



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

第**33**期

# 2020年5月期決算

(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

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

証券コード : 8960

2020年7月



## 1 新型コロナウイルスへの対応

- 新型コロナウイルス影響下における資産運用方針 p.3
- 不動産マーケットを取り巻く環境 p.4
- 1口当たり分配金への新型コロナウイルスの影響 p.5

## 2 決算概要・業績予想

- 第33期決算サマリー p.8
- 第33期1口当たり分配金（主な差異要因） p.9
- 第33期決算概要 p.10
- 第34期・第35期1口当たり分配金予想（主な差異要因） p.11
- 第34期・第35期業績予想 p.12
- 今後の取組み～コロナ禍において予想される変化を見据えて～ p.13

## 3 資産運用戦略

### 3-1 外部成長 p.16

- 新規取得物件 第33期 p.17
- 売却物件 第33期・新規取得物件 第34期 p.20
- 外部成長の軌跡 p.21

### 3-2 内部成長 p.22

- 資産運用状況 ホテル p.23
- 資産運用状況 商業 p.25
- 資産運用状況 オフィス p.26

### 3-3 財務運営 p.27

- LTV及び有利子負債コスト p.28
- 財務状況 p.29
- 内部留保の拡充と戦略的活用 p.30

### 3-4 ESGに関する取組み p.31

## 4 参考資料

- ユナイテッド・アーバン投資法人とは p.35
- ポートフォリオ・サマリー p.36
- ポートフォリオ収益力の推移 p.37
- 継続保有物件における賃料の動向 p.38
- 主要財務指標の推移 p.39
- 貸借対照表 p.40
- 損益計算書 p.41
- 含み損益と1口当たりNAVの推移 p.42
- 物件別期末評価額 p.43
- 第33期物件収支・稼働率 p.46
- ポートフォリオ一覧 p.47
- 内部留保 | 負のれんと配当準備積立金 p.50
- 内部留保 | 圧縮積立金 p.51
- 投資主・投資口の概況 p.52
- 用語の定義集 p.53

# 1 新型コロナウイルスへの対応

---

## ■不動産運用

- 新型コロナウイルス感染拡大の懸念が今後も続くことを前提に、各アセットタイプを取り巻く不動産マーケットへの新型コロナウイルスの影響及び経済活動の回復動向を注視。
- 従来からの資産運用方針を堅持し、機動的に収益拡大・コスト削減の機会を捉え、ポートフォリオの安定運用に注力。

## ■財務運営

- 金融マーケット動向及び不動産運用状況を勘案し、当面は手元流動性、LTVコントロールによる借入余力を維持。内部留保の活用、自己投資口の取得は適宜検討。
- 引き続き調達コスト低減に努めつつ、直接金融等の活用による調達先の分散を図る。

## ■緊急事態への対応

### 本資産運用会社に「新型コロナ対応チーム」を設置（3月初旬）

- 社内での迅速な情報共有、様々な問題への対応方針決定を継続中。

### 新型コロナウイルスの影響に起因するテナントからの各種要請への対応

- 本投資法人の**持続的成長が投資主価値の最大化に資する**との考えから、テナントの入居継続を支援。
- 政府からの要請\*1等も踏まえ、各テナントの要請内容及び営業・財務状況を精査。原契約の条件見直しも含めてテナントと協議の上、個別に対応。

### バリューチェーンにおけるパートナー企業\*2との連携

- PM会社との緊密な連携により、保有物件での新型コロナウイルス感染拡大防止策を徹底。緊急事態宣言発出中は一部の商業施設において休館を決定。
- パートナー企業と共に、新型コロナウイルス感染拡大を発端とする新常態\*3へ適応すべく、保有物件の管理体制、運用体制を機動的に見直し。

\*1 金融庁「家賃の支払いに係る事業者等の資金繰りの支援について（要請）」

\*2 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）・テナント。

\*3 構造的な変化が避けられない状態。生活者の意識・行動における新たな状態・常識。

## 緊急事態宣言・外出等自粛要請の推移と今後の主なイベント (2020年7月14日時点)

2019年		2020年										2021年												
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
		第33期 (実績)					第34期 (予想)					第35期 (予想)					第36期							
		1/27 中国の海外団体旅行禁止 1/30 WHO緊急事態宣言 3/9 中国・韓国からの入国制限 3/11 WHOパンデミック宣言 3/21 欧州からの入国制限 3/25 東京都による外出自粛要請 3/26 首都圏知事等による外出自粛要請 4/7 緊急事態宣言発出 (7都府県) 4/16 緊急事態宣言発出 (全国へ拡大) 5/14 緊急事態宣言解除 (39県) 5/25 全国で緊急事態宣言解除 外出自粛等の段階的緩和ステップ①*1 県をまたぐ移動: △ 観光振興: △					6/1 外出自粛等の段階的緩和ステップ①*1,2 県をまたぐ移動: ○*3 観光振興: △ 6/19 外出自粛等の段階的緩和ステップ②*1,2 県をまたぐ移動: ○ 観光振興: △ 7/10 外出自粛等の段階的緩和ステップ③*1,2 県をまたぐ移動: ○ 観光振興: △ 7/22 Go To キャンペーン*4 8/1 外出自粛等の要請期間終了 (目途) *1,2 県をまたぐ移動: ○ 観光振興: ○										7/23 東京オリンピック (~8/8) 8/24 東京パラリンピック (~9/5)							

\*1 「外出自粛の段階的緩和の目安 (内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室長)」  
○: 移動可能 △: 不要不急の移動は避ける  
<観光振興> ステップ①② 県内で徐々に ステップ③ 県をまたぐものを含めて徐々に  
\*2 「イベント開催制限の段階的緩和の目安 (\*1と同様)」における人数上限  
ステップ① 100人 ステップ② 1,000人 ステップ③ 5,000人 移行期間後 制限なし  
\*3 一部首都圏 (埼玉、千葉、東京、神奈川)、北海道との間の不要不急の移動は慎重に  
\*4 政府による国内需要喚起施策。詳細はp.24、25

## 用途毎に想定されるマクロ環境

商業施設	通常営業	休業・時短営業	時短・間引きによる営業再開	徐々に営業時間の正常化	通常営業
			EC (イーコマース) の拡大等による出店戦略見直し		
オフィスビル	テナント需要安定		テナント需要・ニーズの変化		
ホテル	国内外のビジネス・観光需要安定	国内外のビジネス・観光需要蒸発	外出自粛緩和による国内の需要再興	国内: ビジネス・観光需要回復 海外: ビジネス需要再興 観光需要再興	国内外のビジネス・観光需要回復
住居				テナント需要安定	
その他				テナント需要安定	

# 1口当たり分配金への新型コロナウイルスの影響

	第33期 (実績) 2019年12月～2020年5月	第34期 (予想) 2020年6月～11月	第35期 (予想) 2020年12月～2021年5月
1口当たり分配金	3,470円	2,300円	3,100円

用途	ポートフォリオ 構成*	新型コロナウイルス対応実績・業績予想の主な前提条件 (1口当たり分配金への影響額)					
商業施設	29.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■休館した商業施設等のテナントに対する賃料減額</li> <li>■変動賃料収入の消失</li> </ul>	▲33	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自粛要請期間に大きく影響を受けたテナントの減収を想定 (繰延等の条件見直しを含む)</li> <li>■変動賃料収入の消失</li> </ul>	▲133	<ul style="list-style-type: none"> <li>■一部の商業施設において、飲食系テナント (一部) の空室を想定</li> </ul>	▲38
オフィスビル	29.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自粛要請期間に大きく影響を受けた商業系テナント等に対する賃料減額</li> </ul>	▲2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自粛要請期間に大きく影響を受けた商業系テナント等の減収を想定</li> </ul>	▲64	<ul style="list-style-type: none"> <li>■一部の商業系テナント等の空室を想定</li> </ul>	▲1
ホテル	24.3%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自粛要請・入国規制期間に大きく影響を受けたテナントに対する固定賃料の減額及び会計上の見積り</li> <li>■2020年2月以降、変動賃料収入の消失</li> </ul>	▲476	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自粛要請・入国規制期間に大きく影響を受けたテナントの減収を想定</li> <li>■変動賃料収入は見込まず</li> </ul>	▲721	<ul style="list-style-type: none"> <li>■変動賃料収入を2021年3月から一部想定</li> </ul>	▲199
住居	7.5%	-	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自粛要請期間に大きく影響を受けた商業系テナントの減収を想定</li> </ul>	▲6	-	0
その他	10.0% うち物流施設 5.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自粛要請期間に大きく影響を受けたテナントに対する賃料減額</li> </ul>	▲13	-	0	-	0
合計			▲524		▲924		▲239

\*取得価格ベース。第33期 (2020年5月) 末時点。 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。



## 2 決算概要・業績予想

---



## ●資産入替えによるポートフォリオの質的改善と収益性向上

- 安定性と収益性を両立する新規物件への厳選投資
- 収益性の低下が見込まれる物件の有利売却

## ●新型コロナウイルス影響下のテナントへの緊急対応

## ●将来の減収リスクを分散（会計上の見積り）及び内部留保の活用

\*1 既存物件の準共有持分49%の追加取得分を含んでいます。

\*2 取得価格に基づき算出した加重平均値。修正NOI利回り及び修正償却後利回りの算出にあたっては、新型コロナウイルスの影響を考慮していません。

\*3 取得・売却時点。

\*4 取得価格に基づき算出した加重平均値。

物件取得	9件*1
取得価格	272.5億円
修正NOI利回り*2	4.8%
修正償却後利回り*2	4.2%
築年数*3	10.8年*4

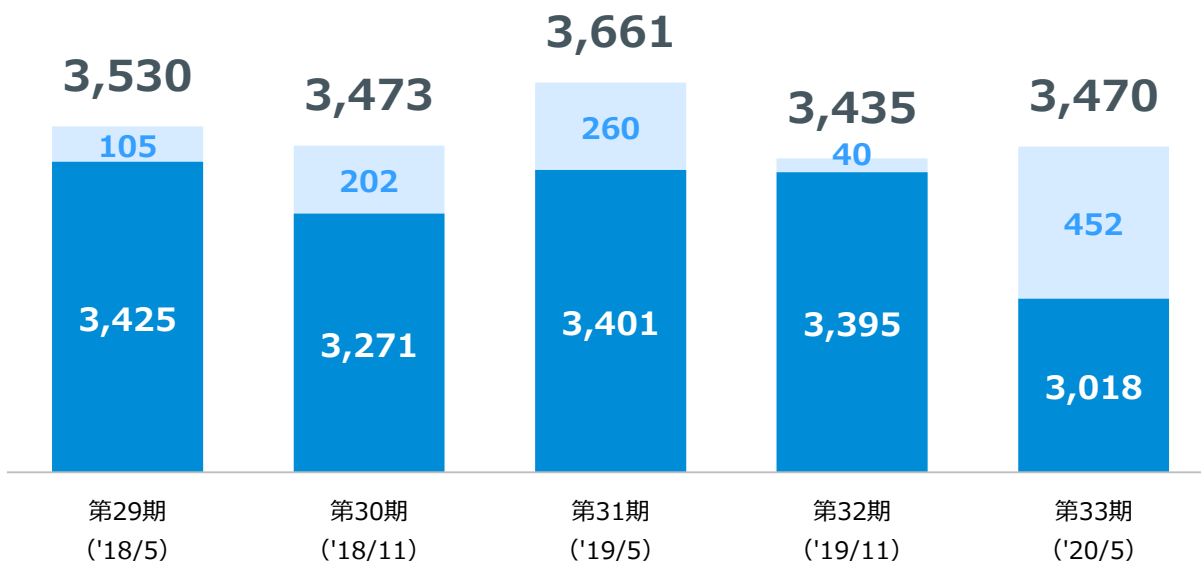


物件売却	1件
譲渡価格 (取得価格)	100.2億円 (95.9億円)
修正NOI利回り*2	4.9%
修正償却後利回り*2	2.9%
築年数*3	45.0年

## 1口当たり分配金

単位：円

■一過性要因\*控除後1口当たり分配金 ■一過性要因\*（1口当たり）



\*売却益のうち分配金充当額、テナント解約違約金、内部留保充当額。

## その他の主要指標

	第32期 (2019年11月末)	第33期 (2020年5月末)
資産規模	6,438億円	6,615億円
物件数	122物件	129物件
修正NOI利回り	5.57%	5.13%
修正償却後利回り	4.28%	3.88%
総資産LTV	39.9%	41.7%
内部留保額	138億円	126億円

# 第33期1口当たり分配金（主な差異要因）

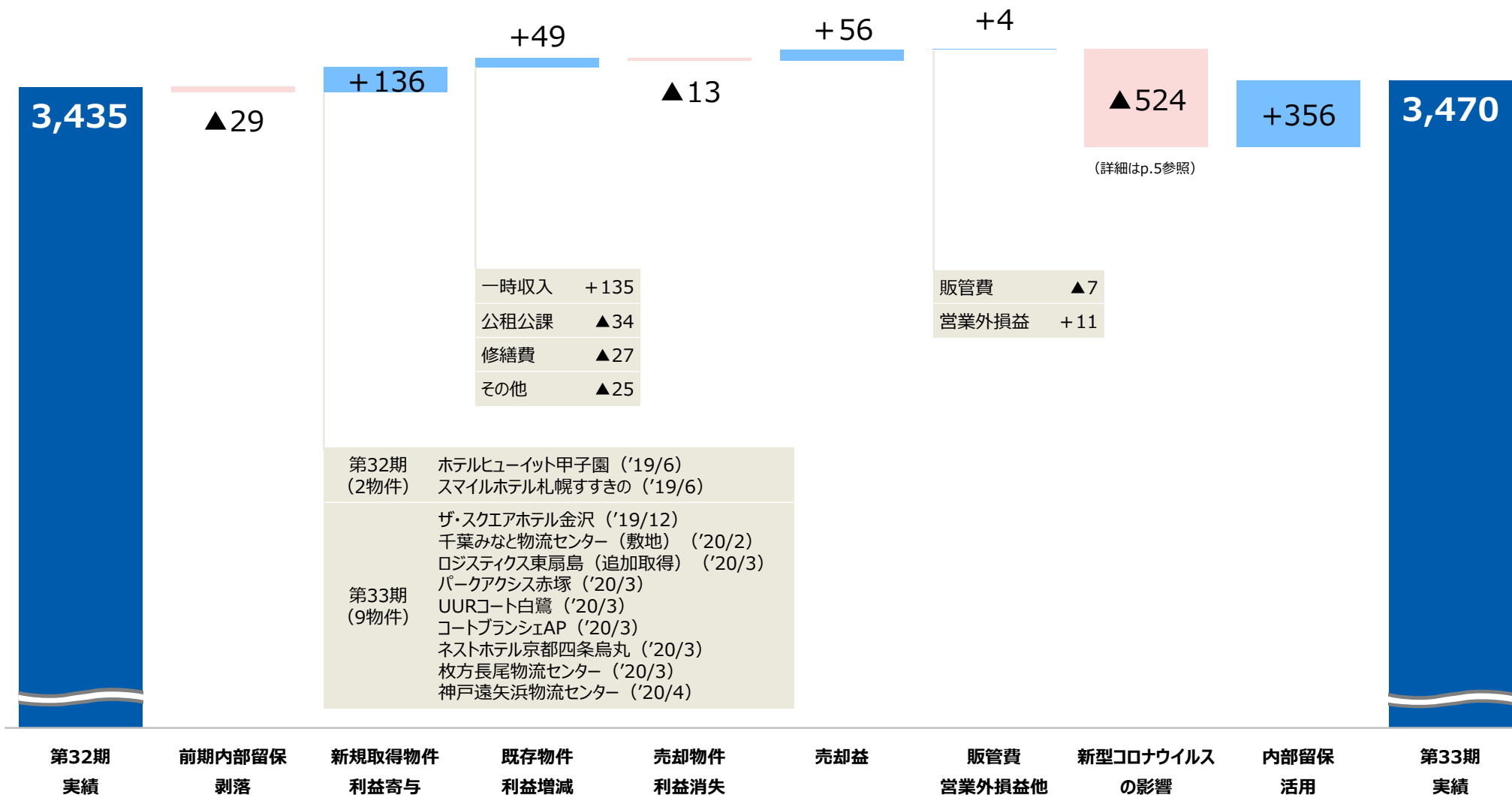
新型コロナウイルスの影響による減益に対して内部留保を活用し、期初予想3,470円の分配を実施。

1口当たり分配金

増益要因

減益要因

（単位：円/口）



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 第33期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第32期実績	第33期実績	前期対比 B-A	第33期予想	予想対比 B-C
		A	B		C (注)	
1	営業収益	24,671	23,565	▲1,106	25,169	▲1,604
2	賃貸事業収益	24,671	23,391	▲1,280	25,169	▲1,777
3	賃貸事業収入	22,720	21,432	▲1,289	23,137	▲1,706
4	賃料・共益費	21,792	20,519	▲1,273	22,198	▲1,679
5	駐車場収入他	928	912	▲16	939	▲27
6	その他賃貸事業収入	1,950	1,959	+9	2,031	▲72
7	附加使用料	1,668	1,254	▲414	1,441	▲187
8	賃貸事業一時収入	187	620	+433	498	+122
9	その他雑収入	94	84	▲9	91	▲7
10	不動産等売却益	-	173	+173	-	+173
11	営業費用	13,106	12,942	▲163	13,414	▲471
12	賃貸事業費用	10,870	10,686	▲184	11,166	▲480
13	公租公課	2,006	2,102	+96	2,014	+88
14	外注委託費	1,770	1,778	+8	1,785	▲7
15	水道光熱費	1,617	1,242	▲375	1,467	▲225
16	損害保険料	24	24	+0	23	+1
17	修繕費等	905	978	+73	1,221	▲243
18	その他賃貸事業費用	412	385	▲27	451	▲66
19	減価償却費	4,132	4,174	+42	4,203	▲29
20	販売費・一般管理費	2,235	2,256	+21	2,247	+9
21	営業利益	11,565	10,622	▲943	11,755	▲1,133
22	賃貸事業損益	13,801	12,705	▲1,095	14,002	▲1,297
23	NOI	(17,933)	(16,880)	(▲1,054)	(18,205)	(▲1,326)
24	営業外収益	26	43	+17	9	+33
25	営業外費用	1,047	1,031	▲16	1,021	+10
26	経常利益	10,544	9,633	▲910	10,743	▲1,110
27	当期純利益	10,543	9,633	▲910	10,743	▲1,110
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,381)	(3,089)	(▲292)	(3,445)	(▲356)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	90	1,109	+1,019	-	+1,109
31	分配金総額	10,711	10,820	+109	10,820	-
32	1口当たり分配金(円/口)	3,435	3,470	+35	3,470	-
33	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
34	資本的支出(CAPEX)	2,373	1,361	▲1,013	1,744	▲384

(注) 2020年1月17日公表値

## 主要差異要因 (符号は利益影響)

### 第32期実績 → 第33期実績 (B-A) (単位：億円)

■ 営業収益	▲11.0
新型コロナウイルス感染拡大への対応	▲16.3
・休館物件テナント	▲0.7
・その他物件テナント	▲3.5
・会計上の見積り(第34期減収リスクの一部)	▲6.5
・変動賃料の減	▲5.5
新規物件取得等による収益増	+5.3
・新規取得物件の収益寄与	+4.4
・季節変動による附加使用料減	▲4.1
・原状回復費収入等の一時収益増	+4.1
・その他	+0.9
■ 営業費用	+1.6
・賃貸事業費用減(水光熱費等)	+1.8
・販売費・一般管理費増	▲0.2

### 第33期予想 → 第33期実績 (B-C) (単位：億円)

■ 営業収益	▲16.0
新型コロナウイルス感染拡大への対応	▲16.3
(内訳、同上)	
新規物件取得等による収益増	+0.3
・新規取得物件の収益寄与	+2.1
・季節変動による附加使用料減	▲1.8
・違約金収入等の一時収益増	+1.1
・その他	▲1.1
■ 営業費用	+4.7
・季節変動による水光熱費減	+2.2
・工事費削減、期ズレ等による修繕費減	+2.4
・その他	+0.1

# 第34期・第35期1口当たり分配金予想（主な差異要因）

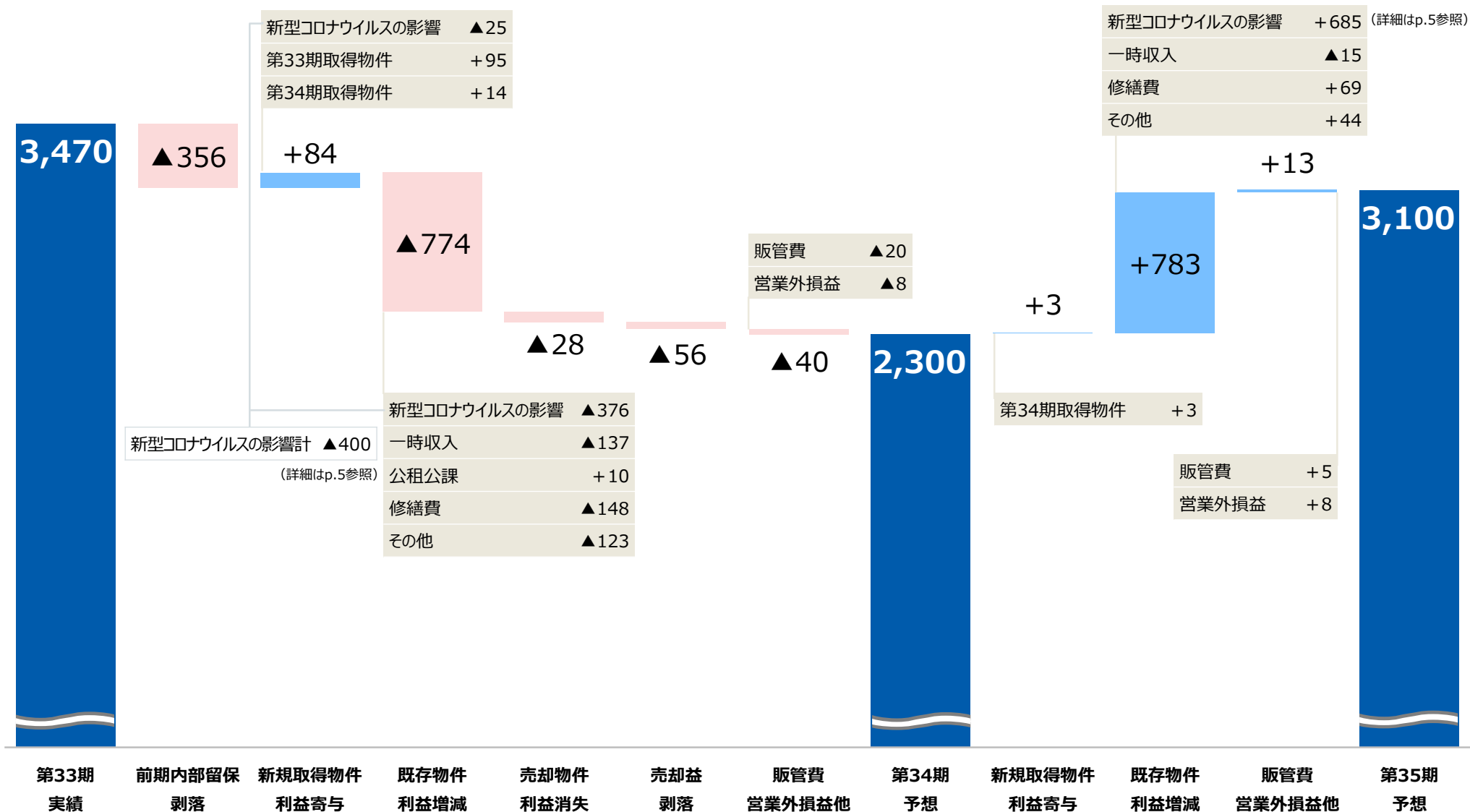
第34期は新型コロナウイルスの影響による減益を、第35期は同影響が解消に向かうと想定。

1口当たり分配金

増益要因

減益要因

(単位：円/口)



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 第34期・第35期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第33期実績	第34期予想	前期対比 B-A	第35期予想	前期対比 C-B
		A	B (注)		C (注)	
1	営業収益	23,565	21,918	▲1,647	23,910	+1,992
2	貸貸事業収益	23,391	21,918	▲1,474	23,910	+1,992
3	貸貸事業収入	21,432	20,018	▲1,414	22,246	+2,228
4	賃料・共益費	20,519	19,120	▲1,400	21,319	+2,199
5	駐車場収入他	912	898	▲14	926	+28
6	その他貸貸事業収入	1,959	1,900	▲60	1,664	▲236
7	附加使用料	1,254	1,635	+381	1,412	▲223
8	貸貸事業一時収入	620	179	▲442	131	▲48
9	その他雑収入	84	85	+1	120	+35
10	不動産等売却益	173	-	▲173	-	-
11	営業費用	12,942	13,809	+866	13,330	▲478
12	貸貸事業費用	10,686	11,490	+804	11,029	▲461
13	公租公課	2,102	2,061	▲41	2,070	+8
14	外注委託費	1,778	1,724	▲54	1,729	+4
15	水道光熱費	1,242	1,578	+335	1,411	▲167
16	損害保険料	24	24	-	24	-
17	修繕費等	978	1,436	+458	1,220	▲216
18	その他貸貸事業費用	385	559	+174	443	▲116
19	減価償却費	4,174	4,107	▲68	4,132	+25
20	販売費・一般管理費	2,256	2,319	+62	2,302	▲17
21	営業利益	10,622	8,109	▲2,513	10,580	+2,470
22	貸貸事業損益	12,705	10,428	▲2,277	12,881	+2,453
23	NOI	(16,880)	(14,535)	(▲2,345)	(17,014)	(+2,478)
24	営業外収益	43	2	▲41	2	-
25	営業外費用	1,031	1,016	▲16	991	▲24
26	経常利益	9,633	7,095	▲2,539	9,590	+2,495
27	当期純利益	9,633	7,095	▲2,539	9,589	+2,495
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,089)	(2,275)	(▲814)	(3,075)	(+800)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	1,109	-	▲1,109	-	-
31	分配金総額	10,820	7,172	▲3,648	9,667	+2,495
32	1口当たり分配金(円/口)	3,470	2,300	▲1,170	3,100	+800
33	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
34	資本的支出(CAPEX)	1,361	1,703	+342	1,834	+131

(注) 2020年7月17日公表値

## 主要差異要因 (符号は利益影響)

第33期実績 → 第34期予想 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲16.5
新型コロナウイルス感染拡大への対応		▲12.5
・第33期からの継続協議により、第34期において ホテル、商業系テナント中心に影響を想定 (33期▲16.3 ⇒ 34期▲28.8)		
第33期一過性要因剥落等による収益減		▲4.0
・新規取得物件の収益寄与		+3.4
・第33期売却による収益消失、売却益剥落		▲4.7
・第33期一時収益剥落		▲4.3
・その他 (季節変動による附加使用料増他)		+1.6
■ 営業費用		▲8.7
・テナント退去に伴う原状回復・区画形成等による修繕費増		▲4.6
・季節変動による水光熱費増		▲3.4
・その他 (リーシング費用増他)		▲0.7

第34期予想 → 第35期予想 (C-B)		(単位：億円)
■ 営業収益		+19.9
新型コロナウイルス感染拡大への対応		+21.4
・第35期前半にテナント営業状況が正常化と想定し、 一定程度の影響を織込む (34期▲28.8 ⇒ 35期▲7.4)		
その他貸貸事業収益		▲1.5
・季節変動による附加使用料減		▲2.3
・その他		+0.8
■ 営業費用		+4.8
・季節変動による水光熱費減、修繕費減他		+4.8

		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>■世界的な低金利環境下、投資家の期待利回りに大きな変化は見られない。</li> <li>■国内外投資家の投資意欲は堅調であるものの、コロナ禍の不透明感から取引は慎重。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>■ポートフォリオの質的改善及び収益力向上に資する物件売却及び資産入替を検討。</li> <li>■商業施設については、施設売上やテナント与信を精査の上、選別。ホテルについては、需要再興・回復時期と運営状況の見極めに注力し、当面は投資を抑制。</li> </ul>
内部成長	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■コロナ禍では業種により営業状況は二極化が続くも、社会的距離に配慮を要す業種も徐々に新常态に適応。</li> <li>■EC（イーコマース）と実店舗の融合を進める業種の店舗網見直しが進む一方、新常态を活かした新たな需要創出に期待。</li> <li>■今後の景気動向が消費に与える影響を注視。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■テナントの売上・営業状況の把握に努め、テナントリレーションを強化。</li> <li>■社会の変化、消費者動向に着目し、機動的なリーシングを実践。</li> </ul>
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■全国主要都市で稼働率、賃料水準共に堅調。需給は安定的に推移すると予想。</li> <li>■コロナ禍の実体経済への影響が緩やかに新規のオフィス需要や設備投資意欲を抑制。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■既存テナントの契約更改、新規契約における賃料の引き上げ。</li> <li>■省エネルギー設備への切替え等によるコスト削減。</li> <li>■日立ハイテクビルディングは複数の検討先から関心表明を受領。2021年5月までのリースアップを目指す。</li> </ul>
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■新型コロナウイルスの脅威が収束し、需要が安定するには1~2年程度を要すると予想。</li> <li>■Go To キャンペーン等の需要喚起策の効果等により、国内需要から緩やかに回復。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■オペレーターとの協働により最適な運営体制を構築。</li> <li>■新常态下における新たな宿泊ニーズに対応した施設の在り方を検討。</li> </ul>

		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>■需要は底堅く、稼働率、賃料水準共に安定的に推移。</li> <li>■在宅勤務の広がりによる新たな居住者ニーズに注目（立地、間取り、設備等）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■居住者ニーズの変化に応じたバリューアップ工事の実施。賃料引き上げを企図。</li> <li>■ランニングコスト削減や付加価値向上に資する省エネルギー・IT設備の導入を検討。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物流市場拡大により、テナント需要は旺盛。景気動向が在庫管理に与える影響を注視。</li> <li>■投資対象の多様化に対する期待は緩やかに進展（産業系、公営施設等）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物流施設を中心に、省エネルギー設備の導入やグリーンリース契約を促進。</li> <li>■府中ビルは賃借あるいは取得希望企業と諸条件を交渉・協議。</li> </ul>
財務運営		<ul style="list-style-type: none"> <li>■新型コロナウイルスの影響を受けている業種を中心に財務支援・融資が急増。比較的影響が少ない業種においても手元流動性の確保を急ぐ。</li> <li>■日銀の金融政策もあり、金融機関の資金量は十分であるものの、人員体制は逼迫。</li> <li>■信用リスク回避の観点から、徐々に融資先の選別、融資条件の見直しが始まっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■保守的な財務運営、強固な財務基盤に対する評価により、資金調達に支障なし。</li> <li>■更なる基盤強化のため、直接金融等の活用も検討。</li> <li>■優良物件取得機会に対し、躊躇なく実現できるよう対応。</li> </ul>
ESG*		<ul style="list-style-type: none"> <li>■投資家の中で、ESGに関わる非財務情報への関心が高まる。</li> <li>■ESGへの対応は長期的な企業価値向上のチャンスにもなり得る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■重要課題（マテリアリティ）への取組み等を通じて、非財務課題の解決を図る。</li> </ul>

Lined writing area with horizontal blue lines on a white background, divided into two columns.



# 3 資産運用戦略

---

## 3-1 外部成長

## C20 ザ・スクエアホテル金沢

ホテル

所在地	石川県金沢市	
構造・規模	S 13F (186室)	
建築時期	2018年9月	
取得価格	4,802百万円	
想定NOI利回り	5.7%	(償却後利回り:4.7%)
稼働率	100.0%	(2020年5月31日時点)
取得日	2019年12月3日	

固定賃料  
+  
売上歩合

スポンサー  
サポート



## C21 ネストホテル京都四条烏丸

ホテル

所在地	京都府京都市	
構造・規模	RC 5F (95室)	
建築時期	2018年6月	
取得価格	2,010百万円	
想定NOI利回り	4.5%	(償却後利回り:4.0%)
稼働率	100.0%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年3月31日	

固定賃料  
+  
GOP歩合



## D31 パークアクシス赤塚\*

住居

所在地	東京都板橋区	
構造・規模	RC・S 13F	
建築時期	2018年9月	
取得価格	1,980百万円	
想定NOI利回り	4.3%	(償却後利回り:3.8%)
稼働率	97.7%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年3月30日	

\* 不動産の共有持分45%を取得。

スポンサー  
サポート



## D32 UURコート白鷺

住居

所在地	東京都中野区	
構造・規模	RC 7F	
建築時期	2002年2月	
取得価格	1,442百万円	
想定NOI利回り	4.2%	(償却後利回り:3.8%)
稼働率	95.7%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年3月31日	



## D33 コートブランシェA P

住居

所在地	東京都品川区	
構造・規模	SRC 8F	
建築時期	2006年3月	
取得価格	1,270百万円	
想定NOI利回り	4.3%	(償却後利回り:3.8%)
稼働率	93.6%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年3月31日	



## E14 千葉みなと物流センター (敷地)

その他

所在地	千葉県千葉市	
構造・規模	-	
建築時期	-	
取得価格	6,600百万円	
想定NOI利回り	4.8%	(償却後利回り:4.8%)
稼働率	100.0%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年2月28日	



## E5 ロジスティクス東扇島 (追加取得)

その他

所在地	神奈川県川崎市	
構造・規模	S 4F	
建築時期	2008年5月	
取得価格*1	5,292百万円	
想定NOI利回り*2	5.2%	(償却後利回り:4.2%)
稼働率	100.0%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年3月19日	

\*1 既存保有分と合わせた本物件全体の取得価格は9,525百万円。

\*2 各利回りは既存保有分と合わせた本物件全体の想定利回りを記載。



## E15 枚方長尾物流センター

その他

所在地	大阪府枚方市	
構造・規模	RC・SRC 4F	
建築時期	1989年3月	
取得価格	2,550百万円	
想定NOI利回り	4.9%	(償却後利回り:4.1%)
稼働率	100.0%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年3月31日	



## E16 神戸遠矢浜物流センター

その他

所在地	兵庫県神戸市	
構造・規模	S 4F	
建築時期	1989年1月	
取得価格	1,300百万円	
想定NOI利回り	6.2%	(償却後利回り:5.2%)
稼働率	100.0%	(2020年5月31日時点)
取得日	2020年4月17日	



## 第33期売却

### パシフィックマークス江坂 オフィスビル



所在地	取得価格	帳簿価格*1	鑑定評価額*2	譲渡価格	売却益	築年数*1	売却日
大阪府吹田市	9,590 百万円	9,547 百万円	10,000 百万円	10,022 百万円	173 百万円	45.0 年	2020年 3月31日

\*1 売却日（2020年3月31日）時点。

\*2 2020年3月1日時点。

### 売却のポイント

- 高稼働により安定的な収入を収受していたが、築年数の経過に伴う設備更新等の費用負担増懸念。
- 既存不適格建築物であるため将来の建替え時に延床面積減少、また、本物件の一部にアスベスト含有吹付材が使用されており\*、アスベスト除去に伴う費用負担発生の可能性。
- 本物件売却により得られた資金は、第33期物件取得資金に充当。

\*アスベスト飛散防止のため、本物件取得時に囲い込みによる工事が完了しています。

## 第34期取得

### その他

### E17 レッドウッド成田ディストリビューションセンター\*

所在地	千葉県山武郡	
構造・規模	S 4F	
建築時期	2016年12月	
取得価格	2,345百万円	
想定NOI利回り	4.9%	(償却後利回り:4.1%)
稼働率	100.0%	(2020年6月30日時点)
取得日	2020年6月30日	

\* 信託受益権の準共有持分50%を取得。

スポンサー  
サポート

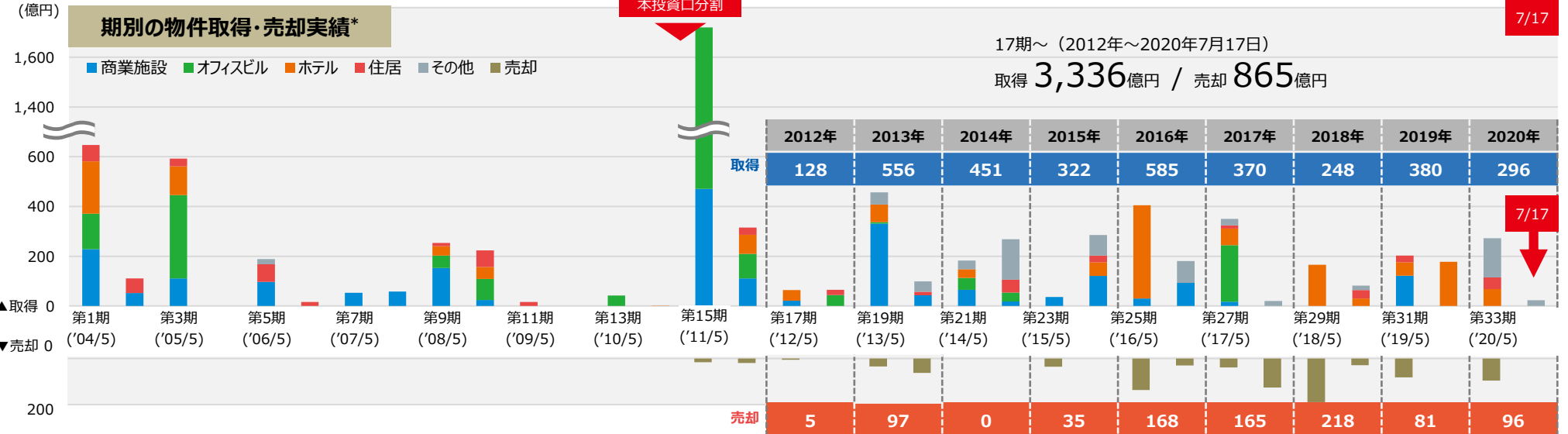
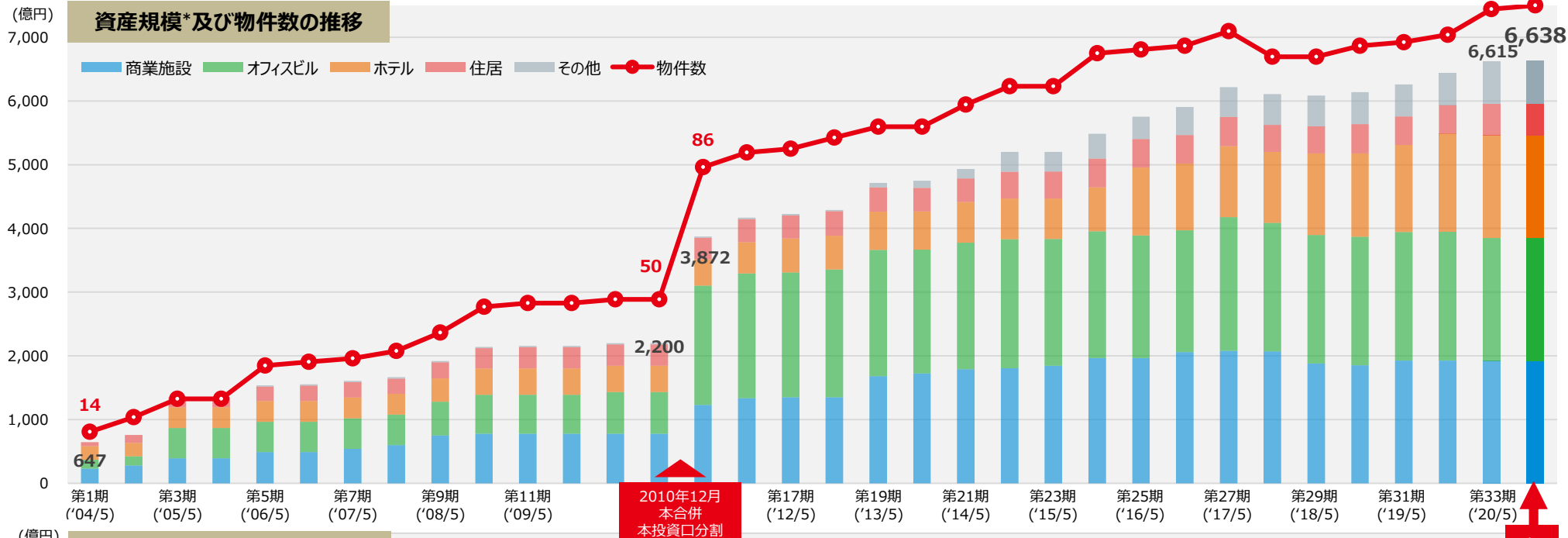


### 取得のポイント

- 成田国際空港の貨物搬出入ゲートに至近。航空貨物の取り扱いに優れた立地。
- 新空港自動車道及び東関東自動車道のインターチェンジにも近く、広域配送ニーズにも対応可能。
- 成田国際空港にて2028年度末までに第三滑走路（C滑走路）供用開始予定。取扱い貨物量の増加に期待。

# 外部成長の軌跡

2020年7月17日時点



\* 価格はいずれも取得価格ベース。

# 3 資産運用戦略

---

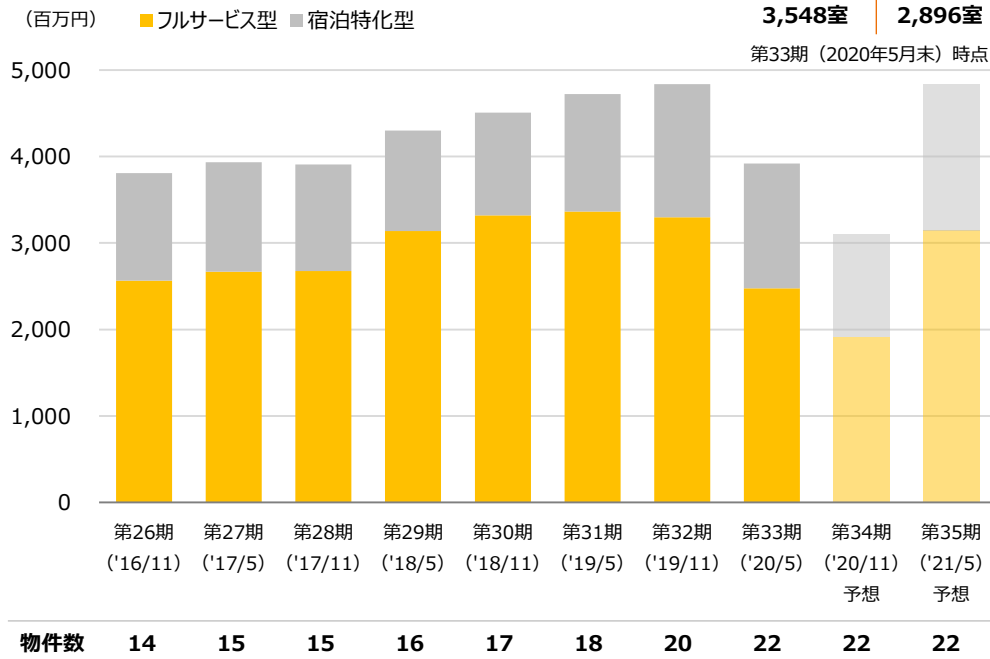
## 3-2 内部成長

## ホテルタイプ別共込賃料\*1

総客室数 6,444室

フルサービス型 3,548室  
宿泊特化型 2,896室

第33期（2020年5月末）時点



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

## 賃料体系

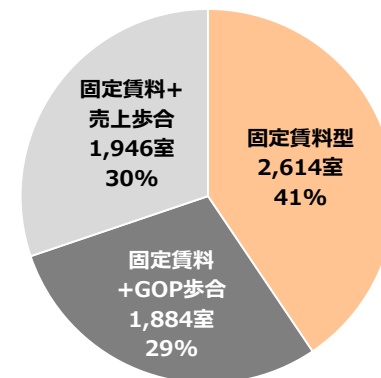
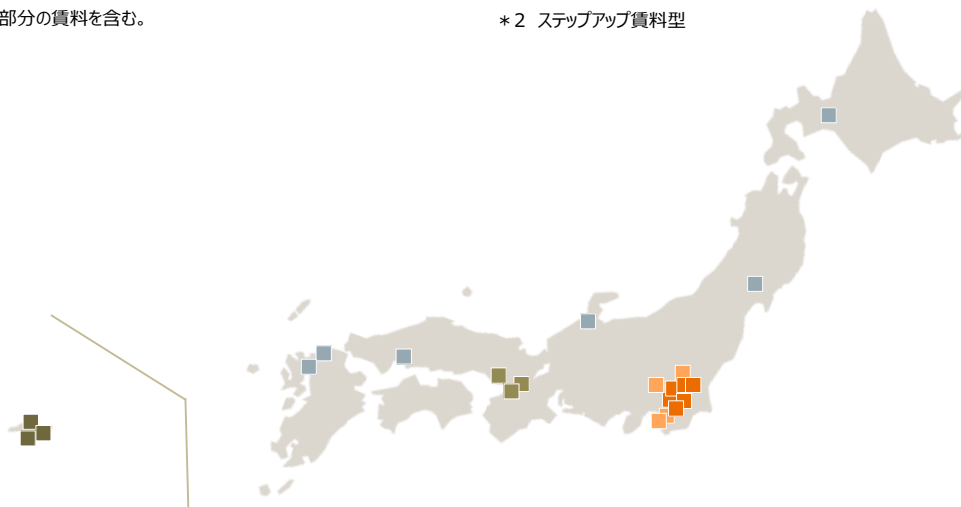
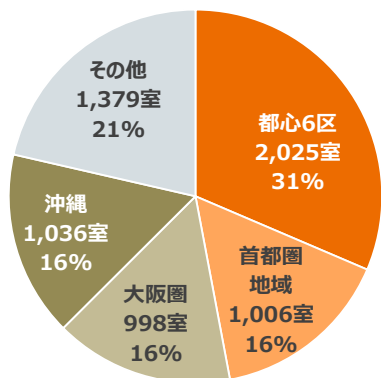
フル：フルサービス型 特化：宿泊特化型

(取得日順)

固定賃料型			変動賃料型：固定賃料+GOP歩合		
物件名	ホテルタイプ	客室数	物件名	ホテルタイプ	客室数
■新大阪セントラルタワー (新大阪ワシントンホテルプラザ)	フル	491	■ホテルJALシティ那覇	特化	302
■東横イン品川駅高輪口	特化	180	■ザ・ビー六本木	特化	114
■MZビル (R&Bホテル八王子)	特化	257	■ロワジールホテル&スパタワー那覇	フル	640
■ホテルルートイン横浜馬車道	特化	272	■ロイヤルパインズホテル浦和	フル	196
■四谷213ビル (東急ステイ四谷)	特化	148	■ザ・ビー福岡天神	特化	125
■東横イン川崎駅前市役所通*2	特化	281	■ホテルヒューイット甲子園	フル	412
■東横イン広島平和大通*2	特化	255	■ネストホテル京都四条烏丸	特化	95
■東横イン那覇国際通り美栄橋駅*2	特化	94	変動賃料型：固定賃料+売上歩合		
■SS30 (仙台国際ホテル)	フル	234	物件名		
■変なホテル東京 浜松町	特化	118	■新宿ワシントンホテル本館	フル	1,280
■スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	特化	284	■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)	特化	185
			■リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	フル	295
			■ザ・スクエアホテル金沢	特化	186

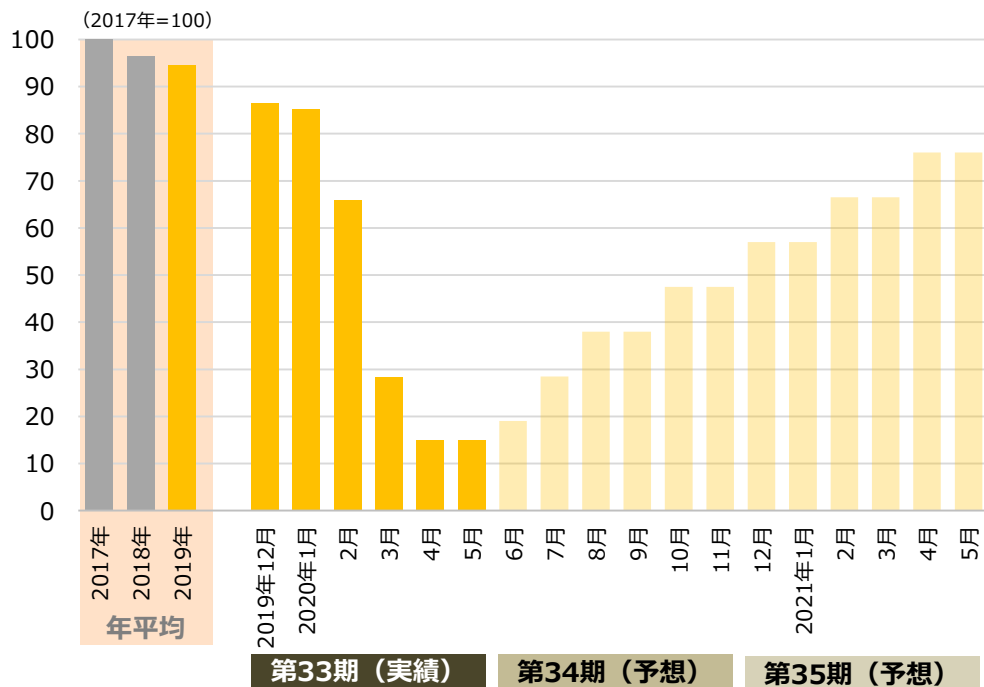
\*2 ステップアップ賃料型

## 地域分布



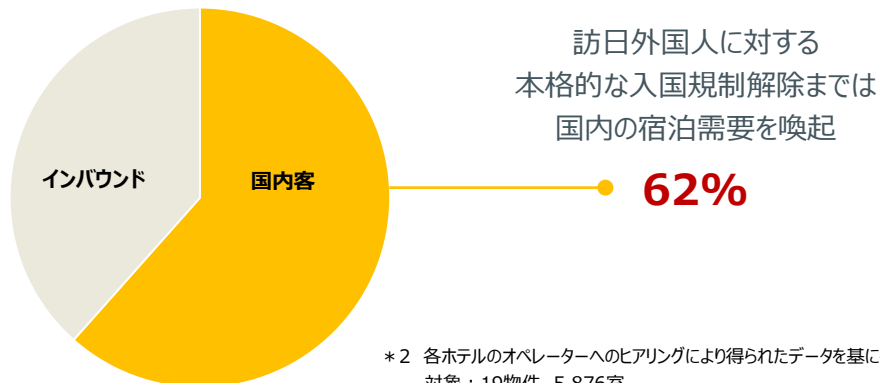


## RevPAR実績及び見通し\*1



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

## 宿泊者構成\*2 (2019年)



\*2 各ホテルのオペレーターへのヒアリングにより得られたデータを基に作成。  
対象：19物件 5,876室

## コロナ禍において期待される国内旅行ポテンシャル

日本人・訪日外国人による旅行消費額

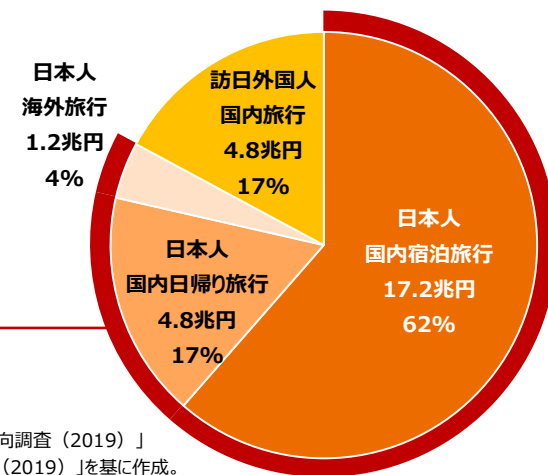
**27.9兆円**

(2019年)

うち日本人による  
国内宿泊旅行・日帰り旅行  
+  
海外旅行

**23.2兆円**

(全体の83%)



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

Go To キャンペーン事業 | 1兆6,794億円 (2020年度補正予算額)

### Go To Travel キャンペーン

旅行業者等経由で、期間中の旅行商品を購入した消費者に対し、代金の1/2相当分のクーポン等\*を付与（最大1人あたり2万円分/泊）

\* 宿泊割引・クーポン等に加え、地域産品・飲食・施設等の利用クーポン等を含む。

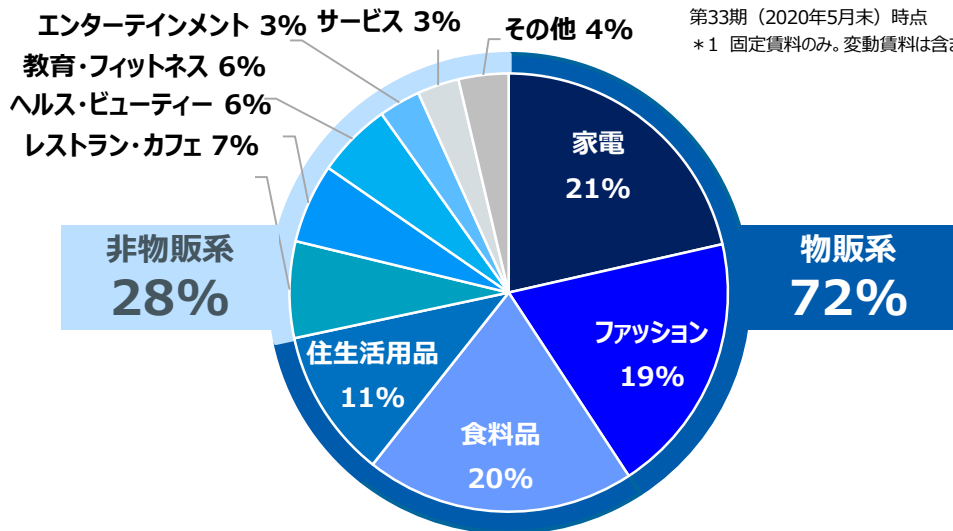
### 訪日外国人に対する入国規制

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 上陸拒否                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 対象者：日本上陸前14日以内に指定地域に滞在歴のある者等</li> <li>● ベトナム、タイ、オーストラリア、ニュージーランドからの入国制限緩和協議中（ビジネス目的での渡航に限定）</li> </ul>                     |
| 検疫の強化                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● PCR検査の実施対象：14日以内に上陸拒否対象国に滞在歴のある入国者（当分の間）</li> <li>● 全ての地域からの入国者に対し、検疫所長の指定する場所で14日間待機。国内での公共交通機関の使用自粛要請*3</li> </ul>       |
| 既発給査証の効力停止*3・査証免除措置の停止*3 |   |
| 航空機の到着空港の限定等*3           | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中国・韓国からの航空旅客機便到着空港の成田国際空港と関西国際空港への限定要請</li> <li>● 中国・韓国からの船舶による旅客運送停止要請</li> <li>● 外国との間の航空旅客便の減便等による到着旅客数の抑制要請</li> </ul> |

出典：外務省「新型コロナウイルス感染症に関する水際対策の強化に係る措置について（2020年7月1日）」を基に作成。

\*3 2020年7月末日まで。

## テナント業種構成 (賃料ベース)



テナント数 325

月額共込賃料\*1 10億円

第33期 (2020年5月末) 時点

\*1 固定賃料のみ。変動賃料は含まない。

## テナントの営業状況 (2020年5月31日時点)

●緊急事態宣言発出 (詳細は以下)、その後の自治体による休業要請を受け、新型コロナウイルス感染拡大・クラスター\*2発生防止の観点及び周辺施設の状況を考慮の上、本投資法人の判断により、一部のマルチテナント型商業施設を休館。

●休館中に休業したテナントに対し、自治体の休業要請期間中における賃料の一定程度を第33期に減額対応。

\*2 患者間の関連が認められた集団。

### 本投資法人の判断により休館した商業施設

モージュ柏 (千葉県) Luz湘南辻堂 (神奈川県) くるる (東京都府中市)

### 緊急事態宣言の発出～解除

- 4/7 緊急事態宣言発出  
 <緊急事態宣言区域・特定警戒都道府県>  
 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府、兵庫県、福岡県 (計7) \*3
- 4/16 特定警戒都道府県に北海道、茨城県、石川県、岐阜県、愛知県、京都府に拡大 (計13)  
 緊急事態宣言区域を全国に拡大
- 5/14 緊急事態宣言解除 (\*3 + 北海道以外)
- 5/21 緊急事態宣言解除 (\*3のうち東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 + 北海道以外)
- 5/25 緊急事態宣言解除 (全国)

## コロナ禍において消費喚起が期待される施策

Go To キャンペーン事業 | 1兆6,794億円 (2020年度補正予算額)

### Go To Eat キャンペーン

- オンライン飲食予約サイト経由で期間中に飲食店を予約・来店した消費者に対し、飲食店で使えるポイント等を付与 (最大1人あたり1,000円分)
- 登録飲食店で使えるプレミアム付食事券を発行 (2割相当分の割引等)

### Go To Event キャンペーン

- チケット会社経由で、イベント・エンターテインメントのチケットを購入した消費者に対し、割引・クーポン等を付与 (2割相当分)

### 商業ポートフォリオにおける政府等の休業要請対象業種該当テナントの割合

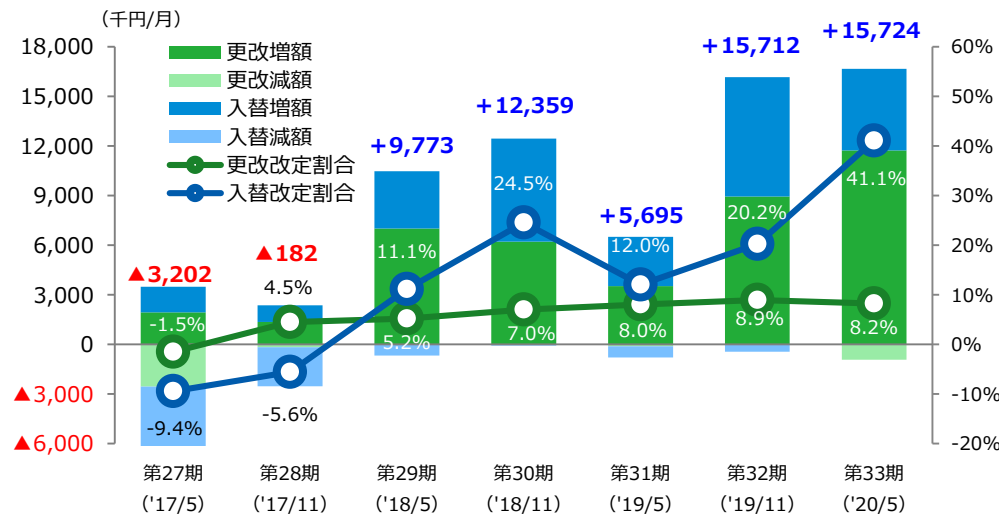
	休業要請対象業種該当テナント	本投資法人の判断により休館した商業施設における対象業種該当テナント
テナント数	83%	43%
月額総共込賃料	48%	7%

●政府等の休業要請により、レストラン・カフェ等の非物販系テナント (左上円グラフ: 28%) 及び物販系のうちファッション系テナント (同19%) において売上大幅減。

●第33期に休業の影響を大きく受けたテナントからの減額等要請に対して、原契約の条件変更等による将来の賃料収受を念頭に対応・協議中。第34期の業績予想に一定の減収を想定。

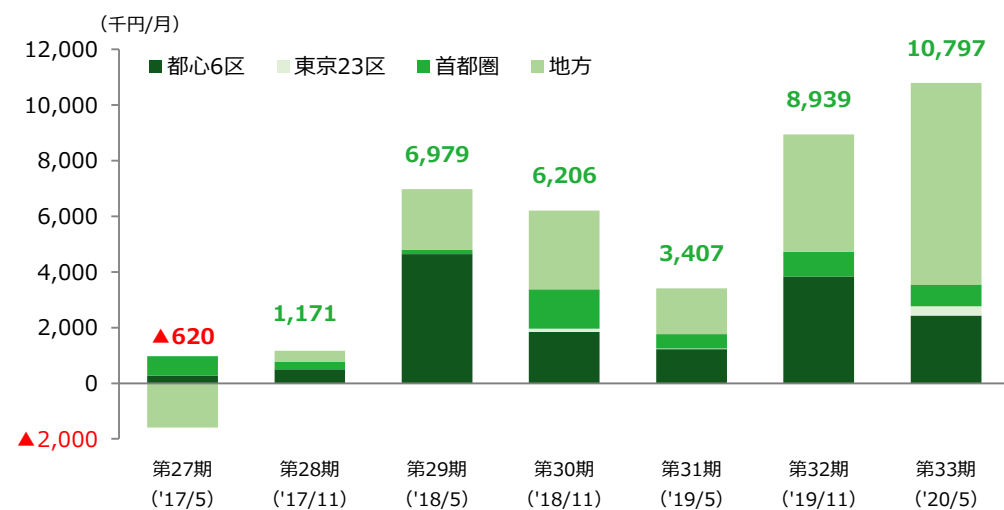
## 賃料改定状況

契約更改・テナント入替えによる影響

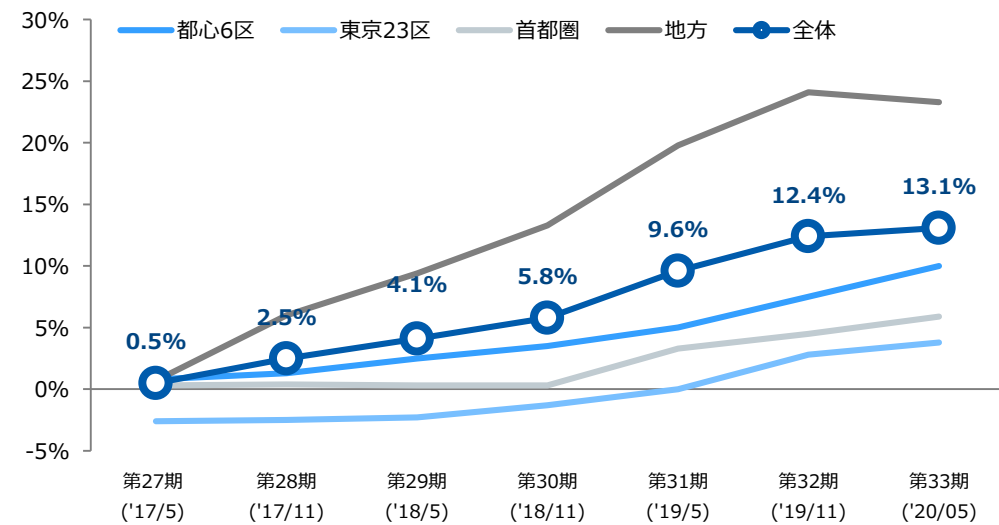


## 契約更改時の賃料増減状況（地域別）

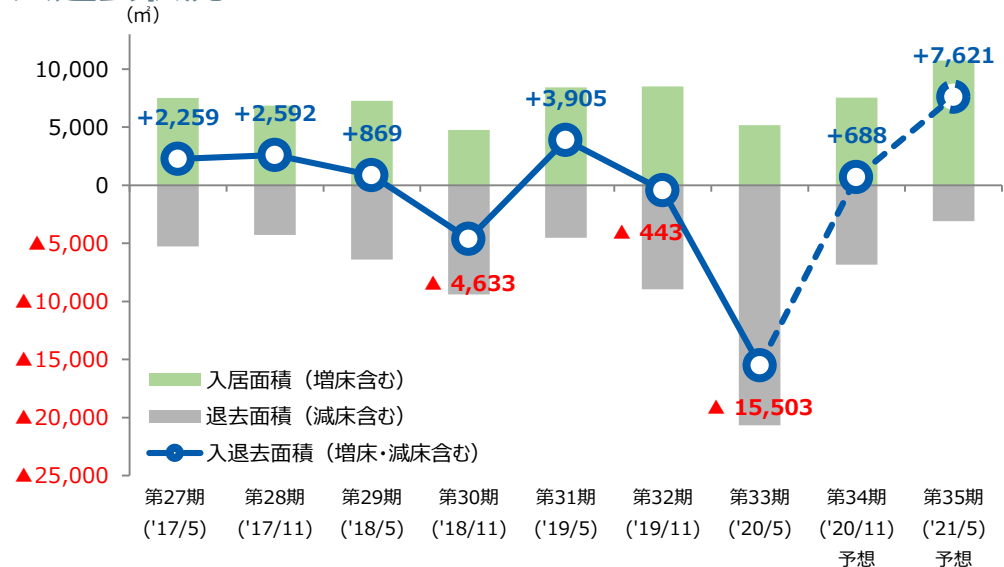
契約更改による影響



## 賃料ギャップ



## 入退去状況



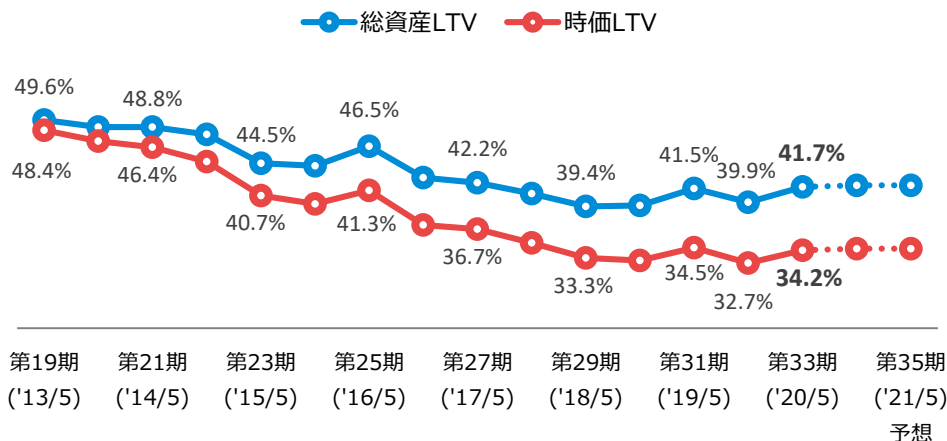
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

# 3 資産運用戦略

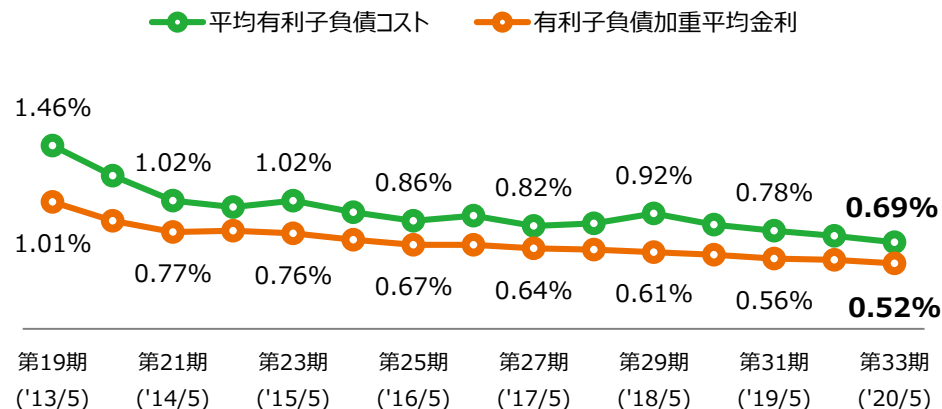
---

## 3-3 財務運営

## ■ LTV（期末時点の推移）



## ■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移\*1~3



\*1 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。  
 \*2 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値です。  
 \*3 第19期、第20期、第22期、第23期、第29期、第31期の平均有利子負債コストの数値は当該期に発行した投資法人債に係る発行費用全額を含んでいます。

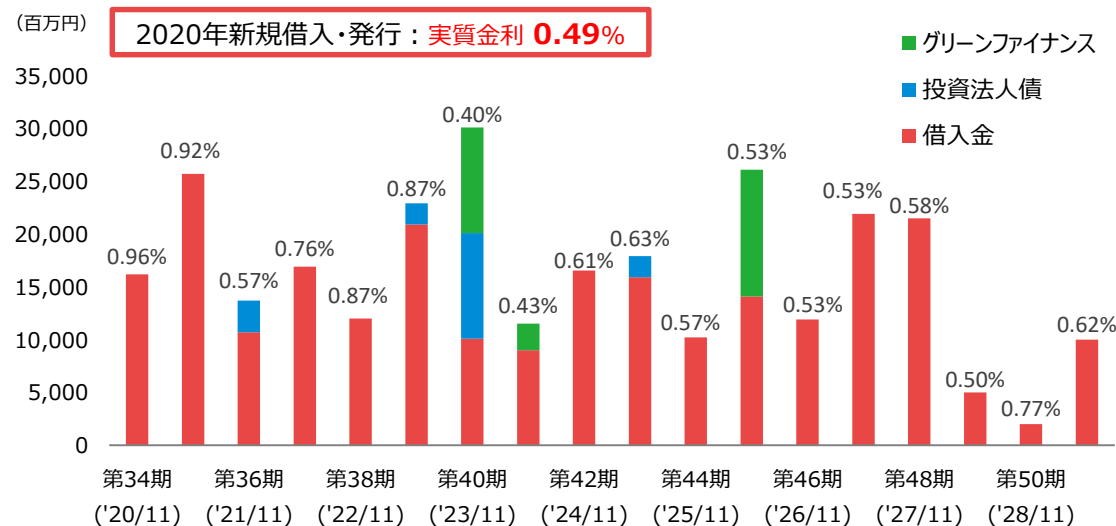
## ■ 有利子負債コストの低減

### 第33期資金調達の状況

	第33期返済	第33期調達
有利子負債*1	111億円	299億円
表面金利*1,2	0.68%	0.30%
実質金利*1,3	0.98%	0.46%
借入（償還）期間*1	6.6年	7.3年

\*1 有利子負債は合算値を、金利及び借入（償還）期間については加重平均値を記載しています。  
 \*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。  
 \*3 表面金利に融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を加味した利率です。

## ■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2020年7月17日時点）\*



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

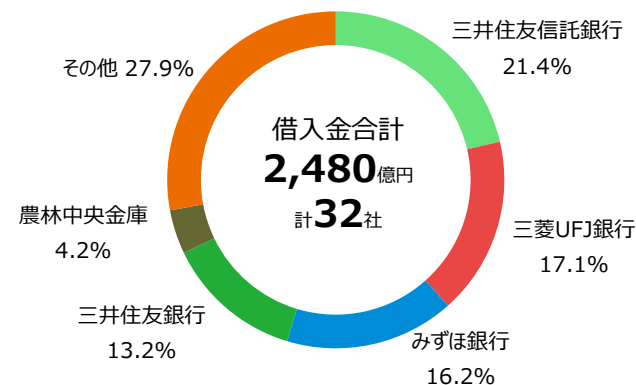
## ■ 財務指標の推移

	第32期末 (2019年11月30日)	第33期末 (2020年5月31日)	直近 (2020年7月17日)
有利子負債総額	2,707億円	2,895億円	2,920億円
借入金	2,292億円	2,480億円	2,505億円
投資法人債	170億円	170億円	170億円
グリーンファイナンス	245億円	245億円	245億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	3.9年	3.9年	3.9年
加重平均金利	0.55%	0.52%	0.51%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	88.7%	89.5%	89.6%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)		

## ■ 格付の状況

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

## ■ 借入先一覧 (第33期末時点)



金融機関	比率	金融機関	比率	金融機関	比率
三井住友信託銀行	21.4%	信金中央金庫	1.2%	広島銀行	0.6%
三菱UFJ銀行	17.1%	あおぞら銀行	1.2%	群馬銀行	0.6%
みずほ銀行	16.2%	七十七銀行	1.2%	損害保険ジャパン	0.4%
三井住友銀行	13.2%	日本生命保険相互会社	0.8%	山口銀行	0.4%
農林中央金庫	4.2%	足利銀行	0.8%	伊予銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.4%	西日本シティ銀行	0.8%	太陽生命保険	0.4%
新生銀行	2.4%	野村信託銀行	0.8%	京都銀行	0.4%
りそな銀行	2.4%	東京海上日動火災保険	0.8%	横浜銀行	0.2%
みずほ信託銀行	2.2%	第四銀行	0.8%	きらぼし銀行	0.2%
福岡銀行	1.9%	明治安田生命保険相互会社	0.8%	香川銀行	0.2%
埼玉りそな銀行	1.6%	全国信用協同組合連合会	0.8%		

# 内部留保の拡充と戦略的活用

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

### ■ 内部留保額の活用方針

#### 1. 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

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

#### 2. 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

#### 3. 税会不一致への対応

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

### ■ 第33期における内部留保取崩方針

#### 新型コロナウイルス感染拡大による減収影響の緩和

新型コロナウイルス感染拡大による、テナントとの賃料減額・支払猶予等の交渉は、第34期に集中的に生じる見込み。

第33期においては、会計上の見積り（税会不一致）による将来の減収リスクへの備えを行うとともに、内部留保11億円を取崩し、当初予想の1口当たり3,470円の分配を実施。

新型コロナウイルス感染拡大の収束時期、利益及びキャッシュ・フローへの影響の程度を正確に予想することは困難であることから、第34期以降の予想分配金においては、内部留保の取崩を想定せず、今後の状況に応じ判断。

なお、内部留保残高のうち「圧縮積立金」については、取崩時に税務上の制約\*を受けるため、より機動性のある「配当準備積立金」に全額振替を実施。

\* 圧縮積立金の概要についてはp.51を参照。

### ■ 内部留保額の状況\*

(百万円)

	第32期 (‘19/11) 期末時点	第33期(‘20/5)		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	7,295	-	▲77	7,218
配当準備積立金	3,207	+2,195	-	5,402
圧縮積立金	3,305	-	▲3,305	-
<b>内部留保額合計</b>	<b>13,808</b>	<b>+2,195</b>	<b>▲3,382</b>	<b>12,620</b>

\* 各期の「期末時点」の金額は、当該期における「金銭の分配に係る計算書」に基づき、一時差異等調整積立金、配当準備積立金及び圧縮積立金の繰入又は取崩がなされた後の金額を記載しています。

# 3 資産運用戦略

---

## 3-4 || ESGに関する取組み



## 重要課題（マテリアリティ）への対応

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

### 設定した重要課題と関連するSDGs

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

## 国際イニシアティブへの署名 責任投資原則（PRI）

本資産運用会社は、2018年11月にPRIの署名機関となりました。

Signatory of:



## ESGに関する外部評価

2019年度のGRESB調査において、GRESBリアルエステイト評価では**5年連続で最高位の「Green Star」**を取得。GRESBレーティングは「**4 Star**」となりました。情報開示の評価では、**2年連続で最高水準の「A」**を取得しました。

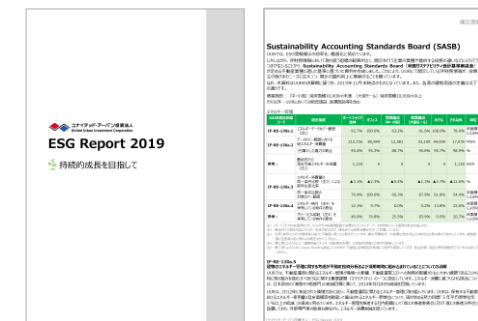


## ESGに関する情報開示方針

ESGに関する情報は、非財務情報に関する国際的な報告フレームワークである**GRIスタンダード**、および**SASB**が定める不動産業種に適した基準に基づく開示を行っています。

GRI : Global Reporting Initiative  
SASB : Sustainability Accounting Standard Board (米国サステナビリティ会計基準審議会)

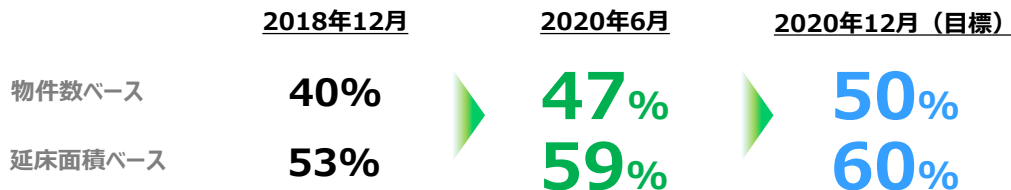
2018年より作成しているESGレポート(右)には、SASB基準に基づく情報開示レポートを添付しています。



2030年に向けて  
世界が合意した  
「持続可能な開発目標」です

## 環境への貢献

### 環境認証取得カバー率



### 各環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	13	CASBEE-不動産	24	BELS評価認証	22
★★★★★	1	★★★★★	6	★★★★★	2
★★★★	8	★★★★	18	★★★★	2
★★★	3			★★★	9
★★	1			★★	9

## 気候変動への貢献

### 温室効果ガス (GHG) 排出量の削減・クリーンエネルギーの活用

本投資法人では、ハード面・ソフト面からGHG排出量の削減に取り組み、気候変動にかかわるSDGsの課題解決に努めています。

ハード面	省エネ診断	高効率機器の採用*1	*1 LED器具への切替え、空調更新等
ソフト面	グリーンリース	クリーンエネルギーへの切替え	



	天神ルーチェ	天神ロフトビル
クリーンエネルギー*2	水力・地熱	水力
カテゴリー	再エネECOプラン*3 (RE100)	RE100
供給者	九州電力	丸紅新電力
利用開始時期	2020年4月1日	2020年10月1日 (予定)
カバー率*4	100%	100%

### RE100とは

Renewable Energy 100%の略称。企業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを掲げた企業が加盟する国際イニシアチブ。RE100基準の電力とは、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの発電所から発電された電気（クリーンエネルギー）。

- \*2 適宜、最適なクリーンエネルギーを採用。変更可能性有り。
- \*3 九州電力の法人向け電気料金メニュー。
- \*4 当該物件の全エネルギー使用量に対するクリーンエネルギーの活用割合。

## 新型コロナウイルス感染症拡大防止に関する取組み

### 軽症患者・無症状患者、医療関係従事者等の受入れ

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う医療崩壊防止の一助になるべく、自治体の要請を受け、新型コロナウイルス感染症軽症患者・無症状患者等の宿泊療養者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として、本投資法人が保有するホテルが利用されています。

宿泊療養者の受入れに備え、専門家による感染予防研修を受講するホテル関係者



### 宿泊療養者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として利用されているホテル

- ホテルヒューイット甲子園
- ロイヤルパインズホテル浦和
- 東横イン品川駅高輪口
- 四谷213ビル
- 東横イン川崎駅前市役所通
- 東横イン広島平和大通



# 4 参考資料

---

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

### 本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

#### ダイバーシファイド・ インベストメント

Diversified Investment

##### 多種・多様な不動産への厳選投資

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

#### ■ 投資判断の視点

立地		
スペック	テナント	契約条件

#### ■ 投資対象用途



#### ■ 投資対象地域

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



#### ハンズオン・マネジメント

Hands-on Management

##### 現場第一主義に基づく物件育成

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

### 持続的成長

Sustainable Growth

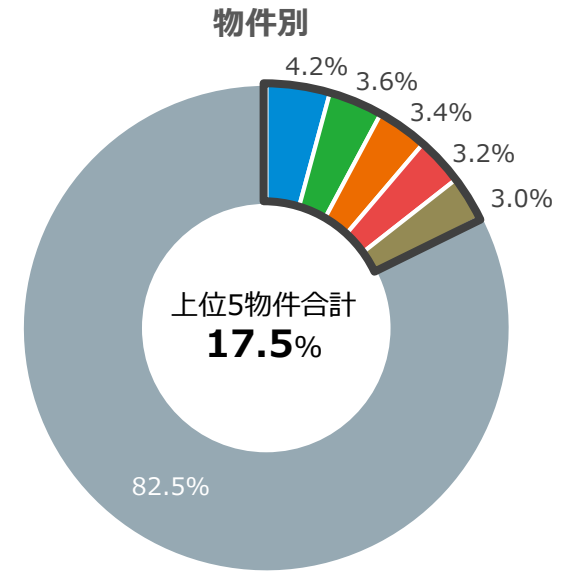
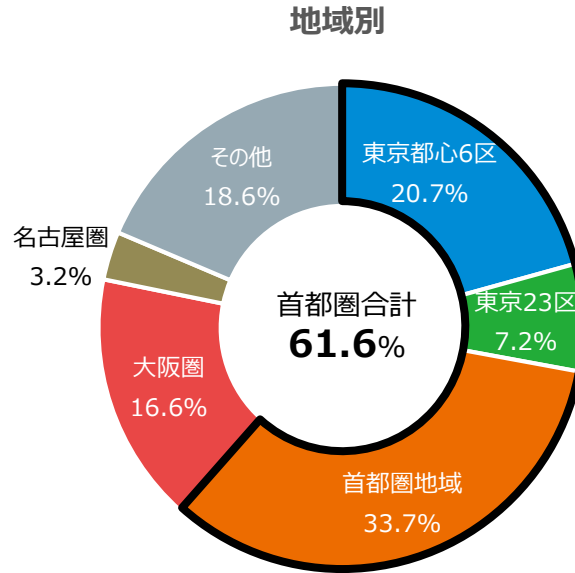
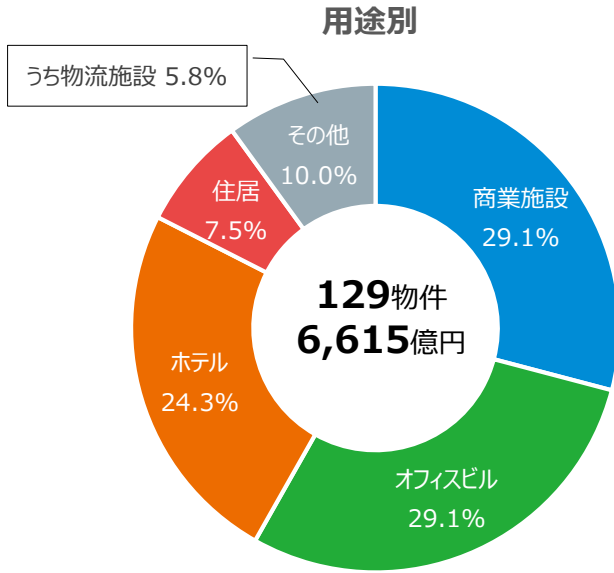
#### 投資法人の持続的成長の追求

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

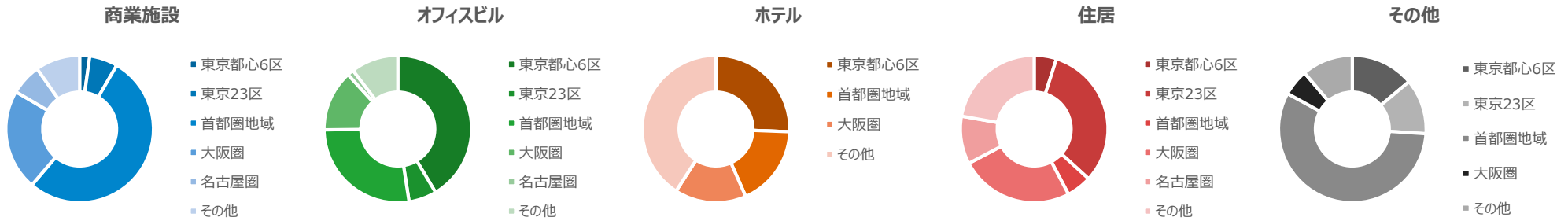
<スポンサー>

**Marubeni**

第33期（2020年5月）末時点



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



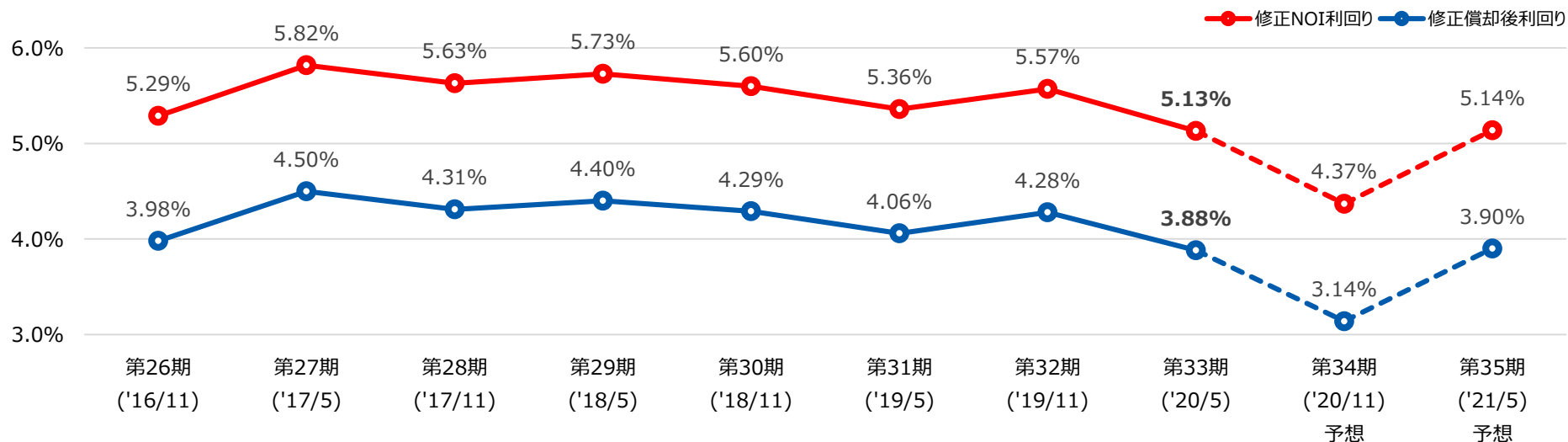
東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区  
 東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域  
 首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

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

注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

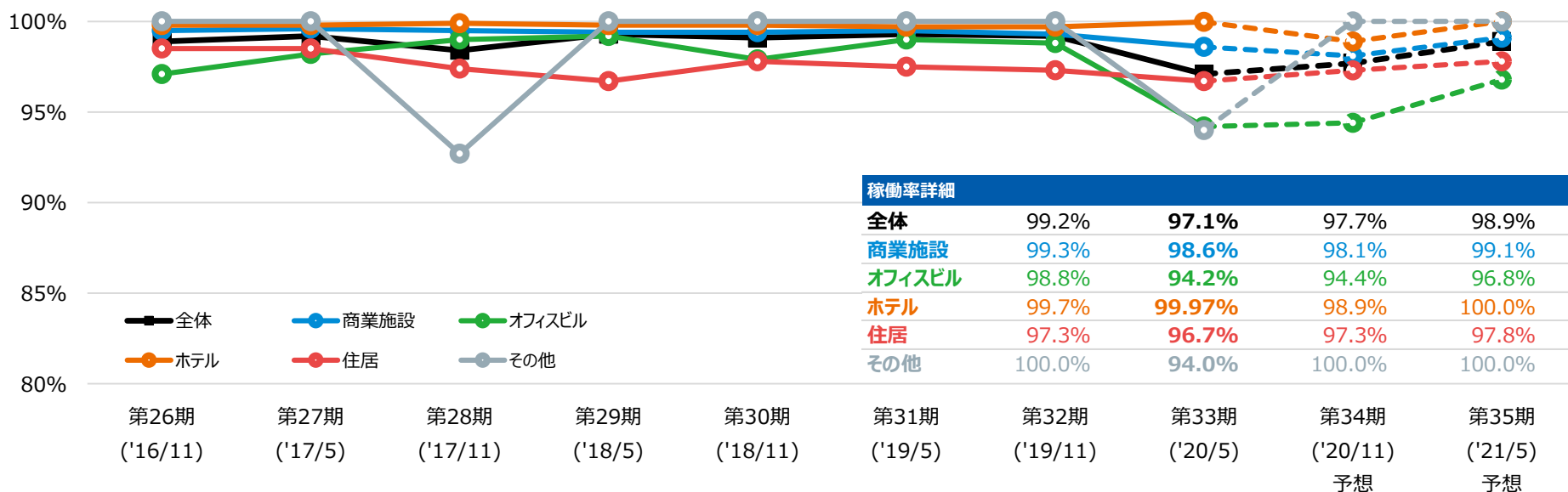
# ポートフォリオ収益力の推移

## ■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。

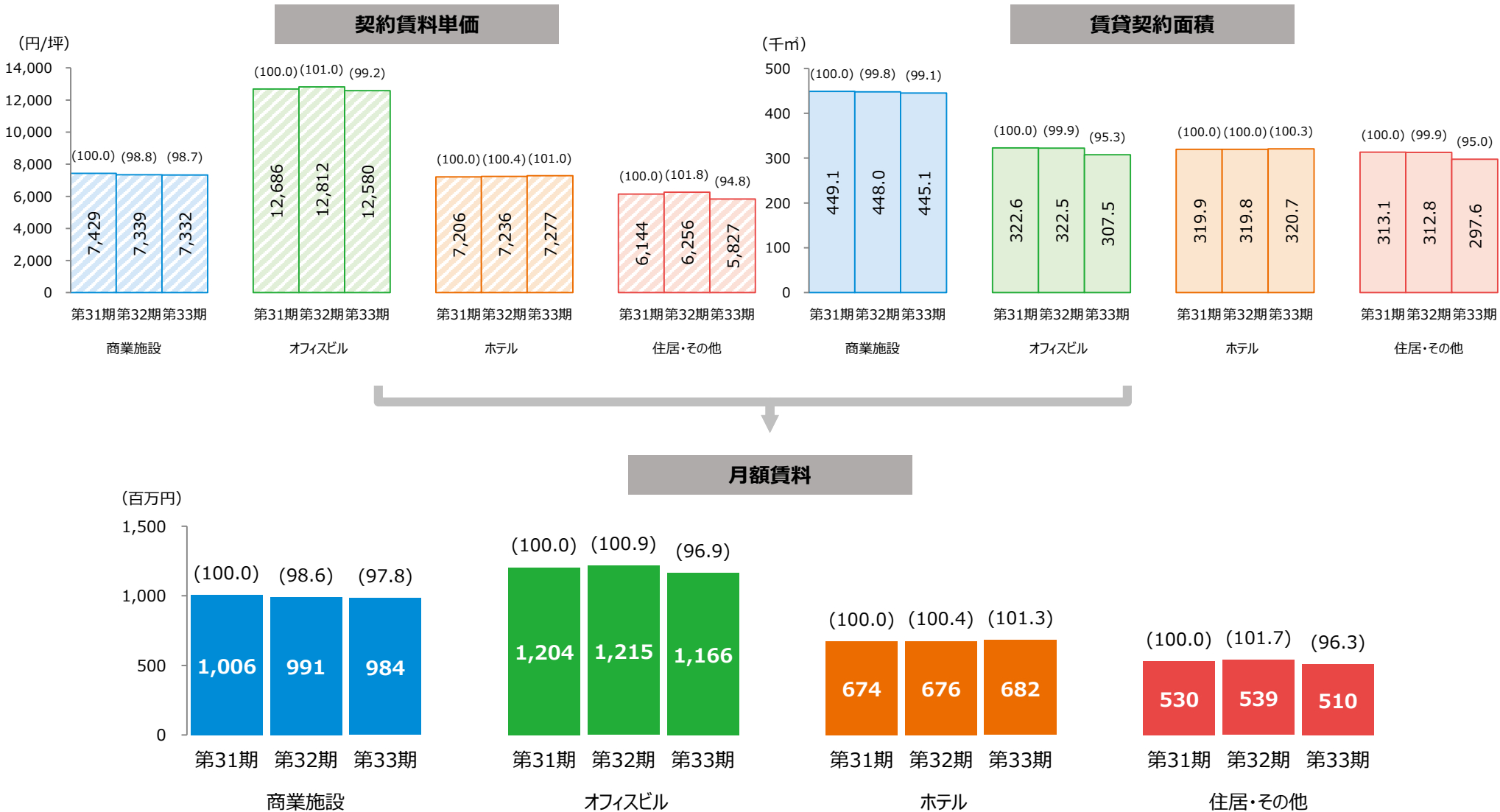
## ■ポートフォリオ稼働率の推移（期末時点）



稼働率詳細				
全体	99.2%	97.1%	97.7%	98.9%
商業施設	99.3%	98.6%	98.1%	99.1%
オフィスビル	98.8%	94.2%	94.4%	96.8%
ホテル	99.7%	99.97%	98.9%	100.0%
住居	97.3%	96.7%	97.3%	97.8%
その他	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%

# 継続保有物件における賃料の動向

## ■ 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）の推移\*1~2（括弧内の数値は第31期（2019年5月）末を100とした指数）



\*1 「継続保有物件」とは、UURが2020年5月末時点で過去1年以上保有している物件で、119物件が対象です。

\*2 本分析は固定賃料（共益費を含む）のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含まれません。

# 主要財務指標の推移

	2020年5月期 (第33期：183日)	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)
総資産 <sup>*1</sup>	694,089百万円	678,208百万円	680,901百万円	651,242百万円	648,503百万円
物件数 <sup>*1</sup>	129物件	122物件	120物件	119物件	116物件
有利子負債額 <sup>*1</sup>	289,533百万円	270,777百万円	282,884百万円	257,384百万円	255,884百万円
純資産 <sup>*1,2</sup>	366,863百万円	367,970百万円	357,789百万円	356,029百万円	355,017百万円
1口当たり純資産 <sup>*1</sup>	117,647円	118,002円	117,112円	116,536円	116,205円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) <sup>*3</sup>	2.8%	3.1%	3.7%	3.6%	3.7%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) <sup>*4</sup>	5.2%	5.8%	7.0%	6.6%	6.8%
自己資本比率 <sup>*1,5</sup>	52.9%	54.3%	52.5%	54.7%	54.7%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>*6</sup>	14.8倍	15.6倍	16.9倍	15.9倍	15.8倍
NOI	16,880百万円	17,933百万円	16,759百万円	17,253百万円	18,051百万円
FFO <sup>*7</sup>	13,634百万円	14,676百万円	13,462百万円	13,974百万円	14,773百万円

	2017年11月期 (第28期：183日)	2017年5月期 (第27期：182日)	2016年11月期 (第26期：183日)	2016年5月期 (第25期：183日)	2015年11月期 (第24期：183日)
総資産 <sup>*1</sup>	663,531百万円	675,885百万円	648,105百万円	629,262百万円	598,077百万円
物件数 <sup>*1</sup>	116物件	123物件	119物件	118物件	117物件
有利子負債額 <sup>*1</sup>	271,607百万円	285,857百万円	277,407百万円	293,157百万円	264,707百万円
純資産 <sup>*1,2</sup>	353,258百万円	351,801百万円	333,592百万円	298,009百万円	297,340百万円
1口当たり純資産 <sup>*1</sup>	115,629円	115,152円	112,966円	108,313円	108,069円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) <sup>*3</sup>	3.4%	3.1%	2.9%	3.0%	2.8%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) <sup>*4</sup>	6.4%	6.0%	5.9%	6.1%	5.4%
自己資本比率 <sup>*1,5</sup>	53.2%	52.1%	51.5%	47.4%	49.7%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>*6</sup>	14.5倍	13.2倍	11.6倍	11.1倍	10.3倍
NOI	17,514百万円	17,528百万円	15,679百万円	15,420百万円	14,847百万円
FFO <sup>*7</sup>	14,144百万円	14,213百万円	11,870百万円	11,939百万円	11,398百万円

\*1 期末時点

\*2 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

\*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

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

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



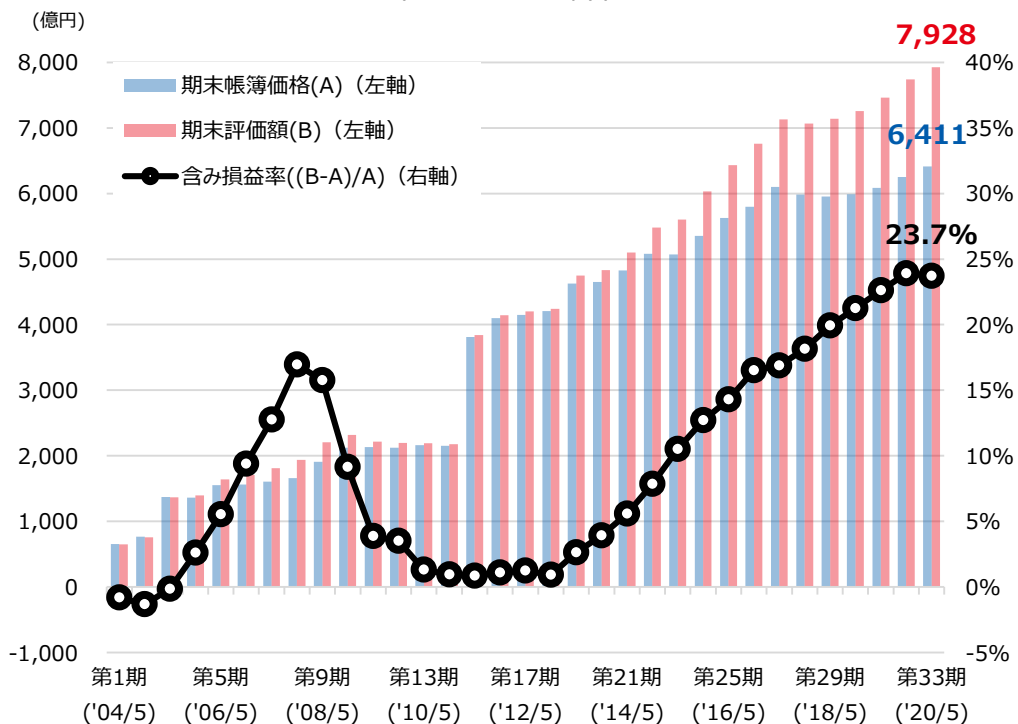
# 貸借対照表

	第32期 2019年11月30日現在		第33期 2020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	51,377	7.6%	51,117	7.4%	▲260	▲0.5%
	現金及び預金	22,373	3.3%	23,488	3.4%	+1,115	+5.0%
	信託現金及び信託預金	28,101	4.1%	26,123	3.8%	▲1,978	▲7.0%
	その他	902	0.1%	1,504	0.2%	+603	+66.8%
	固定資産	626,831	92.4%	642,972	92.6%	+16,141	+2.6%
	有形固定資産	615,765	90.8%	631,784	91.0%	+16,019	+2.6%
	建物等	16,194	2.4%	16,492	2.4%	+298	+1.8%
	土地	47,507	7.0%	55,935	8.1%	+8,428	+17.7%
	信託建物等	185,854	27.4%	186,688	26.9%	+834	+0.4%
	信託土地	366,209	54.0%	372,667	53.7%	+6,458	+1.8%
	無形固定資産	9,485	1.4%	9,474	1.4%	▲11	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.2%	8,171	1.2%	-	+0.0%
	その他	165	0.0%	153	0.0%	▲11	▲6.9%
	投資その他の資産	1,579	0.2%	1,714	0.2%	+134	+8.5%
	長期前払費用	1,488	0.2%	1,624	0.2%	+136	+9.1%
その他	91	0.0%	89	0.0%	▲2	▲1.8%	
資産合計	678,208	100.0%	694,089	100.0%	+15,881	+2.3%	
負債の部	流動負債	42,406	6.3%	56,286	8.1%	+13,880	+32.7%
	営業未払金	2,989	0.4%	1,638	0.2%	▲1,351	▲45.2%
	1年内返済長期借入金	35,377	5.2%	49,933	7.2%	+14,556	+41.1%
	前受金(信託含む)	3,649	0.5%	3,393	0.5%	▲256	▲7.0%
	預り金(信託含む)	35	0.0%	581	0.1%	+546	+1537.4%
	その他	355	0.1%	740	0.1%	+385	+108.3%
	固定負債	267,831	39.5%	270,939	39.0%	+3,108	+1.2%
	投資法人債	27,000	4.0%	27,000	3.9%	-	+0.0%
	長期借入金	208,400	30.7%	212,600	30.6%	+4,200	+2.0%
	預り敷金保証金	3,107	0.5%	3,427	0.5%	+319	+10.3%
	信託預り敷金保証金	29,274	4.3%	27,820	4.0%	▲1,454	▲5.0%
	その他	49	0.0%	92	0.0%	+43	+85.9%
	負債合計	310,238	45.7%	327,226	47.1%	+16,988	+5.5%
純資産の部	投資主資本	368,041	54.3%	366,962	52.9%	▲1,078	▲0.3%
	出資総額	319,973	47.2%	319,973	46.1%	-	+0.0%
	剰余金	48,067	7.1%	46,989	6.8%	▲1,078	▲2.2%
	出資剰余金	23,548	3.5%	23,548	3.4%	-	+0.0%
	任意積立金	13,976	2.1%	13,808	2.0%	▲168	▲1.2%
	一時差異等調整積立金	7,373	1.1%	7,295	1.1%	▲78	▲1.1%
	配当準備積立金	3,204	0.5%	3,207	0.5%	+3	+0.1%
	圧縮積立金	3,398	0.5%	3,305	0.5%	▲93	▲2.7%
	当期末処分利益	10,543	1.6%	9,633	1.4%	▲910	▲8.6%
	繰延ヘッジ損益	▲70	▲0.0%	▲99	▲0.0%	▲29	+40.5%
純資産合計	367,970	54.3%	366,863	52.9%	▲1,107	▲0.3%	

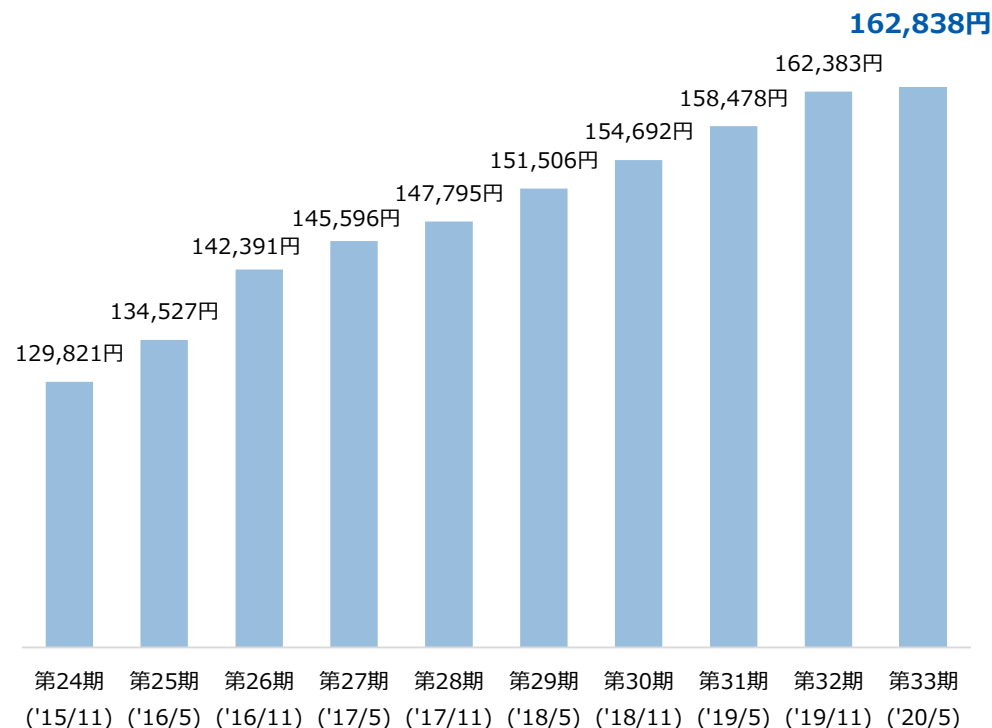
	第32期 (2019年6月1日～2019年11月30日)		第33期 (2019年12月1日～2020年5月31日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	24,671	100.0%	23,565	100.0%	▲1,106	▲4.5%
賃貸事業収入	22,720	92.1%	21,432	90.9%	▲1,289	▲5.7%
賃料収入	20,160	81.7%	18,916	80.3%	▲1,244	▲6.2%
共益費収入	1,631	6.6%	1,603	6.8%	▲28	▲1.7%
駐車場収入	766	3.1%	752	3.2%	▲13	▲1.7%
その他賃貸収入	162	0.7%	159	0.7%	▲3	▲1.8%
その他賃貸事業収入	1,950	7.9%	1,959	8.3%	+9	+0.5%
附加使用料	1,668	6.8%	1,254	5.3%	▲414	▲24.8%
賃貸事業一時収入	187	0.8%	620	2.6%	+433	+230.2%
その他雑収入	94	0.4%	84	0.4%	▲9	▲10.0%
不動産等売却益	-	-	173	0.7%	+173	-
営業費用	13,106	53.1%	12,942	54.9%	▲163	▲1.2%
賃貸事業費用	10,870	44.1%	10,686	45.3%	▲184	▲1.7%
公租公課	2,006	8.1%	2,102	8.9%	+96	+4.8%
外注委託費	1,770	7.2%	1,778	7.5%	+8	+0.4%
水光熱費	1,617	6.6%	1,242	5.3%	▲375	▲23.2%
損害保険料	24	0.1%	24	0.1%	+0	+1.2%
修繕費	905	3.7%	978	4.2%	+73	+8.0%
減価償却費	4,132	16.8%	4,174	17.7%	+42	+1.0%
その他賃貸事業費用	412	1.7%	385	1.6%	▲27	▲6.6%
販売費・一般管理費	2,235	9.1%	2,256	9.6%	+21	+0.9%
資産運用報酬	1,917	7.8%	1,954	8.3%	+38	+2.0%
資産保管手数料	18	0.1%	18	0.1%	▲0	▲0.3%
一般事務委託手数料	65	0.3%	65	0.3%	▲0	▲0.5%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	-	+0.0%
その他	224	0.9%	208	0.9%	▲16	▲7.2%
営業利益	11,565	46.9%	10,622	45.1%	▲943	▲8.2%
営業外収益	26	0.1%	43	0.2%	+17	+65.0%
営業外費用	1,047	4.2%	1,031	4.4%	▲16	▲1.5%
支払利息	954	3.9%	950	4.0%	▲5	▲0.5%
投資法人債利息	52	0.2%	52	0.2%	+0	+0.9%
投資口交付費	26	0.1%	-	-	▲27	-
その他	13	0.1%	28	0.1%	+15	+118.2%
経常利益	10,544	42.7%	9,633	40.9%	▲910	▲8.6%
税引前当期純利益	10,544	42.7%	9,633	40.9%	▲910	▲8.6%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	-	+0.0%
当期純利益	10,543	42.7%	9,633	40.9%	▲910	▲8.6%

# 含み損益と1口当たりNAVの推移

期末帳簿価格及び期末評価額の推移



1口当たりNAVの推移



	第32期末	第33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	122物件	<b>129物件</b>	35物件	34物件	20物件	24物件	16物件	+7物件
期末帳簿価格(A)	6,250億円	<b>6,411億円</b>	1,891億円	1,966億円	1,453億円	446億円	652億円	+161億円
期末評価額(B)	7,741億円	<b>7,928億円</b>	2,196億円	2,633億円	1,695億円	588億円	814億円	+187億円
含み損益	1,491億円	<b>1,517億円</b>	304億円	666億円	242億円	141億円	162億円	+26億円
含み損益率((B-A)/A)	23.9%	<b>23.7%</b>	16.1%	33.9%	16.7%	31.8%	24.8%	-0.2%

# 物件別期末評価額 1/3

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第32期末 (2019/11/30)				第33期末 (2020/5/31)				第33期末と第32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			
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,043	4,850	5.3%	▲193	4,993	4,780	5.3%	▲213	▲70	▲1.4%	±0%	▲19	不動産研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,333	6,200	5.2%	+1,866	4,281	6,200	5.2%	+1,918	±0	±0%	±0%	+51	不動産研
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,186	6,490	4.4%	+303	6,176	6,510	4.4%	+333	+20	+0.3%	±0%	+30	日土地
	A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	5	06/04/28	3,210	2,705	3,930	5.0%	+1,224	2,690	3,930	5.0%	+1,239	±0	±0%	±0%	+15	不動産研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,957	5,330	4.7%	+372	4,922	5,340	4.7%	+417	+10	+0.2%	±0%	+45	不動産研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,494	2,060	5.0%	+565	1,470	2,060	5.0%	+589	±0	±0%	±0%	+23	不動産研
	A10	アクティオ-レ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,615	3,400	3.9%	▲215	3,601	3,400	3.9%	▲201	±0	±0%	±0%	+14	不動産研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,254	5,060	4.5%	+805	4,233	5,060	4.5%	+826	±0	±0%	±0%	+20	不動産研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,155	3,940	6.0%	+784	3,126	3,940	6.0%	+813	±0	±0%	±0%	+28	不動産研
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	9	08/02/18	11,904	12,460	11,500	5.5%	▲960	12,459	11,600	5.5%	▲859	+100	+0.9%	±0%	+100	不動産研
	A14	アクティオ-レ関内	10	08/06/30	2,410	2,228	2,170	4.3%	▲58	2,221	2,080	4.3%	▲141	▲90	▲4.1%	±0%	▲83	不動産研
	A15	心齋橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,951	26,300	4.0%	+4,348	21,898	26,500	4.0%	+4,601	+200	+0.8%	±0%	+253	不動産研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,551	2,390	3.3%	+838	1,547	2,390	3.3%	+842	±0	±0%	±0%	+3	不動産研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,341	3,600	4.3%	+1,258	2,332	3,600	4.3%	+1,267	±0	±0%	±0%	+9	不動産研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,698	8,980	5.2%	+2,281	6,725	8,710	5.2%	+1,984	▲270	▲3.0%	±0%	▲297	不動産研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,003	4,870	6.6%	+866	3,962	4,880	6.6%	+917	+10	+0.2%	±0%	+51	不動産研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,126	2,140	4.9%	+13	2,104	2,140	4.9%	+35	±0	±0%	±0%	+22	不動産研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,863	5,940	3.7%	+1,076	4,831	5,930	3.7%	+1,098	▲10	▲0.2%	±0%	+22	不動産研
	A26	アクティオ-レ市川	16	11/06/15	3,350	2,904	4,070	4.4%	+1,165	2,869	4,050	4.4%	+1,180	▲20	▲0.5%	±0%	+15	不動産研
	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	3,280	4.5%	+539	2,740	3,300	4.5%	+559	+20	+0.6%	±0%	+20	不動産研
	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	2,590	5.4%	+319	2,270	2,840	4.5%	+569	+250	+9.7%	▲0.9%	+250	不動産研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	27,064	33,900	3.7%	+6,835	26,907	33,900	3.7%	+6,992	±0	±0%	±0%	+157	不動産研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,766	6,830	5.6%	+2,063	4,734	6,830	5.6%	+2,095	±0	±0%	±0%	+31	不動産研
	A31	天神口ビル	20	13/11/29	4,350	4,618	6,120	4.3%	+1,501	4,598	6,110	4.3%	+1,511	▲10	▲0.2%	±0%	+9	不動産研
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,460	4.6%	+609	6,850	7,470	4.6%	+619	+10	+0.1%	±0%	+10	谷澤
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,910	1,970	5.2%	+59	1,900	1,970	5.2%	+69	±0	±0%	±0%	+10	不動産研
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,090	4.2%	+247	1,842	2,090	4.2%	+247	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,190	4.1%	+222	1,967	2,190	4.1%	+222	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A36	グランアル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,697	3,050	3.4%	+352	2,692	3,050	3.4%	+357	±0	±0%	±0%	+5	不動産研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,667	6,000	3.9%	+332	5,660	5,980	3.9%	+319	▲20	▲0.3%	±0%	▲13	不動産研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,897	4,620	5.1%	+722	3,869	4,620	5.1%	+750	±0	±0%	±0%	+28	谷澤
A39	アクティオ-レ上野	25	15/12/04	3,000	3,176	3,110	3.4%	▲66	3,176	2,810	3.4%	▲366	▲300	▲9.6%	±0%	▲300	谷澤	
A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,496	9,760	4.3%	+263	9,456	9,420	4.4%	▲36	▲340	▲3.5%	+0.1%	▲300	谷澤	
A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,831	1,890	5.7%	+58	1,826	1,890	5.7%	+63	±0	±0%	±0%	+5	谷澤	
A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,241	12,300	4.1%	+58	12,233	12,100	4.1%	▲133	▲200	▲1.6%	±0%	▲192	谷澤	
オフィスビル	B1	T & G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,110	3,210	3.8%	+1,099	2,094	3,130	3.8%	+1,035	▲80	▲2.5%	±0%	▲64	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,559	2,970	5.1%	+1,410	1,542	3,100	5.1%	+1,557	+130	+4.4%	±0%	+146	不動産研
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,408	2,760	3.2%	+351	2,396	2,790	3.2%	+393	+30	+1.1%	±0%	+41	不動産研
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,247	3,640	3.7%	+1,392	2,241	3,780	3.7%	+1,538	+140	+3.8%	±0%	+145	不動産研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,633	30,600	4.9%	+6,966	23,476	30,600	4.9%	+7,123	±0	±0%	±0%	+157	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,401	34,500	4.3%	+15,098	19,256	33,500	4.3%	+14,243	▲1,000	▲2.9%	±0%	▲855	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,359	8,770	4.1%	+410	8,323	8,450	4.1%	+126	▲320	▲3.6%	±0%	▲284	不動産研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,099	6,640	3.9%	+2,540	4,073	6,650	3.9%	+2,576	+10	+0.2%	±0%	+35	不動産研
	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,359	17,900	3.4%	+3,540	14,326	17,900	3.4%	+3,573	±0	±0%	±0%	+33	不動産研
	B11	パシフィックマックス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	11,747	13,100	3.5%	+1,352	11,717	14,000	3.5%	+2,282	+900	+6.9%	±0%	+929	不動産研

# 物件別期末評価額 2/3

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第32期末 (2019/11/30)				第33期末 (2020/5/31)				第33期末と第32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			
オフィスビル	B13	バシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,737	6,970	4.2%	+1,232	5,717	7,030	4.2%	+1,312	+60	+0.9%	±0%	+79	不動研
	B14	バシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,626	7,950	4.4%	+1,323	6,569	8,090	4.4%	+1,520	+140	+1.8%	±0%	+196	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,203	4,320	3.9%	+1,116	3,192	4,320	3.9%	+1,127	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	B18	バシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,465	3,340	4.4%	+874	2,456	3,340	4.4%	+883	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	B20	バシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,163	2,660	3.5%	+496	2,156	2,660	3.5%	+503	±0	±0%	±0%	+6	不動研
	B22	バシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,563	1,780	4.7%	+216	1,560	1,780	4.7%	+219	±0	±0%	±0%	+2	谷澤
	B25	バシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,895	12,600	3.9%	+3,704	8,833	12,500	3.9%	+3,666	▲100	▲0.8%	±0%	▲37	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,431	8,090	3.6%	+1,658	6,398	8,090	3.6%	+1,691	±0	±0%	±0%	+33	不動研
	B27	リーラヒジリサカ	15	10/12/01	2,750	2,596	3,300	4.0%	+703	2,654	3,300	4.0%	+645	±0	±0%	±0%	▲58	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,076	1,220	4.7%	+143	1,074	1,220	4.7%	+145	±0	±0%	±0%	+1	不動研
	B30	バシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,483	3,830	3.5%	+1,346	2,476	3,830	3.5%	+1,353	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	B31	バシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,571	8,570	4.0%	+1,998	6,605	8,570	4.0%	+1,964	±0	±0%	±0%	▲33	谷澤
	B32	バシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,409	5,220	4.1%	+810	4,424	5,100	4.1%	+675	▲120	▲2.3%	±0%	▲134	谷澤
	B34	バシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,607	10,400	4.6%	+792	-	-	-	-	-	-	-	▲792	谷澤
	B35	バシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,710	2,190	5.3%	+479	1,706	2,230	5.3%	+523	+40	+1.8%	±0%	+44	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	843	1,100	5.7%	+256	833	1,080	5.7%	+246	▲20	▲1.8%	±0%	▲10	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,023	12,900	4.7%	+4,876	7,920	12,900	4.7%	+4,979	±0	±0%	±0%	+103	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,019	3,060	4.1%	+1,040	2,023	3,150	4.1%	+1,126	+90	+2.9%	±0%	+86	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,246	3,130	3.6%	+883	2,233	3,170	3.6%	+936	+40	+1.3%	±0%	+52	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,305	1,870	5.0%	+564	1,286	1,900	5.0%	+613	+30	+1.6%	±0%	+48	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,095	2,190	4.5%	+1,094	1,078	2,240	4.5%	+1,161	+50	+2.3%	±0%	+66	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,143	3,300	3.6%	+1,156	2,133	3,360	3.6%	+1,226	+60	+1.8%	±0%	+70	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,188	5,170	4.8%	+1,981	3,139	5,170	4.8%	+2,030	±0	±0%	±0%	+48	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,747	21,800	4.6%	+3,052	18,742	21,800	4.6%	+3,057	±0	±0%	±0%	+5	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	11,949	12,100	3.9%	+510	12,006	12,600	3.8%	+593	+500	+4.1%	▲0.1%	+443	不動研
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	22,090	27,200	4.4%	+5,109	21,989	27,100	4.4%	+5,110	▲100	▲0.4%	±0%	±0	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,604	2,590	3.8%	+985	1,598	2,600	3.8%	+1,001	+10	+0.4%	±0%	+16	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,088	3,960	4.8%	+871	3,038	3,960	4.8%	+921	±0	±0%	±0%	+49	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,924	5,150	4.7%	+1,225	3,879	5,150	4.7%	+1,270	±0	±0%	±0%	+45	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,323	11,800	4.5%	+4,476	7,239	11,600	4.5%	+4,360	▲200	▲1.7%	±0%	▲116	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,511	6,970	4.0%	+2,458	4,483	6,960	4.0%	+2,476	▲10	▲0.1%	±0%	+18	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,939	7,040	3.9%	+2,100	4,933	7,040	3.9%	+2,106	±0	±0%	±0%	+5	不動研
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	4,488	4,783	5,090	3.8%	+306	4,766	4,840	3.8%	+73	▲250	▲4.9%	±0%	▲232	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,647	3,180	4.0%	+532	2,634	3,150	4.0%	+515	▲30	▲0.9%	±0%	▲16	大和
	C11	東横イン広島平和と大通	24	15/08/31	2,113	2,072	2,570	4.9%	+497	2,058	2,560	4.9%	+501	▲10	▲0.4%	±0%	+4	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	726	854	6.1%	+127	722	854	6.1%	+131	±0	±0%	±0%	+4	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	20,432	23,200	5.3%	+2,767	20,312	22,500	5.4%	+2,187	▲700	▲3.0%	+0.1%	▲579	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,675	18,000	5.3%	+324	17,696	17,900	5.3%	+203	▲100	▲0.6%	±0%	▲121	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	17,554	17,000	5.4%	▲554	17,584	17,000	5.4%	▲584	±0	±0%	±0%	▲30	谷澤
	C16	ザ・ビー福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,096	3,700	4.3%	+603	3,083	3,680	4.3%	+596	▲20	▲0.5%	±0%	▲6	不動研
C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,487	4,740	3.9%	+252	4,469	4,740	3.9%	+270	±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	13,620	14,000	4.4%	+379	13,561	13,700	4.5%	+138	▲300	▲2.1%	+0.1%	▲241	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	4,265	5,320	4.5%	+1,054	4,242	5,210	4.6%	+967	▲110	▲2.1%	+0.1%	▲87	谷澤	
C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	-	-	-	-	4,972	5,900	4.9%	+927	-	-	-	+927	谷澤	
C21	ネストホテル京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	-	-	-	-	2,096	3,120	4.1%	+1,023	-	-	-	+1,023	谷澤	

# 物件別期末評価額 3/3

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第32期末 (2019/11/30)				第33期末 (2020/5/31)				第33期末と第32期末の比較				鑑定評価機関
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅	含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1			
住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,404	2,420	4.0%	+1,015	1,392	2,420	4.0%	+1,027	±0	±0%	±0%	+11	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,475	2,120	4.1%	+644	1,468	2,130	4.1%	+661	+10	+0.5%	±0%	+16	不動産研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	977	1,460	3.9%	+482	971	1,460	3.9%	+488	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D9	アプリー新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,410	3,600	5.2%	+1,189	2,386	3,620	5.1%	+1,233	+20	+0.6%	▲0.1%	+43	不動産研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	928	1,620	4.7%	+691	910	1,620	4.7%	+709	±0	±0%	±0%	+18	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,606	3,560	4.2%	+953	2,577	3,590	4.2%	+1,012	+30	+0.8%	±0%	+58	不動産研
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,177	1,360	4.4%	+182	1,159	1,360	4.4%	+200	±0	±0%	±0%	+17	不動産研
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	983	1,400	4.4%	+416	968	1,400	4.4%	+431	±0	±0%	±0%	+14	不動産研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,584	4,460	5.4%	+1,875	2,536	4,690	5.4%	+2,153	+230	+5.2%	±0%	+277	不動産研
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,153	1,570	4.4%	+416	1,135	1,570	4.4%	+434	±0	±0%	±0%	+17	日土地
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	10	08/11/11	870	689	863	5.5%	+173	678	874	5.5%	+195	+11	+1.3%	±0%	+21	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	811	769	4.4%	▲42	806	769	4.4%	▲37	±0	±0%	±0%	+5	不動産研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,259	1,700	4.5%	+440	1,241	1,700	4.5%	+458	±0	±0%	±0%	+18	不動産研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,830	3,660	4.2%	+829	2,806	3,660	4.2%	+853	±0	±0%	±0%	+23	不動産研
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,756	3,070	4.8%	+1,313	1,728	3,120	4.8%	+1,391	+50	+1.6%	±0%	+77	不動産研
	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,262	1,630	4.4%	+367	1,245	1,630	4.4%	+384	±0	±0%	±0%	+16	不動産研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,031	6,590	4.2%	+1,558	4,997	6,590	4.2%	+1,592	±0	±0%	±0%	+34	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,848	3,160	5.1%	+311	2,834	3,100	5.1%	+265	▲60	▲1.9%	±0%	▲45	不動産研
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,371	1,510	4.2%	+138	1,365	1,520	4.2%	+154	+10	+0.7%	±0%	+15	谷澤
	D29	シャトル大手町 S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,690	3,680	4.9%	▲10	3,668	3,680	4.9%	+11	±0	±0%	±0%	+21	不動産研
D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,868	3,340	4.3%	+471	2,859	3,340	4.3%	+480	±0	±0%	±0%	+8	谷澤	
D31	パークアクセス赤塚	33	20/03/30	1,980	-	-	-	-	2,058	2,070	4.1%	+11	-	-	-	+11	谷澤	
D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	-	-	-	-	1,533	1,640	4.2%	+106	-	-	-	+106	谷澤	
D33	コートプランシア P	33	20/03/31	1,270	-	-	-	-	1,352	1,310	4.0%	▲42	-	-	-	▲42	谷澤	
その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,400	2,200	5.5%	+799	1,378	2,200	5.5%	+821	±0	±0%	±0%	+22	日土地
	E2	府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,752	5,210	5.7%	+457	4,732	4,890	5.7%	+157	▲320	▲6.1%	±0%	▲299	不動産研
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,810	6,200	5.3%	+2,389	3,766	6,280	5.3%	+2,513	+80	+1.3%	±0%	+123	不動産研
	E4	ザプレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,350	4,600	4.9%	+1,249	3,329	4,600	4.9%	+1,270	±0	±0%	±0%	+21	不動産研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	4,963	5,508	4.5%	+1,444	9,392	10,800	4.5%	+1,407	+5,292	+96.1%	±0%	▲37	不動産研
	E6	第1・第2 M T 有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,937	14,400	4.6%	+6,462	7,906	14,400	4.6%	+6,493	±0	±0%	±0%	+31	不動産研
	E7	クオーター	24	15/11/13	5,700	5,808	6,480	3.3%	+671	5,792	6,240	3.3%	+447	▲240	▲3.7%	±0%	▲223	谷澤
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,640	2,820	4.6%	+179	2,628	2,820	4.6%	+191	±0	±0%	±0%	+12	不動産研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,625	9,490	4.5%	+1,864	7,589	9,520	4.5%	+1,930	+30	+0.3%	±0%	+66	谷澤
	E10	あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,219	1,290	5.2%	+70	1,213	1,290	5.2%	+76	±0	±0%	±0%	+6	不動産研
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,721	2,630	4.7%	▲91	2,719	2,640	4.7%	▲79	+10	+0.4%	±0%	+11	不動産研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,971	2,020	4.7%	+48	1,960	2,030	4.7%	+69	+10	+0.5%	±0%	+21	不動産研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,865	1,910	4.8%	+44	1,859	1,910	4.8%	+50	±0	±0%	±0%	+6	不動産研
E14	千葉みなと物流センター (敷地)	33	20/02/28	6,600	-	-	-	-	6,914	7,790	3.9%	+875	-	-	-	+875	谷澤	
E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	-	-	-	-	2,660	2,650	4.6%	▲10	-	-	-	▲10	谷澤	
E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	-	-	-	-	1,359	1,360	5.1%	±0	-	-	-	±0	不動産研	
合計					671,082	625,086	774,194	4.45%	+149,107	641,104	792,847	4.44%	+151,742	+3,213	+2.4%	▲0.01%	+2,634	

注1：「B26 浜松町262ビル」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C9 ザ・ビー六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

注2：「A27 横浜青葉ショッピングセンター (敷地)」、「A28 ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)」、「A34 ライフ西九条店 (敷地)」、「A35 ライフ玉造店 (敷地)」、「E14 千葉みなと物流センター (敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

注3：2020年3月25日付で、「E2」は「KDDI府中ビル」から「府中ビル」に名称変更しています。

注4：「E5 ロジスティクス東扇島」は2020年3月19日付で追加取得を行いました。第32期末時点の値は追加取得前の持分51%相当の値を記載しています。

注5：鑑定評価機関について、「不動産研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。

# 第33期物件収支・稼働率

(単位：千円)	全物件 合計	商業施設 計	オフィスビル 計	ホテル 計	住居 計	その他 計
不動産賃貸事業収益	23,391,659	6,956,786	9,129,179	3,735,387	1,811,717	1,758,588
賃貸事業収入	21,432,117	6,381,379	8,134,621	3,562,628	1,644,341	1,709,146
その他賃貸事業収入	1,959,542	575,407	994,557	172,758	167,376	49,442
不動産賃貸事業費用	10,533,660	2,882,021	4,076,666	2,195,335	838,779	540,858
公租公課	1,949,693	575,204	767,092	388,133	103,621	115,642
諸経費	4,409,349	1,356,897	1,774,097	805,622	325,993	146,738
外注委託費	1,778,867	609,936	817,134	184,873	105,782	61,140
水道光熱費	1,242,218	388,960	620,748	157,834	23,229	51,444
損害保険料	24,458	6,676	8,054	6,520	1,787	1,420
修繕費	978,174	139,731	246,086	422,156	152,086	18,113
その他賃貸事業費用	385,630	211,593	82,074	34,238	43,106	14,618
減価償却費	4,174,616	949,919	1,535,475	1,001,579	409,164	278,477
不動産賃貸事業利益	12,857,999	4,074,765	5,052,513	1,540,051	972,938	1,217,730
減価償却費控除前利益 (NOI)	17,032,616	5,024,684	6,587,989	2,541,631	1,382,103	1,496,207
資本的支出額	1,361,069	185,805	699,884	424,389	19,574	31,414
稼働率 (2020年5月末時点)	97.1%	98.7%	94.6%	99.97%	96.7%	94.0%
修正NOI利回り	5.13%	5.07%	6.27%	3.45%	5.78%	4.95%

注1：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2：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（152百万円）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)		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	13,611.24	10	1期	2003/12/22
	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.8%	5,198.20	12,944.65	12,952.88	13	2期	2004/09/17
	A6	天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	1.0%	1,138.66	5,393.09	4,214.99	2	5期	2006/04/14
	A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006/04/28
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007/02/19
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪圏	大阪府枚方市	2,040	0.3%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007/06/29
	A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.6%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007/09/27
	A11	Tip's町田ビル	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.6%	1,596.82	8,075.04	6,710.19	18	9期	2007/12/27
	A12	ダイエー宝塚中山店	大阪圏	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	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	心斎橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.4%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010/12/01
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010/12/01
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,151.93	8	15期	2010/12/01
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.1%	79,484.47	54,689.28	41,748.73	9	15期	2010/12/01
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	名古屋圏	愛知県尾張旭市	4,840	0.7%	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	3,927.49	10	16期	2011/06/15
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011/10/31
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012/05/18
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	4.2%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.8%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013/03/18
	A31	天神ロフトビル	その他	福岡県福岡市	4,350	0.7%	1,947.80	10,594.19	7,730.09	1	20期	2013/11/29
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	1.0%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,450.62	3,471.69	2,885.94	14	22期	2014/08/29
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015/03/02
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015/03/02
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015/06/30
	A37	UUR天神西通りビル	その他	福岡県福岡市	5,500	0.8%	466.76	1,486.52	1,564.70	2	24期	2015/07/15
A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	3,658.25	17,889.43	10,454.22	14	24期	2015/09/30	
A39	アクティオーレ上野	東京23区	東京都台東区	3,000	0.5%	159.59	1,234.99	1,163.44	12	25期	2015/12/04	
A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.4%	7,266.41	59,361.08	13,292.33	6	26期	2016/09/01	
A41	ケーズデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井	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	
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	2,382.25	12	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセナルビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1	1期	2003/12/26
	B4	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	703.24	5,218.55	2,576.57	11	1期	2004/03/29
	B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.3%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004/03/30
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	大阪圏	大阪府大阪市	14,279	2.2%	7,265.79	58,882.64	27,788.73	7	3期	2004/12/02
	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	2.9%	8,615.20	51,254.06	36,142.30	7	3期	2004/12/20
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.8%	-	-	22,214.65	-	9期	2008/02/18
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.3%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンズビル	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
	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	2.2%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010/12/01
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.8%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	14.8	15期	2010/12/01



用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	0.9%	3,302.07	14,507.92	9,335.19	14	15期	2010/12/01
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.1%	2,525.41	15,387.49	11,199.19	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
	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	6,157.96	14	15期	2010/12/01
	B27	リーテジリザカ	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	1,726.68	12	15期	2010/12/01
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪圏	大阪府大阪市	6,860	1.0%	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	7,616.83	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	2,796.65	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	2,233.65	16	18期	2012/11/22
B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014/02/28	
B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014/02/28	
B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.94	13	21期	2014/03/28	
B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	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	42,886.13	2	27期	2017/03/30	
B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.7%	5,491.44	31,583.38	21,590.90	7	27期	2017/04/26	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.2%	6,215.31	59,985.37	53,310.20	9	1期	2003/12/22
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪圏	大阪府大阪市	9,721	1.5%	-	-	18,149.63	-	3期	2004/12/02
	C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.3%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005/02/18
	C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.6%	1,304.44	7,708.88	6,660.20	13	9期	2008/04/10
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.7%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008/06/30
	C5	ホテルJALシティ那覇	その他	沖縄県那覇市	7,650	1.2%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011/10/25
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	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	0.8%	1,264.94	7,884.53	7,544.42	13	19期	2013/03/18
	C9	ザ・ビー六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.7%	551.39	4,154.72	3,714.06	12	21期	2014/05/01
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015/08/31
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	3.0%	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	81,371.29	1	29期	2018/01/26
	C16	ザ・ビー福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.5%	496.79	3,567.22	3,567.22	1	30期	2018/09/27
	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.7%	365.81	2,293.64	2,293.64	14.8	31期	2019/05/15
C18	ホテルヒューイット甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	2.0%	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	

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
住居	D1	T&G 東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,603.22	12	1期	2003/12/26
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003/12/26
	D6	UURコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004/10/15
	D9	アプリー新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005/04/13
	D10	UURコート札幌北三条	その他	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006/03/16
	D15	クリオ文京小石川	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	グランレージュ栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30
	D17	グランレージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007/12/26
	D18	MA仙台ビル	その他	宮城県仙台市	3,440	0.5%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008/09/24
	D19	UURコート名古屋名駅	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008/09/30
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	その他	北海道札幌市	870	0.1%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008/11/11
	D21	パークサイト泉	名古屋圏	愛知県名古屋市	900	0.1%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008/11/21
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪圏	大阪府大阪市	1,570	0.2%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009/02/26
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.4%	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	グランレージュ中ノ島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013/06/25
	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.8%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,885.83	11	24期	2015/09/18
	D28	グランレージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016/12/01
	D29	シャトル大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1	30期	2018/07/03
D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1	31期	2019/04/01	
D31	パークアクセス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12	33期	2020/03/30	
D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12	33期	2020/03/31	
D33	コートプランシア 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	
その他	E1	リリカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	0.7%	5,479.15	14,165.71	14,490.92	11	19期	2013/05/16
	E3	壺川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013/11/01
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014/05/01
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.4%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014/10/02
	E6	第1・第2MT有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.2%	8,307.86	22,917.94	23,816.82	12	22期	2014/11/25
	E7	クオーツタワー	都心6区	東京都渋谷区	5,700	0.9%	354.27	2,720.38	2,940.22	7	24期	2015/11/13
	E8	新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015/08/07
	E9	川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.1%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016/06/17
	E10	あすと長町デンタルクリニック	その他	宮城県仙台市	1,200	0.2%	2,009.14	1,554.09	1,554.09	8	26期	2016/08/29
	E11	新習志野物流センターⅡ	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9	27期	2017/01/31
	E12	吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8	28期	2017/07/27
	E13	武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山	1,800	0.3%	5,788.52	9,207.73	9,237.87	14	30期	2018/10/30
	E14	千葉みなと物流センター (敷地)	首都圏地域	千葉県千葉市	6,600	1.0%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
	E15	枚方長尾物流センター	大阪圏	大阪府枚方市	2,550	0.4%	5,951.88	11,374.78	11,874.51	8	33期	2020/03/31
	E16	神戸遠矢浜物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	5,158.42	9,046.80	9,402.93	7	33期	2020/04/17
合計					661,492	100.0%	712,612.77	1,689,614.50	1,522,162.03	6.05		

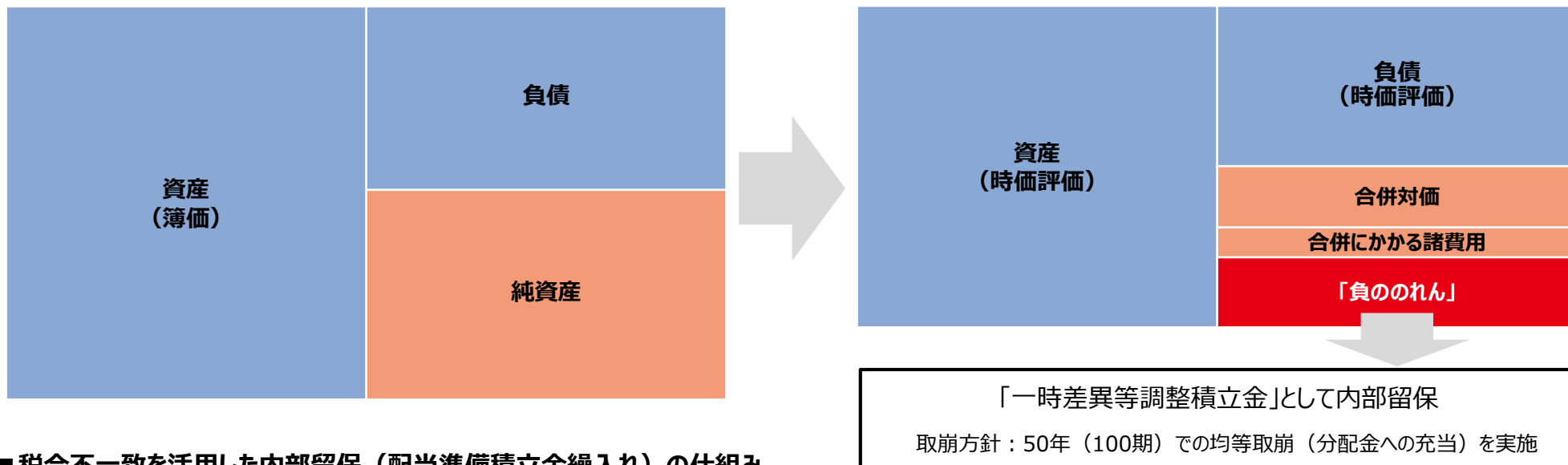
## 第33期末以降取得物件

その他	E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	首都圏地域	千葉県山武郡	2,345	-	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7	34期	2020/06/30
-----	-----	-------------------------	-------	--------	-------	---	-----------	-----------	-----------	---	-----	------------

注:「レッドウッド成田ディストリビューションセンター」の値は取得日時時点。

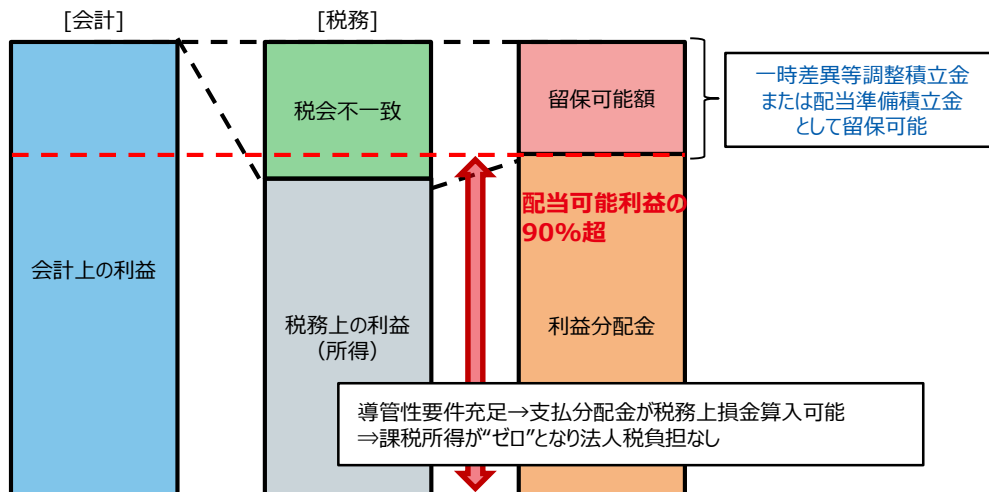
## ■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「負ののれん」の発生イメージ）



## ■ 税会不一致を活用した内部留保（配当準備積立金繰入れ）の仕組み

「会計上の利益 > 税務上の利益（所得）」の場合



### 【本投資法人における税会不一致】

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

（「会計上の利益」>「税務上の利益（所得）」）

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

## ■ 圧縮積立金（圧縮記帳制度）とは

圧縮積立金は、圧縮記帳制度により計上した積立金を指します。

圧縮記帳とは、「新たな資産の取得に伴い収受した国庫補助金」や「不動産等の売却益」により生じる利益について、税務上一定の要件を満たして圧縮記帳処理を行い、当該利益に係る課税を繰り延べるものです。

## ■ 圧縮記帳制度の概要

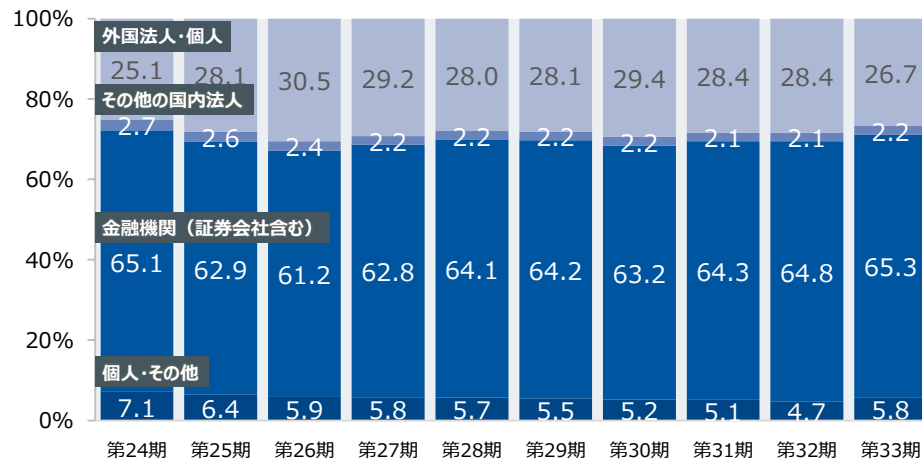
	長期所有資産の買換え	先行取得土地等
適用条件	保有期間が10年を超える土地・建物を譲渡し、当該譲渡を行った事業年度又はその事業年度終了後1年以内に土地・建物を取得又は取得する見込みのある場合  （買換資産を先行取得した場合でも、売却事業年度開始の前日1年以内の取得であれば、所轄税務署長への届出を行えば適用可能）	①平成21年又は平成22年に取得した土地がある場合 （取得した事業年度の確定申告期限までに所轄税務署長への届出が必要） かつ ②上記取得事業年度終了後10年以内に、保有する土地等を譲渡し、譲渡益が発生した場合
圧縮対象資産	買換資産（土地及び建物（単独でも可能））	上記①の土地
圧縮限度額及び圧縮割合等	圧縮基礎取得価額(*1)×差益割合(*2)×圧縮割合(原則80%)  *1 譲渡対価と取得価額(見込額)のいずれか少ない金額 *2 譲渡益÷譲渡対価  (注1)同一事業年度に複数の譲渡がある場合でも、譲渡損益の通算は不要 (注2)対象とする譲渡益は、土地・建物全体、土地のみ、建物のみを選択が可能 (注3)買換資産には一定の制限あり	土地譲渡益×圧縮割合(*)（但し、上記①の取得価額合計が上限）  * 上記①の平成21年取得土地の場合は80%、平成22年取得土地の場合は60% ただし、同一事業年度において平成21年・22年両方に充てる場合は80%  (注1)全体が譲渡損であっても、土地の譲渡において譲渡益があれば適用可能 (注2)同一事業年度に複数の譲渡がある場合、全ての譲渡土地の譲渡損益の通算が必要
内部留保可能額	<b>A、Bのいずれか小さい金額を上限に、法人税の課税なしに内部留保可能（但し、取崩の際に税務上の利益として認識が必要）</b> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>A：上記制度に基づき算出された「圧縮限度額」</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>B：導管性要件（支払配当要件）に抵触しない金額（≒配当可能利益×10%未満）</b> </div> </div>	

## ■ 圧縮積立金計上実績 → 第33期（'20/5）決算において、「圧縮積立金」残高全額を「配当準備積立金」に振替（今後、より機動的に活用可能に）

	圧縮積立金積立額	適用制度	圧縮対象資産等
第29期('18/5) (実績)	約11.2億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分51%） 圧縮対象資産：リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity（土地部分）
第30期('18/11) (実績)	約11.0億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分19%） 圧縮対象資産：シャトレ大手町S棟・N棟（土地部分）、ザ・ビー福岡天神（土地部分）
第31期('19/5) (実績)	約11.7億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分30%） 圧縮対象資産：Luz武蔵小杉（土地部分）

注：本ページの記載は、2020年7月17日現在における各制度の概要を情報提供を目的として、本資料のために簡略化して記載したものです。そのため、実際の本制度の適用等にあたっては、本投資法人の状況、税法等の解釈・取扱等によって該当しない場合がありますので、ご注意願います。

## ■ 投資口数所有者別保有割合の推移



第33期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,160 名
前期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	18,860 名

## ■ 主要投資主 (第33期末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	748,572	24.0%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	475,955	15.3%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	156,712	5.0%
4	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	108,477	3.5%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	95,729	3.1%
6	S M B C日興証券株式会社	52,475	1.7%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	50,951	1.6%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	39,523	1.3%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	38,233	1.2%
10	日本証券金融株式会社	35,702	1.1%
11	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	33,204	1.1%
12	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	32,895	1.1%
13	みずほ証券株式会社	29,482	0.9%
14	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	26,233	0.8%
15	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	25,904	0.8%
合計		1,950,047	62.5%

## ■ 投資口価格と売買高の推移\*1~4



\*1 出典：QUICK

\*2 2003年12月22日～2020年7月14日のUUR投資口価格及び売買高です。

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

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

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA / 本資産運用会社	UURの資産運用会社である「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」の略称です。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第30期：2018年6月1日～2018年11月30日、運用日数183日 ・第31期：2018年12月1日～2019年5月31日、運用日数182日 ・第32期：2019年6月1日～2019年11月30日、運用日数183日 ・第33期：2019年12月1日～2020年5月31日、運用日数183日 ・第34期：2020年6月1日～2020年11月30日、運用日数183日 ・第35期：2020年12月1日～2021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」、「配当準備積立金」及び「圧縮積立金」の3つの任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	各期末時点における NAV（「Net Asset Value」の略。「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。）を各期末時点での発行済投資口数で除した数値を記載しています。

用語	定義
総資産LTV	「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出しています。
時価LTV	「有利子負債残高÷（総資産+期末評価額-期末帳簿価額）×100%」により算出しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 想定減価償却費（年間）とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
修正NOI利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正NOIとは、新規取得物件において、取得時における公租公課（固定資産税・都市計画税）が取得簿価（資産）に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正（費用化）した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した金額を指します。
稼働率	「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により算出しています。
GOP	「Gross Operating Profit」の略。ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。
GOP歩合／売上歩合	賃貸借契約等において賃料を「定額固定賃料+GOPに一定料率を乗じた金額」または「固定賃料+売上高に一定料率を乗じた金額」と定めている賃料体系をそれぞれ指します。
ADR	「Average Daily Rate」の略。ホテルの平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略。ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たり客室売上を指します。



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

資産運用会社  
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

**Marubeni**  
**Group**

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

## ディスクレマー

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

## 本資料に関する注意事項

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