

決算説明資料

2025年1月

2024年11月期（第42期）

2024年6月1日～2024年11月30日



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

証券コード：8960 <https://www.united-reit.co.jp/>



目次

本編	
中期成長戦略の基本方針	p.3
分配方針（業績予想）	p.7
2024年11月期（第42期）決算概要	p.8
1口当たり分配金（主な差異要因）	p.9
資産入替え	p.11
内部成長	
ホテル	p.12
オフィスビル	p.14
商業施設	p.15
住居	p.16
財務運営	p.17
ESGに関する取組み	p.18

補足説明資料	
ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.23
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制	p.24
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション	p.25
今後の取組み方針・施策	p.26
ポートフォリオの概要	
外部成長の軌跡	p.28
構成	p.29
稼働率	p.30
利回り	p.31
1口当たり分配金（DPU）・NAV	p.32
期末帳簿価額・期末評価額の推移（含み損益）	p.33
投資主・投資口の概況	p.34
主要財務指標	p.35
決算概要	p.36
業績予想	p.37
外部成長	
新件取得物件	p.38
開発物件プロジェクト	p.44
内部成長	
ホテル	p.45
オフィスビル	p.46
商業施設	p.48
財務状況	p.49
内部留保活用方針	p.50
ESGに関する取組み	p.51
物件収支・稼働率	p.63
物件別期末評価額	p.68
ポートフォリオ一覧	p.72

積極的な投資主還元による年間DPU8,000円超とNAVの持続的向上を目指す

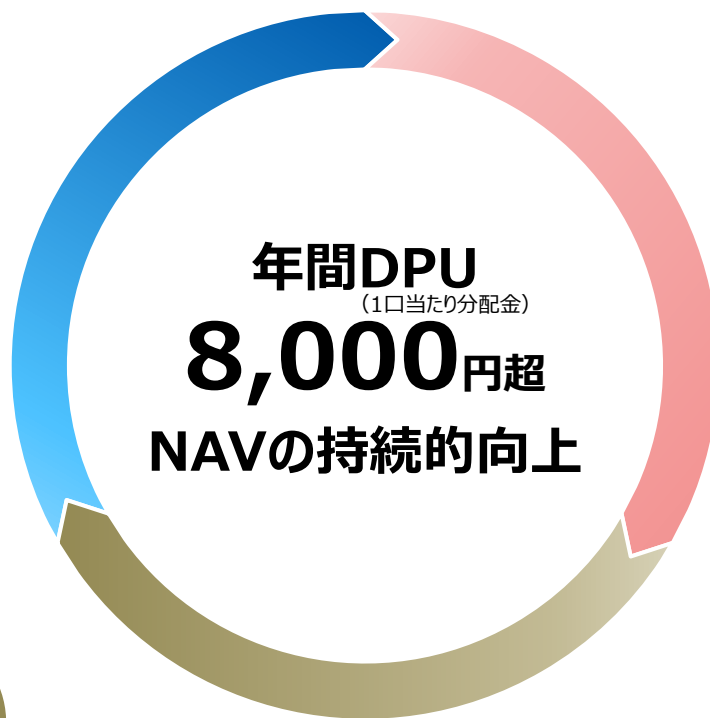
- 今後3年間は**資産入替えを加速**。ポートフォリオの質的向上に注力し、売却益を還元
- インフレ環境下で保有物件の賃料収入増と効率的な運用管理により、ポートフォリオの収益を向上
- 強固な財務基盤を維持し、不動産・金融マーケットや取得パイプラインの状況を踏まえ、手元資金の用途を機動的に判断



資産入替え

- 2025～2027年で資産規模*の約10%を売却
- ポートフォリオの収益向上・築年数の若返りを実行
- 売却益の還元

* 2024年11月期（第42期）末時点：7,031億円



収益向上

- 賃料収入を年間3～5%アップ
- ハンズオン・マネジメントによる保有物件での賃料引き上げ
- 効率的な運用管理によりコスト増をカバー



キャッシュ・アロケーション

- 物件取得
- 自己投資口取得
- 借入金期限前弁済

資産入替えによるDPU・ポートフォリオの収益向上

- 今後3年間で**資産規模の約10%の資産入替え**を実行。ポートフォリオの**収益向上**を図り、**売却益を還元**
- 譲渡に伴う売却代金の用途は、DPU向上の観点から物件取得や自己投資口取得等を判断
- 取得パイプラインも活用し、ポートフォリオの収益拡大を図り、**年間DPU 8,000円超**を目指す



年間DPU **8,000円超**

年間DPU **7,500円**

- 資産入替えによる収益向上
- 売却益の還元
- 自己投資口取得

売却 約**600~900**億円
(約200~300億円/年)

◀売却検討対象物件 (例) ▶

- マーケット環境の変化により、将来の収益に懸念が生じ得る物件
- 築年数の経過に伴い、期待する収益向上が見込み難い物件
- 含み益を有し、かつ今後の収益向上が期待し難い物件

取得パイプライン (検討中の物件群)

総投資額 約**800**億円

平均築年数 約**14**年

想定NOI利回り **4.9%**

(想定償却後利回り 4.1%)

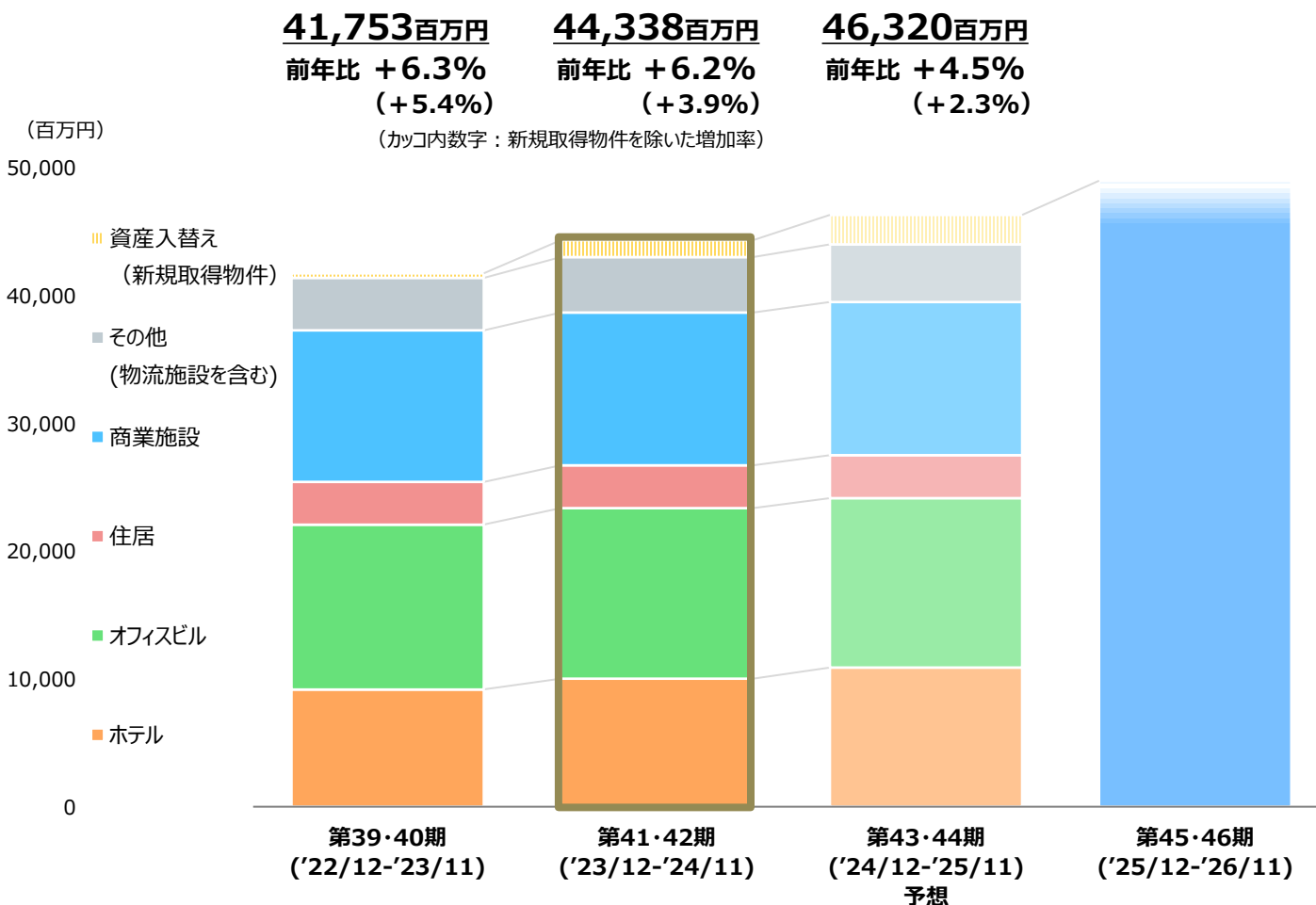


(首都圏、大阪圏、名古屋圏、その他)

ハンズオン・マネジメントによる保有物件の賃料引き上げと資産入替えによる収益向上

- ホテル、オフィスの賃料収入増を成長ドライバーとして、保有物件全体の賃料収入を年間3~5%アップ^o
- インフレ環境下、全用途において多様なリーシング手法を追求し、高稼働と賃料引き上げを継続
- 資産入替え効果も活用し、ポートフォリオの収益を拡大

■ 賃料収入（賃料+共益費）2023年5月期（第39期）からの保有物件ベース



第41期・第42期



10,023百万円
(前年比)
+9.2% +840百万円

- 変動賃料型ホテルの業績拡大がホテルポートフォリオの賃料収入増をけん引



13,341百万円
(前年比)
+3.4% +438百万円

- 高稼働を強みとして賃料を引き上げ、収益向上を継続



4,332百万円
(前年比)
+5.5% +225百万円

- ハンズオン・マネジメントにより高稼働を維持し、マーケット環境を捉えて賃料を引き上げ

資本効率を重視し、手元資金の用途を機動的に判断

- 投資口価格がP/NAV倍率0.8倍前半が継続する場合は、自己投資口取得を検討
- ポートフォリオ回り、インプライド・キャップレートを意識して物件取得を検討
- 借入金の返済期限、LTV水準等を踏まえ、期限前弁済を検討

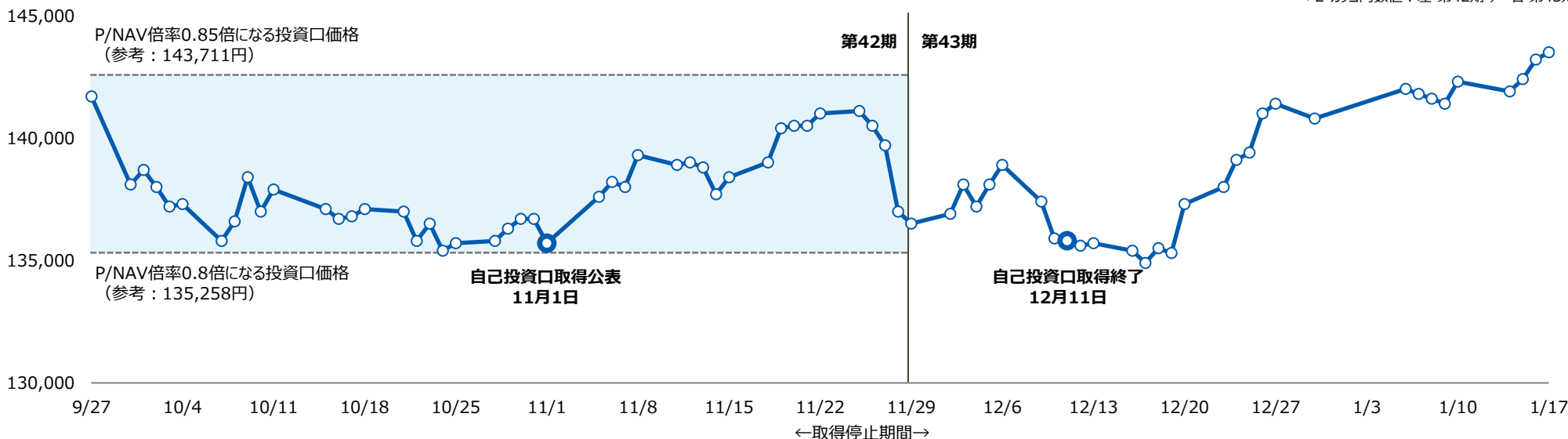
2024年11月期（第42期）

■ 自己投資口取得

投資口価格水準を踏まえ、手元資金を用いて時価総額*1の1%超の自己投資口取得を実行

(円/口)

*1 自己投資口取得公表時点：4,204億円



■ 期限前弁済

資金効率の観点から、川崎東芝ビルの譲渡に伴う売却代金*3の一部を期限前弁済に充当し、LTVを低下、支払利息負担を軽減

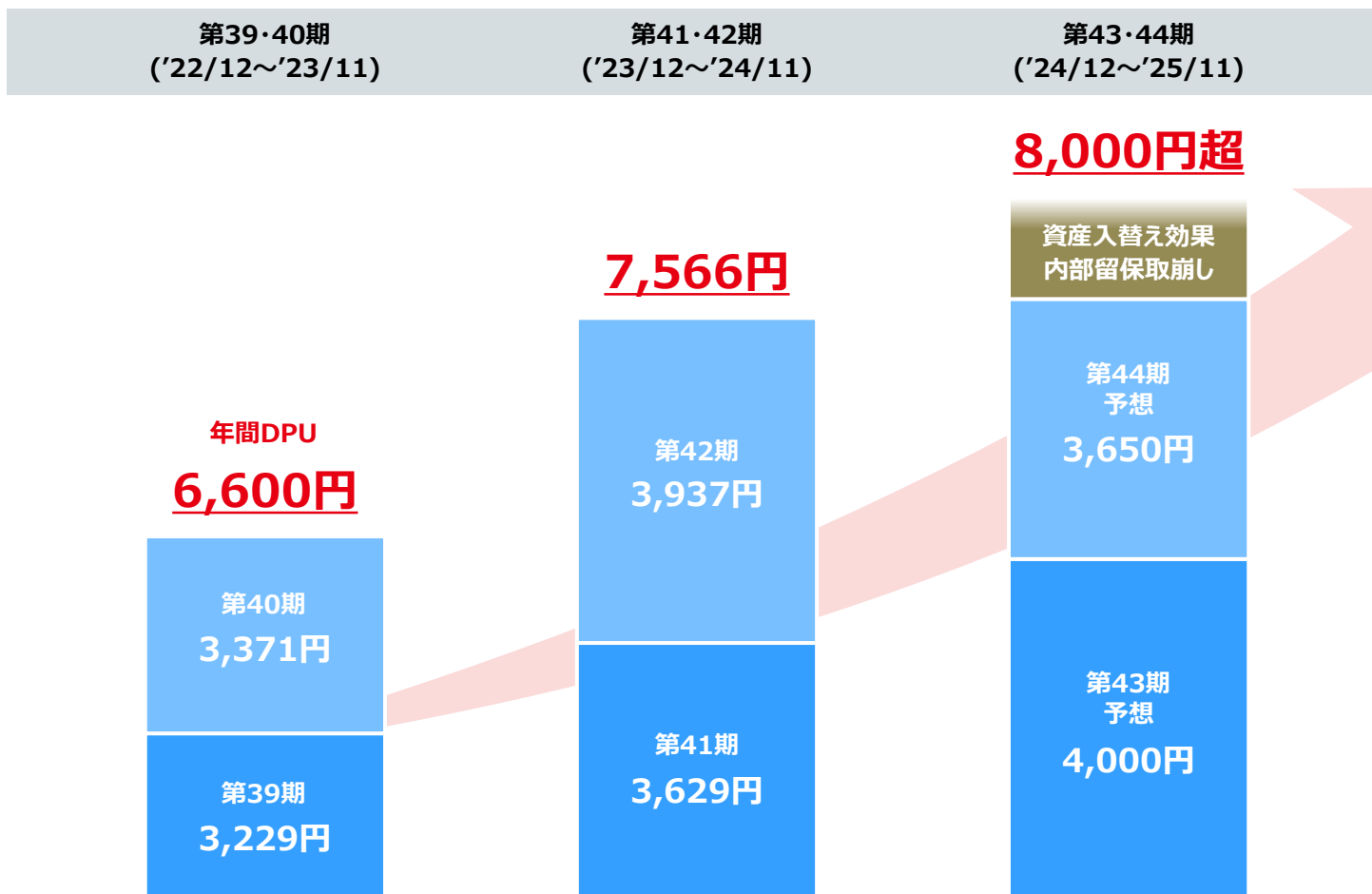
借入金	30億円	変動金利	LTV	支払利息
返済期限	2024年11月			
期限前弁済日	2024年 7月		▲0.2%	▲4百万円

*3 本投資法人は2024年6月28日付で川崎東芝ビルを190億円で譲渡。譲渡価格から分配金（売却益9.7億円）及び売却経費（3.6億円）（計13億円）を除いた売却代金177億円のうち、147億円は2024年9月2日付で取得した大阪ベイタワー（追加取得）210億円の取得資金に充当。詳細は2024年5月期（第41期）決算説明資料p.7参照。

資産入替え効果と保有物件の収益向上により年間DPU8,000円超

- 2023年12月（第41期）からの年間DPUは、6,600円から**7,566円（前年比+14.6%）**
- 今後3年間、資産入替えによるポートフォリオの収益向上と売却益の還元、及び保有物件の収益向上に注力
- 中期成長戦略の基本方針の下、**年間DPU8,000円超**を継続

■ 1口当たり分配金（年間DPU）



ポートフォリオの質的向上を図り、DPUの成長モメンタムを継続

- 川崎東芝ビルの譲渡により**売却益9.7億円**、ポートフォリオの**若返り**を実行
- DPU向上に資する3物件（240億円）を期初で取得
- ホテルの**業績拡大**、オフィスビル及びその他用途の**賃料引き上げ**による賃料収入増で**賃貸事業利益が拡大**
- **自己投資口取得**（約31億円）*1によりDPUを+29円押し上げ
- DPUは**前期比+8.5%**の3,937円

DPU（1口当たり分配金）

3,937円

うち自己投資口取得による効果+29円

前期比*2

+308円（+8.5%）

6ヶ月前予想比*3

+107円（+2.8%）

「資産入替え」

	取得	譲渡
取得	240.6億円	190.0億円
NOI利回り*4	4.4%	8.1% (▲1.9%)
築年数*5	28年	38年
売却損益	-	9.7億円
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 大阪ベイツタワー（追加取得）（211.0億円） ■ 飯田橋プラザ（追加取得）（3.8億円） ■ ランドーホテル広島プレステージ（25.8億円） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 川崎東芝ビル

「内部成長」

賃貸事業利益

153億円

前期比 +8.2億円

修正NOI利回り

5.2%

前期比 ▲0.2%pt

稼働率

99.2%

前期比 +0.3%pt

*1 詳細はp.6。

*2 2024年5月期（第41期）DPU：3,629円

*3 2024年7月19日公表 DPU：3,830円

*4 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。カッコ内数値は、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。

*5 取得価格に基づき算出した加重平均（2024年11月30日時点）。

資産入替え効果によりDPU成長を継続

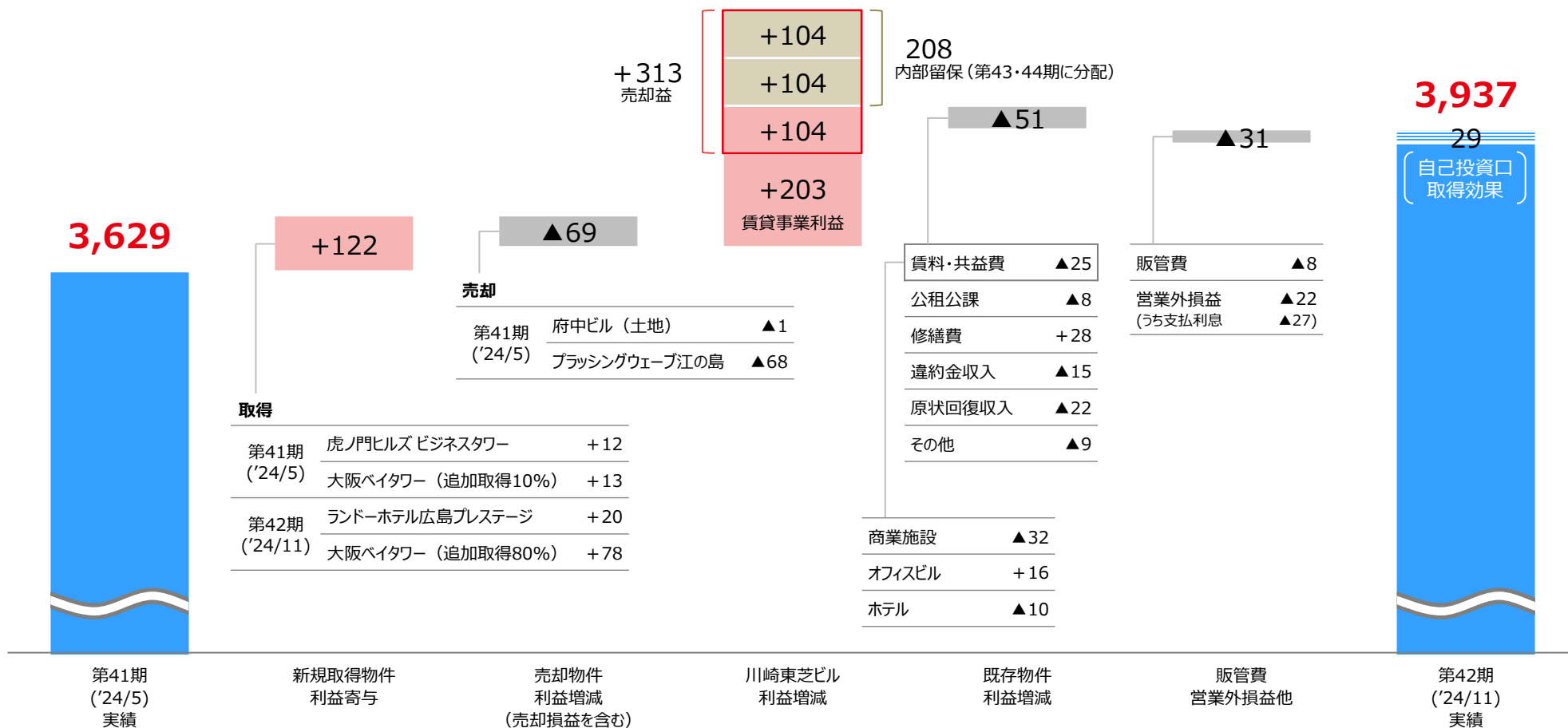
- 川崎東芝ビルのテナント退去に伴う収入、自己投資口取得の実施により、DPUは過去最高の**3,937円 (前期比+8.5%)**
(違約金・原状回復収入)
- 川崎東芝ビルの譲渡に伴う売却益 (9.7億円) は2024年11月期を含む3期で均等分配
- 2024年5月期及び11月期に新規取得した物件もDPUの底上げに貢献

DPU : 1口当たり分配金

増益要因

減益要因

(単位 : 円/口)



注 : 端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

資産入替え効果と保有物件の収益向上が年間DPU水準を更に押し上げ

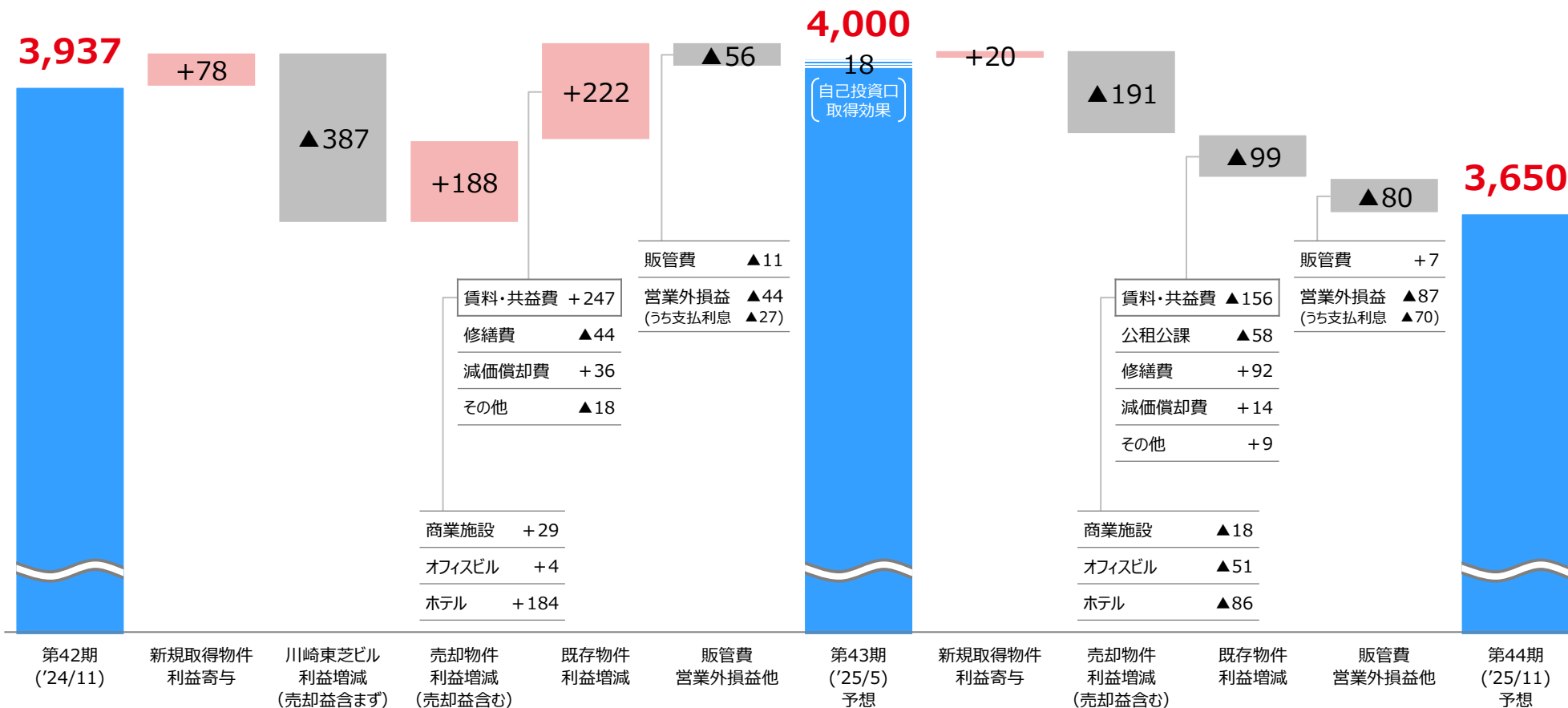
- 2025年 5月期：ジョイパーク泉ヶ丘の譲渡に伴う売却益とホテル、商業施設の賃料収入増により**DPU4,000円**
- 2025年11月期：ジョイパーク泉ヶ丘の売却益が剥落。ホテルの変動賃料収受時期要因等により**DPU3,650円**

DPU：1口当たり分配金

増益要因

減益要因

(単位：円/口)



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

資産入替えによりポートフォリオの収益向上、築年数の若返りを実行

- 築古かつ将来の収益に懸念のある物件の譲渡により、ポートフォリオの将来的な収益悪化懸念を解消
- テナント入替えによる収益向上のタイミングでの譲渡により売却益の最大化を実現
- 譲渡物件の売却代金を活用し、高利回りもしくはインフレ環境下で変動賃料による収入増が見込める物件をポートフォリオに組入れ

2025年5月期（第43期）

譲渡



商業施設

ジョイパーク泉ヶ丘

5,400百万円

所在地 大阪府堺市

譲渡予定日 2025年3月31日

帳簿価額*3 4,768百万円

鑑定評価額*3 4,150百万円

売却益（見込み） +565百万円

54億円	価格	56億円
24年	平均築年数*1	15年
3.8%	NOI利回り*2	4.6%
(1.4%)	(償却後利回り)	(4.2%)
5.6億円	売却益	—
—	ポートフォリオ 総資産LTV	45.1% 2025年 3月31日時点 (見込み)

取得



商業施設

モレラ岐阜

1,800百万円

所在地 岐阜県本巣市

取得予定日 2025年1月31日



商業施設

新潟錦町ショッピングセンター
(敷地)

2,720百万円

所在地 新潟県新潟市

取得予定日 2025年2月28日



その他

リハビリホーム ボンセジュール
北松戸

1,128百万円

所在地 千葉県松戸市

取得予定日 2025年3月31日

*1 取得価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。

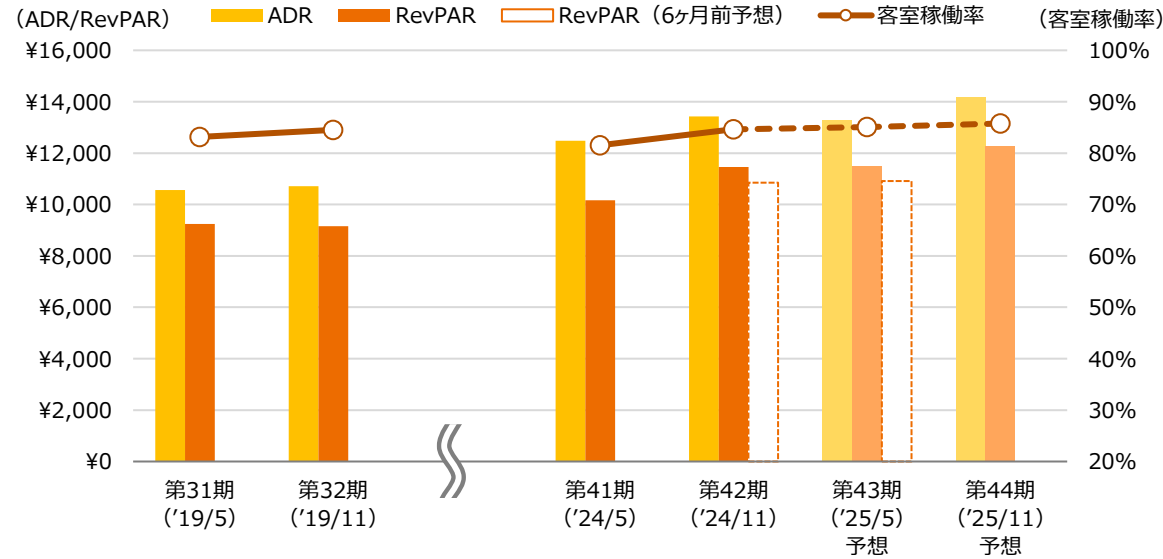
*2 取得物件：取得期の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

*3 2024年11月末時点。

ADRは過去最高 RevPARは大阪圏を中心に上昇基調が継続

- 2024年11月期のRevPARは過去最高の11,462円（前期比+12.7%）
- 国際線の回復も相まって、沖縄のホテルのRevPARもコロナ禍前の水準に回復
- 2025年4月開催の大阪・関西万博による**大阪圏のRevPAR上昇に期待**
（2025年4月13日～10月13日）

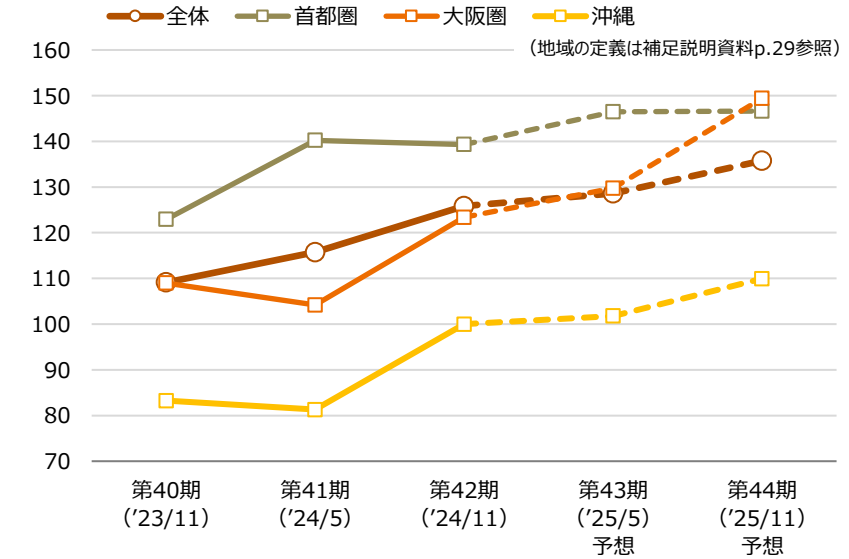
■ ホテルポートフォリオ主要指標*1



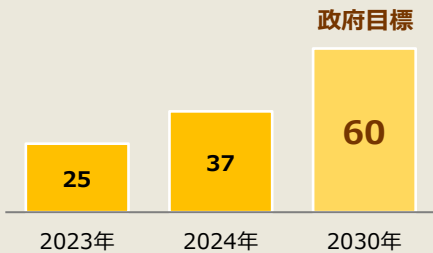
*1 「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分を含む計22物件。第42期以降はランドーホテル広島プレステージを追加した計23物件。

■ RevPAR : 変動賃料型ホテル

(第32期 (2019年11月期) 期中平均 = 100)

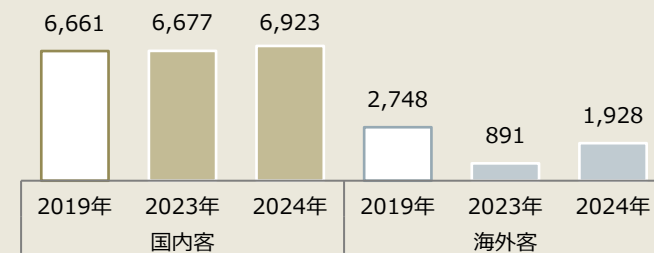


■ 日本のインバウンド政策 (百万人)



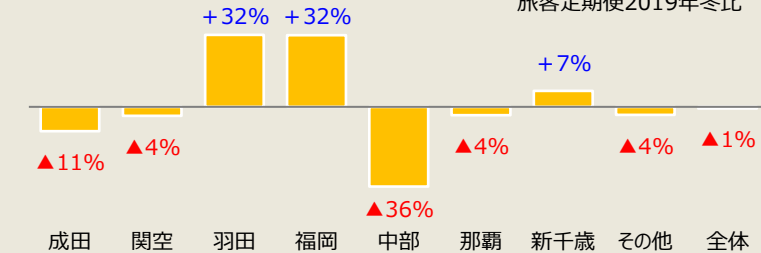
出典：訪日外客統計及び政府公表資料

■ 沖縄入域者数 (各年1～11月；千人)



出典：沖縄県入域観光客統計概況

■ 国際線スケジュール (2024年10月26日～2025年3月29日；便/週) 旅客定期便2019年冬比



出典：国際定期航空便の主な動向

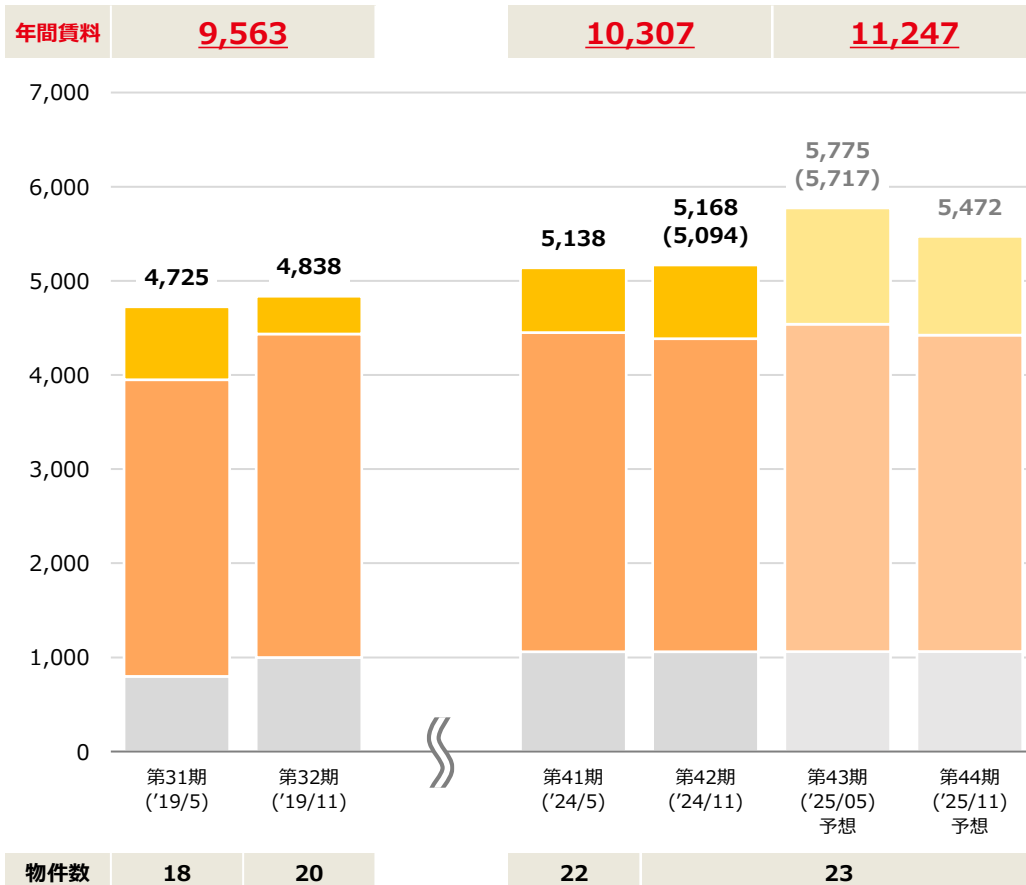
変動賃料型ホテルの業績拡大がホテルポートフォリオの賃料増をけん引

- 東京、大阪圏、沖縄でのRevPAR上昇により、2024年の**変動賃料は過去最高を更新**
- 宿泊部門の売上向上に加え、料飲部門の回復により、2025年の年間賃料は112億円超に到達見込み
(レストラン・宴会・婚礼)

■ ホテルタイプ別共込賃料*1

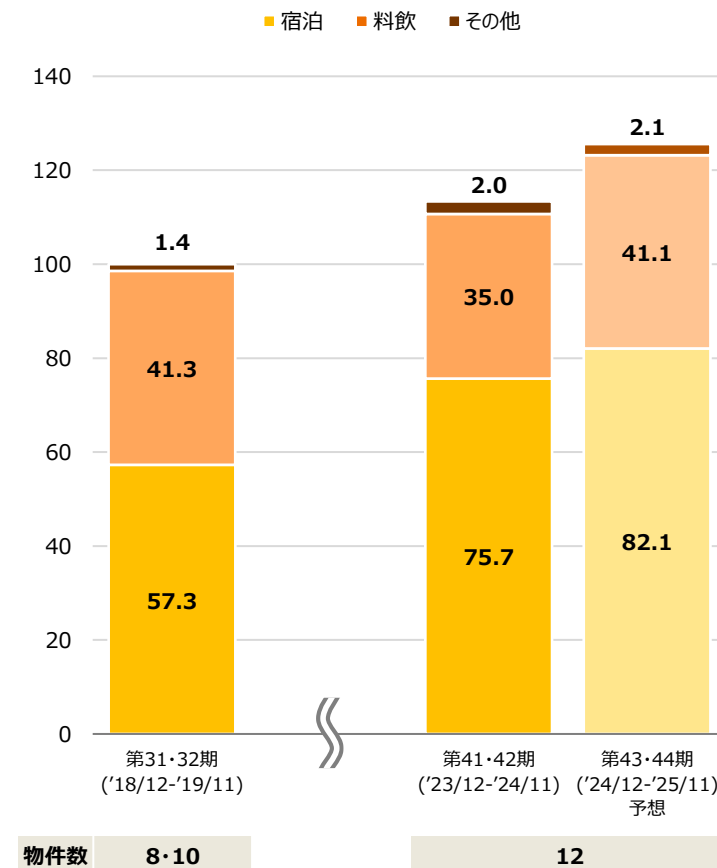
(百万円)

(カッコ内数字：6ヶ月前予想値)



■ 変動賃料型ホテル*3売上構成

(第31・32期の売上合計 = 100)



*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。

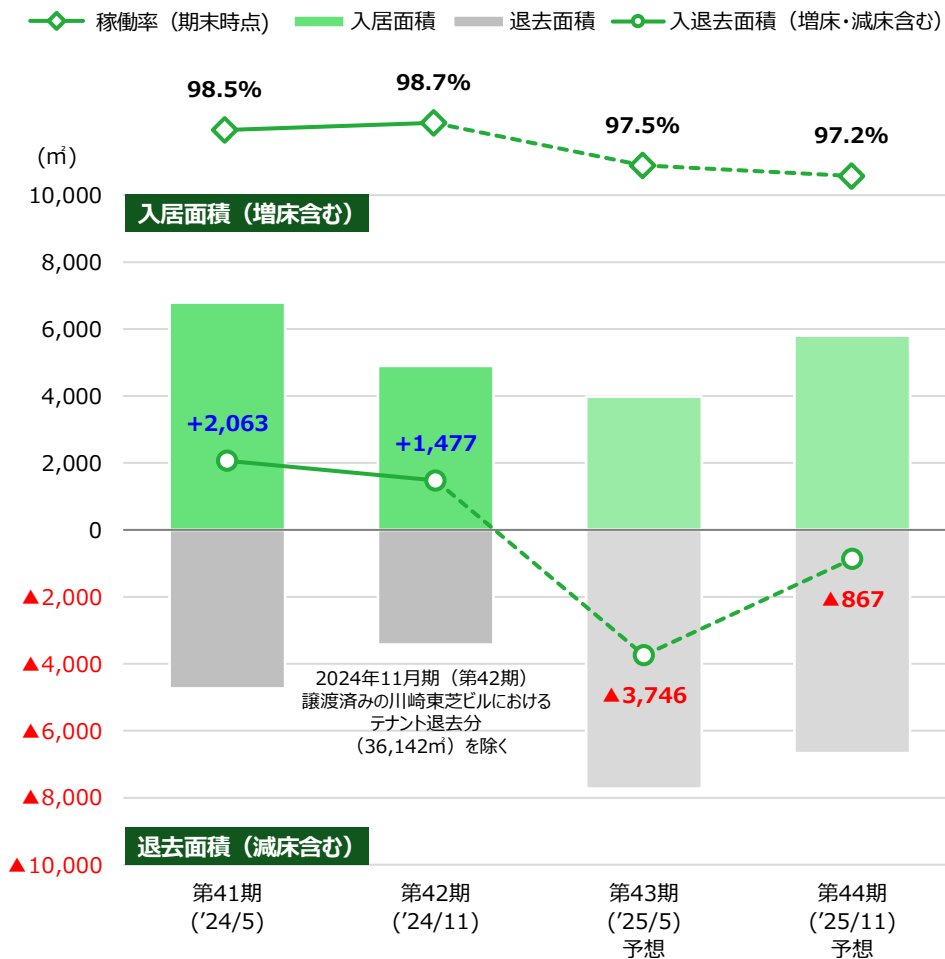
*2 変動賃料型ホテルの固定賃料は奇数期と偶数期で異なる物件があります（奇数期 > 偶数期）。

*3 一部のホテルについては推計値をベースに集計。

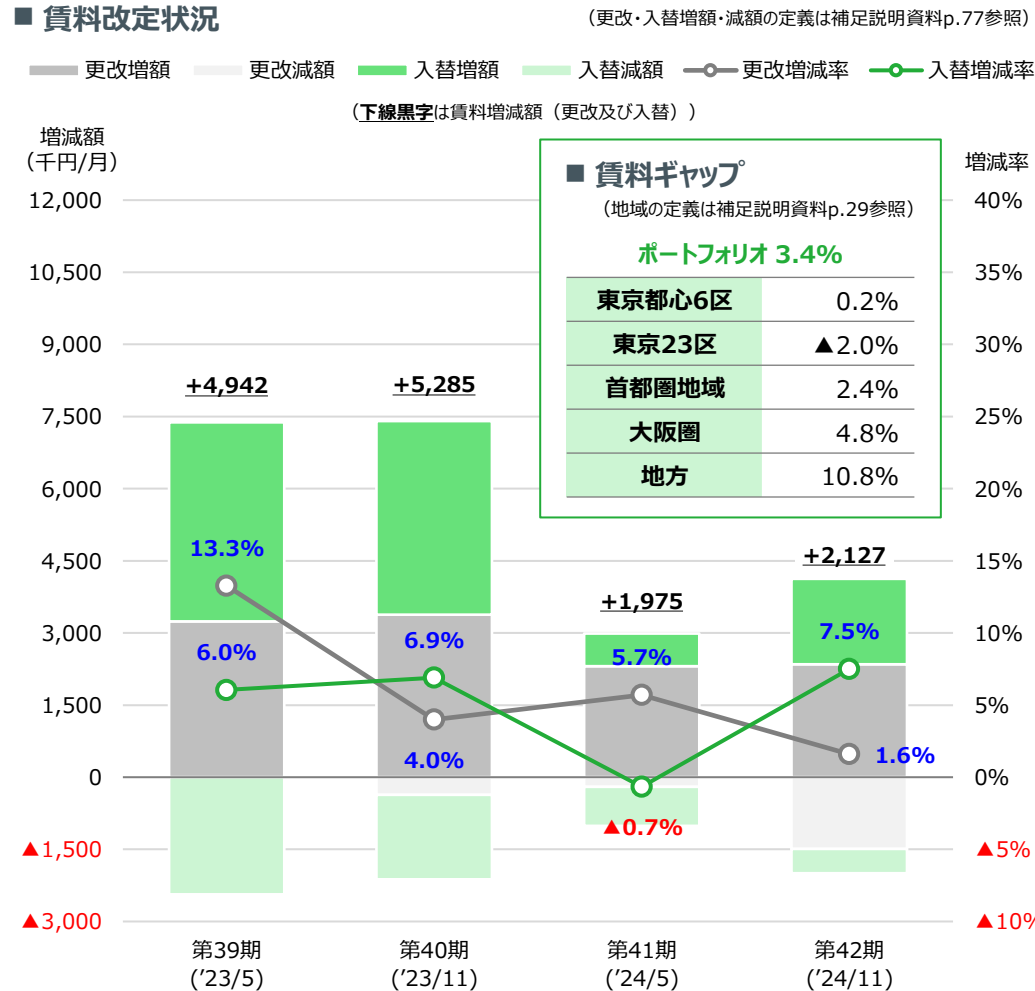
高稼働を強みとして賃料を引き上げ、収益向上を継続

- 2024年11月期は機動的なリーシングにより稼働率が上昇
- 2025年は大型テナント退去があるも、既存テナントの増床ニーズ等を捉えて高稼働を継続する見込み
- マーケット環境分析、賃料査定に基づく積極的な契約条件交渉により、入替・更改時に賃料を増額

■ 入退去状況



■ 賃料改定状況

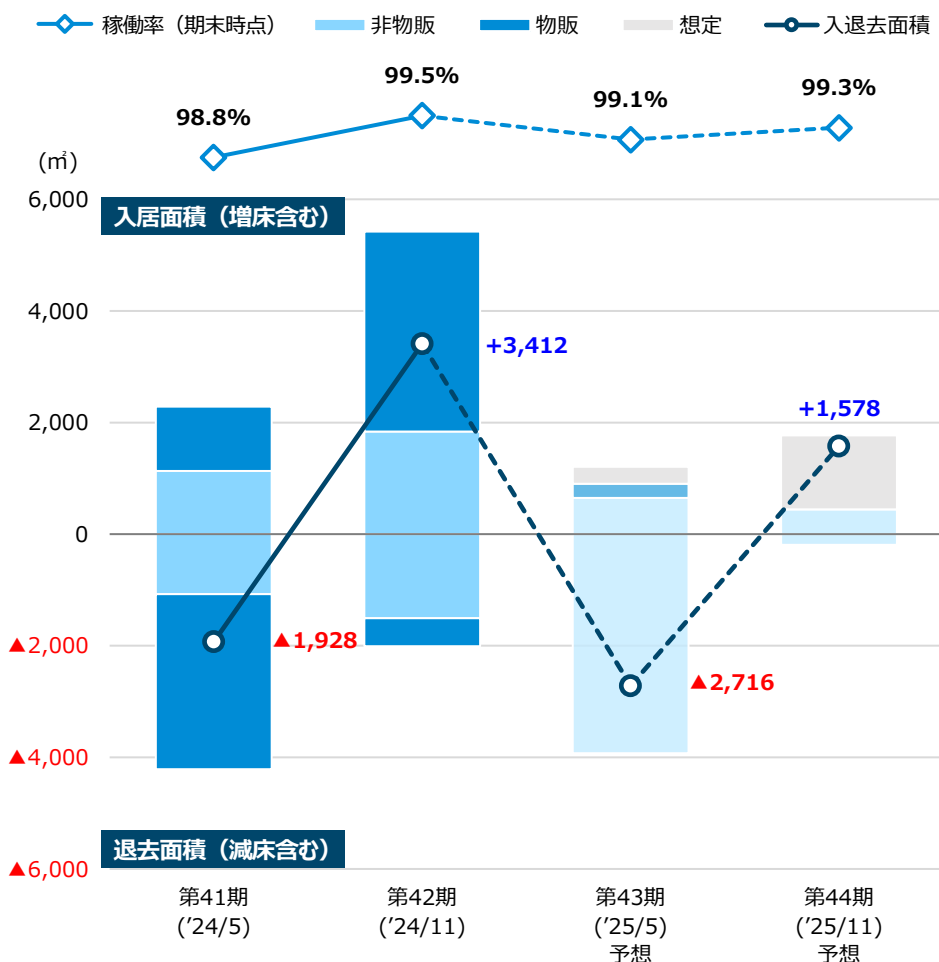


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント（住居区画を除く）。

テナント入替えが続くも、ハンズオン・マネジメントにより高稼働を継続

- 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
- 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・契約条件交渉に注力

稼働率・入退去状況（業種別）



イトーヨーカドー尾張旭 地位承継によるリテナントを選択

- ・(株)イトーヨーカ堂の閉店に伴い、収益*1を保ちながら、ダウンタイムなく(株)Firsto*2へ賃借人地位承継。
- ・2025年2月下旬に一部テナントが先行オープン。初夏にはスーパーマーケット「ロピア」を核とした「CiiNA CiiNA*2尾張旭（仮称）」としてリニューアルオープン予定。

*1 修正NOI利回り：4.8%（第42期実績）

*2 読み方 Firsto：ファースト CiiNA CiiNA：シーナシーナ

心齋橋OPA本館の運用方針 テナント退去後は譲渡（交換）

①土地・建物の譲渡（交換） ②建物の譲渡・底地の継続運用

- ・インバウンド増のほか、本物件前面道路（御堂筋）で行われている歩道拡幅整備を背景に、心齋橋エリアへのテナントの出店意欲は旺盛。路面店の賃料相場は上昇傾向。
- ・エリアポテンシャルは高いものの、テナントは退去を決定。本投資法人は2025年1月にテナントより解約通知を受領。
- ・築30年超、建物仕様等に鑑みて投資効率の観点からリテナントによる継続運用と比較し、譲渡（交換）を検討。



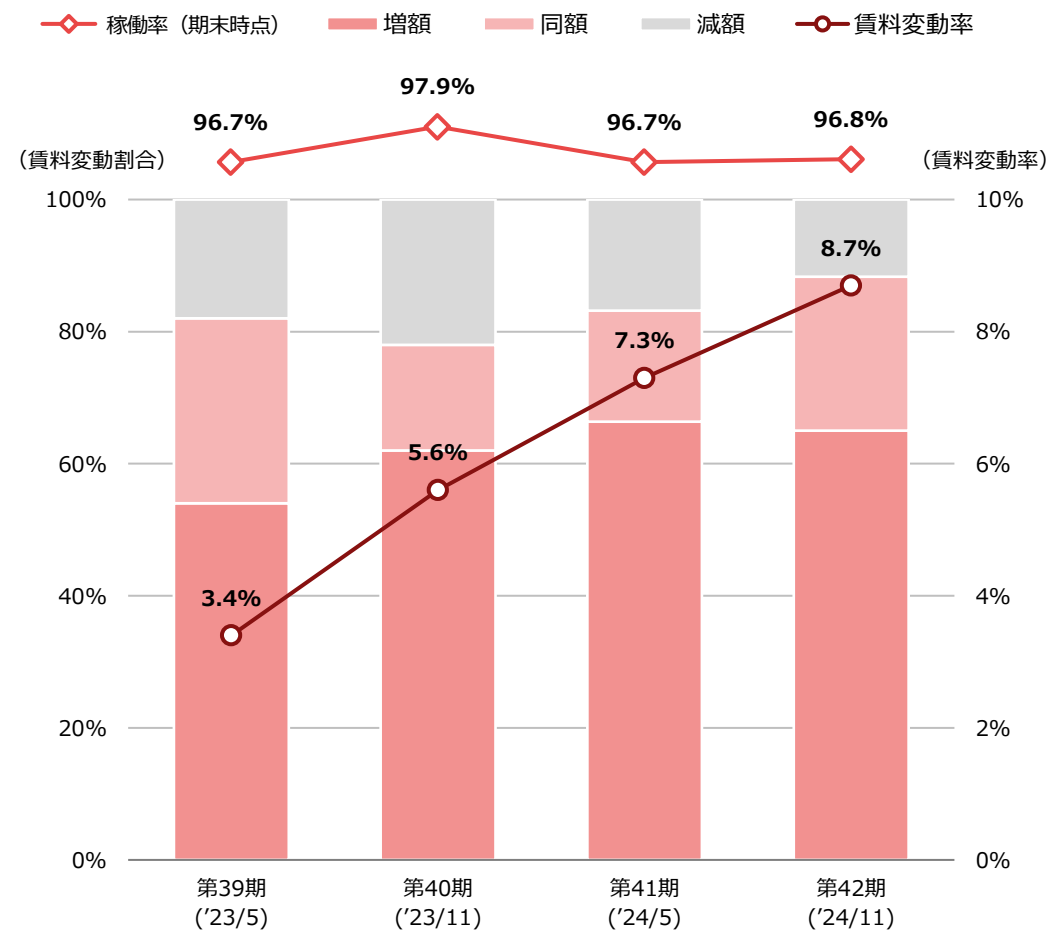
譲渡した場合に想定し得るキャピタル・アロケーション

売却代金	資産入替え 自己投資口取得 借入金の期限前返済
売却損益	売却益発生時：利益分配 売却損発生時：内部留保の取り崩し

ファミリー及びコンパクトタイプを中心に賃料は増額傾向

- 分譲住宅の価格高騰の拡がりに伴う賃貸需要増を受け、ファミリー及びコンパクト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

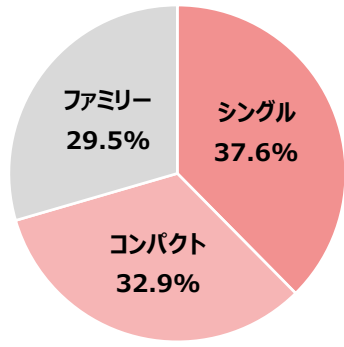


■ 入替時賃料変動率

(地域の定義は補足説明資料p.29参照)

	平均	シングル	コンパクト	ファミリー
東京都心6区	+9.6%	+3.8%	+6.7%	+19.4%
東京23区	+9.9%	+3.1%	+9.8%	+22.3%
首都圏地域	+16.4%	-	-	+16.4%
その他	+7.1%	+4.5%	+7.1%	+8.3%
平均	+8.7%	+3.5%	+7.6%	+15.5%

■ 住居ポートフォリオ概要 (戸数ベース)



シングル : 30㎡未満
 コンパクト : 30㎡以上60㎡未満
 ファミリー : 60㎡以上
 (2024年11月期 (第42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（パシフィックマークス月島、リーラヒジリザカ、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。

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

- 金利上昇を念頭に、調達年限や固定金利比率を見直し、調達コストの上昇を抑制
- 総資産LTVは40%台半ばの水準でコントロール
- 固定金利比率は80%台前半を目安に新規借入・借換え

■ 資金調達の状況

	第41期 (2024年5月期)	第42期 (2024年11月期)
期中調達額*1	175億円	194億円
うちサステナビリティファイナンス	125億円	90億円
表面金利*1,2	0.72%	0.91%
実質金利*1,3	0.82%	1.02%
固定金利比率	54.3%	65.0%
借入(発行)期間*1	5.5年	5.9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。

*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。

*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。

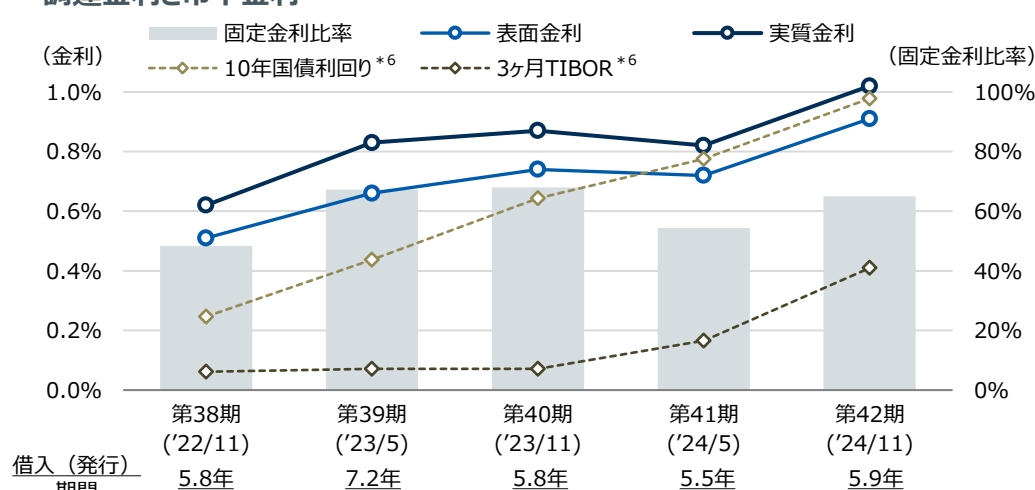
■ 有利子負債の状況

	第41期 (2024年5月期)	第42期 (2024年11月期)
有利子負債総額	3,288億円	3,287億円
うちサステナビリティファイナンス	590億円 (17.9%)	680億円 (20.6%)
加重平均金利*4	0.53%	0.58%
平均有利子負債コスト*5	0.68%	0.73%
加重平均残存期間	3.8年	3.7年
固定金利比率	84.0%	84.5%
総資産LTV (時価LTV)	44.7% (36.2%)	45.0% (36.0%)

*4 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。

*5 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。

■ 調達金利と市中金利



*6 各期の期中平均値。

■ 金利上昇の影響想定

	第43期 (2025年5月期) 予想	第44期 (2025年11月期) 予想	
ベースシナリオ	市中金利上昇の想定 2025年3月に25bps上昇	2025年6月に左記から更に25bps上昇 (第43・44期累計で50bps上昇)	
	支払利息等*7 (1口当たり換算)	1,275百万円 (416円/口)	1,490百万円 (487円/口)
25bps上乗せシナリオ*8	DPU減少影響 (ベースシナリオ比)	12円/口	28円/口

*7 融資関連手数料、投資法人債利息等を含む。

*8 2025年3月の金利上昇幅を+25bps上乗せして50bpsと設定し、2025年6月の金利上昇幅はベースシナリオと同じ25bpsとした(第43・44期累計で75bps上昇)シナリオ。



内部炭素価格を設定し、GHG排出量削減の取組みを推進

- 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 TCFD提言に沿った財務影響分析（定量分析）、新目標達成に向けた対応策の検討（次頁参照）
- 2024年12月 内部炭素価格（インターナル・カーボン・プライス）の設定（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。



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

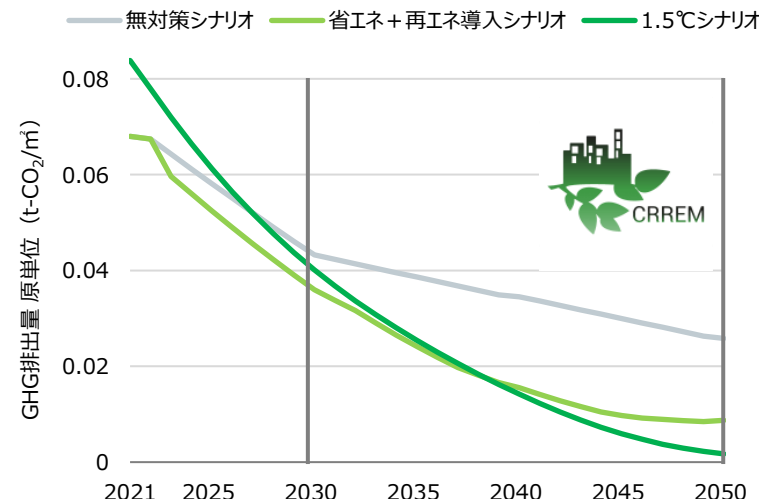
目標②：2050年まで

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。



GHG排出量削減に向けて実践中の取組み

■ インターナル・カーボン・プライスの設定

- 新たに設置される発電施設を通じてGHG排出量の削減を目指す「追加性」のある再生可能エネルギーの導入がネットゼロ社会の実現に向けてより直接的なエネルギー転換の推進力になると考え、本投資法人が管理権限を有する物件において、当該エネルギーの導入判断にフォーカスしたインターナル・カーボン・プライスを設定
- インターナル・カーボン・プライシングの活用を通じて、コーポレートPPAを始めとする「追加性」のある再生可能エネルギーの導入を促進し、GHG排出量の更なる削減を推進

適用対象範囲	スコープ2およびスコープ3（カテゴリー13）の一部
設定価格	非公表
活用方法	コーポレートPPAを始めとする「追加性」のある再生可能エネルギーの導入

■ TCFD提言に沿った財務影響分析：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

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	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
	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
移行リスク・機会	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	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
		平均気温の上昇

<<2050年の営業利益>>

1,053億円

2024年の営業利益（2024年5月期・11月期）：260億円

1.5℃シナリオの世界観で課されると考えられる制限や生じるリスクの顕在化に対して、対策（左表）を

講じない場合

講じた場合

<<財務影響>>

▲85億円

+8億円

968億円

1,061億円

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。



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。

決算説明資料 補足説明資料

2025年1月

2024年11月期（第42期）

2024年6月1日～2024年11月30日



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

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.23
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制	p.24
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション	p.25
今後の取組み方針・施策	p.26
ポートフォリオの概要	外部成長の軌跡 p.28
	構成 p.29
	稼働率 p.30
	利回り p.31
1口当たり分配金（DPU）・NAV	p.32
期末帳簿価額・期末評価額の推移（含み損益）	p.33
投資主・投資口の概況	p.34
主要財務指標	p.35
決算概要	p.36
業績予想	p.37
外部成長	新件取得物件 p.38
	開発物件プロジェクト p.44
内部成長	ホテル p.45
	オフィスビル p.46
	商業施設 p.48
財務状況	p.49
内部留保活用方針	p.50
ESGに関する取組み	p.51
物件収支・稼働率	p.63
物件別期末評価額	p.68
ポートフォリオ一覧	p.72

本源的価値を有する不動産を見極め、持続的成長を追求するREITです

本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

ダイバーシファイド・ インベストメント

Diversified Investment

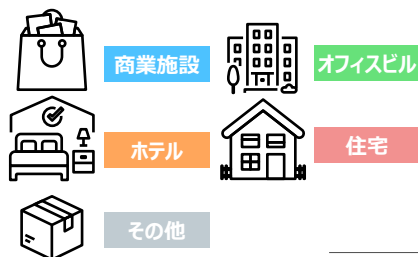
多種・多様な不動産への厳選投資

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

■投資判断の視点

立地		
スペック	テナント	契約条件

■投資対象用途



■投資対象地域

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

ハンズオン・マネジメント

Hands-on Management

現場第一主義に基づく物件育成

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

持続的成長

Sustainable Growth

投資法人の持続的成長の追求

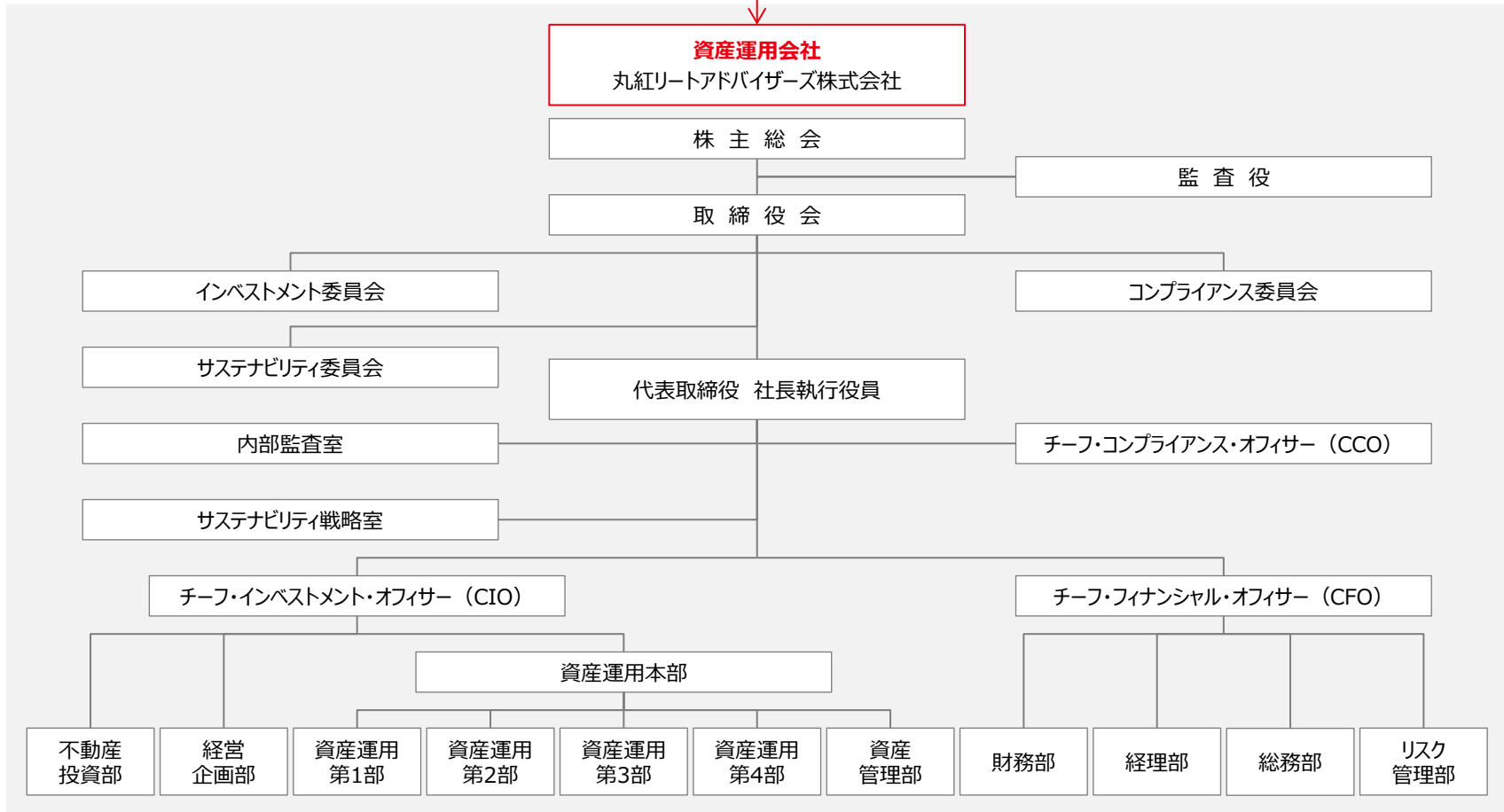
- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

<スポンサー>

Marubeni



資産運用委託



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

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。

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>

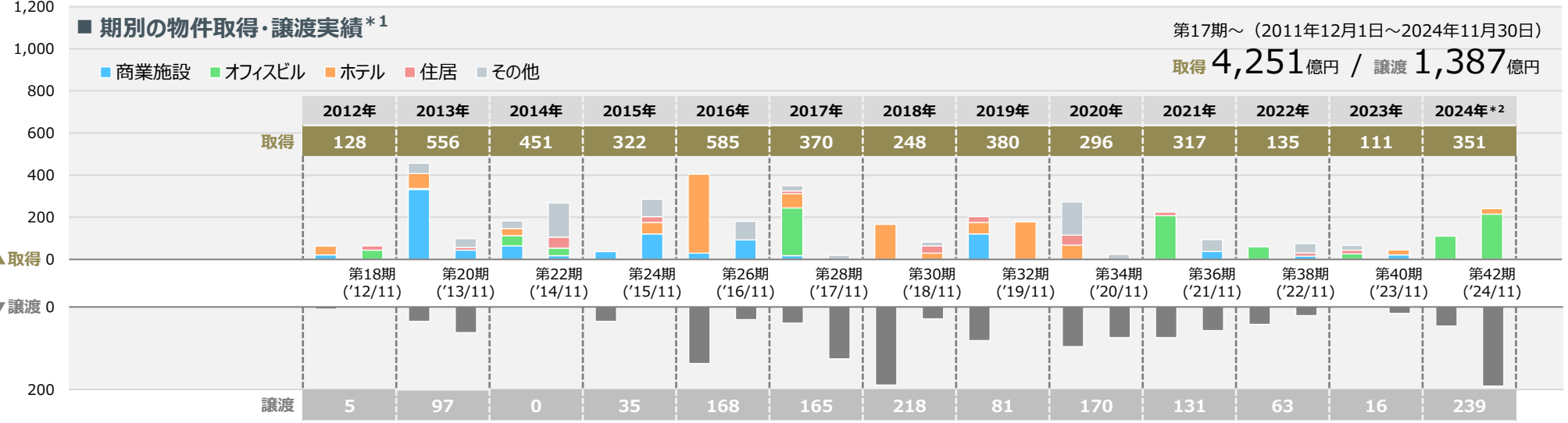
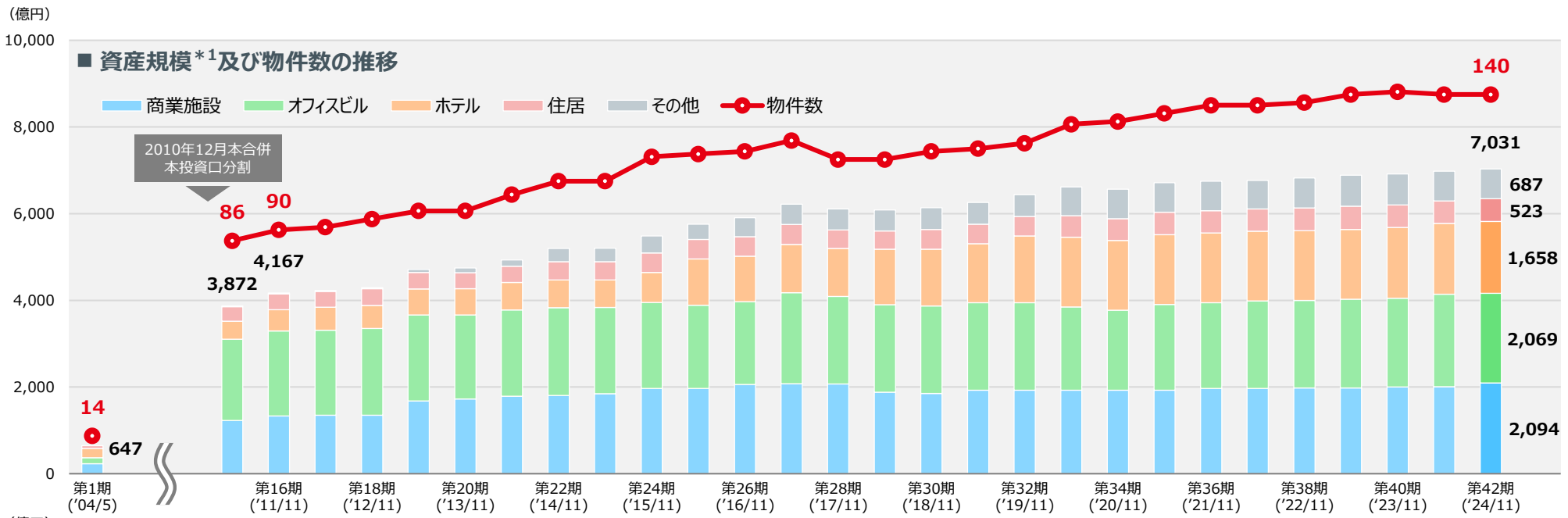
●みずほリース株式会社
 <リース>

本投資法人の更なる成長を目指して

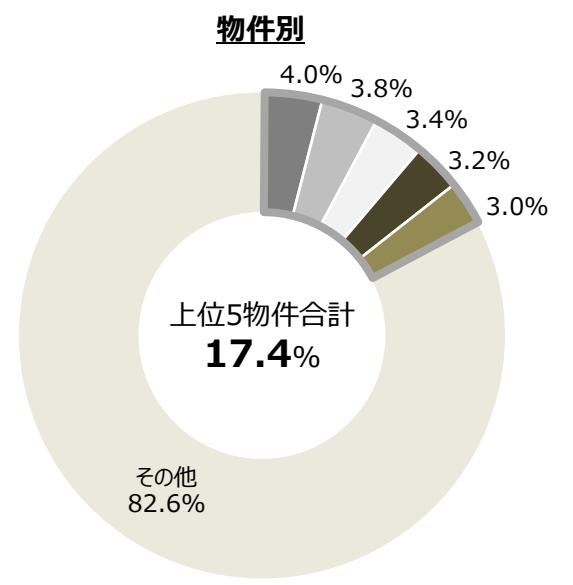
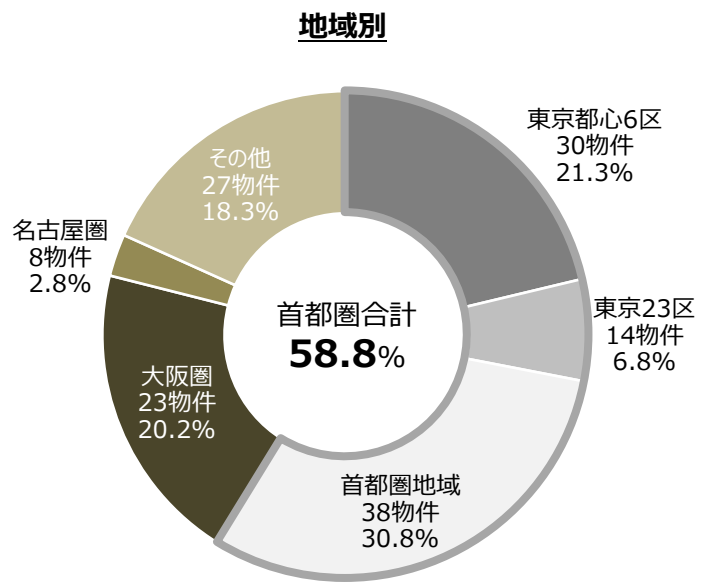
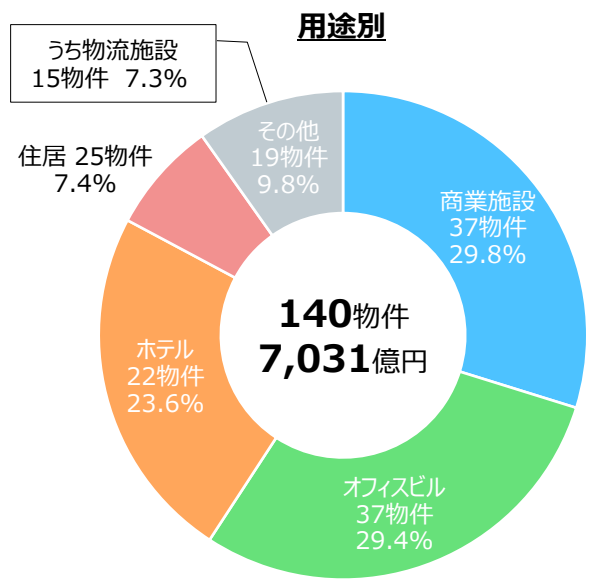
		環境認識	収益力の向上・持続的成長を進める上でのポイント
外部成長		<ul style="list-style-type: none"> ● 国内では金利の先高観はあるものの、欧米諸国と比べると依然緩和環境が継続。国内外投資家は引き続きイールド・ギャップが厚く、需給が安定的で流動性が高い国内不動産への投資に意欲。 ● インバウンド需要増を受けホテル投資が拡大。堅調な消費に支えられた商業施設、安定的なリターンが見込める住居や物流施設、優良オフィスビル等、取引利回りは依然底ばいが継続。 	<p>ポートフォリオの質的向上及びDPU向上に資する戦略的な物件取得・入替え</p> <ul style="list-style-type: 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、含み益を有す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"> ● インバウンド数が増加傾向の中、都市型商業施設では円安を追い風としてラグジュアリーブランド等を中心に売上が伸長。プライム立地への出店需要が拡大。 ● インフレ環境下、日用品（食品・ドラッグ等）、娯楽、サービス、飲食等でも売上が伸長し、郊外型商業施設全体の収益を押し上げ。新規出店ニーズも増加傾向。 	<p>収益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"> ● 人材確保をねらいとした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が全国的に旺盛。 ● テナント規模にかかわらず、外資系企業の需要に回復の兆し。東京都心部の大型新築ビルの空室率は改善傾向。一部のエリアを除き、既存ビルにおいても館内増床や立地改善目的の移転需要が増加傾向。 	<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"> ● 2024年のインバウンド数は36百万人超過で過去最高を更新。首都圏、大阪圏を中心に、RevPARはコロナ禍前を大幅に上回る水準までに上昇。 ● 沖縄の入域観光客数もコロナ禍前と同水準まで回復。国際線の増便・就航開始によるインバウンド需要増でRevPARは上昇見込み。 ● 大型イベント、会議・集会が正常催行されるも、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の更なる改善に注力</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定賃料と変動賃料の組み合わせにより、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、物価上昇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

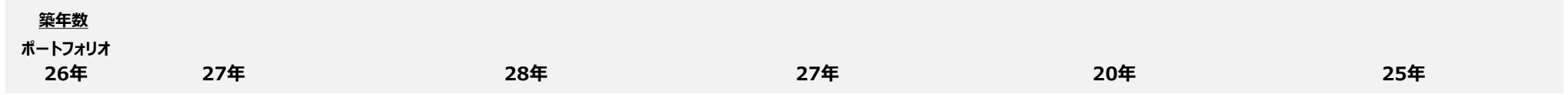
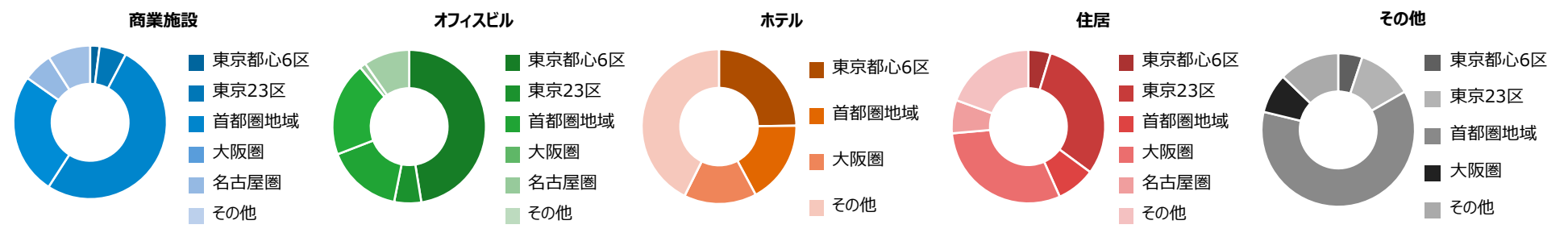
		環境認識	収益力の向上・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	住居	<ul style="list-style-type: none"> ● 東京都心部への人口流入傾向は継続。稼働率は安定推移、賃料水準は上昇傾向。 ● 分譲価格の上昇及び着工件数減少に伴い、コンパクト・ファミリー向け賃貸住戸に対する需要は引き続き増加傾向。 	<p>設備更新による物件競争力の維持・向上、新たな収益性・居住者満足の新創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 貸室・共用部のバリューアップ工事による競争力の向上、テナント入替え時の募集賃料の引上げ、テナント更新時における賃料増額を実行。 ● 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の検討。
	その他 (物流施設)	<ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏を中心に、築浅物件の空室消化に時間を要しており、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"> ● 日本経済がインフレ傾向への回帰を強める中、国内金利も上昇基調を継続。ただし、米国の新政権発足後の金融政策が日本経済に与える影響等については今後も注視が必要。 ● 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。 ● J-REITマーケットでは、複数銘柄で投資口価格が1口当たりNAVを下回り、割安な状況が継続。 	<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、借入期間の短縮や変動金利調達も組み合わせ、金融コストの上昇抑制を継続。 ● 規律ある財務運営の堅持。 ● 継続的に投資口価格がNAV倍率0.8倍前半を下回る場合、自己投資口取得を検討。 	
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.5°C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。 	



*1 価格はいずれも取得価格ベース。
*2 2期分 (前年12月1日から当年11月30日まで) を1年とカウントして掲載。



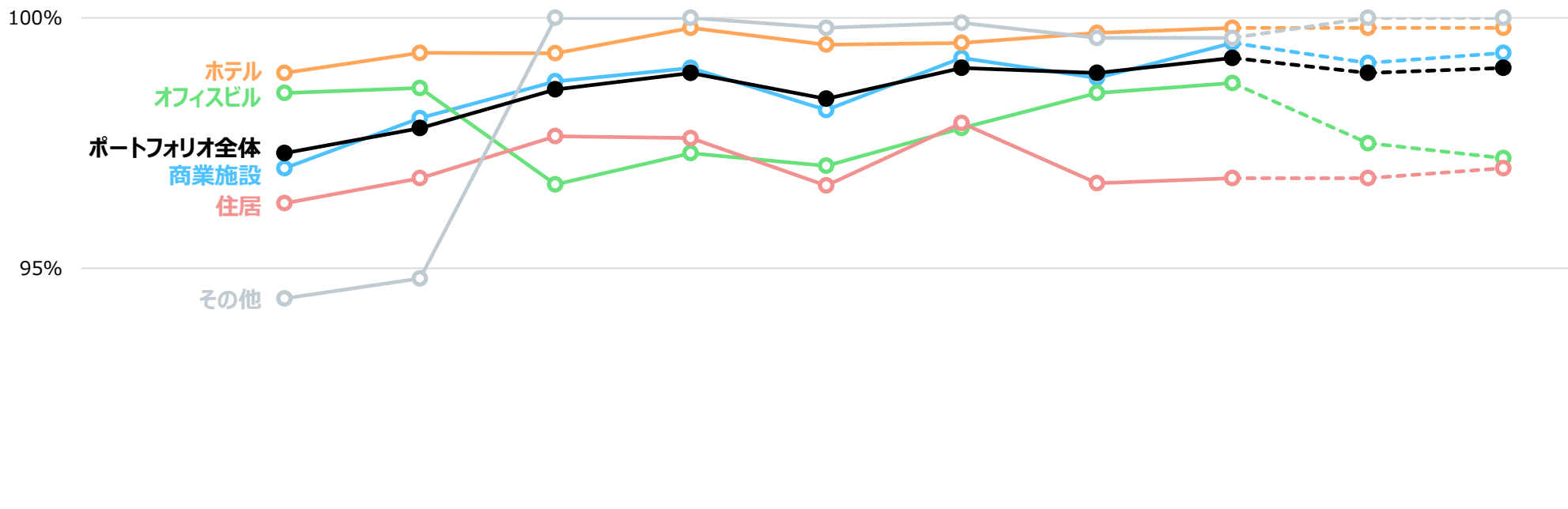
- ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- 新大阪セントラルタワー
- 新宿ワシントンホテル本館
- 大阪ベイトワー
- 心齋橋OPA本館



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

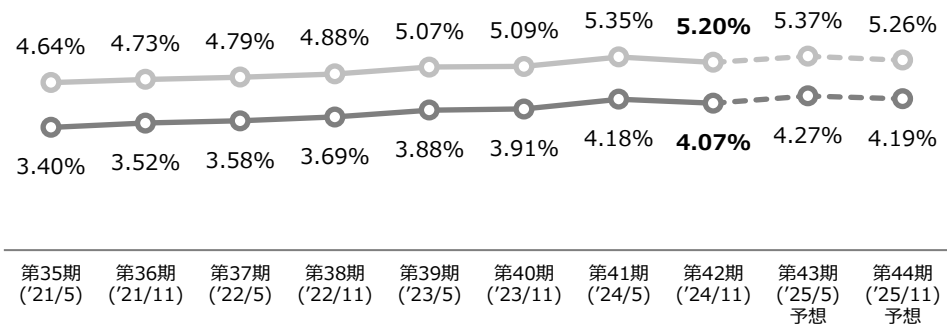
大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県
 名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県
 その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

注: 上記割合はいずれも取得価格ベース。

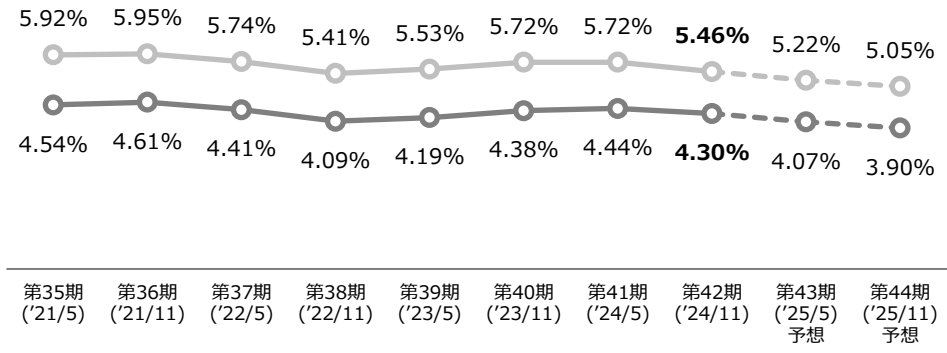


	第35期 ('21/5)	第36期 ('21/11)	第37期 ('22/5)	第38期 ('22/11)	第39期 ('23/5)	第40期 ('23/11)	第41期 ('24/5)	第42期 ('24/11)	第43期 ('25/5) 予想	第44期 ('25/11) 予想
ポートフォリオ全体	<u>97.3%</u>	<u>97.8%</u>	<u>98.6%</u>	<u>98.9%</u>	<u>98.4%</u>	<u>99.0%</u>	<u>98.9%</u>	99.2%	<u>98.9%</u>	<u>99.0%</u>
商業施設	97.0%	98.0%	98.7%	99.0%	98.2%	99.2%	98.8%	99.5%	99.1%	99.3%
オフィスビル	98.5%	98.6%	96.7%	97.3%	97.0%	97.8%	98.5%	98.7%	97.5%	97.2%
ホテル	98.9%	99.3%	99.3%	99.8%	99.5%	99.5%	99.7%	99.8%	99.8%	99.8%
住居	96.3%	96.8%	97.6%	97.6%	96.7%	97.9%	96.7%	96.8%	96.8%	97.0%
その他	94.4%	94.8%	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%	99.6%	99.6%	100.0%	100.0%

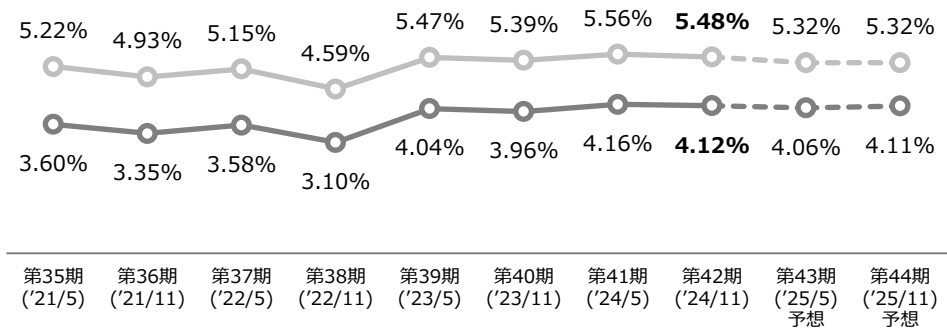
■ ポートフォリオ全体



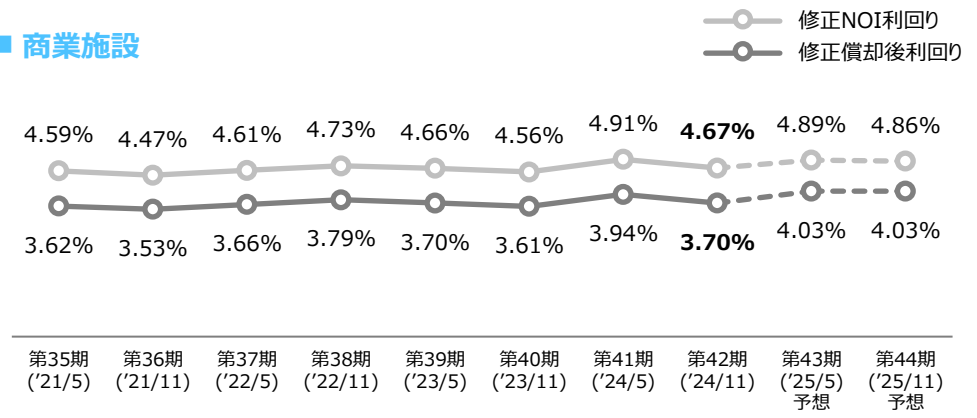
■ オフィスビル



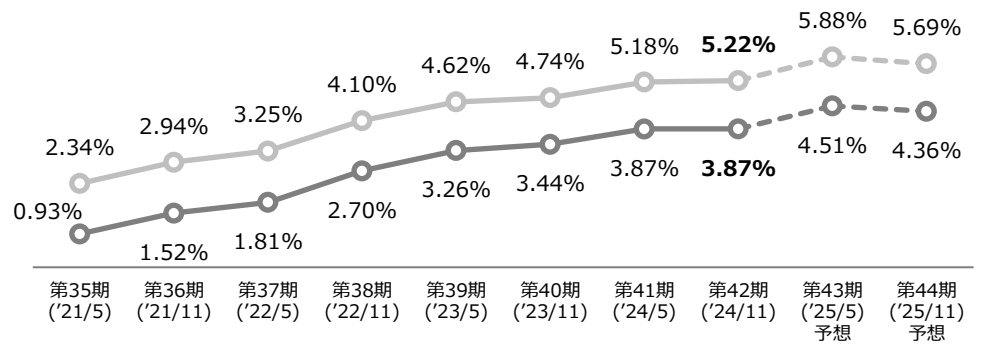
■ 住居



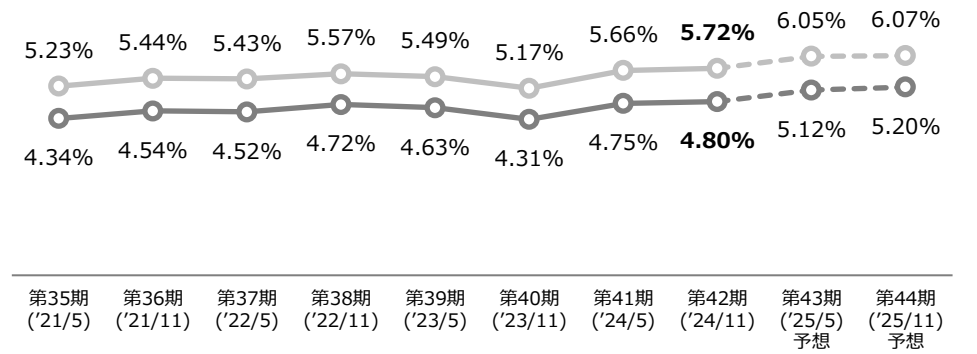
■ 商業施設



■ ホテル

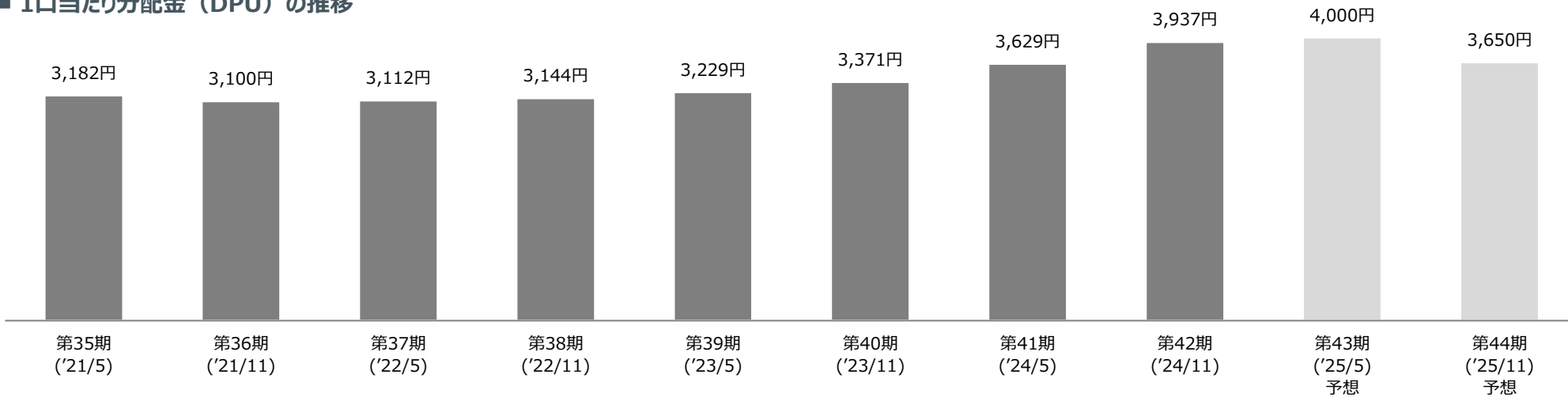


■ その他

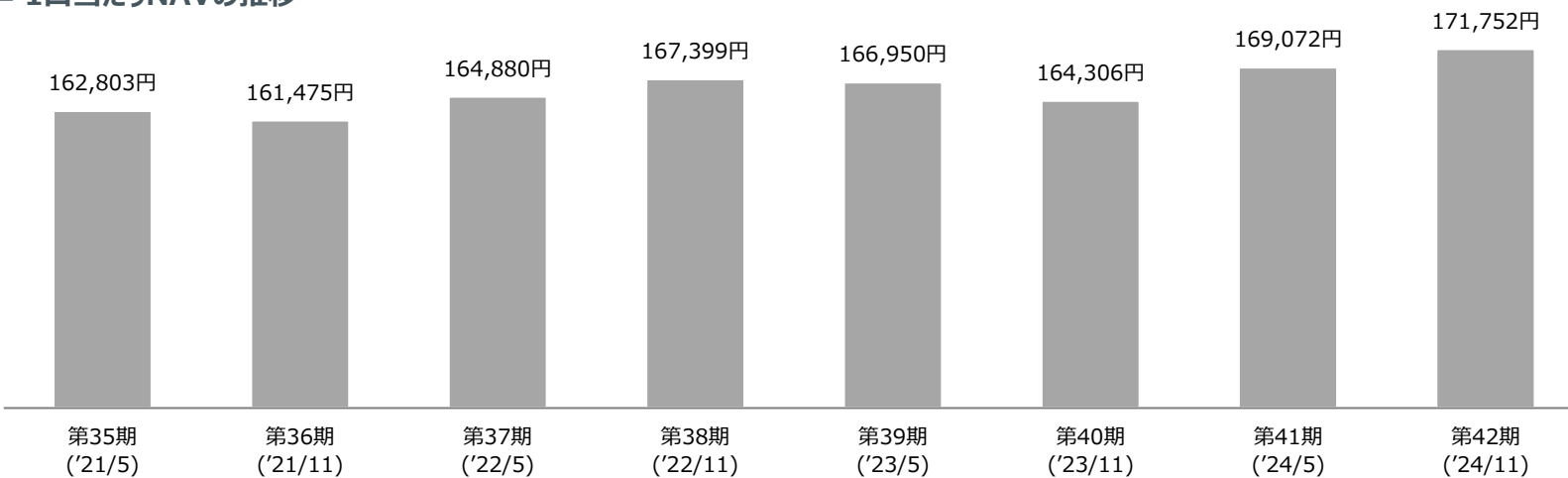


* 上記割合はいずれも取得価格ベース。

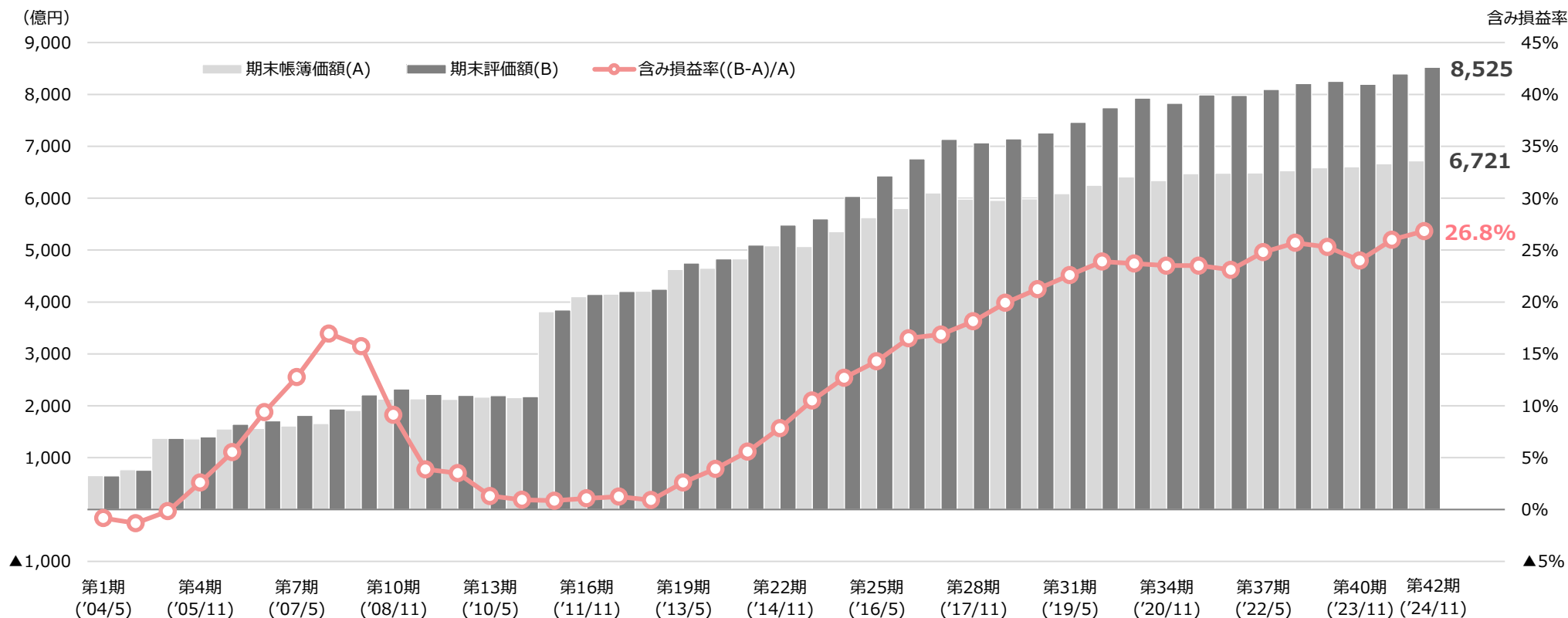
■ 1口当たり分配金 (DPU) の推移



■ 1口当たりNAVの推移

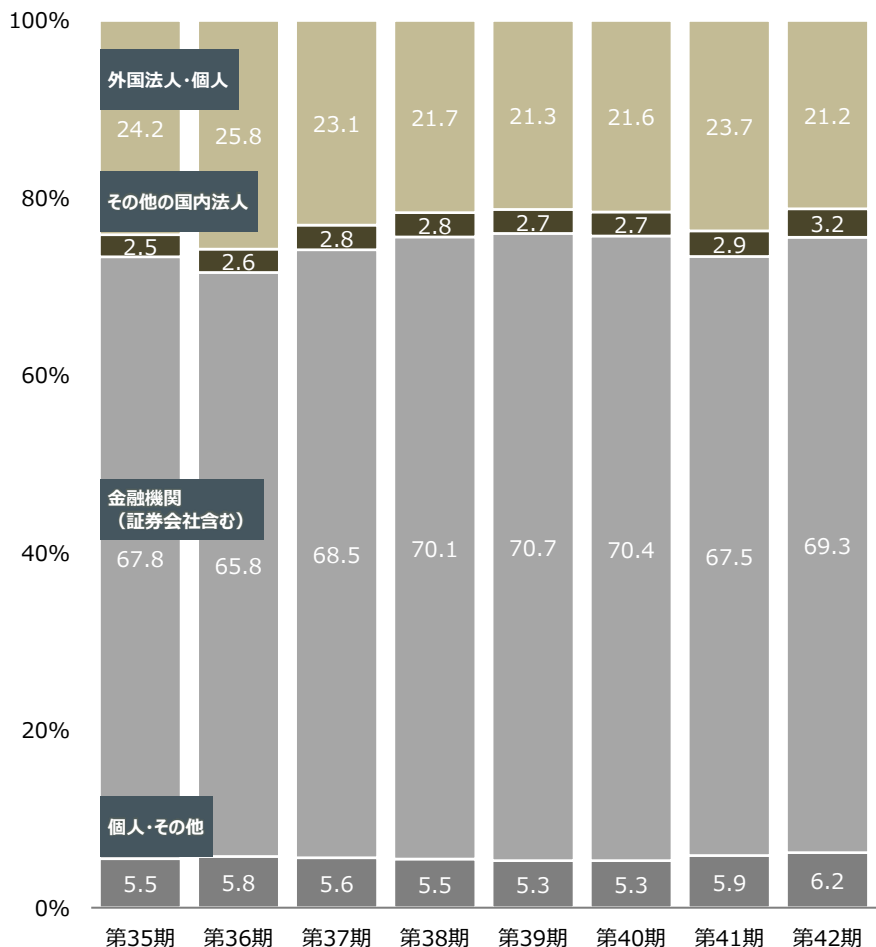


期末帳簿価額・期末評価額の推移（含み損益）



	2024年5月期 (第41期)	2024年11月期 (第42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	140物件	140物件	37物件	37物件	22物件	25物件	19物件	±0物件
期末帳簿価額(A)	6,663億円	6,721億円	1,918億円	2,194億円	1,475億円	458億円	675億円	+58億円
期末評価額(B)	8,396億円	8,525億円	2,263億円	2,829億円	1,804億円	679億円	950億円	+129億円
含み損益	1,733億円	1,804億円	344億円	635億円	329億円	221億円	275億円	+71億円
含み損益率((B-A)/A)	26.0%	26.8%	17.9%	28.9%	22.3%	48.2%	40.7%	+0.8%

■ 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11月期 (第42期) 末	3,076,208 口	22,832 名
2024年 5月期 (第41期) 末	3,098,591 口	21,662 名

■ 主要投資主 (2024年11月期 (第42期) 末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	903,794	29.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	533,474	17.3%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	151,412	4.9%
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	59,899	1.9%
5	みずほ証券株式会社	49,793	1.6%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	47,600	1.5%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	44,712	1.5%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,669	1.3%
9	SMBC日興証券株式会社	35,355	1.1%
10	日本証券金融株式会社	32,073	1.0%
11	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	25,581	0.8%
12	JPモルガン証券株式会社	24,001	0.8%
13	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	23,859	0.8%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385794	23,834	0.8%
15	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
合計		2,017,445	65.6%

	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)	2024年11月期 (第42期)
運用日数	183日	182日	183日	183日	183日
総資産額*1	714,899百万円	723,202百万円	727,227百万円	734,420百万円	730,532百万円
純資産額*1,2	360,338百万円	360,480百万円	360,800百万円	361,801百万円	360,075百万円
1口当たり純資産*1	116,291円	116,336円	116,440円	116,763円	117,051円
1口当たりNAV	167,399円	166,950円	164,306円	169,072円	171,752円
総資産経常利益率 (ROA) (年率)*3	2.7%	2.8%	2.9%	3.0%	3.5%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率)*4	5.3%	5.5%	5.7%	6.2%	7.0%
自己資本比率*1,5	50.4%	49.8%	49.6%	49.3%	49.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)*6	15.3倍	15.6倍	15.3倍	14.8倍	15.0倍
NOI	16,585百万円	17,341百万円	17,604百万円	18,572百万円	19,308百万円
FFO*7	13,291百万円	14,003百万円	14,132百万円	15,060百万円	15,700百万円

*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41期実績	第42期実績	前期比 B-A	第42期予想	予想比 B-C
		A	B		C*	
1	営業収益	25,981	28,209	+2,227	27,980	+229
2	賃貸事業収益	25,787	27,239	+1,452	27,039	+200
3	賃貸事業収入	24,050	23,680	▲369	23,575	+106
4	賃料・共益費	23,090	22,686	▲404	22,581	+105
5	駐車場収入他	959	994	+34	994	+1
6	その他賃貸事業収入	1,736	3,558	+1,821	3,464	+94
7	附加使用料	1,421	1,893	+471	1,829	+64
8	賃貸事業一時収入	217	1,558	+1,340	1,542	+17
9	その他雑収入	96	106	+9	93	+13
10	不動産等売却益	194	969	+775	941	+28
11	営業費用	13,766	14,413	+647	14,367	+46
12	賃貸事業費用	11,282	11,909	+626	11,856	+53
13	公租公課	2,260	2,409	+149	2,388	+21
14	外注委託費	1,862	1,956	+93	1,952	+4
15	水道光熱費	1,531	2,022	+491	2,028	▲4
16	損害保険料	38	38	+0	39	▲0
17	修繕費等	1,066	1,046	▲19	1,044	+2
18	その他賃貸事業費用	455	457	+1	455	+2
19	減価償却費	4,068	3,977	▲90	3,950	+27
20	不動産等売却損	5	-	▲5	-	-
21	販売費・一般管理費	2,478	2,504	+26	2,511	▲6
22	営業利益	12,215	13,795	+1,580	13,613	+182
23	賃貸事業利益	14,504	15,330	+825	15,183	+146
24	NOI	(18,572)	(19,308)	(+735)	(19,134)	(+174)
25	営業外収益	95	100	+4	52	+48
26	営業外費用	1,141	1,215	+74	1,247	▲31
27	経常利益	11,170	12,680	+1,510	12,418	+262
28	当期純利益	11,169	12,680	+1,510	12,417	+262
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,604)	(4,122)	(+518)	(4,007)	(+115)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲2	▲646	▲644	▲627	▲19
32	分配金総額	11,244	12,111	+867	11,867	+244
33	1口当たり分配金(円/口)	3,629	3,937	+308	3,830	+107
34	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,076,208	▲22,383	3,098,591	▲22,383
35	資本的支出(CAPEX)	2,072	2,366	+293	2,540	▲173

*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	+22.2
新規取得物件収益寄与	+6.7
・第41期取得物件	+0.7
・第42期取得物件	+6.0
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	+16.0
・第42期売却益計上	+9.7
・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	+2.0
・賃料・共益費減	▲0.8
・原状回復収入等の一時収入減	▲1.1
・季節・価格変動による附加使用料増	+3.8
・その他の賃貸事業収益	+0.0
■ 営業費用/営業外損益	▲7.1
・第41・42期取得物件による賃貸事業費用増	▲3.0
・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	+1.7
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増	▲3.7
・既存物件 公租公課増(売却に伴う控除対象外消費税等)	▲1.9
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+0.8
・その他の賃貸事業費用	▲0.4
・販管費増(運用報酬・鑑定評価取得費用 他)	▲0.3
・営業外損益(支払利息増 他)	▲0.7

第42期 予想比 (B-C)	
■ 営業収益	+2.2
新規取得物件収益寄与	+0.0
・第41期・第42期取得物件	+0.0
川崎東芝ビル収益影響	+0.3
・第42期売却益計上	+0.3
既存物件収益影響	+2.0
・賃料・共益費増	+1.0
・附加使用料増	+0.6
・原状回復収入等の一時収入増	+0.2
・その他の賃貸事業収益	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	+0.3
・第41・42期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.2
・川崎東芝ビル賃貸事業費用増	▲0.2
・既存物件 水道光熱費減	+0.1
・既存物件 公租公課増(売却に伴う控除対象外消費税等)	▲0.2
・既存物件 実施工事の変更等による修繕費減	+0.3
・その他の賃貸事業費用(減価償却費減等)	▲0.3
・販管費減(IR費用・ESG対応費用 他)	+0.1
・営業外損益(支払利息増 他)	+0.8

(単位：百万円)

No	項目	第42期実績	第43期予想	前期比	第44期予想	前期比
		A	B*	B-A	C*	C-B
1	営業収益	28,209	27,234	▲975	26,452	▲782
2	貸貨事業収益	27,239	26,670	▲569	26,452	▲217
3	貸貨事業収入	23,680	24,800	+1,118	24,290	▲509
4	賃料・共益費	22,686	23,781	+1,094	23,280	▲501
5	駐車場収入他	994	1,019	+24	1,010	▲8
6	その他貸貨事業収入	3,558	1,870	▲1,688	2,161	+291
7	附加使用料	1,893	1,650	▲243	1,901	+251
8	貸貨事業一時収入	1,558	120	▲1,438	163	+42
9	その他雑収入	106	100	▲6	98	▲2
10	不動産等売却益	969	565	▲405	-	▲564
11	営業費用	14,413	14,133	▲281	14,154	+21
12	貸貨事業費用	11,909	11,594	▲315	11,637	+43
13	公租公課	2,409	2,227	▲183	2,396	+169
14	外注委託費	1,956	1,986	+30	1,988	+1
15	水道光熱費	2,022	1,806	▲217	2,067	+261
16	損害保険料	38	53	+14	79	+26
17	修繕費等	1,046	1,196	+149	913	▲282
18	その他貸貨事業費用	457	474	+16	412	▲62
19	減価償却費	3,977	3,852	▲125	3,782	▲69
20	販売費・一般管理費	2,504	2,539	+34	2,517	▲21
21	営業利益	13,795	13,102	▲694	12,298	▲803
22	貸貨事業利益	15,330	15,076	▲254	14,815	▲261
23	NOI	(19,308)	(18,928)	(▲380)	(18,597)	(▲331)
24	営業外収益	100	54	▲46	2	▲52
25	営業外費用	1,215	1,305	+89	1,521	+215
26	経常利益	12,680	11,850	▲830	10,778	▲1,071
27	当期純利益	12,680	11,850	▲830	10,778	▲1,071
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(4,122)	(3,869)	(▲253)	(3,519)	(▲350)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	▲646	323	+970	323	-
31	分配金総額	12,111	12,250	+139	11,178	▲1,072
32	1口当たり分配金(円/口)	3,937	4,000	+63	3,650	▲350
33	期末発行済投資口数(口)	3,076,208	3,062,600	▲13,608	3,062,600	-
34	資本的支出(CAPEX)	2,366	2,818	+451	2,333	▲484

*2025年1月21日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位：億円)

第43期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	▲9.7
新規取得物件収益寄与	+5.1
・第42期取得物件 (通期寄与)	+4.3
・第43期取得物件	+0.8
売却による収益影響	+4.5
・第43期売却益計上	+5.6
・第43期売却による貸貨事業収益消失	▲1.1
川崎東芝ビル収益影響剥落	▲24.4
・第42期売却益剥落	▲9.7
・貸貨事業一時金収入 (解約違約金・原状回復収入)	▲14.7
既存物件収益影響	+5.0
・賃料・共益費増	+7.6
・原状回復収入等の一時収入増	+0.3
・季節変動による附加使用料減	▲2.9
・その他の貸貨事業収益	▲0.0
■ 営業費用/営業外損益	+1.4
・第42・43期取得物件による貸貨事業費用増	▲3.0
・第43期売却による貸貨事業費用減	+1.3
・川崎東芝ビル貸貨事業費用剥落	+1.0
・既存物件 季節変動による水道光熱費減	+2.6
・既存物件 公租公課減	+1.7
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲1.1
・既存物件 減価償却費減	+1.1
・その他の貸貨事業費用	▲0.4
・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)	▲1.4

第44期 前期比 (C-B)	
■ 営業収益	▲7.8
新規取得物件収益寄与	+0.7
・第43期取得物件 (通期寄与)	+0.7
売却による収益影響	▲6.9
・第43期売却益剥落	▲5.6
・第43期売却による貸貨事業収益消失	▲1.2
既存物件収益影響	▲1.6
・賃料・共益費減	▲4.8
・季節変動による附加使用料増	+2.7
・その他	+0.5
■ 営業費用/営業外損益	▲2.8
・第43期取得物件による貸貨事業費用増	▲0.1
・第43期売却による貸貨事業費用減	+1.0
・既存物件 季節変動による水道光熱費増	▲2.8
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+2.8
・既存物件 公租公課増 (控除対象外消費税)	▲1.8
・その他の貸貨事業費用減 (減価償却費 他)	+0.4
・販管費減 (運用報酬・鑑定評価取得費用 他)	+0.2
・営業外損益 (営業外収益減・支払利息増 他)	▲2.7

B50 大阪ベイタワー（追加取得） オフィスビル

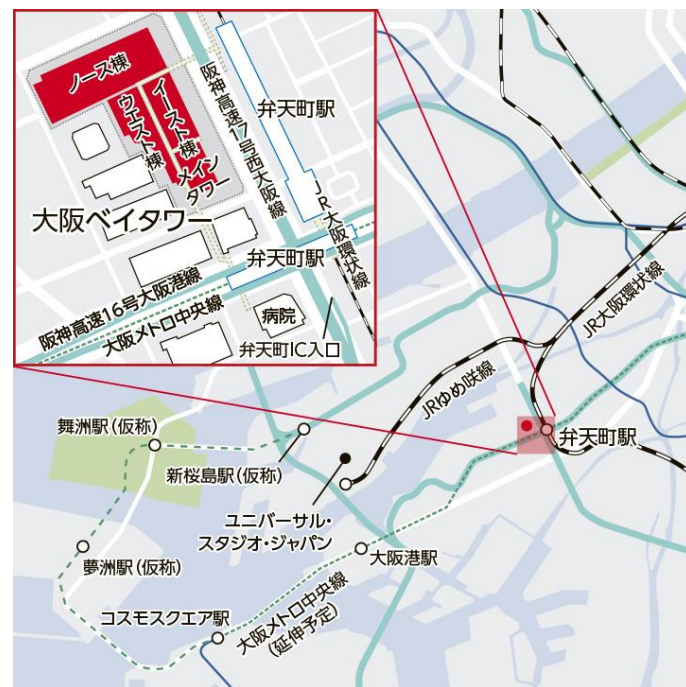
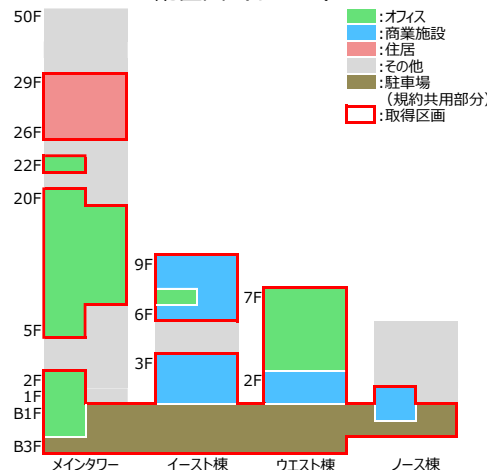
● 更なる立地ポテンシャルの向上が見込まれる大阪湾岸部所在の駅直結大型複合施設

- 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・関西万博）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	
取得対象	信託受益権の	信託受益権の	信託受益権の	信託受益権の
	準共有持分10%	準共有持分10%	準共有持分80%	準共有持分100%
取得価格	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	4.0%	4.2%	4.3%	4.3%
(想定償却後利回り)	(3.5%)	(3.5%)	(3.6%)	(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。

*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日時点。

B49 飯田橋プラノ（追加取得） オフィスビル

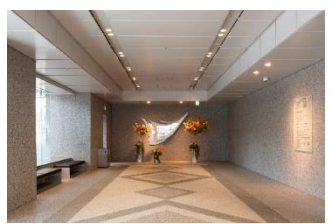
● 東京都心の優良オフィスビル

- 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
取得価格	5,380百万円	570百万円	383百万円	6,333百万円
想定NOI利回り*5	4.6%	3.9%	3.8%	4.5%
(想定償却後利回り)	(4.2%)	(3.5%)	(3.3%)	(4.1%)
稼働率*6	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

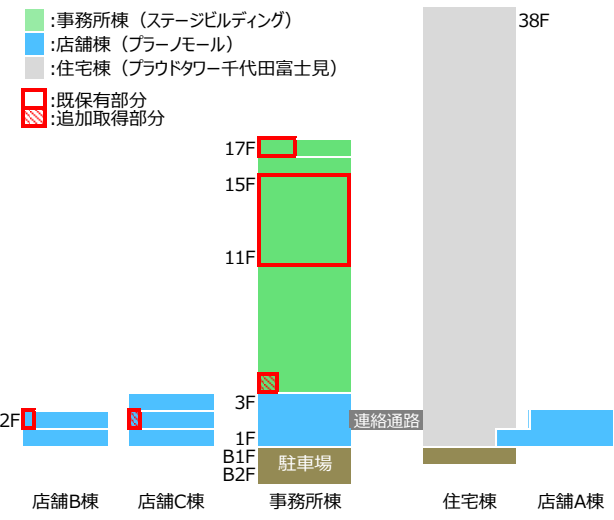


事務所棟専有部



ホワイエ

<配置図（イメージ）>



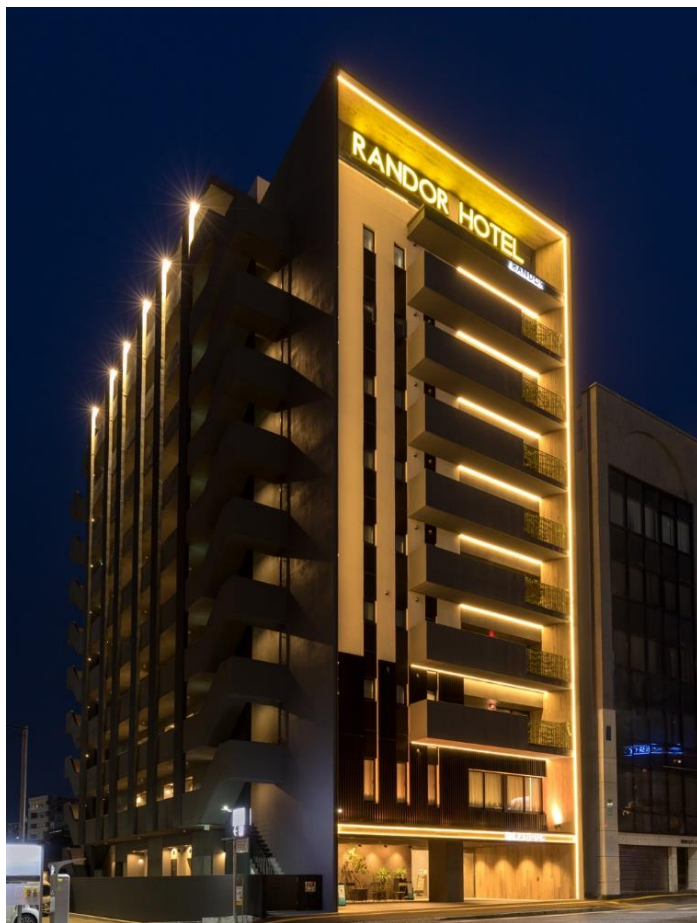
- *1 事務所棟11階～15階部分の区分所有権（敷地の共有持分割合10.06%）を取得。
- *2 事務所棟17階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権（敷地の共有持分割合合計1.02%）を取得。
- *3 事務所棟4階の一部及び店舗C棟2階の一部の区分所有権（敷地の共有持分割合合計0.76%）を取得。
- *4 土地11.84%（登記簿上の敷地権割合に基づく便宜上の持分割合）、建物6.51%。
- *5 取得時のプレスリリースに記載の利回り。合計の利回りは初回取得、追加取得①並びに②の取得価格、取得時の想定NOIの単純合算数値を基に算出
- *6 2024年5月31日時点。追加取得②及び合計は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 (想定償却後利回り)	5.5% (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・学術会議）・Exhibition（展示会）/Event（イベント）の頭文字。

*2 2024年5月31日時点。

A46 モレラ岐阜 （信託受益権の準共有持分5%） 商業施設

● 将来的に商圈拡大と周辺人口増が見込まれる大型商業施設

- スーパーマーケットのロピア、日常生活密着型テナント、シネマコンプレックス等のアミューズメント施設により、岐阜県内外の住民に高い生活利便性と娯楽性を提供。
- 東海環状自動車道「糸貫」ICの開通により、アクセス利便性が向上し、商圈が拡大する見込み。
- 本巣市役所（本庁舎）の本物件近隣への移転により、周辺人口も増加の見通し。

所在地	岐阜県本巣市
構造・規模	S 3F（附属建物：RC 1F）
建築時期	2006年4月
取得予定日	2025年1月31日
取得予定価格	1,800百万円
想定NOI利回り （想定償却後利回り）	5.2% (4.2%)
稼働率	100.0% * 取得予定日時点。



イベントスペース



建物全体にわたる吹抜け通路



A47 新潟錦町ショッピングセンター（敷地）

商業施設

● 地元の有力スーパーマーケットを核に、全国展開の日常生活密着型テナントが入居する商業施設の敷地

- 本州日本海側最大の都市*1、新潟市の中心部近接の住宅エリアに位置。「新潟」駅から車で12分（約5km）。
- 市内の主要幹線道路を含む2路線に接道しており、視認性が高く、アクセス利便性に優れた立地。
- 駐車場を取り囲むように12の独立した建物には、食品スーパー、ドラッグストア、家電量販店等、地元及び全国展開の日常生活密着型テナントが複数入居。

所在地	新潟県新潟市
構造・規模	—
建築時期	—
取得予定日	2025年2月28日
取得予定価格	2,720百万円
想定NOI利回り	4.3%
(想定償却後利回り)	(4.3%)
稼働率*2	100.0%



*1 人口79万人。新潟市ホームページ（2025年1月21日時点）。

*2 取得予定日時点。

E23 リハビリホームボンセジュール北松戸

その他

● 駅近かつ生活利便施設が充実している住宅エリアに所在の住居型有料老人ホーム

- 66室（全室個室）、1室あたり平均20.6㎡で、利用者が過ごしやすい設備が充実。
- 機能訓練指導員が常駐し、介護サービスに加え、リハビリ・看護サービスを受けることも可能。
- テナントは有料老人ホームの運営に関して多くの実績、高いノウハウを有し、介護事業業界をけん引する介護施設オペレーター。

所在地	千葉県松戸市
構造・規模	S B1/1F
建築時期	2016年9月
取得予定日	2025年3月31日
取得予定価格	1,128百万円
想定NOI利回り	4.7%
(想定償却後利回り)	(4.1%)
稼働率*1	100.0%

施設オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア
施設類型	住宅型有料老人ホーム
開設年月日	2016年11月1日
定員数	79名
居室数	66室
居室面積帯	18.0～37.3㎡

主な居住設備*2

介護用電動ベッド、冷暖房設備、温水洗浄機能付トイレ、収納家具、ナースコール、洗面、テレビ配線、電話配線

共有設備

ダイニングルーム兼機能訓練室、機能訓練室、健康管理室兼事務室、ファミリールーム、談話スペース、洗濯室、浴室



*1 取得予定日時点。
*2 居室タイプにより異なる。

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%

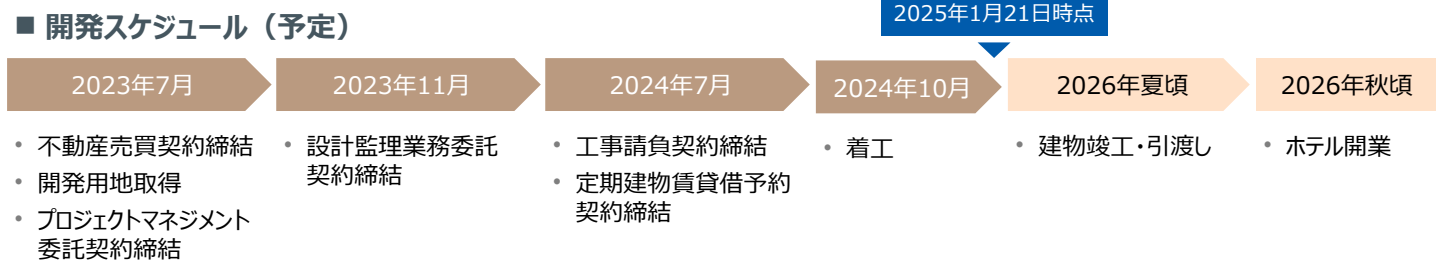
- 「博多駅」徒歩圏で、九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地
- 2025年に福岡空港で増設滑走路が供用開始予定。ビジネス・観光両面で更なる宿泊需要増に期待
- ホテルオペレーターである**ロイヤルホテルによる新ブランドホテル***1が開業予定

■ 物件概要

所在地	福岡県福岡市博多区祇園町		
交通	福岡市地下鉄 七隈線「櫛田神社前」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㎡*2	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）

■ 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*3
契約期間	ホテル開業日から10年間



*1 「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。
 *2 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。
 *3 (GOP-固定賃料) × 料率

■ 賃料形態・収益計上基準

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）

（客室数順）

固定賃料型ホテル

物件名	オペレーター	客室数
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
宿泊特化型		
■ 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
■ 東横イン川崎駅前市役所通	（株）東横イン	281
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272
■ MZビル（R&Bホテル八王子）	ワシントンホテル(株)	257
■ 東横イン広島平和大通	（株）東横イン	255
■ 東横イン品川駅高輪口	（株）東横イン	180
■ 四谷213ビル（東急ステイ四谷）	東急リゾート&ステイ(株)	148
■ 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
■ ランドーホテル広島ブレステージ	（株）Satisfill	43
計		2,166

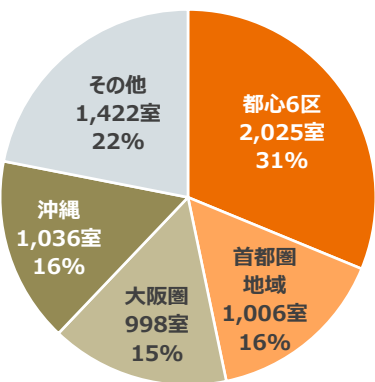
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（GOP歩合）

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ 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
■ 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
■ 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
宿泊特化型		
■ 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
■ コンフォートイン福岡天神	○ (株)グリーンズ	125
■ コンフォートイン東京六本木	○ (株)グリーンズ	114
■ リーガプレイス京都四条烏丸	◎ (株)ロイヤルホテル	95
計		1,884

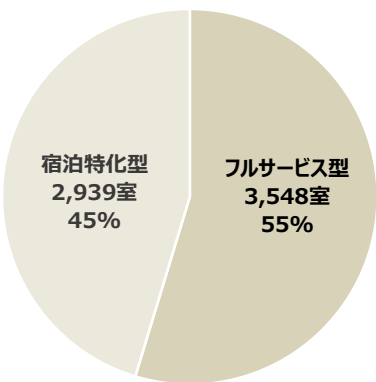
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（売上歩合）

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ 新宿ワシントンホテル本館	○ 藤田観光(株)	1,280
■ 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
■ 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
宿泊特化型		
■ 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
■ 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
計		2,437

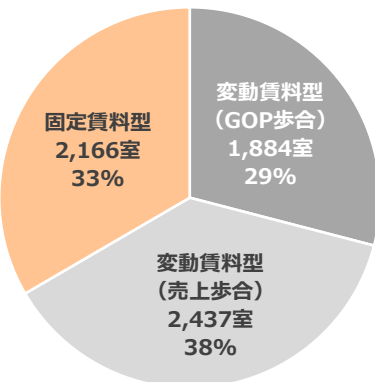
■ 地域分布



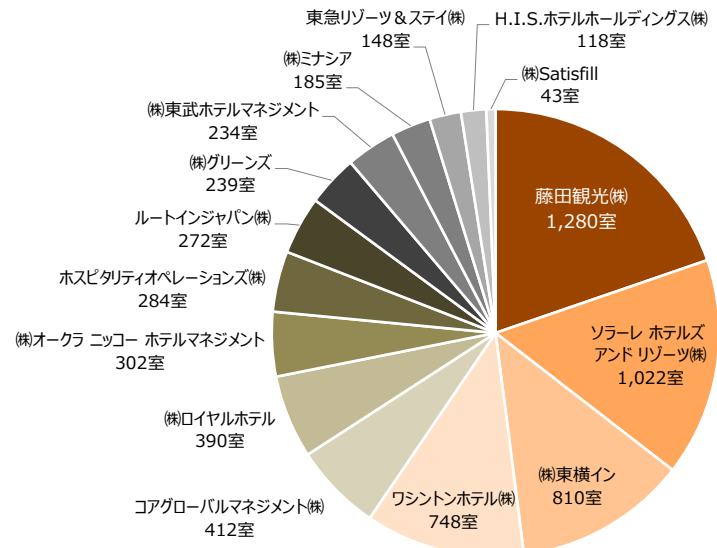
■ ホテルタイプ別



■ 賃料形態別

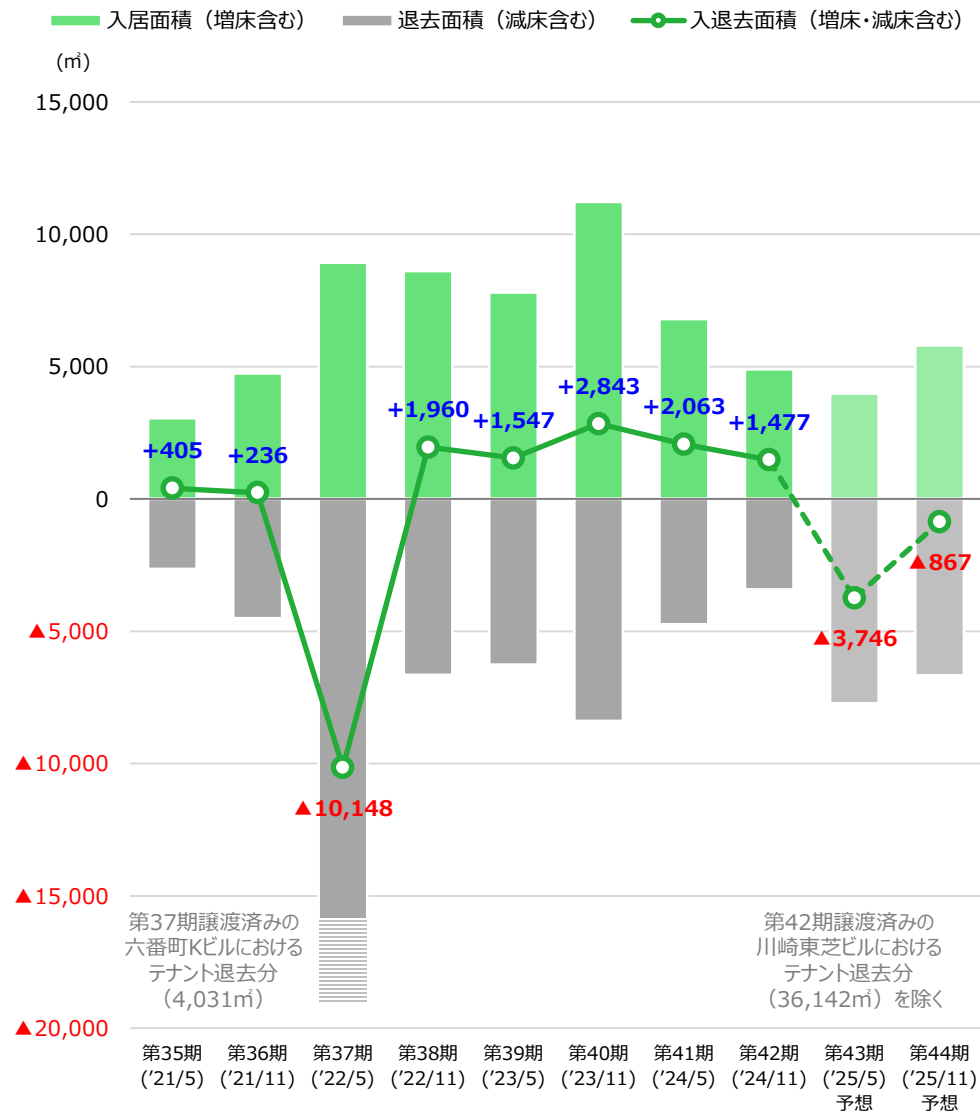


■ オペレーター分布

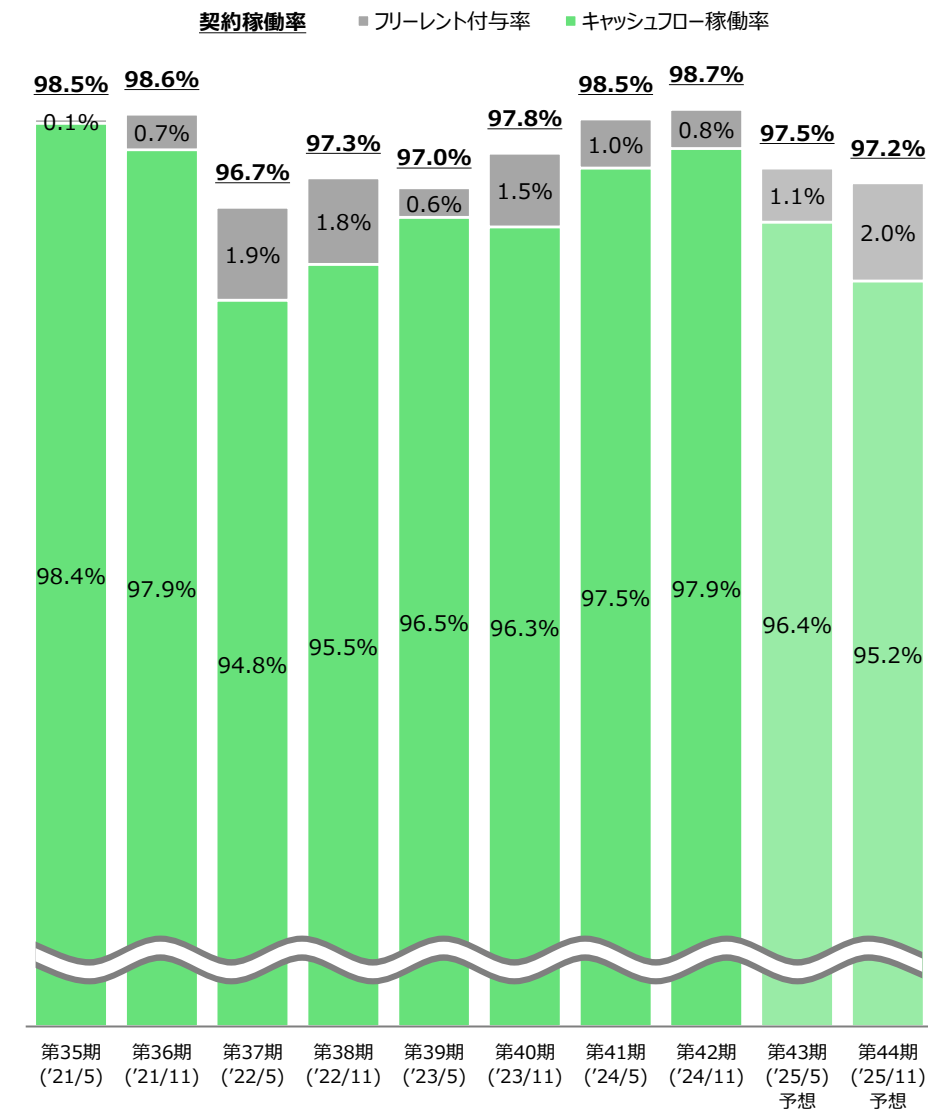


注：2023年7月31日付取得の博多祇園開発用地は2026年夏頃竣工予定のため記載していません。

■ 入退去状況



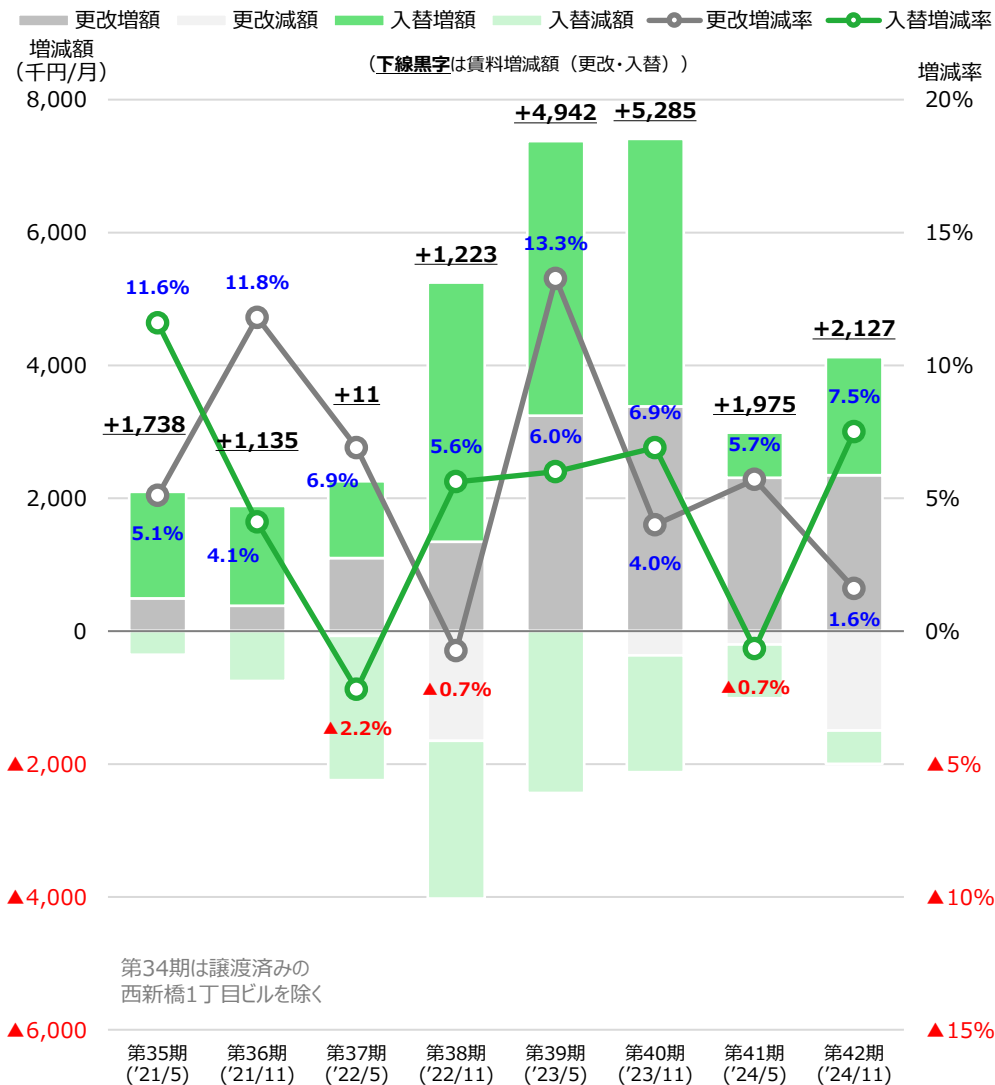
■ キャッシュフロー稼働率



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。

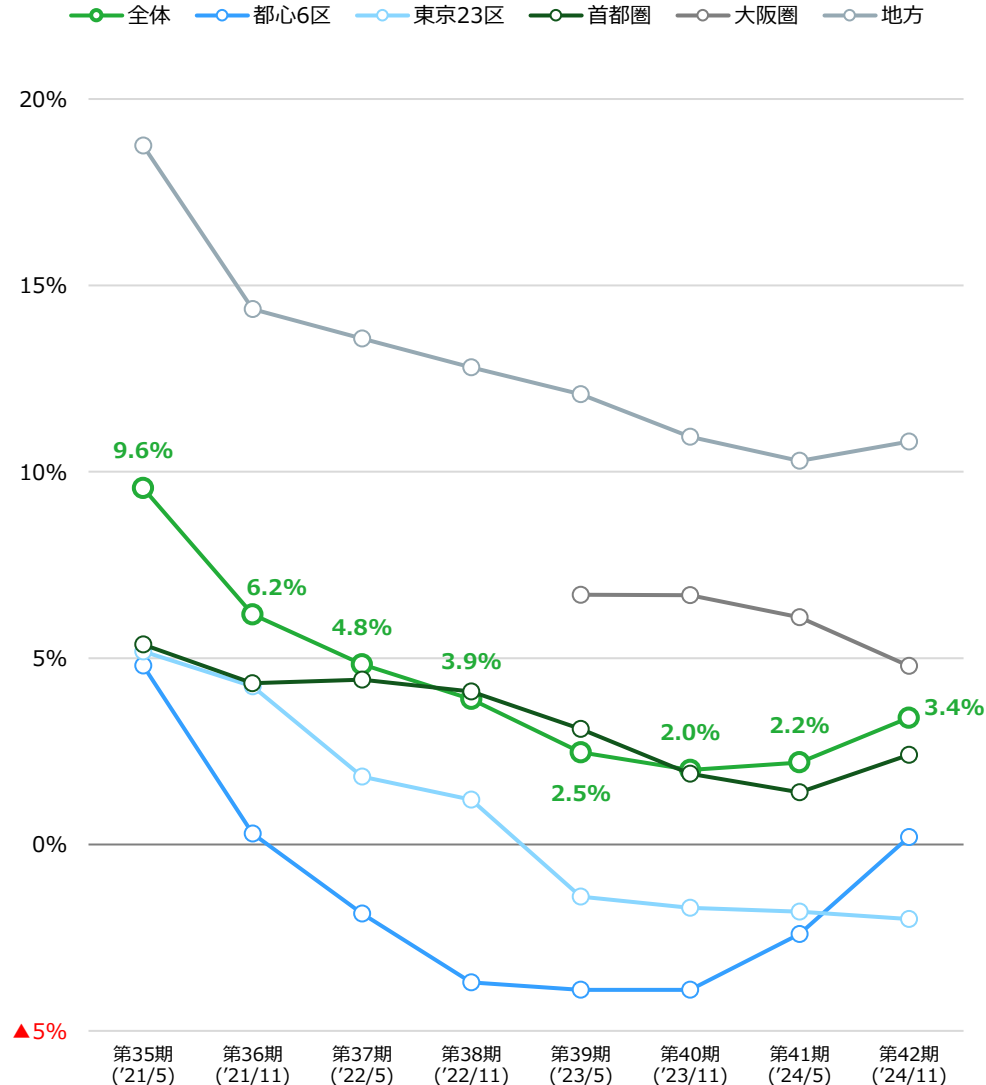
賃料改定状況

(更改・入替増額・減額の定義は補足説明資料p.77参照)



賃料ギャップ

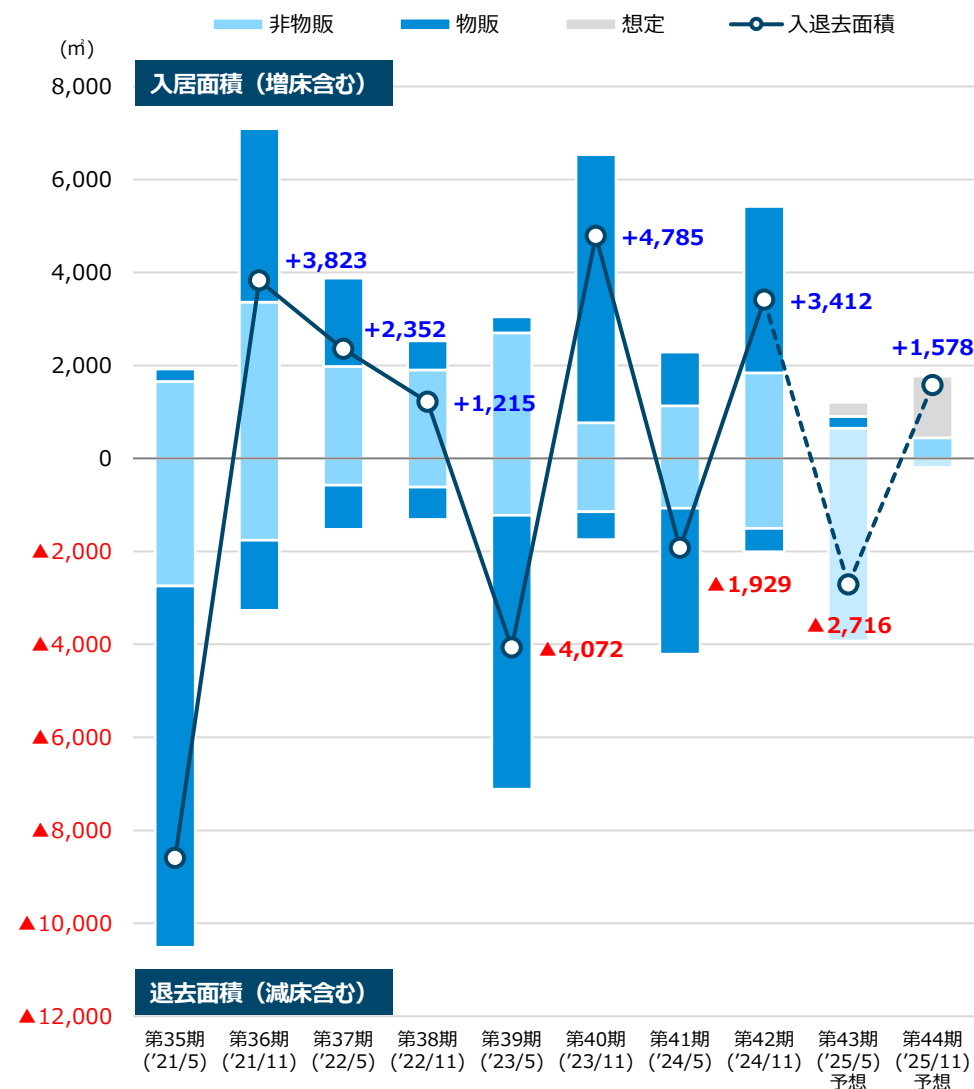
(地域の定義は補足説明資料p.29参照)



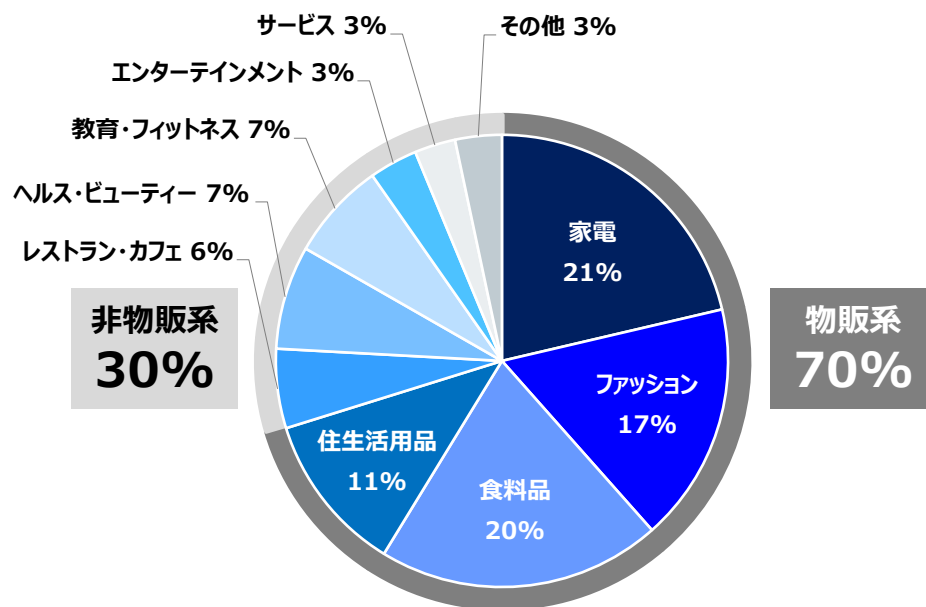
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

注：大阪圏は第39期 ('23/5) より集計開始。第39期以降の地方比率は大阪圏を除いて記載。

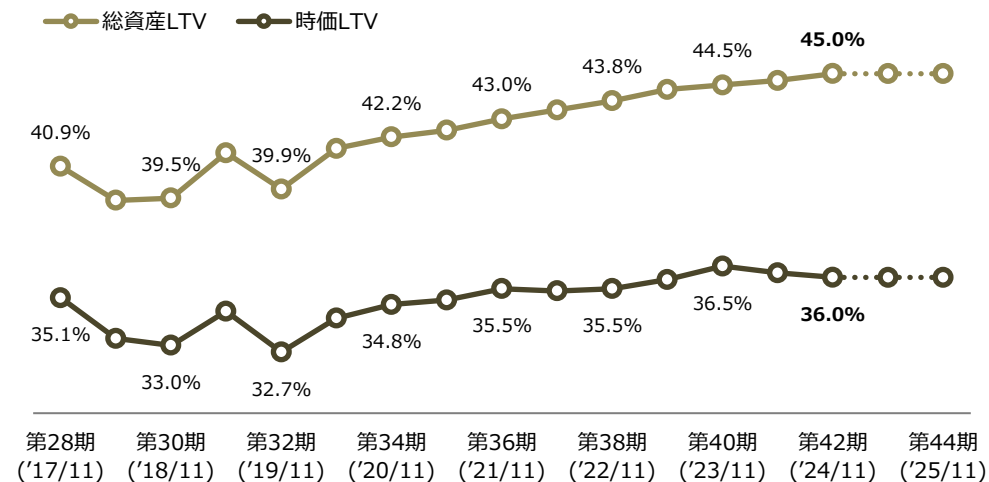
■ 入退去状況（業種別）



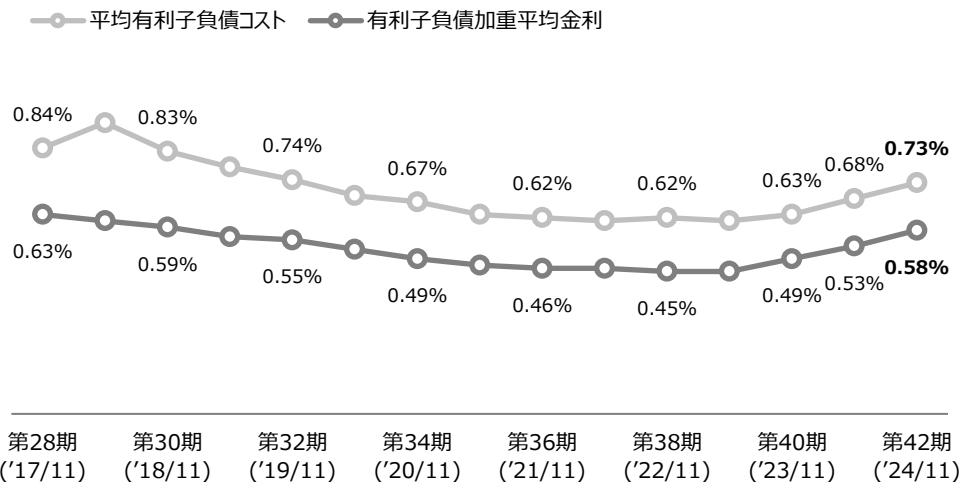
■ テナント業種構成（固定賃料ベース）



■ LTV（期末時点）

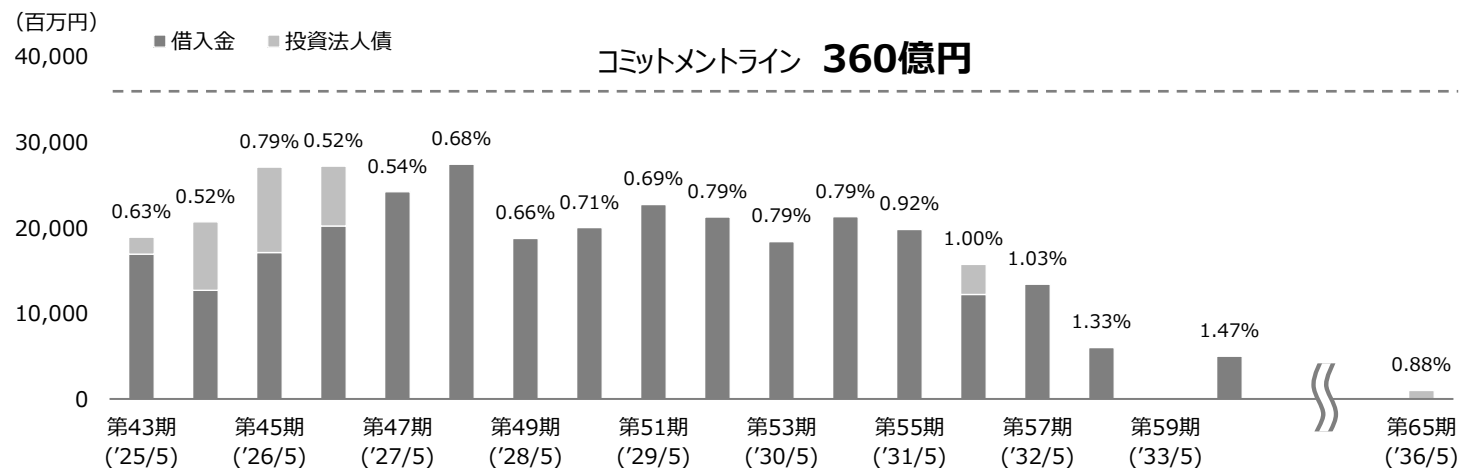


■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1~3



*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



■ 長期発行体格付け

(第42期(2024年11月期)末時点)

AA

(見通し: 安定的)

株式会社日本格付研究所 (JCR)

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。

- 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
103億円

2024年11月期（第42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)

	2024年5月期 (第41期) 末時点	2024年11月期（第42期）		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,597	-	▲77	6,520
配当準備積立金	3,152	+0.3	-	3,153
圧縮積立金	-	+646	-	646
内部留保額合計	9,750	+646	▲77	10,320

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。

外部評価・保証

GRESB リアルエステイト評価



Green Star
10年連続
4 Stars

GRESB 開示評価



Aレベル
最上位7年連続

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



(2024年11月末時点)

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
(2024年6月28日時点)

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。



責任投資原則 (PRI)

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



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



スポンサーと連結署名

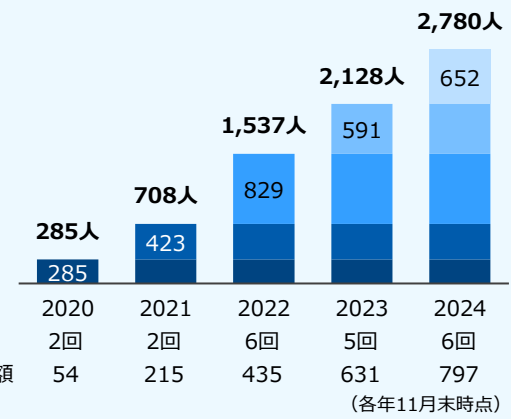
UNHCR活動支援

- 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、2025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 (2024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
- 大阪ベイトワ
- 新宿ワシントンホテル本館

《募金活動ブースにお立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
モラージュ柏 (2024年6月)

2025年の重要課題と関連するSDGs

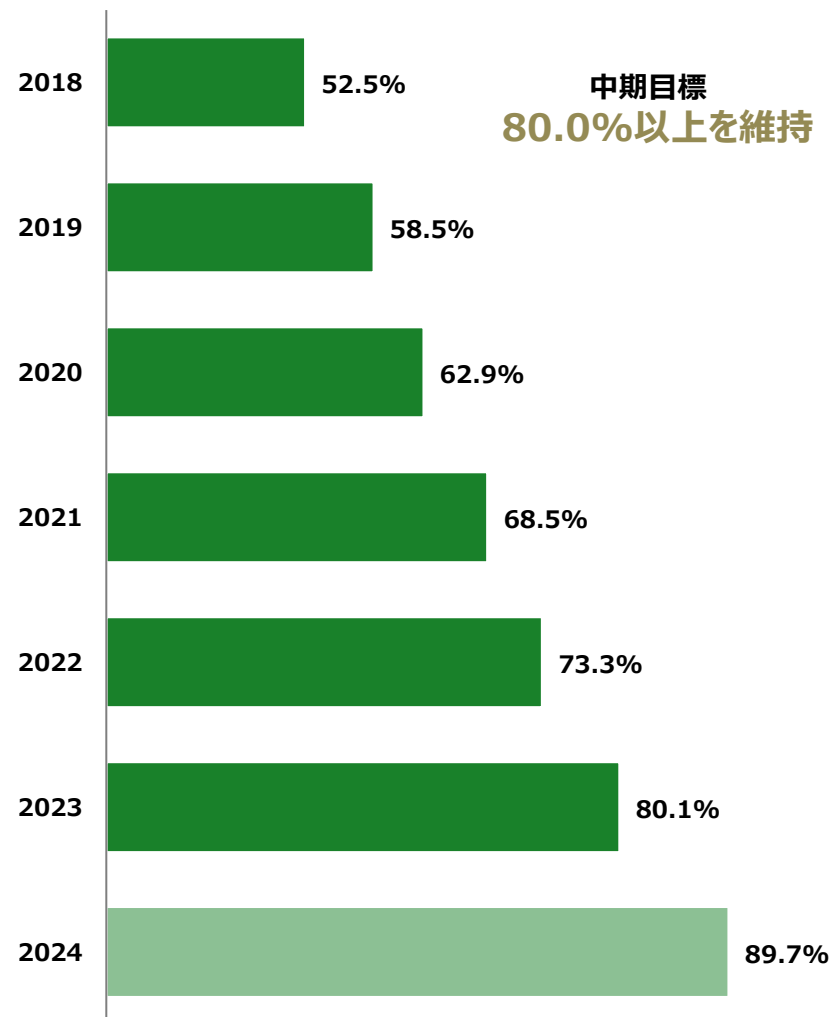
	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	長期目標： ①2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比） ②2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにする
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 2027年まで環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）以上を維持する
	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 ジェンダー平等を實現しよう	<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
	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（2024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運用・管理体制の更なる進化、業務効率化の推進
	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	★★★★★	1	53,323.95㎡	
	★★★★	6	86,291.73㎡	
	★★★	16	328,707.16㎡	
	★★	3	115,050.49㎡	
	計	26	718,848.75㎡	44.5%
CASBEE不動産	★★★★★	19	255,909.19㎡	
	★★★★	20	199,471.32㎡	
	★★★	1	10,224.31㎡	
	計	40	465,604.82㎡	27.1%
BELS	★★★★★	10	85,016.05㎡	
	★★★★	5	30,593.49㎡	
	★★★	15	120,471.98㎡	
	★★	16	260,016.18㎡	
	計	46	496,097.70㎡	28.2%
LEED	GOLD	1	2,977.93㎡	
	計	1	2,977.93㎡	0.2%
合計		113	1,545,075.85㎡	90.6%



注：2024年11月末時点。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。

注：各年12月末時点。

気候変動緩和への取組み

GHG排出量削減目標

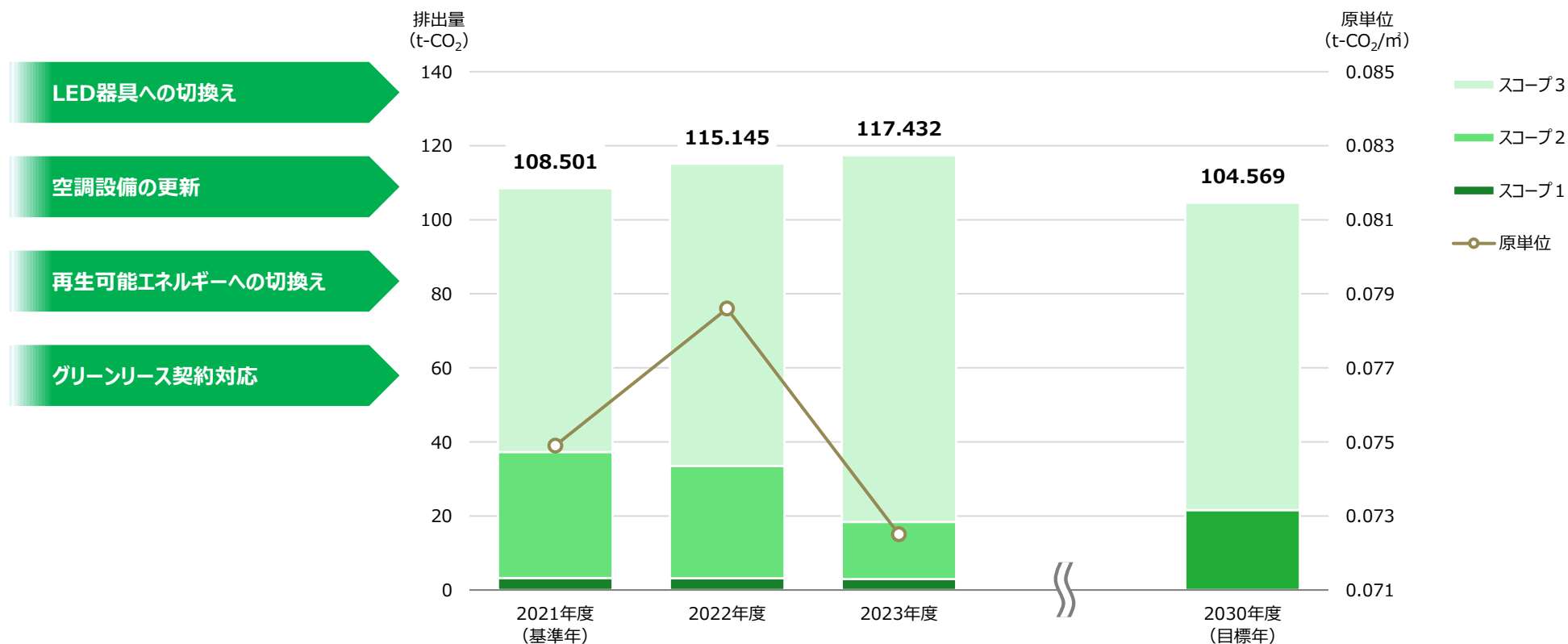
目標①：2030年まで

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：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。

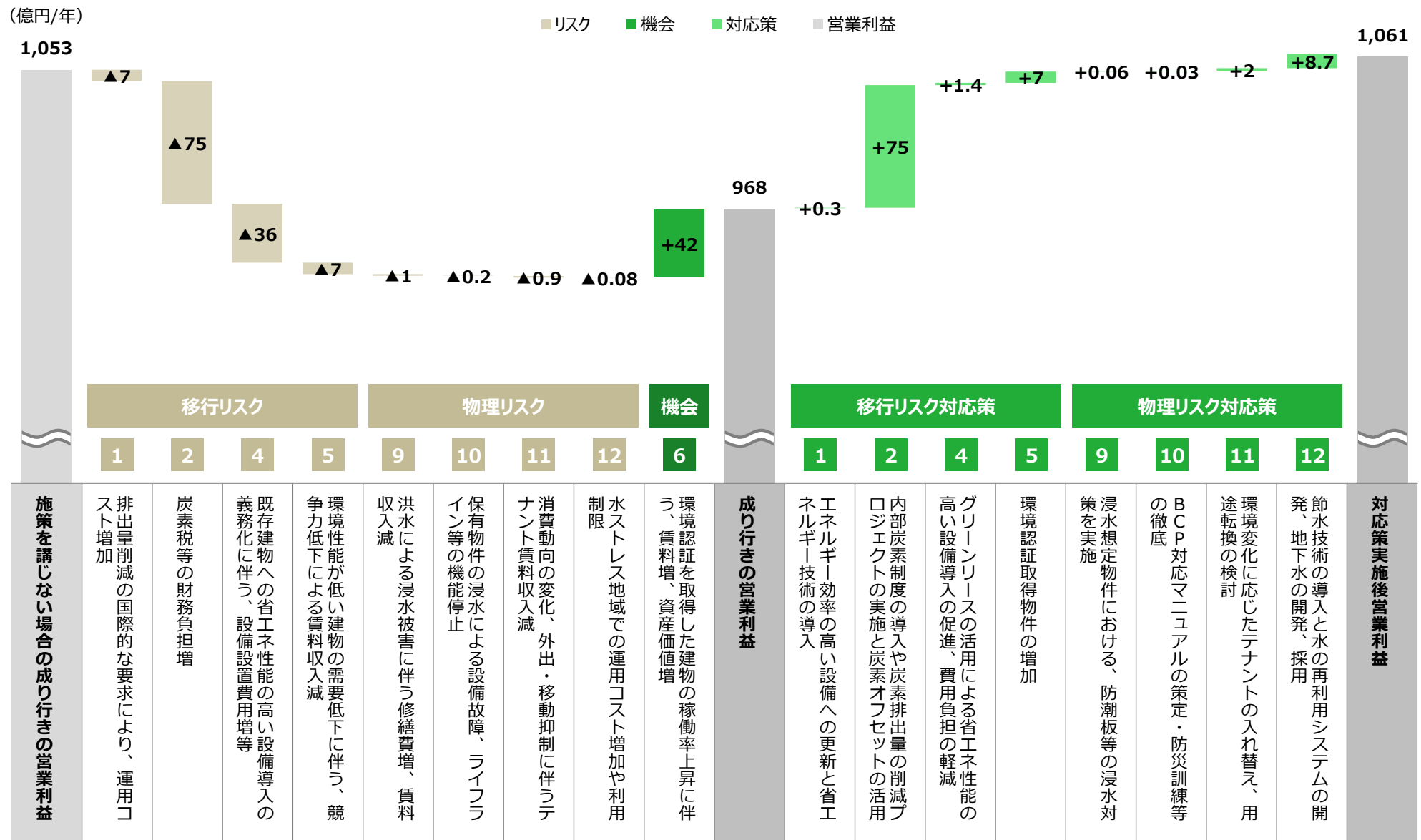
想定されるリスク・機会の影響と対応策

(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℃シナリオ		3~4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		3~4℃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							
	技術	建築に関する低炭素技術への移行	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	-	-
	市場・評判	人々の環境意識の高まり	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	急性的	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
	慢性的	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

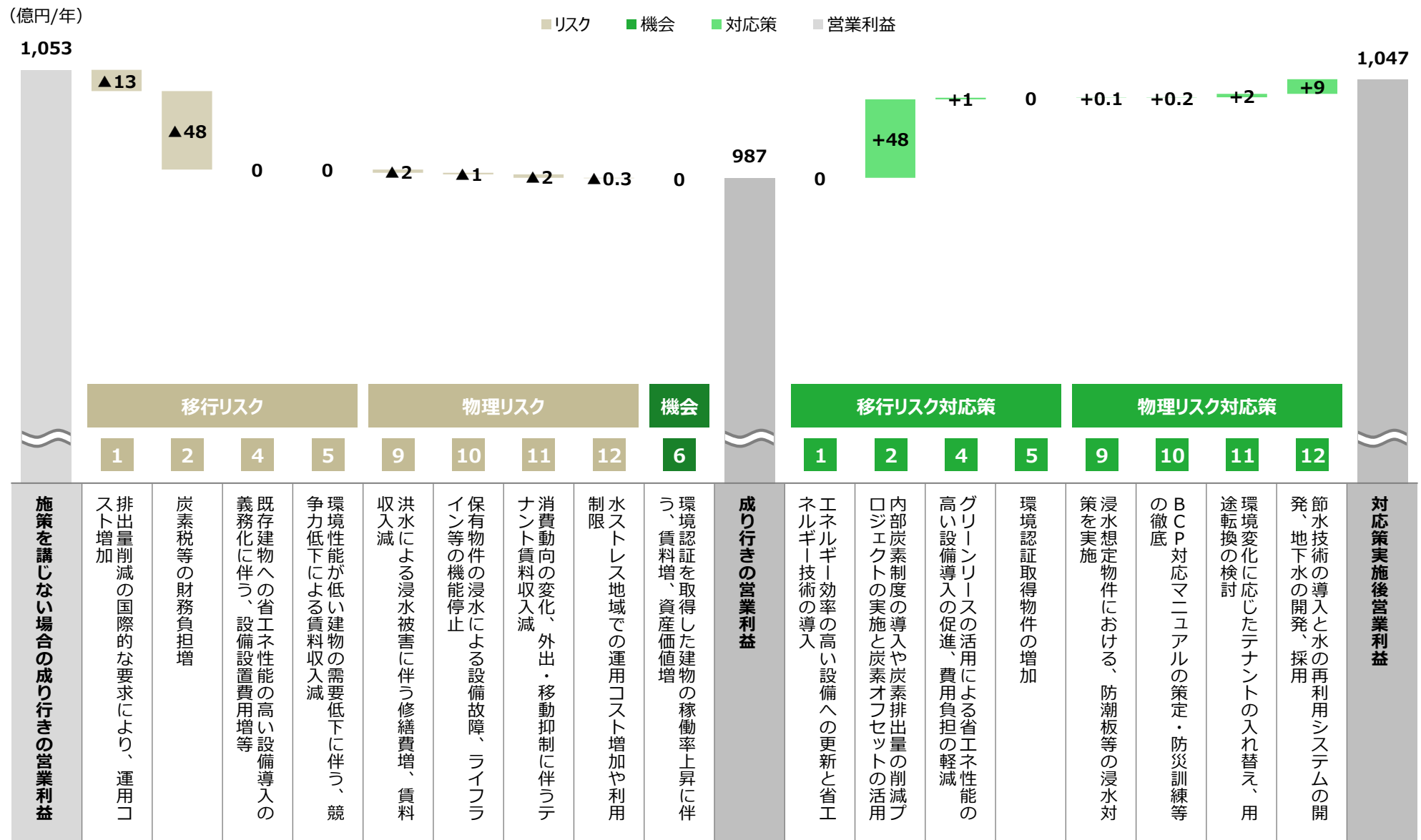
注: 各種シナリオ等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

2050年の営業利益に与える影響：1.5℃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。

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



- 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年にポートフォリオ全体へ認証範囲拡大。

認証取得物件：ポートフォリオ全体 計132物件

(2024年11月末時点。底地物件を除く。)

* 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11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おおたかの森 | ■ 芝520ビル | ■ 壺川スクエアビル |

■ 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）



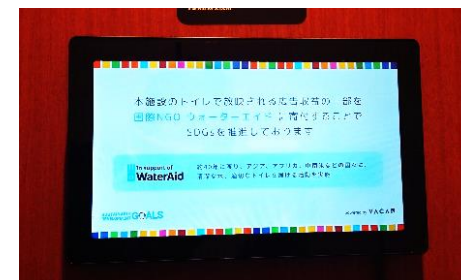
ユナイテッド・アーバン投資法人

注：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。

寄付金額実績

753,967円

（2023年12月～2024年11月）



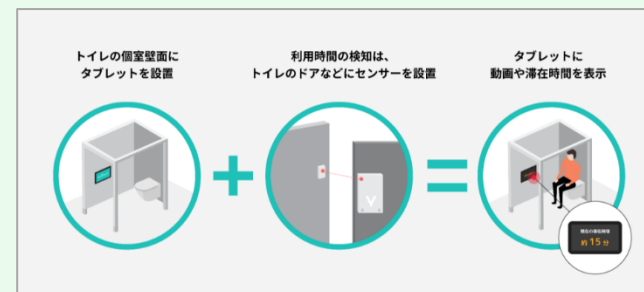
Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

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

2025年の重要課題（マテリアリティ）

多様性と機会均等

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

■ 人財育成戦略と安定雇用

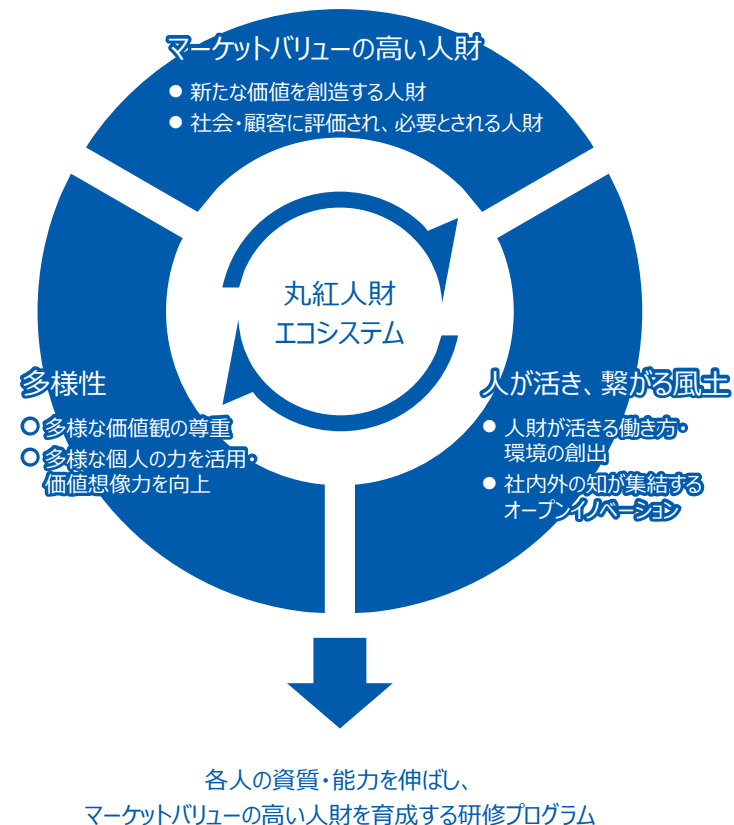
2025年の重要課題（マテリアリティ）

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

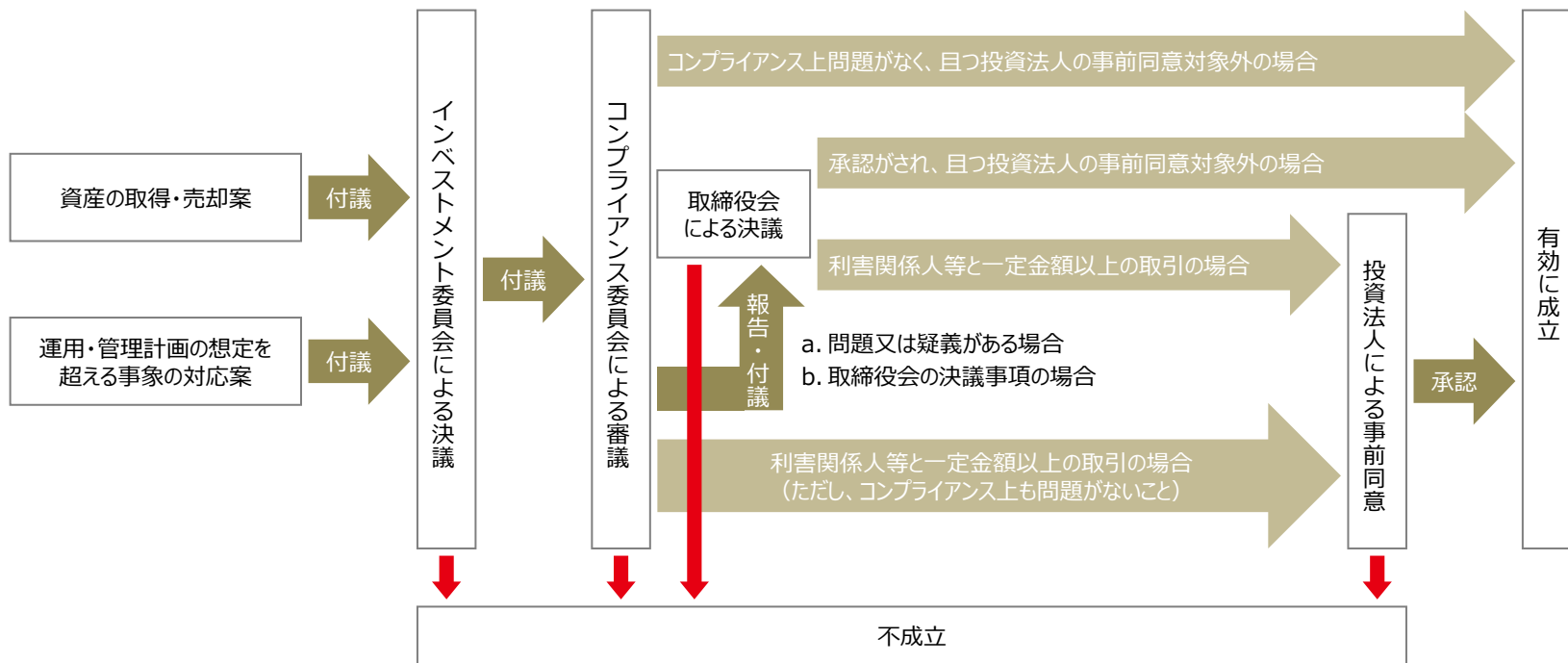
- 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上
- 従業員エンゲージメント調査の評価向上
- 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上
- 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進



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

(単位: 千円)	ポर्ट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	天神ルーチェ	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 ・システムプラザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台
不動産賃貸事業収益	27,239,503	236,608	271,793	227,109		193,835		73,594	183,656		299,276	45,860	683,835	57,926	90,580
賃貸事業収入	23,680,979	203,937	205,915	202,465		150,681		72,921	148,172		299,276	45,737	682,873	54,187	81,565
その他賃貸事業収入	3,558,524	32,670	65,878	24,643		43,153		673	35,484		-	123	962	3,738	9,014
不動産賃貸事業費用	11,909,340	228,105	167,541	99,292		102,625		22,713	84,707		35,711	23,009	180,469	13,281	45,411
公租公課	2,409,871	15,167	10,375	26,458		11,801		3,931	13,559		34,946	2,972	98,659	3,894	7,876
諸経費	5,521,519	146,772	99,789	46,418	(注1)	56,893	(注1)	8,775	49,043	(注1)	322	7,940	13,068	6,179	21,594
外注委託費	1,956,167	74,832	39,899	16,101		19,614		6,601	16,406		288	6,330	3,284	2,609	6,060
水道光熱費	2,022,956	35,919	49,693	22,670		35,325		-	27,253		-	-	-	3,499	8,707
損害保険料	38,787	381	280	141		210		51	160		34	65	659	30	89
修繕費	1,046,444	23,365	5,674	2,635		949		1,188	2,409		-	1,545	2,194	11	4,866
その他賃貸事業費用	457,163	12,273	4,242	4,869		793		933	2,813		-	-	6,930	28	1,870
減価償却費	3,977,949	66,165	57,375	26,415		33,930		10,006	22,104		441	12,095	68,740	3,208	15,940
不動産賃貸事業利益	15,330,163	8,503	104,252	127,816	82,459	91,210	34,226	50,881	98,949	96,763	263,565	22,851	503,366	44,644	45,168
減価償却費控除前利益 (NOI)	19,308,112	74,668	161,628	154,231	97,550	125,140	47,994	60,887	121,053	125,770	264,007	34,947	572,107	47,852	61,109
資本的支出額	2,366,232	24,158	21,077	262	-	-	-	3,574	14,475	681	-	-	624	646	33,456
稼働率 (2024年11月末時点)	99.2%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.20%	2.20%	6.20%	4.73%	6.06%	4.70%	4.69%	3.23%	5.89%	5.86%	4.42%	2.89%	5.00%	6.04%	4.71%

(単位: 千円)	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A34	A35	A36	A37
	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)	ライブ西九条店 (敷地)	ライブ玉造店 (敷地)	グランベル銀座 ビル	UUR 天神西通りビル
不動産賃貸事業収益	662,093			139,730	144,220					249,926				82,239	91,070
賃貸事業収入	487,575			124,645	111,742					222,914				74,885	85,968
その他賃貸事業収入	174,517			15,084	32,477					27,012				7,354	5,102
不動産賃貸事業費用	604,442			84,525	82,935					169,019				32,614	32,375
公租公課	52,033			8,556	6,166					32,566				1,102	11,429
諸経費	471,363	(注1)	(注1)	43,711	40,847	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	76,613	(注1)	(注1)	(注1)	28,007	8,630
外注委託費	124,689			12,995	11,173					27,919				6,878	4,047
水道光熱費	122,321			12,624	23,380					25,493				3,632	4,404
損害保険料	874			124	103					467				53	64
修繕費	72,429			10,977	989					19,039				98	-
その他賃貸事業費用	151,048			6,988	5,200					3,692				17,345	114
減価償却費	81,046			32,257	35,921					59,839				3,504	12,315
不動産賃貸事業利益	57,650	70,923	44,613	55,204	61,284	73,616	63,538	494,188	150,312	80,906	151,654	43,837	49,112	49,625	58,695
減価償却費控除前利益 (NOI)	138,696	116,925	58,930	87,461	97,206	73,616	63,538	651,755	190,800	140,746	151,654	43,837	49,112	53,129	71,010
資本的支出額	163,874	11,784	-	485	178	-	-	5,134	-	14,738	-	-	-	423	1,515
稼働率 (2024年11月末時点)	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.93%	4.82%	4.70%	3.43%	5.79%	5.65%	5.89%	4.64%	7.39%	6.45%	4.68%	4.97%	5.21%	4.04%	2.58%

(単位: 千円)	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	A45	商業施設 計	B1	B3	B4	B6	B7	B8
	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	麹町センター プレイス	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル (注3)	UUR東陽町 ビル
不動産賃貸事業収益	328,732	71,336	452,239		339,160	111,911		86,563	7,190,364	85,206	128,566	99,864	1,125,708	1,466,744	198,813
賃貸事業収入	249,254	65,327	371,205		280,981	102,792		65,108	6,457,196	76,519	117,442	95,269	993,070	15	182,780
その他賃貸事業収入	79,478	6,009	81,033		58,179	9,118		21,455	733,168	8,686	11,123	4,595	132,638	1,466,729	16,032
不動産賃貸事業費用	237,643	23,742	326,582		120,940	34,490		41,949	3,417,548	42,606	55,289	59,503	597,002	103,121	88,227
公租公課	27,406	778	35,451		41,067	13,627		3,302	644,559	11,329	8,914	15,446	93,242	8,244	14,360
諸経費	169,582	17,692	238,869	(注1)	71,202	14,397	(注1)	29,945	1,788,619	13,110	25,938	28,556	287,058	60,055	35,487
外注委託費	69,994	3,099	131,096		15,373	4,283		4,855	623,992	5,212	9,855	8,779	103,419	6,713	14,187
水道光熱費	73,248	5,300	64,788		52,594	9,655		24,089	604,603	7,615	11,131	6,857	149,624	6,478	17,242
損害保険料	413	41	659		205	99		72	7,864	110	157	132	1,473	181	331
修繕費	8,119	-	36,301		2,956	179		901	277,762	171	3,646	11,741	28,995	46,681	3,346
その他賃貸事業費用	17,806	9,250	6,023		71	180		27	274,396	-	1,147	1,044	3,544	-	379
減価償却費	40,654	5,271	52,261		8,670	6,465		8,701	984,369	18,166	20,435	15,500	216,701	34,821	38,379
不動産賃貸事業利益	91,089	47,594	125,656	55,412	218,220	77,421	32,982	44,613	3,772,816	42,599	73,277	40,361	528,706	1,363,622	110,585
減価償却費控除前利益 (NOI)	131,743	52,866	177,918	59,869	226,890	83,886	33,321	53,315	4,757,185	60,765	93,712	55,862	745,408	1,398,444	148,965
資本的支出額	3,136	4,046	21,607	-	-	-	-	-	325,883	-	60,039	7,279	240,470	-	2,445
稼働率 (2024年11月末時点)	97.6%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
修正NOI利回り	6.67%	3.51%	3.82%	6.82%	3.72%	4.40%	4.43%	4.83%	4.67%	5.37%	8.99%	4.74%	6.19%	-	3.50%

(単位: 千円)	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32
	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	パシフィック マークス肥後橋
不動産賃貸事業収益	180,979	385,051	266,945	268,872	112,303	84,372	70,527	74,376	367,365	227,778	125,292	61,683	82,731	298,942	189,993
賃貸事業収入	164,365	359,205	224,722	241,714	109,753	84,372	63,311	65,342	331,089	204,575	117,513	51,851	74,416	270,085	169,821
その他賃貸事業収入	16,614	25,846	42,222	27,158	2,550	-	7,216	9,034	36,276	23,202	7,779	9,831	8,315	28,857	20,172
不動産賃貸事業費用	76,633	176,090	123,917	151,552	36,957	17,461	25,705	38,584	132,325	97,956	52,050	30,035	32,267	171,150	93,916
公租公課	10,947	44,193	22,451	21,645	12,988	4,400	7,631	6,075	26,317	17,669	14,289	2,137	7,056	29,605	20,345
諸経費	40,535	68,293	64,870	66,100	12,578	3,500	10,579	14,947	78,001	45,483	25,324	20,536	17,521	81,682	37,509
外注委託費	19,901	29,485	23,470	26,227	5,562	2,444	4,248	6,529	19,490	21,441	14,381	5,032	4,692	28,826	10,667
水道光熱費	16,488	29,051	32,813	26,796	4,858	-	5,473	7,217	37,617	17,792	6,611	7,526	5,642	40,206	17,290
損害保険料	197	548	422	456	123	54	56	122	344	198	147	74	69	467	236
修繕費	3,748	8,149	6,456	12,066	1,937	1,002	783	947	19,810	6,050	3,881	2,456	2,725	8,591	8,915
その他賃貸事業費用	198	1,058	1,708	554	96	-	17	129	739	-	301	5,446	4,390	3,590	401
減価償却費	25,150	63,603	36,595	63,807	11,391	9,559	7,495	17,562	28,006	34,804	12,436	7,361	7,689	59,863	36,061
不動産賃貸事業利益	104,346	208,961	143,027	117,319	75,345	66,910	44,822	35,791	235,040	129,821	73,242	31,648	50,464	127,791	96,076
減価償却費控除前利益 (NOI)	129,497	272,564	179,623	181,126	86,737	76,470	52,317	53,353	263,047	164,626	85,679	39,009	58,153	187,654	132,138
資本的支出額	2,173	3,036	5,089	3,737	-	1,501	132	-	68,374	927	286	525	10,649	18,038	35,314
稼働率 (2024年11月末時点)	100.0%	100.0%	98.3%	90.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.4%	98.5%	100.0%
修正NOI利回り	6.15%	4.49%	5.89%	5.12%	5.26%	5.93%	4.72%	6.22%	5.30%	4.80%	6.21%	6.71%	4.72%	5.46%	5.77%

(単位: 千円)	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48	B49
	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	飯田橋プラザ
不動産賃貸事業収益	133,937	66,033	475,751	125,813	95,474	95,675	95,192	123,821	236,278	1,212,159	515,020		126,977	170,849	213,498
賃貸事業収入	123,745	58,143	413,978	111,248	85,726	86,850	87,511	115,749	199,605	1,082,959	468,782		117,891	161,846	207,840
その他賃貸事業収入	10,191	7,889	61,773	14,565	9,747	8,825	7,681	8,072	36,673	129,200	46,237		9,086	9,003	5,658
不動産賃貸事業費用	57,968	51,569	190,503	74,947	41,720	60,308	44,923	41,174	128,524	702,534	274,701		36,709	42,226	82,685
公租公課	9,200	5,154	34,039	12,275	7,016	7,889	8,774	9,250	14,498	131,430	46,436		12,058	11,277	13,001
諸経費	28,553	36,455	108,961	48,010	27,510	30,314	20,556	20,931	63,940	415,158	174,670	(注1)	20,579	19,215	56,135
外注委託費	14,069	10,905	44,647	8,265	9,853	10,129	9,019	10,485	22,168	147,069	72,987		8,330	8,124	40,883
水道光熱費	10,760	9,481	53,810	13,096	6,617	10,043	8,914	7,917	37,216	190,665	54,243		8,991	9,943	6,020
損害保険料	154	96	656	171	91	151	146	131	300	3,371	903		170	155	153
修繕費	2,937	15,737	6,553	26,237	8,864	9,727	2,282	2,239	4,214	63,256	13,787		2,974	531	9,078
その他賃貸事業費用	632	235	3,293	239	2,083	262	194	158	39	10,795	32,748		112	459	-
減価償却費	20,214	9,959	47,503	14,662	7,193	22,104	15,591	10,992	50,085	155,945	53,593		4,071	11,733	13,548
不動産賃貸事業利益	75,968	14,464	285,247	50,865	53,753	35,367	50,269	82,647	107,754	509,625	240,318	133,130	90,268	128,622	130,813
減価償却費控除前利益 (NOI)	96,183	24,423	332,750	65,528	60,947	57,472	65,861	93,639	157,839	665,570	293,912	156,510	94,339	140,355	144,362
資本的支出額	29,823	10,697	18,725	23,280	198	2,291	8,507	15,292	40,373	147,004	36,212	-	326	2,189	10,837
稼働率 (2024年11月末時点)	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%
修正NOI利回り	10.72%	4.94%	6.99%	6.22%	5.29%	7.75%	10.77%	8.89%	8.74%	7.29%	5.23%	3.12%	5.48%	3.85%	4.56%

(単位: 千円)	B50	B51	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13
	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	ロワジュールホテル& スパタワー 那覇
不動産賃貸事業収益	669,136		10,652,423	758,090	57,000	136,648	156,498		274,552	199,218	159,684				
賃貸事業収入	555,220		8,264,330	751,753	57,000	136,648	135,361		274,264	180,744	159,684				
その他賃貸事業収入	113,916		2,388,092	6,336	-	-	21,137		288	18,474	-				
不動産賃貸事業費用	328,690		4,496,705	301,083	14,727	71,423	60,789		54,349	67,844	51,597				
公租公課	13,525		749,449	100,670	7,498	9,268	10,970		22,694	18,973	20,949				
諸経費	249,653	(注1)	2,437,988	77,457	630	24,577	27,018	(注1)	2,758	26,623	8,178	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	81,532		940,934	32,088	540	6,994	8,085		2,009	6,197	1,584				
水道光熱費	142,634		1,027,491	6,779	-	2,000	18,210		288	16,661	-				
損害保険料	1,656		14,619	1,130	90	201	225		211	221	145				
修繕費	18,268		373,381	33,470	-	3,349	496		249	3,121	5,646				
その他賃貸事業費用	5,560		81,562	3,989	-	12,030	-		-	422	800				
減価償却費	65,511		1,309,267	122,954	6,598	37,577	22,801		28,896	22,247	22,470				
不動産賃貸事業利益	340,445	126,389	6,155,717	457,007	42,272	65,225	95,708	150,419	220,202	131,373	108,086	54,758	52,549	21,659	358,522
減価償却費控除前利益 (NOI)	405,957	144,171	7,464,985	579,962	48,870	102,802	118,510	200,575	249,099	153,621	130,556	62,808	61,059	25,335	559,980
資本的支出額	25,410	-	831,194	173,131	-	5,507	-	27,831	855	3,402	594	-	-	-	217,197
稼働率 (2024年11月末時点)	94.9%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.31%	3.03%	5.46%	5.47%	5.18%	5.40%	5.01%	5.22%	11.83%	6.10%	5.80%	4.72%	5.76%	6.78%	5.58%

(単位: 千円)	C14	C15	C16	C17	C18	C19	C20	C21	C22	C23	ホテル計	D1	D4	D6	D9
	ロイヤル パインズホテル 浦和	リーガロイヤル ホテル小倉・ あるあるCity	コンフォートイン福 岡天神	変なホテル東京 浜 松町	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	ランドホテル広島 プレステージ		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	アプリーレ 新青木一番館
不動産賃貸事業収益		939,211	174,724								5,166,281	72,975	55,453	33,000	
賃貸事業収入		703,039	174,724								4,883,770	69,169	55,453	33,000	
その他賃貸事業収入		236,171	-								282,510	3,806	-	-	
不動産賃貸事業費用		612,822	27,306								2,262,482	31,019	11,306	8,551	
公租公課		94,675	9,520								500,011	2,862	4,245	1,899	
諸経費	(注1)	337,469	3,721	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)	(注1)	750,880	12,784	941	1,284	(注1)
外注委託費		77,564	900								203,856	6,839	604	330	
水道光熱費		220,627	-								264,568	1,077	-	-	
損害保険料		2,472	139								9,867	95	89	48	
修繕費		33,458	1,426								223,984	3,901	246	906	
その他賃貸事業費用		3,346	1,255								48,604	871	-	-	
減価償却費		180,677	14,064								1,011,590	15,372	6,119	5,367	
不動産賃貸事業利益	102,622	326,388	147,418	79,907	167,164	107,529	113,868	42,760		61,969	2,903,798	41,956	44,146	24,448	74,882
減価償却費控除前利益 (NOI)	221,356	507,066	161,482	97,126	246,796	130,330	137,822	47,568		76,275	3,915,388	57,328	50,266	29,815	102,283
資本的支出額	55,635	295,443	1,882	-	123,539	-	1,102	506		-	906,630	2,808	6,039	147	1,126
稼働率 (2024年11月末時点)	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%	99.7%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	2.52%	6.09%	10.74%	4.35%	3.64%	6.14%	5.72%	4.72%		5.65%	5.22%	5.66%	5.97%	5.06%	6.73%

(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	クオオス京 小石川	グランルージュ栄Ⅱ	MA 仙台ビル	UURコート 名古屋駅	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	53,064	103,418	36,073	177,749	47,019	27,157	52,540	119,747	110,865	54,853	190,807	103,382	45,417	110,721	104,947
賃貸事業収入	52,979	98,453	34,706	163,273	46,197	26,911	52,540	115,675	104,403	53,529	187,374	103,246	43,610	108,106	100,462
その他賃貸事業収入	84	4,964	1,366	14,475	821	246	-	4,071	6,462	1,323	3,433	135	1,806	2,614	4,485
不動産賃貸事業費用	26,728	43,115	16,232	92,530	23,814	15,477	32,682	61,652	52,981	36,596	60,428	35,028	18,505	57,826	40,149
公租公課	4,870	5,367	2,701	9,895	3,074	1,630	3,932	5,942	7,929	3,588	10,978	7,287	3,350	10,615	5,966
諸経費	11,741	22,108	5,517	42,055	6,026	8,206	10,023	28,424	23,835	13,474	25,757	12,366	9,384	18,419	17,544
外注委託費	2,516	6,538	1,685	9,835	2,836	2,144	3,878	11,250	8,275	4,430	11,700	7,703	4,207	6,629	7,148
水道光熱費	1,815	-	-	10,529	841	669	-	1,996	6,790	802	1,637	1,060	405	1,346	2,793
損害保険料	79	136	86	237	77	56	105	196	178	80	312	207	81	271	180
修繕費	7,309	13,225	3,180	6,674	1,765	3,121	5,468	12,419	3,561	5,918	10,797	3,277	3,765	7,847	6,797
その他賃貸事業費用	20	2,207	565	14,778	505	2,214	571	2,560	5,028	2,242	1,309	117	923	2,324	625
減価償却費	10,116	15,639	8,013	40,579	14,713	5,640	18,726	27,286	21,217	19,532	23,692	15,374	5,771	28,791	16,638
不動産賃貸事業利益	26,336	60,302	19,841	85,219	23,204	11,679	19,858	58,094	57,884	18,256	130,378	68,354	26,911	52,894	64,798
減価償却費控除前利益 (NOI)	36,452	75,942	27,854	125,798	37,918	17,319	38,584	85,381	79,101	37,789	154,071	83,728	32,682	81,686	81,436
資本的支出額	39,646	2,109	-	2,513	761	-	-	2,523	3,720	2,159	16,436	459	722	7,844	12,456
稼働率 (2024年11月末時点)	100.0%	97.5%	100.0%	96.6%	100.0%	95.6%	100.0%	96.1%	97.6%	94.6%	93.0%	100.0%	96.8%	88.3%	96.5%
修正NOI利回り	5.69%	4.78%	4.27%	7.29%	5.13%	3.84%	4.90%	5.87%	7.70%	5.46%	5.97%	6.12%	5.01%	4.79%	6.02%

(単位: 千円)	D31	D32	D33	D34	D35	D36	住居計	E1	E3	E4	E5	E6	E8	E9	E11
	パークアクセス赤塚	UURコート白鷺	コートブランシェAP	UURコート茨木東中条	アムール横浜	グランルージュ城東		リリカ東北支店	壺川スクエアビル	ザプラ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	新習志野物流センターII
不動産賃貸事業収益	52,941	41,890	35,372	50,394	38,987	51,422	1,884,287		322,295						
賃貸事業収入	50,937	39,579	33,812	49,403	37,330	50,696	1,824,941		263,226						
その他賃貸事業収入	2,004	2,310	1,559	990	1,656	726	59,346		59,069						
不動産賃貸事業費用	16,180	22,757	15,431	14,960	12,924	16,229	802,312		179,268						
公租公課	2,821	3,224	1,818	3,912	2,189	3,974	122,370		19,536						
諸経費	7,836	14,824	9,236	5,416	6,193	6,574	323,486	(注1)	106,158	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	4,246	4,785	2,853	2,904	2,486	2,352	118,760		30,511						
水道光熱費	886	999	319	359	546	469	35,349		61,107						
損害保険料	145	63	40	94	51	87	3,234		464						
修繕費	1,670	8,436	5,303	1,783	1,923	2,892	124,745		10,108						
その他賃貸事業費用	888	540	720	274	1,184	772	41,396		3,966						
減価償却費	5,521	4,708	4,376	5,631	4,542	5,679	356,455		53,573						
不動産賃貸事業利益	36,760	19,133	19,940	35,434	26,062	35,193	1,081,975	28,233	143,027	102,996	197,272	329,711	62,041	157,859	57,318
減価償却費控除前利益 (NOI)	42,282	23,841	24,317	41,065	30,605	40,872	1,438,430	54,620	196,600	140,836	241,509	345,022	76,979	182,699	68,965
資本的支出額	-	6,085	1,771	339	806	5,274	115,751	-	69,866	3,968	62,643	-	10,470	-	3,696
稼働率 (2024年11月末時点)	97.1%	100.0%	91.5%	100.0%	100.0%	97.8%	96.8%	100.0%	89.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.26%	3.30%	3.82%	4.92%	3.89%	4.65%	5.48%	5.31%	9.45%	8.03%	5.06%	8.60%	6.01%	4.83%	5.31%

(単位: 千円)	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)
	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	グラン宮の森	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												2,346,146	-
賃貸事業収入												2,250,739	-
その他賃貸事業収入												95,406	-
不動産賃貸事業費用												693,419	236,871
公租公課												156,608	236,871
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)	220,543	-
外注委託費												68,623	-
水道光熱費												90,945	-
損害保険料												3,200	-
修繕費												46,571	-
その他賃貸事業費用												11,203	-
減価償却費												316,266	-
不動産賃貸事業利益	36,448	42,616	156,635	56,443	38,899	48,326	18,575	38,762	33,578	78,680	25,297	1,652,726	-236,871
減価償却費控除前利益 (NOI)	48,842	49,124	156,635	63,976	47,606	57,248	28,721	45,982	43,605	90,561	29,451	1,968,993	-236,871
資本的支出額	1,299	-	-	210	15,371	-	4,345	14,051	-	-	848	186,772	-
稼働率 (2024年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	-
修正NOI利回り	4.97%	5.44%	4.73%	5.00%	7.30%	4.87%	1.76%	4.77%	6.11%	4.06%	4.99%	5.72%	-

(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年夏頃に予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。

(注3) 第42期中に売却済みです。

(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。定常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。

(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41期末 (2024/5/31)				第42期末 (2024/11/30)				第42期末と第41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	変化率	変化額	
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	4,810	4,150	4.8%	▲660	4,768	4,150	4.8%	▲618	±0	±0%	±0%	+42	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	3,944	6,370	5.0%	+2,425	3,908	6,420	5.0%	+2,511	+50	+0.8%	±0%	+86	不動研
	A6	天神ルーチエ	5	06/04/14	6,500	6,186	6,880	4.1%	+693	6,160	7,050	4.0%	+889	+170	+2.5%	▲0.1%	+196	日土地
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,606	3,940	4.8%	+1,333	2,591	3,940	4.8%	+1,348	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,649	5,160	4.7%	+510	4,616	5,150	4.7%	+533	▲10	▲0.2%	±0%	+23	不動研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,305	2,020	5.1%	+714	1,291	2,020	5.1%	+728	±0	±0%	±0%	+13	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,514	3,460	3.7%	▲54	3,508	3,470	3.7%	▲38	+10	+0.3%	±0%	+16	不動研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,137	5,260	4.2%	+1,122	4,130	5,260	4.2%	+1,129	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	2,919	3,970	6.0%	+1,050	2,891	3,960	6.0%	+1,068	▲10	▲0.3%	±0%	+18	不動研
	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	12,455	11,600	4.6%	▲855	+100	+0.9%	±0%	+100	不動研
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,182	1,940	4.1%	▲242	2,170	1,960	4.1%	▲210	+20	+1.0%	±0%	+32	不動研
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,648	25,000	4.0%	+3,351	21,582	25,000	4.0%	+3,417	±0	±0%	±0%	+66	不動研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,525	2,840	3.1%	+1,314	1,522	2,840	3.1%	+1,317	±0	±0%	±0%	+2	不動研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,261	3,040	4.1%	+778	2,278	3,040	4.1%	+761	±0	±0%	±0%	▲17	不動研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,653	9,210	5.1%	+2,556	6,735	9,670	5.1%	+2,934	+460	+5.0%	±0%	+377	不動研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,718	4,950	6.6%	+1,231	3,684	4,940	6.6%	+1,255	▲10	▲0.2%	±0%	+24	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	1,950	2,410	4.7%	+459	1,936	2,410	4.7%	+473	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,597	5,910	3.5%	+1,312	4,565	5,910	3.5%	+1,344	±0	±0%	±0%	+31	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,593	4,170	4.1%	+1,576	2,557	4,250	4.1%	+1,692	+80	+1.9%	±0%	+115	不動研
	A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,420	4.4%	+679	2,740	3,470	4.3%	+729	+50	+1.5%	▲0.1%	+50	不動研
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	3,120	4.3%	+849	2,270	3,170	4.2%	+899	+50	+1.6%	▲0.1%	+50	不動研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	25,673	35,300	3.5%	+9,626	25,520	35,300	3.5%	+9,779	±0	±0%	±0%	+152	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,431	7,050	5.4%	+2,618	4,391	7,040	5.4%	+2,648	▲10	▲0.1%	±0%	+30	不動研
	A31	Luz福岡天神	20	13/11/29	4,350	5,484	6,980	3.4%	+1,495	5,438	7,250	3.4%	+1,811	+270	+3.9%	±0%	+315	不動研
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,360	4.6%	+509	6,850	7,360	4.6%	+509	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,170	4.1%	+327	1,842	2,170	4.1%	+327	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,210	4.2%	+242	1,967	2,210	4.2%	+242	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,670	2,750	3.1%	+79	2,667	2,750	3.1%	+82	±0	±0%	±0%	+3	不動研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,999	3,810	3.3%	▲2,189	5,989	3,810	3.3%	▲2,179	±0	±0%	±0%	+10	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,198	4,720	5.0%	+521	4,160	4,760	4.9%	+599	+40	+0.8%	▲0.1%	+77	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,187	2,770	3.4%	▲417	3,186	2,800	3.4%	▲386	+30	+1.1%	±0%	+31	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,908	9,360	4.3%	▲548	9,878	9,490	4.2%	▲388	+130	+1.4%	▲0.1%	+160	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,788	1,900	5.6%	+111	1,783	1,940	5.5%	+156	+40	+2.1%	▲0.1%	+44	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,194	11,800	4.1%	▲394	12,185	11,800	4.1%	▲385	±0	±0%	±0%	+8	谷澤
	A43	LEVENおおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,821	3,910	4.1%	+88	3,814	3,910	4.0%	+95	±0	±0%	▲0.1%	+6	谷澤
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	38	22/06/30	1,500	1,582	1,640	4.1%	+57	1,581	1,640	4.1%	+58	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A45	東松戸ショッピングセンター	40	23/06/01	2,200	2,215	2,340	4.8%	+124	2,207	2,340	4.8%	+132	±0	±0%	±0%	+8	不動研

(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41期末 (2024/5/31)				第42期末 (2024/11/30)				第42期末と第41期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	還元利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	還元利回り	含み損益	④-③	④/②-1	変化率	含み損益変化額	
オフィスビル	B1	T & G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,051	2,900	3.4%	+848	2,033	2,900	3.4%	+866	±0	±0%	±0%	+18	谷澤
	B3	福岡アーセオビル	1	03/12/26	2,080	1,429	3,350	4.7%	+1,920	1,466	3,360	4.7%	+1,893	+10	+0.3%	±0%	▲27	不動研
	B4	麴町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,362	3,140	3.0%	+777	2,353	3,130	3.0%	+776	▲10	▲0.3%	±0%	▲1	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	22,700	30,200	4.6%	+7,499	22,730	30,200	4.6%	+7,469	±0	±0%	±0%	▲30	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	17,727	18,500	4.3%	+772	-	-	-	-	▲18,500	-	▲4.3%	▲772	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,175	6,650	3.8%	+1,525	8,139	6,630	3.8%	+1,509	▲20	▲0.3%	±0%	+15	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,888	6,380	3.6%	+2,491	3,865	6,380	3.6%	+2,514	±0	±0%	±0%	+22	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	11,275	15,000	3.3%	+3,724	11,217	15,000	3.3%	+3,782	±0	±0%	±0%	+58	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,607	7,070	3.9%	+1,462	5,575	7,070	3.9%	+1,494	±0	±0%	±0%	+31	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	6,119	8,060	4.2%	+1,940	6,059	8,060	4.2%	+2,000	±0	±0%	±0%	+60	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,101	4,140	3.6%	+1,038	3,089	4,140	3.6%	+1,050	±0	±0%	±0%	+11	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	2,386	3,470	4.2%	+1,083	2,378	3,470	4.2%	+1,091	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,110	2,660	3.3%	+549	2,102	2,660	3.3%	+557	±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	1,429	1,690	4.5%	+260	1,412	1,690	4.5%	+277	±0	±0%	±0%	+17	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,664	13,100	3.7%	+4,435	8,705	13,000	3.7%	+4,294	▲100	▲0.8%	±0%	▲140	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,178	8,070	3.4%	+1,891	6,144	8,090	3.4%	+1,945	+20	+0.2%	±0%	+53	不動研
	B27	リーラヒジリサカ	15	10/12/01	2,750	2,575	3,660	3.8%	+1,084	2,563	3,850	3.8%	+1,286	+190	+5.2%	±0%	+202	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,019	1,300	4.6%	+280	1,012	1,300	4.6%	+287	±0	±0%	±0%	+6	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	2,422	4,050	3.3%	+1,627	2,425	4,040	3.3%	+1,614	▲10	▲0.2%	±0%	▲12	不動研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,497	8,260	3.8%	+1,762	6,455	7,990	3.7%	+1,534	▲270	▲3.3%	▲0.1%	▲228	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,267	5,830	3.9%	+1,562	4,267	5,960	3.8%	+1,692	+130	+2.2%	▲0.1%	+130	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,603	2,560	5.2%	+956	1,613	2,560	5.1%	+946	±0	±0%	▲0.1%	▲9	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	807	874	5.6%	+66	808	886	5.6%	+77	+12	+1.4%	±0%	+11	不動研
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,228	12,600	4.5%	+5,371	7,198	12,500	4.5%	+5,301	▲100	▲0.8%	±0%	▲70	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,936	3,200	3.9%	+1,263	1,945	3,330	3.9%	+1,384	+130	+4.1%	±0%	+121	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,195	3,270	3.5%	+1,074	2,188	3,270	3.5%	+1,081	±0	±0%	±0%	+6	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,153	2,000	4.6%	+846	1,133	2,010	4.6%	+876	+10	+0.5%	±0%	+29	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	998	2,720	4.1%	+1,721	991	2,770	4.1%	+1,778	+50	+1.8%	±0%	+57	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,080	3,940	3.4%	+1,859	2,084	3,940	3.4%	+1,855	±0	±0%	±0%	▲4	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,774	5,640	4.4%	+2,865	2,763	5,630	4.4%	+2,866	▲10	▲0.2%	±0%	±0	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	19,199	23,600	4.3%	+4,400	19,182	24,100	4.3%	+4,917	+500	+2.1%	±0%	+517	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,186	13,000	3.6%	+813	12,169	13,100	3.6%	+930	+100	+0.8%	±0%	+117	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	9,973	11,600	2.6%	+1,626	9,950	11,500	2.6%	+1,549	▲100	▲0.9%	±0%	▲76	不動研
	B47	虎ノ門 P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,460	4,680	3.5%	+1,219	3,457	4,670	3.5%	+1,212	▲10	▲0.2%	±0%	▲6	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,512	8,170	3.1%	+657	7,502	8,150	3.1%	+647	▲20	▲0.2%	±0%	▲10	谷澤
	B49	飯田橋プレーノ	37	22/03/31	6,333	6,162	7,200	3.1%	+1,037	6,569	7,670	3.1%	+1,100	+470	+6.5%	±0%	+63	不動研
	B50	大阪ベイタワー	39	23/03/20	26,370	5,527	5,560	3.9%	+32	27,370	27,800	3.9%	+429	+22,240	+400.0%	±0%	+396	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	8,517	10,100	2.5%	+1,582	±0	±0%	±0%	▲7	不動研

(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41期末 (2024/5/31)					第42期末 (2024/11/30)				第42期末と第41期末の比較				鑑定評価機関	
						①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬		⑭
						帳簿価額	評価額	還元利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	還元利回り	含み損益	評価額	還元利回り	含み損益	④-②	④/②-1		還元利回り変化幅
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,399	31,900	4.3%	+10,500	21,449	33,300	4.2%	+11,850	+1,400	+4.4%	▲0.1%	+1,349	不動研		
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,545	2,670	3.6%	+1,124	1,538	2,670	3.6%	+1,131	±0	±0%	±0%	+6	日土地		
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	2,855	3,980	4.7%	+1,124	2,822	3,980	4.7%	+1,157	±0	±0%	±0%	+32	不動研		
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,575	4,960	4.6%	+1,384	3,552	4,950	4.6%	+1,397	▲10	▲0.2%	±0%	+12	日土地		
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,702	10,700	4.4%	+3,997	6,680	10,800	4.4%	+4,119	+100	+0.9%	±0%	+122	日土地		
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,302	8,940	3.9%	+4,637	4,274	9,830	3.9%	+5,555	+890	+10.0%	±0%	+918	不動研		
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,844	6,920	3.8%	+2,075	4,826	6,930	3.8%	+2,103	+10	+0.1%	±0%	+28	不動研		
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,662	3,800	3.8%	▲862	4,641	4,220	3.8%	▲421	+420	+11.1%	±0%	+441	不動研		
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,541	3,280	3.9%	+738	2,533	3,290	3.9%	+756	+10	+0.3%	±0%	+18	大和		
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	1,965	2,640	4.9%	+674	1,957	2,690	4.8%	+732	+50	+1.9%	▲0.1%	+58	大和		
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	692	909	6.1%	+216	688	935	6.0%	+246	+26	+2.9%	▲0.1%	+29	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	19,640	22,500	5.3%	+2,859	19,660	22,500	5.3%	+2,839	±0	±0%	±0%	▲19	不動研		
	C14	ロイヤルバインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,339	17,100	5.2%	▲239	17,276	17,100	5.2%	▲176	±0	±0%	±0%	+63	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	17,949	15,900	5.3%	▲2,049	18,064	15,900	5.3%	▲2,164	±0	±0%	±0%	▲114	谷澤		
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,006	3,540	4.3%	+533	2,994	3,760	4.2%	+765	+220	+6.2%	▲0.1%	+232	不動研		
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,332	4,890	3.8%	+557	4,315	4,900	3.8%	+584	+10	+0.2%	±0%	+27	不動研		
	C18	ホテルヒューレット甲子園	32	19/06/25	13,520	14,015	13,300	4.4%	▲715	14,059	13,300	4.4%	▲759	±0	±0%	±0%	▲43	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	4,061	5,290	4.5%	+1,228	4,038	5,280	4.5%	+1,241	▲10	▲0.2%	±0%	+12	谷澤		
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,782	5,830	4.8%	+1,047	4,760	5,820	4.8%	+1,059	▲10	▲0.2%	±0%	+12	谷澤		
	C21	リーガブレイス京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,058	2,570	4.1%	+511	2,054	2,560	4.1%	+505	▲10	▲0.4%	±0%	▲5	谷澤		
	C22	博多祇園開発用地	40	23/07/31	2,300	2,491	2,660	7.0%	+168	2,586	2,820	7.0%	+233	+160	+6.0%	±0%	+65	不動研		
	C23	ランドーホテル広島ブレステージ	42	24/06/03	2,580	-	-	-	-	2,681	2,840	4.9%	+158	+2,840	-	+4.9%	+158	不動研		
	住居	D1	T & G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,348	2,900	3.4%	+1,551	1,335	2,900	3.4%	+1,564	±0	±0%	±0%	+12	谷澤	
D4		駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,427	2,430	3.5%	+1,002	1,426	2,440	3.5%	+1,013	+10	+0.4%	±0%	+10	不動研		
D6		UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	931	1,660	3.3%	+728	926	1,660	3.3%	+733	±0	±0%	±0%	+5	谷澤		
D9		アブリー新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,210	3,850	4.8%	+1,639	2,182	3,690	5.0%	+1,507	▲160	▲4.2%	+0.2%	▲131	不動研		
D10		UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	872	1,760	4.3%	+887	900	1,760	4.3%	+859	±0	±0%	±0%	▲27	谷澤		
D15		クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,446	4,090	3.6%	+1,643	2,433	4,150	3.6%	+1,716	+60	+1.5%	±0%	+73	不動研		
D17		グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	909	1,260	4.0%	+350	901	1,260	4.0%	+358	±0	±0%	±0%	+8	不動研		
D18		MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,163	4,780	4.9%	+2,616	2,125	4,780	4.9%	+2,654	±0	±0%	±0%	+38	不動研		
D19		UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,025	1,770	3.8%	+744	1,011	1,770	3.8%	+758	±0	±0%	±0%	+13	日土地		
D21		パークサイト泉	10	08/11/21	900	778	767	3.8%	▲11	773	765	3.8%	▲8	▲2	▲0.3%	±0%	+3	不動研		
D22		UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,103	1,960	3.9%	+856	1,084	1,900	3.9%	+815	▲60	▲3.1%	±0%	▲41	不動研		
D23		UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,672	3,940	3.7%	+1,267	2,644	3,940	3.7%	+1,295	±0	±0%	±0%	+28	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	1,618	3,560	4.2%	+1,941	1,601	3,610	4.1%	+2,008	+50	+1.4%	▲0.1%	+67	不動研		
D25		グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,109	1,800	3.8%	+690	1,092	1,810	3.8%	+717	+10	+0.6%	±0%	+27	不動研		
D26		グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,787	7,430	3.7%	+2,642	4,779	7,440	3.7%	+2,660	+10	+0.1%	±0%	+18	谷澤		
D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,746	3,320	4.7%	+573	2,731	3,310	4.7%	+578	▲10	▲0.3%	±0%	+4	不動研			
D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,340	1,650	3.8%	+309	1,335	1,680	3.8%	+344	+30	+1.8%	±0%	+35	谷澤			

(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41期末 (2024/5/31)				第42期末 (2024/11/30)				第42期末と第41期末の比較				鑑定評価機関
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅	含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1			
住居	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,510	4,050	4.3%	+539	3,489	3,990	4.3%	+500	▲60	▲1.5%	±0%	▲39	不動研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,856	3,870	3.7%	+1,013	2,850	3,870	3.7%	+1,019	±0	±0%	±0%	+6	谷澤
	D31	パークアक्स赤塚	33	20/03/30	1,980	2,026	2,400	3.5%	+373	2,020	2,400	3.5%	+379	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,536	1,880	3.6%	+343	1,537	1,890	3.6%	+352	+10	+0.5%	±0%	+8	谷澤
	D33	コートブランシェA P	33	20/03/31	1,270	1,341	1,540	3.4%	+198	1,338	1,540	3.4%	+201	±0	±0%	±0%	+2	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,750	1,880	4.1%	+129	1,744	1,880	4.1%	+135	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	1,677	1,620	3.6%	▲57	1,673	1,630	3.6%	▲43	+10	+0.6%	±0%	+13	不動研
	D36	グランルージュ城東	39	22/12/22	1,755	1,878	1,860	4.2%	▲18	1,877	1,860	4.2%	▲17	±0	±0%	±0%	±0	大和
その他	E1	リカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,210	2,460	4.8%	+1,249	1,183	2,450	4.8%	+1,266	▲10	▲0.4%	±0%	+16	日土地
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,416	7,460	4.9%	+4,043	3,432	7,990	4.9%	+4,557	+530	+7.1%	±0%	+513	不動研
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,572	5,190	5.1%	+1,617	3,539	5,190	5.1%	+1,650	±0	±0%	±0%	+33	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,194	12,500	3.9%	+3,305	9,213	12,500	3.9%	+3,286	±0	±0%	±0%	▲18	不動研
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,839	15,800	4.2%	+7,960	7,824	15,800	4.2%	+7,975	±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	3,350	4.2%	+743	2,601	3,350	4.2%	+748	±0	±0%	±0%	+4	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,309	10,700	3.9%	+3,390	7,284	10,700	3.9%	+3,415	±0	±0%	±0%	+24	谷澤
	E11	新習志野物流センターII	27	17/01/31	2,590	2,707	3,040	4.3%	+332	2,699	3,030	4.3%	+330	▲10	▲0.3%	±0%	▲2	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,897	2,030	4.3%	+132	1,886	2,030	4.3%	+143	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,833	2,130	4.2%	+296	1,826	2,220	4.2%	+393	+90	+4.2%	±0%	+96	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	8,640	3.5%	+1,705	6,934	8,660	3.5%	+1,725	+20	+0.2%	±0%	+20	谷澤
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,588	3,050	4.0%	+461	2,581	3,020	4.0%	+438	▲30	▲1.0%	±0%	▲22	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,426	1,990	4.5%	+563	1,432	1,990	4.5%	+557	±0	±0%	±0%	▲6	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	2,387	2,610	4.4%	+222	2,378	2,610	4.4%	+231	±0	±0%	±0%	+8	谷澤
E18	加須物流センターI・II	36	21/06/30	3,259	3,316	3,590	3.9%	+273	3,311	3,630	3.9%	+318	+40	+1.1%	±0%	+45	谷澤	
E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,001	2,160	4.3%	+158	2,008	2,170	4.3%	+161	+10	+0.5%	±0%	+3	谷澤	
E20	グランダ宮の森	36	21/09/30	1,423	1,625	1,670	4.7%	+44	1,615	1,710	4.7%	+94	+40	+2.4%	±0%	+50	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	4,587	4,670	3.7%	+82	4,575	4,670	3.7%	+94	±0	±0%	±0%	+11	谷澤	
E22	札幌米里物流センター	39	22/12/22	1,177	1,222	1,310	4.7%	+87	1,219	1,310	4.7%	+90	±0	±0%	±0%	+3	谷澤	
合計					722,299	666,310	839,640	4.16%	+173,329	672,105	852,486	4.15%	+180,380	+12,846	+1.5%	▲0.02%	+7,050	

(注1) 「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋ブルーノ」、「B50 大阪ベイタワー」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」、「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」、「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 (m)	延床面積 (m)	賃貸可能面積 (m)	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	12,977.77	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	心斎橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.2%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12%	15期	2010/12/01
	A19	アルボレ神宮前	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	アルボレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,186.63	8%	15期	2010/12/01
	A21	モラーシュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.0%	58,449.70	54,689.28	41,750.76	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	ケーズデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井郡	1,750	0.2%	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	11,000	1.6%	-	-	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

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 (m)	延床面積 (m)	賃貸可能面積 (m)	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
	(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	10,947.61	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	11,204.17	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・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	0.3%	257.87	2,038.70	1,727.88	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	0.6%	1,284.23	9,596.62	7,623.03	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	17,950.08	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	2,234.78	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	44,282.57	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	21,588.97	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	6,333	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,612.53	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	15,370	2.2%	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 (m)	延床面積 (m)	賃貸可能面積 (m)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.0%	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	MZ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	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	2.8%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7%	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルバインズホテル浦和	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	0.9%	-	-	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
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	0.4%	437.49	2,025.28	2,352.06	9%	42期	2024/06/03	
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	アブリーレ新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.4%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8%	3期	2005/04/13
	D10	UURコート札幌北三条	その他	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.35	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

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 (m)	延床面積 (m)	賃貸可能面積 (m)	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	グランレージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13%	27期	2016/12/01	
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1%	30期	2018/07/03	
	D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1%	31期	2019/04/01	
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12%	33期	2020/03/30	
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12%	33期	2020/03/31	
	D33	コートブランシェ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	2,268.39	12%	38期	2022/10/31	
	D36	グランレージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	0.2%	1,155.76	4,197.62	3,290.77	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		ザブレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13%	21期	2014/05/01	
E5		ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.4%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12%	22期	2014/10/02	
E6		第1・第2MT有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.1%	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	9,408.26	6%	36期	2021/08/06	
E20		グラン宮の森	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42期末)					703,099	100.0%	814,711.03	2,365,242.93	1,594,678.47	5.53%			

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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・第44期：2025年6月1日～2025年11月30日、運用日数183日
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格 / 譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金を指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」「配当準備積立金」「圧縮準備積立金」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。