



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

2003 - 2023

2023年11月期 (第40期)

2023年6月1日 ~ 2023年11月30日

決算説明資料

証券コード : 8960



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

 2024年1月



目次

エグゼクティブサマリー	
● 2023年11月期（第40期）決算	p.3
● 業績予想	p.4
● 1口当たり分配金（主な差異要因） 2023年11月期（第40期）	p.5
● 1口当たり分配金（主な差異要因） 2024年5月期・11月期（第41・42期）	p.6
外部成長	
● 資産入替え・取得パイプライン	p.7
● 開発物件の取組み 2023年11月期（第40期）	p.8
● 川崎東芝ビルの対応方針	p.9
内部成長	
● ホテル	p.10
● オフィスビル	p.12
● 商業施設	p.14
● 住居	p.15
● その他（物流施設）	p.16
財務運営	p.17
ESGに関する取組み	
● 気候変動への取組み	p.18

補足説明資料	
ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.22
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制	p.23
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション	p.24
今後の取組み方針・施策	p.25
ポートフォリオの概要	● 外部成長の軌跡 2023年11月（第40期）末時点 p.27
	● 構成 2023年11月期（第40期）末時点 p.28
	● 賃貸事業収入 2023年11月期（第40期）末時点 p.29
	● 稼働率 2023年11月期（第40期）末時点 p.30
	● 利回り 2023年11月期（第40期）末時点 p.31
1口当たり分配金（DPU）・NAV	p.32
含み損益	● 期末帳簿価額・期末評価額の推移 p.33
投資主・投資口の概況	p.34
主要財務指標	p.35
決算概要	● 2023年11月期（第40期） p.36
業績予想	● 2024年5月期（第41期）・2024年11月期（第42期） p.37
内部成長	● 資産運用状況：ホテル p.38
	● 資産運用状況：オフィスビル p.39
	● 資産運用状況：商業施設 p.41
	● 継続保有物件における月額賃料（契約ベース） p.42
財務状況	p.43
内部留保活用方針	p.44
ESGに関する取組み	p.45
	● E 環境 p.48
	● S 社会 p.51
	● G ガバナンス p.53
物件収支・稼働率	● 2023年11月期（第40期） p.54
物件別期末評価額	● 2023年11月期（第40期） p.59
ポートフォリオ一覧	● 2023年11月期（第40期） p.63
用語の定義集	p.67

ユナイテッド・アーバン投資法人の更なる成長を目指して

投資主価値の向上

- 内部・外部成長による**DPU及びNAVの向上**
- **含み益**も活用し、**DPU3,500円**をベースに持続的な成長を追求

安定運用を念頭に持続的資産規模拡大

- 約7,000億円の分散の効いた**資産規模を活かした安定運用**
- 総合型リート**の強みを活かし、最良のタイミング及びアセットタイプ**への分散投資による資産規模拡大

ポートフォリオの収益力・質的向上に資する外部成長

- 資産規模の拡大による**収益の増加**と資産入替えによる**収益性の向上**
- 資産入替えと開発案件等の取組みによる**ポートフォリオの若返り**
- 将来的に収益拡大が見込める**本源的価値を有する物件**への投資

キャッシュフローとNAV向上に繋がる内部成長

- インフレ環境下において、賃料ギャップを活かして**賃料上昇を享受**
- ハンズオン・マネジメントによる**高稼働維持・賃料の引き上げ**
- 今後も拡大が見込まれるインバウンド需要取込みによる**ホテルの業績拡大**

DPUは前期比、6ヶ月前予想比、いずれもプラスで着地

- 収益力と築年数の観点から**ポートフォリオの質的向上を実現**しつつ、資産規模を拡大
- 2物件45.0億円を取得。1物件14.5億円の譲渡により**売却益3.1億円**を実現
- ホテルの業績拡大、オフィスビルの**高稼働**による賃料収入増が**賃貸事業利益を押し上げ**
- ポートフォリオの収益力向上により**DPUの成長を継続**

■ DPU (1口当たり分配金)

3,371円

前期比*1 +142円 (+4.4%)

6ヶ月前予想比*2 +71円 (+2.2%)

*1 第39期 (2023年5月期) 1口当たり分配金 : 3,229円

*2 6ヶ月前1口当たり予想分配金 : 3,300円

■ 外部成長

資産規模	資産入替え	売却益
6,918億円 前期比+29億円	■ 取得 45.0億円 ■ 東松戸ショッピングセンター (22.0億円) ■ 博多祇園開発用地 (23.0億円)	-
	■ 譲渡 14.5億円 ■ グランルージュ栄 (14.5億円)	3.1億円

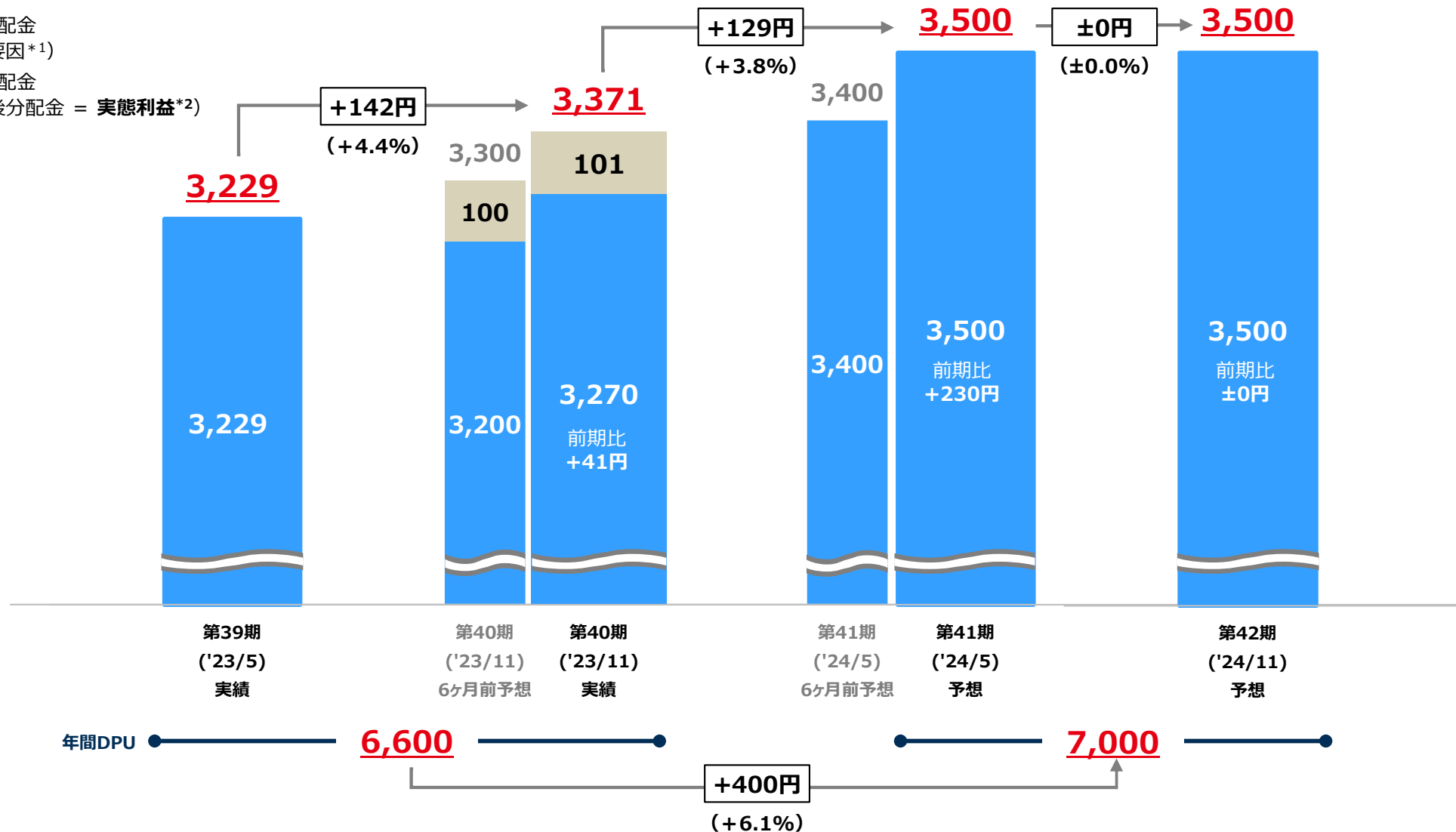
■ 内部成長

賃貸事業利益	修正NOI利回り	稼働率
135億円	5.09%	99.0%
前期比+2.6億円	同左+0.02%pt	同左+0.6%pt

ホテルの業績回復をドライバーとしてDPUの成長モメンタムを継続

- 2024年5月期 : ホテルの業績回復による歩合賃料を主因として**3,500円** (前期比+3.8%、6ヶ月前予想比+2.9%)
- 2024年11月期 : 川崎東芝ビルのシングルテナント退去があるものの、**3,500円**を維持
- 実態利益のみで**2024年の年間DPUは7,000円** (前年比+6.1%) に到達

■ ①利益分配金
(一過性要因*1)
■ ②利益分配金
(①控除後分配金 = 実態利益*2)



*1 売却益相当。
*2 実態利益には投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に基づき取崩しを実施する一時差異等調整積立金25円を含む。

外部・内部成長の両輪でDPU成長を継続

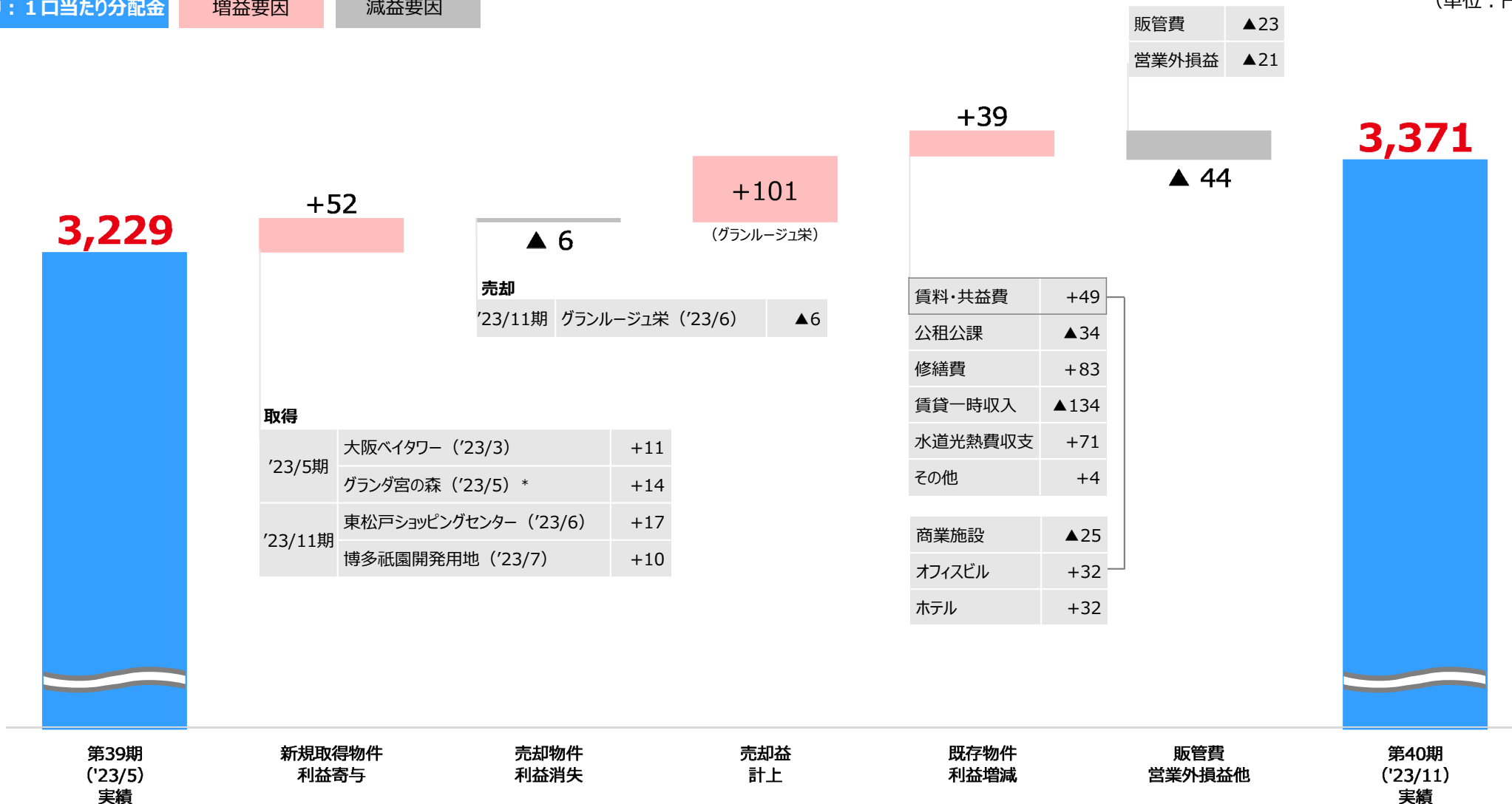
- 新規取得物件及びオフィスビル・ホテルを中心とする既存物件での賃料増がDPUの成長をけん引
- 資産入替えによる**売却益相当（+101円/口）**がDPUを更に押し上げ

DPU：1口当たり分配金

増益要因

減益要因

（単位：円/口）



* 本投資法人が開発事業主体として取組んだ高齢者向け住宅開発プロジェクト。2021年9月30日付で土地を取得。2023年5月31日付で建物を取得し、テナントに賃貸開始。

注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

大型テナント退去の影響を受けるも、3,500円をベースに安定分配を継続

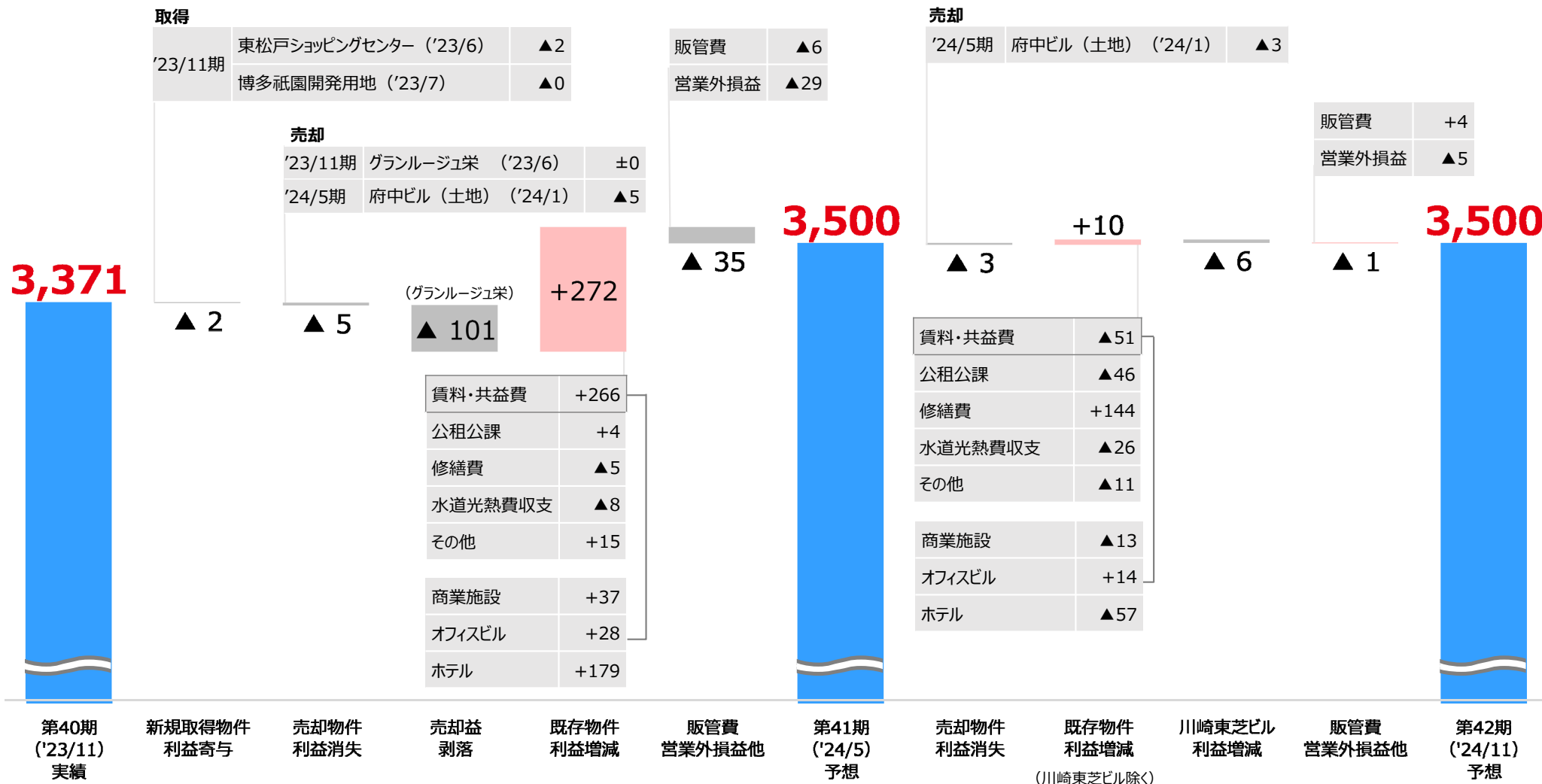
- 2024年5月期：ホテルの大幅な業績回復による歩合賃料収受を主因として**3,500円**（前期比+3.8%）の見込み
- 2024年11月期：川崎東芝ビルでのシングルテナント退去の影響を受けるも、**3,500円**を維持

DPU：1口当たり分配金

増益要因

減益要因

（単位：円/口）



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

築年数の若返りとNOI利回り改善により、ポートフォリオの質的向上を実現

- 築浅・開発物件の取得を通じて、ポートフォリオ収益力の基盤を強化
- 将来の設備投資負担、マーケット動向等を踏まえて譲渡を判断。2023年11月期に売却益3.1億円を実現
- 資産入替えによるポートフォリオの質的向上を推進
- 用途・地域分散の利いた取得パイプライン600~700億円の活用による資産規模拡大を継続

取得	
2023年11月期	<ul style="list-style-type: none"> ■ 東松戸ショッピングセンター ■ 博多祇園開発用地
	NOI利回り*1,2 4.9%
	平均築年数*2,3 5年



譲渡	
NOI利回り*1	3.1%
平均築年数*3	17年
2023年11月期	■ グランルージュ栄
2024年5月期	■ 府中ビル（土地）*4

商業施設 東松戸ショッピングセンター

居住性、生活利便性が高く、首都圏の人口増加エリアに所在する商業施設

所在地	千葉県松戸市
構造・規模	レジデンス棟 RC 19F モール棟 S 1F
建築時期	2018年1月
取得日	2023年6月1日
取得価格	2,200百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.9% (4.1%)
稼働率*5	100.0%



住居	グランルージュ栄	その他	府中ビル（土地）*4
所在地	愛知県名古屋市	所在地	東京都府中市
譲渡日	2023年6月1日	譲渡日	2024年1月31日
譲渡価格	1,450百万円	譲渡価格	2,000百万円
鑑定評価額*5	1,430百万円	鑑定評価額*5	1,910百万円
売却益	+310百万円	売却益（見込み）	-

取得パイプライン（取得検討中の物件群）*6,7

総投資額	物件数	平均築年数	用途	所在地
600~700億円	8物件	約15年	<ul style="list-style-type: none"> ■ 商業施設（2物件） ■ オフィスビル（2物件） ■ ホテル（2物件） ■ その他（2物件） 	東京都心部・首都圏・大阪圏・その他

*1 取得物件：想定NOI利回り。譲渡物件：実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

*2 2023年7月31日付で開発用地（土地のみ）を取得しています。建物は開発中であるため、NOI利回り及び平均築年数の算出対象から除いています。詳細は本決算説明資料p.8をご参照ください。

*3 取得価格に基づき算出した加重平均（2023年11月30日時点）。

*4 本投資法人は2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地についてのみ記載（いずれの項目も予定）。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」をご参照ください。

*5 グランルージュ栄：2023年5月31日時点。東松戸ショッピングセンター及び府中ビル（土地）：2023年11月30日時点。

*6 2024年1月19日時点で各物件の所有者と資産運用会社の間で取得に向けて具体的協議がなされている物件を記載しています（数値はいずれも想定値）。本投資法人が取得できる保証はありません。

*7 博多祇園開発用地（2023年7月31日付で土地部分を取得済み）の建物部分を含む。

ホテル 博多祇園開発用地：本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

(宿泊特化型ホテルを想定)

- 福岡市の博多祇園エリアで立地を活かした開発用地を取得
- 九州地方の周遊拠点「博多」駅から徒歩8分。九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地
- 福岡空港まで電車で10分。2025年に増設滑走路が供用開始予定。ビジネス・観光両面で更なる宿泊需要増に期待

取得概要

物件名称	博多祇園開発用地		
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町		
交通	福岡市営地下鉄 七隈線「櫛田神社前」駅徒歩1分・空港線「祇園」駅徒歩5分 JR「博多」駅徒歩8分		
土地面積	690.66㎡*1	取得日	2023年7月31日
所有形態	所有権	取得価格	2,300百万円*2

*1 2023年12月18日付で土地の合筆及び地積更正登記を実施。取得時の土地面積から変更となっています。

*2 土地の取得価格であり、今後開発予定の建物等の取得価格は、2024年1月19日現在未定です。

開発スケジュール (予定)

2023年	7月	不動産売買契約締結 開発用地取得 プロジェクトマネジメント業務委託契約締結
	春	既存建物営業終了・解体
2024年	秋	建設工事着工
	秋	建物竣工・ホテル開業

開発スキーム

プロジェクトマネジメント業務

- 日本有数のデベロッパーに委託。

設計監理・施工業務

- 設計監理業務は委託契約を締結済み。
- 施工業務は複数見積り取得済み。請負業者と契約締結に向け協議中。

テナント (ホテルオペレーター)

- 複数のホテルオペレーターの提案の中から、候補者と契約締結に向け協議中。



川崎東芝ビルは譲渡の方針

- リテナント後の想定では償却後利益の低下を避けられず、中長期的にDPUを押し下げるため**譲渡の方針**
- マルチテナント仕様での継続保有を前提とする**鑑定評価額は185億円（前期比▲125億円）**

■ 川崎東芝ビル譲渡方針

- ・2023年5月31日付で解約通知書を受領後、タッピングを経て、同年12月より約300社に対して公開入札を実施
- ・テナント退去（2024年6月1日）後、現状有姿にて譲渡予定

■ 川崎東芝ビルを譲渡した場合に想定し得る資金使途

売却代金	➤ DPU成長に資する資産入替え	➤ 借入金の期限前返済	または	自己投資口取得	
売却損益	➤ 売却益発生時：利益分配		または	内部留保へ積み立て	➤ 売却損発生時：内部留保の取り崩し



川崎東芝ビル（神奈川県川崎市）

鑑定評価額*

185億円

前期比▲125億円

* 2023年11月30日時点

◀鑑定評価額低下の理由▶

● リテナント後の賃料下落

リーシング面積が大規模であるため、本件賃料査定に以下が見込まれている

- ・相当のリーシング期間
- ・大規模床需要に際して、相応の賃料ディスカウント

● リノベーション工事費用を含むコスト負担増

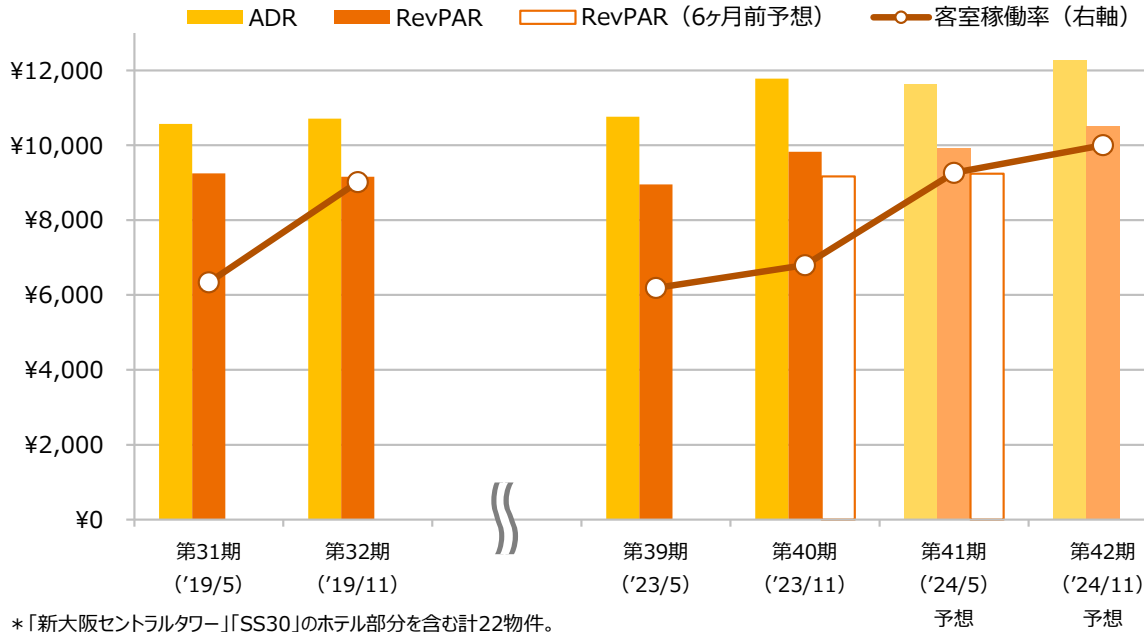
シングルテナントからマルチテナントに移行することで追加費用が見込まれている

- ・仕様変更による多額なリノベーション工事費用（CAPEX）が発生
- ・水道光熱費、清掃管理費等のコスト負担増加

旺盛な外国人宿泊需要によりRevPARはコロナ禍前水準超えが継続する見込み

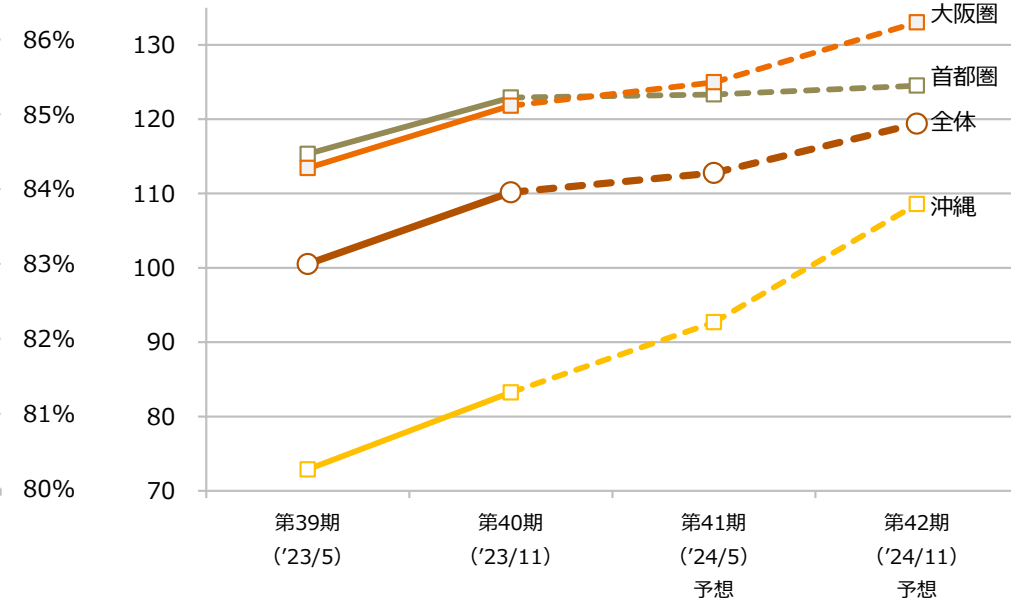
- 2023年11月期のRevPARはADRの上昇を主因に前期比+9.8%（6ヶ月前予想比+7.2%）
- 訪日外国人の増加及び沖縄のホテルの宿泊需要回復による変動賃料型ホテルのRevPAR上昇・収益貢献に期待

■ ホテルポートフォリオ主要指標*

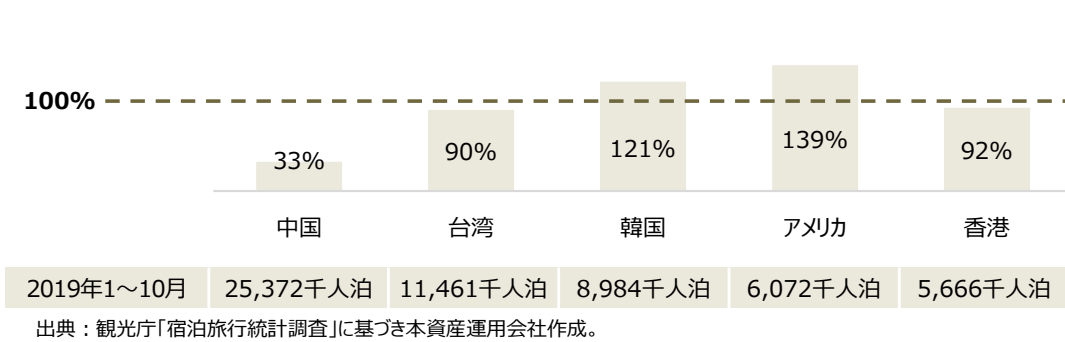


*「新大阪セントラルタワー」[SS30]のホテル部分を含む計22物件。

■ RevPAR : 変動賃料型ホテル (第32期 (2019年11月期) 期中平均 = 100)



■ 外国人延べ宿泊者数 ■ 2023年1~10月の回復割合 (2019年同期間比)

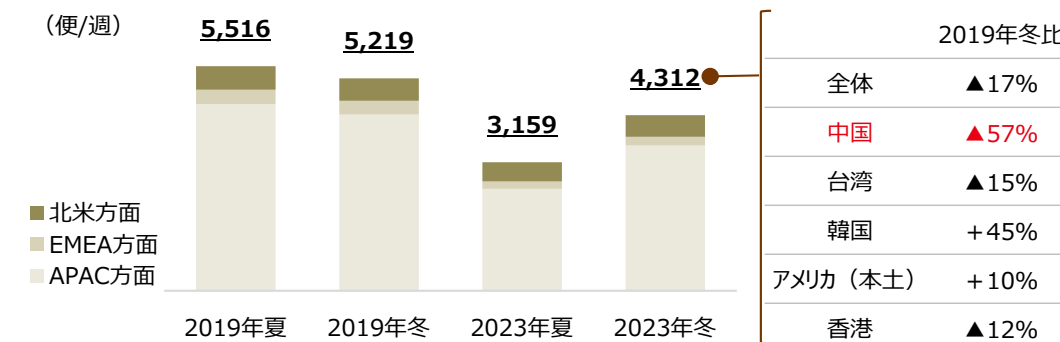


期間	中国	台湾	韓国	アメリカ	香港
2019年1~10月	25,372千人泊	11,461千人泊	8,984千人泊	6,072千人泊	5,666千人泊

出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成。

訪日外国人数 実績・政府目標 **2019年 (実績) : 3,188万人** **2025年 : 2019年水準超** **2030年 : 6,000万人**

■ 国際線 2023年冬スケジュール (旅客定期便 2023年10月29日~2024年3月30日)



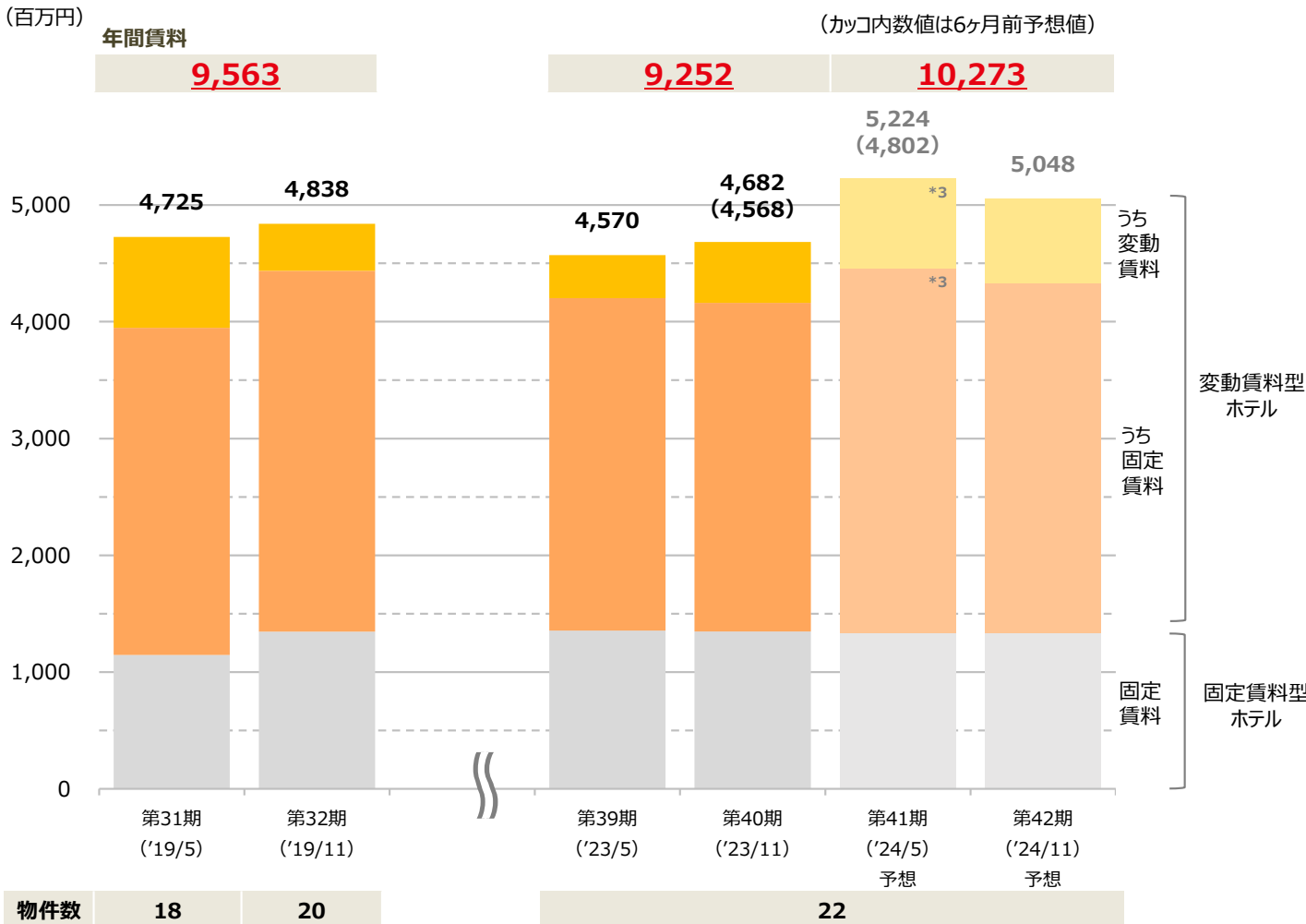
地域	2019年冬比
全体	▲17%
中国	▲57%
台湾	▲15%
韓国	+45%
アメリカ (本土)	+10%
香港	▲12%

北米：アメリカ (本土)・カナダ EMEA：欧州・中東・アフリカ APAC：アジア・オセアニア
出典：国土交通省「各期の国際定期航空便の主な動向」に基づき資産運用会社作成。

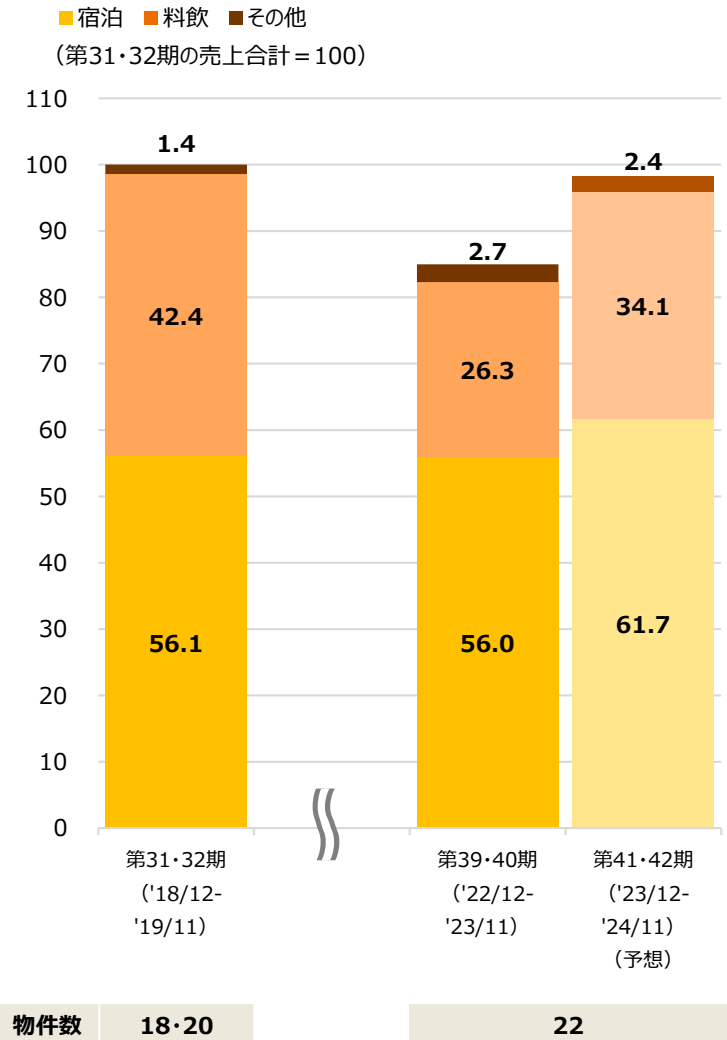
RevPAR改善により賃料は順調に回復

- 東京の変動賃料型ホテルの変動賃料増によりホテルポートフォリオの**年間賃料はおおむね回復**
- 料飲部門（レストラン・宴会・婚礼）及び沖縄のホテルの宿泊部門における更なる売上向上に期待

■ ホテルタイプ別共込賃料*1*2



■ 変動賃料型ホテル売上構成



*1 固定賃料+変動賃料。

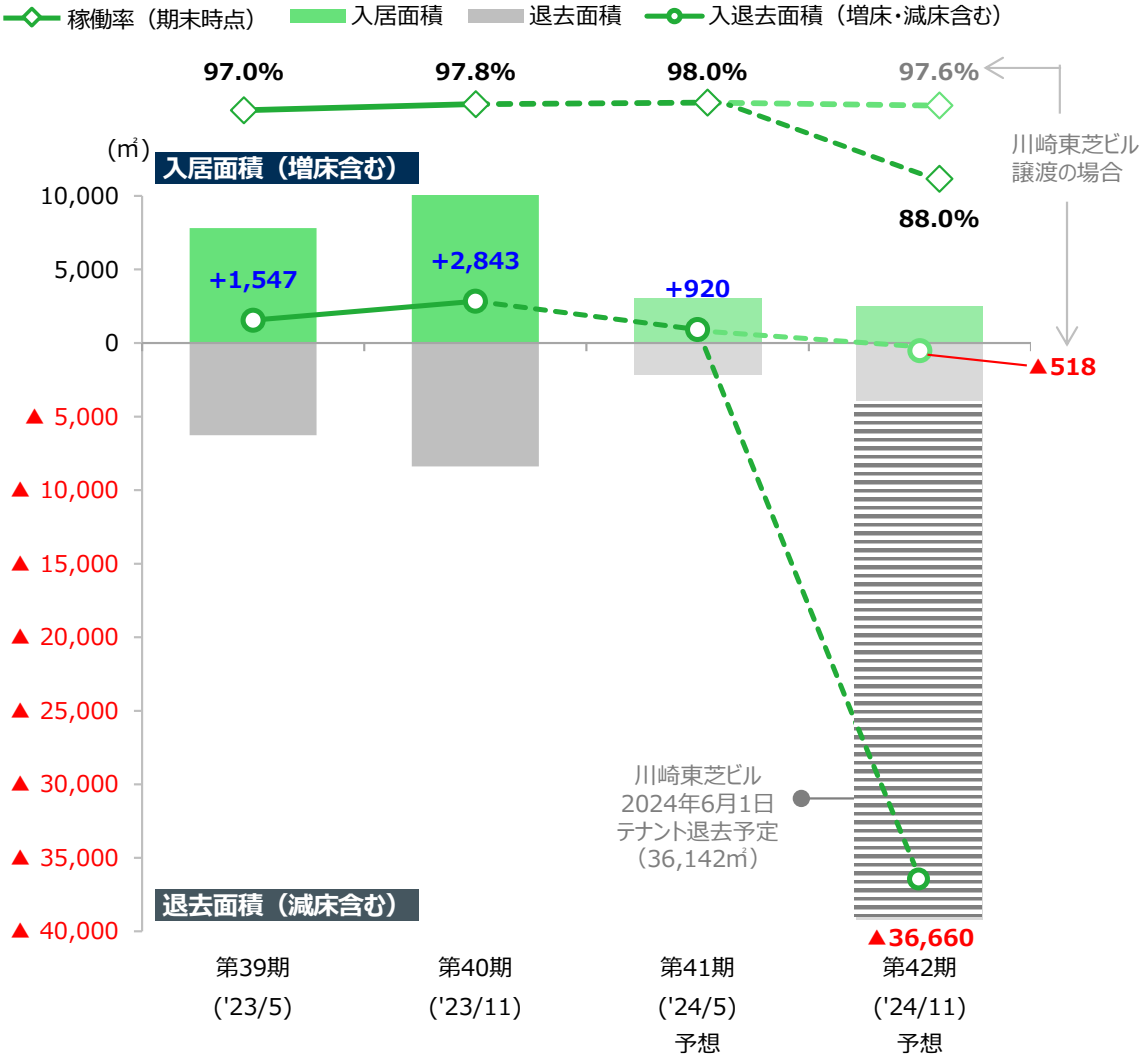
*2 用途区分がオフィスビルの「新大阪セントラルタワー」[SS30]のホテル部分の賃料を含む。

*3 一部の変動賃料型ホテルの変動賃料は奇数期に計上。また、年次精算を実施している変動賃料型ホテルの固定賃料は奇数期と偶数期で異なる（奇数期>偶数期）。

多様なリーシング手法を追求し、高稼働を継続

- オフィスマーケットにおいて一部の大規模・新築ビルではリーシングで苦戦がみられるも、本投資法人のオフィスポートフォリオは高稼働を維持
- 川崎東芝ビルの譲渡が実現した場合、オフィスポートフォリオ稼働率は引き続き高稼働を維持できる見通し

■ 入退去状況



ハンズオン・マネジメント

首都圏において堅調なテナントニーズを捉え、解約予告期間における機動的なリーシングによりダウンタイムを抑えたスムーズなリテナントを実施

◆ 麹町センタープレイス 5区画 592㎡

- ・都心6区 (千代田区) 所在
- ・リテナントまでのダウンタイム 平均10日間
- ・入替前と比べ賃料は+6.8%増額



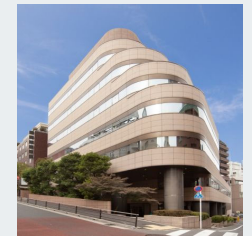
◆ パシフィックマークス新横浜 3区画 736㎡

- ・首都圏 (神奈川県横浜市) 所在
- ・リテナントまでのダウンタイム 平均19日間
- ・入替前と比べ賃料は+25.9%増額



◆ 湯島ファーストビル 1区画 573㎡

- ・東京23区 (文京区) 所在
- ・リテナントまでのダウンタイム なし
- ・入替前と比べ賃料は+8.9%増額

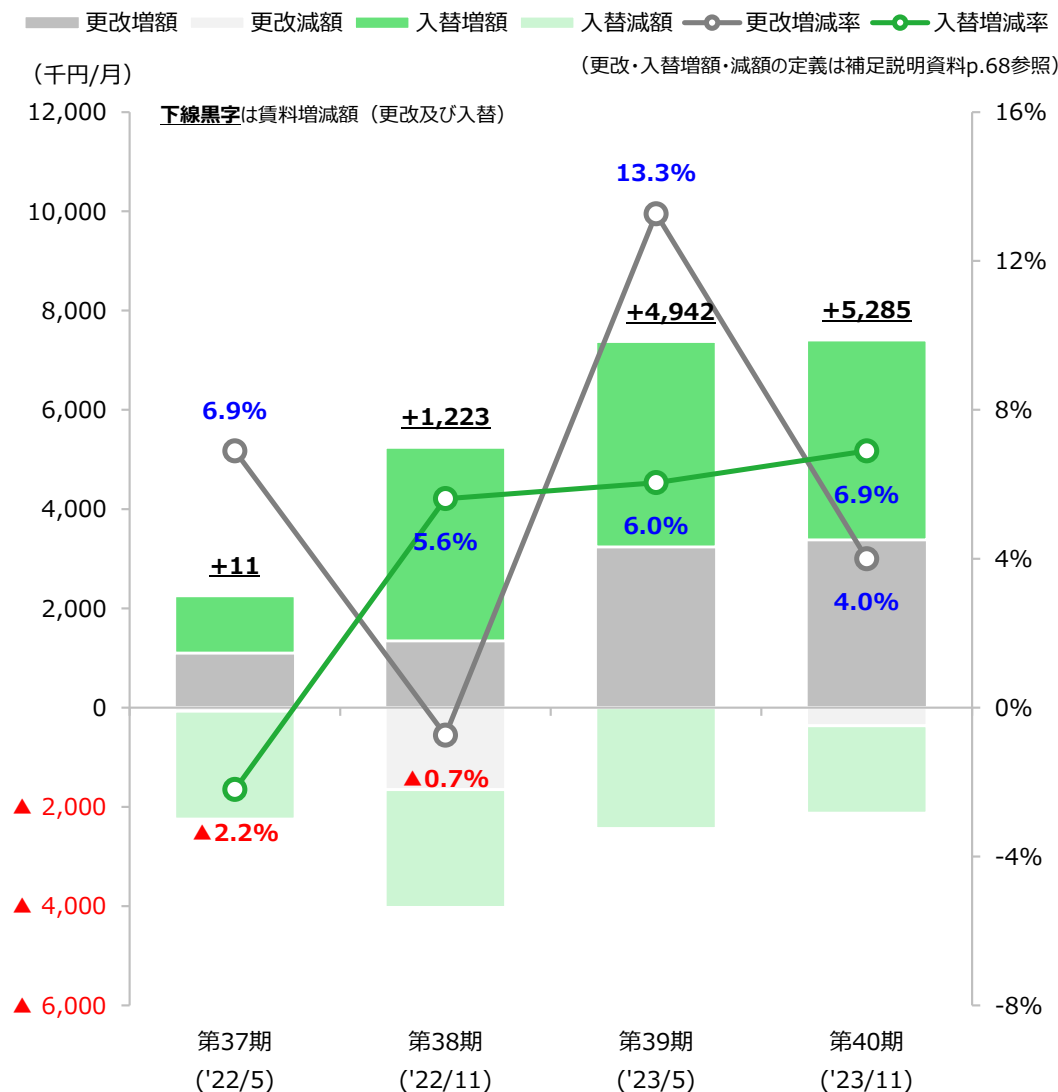


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

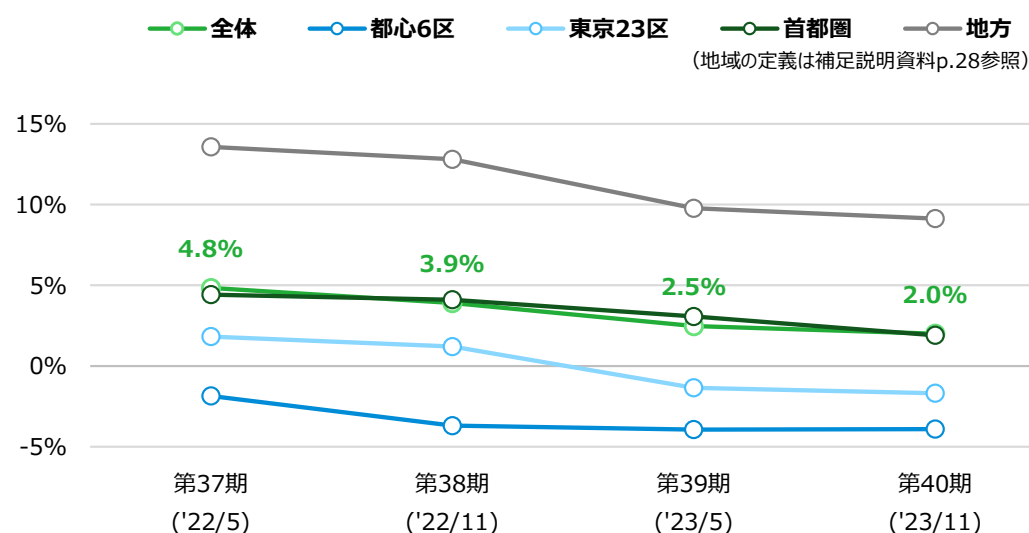
プロパティ・マネージャーとの連携により、テナント入替え・契約条件改善を実現

- テナントニーズ・マーケット環境の変化を注視・分析の上、各物件の運用状況を踏まえて戦略的にテナント入替え・契約条件交渉を実施
- 賃料ギャップを活かした賃料増額を実現

賃料改定状況



賃料ギャップ



ハンズオン・マネジメント

賃料ギャップがある地方物件を中心に
テナント入替を通じて賃料水準の大幅な上昇を実現

物件名称	所在地	入替面積	入替増額率
パシフィックマークス 札幌北一条	地方 (北海道札幌市)	594㎡	+42.9%
新大阪 セントラルタワー	地方 (大阪府大阪市)	785㎡	+16.6%
S S 30	地方 (宮城県仙台市)	1,118㎡	+12.6%



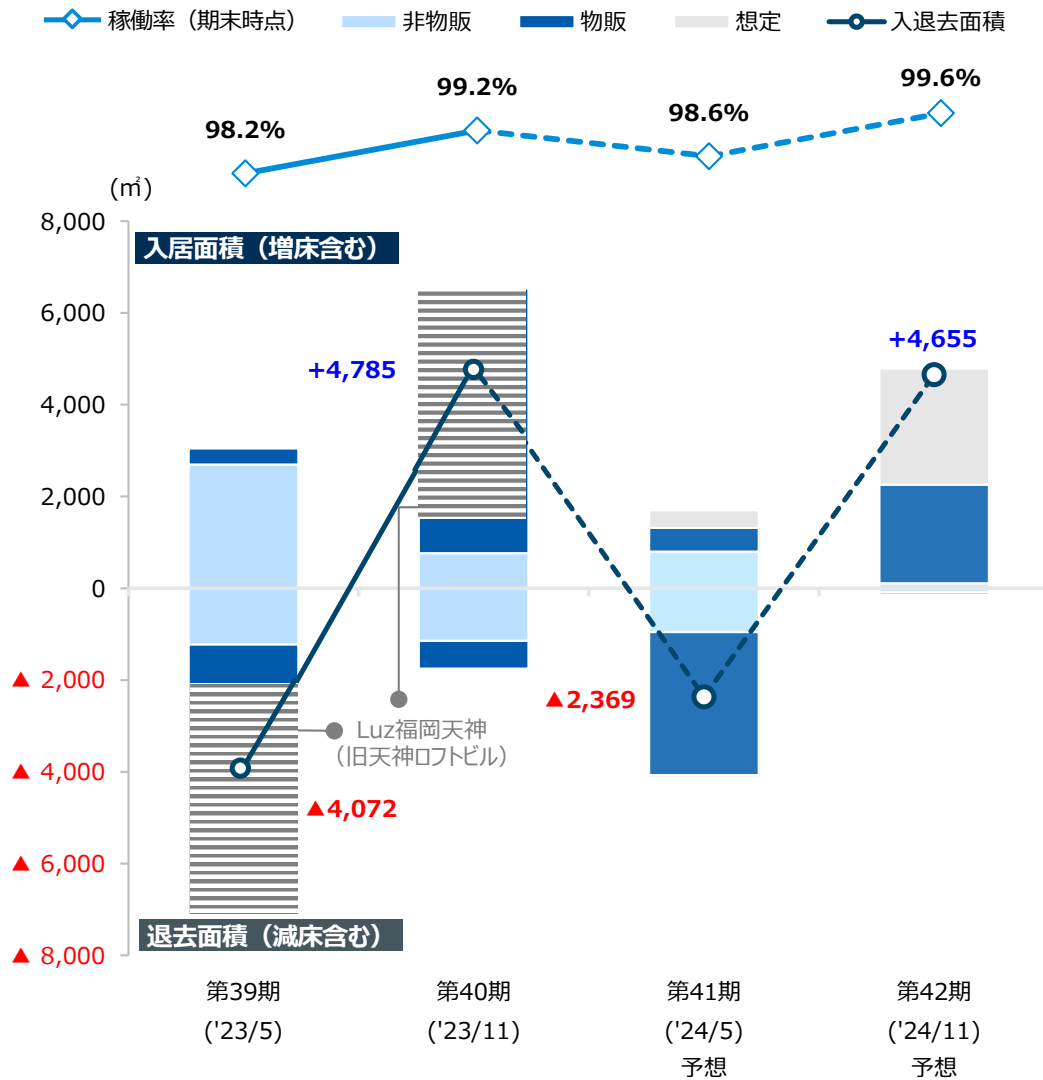
パシフィックマークス 札幌北一条

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

プロアクティブなリーシングによる高稼働を維持

- 中長期的な施設全体の収益安定化・リスク低減を企図してテナント入替えを継続
- 高稼働を維持しつつ、収益力向上に資する契約条件交渉に注力

稼働率・入退去状況（業種別）

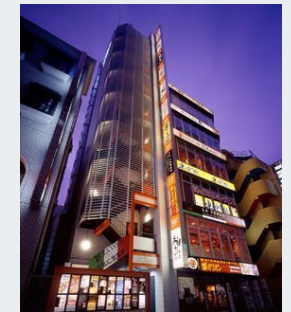


ハンズオン・マネジメント

業態転換やテナントの入替によるリテナント戦略により、収益性向上だけでなく、施設の集客力や活性化を促進

◆ アクティオーレ関内 602㎡ 3フロア

- ・神奈川県横浜市の繁華街に位置する都市型商業施設。
- ・多角的なリーシング活動を通じて、出店ニーズの掘り起こしを行い、飲食店舗からエンターテインメント業態への転換により稼働率が大幅に向上。
- ・稼働率62.6%（2023年11月末）
→**93.7%**（2024年1月末見込み）



◆ ジョイパーク泉が丘 2,150㎡

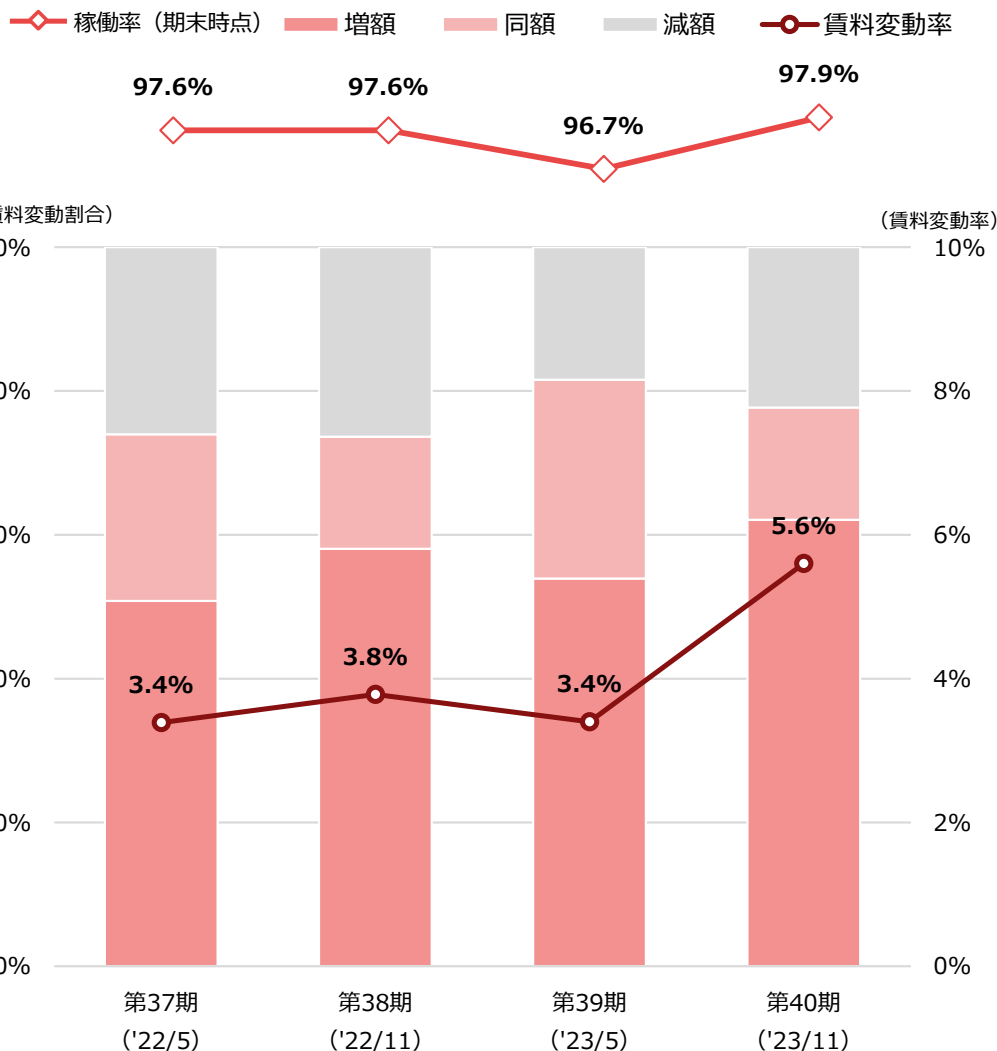
- ・大阪府大阪市隣接の堺市郊外に位置する生活密着型商業施設。
- ・集客力のある食品系テナントを誘致することで、建物全体の収益性を向上させるだけでなく、周辺地域の再開発も見据え、競争力を高める能動的なテナント入替を実施。



首都圏やファミリータイプを中心に賃料は増額傾向

- 分譲住宅の価格高騰、大都市での賃貸需要増を受け、首都圏やファミリータイプを中心に堅調
- 物価上昇率を上回る賃料増額を実現

■ 入替時賃料変動状況



■ 入替時賃料変動率

(地域の定義は補足説明資料p.28参照)

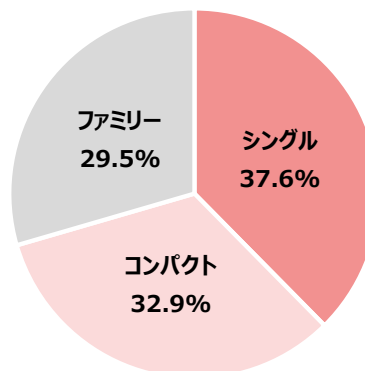
エリア別	東京 都心6区	東京 23区	首都圏 地域	その他
	+13.5%	+5.3%	+14.5%	+3.6%
住戸 タイプ別	シングル	コンパクト	ファミリー	
	+0.5%	+5.7%	+9.4%	

第40期 ('23/11)
ポートフォリオ
平均
+5.6%

■ 住居ポートフォリオ概要 (戸数ベース)

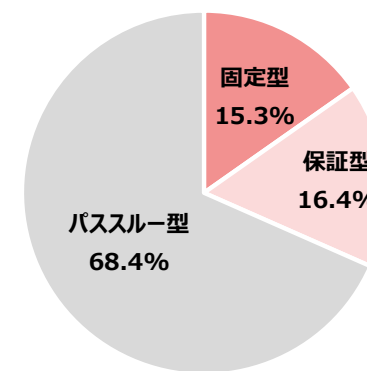
(2023年11月期(第40期)末時点)

住戸タイプ別



シングル : 30m未満
コンパクト : 30m以上60m未満
ファミリー : 60m以上

賃料形態別



注：本ページに記載のデータの集計対象：用途区分がオフィスビル（パンフィックマークス月島、リーラヒジリザカ、道玄坂スクエア、LOOP-X・M、大阪ペイタワー）、商業施設（モラージュ柏）に含まれる住戸も含む。

EC市場の規模拡大を背景に、契約更改後の賃料は増額傾向

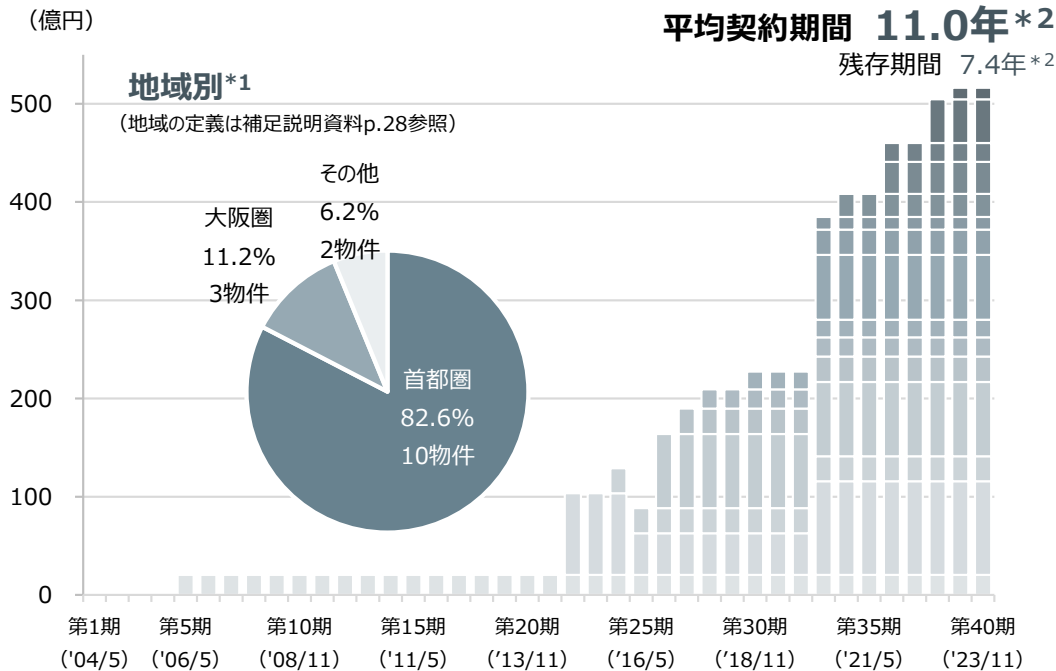
- 物流施設ポートフォリオは物流需要の大きさに応じて地域分散
- 各テナントとは契約期間の長期化を図り、今後も安定運用を継続

(第40期(2023年11月期))

物流施設	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率	修正NOI利回り	修正償却後利回り	平均築年数	賃貸事業収入
	516億円	7.5%	15物件	100.0%	4.7%	3.9%	20年	1,403百万円

■ 物流施設の資産規模*1

(億円)



*1 取得価格ベース。*2 固定賃料に基づく加重平均。

■ 主要国*のEC化率 日本はEC化率は低く、物流市場は依然拡大の見込み



* 2021年の小売り市場規模上位5ヶ国(左からEC化率の低い順)。EC小売り市場規模は大きい順に中国、米国、英国、日本、韓国。
出典：ジェトロ「海外市場の成長がECの積極的活用を後押し(世界、日本)」

ハンズオン・マネジメント

契約更改時に本投資法人負担にてLED照明へ切換え
グリーンリース契約を活用し、電気料金削減のメリットを契約賃料増額により
テナントとシェア

◆ 新習志野物流センター 12,909㎡



- ・千葉県習志野市に位置する物流施設。
- ・東京都心部や首都圏近郊への交通アクセスに優れたエリア。

月額賃料

+5.6%

契約更改時にマーケット分析に基づく戦略的な交渉を通じて実質賃料増額を
実現

◆ レッドウッド成田ディストリビューションセンター 13,733㎡



- ・成田国際空港近郊に位置する物流施設。
- ・高速道路へのアクセスにも優れた位置に所在しており、広域配送ニーズにも対応可能。

月額賃料

+12.1%

安定した財務基盤を維持しつつ、柔軟な資金調達による金融コスト抑制

- コスト抑制を視野に短期借入・変動金利借入による調達も一定程度組入れ
- サステナビリティファイナンス・フレームワークを策定し、サステナビリティファイナンスによる資金調達を機動的に実施可能な体制を整備

■ 資金調達の状況

第40期 (2023年11月期)	調達	(参考) 第39期調達
有利子負債*1	335億円	299億円
うちサステナビリティファイナンス	210億円	100億円
表面金利*1,2	0.74%	0.66%
実質金利*1,3	0.87%	0.83%
借入(償還)期間*1	5.8年	7.2年

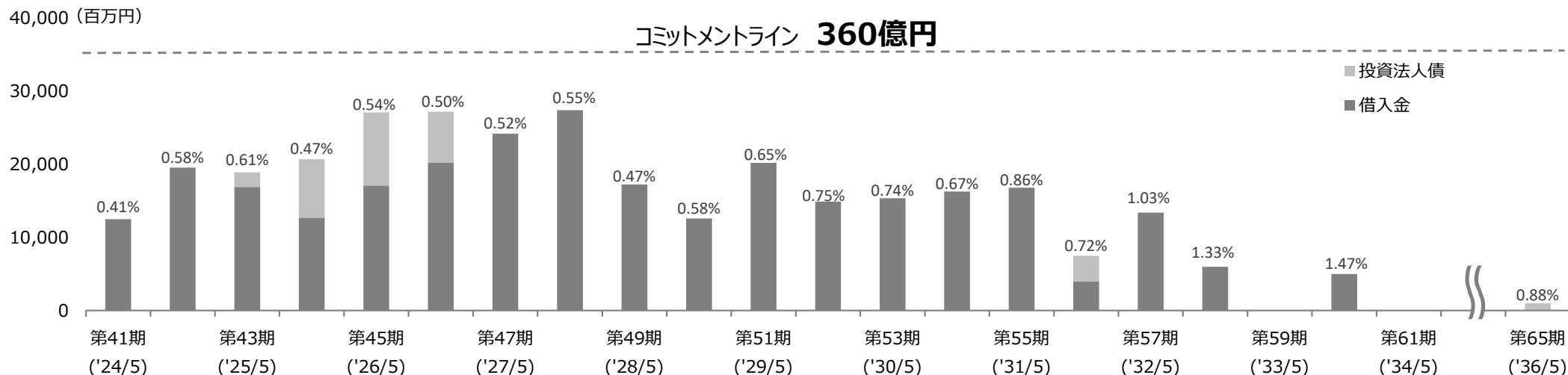
*1 有利子負債は合計を、金利及び借入(償還)期間は加重平均値を記載しています。
 *2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。
 *3 表面金利に融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を加味した利率です。

■ 有利子負債の状況

	第39期 (2023年5月期)	第40期 (2023年11月期)
有利子負債総額	3,204億円	3,238億円
うちサステナビリティファイナンス	380億円 (11.9%)	490億円 (15.1%)
加重平均金利*1	0.45%	0.49%
平均有利子負債コスト*2	0.61%	0.63%
加重平均残存期間	4.0年	4.1年
固定金利比率	88.0%	85.1%
総資産LTV	44.3%	44.5%

*1 加重平均金利は各期末時点の有利子負債総額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値です。
 *2 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。

■ 有利子負債の返済・償還期間の分散状況



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

環境に関する取組みの信頼性・客観性の向上

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21*」の第三者認証の取得



®環境省
エコアクション21
認証番号0014068

- 本投資法人の環境に関する取組みの信頼性向上を企図し、環境経営のために本投資法人が構築・運用している仕組みについて第三者認証を取得。
- 2024年中を目途に、ポートフォリオ全体へ認証範囲拡大予定。

認証取得物件：計31物件

■ オフィスビル 16物件 ■ 住居 15物件

(2023年11月末時点の底地物件を除く全運用物件134物件)

* 事業者の環境への取組み、環境経営のために構築・運用・維持している仕組み、環境コミュニケーションについて、環境省が策定した環境マネジメントシステムに適合している場合、第三者機関より認証を受けられる制度。



■ 虎ノ門ヒルズ 森タワー



■ シャトレ大手町S棟・N棟

■ ZEB Ready評価の取得

- 環境性能に関する客観性・信頼性を高め、テナント誘致競争力・物件価値向上を企図し、ZEB Ready評価を取得。
- 照明・空調設備等の更新時に大幅な一次エネルギー消費量の削減が見込める場合には、積極的にZEB等の取得を検討。

一次エネルギー
消費量削減率
66%削減



■ 神戸遠矢浜物流センター



- KIC狭山日高ディストリビューションセンター **59%削減**
- 吉川物流センター **56%削減**

ZEBとは

Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称。
快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量*2の収支をゼロにすることを目指した建物。

ZEB Readyとは

ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建物。再生可能エネルギーを除き、「基準一次エネルギー消費量*1」から「一次エネルギー消費量*2」の削減を50%以上実現している建物。

- *1 基準一次エネルギー消費量：
設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的なエネルギー消費量。
- *2 一次エネルギー消費量：
建築物を利用・使用する時に建物全体で消費するエネルギーを熱換算したもの。



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

資産運用会社

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

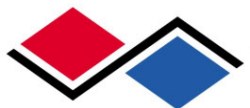
財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

ディスクレーマー

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

本資料に関する注意事項

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



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

2023年11月期（第40期）

2023年6月1日～2023年11月30日

決算説明資料

補足説明資料

目次

補足説明資料		
ユナイテッド・アーバン投資法人とは		p.22
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制		p.23
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション		p.24
今後の取組み方針・施策		p.25
ポートフォリオの概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 外部成長の軌跡 2023年11月（第40期）末時点 ● 構成 2023年11月期（第40期）末時点 ● 賃貸事業収入 2023年11月期（第40期）末時点 ● 稼働率 2023年11月期（第40期）末時点 ● 利回り 2023年11月期（第40期）末時点 	<p>p.27</p> <p>p.28</p> <p>p.29</p> <p>p.30</p> <p>p.31</p>
1口当たり分配金（DPU）・NAV		p.32
含み損益	● 期末帳簿価額・期末評価額の推移	p.33
投資主・投資口の概況		p.34
主要財務指標		p.35
決算概要	● 2023年11月期（第40期）	p.36
業績予想	● 2024年5月期（第41期）・2024年11月期（第42期）	p.37
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 資産運用状況：ホテル ● 資産運用状況：オフィスビル ● 資産運用状況：商業施設 ● 継続保有物件における月額賃料（契約ベース） 	<p>p.38</p> <p>p.39</p> <p>p.41</p> <p>p.42</p>
財務状況		p.43
内部留保活用方針		p.44
ESGに関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> ● E 環境 ● S 社会 ● G ガバナンス 	<p>p.48</p> <p>p.51</p> <p>p.53</p>
物件収支・稼働率	● 2023年11月期（第40期）	p.54
物件別期末評価額	● 2023年11月期（第40期）	p.59
ポートフォリオ一覧	● 2023年11月期（第40期）	p.63
用語の定義集		p.67

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです

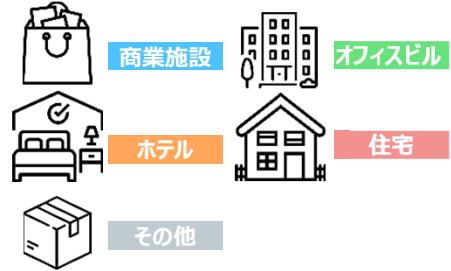
本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

■ 投資判断の視点

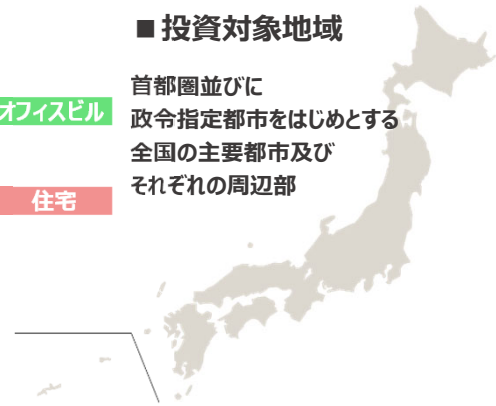
立地		
スペック	テナント	契約条件

■ 投資対象用途



■ 投資対象地域

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



ダイバーシファイド・インベストメント

Diversified Investment

多種・多様な不動産への厳選投資

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

ハンズオン・マネジメント

Hands-on Management

現場第一主義に基づく物件育成

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

持続的成長

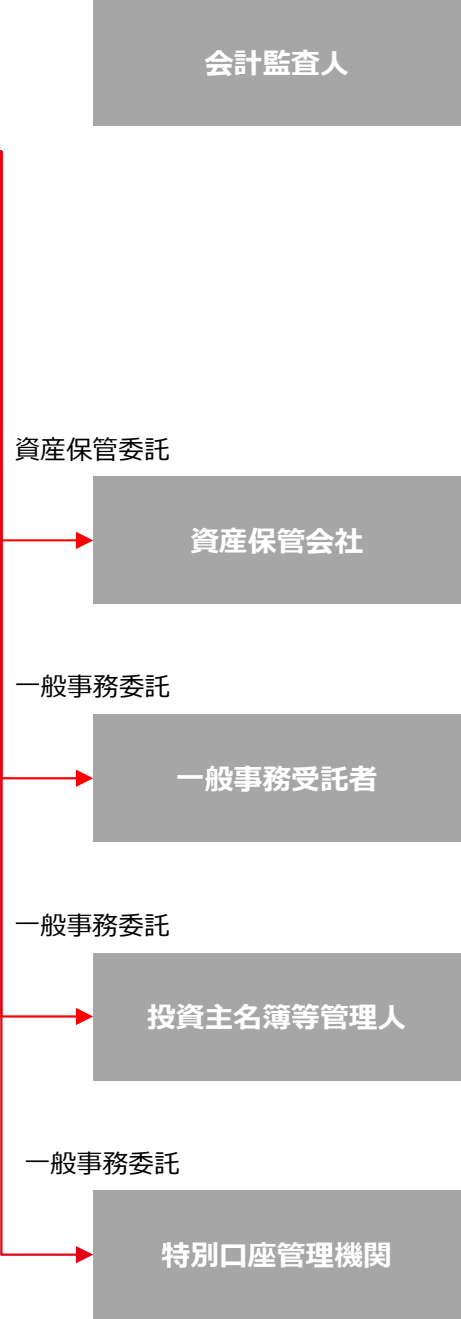
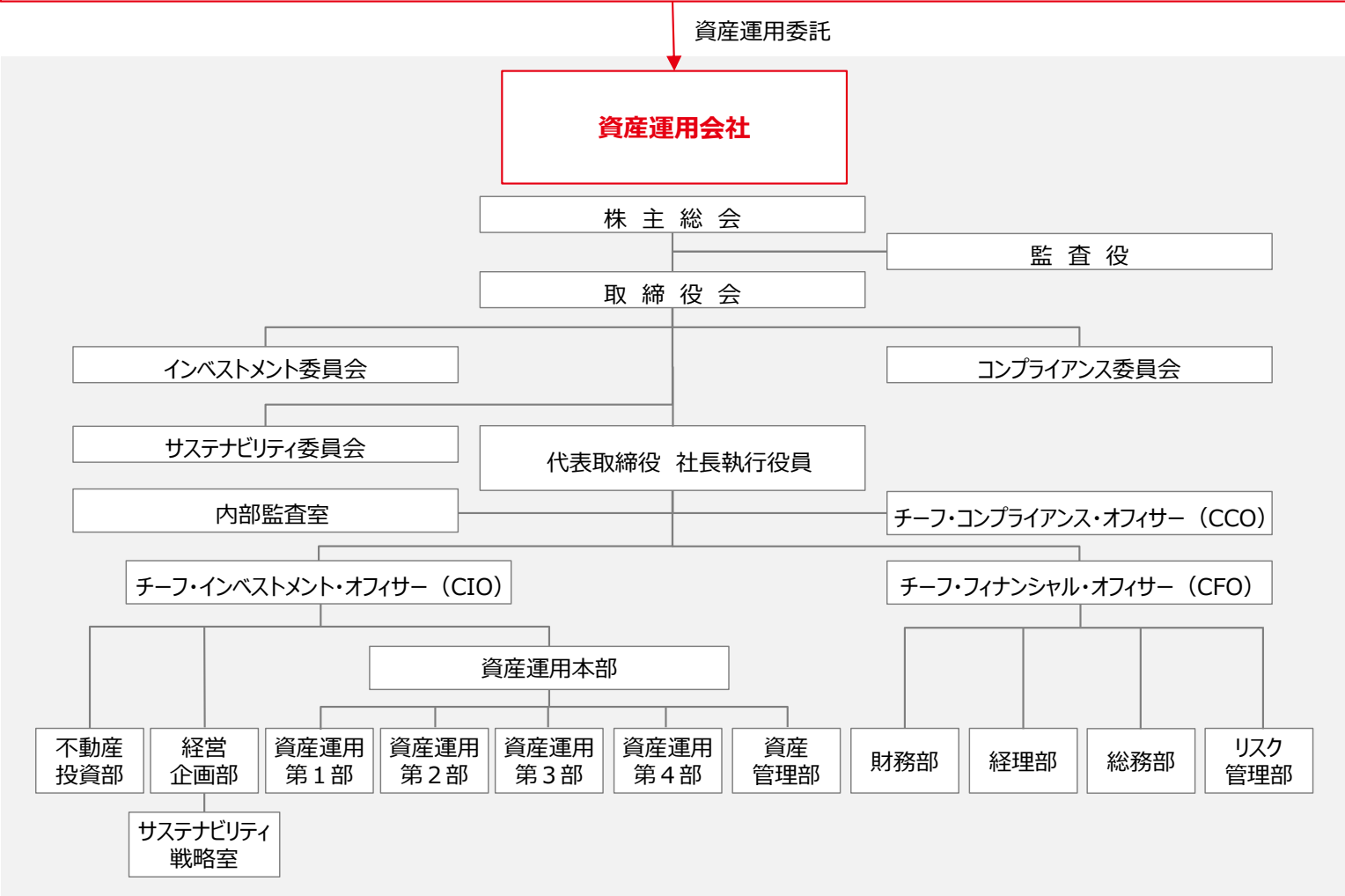
Sustainable Growth

投資法人の持続的成長の追求

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

<スポンサー>

Marubeni



Global crossvalue platform
 商社の枠組みを超える価値創造企業グループへ

Marubeni

社会・顧客の課題と向き合い、新たな価値を創出します

生活産業グループ	素材産業グループ	エネルギー・インフラソリューショングループ	社会産業・金融グループ	CDIO
<ul style="list-style-type: none"> ライフスタイル本部 情報ソリューション本部 食料第一本部 食料第二本部 アグリ事業本部 	<ul style="list-style-type: none"> フォレストプロダクツ本部 化学品本部 金属本部 	<ul style="list-style-type: none"> 新エネルギー開発推進部 エネルギー本部 電力本部 インフラプロジェクト本部 	<ul style="list-style-type: none"> 航空・船舶本部 金融・リース・不動産本部 建機・産機・モビリティ本部 	<ul style="list-style-type: none"> 次世代事業開発本部 次世代コーポレートディベロップメント本部

ダイバーシファイド・インベストメント
 Diversified Investment
 多種・多様な不動産への厳選投資

本資産運用会社
Marubeni REIT Advisors
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社

ハンズオン・マネジメント
 Hands-on Management
 現場第一主義に基づく物件育成

本投資法人の運営における主要関連グループ企業

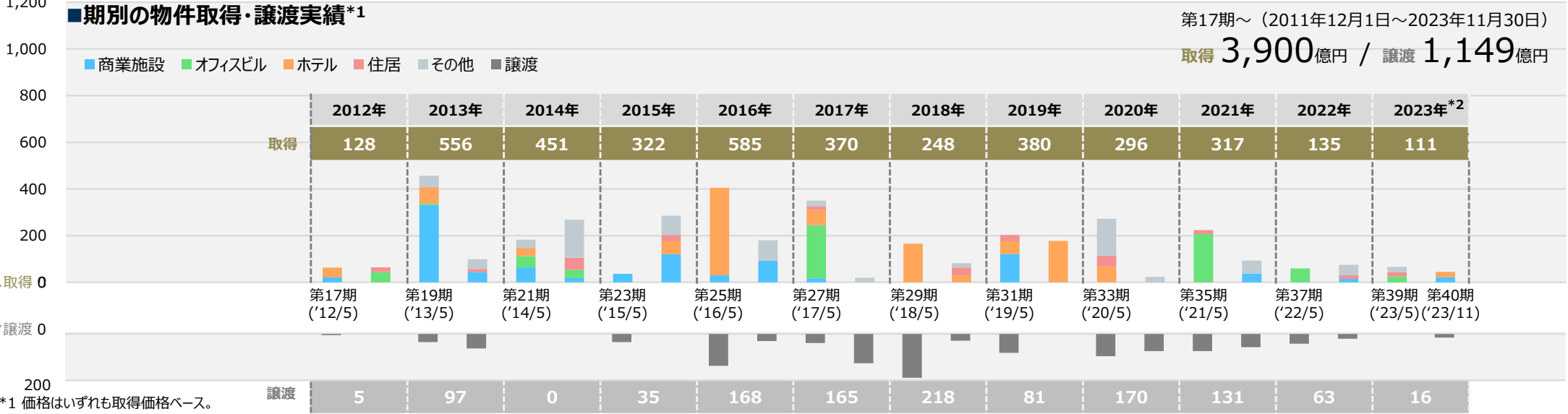
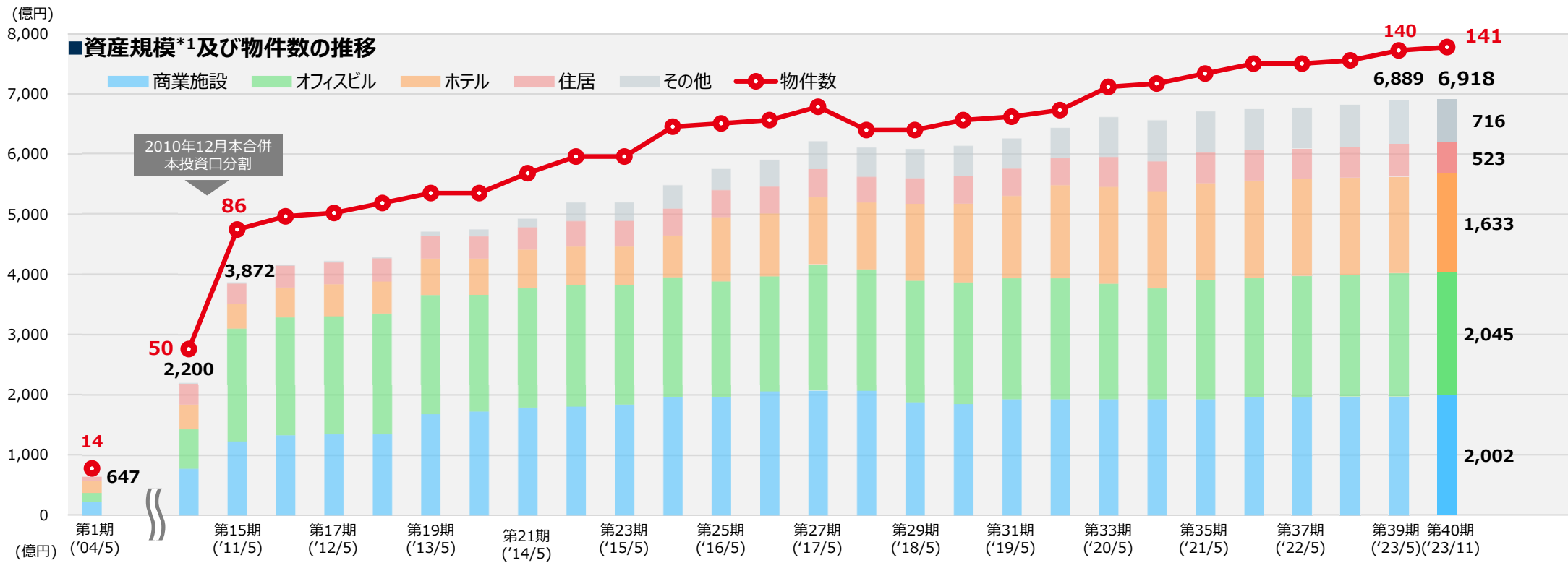
不動産開発	プロパティ・マネジメント	アセット・マネジメント (私募リート/ファンド)
Marubeni Real Estate Development	Marubeni Real Estate Management	Marubeni Asset Management
電力小売	保険	リース
M 丸紅新電力	Marubeni Safenet 丸紅セーフネット株式会社	みずほ丸紅リース株式会社
		DXコンサルティング (DXソリューション・サービス)
		Marubeni Network Solutions

本投資法人の更なる成長を目指して

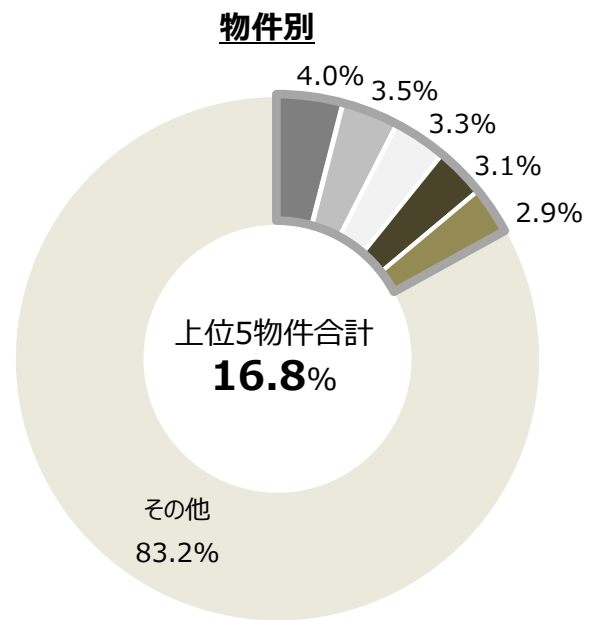
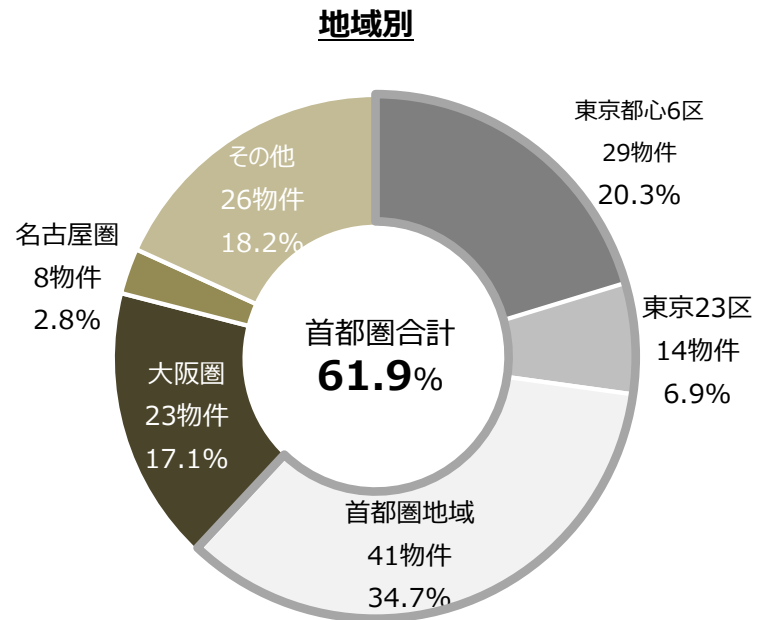
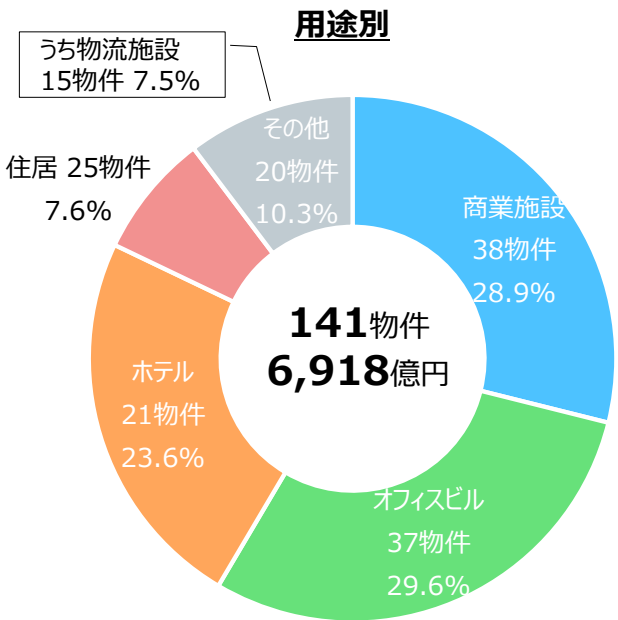
		環境認識	収益力の向上・持続的成長を進める上でのポイント
外部成長		<ul style="list-style-type: none"> ● 諸外国の金融引き締め政策は一巡し、金利上昇は鈍化。国内での金融緩和と政策修正が見送られる中、国内投資家やアジア太平洋地域を中心とする国外投資家は引き続き需給が安定的で流動性が高い国内不動産への投資に意欲。 ● インバウンド需要の回復を受けホテルへの投資が拡大。堅調な消費に支えられた商業施設、安定的なリターンが見込める住居や物流施設、優良オフィスビル等、取引利回りは依然底ばいが継続。 	<p>ポートフォリオの質的向上に資する戦略的な物件取得・入替え</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 総合型投資方針の下、多様な取得手法を駆使し、最良のタイミングで最良のアセットタイプの物件取得を検討。将来的に収益性や競争力の低下が懸念される物件については売却を検討。 ● 本資産運用会社及びスポンサーの知見や情報ネットワークを駆使し、各種リスクのコントロールを図りながら、投資対象不動産の裾野拡大（開発不動産を含む）を図る。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 消費活動は正常化。一部の商業施設ではコロナ禍前の売上を超過。新規出店ニーズも堅調。 ● インバウンド消費は回復傾向も、人件費、材料費、水道光熱費等の上昇によるテナントの収益悪化、物価高騰による消費者の買い控え、節約行動を懸念。 	<p>収益力向上に資するプロアクティブなリーシング</p> <ul style="list-style-type: none"> ● テナント売上及び業界・消費者動向の変化を把握し、中長期的な施設全体の収益向上・リスク低減を企図した積極的なテナント入替え及び既存テナントとの柔軟な契約条件交渉を実施。 ● 集客力及び施設全体の売上向上を企図したバリューアップ工事及び販売促進の実践。
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> ● オフィス環境改善ニーズの高まりに伴い、ビルのアップグレードや立地改善を目的とする移転が堅調。ただし、ビルの選定には慎重で、立地が劣るエリアでは契約条件が見直されるケースも。 ● 首都圏では外資系企業の動きが鈍く、特に東京都心部では一部の大型新築ビルが苦戦。今後も大量供給が控えている状況下、空室率の上昇傾向の長期化が懸念されるが、一部のエリアを除き、既存ビルは概ね堅調に推移。 	<p>多様なリーシング機会の追求</p> <ul style="list-style-type: none"> ● テナントニーズ・マーケット環境の変化を捉え、貸主による一部内装工事（セットアップオフィス）、機動的な貸付関連工事、柔軟な契約条件交渉等により、安定稼働と賃料増額実施。 ● 省エネルギー型設備への切替え、契約電力会社・契約条件の見直しによるコスト削減。 ● 川崎東芝ビル：2024年6月1日にテナント退去予定（2023年5月31日公表）。投資主価値の最大化と安定分配を念頭に、譲渡の方針。
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ● ビジネス、レジャーともに宿泊需要は急回復。全国平均では2019年のRevPARを超える水準まで回復。特にインバウンド需要が好調な東京・大阪はADRが大幅上昇。 ● 料飲部門（レストラン・宴会・婚礼等）の回復ペースは引き続き緩やか。大都市圏では大型イベント、会議・集会が復調も、全国的な回復は2024年3月末以降の見込み。 	<p>インバウンド需要の取込み、料飲部門の回復による収益力の更なる改善に注力</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高単価顧客の訴求によるRevPAR最大化に向けたレベニューマネジメントを実践。 ● オペレーターとのリレーションを通じて、物価高騰によるコスト増や労働力不足解消に向けた施策（フードロス削減、様々なサービスのデジタル化等）により施設競争力を向上。 	

本投資法人の更なる成長を目指して

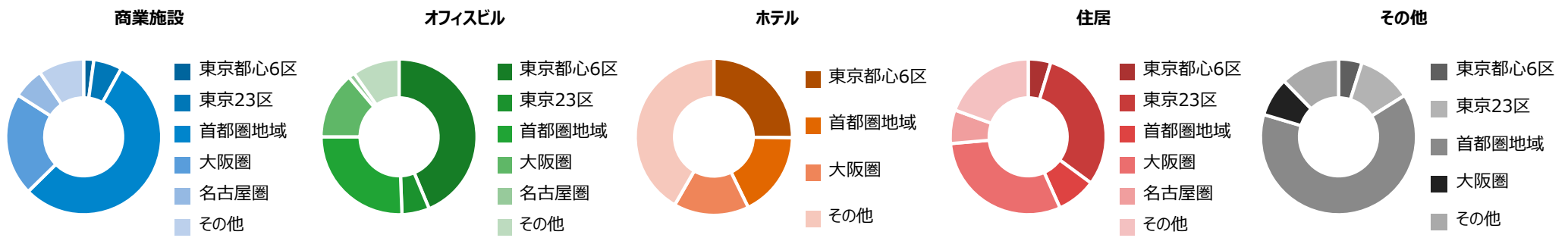
		環境認識	収益力の向上・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	住居	<ul style="list-style-type: none"> ●東京都心部への人口流入傾向は継続しており、稼働率・賃料水準は安定推移。 ●働き方の多様化を機とする新たな居住者ニーズに注目。 ●分譲価格の上昇に伴い、DINKS・ファミリー向け賃貸住戸に対する需要は増加傾向。 	<p>設備更新による物件競争力の維持・向上、新たな収益性・居住者満足の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ●貸室・共用部のバリューアップ工事による競争力の向上及び募集賃料の引上げ。 ●環境配慮・物件の付加価値向上に資する設備投資、共用・共有・空スペースの有効活用の検討。
	その他 (物流施設)	<ul style="list-style-type: none"> ●首都圏を中心に、新規供給は引き続き高水準で推移しており、空室率は上昇傾向。 ●物流業界では労働力不足に加えて、世界的なエネルギー価格高騰に伴う輸送コスト増が課題。 	<p>物流マーケット動向に応じた賃料改定、設備投資により向上した付加価値のシェア</p> <ul style="list-style-type: none"> ●マーケット動向を踏まえ、賃料増額に向けて契約条件交渉を実施。 ●グリーンリース契約を念頭に、LED照明設置率の向上、省エネルギー型設備への投資を促進。
財務運営		<ul style="list-style-type: none"> ●我が国及び諸外国の金融政策の先行き不透明感から、金利・為替環境はボラティリティが高い状況が継続。債券発行市場も足元軟調。 ●本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、借入環境は変わらず安定的。 	<p>財務安定性とコスト抑制の双方を意識した資金調達</p> <ul style="list-style-type: none"> ●長期固定金利での調達を基本方針としつつも、金融コストの上昇抑制を図るべく低利な変動金利での調達も一定程度継続。 ●規律ある財務運営の堅持。
ESG		<ul style="list-style-type: none"> ●1.5℃シナリオに沿った脱炭素移行計画の進捗、移行リスクと機会の把握等、国内外でサステナビリティ開示基準への対応が徐々に義務化。 ●地域コミュニティを構成する一員として、自治体や地域住民等のステークホルダーとの間における「対話」「連携」「協働」機運の高まり。 	<p>ネットゼロに向けた各種施策の推進、エンゲージメントの強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ●温室効果ガス排出量の計画的な削減を通じた外部評価の積極的な取得・格付けの向上。 ●自治体との協働や地域イベントへの参画を通じたまちの活性化への貢献、テナント満足度調査の継続実施等によるステークホルダーとのエンゲージメント強化。



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



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

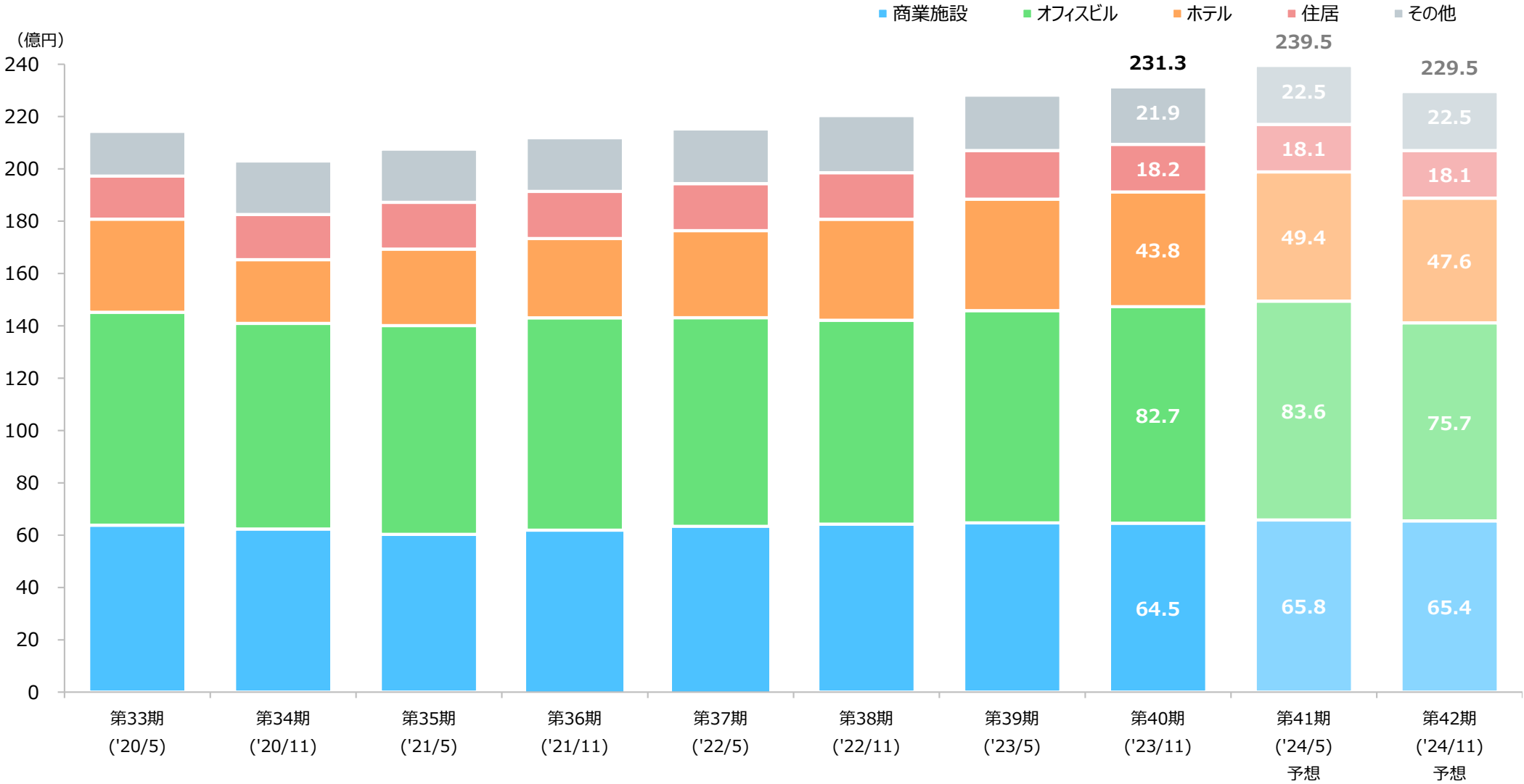


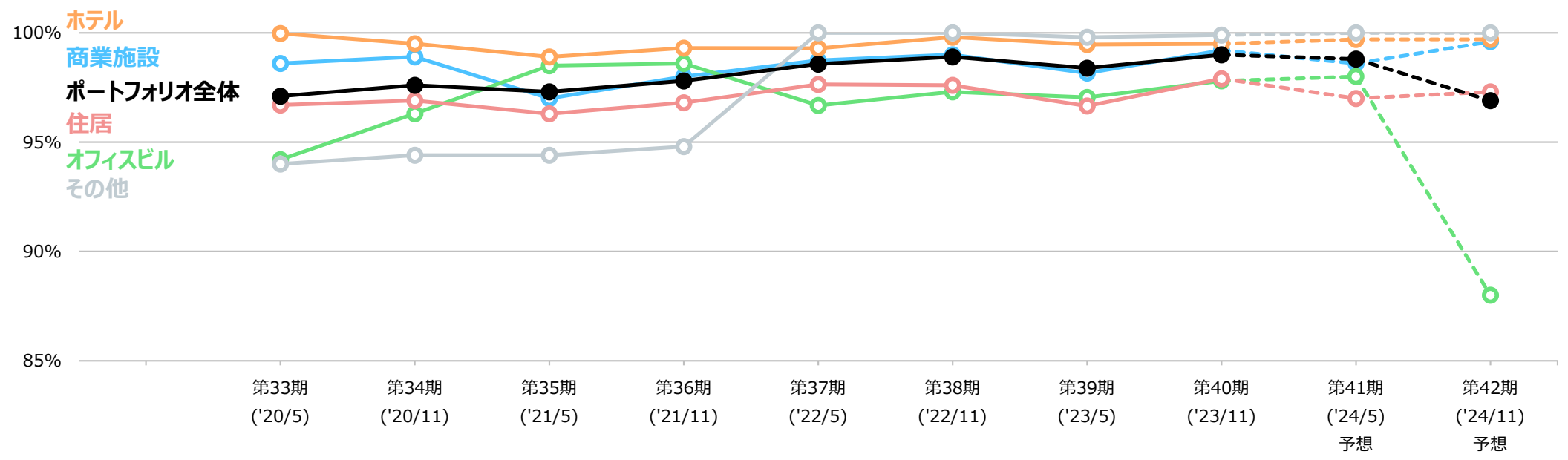
築年数	25年	28年	26年	18年	23年
ポートフォリオ	25年	28年	26年	18年	23年

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
 注 : 上記割合はいずれも取得価格ベース。

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

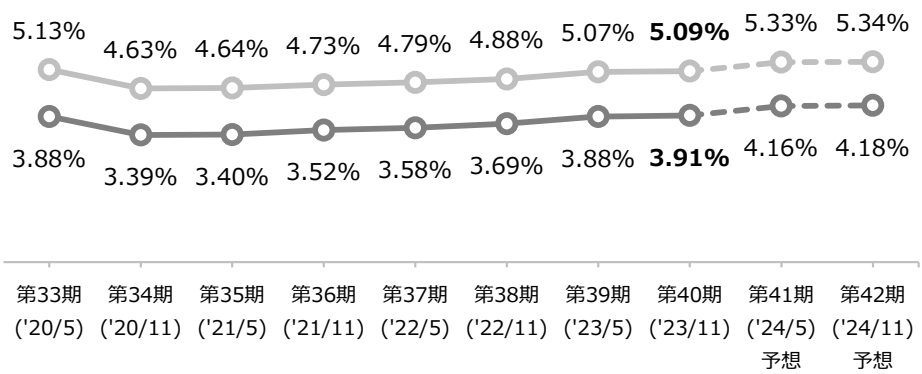
■ 賃貸事業収入



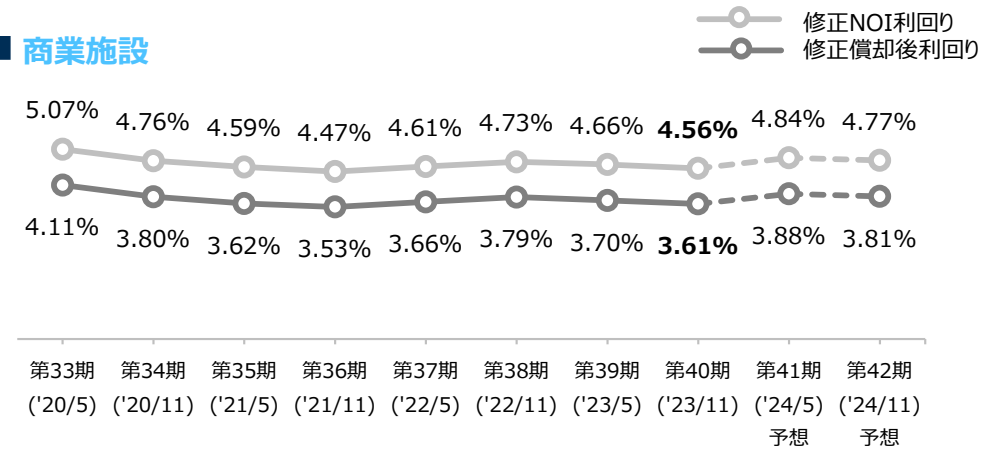


	第33期 ('20/5)	第34期 ('20/11)	第35期 ('21/5)	第36期 ('21/11)	第37期 ('22/5)	第38期 ('22/11)	第39期 ('23/5)	第40期 ('23/11)	第41期 ('24/5) 予想	第42期 ('24/11) 予想
ポートフォリオ全体	<u>97.1%</u>	<u>97.6%</u>	<u>97.3%</u>	<u>97.8%</u>	<u>98.6%</u>	<u>98.9%</u>	<u>98.4%</u>	99.0%	<u>98.8%</u>	<u>96.9%</u>
商業施設	98.6%	98.9%	97.0%	98.0%	98.7%	99.0%	98.2%	99.2%	98.6%	99.6%
オフィスビル	94.2%	96.3%	98.5%	98.6%	96.7%	97.3%	97.0%	97.8%	98.0%	88.0%
ホテル	99.97%	99.5%	98.9%	99.3%	99.3%	99.8%	99.5%	99.5%	99.7%	99.7%
住居	96.7%	96.9%	96.3%	96.8%	97.6%	97.6%	96.7%	97.9%	97.0%	97.3%
その他	94.0%	94.4%	94.4%	94.8%	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%	100.0%	100.0%

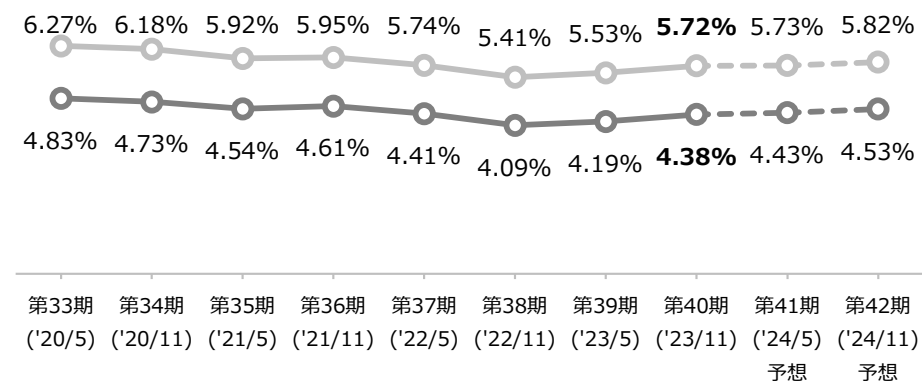
■ ポートフォリオ全体



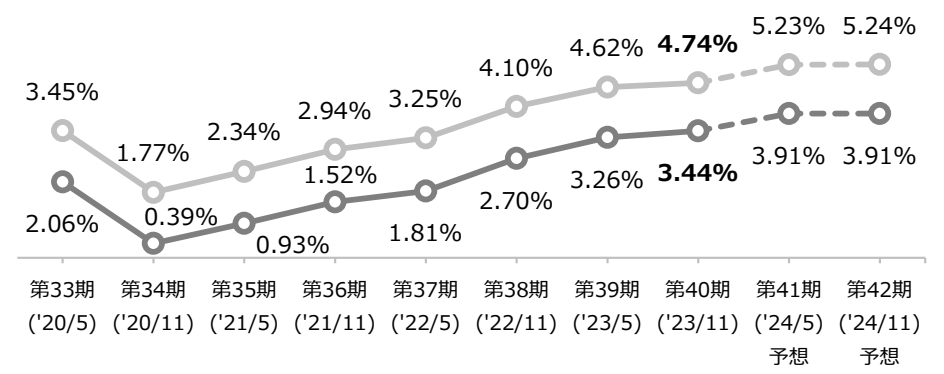
■ 商業施設



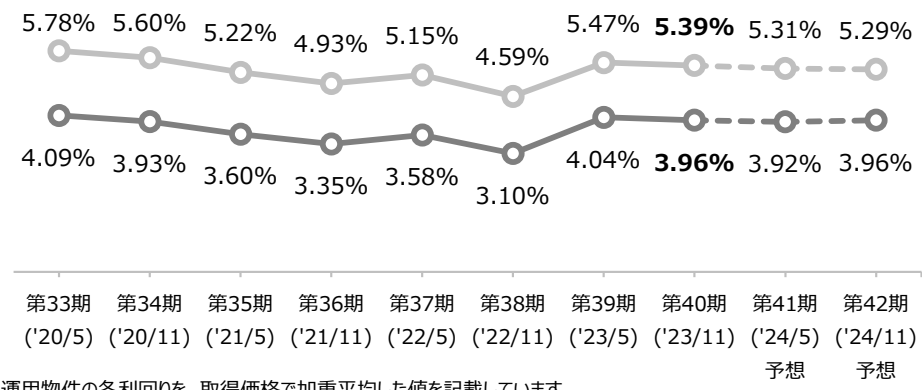
■ オフィスビル



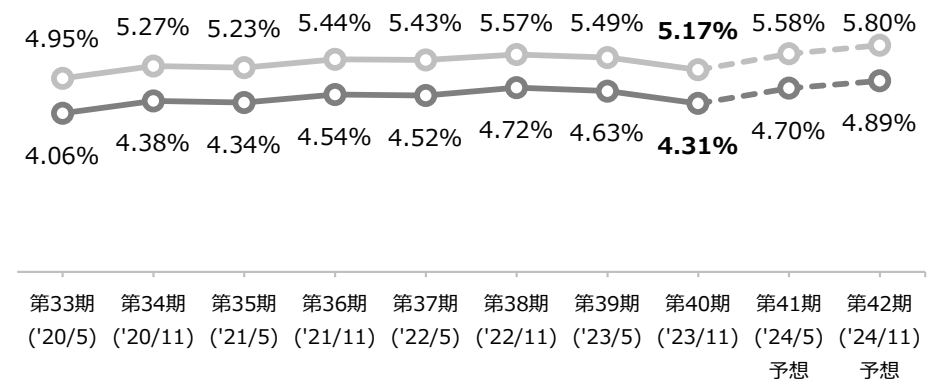
■ ホテル



■ 住居

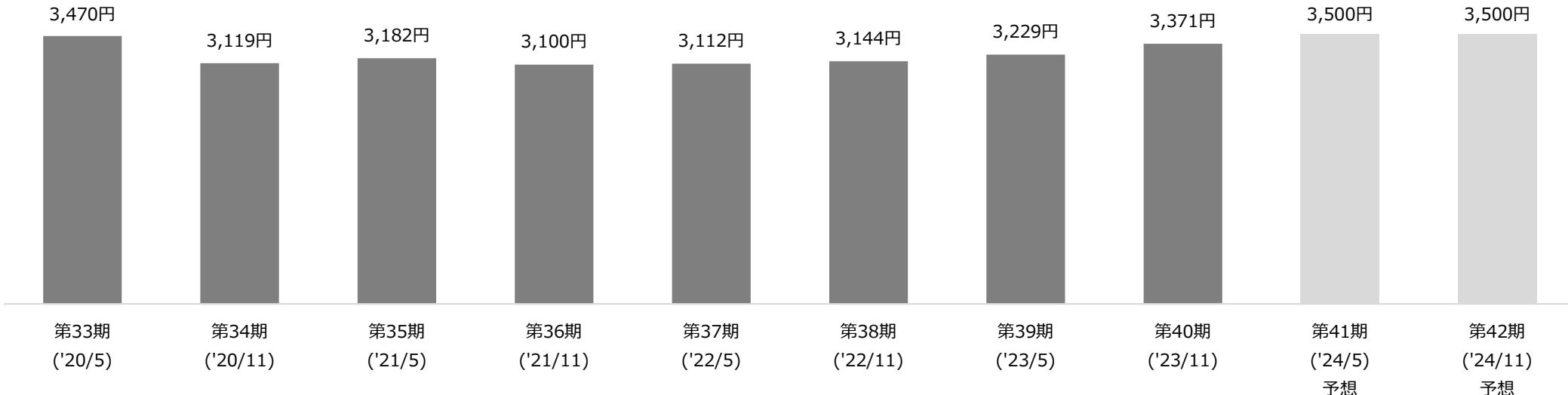


■ その他

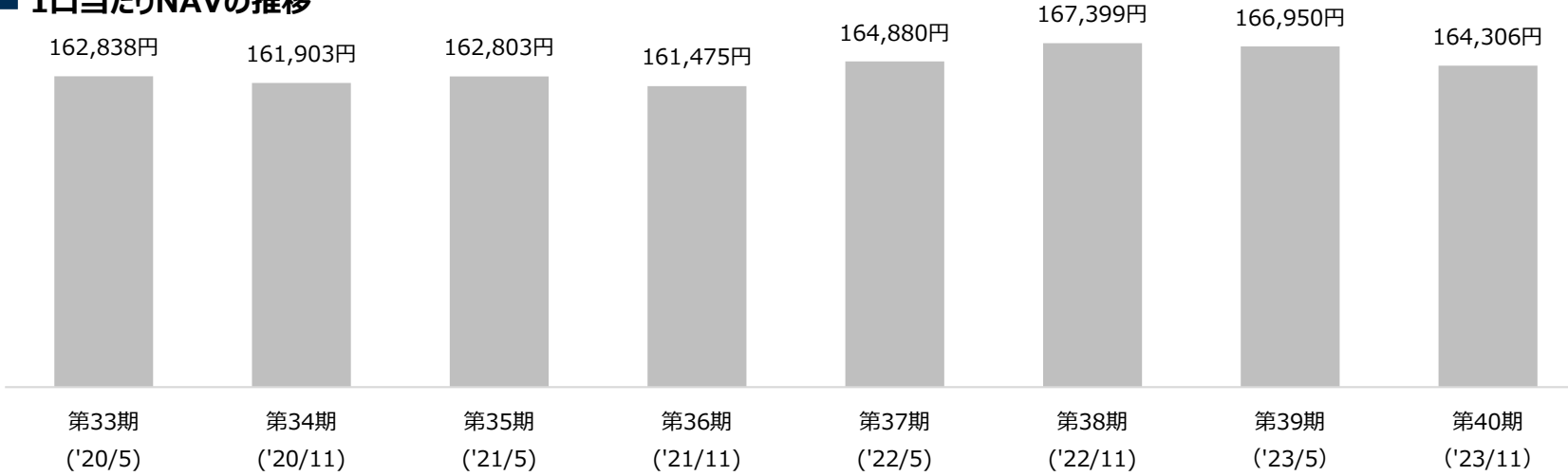


* 期末運用物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

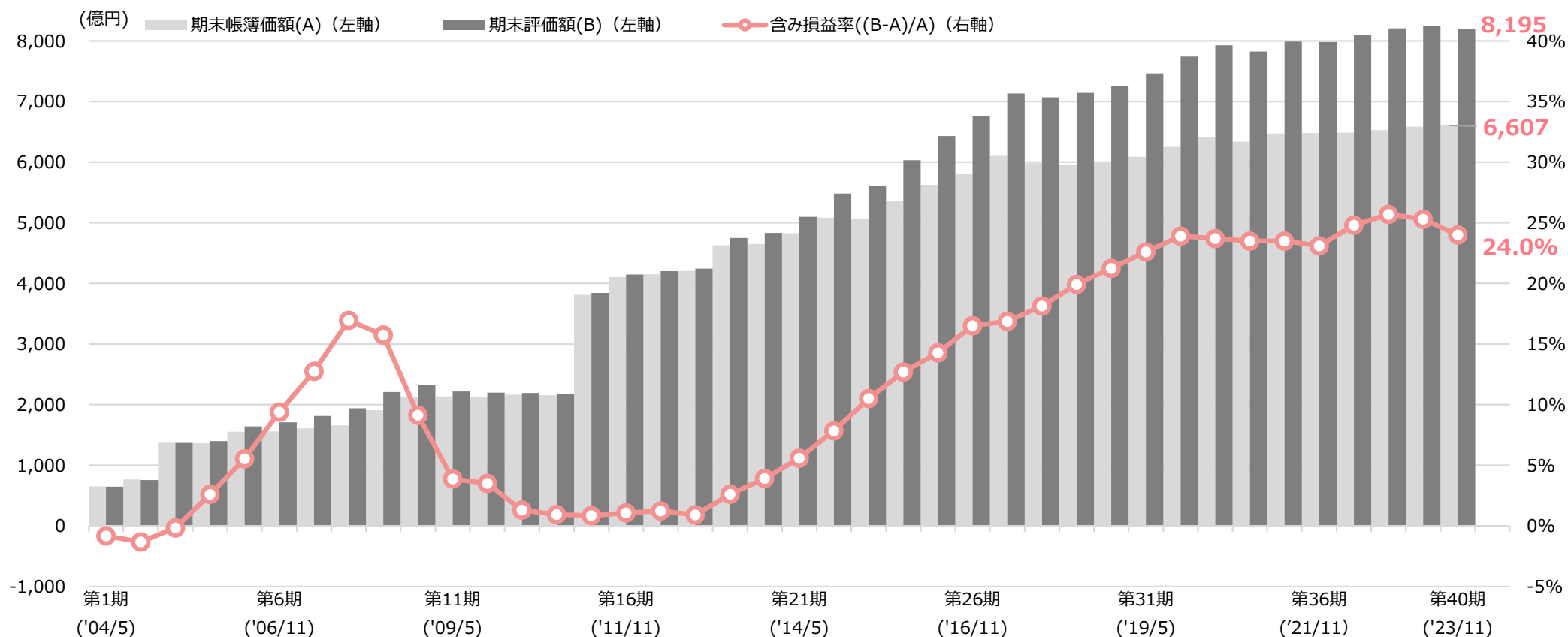
■ 1口当たり分配金 (DPU) の推移



■ 1口当たりNAVの推移

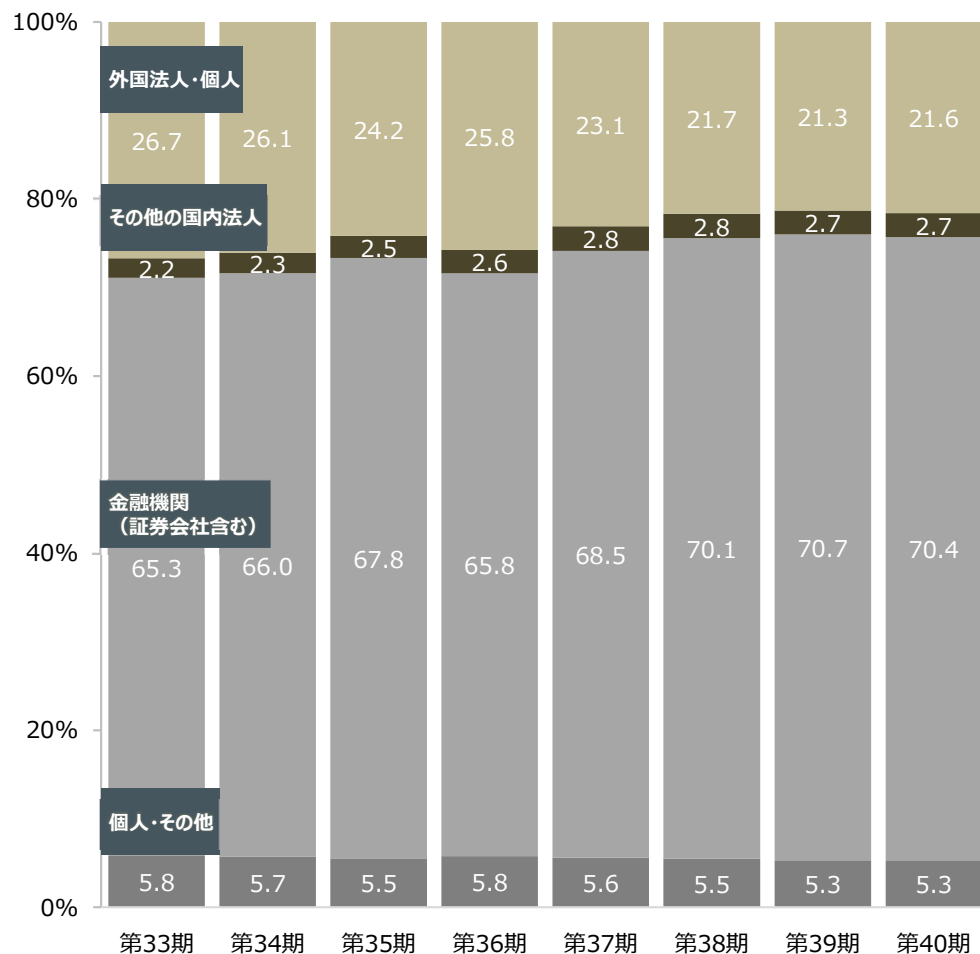


含み損益 | 期末帳簿価額・期末評価額の推移



	2023年5月期 (第39期)	2023年11月期 (第40期)					前期比	
	ポートフォリオ全体	ポートフォリオ全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居		その他
物件数	140物件	141物件	38物件	37物件	21物件	25物件	20物件	+1物件
期末帳簿価額(A)	6,586億円	6,607億円	1,951億円	2,048億円	1,446億円	463億円	698億円	+21億円
期末評価額(B)	8,254億円	8,195億円	2,241億円	2,640億円	1,678億円	681億円	952億円	▲59億円
含み損益	1,668億円	1,587億円	290億円	592億円	232億円	217億円	254億円	▲80億円
含み損益率((B-A)/A)	25.3%	24.0%	14.9%	28.9%	16.0%	47.0%	36.5%	▲1.3%

■ 投資口数所有者別保有割合の推移



発行済投資口数 総投資主数

2023年11月期 (第40期) 末	3,098,591 口	20,180 名
2023年5月期 (第39期) 末	3,098,591 口	20,284 名

■ 主要投資主 (2023年11月期 (第40期) 末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	953,044	30.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	564,054	18.2%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	156,316	5.0%
4	SMBC日興証券株式会社	96,327	3.1%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	44,930	1.5%
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	40,386	1.3%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	39,824	1.3%
8	みずほ証券株式会社	39,055	1.3%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	31,721	1.0%
10	日本証券金融株式会社	23,450	0.8%
11	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
12	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	22,659	0.7%
13	JP MORGAN CHASE BANK 385794	21,592	0.7%
14	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	21,140	0.7%
15	野村證券株式会社	17,923	0.6%
合計		2,095,810	67.6%

	2021年11月期 (第36期)	2022年5月期 (第37期)	2022年11月期 (第38期)	2023年5月期 (第39期)	2023年11月期 (第40期)
運用日数	183日	182日	183日	182日	183日
総資産額*1	707,548百万円	715,568百万円	714,899百万円	723,202百万円	727,227百万円
純資産額*1,2	363,257百万円	363,291百万円	360,338百万円	360,480百万円	360,800百万円
1口当たり純資産*1	116,490円	116,501円	116,291円	116,336円	116,440円
1口当たりNAV	161,475円	164,800円	167,399円	166,950円	164,306円
総資産経常利益率 (ROA) (年率) *3	2.1%	2.7%	2.7%	2.8%	2.9%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率) *4	4.0%	5.3%	5.3%	5.5%	5.7%
自己資本比率*1,5	51.3%	50.8%	50.4%	49.8%	49.6%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR) *6	14.4倍	15.7倍	15.3倍	15.6倍	15.3倍
NOI	15,872百万円	16,069百万円	16,585百万円	17,341百万円	17,604百万円
FFO*7	12,578百万円	12,833百万円	13,291百万円	14,003百万円	14,132百万円

*1 期末時点

*2 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

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

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

(単位：百万円)

No	項目	第39期実績	第40期実績	前期比 B-A	第40期予想	予想比 B-C
		A	B		C*	
1	営業収益	25,052	25,356	+304	25,305	+52
2	賃貸事業収益	25,052	25,042	▲9	24,995	+48
3	賃貸事業収入	22,818	23,132	+313	23,020	+112
4	賃料・共益費	21,881	22,188	+306	22,079	+109
5	駐車場収入他	936	944	+7	940	+3
6	その他賃貸事業収入	2,233	1,910	▲323	1,975	▲64
7	附加使用料	1,605	1,696	+91	1,758	▲61
8	賃貸事業一時収入	532	117	▲415	93	+24
9	その他雑収入	96	96	▲0	123	▲27
10	不動産等売却益	-	314	+314	310	+4
11	営業費用	14,149	13,948	▲200	14,085	▲136
12	賃貸事業費用	11,778	11,507	▲271	11,631	▲123
13	公租公課	2,126	2,235	+108	2,146	+89
14	外注委託費	1,834	1,855	+20	1,854	+1
15	水道光熱費	1,919	1,788	▲130	1,948	▲158
16	損害保険料	37	38	+0	38	▲0
17	修繕費等	1,322	1,063	▲259	1,067	▲2
18	その他賃貸事業費用	469	456	▲12	506	▲49
19	減価償却費	4,067	4,069	+1	4,073	▲4
20	販売費・一般管理費	2,370	2,441	+70	2,454	▲12
21	営業利益	10,903	11,408	+505	11,220	+188
22	賃貸事業利益	13,274	13,535	+261	13,364	+171
23	NOI	(17,341)	(17,604)	(+262)	(17,437)	(+167)
24	営業外収益	6	67	+60	26	+41
25	営業外費用	979	1,105	+125	1,097	+7
26	経常利益	9,930	10,370	+440	10,148	+222
27	当期純利益	9,929	10,369	+440	10,148	+222
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,204)	(3,346)	(+142)	(3,274)	(+72)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	▲1	▲2	▲0	-	▲2
31	分配金総額	10,005	10,445	+440	10,225	+220
32	1口当たり分配金(円/口)	3,229	3,371	+142	3,300	+71
33	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,098,591	-	3,098,591	-
34	資本的支出(CAPEX)	2,443	3,233	+789	3,704	▲471

*2023年7月19日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位：億円)

第40期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+3.0
新規取得物件収益寄与	+2.3
・第39期取得物件 (通期寄与)	+1.2
・第40期取得物件	+1.2
売却による収益影響	+2.7
・第40期売却益計上	+3.1
・第40期売却による賃貸事業収益消失	▲0.5
既存物件収益影響	▲2.0
・賃料・共益費増	+1.6
・前期原状回復収入等の一時収入剥落他	▲4.2
・季節・価格変動による附加使用料増	+0.6
・その他	+0.0
■ 営業費用/営業外損益	+1.3
・第39期・第40期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.7
・第40期売却による賃貸事業費用減	+0.3
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+2.6
・既存物件 価格変動による水道光熱費減	+1.7
・既存物件 固都税評価替えによる公租公課増	▲1.1
・販管費増 (運用報酬、鑑定評価取得費用、投資主総会費用)	▲0.7
・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用)	+0.1
・営業外損益 (営業外収益増、不動産等除却損・支払利息増 他)	▲0.6

第40期 予想比 (B-C)	
■ 営業収益	+0.5
新規取得物件収益寄与	+0.3
・第39期・第40期取得物件	+0.3
既存物件収益影響	+0.3
・賃料・共益費増	+0.8
・原状回復収入等の一時収入増	+0.2
・価格変動による附加使用料減	▲0.6
・その他	▲0.2
■ 営業費用/営業外損益	+1.7
・第39期・第40期取得物件による賃貸事業費用減	+0.1
・既存物件 価格変動による水道光熱費減	+1.5
・既存物件 固都税評価替えによる公租公課増	▲0.9
・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用・販管費減)	+0.7
・営業外損益 (営業外収益増 他)	+0.3

(単位：百万円)

No	項目	第40期実績	第41期予想	前期比 B-A	第42期予想	前期比 C-B
		A	B*		C*	
1	営業収益	25,356	25,702	+345	26,372	+669
2	貸貸事業収益	25,042	25,702	+659	26,372	+669
3	貸貸事業収入	23,132	23,954	+821	22,957	▲996
4	賃料・共益費	22,188	22,996	+807	21,997	▲998
5	駐車場収入他	944	958	+13	960	+2
6	その他貸貸事業収入	1,910	1,748	▲161	3,415	+1,666
7	附加使用料	1,696	1,543	▲153	1,809	+266
8	貸貸事業一時収入	117	115	▲2	1,516	+1,400
9	その他雑収入	96	90	▲5	90	▲0
10	不動産等売却益	314	-	▲314	-	-
11	営業費用	13,948	13,805	▲143	14,459	+653
12	貸貸事業費用	11,507	11,346	▲161	12,012	+666
13	公租公課	2,235	2,220	▲14	2,362	+142
14	外注委託費	1,855	1,821	▲34	1,866	+45
15	水道光熱費	1,788	1,665	▲123	2,089	+423
16	損害保険料	38	38	▲0	38	+0
17	修繕費等	1,063	1,088	+24	1,189	+101
18	その他貸貸事業費用	456	477	+20	436	▲41
19	減価償却費	4,069	4,037	▲32	4,032	▲5
20	販売費・一般管理費	2,441	2,459	+18	2,447	▲12
21	営業利益	11,408	11,897	+488	11,913	+15
22	貸貸事業利益	13,535	14,357	+821	14,360	+3
23	NOI	(17,604)	(18,393)	(+788)	(18,392)	(▲1)
24	営業外収益	67	2	▲65	42	+39
25	営業外費用	1,105	1,131	+25	1,187	+55
26	経常利益	10,370	10,768	+397	10,768	-
27	当期純利益	10,369	10,768	+397	10,768	-
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,346)	(3,474)	(+128)	(3,474)	(-)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	▲2	-	+2	-	-
31	分配金総額	10,445	10,845	+400	10,845	-
32	1口当たり分配金(円/口)	3,371	3,500	+129	3,500	-
33	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,098,591	-	3,098,591	-
34	資本的支出(CAPEX)	3,233	2,265	▲968	2,098	▲166

*2024年1月19日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位：億円)

第41期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+3.4
新規取得物件収益寄与	+0.0
・第40期取得物件 (通期寄与)	+0.0
売却による収益影響	▲3.3
・第40期売却益剥落	▲3.1
・第40期・第41期売却による貸貸事業収益消失	▲0.2
既存物件収益影響	+6.8
・賃料・共益費増	+8.3
・季節・価格変動による附加使用料減	▲1.6
・その他	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	+0.5
・第40期取得物件による貸貸事業費用増	▲0.1
・第40期・第41期売却による貸貸事業費用減	+0.0
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費減	+1.3
・既存物件 外注管理費減	+0.3
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲0.2
・販管費増 (運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	▲0.2
・その他営業費用 (その他の貸貸事業費用)	+0.3
・営業外損益 (営業外収益剥落、不動産等除却損・支払利息増 他)	▲0.9

第42期 前期比 (C-B)	
■ 営業収益	+6.6
売却による収益影響	▲0.1
・第41期売却による貸貸事業収益影響	▲0.1
川崎東芝ビル収益影響	+6.3
・解約違約金	+6.0
・原状回復収入	+8.7
・その他 (賃料・共益費減 他)	▲8.4
既存物件収益影響	+0.5
・賃料・共益費減	▲1.6
・解約違約金等の一時収入減	▲0.7
・季節変動による附加使用料増	+2.7
・その他	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	▲6.6
・第41期売却による貸貸事業費用減	+0.0
・川崎東芝ビル貸貸事業費用	▲6.5
・既存物件 季節変動による水道光熱費増	▲3.5
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+4.4
・その他営業費用 (その他の貸貸事業費用減、販管費減)	▲1.0
・営業外損益 (支払利息等増)	▲0.2

■ 賃料形態・収益計上基準

固定賃料：毎月計上。

変動賃料：◎当月実績に応じて翌月計上。○当年実績に応じて翌年に一括計上（ザ・スクエアホテル金沢は当年実績に応じて翌年に12か月間で均等計上）。

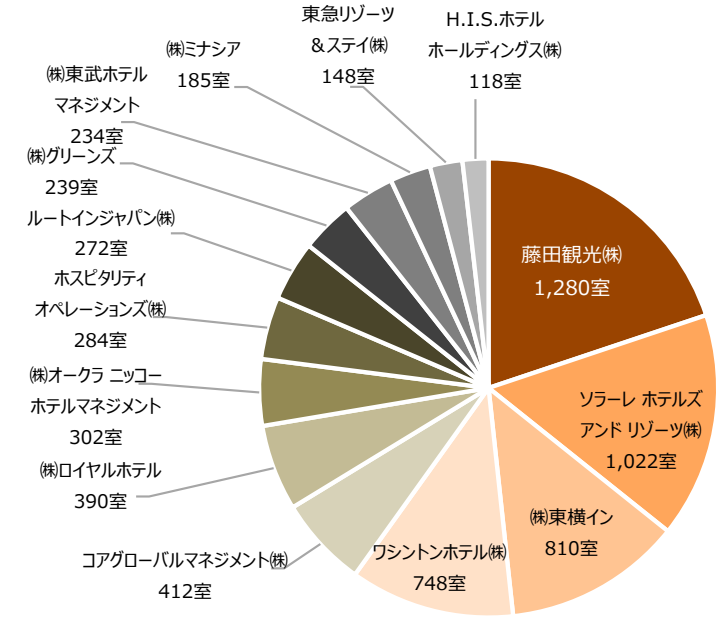
(客室数順)

固定賃料型ホテル			変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（GOP歩合）			変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（売上歩合）		
物件名	オペレーター	客室数	物件名	オペレーター	客室数	物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型			フルサービス型			フルサービス型		
■ 新大阪セントラルタワー (新大阪ワシントンホテルプラザ)	ワシントンホテル(株)	491	■ ロワジュールホテル&スパタワー那覇 ◎	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	640	■ 新宿ワシントンホテル本館 ○	藤田観光(株)	1,280
■ SS30 (仙台国際ホテル)	(株)東武 ホテルマネジメント	234	■ ホテルヒューイット甲子園 ◎	コアグローバル マネジメント(株)	412	■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ◎	(株)ロイヤルホテル	295
宿泊特化型			宿泊特化型			宿泊特化型		
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	ホスピタリティ オペレーションズ(株)	284	■ ホテルJALシティ那覇 ◎	(株)オークラ ニッコー ホテルマネジメント	302	■ ザ・スクエアホテル金沢 ○	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	186
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281	■ コンフォートイン福岡天神 ○	(株)グリーンズ	125	■ UUR四谷三丁目ビル (ホテルウイングインターナショナルプレミアム東京四谷) ◎	(株)ミナシア	185
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272	■ コンフォートイン東京六本木 ○	(株)グリーンズ	114	計		1,946
■ MZビル (R&Bホテル八王子)	ワシントンホテル(株)	257	■ リーガブレイス京都四条烏丸 ◎	(株)ロイヤルホテル	95			
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255	計		1,884			
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180						
■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)	東急 リゾーツ&ステイ(株)	148						
■ 変なホテル東京 浜松町	H.I.S.ホテル ホールディングス(株)	118						
■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(株)東横イン	94						
計		2,614						

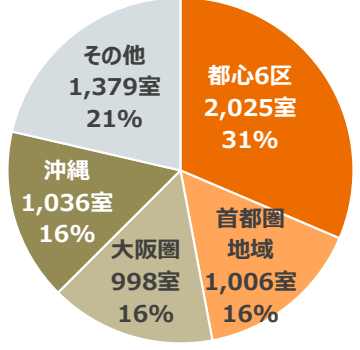
■ 都心6区 ■ 首都圏地域 ■ 大阪圏 ■ 沖縄 ■ その他
 (地域の定義は補足説明資料p.28参照)

総客室数 6,444室
2023年11月期 (第40期) 末時点

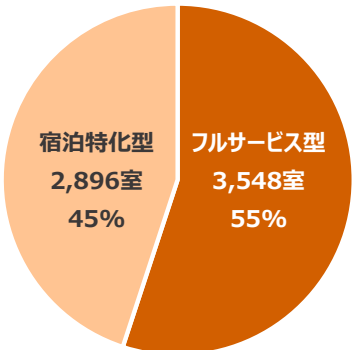
■ オペレーター分布



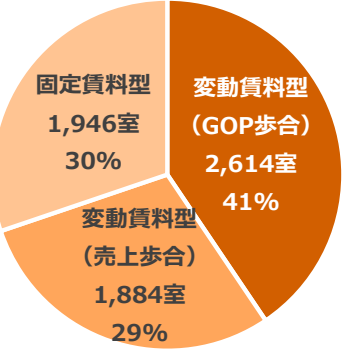
■ 地域分布



■ ホテルタイプ別



■ 賃料形態別

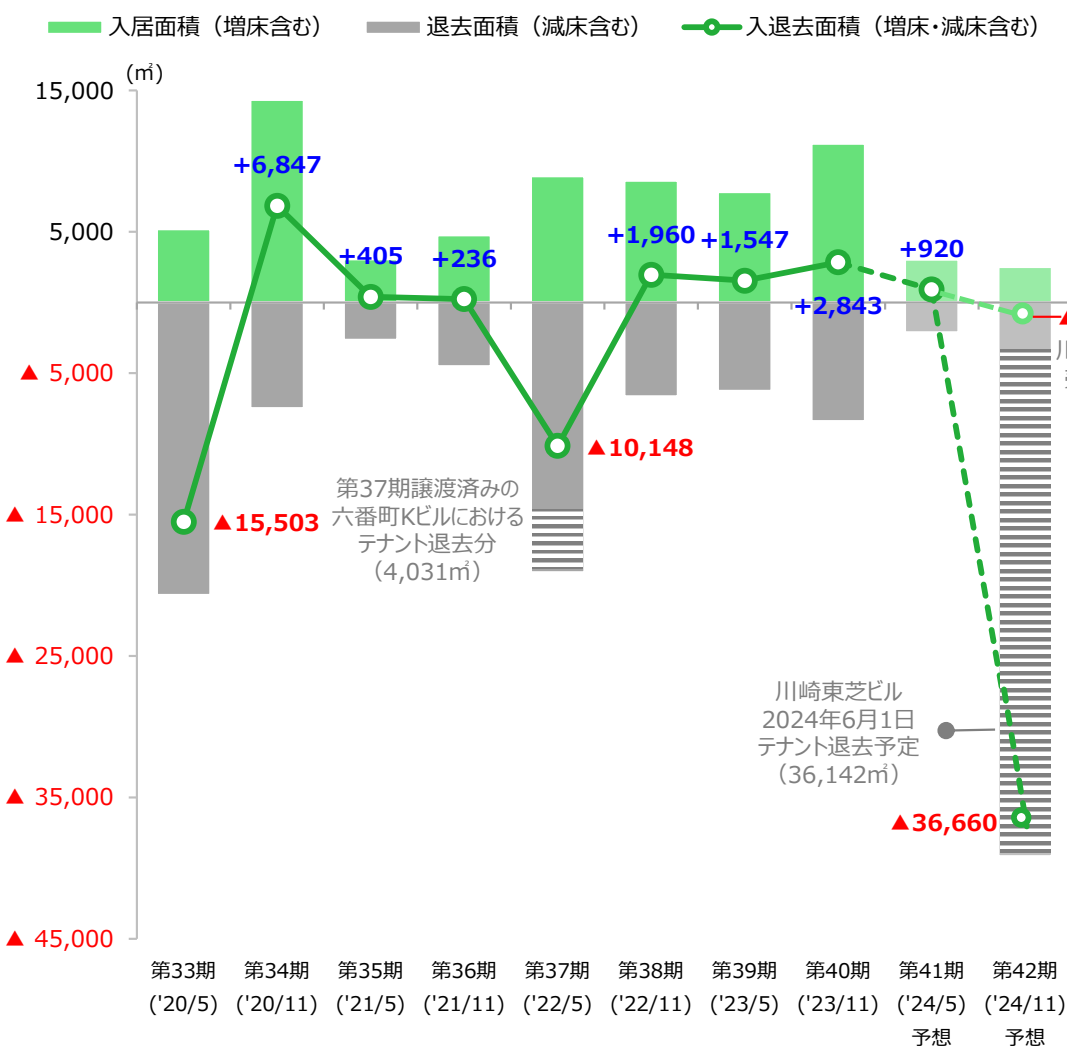


(地域の定義は補足説明資料p.28参照)
* 2023年7月31日付取得の博多祇園開発用地は2026年秋竣工予定のため記載していません。

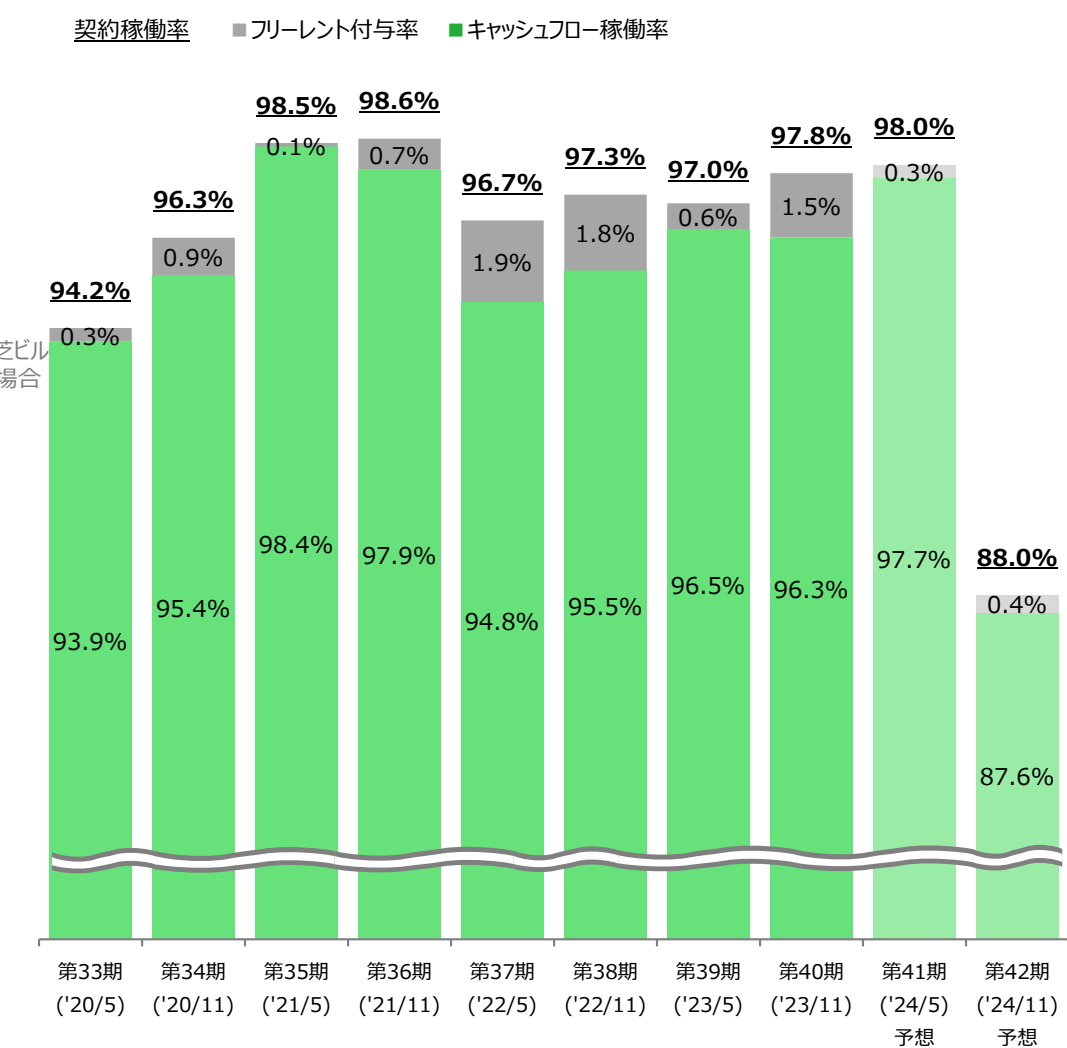
賃貸可能面積 366,032m²

2023年11月期（第40期）末時点

■ 入退去状況

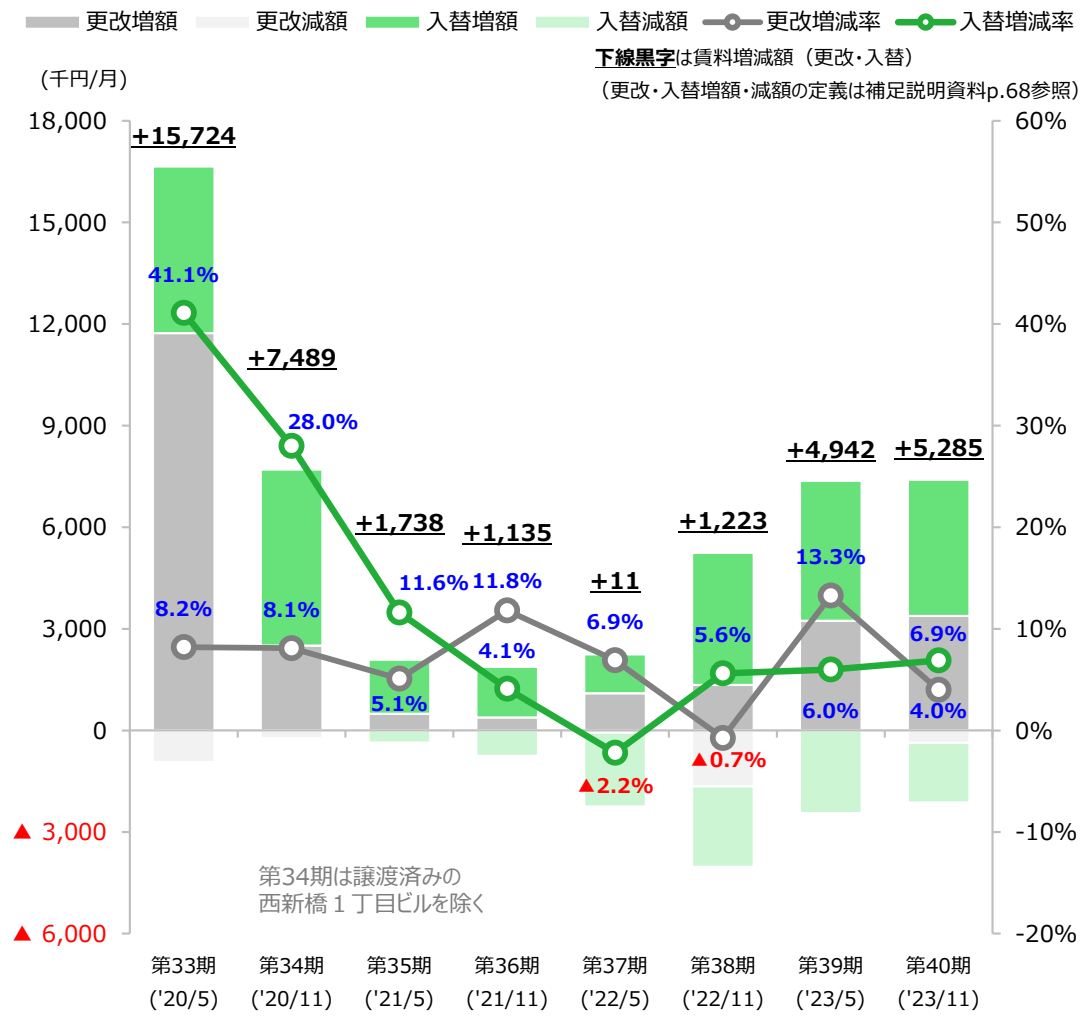


■ キャッシュフロー稼働率

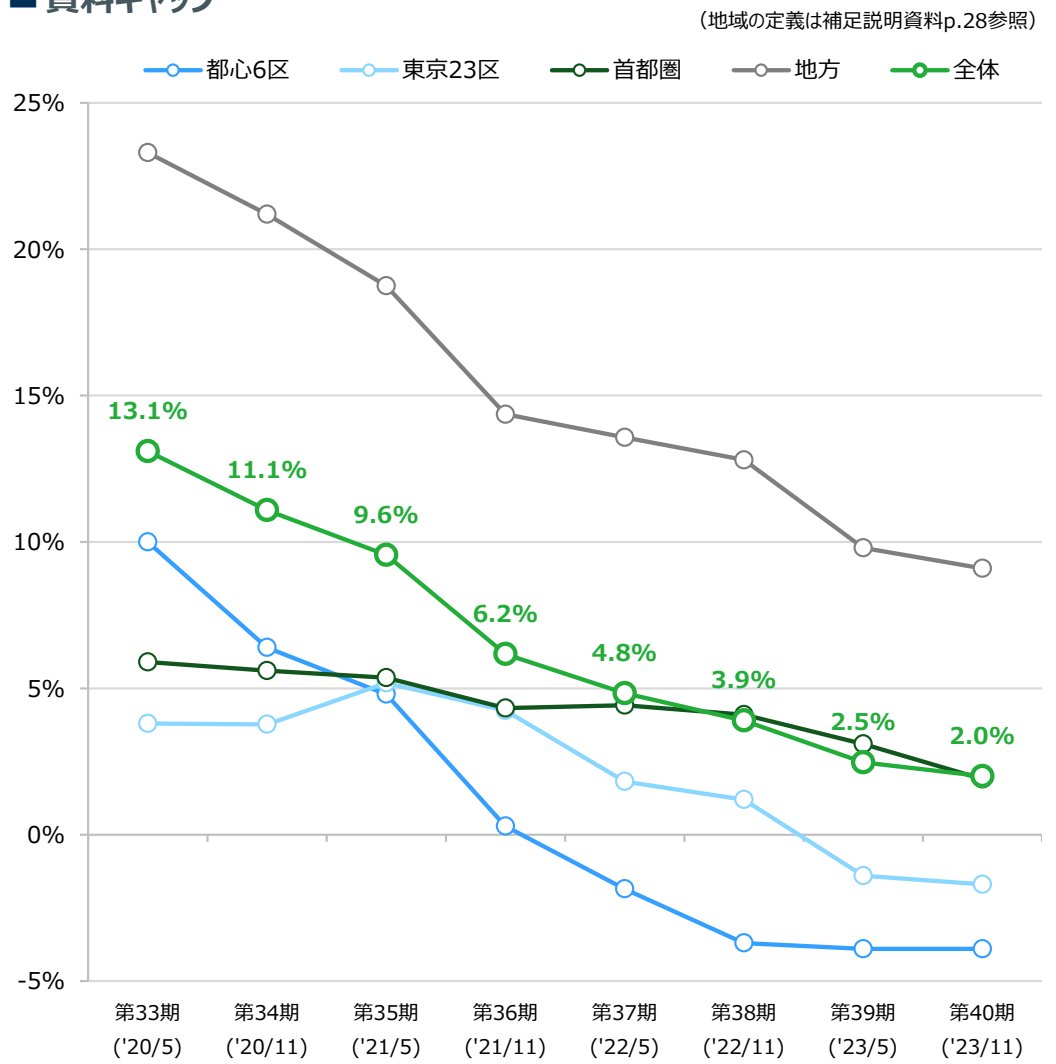


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

賃料改定状況



賃料ギャップ

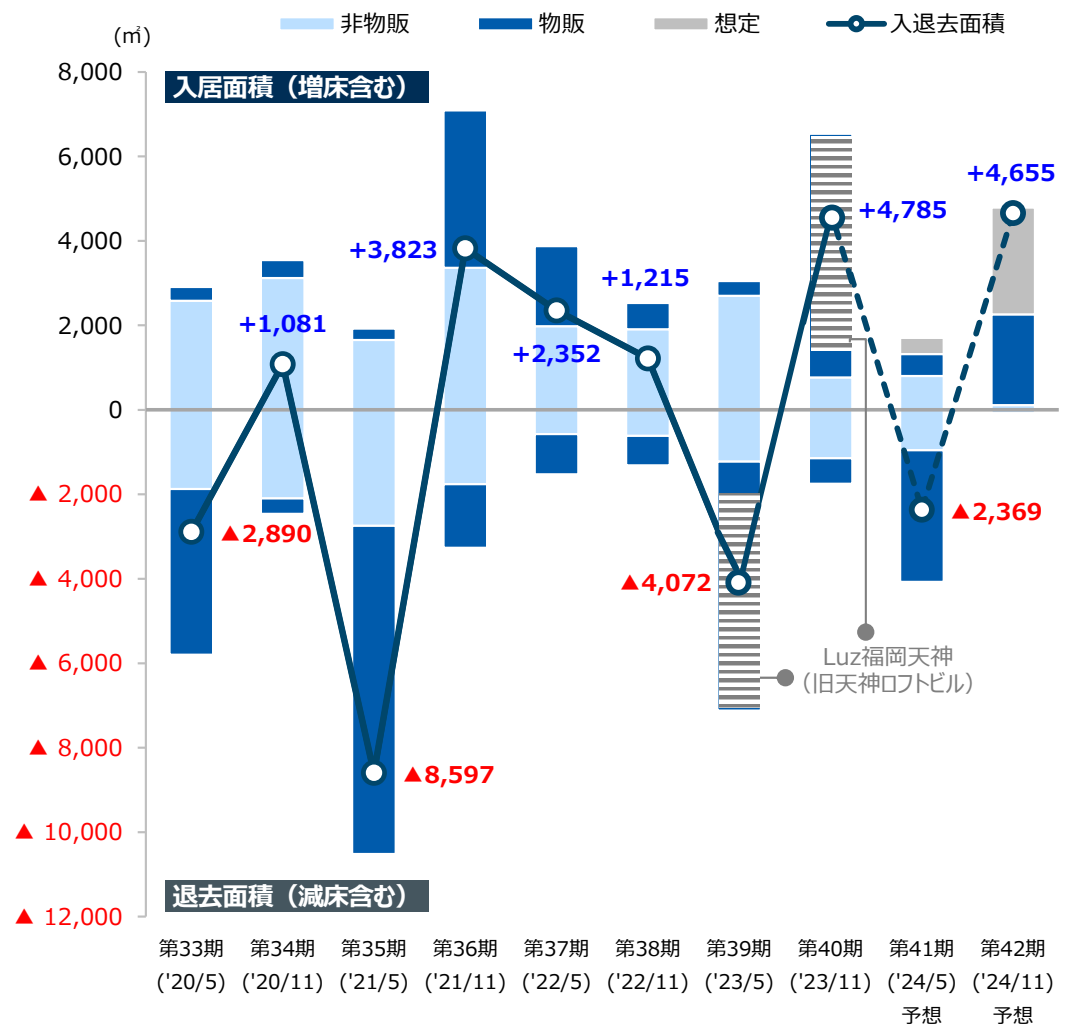


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

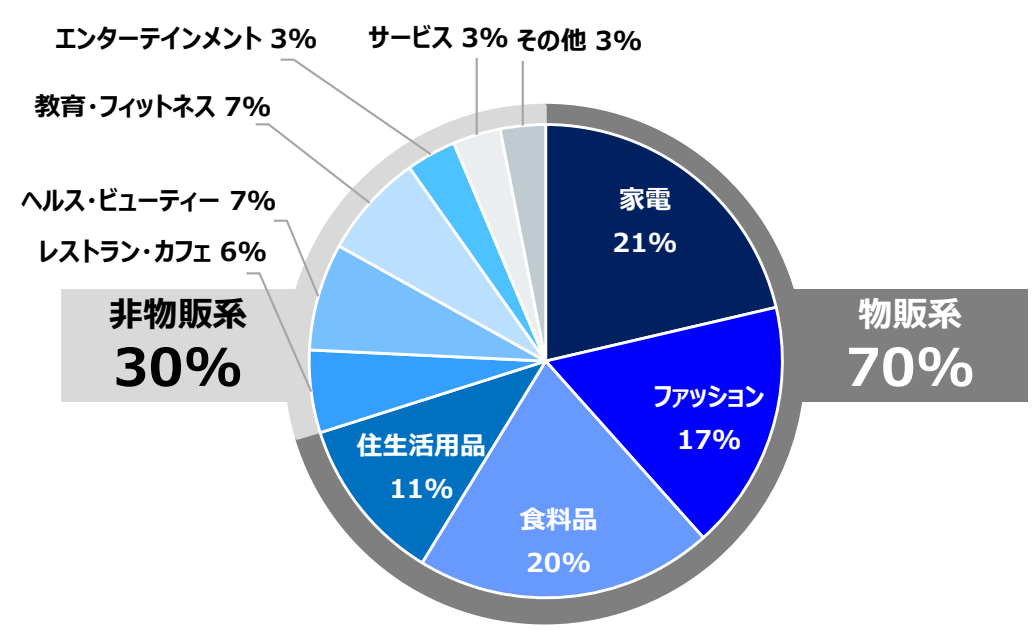
賃貸可能面積 468,265㎡

2023年11月期（第40期）末時点

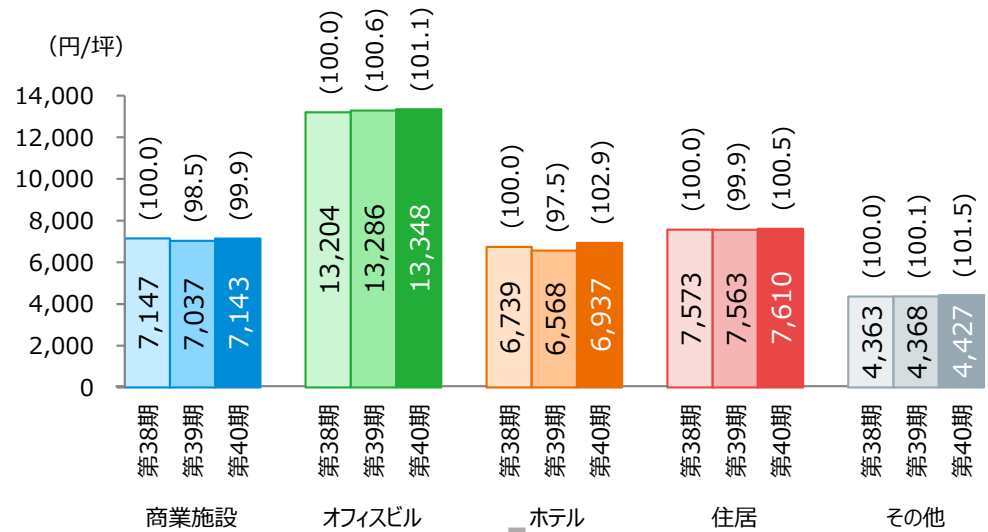
■ 入退去状況（業種別）



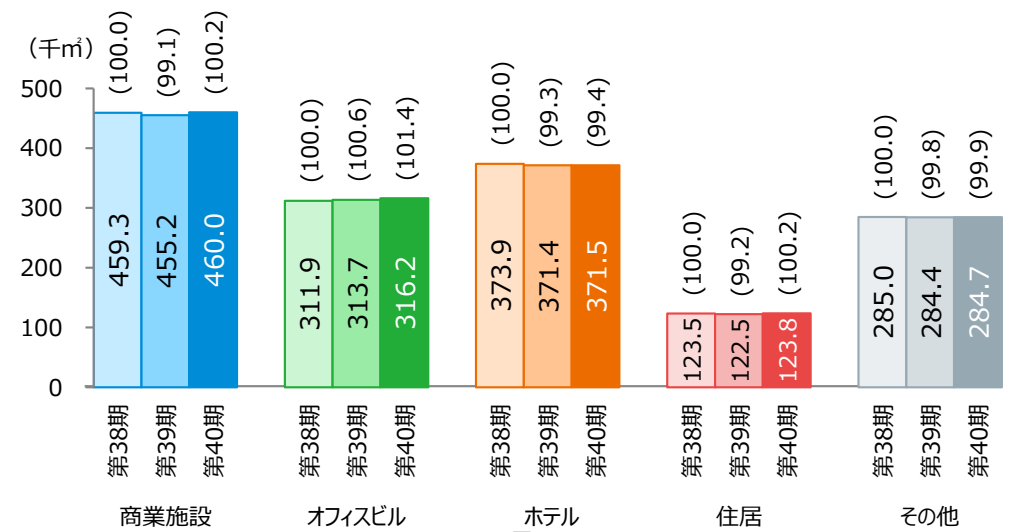
■ テナント業種構成（固定賃料ベース）



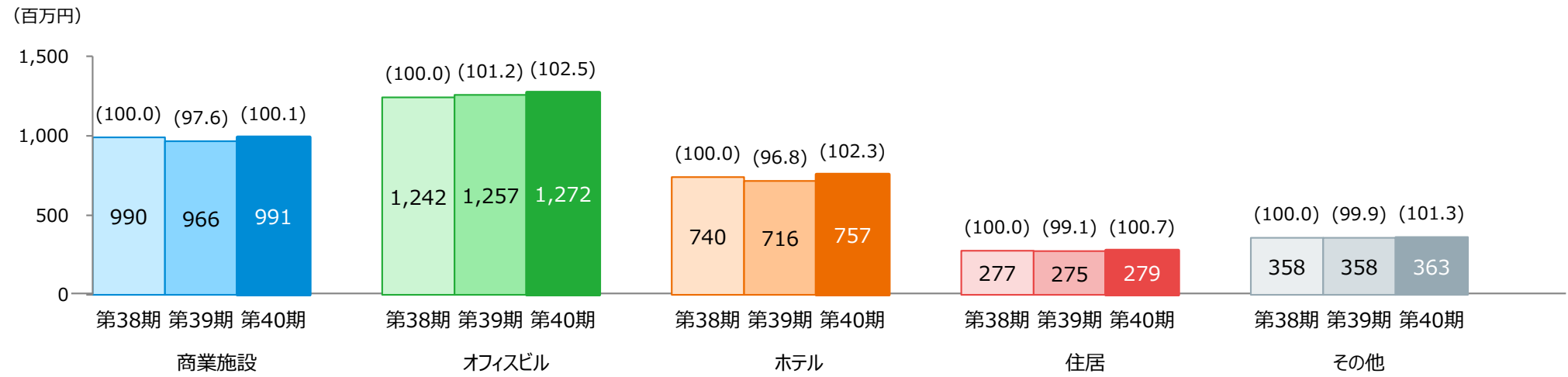
契約賃料単価



賃貸契約面積



月額賃料（契約賃料単価×賃貸契約面積）

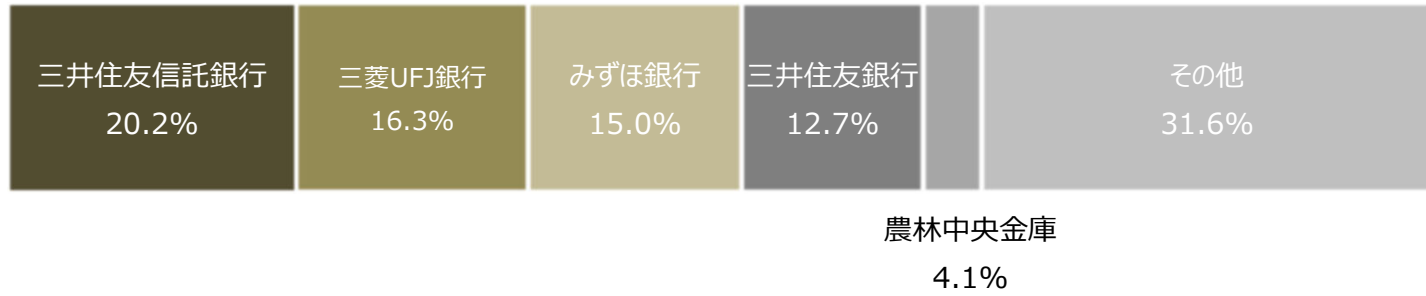


注1：「継続保有物件」とは、本投資法人が2023年11月末時点で過去1年以上運用している物件で、135物件が対象です。
 注2：本分析は固定賃料（共益費を含む）のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含みません。また、一時的な賃料減免は考慮しておりません。

借入先一覧 (2023年11月期 (第40期) 末時点)

借入金合計 2,923億円 借入先 34社

注：三井住友信託銀行からの合同運用指定金銭信託スキームによる借入（145億円）は、借入先1社としてカウントし、下記グラフの「その他」に含めています。



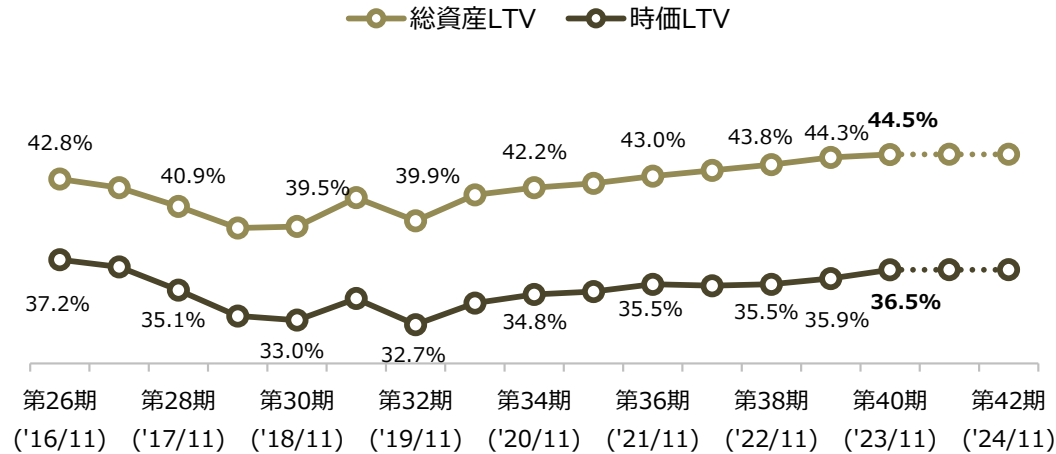
長期発行体格付け (2023年11月期 (第40期) 末時点)

AA

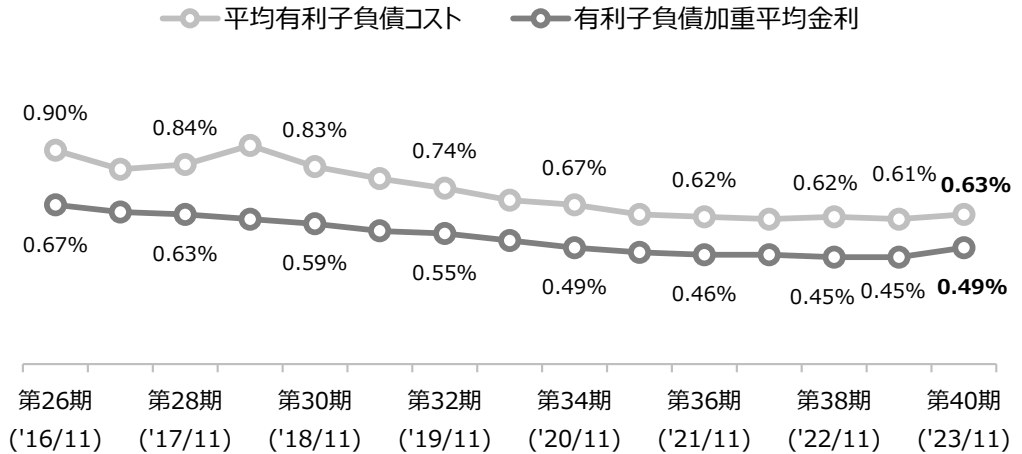
(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所 (JCR)

LTV (期末時点)



平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1~3



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

- 分配金水準に留意しつつ、内部留保も活用し、中長期的な投資主価値の向上を目指します

内部留保額
98.2億円

2023年11月期（第40期）末時点

1.機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

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

2.中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

3.税会不一致への対応

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

4.緊急事態への対応

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

<内部留保額の状況>

(百万円)

	2023年5月期 (第39期) 末時点	2023年11月期（第40期）		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,752	-	▲77	6,675
配当準備積立金	3,148	+2	-	3,150
内部留保額合計	9,901	+2	▲77	9,825

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

外部評価・保証

GRESB リアルエステイト評価



Green Star
9年連続
4 Stars

GRESB 開示評価



Aレベル
最上位6年連続

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は、MSCIジャパンIMI指数構成銘柄のうち、ESG評価に優れた企業により構成される指数。
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際のESG指数の一つに選定。

MSCI ESG格付け

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる格付け評価。

MSCI
ESG RATINGS

CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
-----	---	----	-----	---	-----------	-----

RATING ACTION DATE: July 07, 2023
LAST REPORT UPDATE: July 26, 2023

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

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

環境パフォーマンスデータ*に対する第三者保証

- 本投資法人の環境パフォーマンスデータ（底地物件を除く全運用物件132物件。2022年11月末時点）の精度向上、公表データの信頼性向上を企図。
- 株式会社サステナビリティ会計事務所より、国際保証業務基準ISAE3000及びISAE3410に準拠した第三者保証を取得。



独立第三者の保証報告書

* エネルギー消費量、CO²排出量（Scope 1、Scope 2マーケットベース）、水使用量、廃棄物排出量。

賛同しているイニシアティブ

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

●本資産運用会社：2022年1月に賛同

TCFDに基づく本投資法人の
情報開示の詳細は下記
よりご覧ください。



国連グローバル・コンパクト

●本資産運用会社：2022年3月に署名



スポンサーと連結署名

責任投資原則 (PRI)

●本資産運用会社：2018年11月に署名

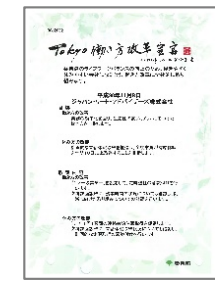


モジュール名	評価結果
Policy governance strategy ポリシー、ガバナンス、戦略	★★★★☆
Direct-real Estate 不動産	★★★★☆
Confidence building measures 信頼醸成措置	★★★★☆

(2023年12月時点)

TOKYO働き方改革宣言

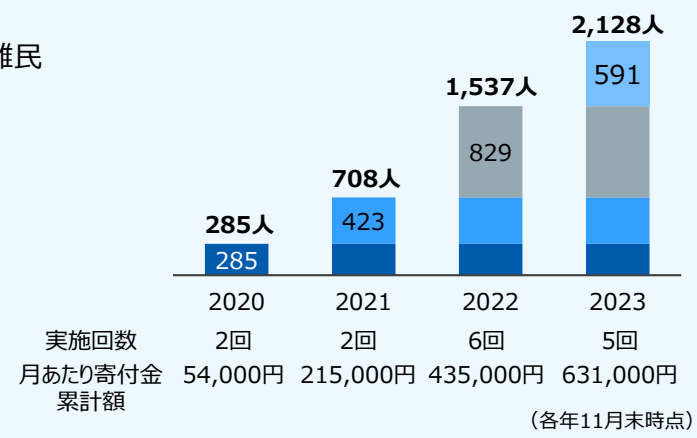
●本資産運用会社：2018年11月に宣言



UNHCR活動支援

- 2020年より本投資法人運用物件で国連UNHCR協会の募金活動の実施をサポートしています。
- 国連UNHCR協会は、国連の難民支援機関であるUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の活動を支える日本の公式支援窓口です。
- 社会の一員として、2024年も本取組みを継続します。

《募金活動ブースにお立ち寄りいただいた延べ来館者数》



募金活動が実施された本投資法人運用物件 (2023年11月末時点)

- Luz船橋
- モラージュ柏
- Luz湘南辻堂
- Luz福岡天神
- くるる
- LEVENおたかの森
- 新宿ワシントンホテル本館 **New**



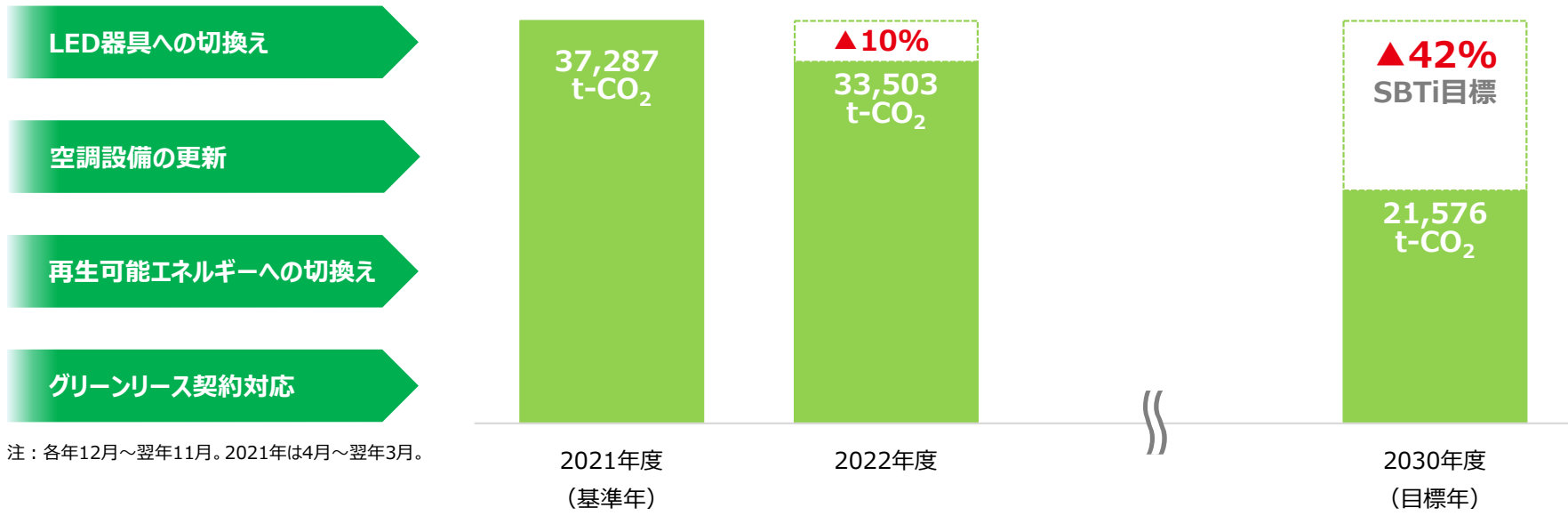
募金活動について説明する国連UNHCR協会職員
新宿ワシントンホテル本館 (2023年7月)

2024年の重要課題と関連するSDGs

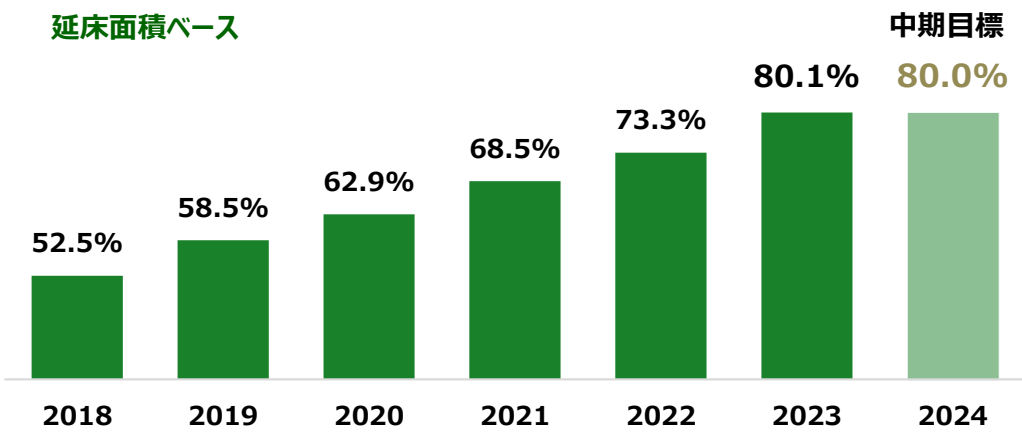
	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	長期目標： ① 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比） ② 2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにする
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	・ CASBEE-不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 ・ 2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）
	テナントとの環境配慮における協働	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を 17 パートナシップで目標を達成しよう	長期目標： 2030年までにグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅は除く）
社会 S	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	・ 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 ・ 従業員エンゲージメント調査の評価向上
	多様性と機会均等	5 ジェンダー平等を實現しよう	・ 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする ・ 女性管理職・女性管理職候補者の増加に向け女性従業員及び全管理職を対象とした意識醸成研修の実施
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	・ 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 ・ 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 17 パートナシップで目標を達成しよう	・ 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献 ・ 商業施設のプロパティマネージャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施（2023年12月1日時点/対象5物件）
	建物利用者の満足度、健康と快適性	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンス G	情報の管理と活用	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	不動産運用管理システムを活用した管理・運用体制強化
	投資家・投資主への情報開示	17 パートナシップで目標を達成しよう	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示の更なる推進（外部評価の向上）

気候変動緩和への取組み

■ ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）総排出量（スコープ1及びスコープ2）の削減



■ 環境認証取得カバー率 延床面積ベース



■ 環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	15	CASBEE-不動産	37	BELS評価認証	42
★★★★	2	★★★★★	17	★★★★★	9
★★★	10	★★★★	19	★★★★	5
★★	3	★★★	1	★★★	15
				★★	13

注：2023年11月末時点。

注：上記数値の分母は底地物件を除いた物件の延床面積合計。アリーナタワー、LOOP-X・M、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityは複数の環境認証を取得していますが、1棟分の延床面積を用いて算出。各年12月末時点。

気候変動緩和への取組み

■ 温室効果ガス（GHG）排出量削減目標を設定

- 温室効果ガス（GHG）排出量削減目標を設定GHG排出量削減対象をオフィスポートフォリオからポートフォリオ全体に拡大
- 2050年までにバリューチェーンを含むGHG総排出量ネットゼロに向けて様々な排出量削減機会を追求

目標①：2030年まで

ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%^{*1}削減

目標②：2050年まで

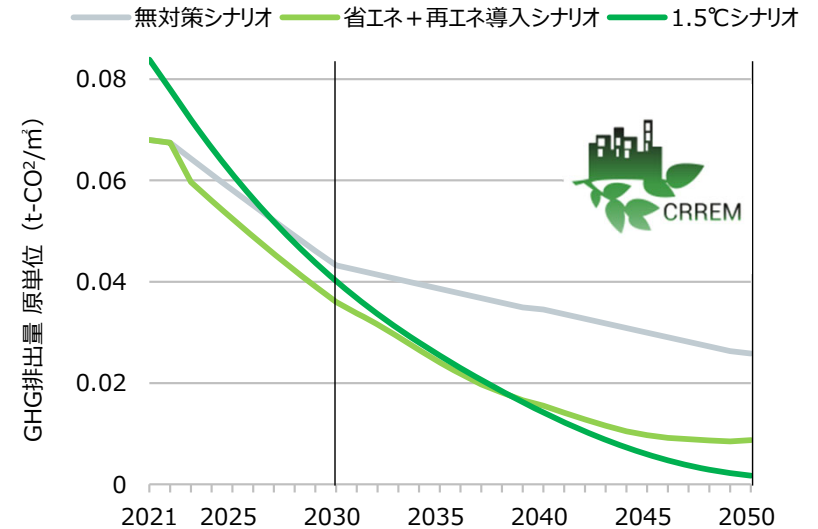
バリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロ^{*3}

「パリ協定」に準じて「世界の気温上昇を産業革命以前より2℃を十分に下回る水準に加え、1.5℃に抑えることを目指す」ための科学的根拠に基づく目標として、SBTi認定^{*2}を取得。



- CRREM^{*4}を活用したシナリオ分析により目標を策定。
- 2030年代後半までは省エネ（高効率設備への投資、運用改善）・再エネ導入により、1.5℃シナリオに対応可能。
- 2030年代後半以降は1.5℃パスウェイ（炭素削減経路）を超過するリスクがあることを確認。
- 当面は省エネ・再エネ対策を着実に進めつつ、更なるGHG排出量削減策を検討。

CRREM1.5℃パスウェイ（日本）
スコープ1・スコープ2・スコープ3^{*5}



ハンズオン・マネジメント 電力会社の節電キャンペーンへの参加を通じて、電気使用量を7.6%^{*6}削減

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● キャンペーン参加物件
S S 30、広瀬通 S Eビル
(宮城県仙台市) | <ul style="list-style-type: none"> ● キャンペーン参加期間
2023年1月～3月 | <ul style="list-style-type: none"> ● 節電内容 <ul style="list-style-type: none"> ■ 空調設備の停止（指定時間帯）
駐車場の給排気ファン、エントランスの空調機器等 ■ 電力ピークシフト
指定時間開始1時間前は各空調機の暖房温度をやや高め、指定時間帯はやや低めに設定。 |
|--|---|---|

*1 2021年比。
 *2 Science Based Targets initiativeの略。CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）により2015年に設立された国際的な気候変動イニシアティブ。SBTiより認定を取得するには、「パリ協定（気候変動による世界の平均気温の上昇を、産業革命以前よりも最低でも2℃未満にする）」が求める水準と整合させたGHG排出量削減目標を設定する必要があります。
 *3 二酸化炭素等の温室効果ガス排出量を実質的にゼロにすること。
 *4 Carbon Risk Real Estate Monitorの略。一般的にクレムと呼ぶ。欧州の研究機関等が開発した商業用不動産に関する気候変動の移行リスクの評価・モニタリングツール。パリ協定の2℃及び1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのパスウェイを算出し、公表している。
 *5 本投資法人のポートフォリオを構成する商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設等の各用途に関するCRREMの規定に基づき分析。
 *6 前年同期間比。

水資源の保全・水質改善

■ 複数の施設において水と衛生状況の改善に貢献する寄付スキームを採用

- トイレ個室に小型のデジタルサイネージ（VACAN AirKnock Ads（バカン エアーノックアッズ））を設置。
- トイレの利用回数に連動するサイネージ広告収入の一部を、安全な水とトイレを利用できる世界を目指し、水と衛生状況改善に取り組む国際NGOウォーターエイドに寄付。SDGs「6安全な水とトイレを世界中に」達成に貢献しています。

デジタルサイネージ設置 8物件 190個室超（2023年11月末時点） ● 商業施設 ● オフィスビル ● その他

● Luz船橋	● 天神ルーチェ	● モラージュ柏	● Luz自由が丘
● Luz湘南辻堂	● LEVENおおたかの森	● 芝520ビル	● 壺川スクエアビル



ユナイテッド・アーバン投資法人

* 広告収入は生物多様性の豊かさの回復に取り組む公益財団法人「WWFジャパン」、子ども食堂の支援に取り組む認定NPO法人「全国子ども食堂支援センター むすびえ」にも寄付しています。

■ 水資源の保全

ポートフォリオ全体の水使用量

2025年までに2020年比で

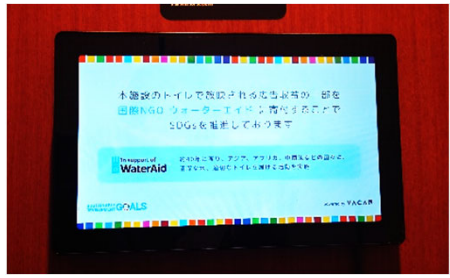
5%削減

(原単位・延床面積ベース)

調査対象物件数 126物件 水使用量 2,320千㎡
(2021年12月~2022年11月)

寄付金額実績

564,631円
(2023年3月~11月)



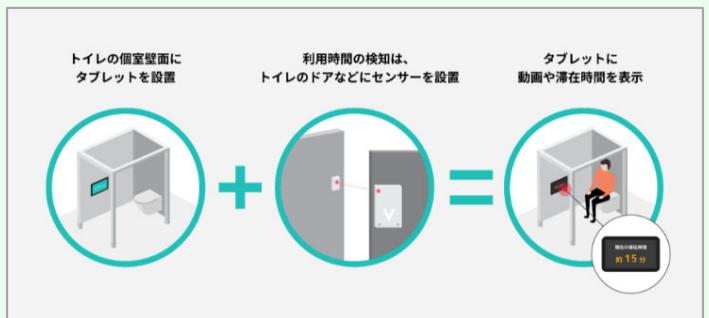
Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

デジタルサイネージ広告の仕組み VACAN AirKnock Ads

トイレの個室に小型のデジタルサイネージを設置。リアルタイムの混雑情報とセンサーで計測した個室利用時間を利用者にお知らせすることで混雑を抑止し、密を軽減。

デジタルサイネージを通じて施設や入居テナントからのお知らせ、プロモーション動画等を配信し、収益化を図る取組み。

オフィステナント及び商業施設利用者の満足度向上、商業施設内回遊性の向上も期待されます。



従業員の働きがいの充実を目指して

本資産運用会社は、スポンサーである丸紅株式会社が、人こそ「財（たから）」であるという考えに基づき策定した「グループ人財戦略」に賛同し、社員一人ひとりが新たな価値創造を推進する『人財エコシステム（右図）』の形成を目指しています。

■ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

2024年の重要課題（マテリアリティ）

経営のダイバーシティ

行動計画・目標

- 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
- 女性管理職・女性管理職候補者の増加に向け女性従業員及び全管理職を対象とした意識醸成研修の実施

■ 人財育成戦略と安定雇用

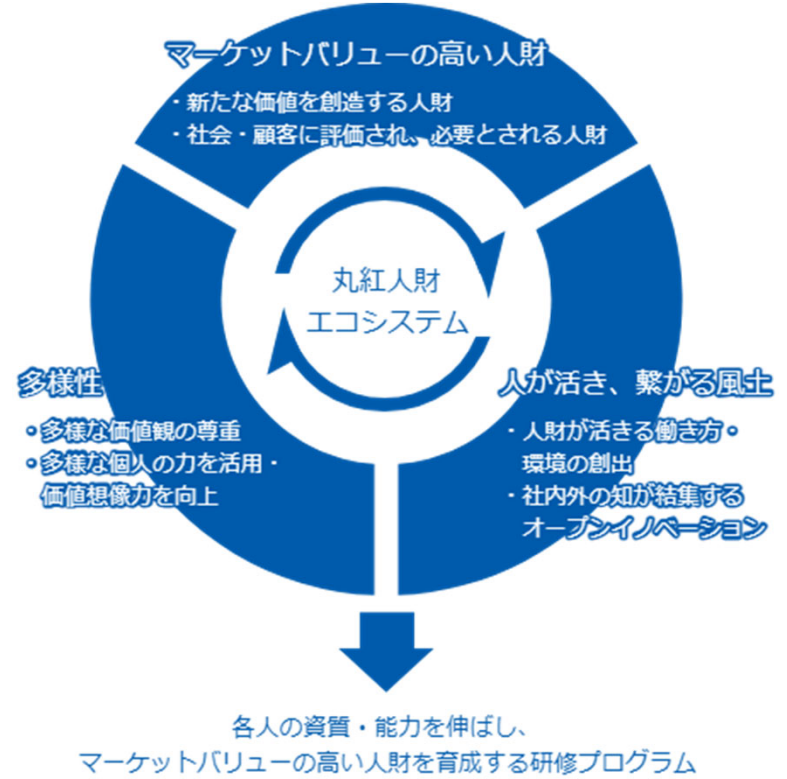
2024年の重要課題（マテリアリティ）

従業員の働きがい・ウェルネスの推進

従業員のパフォーマンスとキャリア開発

行動計画・目標

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



地域コミュニティ・地域行政への貢献

■ 地域イベントへの協力

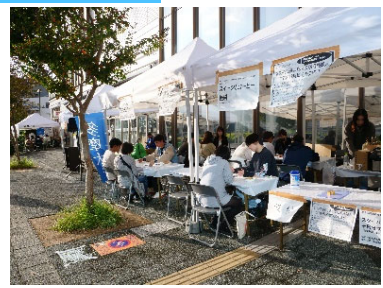
- 地域コミュニティの一員として、本投資法人運用物件をイベント会場として無償貸与しています。
- 地域コミュニティの発展に繋がるイベント（住民参加型プログラム）を企画・開催し、施設を含む近隣の賑わい創出と地域との共生に努めています。

Luz船橋* 秋のお客様感謝祭 2023年9月



子供縁日

Luz湘南辻堂* TSUJI FES 2023年10月



協力大学によるワークショップ・地域物産品販売

モラージュ柏* スポーツカーニバル 2023年11月

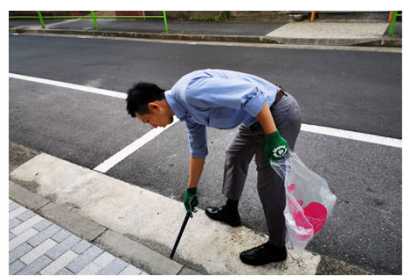


ラグビー体験

* プロパティマネージャー常駐型運営管理物件

■ 地域清掃活動への参加

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



清掃活動中の本資産運用会社従業員 (2023年10月)

活動回数	
2022年	計8回
2023年	計9回

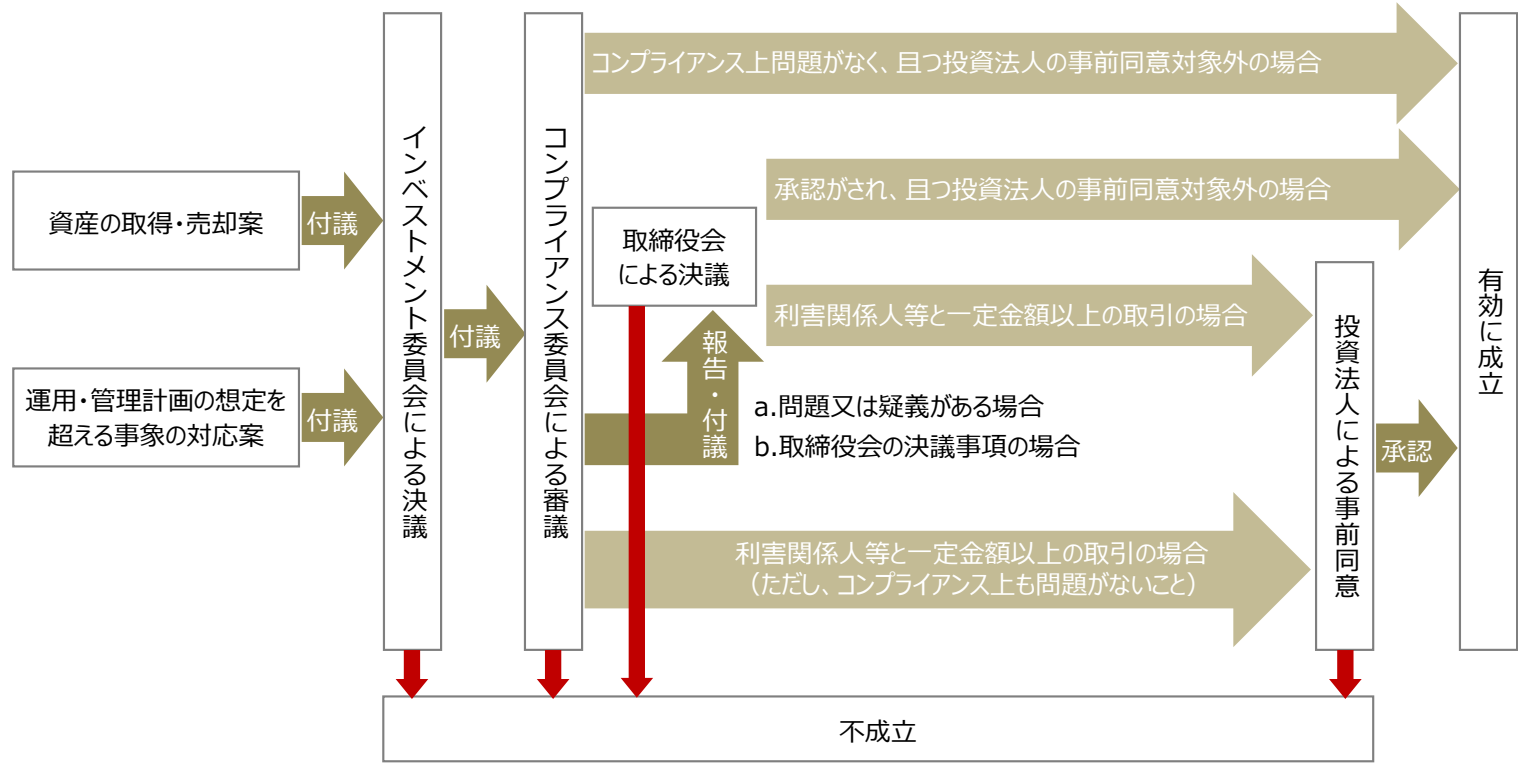
<清掃活動エリア：東京都港区>



内部統制上の意思決定の仕組み

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

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



インベストメント委員会

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

コンプライアンス委員会

メンバー	委員長（1名）：MRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：MRA代表取締役 社長執行役員、総務部長、社外有識者（弁護士）
役割	法令順守のみならず、広く職業規範・内部監査等について審議し、疑義ありと認められる場合には取締役会に対し答申を行う
主な審議事項	投資判断、法令等及び職業規範に問題がある行為への対応
開催・審議要件	委員の過半（委員長及び代表取締役 社長執行役員は必須）で開催。社外有識者が欠席の場合は別途社外有識者が参加する委員会を開催し、審議事項の事前意見の取得または報告

物件収支・稼働率 | 2023年11月期 (第40期) (1/5)

(単位: 千円)	ポートフォリオ 合計	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A19	A20
		ジョイパーク 泉ヶ丘	Luz船橋	天神ルーチェ	テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	maricom-ISOGO ・システムプラザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心齋橋OPA 本館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台
不動産賃貸事業収益	25,042,554	255,228	265,433	221,419		195,813		89,207	184,922		299,276	39,037	683,904	56,887	90,170
賃貸事業収入	23,132,546	219,806	208,707	199,510		155,070		77,405	148,212		299,276	38,873	682,873	53,625	80,591
その他賃貸事業収入	1,910,008	35,421	56,726	21,908		40,743		11,802	36,709		-	163	1,030	3,261	9,579
不動産賃貸事業費用	11,507,116	199,779	162,915	92,990		105,829		25,590	92,369		35,723	21,751	199,913	14,470	39,413
公租公課	2,235,386	15,309	10,740	24,226		11,770		3,711	13,681		34,959	2,905	94,190	3,637	7,577
諸経費	5,202,711	119,088	94,939	39,329	(注1)	60,147	(注1)	11,465	56,498	(注1)	322	6,991	36,987	7,605	16,220
外注委託費	1,855,044	61,487	40,109	16,170		19,677		8,692	15,791		288	5,436	3,352	3,838	5,884
水道光熱費	1,788,984	38,026	43,090	19,063		33,047		-	26,623		-	-	-	2,962	8,598
損害保険料	38,273	381	280	141		210		51	160		34	65	659	30	89
修繕費	1,063,644	5,936	7,646	3,459		6,422		1,787	3,850		-	940	3,443	746	1,328
その他賃貸事業費用	456,765	13,255	3,813	493		788		933	10,072		-	550	29,532	28	320
減価償却費	4,069,018	65,381	57,235	29,433		33,911		10,414	22,190		441	11,854	68,735	3,226	15,615
不動産賃貸事業利益	13,535,438	55,448	102,518	128,429	82,283	89,983	37,409	63,616	92,552	96,571	263,553	17,286	483,990	42,417	50,756
減価償却費控除前利益 (NOI)	17,604,456	120,830	159,754	157,862	97,402	123,895	52,670	74,031	114,742	125,452	263,995	29,140	552,726	45,644	66,372
資本的支出額	3,233,344	5,876	28,877	12,018	-	-	-	-	1,967	-	-	1,576	28,343	840	-
稼働率 (2023年11月末時点)	99.0%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	62.6%	100.0%	100.0%	82.9%
修正NOI利回り	5.09%	3.56%	6.13%	4.84%	6.05%	4.65%	5.15%	3.93%	5.58%	5.84%	4.42%	2.41%	4.84%	5.76%	5.11%

(単位: 千円)	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36
	モラージュ柏	イトー ヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	横浜青葉ショッ ピングセンター (敷地)	ヤマダ電機テック ランド青葉店 (敷地)	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	家電住みいる館 YAMADA 松戸本店	Luz福岡天神	鳴海ショッピング センター (敷地)	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
不動産賃貸事業収益	666,339			153,800	142,800					144,394		42,046			77,518
賃貸事業収入	513,249			136,995	111,849					136,585		33,664			74,431
その他賃貸事業収入	153,089			16,804	30,951					7,808		8,381			3,086
不動産賃貸事業費用	509,376			74,345	78,325					363,893		33,093			32,327
公租公課	52,439			8,153	5,997					29,593		4,143			1,133
諸経費	379,240	(注1)	(注1)	33,431	36,415	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	296,584	(注1)	17,268	(注1)	(注1)	25,805
外注委託費	131,613			11,394	10,373					36,526		5,105			4,889
水道光熱費	106,987			12,540	20,327					15,842		8,424			3,323
損害保険料	874			124	103					467		54			53
修繕費	23,491			2,680	720					237,261		3,179			263
その他賃貸事業費用	116,272			6,690	4,890					6,486		504			17,275
減価償却費	77,696			32,759	35,912					37,715		11,681			5,388
不動産賃貸事業利益	156,962	130,251	39,706	79,454	64,475	73,730	63,621	496,035	152,571	-219,498	152,419	8,952	43,386	49,112	45,191
減価償却費控除前利益 (NOI)	234,659	175,747	55,045	112,214	100,388	73,730	63,621	652,875	193,059	-181,783	152,419	20,633	43,386	49,112	50,579
資本的支出額	74,953	5,006	-	1,946	685	-	-	11,512	-	969,203	-	5,453	-	-	895
稼働率 (2023年11月末時点)	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	62.1%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.65%	7.24%	4.39%	4.40%	5.98%	5.66%	5.90%	4.65%	7.48%	-8.34%	4.71%	2.29%	4.92%	5.21%	3.85%

物件収支・稼働率 | 2023年11月期 (第40期) (2/5)

(単位: 千円)	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	A45	商業施設 計	B1	B3	B4	B6	B7
	UUR 天神西通りビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ 上野	くるる	ケースデンキ 名古屋北店	Luz武蔵小杉	LEVEN おたかの森	ガリバー八王子 みなみ野店	東松戸ショッピング センター		T&G浜松町 ビル	福岡 アーセオン ビル	麹町センター プレイス	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル
不動産賃貸事業収益	90,411	322,256	70,952	445,930		335,636	111,332		85,987	7,135,001	84,313	126,365	83,417	1,081,505	836,628
賃貸事業収入	85,968	246,513	64,887	379,669		280,675	102,579		64,658	6,459,977	76,001	114,854	78,854	958,140	836,628
その他賃貸事業収入	4,443	75,742	6,065	66,261		54,961	8,752		21,328	675,024	8,312	11,510	4,563	123,364	-
不動産賃貸事業費用	31,504	225,271	25,908	315,216		108,927	33,737		34,239	3,414,246	41,975	51,108	55,907	572,325	271,985
公租公課	10,608	25,923	850	34,738		38,244	12,927		-	626,150	10,737	8,397	15,366	90,418	53,857
諸経費	8,602	159,229	19,778	226,447	(注1)	62,390	14,344	(注1)	25,537	1,811,099	12,845	23,692	25,305	271,711	8,151
外注委託費	4,047	70,310	2,991	131,161		15,947	4,488		4,855	631,617	5,177	9,225	8,747	103,395	6,191
水道光熱費	3,862	63,379	6,018	65,026		45,534	8,811		19,680	551,172	6,502	10,053	6,782	140,636	-
損害保険料	64	413	41	659		205	99		72	7,919	110	157	132	1,473	1,232
修繕費	515	6,316	1,243	24,795		695	762		901	353,087	956	2,971	7,434	21,756	213
その他賃貸事業費用	114	18,809	9,484	4,803		7	182		28	267,302	99	1,284	2,208	4,449	514
減価償却費	12,292	40,118	5,278	54,031		8,292	6,465		8,701	976,996	18,391	19,017	15,234	210,194	209,976
不動産賃貸事業利益	58,906	96,985	45,043	130,713	56,886	226,709	77,594	32,974	51,748	3,720,754	42,338	75,257	27,510	509,180	564,643
減価償却費控除前利益 (NOI)	71,199	137,103	50,322	184,745	61,344	235,001	84,060	33,312	60,449	4,697,751	60,730	94,275	42,745	719,375	774,619
資本的支出額	-	2,665	271	21,052	-	7,895	-	-	-	1,181,042	-	7,887	8,365	145,499	1,840
稼働率 (2023年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%
修正NOI利回り	2.58%	6.94%	3.35%	3.97%	6.99%	3.86%	4.41%	4.43%	5.22%	4.56%	5.37%	9.04%	3.63%	5.98%	8.05%

(単位: 千円)	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31
	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	パシフィック マークス新宿 パークサイド	パシフィック マークス月島	パシフィック マークス横浜 イースト	赤坂氷川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通	パシフィック マークス 赤坂見附	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
不動産賃貸事業収益	184,036	178,842	383,309	273,127	276,263	113,557	84,372	69,270	71,051	351,316	212,100	126,297	60,351	103,149	284,959
賃貸事業収入	169,372	163,335	359,659	231,385	254,249	110,888	84,372	62,571	58,469	319,099	187,761	117,515	52,206	93,943	251,583
その他賃貸事業収入	14,664	15,507	23,649	41,742	22,014	2,668	-	6,698	12,581	32,217	24,339	8,782	8,144	9,205	33,375
不動産賃貸事業費用	85,624	74,225	171,527	123,552	142,545	37,171	17,003	24,538	62,298	121,939	103,694	52,872	28,647	26,886	180,220
公租公課	13,884	10,766	42,009	22,400	21,235	11,923	4,350	7,151	5,918	25,149	16,799	13,681	2,146	6,752	28,962
諸経費	32,883	38,375	65,975	64,562	56,961	13,855	3,104	9,786	38,841	69,010	51,934	26,950	18,900	12,668	93,500
外注委託費	14,575	18,990	31,931	24,202	26,147	6,121	2,390	4,011	7,172	20,033	21,698	14,962	5,018	4,658	30,750
水道光熱費	15,965	14,986	26,197	30,169	25,330	4,707	-	4,861	5,745	30,857	22,807	6,663	7,572	6,963	36,155
損害保険料	331	197	548	422	456	123	54	56	122	344	198	147	74	69	467
修繕費	1,584	3,888	6,092	7,714	2,551	2,846	660	840	22,318	14,297	5,624	4,935	836	559	18,070
その他賃貸事業費用	426	312	1,205	2,053	2,476	56	-	17	3,482	3,477	1,606	241	5,400	418	8,056
減価償却費	38,856	25,083	63,542	36,590	64,347	11,391	9,548	7,599	17,537	27,779	34,960	12,240	7,600	7,466	57,757
不動産賃貸事業利益	98,412	104,617	211,781	149,574	133,718	76,386	67,368	44,732	8,752	229,377	108,406	73,425	31,704	76,262	104,738
減価償却費控除前利益 (NOI)	137,268	129,700	275,324	186,165	198,065	87,777	76,917	52,331	26,290	257,156	143,366	85,665	39,304	83,728	162,496
資本的支出額	1,497	3,509	6,566	8,087	1,358	-	-	1,207	545	2,574	490	4,286	-	-	23,874
稼働率 (2023年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	95.6%
修正NOI利回り	3.22%	6.16%	4.54%	6.11%	5.60%	5.32%	5.97%	4.72%	3.07%	5.19%	4.18%	6.21%	6.76%	6.79%	4.72%

物件収支・稼働率 | 2023年11月期 (第40期) (3/5)

(単位: 千円)	B32	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48
	パシフィック マークス肥後橋	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂 スクエア	グランスクエア 新栄	グランスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル	SS30	LOOP-X・M	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門P Fビル	UUR京橋 イーストビル
不動産賃貸事業収益	177,077	116,453	64,959	461,715	119,014	96,142	94,936	99,031	124,038	233,443	1,165,820	501,782		123,927	168,722
賃貸事業収入	159,992	107,033	57,395	401,839	105,865	90,853	86,840	91,403	115,633	199,832	1,042,449	456,126		115,352	160,314
その他賃貸事業収入	17,085	9,420	7,563	59,875	13,148	5,289	8,096	7,628	8,404	33,610	123,370	45,656		8,575	8,408
不動産賃貸事業費用	90,799	66,154	37,249	268,209	53,390	37,724	60,833	45,387	41,416	123,356	688,713	265,320		36,881	44,456
公租公課	19,187	8,892	5,036	33,542	11,841	6,708	7,760	8,435	8,794	14,157	132,200	46,512		11,353	10,855
諸経費	37,087	36,916	22,823	120,263	27,294	23,830	31,221	22,045	21,849	59,268	411,817	167,720	(注1)	21,331	21,932
外注委託費	10,726	17,377	11,438	44,229	7,697	8,486	9,395	8,609	11,029	21,887	149,327	72,818		9,008	8,662
水道光熱費	17,058	11,624	9,306	49,371	14,078	4,657	9,183	8,485	7,754	34,866	210,188	42,538		8,434	10,174
損害保険料	236	154	96	656	171	91	151	146	131	300	3,371	903		170	155
修繕費	6,217	7,148	1,474	22,003	3,355	9,888	12,221	3,212	2,868	2,173	38,947	21,578		3,623	2,575
その他賃貸事業費用	2,849	611	507	4,003	1,991	706	269	1,592	66	40	9,981	29,881		95	364
減価償却費	34,524	20,344	9,389	114,403	14,255	7,184	21,852	14,906	10,773	49,930	144,695	51,087		4,197	11,668
不動産賃貸事業利益	86,277	50,299	27,709	193,506	65,624	58,418	34,102	53,644	82,621	110,086	477,106	236,462	135,251	87,045	124,266
減価償却費控除前利益 (NOI)	120,801	70,644	37,099	307,909	79,879	65,603	55,954	68,550	93,394	160,017	621,802	287,550	158,631	91,242	135,934
資本的支出額	29,768	305	15,739	40,536	2,474	1,443	4,868	11,531	11,644	287	407,061	49,825	-	-	-
稼働率 (2023年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	93.4%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.27%	7.87%	7.50%	6.46%	7.59%	5.69%	7.54%	11.21%	8.87%	8.87%	6.81%	5.12%	3.16%	5.30%	3.72%

(単位: 千円)	B49	B50	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13
	飯田橋ブルーノ	大阪ベイタワー		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	M Zビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	コンフォートイン 東京六本木	東横イン川崎 駅前市役所通	東横イン広島 平和大通	東横イン那覇 国際通り 美栄橋駅	ロワジールホテル & スパタワー 那覇
不動産賃貸事業収益	206,317	112,278	9,056,029	761,620	57,000	135,992	156,014			222,128	195,927	79,701			
賃貸事業収入	201,553	91,001	8,270,509	756,908	57,000	135,992	136,074			221,892	180,744	79,701			
その他賃貸事業収入	4,763	21,277	785,519	4,712	-	-	19,939			235	15,183	-			
不動産賃貸事業費用	70,666	56,399	4,303,888	267,170	14,327	70,088	57,517			56,447	67,935	46,787			
公租公課	12,912	0	763,865	96,095	7,098	9,640	10,631			21,604	18,764	20,087			
諸経費	46,001	44,074	2,088,232	57,919	630	23,076	24,084	(注1)		5,680	25,962	4,318	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	39,421	13,630	839,843	26,091	540	7,807	8,109			2,156	6,197	1,538			
水道光熱費	4,940	24,778	870,400	5,700	-	1,895	15,318			-	14,886	-			
損害保険料	146	309	14,136	1,130	90	201	225			211	221	145			
修繕費	1,492	2,664	270,413	24,826	-	811	430			3,312	4,335	1,934			
その他賃貸事業費用	-	2,691	93,437	171	-	12,359	-			-	322	700			
減価償却費	11,753	12,325	1,451,790	113,155	6,598	37,371	22,801			29,163	23,207	22,381			
不動産賃貸事業利益	135,650	55,878	4,752,140	494,450	42,672	65,903	98,497	86,891	165,680	127,992	32,913	54,207	51,826	21,245	318,226
減価償却費控除前利益 (NOI)	147,403	68,203	6,203,931	607,605	49,270	103,275	121,298	147,457	194,843	151,200	55,295	62,257	61,196	24,921	509,412
資本的支出額	3,700	376	797,156	486	-	5,303	-	10,960	2,025	2,592	2,993	-	-	-	146,186
稼働率 (2023年11月末時点)	100.0%	94.5%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.94%	4.12%	5.72%	5.73%	5.22%	5.42%	5.13%	3.84%	9.25%	6.01%	2.46%	4.68%	5.78%	6.67%	5.08%

物件収支・稼働率 | 2023年11月期 (第40期) (4/5)

(単位: 千円)	C14	C15	C16	C17	C18	C19	C20	C21	C22	ホテル計	D1	D4	D6	D9	D10
	ロイヤル パインズホテル 浦和	リーガロイヤル ホテル小倉・ あるあるCity	コンフォートイン 福岡天神	変なホテル東京 浜松町	ホテル ヒューイット 甲子園	スマイルホテル プレミアム 札幌すすきの	ザ・スクエア ホテル金沢	リーガブレイス京 都四条烏丸	博多祇園開発 用地		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	アプリーレ 新青木一番館	UURコート 札幌北三条
不動産賃貸事業収益		958,572	60,269							4,682,875	71,038	55,404	33,000		53,111
賃貸事業収入		732,684	60,269							4,384,415	67,208	55,404	33,000		53,000
その他賃貸事業収入		225,887	-							298,460	3,829	-	-		111
不動産賃貸事業費用		594,050	28,504							2,135,924	32,721	10,937	12,172		31,928
公租公課		98,600	9,028							490,498	2,826	4,152	1,862		4,852
諸経費	(注1)	333,020	5,836	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)	690,482	15,495	715	4,960	(注1)	16,855
外注委託費		80,404	900							197,721	7,772	604	330		1,998
水道光熱費		210,417	-							248,218	943	-	-		1,622
損害保険料		2,472	139							9,781	95	89	48		79
修繕費		36,459	4,096							194,580	6,422	20	4,579		12,984
その他賃貸事業費用		3,266	700							40,180	261	-	2		170
減価償却費		162,429	13,638							954,944	14,399	6,070	5,350		10,220
不動産賃貸事業利益	124,792	364,522	31,765	84,152	82,829	107,873	115,068	45,951		2,546,951	38,316	44,466	20,827	77,390	21,182
減価償却費控除前利益 (NOI)	236,806	526,952	45,404	101,359	153,490	130,649	138,976	50,733		3,501,895	52,716	50,536	26,177	104,876	31,403
資本的支出額	21,075	249,476	5,114	-	57,521	-	1,322	-		505,058	28,354	-	162	495	1,371
稼働率 (2023年11月末時点)	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		99.4%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	2.70%	6.33%	3.02%	4.54%	2.26%	6.16%	5.77%	5.03%		4.74%	5.20%	6.00%	4.44%	6.90%	4.90%

(単位: 千円)	D15	D16	D17	D18	D19	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30
	クリオ文京 小石川	グランルージュ栄 (注3)	グランルージュ栄 II	MA 仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条プレミア タワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木	グランルージュ 谷町六丁目	シャトレ大手町 S棟・N棟	グランフォンテ
不動産賃貸事業収益	101,968	443	35,042	178,303	46,129	25,800	52,721	120,083	108,258	53,504	198,074	103,362	45,432	119,990	104,765
賃貸事業収入	96,698	0	34,696	164,466	46,049	25,270	52,721	115,587	100,865	51,619	191,177	103,228	44,157	115,260	98,571
その他賃貸事業収入	5,270	443	345	13,836	80	530	-	4,496	7,393	1,884	6,897	133	1,274	4,730	6,194
不動産賃貸事業費用	38,420	16	15,039	121,755	28,426	14,962	28,712	58,769	57,545	36,397	78,260	32,606	16,491	60,009	43,441
公租公課	5,315	-	2,693	9,932	3,046	1,638	3,923	5,916	7,877	3,563	10,883	7,224	3,345	10,609	5,872
諸経費	17,614	16	4,416	63,228	7,221	7,709	6,284	26,450	30,135	13,431	30,049	10,029	7,529	21,064	21,663
外注委託費	6,106	-7	569	10,235	2,828	2,620	3,894	12,437	7,899	4,152	13,779	7,651	3,625	6,923	8,250
水道光熱費	-	72	-	10,230	739	627	-	1,827	8,846	675	1,438	996	385	1,137	2,443
損害保険料	136	-	86	237	77	56	105	196	178	80	312	207	81	271	180
修繕費	10,426	105	2,772	27,465	3,104	2,016	1,563	8,668	9,776	5,446	11,378	1,034	2,908	9,853	9,556
その他賃貸事業費用	944	-153	988	15,058	471	2,388	721	3,320	3,435	3,076	3,140	139	527	2,879	1,233
減価償却費	15,490	-	7,928	48,595	18,158	5,613	18,504	26,402	19,531	19,402	37,327	15,352	5,616	28,334	15,904
不動産賃貸事業利益	63,548	427	20,003	56,547	17,702	10,838	24,008	61,313	50,713	17,106	119,814	70,755	28,940	59,981	61,323
減価償却費控除前利益 (NOI)	79,038	427	27,931	105,142	35,861	16,452	42,513	87,716	70,245	36,509	157,141	86,108	34,557	88,316	77,228
資本的支出額	1,767	-	215	1,956	761	802	-	25,974	34,458	1,736	11,141	-	1,910	6,161	18,682
稼働率 (2023年11月末時点)	93.2%	-	100.0%	99.7%	100.0%	93.4%	100.0%	98.8%	94.5%	96.8%	99.0%	100.0%	100.0%	92.6%	100.0%
修正NOI利回り	4.97%	-	4.29%	6.10%	4.86%	3.65%	5.40%	6.03%	6.83%	5.28%	6.09%	6.29%	5.30%	5.18%	5.70%

物件収支・稼働率 | 2023年11月期 (第40期) (5/5)

(単位: 千円)	D31	D32	D33	D34	D35	D36	住居計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E8	E9
	パークアクセス赤塚	UURコート白鷺	コートプランシアP	UURコート茨木東中条	アムール横浜	グランルージュ城東		リリカラ東北支店	府中ビル	壺川スクエアビル	ザプレイスオブトウキョウ	ロジスティクス東扇島	第1・第2M T有明センタービル	新習志野物流センター	川越物流センター
不動産賃貸事業収益	51,631	39,055	34,843	50,114	38,010	51,159	1,885,215			303,613					
賃貸事業収入	50,341	37,667	33,981	48,938	36,427	50,032	1,820,335			250,840					
その他賃貸事業収入	1,290	1,388	861	1,176	1,583	1,127	64,880			52,773					
不動産賃貸事業費用	15,539	17,726	11,194	15,647	14,532	14,989	844,820			167,583					
公租公課	2,826	3,166	1,792	3,906	2,183	3,947	121,640			19,154					
諸経費	7,190	10,609	5,253	6,142	8,026	6,548	349,451	(注1)	(注1)	97,171	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	3,978	4,302	2,592	2,914	2,751	2,356	121,145			28,683					
水道光熱費	893	913	267	305	515	396	35,281			57,064					
損害保険料	145	63	40	94	51	87	3,234			464					
修繕費	1,357	5,054	1,265	2,351	3,726	2,569	146,408			6,238					
その他賃貸事業費用	816	275	1,086	477	980	1,137	43,381			4,721					
減価償却費	5,521	3,950	4,149	5,597	4,323	4,493	373,728			51,256					
不動産賃貸事業利益	36,091	21,328	23,648	34,466	23,477	36,170	1,040,394	35,792	23,328	136,030	8,731	213,167	330,367	44,080	146,754
減価償却費控除前利益 (NOI)	41,613	25,279	27,798	40,064	27,800	40,664	1,414,123	61,926	23,328	187,287	36,884	256,766	345,677	58,665	182,826
資本的支出額	-	12,187	784	-	266	1,348	150,539	-	-	2,625	465,260	7,130	-	5,751	-
稼働率 (2023年11月末時点)	97.7%	95.7%	96.6%	96.6%	97.3%	97.3%	97.9%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.19%	3.50%	4.37%	4.80%	3.53%	4.62%	5.39%	6.03%	1.62%	9.00%	2.10%	5.38%	8.62%	4.58%	4.83%

(単位: 千円)	E11	E12	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20	E21	E22	その他計	ポートフォリオ共通 (注4)
	新習志野物流センターII	吉川物流センター	武蔵村山物流センター	千葉みなと物流センター (敷地)	枚方長尾物流センター	神戸遠矢浜物流センター	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	加須物流センターI・II	神戸西神物流センター	グランド宮の森	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	札幌米里物流センター		
不動産賃貸事業収益													2,283,432	-
賃貸事業収入													2,197,309	-
その他賃貸事業収入													86,123	-
不動産賃貸事業費用													733,262	74,972
公租公課													158,259	74,972
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	263,445	-
外注委託費													64,716	-
水道光熱費													83,912	-
損害保険料													3,200	-
修繕費													99,153	-
その他賃貸事業費用													12,462	-
減価償却費													311,557	-
不動産賃貸事業利益	38,195	37,371	41,784	157,229	56,388	44,676	47,358	64,937	35,190	35,248	27,710	25,824	1,550,169	-74,972
減価償却費控除前利益 (NOI)	48,555	49,717	48,291	157,229	63,919	52,491	56,272	74,768	42,299	45,275	39,590	29,952	1,861,727	-74,972
資本的支出額	45,928	-	-	-	-	60,398	-	10,059	-	-	-	2,393	599,547	-
稼働率 (2023年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	-
修正NOI利回り	3.74%	5.06%	5.35%	4.75%	5.00%	8.05%	4.79%	4.58%	4.39%	5.61%	1.77%	5.08%	5.17%	-

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

(注2) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。なお、賃貸用不動産 (建物部分) の竣工は2026年秋を予定しており、記載すべき事項がありません。

(注3) 第40期中に売却済です。

(注4) 「ポートフォリオ共通」には、特定の物件の費用として帰属させることが困難なものを計上しています。定常的に生じるものとして、会計上の消費税等の処理方法 (方針) による控除対象外消費税等を公租公課に計上しています。

物件別期末評価額 | 2023年11月期 (第40期) (1/4)

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第39期末 (2023/5/31)				第40期末 (2023/11/30)				第40期末と第39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	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	4,929	4,590	4.9%	▲339	4,869	4,150	4.8%	▲719	▲440	▲9.6%	▲0.1%	▲379	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,024	6,270	5.0%	+2,245	3,996	6,350	5.0%	+2,353	+80	+1.3%	±0%	+108	不動研
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,236	6,740	4.3%	+503	6,215	6,880	4.2%	+664	+140	+2.1%	▲0.1%	+161	日土地
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,636	3,930	4.8%	+1,293	2,621	3,930	4.8%	+1,308	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,716	5,330	4.7%	+613	4,682	5,270	4.7%	+587	▲60	▲1.1%	±0%	▲26	不動研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,333	2,020	5.1%	+686	1,318	2,020	5.1%	+701	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,535	3,480	3.7%	▲55	3,525	3,460	3.7%	▲65	▲20	▲0.6%	±0%	▲9	不動研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,176	5,300	4.2%	+1,123	4,156	5,260	4.2%	+1,103	▲40	▲0.8%	±0%	▲19	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	2,970	3,950	6.0%	+979	2,941	3,950	6.0%	+1,008	±0	±0%	±0%	+28	不動研
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	9	08/02/18	11,904	12,457	11,500	4.6%	▲957	12,456	11,500	4.6%	▲956	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,198	1,930	4.2%	▲268	2,187	1,940	4.2%	▲247	+10	+0.5%	±0%	+20	不動研
	A15	心齋橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,778	25,000	4.0%	+3,221	21,739	25,000	4.0%	+3,260	±0	±0%	±0%	+39	不動研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,530	2,810	3.1%	+1,279	1,528	2,840	3.1%	+1,311	+30	+1.1%	±0%	+32	不動研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,292	3,300	4.1%	+1,007	2,276	3,120	4.1%	+843	▲180	▲5.5%	±0%	▲164	不動研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,687	9,270	5.0%	+2,582	6,683	9,200	5.0%	+2,516	▲70	▲0.8%	±0%	▲66	不動研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,797	4,940	6.6%	+1,142	3,756	4,940	6.6%	+1,183	±0	±0%	±0%	+40	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	1,974	2,410	4.7%	+435	1,959	2,410	4.7%	+450	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,661	5,910	3.5%	+1,248	4,630	5,910	3.5%	+1,279	±0	±0%	±0%	+30	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,664	4,170	4.1%	+1,505	2,629	4,170	4.1%	+1,540	±0	±0%	±0%	+35	不動研
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,390	4.4%	+649	2,740	3,400	4.4%	+659	+10	+0.3%	±0%	+10	不動研
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	2,890	4.4%	+619	2,270	2,900	4.4%	+629	+10	+0.3%	±0%	+10	不動研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	25,974	36,100	3.5%	+10,125	25,828	35,300	3.5%	+9,471	▲800	▲2.2%	±0%	▲654	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,512	7,080	5.4%	+2,567	4,472	7,040	5.4%	+2,567	▲40	▲0.6%	±0%	±0	不動研
	A31	Luz福岡天神	20	13/11/29	4,350	4,954	4,480	4.1%	▲474	5,441	5,860	3.4%	+418	+1,380	+30.8%	▲0.7%	+893	不動研
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,160	4.6%	+309	6,850	7,170	4.6%	+319	+10	+0.1%	±0%	+10	谷澤
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,880	1,600	5.1%	▲280	1,874	1,600	5.1%	▲274	±0	±0%	±0%	+6	不動研
	A34	ライブ西九条店 (敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,090	4.2%	+247	1,842	2,090	4.2%	+247	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライブ玉造店 (敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,170	4.1%	+202	1,967	2,170	4.1%	+202	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,678	2,750	3.1%	+71	2,673	2,750	3.1%	+76	±0	±0%	±0%	+4	不動研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	6,024	3,810	3.3%	▲2,214	6,012	3,810	3.3%	▲2,202	±0	±0%	±0%	+12	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,267	4,660	5.1%	+392	4,229	4,690	5.1%	+460	+30	+0.6%	±0%	+68	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,198	2,760	3.4%	▲438	3,193	2,720	3.4%	▲473	▲40	▲1.4%	±0%	▲34	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,972	8,980	4.4%	▲992	9,939	8,990	4.4%	▲949	+10	+0.1%	±0%	+42	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,797	1,870	5.7%	+72	1,792	1,870	5.7%	+77	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,196	11,800	4.1%	▲396	12,196	11,700	4.1%	▲496	▲100	▲0.8%	±0%	▲99	谷澤
	A43	LEVENおおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,833	3,870	4.2%	+36	3,827	3,850	4.2%	+22	▲20	▲0.5%	±0%	▲13	谷澤
	A44	ガリバー八王子子のみ野店	38	22/06/30	1,500	1,582	1,640	4.1%	+57	1,582	1,640	4.1%	+57	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A45	東松戸ショッピングセンター	40	23/06/01	2,200	-	-	-	-	2,224	2,340	4.8%	+115	+2,340	-	+4.8%	+115	不動研

物件別期末評価額 | 2023年11月期 (第40期) (2/4)

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第39期末 (2023/5/31)				第40期末 (2023/11/30)				第40期末と第39期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
オフィスビル	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,088	2,920	3.4%	+831	2,069	2,920	3.4%	+850	±0	±0%	±0%	+18	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,439	3,350	4.7%	+1,910	1,428	3,360	4.7%	+1,931	+10	+0.3%	±0%	+21	不動研
	B4	麹町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,378	2,960	3.0%	+581	2,371	2,970	3.0%	+598	+10	+0.3%	±0%	+16	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	22,920	29,000	4.8%	+6,079	22,854	30,000	4.7%	+7,145	+1,000	+3.4%	▲0.1%	+1,065	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,144	31,000	4.4%	+12,855	17,936	18,500	4.3%	+563	▲12,500	▲40.3%	▲0.1%	▲12,291	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,247	6,730	3.8%	▲1,517	8,210	6,730	3.8%	▲1,480	±0	±0%	±0%	+37	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,935	6,380	3.6%	+2,444	3,913	6,380	3.6%	+2,466	±0	±0%	±0%	+21	不動研
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	11,395	15,000	3.3%	+3,604	11,338	15,000	3.3%	+3,661	±0	±0%	±0%	+56	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,661	7,140	3.9%	+1,478	5,633	7,140	3.9%	+1,506	±0	±0%	±0%	+28	不動研
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,246	7,990	4.2%	+1,743	6,183	8,040	4.2%	+1,856	+50	+0.6%	±0%	+112	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,123	4,150	3.6%	+1,026	3,112	4,150	3.6%	+1,037	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,405	3,470	4.2%	+1,064	2,396	3,470	4.2%	+1,073	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,124	2,660	3.3%	+535	2,117	2,660	3.3%	+542	±0	±0%	±0%	+6	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,463	1,600	4.5%	+136	1,446	1,650	4.5%	+203	+50	+3.1%	±0%	+66	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,711	12,900	3.7%	+4,188	8,686	12,900	3.7%	+4,213	±0	±0%	±0%	+25	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,247	8,400	3.4%	+2,152	6,212	8,130	3.4%	+1,917	▲270	▲3.2%	±0%	▲235	不動研
	B27	リー・ラジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,590	3,670	3.8%	+1,079	2,582	3,670	3.8%	+1,087	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,034	1,310	4.7%	+275	1,026	1,300	4.7%	+273	▲10	▲0.8%	±0%	▲2	不動研
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,436	4,050	3.3%	+1,613	2,428	4,050	3.3%	+1,621	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,542	8,140	3.9%	+1,597	6,508	8,250	3.8%	+1,741	+110	+1.4%	▲0.1%	+143	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,268	5,630	4.0%	+1,361	4,263	5,770	3.9%	+1,506	+140	+2.5%	▲0.1%	+144	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,638	2,400	5.3%	+761	1,618	2,490	5.2%	+871	+90	+3.8%	▲0.1%	+110	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	800	844	5.7%	+43	807	860	5.6%	+52	+16	+1.9%	▲0.1%	+9	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,331	12,600	4.5%	+5,268	7,257	12,600	4.5%	+5,342	±0	±0%	±0%	+73	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,955	3,470	3.9%	+1,514	1,943	3,180	3.9%	+1,236	▲290	▲8.4%	±0%	▲278	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,204	3,230	3.5%	+1,025	2,199	3,270	3.5%	+1,070	+40	+1.2%	±0%	+45	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,191	1,980	4.6%	+788	1,175	1,980	4.6%	+804	±0	±0%	±0%	+16	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,010	2,670	4.1%	+1,659	1,006	2,690	4.1%	+1,683	+20	+0.7%	±0%	+23	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,090	3,930	3.4%	+1,839	2,091	3,930	3.4%	+1,838	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,870	5,720	4.4%	+2,849	2,820	5,720	4.4%	+2,899	±0	±0%	±0%	+49	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,811	23,400	4.3%	+4,588	19,065	22,900	4.3%	+3,834	▲500	▲2.1%	±0%	▲754	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,208	13,000	3.6%	+791	12,208	13,000	3.6%	+791	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	10,020	11,500	2.6%	+1,479	9,997	11,600	2.6%	+1,602	+100	+0.9%	±0%	+123	不動研
	B47	虎ノ門 P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,466	4,560	3.5%	+1,093	3,462	4,680	3.5%	+1,217	+120	+2.6%	±0%	+124	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,535	8,160	3.1%	+624	7,523	8,160	3.1%	+636	±0	±0%	±0%	+11	谷澤
B49	飯田橋プレーノ	37	22/03/31	5,950	6,155	7,180	3.1%	+1,024	6,149	7,210	3.1%	+1,060	+30	+0.4%	±0%	+36	不動研	
B50	大阪ベイタワー	39	23/03/20	2,637	2,786	2,760	3.9%	▲26	2,774	2,760	3.9%	▲14	±0	±0%	±0%	+11	不動研	

物件別期末評価額 | 2023年11月期 (第40期) (3/4)

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第39期末 (2023/5/31)				第40期末 (2023/11/30)				第40期末と第39期末の比較				鑑定評価機関
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅	含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1			
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,577	26,300	4.4%	+4,722	21,464	27,200	4.4%	+5,735	+900	+3.4%	±0%	+1,012	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,558	2,590	3.8%	+1,031	1,551	2,630	3.7%	+1,078	+40	+1.5%	▲0.1%	+46	日土地
	C3	M Zビル	9	08/04/10	3,800	2,923	3,850	4.8%	+926	2,891	3,890	4.8%	+998	+40	+1.0%	±0%	+72	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,620	4,850	4.7%	+1,229	3,598	4,960	4.6%	+1,361	+110	+2.3%	▲0.1%	+132	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,766	10,700	4.5%	+3,933	6,716	10,700	4.4%	+3,983	±0	±0%	▲0.1%	+49	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,354	7,060	4.0%	+2,705	4,327	7,450	4.0%	+3,122	+390	+5.5%	±0%	+417	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,888	7,200	3.9%	+2,311	4,867	7,200	3.9%	+2,332	±0	±0%	±0%	+20	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,699	3,650	3.9%	▲1,049	4,679	3,630	3.9%	▲1,049	▲20	▲0.5%	±0%	±0	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,557	3,210	4.0%	+652	2,549	3,240	3.9%	+690	+30	+0.9%	▲0.1%	+38	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	1,983	2,640	4.9%	+656	1,974	2,690	4.8%	+715	+50	+1.9%	▲0.1%	+59	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	699	881	6.2%	+181	695	900	6.1%	+204	+19	+2.2%	▲0.1%	+22	大和
	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	19,701	22,000	5.4%	+2,298	19,655	22,100	5.4%	+2,444	+100	+0.5%	±0%	+146	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,427	17,100	5.3%	▲327	17,336	17,100	5.3%	▲236	±0	±0%	±0%	+90	不動研
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	17,687	15,900	5.4%	▲1,787	17,774	15,900	5.4%	▲1,874	±0	±0%	±0%	▲86	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,018	3,550	4.4%	+531	3,009	3,450	4.4%	+440	▲100	▲2.8%	±0%	▲91	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,366	4,760	3.9%	+393	4,349	4,780	3.9%	+430	+20	+0.4%	±0%	+37	不動研
	C18	ホテルヒューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	13,865	13,700	4.5%	▲165	13,852	13,800	4.5%	▲52	+100	+0.7%	±0%	+113	谷澤
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	32	19/06/28	4,233	4,106	5,250	4.6%	+1,143	4,083	5,250	4.6%	+1,166	±0	±0%	±0%	+22	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,829	5,950	4.9%	+1,120	4,806	5,950	4.9%	+1,143	±0	±0%	±0%	+22	谷澤
	C21	リーガプレイス京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,068	2,580	4.1%	+511	2,063	2,570	4.1%	+506	▲10	▲0.4%	±0%	▲5	谷澤
	C22	博多祇園開発用地	40	23/07/31	2,300	-	-	-	-	2,416	2,480	7.0%	+63	+2,480	-	+7.0%	+63	不動研
	住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,339	2,810	3.5%	+1,470	1,352	2,840	3.4%	+1,487	+30	+1.1%	▲0.1%	+17
D4		駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,439	2,520	3.5%	+1,080	1,433	2,520	3.5%	+1,086	±0	±0%	±0%	+6	不動研
D6		UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	942	1,650	3.4%	+707	936	1,710	3.3%	+773	+60	+3.6%	▲0.1%	+65	谷澤
D9		アプリー新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,264	4,110	4.5%	+1,845	2,237	4,020	4.6%	+1,782	▲90	▲2.2%	+0.1%	▲63	不動研
D10		UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	888	1,730	4.4%	+841	875	1,760	4.3%	+884	+30	+1.7%	▲0.1%	+43	谷澤
D15		クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,475	4,090	3.6%	+1,614	2,461	4,090	3.6%	+1,628	±0	±0%	±0%	+13	不動研
D16		グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,121	1,430	3.9%	+308	-	-	-	-	▲1,430	-	▲3.9%	▲308	不動研
D17		グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	923	1,260	4.0%	+336	916	1,260	4.0%	+343	±0	±0%	±0%	+7	不動研
D18		MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,255	4,760	4.9%	+2,504	2,208	4,780	4.9%	+2,571	+20	+0.4%	±0%	+66	不動研
D19		UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,061	1,720	3.9%	+658	1,043	1,720	3.9%	+676	±0	±0%	±0%	+17	日土地
D21		パークサイト泉	10	08/11/21	900	788	770	3.8%	▲18	783	771	3.8%	▲12	+1	+0.1%	±0%	+5	不動研
D22		UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,134	1,950	3.9%	+815	1,115	1,950	3.9%	+834	±0	±0%	±0%	+18	不動研
D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,690	4,170	3.6%	+1,479	2,690	3,940	3.7%	+1,249	▲230	▲5.5%	+0.1%	▲229	不動研	
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,611	3,600	4.2%	+1,988	1,626	3,560	4.2%	+1,933	▲40	▲1.1%	±0%	▲54	不動研	

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第39期末 (2023/5/31)				第40期末 (2023/11/30)				第40期末と第39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	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,145	1,790	3.8%	+644	1,127	1,790	3.8%	+662	±0	±0%	±0%	+17	不動研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,835	7,230	3.8%	+2,394	4,808	7,410	3.7%	+2,601	+180	+2.5%	▲0.1%	+207	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,776	3,320	4.7%	+543	2,761	3,320	4.7%	+558	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,347	1,600	3.9%	+252	1,343	1,650	3.8%	+306	+50	+3.1%	▲0.1%	+53	谷澤
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,558	4,030	4.3%	+471	3,536	4,030	4.3%	+493	±0	±0%	±0%	+22	不動研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,866	3,780	3.8%	+913	2,869	3,870	3.7%	+1,000	+90	+2.4%	▲0.1%	+87	谷澤
	D31	パークアクス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,037	2,340	3.6%	+302	2,031	2,400	3.5%	+368	+60	+2.6%	▲0.1%	+65	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,527	1,830	3.7%	+302	1,535	1,880	3.6%	+344	+50	+2.7%	▲0.1%	+41	谷澤
	D33	コートブランシアAP	33	20/03/31	1,270	1,344	1,490	3.5%	+145	1,341	1,540	3.4%	+198	+50	+3.4%	▲0.1%	+53	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,761	1,840	4.2%	+78	1,755	1,870	4.1%	+114	+30	+1.6%	▲0.1%	+35	谷澤
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	1,678	1,580	3.6%	▲98	1,678	1,580	3.6%	▲98	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	D36	グランルージュ城東	39	22/12/22	1,755	1,869	1,860	4.2%	▲9	1,866	1,860	4.2%	▲6	±0	±0%	±0%	+3	大和
その他	E1	リカウ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,250	2,370	5.0%	+1,119	1,224	2,420	4.9%	+1,195	+50	+2.1%	▲0.1%	+76	日土地
	E2	府中ビル	19	13/05/16	2,863	1,938	1,910	2.5%	▲28	1,938	1,910	2.5%	▲28	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,477	6,850	4.9%	+3,372	3,428	6,860	4.9%	+3,431	+10	+0.1%	±0%	+58	不動研
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,220	4,800	5.5%	+1,579	3,609	5,130	5.2%	+1,520	+330	+6.9%	▲0.3%	▲59	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,235	12,400	3.9%	+3,164	9,199	12,400	3.9%	+3,200	±0	±0%	±0%	+36	不動研
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,869	15,800	4.2%	+7,930	7,854	15,800	4.2%	+7,945	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,615	3,110	4.2%	+494	2,606	3,330	4.2%	+723	+220	+7.1%	±0%	+228	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,370	10,700	3.9%	+3,329	7,334	10,700	3.9%	+3,365	±0	±0%	±0%	+36	谷澤
	E11	新習志野物流センターII	27	17/01/31	2,590	2,677	3,000	4.3%	+322	2,712	3,010	4.3%	+297	+10	+0.3%	±0%	▲25	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,921	2,020	4.3%	+98	1,908	2,020	4.3%	+111	±0	±0%	±0%	+12	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,846	2,170	4.2%	+323	1,839	2,120	4.2%	+280	▲50	▲2.3%	±0%	▲43	不動研
	E14	千葉みなと物流センター(敷地)	33	20/02/28	6,600	6,934	8,530	3.5%	+1,595	6,934	8,550	3.5%	+1,615	+20	+0.2%	±0%	+20	谷澤
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,604	3,050	4.0%	+445	2,596	3,040	4.0%	+443	▲10	▲0.3%	±0%	▲2	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,415	1,980	4.5%	+564	1,434	1,980	4.5%	+545	±0	±0%	±0%	▲19	不動研
	E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	34	20/06/30	2,345	2,405	2,610	4.4%	+204	2,396	2,610	4.4%	+213	±0	±0%	±0%	+8	谷澤
	E18	加須物流センターI・II	36	21/06/30	3,259	3,323	3,610	3.9%	+286	3,323	3,610	3.9%	+286	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,015	2,160	4.3%	+144	2,008	2,150	4.3%	+141	▲10	▲0.5%	±0%	▲2	谷澤	
E20	グランダ宮の森	36	21/09/30	1,423	1,645	1,640	4.8%	▲5	1,635	1,670	4.7%	+34	+30	+1.8%	▲0.1%	+40	谷澤	
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	38	22/06/30	4,450	4,610	4,660	3.7%	+49	4,598	4,670	3.7%	+71	+10	+0.2%	±0%	+21	谷澤	
E22	札幌米里物流センター	39	22/12/22	1,177	1,228	1,310	4.7%	+81	1,226	1,310	4.7%	+83	±0	±0%	±0%	+1	谷澤	
合計					693,401	658,627	825,465	4.22%	+166,837	660,778	819,541	4.21%	+158,762	▲5,924	▲0.7%	▲0.0%	▲8,075	

注1: 「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋ブルーノ」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C5 ホテルJALシティ那覇」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」、「E20 グランダ宮の森」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

注2: 「A27 横浜青葉ショッピングセンター(敷地)」、「A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)」、「A34 ライフ西九条店(敷地)」、「A35 ライフ玉造店(敷地)」、「C22 博多祇園開発用地」、「E2 府中ビル」、「E14 千葉みなと物流センター(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

注3: 鑑定評価機関について、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪圏	大阪府堺市	6,770	1.0%	10,368.45	29,250.71	12,977.80	10	1期	2003/12/22
	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.8%	5,198.20	12,944.65	12,955.48	13	2期	2004/09/17
	A6	天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	0.9%	1,138.66	5,458.81	4,256.57	2	5期	2006/04/14
	A7	テックランド堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006/04/28
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	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	0.5%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007/09/27
	A11	Tip's町田ビル	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.6%	1,596.82	8,075.04	6,616.32	18	9期	2007/12/27
	A12	ダイエー宝塚中山店	大阪圏	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008/01/30
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	6,883	1.0%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008/02/18
	A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,410	0.3%	375.17	2,238.82	1,938.56	16	10期	2008/06/30
	A15	心齋橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.3%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12	15期	2010/12/01
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	776.91	14.6	15期	2010/12/01
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,182.13	8	15期	2010/12/01
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.0%	63,755.15	54,689.28	41,749.24	9	15期	2010/12/01
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	名古屋圏	愛知県尾張旭市	4,840	0.7%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010/12/01
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010/12/01
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	0.7%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011/06/15
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.5%	749.42	4,452.39	3,931.56	10	16期	2011/06/15
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011/10/31
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012/05/18
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	4.0%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.7%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013/03/18
	A31	Luz福岡天神	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,594.19	7,973.34	1	20期	2013/11/29
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	0.9%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,450.62	3,471.69	2,885.94	14	22期	2014/08/29
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015/03/02
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015/03/02
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015/06/30
	A37	UUR天神西通りビル	その他	福岡県福岡市	5,500	0.8%	466.76	1,506.45	1,053.10	2	24期	2015/07/15
	A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	3,658.25	17,889.43	10,373.71	14	24期	2015/09/30
	A39	アクティオーレ上野	東京23区	東京都台東区	3,000	0.4%	159.59	1,234.99	1,163.44	12	25期	2015/12/04
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.3%	7,266.41	59,361.08	12,810.05	7	26期	2016/09/01
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井郡	1,750	0.3%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8	27期	2016/12/01
	A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.8%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28
	A43	LEVENおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.5%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9	36期	2021/06/30
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏地域	東京都八王子市	1,500	0.2%	8,278.27	231.10	8,278.27	12	38期	2022/06/30
	A45	東松戸ショッピングセンター	首都圏地域	千葉県松戸市	2,200	0.3%	11,000.08	33,985.12	4,320.36	8	40期	2023/06/01

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	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	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.3%	453.81	3,296.58	2,261.97	12	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセオンビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1	1期	2003/12/26
	B4	麹町センタープレイス	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,578.09	11	1期	2004/03/29
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	大阪圏	大阪府大阪市	14,279	2.1%	7,265.79	58,882.64	27,003.76	7	3期	2004/12/02
	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	2.8%	8,615.20	51,254.06	36,142.30	7	3期	2004/12/20
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.7%	-	-	22,214.65	-	9期	2008/02/18
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.2%	3,262.50	10,768.11	7,571.20	13	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009/12/25
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.7%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	14.8	15期	2010/12/01
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	0.9%	3,302.07	14,507.92	9,335.19	14	15期	2010/12/01
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.0%	2,525.41	15,387.49	11,197.57	15	15期	2010/12/01
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.5%	1,328.93	4,795.06	3,438.20	14	15期	2010/12/01
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010/12/01
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.3%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010/12/01
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.2%	475.00	4,141.89	3,031.76	16	15期	2010/12/01
	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.4%	1,183.52	10,694.91	7,395.48	17	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.0%	1,401.61	8,331.90	6,149.77	14	15期	2010/12/01
	B27	リーラビジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010/12/01
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13	15期	2010/12/01
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	257.87	2,038.70	1,727.48	12	15期	2010/12/01
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪圏	大阪府大阪市	6,860	1.0%	2,053.30	16,142.54	10,990.99	10	15期	2010/12/01
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪圏	大阪府大阪市	4,570	0.7%	1,284.23	9,596.62	7,622.04	12	15期	2010/12/01
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	その他	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,671.41	1	15期	2010/12/01
	B36	新札幌センタービル	その他	北海道札幌市	987	0.1%	1,940.15	3,725.13	2,797.23	2	15期	2010/12/01
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.4%	2,733.00	24,412.67	17,967.46	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	4,554.23	13	18期	2012/08/29
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.3%	488.93	3,227.62	2,234.21	16	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.93	13	21期	2014/03/28
B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014/06/13	
B44	SS30 (オフィス部分)	その他	宮城県仙台市	11,521	1.7%	15,542.84	110,955.68	44,204.72	2	27期	2017/03/30	
B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.6%	5,491.44	31,583.38	21,589.27	7	27期	2017/04/26	
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	都心6区	東京都港区	10,000	1.4%	17,068.95	241,581.95	3,273.51	1	35期	2020/12/01	
B47	虎ノ門 P Fビル	都心6区	東京都港区	3,435	0.5%	1,071.65	4,829.15	3,603.09	10	35期	2020/12/01	
B48	UUR京橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	7,280	1.1%	608.84	4,707.44	3,642.18	9	35期	2021/03/31	
B49	飯田橋プラザ	都心6区	東京都千代田区	5,950	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,370.23	4	37期	2022/03/31	
B50	大阪ベイトワー	大阪圏	大阪府大阪市	2,637	0.4%	25,031.92	175,604.98	44,255.11	8	39期	2023/03/20	

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						
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.1%	6,215.31	59,985.37	53,326.92	9	1期	2003/12/22
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪圏	大阪府大阪市	9,721	1.4%	-	-	18,947.55	-	3期	2004/12/02
	C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.3%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005/02/18
	C3	M Zビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.5%	1,304.44	7,708.88	6,660.20	13	9期	2008/04/10
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.7%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008/06/30
	C5	ホテルJALシティ那覇	その他	沖縄県那覇市	7,666	1.1%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011/10/25
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011/12/26
	C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.7%	1,264.94	7,884.53	7,544.42	13	19期	2013/03/18
	C9	コンフォートイン東京六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.6%	551.39	4,154.72	3,708.47	12	21期	2014/05/01
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015/08/31
	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	2.9%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.5%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10	25期	2016/04/01
	(B44)	SS30 (ホテル部分)	その他	宮城県仙台市	6,679	1.0%	-	-	23,476.73	-	27期	2017/03/30
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	その他	福岡県北九州市	16,600	2.4%	22,799.65	114,117.54	81,370.41	1	29期	2018/01/26
	C16	コンフォートイン福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.4%	496.79	3,567.22	3,567.22	1	30期	2018/09/27
	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.6%	365.81	2,293.64	2,293.64	14.8	31期	2019/05/15
	C18	ホテルヒューイット甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	2.0%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	9	32期	2019/06/25
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	その他	北海道札幌市	4,233	0.6%	958.37	7,762.50	8,332.04	1	32期	2019/06/28
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	0.7%	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4	33期	2019/12/03
	C21	リーガブレイス京都四条烏丸	大阪圏	京都府京都市	2,010	0.3%	609.28	2,358.25	2,358.25	8	33期	2020/03/31
C22	博多祇園開発用地	その他	福岡県福岡市	2,300	0.3%	724.78	-	-	-	40期	2023/07/31	
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,665.59	12	1期	2003/12/26
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.2%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003/12/26
	D6	UURコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004/10/15
	D9	アプリーレ新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.4%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005/04/13
	D10	UURコート札幌北三条	その他	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.35	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006/03/16
	D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006/04/28
	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
	D21	パークサイト泉	名古屋圏	愛知県名古屋市	900	0.1%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008/11/21
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪圏	大阪府大阪市	1,570	0.2%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009/02/26
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.4%	924.27	6,890.13	5,460.39	14.8	16期	2011/06/15
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.18	1	18期	2012/06/28
	D25	グランレージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013/06/25

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
住居	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.7%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,288.00	11	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016/12/01
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1	30期	2018/07/03
	D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1	31期	2019/04/01
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12	33期	2020/03/30
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12	33期	2020/03/31
	D33	コートブランシアP	都心6区	東京都品川区	1,270	0.2%	599.07	1,786.90	1,480.17	13	33期	2020/03/31
	D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	0.2%	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10	35期	2020/12/01
	D35	アムール横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,570	0.2%	652.03	2,572.11	2,271.24	12	38期	2022/10/31
D36	グランルージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	0.3%	1,155.76	4,197.62	3,304.90	13	39期	2022/12/22	
その他	E1	リリカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	2,863	0.4%	5,479.15	-	5,479.15	-	19期	2013/05/16
	E3	壺川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,571.31	8	20期	2013/11/01
	E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014/05/01
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.4%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014/10/02
	E6	第1・第2MT有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.2%	8,307.86	22,917.94	23,856.74	12	22期	2014/11/25
	E8	新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015/08/07
	E9	川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.1%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016/06/17
	E11	新習志野物流センター II	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9	27期	2017/01/31
	E12	吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8	28期	2017/07/27
	E13	武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	5,770.53	9,207.73	9,237.87	14	30期	2018/10/30
	E14	千葉みなと物流センター (敷地)	首都圏地域	千葉県千葉市	6,600	1.0%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
	E15	枚方長尾物流センター	大阪圏	大阪府枚方市	2,550	0.4%	5,951.88	11,374.78	11,874.51	8	33期	2020/03/31
	E16	神戸遠矢浜物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	5,158.42	9,046.80	9,402.93	7	33期	2020/04/17
	E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	首都圏地域	千葉県山武郡	2,345	0.3%	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7	34期	2020/06/30
	E18	加須物流センター I・II	首都圏地域	埼玉県加須市	3,259	0.5%	20,242.48	12,205.78	12,777.19	8	36期	2021/06/30
	E19	神戸西神物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,923	0.3%	5,489.57	8,564.44	9,533.88	6	36期	2021/08/06
	E20	グランド宮の森	その他	北海道札幌市	1,423	0.2%	1,441.46	3,781.90	3,810.47	1	36期	2021/09/30
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	首都圏地域	埼玉県日高市	4,450	0.6%	8,052.10	15,113.11	15,113.07	7	38期	2022/06/30	
E22	札幌米里物流センター	その他	北海道札幌市	1,177	0.2%	4,862.78	7,389.49	7,389.49	1	39期	2022/12/22	
合計 (第40期末)					691,831	100.0%	826,093.48	2,250,966.68	1,633,673.46	5.78		

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
MRA / 本資産運用会社	UURの資産運用会社である「丸紅リートアドバイザーズ株式会社」の略称です。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022年11月30日、運用日数183日 ・第39期：2022年12月1日～2023年5月31日、運用日数182日 ・第40期：2023年6月1日～2023年11月30日、運用日数183日 ・第41期：2023年12月1日～2024年5月31日、運用日数183日 ・第42期：2024年6月1日～2024年11月30日、運用日数183日
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格 / 譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一つで、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益 ÷ 期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV ÷ 期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額 - 分配金総額 - 投資不動産の帳簿価額総額 + 投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

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



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

資産運用会社

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

ディスクレマー

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

本資料に関する注意事項

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