



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

# 第37期（2022年5月期） 決算説明資料

2021年12月1日～2022年5月31日

「参考資料」は「補足資料」として本紙巻末に別冊でご用意しています。

証券コード：8960

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



2022年7月

<b>1 決算概要</b>		<b>3-3 ポートフォリオ・サマリー</b>	p.28
● 決算トピックス	p.3	● ポートフォリオの構成	p.29
● 着実な「実態利益」の成長及び売却益・内部留保活用による安定分配	p.4	● ポートフォリオ収益力の推移	p.30
<b>2 決算・業績予想</b>		● 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）	p.31
● 第37期1口当たり分配金予想（主な差異要因）	p.7	<b>3-4 財務運営</b>	p.32
● 第37期決算概要	p.8	● 財務状況	p.33
● 第38期・第39期1口当たり分配金予想（主な差異要因）	p.9	● 内部留保の活用方針	p.36
● 第38期・第39期業績予想	p.10	<b>3-5 ESGに関する取組み</b>	p.38
● 今後の取組み	p.11	● ESGの取組み：サステナビリティマネジメント	p.39
<b>3 資産運用戦略</b>		● ESGの取組み：外部評価	p.41
<b>3-1 外部成長</b>	p.13	● ESGの取組み：重要課題（マテリアリティ）への対応	p.42
● 新規取得物件：第37期	p.14	● ESGの取組み：E（環境）	p.43
● 新規取得物件：第38期	p.15	● ESGの取組み：S（社会）・G（ガバナンス）	p.45
● 開発物件の取組み及び進捗	p.16	● ESGの取組み：その他	p.46
● 譲渡物件：第37期・第38期	p.17	<b>用語の定義集</b>	p.47
● 資産入替え：第37期・第38期	p.18		
● 外部成長の軌跡	p.19		
<b>3-2 内部成長</b>	p.20		
● 資産運用状況 ホテル	p.21		
● 資産運用状況 商業施設	p.23		
● 資産運用状況 オフィス	p.24		
● ハンズオン・マネジメント	p.25		

# 1 決算概要

---

## 第37期（2022年5月期）決算

（単位：億円）

	実績	（対前期比）	（対6ヶ月前予想比）
<b>営業収益</b>	<b>241.8</b>	<b>+13.7</b>	<b>+11.7</b>
賃貸事業収益	232.1	+4.0	+2.0
不動産等売却益	9.7	+9.7	+9.7
<b>賃貸事業利益</b>	<b>119.6</b>	<b>+1.9</b>	<b>+0.3</b>
<b>営業利益</b>	<b>105.5</b>	<b>+22.9</b>	<b>+9.7</b>
<b>当期純利益</b>	<b>96.2</b>	<b>+23.0</b>	<b>+10.1</b>
<b>1口当たり分配金（円/口）</b>	<b>3,112</b>	<b>+12</b>	<b>+12</b>

## ポートフォリオ収益力の回復と安定に向けた取組み

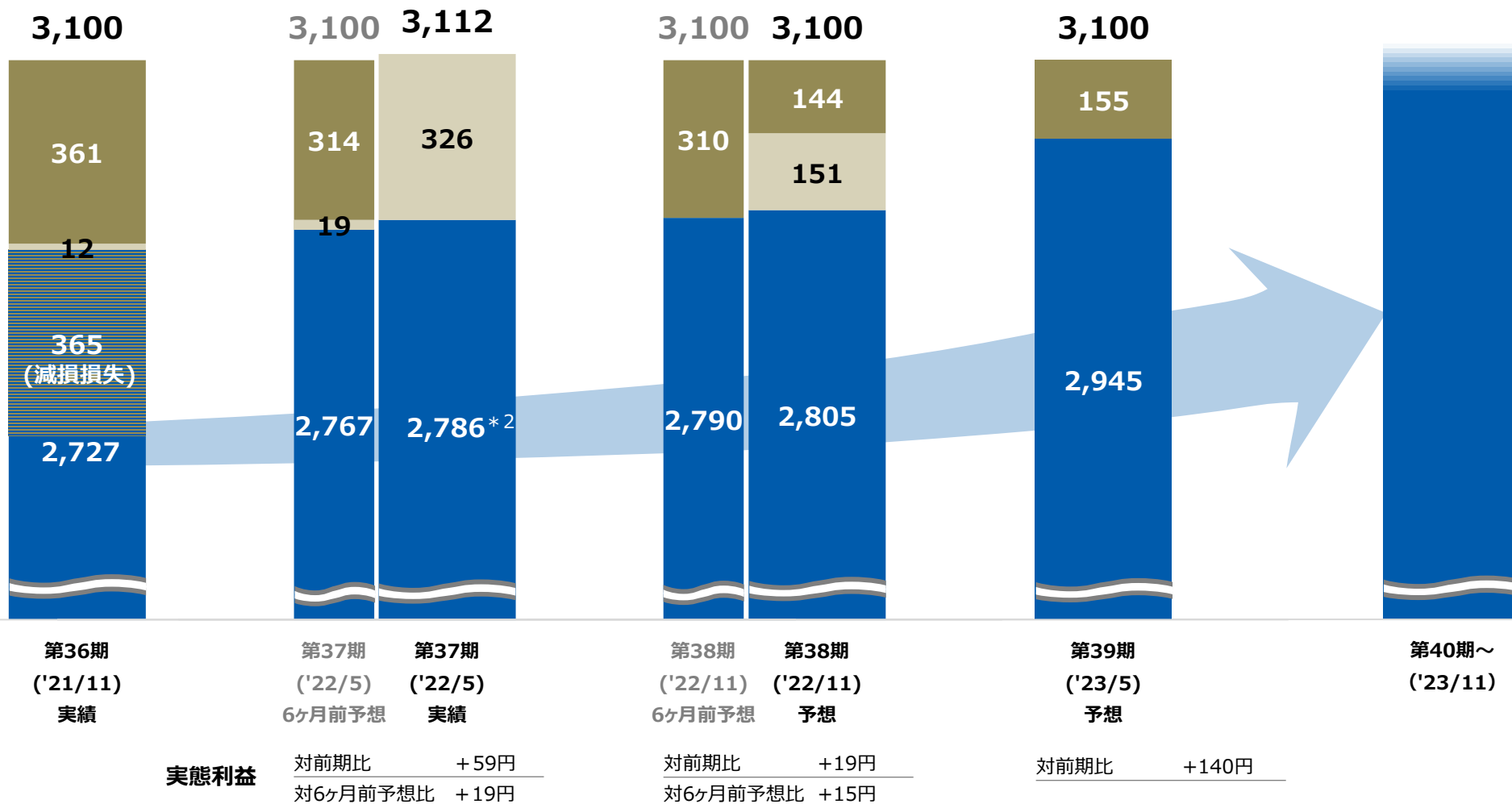
<b>外部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資産入替えを通じたポートフォリオの質的改善及び売却益の実現</li> <li>● 情報ネットワークを活用し、東京都心の優良オフィスビルを取得</li> </ul>
<b>内部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 機動的な区画形成・建物工事による稼働率の維持・向上</li> <li>● プロアクティブなリーシングによる収益力の改善・強化</li> </ul>
<b>財務運営</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 強固で安定的な財務体質の構築</li> <li>● コスト抑制と調達期間の長期化をバランスさせた柔軟な資金調達</li> </ul>
<b>ESG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ESG業務に専従する「サステナビリティ戦略室」の設置</li> <li>● MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ</li> </ul>

（注）個別物件毎の物件収支・稼働率につき、決算説明資料補足説明資料にて第36期（2021年11月期）より開示を再開しております（一部の物件を除く）。

# 着実な「実態利益」の成長及び売却益・内部留保活用による安定分配

## 1口当たり分配金（円/口）

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



\*1 売却益のうち分配金充当額、テナント解約違約金等。

\*2 減損損失影響▲22円を含む。



## 2 決算・業績予想

---

# 第37期1口当たり分配金（主な差異要因）

（単位：円/口）

1口当たり分配金

増益要因

減益要因

3,100

▲726

第36期	LEVENおたかの森（'21/6）	+5
	加須物流センターI・II（'21/6）	+4
	神戸西神物流センター（'21/8）	+5
第37期	飯田橋プレーノ（'22/3、'22/5）	+15

+29

+8

第36期	クオーツタワー（'21/6）	±0
第37期	府中ビル（建物）（'22/3）	+6
	六番町Kビル（'22/3）	+2

期別影響額

第36期 ▲3  
第37期 +312

+315

賃料・共益費	+10
修繕費	▲8
その他賃貸事業費用	▲26
水道光熱費収支	▲37
その他	+8

▲52

+78

期別影響額

第36期 ▲654  
第37期 ▲576

新型コロナウイルス影響

■ホテル

新型コロナウイルスの影響を受ける前  
（第32期決算発表時点）に策定した  
収支予測との差額

■ホテル以外の用途

新型コロナウイルスの影響による減額分

販管費	+17
営業外損益	+1

+18

期別影響額

第36期 ▲365  
第37期 ▲22

+343

3,112

第36期  
実績

内部留保  
取崩し  
剥落

新規取得物件  
利益寄与

売却物件  
利益増減

売却損益  
増減

既存物件  
利益増減  
〔新型コロナウイルス  
影響除く〕

新型  
コロナウイルス  
影響改善

販管費  
営業外損益他

減損損失  
増減

第37期  
実績

注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。



# 第37期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第36期実績 A	第37期実績 B	前期対比 B-A	第37期予想 C*	予想対比 B-C
1	営業収益	22,806	24,184	+1,377	23,009	+1,175
2	賃貸事業収益	22,806	23,212	+406	23,009	+204
3	賃貸事業収入	21,187	21,524	+337	21,544	▲19
4	賃料・共益費	20,264	20,593	+329	20,623	▲30
5	駐車場収入他	923	931	+8	921	+11
6	その他賃貸事業収入	1,618	1,687	+69	1,465	+223
7	附加使用料	1,386	1,319	▲67	1,208	+112
8	賃貸事業一時収入	150	280	+129	177	+103
9	その他雑収入	81	88	+7	80	+8
10	不動産等売却益	-	971	+971	-	+971
11	営業費用	14,550	13,630	▲920	13,427	+204
12	賃貸事業費用	11,032	11,244	+213	11,075	+169
13	公租公課	2,136	2,127	▲9	2,059	+68
14	外注委託費	1,756	1,804	+48	1,802	+2
15	水道光熱費	1,325	1,374	+49	1,178	+196
16	損害保険料	24	35	+11	37	▲1
17	修繕費等	1,274	1,300	+26	1,302	▲2
18	その他賃貸事業費用	417	500	+83	578	▲77
19	減価償却費	4,098	4,102	+4	4,119	▲17
20	不動産等売却損	10	-	▲10	-	-
21	減損損失	1,139	68	▲1,071	-	+68
22	販売費・一般管理費	2,369	2,317	▲52	2,352	▲34
23	営業利益	8,256	10,553	+2,297	9,582	+971
24	賃貸事業利益	11,774	11,967	+193	11,934	+34
25	NOI	(15,872)	(16,069)	(+197)	(16,053)	(+17)
26	営業外収益	40	28	▲12	25	+4
27	営業外費用	969	953	▲17	997	▲43
28	経常利益	7,326	9,628	+2,302	8,610	+1,019
29	当期純利益	7,326	9,628	+2,302	8,610	+1,019
30	1口当たり当期純利益(円/口)	(2,349)	(3,087)	(+738)	(2,760)	(+327)
31	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
32	任意積立金	2,263	▲1	▲2,265	979	▲981
33	分配金総額	9,666	9,704	+38	9,666	+38
34	1口当たり分配金(円/口)	3,100	3,112	+12	3,100	+12
35	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
36	資本的支出(CAPEX)	2,450	2,184	▲266	2,267	▲82

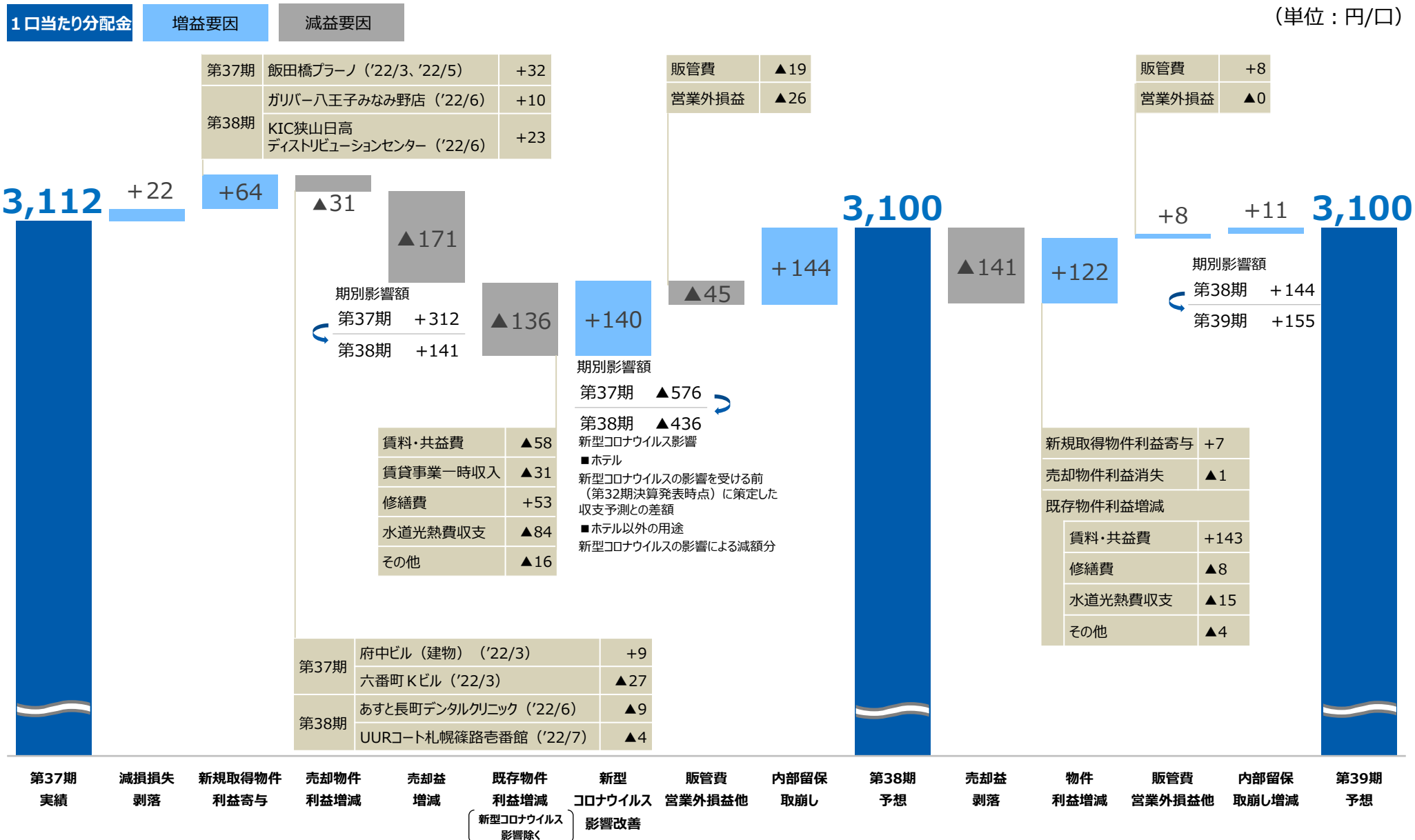
\*2022年1月18日公表値。

## 主要差異要因(符号は利益影響)

第36期実績 → 第37期実績 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		+13.8
新規取得物件収益寄与		+1.2
・第36期取得物件(通期寄与)		+0.5
・第37期取得物件		+0.6
売却による収益影響		+9.8
・第37期売却益計上		+9.7
・第37期売却による収益影響(解約違約金収受 他)		+0.1
既存物件収益影響		+0.4
・原状回復収入等の一時収益増		+0.6
・その他(季節変動による附加使用料減 他)		▲0.2
新型コロナウイルス影響(賃料)		+2.4
・第36期影響額(剥落)		+20.4
・第37期影響額		▲18.0
■ 営業費用/営業外損益		+9.2
・第36期減損損失(府中ビル)剥落		+11.4
・第36期・第37期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.3
・第36期売却損剥落、第37期売却による賃貸事業費用減		+0.3
・第37期減損損失(UURコート札幌篠路吾番館)計上		▲0.7
・その他営業費用(リーシング費増・水道光熱費増 他)		▲1.5
・営業外損益(保険金収入減・不動産等除却損減 他)		+0.0
第37期予想 → 第37期実績 (B-C)		(単位：億円)
■ 営業収益		+11.8
新規取得物件収益寄与		+0.7
・第36期・第37期取得物件		+0.7
売却による収益影響		+9.4
・第37期売却益計上		+9.7
・第37期売却による収益影響		▲0.3
既存物件収益影響		+3.3
・原状回復収入等の一時収益増		+1.1
・賃料・共益費増(コロナ影響除く)		+0.9
・その他(価格変動による附加使用料増 他)		+1.3
新型コロナウイルス影響(賃料) (実績-予算)		▲1.6
・予想見込影響額		▲16.4
・実績影響額		▲18.0
■ 営業費用/営業外損益		▲1.6
・第36期・第37期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.2
・第37期売却による賃貸事業費用減(修繕費未発生 他)		+3.2
・第37期減損損失(UURコート札幌篠路吾番館)計上		▲0.7
・その他営業費用(水道光熱費増・修繕費増 他)		▲4.4
・営業外損益(不動産等除却損減・支払利息減 他)		+0.5

# 第38期・第39期1口当たり分配金予想 (主な差異要因)

(単位：円/口)



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 第38期・第39期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第37期実績 A	第38期予想 B*	前期対比 B-A	第39期予想 C*	前期対比 C-B
1	営業収益	24,184	24,069	▲115	23,883	▲186
2	賃貸事業収益	23,212	23,630	+418	23,883	+252
3	賃貸事業収入	21,524	21,931	+407	22,388	+457
4	賃料・共益費	20,593	21,021	+428	21,483	+462
5	駐車場収入他	931	910	▲21	906	▲4
6	その他賃貸事業収入	1,687	1,699	+11	1,494	▲205
7	附加使用料	1,319	1,500	+181	1,316	▲184
8	賃貸事業一時収入	280	117	▲164	97	▲20
9	その他雑収入	88	83	▲6	81	▲1
10	不動産等売却益	971	439	▲533	-	▲439
11	営業費用	13,630	13,922	+292	13,769	▲153
12	賃貸事業費用	11,244	11,546	+301	11,419	▲127
13	公租公課	2,127	2,163	+36	2,186	+22
14	外注委託費	1,804	1,816	+12	1,795	▲21
15	水道光熱費	1,374	1,817	+442	1,679	▲138
16	損害保険料	35	38	+2	37	▲0
17	修繕費等	1,300	1,142	▲158	1,168	+25
18	その他賃貸事業費用	500	486	▲15	485	▲1
19	減価償却費	4,102	4,084	▲18	4,070	▲14
20	減損損失	68	-	▲68	-	-
21	販売費・一般管理費	2,317	2,376	+59	2,350	▲26
22	営業利益	10,553	10,147	▲407	10,113	▲34
23	賃貸事業利益	11,967	12,084	+117	12,464	+379
24	NOI	(16,069)	(16,169)	(+99)	(16,534)	(+365)
25	営業外収益	28	5	▲24	5	-
26	営業外費用	953	1,012	+59	1,012	+0
27	経常利益	9,628	9,139	▲489	9,106	▲34
28	当期純利益	9,628	9,139	▲489	9,105	▲34
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,087)	(2,930)	(▲157)	(2,919)	(▲11)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲1	450	+452	484	+34
32	分配金総額	9,704	9,666	▲38	9,666	-
33	1口当たり分配金(円/口)	3,112	3,100	▲12	3,100	-
34	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
35	資本的支出(CAPEX)	2,184	2,232	+47	2,729	+497

\*2022年7月19日公表値。

## 主要差異要因 (符号は利益影響)

第37期実績 → 第38期予想 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲1.2
新規取得物件収益寄与		+2.6
・第37期取得物件(通期寄与)		+1.4
・第38期取得物件		+1.2
売却による収益影響		▲6.9
・第37期売却益剥落・第38期売却益計上		▲5.3
・第37期・第38期売却による収益影響		▲1.5
既存物件収益影響		▲1.2
・原状回復収入等の一時収益減		▲1.0
・季節・価格変動による附加使用料増		+1.8
・その他(賃料・共益費減 他)		▲2.0
新型コロナウイルスの影響(賃料)		+4.4
・第37期影響額(剥落)		+18.0
・第38期影響額		▲13.6
■ 営業費用/営業外損益		▲3.8
・第37期減損損失(UURコート札幌篠路吾番館)剥落		+0.7
・2021年取得物件固都税費用化		▲0.3
・第37期・第38期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.6
・第37期・第38期売却による賃貸事業費用減		+0.6
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増		▲4.4
・その他営業費用(修繕費減 他)		+1.1
・営業外損益(不動産等除却損増 他)		▲0.8
第38期予想 → 第39期予想 (C-B)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲1.9
新規取得物件収益寄与		+0.2
・第38期取得物件(通期寄与)		+0.2
売却による収益影響		▲4.4
・第38期売却益剥落		▲4.4
・第38期売却による収益影響		▲0.1
既存物件収益影響		+2.4
・賃料・共益費増		+4.4
・季節・価格変動による附加使用料減		▲1.8
・その他(一時収益減 他)		▲0.2
■ 営業費用/営業外損益		+1.5
・第38期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.0
・第38期売却による賃貸事業費用減		+0.0
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費減		+1.4
・その他営業費用		+0.1

# 今後の取組み

		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
外部成長		<ul style="list-style-type: none"> <li>■世界主要国で金融引締め政策へのシフトが顕著になる一方、我が国では金融緩和を継続。国内外投資家の投資意欲は依然旺盛。</li> <li>■新型コロナウイルス感染収束に伴い、本格的な経済活動の正常化を見据えた中長期的な投資活動も再開。</li> <li>■安定的なリターンが見込める物流施設や住居に加え、リバーサル期待の商業施設・ホテル、品薄なオフィスビル等、全用途で取引利回りは低下傾向。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■将来的に収益性や競争力の低下が懸念される物件については入替えを検討。</li> <li>■従来の投資方針を堅持し、多種多様な用途・地域の不動産を多様な取得手法を駆使しつつ、厳選して取得機会を検討。</li> <li>■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。</li> </ul>
内部成長	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■消費者動向は全般的に回復傾向。新型コロナウイルス感染拡大前の売上を超える業種・業態も出始めている。</li> <li>■新型コロナウイルスの影響を受けた区画では、他業種・他用途の出店による入替えの動きが散見される。</li> <li>■インバウンドの恩恵を強く受けていた都心部の店舗では新型コロナウイルスの影響が継続。売上回復に遅れがみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■テナントの売上・営業状況の把握に努め、テナントリレーションを強化。</li> <li>■ライフスタイルの変化やテナントの出店動向を注視し、集客力及び施設売上の向上を企図した機動的なリーシング及びバリューアップ工事を実践。</li> </ul>
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■中・小規模オフィスの需要は全般的に堅調。東京、大阪での大規模供給を控え、一部のエリアにおいて二次空室発生を主因とする空室率上昇を懸念。</li> <li>■リモートワークの浸透や働き方の多様化が進み、大企業を中心にオフィスの在り方を見直す動きがみられる。</li> <li>■一方、新型コロナウイルスの感染収束に伴い、従業員のオフィス回帰を促す企業が見られる。各業界・業種における今後の動向を注視。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■オフィス需要の変化を捉えてテナントリレーションを強化。テナントニーズ（従業員の感染予防、コミュニケーション促進等）に即した貸主による一部内装工事実施、用途変更・業種転換等、機動的なリーシングを実践。</li> <li>■省エネルギー型設備への切り替えや運用スキームの見直し等によるコスト削減を継続。</li> </ul>
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■国内宿泊需要の回復、観光目的の訪日外国人に対する入国制限緩和により、宿泊業界全体の需要に明るい兆し。</li> <li>■各ホテルオペレーターの経営改善努力が進展するも、財務体質の回復には時間を要する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ビジネス及び観光における様式の変化を踏まえ、行政の観光支援策とリンクしたプランを含む商品プランの多様化や新サービスの導入等、新たな事業モデルの構築を検討。</li> <li>■各ホテルオペレーターの運営状況、財務状況を注視。</li> </ul>

# 今後の取組み

		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>■新型コロナウイルスの影響は相対的に限定的。法人契約等も回復基調にあり、稼働率、賃料水準は概ね安定的に推移。</li> <li>■リモートワークの浸透や働き方の多様化を機会とする新たな居住者ニーズに注目。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■賃料引上げを企図した貸室内外バリューアップ工事を実施。</li> <li>■在宅勤務に対応し得る共用・共有・空スペースの有効活用。</li> <li>■共用部及び専有部でのLED照明への切換え促進、置き配やシェアサイクル等、環境配慮・付加価値向上に資する設備の導入を検討。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物流施設の新規供給は増加傾向にあるものの、Eコマース市場の拡大継続により、賃貸需要は底堅く推移。</li> <li>■物流業界では労働力不足に加えて、燃料費高騰等に伴うコスト増が課題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■契約更改期において既存賃料を引上げ。</li> <li>■グリーンリース契約を念頭にLED照明化率の向上、省エネルギー型空調設備の導入等を促進。</li> <li>■太陽光パネルの設置拡大等、再生可能エネルギーの導入を積極的に検討。</li> </ul>
財務運営		<ul style="list-style-type: none"> <li>■我が国では金融緩和政策が継続するも、世界主要国の金融引締め政策の影響から、市中金利は振幅しながらも緩やかな上昇傾向で推移。</li> <li>■本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、借入環境は安定的。</li> <li>■債券発行市場は、今後の金融政策の不透明感から軟調に推移。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■長期固定金利での調達を基本方針としつつも、比較的低位で安定推移している変動金利での調達も一部組入れることにより、金融コストの上昇を抑制。</li> <li>■資金調達方法の多様化の推進。</li> <li>■規律ある財務運営の堅持。</li> </ul>
ESG		<ul style="list-style-type: none"> <li>■気候変動や人権をはじめとする環境・社会課題への関心等、非財務情報の開示に対する要請が世界各国で急速に高まる。</li> <li>■環境リスクをはじめとするESG課題に対応することが中長期的な企業価値向上に寄与する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ESGに関する情報開示を推進。透明性やガバナンスを意識したマネジメントを実行し、投資家をはじめとするステークホルダーとの相互理解の深化を図る。</li> <li>■運用における付加価値の向上を念頭に、ESG課題の解決に向けた取組みを拡充し、計画的に実行。</li> </ul>

# 3 資産運用戦略

---

## 3-1 || 外部成長

# 新規取得物件：第37期

## 東京都心の優良オフィスビル

### B49 飯田橋プラード 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内に位置。
- 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。

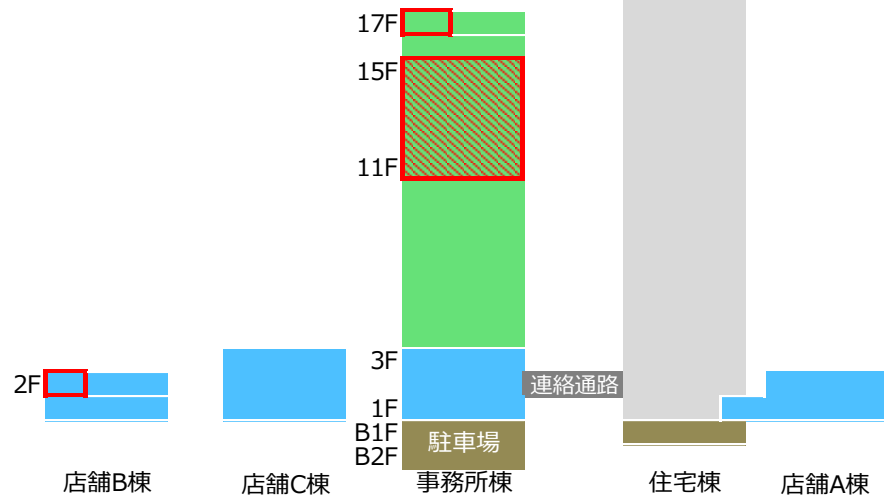
所在地	東京都千代田区		
構造・規模	RC B2/38F		
建築時期	2009年2月		
取得日	初回取得*1 2022年3月31日	追加取得*2 2022年5月12日	合計*3 <b>5,950百万円</b>
取得価格	5,380百万円	570百万円	<b>4.5%*4</b>
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.6% (4.2%)	3.9% (3.5%)	<b>(4.1%)*4</b>
稼働率 (2022年5月31日時点)	100.0%	100.0%	<b>100.0%</b>

- \*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 土地11.08%（登記簿上の敷地権割合に基づく便宜上の持分割合）、建物6.18%（登記簿上の延床面積に基づく持分割合）。
- \*4 初回取得及び追加取得の取得価格、想定NOIの単純合算数値を基に算出



#### <配置図（イメージ）>

- :事務所棟（ステージビルディング）
  - :店舗棟（プラードモール）
  - :住宅棟（プラウドタワー千代田富士見）
  - :初回取得部分
  - :追加取得部分
- （飯田橋プラード）



事務所棟専有部



ホワイエ

# 新規取得物件：第38期

## 広域・地域配送に優れた新築物流施設

### E21 KIC狭山日高ディストリビューションセンター その他

- 圏央道「狭山日高インターチェンジ（IC）」まで約1km。国道16号までは約3.5km。
- 狭山日高IC経由で関越自動車道、東北自動車道へのアクセスも容易。
- 天井高5m以上、床荷重1.5t/㎡、基準柱スパン11.5m×12m。3PL事業者を含むテナントにとって汎用性が高い仕様を具備。



所在地	埼玉県日高市
構造・規模	S 4F
建築時期	2022年4月
取得日	2022年6月30日
取得価格	4,450百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.0% (3.5%)
稼働率	100.0% (2022年6月30日時点)



## 人口増加\* 地域でアクセス利便性の更なる向上が期待される商業施設

### A44 ガリバー八王子みなみ野店 商業施設

スポンサー  
サポート

- 東京都西部で宅地開発が続く八王子ニュータウン「八王子みなみ野シティ」内に所在。
- 敷地面積約8,000㎡。八王子南バイパス（建設中）沿いの角地に所在。前面道路からの入出庫も容易。
- 中古車販売業を営むテナントがニュータウン周辺エリアにおける旗艦店として営業中。
- 「橋本駅」（本物件の最寄り駅「八王子みなみ野駅」から電車で約6分）周辺ではリニア中央新幹線「神奈川県駅（仮称）」開業に向けて開発が進行中。



所在地	東京都八王子市
構造・規模	S 1F
建築時期	2018年8月
取得日	2022年6月30日
取得価格	1,500百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.5% (4.4%)
稼働率	100.0% (2022年6月30日時点)



\* 人口増加率：2021年は3.1%（2016年比）。八王子市の人口統計（八王子市）による。



# 開発物件の取組み及び進捗

## 本投資法人が事業主体として取組む高齢者向け住宅開発プロジェクト

スポンサー  
サポート

### E20 宮の森二条開発用地

その他

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

### ■ 物件概要

資産の種類	不動産	
所在地	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目35番	
交通	札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅徒歩9分	
敷地面積	1,441.46㎡	
所有形態	所有権	
取得価格	土地価格	370百万円
	建物価格*1	1,033百万円 (想定)
	合計	1,403百万円 (想定)
取得時期	土地	2021年9月
	建物	2023年5月 (予定)

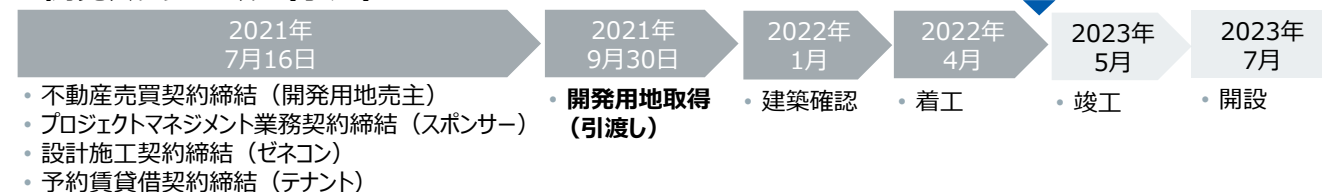
### ■ 完成後の建物概要 (予定) \*2

建物	構造	RC 5F
	建築時期	2023年5月
	建築面積	911.13㎡
	延床面積	3,914.73㎡
	用途	高齢者向け住宅 (62戸)

\*1 本建物の建築工事費及び設計費等の想定金額 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。) を記載しており、本建物建築に伴い生じる諸経費等は含みません。

\*2 2021年7月15日時点における予定を記載しており、本事業の進捗によっては変更される場合があります。

### ■ 開発スケジュール (予定)



<完成イメージ>



#### <宮の森エリア>

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

# 譲渡物件：第37期・第38期

## ポートフォリオの質的改善及び収益力向上に資する資産入替えを実行

- 将来の設備投資負担、代替テナント誘致の蓋然性、不動産投資マーケット動向等を踏まえて譲渡を判断。
- 売却代金は優良物件の取得代金に充当。

### 第37期

#### E2 府中ビル（建物）\*1 その他

所在地	東京都府中市
建築時期	1999年12月
取得時期	2013年5月
取得価格*1	2,057百万円
鑑定評価額*1,2	902百万円



- 一棟全体を賃貸していたテナント（大手通信会社）が2019年12月にテナント退去。

(百万円)

	譲渡（予定）日	譲渡（予定）価格	帳簿（予定）価額*3	売却損益（見込み）
建物	2022年3月31日	<b>1,650</b>	<b>1,582</b>	<b>+6</b>
土地	2024年1月31日	<b>2,000</b>	<b>1,938</b>	<b>±0</b>

\*1 2022年1月31日付で土地・建物分割売買契約締結。建物相当額を記載。

\*2 2021年11月30日時点。

\*3 譲渡（予定）日時点。なお、第36期に減損処理により帳簿価額を減額（建物▲95.0百万円、土地▲1,044.0百万円）。

#### B5 六番町Kビル オフィスビル

所在地	東京都千代田区
建築時期	1988年12月
取得時期	2004年3月
取得価格	2,150百万円
鑑定評価額*1	3,010百万円



- 一棟全体を賃貸していたテナント（大手地理空間情報コンサルティング会社）が2022年1月に退去。

(百万円)

譲渡日	譲渡価格	帳簿価額*2	売却損益
2022年3月31日	<b>3,300</b>	<b>2,206</b>	<b>+964</b>

\*1 2021年11月30日時点。

\*2 譲渡日時点。

### 第38期

#### E10 あすと長町デンタルクリニック

所在地	宮城県仙台市	<span style="background-color: #e0e0e0;">その他</span>
建築時期	2014年10月	
取得時期	2016年8月	
取得価格	1,200百万円	
鑑定評価額*1	1,330百万円	



- 一棟全体をテナント（医療法人グループ）に賃貸中（譲渡日時点）。

(百万円)

譲渡日	譲渡価格	帳簿（予定）価額*2	売却損益（見込み）
2022年6月1日	<b>1,650</b>	<b>1,189</b>	<b>+439</b>

\*1 2022年5月31日時点。

\*2 譲渡日時点。

#### D20 UURコート札幌篠路吉番館

所在地	北海道札幌市	<span style="background-color: #ff0000; color: white;">住居</span>
建築時期	2008年9月	
取得時期	2008年11月	
取得価格	870百万円	
鑑定評価額*1	708百万円	



- メインテナントである札幌市が市営借上住宅\*2として入居者に転賃。札幌市は同市方針\*3の下、賃貸借契約満了を以て2028年11月に退去予定。

(百万円)

譲渡日	譲渡価格	帳簿（予定）価額*4	売却損益（見込み）
2022年7月4日	<b>600</b>	<b>570</b>	<b>±0</b>

\*1 2022年5月31日時点。

\*2 札幌市が住宅確保要配慮者の居住の安定確保を目的に民間の建物所有者から建物を20年の期間で借り上げて提供している市営住宅です。借上期間満了時には、入居者は札幌市が用意する他の市営住宅等へ移転することとなります。

\*3 「札幌市住宅マスタープラン2018」

\*4 譲渡日時点。なお、第37期に減損処理により帳簿価額を減額（建物▲38.3百万円、土地▲29.7百万円）。

# 資産入替え：第37期・第38期

## 継続的な資産入替えによるポートフォリオの質的改善

売却益	
第37期 (2022年5月期)	第38期 (2022年11月期)
六番町Kビル +9.6億円	あすと長町デンタルクリニック +4.3億円*1

**+14.0億円**

築年数*2、3	
第37期 (2022年5月期)	第38期 (2022年11月期)
譲渡28年 vs 取得13年	譲渡10年 vs 取得1年

**譲渡22年 vs 取得7年**

資産規模*4	
第37期 (2022年5月期)	第38期 (2022年11月期)
+17.4億円	+38.8億円

**+56.2億円**

府中ビル及びUURコート札幌篠路舌番館については減損処理を行いました（詳細はp.17参照）。

府中ビル	11.39億円（第36期計上）
UURコート札幌篠路舌番館	0.68億円（第37期計上）
計	12.07億円

設備投資額（想定）*5
譲渡物件
<b>31.9億円</b>

年間NOI*6	
譲渡物件	取得物件
<b>3.1億円</b>	<b>5.2億円</b>

譲渡物件			
第37期		第38期	
府中ビル（建物）	六番町Kビル	あすと長町 デンタルクリニック	UURコート 札幌篠路舌番館
			

取得物件		
第37期	第38期	
飯田橋プラザ	KIC狭山日高 ディストリビューションセンター	ガリバー八王子 みなみ野店
		

\*1 2022年7月19日時点の見込み。

\*2 2022年5月31日時点。

\*3 各期の取得物件または譲渡物件の取得価格に基づき算出した加重平均値。

\*4 各期の取得物件の合計値と譲渡物件の合計値の差。いずれも取得価格ベース。

\*5 譲渡物件を継続保有する前提で中期的に想定した設備投資額。

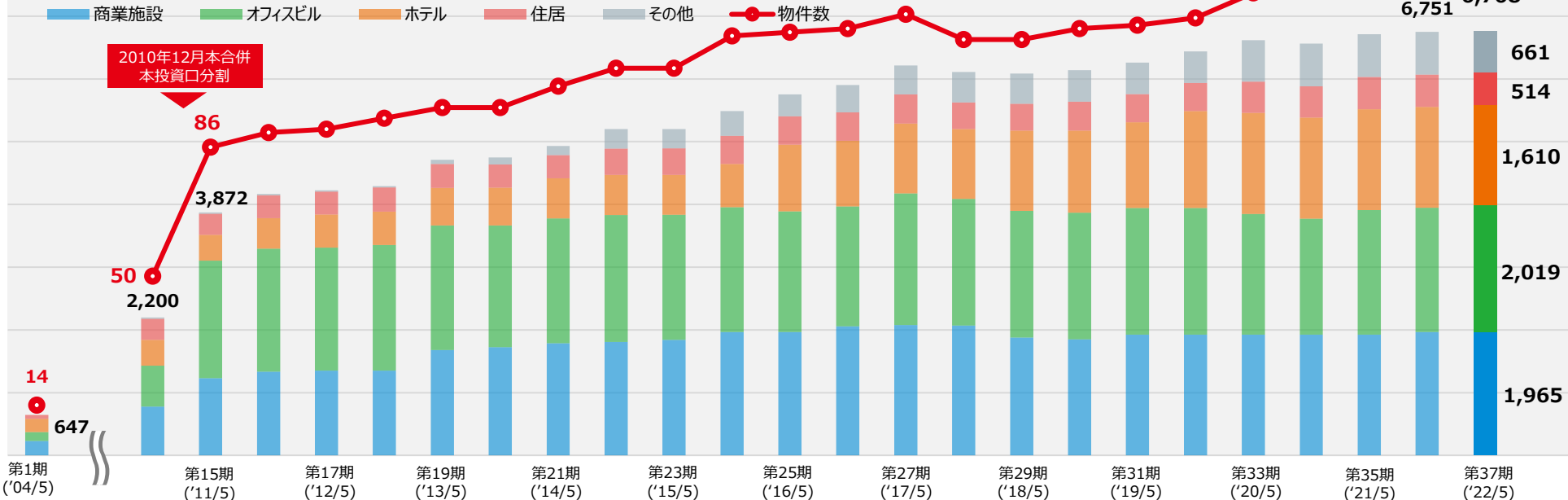
\*6 譲渡物件：譲渡時前過去1年の実績。取得物件：取得時から1年の想定額。

# 外部成長の軌跡

## 第37期（2022年5月）末時点

(億円)

### 資産規模\*1及び物件数の推移

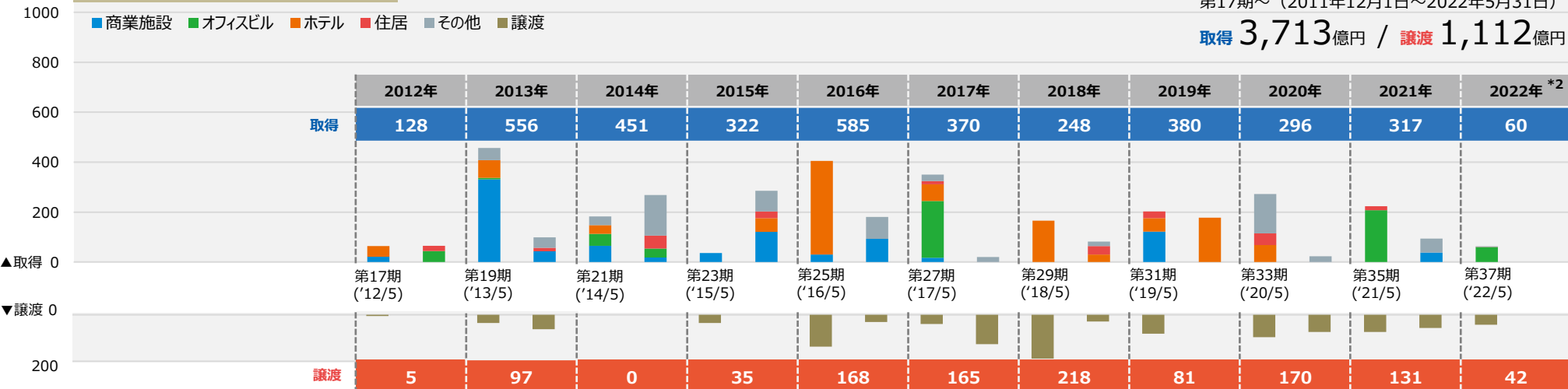


(億円)

### 期別の物件取得・譲渡実績\*1

第17期～（2011年12月1日～2022年5月31日）

取得 3,713億円 / 譲渡 1,112億円



\*1 価格はいずれも取得価格ベース。

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

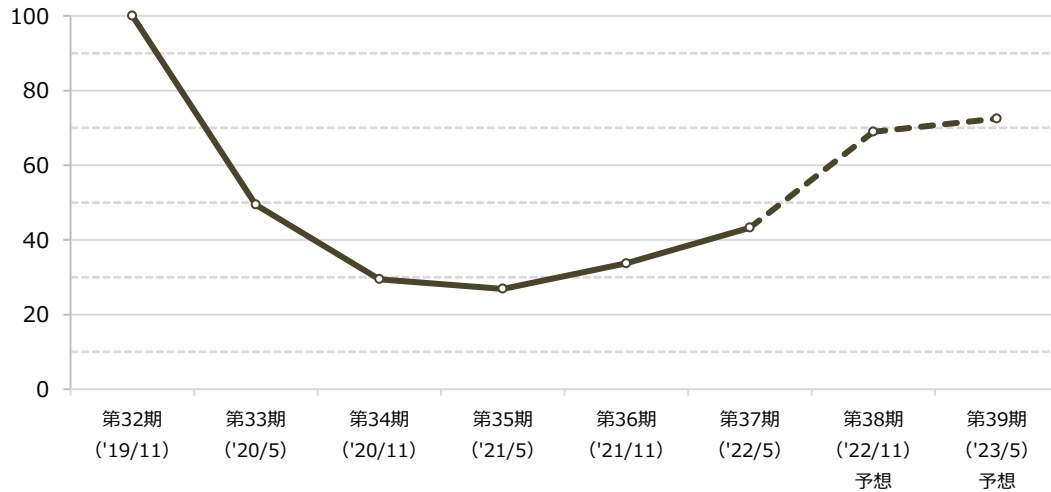
# 3 資産運用戦略

---

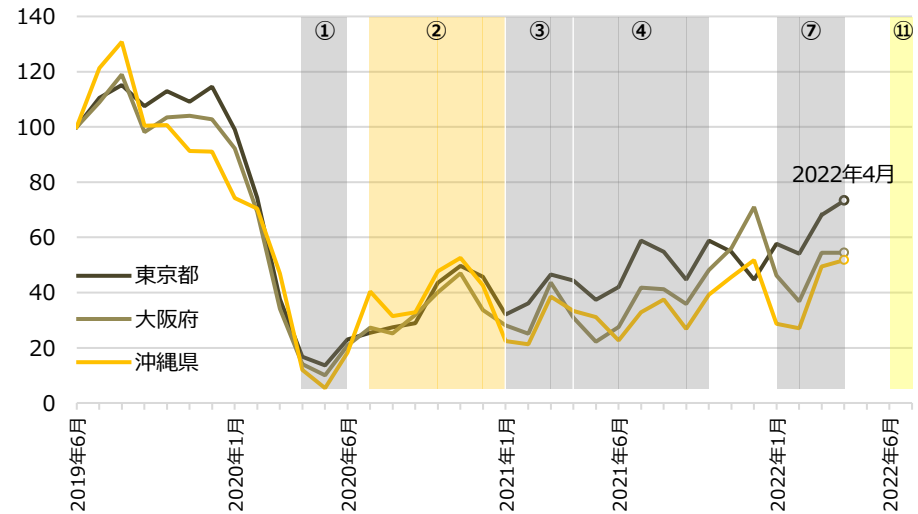
## 3-2 || 内部成長

# 資産運用状況 ホテル

## ■ RevPAR \* (第32期中平均 = 100)

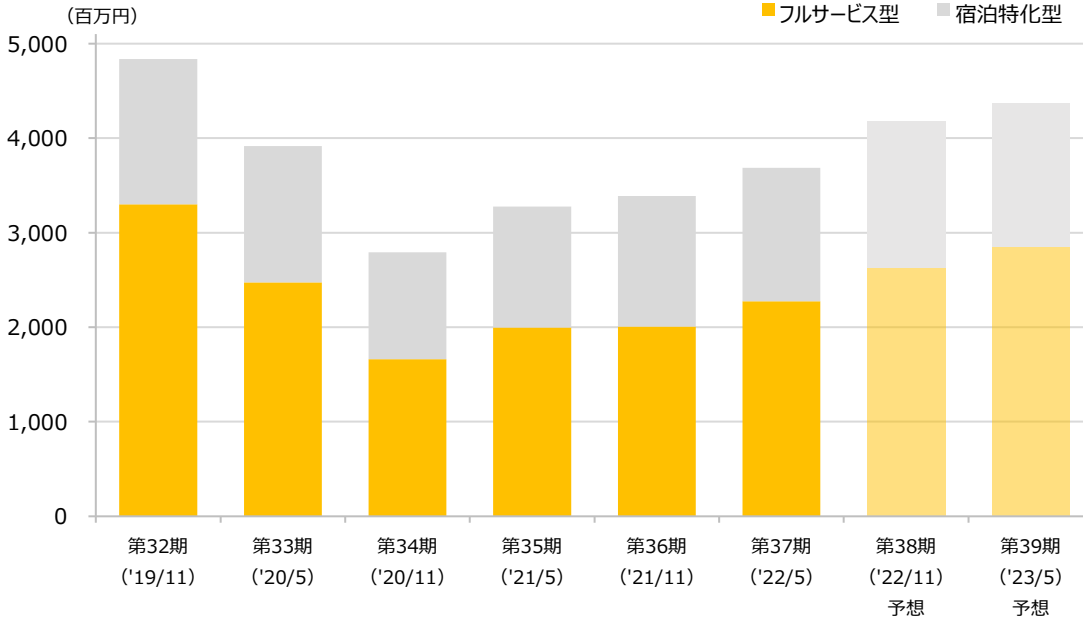


## ■ 延べ宿泊者数 (2019年6月 (第32期初) = 100)



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成。

## ■ ホテルタイプ別共込賃料\*



## ■ 新型コロナウイルス影響下での行政施策

第33期	①	2020年4月7日	緊急事態宣言 (～5月25日)
	②	2020年7月22日	Go To キャンペーン (～12月28日)
第34期	③	2021年1月7日	緊急事態宣言 (～3月7日)
	④	2021年4月25日	緊急事態宣言 (～9月30日)
第35期	⑤	2021年11月15日	沖縄県民割 (～22年1月8日)
	⑥	2021年11月24日	大阪府民割 (～22年2月28日)
第36期	⑦	2022年1月9日	まん延防止等重点措置 (～3月21日)
	⑧	2022年3月1日	外国人の新規入国再開 (観光目的を除く)
第37期	⑨	2022年3月3日	沖縄県民割 (～7月14日)
	⑩	2022年6月1日	大阪府民割 (～7月14日)
第38期	⑪	2022年6月10日	外国人観光客受入再開
	⑫	2022年6月10日	東京都民割 (～7月31日予定)

出典：首相官邸HP、厚生労働省HP、観光庁HP、各種ニュースサイト等に基づき本資産運用会社作成。

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

# 資産運用状況 **ホテル**

## ■ 賃料体系・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

### 変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（GOP歩合）

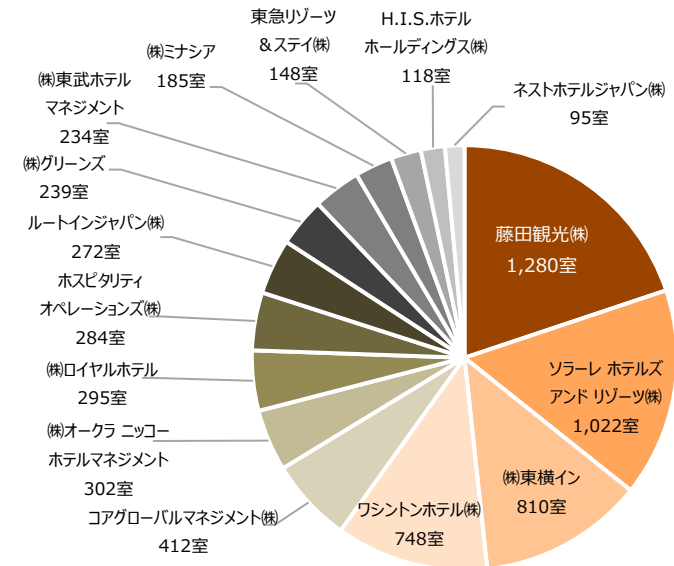
### 変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（売上歩合）

物件名	オペレーター	客室数	物件名	オペレーター	客室数	物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型			フルサービス型			フルサービス型		
■ 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	■ ロワジュールホテル&スパタワー那覇 ○	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	640	■ 新宿ワシントンホテル本館 ○	藤田観光(株)	1,280
■ SS30 (仙台国際ホテル)	(株)東武 ホテルマネジメント	234	■ 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	■ 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			宿泊特化型			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	■ ロイヤルバインズホテル浦和 ○	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	196	■ 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
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281	■ 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	■ UUR四谷三丁目ビル (ホテルウィ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
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272	■ コンフォートイン福岡天神 (旧ザ・ビー福岡天神) ○	(株)グリーンズ	125	計		1,946
■ MZビル (R&Bホテル八王子)	ワシントンホテル(株)	257	■ コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木) ○	(株)グリーンズ	114			
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255	■ ネストホテル京都四条烏丸 ○	ネストホテルジャパン(株)	95			
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180	計		1,884			
■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)	東急 リゾーツ&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						
計		2,614						

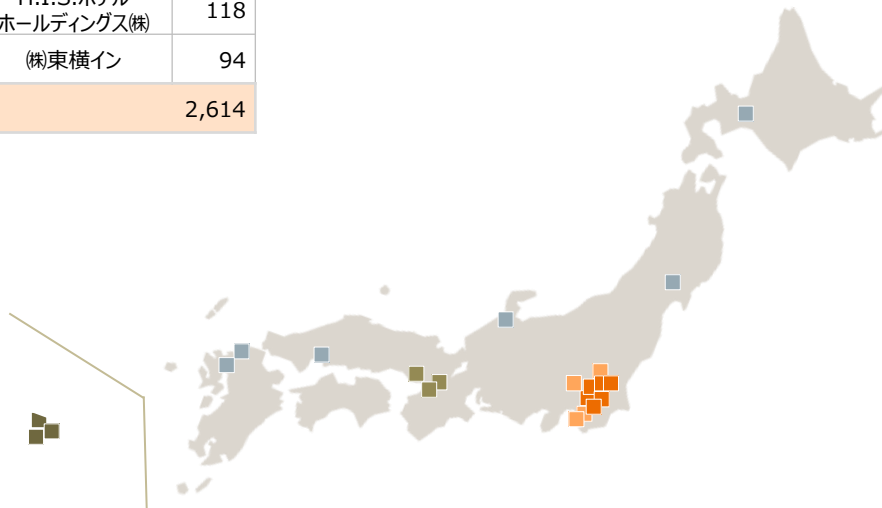
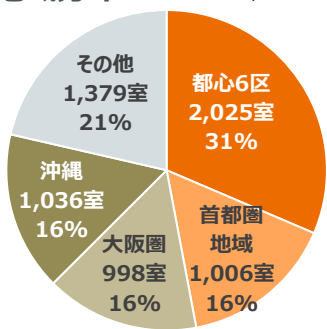
■ 都心6区 ■ 首都圏地域 ■ 大阪圏 ■ 沖縄 ■ その他  
(地域の定義はp.29参照)

**総客室数 6,444室**  
第37期（2022年5月期）末時点

## ■ オペレーター分布 (客室数ベース)



## ■ 地域分布 (地域の定義はp.29参照)

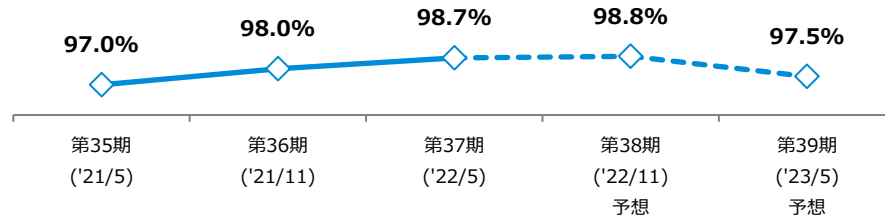


# 資産運用状況 商業施設

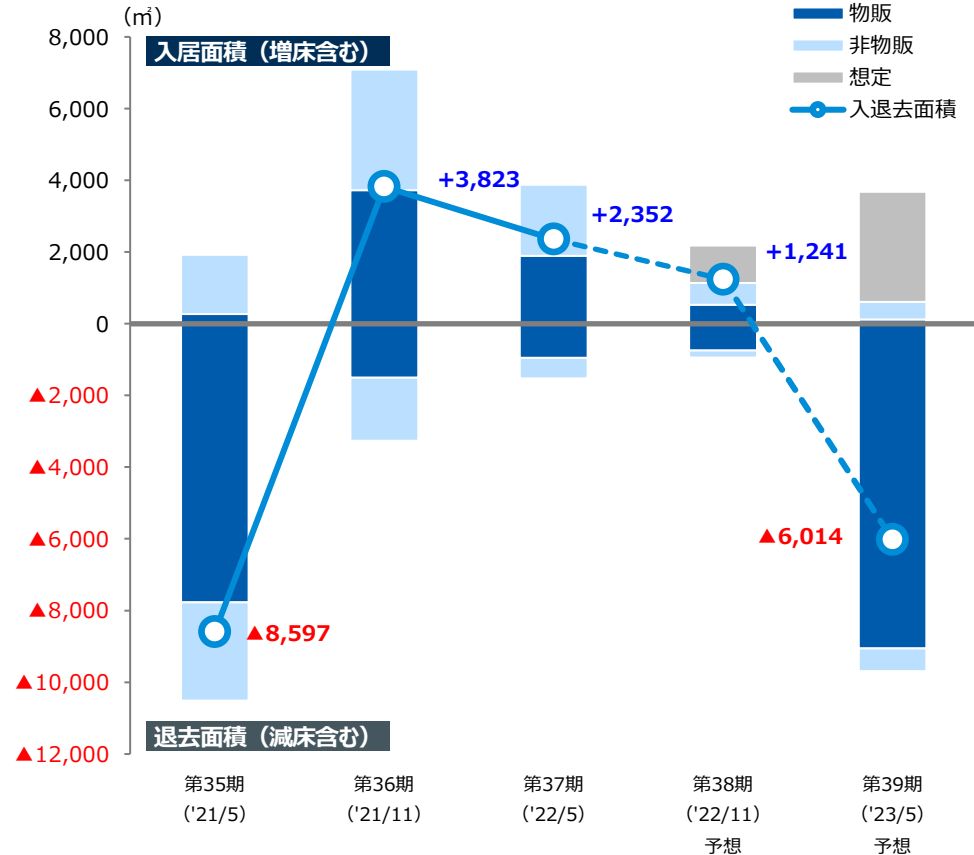
## 稼働率（期末時点）

賃貸可能面積 455,560㎡

第37期（2022年5月期）末時点



## 入退去状況（業種別）



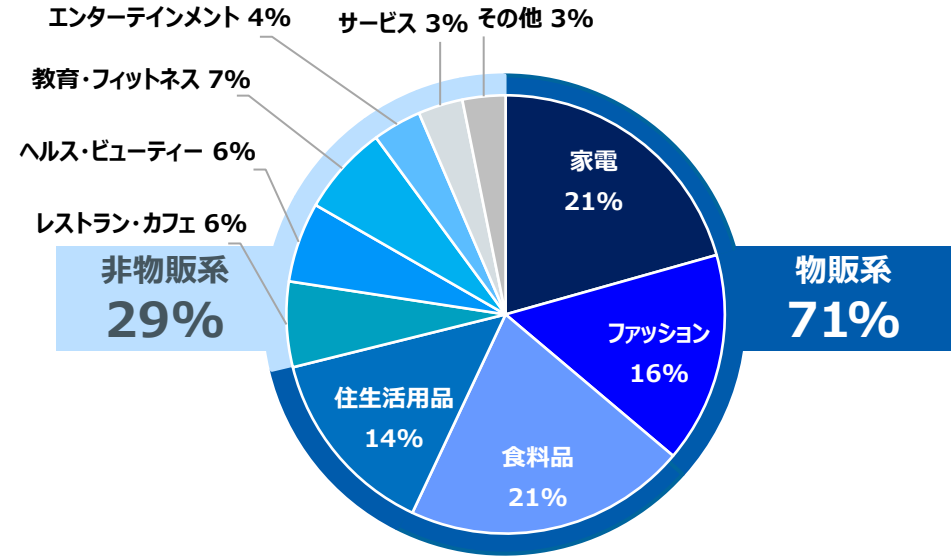
## テナント業種構成（賃料ベース）

テナント数 342

月額共込賃料\* 10.0億円

第37期（2022年5月期）末時点

\* 固定賃料のみ。変動賃料は含まない。



## 主なリテナント戦略・成約実績：第35期（2021年5月期）～

ジョイパーク泉ヶ丘	アクティオーレ関内	Tip's町田ビル	アルポーレ仙台
モラージュ柏	Luz自由が丘	アルポーレ神宮前	アクティオーレ市川
天神ロフトビル	UUR天神西通りビル	Luz湘南辻堂	

### 旧テナント業種

- ・レストラン・カフェ
- ・ファッション
- ・その他（物販）

- リニューアル
- 業種転換
- 同業種入替え
- 用途転換

### 新テナント業種

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

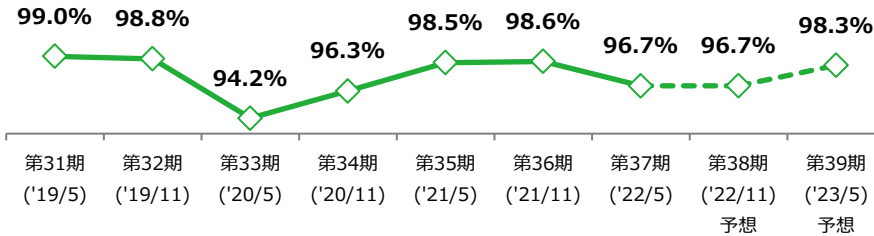


# 資産運用状況 オフィス

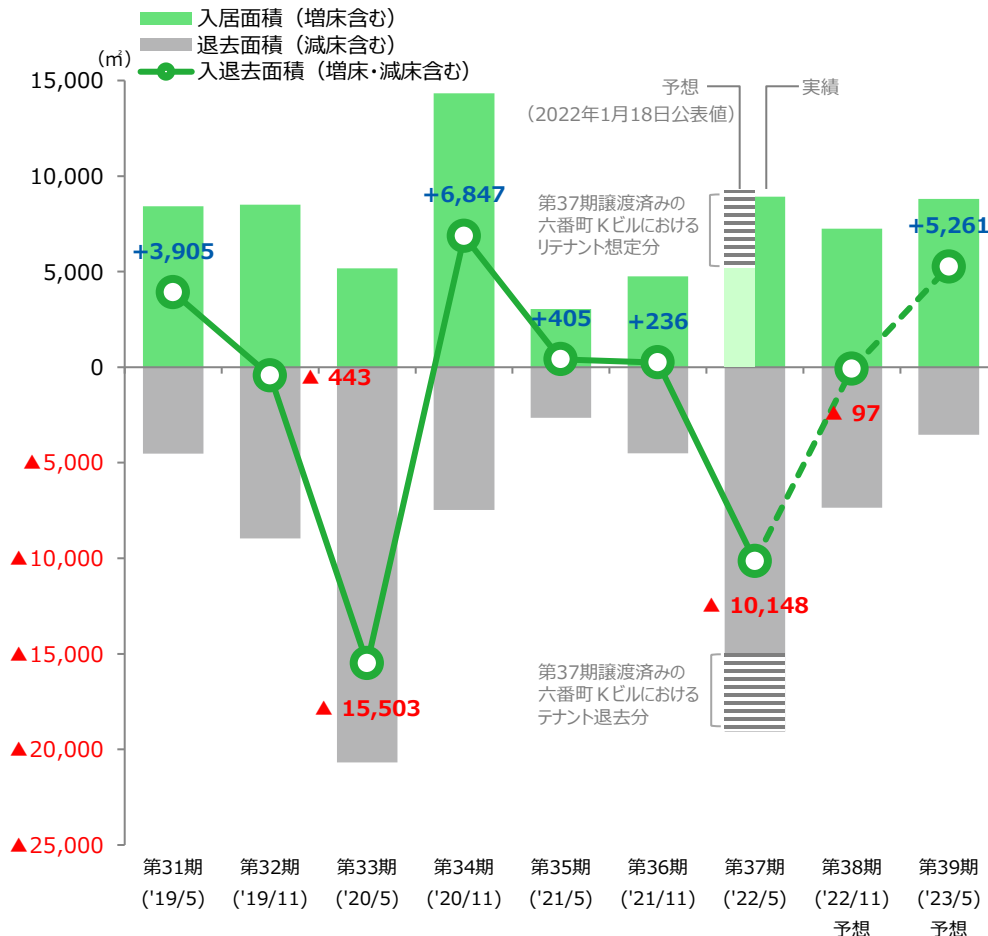
## 稼働率（期末時点）

賃貸可能面積 320,632m<sup>2</sup>

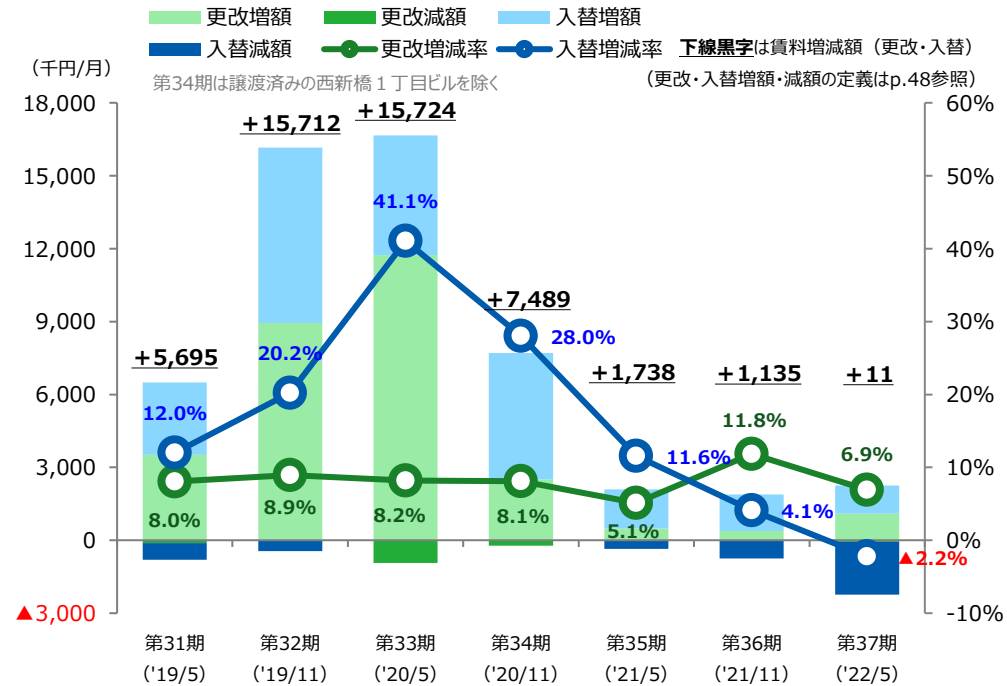
第37期（2022年5月期）末時点



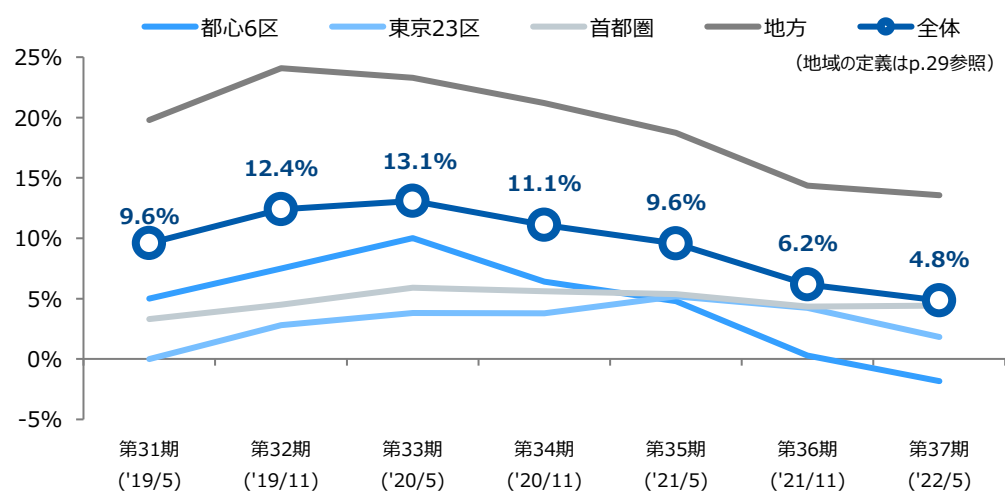
## 入退去状況



## 賃料改定状況



## 賃料ギャップ



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

## DXを通じた収益力向上に資する取組み

### 商業施設 モラージュ柏

#### ■ ビッグデータの活用による駐車場の運用改善



スポンサー  
サポート

現在

#### ステップ1

- 駐車場の各出入口での車両番号情報収集

#### ステップ2・3

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

仮説：「〇〇をしたら混雑緩和、来館者ストレス軽減・・・」

従前

対策後



#### ステップ4

##### ● 動線最適化工事

- ・正面駐車場の十字路・中通りの廃止。
- ・空満表示看板の設置による場内誘導の改善。
- ・屋上駐車場への誘導強化。
- ・対面通行から一方通行へのルール変更（矢印表示）
- ・利用出口の分散化（裏側出口の活用）。
- ・駐車場・身障者用駐車場・駐輪場の増設。



<設置された空満表示看板>  
(白点線枠)

駐車場の混雑緩和・人と車の動線分離により

### 来館者の安全性・利便性向上

### UUR天神西通りビル

#### ■ 戦略的テナントミックスにより収益安定化

- 一棟貸しテナント退去後、マルチテナント化を視野に建物仕様を変更
- テナント退去時のリテナント代替性を向上
- 社会環境の変化を捉え、リニューアル・業種転換により満室稼働

Before



4F  
3F  
2F  
1F  
ファッション

After



4F クリニック  
3F クリニック  
2F 美容雑貨  
1F

##### ● 警備ポスト見直しによる警備関連費用の削減

- ・動線最適化工事（上記）後の図面を基に行政と協議。
- ・大規模小売店舗立地法に届出している警備ポストを削減。

▲ 10百万円/年 ↓  
警備関連費用（予定）

##### ● 隔地駐車場（借地）解約による地代の削減

- ・ステップ2・3により、敷地内駐車場の駐車台数で十分運営ができることを確認。
- ・シミュレーション結果を基に行政と協議。大規模小売店舗立地法により届出している駐車台数を減台。
- ・借地にて確保していた隔地駐車場を解約。
- ・植栽管理等のビルメンテナンス費も削減。

▲ 49百万円/年 ↓  
地代（予定）

上記コスト削減他取組みにより

**NOI + 15%（見込み）** ↑

対第36期（2021年11月期）比

# ハンズオン・マネジメント

## プロアクティブなリーシングによる収益力の向上

### その他

#### ■ 他社候補比較を通じて既存テナントとの契約条件改善

##### ザ プライス オブ トウキョウ (結婚式場)

- 既存テナント契約更改期に他社候補と契約条件比較。
- 契約期間同条件、賃料及び敷金増額で契約更改。
- 大規模リニューアル工事を実施予定。

**+14.3%** ↑  
年間賃料



#### ■ コスト敏感業種テナントに対し、長期リレーションを活かして契約条件改善

##### ロジスティクス東扇島 (物流施設)

- 従前の契約条件に対し、賃料増額、契約期間長期化で再契約。
- 本投資法人負担にてLED照明へ切換え、電気使用量38%削減。
- 電気料金削減のメリットを契約賃料増額によりテナントとシェア。

**+2.9%** ↑  
年間賃料



##### 新習志野物流センター (物流施設)

- 従前の契約条件に対し、契約更改時に同契約期間で賃料増額。

**+5.9%** ↑  
年間賃料



## ホテル

#### ■ 既存物件の借地部分取得による運営の円滑化

##### ホテルJALシティ那覇

- ホテルJALシティ那覇の駐車場及び大型バスの方向転換スペースとして利用している借地を取得。
- 大型バス乗降場を備えたホテルは修学旅行客や団体ツアー客の誘致に有利。
- 国際通り（沖縄の繁華街の目抜き通り）に面した立地を活かし、運営の円滑化を推進。

#### C5 ホテルJALシティ那覇 (土地の追加取得)

所在地	沖縄県那覇市
面積	63.0㎡
取得価格*	16百万円
取得日	2022年3月30日
* 追加取得後の本物件の取得価格は7,666百万円です。	



#### <追加取得部分 (イメージ)>



■ ホテルJALシティ那覇の運営上、保有・利用している土地

# ハンズオン・マネジメント

## プロアクティブなリーシングによる収益力の改善

### オフィス

#### ■ セットアップオフィス\*の活用による賃料アップ・スピーディーなリテナント

T&G浜松町ビル - 4F (243.21㎡) ・2F (183.81㎡)

所在地：東京都港区 竣工年月：1988年12月 賃貸可能面積：2,299.05㎡ 取得日：2003年12月26日

- 空区画（4F）にセットアップオフィス\*を導入。賃料アップでリテナント。
- 4Fの実績を他区画で活用。賃料アップかつスピーディーにリテナント。
- テナントニーズにマッチしていることを確認し、他物件での本ノウハウ活用も検討。

\* 貸主側で会議室や受付等の内装、それに付随した什器備品を用意し、テナントに貸出すリーシング形態。機能性、デザイン性は汎用性の高いものを採用。



4F：執務室・会議室（左奥）



4F：執務室へのアプローチ

#### ■ プロパティマネージャーとの一体運用によるバリューアップ工事

### 丸増麹町ビル

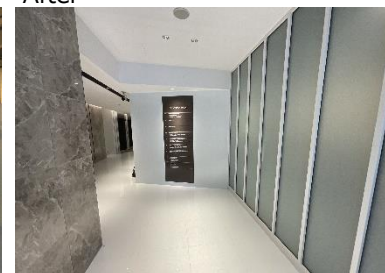
所在地：東京都千代田区 竣工年月：1989年9月 賃貸可能面積：2,577.76㎡ 取得日：2004年3月29日

- プロパティマネージャーと連携し、区分所有者で構成される管理組合及びテナントに対してバリューアップ施策を提案。
- エントランス周辺のリニューアル工事、1F店舗の看板移設による美観向上により、テナント満足度向上。
- 中長期にわたるテナント競争力及び収入の維持拡大に向けた土台を構築。

Before



After



エントランスからEVホールへのアプローチ

#### ■ オフィスビルの商業区画での用途変更によるリテナント

### 浜松町262ビル - B2F (346.1㎡)

所在地：東京都港区 竣工年月：1993年2月 賃貸可能面積：6,149.77㎡ 取得日：2010年12月1日

- 地下2階のまとまったスペースに入居していた飲食テナント退去後、本投資法人の「物件育成」の考え方を適用し、行政との協議を経て室内ゴルフ練習場を誘致。
- 総合型REITの強みである多種・多様な用途の運用実績を活かし、用途変更にかかわる行政手続き、マーケティングをスピーディーに実施。



室内ゴルフ練習場

## 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

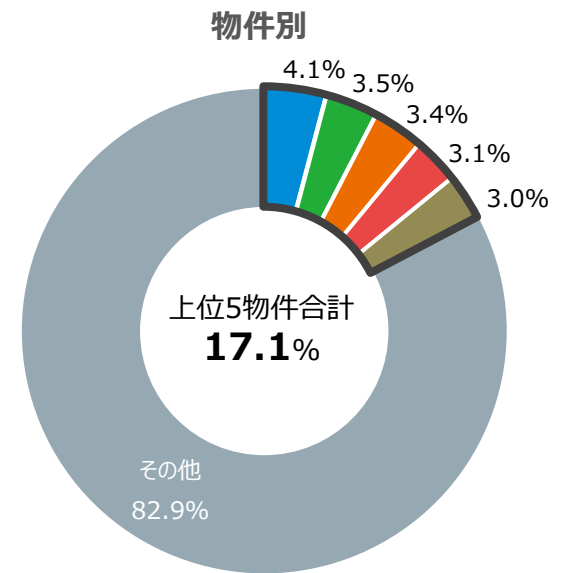
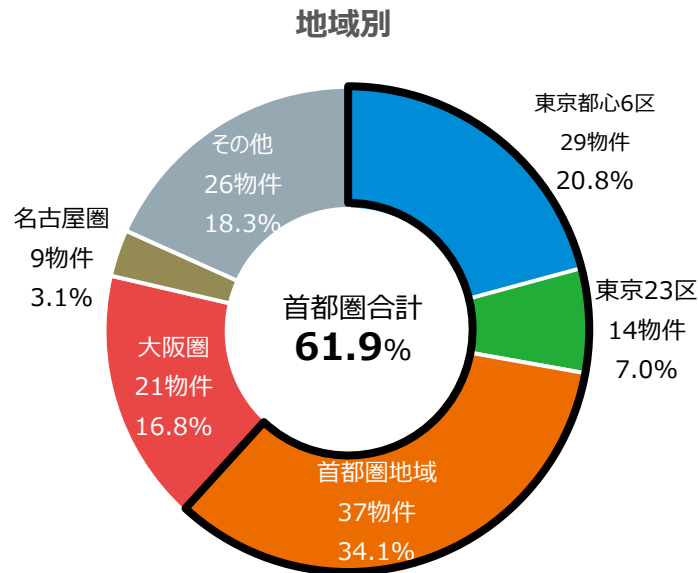
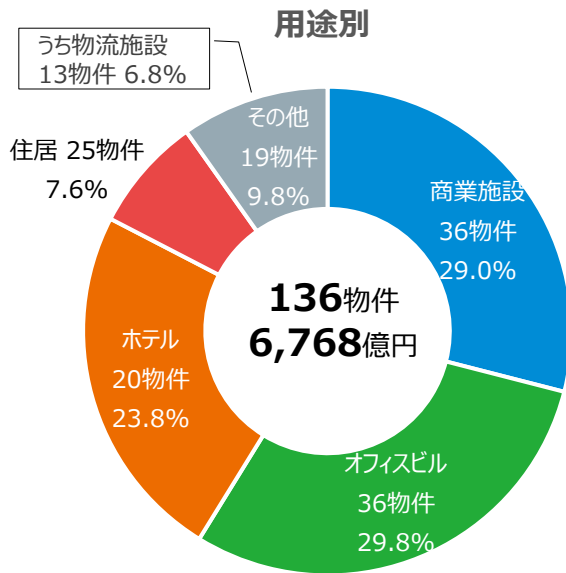
# 3 資産運用戦略

---

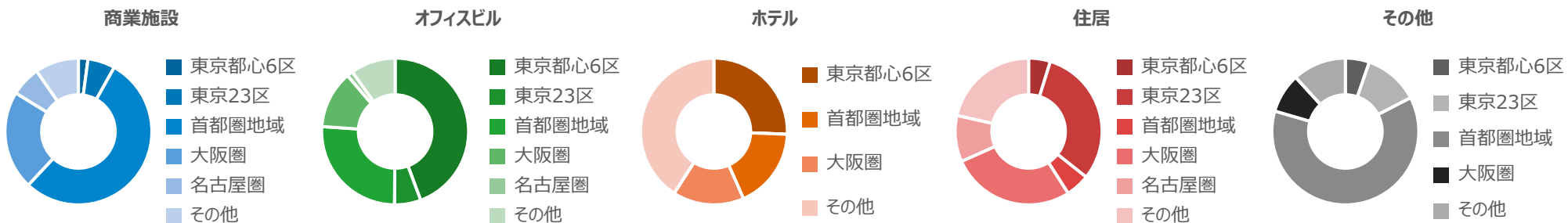
## 3-3 ||| ポートフォリオ・サマリー

# ポートフォリオの構成

## 第37期（2022年5月）末時点



- 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
- 心斎橋OPA本館
- 新宿ワシントンホテル本館
- ロワジュールホテル&スパタワー那覇



東京心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区から東京心6区を除いた地域

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

大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県

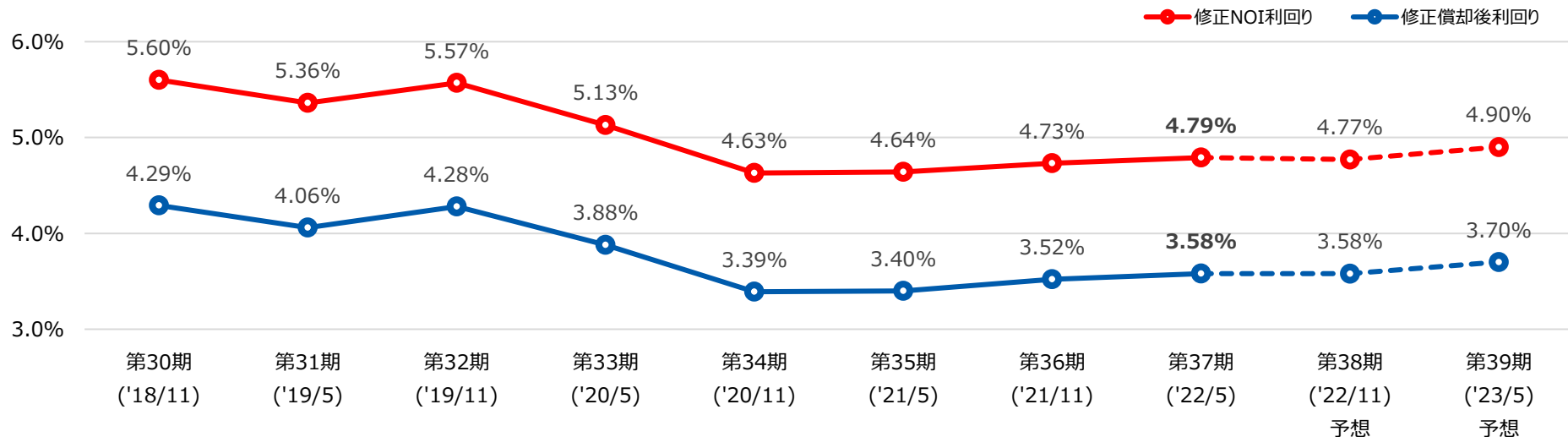
名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県

その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

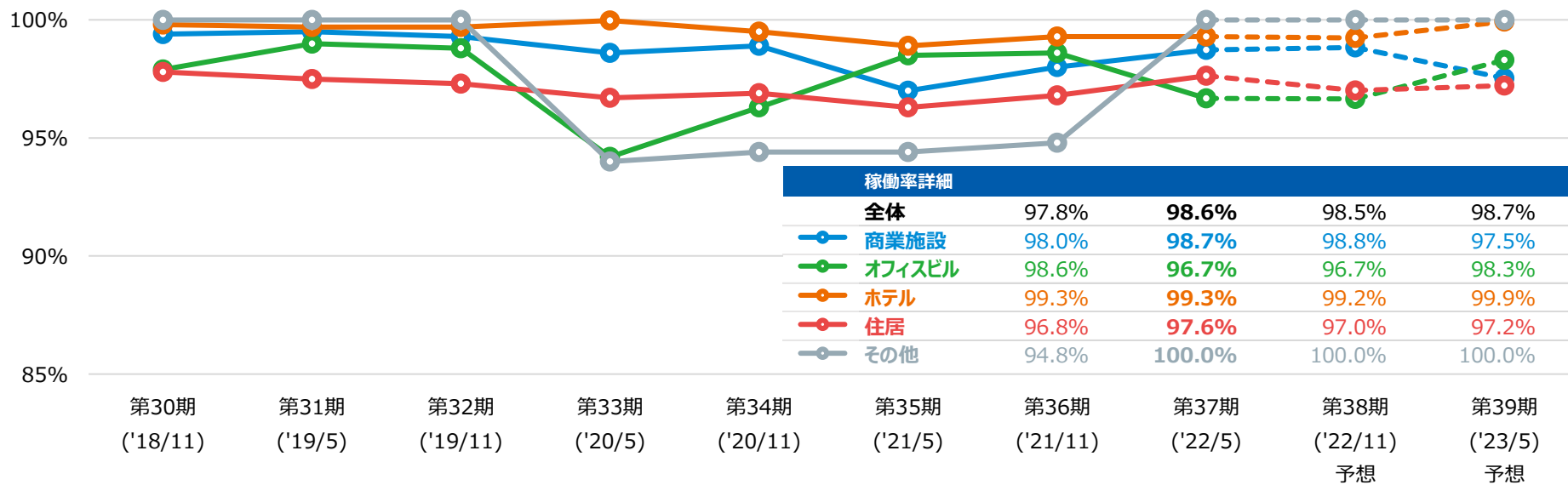
# ポートフォリオ収益力の推移

## ■ ポートフォリオ利回り\*の推移



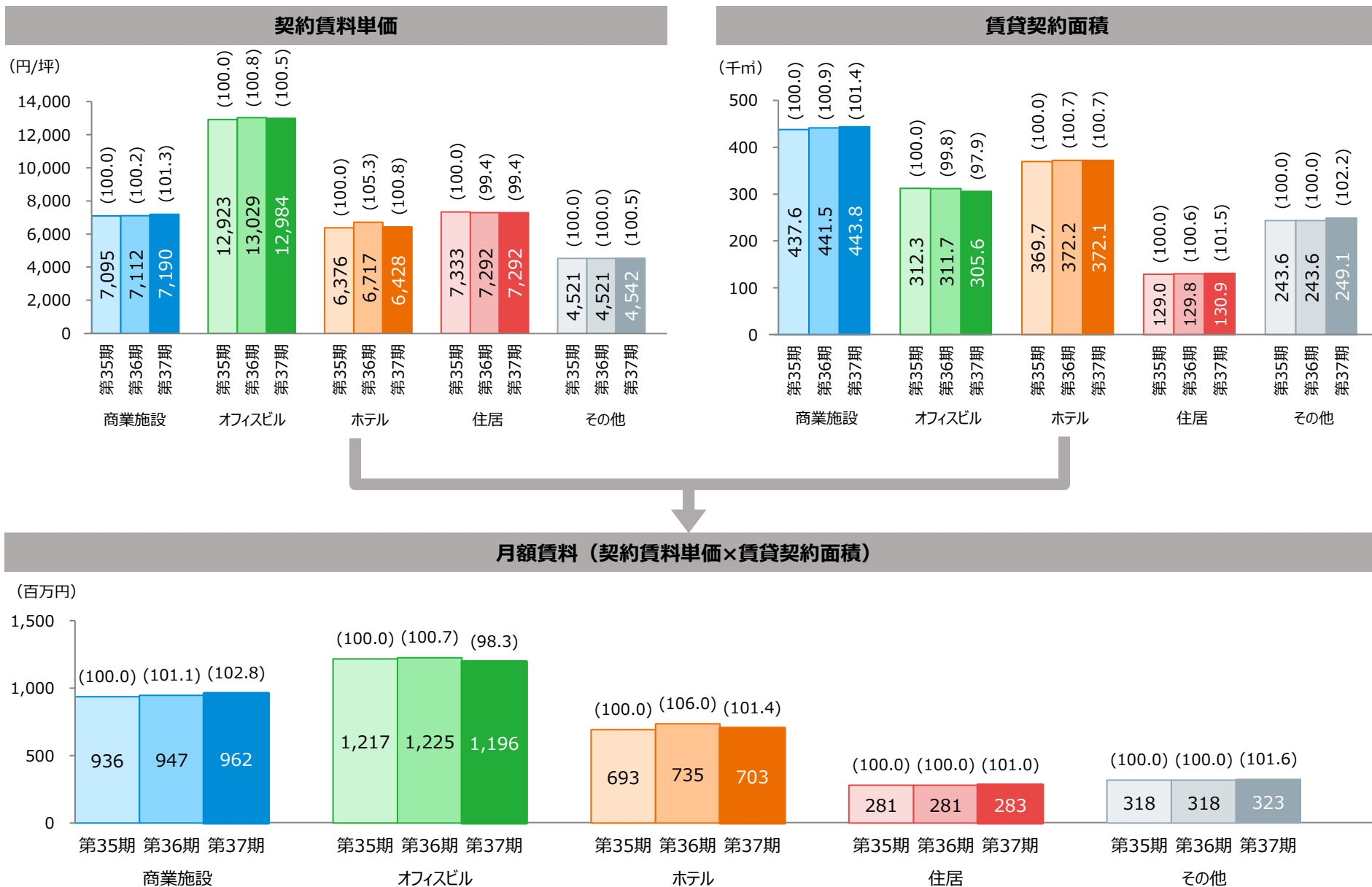
\* 期末保有物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

## ■ ポートフォリオ稼働率の推移 (期末時点)



# 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）

括弧内の数値は第35期（2021年5月）末を100とした指数



注1：「継続保有物件」とは、本投資法人が2022年5月末時点で過去1年以上保有している物件で、131物件が対象です。  
注2：本分析は固定賃料（共益費を含む）のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含みません。また、一時的な賃料減免は考慮しておりません。



# 3 資産運用戦略

---

## 3-4 || 財務運営

# 財務状況

## ■ 資金調達の状況（第37期（2022年5月期））

	返済	調達
有利子負債*1	169.0億円	231.7億円
表面金利*1,2	0.62%	0.59%
実質金利*1,3	0.76%	0.76%
借入（償還）期間*1	6.6年	8.3年

### 強固で安定的な財務体質の構築への取組み

- 第37期においても、資金調達コスト上昇を抑制しつつ、調達期間の長期化を実現
- 2022年初来、固定スワップ金利が上昇局面であることに鑑み、直近では比較的低い水準で安定推移している変動金利（TIBOR）での調達も一部取入れ

\*1 有利子負債は合算値を、金利及び借入（償還）期間については加重平均値を記載しています。

\*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。

\*3 表面金利に融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を加味した利率です。

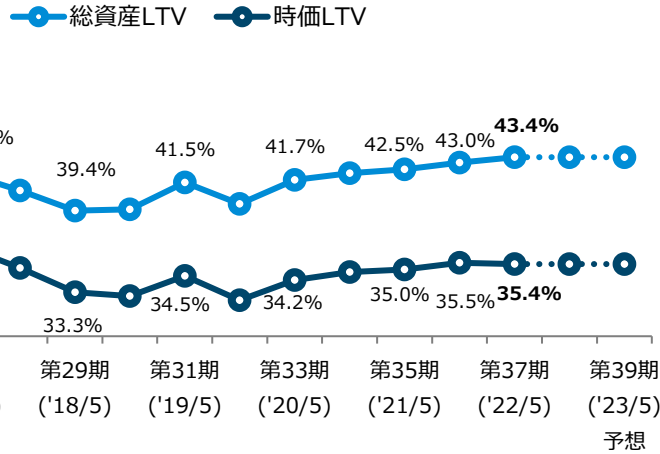
## ■ 財務指標

	第34期末 (2020年11月30日)	第35期末 (2021年5月31日)	第36期末 (2021年11月30日)	第37期末 (2022年5月31日)	直近 (2022年6月30日)
有利子負債総額	2,966億円	2,998億円	3,044億円	3,107億円	3,117億円
借入金*	2,616億円	2,638億円	2,679億円	2,742億円	2,752億円
投資法人債*	350億円	360億円	365億円	365億円	365億円
担保・保証	全て無担保・無保証				
加重平均残存期間	4.0年	4.3年	4.2年	4.2年	4.2年
加重平均金利	0.49%	0.47%	0.46%	0.46%	0.46%
長期有利子負債比率	100%（契約ベース）				
固定金利比率	89.5%	89.7%	91.6%	92.6%	91.9%
コミットメントライン	360億円（借入実績なし）				

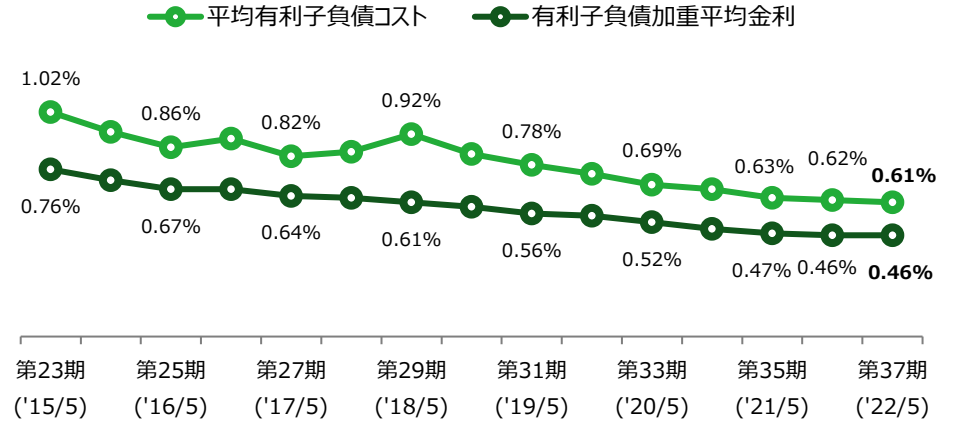
\* ESGファイナンスで調達した資金も含まれます。ESGファイナンスの詳細はp.35を参照ください。

# 財務状況

## ■ LTV（期末時点）

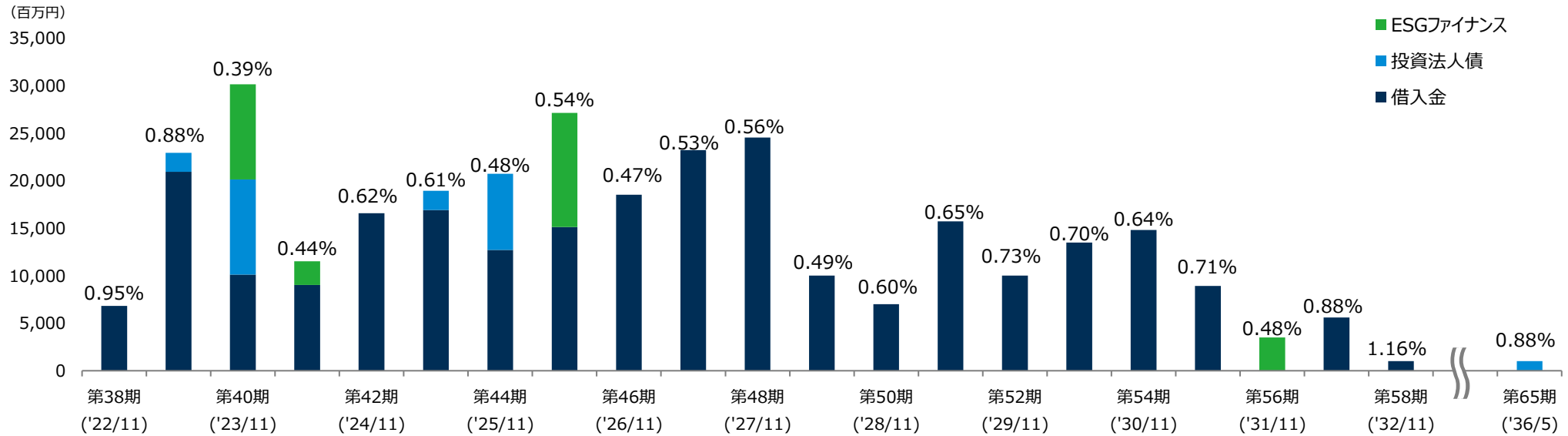


## ■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利\*1~3



- \*1 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。
- \*2 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値です。
- \*3 第23期、第29期、第31期の平均有利子負債コストの数値は当該期に発行した投資法人債に係る発行費用全額を含んでいません。

## ■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2022年6月30日時点）

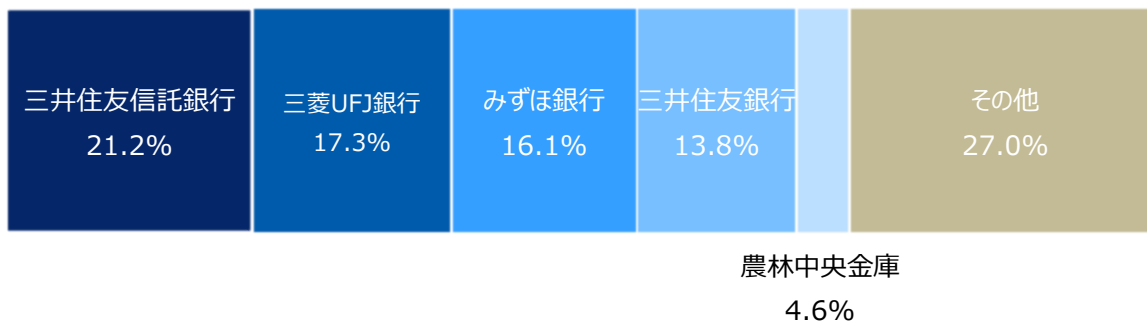


注：上記グラフ中の数字は、各期に返済（償還）期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質金利（融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率）の加重平均値です。

# 財務状況

## ■ 借入先一覧（第37期（2022年5月期）末時点）\*

借入金合計 **2,597億円** 借入先 **31社**



\* グリーントラストローン（145億円）は、合同運用指定金銭信託スキームによる調達のため、上記グラフ及び借入金合計には含めていません。

## ■ ESGファイナンス（第37期（2022年5月期）末時点）

名称	残高 (百万円)	返済（償還）期限	年限 (年)	利率
グリーントラストローン1	10,000	2023年9月29日	5.0	0.250%
グリーントラストローン2	2,500	2024年3月29日	5.0	0.290%
グリーントラストローン3	2,000	2026年3月31日	7.0	0.390%
第19回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	10,000	2026年5月22日	7.0	0.448%
第22回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	3,500	2031年10月28日	10.0	0.400%
合計	28,000		6.5	0.353%

区分	調達額（注1）	限度額（注2）
グリーンファイナンス	27,500百万円	169,386百万円
ソーシャルファイナンス	500百万円	1,004百万円

## ■ 長期発行体格付け

# AA

（見通し：安定的）

株式会社日本格付研究所（JCR）

（注1）グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの調達額には、サステナビリティボンドで調達した資金（グリーンファイナンス部分：30億円、ソーシャルファイナンス：5億円）が含まれています。

（注2）グリーンファイナンス限度額 =  
グリーン適格資産の帳簿価額 × (借入金及び投資法人債発行残高 ÷ 総資産額)

ソーシャルファイナンス限度額 =  
ソーシャル適格資産の帳簿価額 × (借入金及び投資法人債発行残高 ÷ 総資産額)

### グリーン適格資産

以下の環境認証のいずれかを取得済み、又は今後取得予定の建築物であること。  
 ・DBJ Green Building 認証（3つ星以上）  
 ・CASBEE-不動産評価認証（Aランク以上）  
 ・BELS評価（2つ星以上）

### ソーシャル適格資産

主として一棟全てが、国際資本市場協会（ICMA）が発行するソーシャルボンド原則に規定されるソーシャルプロジェクトの便益に供する施設であること。

### <ソーシャルプロジェクト分類>

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

# 内部留保の活用方針

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

## 従来方針

### 1.機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。

### 2.中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

物件売却による損失発生時や大口テナント退去等による一時的な賃料減少発生時等においても、内部留保の活用により分配金への悪影響を緩和しつつ、中長期的に見て最適と考えられるポートフォリオの構築、物件運営を目指します。

### 3.税会不一致への対応

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

## 追加方針

### 緊急事態への対応

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

内部留保額  
**100億円**

第37期（2022年5月期）末時点

## <内部留保額の状況>

(百万円)

	第36期末時点	第37期		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,985	-	▲77	6,907
配当準備積立金	3,143	+1	-	3,144
<b>内部留保額合計</b>	<b>10,128</b>	+1	▲77	<b>10,052</b>

注：各期の「期末時点」の金額は、当該期における「金銭の分配に係る計算書」に基づき、一時差異等調整積立金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。

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

# 3 資産運用戦略

---

## 3-5 ESGに関する取組み

# ESGの取組み：サステナビリティマネジメント

## ■ 持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指して

- ・私たち本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な開発目標（SDGs）を支持しており、**環境、社会及び経済における課題解決又は新しい価値の創造への取組み（サステナビリティ推進活動）**を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指しています。
- ・サステナビリティ推進活動を実践するための指針として、2012年5月に制定した「環境方針」を刷新し、2022年3月に「サステナビリティ方針」、「サステナビリティ推進規程」を制定しました。

### サステナビリティ方針

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1. 気候変動への対応             | 6. ステークホルダーとの連携と協働          |
| 2. 環境負荷の低減と循環型社会の実現     | 7. 社内体制の構築と役員等々の生産性と働きがいの向上 |
| 3. 持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献 | 8. 法令遵守及び公正な事業慣行への対応        |
| 4. 人権の尊重                | 9. 情報開示                     |
| 5. 良好な労働環境の形成           |                             |



【左】 ユナイテッド・アーバン投資法人  
執行役員 衛門利明  
【右】 ジャパン・リート・アドバイザーズ（株）  
代表取締役社長兼CEO 臥雲敬昌

## ■ ESG関連情報の積極開示

本投資法人と本資産運用会社のESGページ（ 部分）を統合した**サステナビリティサイト**において積極的な開示を行っています。

本投資法人  
ウェブサイト



本資産運用会社  
ウェブサイト

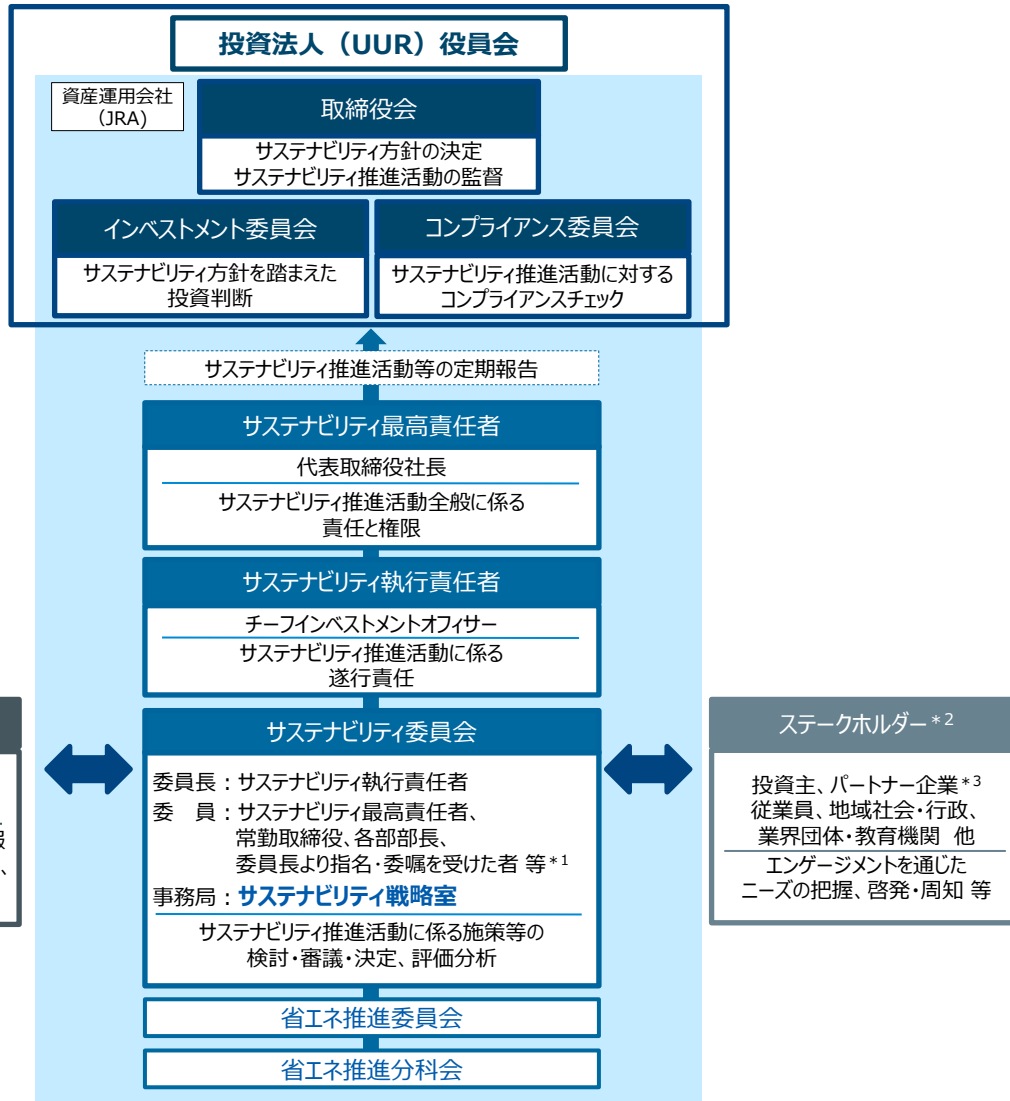




# ESGの取組み：サステナビリティマネジメント

## ■ サステナビリティ推進体制の刷新（2022年4月1日付）

- ・2013年5月から運営している「サステナビリティ委員会」を常設委員会として位置づけ、本資産運用会社の組織図に反映・明記しました（巻末補足説明資料p.3参照）。
- ・サステナビリティ推進活動を戦略的、実践的に実行する専任組織として「サステナビリティ戦略室」を新設しました。



### サステナビリティ委員会

- 重要課題（マテリアリティ）及び行動計画・目標の進捗状況を把握し、マテリアリティ及び行動計画・目標に対する施策を検討、立案及び決定。
- 年4回以上開催。
- 委員長は、年に1回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び本投資法人役員会に対し、マテリアリティについて報告。
- 年に4回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会に対し、サステナビリティ委員会の活動状況について報告。

### サステナビリティ戦略室

- サステナビリティ推進活動を機動的、実践的にかつ、より戦略的に実践することを目的とし、本資産運用会社における専任組織として「サステナビリティ戦略室」を設置。
- サステナビリティ推進活動に関する戦略の策定、委員会事務局としてサステナビリティ委員会の運営等を実施。

### 省エネ推進委員会

- 本投資法人のエネルギー使用の合理化を行うことを目的として、本資産運用会社において省エネ推進委員会を設置。
- 省エネ推進委員会の構成委員や開催要件等の詳細は、『ユナイテッド・アーバン投資法人 エネルギー使用の合理化に関する管理規程』において規定。

\*1 2022年7月19日現在、サステナビリティ委員会には本資産運用会社の全部署の部長が委員として指名され、参加しています。

\*2 本資産運用会社又は本投資法人と直接的な利害関係を有する又は間接的な相互作用関係にある機関、団体、企業又は個人をいいます。

\*3 テナント・取引先業者（管理（PM・BM）会社・エンジニアリング会社・物品提供者、金融機関等）をいいます。

# ESGの取組み：外部評価

## ■ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は、MSCIジャパンIMI指数構成銘柄のうち、ESG評価に優れた企業により構成される指数です。
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際のESG指数の一つに選定されています。
- 2022年5月に行われた構成銘柄見直しにより、本投資法人が不動産業種において組入れられました。（2022年6月より本指数の運用開始）

## 2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

ユナイテッド・アーバン投資法人によるMSCI ESG Research LLCまたはその関連会社（"MSCI"）のデータの使用、およびMSCIのロゴ、商標、サービスマークまたはインデックス名の使用は、MSCIによるユナイテッド・アーバン投資法人の後援、承認、推薦、または宣伝を意味するものではありません。MSCIのサービスおよびデータはMSCIまたはその情報提供者の所有物であり、「現状のまま」提供され、保証はありません。MSCIの名称およびロゴは、MSCIの商標またはサービスマークです。

## ■ ヨコハマ温暖化対策賞受賞

- 横浜市では、横浜市地球温暖化対策計画書制度\*において、温室効果ガス排出量の大幅な削減等、顕著な実績をあげた事業者を「ヨコハマ温暖化対策賞」として毎年表彰しています。
- 2022年度は、2021年度に報告書を提出した310事業者の中から、本投資法人を含む6事業者の表彰が決定されました（2022年6月公表）。
- 本投資法人では、2012年度から受賞対象の5物件において空調機器の高効率機器への更新や照明のLED照明への切換え推進等、省エネに寄与する設備更新を継続しています。今後はエレベーター制御更新、共用部を中心とする区画でのLED照明への切換えを予定しています。

### <受賞対象となった主な取組み>

#### 計画的な取組みによるCO<sub>2</sub>排出量の削減

2020年度 対前年度比

合計 ▲172t-CO<sub>2</sub> 約 ▲8%

空調設備の更新

▲111 t-CO<sub>2</sub>

照明設備のLED化

▲61 t-CO<sub>2</sub>

### <受賞対象物件>

- パシフィックマークス横浜イースト
- パシフィックマークス新横浜
- アリーナタワー
- ホテルルートイン横浜馬車道
- アクティオーレ関内



パシフィックマークス横浜イースト



パシフィックマークス新横浜



ヨコハマ温暖化対策賞 表彰状

\* 横浜市では、横浜市内の温室効果ガスの排出の抑制を目的に、横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づき、一定規模以上の温室効果ガスを排出する事業者等に対し、温室効果ガスの削減計画書及び毎年度の実績報告書の提出が義務付けられています。

# ESGの取組み：重要課題（マテリアリティ）への対応

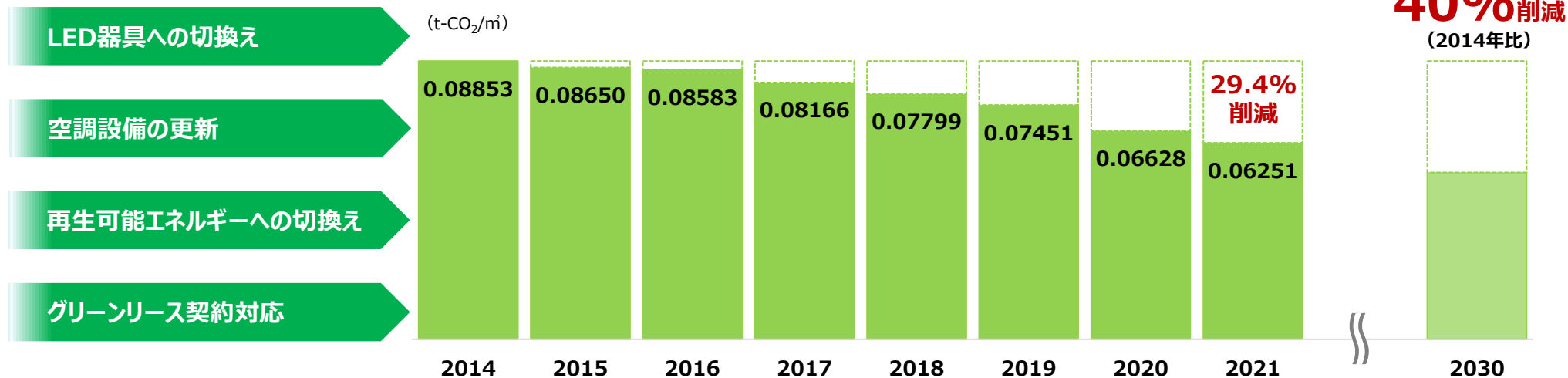
## 2022年の重要課題と関連するSDGs

	重要課題	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用  <small>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</small>  <small>13 気候変動に具体的な対策を</small>	長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位（延床面積）ベース・2014年対比）
	環境パフォーマンスの認証・評価取得  <small>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</small>  <small>11 住み続けられるまちづくりを</small>  <small>13 気候変動に具体的な対策を</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE-不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得</li> <li>中期目標：2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）</li> </ul>
	テナントとの環境配慮における協働  <small>11 住み続けられるまちづくりを</small>  <small>13 気候変動に具体的な対策を</small>  <small>17 パートナリシップで目標を達成しよう</small>	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  <small>8 働きがいも経済成長も</small>  <small>17 パートナリシップで目標を達成しよう</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT投資を通じた就業環境の向上</li> <li>従業員エンゲージメント調査の評価向上</li> </ul>
	地域コミュニティ・地域行政への貢献  <small>11 住み続けられるまちづくりを</small>  <small>12 つくる責任 つかう責任</small>  <small>17 パートナリシップで目標を達成しよう</small>	地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献
	建物利用者の満足度、健康と快適性  <small>8 働きがいも経済成長も</small>  <small>17 パートナリシップで目標を達成しよう</small>	テナント満足度調査の実施
ガバナンス G	情報の管理と活用  <small>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</small>	2019年導入の不動産運用管理システムによる情報管理体制の向上
	投資家・投資主への情報開示  <small>12 つくる責任 つかう責任</small>  <small>17 パートナリシップで目標を達成しよう</small>	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示（外部評価の向上）
	贈賄・汚職  <small>16 平和と公正をすべての人に</small>	コンプライアンス研修の拡充

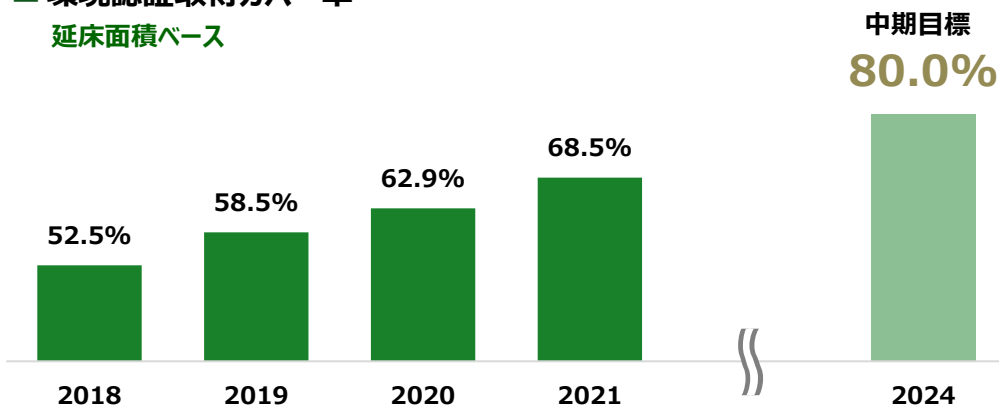
# ESGの取組み：E（環境）

## 気候変動緩和への取組み

### ■ オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）排出量の削減（原単位・延床面積ベース）



### ■ 環境認証取得カバー率 延床面積ベース



### ■ 環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	CASBEE-不動産	BELS評価認証
12	32	31
★★★★ 1	★★★★★ 10	★★★★★ 5
★★★ 8	★★★★ 21	★★★★ 5
★★ 3	★★★ 1	★★★ 12
		★★ 9

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

注：2022年5月31日時点。

# ESGの取組み：E（環境）

## 気候変動緩和への取組み

### ■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言に基づく情報開示

#### 重要度が高いリスクへの対応策検討



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

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。



<https://uur-jra-sustainability.com/sustainability/environment/climate>

### シナリオ分析

	移行シナリオにおいて想定されるリスク	現時点で考えられる対応策（案）
GHG排出規制強化	・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促進、費用負担の軽減
	・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 ・アセットの入替えの検討
	・各種規制未対応による法的措置・訴訟等の発生に伴う、罰金・訴訟費用・テナントへの補償等の発生	・法令・規制順守の徹底 ・長期修繕計画の策定、取組み内容の積極的な開示
建築に関する低炭素技術への移行	・環境性能が劣る建物の陳腐化に伴う現存設備の早期償却・除却等	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・アセットの入替えの検討
人々の環境意識の高まり	・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少	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・環境認証取得物件の増加 ・アセットの入替えの検討
環境性能が高い不動産への投資需要増	・環境性能が高い物件の取得環境激化に伴う、環境性能が低い物件の資産価値低下	・取組み内容の積極的な開示

## その他の環境負荷低減への取組み

### ■ 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 121物件 水使用量 1,886千㎡  
（2021年4月～2022年3月）

### ■ 環境関連データに対する第三者保証の取得

- ・本投資法人では全ての保有物件（底地物件を除く129物件、2022年3月末時点）について、環境パフォーマンスデータ\*を集計しています。
- ・昨今、中長期的な視点から企業価値の向上を図るべく、気候変動等の外部環境変化がもたらすリスクの低減と機会の創出に企業がどのように取り組んでいるのかを非財務情報と関連付けて開示することの重要性が高まっています。
- ・本投資法人の環境パフォーマンスデータの精度向上、公表しているデータの信頼性向上を企図し、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しました。

\* エネルギー消費量、CO<sub>2</sub>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。



# ESGの取組み：S（社会）・G（ガバナンス）

## 地域コミュニティへの貢献

### ■ 地域清掃活動への参加

- ESGやサステナビリティに対する社会要請が高まる中、本資産運用会社では、環境活動及び地域貢献活動の1つとして、本資産運用会社のオフィス所在地である東京都港区において、地域行政が主催する清掃活動に参加しています。
- 参加を機に本資産運用会社従業員の視野が広がり、本投資法人の資産運用への波及効果、ひいては持続可能な社会の実現へ寄与し得るものと期待しています。



左：『芝地区クリーンキャンペーン～路上喫煙ゼロのまち！～』に集まり準備をする参加者（2021年12月）  
右：清掃活動中の本資産運用会社従業員（2022年5月）



<清掃活動エリア：東京都港区>



### ■ こども食堂への災害備蓄品の寄付

- 本資産運用会社が従業員向けに用意している災害備蓄品について、「地域ささえあいと街づくり」をテーマに八王子市を拠点に活動されているバラエティクラブ様の「こども食堂」に寄付しました。



新年度になって 新たに配布会の再募集をする予定でしたがまだ準備が追いついておらず 連休明けには今年度の配布会の公募を予定しております 募集の際にはまたお知らせいたします 今回初めてジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社様から大変貴重な備蓄用のお水の寄付のお申し出があり 配布会でお配りするお水のお世話になりました。いつも食品の寄付を下さっているSさんからも柑橘類のキヨミを箱で頂きました！ 食堂時に子ども達のおやつにご馳走になっております 皆さまのご理解ご協力 本場に有難うございます



出典：バラエティクラブ様より使用許諾に基づき本資産運用会社作成。

## コンプライアンス・企業倫理

### ■ 通報・相談窓口の拡充

- 本資産運用会社では、内容に応じて全従業員 \* 1が利用できる従来の相談窓口に加え、外部企業に運営委託する相談窓口を追加。いずれの内容についても、24時間いつでも通報・相談可能となりました\* 2。

#### 通報・相談内容（例）

- 汚職、贈収賄等、マネーロンダリング、テロリズム等の組織犯罪を含む腐敗防止に関する通報・相談
- 法令違反、社内規程違反に対する通報・相談
- パワーハラスメント・セクシャルハラスメントを含む職場・仕事に関する悩みや相談

#### 通報・相談窓口

- 社内相談窓口
- 外部企業に運営委託する相談窓口 ◀New
- 相談“ホット”ライン \* 3
- Marubeni Anti-Corruption Hotline \* 3

\* 1 本資産運用会社または取引先の役職員及び派遣社員（退職後1年以内の者を含む）。

\* 2 電話・メール・WEBフォーム・書面郵送・面談等の任意の方法で通報または相談可能。通報者のプライバシー保護を徹底するとともに、通報者に対する不利益な取り扱いを一切認めていません。

\* 3 本資産運用会社のスポンサー、丸紅株式会社が運営。

# ESGの取組み：その他

## ■ 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



### 責任投資原則 (PRI)

●本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



### ISO14001

●本資産運用会社：2019年2月に認証



### 国連グローバル・コンパクト ◀New

●本資産運用会社：2022年3月に署名

WE SUPPORT



スポンサーと連結署名

### 国連UNHCRのサポート

●本資産運用会社：2020年より複数保有物件で開始



Luz湘南辻堂にて (2020年12月)

### TOKYO働き方改革宣言

●本資産運用会社：2018年11月に宣言



## ■ 外部評価

### GRESB リアルエステイト評価



Green Star

7年連続

4 Star

G R E S B

☆☆☆☆☆ 2021

### GRESB 開示評価



G R E S B  
Public Disclosure 2021

Aレベル

最上位4年連続

### MSCI ESG格付け

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる格付け評価

MSCI  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

LAST UPDATE: July 23, 2021

# 用語の定義集 1/2

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA / 本資産運用会社	UURの資産運用会社である「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」の略称です。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第34期：2020年6月1日～2020年11月30日、運用日数183日 ・第35期：2020年12月1日～2021年5月31日、運用日数182日 ・第36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日 ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022年11月30日、運用日数183日 ・第39期：2022年12月1日～2023年5月31日、運用日数182日
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格 / 譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金的一种で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。



# 用語の定義集 2/2

用語	定義
総資産LTV	「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出しています。
時価LTV	「有利子負債残高÷（総資産+期末評価額－期末帳簿価額）×100%」により算出しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 想定減価償却費（年間）とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
修正NOI利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正NOIとは、新規取得物件において、取得時における公租公課（固定資産税・都市計画税）が取得簿価（資産）に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正（費用化）した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した金額を指します。
稼働率	「賃貸契約面積÷総賃貸可能面積」により算出しています。
更改増額・減額	各期の賃料増減額改定の合意をしたテナントについて、改定前賃料と改定後賃料の差額を増額テナント、減額テナントそれぞれ合計して算出（共益費、定期借家契約の再契約を含む）。更改増減率は「改定後賃料÷改定前賃料－1」により算出しています。
入替増額・減額	各期に新規の賃貸借契約を締結したテナントの賃料と、同一区画の従前テナントの賃料の差額を算出し、増額・減額それぞれ合計して算出（共益費を含み、定期借家契約の再契約を除く）。入替増減率は「入居テナント賃料÷従前テナント賃料－1」により算出しています。
GOP	「Gross Operating Profit」の略。ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。
GOP歩合／売上歩合	ホテルのGOPに一定料率を乗じた金額を賃料として受領できる賃料体系又は、ホテルの売上高が一定額を超えた場合、当該超過額の一定額を賃料として受領できる賃料体系を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略。ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たり客室売上を指します。



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



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

資産運用会社  
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

**Marubeni**  
**Group**

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)  
(一般社団法人 投資信託協会会員)  
財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

## ディスクレマー

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

## 本資料に関する注意事項

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。



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

# 第37期（2022年5月期） 決算説明資料

補足説明資料

2021年12月1日 ～ 2022年5月31日

証券コード：8960

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



2022年7月

# 目次（補足説明資料）

● ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.2
● ESGの取組み：G（ガバナンス）	p.3
● 主要財務指標の推移	p.5
● 貸借対照表	p.6
● 損益計算書	p.7
● 含み損益と1口当たりNAVの推移	p.8
● 物件別期末評価額	p.9
● 第37期物件収支・稼働率	p.13
● ポートフォリオ一覧	p.19
● 内部留保   負ののれんと配当準備積立金	p.22
● 投資主・投資口の概況	p.23
● インデックスへの組入れ状況	p.24
● 丸紅グループとのコラボレーション	p.25
● 資産運用に関わるマクロ経済データ	p.27
● 用語の定義集	p.31

# 本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです

## 本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

### ■ 投資判断の視点

立地		
スペック	テナント	契約条件

### ■ 投資対象用途



### ■ 投資対象地域

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



### ダイバーシファイド・ インベストメント

Diversified Investment

#### 多種・多様な不動産への厳選投資

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

### ハンズオン・マネジメント

Hands-on Management

#### 現場第一主義に基づく物件育成

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

## 持続的成長

Sustainable Growth

### 投資法人の持続的成長の追求

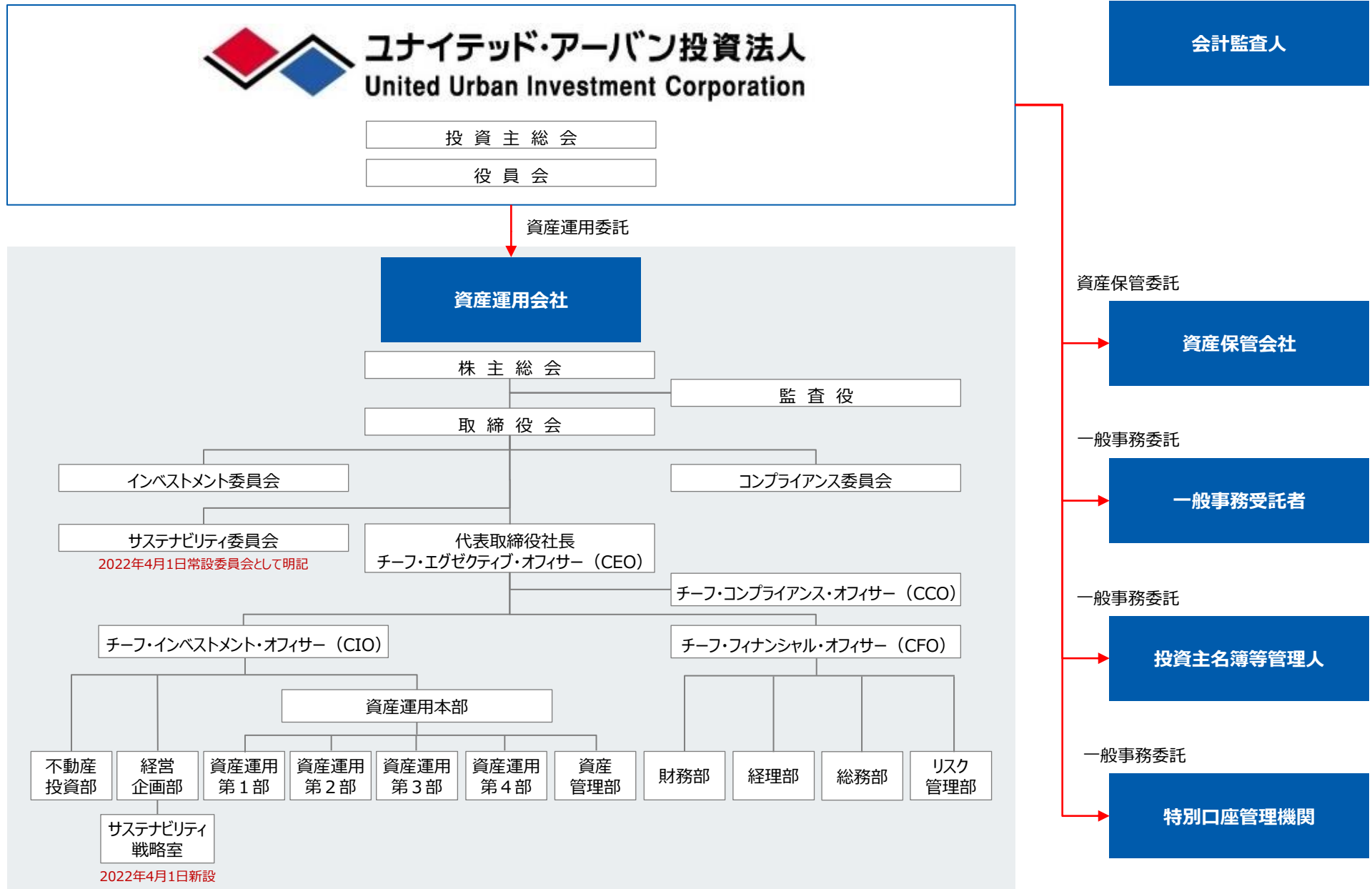
- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

<スポンサー>

**Marubeni**

# ESGの取組み：G（ガバナンス）

## 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制



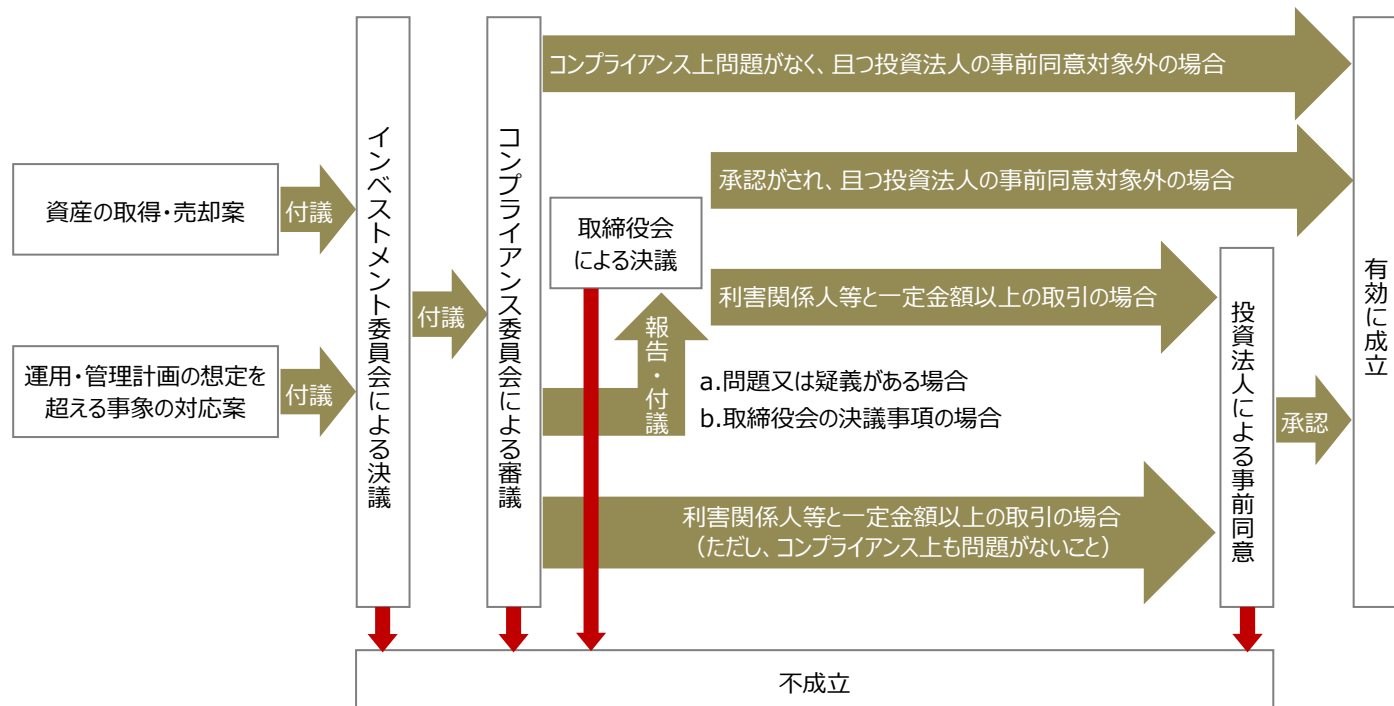


# ESGの取組み：G（ガバナンス）

## 内部統制上の意思決定の仕組み

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

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



### インベストメント委員会

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

### コンプライアンス委員会

メンバー	委員長（1名）：JRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：JRA代表取締役社長（CEO）、総務部長、社外有識者（弁護士）
役割	法令順守のみならず、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CEOは必須）で開催。社外有識者が欠席の場合は別途社外有識者が参加する委員会を開催し、審議事項の事前意見の取得または報告

# 主要財務指標の推移

	2022年5月期 (第37期：182日)	2021年11月期 (第36期：183日)	2021年5月期 (第35期：182日)	2020年11月期 (第34期：183日)	2020年5月期 (第33期：183日)
総資産 <sup>*1</sup>	715,568百万円	707,548百万円	704,135百万円	701,982百万円	694,089百万円
物件数 <sup>*1</sup>	136物件	136物件	133物件	130物件	129物件
有利子負債額 <sup>*1</sup>	310,703百万円	304,433百万円	299,833百万円	296,633百万円	289,533百万円
純資産 <sup>*1,2</sup>	363,291百万円	363,257百万円	365,797百万円	365,666百万円	366,863百万円
1口当たり純資産 <sup>*1</sup>	116,501円	116,490円	117,305円	117,263円	117,647円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) <sup>*3</sup>	2.7%	2.1%	2.8%	2.8%	2.8%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) <sup>*4</sup>	5.3%	4.0%	5.4%	5.3%	5.2%
自己資本比率 <sup>*1,5</sup>	50.8%	51.3%	51.9%	52.1%	52.9%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>*6</sup>	15.7倍	14.4倍	16倍	14.9倍	14.8倍
NOI	16,069百万円	15,872百万円	15,310百万円	15,192百万円	16,880百万円
FFO <sup>*7</sup>	12,833百万円	12,578百万円	12,085百万円	11,859百万円	13,634百万円

	2019年11月期 (第32期：183日)	2019年5月期 (第31期：182日)	2018年11月期 (第30期：183日)	2018年5月期 (第29期：182日)	2017年11月期 (第28期：183日)
総資産 <sup>*1</sup>	678,208百万円	680,901百万円	651,242百万円	648,503百万円	663,531百万円
物件数 <sup>*1</sup>	122物件	120物件	119物件	116物件	116物件
有利子負債額 <sup>*1</sup>	270,777百万円	282,884百万円	257,384百万円	255,884百万円	271,607百万円
純資産 <sup>*1,2</sup>	367,970百万円	357,789百万円	356,029百万円	355,017百万円	353,258百万円
1口当たり純資産 <sup>*1</sup>	118,002円	117,112円	116,536円	116,205円	115,629円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) <sup>*3</sup>	3.1%	3.7%	3.6%	3.7%	3.4%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) <sup>*4</sup>	5.8%	7.0%	6.6%	6.8%	6.4%
自己資本比率 <sup>*1,5</sup>	54.3%	52.5%	54.7%	54.7%	53.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>*6</sup>	15.6倍	16.9倍	15.9倍	15.8倍	14.5倍
NOI	17,933百万円	16,759百万円	17,253百万円	18,051百万円	17,514百万円
FFO <sup>*7</sup>	14,676百万円	13,462百万円	13,974百万円	14,773百万円	14,144百万円

\*1 期末時点

\*2 純資産 = 総資産 - 総負債

\*3 ROA = 経常利益 ÷ ( (期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2 ) ÷ 当期運用日数 × 365 × 100

\*4 ROE = 当期純利益 ÷ ( (期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2 ) ÷ 当期運用日数 × 365 × 100

\*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

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

\*7 FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失

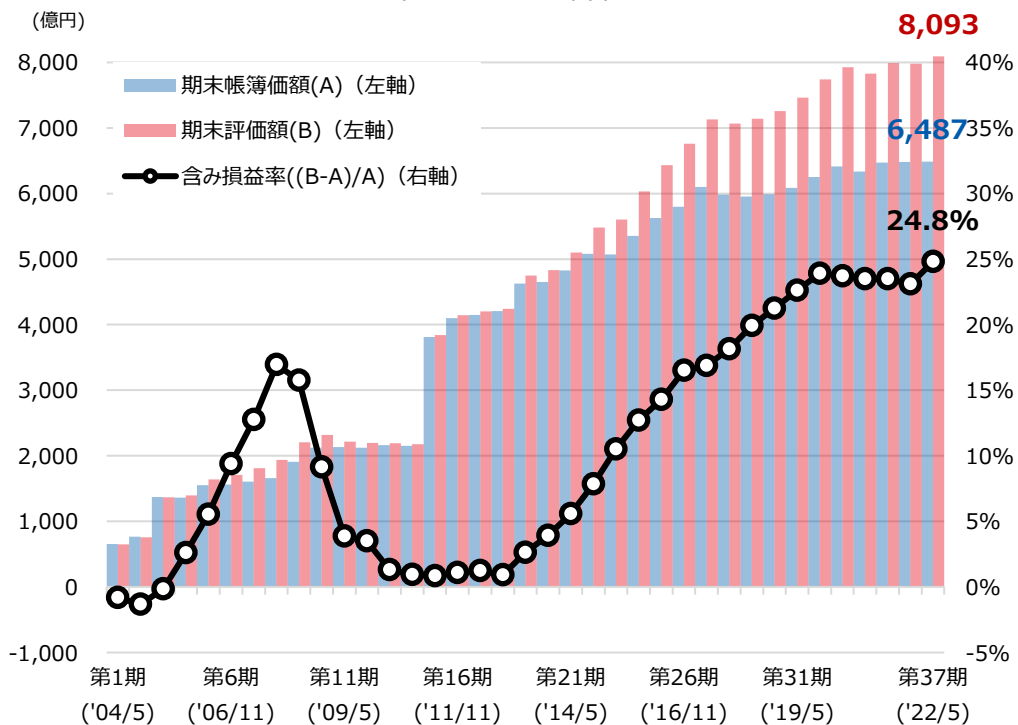
# 貸借対照表

	第36期 2021年11月30日現在		第37期 2022年5月31日現在		前期比増減		
	(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比	
資産の部	流動資産	57,349	8.1%	64,483	9.0%	+7,133	+12.4%
	現金及び預金	31,251	4.4%	36,678	5.1%	+5,427	+17.4%
	信託現金及び信託預金	25,317	3.6%	26,425	3.7%	+1,109	+4.4%
	その他	780	0.1%	1,379	0.2%	+598	+76.6%
	固定資産	650,121	91.9%	651,013	91.0%	+893	+0.1%
	有形固定資産	638,847	90.3%	639,417	89.4%	+571	+0.1%
	建物等	17,763	2.5%	17,591	2.5%	▲171	▲1.0%
	土地	64,496	9.1%	64,472	9.0%	▲24	▲0.0%
	信託建物等	182,524	25.8%	179,768	25.1%	▲2,756	▲1.5%
	信託土地	374,062	52.9%	377,585	52.8%	+3,522	+0.9%
	無形固定資産	9,451	1.3%	9,442	1.3%	▲8	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.2%	8,171	1.1%	-	+0.0%
	その他	130	0.0%	122	0.0%	▲8	▲6.2%
	投資その他の資産	1,822	0.3%	2,153	0.3%	+330	+18.1%
	長期前払費用	1,733	0.2%	2,085	0.3%	+353	+20.3%
	その他	89	0.0%	67	0.0%	▲22	▲24.7%
繰延資産	78	0.0%	71	0.0%	▲6	▲8.1%	
投資法人債発行費	78	0.0%	71	0.0%	▲6	▲8.1%	
資産合計	707,548	100.0%	715,568	100.0%	+8,020	+1.1%	
負債の部	流動負債	35,946	5.1%	43,112	6.0%	+7,167	+19.9%
	営業未払金	2,997	0.4%	2,586	0.4%	▲411	▲13.7%
	1年内償還投資法人債	-	-	2,000	0.3%	+2,000	-
	1年内返済長期借入金	28,900	4.1%	32,900	4.6%	+4,000	+13.8%
	前受金(信託含む)	3,484	0.5%	3,765	0.5%	+282	+8.1%
	預り金(信託含む)	192	0.0%	276	0.0%	+84	+43.5%
	その他	371	0.1%	1,583	0.2%	+1,212	+326.1%
	固定負債	308,345	43.6%	309,164	43.2%	+819	+0.3%
	投資法人債	36,500	5.2%	34,500	4.8%	▲2,000	▲5.5%
	長期借入金	239,033	33.8%	241,303	33.7%	+2,270	+0.9%
	預り敷金保証金	3,445	0.5%	3,410	0.5%	▲35	▲1.0%
	信託預り敷金保証金	29,306	4.1%	29,951	4.2%	+645	+2.2%
	その他	60	0.0%	-	-	▲60	-
	負債合計	344,291	48.7%	352,277	49.2%	+7,986	+2.3%
純資産の部	投資主資本	363,317	51.3%	363,278	50.8%	▲39	▲0.0%
	出資総額	319,973	45.2%	319,973	44.7%	-	+0.0%
	剰余金	43,343	6.1%	43,305	6.1%	▲39	▲0.1%
	出資剰余金	23,548	3.3%	23,548	3.3%	-	+0.0%
	任意積立金	12,469	1.8%	10,128	1.4%	▲2,341	▲18.8%
	一時差異等調整積立金	7,063	1.0%	6,985	1.0%	▲78	▲1.1%
	配当準備積立金	5,406	0.8%	3,143	0.4%	▲2,263	▲41.9%
	当期末処分利益	7,326	1.0%	9,628	1.3%	+2,302	+31.4%
	繰延ヘッジ損益	▲60	▲0.0%	12	0.0%	+73	▲121.3%
	純資産合計	363,257	51.3%	363,291	50.8%	+34	+0.0%

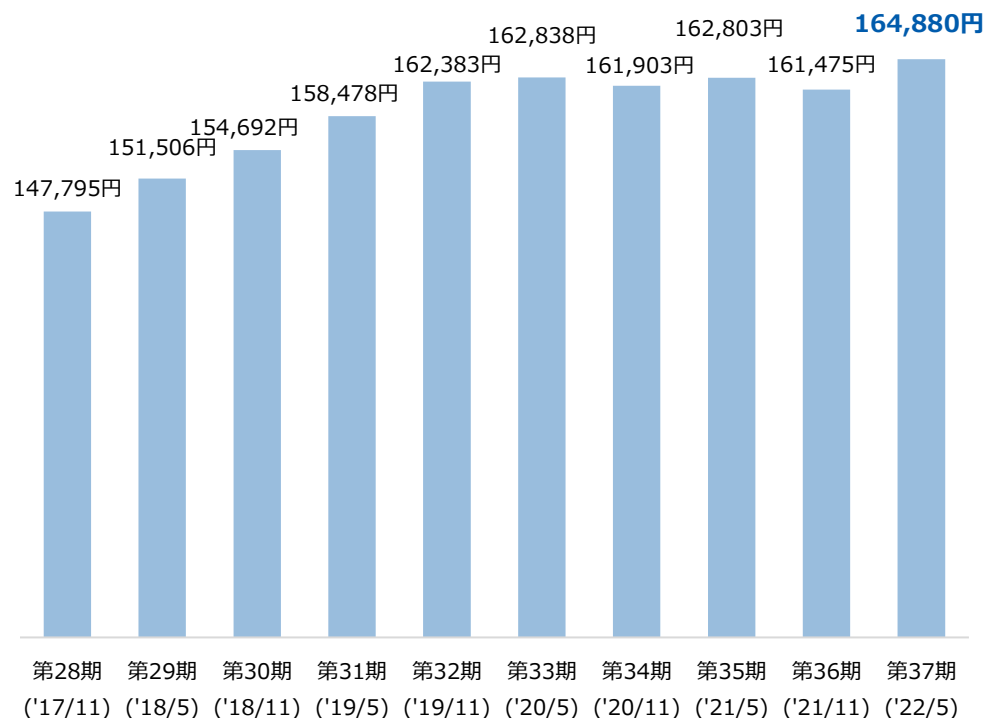
	第36期 (2021年6月1日～2021年11月30日)		第37期 (2021年12月1日～2022年5月31日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	22,806	100.0%	24,184	100.0%	+1,377	+6.0%
賃貸事業収入	21,187	92.9%	21,524	89.0%	+337	+1.6%
賃料収入	18,770	82.3%	19,150	79.2%	+380	+2.0%
共益費収入	1,494	6.6%	1,443	6.0%	▲51	▲3.4%
駐車場収入	763	3.3%	770	3.2%	+7	+0.9%
その他賃貸収入	159	0.7%	160	0.7%	+1	+0.4%
その他賃貸事業収入	1,618	7.1%	1,687	7.0%	+69	+4.3%
附加使用料	1,386	6.1%	1,319	5.5%	▲67	▲4.8%
賃貸事業一時収入	150	0.7%	280	1.2%	+129	+85.6%
その他雑収入	81	0.4%	88	0.4%	+7	+8.5%
不動産等売却益	-	-	971	4.0%	+971	-
営業費用	14,550	63.8%	13,630	56.4%	▲920	▲6.3%
賃貸事業費用	11,032	48.4%	11,244	46.5%	+213	+1.9%
公租公課	2,136	9.4%	2,127	8.8%	▲9	▲0.4%
外注委託費	1,756	7.7%	1,804	7.5%	+48	+2.7%
水光熱費	1,325	5.8%	1,374	5.7%	+49	+3.7%
損害保険料	24	0.1%	35	0.1%	+11	+46.4%
修繕費	1,274	5.6%	1,300	5.4%	+26	+2.0%
減価償却費	4,098	18.0%	4,102	17.0%	+4	+0.1%
その他賃貸事業費用	417	1.8%	500	2.1%	+83	+20.0%
不動産等売却損	10	0.0%	-	-	▲10	-
減損損失	1,139	5.0%	68	0.3%	▲1,071	▲94.0%
販売費・一般管理費	2,369	10.4%	2,317	9.6%	▲52	▲2.2%
資産運用報酬	2,019	8.9%	2,004	8.3%	▲15	▲0.8%
資産保管手数料	18	0.1%	18	0.1%	+0	+0.9%
一般事務委託手数料	67	0.3%	68	0.3%	+0	+0.6%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	-	+0.0%
その他	252	1.1%	215	0.9%	▲37	▲14.6%
営業利益	8,256	36.2%	10,553	43.6%	+2,297	+27.8%
営業外収益	40	0.2%	28	0.1%	▲12	▲30.0%
営業外費用	969	4.3%	953	3.9%	▲17	▲1.7%
支払利息	870	3.8%	871	3.6%	+1	+0.1%
投資法人債利息	66	0.3%	66	0.3%	▲0	▲0.5%
その他	32	0.1%	15	0.1%	▲17	▲53.2%
経常利益	7,326	32.1%	9,628	39.8%	+2,302	+31.4%
税引前当期純利益	7,326	32.1%	9,628	39.8%	+2,302	+31.4%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	-	+0.0%
当期純利益	7,326	32.1%	9,628	39.8%	+2,302	+31.4%

# 含み損益と1口当たりNAVの推移

### 期末帳簿価額及び期末評価額の推移



### 1口当たりNAVの推移



	第36期末	第37期末					前期比	
	全体	全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居		その他
物件数	136物件	<b>136物件</b>	36物件	36物件	20物件	25物件	19物件	±0物件
期末帳簿価額(A)	6,481億円	<b>6,487億円</b>	1,916億円	2,043億円	1,434億円	451億円	641億円	+5億円
期末評価額(B)	7,981億円	<b>8,093億円</b>	2,192億円	2,736億円	1,662億円	646億円	856億円	+111億円
含み損益	1,499億円	<b>1,605億円</b>	275億円	692億円	227億円	194億円	215億円	+106億円
含み損益率((B-A)/A)	23.1%	<b>24.8%</b>	14.4%	33.9%	15.9%	43.1%	33.6%	1.6%

# 物件別期末評価額 1/4

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第36期末 (2021/11/30)				第37期末 (2022/5/31)				第37期末と第36期末の比較				鑑定評価 機関
						①	②	還元 利回り	②-① 含み損益	③	④	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額			帳簿価額	評価額			④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,103	4,570	5.1%	▲533	5,046	4,570	5.1%	▲476	±0	±0%	±0%	+56	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,160	6,220	5.2%	+2,059	4,122	6,220	5.2%	+2,097	±0	±0%	±0%	+38	不動研
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,303	6,550	4.4%	+246	6,284	6,510	4.4%	+225	▲40	▲0.6%	±0%	▲21	日土地
	A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	5	06/04/28	3,210	2,646	3,850	4.9%	+1,203	2,631	3,850	4.9%	+1,218	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,818	5,340	4.7%	+521	4,784	5,330	4.7%	+545	▲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	1,399	2,020	5.1%	+620	1,382	2,020	5.1%	+637	±0	±0%	±0%	+17	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,565	3,400	3.9%	▲165	3,552	3,400	3.9%	▲152	±0	±0%	±0%	+12	不動研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,185	5,000	4.4%	+814	4,212	5,260	4.4%	+1,047	+260	+5.2%	±0%	+232	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,043	3,950	6.0%	+906	3,023	3,950	6.0%	+926	±0	±0%	±0%	+19	不動研
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,458	11,300	4.7%	▲1,158	12,457	11,300	4.7%	▲1,157	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,186	1,970	4.5%	▲216	2,174	1,970	4.5%	▲204	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,815	24,500	4.1%	+2,684	21,758	24,700	4.1%	+2,941	+200	+0.8%	±0%	+257	不動研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,540	2,330	3.3%	+789	1,537	2,480	3.3%	+942	+150	+6.4%	±0%	+153	不動研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,300	3,460	4.3%	+1,159	2,302	3,440	4.3%	+1,137	▲20	▲0.6%	±0%	▲21	不動研
	A21	モラー・ジュピル	15	10/12/01	7,040	6,605	8,740	5.2%	+2,134	6,602	9,250	5.2%	+2,647	+510	+5.8%	±0%	+513	不動研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,855	4,880	6.6%	+1,024	3,817	4,890	6.6%	+1,072	+10	+0.2%	±0%	+48	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,037	2,150	4.9%	+112	2,015	2,150	4.9%	+134	±0	±0%	±0%	+22	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,739	5,920	3.7%	+1,180	4,708	5,910	3.7%	+1,201	▲10	▲0.2%	±0%	+21	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,766	4,070	4.4%	+1,303	2,736	4,090	4.3%	+1,353	+20	+0.5%	▲0.1%	+50	不動研
	A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,300	4.5%	+559	2,740	3,330	4.5%	+589	+30	+0.9%	±0%	+30	不動研
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	2,840	4.5%	+569	2,270	2,860	4.5%	+589	+20	+0.7%	±0%	+20	不動研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	26,435	34,100	3.7%	+7,664	26,279	34,200	3.7%	+7,920	+100	+0.3%	±0%	+256	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,618	6,830	5.6%	+2,211	4,578	6,830	5.6%	+2,251	±0	±0%	±0%	+40	不動研
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,614	6,260	4.3%	+1,645	4,610	6,260	4.3%	+1,649	±0	±0%	±0%	+3	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	7,550	4.6%	+699	6,850	7,580	4.6%	+729	+30	+0.4%	±0%	+30	谷澤
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,881	1,790	5.1%	▲91	1,880	1,710	5.1%	▲170	▲80	▲4.5%	±0%	▲78	不動研
	A34	ライブ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,090	4.2%	+247	1,842	2,090	4.2%	+247	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライブ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,180	4.1%	+212	1,967	2,180	4.1%	+212	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,691	3,050	3.4%	+358	2,686	3,050	3.4%	+363	±0	±0%	±0%	+4	不動研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,642	3,050	4.1%	▲2,592	6,044	3,670	3.5%	▲2,374	+620	+20.3%	▲0.6%	+218	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,899	4,560	5.1%	+660	3,997	4,560	5.1%	+562	±0	±0%	±0%	▲98	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,176	2,750	3.4%	▲426	3,177	2,760	3.4%	▲417	+10	+0.4%	±0%	+9	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,600	8,980	4.4%	▲620	9,705	8,980	4.4%	▲725	±0	±0%	±0%	▲104	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,810	1,890	5.7%	+79	1,806	1,870	5.7%	+63	▲20	▲1.1%	±0%	▲15	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,211	12,100	4.1%	▲111	12,206	12,100	4.1%	▲106	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	A43	LEVENおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,852	3,900	4.2%	+47	3,845	3,900	4.2%	+54	±0	±0%	±0%	+6	谷澤

# 物件別期末評価額 2/4

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第36期末 (2021/11/30)				第37期末 (2022/5/31)				第37期末と第36期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
オフィスビル	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,088	3,130	3.8%	+1,041	2,115	3,060	3.5%	+944	▲70	▲2.2%	▲0.3%	▲97	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,495	3,170	5.0%	+1,674	1,477	3,230	4.9%	+1,752	+60	+1.9%	▲0.1%	+78	不動研
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,382	2,900	3.1%	+517	2,387	2,930	3.1%	+542	+30	+1.0%	±0%	+24	不動研
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,213	3,010	3.7%	+796	-	-	-	-	▲3,010	-	▲3.7%	▲796	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,191	29,000	4.9%	+5,808	23,193	29,000	4.9%	+5,806	±0	±0%	±0%	▲1	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,752	32,200	4.3%	+13,447	18,540	32,200	4.3%	+13,659	±0	±0%	±0%	+211	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,338	7,120	4.0%	▲1,218	8,302	7,220	3.8%	▲1,082	+100	+1.4%	▲0.2%	+135	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,002	6,650	3.9%	+2,647	3,978	6,700	3.9%	+2,721	+50	+0.8%	±0%	+74	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	11,545	14,700	3.4%	+3,154	11,495	15,300	3.3%	+3,804	+600	+4.1%	▲0.1%	+650	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,707	6,850	4.1%	+1,142	5,675	6,970	4.0%	+1,294	+120	+1.8%	▲0.1%	+152	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	6,430	7,530	4.4%	+1,099	6,368	7,700	4.3%	+1,331	+170	+2.3%	▲0.1%	+232	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,157	4,250	3.8%	+1,092	3,146	4,320	3.6%	+1,173	+70	+1.6%	▲0.2%	+81	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	2,428	3,380	4.3%	+951	2,418	3,480	4.2%	+1,061	+100	+3.0%	▲0.1%	+109	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,138	2,660	3.4%	+521	2,132	2,750	3.3%	+617	+90	+3.4%	▲0.1%	+96	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,512	1,530	4.7%	+17	1,499	1,570	4.6%	+70	+40	+2.6%	▲0.1%	+53	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,728	12,500	3.9%	+3,771	8,729	12,500	3.8%	+3,770	±0	±0%	▲0.1%	±0	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,299	8,180	3.5%	+1,880	6,291	8,420	3.4%	+2,128	+240	+2.9%	▲0.1%	+247	不動研
	B27	リーナジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,625	3,510	3.9%	+884	2,613	3,640	3.8%	+1,026	+130	+3.7%	▲0.1%	+142	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,053	1,300	4.6%	+246	1,049	1,330	4.5%	+280	+30	+2.3%	▲0.1%	+34	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	2,457	3,950	3.4%	+1,492	2,451	4,100	3.3%	+1,648	+150	+3.8%	▲0.1%	+156	不動研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,604	8,100	4.0%	+1,495	6,554	8,100	4.0%	+1,545	±0	±0%	±0%	+49	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,331	5,270	4.1%	+938	4,307	5,390	4.1%	+1,082	+120	+2.3%	±0%	+144	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,655	2,180	5.3%	+524	1,635	2,180	5.3%	+544	±0	±0%	±0%	+20	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	808	960	5.7%	+151	799	960	5.7%	+160	±0	±0%	±0%	+8	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,606	12,900	4.7%	+5,293	7,523	13,200	4.6%	+5,676	+300	+2.3%	▲0.1%	+383	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,984	3,230	4.0%	+1,245	1,970	3,510	3.9%	+1,539	+280	+8.7%	▲0.1%	+294	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,208	3,170	3.6%	+961	2,207	3,230	3.5%	+1,022	+60	+1.9%	▲0.1%	+60	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,234	1,950	4.9%	+715	1,214	1,970	4.8%	+755	+20	+1.0%	▲0.1%	+40	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,036	2,350	4.4%	+1,313	1,022	2,580	4.3%	+1,557	+230	+9.8%	▲0.1%	+243	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,108	3,630	3.5%	+1,521	2,098	3,850	3.4%	+1,751	+220	+6.1%	▲0.1%	+230	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,994	5,410	4.7%	+2,415	2,946	5,560	4.6%	+2,613	+150	+2.8%	▲0.1%	+198	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,840	22,200	4.6%	+3,359	18,758	22,200	4.6%	+3,441	±0	±0%	±0%	+82	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,157	13,200	3.7%	+1,042	12,228	13,100	3.6%	+871	▲100	▲0.8%	▲0.1%	▲170	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	10,091	11,500	2.6%	+1,408	10,067	11,600	2.6%	+1,532	+100	+0.9%	±0%	+123	不動研
	B47	虎ノ門P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,471	4,260	3.6%	+788	3,468	4,440	3.5%	+971	+180	+4.2%	▲0.1%	+182	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,562	7,770	3.3%	+207	7,550	8,020	3.2%	+469	+250	+3.2%	▲0.1%	+261	谷澤
	B49	飯田橋ブリーノ	37	22/03/31	5,950	-	-	-	-	6,174	7,290	3.1%	+1,115	+7,290	-	+3.1%	+1,115	不動研

# 物件別期末評価額 3/4

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第36期末 (2021/11/30)				第37期末 (2022/5/31)				第37期末と第36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			
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,881	27,200	4.4%	+5,318	21,777	27,300	4.4%	+5,522	+100	+0.4%	±0%	+203	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,578	2,590	3.8%	+1,011	1,571	2,590	3.8%	+1,018	±0	±0%	±0%	+6	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	2,978	3,970	4.8%	+991	3,012	3,970	4.8%	+957	±0	±0%	±0%	▲34	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,745	5,130	4.7%	+1,384	3,700	5,120	4.7%	+1,419	▲10	▲0.2%	±0%	+35	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,988	10,800	4.5%	+3,811	6,928	10,600	4.5%	+3,671	▲200	▲1.9%	±0%	▲140	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,428	7,030	4.0%	+2,601	4,402	7,050	4.0%	+2,647	+20	+0.3%	±0%	+45	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,913	7,200	3.9%	+2,286	4,933	7,200	3.9%	+2,266	±0	±0%	±0%	▲19	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,718	3,620	3.9%	▲1,098	4,741	3,650	3.9%	▲1,091	+30	+0.8%	±0%	+6	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,594	3,170	4.0%	+575	2,581	3,190	4.0%	+608	+20	+0.6%	±0%	+33	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,013	2,590	4.9%	+576	2,002	2,610	4.9%	+607	+20	+0.8%	±0%	+31	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	710	874	6.1%	+163	706	871	6.2%	+164	▲3	▲0.3%	+0.1%	±0	大和
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	20,069	22,000	5.4%	+1,930	19,927	22,000	5.4%	+2,072	±0	±0%	±0%	+141	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,536	17,200	5.3%	▲336	17,501	17,000	5.3%	▲501	▲200	▲1.2%	±0%	▲164	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	17,588	16,800	5.4%	▲788	17,516	16,800	5.4%	▲716	±0	±0%	±0%	+71	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,054	3,590	4.4%	+535	3,044	3,590	4.4%	+545	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,418	4,780	3.9%	+361	4,401	4,780	3.9%	+378	±0	±0%	±0%	+17	不動研
	C18	ホテルヒューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	13,585	13,700	4.5%	+114	13,583	13,700	4.5%	+116	±0	±0%	±0%	+1	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	4,174	5,240	4.6%	+1,065	4,151	5,250	4.6%	+1,098	+10	+0.2%	±0%	+32	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,900	5,900	4.9%	+999	4,876	5,900	4.9%	+1,023	±0	±0%	±0%	+23	谷澤
	C21	ネストホテル京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,082	3,050	4.1%	+967	2,077	3,060	4.1%	+982	+10	+0.3%	±0%	+14	谷澤
住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,365	2,620	3.8%	+1,254	1,355	2,690	3.7%	+1,334	+70	+2.7%	▲0.1%	+80	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,450	2,300	3.8%	+849	1,444	2,390	3.7%	+945	+90	+3.9%	▲0.1%	+96	不動研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	957	1,530	3.7%	+572	952	1,570	3.6%	+617	+40	+2.6%	▲0.1%	+45	谷澤
	D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,330	3,820	4.8%	+1,489	2,307	3,930	4.7%	+1,622	+110	+2.9%	▲0.1%	+132	不動研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	858	1,690	4.5%	+831	845	1,690	4.5%	+844	±0	±0%	±0%	+13	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,519	3,760	3.9%	+1,240	2,504	3,910	3.8%	+1,405	+150	+4.0%	▲0.1%	+165	不動研
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,113	1,390	4.1%	+276	1,105	1,430	4.0%	+324	+40	+2.9%	▲0.1%	+48	不動研
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	921	1,470	4.1%	+548	905	1,480	4.1%	+574	+10	+0.7%	±0%	+26	不動研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,394	4,860	5.2%	+2,465	2,348	4,940	5.1%	+2,591	+80	+1.6%	▲0.1%	+126	不動研
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,083	1,640	4.2%	+556	1,071	1,680	4.1%	+608	+40	+2.4%	▲0.1%	+52	日土地
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	10	08/11/11	870	649	883	5.5%	+233	570	708	5.0%	+137	▲175	▲19.8%	▲0.5%	▲96	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	796	816	4.1%	+19	791	830	4.0%	+38	+14	+1.7%	▲0.1%	+19	不動研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,188	1,800	4.2%	+611	1,170	1,860	4.1%	+689	+60	+3.3%	▲0.1%	+77	不動研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,739	3,940	3.9%	+1,200	2,716	4,050	3.8%	+1,333	+110	+2.8%	▲0.1%	+132	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	1,694	3,320	4.5%	+1,625	1,663	3,440	4.4%	+1,776	+120	+3.6%	▲0.1%	+151	不動研
D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,198	1,660	4.1%	+461	1,179	1,700	4.0%	+520	+40	+2.4%	▲0.1%	+58	不動研	



# 物件別期末評価額 4/4

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第36期末 (2021/11/30)				第37期末 (2022/5/31)				第37期末と第36期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	含み損益 変化額	
住居	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,915	6,900	4.0%	+1,984	4,886	6,900	4.0%	+2,013	±0	±0%	±0%	+28	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,824	3,180	4.9%	+355	2,808	3,260	4.8%	+451	+80	+2.5%	▲0.1%	+96	不動研
	D28	グランレージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,353	1,560	4.1%	+206	1,356	1,540	4.1%	+183	▲20	▲1.3%	±0%	▲22	谷澤
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,618	3,790	4.6%	+171	3,611	3,890	4.5%	+278	+100	+2.6%	▲0.1%	+107	不動研
	D30	グラフオンテ	31	19/04/01	2,700	2,855	3,500	4.1%	+644	2,860	3,580	4.0%	+719	+80	+2.3%	▲0.1%	+75	谷澤
	D31	パークアクセス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,053	2,160	3.9%	+106	2,048	2,210	3.8%	+161	+50	+2.3%	▲0.1%	+55	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,528	1,700	4.0%	+171	1,527	1,740	3.9%	+212	+40	+2.4%	▲0.1%	+41	谷澤
	D33	コートプランシエA P	33	20/03/31	1,270	1,345	1,380	3.8%	+34	1,346	1,420	3.7%	+73	+40	+2.9%	▲0.1%	+38	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,777	1,770	4.4%	▲7	1,772	1,770	4.4%	▲2	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
その他	E1	リカア東北支店	5	06/05/29	2,050	1,318	2,240	5.3%	+921	1,294	2,280	5.2%	+985	+40	+1.8%	▲0.1%	+64	日土地
	E2	府中ビル	19	13/05/16	2,863	3,533	3,580	5.6%	+46	1,938	1,900	2.7%	▲38	▲1,680	▲46.9%	▲2.9%	▲85	不動研
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,624	6,390	5.2%	+2,765	3,576	6,520	5.1%	+2,943	+130	+2.0%	▲0.1%	+177	不動研
	E4	ザプレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,250	4,600	4.9%	+1,349	3,224	4,790	5.5%	+1,565	+190	+4.1%	+0.6%	+216	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,282	11,200	4.2%	+1,917	9,242	11,600	4.1%	+2,357	+400	+3.6%	▲0.1%	+439	不動研
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,862	15,100	4.4%	+7,237	7,854	15,500	4.3%	+7,645	+400	+2.6%	▲0.1%	+407	不動研
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,615	2,800	4.4%	+184	2,639	3,080	4.3%	+440	+280	+10.0%	▲0.1%	+255	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,479	9,980	4.2%	+2,500	7,443	10,200	4.1%	+2,756	+220	+2.2%	▲0.1%	+256	谷澤
	E10	あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,195	1,320	5.1%	+124	1,189	1,330	5.1%	+140	+10	+0.8%	±0%	+16	不動研
	E11	新習志野物流センターII	27	17/01/31	2,590	2,693	2,770	4.5%	+76	2,683	2,860	4.4%	+176	+90	+3.2%	▲0.1%	+100	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,946	2,120	4.5%	+173	1,937	2,170	4.4%	+232	+50	+2.4%	▲0.1%	+58	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,865	2,030	4.5%	+164	1,858	2,080	4.4%	+221	+50	+2.5%	▲0.1%	+56	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	8,130	3.7%	+1,195	6,934	8,150	3.7%	+1,215	+20	+0.2%	±0%	+20	谷澤	
E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,631	2,820	4.3%	+188	2,621	2,890	4.2%	+268	+70	+2.5%	▲0.1%	+79	谷澤	
E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,376	1,860	4.8%	+483	1,368	1,900	4.7%	+531	+40	+2.2%	▲0.1%	+48	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	2,431	2,510	4.6%	+78	2,422	2,510	4.6%	+87	±0	±0%	±0%	+8	谷澤	
E18	加須物流センターI・II	36	21/06/30	3,259	3,341	3,360	4.2%	+18	3,332	3,440	4.1%	+107	+80	+2.4%	▲0.1%	+88	谷澤	
E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,001	2,020	4.6%	+18	1,994	2,070	4.5%	+75	+50	+2.5%	▲0.1%	+56	谷澤	
E20	宮の森二条開発用地	36	21/09/30	370	398	370	4.5%	▲28	555	374	4.5%	▲181	+4	+1.1%	±0%	▲153	谷澤	
合計					678,979	648,167	798,113	4.37%	+149,945	648,738	809,303	4.31%	+160,564	+11,190	+1.4%	▲0.06%	+10,619	

注1: 「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋プラノ」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C5 ホテルJALシティ那覇」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」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)」、「D20 UURコート札幌篠路番館 (第37期末)」、「E2 府中ビル (第37期末)」、「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。

# 第37期物件収支・稼働率 1/6

(単位：千円)	全物件 合計	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15
		ジョイパーク 泉ヶ丘	Luz船橋	天神ルーチェ	家電住まいる館 YAMADA 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	maricom-ISOGO ・システムプラザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心齋橋OPA 本館
不動産賃貸事業収益	23,212,523	229,545	259,676	205,844		190,652		71,480	162,701		299,274	34,758	683,901
賃貸事業収入	21,524,555	199,803	208,694	182,575		157,067		71,409	125,267		299,274	34,663	682,872
その他賃貸事業収入	1,687,967	29,742	50,981	23,268		33,585		70	37,434		-	95	1,028
不動産賃貸事業費用	11,122,865	209,933	154,128	100,825		104,132		26,482	95,256		35,755	27,600	161,499
公租公課	2,005,234	15,197	10,902	21,750		11,739		3,428	12,800		34,992	3,403	84,751
諸経費	5,015,537	126,168	86,852	43,585	(注1)	58,480	(注1)	8,610	61,196	(注1)	321	9,872	11,650
外注委託費	1,804,075	61,615	41,768	15,966		19,968		6,092	17,340		288	5,821	3,350
水道光熱費	1,374,731	32,981	36,050	16,583		27,847		-	27,241		-	-	-
損害保険料	35,978	371	275	143		206		52	159		33	64	656
修繕費	1,300,154	19,118	4,921	10,154		9,671		1,526	13,211		-	1,736	2,535
その他賃貸事業費用	500,598	12,081	3,836	736		785		939	3,242		-	2,250	5,108
減価償却費	4,102,092	68,566	56,372	35,489		33,911		14,443	21,259		441	14,324	65,097
不動産賃貸事業利益	12,089,658	19,612	105,548	105,018	72,302	86,520	29,014	44,998	67,445	95,854	263,518	7,157	522,401
減価償却費控除前利益 (NOI)	16,191,750	88,179	161,921	140,508	86,952	120,431	52,928	59,442	88,705	124,498	263,960	21,482	587,498
資本的支出額	2,184,918	14,643	17,834	16,903	-	-	6,519	1,508	48,510	9,461	-	2,785	6,407
稼働率 (2022年5月末時点)	98.6%	97.4%	100.0%	78.5%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	95.3%	100.0%	100.0%	68.9%	100.0%
修正NOI回り	4.79%	2.61%	6.24%	4.34%	5.43%	4.55%	5.20%	3.17%	4.34%	5.83%	4.45%	1.79%	5.17%

(単位：千円)	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32
	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	イトー ヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	横浜青葉ショッ ピングセンター (敷地)	ヤマダ電機テック ランド青葉店 (敷地)	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	家電住まいる館 YAMADA 松戸本店	天神ロフト ビル	鳴海ショッピン グセンター (敷地)
不動産賃貸事業収益	45,477	86,505	650,991			152,828	130,999					277,054	
賃貸事業収入	42,824	77,651	505,968			134,192	108,288					262,887	
その他賃貸事業収入	2,652	8,853	145,023			18,636	22,710					14,166	
不動産賃貸事業費用	18,954	36,309	573,234			71,159	77,597					140,710	
公租公課	3,268	6,902	52,124			7,553	6,013					26,434	
諸経費	11,840	15,188	447,865	(注1)	(注1)	30,979	35,765	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	82,052	(注1)
外注委託費	2,593	5,793	132,787			10,773	11,376					42,754	
水道光熱費	2,164	8,230	96,994			9,960	17,900					21,707	
損害保険料	30	88	855			125	104					441	
修繕費	1,733	859	68,265			3,839	556					15,796	
その他賃貸事業費用	5,318	216	148,963			6,281	5,827					1,352	
減価償却費	3,845	14,218	73,244			32,626	35,818					32,223	
不動産賃貸事業利益	26,522	50,195	77,757	133,533	32,097	81,669	53,401	73,692	63,590	509,945	152,602	136,343	152,419
減価償却費控除前利益 (NOI)	30,367	64,414	151,001	175,514	54,463	114,295	89,220	73,692	63,590	666,758	192,878	168,567	152,419
資本的支出額	556	15,645	69,745	3,635	-	1,567	5,396	-	-	-	-	28,289	-
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	82.9%	98.2%	100.0%	100.0%	92.4%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI回り	3.85%	4.99%	4.30%	7.27%	4.37%	4.50%	5.34%	5.68%	5.93%	4.78%	7.51%	7.77%	4.73%

# 第37期物件収支・稼働率 2/6

(単位：千円)	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43	商業施設 計	B1 T&G浜松町 ビル
	ブラッシング ウェーブ江の島	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座 ビル	UUR 天神西通りビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ 上野	くるる	ケースデンキ 名古屋北店	Luz武蔵小杉	LEVEN おたかの森		
不動産賃貸事業収益	49,100			65,966		287,053	69,874	448,861		318,632	110,313	6,906,669	143,784
賃貸事業収入	41,177			63,624		228,938	64,469	391,042		280,826	102,562	6,336,886	63,835
その他賃貸事業収入	7,922			2,342		58,115	5,404	57,819		37,805	7,750	569,783	79,948
不動産賃貸事業費用	37,396			27,343		280,595	25,406	294,507		95,568	19,050	3,222,435	83,051
公租公課	4,192			1,130		24,412	835	32,615		34,407	-	574,821	9,747
諸経費	22,230	(注1)	(注1)	20,623	(注1)	224,027	20,062	222,161	(注1)	53,191	12,638	1,696,015	55,870
外注委託費	5,423			4,626		70,298	3,521	122,720		14,961	3,956	623,331	7,376
水道光熱費	7,845			2,245		47,649	5,209	46,891		35,336	6,800	449,640	5,687
損害保険料	55			53		402	42	362		198	94	7,385	103
修繕費	7,383			336		85,615	2,987	45,036		2,604	1,622	344,847	42,609
その他賃貸事業費用	1,522			13,360		20,061	8,300	7,149		90	165	270,811	92
減価償却費	10,973			5,589		32,154	4,509	39,730		7,968	6,411	951,598	17,433
不動産賃貸事業利益	11,703	43,986	49,112	38,623	1,503	6,458	44,467	154,354	56,533	223,063	91,262	3,684,234	60,733
減価償却費控除前利益 (NOI)	22,677	43,986	49,112	44,212	10,446	38,612	48,976	194,084	61,322	231,032	97,674	4,635,832	78,166
資本的支出額	9,688	-	-	1,056	421,066	131,300	4,720	144,583	-	3,371	-	965,197	45,032
稼働率 (2022年5月末時点)	78.4%	100.0%	100.0%	89.0%	84.3%	94.1%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	81.7%
修正NOI利回り	2.53%	5.01%	5.24%	3.38%	0.38%	1.97%	3.27%	4.19%	7.03%	3.81%	4.81%	4.61%	6.95%

(単位：千円)	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20
	福岡 アーセナ ビル	丸増麹町 ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	パシフィック マークス新宿 パークサイド	パシフィック マークス月島	パシフィック マークス横浜 イースト	赤坂氷川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通	パシフィック マークス 赤坂見附
不動産賃貸事業収益	124,680	86,994	104,770	1,079,495	836,600	187,910	189,581	350,880	261,154	268,769	116,802	84,372	69,327
賃貸事業収入	115,041	82,692	36,634	987,398	836,600	173,302	173,992	324,549	226,972	250,864	114,114	84,372	63,024
その他賃貸事業収入	9,638	4,302	68,136	92,096	-	14,607	15,589	26,330	34,182	17,904	2,687	-	6,302
不動産賃貸事業費用	50,153	52,840	20,949	609,958	273,550	84,972	68,558	167,768	118,342	133,574	41,716	16,752	24,330
公租公課	7,914	14,393	7,850	86,307	51,859	12,747	10,006	39,005	21,111	20,474	10,719	3,914	6,499
諸経費	23,316	23,916	6,073	318,343	9,058	33,798	33,594	66,235	60,366	48,246	19,580	3,477	10,491
外注委託費	9,640	8,289	3,374	110,096	6,000	13,909	18,370	31,465	24,009	23,748	7,840	2,473	4,172
水道光熱費	10,674	6,213	309	78,221	-	14,734	13,608	25,173	24,891	20,658	4,230	-	4,024
損害保険料	148	363	78	1,405	1,157	311	185	515	396	429	115	50	53
修繕費	1,766	6,887	-	108,891	1,900	4,406	1,163	6,538	8,334	2,631	7,332	954	2,090
その他賃貸事業費用	1,086	2,162	2,310	19,727	0	436	265	2,543	2,735	778	61	-	151
減価償却費	18,923	14,530	7,025	205,307	212,632	38,426	24,957	62,526	36,864	64,853	11,415	9,360	7,340
不動産賃貸事業利益	74,526	34,154	83,820	469,536	563,050	102,937	121,022	183,112	142,812	135,194	75,085	67,619	44,996
減価償却費控除前利益 (NOI)	93,449	48,685	90,846	674,844	775,682	141,364	145,979	245,639	179,677	200,047	86,501	76,980	52,336
資本的支出額	513	19,675	-	204,264	1,020	3,099	515	12,379	4,164	2,699	-	-	974
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	91.3%	-	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	9.01%	4.15%	12.85%	5.64%	8.10%	3.34%	6.97%	4.07%	5.93%	5.69%	5.27%	6.01%	4.75%

# 第37期物件収支・稼働率 3/6

(単位：千円)	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B35	B36	B37	B38	B39
	パシフィック マークス新横浜	パシフィック マークス川崎	浜松町 262ビル	リーラ ヒジリザカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂 スクエア
不動産賃貸事業収益	68,301	348,286	208,573	113,403	57,433	100,228	289,715	184,016	112,287	60,423	461,781	118,166	87,198
賃貸事業収入	61,059	320,666	188,412	104,277	51,774	93,943	263,433	151,419	102,717	53,557	408,909	105,617	80,959
その他賃貸事業収入	7,242	27,619	20,161	9,126	5,658	6,285	26,281	32,596	9,569	6,866	52,872	12,549	6,238
不動産賃貸事業費用	40,100	111,613	93,663	50,434	26,810	25,702	158,333	112,500	56,195	32,902	252,110	46,288	39,808
公租公課	5,681	23,187	15,259	12,752	2,142	6,438	26,990	17,593	8,525	4,919	32,750	11,297	6,174
諸経費	16,935	58,939	44,292	25,489	16,734	11,785	77,053	60,887	27,572	19,043	107,253	20,702	26,406
外注委託費	6,713	18,934	21,680	15,449	4,918	4,444	29,050	12,753	9,648	7,530	45,104	8,138	10,134
水道光熱費	5,968	26,420	11,757	4,713	4,875	5,986	27,290	12,393	11,459	10,528	43,008	11,035	4,826
損害保険料	115	323	186	138	70	65	439	221	145	90	620	161	86
修繕費	3,298	12,001	9,357	4,942	1,932	789	17,298	31,802	2,372	352	11,120	1,119	10,166
その他賃貸事業費用	840	1,259	1,309	245	4,936	499	2,973	3,715	3,946	541	7,400	247	1,191
減価償却費	17,483	29,486	34,112	12,193	7,933	7,478	54,289	34,019	20,097	8,939	112,105	14,287	7,228
不動産賃貸事業利益	28,201	236,673	114,910	62,968	30,622	74,526	131,382	71,516	56,091	27,520	209,671	71,878	47,389
減価償却費控除前利益 (NOI)	45,684	266,159	149,022	75,161	38,556	82,004	185,671	105,535	76,189	36,460	321,777	86,165	54,617
資本的支出額	4,268	29,518	26,379	-	3,316	737	4,356	9,963	-	-	28,592	-	7,293
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	96.2%	85.8%	100.0%	94.6%
修正NOI利回り	5.36%	5.40%	4.37%	5.48%	6.67%	6.69%	5.43%	4.63%	8.54%	7.41%	6.79%	8.23%	4.76%

(単位：千円)	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48	B49	オフィスビル 計	C1	C2
	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	飯田橋プラノ		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口
不動産賃貸事業収益	95,592	93,329	112,962	231,050	1,079,040	477,823		123,339	181,758	64,980	8,782,766	581,043	57,000
賃貸事業収入	86,898	85,639	106,491	199,597	995,330	440,459		115,271	148,226	64,505	7,970,513	576,331	57,000
その他賃貸事業収入	8,694	7,689	6,471	31,452	83,709	37,364		8,067	33,532	474	812,252	4,712	-
不動産賃貸事業費用	47,510	40,308	45,992	116,515	601,456	294,851		35,283	36,870	18,547	4,098,179	249,825	13,683
公租公課	7,428	8,002	8,216	13,583	125,930	44,963		10,288	146	-	707,648	85,969	6,457
諸経費	19,323	18,122	26,865	53,922	347,881	196,096	(注1)	20,955	25,293	13,178	1,978,434	50,865	627
外注委託費	9,449	8,809	10,820	21,613	143,622	72,237		9,110	11,336	12,658	796,052	22,248	540
水道光熱費	9,576	8,785	6,301	29,602	145,916	44,592		7,748	7,922	473	649,615	4,120	-
損害保険料	142	137	123	283	3,172	851		158	145	46	13,247	1,094	87
修繕費	-	305	3,718	1,871	39,332	34,581		3,690	5,498	-	391,056	23,275	-
その他賃貸事業費用	154	84	5,902	552	15,837	43,833		247	390	-	128,462	126	-
減価償却費	20,758	14,184	10,910	49,009	127,644	53,791		4,039	11,430	5,368	1,412,095	112,990	6,598
不動産賃貸事業利益	48,082	53,020	66,969	114,534	477,583	182,971	140,090	88,055	144,887	46,432	4,684,587	331,217	43,316
減価償却費控除前利益 (NOI)	68,840	67,205	77,880	163,544	605,228	236,763	163,794	92,094	156,317	51,801	6,096,682	444,207	49,915
資本的支出額	529	410	475	605	45,508	124,658	-	1,289	100	-	582,345	9,053	-
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	92.5%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	9.33%	11.05%	7.44%	9.11%	6.67%	4.24%	3.28%	5.38%	4.16%	5.13%	5.74%	4.21%	5.31%

# 第37期物件収支・稼働率 4/6

(単位：千円)	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16
	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	ロイヤル バイーンズホテル 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
不動産賃貸事業収益	136,648	157,948		139,738	195,056	79,581						856,647	55,480
賃貸事業収入	136,648	141,049		138,224	180,690	79,581				(注2)	(注2)	711,616	55,480
その他賃貸事業収入	-	16,898		1,514	14,365	-						145,031	-
不動産賃貸事業費用	99,601	76,664		58,192	95,179	54,386				331,286	234,726	518,072	22,965
公租公課	9,190	9,428		19,797	17,770	18,271				35,101	41,670	98,475	8,280
諸経費	35,531	21,768	(注1)	9,671	54,332	14,010	(注1)	(注1)	(注1)	102,180	84,336	260,462	1,325
外注委託費	7,230	7,165		3,435	6,197	1,500				9,837	42,148	79,628	900
水道光熱費	1,909	14,385		-	13,445	-				-	-	138,408	-
損害保険料	194	216		204	213	141				1,277	1,106	2,346	134
修繕費	14,147	-		6,032	34,063	12,166				73,049	36,755	37,521	290
その他賃貸事業費用	12,049	-		-	412	202				18,015	4,326	2,556	-
減価償却費	54,879	45,468		28,723	23,076	22,104				194,005	108,720	159,133	13,360
不動産賃貸事業利益	37,047	81,283	(注2)	81,546	99,876	25,194	49,257	49,288	20,329	(注2)	(注2)	338,575	32,514
減価償却費控除前利益 (NOI)	91,926	126,751		110,269	122,952	47,299	62,449	60,483	24,113	(注2)	(注2)	497,709	45,874
資本的支出額	89,070	-	9,355	2,749	47,528	45,291	-	-	-	55,014	71,693	87,209	3,590
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%
修正NOI利回り	4.85%	5.39%	(注2)	5.27%	4.91%	2.11%	4.72%	5.74%	6.49%	(注2)	(注2)	6.01%	3.07%

(単位：千円)	C17	C18	C19	C20	C21	ホテル 計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D16
	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	ネストホテル 京都四条烏丸		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	アプリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	クリオ文京 小石川	グランルージュ栄
不動産賃貸事業収益						3,515,285	70,787	55,340	33,000		53,103	100,373	47,274
賃貸事業収入						3,332,460	66,593	55,340	33,000		52,890	96,045	46,187
その他賃貸事業収入						182,825	4,193	-	-		212	4,328	1,086
不動産賃貸事業費用						2,208,182	28,608	10,866	7,487		31,912	37,843	23,525
公租公課						466,435	2,746	3,946	1,791		4,816	5,217	3,201
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	705,978	13,488	908	375	(注1)	12,456	16,923	10,744
外注委託費						191,271	6,338	604	330		2,027	5,731	4,793
水道光熱費						172,270	1,097	-	-		2,301	-	852
損害保険料						9,357	89	84	45		75	129	93
修繕費						290,661	4,869	218	-		7,881	9,504	2,570
その他賃貸事業費用						42,417	1,093	-	-		171	1,559	2,434
減価償却費						1,035,767	12,373	6,011	5,319		14,639	15,702	9,579
不動産賃貸事業利益	83,933	-68,058	102,523	115,400	33,206	1,307,103	42,179	44,473	25,512	76,866	21,191	62,530	23,748
減価償却費控除前利益 (NOI)	101,140	12,157	125,300	139,232	37,971	2,342,870	54,552	50,485	30,832	104,159	35,830	78,232	33,328
資本的支出額	-	78,261	-	-	-	498,817	1,790	-	-	2,379	1,075	682	1,070
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	93.2%
修正NOI利回り	4.55%	0.18%	5.94%	5.81%	3.79%	3.25%	5.41%	6.03%	5.26%	6.89%	5.62%	4.95%	4.26%

# 第37期物件収支・稼働率 5/6

(単位：千円)	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29
	グランルージュⅡ	MA 仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路吉番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条プレミアム タワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木	グランルージュ 谷町六丁目	シャトレ大手町 S棟・N棟
不動産賃貸事業収益	37,060	183,500	46,330	33,607	28,718	52,519	119,844	100,195	53,163	193,183	102,560	45,029	113,239
賃貸事業収入	37,060	168,613	46,285	33,607	28,516	52,519	115,029	93,664	51,397	188,676	102,425	43,334	107,984
その他賃貸事業収入	-	14,886	44	-	202	-	4,815	6,530	1,766	4,507	134	1,695	5,255
不動産賃貸事業費用	21,458	100,784	32,432	16,770	12,855	30,133	53,109	65,467	34,656	72,692	33,604	44,554	135,995
公租公課	2,654	9,938	3,012	3,939	1,610	3,907	5,858	7,777	3,508	10,589	7,105	3,316	10,586
諸経費	2,403	42,516	11,695	2,416	6,009	7,740	23,071	24,213	11,888	26,247	9,978	35,820	97,640
外注委託費	38	10,655	2,841	1,985	2,195	3,885	11,842	7,745	4,049	13,041	7,651	3,690	9,989
水道光熱費	-	10,212	778	-	640	-	2,009	6,903	720	1,254	1,087	427	1,425
損害保険料	81	224	74	65	54	99	185	169	76	299	195	77	256
修繕費	1,842	6,373	8,001	346	1,048	3,184	7,371	3,262	4,445	9,475	971	30,966	78,609
その他賃貸事業費用	440	15,051	-	18	2,071	571	1,661	6,132	2,596	2,178	73	658	7,358
減価償却費	16,401	48,328	17,724	10,414	5,235	18,485	24,179	33,477	19,259	35,854	16,519	5,416	27,768
不動産賃貸事業利益	15,602	82,715	13,897	16,836	15,863	22,386	66,734	34,727	18,506	120,491	68,955	475	-22,755
減価償却費控除前利益 (NOI)	32,003	131,044	31,621	27,250	21,099	40,872	90,914	68,204	37,766	156,346	85,475	5,892	5,013
資本的支出額	235	1,695	5,258	-	156	492	2,228	2,442	1,035	5,391	453	10,877	24,072
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	99.6%	95.3%	98.1%	100.0%	96.9%	91.5%
修正NOI利回り	4.94%	7.64%	4.31%	6.28%	4.70%	5.22%	6.29%	6.67%	5.49%	6.09%	6.28%	0.91%	0.30%

(単位：千円)	D30	D31	D32	D33	D34	住居 計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E8
	グランフォンテ	パークアクシス 赤塚	UURコート白鷺	コートプランシエ A P	UURコート茨木 東中条		リリカラ 東北支店	府中ビル	壺川 スクエアビル	ザ プレイス オブウキョウ	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
不動産賃貸事業収益	95,949	50,608	40,546	36,258	49,474	1,855,515			286,230				
賃貸事業収入	92,785	48,502	39,184	34,519	47,127	1,795,135			255,438				
その他賃貸事業収入	3,164	2,105	1,361	1,739	2,347	60,379			30,792				
不動産賃貸事業費用	46,350	16,220	13,721	10,973	18,799	937,801			147,508				
公租公課	5,749	2,854	3,051	1,712	3,914	121,122			18,619				
諸経費	26,273	7,843	7,167	5,426	9,293	413,916	(注1)	(注1)	77,838	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	6,400	4,509	3,280	2,743	3,307	120,255			28,370				
水道光熱費	2,463	732	986	283	397	34,573			40,707				
損害保険料	169	129	59	37	88	3,083			436				
修繕費	16,491	1,449	2,726	1,812	4,300	208,296			4,567				
その他賃貸事業費用	749	1,022	114	550	1,200	47,706			3,756				
減価償却費	14,327	5,521	3,502	3,833	5,591	402,762			51,050				
不動産賃貸事業利益	49,599	34,388	26,824	25,284	30,675	917,713	24,114	-9,789	138,721	89,317	176,620	330,674	46,614
減価償却費控除前利益 (NOI)	63,927	39,910	30,326	29,118	36,266	1,320,476	50,015	2,969	189,772	115,365	218,514	345,287	60,252
資本的支出額	18,711	-	2,440	5,570	135	88,195	1,652	-	3,071	-	2,330	-	38,469
稼働率 (2022年5月末時点)	93.4%	95.9%	100.0%	100.0%	98.3%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.75%	4.04%	4.22%	4.60%	4.37%	5.15%	4.89%	0.12%	9.17%	6.61%	4.60%	8.66%	4.73%

# 第37期物件収支・稼働率 6/6

(単位：千円)	E9	E10	E11	E12	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20	その他 計
	川越物流センター	あすと長町デンタルクリニック	新習志野物流センターⅡ	吉川物流センター	武蔵村山物流センター	千葉みなと物流センター(敷地)	枚方長尾物流センター	神戸遠矢浜物流センター	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	加須物流センターⅠ・Ⅱ	神戸西神物流センター	宮の森二条開発用地	
不動産賃貸事業収益													2,152,286
賃貸事業収入													2,089,560
その他賃貸事業収入													62,726
不動産賃貸事業費用													656,267
公租公課													135,205
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注3)	221,192
外注委託費													73,164
水道光熱費													68,631
損害保険料													2,904
修繕費													65,291
その他賃貸事業費用													11,200
減価償却費													299,868
不動産賃貸事業利益	142,984	28,167	46,330	33,548	42,096	157,737	53,908	44,328	34,828	72,425	43,416		1,496,019
減価償却費控除前利益 (NOI)	179,558	34,180	56,355	45,601	48,593	157,737	63,515	52,503	43,739	81,839	50,114		1,795,888
資本的支出額	-	-	-	3,814	-	-	-	-	-	1,024	-		50,363
稼働率 (2022年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%
修正NOI利回り	4.77%	5.71%	4.36%	4.67%	5.41%	4.79%	5.00%	8.10%	3.74%	4.83%	4.79%		5.42%

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

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

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

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

注4：物件に係る費用として、会計上の消費税等の処理方法（方針）による控除対象外消費税等（122百万円）が発生していますが、当該費用は特定の物件の費用として帰属させることが困難なため、上表には含まれていません。

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪圏	大阪府堺市	6,770	1.0%	10,368.45	29,250.71	12,977.79	10	1期	2003/12/22
	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.8%	5,198.20	12,944.65	12,955.48	13	2期	2004/09/17
	A6	天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	1.0%	1,138.66	5,458.81	4,256.57	2	5期	2006/04/14
	A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006/04/28
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007/02/19
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪圏	大阪府枚方市	2,040	0.3%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007/06/29
	A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.6%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007/09/27
	A11	Tip's町田ビル	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.6%	1,596.82	8,075.04	6,616.32	18	9期	2007/12/27
	A12	タイエー宝塚中山店	大阪圏	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008/01/30
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	6,883	1.0%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008/02/18
	A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,410	0.4%	375.17	2,238.82	1,938.56	16	10期	2008/06/30
	A15	心齋橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.4%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12	15期	2010/12/01
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	824.73	14.6	15期	2010/12/01
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,182.13	8	15期	2010/12/01
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.0%	79,484.47	54,689.28	41,759.32	9	15期	2010/12/01
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	名古屋圏	愛知県尾張旭市	4,840	0.7%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010/12/01
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010/12/01
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	0.8%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011/06/15
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.5%	749.42	4,452.39	3,927.48	10	16期	2011/06/15
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011/10/31
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012/05/18
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	4.1%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.8%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013/03/18
	A31	天神ロフビル	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,594.19	7,730.09	1	20期	2013/11/29
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	1.0%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,450.62	3,471.69	2,885.94	14	22期	2014/08/29
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015/03/02
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015/03/02
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015/06/30
	A37	UUR天神西通りビル	その他	福岡県福岡市	5,500	0.8%	466.76	1,506.45	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	10,456.82	14	24期	2015/09/30
	A39	アクティオーレ上野	東京23区	東京都台東区	3,000	0.4%	159.59	1,234.99	1,163.44	12	25期	2015/12/04
A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.4%	7,266.41	59,361.08	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	1,750	0.3%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8	27期	2016/12/01	
A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.8%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28	
A43	LEVENおおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.6%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9	36期	2021/06/30	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.3%	453.81	3,296.58	2,299.05	12	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセオンビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1	1期	2003/12/26
	B4	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,577.76	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	2.1%	7,265.79	58,882.64	27,003.76	7	3期	2004/12/02
	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	2.8%	8,615.20	51,254.06	36,142.30	7	3期	2004/12/20
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.7%	-	-	22,214.65	-	9期	2008/02/18
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.3%	3,262.50	10,768.11	7,571.20	13	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009/12/25
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.8%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	14.8	15期	2010/12/01
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	0.9%	3,302.07	14,507.92	9,335.19	14	15期	2010/12/01
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.0%	2,525.41	15,387.49	11,199.19	15	15期	2010/12/01
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.5%	1,328.93	4,795.06	3,438.20	14	15期	2010/12/01
	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



# ポートフォリオ一覧 2/3

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.3%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010/12/01
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	475.00	4,141.89	3,110.72	16	15期	2010/12/01
	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.5%	1,183.52	10,694.91	7,395.50	17	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.0%	1,401.61	8,331.90	6,149.77	14	15期	2010/12/01
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010/12/01
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13	15期	2010/12/01
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	257.87	2,038.70	1,727.48	12	15期	2010/12/01
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪圏	大阪府大阪市	6,860	1.0%	2,053.30	16,142.54	10,990.99	10	15期	2010/12/01
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪圏	大阪府大阪市	4,570	0.7%	1,284.23	9,596.62	7,617.24	12	15期	2010/12/01
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	その他	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,727.65	1	15期	2010/12/01
	B36	新札幌センタービル	その他	北海道札幌市	987	0.1%	1,940.15	3,725.13	2,797.23	2	15期	2010/12/01
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.4%	2,733.00	24,412.67	17,967.46	10	16期	2011/06/16
	B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.3%	1,120.85	6,165.88	4,558.77	13	18期	2012/08/29
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.3%	488.93	3,227.62	2,233.97	16	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市中区	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	愛知県名古屋市中区	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.94	13	21期	2014/03/28
	B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014/06/13
	B44	SS30 (オフィス部分)	その他	宮城県仙台市	11,521	1.7%	15,542.84	110,955.68	42,886.01	2	27期	2017/03/30
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.7%	5,491.44	31,583.38	21,589.87	7	27期	2017/04/26
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	都心6区	東京都港区	10,000	1.5%	17,068.95	241,581.95	3,273.51	1	35期	2020/12/01	
B47	虎ノ門 P Fビル	都心6区	東京都港区	3,435	0.5%	1,071.65	4,829.15	3,603.09	10	35期	2020/12/01	
B48	UUR京橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	7,280	1.1%	608.84	4,707.44	3,642.18	9	35期	2021/03/31	
B49	飯田橋プラノ	都心6区	東京都千代田区	5,950	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,370.23	4	37期	2022/03/31	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.1%	6,215.31	59,985.37	53,315.02	9	1期	2003/12/22
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪圏	大阪府大阪市	9,721	1.4%	-	-	18,947.55	-	3期	2004/12/02
	C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.3%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005/02/18
	C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.6%	1,304.44	7,708.88	6,660.20	13	9期	2008/04/10
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.7%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008/06/30
	C5	ホテルJALシティ那覇	その他	沖縄県那覇市	7,666	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	0.7%	551.39	4,154.72	3,708.47	12	21期	2014/05/01
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015/08/31
	C13	ロワジールホテル & スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	3.0%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.6%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10	25期	2016/04/01
	(B44)	SS30 (ホテル部分)	その他	宮城県仙台市	6,679	1.0%	-	-	24,814.24	-	27期	2017/03/30
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	その他	福岡県北九州市	16,600	2.5%	22,799.65	114,117.54	81,374.66	1	29期	2018/01/26
	C16	コンフォートイン福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.4%	496.79	3,567.22	3,567.22	1	30期	2018/09/27
	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.7%	365.81	2,293.64	2,293.64	14.8	31期	2019/05/15
	C18	ホテルヒューイット甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	2.0%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	9	32期	2019/06/25
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	その他	北海道札幌市	4,233	0.6%	958.37	7,762.50	8,332.04	1	32期	2019/06/28
C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	0.7%	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4	33期	2019/12/03	
C21	ネストホテル京都四条烏丸	大阪圏	京都府京都市	2,010	0.3%	609.28	2,358.25	2,358.25	8	33期	2020/03/31	
住居	D1	T&G 東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,665.59	12	1期	2003/12/26
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.2%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003/12/26
	D6	UURコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004/10/15

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
住居	D9	アブリーレ新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.4%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005/04/13
	D10	UURコート札幌北三条	その他	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006/03/16
	D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006/04/28
	D16	グランルージュ栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007/12/26
	D18	MA仙台ビル	その他	宮城県仙台市	3,440	0.5%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008/09/24
	D19	UURコート名古屋名駅	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008/09/30
	D20	UURコート札幌篠路巻番館 (2022年7月4日譲渡)	その他	北海道札幌市	870	0.1%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008/11/11
	D21	パークサイト泉	名古屋圏	愛知県名古屋市	900	0.1%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008/11/21
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪圏	大阪府大阪市	1,570	0.2%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009/02/26
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.4%	924.27	6,890.13	5,460.39	14.8	16期	2011/06/15
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.18	1	18期	2012/06/28
	D25	グランルージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013/06/25
	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.8%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,288.00	11	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016/12/01
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1	30期	2018/07/03
	D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1	31期	2019/04/01
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12	33期	2020/03/30
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12	33期	2020/03/31
D33	コートプラシエA P	都心6区	東京都品川区	1,270	0.2%	599.07	1,786.90	1,480.17	13	33期	2020/03/31	
D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	0.2%	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10	35期	2020/12/01	
その他	E1	リリカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	2,863	0.4%	5,479.15	-	5,479.15	-	19期	2013/05/16
	E3	壺川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013/11/01
	E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014/05/01
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.4%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014/10/02
	E6	第1・第2M T 有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.2%	8,307.86	22,917.94	23,816.82	12	22期	2014/11/25
	E8	新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015/08/07
	E9	川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.1%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016/06/17
	E10	あすと長町デンタルクリニック (2022年6月1日譲渡)	その他	宮城県仙台市	1,200	0.2%	2,009.14	1,554.09	1,554.09	8	26期	2016/08/29
	E11	新習志野物流センターⅡ	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9	27期	2017/01/31
	E12	吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8	28期	2017/07/27
	E13	武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山	1,800	0.3%	5,788.52	9,207.73	9,237.87	14	30期	2018/10/30
	E14	千葉みなと物流センター (敷地)	首都圏地域	千葉県千葉市	6,600	1.0%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
	E15	枚方長尾物流センター	大阪圏	大阪府枚方市	2,550	0.4%	5,951.88	11,374.78	11,874.51	8	33期	2020/03/31
E16	神戸遠矢浜物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	5,158.42	9,046.80	9,402.93	7	33期	2020/04/17	
E17	レッドウッド成田ディスプレイーションセンター	首都圏地域	千葉県山武郡	2,345	0.3%	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7	34期	2020/06/30	
E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	首都圏地域	埼玉県加須市	3,259	0.5%	20,242.48	12,205.78	12,777.19	8	36期	2021/06/30	
E19	神戸西神物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,923	0.3%	5,489.57	8,564.44	9,533.88	6	36期	2021/08/06	
E20	宮の森二条開発用地	その他	北海道札幌市	370	0.1%	1,441.46	-	-	-	36期	2021/09/30	
合計					676,829	100.0%	788,441.95	2,019,813.57	1,556,492.03	5.93		

## 第38期取得物件 (2022年7月19日時点)

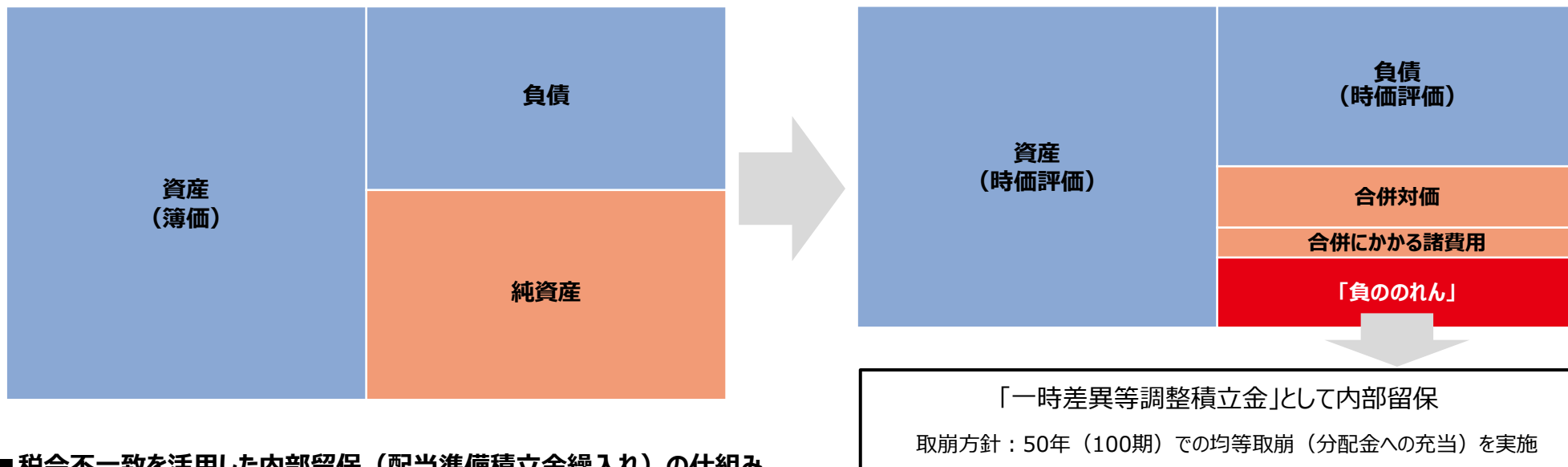
A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏地域	東京都八王子市	1,500	-	8,278.27	231.10	8,278.27	12	38期	2022/06/30
E21	KIC狭山日高ディスプレイーションセンター	首都圏地域	埼玉県日高市	4,450	-	8,052.00	15,113.11	15,113.07	7	38期	2022/06/30

注：第38期取得物件の値は取得日時点。

# 内部留保 | 負ののれんと配当準備積立金

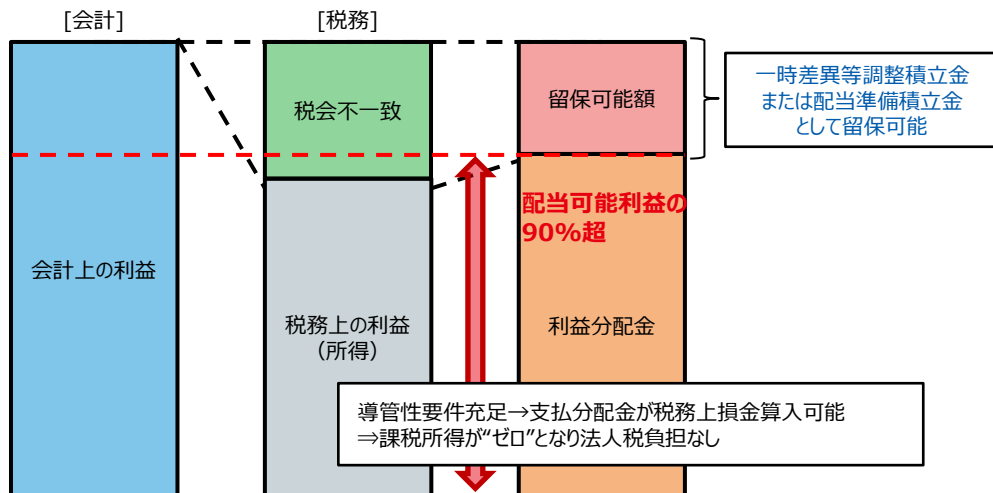
## ■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「負ののれん」の発生イメージ）



## ■ 税会不一致を活用した内部留保（配当準備積立金繰入れ）の仕組み

「会計上の利益 > 税務上の利益（所得）」の場合



### 【本投資法人における税会不一致】

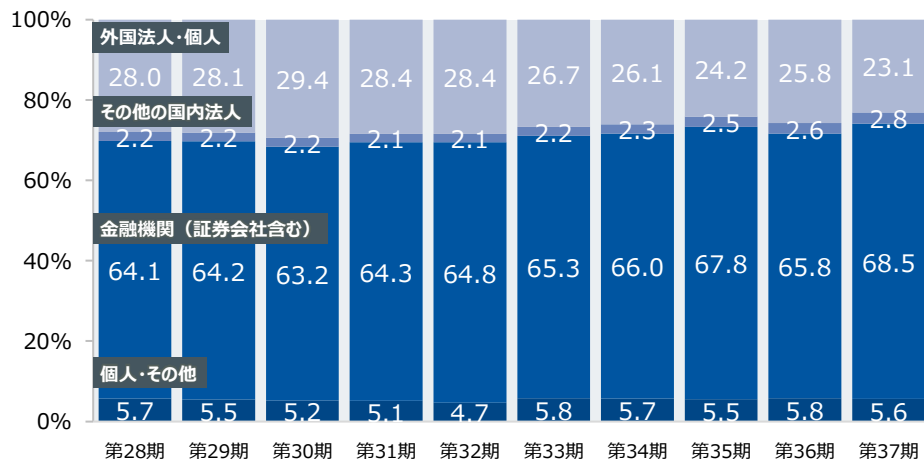
NCIとの合併による受入物件（NCI物件）の大半において、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額との差異により、減価償却費及び売却損益等において税会不一致が生じる

（「会計上の利益」>「税務上の利益（所得）」）

留保額が導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税を課されることなく会計上の利益の一部を配当準備積立金として内部留保可能

# 投資主・投資口の概況

## 投資口数所有者別保有割合の推移

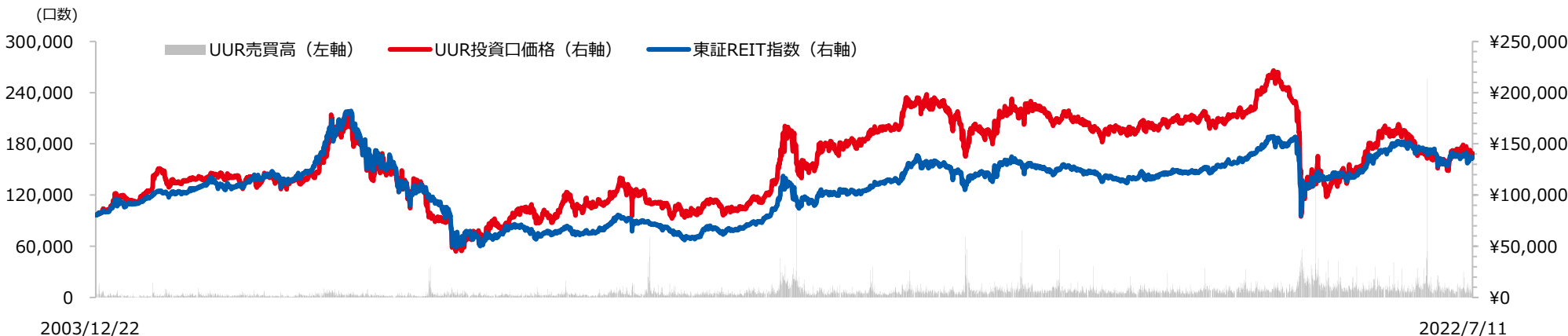


第37期末	: 発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,182 名
前期末	: 発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,366 名

## 主要投資主 (第37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)	926,360	29.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	557,169	17.9%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	142,198	4.6%
4	S M B C日興証券株式会社	84,046	2.7%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	63,115	2.0%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	44,755	1.4%
7	みずほ証券株式会社	42,933	1.4%
8	THE BANK OF NEW YORK 133969	35,111	1.1%
9	日本証券金融株式会社	34,692	1.1%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	31,684	1.0%
11	J P モルガン証券株式会社	31,174	1.0%
12	JP MORGAN CHASE BANK 385771	25,232	0.8%
13	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385781	23,048	0.7%
15	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	20,258	0.6%
合計		2,085,164	66.9%

## 投資口価格と売買高の推移\*1~4



\*1 出典：QUICK

\*2 2003年12月22日～2022年7月11日のUUR投資口価格及び売買高です。

\*3 本投資口分割に関連し、2010年11月25日（東京証券取引所における本投資口分割前の投資口価格による最終取引日）以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。

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

# インデックスへの組入れ状況

## 本投資法人が構成銘柄として組入れられているインデックス

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

Dow Jones Indexesが作成・公表するインデックス。

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

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

### GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

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

### FTSE All-World Index

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

### FTSE EPREA NAREIT Global Real Estate Index

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

### MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 ◆New

MSCIジャパンIMI指数構成銘柄のうち、ESG評価に優れた企業により構成される指数。

### 東証REIT Core指数

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

### 日経高利回りREIT指数

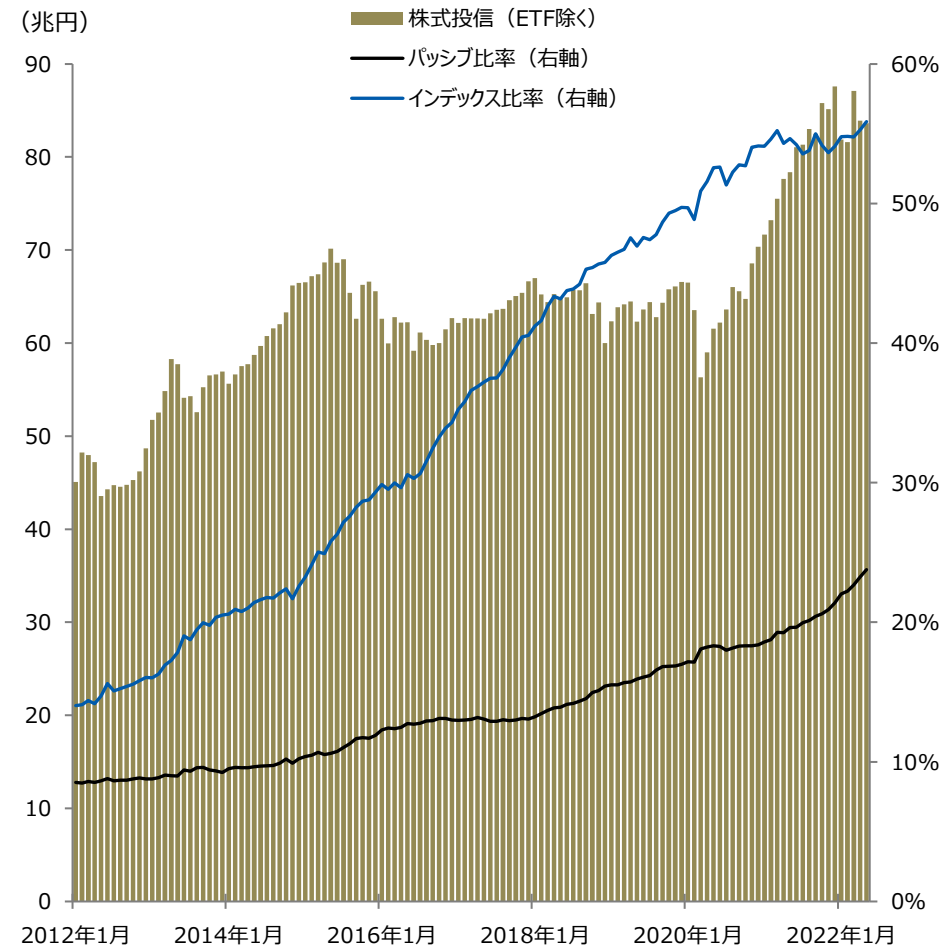
東証に上場するREITのうち利回りの高い35銘柄から日本経済新聞社が算出したインデックス。

### 日経ESG-REIT指数

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

## 株式投信におけるパッシブ及びインデックス比率の推移

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



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

出典：投資信託協会「投資信託の主要統計」をもとに作成

本資産運用会社スポンサー  
世界で事業展開する総合商社

# Marubeni

タテの進化とヨコの拡張でソリューションを創出する丸紅のビジネス

## 生活産業グループ

- ・ライフスタイル本部
- ・情報・物流本部
- ・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

- ・フォレストプロダクツ本部
- ・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

- ・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

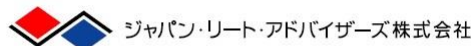
- ・次世代事業開発本部
- ・次世代コーポレートディベロップメント本部



## Marubeni Group

(本投資法人の運営における主要関連グループ企業を掲載しております。)

### 本資産運用会社



不動産仲介  
**Marubeni**  
Asset Management

不動産開発  
**Marubeni**  
Real Estate  
Development

プロパティ・マネジメント  
**Marubeni**  
Real Estate  
Management

電気  
**M** 丸紅新電力

保険  
**Marubeni**  
Safenet  
丸紅セーフネット株式会社

リース  
みずほ丸紅リース株式会社

DX (デジタル・トランスフォーメーション)  
**Marubeni**  
Network Solutions



- 不動産開発/プロジェクト・マネジメント

**Marubeni**

- ウェアハウジング（先行/代行保有）

みずほ丸紅リース株式会社

- 不動産仲介/セールス・アンド・リースバック

**Marubeni**  
Asset Management

**Marubeni**  
Real Estate  
Development

- 柔軟かつ機動的な不動産管理・運営による賃貸事業収益の安定

**Marubeni**  
Real Estate  
Management

- 再生可能エネルギーへの切替えによる気候変動緩和

**M 丸紅新電力**

- 最適な保険の供給

**Marubeni**  
Safenet  
丸紅セーフネット株式会社

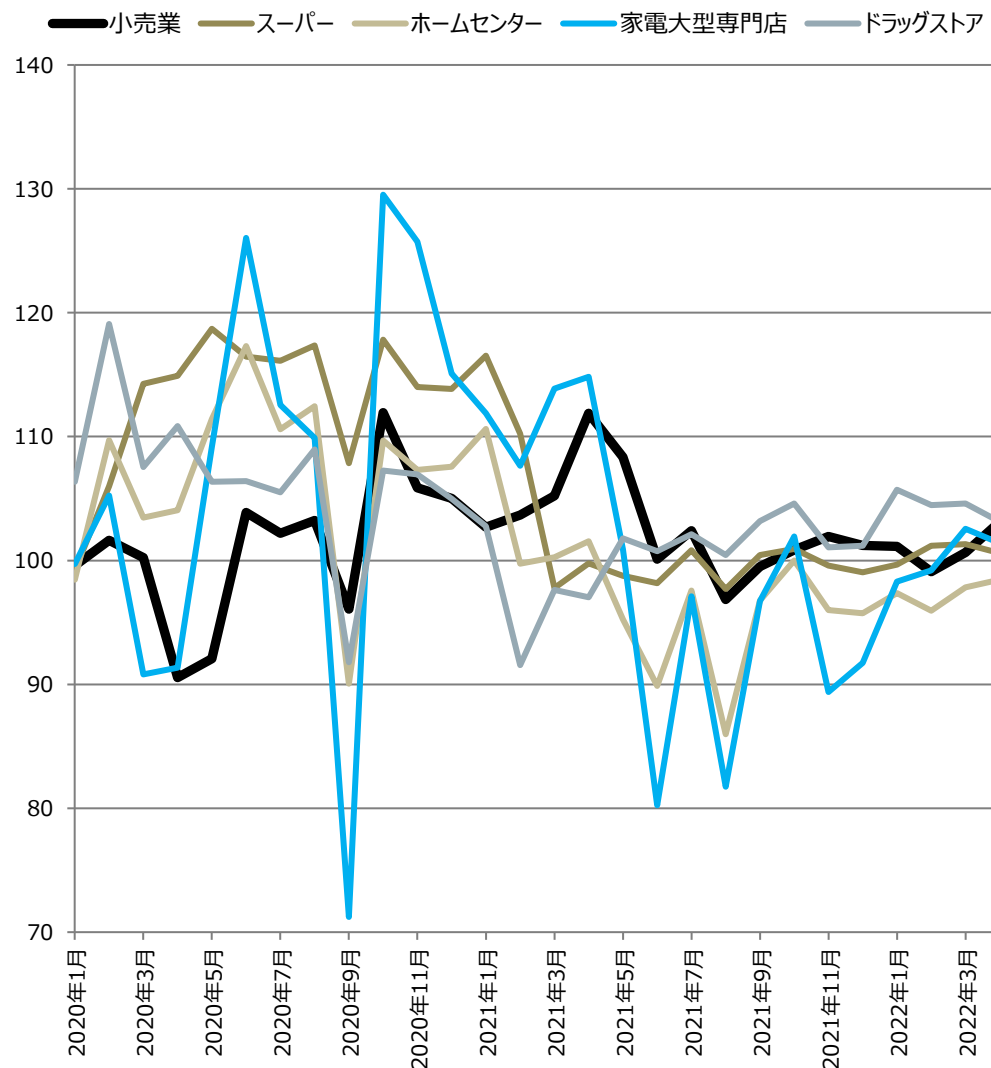
- DX（デジタルトランスフォーメーション）を通じた収益力の向上

**Marubeni**  
Network Solutions

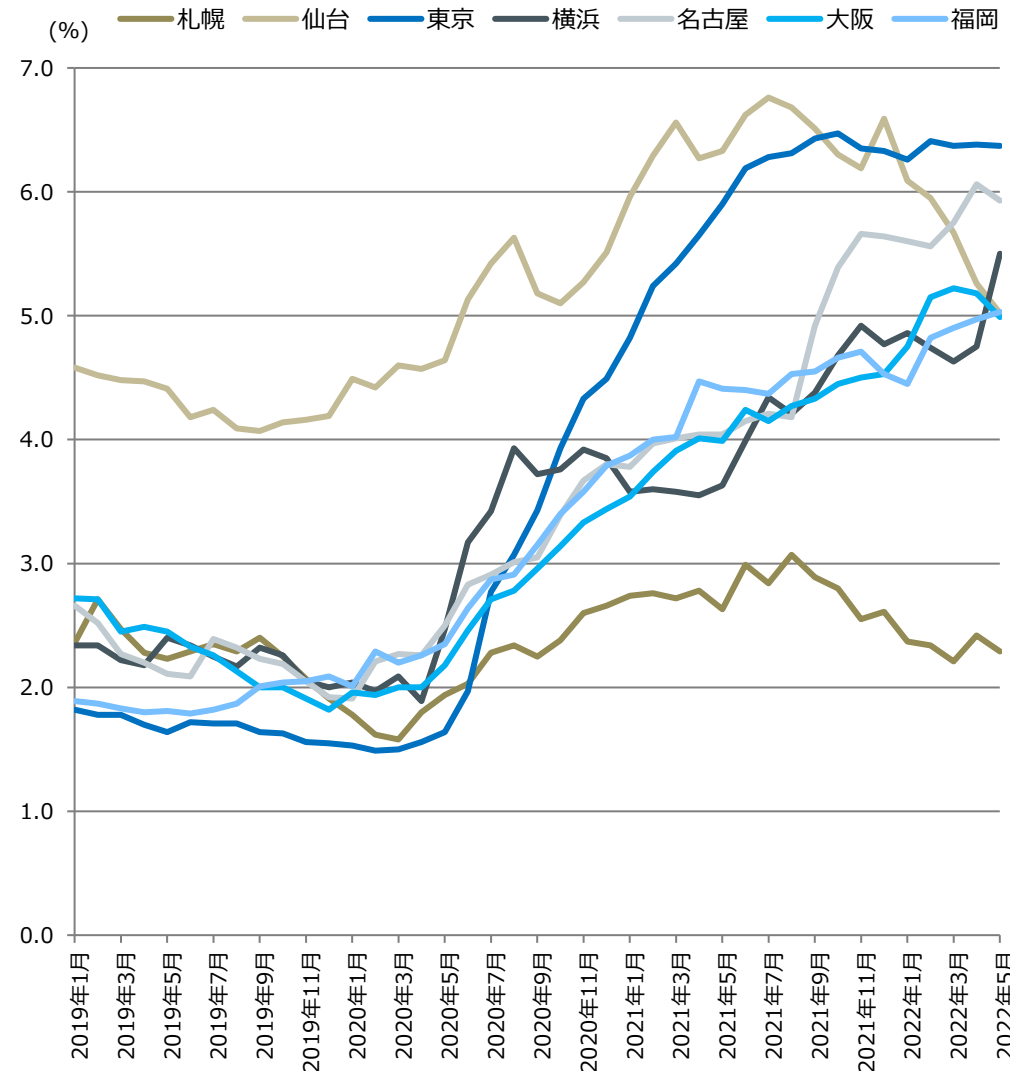
**DOLBIX**  
CONSULTING Inc.

# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 小売業販売額（2019=100）



## オフィス空室率



出典：経済産業省

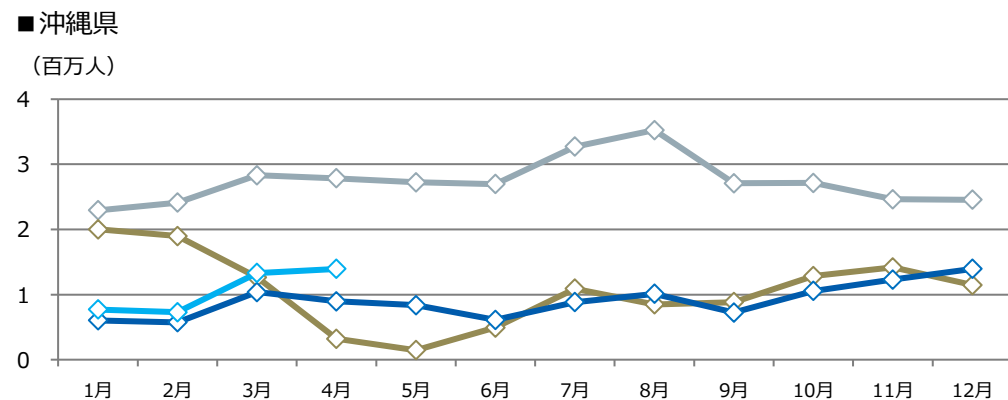
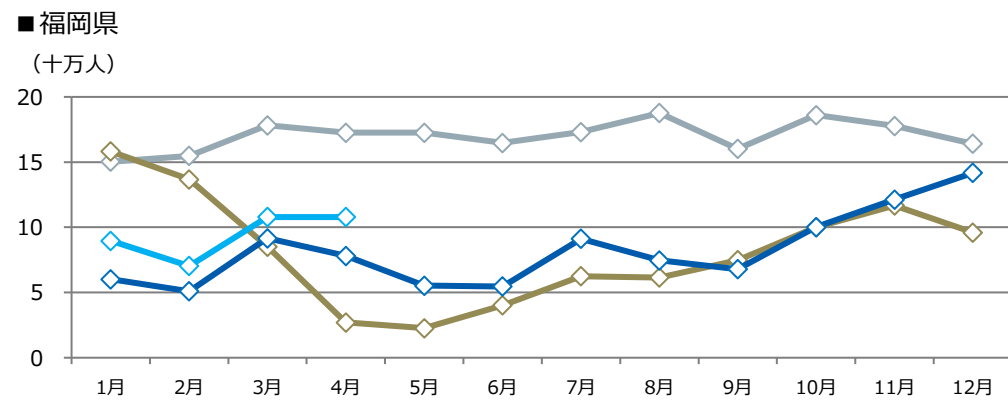
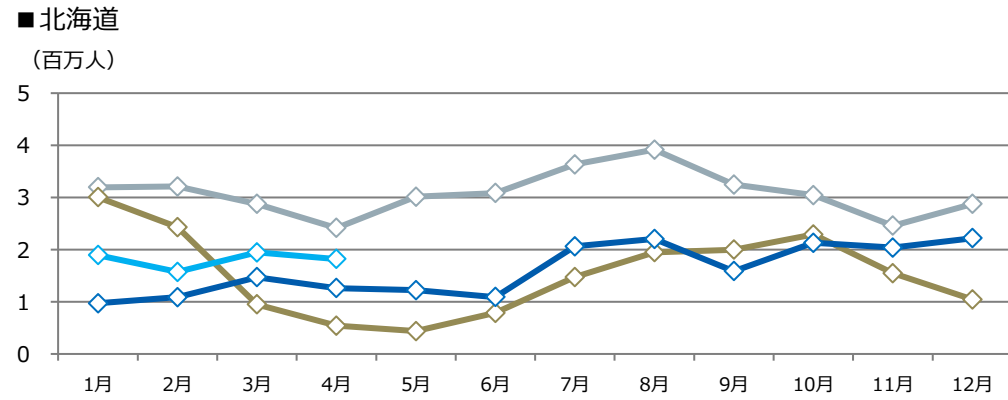
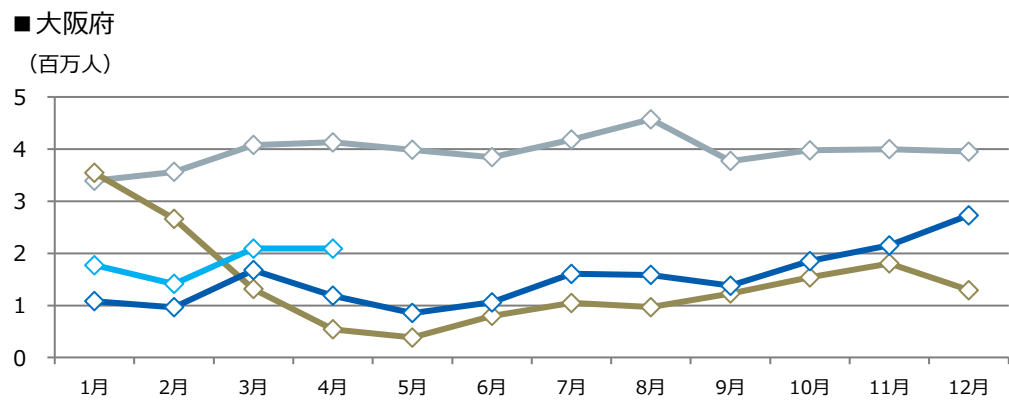
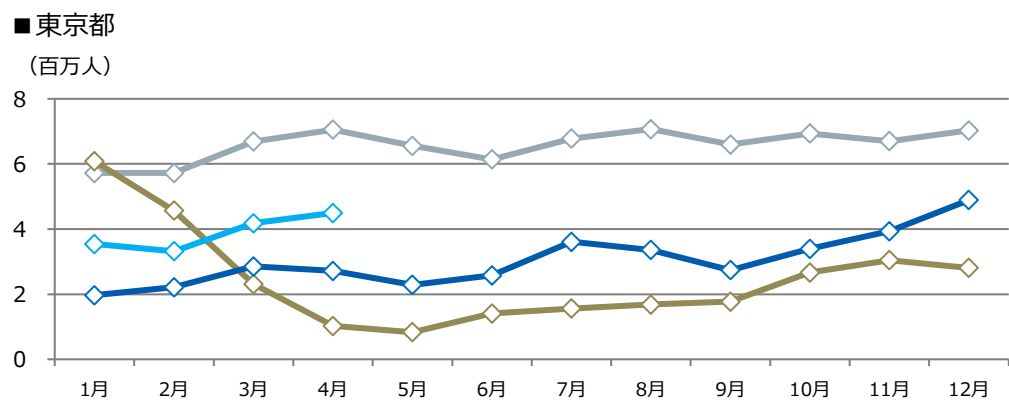
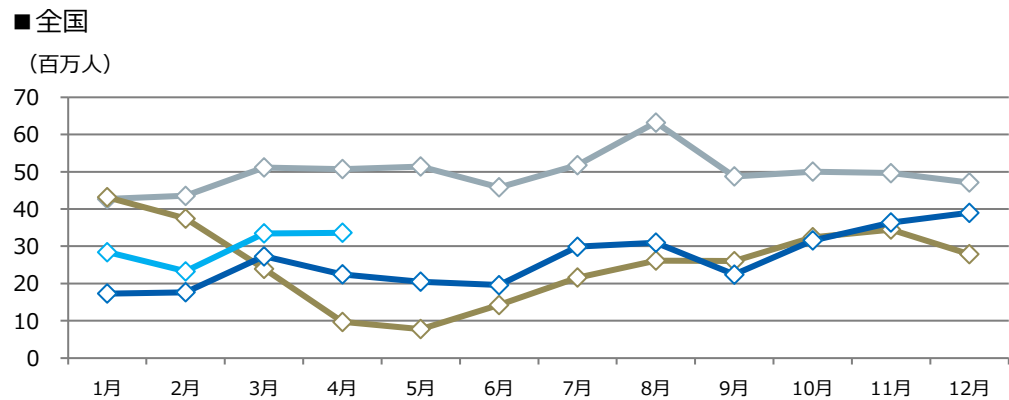
出典：三鬼商事



# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 延べ宿泊者数

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022



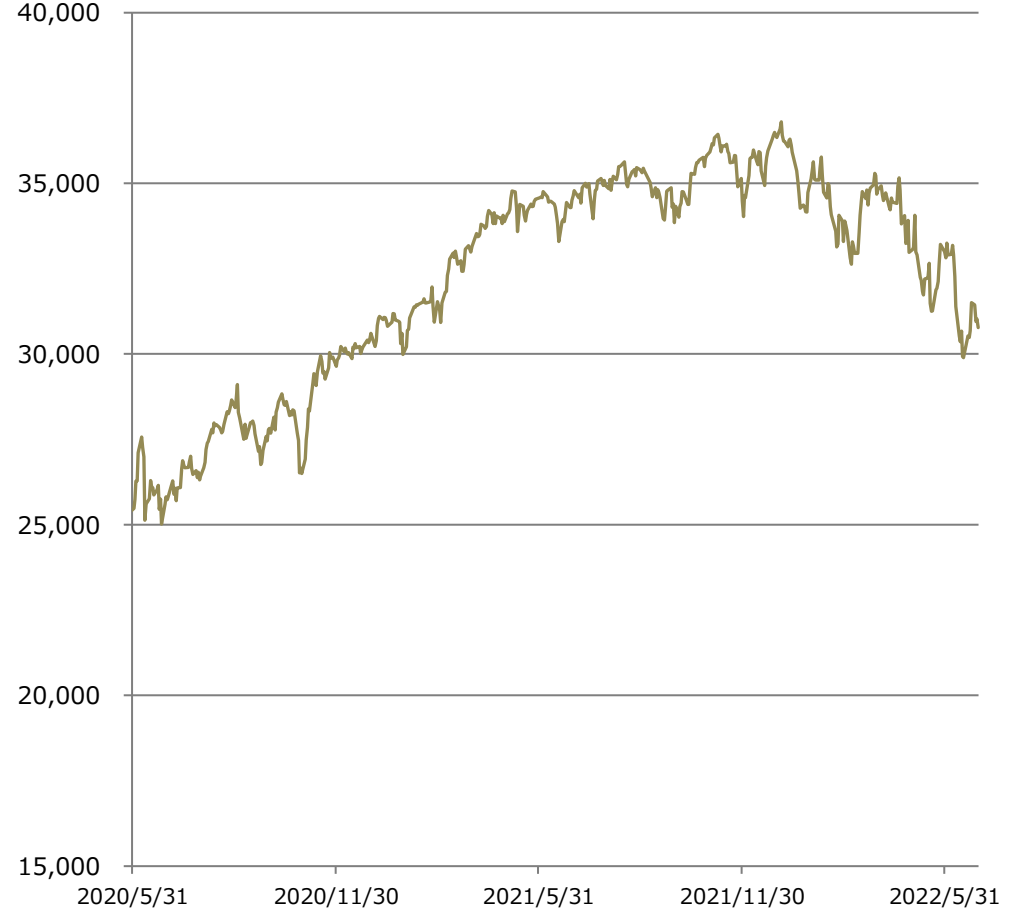
出典：観光庁

# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 日経平均株価（Nikkei225）



## NYダウ（ダウ平均）



# 資産運用に関わるマクロ経済データ

## 日本金利

<国債（10年）、OIS（TONA10年）、TIBOR（3ヶ月）>



## 米国金利

<国債（10年）、FF金利>



# 用語の定義集 1/2

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA / 本資産運用会社	UURの資産運用会社である「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」の略称です。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第34期：2020年6月1日～2020年11月30日、運用日数183日 ・第35期：2020年12月1日～2021年5月31日、運用日数182日 ・第36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日 ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022年11月30日、運用日数183日 ・第39期：2022年12月1日～2023年5月31日、運用日数182日
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格 / 譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

# 用語の定義集 2/2

用語	定義
総資産LTV	「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出しています。
時価LTV	「有利子負債残高÷（総資産+期末評価額-期末帳簿価額）×100%」により算出しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 想定減価償却費（年間）とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
修正NOI利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正NOIとは、新規取得物件において、取得時における公租公課（固定資産税・都市計画税）が取得簿価（資産）に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正（費用化）した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した金額を指します。
稼働率	「賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により算出しています。
更改増額・減額	各期の賃料増減額改定の合意をしたテナントについて、改定前賃料と改定後賃料の差額を増額テナント、減額テナントそれぞれ合計して算出（共益費、定期借家契約の再契約を含む）。更改増減率は「改定後賃料÷改定前賃料-1」により算出しています。
入替増額・減額	各期に新規の賃貸借契約を締結したテナントの賃料と、同一区画の従前テナントの賃料の差額を算出し、増額・減額それぞれ合計して算出（共益費を含み、定期借家契約の再契約を除く）。入替増減率は「入居テナント賃料÷従前テナント賃料-1」により算出しています。
GOP	「Gross Operating Profit」の略。ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。
GOP歩合／売上歩合	ホテルのGOPに一定料率を乗じた金額を賃料として受領できる賃料体系又は、ホテルの売上高が一定額を超えた場合、当該超過額の一定額を賃料として受領できる賃料体系を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略。ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たり客室売上を指します。



Two columns of horizontal blue lines for writing.



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

資産運用会社  
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

**Marubeni**  
**Group**

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)  
(一般社団法人 投資信託協会会員)  
財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

## ディスクレマー

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

## 本資料に関する注意事項

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。