

2017年11月期(第 28 期)決算

(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

*Towards Sustainable
DPU Growth*

2018年1月



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

証券コード：8960

目次

◇目次及びディスクレーム	1
◇主なイベント・スケジュール	2
1. 運用概況と分配金予想	3
2. 運用戦略とその実践	7
3. 今後の重点施策	25
4. 参考資料	29

ディスクレーム

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。

また本資料のご利用にあたっては、51～52ページ「用語の定義集」も御確認をお願いいたします。

以上

本資料については、特段の注記が無い限り、金額については表示単位未満切捨て、比率、年数及び倍率等については表示単位未満四捨五入して表示しています。

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28期	6月	「ホテル林&スパ 那覇」 客室増室・宴会場等改装工事	借入金（98億円） 返済
	7月	「吉川物流センター」 取得 「ザ・ビー福岡天神」 オープン	借入（65億円） → 第7回投資法人債（65億円）償還
	8月		
	9月	「芦屋川西ショッピングセンター」 売却	借入金（44億円） 返済
	10月	「SK名古屋ビルディング」 他6物件 売却 「KICAM武蔵村山TMK 優先出資証券」取得 (武蔵村山倉庫)	
	11月	「ホテルJALシティ那覇」 客室等改装工事 「ザ・ビー六本木」 増築・改修工事	
第29期	12月	2017年12月完了	第10回投資法人債 (40億円) 償還
	2018年 1月	「リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」 取得予定	
	2月		
	3月	2018年6月完了予定	借入金（137億円） 返済予定
	4月	優先交渉権行使可能期間 (2017年7月～2019年6月)	
	5月	優先交渉権行使可能期間 (2018年10月～2019年10月)	第11・12回投資法人債 (100億円) 償還予定
第30期 以降	6月～	増築：2018年12月完了予定 改修：2019年3月完了予定	

(注) 第29期以降については、2018年1月16日時点において確定・決定・発生效、または想定される事項を記載しています。



1

運用概況と分配金予想

■ 第28期(2017年11月期) 1口当たり分配金**3,358円**

～最高額更新／8期連続の増配～  10期連続の増配予想

	第27期 (実績)	第28期 (実績)	第29期 (予想) (注1)	第30期 (予想) (注1)
1口当たり分配金	3,250円	3,358円 (期初予想 3,350円) <small>(注2)</small>	3,400円 (期初予想 3,400円) <small>(注2)</small>	3,420円

(注1) 2018年1月16日公表数値

(注2) 期初予想：2017年7月14日公表数値

■ 物件入替を通じた、ポートフォリオの質的改善・収益性向上

～市況と物件の将来性を注視し、大規模な物件入替を実施～

資産規模 第27期末		123	6,215	資産規模 第28期末		116	6,109	
		物件	億円			物件	億円	
第28期	物件取得	1件	取得価格 19.6億円	第29期	物件取得 (予定)	1件	取得価格 166.0億円	
	優先出資	1件	出資額 0.5億円					
	物件売却	8件	売却価格 135.7億円					
				資産規模 (予定)		117	6,275	
				'18/1/26時点	物件	億円		

■ 丸紅による資産運用会社100%子会社化

～丸紅のコミットメントの一層の強化／意思決定の迅速化～

株主	保有比率
丸紅株式会社	95%
極東証券株式会社	5%

2017年12月22日付

株主	保有比率
丸紅株式会社	100%

第28期決算の概要

(単位：百万円)

項目	第27期実績 (A)	第28期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第28期予想 (C)	予想対比 (B-C)
不動産賃貸事業収益 (うち賃料・共益費)	22,919 (20,855)	23,764 (21,349)	+845 (+494)	23,856 (21,477)	▲91 (▲127)
不動産賃貸事業費用 (うち修繕費) (うち減価償却費) (うち公租公課)	9,382 (657) (3,991) (1,646)	10,360 (863) (4,109) (1,816)	+977 (+206) (+118) (+169)	10,324 (807) (4,111) (1,720)	+36 (+56) (▲1) (+96)
不動産賃貸事業利益 (NOI (減価償却費控除前利益))	13,536 (17,528)	13,404 (17,514)	▲132 (▲14)	13,533 (17,643)	▲128 (▲129)
不動産等売却損益	63	1,284	+1,221	-	+1,284
販管費	2,102	2,207	+105	2,213	▲5
営業利益	11,497	12,482	+985	11,320	+1,162
営業外損益	▲1,212	▲1,162	+49	▲1,160	▲2
経常利益	10,286	11,320	+1,034	10,160	+1,160
当期純利益	10,285	11,319	+1,034	10,159	+1,160
[1口当たり当期純利益 (円/口)]	(3,366)	(3,705)	(+339)	(3,325)	(+380)
負のれん充当額 (+)	75	75	-	75	-
配当準備積立金積立額 (▲)	431	1,136	+704	-	+1,136
分配金総額	9,929	10,258	+329	10,235	+24
1口当たり分配金 (円/口)	3,250	3,358	+108	3,350	+8
期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,055,087	-	3,055,087	-
資本的支出 (CAPEX)	1,584	1,575	▲9	2,809	▲1,232

(注) 業績予想は2017年7月14日公表数値を記載しています。

当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します)

第27期実績⇒第28期実績			
賃貸事業利益	▲132		
・第27期取得物件	+565 (賃貸事業収益)	+1,133 (賃貸事業費用)	▲569
・第27期売却物件	+23 (賃貸事業収益)	▲125 (賃貸事業費用)	+149
・第28期取得物件	+26 (賃貸事業収益)	+37 (賃貸事業費用)	▲11
・第28期売却物件	▲137 (賃貸事業収益)	▲174 (賃貸事業費用)	+38
・その他物件	▲478 (賃貸事業収益)	▲26 (賃貸事業費用)	▲453
・2016年取得物件 固都税費用化	▲131		
不動産売却損益	+1,221		
販管費	▲105 (資産運用報酬の増▲65、総会費用▲13 etc.)		
営業外損益	+49 (支払利息の減+26、不動産等除却損の減+32 etc.)		

第28期予想⇒第28期実績			
賃貸事業利益	▲128		
・第27期取得物件	+58 (賃貸事業収益)	+21 (賃貸事業費用)	+36
・第28期取得物件	+26 (賃貸事業収益)	+37 (賃貸事業費用)	▲11
・第28期売却物件	▲76 (賃貸事業収益)	▲127 (賃貸事業費用)	+51
・その他物件	▲71 (賃貸事業収益)	▲22 (賃貸事業費用)	▲47
・控除対象外消費税の増▲65 (売却による負担増)			
不動産売却損益	+1,284		
販管費	+5		
営業外損益	▲2		

第27期取得物件 (5物件)	第28期売却物件 (8物件)
・ケーズデンキ名古屋北店 ('16/12)	・芦屋川西ジョットンガマート ('17/9)
・セントヒルズ ('16/12)	・SK名古屋ビルディング ('17/10)
・新習志野物流センターⅡ ('17/1)	・名古屋錦シティビル ('17/10)
・S S 30 ('17/3)	・太平洋メント社宅(習志野社宅) ('17/10)
・LOOP-X・M ('17/4)	・太平洋メント東久留米寮新館 ('17/10)
第27期売却物件 (1物件)	・UURJ-ト千葉蘇我 ('17/10)
・パシフィックマークス新浦安 ('17/5)	・南山J-ト1号館 ('17/10)
第28期取得物件 (1物件)	・南山J-ト2号館 ('17/10)
・吉川物流センター ('17/7)	

丸紅グループによる本投資法人へのコミットメント

資産運用会社の親会社である丸紅株式会社は、2017年12月22日付で資産運用会社の株式5%を追加取得し、100%子会社化しました。本投資法人は丸紅グループのノウハウ、情報ネットワーク等多様な機能をフルに活用して、総合型REITの強みに更に磨きをかけ、投資対象不動産の裾野拡大と、ポートフォリオの収益力の向上を目指します。

Marubeni

世界で事業展開する総合商社・丸紅：5グループ 16本部で幅広い産業をカバー



本投資法人と関連のある丸紅グループ企業の例

出資比率：95%→100%
情報提供、人材供給などの支援

資産運用会社

MGL エムジーリス株式会社

「フレキシブルなリース会社」
物件の供給
ブリッジ機能の提供

M 丸紅新電力

「電力小売のフロントランナー」
エリアや用途ごとに
電気料削減の提案

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

資産運用

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

運用資産 6,275億円
(2018年1月26日時点 (予定))
の総合型REIT

Marubeni
Real Estate
Management

「不動産のソリューションプロバイダ」
不動産売買仲介、プロパティマネジ
メント、不動産管理、工事管理等

Marubeni
Safenet
丸紅セーフネット株式会社

「保険のトータルアドバイザー」
個別物件やポートフォリオの状況を
把握した上で保険を提案・アレンジ



2

運用戦略とその実践

外部成長

■ 継続的な物件取得／利回り目線（償却後4%目途）の堅持

- － セクター毎の競争状況勘案した機動的な投資判断
- － 多様な手法を駆使し、物件取得機会を創出

■ 物件入替を通じたポートフォリオの質的改善・収益性向上

- － 物件の将来性（競争状況・収益性・代替性等）と市況の見極め／機動的判断

直近2決算期 (2016年12月～2017年11月)		
取得実績 (優先出資除く)	6件	取得価格 370 億円 (想定償却後利回り：4.5%)
売却実績	9件	売却価格 177 億円 (取得価格：165億円)

内部成長

■ テナントリレーションを重視した中長期的視点での物件運営

- － 戦略的投資を通じた物件競争力の向上
- － 物件潜在力を引き出す、広い視野に立ったテナントリーシング
- － 不断のコスト低減による物件収益性の改善

財務運営

■ 市況の急変に対応しうる強固な財務体質の構築／リスク耐性の強化

- － 資金調達コストの継続的低減
- － 内部留保の拡充と戦略的活用

物件取得予定 (第29期)

C15

リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity

ホテル

所在地	福岡県北九州市
構造・規模	[ホテル棟] SRC/RC/S B1/30F [商業棟①] SRC B1/7F [商業棟②] SRC/RC B1/11F
建築時期	[ホテル棟] 1993年3月 [商業棟①] 1993年3月 [商業棟②] 1992年8月
取得予定価格	16,600百万円
想定NOI利回り	6.5%
想定償却後利回り	4.8%
稼働率	99.5% (2018年1月26日時点)
取得予定日	2018年1月26日



- ✓ 関門都市圏の中心拠点「小倉」駅至近に立地するホテル・商業施設を核とする大型複合施設
- ✓ 高いブランド力を持つ「リーガロイヤルホテルグループ」のコア拠点、九州を代表するハイグレードなフルサービス型ホテル
- ✓ ポップカルチャー特化型商業施設
行政とも連携して発信力を高め、周辺施設と差別化

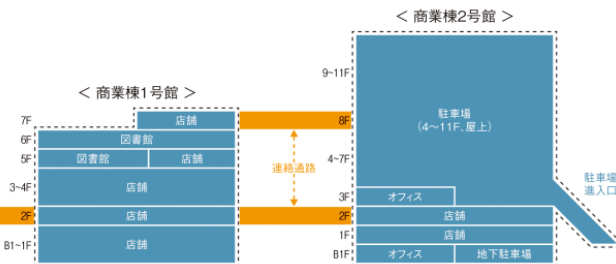
30F
29F
28F

14-27F

13F

8-12F

7F
6F
5F
4F
3F
2F
1F
B1F



小倉駅 及び 周辺ビル

「リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」参考資料

～北九州市「小倉」駅（新幹線口）の整備事業～

出典：北九州市役所「小倉駅新幹線口地区整備構想（平成27年8月改訂）」を基に資産運用会社で作成

環境未来都市の玄関口としてシンボリックな広場空間を確保し、多彩な大規模イベント開催による賑わい空間の創出や新幹線口地区の回遊拠点の形成を目指す〔代表施設：あさの夕風公園〕

医療・福祉機能の確保を図り、様々な世代の街なか居住を支える多様な生活・安心サービスを提供する都市空間の形成を目指す
〔代表施設：小倉記念病院〕

〔アメニティゾーン〕

〔シンボルゾーン〕

〔コンベンションゾーン〕

〔アクティブゾーン〕

〔ワーク・ライフゾーン〕

ミクニワールドスタジアム北九州を中心としたスポーツ・コンサート等のイベントや、賑わい施設や周辺の集客施設との連携による一体的なイベントの開催によって、元気や活力を発進するにぎわい空間の形成を目指す
〔代表施設：ミクニワールドスタジアム北九州、浅野町緑地〕

西日本総合展示場と北九州国際会議場を核とした、MICEの誘致・開催により、多様な人々の交流の場を創出する交流拠点の形成を目指す
〔代表施設：西日本総合展示場、北九州国際会議場〕

コンベンション機能を補完する大型ホテルのほか、立地特性を活かした商業・業務・住居等の都市機能の集積により、集約型都市空間の形成を目指す

〔代表施設：リーガロイヤルホテル、あるあるCity〕

海上ターミナル機能のほか、防災機能を確保するとともに、大規模未利用地の有効活用や緑地整備により、市民に開かれた親水空間としての魅力づくりを図り、多様な市民のニーズに応える港湾空間の形成を目指す
〔代表施設：フェリーターミナル、防災緑地、砂津緑地〕

E12 吉川物流センター

その他

所在地	埼玉県吉川市（首都圏地域）
構造・規模	S 5F
建築時期	1997年4月
取得価格	1,960百万円
想定NOI利回り	5.0%
想定償却後利回り	3.8%
稼働率	100.0%（2017年11月末日時点）
取得日	2017年7月27日



- ✓ 売主（SBSロジコム株式会社）とは2件目となるセール・アンド・リースバック案件
- ✓ 総面積約35.8万㎡の工業団地「東埼玉テクノポリス」内に所在、東京近郊の物流立地



K I C A M武蔵村山特定目的会社 優先出資証券

- ✓ 「武蔵村山倉庫」（本物件）を保有する「KICAM武蔵村山特定目的会社」の優先出資証券50百万円（出資持分6.8%）を取得（出資）⇒将来の本物件購入に係る優先交渉権を獲得

K I C A M武蔵村山特定目的会社の概要（注1）	
本物件等（注2） 1,887百万円	特定社債 1,087百万円 その他負債 60百万円 優先出資 740百万円 特定出資 1万円

武蔵村山倉庫

所在地	東京都武蔵村山市（首都圏地域）
敷地面積	5,788.52㎡
延床面積	9,207.73㎡
構造・規模	S 4F
建築時期	2001年10月
用途	倉庫・事務所
優先交渉権の概要	1,800百万円以上で購入可 (2018年10月13日から2019年10月12日まで)

(注1) 金額は、2017年10月13日時点の想定値を記載しています。なお金額は単位未満切捨てで記載しているため、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しません。

(注2) 「本物件等」は、主に土地及び建物です。



物件売却 (第28期)

(単位：百万円)

物件名称 (用途)	所在地	売却日	取得価格	鑑定評価額 (注1)	帳簿価額 (注2)	売却価格	売却損益	売却ポイント
 芦屋川西 ショッピングマート (商業施設)	兵庫県 芦屋市	2017年 9月1日	769	1,160	738	2,912	+2,061	一棟貸テナント退去、 好条件の購入意向
 SK名古屋ビルディング (オフィスビル)	愛知県 名古屋市	2017年 10月11日	5,400	4,970	5,478	4,970	▲626	将来の賃料減少リスク、 築年数経過による維持・管理 コスト増加懸念
 名古屋錦シティビル (オフィスビル)			2,670	2,470	2,381	2,480	+38	
 太平洋セメント社宅 (習志野社宅) (住居)	千葉県 船橋市		1,140	1,260	988	840	▲172	一棟貸 (社宅・寮利用) テナント退去通知受領 リテナント難度
 太平洋セメント 東久留米寮新館 (住居)	東京都 東久留米市		480	545	456	390	▲78	
 UURコート千葉蘇我 (住居)	千葉県 千葉市		620	679	574	600	+9	リテナント難度
 南山コート1号館 (住居)	愛知県 名古屋市		1,070	873	916	950	+8	ドミトリータイプの特殊仕様、 維持・管理コスト増加懸念
 南山コート2号館 (住居)			450	428	376	430	+42	
合 計			12,599	12,385	11,911	13,572	+1,283	

(注1) 2017年5月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 売却日時点の帳簿価額を記載しています。

ポートフォリオ入替実績

⇒ 物件入替を通じた、ポートフォリオの質的改善・収益性向上を追求

取得



第22期 ('14/11)

108^(注1) 物件
資産規模

5,199 億円

修正NOI利回り
5.48%

償却後NOI利回り
4.14%



24物件 1,433 億円 (取得価格ベース)

第29期予想('18/5)

117^(注1) 物件
資産規模

6,275 億円

修正NOI利回り
5.67%

償却後NOI利回り
4.32%

15物件(注2) 367 億円 (取得価格ベース) (注2)

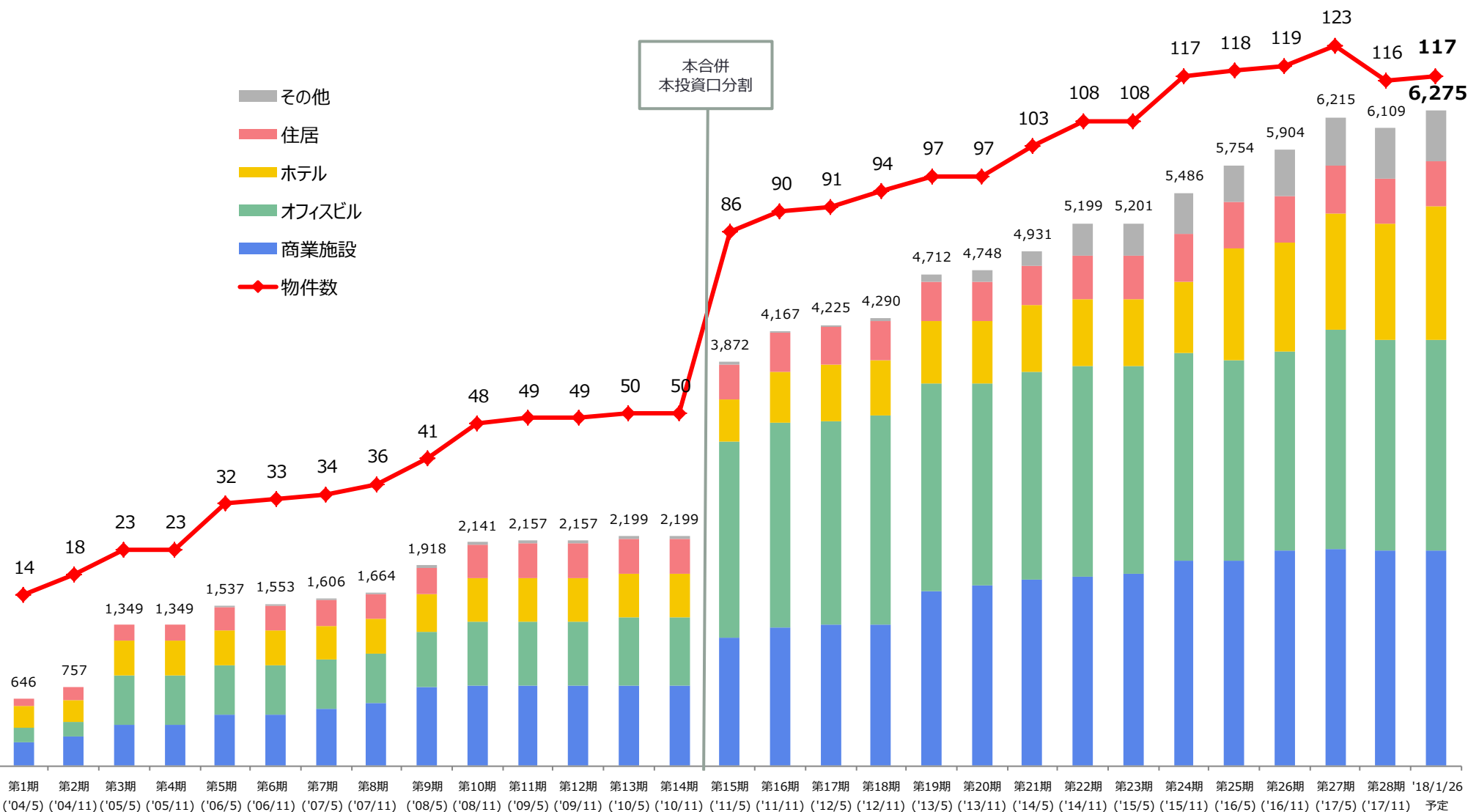


売却



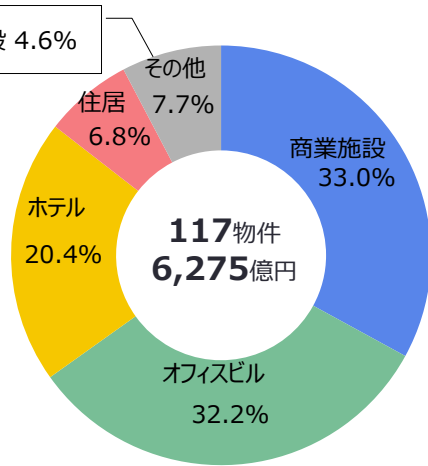
(注1) 物件数及び資産規模は、第22期は期末時点、第29期予想は2018年1月26日時点(予定)を、各利回り(年換算)は、第22期は実績値、第29期予想は2018年1月16日公表数値に基づきます。
(注2) 「ロジステクス東扇島」(信託受益権の準共有持分49%を売却し、残りの51%は継続して保有)について、物件数には含まず、金額には持分49%相当を含みます。

■ 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、物件）

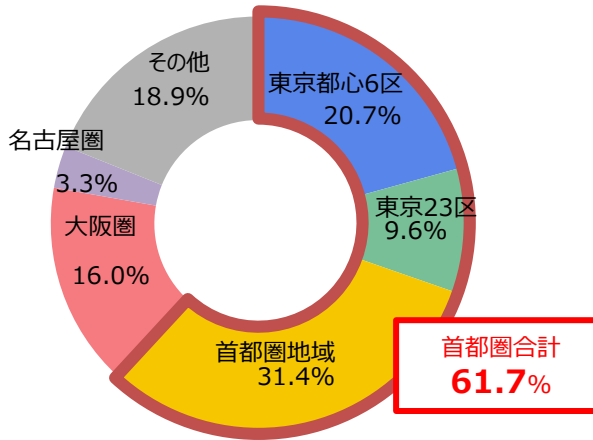


ポートフォリオ・サマリー (2018年1月26日時点予定)

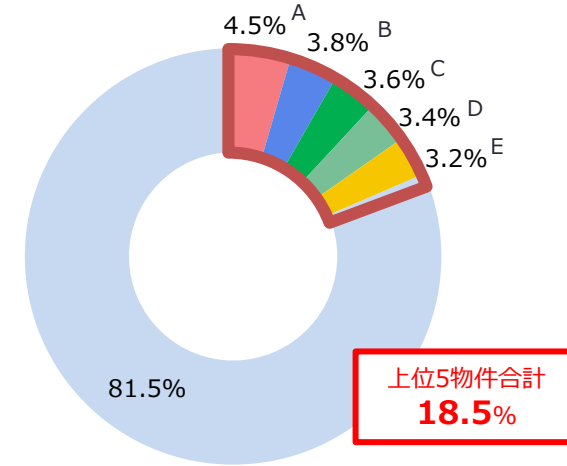
用途別



地域別

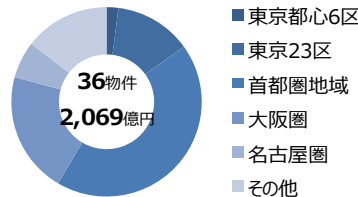


物件別

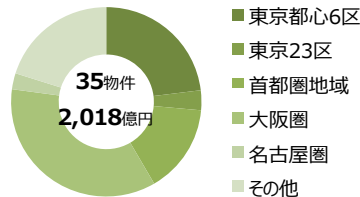


A:ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
B:新大阪セントラルタワー
C:心齋橋OPA本館
D:新宿ワシントンホテル本館
E:ロワジールホテル&スパタワー那覇

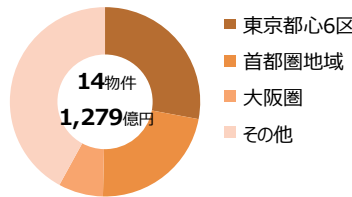
商業施設



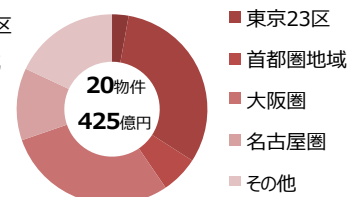
オフィスビル



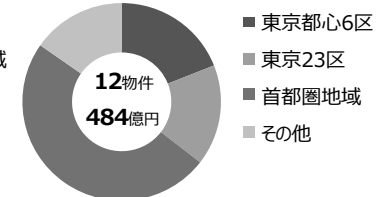
ホテル



住居



その他

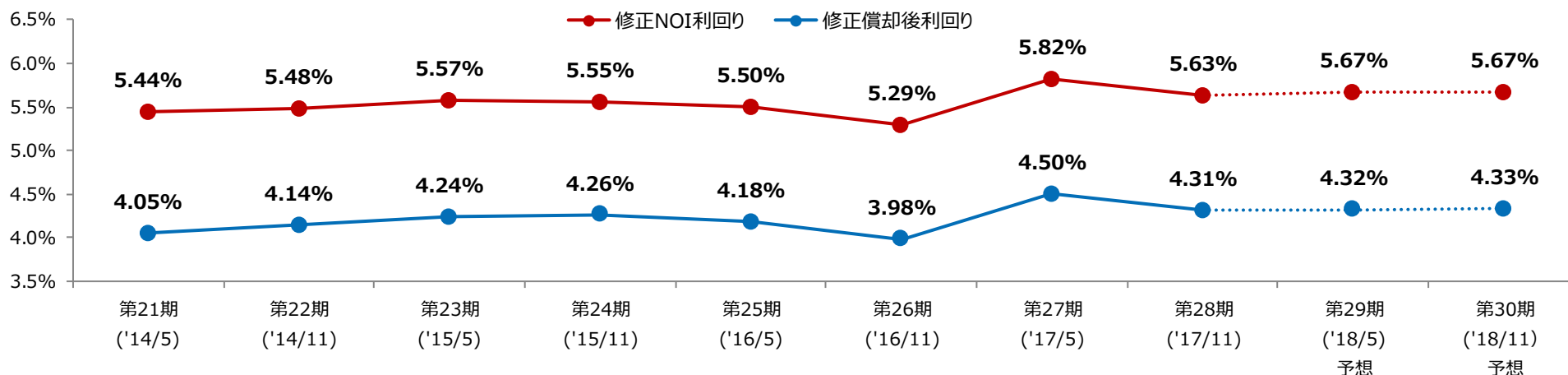


東京都市心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区
東京23区 : 東京都内23区から東京都市心6区を除いた地域
首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

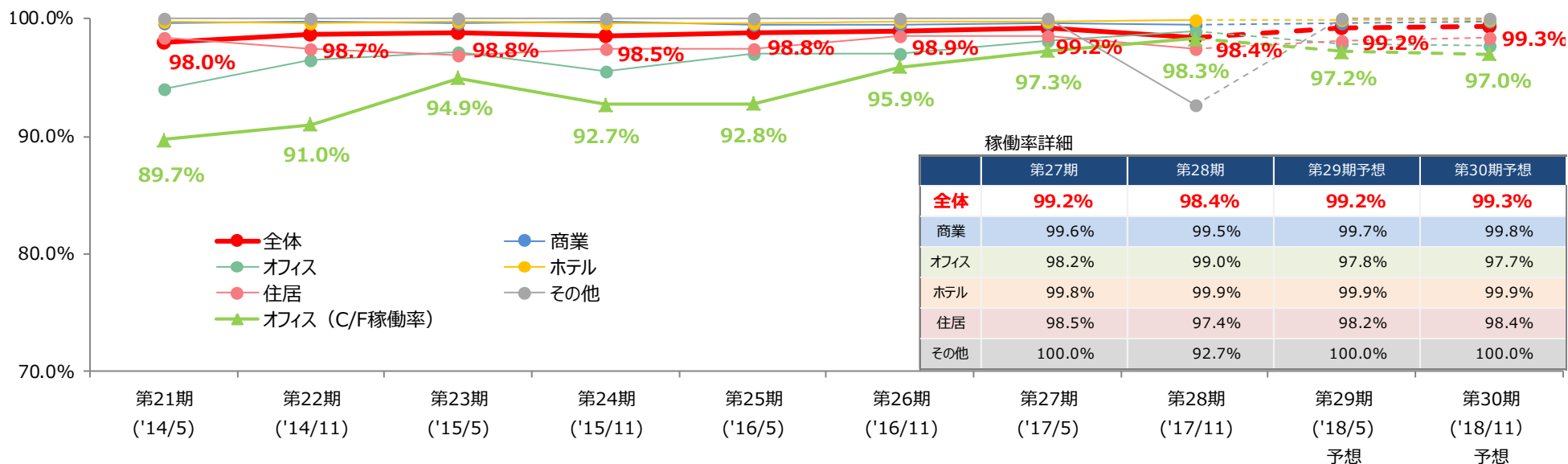
大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県
名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県
その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

■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)



稼働率詳細

	第27期	第28期	第29期予想	第30期予想
全体	99.2%	98.4%	99.2%	99.3%
商業	99.6%	99.5%	99.7%	99.8%
オフィス	98.2%	99.0%	97.8%	97.7%
ホテル	99.8%	99.9%	99.9%	99.9%
住居	98.5%	97.4%	98.2%	98.4%
その他	100.0%	92.7%	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（括弧内の数字は2016年11月末を100とした指数）



(注1) 「継続保有物件」とは、UURが2017年11月末時点で過去1年以上保有している物件で、110物件が該当します。

(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。

■用途別の概況

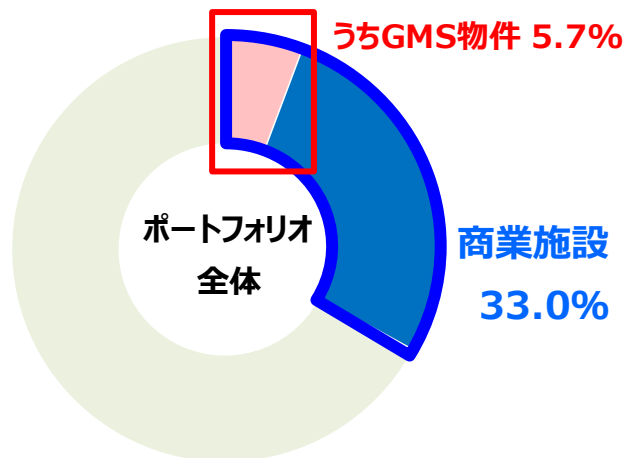
商業施設	オフィスビル	ホテル	住居	その他
稼働率は高水準で安定 (第27期末99.6%、第28期末99.5%)	リーシングが進展し、稼働率上昇 (第27期末98.2%、第28期末99.0%)	増大する需要を取り込むべく、将来の賃料収入増加につながる戦略的投資を実施	稼働率は高水準を維持 (第27期末98.5%、第28期末97.4%)	第1・第2MT有明センタービルのリーシングに目途。 その他の物件は稼働率100%継続

■主な物件別トピック

商業	ピバホーム横浜青葉台（敷地）	2018年6月14日に定期借地契約が満了。後継テナントと基本合意済み。建物工事完了後（2018年12月～）賃料は現行比大幅アップ。
	天神ロフトビル	主要テナントである㈱ロフトより、2017年8月に7階1フロア（約280坪）が返還されるも、短期間で後継テナント誘致。
オフィス	川崎東芝ビル	現行契約が終了する2018年10月以降につき、5年間同条件で契約を更新する旨、賃借人と確認書を締結済み。
	SS30	オフィス棟31階において窓がない為にデッドスペースとなっていた区画（約230坪）につき、既存テナントに倉庫として賃貸。
ホテル	ホテルJALシティ那覇	客室仕様変更（ビジネス向け→観光客向け、客室タイプ見直し）及び共用部リニューアル等の大規模改修工事に着手（2017年10月着工→2018年7月完了予定）
	ロワジールホテル&スパタワー那覇	低稼働宴会場の客室化（18室増室）及び、利便性向上に資する改装工事の実施（2017年6月着工→2017年12月完了）→客室増加によるホテル収益アップ
	ザ・ビー六本木	客室増加、ホテル視認性・利便性改善による賃料収入・物件競争力アップを企図した増築・改修工事に着手（ツインルーム主体38室増室、エントランスリニューアル、エレベータ増設等）（2017年11月着工→2019年3月完了予定）
	四谷213ビル	主要テナントとの調停・裁判所による和解を通じ賃料増額改定。（2018年1月～）
その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	ウェディング・飲食施設として好調な営業状況が継続。テナントとの交渉により賃料増額改定。（2017年7月～）
	第1・第2MT有明センタービル	主要テナント（㈱ハマキョウレックス）の2017年7月末退去により、第28期末稼働率は44%まで低下。立地等物件の潜在力に着目し、異業種にもリーシング対象を広げた結果、新テナントと対象区画の一括賃貸・前テナントを大きく上回る賃料水準で大筋合意。

商業施設

■ GMS (注1) 物件比率 (取得価格ベース) (注2)



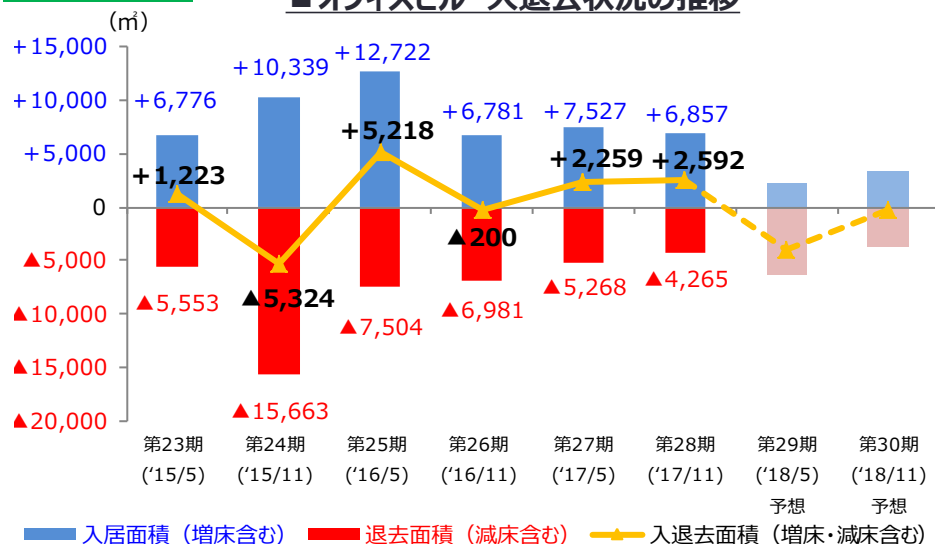
物件名称	構成比	取得価格(億円)
碑文谷ショッピングセンター	2.4%	153
イオンモール宇城	1.8%	111
ダイエー宝塚中山店	0.7%	42
イトーヨーカドー尾張旭店	0.8%	48
GMS物件 合計	5.7%	355
ポートフォリオ全体	100.0%	6,275

(注1) GMSとは、「General Merchandise Store」の略で、日常生活に必要なものを総合的に扱う、大衆向けの大規模な小売り業態のことを指します。

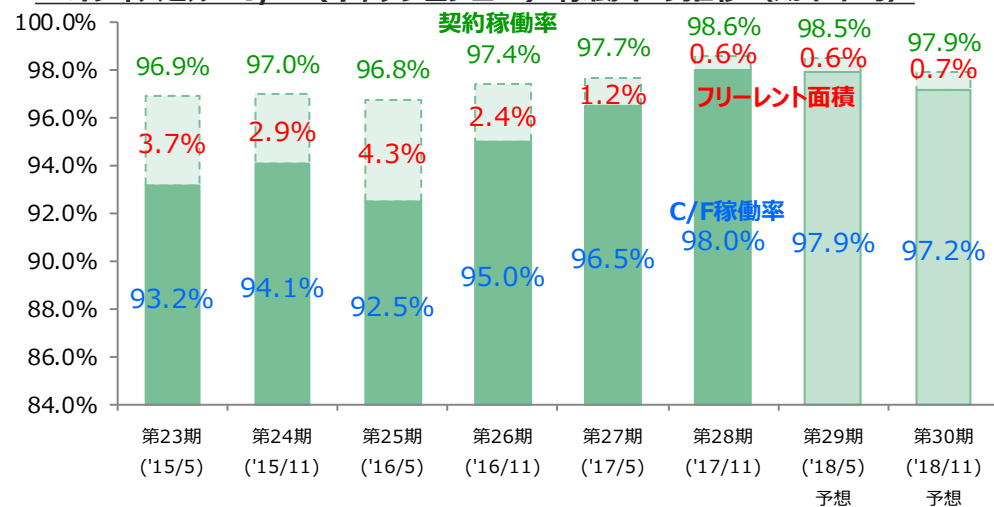
(注2) 2018年1月26日時点(予定)のポートフォリオ全体の取得価格を基に算出しています。

オフィスビル

■ オフィスビル 入退去状況の推移

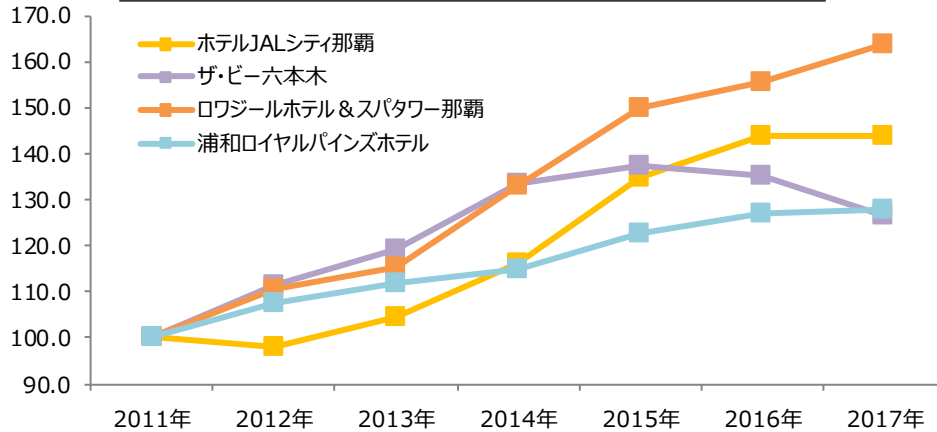


■ オフィスビル C/F (キャッシュフロー) 稼働率の推移 (期中平均)



ホテル

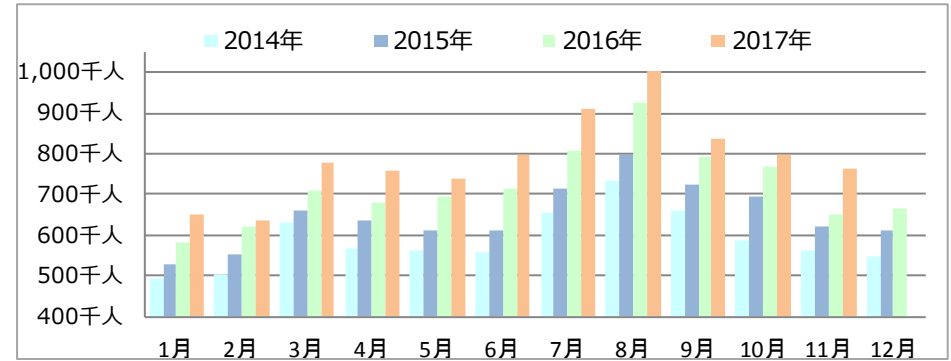
■ GOP連動賃料制 採用ホテルのRevPAR実績 (注)



(注) 「GOP連動賃料制」を採用しているホテル4物件の「RevPAR」について、2011年の年間実績を100として、2012年から2017年（但し2017年は11月まで）のそれぞれの年間実績を指数化表示したものです。
なお、「浦和ロイヤルパインズホテル」については、毎年4月を年初とする事業年度で集計を行っているため、各年度の実績は、各年度の4月から翌年3月までの実績値です。

(参考) 沖縄県の「月別入域観光客数」の推移 (2014年～2017年11月)

～49ヶ月連続で前年同月超え～



(出典) 沖縄県「平成29年11月入域観光客統計概況」

コスト低減への取り組み

■ 電力供給会社の新電力 (注) への切替

第28期においては、新電力5社による入札を経て、**30物件**において買電先を切り替え。

⇒年間のコスト削減効果は **96百万円**と試算

新電力への切替は、既往24物件を含め**54物件**に。

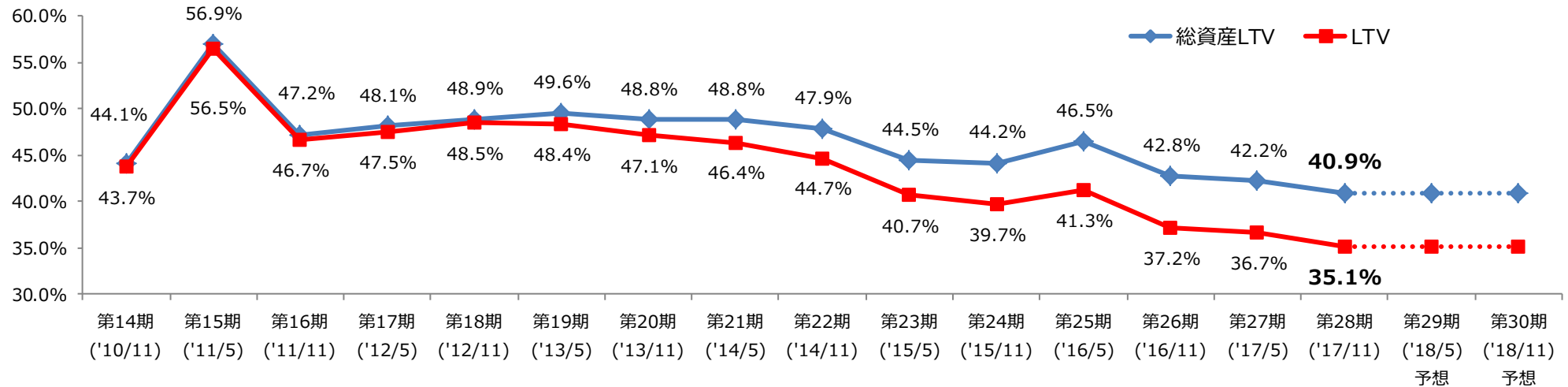
第28期 切替物件

商業施設	14物件	天神ルーチェ、モラージュ柏、等
オフィスビル	6物件	UUR東陽町ビル、フォーシーズンビル、等
ホテル	3物件	四谷213ビル、ホテルルートイン横浜馬車道、等
住居	6物件	グレンパーク梅田北、UURコート錦糸町、等
その他	1物件	ロジスティクス東扇島

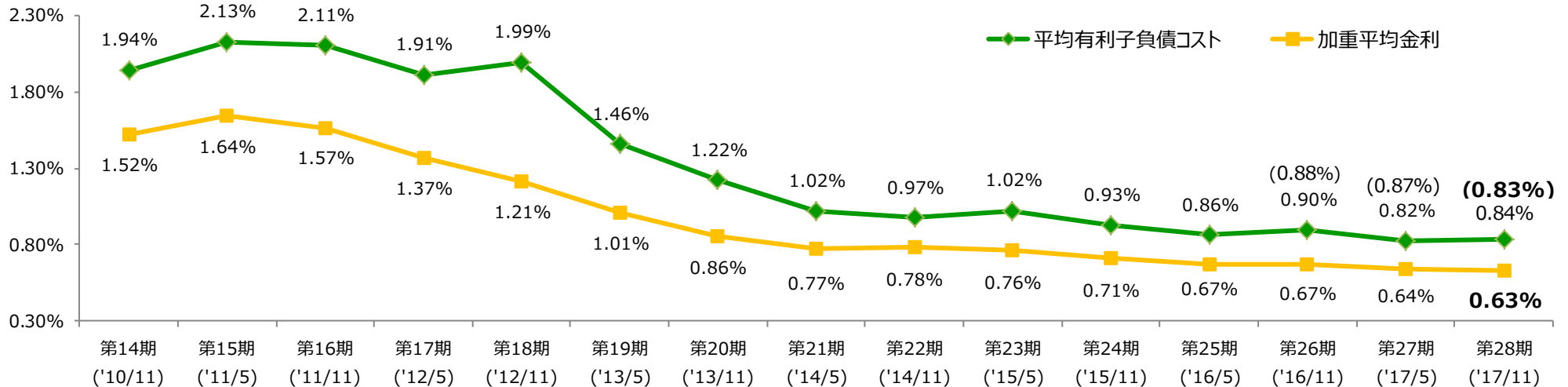
物件収益性
改善に資する
更なるコスト低減
を目指す

(注) 新電力とは、東京電力等の大手電力会社以外の新規参入の電力会社を指します。

■ LTV（期末時点）の推移



■ 平均有利子負債コスト及び加重平均金利の推移 (注)



(注) 第26期～第28期のカッコ内の数値は、期中平均有利子負債残高に基づき算出した有利子負債コストです。

■ 有利子負債コストの削減

資金調達の状況

	2016年までの調達 (注1)	2017年調達 (注2)
有利子負債額 (注3)	221,607百万円	46,000百万円
表面金利 (利率) (注3,4)	0.66%	0.46%
実質金利 (利率) (注3,5)	0.84%	0.56%
借入 (償還) 期間 (注3)	6.7年	7.9年

(注1) 「2016年までの調達」とは、2018年1月16日時点の有利子負債のうち、2016年12月31日までに調達が完了した有利子負債をいいます。

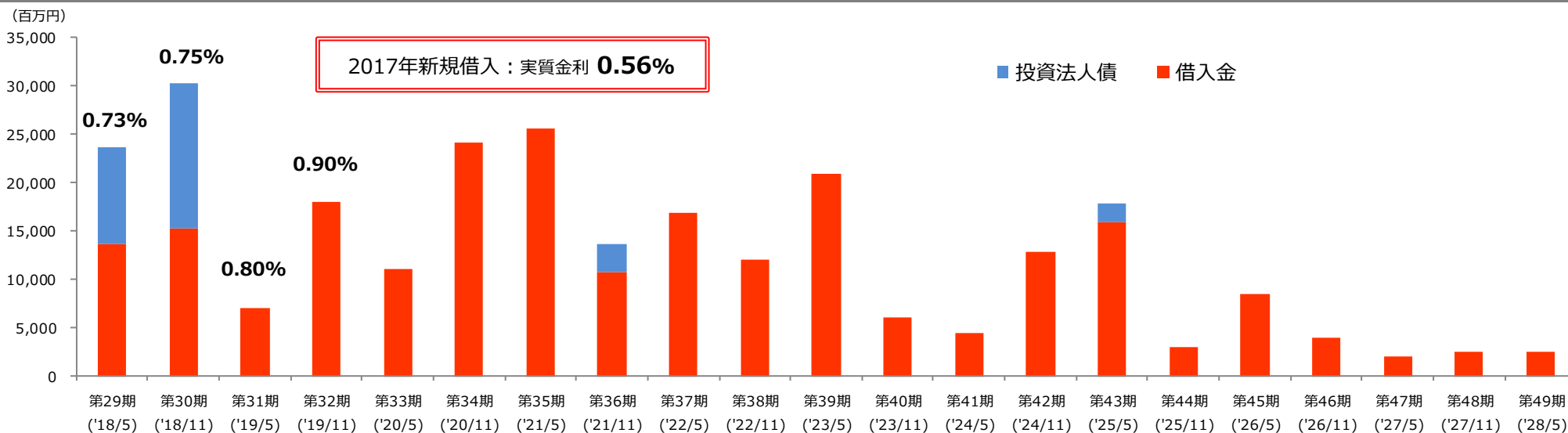
(注2) 「2017年調達」とは、2018年1月16日時点の有利子負債のうち、2017年1月1日以降2017年12月31日時点までに調達が完了した有利子負債をいいます。

(注3) 有利子負債額は合算値を、金利 (利率) 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を除いた利率です。

(注5) 表面金利 (利率) 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 (2018年1月16日時点) (注)



(注) 上記グラフ中の数字は、第29期～第32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

	直近 (2018年1月16日)	第28期末 (2017年11月30日)	第27期末 (2017年5月31日)
有利子負債総額	2,676億円	2,716億円	2,858億円
借入金	2,376億円	2,376億円	2,453億円
投資法人債	300億円	340億円	405億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	3.7年	3.7年	3.9年
加重平均金利	0.63%	0.63%	0.64%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	89.4%	89.5%	90.7%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)		

■ 内部留保 (負ののれん及び配当準備積立金) の戦略的活用

分配金水準の安定に留意しながら、外部成長の加速、ポートフォリオの質的改善・収益性向上を図るために内部留保を活用することにより、分配金減少リスクの軽減を図ります。

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、また大口テナントからの賃料減額請求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軽減を図ります。

内部留保の状況 (注)

内部留保の状況 (注)		(百万円)
負ののれん		
第27期 ('17/5) 期末時点		7,470
第28期 ('17/11) 取崩額	▲75	
第28期 ('17/11) 期末時点		7,395
配当準備積立金		
第27期 ('17/5) 期末時点		1,848
第28期 ('17/11) 積立額		1,136
第28期 ('17/11) 期末時点		2,984
内部留保額合計		10,380

負ののれん取崩方針

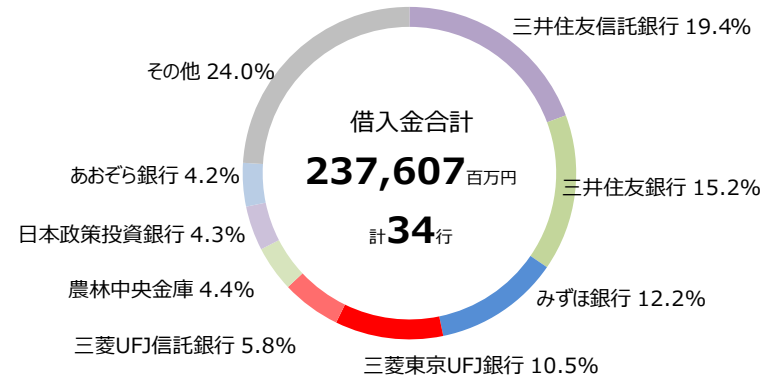
50年 (100期) での均等取崩を実施	
第26期 ('16/11) 期末残高 (一時差異等調整積立金振替額)	7,470
取崩方針	残高ある限り、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取崩し、分配金に充当 (第27期 ('17/5) より充当開始)
充当額 (下限)	75.4百万円以上/期

(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、負ののれん (配当積立金若しくは一時差異等調整積立金) 及び配当準備積立金の繰入又は取崩がなされた後の金額を記載しています。

■ 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 (2018年1月16日時点)



MEMO



3

今後の重点施策

外部成長

- － 収益性に配慮した継続的な物件取得
- － 中長期的なリスクを見極め、更なるポートフォリオ入替の検討

内部成長

- － 稼働率向上及び賃料引き上げを通じた物件収益性の改善
- － 戦略的投資による物件競争力の維持・向上

財務運営

- － 金利コストの低減と内部留保の拡充

ESG／Fiduciary Dutyへの取り組み

- － 資産運用会社の会社目標「全ては投資主のために」の下、持続可能な社会の実現に貢献

持続的な分配金成長の実現

第29期・第30期業績予想の概要

(単位：百万円)

項目	第28期実績 (A)	第29期予想 (B)	前期対比 (B-A)	第30期予想 (C)	前期対比 (C-B)
不動産賃貸事業収益	23,764	24,078	+314	24,498	+420
(うち賃料・共益費)	(21,349)	(21,658)	(+309)	(21,831)	(+173)
不動産賃貸事業費用	10,360	10,442	+82	10,804	+362
(うち修繕費)	(863)	(932)	(+68)	(829)	(▲103)
(うち減価償却費)	(4,109)	(4,173)	(+63)	(4,221)	(+48)
(うち公租公課)	(1,816)	(1,686)	(▲130)	(1,909)	(+223)
不動産賃貸事業利益	13,404	13,636	+231	13,694	+58
(NOI (減価償却費控除前利益))	(17,514)	(17,809)	(+294)	(17,915)	(+106)
不動産等売却損益	1,284	-	▲1,284	-	-
販管費	2,207	2,148	▲59	2,189	+41
営業利益	12,482	11,488	▲994	11,506	+18
営業外損益	▲1,162	▲1,176	▲14	▲1,133	+43
経常利益	11,320	10,312	▲1,007	10,374	+61
当期純利益	11,319	10,312	▲1,007	10,373	+61
[1口当たり当期純利益 (円/口)]	(3,705)	(3,375)	(▲330)	(3,395)	(+20)
負のれん充当額 (+)	75	75	-	75	-
配当準備積立金積立額 (▲)	1,136	-	▲1,136	-	-
分配金総額	10,258	10,387	+128	10,448	+61
1口当たり分配金 (円/口)	3,358	3,400	+42	3,420	+20
期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,055,087	-	3,055,087	-
資本的支出 (CAPEX)	1,575	2,962	+1,387	2,247	▲715

(注) 業績予想は2018年1月16日公表数値を記載しています。

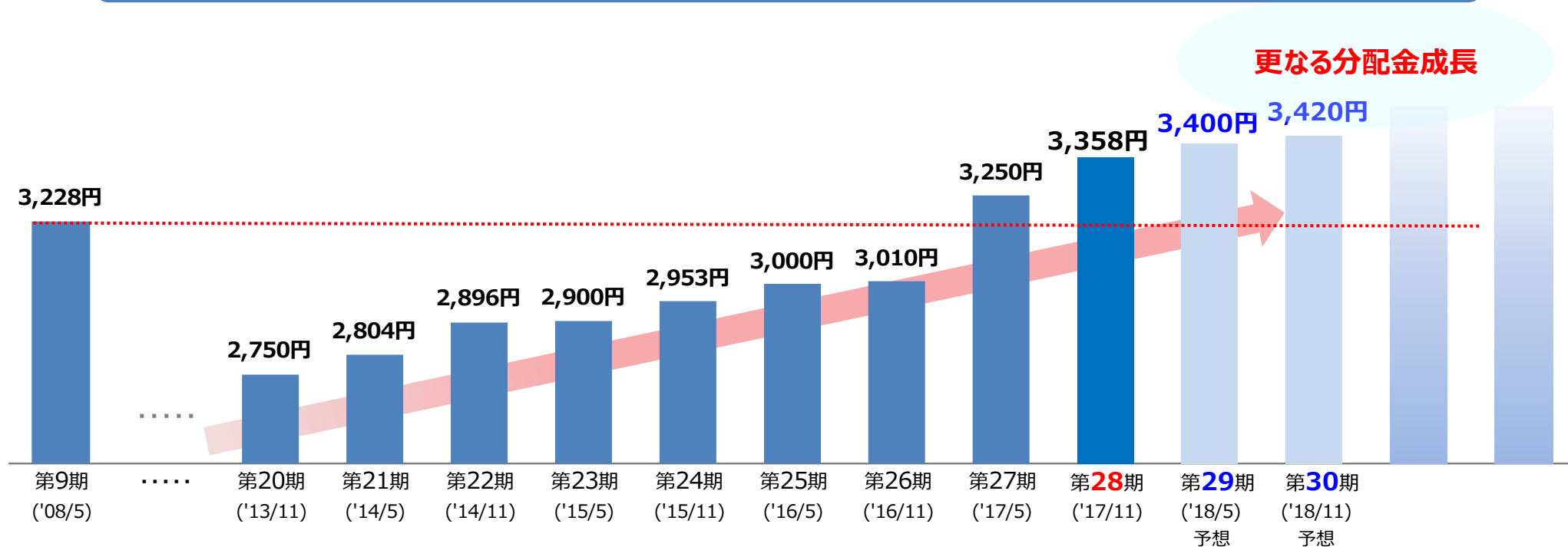
当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します)

第28期実績⇒第29期予想			
賃貸事業利益	+231		
・第28期取得物件	+14	(賃貸事業収益 +16、賃貸事業費用 ▲2)	
・第28期売却物件	▲164	(賃貸事業収益 ▲325、賃貸事業費用 +161)	
・第29期取得予定物件	+335	(賃貸事業収益 +666、賃貸事業費用 ▲331)	
・その他物件	▲19	(賃貸事業収益 ▲44、賃貸事業費用 +25)	
・控除対象外消費税の減	+65	(第28期売却による負担増の剥落)	
不動産売却損益	▲1,284	(第28期売却益の剥落)	
販管費	+59	(総会費用の剥落+13 etc.)	
営業外損益	▲14	(不動産等売却損の増▲51、支払利息の減+41 etc.)	

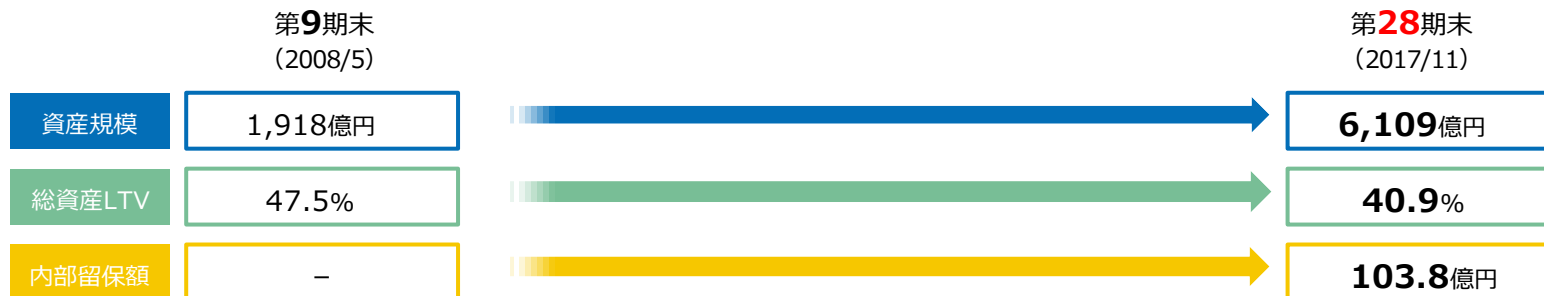
第29期予想⇒第30期予想			
賃貸事業利益	+58		
・第29期取得予定物件	+166	(賃貸事業収益 +290、賃貸事業費用 ▲123)	
・その他物件	+74	(賃貸事業収益 +129、賃貸事業費用 ▲56)	
・2017年取得物件			
固都税費用化	▲182		
販管費	▲41	(資産運用報酬増▲20 etc.)	
営業外損益	+43	(不動産等売却損の減+22、支払利息の減+19 etc.)	

第28期取得物件 (1物件)	
・吉川物流センター ('17/7)	
第28期売却物件 (8物件)	
・芦屋川西ショッピングセンター ('17/9)	・太平洋ビル東久留米寮新館 ('17/10)
・SK名古屋ビルディング ('17/10)	・UURJ-ト千葉蘇我 ('17/10)
・名古屋錦シティ ('17/10)	・南山J-ト1号館 ('17/10)
・太平洋ビル社宅(習志野社宅) ('17/10)	・南山J-ト2号館 ('17/10)
第29期取得予定物件 (1物件)	
・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ('18/1)	

10期連続増配／更なる分配金成長の実現を目指す



(参考) 資産規模、総資産LTV及び内部留保額の変化





4

參考資料

主要財務指標の推移

	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 (注1)	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 (注1)	116物件	123物件	119物件	118物件	117物件
有利子負債額 (注1)	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 (注1) (注2)	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 (注1)	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) (注3)	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) (注4)	6.4%	6.0%	5.9%	6.1%	5.4%
自己資本比率 (注1) (注5)	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 (注6)	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 (注7)	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

	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)	2013年11月期 (第20期：183日)	2013年5月期 (第19期：182日)
総資産 (注1)	573,318百万円	561,415百万円	527,807百万円	527,025百万円	516,739百万円
物件数 (注1)	108物件	108物件	103物件	97物件	97物件
有利子負債額 (注1)	255,357百万円	269,157百万円	257,707百万円	257,333百万円	256,356百万円
純資産 (注1) (注2)	282,906百万円	258,335百万円	237,208百万円	237,079百万円	228,142百万円
1口当たり純資産 (注1)	106,987円	102,830円	99,659円	99,605円	98,958円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	2.8%	2.7%	2.5%	2.3%	2.2%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	5.8%	5.9%	5.6%	5.2%	4.9%
自己資本比率 (注1) (注5)	49.3%	46.0%	44.9%	45.0%	44.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	9.8倍	9.3倍	8.7倍	7.5倍	6倍
NOI	14,540百万円	13,894百万円	13,149百万円	12,796百万円	11,860百万円
FFO (注7)	11,354百万円	10,685百万円	10,033百万円	9,419百万円	8,466百万円

(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)

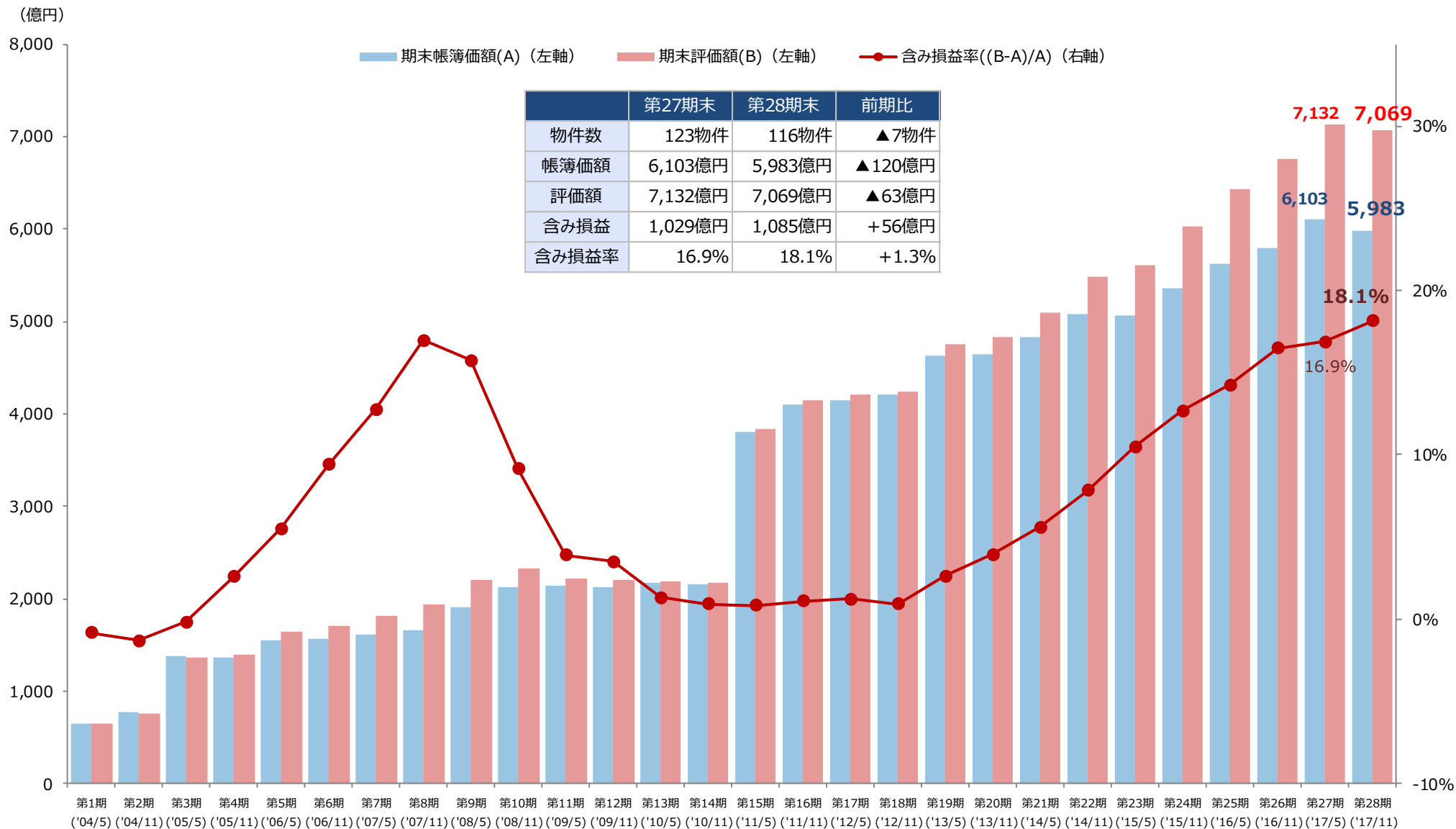
(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益

貸借対照表

	第27期 2017年5月31日現在 (百万円)		第28期 2017年11月30日現在 (百万円)		前期比増減 (百万円)		
		構成比		構成比		増減比	
資産の部	流動資産	62,793	9.3%	63,033	9.5%	+240	+0.4%
	現金及び預金	30,304	4.5%	32,095	4.8%	+1,791	+5.9%
	信託現金及び信託預金	31,189	4.6%	30,231	4.6%	▲957	▲3.1%
	その他	1,299	0.2%	706	0.1%	▲592	▲45.6%
	固定資産	613,092	90.7%	600,497	90.5%	▲12,594	▲2.1%
	有形固定資産	601,491	89.0%	589,062	88.8%	▲12,429	▲2.1%
	建物等	15,363	2.3%	15,086	2.3%	▲277	▲1.8%
	土地	46,562	6.9%	46,570	7.0%	+7	+0.0%
	信託建物等	191,073	28.3%	185,953	28.0%	▲5,119	▲2.7%
	信託土地	348,491	51.6%	341,452	51.5%	▲7,039	▲2.0%
	無形固定資産	9,548	1.4%	9,534	1.4%	▲14	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	+0	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.2%	8,171	1.2%	+0	+0.0%
	その他	228	0.0%	213	0.0%	▲14	▲6.2%
	投資その他の資産	2,052	0.3%	1,900	0.3%	▲151	▲7.4%
	投資有価証券	93	0.0%	144	0.0%	+50	+53.7%
長期前払費用	1,867	0.3%	1,666	0.3%	▲201	▲10.8%	
その他	90	0.0%	90	0.0%	+0	+0.0%	
資産合計	675,885	100.0%	663,531	100.0%	▲12,354	▲1.8%	
負債の部	流動負債	54,594	8.1%	65,202	9.8%	+10,608	+19.4%
	営業未払金	1,739	0.3%	2,198	0.3%	+458	+26.3%
	1年内償還投資法人債	20,500	3.0%	29,000	4.4%	+8,500	+41.5%
	1年内返済長期借入金	27,973	4.1%	29,023	4.4%	+1,050	+3.8%
	前受金(信託含む)	3,673	0.5%	3,544	0.5%	▲128	▲3.5%
	預り金(信託含む)	131	0.0%	62	0.0%	▲69	▲52.6%
	その他	577	0.1%	1,374	0.2%	+797	+138.2%
	固定負債	269,490	39.9%	245,070	36.9%	▲24,419	▲9.1%
	投資法人債	20,000	3.0%	5,000	0.8%	▲15,000	▲75.0%
	長期借入金	217,384	32.2%	208,584	31.4%	▲8,800	▲4.0%
	預り敷金保証金	3,161	0.5%	3,149	0.5%	▲12	▲0.4%
	信託預り敷金保証金	28,757	4.3%	28,211	4.3%	▲546	▲1.9%
その他	186	0.0%	125	0.0%	▲61	▲32.8%	
負債合計	324,084	47.9%	310,273	46.8%	▲13,811	▲4.3%	
純資産の部	投資主資本	352,002	52.1%	353,393	53.3%	+1,390	+0.4%
	出資総額	309,205	45.7%	309,205	46.6%	+0	+0.0%
	剰余金	42,796	6.3%	44,187	6.7%	+1,390	+3.2%
	出資剰余金	23,548	3.5%	23,548	3.5%	+0	+0.0%
	任意積立金	8,963	1.3%	9,319	1.4%	+356	+4.0%
	一時差異等調整積立金	7,546	1.1%	7,470	1.1%	▲75	▲1.0%
	配当準備積立金	1,416	0.2%	1,848	0.3%	+431	+30.5%
	当期末処分利益	10,285	1.5%	11,319	1.7%	+1,034	+10.1%
	繰延ヘッジ損益	▲201	▲0.0%	▲134	▲0.0%	+66	▲33.1%
	純資産合計	351,801	52.1%	353,258	53.2%	+1,457	+0.4%

	第27期 (2016年12月1日～2017年5月31日)		第28期 (2017年6月1日～2017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	22,982	100.0%	25,926	100.0%	+2,943	+12.8%
賃貸事業収入	21,592	94.0%	22,148	85.4%	+556	+2.6%
賃料収入	19,327	84.1%	19,692	76.0%	+364	+1.9%
共益費収入	1,528	6.6%	1,657	6.4%	+129	+8.5%
駐車場収入	602	2.6%	646	2.5%	+44	+7.4%
その他賃貸収入	134	0.6%	152	0.6%	+17	+13.3%
その他賃貸事業収入	1,327	5.8%	1,616	6.2%	+289	+21.8%
附加使用料	1,164	5.1%	1,418	5.5%	+254	+21.8%
賃貸事業一時収入	69	0.3%	102	0.4%	+32	+46.4%
その他雑収入	92	0.4%	95	0.4%	+2	+3.1%
不動産等売却益	63	0.3%	2,161	8.3%	+2,098	+3326.0%
営業費用	11,484	50.0%	13,443	51.9%	+1,958	+17.1%
賃貸事業費用	9,382	40.8%	10,360	40.0%	+977	+10.4%
公租公課	1,646	7.2%	1,816	7.0%	+169	+10.3%
外注委託費	1,540	6.7%	1,677	6.5%	+137	+8.9%
水光熱費	1,138	5.0%	1,442	5.6%	+303	+26.7%
損害保険料	28	0.1%	30	0.1%	+1	+6.6%
修繕費	657	2.9%	863	3.3%	+206	+31.4%
減価償却費	3,991	17.4%	4,109	15.9%	+118	+3.0%
その他賃貸事業費用	380	1.7%	421	1.6%	+41	+10.8%
不動産等売却損	-	-	876	3.4%	+876	-
販売費・一般管理費	2,102	9.1%	2,207	8.5%	+105	+5.0%
資産運用報酬	1,801	7.8%	1,867	7.2%	+65	+3.7%
資産保管手数料	18	0.1%	18	0.1%	+0	+2.0%
一般事務委託手数料	69	0.3%	70	0.3%	+1	+1.5%
役員報酬	10	0.0%	7	0.0%	▲3	▲29.4%
その他	202	0.9%	243	0.9%	+40	+20.1%
営業利益	11,497	50.0%	12,482	48.1%	+984	+8.6%
営業外収益	38	0.2%	14	0.1%	▲24	▲62.8%
受取補償金	31	0.1%	-	-	▲31	-
その他	6	0.0%	14	0.1%	+7	+107.0%
営業外費用	1,250	5.4%	1,176	4.5%	▲73	▲5.9%
支払利息	1,035	4.5%	1,039	4.0%	+3	+0.3%
投資法人債利息	134	0.6%	105	0.4%	▲29	▲22.1%
投資口交付費	21	0.1%	-	-	▲21	-
その他	57	0.3%	32	0.1%	▲25	▲44.3%
経常利益	10,286	44.8%	11,320	43.7%	+1,034	+10.1%
税引前当期純利益	10,286	44.8%	11,320	43.7%	+1,034	+10.1%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	+0	+0.0%
当期純利益	10,285	44.8%	11,319	43.7%	+1,034	+10.1%

■ 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

(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27期末 (2017/5/31)				第28期末 (2018/11/30)				第28期末と第27期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
商業施設	A1	碑文谷ショッピングセンター	1	03/12/25	15,300	17,714	22,700	5.1%	+4,985	17,571	22,500	5.1%	+4,928	▲200	▲0.9%	±0%	▲57	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,155	4,630	5.8%	▲525	5,174	4,710	5.7%	▲465	+80	+1.7%	▲0.1%	+60	日本不動産研究所
	A3	芦屋川西ショッピングマート	1	03/12/22	769	739	1,160	4.4%	+420	-	-	-	-	-	-	-	▲421	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	4,168	5,760	5.6%	+1,591	4,160	5,780	5.5%	+1,619	+20	+0.3%	▲0.1%	+28	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,583	6,370	6.6%	▲3,213	9,478	6,260	6.7%	▲3,218	▲110	▲1.7%	+0.1%	▲5	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,337	6,430	4.4%	+92	6,307	6,490	4.4%	+183	+60	+0.9%	±0%	+90	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	2,795	3,540	5.6%	+744	2,770	3,600	5.5%	+829	+60	+1.7%	▲0.1%	+85	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	5,108	5,140	4.9%	+31	5,073	5,140	4.9%	+66	±0	±0%	±0%	+34	日本不動産研究所
	A9	コナスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,615	1,890	5.5%	+274	1,590	1,900	5.4%	+309	+10	+0.5%	▲0.1%	+34	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	3,675	3,310	4.4%	▲365	3,668	3,350	4.1%	▲319	+40	+1.2%	▲0.3%	+47	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,222	4,830	4.8%	+607	4,222	4,850	4.7%	+628	+20	+0.4%	▲0.1%	+21	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,253	4,060	5.8%	+806	3,225	3,990	5.9%	+764	▲70	▲1.7%	+0.1%	▲42	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	11,300	5.5%	▲1,150	12,450	11,300	5.5%	▲1,151	±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	2,291	2,100	4.6%	▲191	2,278	2,100	4.6%	▲178	±0	±0%	±0%	+13	日本不動産研究所
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,026	26,100	4.2%	+4,073	21,974	26,100	4.2%	+4,126	±0	±0%	±0%	+52	日本不動産研究所
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,567	2,100	3.6%	+532	1,563	2,160	3.5%	+596	+60	+2.9%	▲0.1%	+64	日本不動産研究所
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,383	3,490	4.6%	+1,106	2,370	3,540	4.5%	+1,169	+50	+1.4%	▲0.1%	+63	日本不動産研究所
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,756	8,860	5.8%	+2,103	6,732	8,530	5.7%	+1,797	▲330	▲3.7%	▲0.1%	▲306	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	4,195	4,980	6.5%	+784	4,155	4,920	6.5%	+765	▲60	▲1.2%	±0%	▲20	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	2,238	2,000	5.2%	▲238	2,216	2,010	5.2%	▲206	+10	+0.5%	±0%	+32	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,969	6,090	3.9%	+1,120	4,938	6,090	3.8%	+1,152	±0	±0%	▲0.1%	+31	日本不動産研究所
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,076	4,050	4.6%	+973	3,040	4,050	4.6%	+1,009	±0	±0%	±0%	+35	日本不動産研究所
	A27	ピノホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,170	5.4%	+429	2,740	3,210	5.4%	+469	+40	+1.3%	±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	2,490	5.4%	+219	2,270	2,510	5.4%	+240	+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	27,835	35,900	4.0%	+8,064	27,680	35,900	4.0%	+8,220	±0	±0%	±0%	+156	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	4,967	6,590	5.7%	+1,622	4,926	6,580	5.7%	+1,653	▲10	▲0.2%	±0%	+30	日本不動産研究所
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,519	5,660	5.5%	+1,140	4,584	5,780	5.0%	+1,196	+120	+2.1%	▲0.5%	+56	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	7,140	4.8%	+289	6,850	7,230	4.7%	+379	+90	+1.3%	▲0.1%	+90	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	1,859	2,140	5.3%	+280	1,873	2,140	5.3%	+266	±0	±0%	±0%	▲14	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	2,010	4.4%	+167	1,842	2,050	4.3%	+207	+40	+2.0%	▲0.1%	+40	谷澤総合鑑定所
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,120	4.3%	+152	1,967	2,150	4.2%	+182	+30	+1.4%	▲0.1%	+30	谷澤総合鑑定所
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,721	2,900	3.6%	+178	2,716	2,900	3.6%	+183	±0	±0%	±0%	+5	日本不動産研究所
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,700	5,840	5.6%	+139	5,694	5,940	5.5%	+246	+100	+1.7%	▲0.1%	+107	日本不動産研究所
A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,021	4,500	5.2%	+478	3,995	4,580	5.1%	+585	+80	+1.8%	▲0.1%	+106	谷澤総合鑑定所	
A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,176	3,180	3.5%	+3	3,174	3,190	3.5%	+15	+10	+0.3%	±0%	+12	谷澤総合鑑定所	
A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,647	10,700	4.3%	+1,052	9,617	10,700	4.3%	+1,083	±0	±0%	±0%	+30	谷澤総合鑑定所	
A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,821	1,870	5.8%	+48	1,817	1,890	5.7%	+73	+20	+1.1%	▲0.1%	+25	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	2,074	3,120	4.0%	+1,045	2,109	3,140	4.0%	+1,030	+20	+0.6%	±0%	▲15	谷澤総合鑑定所
	B2	S K 名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,504	4,970	5.1%	▲534	-	-	-	-	-	-	-	+534	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,634	2,630	5.6%	+995	1,617	2,640	5.6%	+1,023	+10	+0.4%	±0%	+27	日本不動産研究所
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,443	2,480	3.6%	+36	2,434	2,480	3.6%	+45	±0	±0%	±0%	+9	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,281	3,710	4.0%	+1,428	2,280	3,710	4.0%	+1,429	±0	±0%	±0%	+1	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	23,935	28,400	5.0%	+4,464	23,845	28,500	5.0%	+4,654	+100	+0.4%	±0%	+190	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,819	32,300	4.6%	+12,480	19,626	32,300	4.6%	+12,673	±0	±0%	±0%	+193	谷澤総合鑑定所

物件別期末評価額②

(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27期末 (2017/5/31)				第28期末 (2018/11/30)				第28期末と第27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			
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,523	8,810	4.5%	+286	8,488	8,820	4.5%	+332	+10	+0.1%	±0%	+45	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,208	5,420	4.3%	+1,211	4,184	5,530	4.2%	+1,346	+110	+2.0%	▲0.1%	+135	日本不動産研究所
	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,496	15,800	3.8%	+1,303	14,468	15,800	3.8%	+1,331	±0	±0%	±0%	+28	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	12,020	11,400	3.9%	▲620	11,961	11,700	3.9%	▲262	+300	+2.6%	±0%	+358	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	5,864	6,360	4.6%	+495	5,843	6,360	4.6%	+517	±0	±0%	±0%	+21	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	6,847	7,390	4.6%	+542	6,789	7,570	4.5%	+780	+180	+2.4%	▲0.1%	+238	谷澤総合鑑定所
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,238	3,970	4.3%	+731	3,242	3,970	4.3%	+728	±0	±0%	±0%	▲4	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	2,456	3,090	4.8%	+633	2,459	3,090	4.8%	+631	±0	±0%	±0%	▲3	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	2,157	2,270	3.9%	+112	2,151	2,300	3.9%	+148	+30	+1.3%	±0%	+36	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	1,571	1,650	4.8%	+78	1,569	1,710	4.7%	+140	+60	+3.6%	▲0.1%	+62	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	9,190	11,000	4.3%	+1,809	9,133	11,300	4.2%	+2,167	+300	+2.7%	▲0.1%	+358	谷澤総合鑑定所
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,599	7,110	4.0%	+510	6,566	7,140	4.0%	+574	+30	+0.4%	±0%	+64	日本不動産研究所
	B27	リー・テヒジサカ	15	10/12/01	2,750	2,637	3,100	4.4%	+462	2,627	3,020	4.4%	+392	▲80	▲2.6%	±0%	▲71	日本不動産研究所
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,100	1,220	5.1%	+119	1,092	1,180	5.1%	+87	▲40	▲3.3%	±0%	▲33	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	2,508	3,260	4.0%	+751	2,503	3,280	3.9%	+776	+20	+0.6%	▲0.1%	+25	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	6,398	7,110	4.5%	+711	6,378	7,190	4.4%	+811	+80	+1.1%	▲0.1%	+100	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	4,450	4,640	4.6%	+189	4,426	4,650	4.5%	+223	+10	+0.2%	▲0.1%	+33	谷澤総合鑑定所
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,404	2,470	5.2%	+65	-	-	-	-	-	-	-	▲65	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	9,663	9,510	5.0%	▲153	9,630	9,640	4.9%	+9	+130	+1.4%	▲0.1%	+163	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	1,788	2,060	5.4%	+271	1,769	2,100	5.3%	+330	+40	+1.9%	▲0.1%	+59	谷澤総合鑑定所
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	878	1,080	5.8%	+201	877	1,080	5.7%	+203	±0	±0%	▲0.1%	+2	谷澤総合鑑定所
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,539	12,600	4.8%	+4,060	8,436	12,800	4.7%	+4,363	+200	+1.6%	▲0.1%	+303	谷澤総合鑑定所
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,080	2,850	4.4%	+769	2,066	2,880	4.4%	+813	+30	+1.1%	±0%	+44	日本不動産研究所
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,304	2,870	4.0%	+565	2,292	2,900	4.0%	+607	+30	+1.0%	±0%	+42	日本不動産研究所
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,410	1,980	5.4%	+569	1,387	2,030	5.3%	+643	+50	+2.5%	▲0.1%	+73	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	1,177	2,120	4.9%	+942	1,161	2,170	4.8%	+1,009	+50	+2.4%	▲0.1%	+66	日本不動産研究所
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,170	2,900	4.1%	+729	2,180	2,930	4.1%	+750	+30	+1.0%	±0%	+20	日本不動産研究所
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,440	4,940	5.3%	+1,499	3,388	5,030	5.2%	+1,642	+90	+1.8%	▲0.1%	+143	日本不動産研究所
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	19,090	18,200	5.0%	▲890	18,939	18,200	4.9%	▲740	±0	±0%	▲0.1%	+150	日本不動産研究所
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	11,774	11,600	4.4%	▲174	11,744	11,600	4.4%	▲144	±0	±0%	▲0.0%	+30	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	22,543	26,500	4.7%	+3,956	22,439	26,500	4.7%	+4,060	±0	±0%	±0%	+104	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	1,638	2,540	3.9%	+901	1,631	2,600	3.8%	+968	+60	+2.4%	▲0.1%	+67	日本土地建物
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,215	3,850	5.1%	+634	3,172	3,840	5.1%	+667	▲10	▲0.3%	±0%	+33	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	4,152	5,040	4.8%	+887	4,106	5,150	4.7%	+1,044	+110	+2.2%	▲0.1%	+156	日本土地建物
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,162	11,400	4.8%	+4,237	7,172	11,500	4.7%	+4,328	+100	+0.9%	▲0.1%	+90	日本土地建物
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,254	6,410	4.3%	+2,155	4,268	6,410	4.3%	+2,141	±0	±0%	±0%	▲14	日本不動産研究所
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,996	6,310	4.2%	+1,313	4,968	6,310	4.2%	+1,341	±0	±0%	±0%	+28	日本不動産研究所
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	3,623	4,180	4.0%	+556	4,147	4,760	-	+613	+580	+13.9%	-	+57	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	2,715	3,110	4.0%	+394	2,700	3,110	4.0%	+410	±0	±0%	±0%	+15	大和不動産鑑定
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,148	2,450	5.0%	+301	2,131	2,510	4.9%	+378	+60	+2.4%	▲0.1%	+76	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	759	812	6.1%	+52	752	817	6.1%	+64	+5	+0.6%	±0%	+11	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	20,428	22,200	5.6%	+1,771	20,763	22,700	5.5%	+1,936	+500	+2.3%	▲0.1%	+165	日本不動産研究所
	C14	浦和ロイヤルパインズホテル	25	16/04/01	17,500	17,646	18,400	5.4%	+753	17,583	18,300	5.4%	+716	▲100	▲0.5%	±0%	▲37	日本不動産研究所

物件別期末評価額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27期末 (2017/5/31)				第28期末 (2018/11/30)				第28期末と第27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	1,476	2,310	4.4%	+833	1,452	2,320	4.3%	+868	+10	+0.4%	▲0.1%	+35	谷澤総合鑑定所	
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,513	2,370	4.4%	+856	1,505	2,370	4.4%	+864	±0	±0%	±0%	+8	日本不動産研究所	
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,027	1,340	4.3%	+312	1,016	1,380	4.2%	+364	+40	+3.0%	▲0.1%	+51	谷澤総合鑑定所	
	D7	太平洋セメント社宅 (マン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,165	4,500	4.8%	+1,334	3,140	4,500	4.8%	+1,360	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所	
	D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	2	04/10/26	1,140	996	1,260	7.0%	+263	-	-	-	-	-	-	-	▲264	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	2,533	3,600	5.2%	+1,066	2,508	3,590	5.2%	+1,081	▲10	▲0.3%	±0%	+15	日本不動産研究所	
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,013	1,490	5.1%	+476	994	1,520	5.0%	+525	+30	+2.0%	▲0.1%	+48	谷澤総合鑑定所	
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	578	679	6.5%	+100	-	-	-	-	-	-	-	▲100	日本不動産研究所	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	5	06/02/08	480	458	545	5.6%	+86	-	-	-	-	-	-	-	▲87	日本不動産研究所	
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	920	873	5.4%	▲47	-	-	-	-	-	-	-	-	+48	日本不動産研究所
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	378	428	5.0%	+49	-	-	-	-	-	-	-	-	▲50	日本不動産研究所
	D15	クオオ東京小石川	5	06/04/28	3,170	2,749	3,370	4.4%	+620	2,720	3,370	4.4%	+649	±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	1,255	1,320	4.8%	+64	1,237	1,320	4.8%	+83	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,058	1,370	4.8%	+311	1,043	1,370	4.8%	+327	±0	±0%	±0%	+15	日本不動産研究所	
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,813	4,280	5.8%	+1,466	2,765	4,270	5.8%	+1,505	▲10	▲0.2%	±0%	+38	日本不動産研究所	
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,239	1,570	4.7%	+330	1,221	1,580	4.7%	+358	+10	+0.6%	±0%	+28	日本土地建物	
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	10	08/11/11	870	744	910	5.5%	+165	733	904	5.5%	+171	▲6	▲0.7%	±0%	+5	日本土地建物	
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	813	764	4.7%	▲49	817	754	4.8%	▲63	▲10	▲1.3%	+0.1%	▲14	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	1,352	1,740	4.8%	+387	1,333	1,740	4.8%	+407	±0	±0%	±0%	+19	日本不動産研究所	
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,917	3,630	4.6%	+712	2,895	3,640	4.6%	+745	+10	+0.3%	±0%	+32	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	1,899	2,980	5.2%	+1,080	1,868	2,980	5.2%	+1,112	±0	±0%	±0%	+32	日本不動産研究所		
D25	グランルージュ中ノ島南	20	13/06/25	1,380	1,351	1,650	4.7%	+298	1,333	1,650	4.7%	+316	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所		
D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,208	6,000	4.6%	+791	5,170	6,130	4.5%	+959	+130	+2.2%	▲0.1%	+168	谷澤総合鑑定所		
D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,896	3,090	5.2%	+193	2,881	3,100	5.2%	+219	+10	+0.3%	±0%	+26	日本不動産研究所		
D28	セントヒルズ	27	16/12/01	1,300	1,394	1,420	4.6%	+25	1,389	1,450	4.5%	+60	+30	+2.1%	▲0.1%	+35	谷澤総合鑑定所		
その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,506	2,190	5.5%	+683	1,481	2,190	5.5%	+709	±0	±0%	±0%	+25	日本土地建物	
	E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,860	5,480	5.4%	+619	4,837	5,480	5.4%	+643	±0	±0%	±0%	+23	日本不動産研究所	
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	4,030	5,860	5.8%	+1,829	3,979	5,970	5.7%	+1,990	+110	+1.9%	▲0.1%	+160	日本不動産研究所	
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,482	4,190	5.1%	+707	3,456	4,420	5.1%	+964	+230	+5.5%	±0%	+256	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	4,193	4,962	4.7%	+769	4,163	4,957	4.7%	+793	▲5	▲0.1%	±0%	+24	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	8,017	8,500	4.7%	+482	7,999	8,500	4.7%	+501	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所	
	E7	クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,889	6,090	3.5%	+200	5,873	6,090	3.5%	+217	±0	±0%	±0%	+16	谷澤総合鑑定所	
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,653	2,680	4.7%	+26	2,640	2,680	4.7%	+39	±0	±0%	±0%	+12	日本不動産研究所	
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,807	9,200	4.6%	+1,392	7,770	9,420	4.5%	+1,650	+220	+2.4%	▲0.1%	+257	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	1,249	1,310	5.2%	+60	1,243	1,320	5.2%	+76	+10	+0.8%	±0%	+16	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	2,623	2,610	4.8%	▲13	2,665	2,610	4.8%	▲56	±0	±0%	±0%	▲42	日本不動産研究所		
E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	-	-	-	-	2,005	1,970	4.8%	▲35	-	-	-	-	▲35	日本不動産研究所	
合計					623,519	610,252	713,253	4.8%	+102,936	598,383	706,912	4.7%	+108,529	+4,074	+0.6%	▲0.1%	+5,592		

(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) ビルホーム横浜青葉店(敷地)」、「(A28) マツダ電機トラックランド青葉店(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」の増築建物を建設することを将来的に可能とするために、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月には増築工事に着手しています。

そのため、第28期末の「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」を考慮の上収益価格は査定されています。また、第28期末の「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) 合計の変化額、変化率は今期中に取得(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。

第28期物件収支・稼働率①

(単位：千円)	全物件 合計	A1 碑文谷 ショッピング センター	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 芦屋川西 ショッピング マート	A4 レランド ショッピング センター	A5 イオンモール 宇城	A6 天神ルーチェ	A7 ヤマダ電機 テックランド 堺本店	A8 宮前 ショッピング センター	A9 コナミスポーツ 香里ヶ丘	A10 アクティオーレ 南池袋	A11 Tip's町田ビル	A12 ダイエー 宝塚中山店
不動産賃貸事業収益	23,764,962		269,573	-	255,341	419,129	222,569		189,312		81,558	210,501	151,999
賃貸事業収入	22,148,308		230,409	-	204,890	419,127	198,509		157,191		81,552	159,705	151,999
その他賃貸事業収入	1,616,654		39,163	-	50,450	2	24,059		32,120		5	50,795	-
不動産賃貸事業費用	10,229,878		183,392	4,510	155,547	155,945	95,590		100,471		32,916	90,672	64,666
公租公課	1,685,924		15,303	1,643	11,547	39,184	17,395		11,953		3,224	13,132	19,598
諸経費	4,434,435	(注)	112,058	2,043	99,539	11,715	45,621	(注)	54,118	(注)	15,464	59,487	17,079
外注委託費	1,677,393		48,989	424	39,758	1,200	15,896		19,651		6,769	17,493	1,500
水道光熱費	1,442,007		44,447	-	39,250	-	21,387		31,701		-	33,434	-
損害保険料	30,104		356	13	261	743	143		205		56	158	378
修繕費	863,617		8,232	1,380	18,042	6,902	7,975		100		4,066	7,638	8,240
その他賃貸事業費用	421,312		10,032	225	2,226	2,870	218		2,458		4,573	762	6,960
減価償却費	4,109,517		56,031	823	44,460	105,045	32,572		34,399		14,227	18,052	27,988
不動産賃貸事業利益	13,535,084	436,773	86,180	-4,510	99,793	263,184	126,979	71,947	88,840	25,072	48,641	119,829	87,333
減価償却費控除前利益 (NOI)	17,644,602	579,710	142,211	-3,686	144,254	368,229	159,552	96,967	123,240	51,252	62,869	137,881	115,321
資本的支出額	1,575,927	-	77,472	-	36,253	-	2,303	-	-	1,798	7,225	17,968	-
稼働率 (2017年11月末時点)	98.4%	100.0%	100.0%	-	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.63%	7.56%	4.19%	-1.90%	5.53%	6.62%	4.90%	6.03%	4.63%	5.01%	3.33%	6.71%	5.37%

(単位：千円)	A13 マリコム磯子 (敷地)	A14 アクティオーレ 関内	A15 心齋橋OPA 本館	A19 アルポーレ 神宮前	A20 アルポーレ 仙台	A21 モラージュ柏	A23 イトー ヨーカドー 尾張旭店	A24 横浜狩場 ショッピング センター	A25 Luz自由が丘	A26 アクティオーレ 市川	A27 ビバホーム 横浜青葉店 (敷地)	A28 ヤマダ電機テック ランド青葉店 (敷地)	A29 ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺
不動産賃貸事業収益	299,274	55,792	684,348	49,472	115,893	677,576	224,069		156,305	151,939			
賃貸事業収入	299,274	50,427	683,334	45,600	104,730	532,231	223,065		132,293	118,178			
その他賃貸事業収入	-	5,365	1,014	3,872	11,163	145,344	1,003		24,012	33,761			
不動産賃貸事業費用	35,379	29,354	169,338	13,146	37,866	572,775	83,961		75,379	85,629			
公租公課	34,996	3,447	73,369	2,909	6,724	53,231	24,844		7,093	6,204			
諸経費	383	11,858	36,052	6,501	18,045	430,152	18,208	(注)	37,619	43,923	(注)	(注)	(注)
外注委託費	288	7,686	3,335	2,593	6,417	126,264	1,800		11,256	10,394			
水道光熱費	-	-	-	3,647	9,457	120,104	-		10,586	26,451			
損害保険料	95	59	660	32	91	825	502		122	105			
修繕費	-	3,051	29,748	198	2,059	41,503	1,226		5,016	2,956			
その他賃貸事業費用	-	1,061	2,307	29	19	141,454	14,678		10,639	4,015			
減価償却費	-	14,048	59,917	3,734	13,096	89,391	40,908		30,666	35,501			
不動産賃貸事業利益	263,895	26,438	515,009	36,326	78,026	104,800	140,108	31,482	80,925	66,310	52,291	47,156	571,216
減価償却費控除前利益 (NOI)	263,895	40,487	574,927	40,061	91,123	194,192	181,017	53,901	111,592	101,811	52,291	47,156	728,069
資本的支出額	-	725	8,836	-	-	74,870	903	-	-	450	-	-	1,200
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	88.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.42%	3.35%	5.03%	5.06%	7.02%	5.50%	7.46%	4.30%	4.37%	6.06%	4.01%	4.37%	5.19%

(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。以下、「物件収支・稼働率」において同じです。

第28期物件収支・稼働率②

(単位：千円)	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	商業施設計
	ヤマダ電機 テックランド New松戸本店	天神ロフト ビル	鳴海ショッピング センター (敷地)	ブラッシング ウェーブ江の島	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座 ビル	UUR 天神西通りビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ 上野	くるる	ケーズデンキ 名古屋北店	
不動産賃貸事業収益		257,552		77,388			70,396		317,390	76,930	396,131		7,888,654
賃貸事業収入		226,276		66,409			67,073		228,144	71,165	330,270		7,260,068
その他賃貸事業収入		31,275		10,978			3,322		89,245	5,765	65,860		628,585
不動産賃貸事業費用		166,212		38,695			26,559		205,243	25,879	273,582		3,356,234
公租公課		24,378		4,138			1,182		24,398	621	31,303		602,330
諸経費	(注)	119,928	(注)	26,618	(注)	(注)	20,189	(注)	150,686	21,582	201,841	(注)	1,598,817
外注委託費		43,411		5,012			4,513		68,496	3,285	116,450		585,497
水道光熱費		31,816		10,417			2,780		61,317	5,127	53,475		505,402
損害保険料		253		58			57		370	49	932		8,942
修繕費		36,492		11,066			12		4,377	5,350	29,928		238,879
その他賃貸事業費用		7,954		64			12,826		16,124	7,769	1,054		260,094
減価償却費		21,905		7,938			5,187		30,158	3,675	40,437		1,155,086
不動産賃貸事業利益	148,648	91,340	152,514	38,692	43,982	49,109	43,836	158,727	112,146	51,051	122,548	55,763	4,532,419
減価償却費控除前利益 (NOI)	188,737	113,245	152,514	46,630	43,982	49,109	49,024	165,404	142,304	54,727	162,986	60,506	5,687,506
資本的支出額	-	86,068	-	25,368	-	-	605	-	3,954	1,510	10,452	-	357,968
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%
修正NOI利回り	7.31%	5.19%	4.71%	5.17%	4.98%	5.21%	3.73%	6.00%	7.21%	3.64%	3.50%	6.90%	5.36%

(単位：千円)	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B13	B14
	T&G浜松町 ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセオン ビル	丸増麴町 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	日立ハイテック 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
不動産賃貸事業収益	93,838	142,876	117,318	90,023	108,515	1,137,690	836,594	277,409	177,958	405,257	361,473	273,850	249,159
賃貸事業収入	83,574	131,047	108,187	84,967	108,515	1,003,956	836,594	254,093	160,912	399,914	334,998	221,391	226,762
その他賃貸事業収入	10,263	11,829	9,131	5,056	-	133,734	-	23,316	17,045	5,343	26,474	52,458	22,396
不動産賃貸事業費用	35,763	66,178	48,548	47,076	41,877	554,441	267,955	93,633	71,138	119,856	166,047	124,463	134,182
公租公課	9,029	10,524	7,305	13,376	10,962	85,594	51,511	13,499	10,128	40,544	38,136	19,523	20,809
諸経費	13,488	30,069	23,081	20,596	18,648	271,565	14,640	44,966	35,603	46,727	65,135	70,502	51,015
外注委託費	5,398	15,976	12,781	8,256	14,529	97,846	6,000	20,579	19,286	26,790	31,811	21,712	24,337
水道光熱費	6,386	12,591	8,789	6,965	-	129,679	-	22,276	12,002	14,306	27,885	26,504	22,069
損害保険料	85	195	122	322	101	1,223	964	238	146	312	387	325	350
修繕費	1,497	347	1,267	3,783	4,017	38,317	7,675	1,694	3,845	4,224	3,529	20,659	2,727
その他賃貸事業費用	121	959	120	1,268	-	4,498	0	177	322	1,093	1,521	1,301	1,531
減価償却費	13,245	25,584	18,161	13,103	12,265	197,281	201,802	35,167	25,407	32,584	62,775	34,437	62,356
不動産賃貸事業利益	58,074	76,698	68,770	42,946	66,637	583,249	568,639	183,776	106,819	285,400	195,425	149,387	114,977
減価償却費控除前利益 (NOI)	71,320	102,283	86,931	56,050	78,903	780,530	770,442	218,943	132,226	317,985	258,201	183,824	177,334
資本的支出額	48,595	-	898	3,923	12,770	100,728	8,544	-	751	4,700	2,951	13,343	4,767
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%
修正NOI利回り	6.30%	5.24%	8.34%	4.76%	7.32%	6.49%	8.00%	5.14%	6.28%	4.29%	4.26%	6.03%	5.02%

第28期物件収支・稼働率③

(単位：千円)	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B33	B34
	赤坂氷川川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通	パシフィック マークス 赤坂見附	パシフィック マークス新横浜	パシフィック マークス川崎	浜松町 262ビル	リーラ ヒジリザカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂
不動産賃貸事業収益	118,224	84,372	67,649	64,906	313,212	225,096	102,162	62,221	96,056	279,051	164,470	80,829	433,811
賃貸事業収入	114,114	84,372	59,573	56,467	283,154	197,673	91,763	50,425	87,594	239,145	143,543	74,320	385,558
その他賃貸事業収入	4,110	-	8,075	8,439	30,057	27,423	10,399	11,795	8,461	39,906	20,926	6,508	48,252
不動産賃貸事業費用	35,725	15,892	22,635	36,451	141,235	94,431	54,517	28,090	24,447	153,888	79,381	60,094	296,815
公租公課	9,926	3,721	6,143	5,429	21,466	14,671	12,107	2,175	5,625	25,401	15,943	8,559	38,107
諸経費	14,582	4,221	9,509	15,908	58,041	46,187	32,958	18,065	11,859	91,898	34,709	22,831	172,122
外注委託費	7,726	2,292	4,066	8,275	21,351	21,785	15,430	4,937	4,402	29,214	10,312	8,464	61,236
水道光熱費	3,956	-	3,932	5,708	28,740	17,719	6,595	6,307	6,341	38,775	14,529	10,947	58,052
損害保険料	85	44	44	93	268	159	116	57	52	359	185	166	610
修繕費	2,419	1,885	1,425	1,505	2,253	5,601	7,045	2,239	616	19,628	7,527	2,938	47,738
その他賃貸事業費用	395	-	41	324	5,428	921	3,769	4,523	447	3,920	2,155	313	4,484
減価償却費	11,215	7,948	6,981	15,114	61,726	33,573	9,451	7,849	6,962	36,589	28,728	28,703	86,586
不動産賃貸事業利益	82,498	68,479	45,014	28,454	171,976	130,664	47,645	34,130	71,608	125,162	85,089	20,734	136,995
減価償却費控除前利益 (NOI)	93,714	76,428	51,995	43,569	233,703	164,237	57,096	41,980	78,571	161,751	113,817	49,438	223,581
資本的支出額	14,917	11,173	1,406	13,209	4,200	-	-	430	1,713	17,008	5,553	6,080	57,288
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	98.8%	93.7%	100.0%	96.3%	98.0%	-	96.5%
修正NOI利回り	5.68%	5.93%	4.69%	5.08%	4.71%	4.79%	4.14%	7.22%	6.37%	4.70%	4.97%	5.12%	4.65%

(単位：千円)	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	オフィスビル 計	C1 新宿ワシントン ホテル本館
	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂 スクエア	グランスクエア 新栄	グランスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル	SS30	LOOP-X・M		
不動産賃貸事業収益	95,962	54,029	459,861	117,309	94,356	91,232	85,108	95,804	213,169	1,068,061	477,515	9,216,442	785,669
賃貸事業収入	87,547	49,157	401,705	102,746	86,154	83,028	76,952	88,609	186,490	962,444	418,058	8,365,516	785,021
その他賃貸事業収入	8,415	4,872	58,156	14,563	8,202	8,203	8,156	7,195	26,679	105,617	59,457	850,925	648
不動産賃貸事業費用	50,323	32,601	239,901	50,873	46,255	50,887	46,644	44,412	122,736	519,789	198,132	4,217,330	248,321
公租公課	8,793	4,948	32,704	10,998	5,766	7,599	7,721	7,876	12,924	-	130	599,690	86,904
諸経費	21,870	18,609	97,671	26,224	27,834	20,031	21,623	25,971	53,536	352,268	160,785	2,065,366	56,494
外注委託費	9,461	6,723	46,891	7,389	10,854	9,250	8,300	12,923	21,213	150,381	74,068	862,258	27,578
水道光熱費	10,461	6,374	46,039	12,540	5,867	7,462	7,724	6,662	27,174	149,941	46,792	818,105	3,745
損害保険料	119	68	500	131	77	116	111	99	230	2,401	532	11,412	1,103
修繕費	1,052	3,925	2,996	5,803	8,662	1,411	5,201	5,738	4,349	37,255	7,709	280,516	23,926
その他賃貸事業費用	775	1,516	1,243	359	2,372	1,790	284	548	568	12,289	31,682	93,073	141
減価償却費	19,659	9,043	109,525	13,650	12,654	23,256	17,300	10,564	56,275	167,520	37,216	1,552,273	104,921
不動産賃貸事業利益	45,639	21,428	219,960	66,436	48,101	40,345	38,463	51,391	90,433	548,271	279,383	4,999,111	537,348
減価償却費控除前利益 (NOI)	65,298	30,471	329,485	80,086	60,755	63,601	55,764	61,956	146,709	715,792	316,600	6,551,385	642,269
資本的支出額	1,009	7,224	6,076	-	649	-	1,551	20,874	3,622	20,995	7,123	404,084	1,134
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	99.2%	99.0%	99.98%
修正NOI利回り	7.28%	6.16%	6.92%	7.61%	5.27%	8.57%	9.12%	5.88%	8.13%	6.43%	4.80%	5.82%	6.06%

第28期物件収支・稼働率④

(単位：千円)	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	ホテル計
	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	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	ロワジュールホテル &スパタワー 那覇	浦和ロイヤル パインズホテル	
不動産賃貸事業収益	57,000	128,908	154,470	319,672	184,251	180,070	94,686				842,279	568,441	3,474,968
賃貸事業収入	57,000	128,908	141,660	319,672	182,736	164,443	92,558				841,955	568,441	3,441,916
その他賃貸事業収入	-	-	12,810	-	1,514	15,627	2,127				324	-	33,052
不動産賃貸事業費用	13,501	85,264	74,050	150,258	52,651	70,626	47,930				356,004	231,541	1,386,998
公租公課	5,990	9,839	9,566	15,416	19,739	17,239	13,664				35,653	40,996	271,943
諸経費	620	25,733	18,003	59,396	12,702	21,616	17,799	(注)	(注)	(注)	125,816	76,299	416,505
外注委託費	540	7,941	6,833	1,138	3,555	6,101	1,112				900	37,269	94,710
水道光熱費	-	1,490	10,986	-	-	12,742	2,099				-	-	31,064
損害保険料	80	169	183	308	199	203	102				1,667	901	5,201
修繕費	-	3,549	-	55,105	8,947	2,569	13,784				120,205	29,279	257,369
その他賃貸事業費用	-	12,581	-	2,844	-	-	700				3,043	8,848	28,159
減価償却費	6,891	49,692	46,480	75,445	20,209	31,769	16,465				194,534	114,246	698,549
不動産賃貸事業利益	43,498	43,643	80,420	169,414	131,599	109,444	46,756	45,329	41,386	15,954	486,275	336,899	2,087,970
減価償却費控除前利益 (NOI)	50,389	93,335	126,900	244,859	151,809	141,214	63,221	60,513	57,609	22,440	680,810	451,146	2,786,520
資本的支出額	-	6,811	-	80,757	34,628	3,003	7,880	-	-	-	553,362	51,430	739,008
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
修正NOI利回り	5.34%	4.90%	5.36%	6.38%	7.21%	5.61%	3.60%	4.55%	5.44%	6.01%	6.79%	5.14%	5.85%

(単位：千円)	D1	D4	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16
	T&G東池袋 マンション	駒沢コート	スカイコート 芝大門	太平洋セメント メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅	アプリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米寮 新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クオ文京 小石川	グランルーブル 栄
不動産賃貸事業収益	68,394	60,560	32,400	124,080	37,433		52,571		12,137			101,362	44,444
賃貸事業収入	64,768	60,560	32,400	124,080	37,433		52,495		12,137			97,286	43,926
その他賃貸事業収入	3,626	-	-	-	-		75		-			4,076	517
不動産賃貸事業費用	45,386	12,801	13,193	35,464	11,900		30,628		2,444			48,046	28,558
公租公課	2,678	3,864	1,724	8,694	2,920		4,798		941			5,088	3,127
諸経費	18,104	681	364	1,457	1,529	(注)	7,564	(注)	146	(注)	(注)	14,121	7,343
外注委託費	7,112	604	324	1,236	370		2,892		121			6,804	4,531
水道光熱費	886	-	-	-	-		1,678		-			10	841
損害保険料	80	76	40	220	108		71		25			117	82
修繕費	8,919	-	-	-	1,050		2,893		-			6,415	1,173
その他賃貸事業費用	1,104	-	-	-	-		27		-			773	715
減価償却費	24,604	8,255	11,104	25,312	7,450		18,265		1,356			28,836	18,087
不動産賃貸事業利益	23,007	47,758	19,206	88,615	25,532	78,608	21,942	11,530	9,692	16,312	7,613	53,316	15,885
減価償却費控除前利益 (NOI)	47,611	56,013	30,311	113,927	32,983	104,143	40,207	15,889	11,049	21,089	9,769	82,152	33,972
資本的支出額	-	-	-	-	-	483	-	-	-	-	274	134	-
稼働率 (2017年11月末時点)	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	-	-	-	-	100.0%	83.7%
修正NOI利回り	4.70%	6.65%	5.15%	6.44%	8.00%	6.85%	6.28%	7.09%	6.37%	5.45%	6.00%	5.17%	4.32%

第28期物件収支・稼働率⑤

(単位：千円)	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	住居計
	グランルージュⅡ	MA仙台ビル	UURコート名古屋名駅	UURコート札幌篠路寺番館	パークサイト泉	UURコート大阪十三本町	UURコート錦糸町	UURコート札幌南三条プレミアムタワー	グランルージュ中之島南	グレンパーク梅田北	UURコート志木	セントヒルズ	
不動産賃貸事業収益	37,010	168,174	45,974	32,978	27,503	52,811	118,932	108,418	53,819	188,796	93,432	43,604	1,670,408
賃貸事業収入	37,010	162,282	45,974	32,978	27,335	52,811	115,056	103,683	52,696	183,817	93,432	42,377	1,640,112
その他賃貸事業収入	-	5,891	-	-	168	-	3,876	4,734	1,122	4,979	-	1,227	30,296
不動産賃貸事業費用	20,336	89,482	25,657	18,112	16,476	41,573	49,739	59,491	32,472	75,851	24,928	15,520	749,572
公租公課	2,615	10,044	3,000	3,946	1,601	3,930	5,906	7,685	3,475	10,512	6,933	3,253	109,075
諸経費	1,618	30,816	4,358	2,911	6,406	18,750	19,581	19,876	10,117	26,118	2,344	7,009	203,568
外注委託費	63	8,648	2,811	1,952	3,035	3,901	10,519	8,778	2,960	13,068	780	3,514	85,216
水道光熱費	-	3,226	953	-	768	-	2,070	5,584	676	1,366	-	595	18,658
損害保険料	65	197	66	63	47	88	165	163	68	267	176	59	2,591
修繕費	1,486	5,074	526	895	494	14,760	4,269	3,705	5,790	8,734	1,387	2,182	70,586
その他賃貸事業費用	3	13,670	-	-	2,060	-	2,555	1,644	620	2,682	-	657	26,515
減価償却費	16,102	48,621	18,299	11,253	8,469	18,892	24,252	31,929	18,880	39,220	15,649	5,258	436,928
不動産賃貸事業利益	16,673	78,691	20,316	14,866	11,026	11,238	69,192	48,926	21,346	112,945	68,503	28,083	920,835
減価償却費控除前利益 (NOI)	32,775	127,313	38,616	26,120	19,495	30,130	93,445	80,856	40,226	152,165	84,153	33,341	1,357,764
資本的支出額	969	799	-	-	1,197	-	2,374	422	1,187	1,245	-	-	19,871
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	93.7%	89.6%	90.5%	97.7%	100.0%	91.8%	97.4%
修正NOI利回り	5.03%	7.38%	5.23%	5.99%	4.32%	3.83%	6.43%	7.87%	5.81%	5.89%	6.15%	5.12%	5.94%

(単位：千円)	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	その他計
	リカラ東北支店	KDDI府中ビル	壺川スクエアビル	ザプレイスオプトウキョウ	ロジスティクス東扇島	第1・第2MT有明センタービル	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	
不動産賃貸事業収益			305,893										1,514,489
賃貸事業収入			252,668										1,440,694
その他賃貸事業収入			53,224										73,794
不動産賃貸事業費用			159,077										519,742
公租公課			185,69										102,885
諸経費	(注)	(注)	90,269	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	150,177
外注委託費			29,669										49,710
水道光熱費			52,188										68,774
損害保険料			368										1,956
修繕費			3,742										16,265
その他賃貸事業費用			4,301										13,470
減価償却費			50,238										266,679
不動産賃貸事業利益	37,231	124,718	146,815	86,842	91,538	104,838	94,291	53,589	145,761	28,419	54,699	25,999	994,746
減価償却費控除前利益 (NOI)	62,019	150,265	197,054	113,238	121,013	123,093	110,558	66,399	182,861	34,432	63,940	36,547	1,261,426
資本的支出額	-	2,793	-	-	-	-	-	420	-	-	51,781	-	54,994
稼働率 (2017年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	44.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.7%
修正NOI利回り	6.03%	6.09%	9.47%	6.45%	5.70%	3.07%	3.87%	5.18%	4.83%	5.72%	4.55%	5.04%	5.23%

ポートフォリオ一覧① (2018年1月16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	15,300	2.5%	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	0.9%	5,198.20	12,944.65	12,968.84	13	2期	2004/09/17	
	A5	イオンモール宇城	その他	熊本県宇城市	11,100	1.8%	173,498.31	63,058.78	72,073.39	7.8	3期	2004/12/03	
	A6	天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	1.1%	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	0.9%	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	19	10期	2008/06/30	
	A15	心斎橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.7%	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	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.2%	79,484.47	54,689.28	41,766.56	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	ビバホーム横浜青葉店 (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	0.4%	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	4.6%	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	愛知県名古屋海	6,460	1.1%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08	
	A33	ブラッシングウエーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,449.00	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	13,292.30	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	
	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	2,578.84	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	0.4%	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	36,118.31	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	

ポートフォリオ一覧② (2018年1月16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 (m ²)	延床面積 (m ²)	賃貸可能面積 (m ²)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.4%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.7%	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	2.0%	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	9,336.27	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	1.2%	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・ヒルズガカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.5%	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	1.6%	3,929.31	33,316.53	20,005.03	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%	1,940.08	3,725.13	2,797.03	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	1.6%	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	1.9%	15,542.84	110,955.68	42,867.59	①2 ②6 ③1	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	21,592.16	①7 ②6	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	3.5%	6,215.31	59,985.37	53,331.46	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	1.3%	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	3,500	0.6%	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	ロワジールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	3.3%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	①7 ②6	25期	2016/02/05
	C14	浦和ロイヤルパインズホテル	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.9%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10	25期	2016/04/01

ポートフォリオ一覧③ (2018年1月16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 (m)	延床面積 (m)	賃貸可能面積 (m)	PML (%)	取得期	取得日	
						比率							
住居	(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	
	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	スカイコート芝大門	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	クオア文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006/04/28	
	D16	グランルージュ栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,570	0.3%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007/12/26	
	D18	MA仙台ビル	その他	宮城県仙台市	3,440	0.6%	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コート札幌幌路客番館	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	5,460.39	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%	1,077.92	10,224.31	7,763.23	1	18期	2012/06/28	
	D25	グランルージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013/06/25	
	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.8%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014/08/29	
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,885.83	11	24期	2015/09/18	
	D28	セントヒルズ	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	
	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	壺川スクエアビル	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	ザプレイス 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	23,934.32	①12 ②13	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	
合計					610,920	100.0%	800,108.85	1,587,172.70	1,422,050.82	6.82			

(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として第28期末(2017年11月30日時点)の数値を記載しています。

(注2) 「B44 S S30」、「B45 LOOP-X・M」、「C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇」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 S S30」…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 ロワジールホテル&スパタワー那覇」…①本館②別館
「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28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。

本投資法人及び資産運用会社は、社会や環境と共生・共存できる健全な経営を達成するために、従前より **ESG：環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）** への配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。

E（Environment：環境）

本投資法人は「環境方針」や「サステナビリティ目標」を定め、運用資産の環境負荷の低減を推進しています。また、第三者からの各種環境評価を取得することにより、本投資法人の運用方針策定の参考にしています。

【新宿ワシントンホテル本館：水の再利用】

新宿新都心でも最大級のシティホテルである本物件は、1,279室の客室、結婚式・カンファレンス施設、レストラン、コンビニエンスストアなどを備え、日々多数のお客様にご利用いただいています。

そのため、環境負荷の低減はより重要な課題と認識しており、節電や廃棄物の削減など、様々な施策を実施しています。また、水のリサイクルの一環として、各客室の浴室で使用された水を集約・ろ過処理をした上で、全館のトイレ洗浄水として再利用しています。



ろ過施設

S（Social：社会）

本投資法人はステークホルダーからの期待・関心、本投資法人が及ぼす影響を踏まえ、地域社会へ貢献するための様々な取り組みを実施しています。また、資産運用会社の従業員の性別や国籍、障害の有無等によらず最大限の成果を引き出すべく、個々人のスキル開発を支援しています。

【モラージュ柏：建物を通じたコミュニティへの貢献】

都市周辺型ショッピングセンターである「モラージュ柏」では、柏市や市民活動団体等と連携し、地域行政・コミュニティへの貢献につながる様々な取り組みを実施しています。

本物件屋上にあるスポーツパーク（フットサル・バスケットボール・陸上）では、現役プロサッカー選手がテクニカルアドバイザーを務めるサッカースクールを開講。柏市は柏レイソルを頂点にアライアンス・アカデミーやアライアンス・クラブが多数存在する、サッカーを軸とした地域の結びつきが強いエリアであり、本物件もスポーツ振興の一環に貢献しています。



フットサルコート

G（Governance：ガバナンス）

資産運用会社は「全ては投資主のために」をモットーとし、適時かつ透明性の高い情報開示を行い、法令遵守を最重要視し、運用業務を誠実、かつ、公正に履行します。

資産運用会社では、丸紅株式会社の社是「正・新・和」の精神に則り、公正明朗な企業活動を通じ、経済・社会の発展、地球環境の保全に貢献することを目指しています。

これらの行動規範は必ずしも短期的な利益と一致するものではありませんが、資産運用会社の役職員一人ひとりが真摯に取り組むことで、本投資法人の持続的な成長に繋がると信じています。

昭和三十三年
市川忍
正新和

（丸紅の社是：正新和）

※ESGの取り組みに関する詳細は、本投資法人並びに資産運用会社のホームページをご参照ください。

本投資法人：<http://www.united-reit.co.jp/ja/feature/esg/index.html>

資産運用会社：<http://www.j-reitad.co.jp/esg/index.html>

GRESB 調査 : 3年連続「Green Star」評価取得

「GRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク) 」とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ (持続可能性) 配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

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、2017年度の調査において、3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。



DBJ Green Building 認証の取得

「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

本投資法人の保有物件において、「アリーナタワー」、「壺川スクエアビル」及び「ロジスティクス東扇島」がDBJ Green Building 認証の「3つ星 (非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 」の認証を取得しています。



B37 アリーナタワー



E3 壺川スクエアビル



E5 ロジスティクス東扇島

「CASBEE不動産マーケット普及版」評価認証の取得

「CASBEE (建築環境総合性能評価システム) 」とは、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。

「CASBEE不動産マーケット普及版」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産マーケットにおける環境評価の活用を促進することを目的として開発されたものであり、不動産の開発や取引の従事者にCASBEEを活用できるよう、評価基準が策定されています。

評価項目は、「エネルギー/温暖化ガス」「水」「資源利用、安全」「生物多様性/敷地」「屋内環境」の5分類、21項目で構成されており、UNEP SBCI (国連環境計画 持続可能な建築物と気候変動イニシアチブ) が提唱する国際共通項目を考慮することで、国内外の企業から注目されている環境性能項目と同様の項目が考慮されています。

本投資法人の保有物件における評価取得状況は以下のとおりです。

評価S ★ ★ ★ ★ ★ (1物件)

B17 赤坂氷川ビル

評価A ★ ★ ★ ★ (5物件)

B11 パシフィックマークス新宿パークサイド

B14 パシフィックマークス横浜イースト

B20 パシフィックマークス赤坂見附

B22 パシフィックマークス新横浜

B34 パシフィックマークス江坂



BELS評価認証の取得

「BELS (建築物省エネルギー性能表示制度) 」とは、建築物省エネ法 (正式名称: 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律) における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI (Building Energy Index) の値によって評価されます。

本投資法人の保有物件において、「アリーナタワー」及び「川越物流センター」が認証を取得しています。



B37 アリーナタワー



E9 川越物流センター

■ JRAの運用・コンプライアンス体制

JRAは、コンプライアンスの不徹底が、金融商品市場に対する投資者の信頼を揺るがし、またUUR及びJRAの経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けており、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令等遵守状況の管理）を行っています。

JRAの意思決定機関として、取締役会の下にインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会が位置しており、それぞれ独立性を保ちながらJRAにおけるコンプライアンス上の問題、監査、リスク管理等に取り組み、また、利益相反取引の抑止・是正に努めています。

【インベストメント委員会】

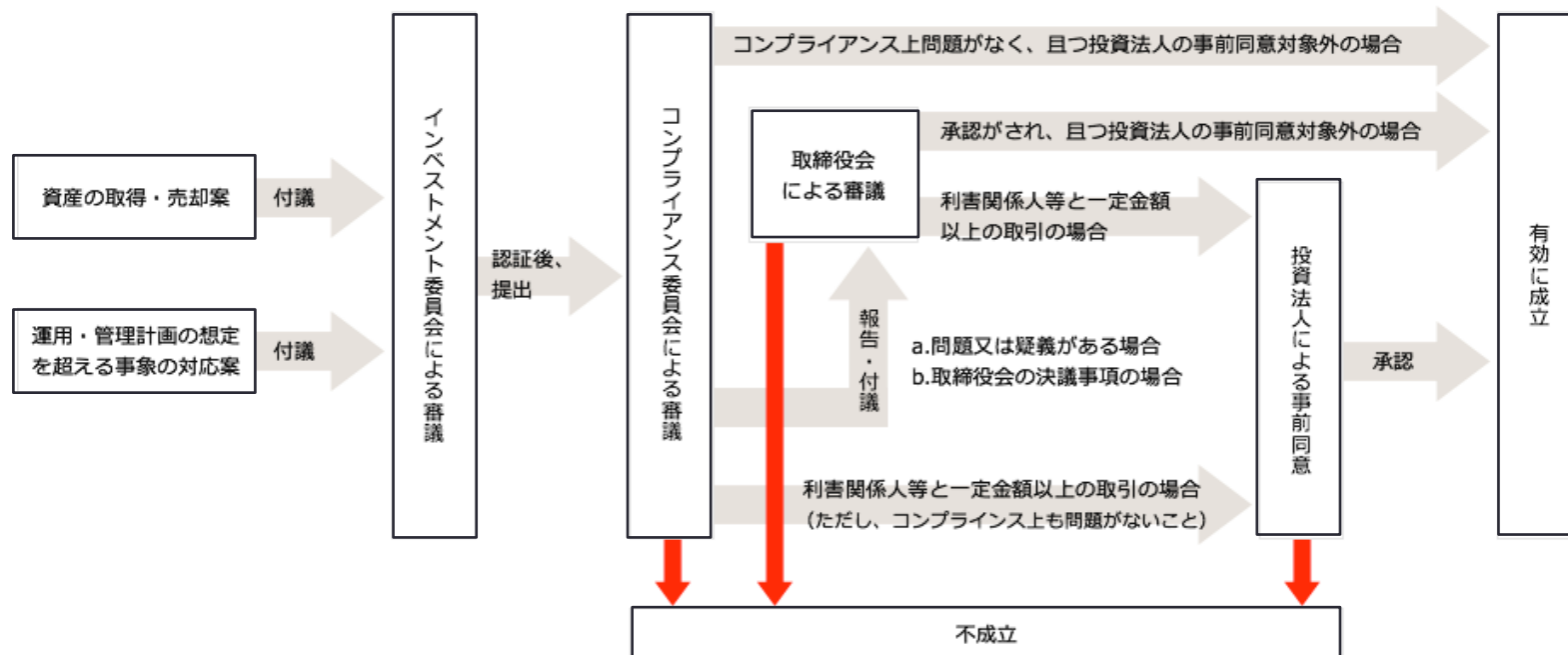
- ・取締役会から権限委譲されたUURの運用・管理等に係る業務についての決定権限を有する
- ・構成：委員長1名（代表取締役社長）、委員2名（非常勤取締役及び社外有識者（外部弁護士））
- ・決議方法：委員長及び委員のうち2名以上の者が出席し、その出席委員の全員の一致を以て決議

【コンプライアンス委員会】

- ・コンプライアンス委員会自体で決議・決定を行うものではなく、取締役会等に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会
- ・構成：委員長1名（CCO）、委員3名（代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者（外部弁護士））
- ・審議方法：インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議する他、内部監査等についての審議も実施

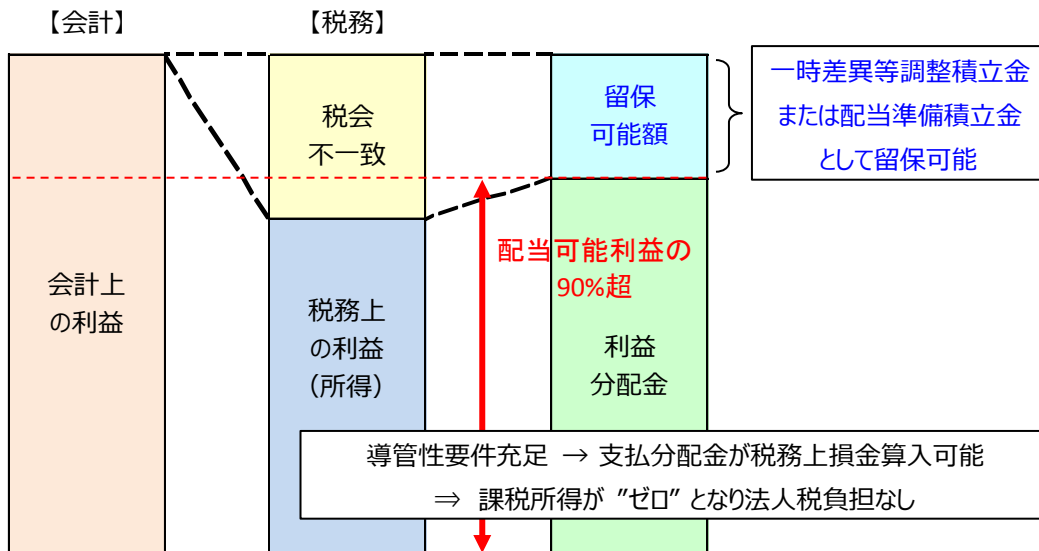
また、JRA独自の利益相反対策ルールとして、インベストメント委員会規程の付随規程「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定めており、UURとJRAスポンサー関係者の間での取引等の制限を規定しています。JRAの資産の取得・売却等に係る内部統制上の意思決定の手続き・フロー図は以下のとおりです。

【本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組みフロー図】

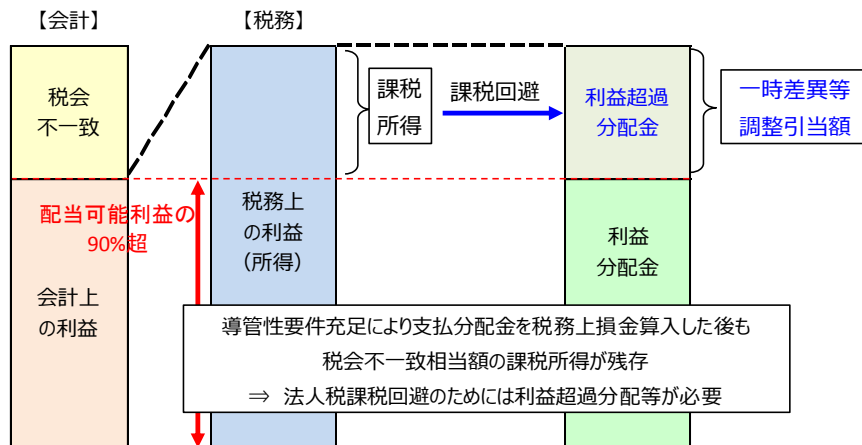


■ 税会不一致を活用した内部留保（配当準備積立金繰入れ）の仕組み

「会計上の利益 > 税務上の利益（所得）」の場合



【ご参考】「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）」）

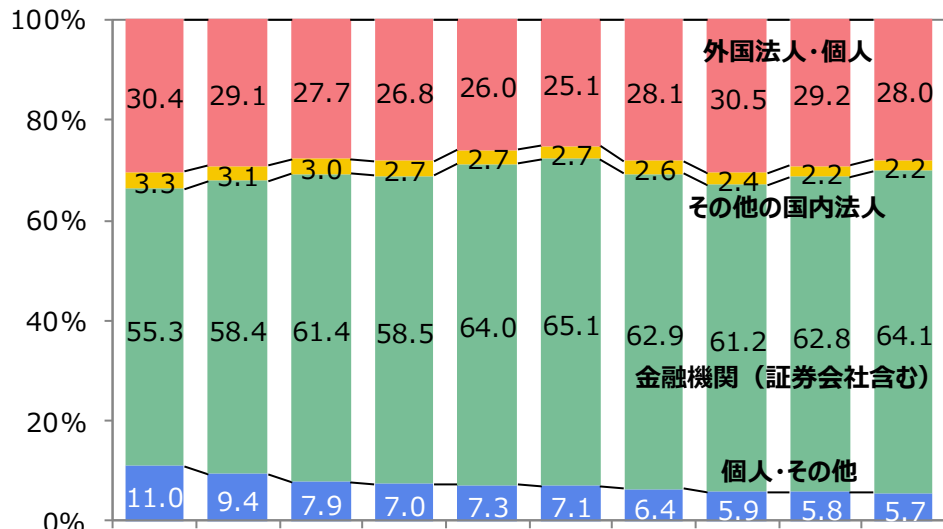
留保額が導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税を課されることなく会計上の利益の一部を配当準備積立金として内部留保可能

第28期（2017年11月期）の「名古屋錦シティビル（NCI物件）」売却による会計と税務の帳簿価額の差異（税会不一致）を活用し、会計上の利益のうち1,136百万円を「配当準備積立金」として留保

■ NCI物件保有状況（2017年11月30日現在）

	物件数	取得価格 (億円)	会計上の帳簿価額 (億円)
商業施設	6 物件	413	390
オフィス	18 物件	967	934
合計	24 物件	1,380	1,325

■投資口数 所有者別保有割合の推移

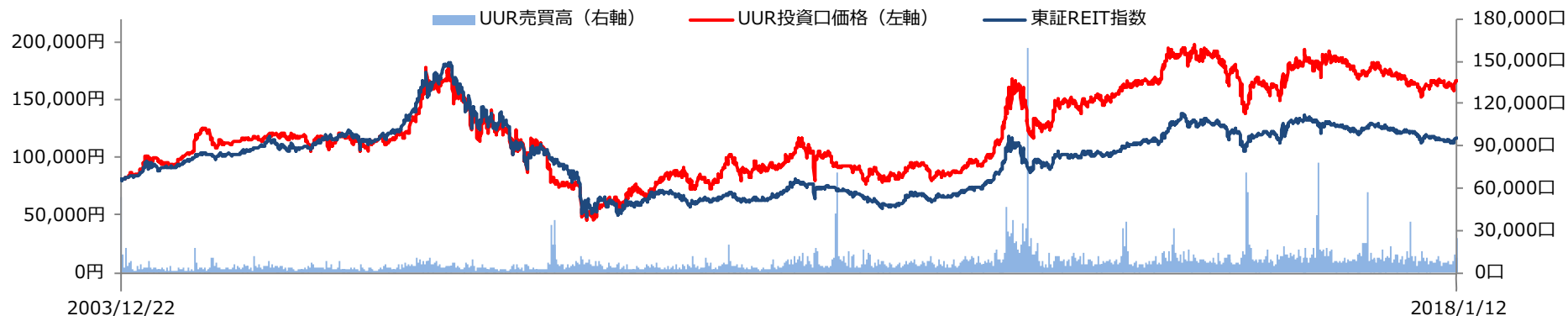


第19期末 第20期末 第21期末 第22期末 第23期末 第24期末 第25期末 第26期末 第27期末 第28期末

第28期末：発行済投資口数 3,055,087口、総投資主数 22,182名

第27期末：発行済投資口数 3,055,087口、総投資主数 23,034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～2018年1月12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28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）	702,870	23.0%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	468,673	15.3%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	127,778	4.2%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	116,656	3.8%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	74,149	2.4%
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	64,424	2.1%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	57,092	1.9%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	48,249	1.6%
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	39,840	1.3%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	33,414	1.1%
11	株式会社中国銀行	28,728	0.9%
12	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	27,394	0.9%
13	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	18,990	0.6%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,596	0.6%
15	株式会社常陽銀行	18,298	0.6%
合計		1,845,151	60.4%

MEMO



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 / 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。
NCI	「日本コマーシャル投資法人」の略称です。なおNCIは、本合併により解散しました。
NCI物件	本合併によりNCIより承継した物件を指します。
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。
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25期：2015年12月1日～2016年5月31日、運用日数183日 ・第26期：2016年6月1日～2016年11月30日、運用日数183日 ・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
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。
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「配当準備積立金」の総称です。また会計上の「配当準備積立金の積立て（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。

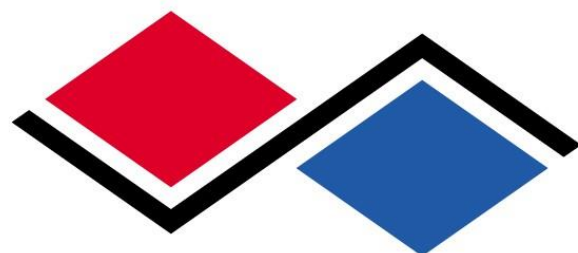
用語	定義
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 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連動賃料制	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」と定めている賃料体系を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略であり、ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出しています。
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。
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。
平均有利子負債コスト	「（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。
加重平均金利	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。

MEMO



MEMO





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

**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。**

本資料に関する連絡先：

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

ファイナンス・チーム TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199