



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

第30期

2018年11月期決算

(自2018年6月1日 至 2018年11月30日)

証券コード：8960

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

2019年1月

1 決算ハイライト	p.2
● 第30期決算トピックス	p.3
● 第30期決算概要	p.4
● 第31期・第32期の重点施策	p.5
● 第31期・第32期業績予想	p.6
2 資産運用戦略	p.7
● 資産運用基本方針	p.8
2-1 外部成長	p.9
● 新規取得物件 第30期	p.10
● 新規取得物件 第31期	p.11
● 新規取得物件（予定） 第31期・第32期	p.12
● 物件入替え	p.13
2-2 内部成長	p.15
● 資産価値及び収益性向上に資する主体的なバリューアップ工事	p.16
● 資産運用状況 オフィス	p.17
● 資産運用状況 商業	p.18
● 資産運用状況 ホテル	p.19
● コスト削減の取り組み	p.20
2-3 財務運営	p.21
● UURグリーントラスト	p.22
● LTV及び有利子負債コスト	p.23
● 有利子負債の状況	p.24
● 財務指標	p.25
● 内部留保の拡充と戦略的活用	p.26

2-4 ESGに関する取り組み	p.27
● ESGに関するイニシアティブへの参加/外部認証・評価の取得	p.28
● G：ガバナンスに関する取り組み	p.29
● E：環境に関する取り組み	p.30
● S：社会に関する取り組み	p.31
3 参考資料	p.33
● 主なイベント・スケジュール	p.34
● 外部成長の軌跡	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
● 含み損益の推移	p.42
● 物件別期末評価額	p.43
● 第30期物件収支・稼働率	p.46
● ポートフォリオ一覧	p.51
● 投資主・投資口の概況	p.54
● 内部留保 負のれんと配当準備積立金	p.55
● 内部留保 圧縮積立金	p.56
● 用語の定義集	p.57



1 ||| 決算ハイライト

1口当たり分配金

新規取得、コスト削減等により期初予想を上回る分配金を実現

第29期 (2018年5月) 実績	第30期 (2018年11月)	
	期初予想 (注)	実績
3,530円	3,420円	3,473円
	<p>▲57円 (▲1.6%)</p> <p>+53円 (+1.5%)</p>	

(注) 2018年7月13日公表値。

資産価値及び収益性向上に資する施策

- 賃料収入アップに向けた戦略的投資
- 資産価値の維持・向上に資する修繕工事
- 利用形態の変更を通じた賃料収入アップ
- テナントリレーションに配慮した契約交渉
- 継続的な運用コストの低減



物件入替えによるポートフォリオの質的改善

売却	取得		
碑文谷 ショッピングセンター (商業施設)	シャトレ大手町 S棟・N棟 (住居)	ザ・ビー 福岡天神 (ホテル)	武蔵村山 物流センター (その他)
売却価格 (準共有持分19%)	取得価格		
52.2億円	34.0億円	30.0億円	18.0億円
築年数 (注) 43.8年	合計 82.0億円		
	築年数 (注)		
	10.3年	1.6年	17.1年

(注) 築年数は2018年11月末時点。

資金調達手段の多様化と内部留保の拡充

UURグリーントラスト

本邦初の金銭信託のスキームを用いたグリーンファイナンス

調達金額： 100億円 借入期間： 5年 利率： 0.25% (固定金利)

内部留保の拡充

将来を展望し、売却益の一部 (12.5億円) を法人税課税なしに内部留保

ESG(環境/社会/ガバナンス)に関する取り組み

- ESGに関するイニシアティブへの参加/外部評価の取得
- 環境認証取得カバー率の向上
- 地域社会への貢献

第30期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第29期実績 (A)	第30期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第30期予想 (C)	予想対比 (B-C)
1	不動産賃貸事業収益	24,219	23,867	▲352	23,827	+40
2	(うち賃料・共益費)	(21,521)	(21,134)	(▲387)	(21,150)	(▲15)
3	不動産賃貸事業費用	10,328	10,663	+335	10,769	▲105
4	(うち修繕費)	(833)	(892)	(+59)	(891)	(+1)
5	(うち減価償却費)	(4,160)	(4,050)	(▲110)	(4,044)	(+6)
6	(うち公租公課)	(1,782)	(1,885)	(+103)	(1,886)	(0)
7	不動産賃貸事業利益	13,890	13,203	▲687	13,058	+145
8	(NOI (減価償却費控除前利益))	(18,051)	(17,253)	(▲797)	(17,102)	(+152)
9	不動産等売却損益	1,360	1,864	+504	1,850	+14
10	受取配当金	1	2	0	-	+2
11	販管費	2,163	2,174	+11	2,171	+4
12	営業利益	13,089	12,894	▲194	12,737	+157
13	営業外損益	▲1,114	▲1,105	+9	▲1,206	+100
14	経常利益	11,974	11,789	▲185	11,531	+257
15	当期純利益	11,973	11,788	▲185	11,531	+257
16	(1口当たり当期純利益 (円/口))	(3,919)	(3,858)	(▲61)	(3,774)	(+84)
17	負ののれん充当額 (+)	75	76	0	76	-
18	任意積立金積立額 (▲)	1,264	1,254	▲10	1,158	+96
19	分配金総額	10,784	10,610	▲174	10,448	+161
20	1口当たり分配金 (円/口)	3,530	3,473	▲57	3,420	+53
21	期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,055,087	-	3,055,087	-
22	資本的支出 (CAPEX)	1,903	1,406	▲496	1,941	▲534

(注) 予想数値は2018年7月13日公表値。

当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益の増減を表します。)

(単位：百万円)

第29期実績⇒第30期実績	
賃貸事業利益	▲687
・第29期取得物件	+155 (賃貸事業収益 +344、賃貸事業費用 ▲190)
・第29・30期売却物件	▲484 (賃貸事業収益 ▲729、賃貸事業費用 +245)
・第30期取得物件	+109 (賃貸事業収益 +155、賃貸事業費用 ▲47)
・固都税費用化	▲176 (2017年取得物件)
・その他	▲290 一時収入▲286 (前期計上剥落) etc
不動産等売却損益	+504 (前期売却損剥落+3,584、売却益計上差額▲3,080)
販管費	▲11
営業外損益	+9 (投資法人債発行費剥落+79、補助金収入剥落▲71 etc)

第30期予想⇒第30期実績	
賃貸事業利益	+145
・第29期取得物件	+33 (賃貸事業収益 +8、賃貸事業費用 +25)
・第30期取得物件	+45 (賃貸事業収益 +56、賃貸事業費用 ▲11)
・第30期売却物件	+8 (賃貸事業収益 0、賃貸事業費用 +8)
・その他物件	+60 (賃貸事業収益 ▲24、賃貸事業費用 +84)
不動産等売却損益	+14
販管費	▲4
営業外損益	+100 (投資法人債発行費未発生+110、保険金収入増+18 支払利息▲25 etc)

第29期取得物件	・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity('18/1)
第29期売却物件	・碑文谷ショッピングセンター(持分51%)('18/5) ・イオンモール宇城('18/5)
第30期取得物件	・シャトレ大手町S棟・N棟('18/7) ・ザ・ビ-福岡天神('18/9)
	・武蔵村山物流センター('18/10)
第30期売却物件	・碑文谷ショッピングセンター(持分19%)('18/11)

外部成長

- 利回り目線を堅持した継続的な物件取得
- 物件入替えを通じたポートフォリオの質的改善・収益性向上
- Luz武蔵小杉等の取得を通じ、商業施設2物件の売却により減少する不動産賃貸事業利益の埋戻しに目途

内部成長

- 大規模修繕工事の前倒し及び集中実施
- オフィス、ホテルを中心とした着実な賃料増額
- 水光熱費の継続的な低減を通じた物件の収益性改善

財務運営

- 資金調達コストの低減
- LTVコントロール、内部留保拡充等を通じた強固な財務体質の構築

ESG

- 環境認証取得カバー率の更なる上昇
- 投資口累積投資制度等、投資主との利益の共通化施策の実施

Luz武蔵小杉（商業）



SS30（オフィス・ホテル）



第31期・第32期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第30期実績 (A)	第31期予想 (B)	前期対比 (B-A)	第32期予想 (C)	前期対比 (C-B)
1	不動産賃貸事業収益	23,867	24,132	+264	24,532	+400
2	(うち賃料・共益費)	(21,134)	(21,537)	(+402)	(21,759)	(+222)
3	不動産賃貸事業費用	10,663	11,831	+1,166	10,886	▲945
4	(うち修繕費)	(892)	(2,077)	(+1,184)	(827)	(▲1,250)
5	(うち減価償却費)	(4,050)	(4,055)	(+4)	(4,080)	(+24)
6	(うち公租公課)	(1,885)	(1,870)	(▲15)	(2,003)	(+132)
7	不動産賃貸事業利益	13,203	12,301	▲902	13,647	+1,345
8	(NOI (減価償却費控除前利益))	(17,253)	(16,356)	(▲897)	(17,726)	(+1,370)
9	不動産等売却益	1,864	2,950	+1,085	-	▲2,950
10	受取配当金	2	44	+42	-	▲44
11	販管費	2,174	2,194	+19	2,246	+51
12	営業利益	12,894	13,101	+205	11,401	▲1,700
13	営業外損益	▲1,105	▲1,151	▲45	▲1,090	+61
14	経常利益	11,789	11,949	+160	10,311	▲1,638
15	当期純利益	11,788	11,949	+160	10,310	▲1,638
16	(1口当たり当期純利益 (円/口))	(3,858)	(3,911)	(+53)	(3,374)	(▲537)
17	負ののれん充当額 (+)	76	76	0	76	-
18	任意積立金積立額 (▲)	1,254	1,179	▲74	-	▲1,179
19	分配金総額	10,610	10,846	+235	10,387	▲458
20	1口当たり分配金 (円/口)	3,473	3,550	+77	3,400	▲150
21	期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,055,087	-	3,055,087	-
22	資本的支出 (CAPEX)	1,406	3,429	+2,022	3,195	▲234

(注) 予想数値は2019年1月18日公表値。

当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益の増減を表します。)

(単位：百万円)

第30期実績⇒第31期予想	
賃貸事業利益	▲902
・第29期取得物件	▲289 (賃貸事業収益 ▲47、賃貸事業費用 ▲242)
・第30期取得物件	+117 (賃貸事業収益 +137、賃貸事業費用 ▲21)
・第30・31期売却物件	▲138 (賃貸事業収益 ▲194、賃貸事業費用 +56)
・第31・32期取得物件	+222 (賃貸事業収益 +281、賃貸事業費用 ▲59)
・修繕費増	▲915 前倒し・集中工事の実施 (資産価値維持・向上)
・その他	+101 共込賃料+238、水光熱収支▲38 借地更新料、リーシング費増▲60 etc
不動産等売却益	+1,085 (売却益計上差額)
販管費	▲19
営業外損益	▲45 (投資法人債発行費増▲100、保険金収入剥落▲19 支払利息減+24、不動産等除却損減+45 etc)

第31期予想⇒第32期予想	
賃貸事業利益	+1,345
・第29期取得物件	+227 (賃貸事業収益 +51、賃貸事業費用 +176)
・第30期取得物件	+7 (賃貸事業収益 +4、賃貸事業費用 +3)
・第31期売却物件	▲63 (賃貸事業収益 ▲95、賃貸事業費用 +32)
・第31・32期取得物件	+212 (賃貸事業収益 +260、賃貸事業費用 ▲48)
・固都税費用化	▲156 (2018年取得物件)
・修繕費減	+1,083 前倒し・集中工事終了
・その他	+34 共込賃料+64、水光熱収支▲6 etc
不動産等売却益	▲2,950 (前期計上剥落)
販管費	▲51 (投資主総会費用▲15 etc)
営業外損益	+61 (投資法人債発行費剥落+100、支払利息▲15 不動産等除却損増▲17 etc)

第29期取得物件	・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity('18/1)
第30期取得物件	・シャトル大手町S棟・N棟('18/7) ・ザ・ビー福岡天神('18/9) ・武蔵村山物流センター('18/10)
第30・31期売却物件	・碑文谷ショッピングセンター(持分19%)('18/11) ・碑文谷ショッピングセンター(持分30%)('19/3予定)
第31・32期取得物件	・Luz武蔵小杉('18/12) ・変なホテル東京 浜松町('19/5予定) ・スマイルホテルプレミアム札幌すすきの('19/6予定)



2 || 資產運用戰略

総合型REITのメリットを活かし、多様なアプローチを通じて中長期的な投資主価値の向上を目指します。



2-1 || 外部成長

- 多様な手法を駆使した継続的な物件取得
- 利回り目線の堅持
- 物件入替えを通じたポートフォリオの質的改善・収益力の向上

D29 シャトレ大手町S棟・N棟

住居

所在地	福岡県北九州市
構造・規模	SRC15F (154戸)
建築時期	2008年8月
取得価格	3,398百万円
想定NOI利回り	5.4% (償却後利回り:4.0%)
稼働率	97.4% (2018年11月30日時点)
取得日	2018年7月3日



C16 ザ・ビー福岡天神

ホテル

所在地	福岡県福岡市
構造・規模	S10F (125室)
建築時期	2017年5月
取得価格	3,000百万円
想定NOI利回り	6.2% (償却後利回り:5.3%)
稼働率	100.0% (2018年11月30日時点)
取得日	2018年9月27日



E13 武蔵村山物流センター

その他

所在地	東京都武蔵村山市
構造・規模	S4F
建築時期	2001年10月
取得価格	1,800百万円
想定NOI利回り	5.4% (償却後利回り:4.7%)
稼働率	100.0% (2018年11月30日時点)
取得日	2018年10月30日



C9 ザ・ビー六本木(増築部分)

ホテル

所在地	東京都港区	固定賃料 + GOP歩合
構造・規模 (注1)	SRC・S B2/9F (35室)	
建築時期	2018年12月	
取得価格 (注1)	988百万円	
想定NOI利回り (注2)	5.9% (償却後利回り:4.9%)	
稼働率	92.3% (2018年11月30日時点)	
取得日	2018年12月17日	



(注1)既存部分と増築部分を合わせた本物件の取得価格は4,488百万円、客室数は114室になります。
(注2)各利回りは本物件の巡航状態における想定利回りを記載しています。

(2019年3月フルオープン予定 (画像は完成予想図))



A42 Luz武蔵小杉

商業施設

所在地	神奈川県川崎市
構造・規模	SRC・S・RC B1/5F
建築時期	2008年5月
取得価格	12,151百万円
想定NOI利回り	3.8% (償却後利回り:3.6%)
稼働率	100.0% (2018年12月28日時点)
取得日	2018年12月28日



- ✓ 都心へのアクセスも良好な東急線・JR線「武蔵小杉」駅から徒歩2分、ロータリーに面して立地
- ✓ 周辺にはタワーマンションが集積、更なる人口・世帯数増加を見込む
- ✓ 1Fはスーパーマーケット・カフェ、2Fはメディカルモール等、3・4Fはスポーツクラブが入居



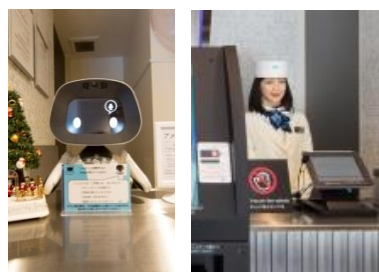
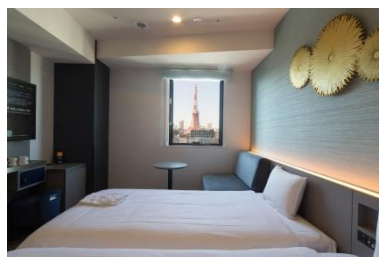
C17 変なホテル東京 浜松町

ホテル

所在地	東京都港区	固定賃料
構造・規模	S14F (118室)	
建築時期	2018年3月	
取得予定価格	4,456百万円	
想定NOI利回り	4.4% (償却後利回り:3.7%)	
稼働率	100.0% (取得予定日時点)	
取得予定日	2019年5月15日	



- ✓ 羽田空港、成田空港へアクセスが便利なJR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅至近に立地
- ✓ 周辺は再開発が進行
- ✓ ビジネス・インバウンド両面で堅調な宿泊需要



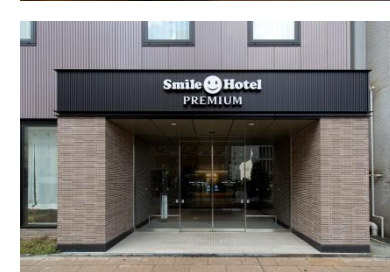
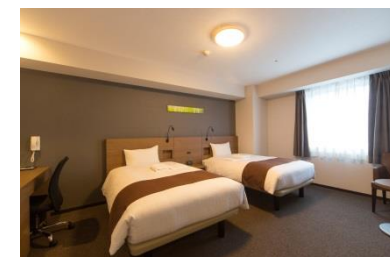
C18 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

ホテル

所在地	北海道札幌市	固定賃料
構造・規模	S13F (284室)	
建築時期	2017年12月	
取得予定価格	4,233百万円	
想定NOI利回り	6.0% (償却後利回り:5.0%)	
稼働率	100.0% (取得予定日時点)	
取得予定日	2019年6月28日	

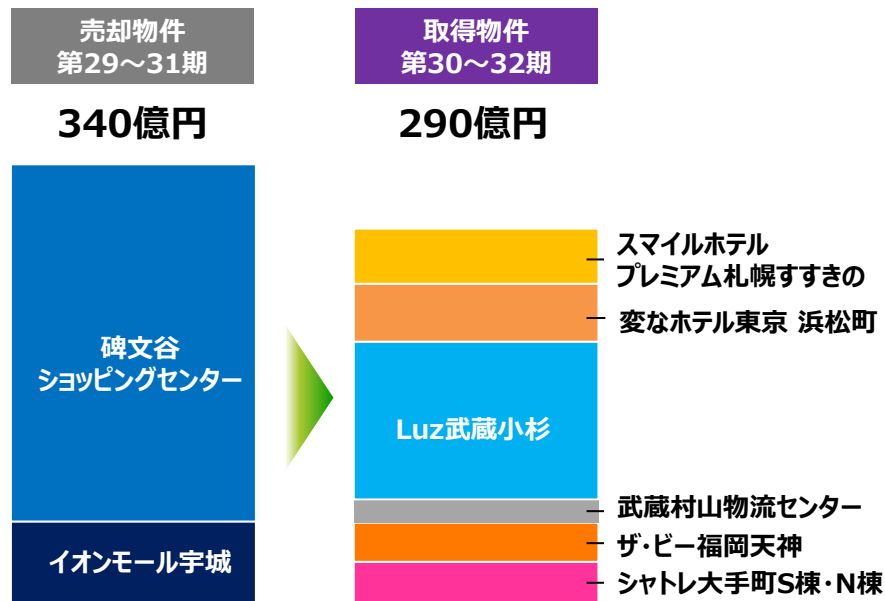


- ✓ 北海道随一の繁華街「すすきの」に立地
- ✓ オフィス街にも近く、公共交通機関等、利便性に優れる
- ✓ 全室がツインまたはダブルでダブル・オキュパンスーに対応

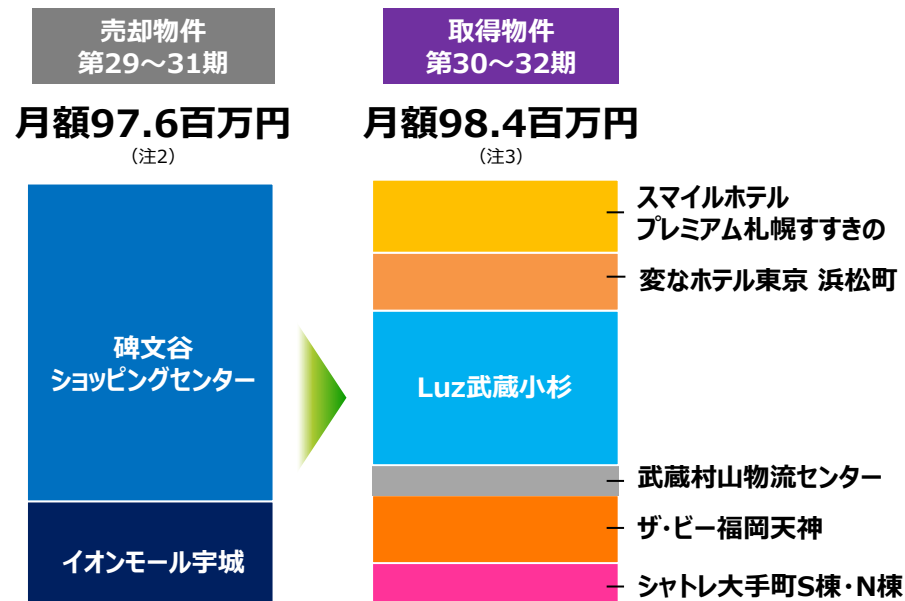


- 商業施設2物件の売却代金再投資が着実に進展。取得物件の不動産賃貸事業利益は売却分の水準を超過見込み。
- 売却益は分配金に充当の他、将来を展望して約37億円^(注1)をリスク耐性強化のために内部留保。

取得/売却価格



不動産賃貸事業利益



築年数^(注4)



売却益の使途



(注1) 第29期、第30期の内部留保額に加え、第31期に予定されている額を含んでいます。
 (注2) 売却決定時点における想定（イオンモール宇城については賃料減額前提）に基づいて算出しています。
 (注3) 取得決定時点における想定（巡航ベース）に基づいて算出しています。
 (注4) 築年数は2018年11月末時点。取得価格で加重平均した数値。

2-2 || 内部成長

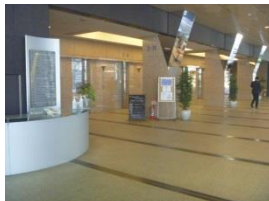
- 資産価値及び収益性の向上に資する戦略的投資
- テナントとのリレーション構築による賃料収入アップ
- 継続的な運用コストの削減

共用部（ロビー）のリニューアル

LOOP-X

調度品や照明等を含め、グレード感を醸出。

Before



After



(注) 第30期実施済み

外構及び共用部（1階）のリニューアル

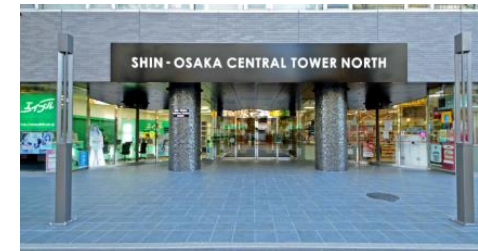
新大阪セントラルタワー

リニューアルにより視認性向上。大型複合物件に相応しいイメージに刷新。

Before



After



(注) 第30期一部実施済み

グリーンリース

パシフィックマークス新横浜 (写真) / パシフィックマークス横浜イースト

2物件に入居する計3テナントの専用部照明をLED化。電気料金削減のメリットを契約賃料アップによりテナントとシェア。

投資額

8百万円

(第30期実施済み)

賃料収入

約1.8百万円/年↑

(見込み)



利用形態の変更

パシフィックマークス横浜イースト

物件の高稼働を背景に、貸会議室フロアを貸オフィス化し、賃料収入アップを図る。

投資額

35百万円

(第31期実施予定)

賃料収入

約10百万円/年↑

(見込み)

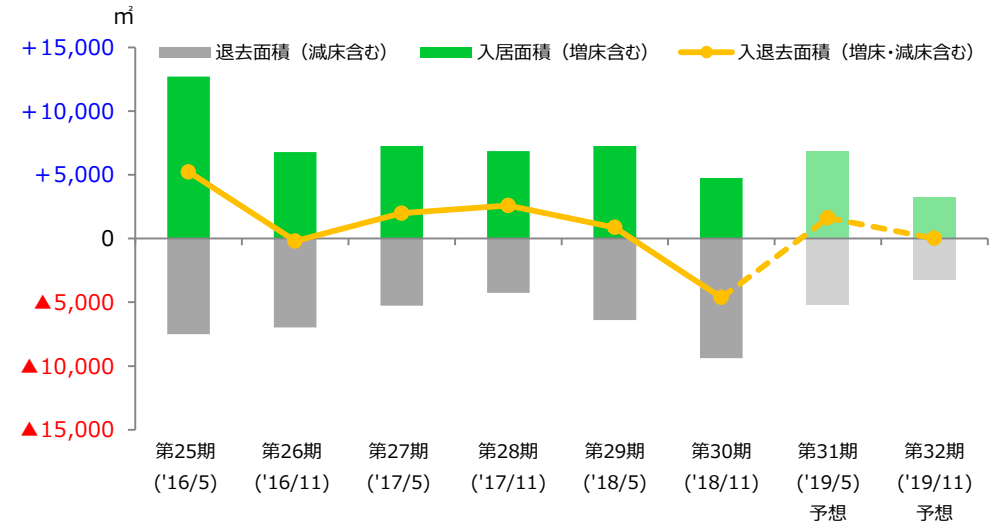


当期における賃料改定状況

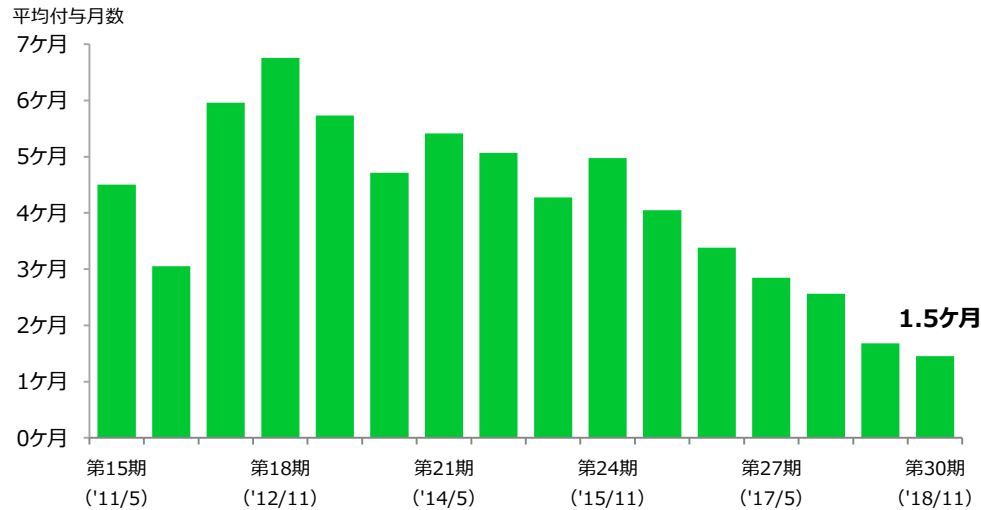
	期中に契約条件の交渉を行ったテナント数	増減額 (注)	増賃率
合計	66	41百万円	+2.7%
増額	50	41百万円	+7.7%
減額	0	-	-
据え置き	16	-	-

(注) 6か月換算。

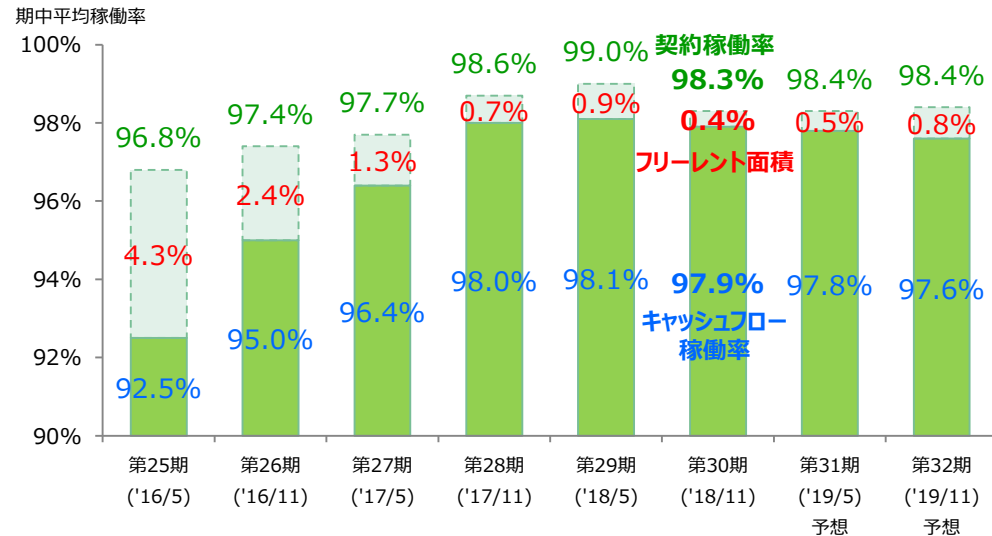
入退去状況の推移



フリーレント付与月数の推移

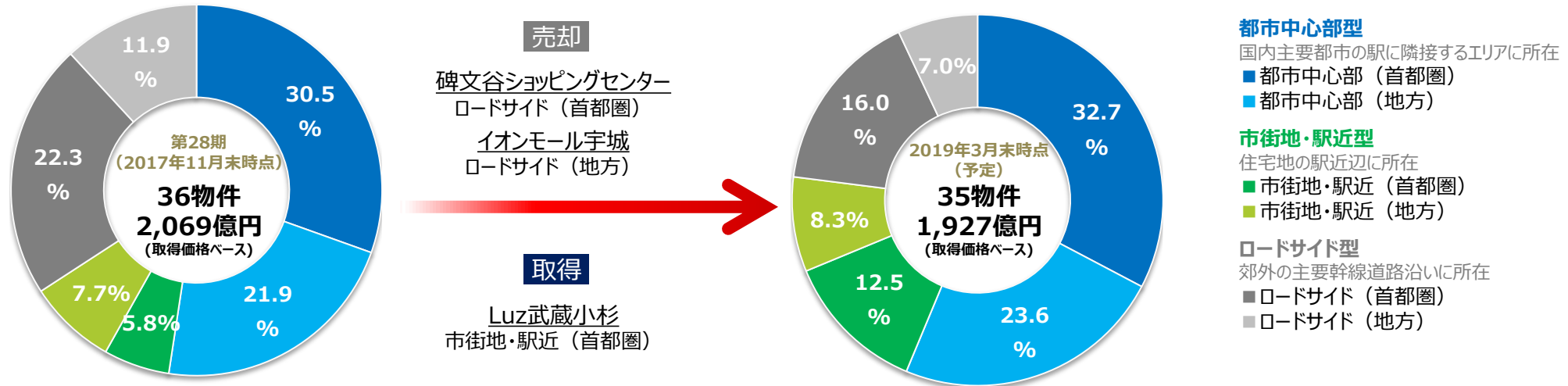


キャッシュフロー稼働率の推移



ポートフォリオ構成の変化

人口動態の影響を受けやすい地方「ロードサイド型」の比率が低下。「都市中心部型」及び「市街地・駅近型」の比率が上昇。特にポテンシャルの高い首都圏比率が36.3%から45.2%に上昇。



テナントとの連携による商業施設の活性化

テナントとの協働によりリニューアルを実施。売上の増加を目指すと共に、長期賃貸契約を締結。

物件名 (竣工年)	本投資法人による工事 (予定含む)	メインテナントとの契約改定内容
レランドショッピングセンター (1998年)	<ul style="list-style-type: none"> 2018年よりリニューアル工事を実施中 デジタルサイネージ導入 	15年間賃料改定不可 10年間解約不可の定期借家契約
宮前ショッピングセンター (1993年)	<ul style="list-style-type: none"> 外装、共用部、トイレのリニューアルを計画中 	現行と同条件で契約期間の長期化を目指す
ダイエー宝塚中山店 (1997年)	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場棟の大規模修繕、トイレの改修を計画中 	現行と同条件で契約期間の長期化を目指す

レランドショッピングセンター



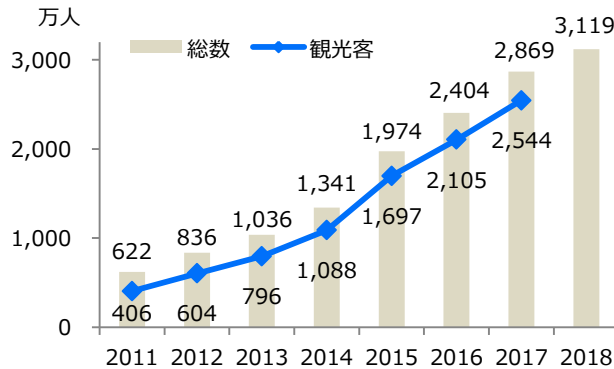
外観 (完成予想図)



デジタルサイネージを設置したエレベーターホール

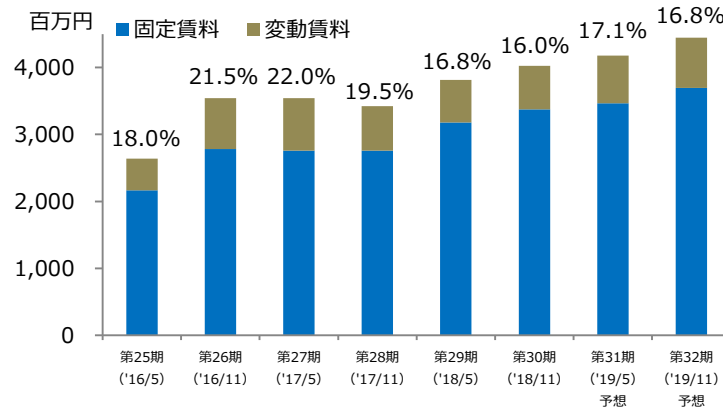
- 地震や台風等による大規模災害の影響があつたにもかかわらず、2018年のインバウンド数は史上初めて3,000万人を突破。
- 賃料収入の安定を確保しつつ、変動賃料型ホテルにおけるアップサイドを追求。
- バリューアップ工事を実施したホテルを中心に、今後も投資リターンの実現を図る。

インバウンド数の推移



(出典) 日本政府観光局 (JNTO)

変動賃料割合の推移



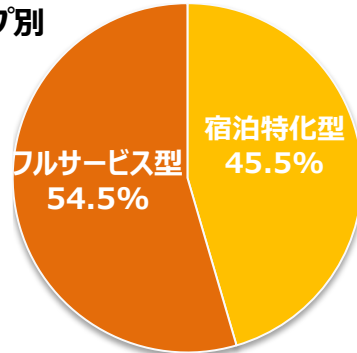
(注) 「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分の賃料は含みません。

保有ホテルの客室数 (2019年6月28日予定)

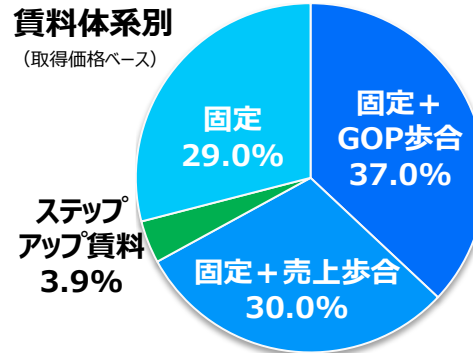
物件名	客室数	賃料体系
ホテルJALシティ那覇	302	固定賃料+GOP歩合
ザ・ビー六本木	114	固定賃料+GOP歩合
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	640	固定賃料+GOP歩合
ロイヤルパインズホテル浦和	196	固定賃料+GOP歩合
ザ・ビー福岡天神	125	固定賃料+GOP歩合
新宿ワシントンホテル	1,280	固定賃料+売上歩合
UUR四谷三丁目ビル (ホテルウイングインターナショナルプレミアム東京四谷)	185	固定賃料+売上歩合
リーガロイヤルホテル小倉	295	固定賃料+売上歩合
東横イン川崎駅前市役所通	281	ステップアップ賃料
東横イン広島平和大通	255	ステップアップ賃料
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	94	ステップアップ賃料
東横イン品川駅高輪口	180	固定賃料
MZビル (R&Bホテル八王子)	257	固定賃料
ホテルルートイン横浜馬車道	272	固定賃料
四谷213ビル (東急ステイ四谷)	148	固定賃料
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)	491	固定賃料
SS30 (仙台国際ホテル)	234	固定賃料
変なホテル東京 浜松町	118	固定賃料
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	284	固定賃料
合計	5,751	-

ホテルポートフォリオの構成

ホテルタイプ別
(客室数ベース)



賃料体系別
(取得価格ベース)



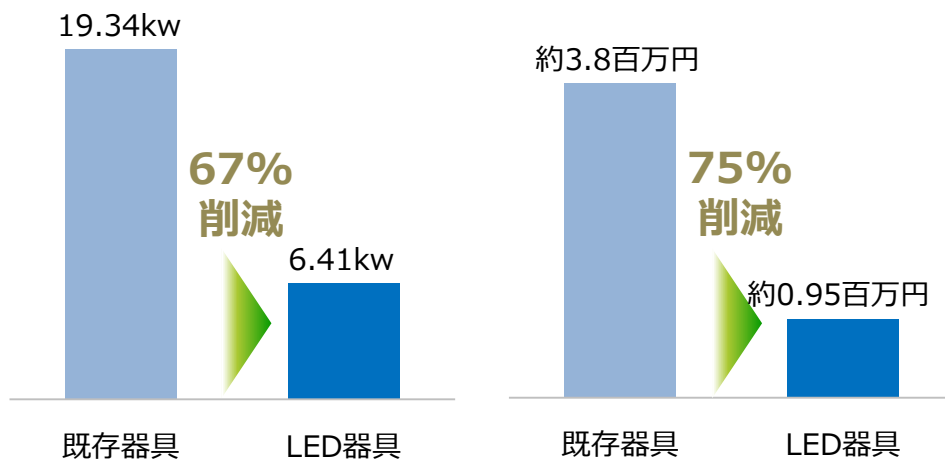
LED化による電気料金の削減

ロワジールホテル&スパタワー那覇

客室照明のLED化による電気使用量の減少により、電気料金、ランニングコスト削減が期待される。

総電力量（年間）

電気料金 + 電球交換費用（年間）

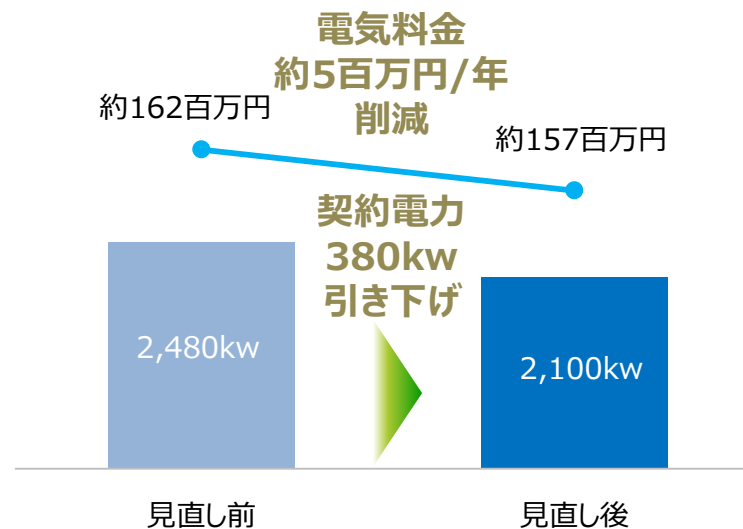


（注）第31期実施予定。上記数値は推計値。

電気需給契約見直しによる電気料金削減

モラージュ柏

共用部及びテナント専有部のLED器具への切替え、高効率化機器への更新等を通じ、契約電力を変更し、電気料金の削減を図る。



（注）第30期実施済み。上記数値は推計値。

地下水利用への切替えによる水道料金の削減

ロワジールホテル&スパタワー那覇

地下水を浄水処理。水道水に代えて地下水を使用することにより、水道料金の削減を見込む。

約17百万円/年削減



（注）第32期実施予定。上記数値は推計値。



2-3 || 財務運営

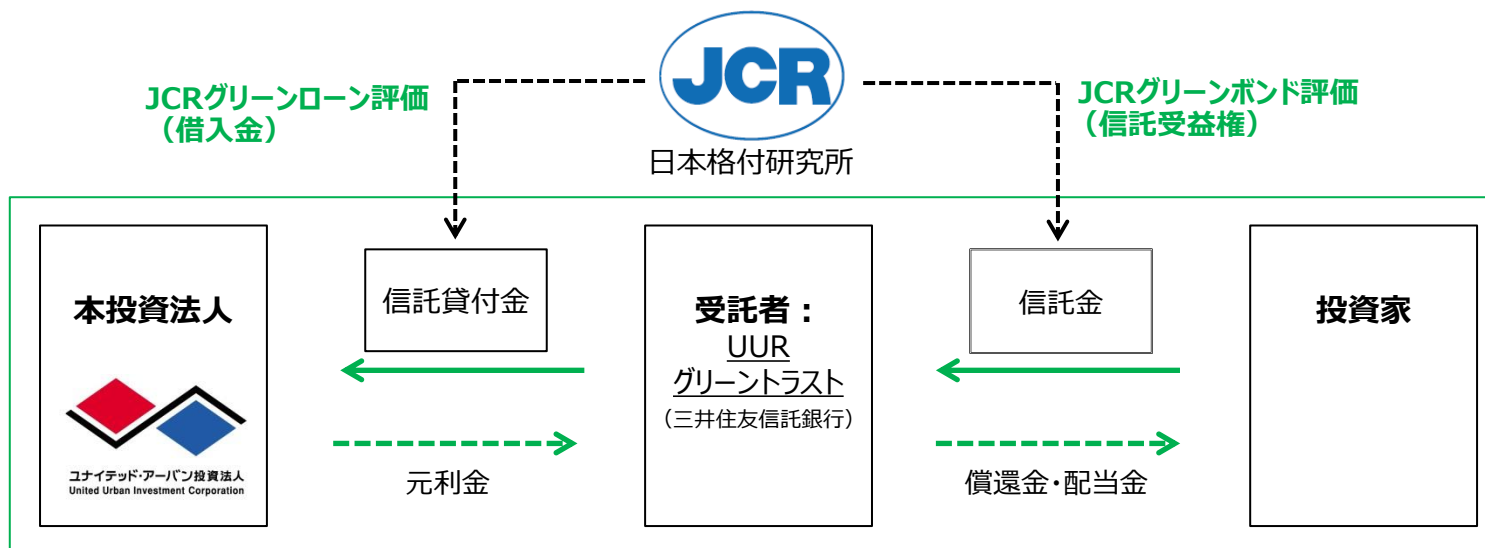
- 資金調達手段の多様化等、種々のアプローチを通じた金利コストの低減
- 市場の急変に対応し得る強固な財務体質の構築

2018年9月 本邦初の金銭信託のスキームを用いたグリーンファイナンスによる低利調達

調達金額 **100 億円**

借入期間 **5 年**

利率 **0.25% (固定金利)**

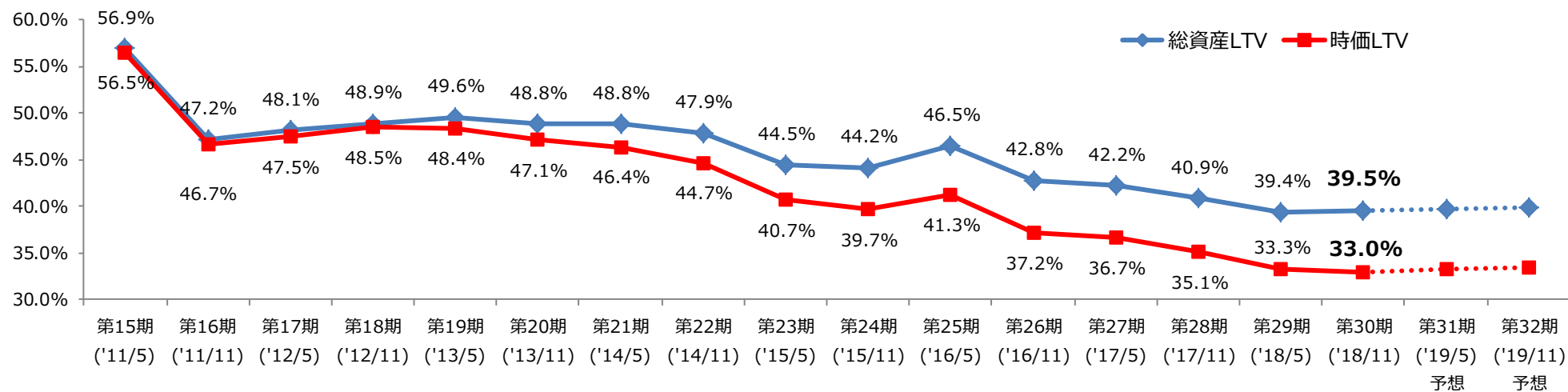


(注) 調達資金 (100億円) の全額を、環境認証を取得している「モージュ柏」等のリファイナンス資金及び2018年9月27日取得の「ザ・ビー福岡天神」(取得価格30億円) の取得により減少した自己資金の復元に充当しました。

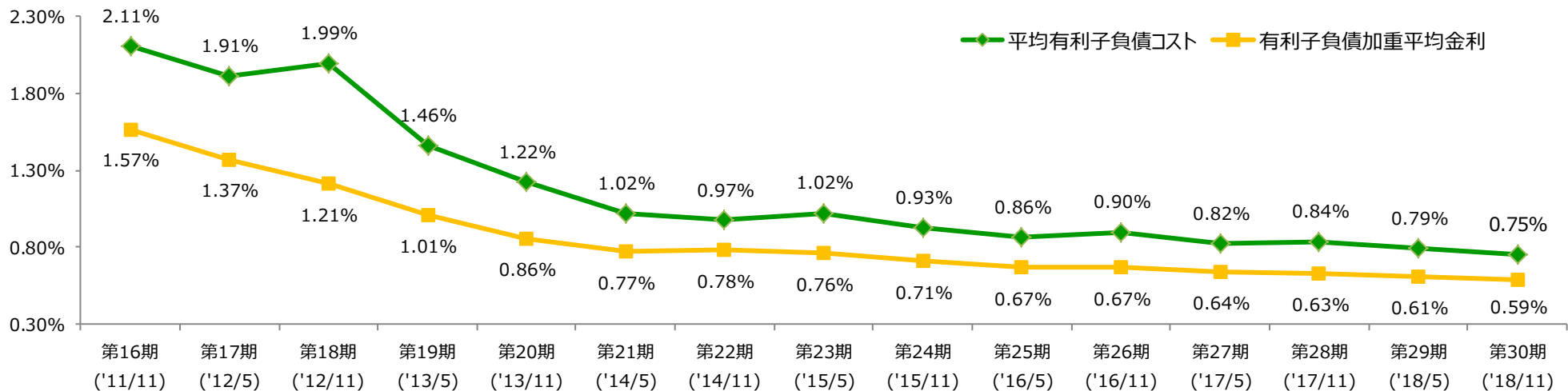
資産運用ガイドラインにおける定義

- グリーンファイナンス** : グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金等の使途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行
- グリーン適格資産** : DBJ Green Building 認証 (3つ星以上)、CASBEE不動産評価認証 (Aランク以上) 及びBELS評価 (2つ星以上) のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産
- グリーンファイナンス限度額** : 第30期 (2018年11月末) 時点 **約729億円**
 $\text{グリーン適格資産の帳簿価額 (約1,846億円)} \times (\text{有利子負債 (2,573億円)} / \text{総資産額 (6,512億円)})$

■ 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 (注1~2)



(注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) ÷ 期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。

(注2) 加重平均金利とは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。

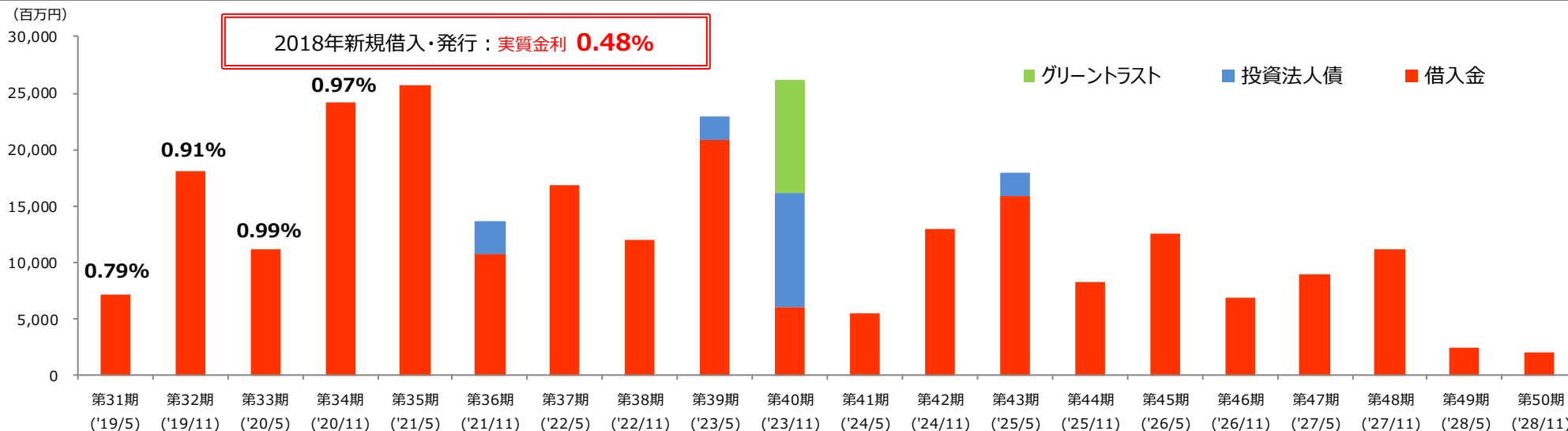
■ 有利子負債コストの低減

第30期 資金調達の状況

	第29期までの調達(注1)	第30期調達(注2)
有利子負債(億円)(注3)	2,255	318
表面金利(注3,4)	0.61%	0.40%
実質金利(注3,5)	0.78%	0.54%
借入(償還)期間(注3)	7.2年	7.2年

- (注1) 「第29期までの調達」とは、2019年1月18日時点の有利子負債のうち、2018年5月31日までに調達が完了した有利子負債をいいます。
- (注2) 「第30期調達」とは、2019年1月18日時点の有利子負債のうち、第30期に調達が完了した有利子負債をいいます。
- (注3) 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。
- (注4) 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。
- (注5) 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(2019年1月18日時点) (注)



(注) 上記グラフ中の数字は、第31期～第34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。

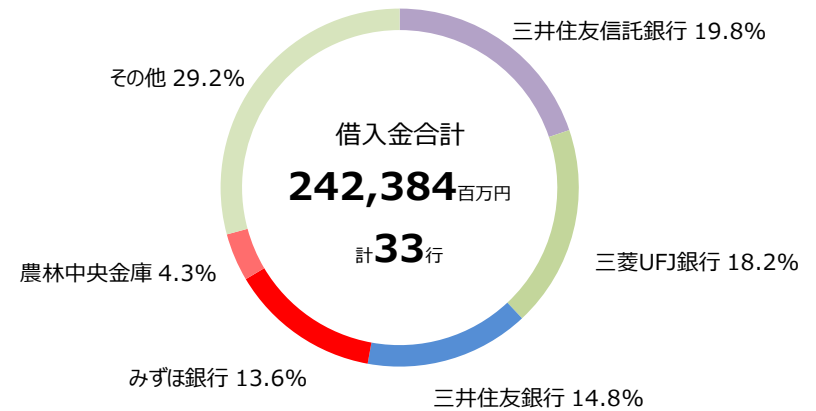
■ 財務指標の推移

	第29期末 (2018年5月31日)	第30期末 (2018年11月30日)	直近 (2019年1月18日)
有利子負債総額	2,558億円	2,573億円	2,693億円
借入金	2,238億円	2,303億円	2,423億円
投資法人債	320億円	170億円	170億円
グリーントラスト	—	100億円	100億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	3.7年	4.1年	4.1年
加重平均金利	0.61%	0.59%	0.58%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	88.9%	88.9%	88.7%
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	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA (見通し: 安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	長期発行体格付: A3 (見通し: 安定的)

■ 借入先一覧 (2019年1月18日時点)



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	19.8%	埼玉りそな銀行	1.2%	広島銀行	0.6%
三井UFJ銀行	18.2%	信金中央金庫	1.2%	群馬銀行	0.6%
三井住友銀行	14.8%	七十七銀行	0.8%	オックス銀行	0.4%
みずほ銀行	13.6%	日本生命保険	0.8%	損害保険ジャパン日本興亜	0.4%
農林中央金庫	4.3%	足利銀行	0.8%	山口銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.5%	西日本シティ銀行	0.8%	伊予銀行	0.4%
新生銀行	2.9%	野村信託銀行	0.8%	太陽生命保険	0.4%
あおぞら銀行	2.8%	東京海上日動火災保険	0.8%	京都銀行	0.4%
りそな銀行	2.2%	第四銀行	0.8%	横浜銀行	0.2%
みずほ信託銀行	2.0%	明治安田生命保険	0.8%	きらぼし銀行	0.2%
福岡銀行	1.6%	全国信用協同組合連合会	0.8%	香川銀行	0.2%

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

■ 内部留保額の状況 (注)

(単位：百万円)

	第29期 ('18/5) 期末時点	第30期('18/11)		
		積立額	取崩額	期末時点
負のれん (一時差異等調整積立金)	7,386	+76	▲76	7,386
配当準備積立金	3,061	+70	-	3,132
圧縮積立金	1,120	+1,107	-	2,228
内部留保額合計	11,569	+1,254	▲76	12,747

(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、負のれん（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。

負のれん 取崩方針	50年(100期)での均等取崩を実施		
		残高ある限り、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取崩し、分配金に充当	
取崩原資	第26期('16/11) 期末残高	第29期('18/5) 積立額	第30期('18/11) 積立額
	7,546百万円	66百万円	76百万円
充当額 (下限)	第27期('17/5)~	第30期('18/11)~	第31期('19/5)~
	75.4百万円以上/期	0.6百万円以上/期	0.7百万円以上/期
	第31期('19/5)~ 76.8百万円以上/期		

■ 内部留保の活用方針

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

減損損失等による税会不一致により生じるおそれのある、多額の法人税課税等のリスク軽減を図ります。

2-4 || ESGに関する取り組み

Our Challenge Continues

- G : 情報セキュリティの強化と投資主との利益共通化
- E : 環境認証取得と省エネ対策の実施
- S : 職場環境改善と人材育成、社会貢献

責任投資原則 (PRI) への署名

本資産運用会社はPRIの基本的な考え方に賛同し、2018年11月に署名。署名機関として承認されました。

Signatory of:



PRIとは、2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）により金融業界に対して提唱された投資原則です。

PRI要旨

- ① 私たちは、投資分析と意志決定のプロセスに ESG の課題を組み込みます
- ② 私たちは、活動的な所有者になり、所有方針と所有慣習に ESG 問題を組み入れます
- ③ 私たちは、投資対象の主体に対して ESG の課題について適切な開示を求めます
- ④ 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかけを行います
- ⑤ 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
- ⑥ 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

GRESB 4年連続「Green Star」評価取得

本投資法人は、2012年度から毎年継続してGRESB調査に参加しており、2018年度の調査において、4年連続で「Green Star」の評価を取得しました。この評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。



GRESBとは、欧州の年金基金グループが2009年に創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を測るベンチマークです。

「TOKYO働き方改革宣言書」提出

本資産運用会社は「働き方改革宣言書」を東京都に提出し、2018年11月に「TOKYO働き方改革宣言企業」として東京都知事の承認を得ました。



「従業員のワークライフバランスの向上のため、働きやすく休みやすい会社になるよう、働き方改革に全社的に取り組む」旨を宣言。

下記施策を通じて、業務の効率化及び有給休暇の年間10日以上取得等を目指しています。

働き方の改善

定時退社の意識付けを行う「ノー残業デー」の設定等

休み方の改善

1年1回1週間の連続有給休暇取得の促進等

MUFG J-REIT向けESG評価 最高評価「S」ランク取得

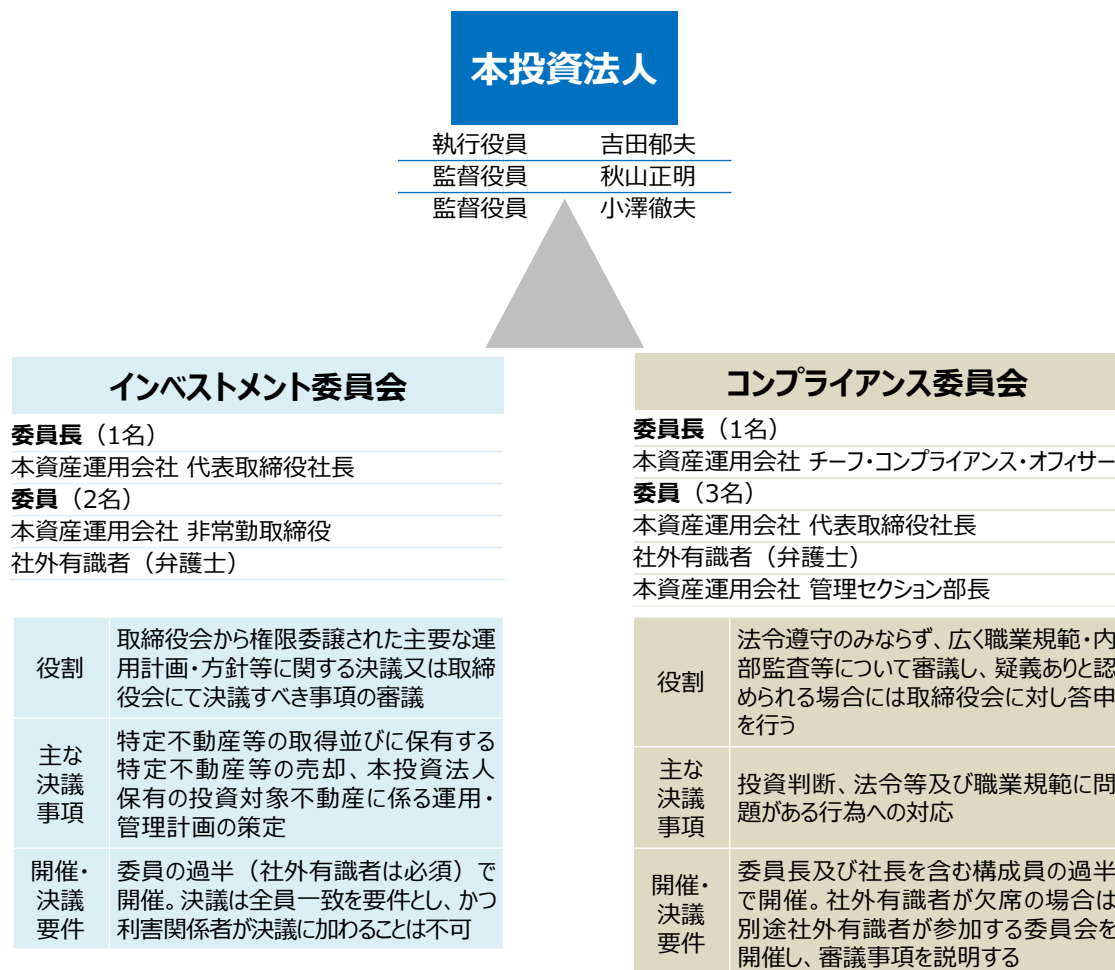


今回の評価に当たっては、本投資法人及び本資産運用会社によるESGへの取組体制の構築の他、業務において協働するサプライチェーンを含めた取り組みについて方針を定め、それを実践している点が高く評価されました。

MUFG J-REIT向けESG評価とは、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社をサービス提供者、株式会社日本格付研究所をサポート企業として、ESGに関する独自のチェック項目に基づき、企業のESGに対する取組みを評価、スコアリングを付与するとともに、評価結果及び現状の課題等をフィードバックするJ-REIT専用の商品です。

決議における独立性

本投資法人では、社外有識者を含むコンプライアンス委員会及びインベストメント委員会を本資産運用会社に設置し、利益相反に留意しつつ、投資主利益に資する資産運用を図っています。



情報の管理と活用

新資産運用システムの導入

資産運用、決算データ収集の合理化、正確性の向上の観点から、新資産運用システムの導入に着手しました。

情報セキュリティ強化

一層の情報セキュリティ強化のため、丸紅グループと連携し、M-IGS（丸紅グループ共通ITサービス）^(注)の導入を計画。

(注) ITガバナンスルール (ITGR) に準拠した丸紅グループ共通の中央管理型のITセキュリティ基盤。

従業員の報酬

投資主との利害共有化の取り組み

- 本資産運用会社は、従業員の賞与全額が本投資法人の一口当たり利益に連動する制度を採用しています。
- 本資産運用会社従業員の給与から一定額を天引きし、本投資法人の投資口取得を行う**投資口累積投資制度**の導入を計画しています。

投資家への情報開示

プレスリリース	24件
機関投資家との面談	133件
個人投資家向け説明会	8回

(注) 対象期間：2018年6月1日～2018年11月30日

環境認証取得カバー率^(注)の向上

第29期末 2018年12月末

23物件
(27.7%)

45物件
(52.9%)

「2020年までに50%以上」の目標を
繰り上げ達成。
更なるカバー率の上昇を目指します。

(注) 本投資法人保有物件における、下表の各環境認証を取得した物件の延床面積ベースでの割合。アリーナタワーはDBJとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除。

各環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	12	CASBEE不動産マーケット普及版	24	BELS評価認証	10
	★★★★★		★★★★★		★★★
	★★★		★★★		★★
	★★				
	★				
	1		3		4
	7		21		6
	3				
	1				

(注) 2018年12月末時点。「アリーナタワー」はDBJ Green Building認証とBELS評価認証の両方を取得。

主な環境認証取得物件

モラージュ柏	アリーナタワー	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	パシフィックマークス川崎
CASBEE不動産 ★★★★★	DBJ ★★★★★ BELS ★★	DBJ ★★	BELS ★★

今後の取り組み

- 本資産運用会社は環境パフォーマンスの管理・改善を強化するために、J-REIT運用会社初の**ISO14001**の導入を目指しています。
- 国際的な環境管理システム規格であるISO14001の導入を契機に、本資産運用会社は自社従業員のみならず、顧客企業等、他のステークホルダーとの協力を通じ、持続可能な社会の発展に貢献していきます。

インターンシップ

- 本資産運用会社では、学生の職業選択や適性の見極めに資するべく、インターンを受け入れ、学生に対してJ-REIT業界での職業体験の機会を提供しています。
- 当期においては、東京都内大学経営学部在籍の学生1名を受け入れ、本投資法人が保有する商業施設、オフィス、ホテルの現場において、運営や環境認証に関わる建物実査を経験する機会を提供しました。

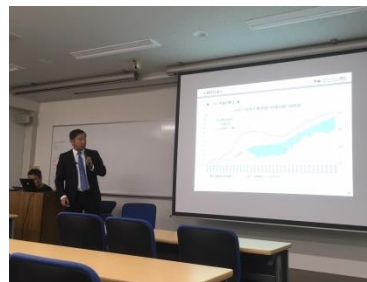


Luz湘南辻堂にて
インターン写真右端

教育・啓蒙活動による社会貢献

教育機関との連携

- 京都大学経営管理大学院の観光経営科学MBAプログラムである「観光事業戦略論」に本資産運用会社従業員が登壇し、2日間にわたり本投資法人のホテル投資・運営戦略に関する講義を行いました。
- 文京学院大学経営学部のオープンゼミナールに本資産運用会社役員が助言講師として招聘され、学生のプレゼンテーションに対して助言・指導を行いました。



京都大学経営管理大学院で講義を
担当する本資産運用会社従業員

J-REITの認知度向上

- 一般社団法人投資信託協会主催の「投信フォーラム」へ2016年以降毎年、本資産運用会社役員を派遣し、投資信託及びJ-REITに関する個人投資家の知見向上に努めています。
- 個人投資家対象の各種説明会への参加を通じて、本投資法人のみならず、J-REIT全体の認知度向上に努めています。

地域社会への貢献

地域社会への貢献の観点から、本投資法人では保有物件の敷地を地域住民に開放すること、非常時に物件の一部を貸し出すこと等を自治体関係者等と取り決めていきます。

ロワジュールホテル&スパタワー那覇



沖縄観光コンベンションビューローによる
自転車シェアサービスの駐輪場を設置



2018年台風24号による
停電世帯へ温泉施設を無料開放

モラージュ柏



地元サッカーチームを含むサッカー関連団体
主催のスクール・イベント開催
(屋上のスポーツパーク)



市や社会福祉協議会等との連携による
夏休み期間中のラジオ体操開催

SS30



災害時における帰宅困難者の支援に関する協定書に基づき、**帰宅困難者の一時滞在所**として食料等を備蓄。災害時にはそれらの供給、緊急時の連絡を市と協力して実施



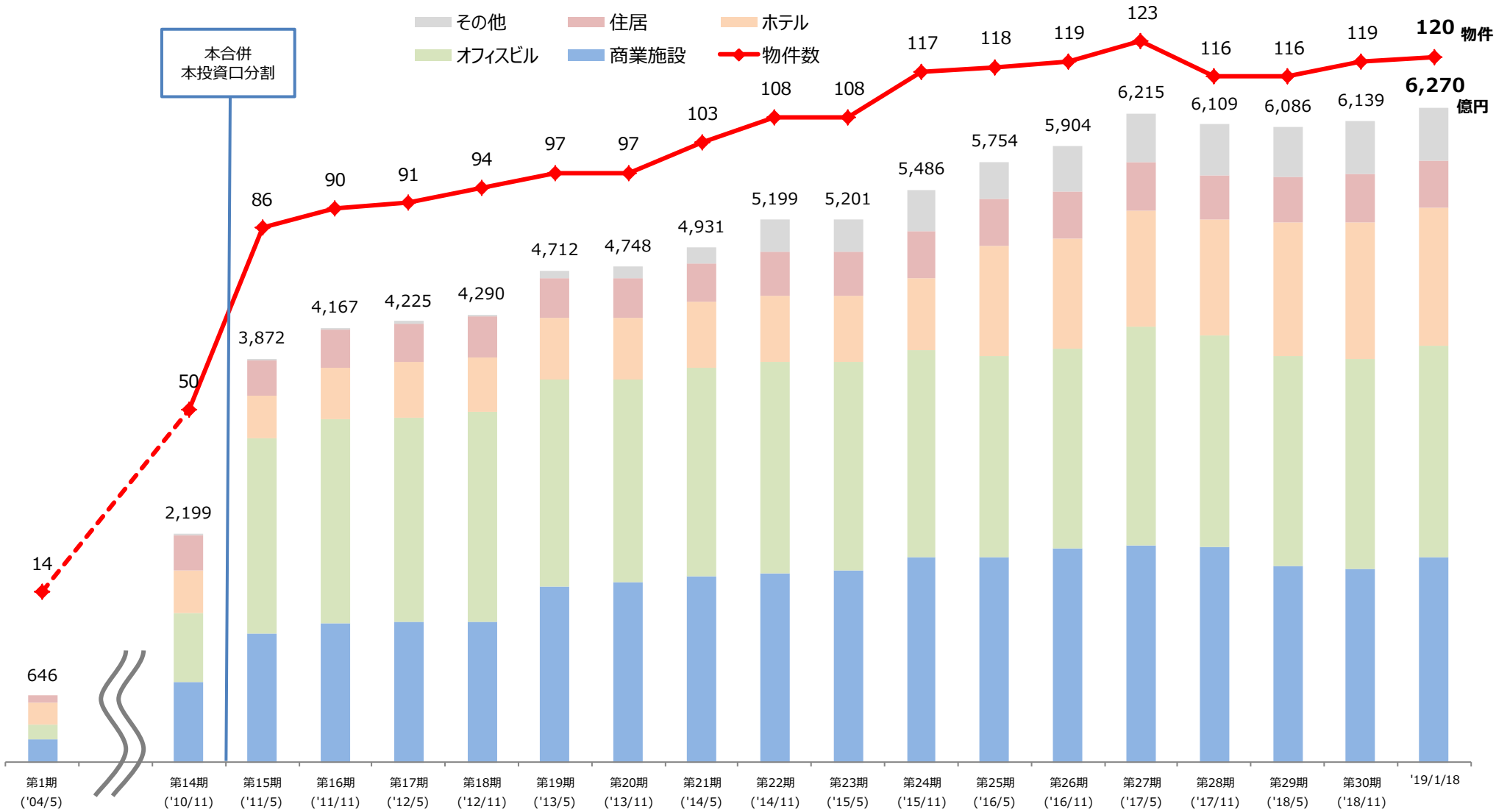
3 || 參考資料

主なイベント・スケジュール

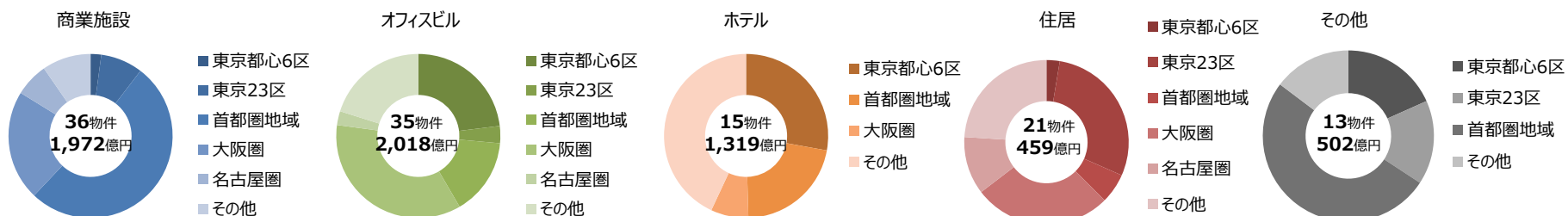
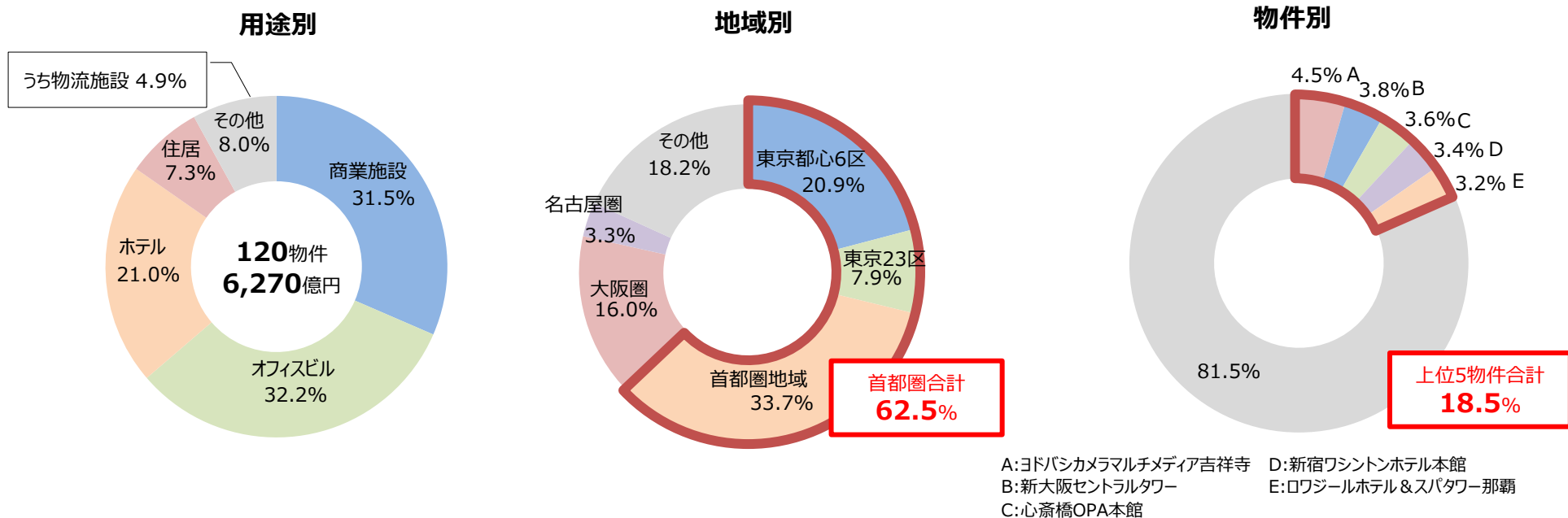
期	月	物件関連イベント	財務関連イベント	
第30期	6月	「ホテルJALシティ那覇」 客室等改装工事完了	借入金（80億円）借入 → 借入金（80億円）返済	
	7月	「シャトレ大手町S棟・N棟」 取得	借入金（38億円）借入	
	8月			
	9月	「ザ・ビー六本木」 増築・改修工事	「ザ・ビー福岡天神」 取得	グリーントラスト（100億円） → 借入金（73億円）返済
	10月		「武蔵村山物流センター」 取得	
	11月		「碑文谷ジョット・ンクセンター」 持分19%売却	借入金（100億円）借入+自己資金 → 第13・14回投資法人債（150億円）償還
第31期	12月	「ザ・ビー六本木（増築建物）」 取得	「Luz武蔵小杉」 取得	借入金（120億円）借入
	2019年 1月			
	2月			
	3月	改修：2019年3月完了予定	「碑文谷ジョット・ンクセンター」 持分30%売却予定	借入金（71億円）返済予定
	4月			
	5月		「変なホテル東京 浜松町」 取得予定	
第32期	6月～8月	「スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの」取得予定	借入金（97億円）返済予定	
	9月～11月		借入金（84億円）返済予定	

(注) 第31期以降については、2019年1月18日時点において確定・決定・発生済、または想定される事項を記載しています。

■ 期末時点の資産規模（取得価格ベース）及び物件数の推移（単位：億円）



2019年1月18日時点



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

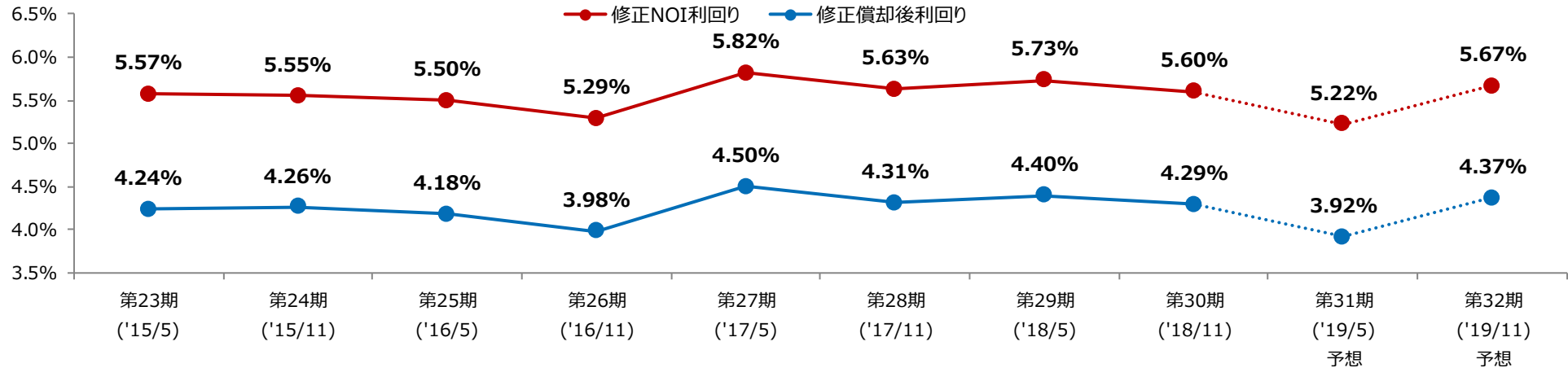
首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

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

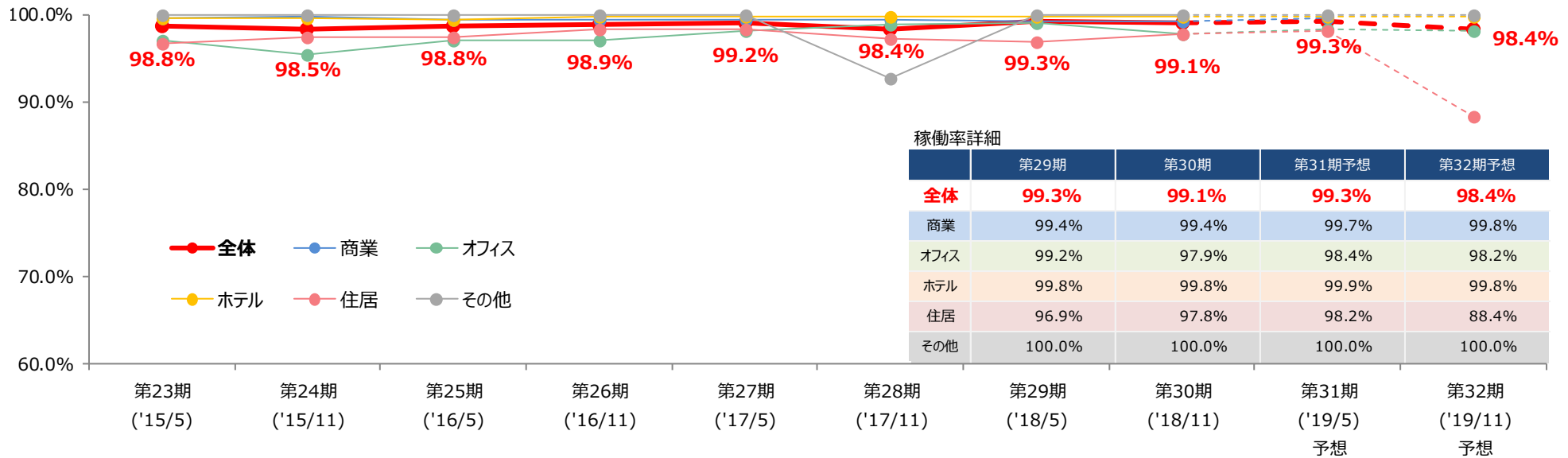
その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

■ポートフォリオ利回り(注)の推移



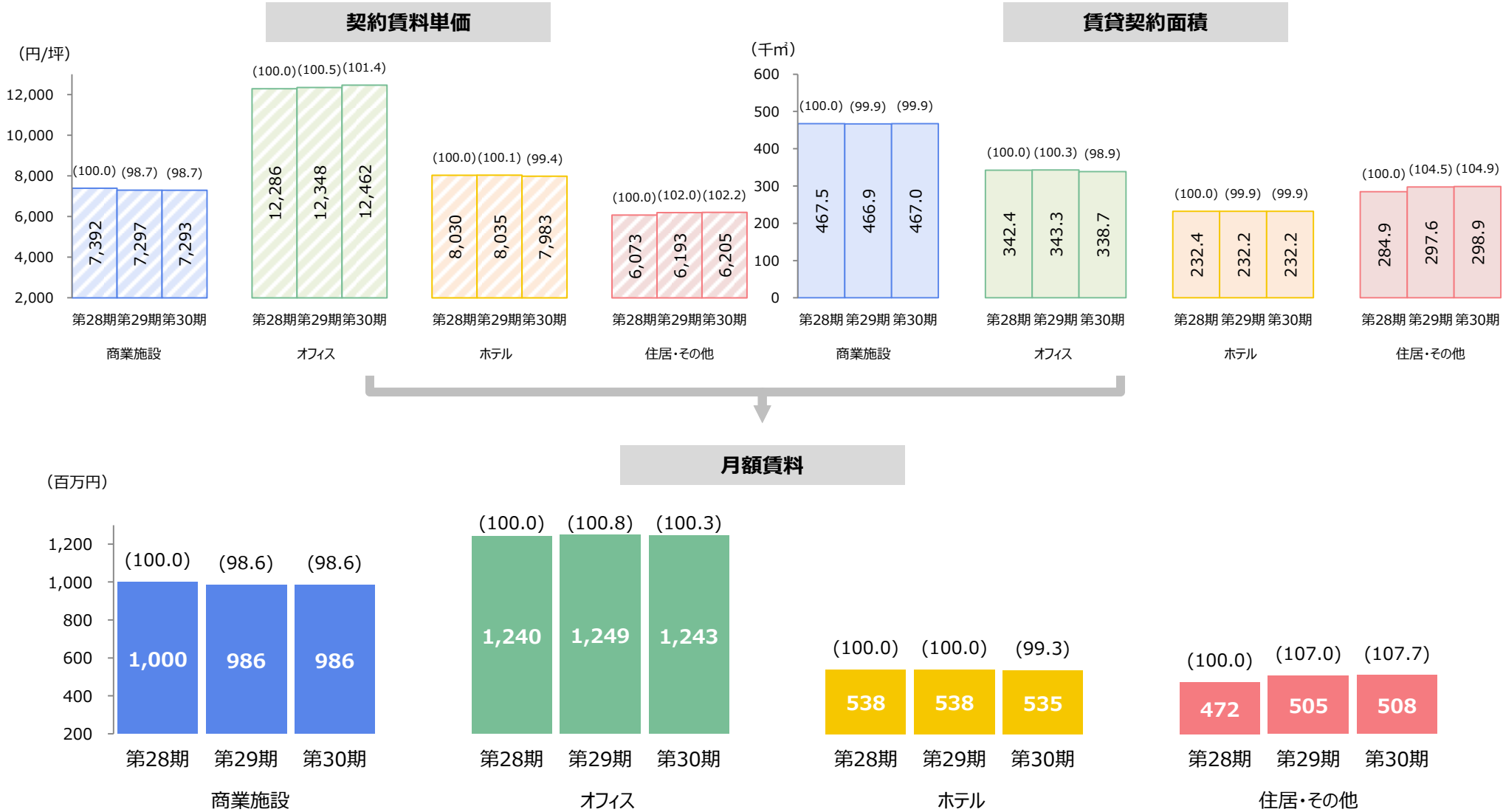
(注) 期末保有物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

■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（括弧内の数字は第28期（2017年11月）末を100とした指数）



(注1) 「継続保有物件」とは、UURが2018年11月末時点で過去一年以上保有している物件で、115物件が対象です。なお、一部持分を売却した「碑文谷ショッピングセンター」については、本投資法人が継続保有する30%持分相当に修正しています。

(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。

主要財務指標の推移

	2018年11月期 (第30期：183日)	2018年5月期 (第29期：182日)	2017年11月期 (第28期：183日)	2017年5月期 (第27期：182日)	2016年11月期 (第26期：183日)
総資産 (注1)	651,242百万円	648,503百万円	663,531百万円	675,885百万円	648,105百万円
物件数 (注1)	119物件	116物件	116物件	123物件	119物件
有利子負債額 (注1)	257,384百万円	255,884百万円	271,607百万円	285,857百万円	277,407百万円
純資産 (注1) (注2)	356,029百万円	355,017百万円	353,258百万円	351,801百万円	333,592百万円
1口当たり純資産 (注1)	116,536円	116,205円	115,629円	115,152円	112,966円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	3.6%	3.7%	3.4%	3.1%	2.9%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	6.6%	6.8%	6.4%	6.0%	5.9%
自己資本比率 (注1) (注5)	54.7%	54.7%	53.2%	52.1%	51.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	15.9倍	15.8倍	14.5倍	13.2倍	11.6倍
NOI	17,253百万円	18,051百万円	17,514百万円	17,528百万円	15,679百万円
FFO (注7)	13,974百万円	14,773百万円	14,144百万円	14,213百万円	11,870百万円

	2016年5月期 (第25期：183日)	2015年11月期 (第24期：183日)	2015年5月期 (第23期：182日)	2014年11月期 (第22期：183日)	2014年5月期 (第21期：182日)
総資産 (注1)	629,262百万円	598,077百万円	573,318百万円	561,415百万円	527,807百万円
物件数 (注1)	118物件	117物件	108物件	108物件	103物件
有利子負債額 (注1)	293,157百万円	264,707百万円	255,357百万円	269,157百万円	257,707百万円
純資産 (注1) (注2)	298,009百万円	297,340百万円	282,906百万円	258,335百万円	237,208百万円
1口当たり純資産 (注1)	108,313円	108,069円	106,987円	102,830円	99,659円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	3.0%	2.8%	2.8%	2.7%	2.5%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	6.1%	5.4%	5.8%	5.9%	5.6%
自己資本比率 (注1) (注5)	47.4%	49.7%	49.3%	46.0%	44.9%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	11.1倍	10.3倍	9.8倍	9.3倍	8.7倍
NOI	15,420百万円	14,847百万円	14,540百万円	13,894百万円	13,149百万円
FFO (注7)	11,939百万円	11,398百万円	11,354百万円	10,685百万円	10,033百万円

(注1) 期末時点

(注2) 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

(注5) 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

(注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)

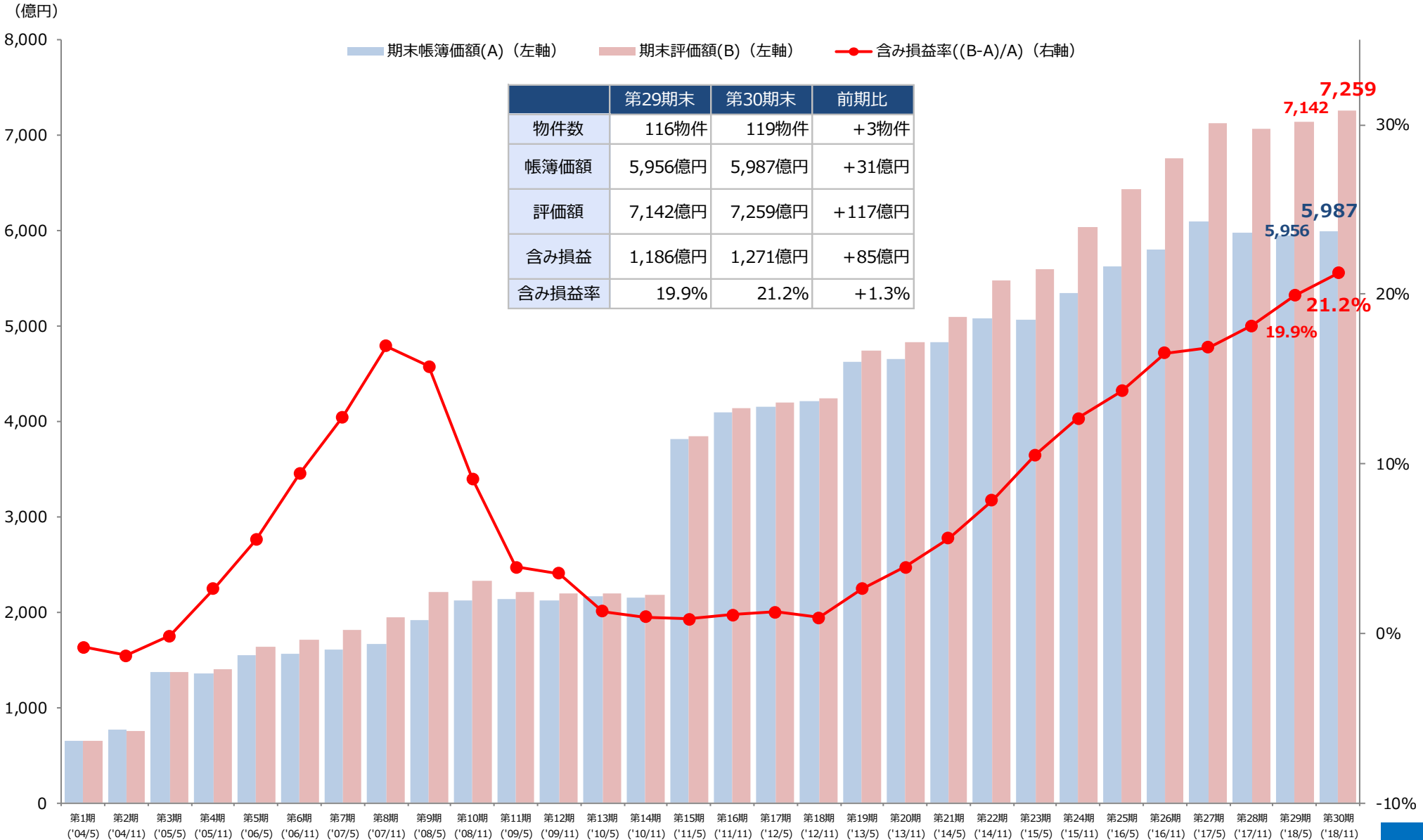
(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益

貸借対照表

	第29期 2018年5月31日現在		第30期 2018年11月30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	51,017	7.9%	50,579	7.8%	▲437	▲0.9%
	現金及び預金	20,427	3.1%	21,853	3.4%	+1,425	+7.0%
	信託現金及び信託預金	29,237	4.5%	27,799	4.3%	▲1,438	▲4.9%
	その他	1,351	0.2%	926	0.1%	▲425	▲31.4%
	固定資産	597,486	92.1%	600,662	92.2%	+3,176	+0.5%
	有形固定資産	586,283	90.4%	589,443	90.5%	+3,160	+0.5%
	建物等	14,935	2.3%	17,316	2.7%	+2,380	+15.9%
	土地	46,570	7.2%	47,997	7.4%	+1,426	+3.1%
	信託建物等	184,205	28.4%	182,221	28.0%	▲1,984	▲1.1%
	信託土地	340,571	52.5%	341,908	52.5%	+1,336	+0.4%
	無形固定資産	9,520	1.5%	9,507	1.5%	▲13	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	+0	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.3%	8,171	1.3%	+0	+0.0%
	その他	199	0.0%	186	0.0%	▲13	▲6.6%
	投資その他の資産	1,682	0.3%	1,711	0.3%	+29	+1.8%
	投資有価証券	144	0.0%	93	0.0%	▲50	▲34.9%
	長期前払費用	1,447	0.2%	1,527	0.2%	+80	+5.5%
その他	90	0.0%	89	0.0%	+0	▲0.3%	
資産合計	648,503	100.0%	651,242	100.0%	+2,738	+0.4%	
負債の部	流動負債	43,614	6.7%	31,775	4.9%	▲11,839	▲27.1%
	営業未払金	2,025	0.3%	2,305	0.4%	+280	+13.8%
	1年内償還投資法人債	15,000	2.3%	-	-	▲15,000	-
	1年内返済長期借入金	22,400	3.5%	25,207	3.9%	+2,807	+12.5%
	前受金(信託含む)	3,573	0.6%	3,520	0.5%	▲52	▲1.5%
	預り金(信託含む)	217	0.0%	27	0.0%	▲190	▲87.2%
	その他	396	0.1%	713	0.1%	+316	+79.9%
	固定負債	249,871	38.5%	263,437	40.5%	+13,566	+5.4%
	投資法人債	17,000	2.6%	17,000	2.6%	+0	+0.0%
	長期借入金	201,484	31.1%	215,177	33.0%	+13,693	+6.8%
	預り敷金保証金	3,284	0.5%	3,129	0.5%	▲155	▲4.7%
	信託預り敷金保証金	28,017	4.3%	28,061	4.3%	+43	+0.2%
	その他	85	0.0%	70	0.0%	▲15	▲17.9%
負債合計	293,485	45.3%	295,212	45.3%	+1,727	+0.6%	
純資産の部	投資主資本	355,107	54.8%	356,111	54.7%	+1,004	+0.3%
	出資総額	309,205	47.7%	309,205	47.5%	+0	+0.0%
	剰余金	45,902	7.1%	46,906	7.2%	+1,004	+2.2%
	出資剰余金	23,548	3.6%	23,548	3.6%	+0	+0.0%
	任意積立金	10,380	1.6%	11,569	1.8%	+1,189	+11.5%
	一時差異等調整積立金	7,395	1.1%	7,386	1.1%	▲8	▲0.1%
	配当準備積立金	2,984	0.5%	3,061	0.5%	+77	+2.6%
	圧縮積立金	-	-	1,120	0.2%	+1,120	-
	当期未処分利益	11,973	1.8%	11,788	1.8%	▲185	▲1.5%
	繰延ヘッジ損益	▲89	▲0.0%	▲82	▲0.0%	+7	▲7.9%
純資産合計	355,017	54.7%	356,029	54.7%	+1,011	+0.3%	

	第29期 (2017年12月1日～2018年5月31日)		第30期 (2018年6月1日～2018年11月30日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	29,166	100.0%	25,733	100.0%	▲3,432	▲11.8%
賃貸事業収入	22,378	76.7%	22,033	85.6%	▲344	▲1.5%
賃料収入	19,890	68.2%	19,511	75.8%	▲378	▲1.9%
共益費収入	1,631	5.6%	1,622	6.3%	▲8	▲0.5%
駐車場収入	702	2.4%	739	2.9%	+37	+5.3%
その他賃貸収入	154	0.5%	159	0.6%	+5	+3.5%
その他賃貸事業収入	1,841	6.3%	1,833	7.1%	▲7	▲0.4%
附加使用料	1,381	4.7%	1,655	6.4%	+274	+19.8%
賃貸事業一時収入	362	1.2%	79	0.3%	▲283	▲78.1%
その他雑収入	96	0.3%	98	0.4%	+1	+1.8%
不動産等売却益	4,944	17.0%	1,864	7.2%	▲3,080	▲62.3%
受取配当金	1	0.0%	2	0.0%	+0	+12.5%
営業費用	16,077	55.1%	12,838	49.9%	▲3,238	▲20.1%
賃貸事業費用	10,328	35.4%	10,663	41.4%	+334	+3.2%
公租公課	1,782	6.1%	1,885	7.3%	+103	+5.8%
外注委託費	1,685	5.8%	1,735	6.7%	+49	+3.0%
水光熱費	1,385	4.8%	1,644	6.4%	+258	+18.7%
損害保険料	31	0.1%	32	0.1%	+0	+2.5%
修繕費	833	2.9%	892	3.5%	+59	+7.1%
減価償却費	4,160	14.3%	4,050	15.7%	▲110	▲2.6%
その他賃貸事業費用	449	1.5%	422	1.6%	▲27	▲6.1%
不動産等売却損	3,584	12.3%	-	-	▲3,584	-
販売費・一般管理費	2,163	7.4%	2,174	8.5%	+11	+0.5%
資産運用報酬	1,863	6.4%	1,840	7.2%	▲22	▲1.2%
資産保管手数料	17	0.1%	17	0.1%	+0	▲1.0%
一般事務委託手数料	67	0.2%	65	0.3%	▲1	▲2.1%
役員報酬	4	0.0%	9	0.0%	+5	+119.0%
その他	211	0.7%	241	0.9%	+30	+14.4%
営業利益	13,089	44.9%	12,894	50.1%	▲194	▲1.5%
営業外収益	79	0.3%	26	0.1%	▲52	▲66.7%
その他	79	0.3%	26	0.1%	▲52	▲66.7%
営業外費用	1,193	4.1%	1,132	4.4%	▲61	▲5.2%
支払利息	1,000	3.4%	998	3.9%	▲2	▲0.2%
投資法人債利息	87	0.3%	63	0.2%	▲24	▲27.7%
投資法人債発行費	79	0.3%	-	-	▲79	-
その他	25	0.1%	70	0.3%	+44	+172.4%
経常利益	11,974	41.1%	11,789	45.8%	▲185	▲1.5%
税引前当期純利益	11,974	41.1%	11,789	45.8%	▲185	▲1.5%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	+0	+0.0%
当期純利益	11,973	41.1%	11,788	45.8%	▲185	▲1.5%

■ 期末帳簿価額及び期末評価額の推移



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29期末(2018/5/31)				第30期末(2018/11/30)				第30期末と第29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	A1	碑文谷ショッピングセンター	1	03/12/25	4,590	8,540	11,074	5.1%	+2,534	5,186	6,780	5.1%	+1,593	▲4,294	▲38.8%	±0%	▲941	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,123	4,750	5.6%	▲374	5,080	4,840	5.5%	▲240	+90	+1.9%	▲0.1%	+133	日本不動産研究所
	A4	レランドショッピングセンター	2	04/09/17	5,200	4,273	5,820	5.5%	+1,546	4,289	5,960	5.4%	+1,670	+140	+2.4%	▲0.1%	+124	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,277	6,520	4.4%	+242	6,248	6,470	4.4%	+222	▲50	▲0.8%	±0%	▲21	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,752	3,700	5.3%	+947	2,736	3,780	5.2%	+1,043	+80	+2.2%	▲0.1%	+96	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	5,056	5,140	4.9%	+84	5,027	5,230	4.8%	+202	+90	+1.8%	▲0.1%	+118	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,566	1,930	5.3%	+364	1,542	1,970	5.2%	+428	+40	+2.1%	▲0.1%	+64	日本不動産研究所
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,654	3,350	4.0%	▲305	3,643	3,350	4.0%	▲294	±0	±0%	±0%	+11	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,204	4,960	4.6%	+756	4,185	4,850	4.7%	+664	▲110	▲2.2%	+0.1%	▲92	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,197	3,930	6.0%	+732	3,170	3,870	6.1%	+700	▲60	▲1.5%	+0.1%	▲32	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,450	11,400	5.5%	▲1,051	12,450	11,400	5.5%	▲1,051	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,264	2,110	4.5%	▲154	2,251	2,160	4.5%	▲91	+50	+2.4%	±0%	+63	日本不動産研究所
	A15	心齋橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,922	26,100	4.2%	+4,177	21,875	26,100	4.2%	+4,225	±0	±0%	±0%	+47	日本不動産研究所
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,560	2,220	3.4%	+660	1,556	2,360	3.4%	+803	+140	+6.3%	±0%	+143	日本不動産研究所
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,373	3,570	4.5%	+1,196	2,365	3,600	4.5%	+1,234	+30	+0.8%	±0%	+38	日本不動産研究所
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,716	8,710	5.6%	+1,993	6,667	8,940	5.5%	+2,272	+230	+2.6%	▲0.1%	+279	日本不動産研究所
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,115	4,840	6.6%	+724	4,074	4,860	6.6%	+785	+20	+0.4%	±0%	+61	日本不動産研究所
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,193	2,050	5.1%	▲144	2,171	2,100	5.0%	▲71	+50	+2.4%	▲0.1%	+72	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,909	6,090	3.7%	+1,181	4,879	6,090	3.7%	+1,210	±0	±0%	±0%	+29	日本不動産研究所
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,010	4,060	4.6%	+1,050	2,974	4,060	4.6%	+1,085	±0	±0%	±0%	+36	日本不動産研究所
	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	3,240	4.5%	+499	2,740	3,280	4.5%	+539	+40	+1.2%	±0%	+40	日本不動産研究所
	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	2,530	5.4%	+260	2,270	2,550	5.4%	+280	+20	+0.8%	±0%	+20	日本不動産研究所
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	27,523	35,300	3.7%	+7,777	27,366	34,400	3.7%	+7,033	▲900	▲2.5%	±0%	▲743	日本不動産研究所
	A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,886	6,580	5.7%	+1,693	4,846	6,580	5.7%	+1,733	±0	±0%	±0%	+40	日本不動産研究所
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,598	5,950	4.9%	+1,351	4,609	6,120	4.8%	+1,511	+170	+2.9%	▲0.1%	+159	日本不動産研究所
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,280	4.7%	+429	6,850	7,280	4.7%	+429	±0	±0%	±0%	±0	谷澤総合鑑定所
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,909	2,120	5.3%	+210	1,903	2,120	5.3%	+216	±0	±0%	±0%	+6	日本不動産研究所
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,060	4.3%	+217	1,842	2,060	4.3%	+217	±0	±0%	±0%	±0	谷澤総合鑑定所
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,150	4.2%	+182	1,967	2,150	4.2%	+182	±0	±0%	±0%	±0	谷澤総合鑑定所
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,711	2,990	3.5%	+278	2,708	2,990	3.4%	+282	±0	±0%	▲0.1%	+4	日本不動産研究所
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,687	6,160	5.3%	+473	5,680	6,280	5.2%	+599	+120	+1.9%	▲0.1%	+126	日本不動産研究所
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,972	4,600	5.1%	+627	3,945	4,600	5.1%	+655	±0	±0%	±0%	+27	谷澤総合鑑定所
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,171	3,190	3.5%	+18	3,170	3,150	3.5%	▲21	▲40	▲1.3%	±0%	▲39	谷澤総合鑑定所
A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,591	10,700	4.3%	+1,108	9,557	10,400	4.3%	+843	▲300	▲2.8%	±0%	▲265	谷澤総合鑑定所	
A41	ケースデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,846	1,900	5.7%	+54	1,841	1,890	5.7%	+49	▲10	▲0.5%	±0%	▲5	谷澤総合鑑定所	
オフィス	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,114	3,160	4.0%	+1,046	2,108	3,230	3.9%	+1,122	+70	+2.2%	▲0.1%	+76	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,616	2,740	5.5%	+1,123	1,599	2,950	5.4%	+1,350	+210	+7.7%	▲0.1%	+227	日本不動産研究所
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,421	2,570	3.5%	+148	2,412	2,680	3.4%	+268	+110	+4.3%	▲0.1%	+119	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,269	3,710	4.0%	+1,440	2,263	3,810	3.9%	+1,547	+100	+2.7%	▲0.1%	+107	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,748	28,600	5.0%	+4,852	23,698	29,000	4.9%	+5,301	+400	+1.4%	▲0.1%	+450	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,601	32,300	4.6%	+12,699	19,553	33,000	4.5%	+13,447	+700	+2.2%	▲0.1%	+748	谷澤総合鑑定所
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,456	8,640	4.3%	+183	8,421	8,670	4.3%	+248	+30	+0.3%	±0%	+65	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,160	6,180	4.2%	+2,019	4,148	6,380	4.1%	+2,232	+200	+3.2%	▲0.1%	+212	日本不動産研究所

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29期末 (2018/5/31)				第30期末 (2018/11/30)				第30期末と第29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	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,445	16,500	3.7%	+2,054	14,419	17,100	3.6%	+2,681	+600	+3.6%	▲0.1%	+626	日本不動産研究所	
	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	11,905	12,000	3.8%	+94	11,854	12,400	3.7%	+545	+400	+3.3%	▲0.1%	+451	日本不動産研究所	
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,810	6,500	4.5%	+689	5,780	6,640	4.4%	+860	+140	+2.2%	▲0.1%	+170	日本不動産研究所	
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,749	7,580	4.5%	+830	6,716	7,680	4.4%	+964	+100	+1.3%	▲0.1%	+133	谷澤総合鑑定所	
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,231	4,050	4.2%	+818	3,226	4,190	4.1%	+964	+140	+3.5%	▲0.1%	+145	日本不動産研究所	
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,475	3,160	4.7%	+685	2,466	3,220	4.6%	+754	+60	+1.9%	▲0.1%	+69	日本不動産研究所	
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,145	2,350	3.8%	+205	2,138	2,410	3.7%	+272	+60	+2.6%	▲0.1%	+67	日本不動産研究所	
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,582	1,710	4.7%	+128	1,572	1,770	4.7%	+197	+60	+3.5%	±0%	+69	谷澤総合鑑定所	
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,074	11,300	4.2%	+2,225	9,013	11,600	4.1%	+2,586	+300	+2.7%	▲0.1%	+361	谷澤総合鑑定所	
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,532	7,440	3.9%	+907	6,499	7,710	3.8%	+1,211	+270	+3.6%	▲0.1%	+304	日本不動産研究所	
	B27	リーラヒジリガカ	15	10/12/01	2,750	2,618	3,090	4.3%	+472	2,615	3,220	4.2%	+604	+130	+4.2%	▲0.1%	+133	日本不動産研究所	
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,085	1,180	5.1%	+94	1,079	1,210	5.0%	+130	+30	+2.5%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所	
	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	2,500	3,350	3.8%	+850	2,495	3,520	3.7%	+1,025	+170	+5.1%	▲0.1%	+175	日本不動産研究所	
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,374	7,340	4.3%	+966	6,374	7,780	4.2%	+1,405	+440	+6.0%	▲0.1%	+439	谷澤総合鑑定所	
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,467	4,730	4.4%	+263	4,436	4,880	4.3%	+443	+150	+3.2%	▲0.1%	+181	谷澤総合鑑定所	
	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,703	9,710	4.9%	+7	9,667	10,000	4.8%	+333	+290	+3.0%	▲0.1%	+326	谷澤総合鑑定所	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,750	2,100	5.3%	+349	1,735	2,100	5.3%	+365	±0	±0%	±0%	+15	谷澤総合鑑定所	
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	868	1,090	5.7%	+222	859	1,100	5.7%	+240	+10	+0.9%	±0%	+18	谷澤総合鑑定所	
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,338	12,800	4.7%	+4,462	8,233	12,800	4.7%	+4,567	±0	±0%	±0%	+105	谷澤総合鑑定所	
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,055	2,880	4.4%	+825	2,041	2,960	4.3%	+919	+80	+2.8%	▲0.1%	+94	日本不動産研究所	
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,281	2,950	3.9%	+669	2,271	2,970	3.8%	+699	+20	+0.7%	▲0.1%	+30	日本不動産研究所	
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,364	2,030	5.3%	+666	1,345	2,060	5.2%	+715	+30	+1.5%	▲0.1%	+49	日本不動産研究所	
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,147	2,250	4.8%	+1,103	1,129	2,310	4.7%	+1,180	+60	+2.7%	▲0.1%	+77	日本不動産研究所	
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,169	3,010	4.0%	+840	2,162	3,090	3.9%	+928	+80	+2.7%	▲0.1%	+88	日本不動産研究所	
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,333	5,140	5.1%	+1,807	3,277	5,240	5.0%	+1,962	+100	+1.9%	▲0.1%	+156	日本不動産研究所	
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,954	18,600	4.9%	▲355	18,838	19,300	4.8%	+461	+700	+3.8%	▲0.1%	+816	日本不動産研究所	
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	11,745	11,600	4.3%	▲145	11,737	11,700	4.1%	▲38	+100	+0.9%	▲0.2%	+107	日本不動産研究所	
	ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	22,401	26,900	4.7%	+4,499	22,298	27,700	4.6%	+5,401	+800	+3.0%	▲0.1%	+902	日本不動産研究所
		C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,624	2,600	3.8%	+975	1,617	2,600	3.8%	+982	±0	±0%	±0%	+7	日本土地建物
		C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,132	3,770	5.1%	+637	3,084	3,800	5.0%	+715	+30	+0.8%	▲0.1%	+78	日本不動産研究所
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	4,060	5,140	4.7%	+1,079	4,015	5,140	4.7%	+1,125	±0	±0%	±0%	+45	日本土地建物
		C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,388	12,000	4.7%	+4,612	7,475	11,800	4.5%	+4,325	▲200	▲1.7%	▲0.2%	▲287	日本土地建物
		C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,269	6,420	4.3%	+2,150	4,417	6,580	4.2%	+2,163	+160	+2.5%	▲0.1%	+12	日本不動産研究所
		C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,951	6,700	4.2%	+1,749	4,945	6,860	4.1%	+1,915	+160	+2.4%	▲0.1%	+166	日本不動産研究所
C9		ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	4,292	4,810	-	+518	4,666	4,890	-	+224	+80	+1.7%	0.0%	▲294	日本不動産研究所	
C10		東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,686	3,130	4.0%	+443	2,673	3,140	4.0%	+466	+10	+0.3%	±0%	+23	大和不動産鑑定	
C11		東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,117	2,520	4.9%	+403	2,102	2,530	4.9%	+428	+10	+0.4%	±0%	+25	大和不動産鑑定	
C12		東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	746	827	6.1%	+81	739	837	6.1%	+97	+10	+1.2%	▲0.1%	+16	大和不動産鑑定	
C13		ロワジールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	20,630	22,700	5.5%	+2,069	20,461	23,200	5.4%	+2,738	+500	+2.2%	±0%	+669	日本不動産研究所	
C14		ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,549	18,100	5.4%	+550	17,492	18,100	5.4%	+607	±0	±0%	±0%	+57	日本不動産研究所	
C15		リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	17,364	16,800	5.5%	▲564	17,258	16,900	5.5%	▲358	+100	+0.6%	±0%	+206	谷澤総合鑑定所	
C16		ザ・ビー福岡天神	30	18/09/27	3,000	-	-	-	-	3,122	3,540	4.4%	+417	-	-	-	+417	日本不動産研究所	
D1		T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,440	2,370	4.2%	+930	1,428	2,370	4.1%	+942	±0	±0%	▲0.1%	+12	谷澤総合鑑定所	

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29期末 (2018/5/31)				第30期末 (2018/11/30)				第30期末と第29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 変化額	含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1			
住居	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,499	2,370	4.4%	+871	1,490	2,360	4.4%	+869	▲10	▲0.4%	±0%	▲2	日本不動産研究所
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,005	1,410	4.1%	+405	994	1,460	4.0%	+465	+50	+3.5%	▲0.1%	+61	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅 (マノン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,114	4,500	4.8%	+1,385	3,089	3,110	7.0%	+20	▲1,390	▲30.9%	+2.2%	▲1,365	日本不動産研究所
	D9	アプリー新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,483	3,590	5.2%	+1,107	2,458	3,590	5.2%	+1,131	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	976	1,550	4.9%	+573	958	1,580	4.8%	+622	+30	+1.9%	▲0.1%	+48	谷澤総合鑑定所
	D15	刈刈文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,691	3,450	4.3%	+758	2,662	3,450	4.3%	+787	±0	±0%	±0%	+29	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,221	1,310	4.7%	+88	1,205	1,330	4.6%	+125	+20	+1.5%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,027	1,310	4.7%	+283	1,011	1,330	4.6%	+319	+20	+1.5%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,717	4,230	5.7%	+1,513	2,668	4,290	5.6%	+1,621	+60	+1.4%	▲0.1%	+108	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,203	1,470	4.7%	+267	1,184	1,500	4.6%	+315	+30	+2.0%	▲0.1%	+48	日本土地建物
	D20	UURコート札幌篠路番番館	10	08/11/11	870	722	904	5.5%	+182	710	859	5.5%	+148	▲45	▲5.0%	±0%	▲34	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	828	755	4.7%	▲74	819	756	4.6%	▲64	+1	+0.1%	▲0.1%	+10	日本不動産研究所
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,314	1,740	4.8%	+425	1,295	1,630	4.7%	+334	▲110	▲6.3%	▲0.1%	▲91	日本不動産研究所
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,872	3,720	4.5%	+847	2,851	3,520	4.4%	+668	▲200	▲5.4%	▲0.1%	▲179	日本不動産研究所
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,837	3,000	5.1%	+1,163	1,808	2,920	5.0%	+1,112	▲80	▲2.7%	▲0.1%	▲51	日本不動産研究所
	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,315	1,650	4.7%	+335	1,296	1,560	4.6%	+263	▲90	▲5.5%	▲0.1%	▲71	日本不動産研究所
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,134	6,280	4.4%	+1,146	5,095	6,430	4.3%	+1,334	+150	+2.4%	▲0.1%	+189	谷澤総合鑑定所
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,865	3,100	5.2%	+234	2,852	3,160	5.1%	+307	+60	+1.9%	▲0.1%	+73	日本不動産研究所
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,385	1,460	4.4%	+75	1,380	1,490	4.3%	+110	+30	+2.1%	▲0.1%	+35	谷澤総合鑑定所
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	-	-	-	-	3,722	3,560	5.1%	▲163	-	-	-	▲163	日本不動産研究所
その他	E1	リカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,457	2,190	5.5%	+732	1,433	2,190	5.5%	+757	±0	±0%	±0%	+24	日本土地建物
	E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,816	5,480	5.4%	+664	4,794	5,210	5.7%	+415	▲270	▲4.9%	+0.3%	▲249	日本不動産研究所
	E3	壺川スエアビル	20	13/11/01	4,150	3,930	6,070	5.6%	+2,140	3,884	6,070	5.4%	+2,185	±0	±0%	▲0.2%	+46	日本不動産研究所
	E4	ザプレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,429	4,420	5.1%	+990	3,403	4,500	5.0%	+1,097	+80	+1.8%	▲0.1%	+106	日本不動産研究所
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	4,233	4,138	4,957	4.7%	+819	4,113	5,253	4.6%	+1,140	+296	+6.0%	▲0.1%	+321	日本不動産研究所
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,983	11,000	5.1%	+3,017	7,968	11,200	5.1%	+3,232	+200	+1.8%	±0%	+215	日本不動産研究所
	E7	クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,857	6,090	3.5%	+233	5,840	6,120	3.5%	+279	+30	+0.5%	±0%	+46	谷澤総合鑑定所
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,633	2,680	4.7%	+46	2,623	2,850	4.6%	+226	+170	+6.3%	▲0.1%	+180	日本不動産研究所
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,733	9,450	4.5%	+1,717	7,696	9,480	4.5%	+1,784	+30	+0.3%	±0%	+67	谷澤総合鑑定所
	E10	あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,237	1,320	5.2%	+82	1,231	1,310	5.2%	+78	▲10	▲0.8%	±0%	▲4	日本不動産研究所
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,684	2,610	4.8%	▲75	2,681	2,660	4.7%	▲21	+50	+1.9%	▲0.1%	+54	日本不動産研究所
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,993	1,970	4.8%	▲24	1,980	2,020	4.7%	+39	+50	+2.5%	▲0.1%	+63	日本不動産研究所
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	-	-	-	-	1,873	1,910	4.8%	+36	-	-	-	+36	日本不動産研究所
合計					613,908	595,604	714,237	4.7%	+118,633	598,764	725,945	4.5%	+127,181	+6,992	+1.0%	▲0.14%	+8,548	

(注1) 「B26 浜松町262ビル」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」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、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)」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) 「C9 ザ・ビー六本木」の増築建物建設のために、ザ・ビー六本木 隣接地 (取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。) を取得し、2017年11月より増築工事を実施していました (当該増築工事は2018年12月17日付で完了)。

そのため「評価額」は「収益還元法 (開発賃貸型)」による収益価格が採用されています (そのため、増築工事が完了するまでの期間においては、還元利回りが表示されません。) なお、本評価方法によると、収益価格は「増築後の建物及びその敷地の収益価格の現在価値」から「当該増築完了までに要する開発に係る諸費用の現在価値」を控除して算出されます。さらに、本物件については上記に加え「開発期間中の既存建物に係る純収益の現在価値」を考慮のうえ収益価格は査定されています。

また、「帳簿価額」についても、本隣接地を含めた金額を表示しています。

(注4) 「A1 碑文谷ショッピングセンター」は、2018年11月1日時点で、信託受益権の準共有持分70%を売却しています。

(注5) 「C14 ロイヤルバインズホテル浦和」は、2019年1月1日付で、「浦和ロイヤルバインズホテル」から名称変更しています。

(注6) 「D6 UURコート芝大門」は、2018年10月19日付で、「スカイコート芝大門」から名称変更しています。

(注7) 合計の変化幅、変化額は当期中に取得 (新規、追加) した物件及び売却した物件を除いて算出しています。また、合計の評価額 (④-②) において、「A1 碑文谷ショッピングセンター」については当期末時点の準共有持分30%前提で算出しています。

第30期物件収支・稼働率 1/5

(単位：千円)		A1	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14
全物件 合計		碓文谷 ショッピング センター	ジョイパーク 泉ヶ丘	レランド ショッピング センター	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	マリコム磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内
不動産賃貸事業収益	23,867,222		262,840	260,766	223,771		191,686		84,694	210,793	151,999	299,274	60,399
賃貸事業収入	22,033,656		228,090	207,716	198,724		157,186		84,689	159,705	151,999	299,274	59,839
その他賃貸事業収入	1,833,565		34,750	53,050	25,046		34,499		5	51,087	-	-	560
不動産賃貸事業費用	10,579,271		179,163	178,535	105,647		101,926		25,705	90,493	61,997	35,363	26,709
公租公課	1,800,952		15,281	10,966	18,664		11,828		3,470	13,036	19,186	34,980	3,422
諸経費	4,727,812	(注)	107,151	118,938	54,255	(注)	55,118	(注)	7,890	58,970	15,189	383	9,557
外注委託費	1,735,777		50,152	40,429	16,426		19,656		5,238	17,050	1,500	288	7,495
水道光熱費	1,644,439		40,188	39,548	21,872		34,125		-	34,013	-	-	-
損害保険料	32,693		356	261	143		205		56	158	378	95	59
修繕費	892,658		6,365	35,719	13,074		335		1,623	6,976	7,520	-	1,512
その他賃貸事業費用	422,244		10,088	2,978	2,738		795		972	772	5,791	-	490
減価償却費	4,050,506		56,730	48,630	32,727		34,979		14,343	18,486	27,621	-	13,729
不動産賃貸事業利益	13,287,950	201,000	83,676	82,231	118,123	81,480	89,759	28,733	58,989	120,299	90,002	263,910	33,690
減価償却費控除前利益 (NOI)	17,338,456	266,522	140,407	130,862	150,851	97,237	124,738	52,549	73,333	138,786	117,623	263,910	47,420
資本的支出額	1,406,805	1,372	13,374	65,016	3,595	-	6,555	-	1,804	130	-	-	490
稼働率 (2018年11月末時点)	99.1%	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	5.60%	7.09%	4.14%	5.02%	4.63%	6.04%	4.68%	5.14%	3.89%	6.75%	5.48%	4.42%	3.92%

(単位：千円)		A15	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31
		心齋橋OPA 本館	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	ヤマダ電機 テックランド New松戸本店	天神ロフト ビル
不動産賃貸事業収益	684,287	49,772	115,870	674,652	223,965			157,868	148,798					268,330
賃貸事業収入	683,334	45,775	104,784	514,308	223,065			138,143	114,447					244,779
その他賃貸事業収入	953	3,997	11,085	160,343	899			19,725	34,351					23,551
不動産賃貸事業費用	152,410	14,615	40,979	556,430	80,973			77,913	91,777					139,779
公租公課	76,576	3,089	6,911	52,697	24,236			7,373	6,121					26,019
諸経費	13,926	7,785	20,506	411,109	15,774	(注)		39,828	49,969	(注)	(注)	(注)	(注)	88,502
外注委託費	3,275	2,728	6,581	127,508	1,800			11,749	11,410					44,380
水道光熱費	-	3,692	9,159	115,568	-			11,814	25,483					35,843
損害保険料	660	32	91	825	502			122	105					253
修繕費	4,133	702	4,571	24,915	932			6,619	7,781					6,065
その他賃貸事業費用	5,857	629	102	142,290	12,539			9,522	5,188					1,959
減価償却費	61,906	3,740	13,561	92,623	40,962			30,711	35,685					25,257
不動産賃貸事業利益	531,877	35,157	74,890	118,222	142,992	32,108		79,955	57,021	33,502	47,663	509,489	149,642	128,551
減価償却費控除前利益 (NOI)	593,784	38,897	88,451	210,845	183,955	54,484		110,666	92,707	33,502	47,663	666,345	189,728	153,808
資本的支出額	13,234	400	5,645	45,044	-	-		1,341	-	-	-	-	-	35,949
稼働率 (2018年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.19%	4.91%	6.81%	5.97%	7.58%	4.35%	4.34%	5.52%	2.57%	4.42%	4.75%	7.35%	7.05%	

(注) 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。

第30期物件収支・稼働率 2/5

(単位：千円)	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	商業施設計	B1	B3
	鳴海ショッピングセンター(敷地)	ブラッシングウエーブ江の島	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		T&G浜松町ビル	福岡アーセナルビル
不動産賃貸事業収益		54,532			79,294		314,267	80,103	388,245		7,042,725	92,548	118,923
賃貸事業収入		48,599			72,181		225,810	73,779	326,676		6,419,423	82,769	109,319
その他賃貸事業収入		5,933			7,112		88,457	6,324	61,568		623,302	9,779	9,603
不動産賃貸事業費用		28,289			30,408		217,144	22,982	270,095		3,044,784	42,603	54,491
公租公課		4,262			1,163		24,686	856	32,046		548,218	9,846	7,455
諸経費	(注)	14,083	(注)	(注)	24,044	(注)	161,906	18,411	197,178	(注)	1,518,431	17,432	28,349
外注委託費		4,699			6,333		68,423	3,243	112,742		580,024	6,317	12,937
水道光熱費		4,587			2,591		63,427	5,677	53,697		501,290	6,238	10,059
損害保険料		58			57		370	49	932		7,859	85	122
修繕費		4,097			476		11,989	1,308	27,887		176,228	4,470	4,991
その他賃貸事業費用		640			14,585		17,695	8,131	1,920		253,028	320	239
減価償却費		9,944			5,201		30,551	3,714	40,870		978,134	15,323	18,686
不動産賃貸事業利益	150,994	26,242	43,982	49,109	48,885	157,525	97,123	57,121	118,149	55,833	3,997,940	49,945	64,432
減価償却費控除前利益 (NOI)	150,994	36,186	43,982	49,109	54,086	164,211	127,674	60,835	159,020	60,887	4,976,074	65,269	83,118
資本的支出額	-	3,659	-	-	955	250	3,203	3,030	6,100	-	211,152	9,760	1,335
稼働率(2018年11月末時点)	100.0%	56.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	88.2%	100.0%
修正NOI利回り	4.66%	4.01%	4.98%	5.21%	4.12%	5.96%	6.47%	4.04%	3.42%	6.94%	5.11%	5.77%	7.97%

(単位：千円)	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B13	B14	B17	B18	B20
	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	日立ハイテクビルディング	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	95,969	108,515	1,132,596	836,594	279,686	188,018	414,147	354,223	258,444	250,947	118,514	84,372	67,761
賃貸事業収入	82,552	108,515	1,005,097	836,594	255,832	170,364	408,278	325,944	217,315	229,146	114,114	84,372	59,874
その他賃貸事業収入	13,416	-	127,499	-	23,853	17,654	5,869	28,278	41,129	21,800	4,400	-	7,887
不動産賃貸事業費用	52,116	39,917	141,450	280,348	98,822	76,348	118,250	175,605	115,388	142,474	38,385	15,824	22,155
公租公課	14,140	11,588	85,824	52,122	13,688	10,223	43,246	39,083	20,036	20,697	10,506	3,933	6,516
諸経費	24,863	16,632	254,244	24,649	49,744	40,694	41,913	73,498	60,483	58,119	16,466	2,933	8,650
外注委託費	8,178	13,747	100,775	6,000	18,981	19,688	24,295	30,410	21,409	28,839	7,556	2,292	3,737
水道光熱費	6,991	-	119,823	-	20,824	16,675	14,934	29,555	28,914	22,181	4,259	-	4,176
損害保険料	336	101	1,223	964	238	146	312	387	325	350	85	44	44
修繕費	7,771	2,783	28,239	17,684	9,279	3,789	1,673	11,697	8,762	6,324	4,404	597	654
その他賃貸事業費用	1,584	-	4,181	0	420	394	697	1,447	1,072	422	160	-	38
減価償却費	13,112	11,696	201,382	203,575	35,389	25,430	33,090	63,023	34,869	63,657	11,412	8,956	6,988
不動産賃貸事業利益	43,853	68,598	591,146	556,246	180,863	111,670	295,897	178,617	143,056	108,472	80,129	68,547	45,606
減価償却費控除前利益 (NOI)	56,965	80,294	792,528	759,822	216,253	137,100	328,988	241,641	177,925	172,130	91,542	77,504	52,594
資本的支出額	3,828	4,881	145,333	156,012	1,875	13,135	6,636	41,795	4,416	30,214	5,963	-	235
稼働率(2018年11月末時点)	88.1%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.83%	7.45%	6.59%	7.89%	5.07%	6.51%	4.43%	3.98%	5.84%	4.87%	5.55%	6.01%	4.75%

(注) 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。

第30期物件収支・稼働率 3/5

(単位：千円)	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B34	B35	B36	B37	B38
	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 ヒジリガカ	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 マークス江坂	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
不動産賃貸事業収益	66,758	347,720	228,693	120,667	59,195	96,959	266,887	136,934	440,910	97,197	58,676	444,887	118,402
賃貸事業収入	57,953	313,248	200,613	107,823	51,080	87,401	230,031	121,883	403,735	88,260	53,526	386,491	102,722
その他賃貸事業収入	8,805	34,471	28,080	12,843	8,115	9,558	36,855	15,050	37,174	8,937	5,149	58,396	15,679
不動産賃貸事業費用	39,011	139,134	97,077	51,051	28,883	31,264	153,070	74,497	268,049	54,995	31,051	245,421	49,973
公租公課	5,703	22,185	15,266	12,722	2,151	5,991	25,778	16,706	38,644	8,717	4,962	32,907	11,310
諸経費	16,933	55,083	48,237	28,789	18,851	18,189	88,892	26,637	137,833	26,712	17,057	102,333	24,984
外注委託費	9,192	19,837	22,229	15,896	4,966	5,552	28,672	9,745	60,294	9,592	7,043	49,572	7,240
水道光熱費	6,388	32,523	19,056	7,469	6,676	6,660	35,407	11,076	51,295	10,262	6,693	46,204	12,971
損害保険料	93	268	159	116	57	52	359	185	610	119	68	500	131
修繕費	1,167	1,943	5,757	5,007	2,279	4,949	20,471	5,039	22,411	6,066	2,437	5,092	4,252
その他賃貸事業費用	92	511	1,035	300	4,870	975	3,981	591	3,222	670	814	962	387
減価償却費	16,373	61,865	33,573	9,539	7,880	7,083	38,398	31,152	91,572	19,564	9,030	110,180	13,678
不動産賃貸事業利益	27,746	208,585	131,616	69,615	30,311	65,695	113,816	62,437	172,860	42,202	27,625	199,465	68,429
減価償却費控除前利益 (NOI)	44,120	270,450	165,189	79,154	38,192	72,778	152,215	93,590	264,432	61,766	36,656	309,646	82,107
資本的支出額	6,974	810	-	7,007	2,310	3,789	38,998	452	55,353	4,168	824	5,136	-
稼働率 (2018年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	94.0%	79.9%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.15%	5.45%	4.82%	5.74%	6.57%	5.90%	4.43%	4.08%	5.50%	6.88%	7.41%	6.50%	7.80%

(単位：千円)	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5
	道玄坂 スクエア	グランスクエア 新栄	グランスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル	SS30	LOOP-X・M		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	M Zビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇
不動産賃貸事業収益	100,161	79,941	85,204	102,405	218,186	1,077,865	465,978	9,014,898	785,318	57,000	131,172	156,883	258,075
賃貸事業収入	91,162	73,401	77,364	95,286	188,528	971,614	406,641	8,198,864	785,318	57,000	131,172	141,660	258,075
その他賃貸事業収入	8,998	6,539	7,839	7,118	29,658	106,250	59,336	816,033	-	-	-	15,222	-
不動産賃貸事業費用	42,618	51,791	44,418	49,884	127,311	674,916	263,182	4,331,785	264,059	13,780	92,579	75,492	248,677
公租公課	6,031	7,619	7,848	8,154	13,105	126,734	44,987	766,442	87,064	6,269	9,540	9,508	15,928
諸経費	23,791	20,847	19,119	30,904	58,553	382,495	179,582	2,044,506	69,992	620	33,901	20,596	144,238
外注委託費	8,525	9,006	8,769	10,427	22,359	154,879	74,893	843,864	27,318	540	6,928	7,187	1,020
水道光熱費	5,596	7,533	9,018	6,471	28,885	158,422	49,906	803,154	4,222	-	1,698	13,224	-
損害保険料	77	116	111	99	230	2,401	532	11,063	1,103	80	169	183	308
修繕費	9,025	1,927	972	9,114	6,514	54,727	17,179	299,460	37,208	-	12,994	-	140,385
その他賃貸事業費用	566	2,262	246	4,791	563	12,063	37,071	86,963	141	-	12,110	-	2,524
減価償却費	12,794	23,325	17,451	10,825	55,652	165,685	38,613	1,520,836	107,001	6,891	49,136	45,387	88,510
不動産賃貸事業利益	57,543	28,149	40,785	52,521	90,875	402,949	202,795	4,683,112	521,259	43,219	38,593	81,390	9,398
減価償却費控除前利益 (NOI)	70,337	51,475	58,236	63,346	146,527	568,635	241,408	6,203,949	628,261	50,110	87,729	126,778	97,908
資本的支出額	2,905	4,125	180	3,173	-	49,579	31,147	642,362	4,672	-	856	-	189,383
稼働率 (2018年11月末時点)	98.8%	70.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	98.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.10%	6.94%	9.52%	6.02%	8.12%	6.23%	4.30%	5.81%	5.93%	5.31%	4.60%	5.36%	2.55%

第30期物件収支・稼働率 4/5

(単位：千円)	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	ホテル計	D1	D4
	UUR四谷三丁目ビル	四谷213ビル	ザ・ビー六本木	東横イン川崎駅前市役所通	東横イン広島平和大通	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	ロワジールホテル&スパタワー那覇	ロイヤルバインズホテル浦和	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	ザ・ビー福岡天神		T&G東池袋マンション	駒沢コート
不動産賃貸事業収益	167,617	188,543	72,668				856,793	572,913	983,604	45,029	4,436,459	68,698	60,560
賃貸事業収入	165,462	172,738	71,892				856,793	572,913	734,534	45,029	4,153,431	65,622	60,560
その他賃貸事業収入	2,154	15,805	775				-	-	249,069	-	283,028	3,076	-
不動産賃貸事業費用	59,807	65,090	38,946				290,081	248,031	474,789	7,686	1,932,720	29,772	16,915
公租公課	19,984	17,609	14,864				35,669	40,496	-	-	274,193	2,701	3,924
諸経費	17,210	24,753	11,378	(注)	(注)	(注)	48,802	90,920	326,838	1,159	792,434	14,759	4,690
外注委託費	3,745	6,302	1,093				1,740	37,307	73,106	320	168,350	6,935	604
水道光熱費	-	13,686	752				-	-	215,089	-	248,674	860	-
損害保険料	199	203	102				1,667	916	4,046	33	9,296	80	76
修繕費	13,156	4,494	8,728				40,321	46,715	30,463	-	334,469	5,978	4,008
その他賃貸事業費用	109	67	700				5,074	5,979	4,132	805	31,643	903	-
減価償却費	22,612	22,727	12,703				205,610	116,614	147,951	6,526	866,092	12,311	8,301
不動産賃貸事業利益	107,809	123,453	33,722	47,951	42,781	16,407	566,711	324,882	508,815	37,343	2,503,739	38,925	43,644
減価償却費控除前利益 (NOI)	130,421	146,180	46,426	61,144	57,541	22,874	772,321	441,496	656,766	43,870	3,369,831	51,237	51,945
資本的支出額	179,624	15,678	863	-	-	-	37,020	76,551	20,828	-	525,480	475	-
稼働率 (2018年11月末時点)	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	99.8%	98.4%	100.0%
修正NOI利回り	6.19%	5.81%	2.06%	4.59%	5.43%	6.12%	7.70%	5.03%	6.65%	7.65%	5.79%	5.06%	6.17%

(単位：千円)	D6	D7	D9	D10	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23
	UURコート芝大門	太平洋セメントメゾン浮間	アプリレ新青木	UURコート札幌北三条	クオオ文京小石川	グランルージュ栄	グランルージュ栄Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート名古屋名古屋駅	UURコート札幌篠路壱番館	パークサイト泉	UURコート大阪十三本町	UURコート錦糸町
不動産賃貸事業収益	32,800	124,080		52,583	101,912	42,383	36,831	168,516	45,888	33,173	25,705	52,408	119,748
賃貸事業収入	32,800	124,080		52,502	96,140	41,257	36,831	163,034	45,888	33,173	25,118	52,408	116,191
その他賃貸事業収入	-	-		80	5,771	1,125	-	5,481	-	-	586	-	3,557
不動産賃貸事業費用	14,671	35,510		30,839	50,003	37,734	19,728	89,473	26,380	18,021	19,619	27,230	52,141
公租公課	1,751	8,741		4,805	5,125	3,132	2,621	10,004	3,004	3,947	1,590	3,933	5,909
諸経費	1,810	1,457	(注)	7,767	16,038	16,374	983	30,784	5,077	2,820	9,236	4,397	22,588
外注委託費	328	1,236		2,590	7,531	5,406	53	9,912	2,834	2,034	2,355	3,879	10,841
水道光熱費	-	-		1,626	31	908	-	2,713	944	-	770	-	2,147
損害保険料	40	220		71	117	82	65	197	66	63	47	88	165
修繕費	1,441	-		3,417	7,381	5,256	760	4,282	1,231	623	2,910	428	7,063
その他賃貸事業費用	-	-		61	975	4,721	103	13,678	-	100	3,153	-	2,371
減価償却費	11,109	25,312		18,265	28,839	18,227	16,123	48,684	18,299	11,253	8,792	18,899	23,643
不動産賃貸事業利益	18,128	88,569	78,084	21,743	51,908	4,649	17,102	79,042	19,507	15,151	6,086	25,178	67,607
減価償却費控除前利益 (NOI)	29,238	113,881	103,621	40,009	80,748	22,876	33,226	127,727	37,806	26,405	14,878	44,077	91,250
資本的支出額	447	-	806	-	-	2,133	-	195	-	-	-	355	2,695
稼働率 (2018年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	85.3%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	91.2%	100.0%	96.1%
修正NOI利回り	4.96%	6.43%	6.82%	6.24%	5.08%	2.91%	5.10%	7.41%	5.12%	6.05%	3.30%	5.60%	6.28%

(注) 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。

第30期物件収支・稼働率 5/5

(単位：千円)	D24	D25	D26	D27	D28	D29	住居計	E1	E2	E3	E4	E5	E6
	UURコート札幌 南三条プレミア タワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木	グランルージュ 谷町六丁目	シャトレ大手町 S棟・N棟		リリカ 東北支店	KDDI府中 ビル	壺川 スクエアビル	ザブレイス オブトウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2MT 有明センタービル
不動産賃貸事業収益	109,200	53,673	186,275	93,436	43,136	100,657	1,664,916			304,398			
賃貸事業収入	105,043	52,516	180,361	93,436	41,705	97,474	1,629,396			252,813			
その他賃貸事業収入	4,157	1,156	5,913	-	1,431	3,182	35,520			51,584			
不動産賃貸事業費用	62,402	32,312	76,420	24,064	13,910	37,006	749,324			160,094			
公租公課	7701	3485	10524	6985	3493	-	101,600			18627			
諸経費	22,782	10,063	26,866	1,773	5,131	14,850	221,663	(注)	(注)	91,534	(注)	(注)	(注)
外注委託費	7,837	4,017	13,554	780	3,621	6,246	93,178			29,446			
水道光熱費	4,915	666	1,225	-	577	1,039	18,427			53,837			
損害保険料	163	68	267	176	59	157	2,477			368			
修繕費	9034	3132	8678	816	199	4568	71,750			3494			
その他賃貸事業費用	830	2,177	3,140	-	673	2,838	35,829			4,387			
減価償却費	31,918	18,763	39,029	15,305	5,286	22,156	426,060			49,932			
不動産賃貸事業利益	46,798	21,361	109,855	69,372	29,226	63,650	915,592	36,718	126,261	144,304	89,086	94,405	274,843
減価償却費控除前利益 (NOI)	78,716	40,124	148,884	84,677	34,512	85,806	1,341,653	61,573	147,504	194,236	115,483	119,539	290,387
資本的支出額	2,945	167	334	2287	464	561	13,870	559	-	4,320	-	-	733
稼働率 (2018年11月末時点)	89.3%	95.2%	97.1%	100.0%	98.8%	97.4%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	7.66%	5.80%	5.77%	6.19%	5.30%	5.51%	5.86%	5.99%	5.98%	9.34%	6.58%	5.63%	7.24%

(単位：千円)	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	その他計
	クオーツタワー	新習志野物流 センター	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	
不動産賃貸事業収益								1,708,222
賃貸事業収入								1,632,541
その他賃貸事業収入								75,680
不動産賃貸事業費用								520,656
公租公課								110,498
諸経費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	150,775
外注委託費								50,358
水道光熱費								72,892
損害保険料								1,996
修繕費								10,750
その他賃貸事業費用								14,778
減価償却費								259,382
不動産賃貸事業利益	93,873	56,927	146,179	28,294	52,072	37,057	7,538	1,187,565
減価償却費控除前利益 (NOI)	110,139	69,587	182,901	34,307	62,000	49,748	9,535	1,446,947
資本的支出額	-	2,363	-	-	5,962	-	-	13,939
稼働率 (2018年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.85%	5.43%	4.83%	5.70%	4.77%	5.06%	5.55%	5.91%

(注) 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。

2019年1月18日時点

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	A1	碑文谷ショッピングセンター	東京23区	東京都目黒区	4,590	0.7%	5,249.86	27,032.50	26,655.66	10	1期	2003/12/25	
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪圏	大阪府堺市	6,770	1.1%	10,368.45	29,250.71	13,611.24	10	1期	2003/12/22	
	A4	レランドショッピングセンター	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	4,194.68	2	5期	2006/04/14	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006/04/28	
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	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	0.7%	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	0.7%	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	1.1%	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	3.6%	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	0.3%	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	3,147.29	8	15期	2010/12/01	
	A21	モラーズ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.1%	79,484.47	54,689.28	41,738.82	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	0.8%	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	4.5%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18	
	A30	ヤマダ電機テックランドNew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	3,154.42	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	0.9%	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	1,167.63	12	25期	2015/12/04	
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.5%	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	愛知県西春日井郡	1,750	0.3%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8	27期	2016/12/01	
	A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.9%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28	
	オフィス	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.4%	453.81	3,296.58	2,420.85	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	2.3%	7,265.79	58,882.64	27,828.96	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	3.1%	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	東京都東区	8,500	1.4%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008/06/30	

2019年1月18日時点

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	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.7%	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	2.4%	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	1.9%	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	1.0%	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	10,744.60	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	0.4%	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	1.6%	1,183.52	10,694.91	7,382.62	17	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.1%	1,401.61	8,331.90	6,162.85	14	15期	2010/12/01
	B27	リーラビジザカ	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	1,723.03	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	1.1%	2,053.30	16,142.54	11,039.51	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	7,623.57	12	15期	2010/12/01
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪圏	大阪府吹田市	9,590	1.5%	3,929.31	33,316.53	19,963.32	9	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	0.2%	1,940.15	3,725.13	2,797.02	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	1.5%	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	0.4%	488.93	3,227.62	2,233.57	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	0.6%	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	1.8%	15,542.84	110,955.68	42,867.59	①2②6③1	27期	2017/03/30	
B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.8%	5,491.44	31,583.38	21,591.35	①7②6	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	3.4%	6,215.31	59,985.37	53,322.10	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	1.6%	-	-	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	0.8%	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	0.7%	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	7,550.16	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%	482.37	3,138.82	2,710.90	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	3.2%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	①7②6	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	2.8%	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	1.1%	-	-	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	2.6%	22,799.65	114,117.54	81,385.06	①1②2③1	29期	2018/01/26	

2019年1月18日時点

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	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
	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
	D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京23区	東京都北区	3,530	0.6%	6,456.64	12,691.43	12,691.43	14.6	2期	2004/10/26
	D9	アプリーレ新青木一番館	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	0.3%	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コート札幌篠路呑番館	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	0.3%	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	0.5%	924.27	6,890.13	5,460.45	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	7,763.23	1	18期	2012/06/28
	D25	グランレージュ中之島南	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	9,885.83	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	①1②1	30期	2018/07/03	
その他	E1	リカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	KDDI府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	0.8%	5,479.15	14,165.71	14,490.92	11	19期	2013/05/16
	E3	壱川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.7%	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	0.6%	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	4,233	0.7%	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	1.3%	8,307.00	22,917.94	23,995.01	①12②13	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	1.2%	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	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	5,788.52	9,207.73	9,237.87	14	30期	2018/10/30
合計					627,047	100.0%	665,318.36	1,675,830.04	1,464,466.27	6.46		

(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として第30期末 (2018年11月30日時点) の数値を記載しています。ただし、「A42 Luz武蔵小杉」は、2018年12月28日時点です。

(注2) 「B44 SS30」、「B45 LOOP-X・M」、「C13 ロワジュールホテル&スパタワー那覇」 「C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」 「D29 シャトレ大手町 S 棟・N 棟」及び「E6 第1・第2M T 有明センタービル」の「PML」は、それぞれの以下の値を記載しています。

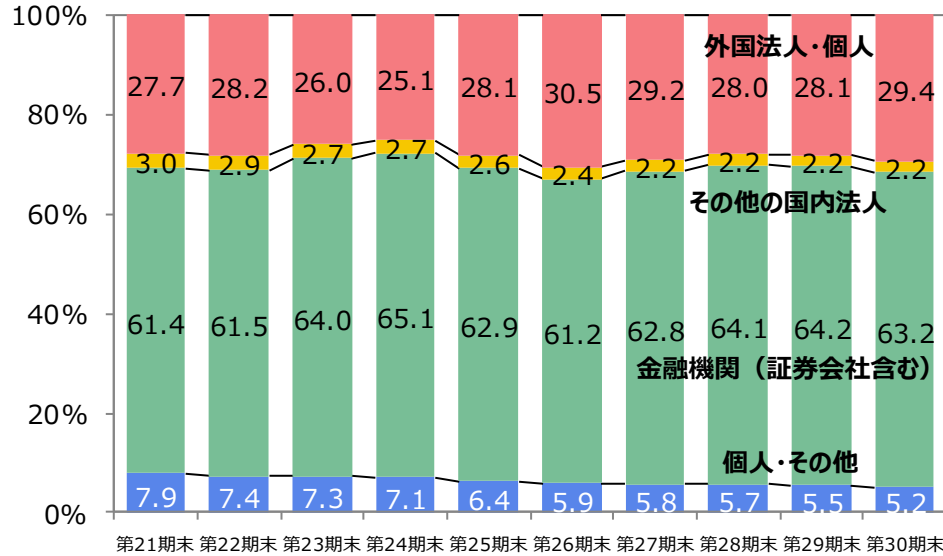
「B44 SS30」…①オフィス棟②フィットネスクラブ棟③ホテル棟 / 「B45 LOOP-X・M」…①LOOP-X②LOOP-M / 「C13 ロワジュールホテル&スパタワー那覇」…①本館②別館 /

「C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」…①ホテル棟②商業棟1号館③商業棟2号館 / 「D29 シャトレ大手町 S 棟・N 棟」…①S 棟②N 棟 / 「E6 第1・第2M T 有明センタービル」…①第1M T 有明センタービル②第2M T 有明センタービル

(注3) 合計欄に記載の「PML」は、第30期末時点のポートフォリオ全体に係るPML値を記載しています。

投資主・投資口の概況

■ 投資口数 所有者別保有割合の推移

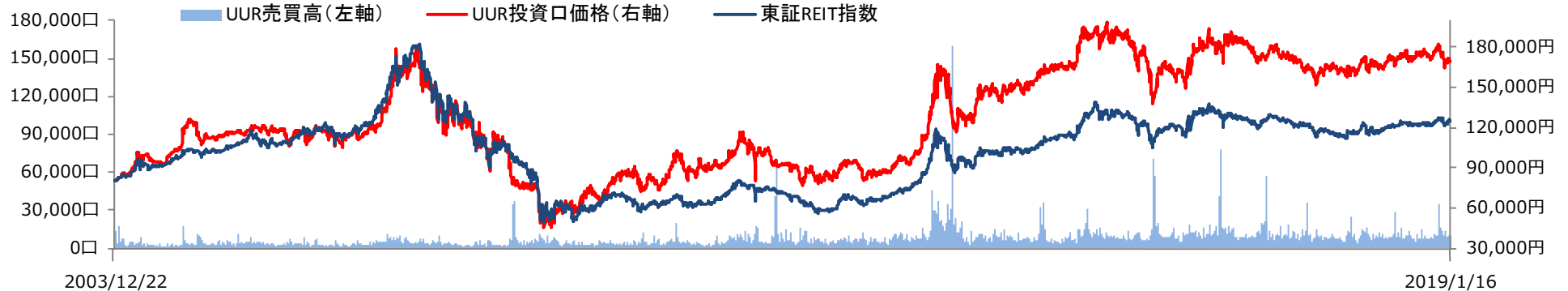


第21期末 第22期末 第23期末 第24期末 第25期末 第26期末 第27期末 第28期末 第29期末 第30期末

第30期末：発行済投資口数 3,055,087口、総投資主数 20,408名

第29期末：発行済投資口数 3,055,087口、総投資主数 21,303名

■ 投資口価格と売買高の推移 (注1~4)



(注1) 出典：QUICK

(注2) 2003年12月22日～2019年1月16日のUURの投資口価格及び売買高です。

(注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。

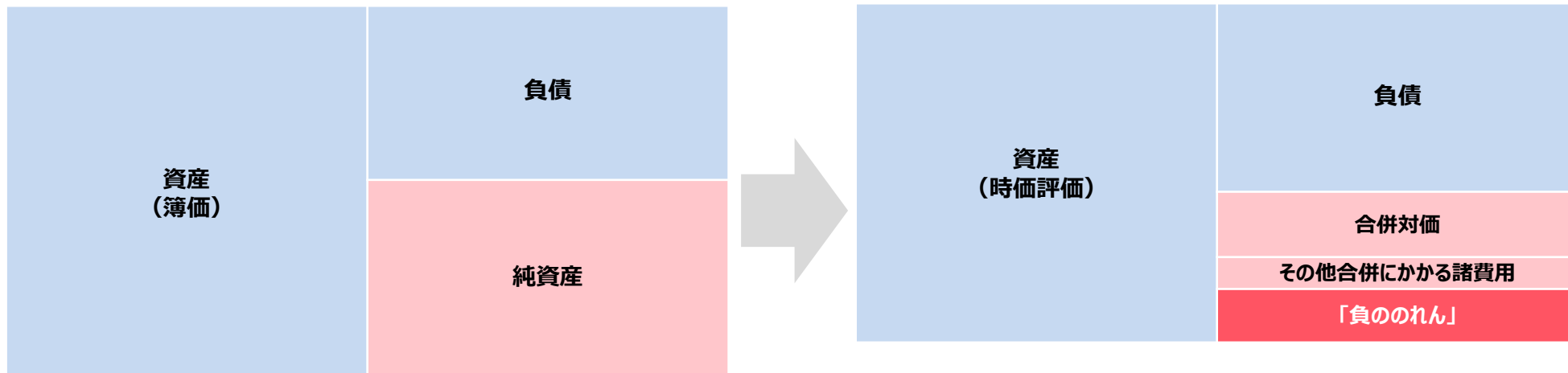
(注4) 東証REIT指数は2003年12月22日時点の投資口価格を基準に指数化して表記しています。

■ 主要投資主 (第30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)	634,899	20.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	498,601	16.3%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	124,928	4.1%
4	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	95,713	3.1%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	80,359	2.6%
6	SMBC日興証券株式会社	44,302	1.5%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	39,490	1.3%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	31,833	1.0%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	30,613	1.0%
10	みずほ信託銀行株式会社	28,454	0.9%
11	株式会社中国銀行	27,728	0.9%
12	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	27,397	0.9%
13	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	27,107	0.9%
14	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	26,874	0.9%
15	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	26,799	0.9%
合計		1,745,097	57.1%

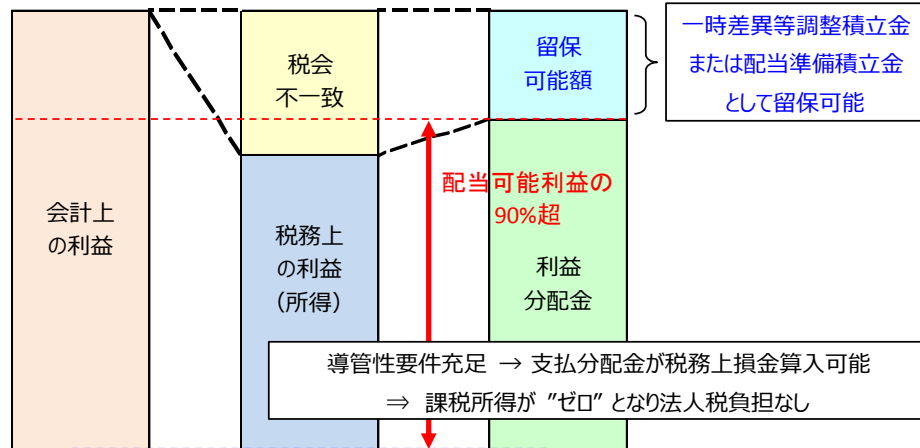
■ 合併による負ののれんの発生

(「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
【会計】 【税務】



【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っていただければ適用可能)	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	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	
	A：上記制度に基づき算出された「圧縮限度額」	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)

	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) (予定)	約11.7億円	先行取得土地等	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：平成21年及び平成22年取得の土地等（土地取得価額合計約34億円）

(注) 本ページの記載は、2019年1月18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当たっては、本投資法人の状況、税法等の解釈・取扱等によって異なることがありますので、ご注意願います。

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。 <ul style="list-style-type: none"> ・第27期：2016年12月1日～2017年5月31日、運用日数182日 ・第28期：2017年6月1日～2017年11月30日、運用日数183日 ・第29期：2017年12月1日～2018年5月31日、運用日数182日 ・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
取得価格 / 売却価格	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。
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。
負ののれん / 一時差異等調整積立金	本合併により発生した会計上の負ののれん発生益に基づく任意積立金である「一時差異等調整積立金（第27期以降）」を指します。 また会計上の「一時差異等調整積立金の取崩し」のことを便宜上、「負ののれん充当」「負ののれん加算」又は「負ののれん活用」等と表記することがあります。
任意積立金	UURにおける、負ののれんとは別に留保された配当準備積立金及び圧縮積立金を指します。
配当準備積立金	UURにおける、負ののれんとは別に留保された任意積立金を指します。
内部留保（額）	「負ののれん」及び「任意積立金」の総称です。 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。
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では、本合併によりNCI物件において「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」に差異があるため、減価償却費又は売却損益等において税会不一致が生じます。

用語	定義
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。
キャッシュフロー（C/F）稼働率	賃貸契約面積から、フリーレント等により賃料が発生していない賃貸契約面積（フリーレント面積）を控除した、実際に賃料が発生している賃貸契約面積に基づき算出した稼働率を指します。
GOP	「Gross Operating Profit」の略であり、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。
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。
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。



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)

ファイナンス・チーム 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。