074	22,352	63,824	52,403	20,381	128,162	69,263	29,809	55,168	69,879
減価償却費控除前利益 (NOI)	39,788	78,825	25,964	129,850	37,551	20,704	40,894	90,853	73,336	39,860	156,248	84,626	35,484	83,720	86,221
資本的支出額	6,879	929	1,728	5,769	-	404	6,203	9,225	13,413	1,199	7,225	613	2,261	2,079	3,501
稼働率 (2024年5月末時点)	100.0%	92.7%	100.0%	97.0%	100.0%	91.2%	100.0%	95.8%	92.2%	96.8%	96.0%	100.0%	93.8%	89.8%	98.9%
修正NOI利回り	6.21%	4.96%	3.98%	7.53%	5.08%	4.59%	5.20%	6.25%	7.14%	5.76%	6.05%	6.18%	5.44%	4.91%	6.37%

物件収支・稼働率 | 2024年5月期 (第41期) (5/5)

(単位: 千円)	D31	D32	D33	D34	D35	D36	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	アムール横浜	グランルージュ城東		リリカラ東北支店	府中ビル(注3)	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	52,557	40,901	37,216	50,558	40,392	51,761	1,899,277			292,876					
賃貸事業収入	50,282	38,262	34,512	49,570	37,109	50,321	1,830,363			241,895					
その他賃貸事業収入	2,274	2,639	2,703	987	3,283	1,440	68,914			50,981					
不動産賃貸事業費用	16,996	19,250	13,112	18,347	21,299	14,708	809,004			176,053					
公租公課	2,824	3,166	1,790	3,906	2,183	3,948	121,636			19,154					
諸経費	8,650	11,470	7,073	8,832	14,639	6,042	318,121	(注1)	(注1)	104,897	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	4,722	4,507	3,108	2,881	3,099	2,336	119,412			29,114					
水道光熱費	751	981	290	340	472	439	37,364			39,310					
損害保険料	145	63	40	94	51	87	3,234			464					
修繕費	2,125	5,341	2,881	5,134	9,788	2,143	115,708			26,777					
その他賃貸事業費用	905	576	752	381	1,226	1,036	42,401			9,230					
減価償却費	5,521	4,613	4,247	5,608	4,476	4,717	369,246			52,001					
不動産賃貸事業利益	35,560	21,650	24,104	32,211	19,093	37,053	1,090,273	32,779	7,791	116,823	103,843	194,431	330,366	55,323	157,986
減価償却費控除前利益 (NOI)	41,082	26,264	28,351	37,819	23,569	41,770	1,459,519	58,997	7,791	168,824	141,593	238,175	345,677	70,243	182,826
資本的支出額	-	4,981	3,969	168	3,310	16,369	101,738	11,789	-	37,094	719	39,432	-	14,300	-
稼働率 (2024年5月末時点)	97.6%	97.9%	97.6%	98.3%	97.1%	98.2%	96.7%	100.0%	-	89.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.14%	3.63%	4.45%	4.53%	2.99%	4.75%	5.56%	5.74%	-	8.11%	8.07%	4.99%	8.62%	5.48%	4.83%

(単位: 千円)	E11	E12	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20	E21	E22	その他計	ポートフォリオ共通(注4)
	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	グラダ宮の森	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	札幌米里物流センター		
不動産賃貸事業収益													2,326,696	-
賃貸事業収入													2,252,569	-
その他賃貸事業収入													74,127	-
不動産賃貸事業費用													678,643	103,993
公租公課													156,282	103,993
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	208,838	-
外注委託費													61,489	-
水道光熱費													60,317	-
損害保険料													3,200	-
修繕費													66,549	-
その他賃貸事業費用													17,281	-
減価償却費													313,522	-
不動産賃貸事業利益	35,707	37,093	37,660	157,229	56,075	43,471	49,311	54,184	38,948	34,948	78,652	25,422	1,648,052	-103,993
減価償却費控除前利益 (NOI)	47,261	49,446	44,167	157,229	63,606	52,075	58,229	64,292	46,056	44,975	90,532	29,569	1,961,574	-103,993
資本的支出額	6,493	955	-	-	-	-	114	3,790	-	-	-	-	114,690	-
稼働率 (2024年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	-
修正NOI利回り	3.64%	5.03%	4.89%	4.75%	4.98%	7.99%	4.95%	3.93%	4.78%	5.57%	4.06%	5.01%	5.66%	-

(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) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31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2026年夏頃を予定しており、記載すべき事項がありません。

(注3) 第41期中に売却済です。

(注4) 「ポートフォリオ共通」には、特定の物件の費用として帰属させることが困難なものを計上しています。定期的に生じるものとして、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を公租公課に計上しています。

物件別期末評価額 | 2024年5月期 (第41期) (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40期末 (2023/11/30)				第41期末 (2024/5/31)				第41期末と第40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	4,869	4,150	4.8%	▲719	4,810	4,150	4.8%	▲660	±0	±0%	±0%	+59	不動産
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	3,996	6,350	5.0%	+2,353	3,944	6,370	5.0%	+2,425	+20	+0.3%	±0%	+71	不動産
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,215	6,880	4.2%	+664	6,186	6,880	4.1%	+693	±0	±0%	▲0.1%	+29	日土地
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,621	3,930	4.8%	+1,308	2,606	3,940	4.8%	+1,333	+10	+0.3%	±0%	+25	不動産
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,682	5,270	4.7%	+587	4,649	5,160	4.7%	+510	▲110	▲2.1%	±0%	▲77	不動産
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,318	2,020	5.1%	+701	1,305	2,020	5.1%	+714	±0	±0%	±0%	+12	不動産
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,525	3,460	3.7%	▲65	3,514	3,460	3.7%	▲54	±0	±0%	±0%	+10	不動産
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,156	5,260	4.2%	+1,103	4,137	5,260	4.2%	+1,122	±0	±0%	±0%	+18	不動産
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	2,941	3,950	6.0%	+1,008	2,919	3,970	6.0%	+1,050	+20	+0.5%	±0%	+41	不動産
	A13	maricom-ISOGO-システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,456	11,500	4.6%	▲956	12,456	11,500	4.6%	▲956	±0	±0%	±0%	±0	不動産
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,187	1,940	4.2%	▲247	2,182	1,940	4.1%	▲242	±0	±0%	▲0.1%	+5	不動産
	A15	心齋橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,739	25,000	4.0%	+3,260	21,648	25,000	4.0%	+3,351	±0	±0%	±0%	+90	不動産
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,528	2,840	3.1%	+1,311	1,525	2,840	3.1%	+1,314	±0	±0%	±0%	+3	不動産
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,276	3,120	4.1%	+843	2,261	3,040	4.1%	+778	▲80	▲2.6%	±0%	▲64	不動産
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,683	9,200	5.0%	+2,516	6,653	9,210	5.1%	+2,556	+10	+0.1%	+0.1%	+40	不動産
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,756	4,940	6.6%	+1,183	3,718	4,950	6.6%	+1,231	+10	+0.2%	±0%	+47	不動産
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	1,959	2,410	4.7%	+450	1,950	2,410	4.7%	+459	±0	±0%	±0%	+9	不動産
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,630	5,910	3.5%	+1,279	4,597	5,910	3.5%	+1,312	±0	±0%	±0%	+32	不動産
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,629	4,170	4.1%	+1,540	2,593	4,170	4.1%	+1,576	±0	±0%	±0%	+35	不動産
	A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,400	4.4%	+659	2,740	3,420	4.4%	+679	+20	+0.6%	±0%	+20	不動産
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	2,900	4.4%	+629	2,270	3,120	4.3%	+849	+220	+7.6%	▲0.1%	+220	不動産
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	25,828	35,300	3.5%	+9,471	25,673	35,300	3.5%	+9,626	±0	±0%	±0%	+155	不動産
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,472	7,040	5.4%	+2,567	4,431	7,050	5.4%	+2,618	+10	+0.1%	±0%	+50	不動産
	A31	Luz福岡天神	20	13/11/29	4,350	5,441	5,860	3.4%	+418	5,484	6,980	3.4%	+1,495	+1,120	+19.1%	±0%	+1,076	不動産
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,170	4.6%	+319	6,850	7,360	4.6%	+509	+190	+2.6%	±0%	+190	谷澤
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,874	1,600	5.1%	▲274	-	-	-	-	▲1,600	-	▲5.1%	+274	不動産
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,090	4.2%	+247	1,842	2,170	4.1%	+327	+80	+3.8%	▲0.1%	+80	谷澤
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,170	4.1%	+202	1,967	2,210	4.2%	+242	+40	+1.8%	+0.1%	+40	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,673	2,750	3.1%	+76	2,670	2,750	3.1%	+79	±0	±0%	±0%	+3	不動産
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	6,012	3,810	3.3%	▲2,202	5,999	3,810	3.3%	▲2,189	±0	±0%	±0%	+12	不動産
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,229	4,690	5.1%	+460	4,198	4,720	5.0%	+521	+30	+0.6%	▲0.1%	+61	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,193	2,720	3.4%	▲473	3,187	2,770	3.4%	▲417	+50	+1.8%	±0%	+55	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,939	8,990	4.4%	▲949	9,908	9,360	4.3%	▲548	+370	+4.1%	▲0.1%	+400	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,792	1,870	5.7%	+77	1,788	1,900	5.6%	+111	+30	+1.6%	▲0.1%	+34	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,196	11,700	4.1%	▲496	12,194	11,800	4.1%	▲394	+100	+0.9%	±0%	+101	谷澤
	A43	LEVENおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,827	3,850	4.2%	+22	3,821	3,910	4.1%	+88	+60	+1.6%	▲0.1%	+66	谷澤
	A44	ガリバー八王子子みなみ野店	38	22/06/30	1,500	1,582	1,640	4.1%	+57	1,582	1,640	4.1%	+57	±0	±0%	±0%	±0	不動産
	A45	東松戸ショッピングセンター	40	23/06/01	2,200	2,224	2,340	4.8%	+115	2,215	2,340	4.8%	+124	±0	±0%	±0%	+8	不動産

物件別期末評価額 | 2024年5月期 (第41期) (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40期末 (2023/11/30)				第41期末 (2024/5/31)				第41期末と第40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	2,069	2,920	3.4%	+850	2,051	2,900	3.4%	+848	▲20	▲0.7%	±0%	▲1	谷澤
	B3	福岡ア-セオンビル	1	03/12/26	2,080	1,428	3,360	4.7%	+1,931	1,429	3,350	4.7%	+1,920	▲10	▲0.3%	±0%	▲10	不動研
	B4	麹町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,371	2,970	3.0%	+598	2,362	3,140	3.0%	+777	+170	+5.7%	±0%	+179	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	22,854	30,000	4.7%	+7,145	22,700	30,200	4.6%	+7,499	+200	+0.7%	▲0.1%	+354	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	17,936	18,500	4.3%	+563	17,727	18,500	4.3%	+772	±0	±0%	±0%	+208	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,210	6,730	3.8%	▲1,480	8,175	6,650	3.8%	▲1,525	▲80	▲1.2%	±0%	▲44	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,913	6,380	3.6%	+2,466	3,888	6,380	3.6%	+2,491	±0	±0%	±0%	+25	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	11,338	15,000	3.3%	+3,661	11,275	15,000	3.3%	+3,724	±0	±0%	±0%	+62	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,633	7,140	3.9%	+1,506	5,607	7,070	3.9%	+1,462	▲70	▲1.0%	±0%	▲43	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	6,183	8,040	4.2%	+1,856	6,119	8,060	4.2%	+1,940	+20	+0.2%	±0%	+83	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,112	4,150	3.6%	+1,037	3,101	4,140	3.6%	+1,038	▲10	▲0.2%	±0%	+1	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	2,396	3,470	4.2%	+1,073	2,386	3,470	4.2%	+1,083	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,117	2,660	3.3%	+542	2,110	2,660	3.3%	+549	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,446	1,650	4.5%	+203	1,429	1,690	4.5%	+260	+40	+2.4%	±0%	+56	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,686	12,900	3.7%	+4,213	8,664	13,100	3.7%	+4,435	+200	+1.6%	±0%	+221	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,212	8,130	3.4%	+1,917	6,178	8,070	3.4%	+1,891	▲60	▲0.7%	±0%	▲25	不動研
	B27	リーラヒジリサカ	15	10/12/01	2,750	2,582	3,670	3.8%	+1,087	2,575	3,660	3.8%	+1,084	▲10	▲0.3%	±0%	▲2	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,026	1,300	4.7%	+273	1,019	1,300	4.6%	+280	±0	±0%	▲0.1%	+7	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	2,428	4,050	3.3%	+1,621	2,422	4,050	3.3%	+1,627	±0	±0%	±0%	+5	不動研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,508	8,250	3.8%	+1,741	6,497	8,260	3.8%	+1,762	+10	+0.1%	±0%	+20	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,263	5,770	3.9%	+1,506	4,267	5,830	3.9%	+1,562	+60	+1.0%	±0%	+55	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,618	2,490	5.2%	+871	1,603	2,560	5.2%	+956	+70	+2.8%	±0%	+84	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	807	860	5.6%	+52	807	874	5.6%	+66	+14	+1.6%	±0%	+13	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,257	12,600	4.5%	+5,342	7,228	12,600	4.5%	+5,371	±0	±0%	±0%	+29	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,943	3,180	3.9%	+1,236	1,936	3,200	3.9%	+1,263	+20	+0.6%	±0%	+27	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,199	3,270	3.5%	+1,070	2,195	3,270	3.5%	+1,074	±0	±0%	±0%	+4	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,175	1,980	4.6%	+804	1,153	2,000	4.6%	+846	+20	+1.0%	±0%	+41	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,006	2,690	4.1%	+1,683	998	2,720	4.1%	+1,721	+30	+1.1%	±0%	+38	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,091	3,930	3.4%	+1,838	2,080	3,940	3.4%	+1,859	+10	+0.3%	±0%	+20	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,820	5,720	4.4%	+2,899	2,774	5,640	4.4%	+2,865	▲80	▲1.4%	±0%	▲33	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	19,065	22,900	4.3%	+3,834	19,199	23,600	4.3%	+4,400	+700	+3.1%	±0%	+566	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,208	13,000	3.6%	+791	12,186	13,000	3.6%	+813	±0	±0%	±0%	+21	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	9,997	11,600	2.6%	+1,602	9,973	11,600	2.6%	+1,626	±0	±0%	±0%	+23	不動研
	B47	虎ノ門P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,462	4,680	3.5%	+1,217	3,460	4,680	3.5%	+1,219	±0	±0%	±0%	+1	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,523	8,160	3.1%	+636	7,512	8,170	3.1%	+657	+10	+0.1%	±0%	+21	谷澤
	B49	飯田橋プレーノ	37	22/03/31	5,950	6,149	7,210	3.1%	+1,060	6,162	7,200	3.1%	+1,037	▲10	▲0.1%	±0%	▲23	不動研
	B50	大阪ベイタワー	39	23/03/20	5,274	2,774	2,760	3.9%	▲14	5,527	5,560	3.9%	+32	+2,800	+101.4%	±0%	+47	不動研
	B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	41	24/02/01	8,435	-	-	-	-	8,510	10,100	2.5%	+1,589	+10,100	-	+2.5%	+1,589	不動研

物件別期末評価額 | 2024年5月期 (第41期) (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40期末 (2023/11/30)				第41期末 (2024/5/31)				第41期末と第40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	21,464	27,200	4.4%	+5,735	21,399	31,900	4.3%	+10,500	+4,700	+17.3%	▲0.1%	+4,764	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,551	2,630	3.7%	+1,078	1,545	2,670	3.6%	+1,124	+40	+1.5%	▲0.1%	+46	日土地
	C3	M Zビル	9	08/04/10	3,800	2,891	3,890	4.8%	+998	2,855	3,980	4.7%	+1,124	+90	+2.3%	▲0.1%	+126	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,598	4,960	4.6%	+1,361	3,575	4,960	4.6%	+1,384	±0	±0%	±0%	+22	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,716	10,700	4.4%	+3,983	6,702	10,700	4.4%	+3,997	±0	±0%	±0%	+13	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,327	7,450	4.0%	+3,122	4,302	8,940	3.9%	+4,637	+1,490	+20.0%	▲0.1%	+1,515	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,867	7,200	3.9%	+2,332	4,844	6,920	3.8%	+2,075	▲280	▲3.9%	▲0.1%	▲257	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,679	3,630	3.9%	▲1,049	4,662	3,800	3.8%	▲862	+170	+4.7%	▲0.1%	+186	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,549	3,240	3.9%	+690	2,541	3,280	3.9%	+738	+40	+1.2%	±0%	+48	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	1,974	2,690	4.8%	+715	1,965	2,640	4.9%	+674	▲50	▲1.9%	+0.1%	▲41	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	695	900	6.1%	+204	692	909	6.1%	+216	+9	+1.0%	±0%	+12	大和
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	19,655	22,100	5.4%	+2,444	19,640	22,500	5.3%	+2,859	+400	+1.8%	▲0.1%	+414	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,336	17,100	5.3%	▲236	17,339	17,100	5.2%	▲239	±0	±0%	▲0.1%	▲3	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	17,774	15,900	5.4%	▲1,874	17,949	15,900	5.3%	▲2,049	±0	±0%	▲0.1%	▲175	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,009	3,450	4.4%	+440	3,006	3,540	4.3%	+533	+90	+2.6%	▲0.1%	+93	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,349	4,780	3.9%	+430	4,332	4,890	3.8%	+557	+110	+2.3%	▲0.1%	+127	不動研
	C18	ホテルヒューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	13,852	13,800	4.5%	▲52	14,015	13,300	4.4%	▲715	▲500	▲3.6%	▲0.1%	▲663	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	4,083	5,250	4.6%	+1,166	4,061	5,290	4.5%	+1,228	+40	+0.8%	▲0.1%	+61	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,806	5,950	4.9%	+1,143	4,782	5,830	4.8%	+1,047	▲120	▲2.0%	▲0.1%	▲96	谷澤
	C21	リーガプレイス京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,063	2,570	4.1%	+506	2,058	2,570	4.1%	+511	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	C22	博多祇園開発用地	40	23/07/31	2,300	2,416	2,480	7.0%	+63	2,491	2,660	7.0%	+168	+180	+7.3%	±0%	+104	不動研
	住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,352	2,840	3.4%	+1,487	1,348	2,900	3.4%	+1,551	+60	+2.1%	±0%	+63
D4		駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,433	2,520	3.5%	+1,086	1,427	2,430	3.5%	+1,002	▲90	▲3.6%	±0%	▲83	不動研
D6		UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	936	1,710	3.3%	+773	931	1,660	3.3%	+728	▲50	▲2.9%	±0%	▲44	谷澤
D9		アプリー新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,237	4,020	4.6%	+1,782	2,210	3,850	4.8%	+1,639	▲170	▲4.2%	+0.2%	▲142	不動研
D10		UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	875	1,760	4.3%	+884	872	1,760	4.3%	+887	±0	±0%	±0%	+3	谷澤
D15		クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,461	4,090	3.6%	+1,628	2,446	4,090	3.6%	+1,643	±0	±0%	±0%	+14	不動研
D17		グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	916	1,260	4.0%	+343	909	1,260	4.0%	+350	±0	±0%	±0%	+6	不動研
D18		MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,208	4,780	4.9%	+2,571	2,163	4,780	4.9%	+2,616	±0	±0%	±0%	+44	不動研
D19		UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,043	1,720	3.9%	+676	1,025	1,770	3.8%	+744	+50	+2.9%	▲0.1%	+68	日土地
D21		パークサイト泉	10	08/11/21	900	783	771	3.8%	▲12	778	767	3.8%	▲11	▲4	▲0.5%	±0%	+1	不動研
D22		UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,115	1,950	3.9%	+834	1,103	1,960	3.9%	+856	+10	+0.5%	±0%	+22	不動研
D23		UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,690	3,940	3.7%	+1,249	2,672	3,940	3.7%	+1,267	±0	±0%	±0%	+17	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	1,626	3,560	4.2%	+1,933	1,618	3,560	4.2%	+1,941	±0	±0%	±0%	+7	不動研
D25		グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,127	1,790	3.8%	+662	1,109	1,800	3.8%	+690	+10	+0.6%	±0%	+28	不動研
D26		グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,808	7,410	3.7%	+2,601	4,787	7,430	3.7%	+2,642	+20	+0.3%	±0%	+40	谷澤
D27		UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,761	3,320	4.7%	+558	2,746	3,320	4.7%	+573	±0	±0%	±0%	+14	不動研
D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,343	1,650	3.8%	+306	1,340	1,650	3.8%	+309	±0	±0%	±0%	+3	谷澤	

物件別期末評価額 | 2024年5月期 (第41期) (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40期末 (2023/11/30)				第41期末 (2024/5/31)				第41期末と第40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	D29	シャトレ大手町 S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,536	4,030	4.3%	+493	3,510	4,050	4.3%	+539	+20	+0.5%	±0%	+46	不動研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,869	3,870	3.7%	+1,000	2,856	3,870	3.7%	+1,013	±0	±0%	±0%	+12	谷澤
	D31	パークアックス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,031	2,400	3.5%	+368	2,026	2,400	3.5%	+373	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,535	1,880	3.6%	+344	1,536	1,880	3.6%	+343	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	D33	コートプランシェA P	33	20/03/31	1,270	1,341	1,540	3.4%	+198	1,341	1,540	3.4%	+198	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,755	1,870	4.1%	+114	1,750	1,880	4.1%	+129	+10	+0.5%	±0%	+15	谷澤
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	1,678	1,580	3.6%	▲98	1,677	1,620	3.6%	▲57	+40	+2.5%	±0%	+41	不動研
	D36	グランルージュ城東	39	22/12/22	1,755	1,866	1,860	4.2%	▲6	1,878	1,860	4.2%	▲18	±0	±0%	±0%	▲11	大和
その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,224	2,420	4.9%	+1,195	1,210	2,460	4.8%	+1,249	+40	+1.7%	▲0.1%	+54	日土地
	E2	府中ビル	19	13/05/16	2,863	1,938	1,910	2.5%	▲28	-	-	-	-	▲1,910	-	▲2.5%	+28	不動研
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,428	6,860	4.9%	+3,431	3,416	7,460	4.9%	+4,043	+600	+8.7%	±0%	+612	不動研
	E4	ザブレイス オプトウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,609	5,130	5.2%	+1,520	3,572	5,190	5.1%	+1,617	+60	+1.2%	▲0.1%	+97	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,199	12,400	3.9%	+3,200	9,194	12,500	3.9%	+3,305	+100	+0.8%	±0%	+104	不動研
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,854	15,800	4.2%	+7,945	7,839	15,800	4.2%	+7,960	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,606	3,330	4.2%	+723	2,606	3,350	4.2%	+743	+20	+0.6%	±0%	+20	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,334	10,700	3.9%	+3,365	7,309	10,700	3.9%	+3,390	±0	±0%	±0%	+24	谷澤
	E11	新習志野物流センター II	27	17/01/31	2,590	2,712	3,010	4.3%	+297	2,707	3,040	4.3%	+332	+30	+1.0%	±0%	+35	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,908	2,020	4.3%	+111	1,897	2,030	4.3%	+132	+10	+0.5%	±0%	+21	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,839	2,120	4.2%	+280	1,833	2,130	4.2%	+296	+10	+0.5%	±0%	+16	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	8,550	3.5%	+1,615	6,934	8,640	3.5%	+1,705	+90	+1.1%	±0%	+90	谷澤
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,596	3,040	4.0%	+443	2,588	3,050	4.0%	+461	+10	+0.3%	±0%	+17	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,434	1,980	4.5%	+545	1,426	1,990	4.5%	+563	+10	+0.5%	±0%	+18	不動研
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	34	20/06/30	2,345	2,396	2,610	4.4%	+213	2,387	2,610	4.4%	+222	±0	±0%	±0%	+8	谷澤	
E18	加須物流センター I・II	36	21/06/30	3,259	3,323	3,610	3.9%	+286	3,316	3,590	3.9%	+273	▲20	▲0.6%	±0%	▲13	谷澤	
E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,008	2,150	4.3%	+141	2,001	2,160	4.3%	+158	+10	+0.5%	±0%	+17	谷澤	
E20	グランダ宮の森	36	21/09/30	1,423	1,635	1,670	4.7%	+34	1,625	1,670	4.7%	+44	±0	±0%	±0%	+10	谷澤	
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	38	22/06/30	4,450	4,598	4,670	3.7%	+71	4,587	4,670	3.7%	+82	±0	±0%	±0%	+11	谷澤	
E22	札幌米里物流センター	39	22/12/22	1,177	1,226	1,310	4.7%	+83	1,222	1,310	4.7%	+87	±0	±0%	±0%	+4	谷澤	
合計					702,903	660,778	819,541	4.21%	+158,762	666,310	839,640	4.16%	+173,329	+20,099	+2.5%	▲0.0%	+14,567	

注1: 「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋プラザ」、「B50 大阪ベイタワー」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C5 ホテルJALシティ那覇」、「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」、「E20 グランダ宮の森」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)」、「C22 博多祇園開発用地」、「E2 府中ビル」、「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: 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。

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	12,977.80	10%	1期	2003/12/22
	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.7%	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	0.9%	1,138.66	5,458.81	4,256.57	2%	5期	2006/04/14
	A7	テックランド堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8%	5期	2006/04/28
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	6,937.54	17,338.54	10,441.30	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	0.5%	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	6,616.32	18%	9期	2007/12/27
	A12	ダイエー宝塚中山店	大阪圏	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	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	0.3%	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	3.3%	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	776.91	15%	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%	63,755.15	54,689.28	41,749.24	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	0.7%	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	3,931.56	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	4.0%	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	0.7%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11%	19期	2013/03/18
	A31	Luz福岡天神	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,567.21	7,973.34	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	0.9%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	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	1,506.45	1,053.10	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	10,373.71	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	1.3%	7,266.41	59,361.08	12,810.05	7%	26期	2016/09/01
	A41	ケースデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井郡	1,750	0.3%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8%	27期	2016/12/01
	A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.7%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11%	31期	2018/12/28
	A43	LEVENおおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.5%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9%	36期	2021/06/30
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏地域	東京都八王子市	1,500	0.2%	8,278.27	231.10	8,278.27	12%	38期	2022/06/30
(B50)	大阪ベイタワー (商業部分)	大阪圏	大阪府大阪市	2,200	0.3%	-	-	18,473.04	-	39期	2023/03/20	
A45	東松戸ショッピングセンター	首都圏地域	千葉県松戸市	2,200	0.3%	11,000.08	33,985.12	4,320.36	8%	40期	2023/06/01	

ポートフォリオ一覧 | 2024年5月期 (第41期) (2/4)

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	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	2,261.97	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	麹町センタープレイス	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,578.09	11%	1期	2004/03/29
	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	2.0%	7,265.79	58,882.64	27,043.99	7%	3期	2004/12/02
	B7	川崎東芝ビル (2024年6月28日譲渡)	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	2.7%	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	1.2%	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	1.7%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	15%	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	9,335.16	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	11,197.58	15%	15期	2010/12/01
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.5%	1,328.93	4,795.06	3,438.20	14%	15期	2010/12/01
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12%	15期	2010/12/01
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.3%	390.86	1,895.87	1,675.13	13%	15期	2010/12/01
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.2%	475.00	4,141.89	3,018.08	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	1.4%	1,183.52	10,694.91	7,396.04	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	6,149.77	14%	15期	2010/12/01
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12%	15期	2010/12/01
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13%	15期	2010/12/01
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	257.87	2,038.70	1,727.48	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	7,622.04	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	4,671.41	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	4,554.23	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	2,234.21	16%	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10%	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10%	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.93	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	1.6%	15,542.84	110,955.68	44,204.72	2%	27期	2017/03/30	
B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.6%	5,491.44	31,583.38	21,589.27	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	1.4%	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	1.0%	608.84	4,707.44	3,642.18	9%	35期	2021/03/31	
B49	飯田橋プレーノ	都心6区	東京都千代田区	5,950	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,370.23	4%	37期	2022/03/31	
B50	大阪ベイタワー (オフィス部分)	大阪圏	大阪府大阪市	3,074	0.4%	25,031.92	175,604.98	25,813.51	8%	39期	2023/03/20	
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	都心6区	東京都港区	8,435	1.2%	10,064.60	167,003.70	2,998.48	1%	41期	2024/02/01	

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	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	3.0%	6,215.31	59,985.37	53,283.66	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	M Zビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.5%	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	7,666	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	0.6%	551.39	4,154.72	3,726.37	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	15%	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	2.9%	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	2.5%	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%	-	-	23,476.73	-	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	2.4%	22,799.65	114,117.54	81,371.04	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	0.6%	365.81	2,293.64	2,293.64	15%	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	1.9%	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	リーガブレイス京都四条烏丸	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
C22	博多祇園開発用地	その他	福岡県福岡市	2,300	0.3%	690.66	-	-	-	40期	2023/07/31	
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
	D9	アプリー新青木一番館	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%	1,249.35	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	15%	5期	2006/04/28
	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
	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	15%	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

ポートフォリオ一覧 | 2024年5月期 (第41期) (4/4)

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	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.7%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	16%	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	シャトル大手町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	パークアクセス赤塚	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	コートブランシェ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
	D35	アムール横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,570	0.2%	652.03	2,572.11	2,269.33	12%	38期	2022/10/31
	D36	グランルージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	0.3%	1,155.76	4,197.62	3,295.94	13%	39期	2022/12/22
その他	E1	リカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11%	5期	2006/05/29
	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	10,571.31	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2M T有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.1%	8,307.86	22,917.94	23,856.74	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
	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	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	5,770.53	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	0.9%	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トリビューションセンター	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	グランダ宮の森	その他	北海道札幌市	1,423	0.2%	1,441.46	3,781.90	3,810.47	1%	36期	2021/09/30	
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	首都圏地域	埼玉県日高市	4,450	0.6%	8,052.10	15,113.11	15,113.07	7%	38期	2022/06/30	
E22	札幌米里物流センター	その他	北海道札幌市	1,177	0.2%	4,862.78	7,389.49	7,389.49	1%	39期	2022/12/22	
合計 (第41期末)					698,240	100.0%	828,194.19	2,414,471.71	1,628,283.16	5.73%		

第42期 (2024年11月期) 取得物件 (2024年7月19日時点)

C23	ランドーホテル広島プレステージ	その他	広島県広島市	2,580	-	437.49	2,025.28	2,352.06	9%	42期	2024/06/03
B49	飯田橋プレーノ (追加取得)	都心6区	東京都千代田区	383	-	7,812.45	70,055.06	242.30	4%	42期	2024/06/26

注: 第42期取得物件の値はプレスリリース記載の値です。



用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
MRA / 本資産運用会社	UURの資産運用会社である「丸紅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38期：2022年6月1日～2022年11月30日、運用日数183日 ・第39期：2022年12月1日～2023年5月31日、運用日数182日 ・第40期：2023年6月1日～2023年11月30日、運用日数183日 ・第41期：2023年12月1日～2024年5月31日、運用日数183日 ・第42期：2024年6月1日～2024年11月30日、運用日数183日 ・第43期：2024年12月1日～2025年5月31日、運用日数182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	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 ÷ 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の客室売上を指します。



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

資産運用会社

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

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丸紅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。