



第 **23** 期
決算説明資料

(自2014年12月1日 至2015年5月31日)

2015年7月10日

目次

1 2015年5月期(第23期)ハイライト

- 2015年5月期(第23期)ハイライト 3
- 2015年5月期(第23期)決算の概要 4

2 運用状況

- 第23期の取得・売却物件 6
- 第24期の取得(予定)物件 7
- ポートフォリオ・サマリー 8
- ポートフォリオ収益力の推移 9
- 賃料の動向 10
- 資産運用の概況 11
- 内部成長への取り組み 12
- 財務の状況 13

3 業績予想と今後の運用方針

- 2015年11月期・2016年5月期の業績予想の概要 17
- 今後の運用方針及び「負ののれん」活用方針 18

4 資料

- 財務指標 20
- 2015年5月期(第23期)貸借対照表 21
- 2015年5月期(第23期)損益計算書 22
- 含み損益の推移 23
- 期末評価額 24
- 物件収支・稼働率 27
- ポートフォリオ一覧(2015年11月13日時点、予定) 31
- 有利子負債の状況(2015年7月10日時点) 34
- 投資主・投資口の概況 35
- スポンサー機能の多角的な活用と投資対象不動産の裾野拡大 36
- 公募増資の概要(2014年12月) 37
- メモ 38
- 本資料についてのご説明 39

(注1) 物件の取得価格又は売却価格は、取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額を記載しています。

(注2) 「LTV」は次の算式に基づいて計算しています：有利子負債(投資法人債含む)残高÷資産総額(総資産+期末評価額-期末帳簿価額)

(注3) 「修正NOI」とは、当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した数値です。また、修正NOI利回りとは修正NOIを取得(予定)価格で除して年率換算したものです。

(注4) 別途記載のない限り、数値は単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。

1

2015年5月期(第23期)
ハイライト



- ◆ 当期は物件の取得と売却を通じてポートフォリオの質の向上を図るとともに、公募増資等によって財務基盤を強化しました。保有物件の運用状況も堅調で、稼働率の上昇や歩合賃料の増加により、営業収益は当初計画を上回りました。
- ◆ 当期純利益の一部(121百万円)を内部留保し、当期の1口当たり分配金は業績予想比10円増、前期比4円増の2,900円としました。

当期純利益と1口当たり当期純利益・分配金

	2014年11月期 実績	2015年5月期 実績	2015年11月期 予想(注1)	2016年5月期 予想(注1)
当期純利益	7,275百万円	7,790百万円	7,695百万円	7,695百万円
1口当たり 当期純利益(注2)	2,896円	2,945円	2,910円	2,910円
1口当たり 分配金	2,896円	2,900円	2,910円	2,910円

(注1) 2015年11月期及び2016年5月期の業績予想は2015年7月10日公表数値。

(注2) 1口当たり当期純利益は期末発行済投資口数を基に算出しています。

物件取得・売却

- 物件取得(合計36.4億円)

タイプ	物件名	取得日	取得価格
商業施設	ライフ西九条店(敷地)	2015年3月2日	1,760百万円
商業施設	ライフ玉造店(敷地)	2015年3月2日	1,880百万円

- 物件売却(合計35.2億円)

タイプ	物件名	売却日	譲渡価格
オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	2015年4月24日	1,500百万円
オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	2015年4月23日	2,020百万円

- 期末時点の資産規模: 108物件、5,201億円(注)

(注) 取得価格ベースで記載しています。

運用状況

- ポートフォリオNOI: 14,540百万円(前期13,894百万円)
- ポートフォリオ修正NOI利回り: 5.57%(前期5.48%)
- ポートフォリオ修正償却後利回り: 4.24%(前期4.14%)
- 期末ポートフォリオ稼働率: 98.8%(前期末98.7%)
- 期中平均ポートフォリオ稼働率: 98.8%(前期98.2%)
- 含み損益: 532億円(前期末398億円)

財務活動

- エクイティ調達額: 241億円
- デット調達額: 55億円(平均金利/年限:0.79%/8.6年)(注1)
- デット返済額: 192億円(平均金利/年限:1.0%/4.9年)(注1)(注2)
- 期末有利子負債残高: 2,553億円(前期末2,691億円)
- 期末LTV: 40.8%(前期末44.8%)
- 有利子負債固定化比率: 89.6%(前期末87.2%)

(注1) 平均金利は、借入(発行)時(金利スワップ契約を締結している借入は、金利スワップによる固定化後の利率)または返済(償還)時の金利(利率)を加重平均した値を記載しています。

(注2) デット返済額に、アモチ返済分は含んでいません。また、期限前弁済を行った借入金の借入年限については、約定弁済日を基準として算出しています。

2015年5月期(第23期)決算の概要

(単位:百万円)

項目	2014年 11月期実績 (A)	2015年 5月期実績 (B)	前期対比 (B-A)	2015年 5月期予想 (C)(注1)	予想対比 (B-C)
営業収益	18,683	19,466	+782	19,173	+292
不動産賃貸事業収益	18,683	19,389	+705	19,173	+215
(うち賃料・共益費)	(16,763)	(17,457)	(+693)	(17,310)	(+147)
不動産等売却益	—	76	+76	—	+76
営業費用	10,033	10,352	+319	10,180	+172
不動産賃貸事業費用	8,199	8,313	+114	8,272	+41
(うち減価償却費)	(3,409)	(3,464)	(+54)	(3,521)	(▲56)
不動産等売却損	—	176	+176	—	+176
販管費	1,833	1,862	+28	1,908	▲45
(不動産賃貸事業利益)	(10,484)	(11,075)	(+591)	(10,901)	(+174)
営業利益	8,650	9,113	+463	8,993	+120
営業外収益	6	24	+18	2	+22
営業外費用	1,380	1,347	▲33	1,353	▲5
経常利益	7,276	7,790	+514	7,642	+148
当期純利益	7,275	7,790	+514	7,642	+147
1口当たり当期純利益(円/口)(注2)	2,896	2,945	+49	2,890	+55
分配金総額	7,275	7,668	+393	7,642	+26
(うち、負ののれん使用額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1口当たり分配金(円/口)	2,896	2,900	+4	2,890	+10
繰越利益	0	121	+121	0	+121
期末発行済投資口数(口)	2,512,246	2,644,311	+132,065	2,644,311	—

(注1)業績予想は2015年1月20日公表数値を記載しています。

(注2)1口当たり当期純利益は期末発行済投資口数を基に算出しています。

2014年11月期実績 ⇒ 2015年5月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +705
2014年11月期取得物件 +569
2015年5月期取得物件 +49
Luz湘南辻堂マスターリース +102
2015年5月期売却物件 ▲40
上記以外 +25 (うち賃料・共益費 +84、附加使用料 ▲79)
- ・不動産賃貸事業費用 +114
2014年11月期取得物件 +148
2015年5月期取得物件 +0
Luz湘南辻堂マスターリース +73
2015年5月期売却物件 ▲17
上記以外 ▲90 (うち水光熱費 ▲95)
- ・営業外費用 ▲33
投資口発行費 ▲35 他

2015年5月期予想 ⇒ 2015年5月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +215
2015年5月期売却物件 ▲35
Luz湘南辻堂マスターリース +102
上記以外 +149
- ・不動産賃貸事業費用 +41
2015年5月期売却物件 ▲12
Luz湘南辻堂マスターリース +73
上記以外 ▲20

(備考)

2014年11月期取得物件(5物件):
広瀬通SEビル(14/6)、ブラッシングウェーブ江の島(14/8)、グレンパーク梅田北(14/8)、ロジスティクス東扇島(14/10)、第1・第2MT有明センタービル(14/11)

2015年5月期取得物件(2物件):
ライフ西九条店(敷地)(15/3)、ライフ玉造店(敷地)(15/3)

2

運用状況



- ◆ 当期は商業施設の敷地を2件取得する一方、本投資法人の投資基準に合致しない小規模なオフィスビルを2件売却し、ポートフォリオのクオリティの維持・向上を図りました。

取得物件

A34 ライフ西九条店(敷地) (注)

所在地	大阪府大阪市(地方)
構造・規模	-
建築時期	-
取得価格	1,760百万円
想定NOI利回り	5.0%
想定償却後利回り	5.0%
稼働率	100%(2015年5月末)
取得日	2015年3月2日

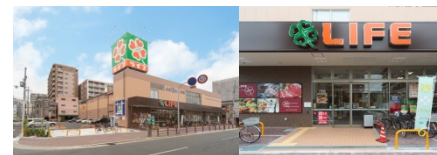
商業施設



A35 ライフ玉造店(敷地) (注)

所在地	大阪府大阪市(地方)
構造・規模	-
建築時期	-
取得価格	1,880百万円
想定NOI利回り	5.2%
想定償却後利回り	5.2%
稼働率	100%(2015年5月末)
取得日	2015年3月2日

商業施設



売却物件

B19 パシフィックマークス日本橋富沢町

所在地	東京都中央区(東京都心6区)
建築時期	1991年4月
売却価格	2,020百万円
帳簿価格	1,857百万円
鑑定評価額	1,890百万円(2015年4月1日)
稼働率	69.3%(2015年3月末)
売却日	2015年4月23日

オフィス



B28 パシフィックマークス青葉台

所在地	東京都目黒区(東京23区)
建築時期	1993年10月
売却価格	1,500百万円
帳簿価格	1,615百万円
鑑定評価額	1,550百万円(2015年2月末)
稼働率	88.7%(2015年3月末)
売却日	2015年4月24日

オフィス



(注) 本投資法人が取得したのは敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に存在する建物等の設備は信託財産に含まれません。

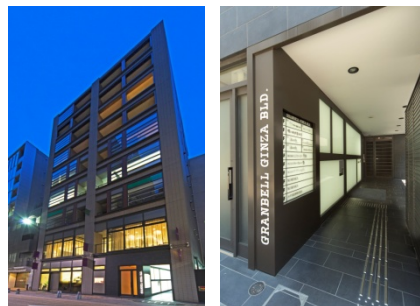
- ◆ 第24期は銀座の複合物件(商業・オフィス)を取得したほか、渋谷において開発中の総合メディカルビルを取得します。また、スポンサーが開発した辻堂駅前の商業施設も購入する予定です。

取得(予定)物件

A36 グランベル銀座ビル

商業施設

所在地	東京都中央区(東京都心6区)
構造・規模	RC B1F/9F
建築時期	2006年10月
取得価格	2,621百万円
想定NOI利回り	3.9%
想定償却後利回り	3.5%
稼働率	100%(2015年5月末)
取得日	2015年6月30日



E7 クオーツタワー

その他

所在地	東京都渋谷区(東京都心6区)
構造・規模	S/SRC B1F/12F
建築時期	2015年10月(予定)
取得(予定)価格	5,700百万円(注1)
想定NOI利回り	3.8%(注2)
想定償却後利回り	3.3%(注2)
稼働率	100%(注2)
取得(予定)日	2015年6月30日/11月13日(注3)



Luz湘南辻堂

スポンサー関係物件

商業施設

所在地	神奈川県藤沢市(首都圏)
構造・規模	S/RC B2F/6F
建築時期	2010年8月
取得予定価格	3,938百万円(注4)
想定NOI利回り	5.7%(注4)
想定償却後利回り	4.2%(注4)
稼働率	98.0%(2015年5月末)
取得予定日	2015年9月30日(注4)



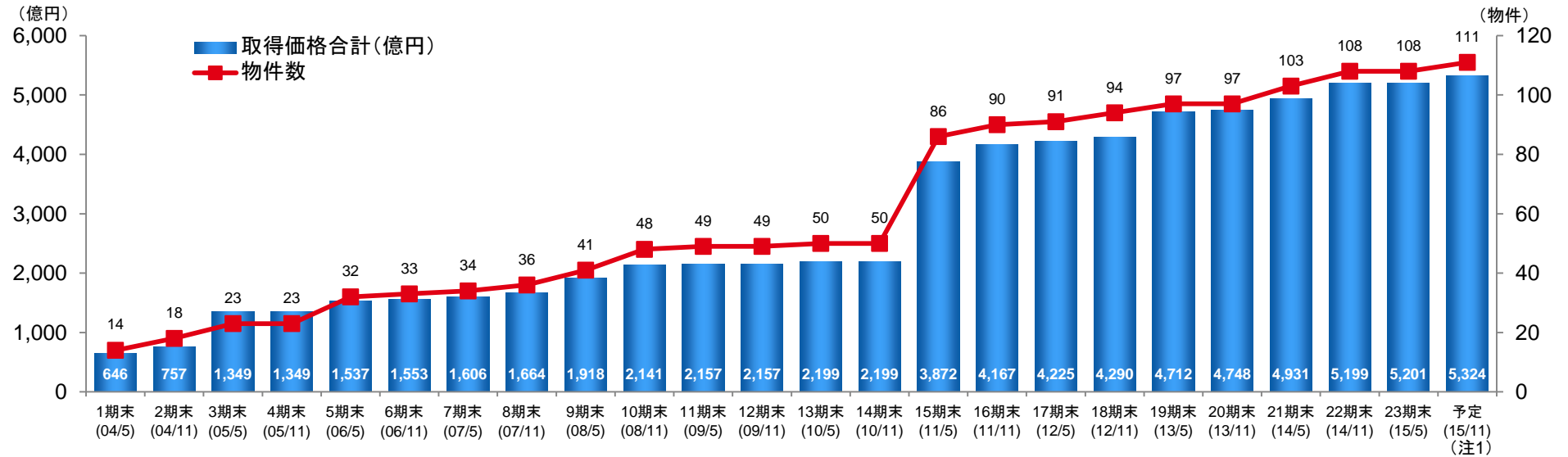
(注1) 土地・建物の合計額を記載しています。内訳は土地4,535百万円、建物1,165百万円です。

(注2) 建物取得後の想定値を記載しています。

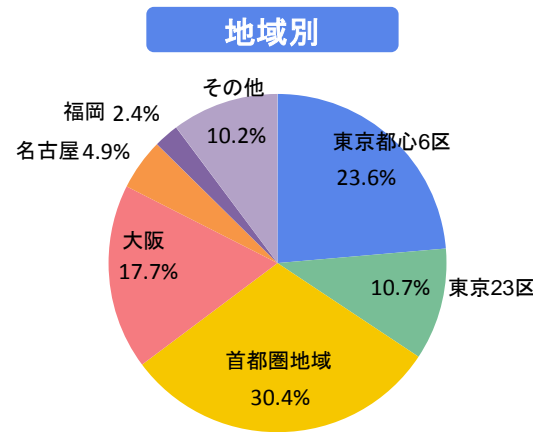
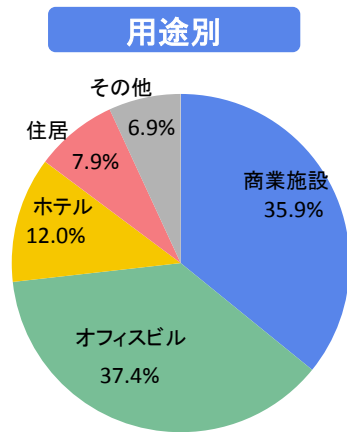
(注3) 2015年6月30日付で土地を先行して取得しました。2015年11月13日付で建物を取得する予定ですが、建物の進捗により取得予定日が変わる可能性があります。

(注4) 現時点における予定を記載しています。取得予定日が変更される場合、取得予定価格も変わり、ひいては想定NOI利回り・想定償却後利回りも変わる可能性があります。

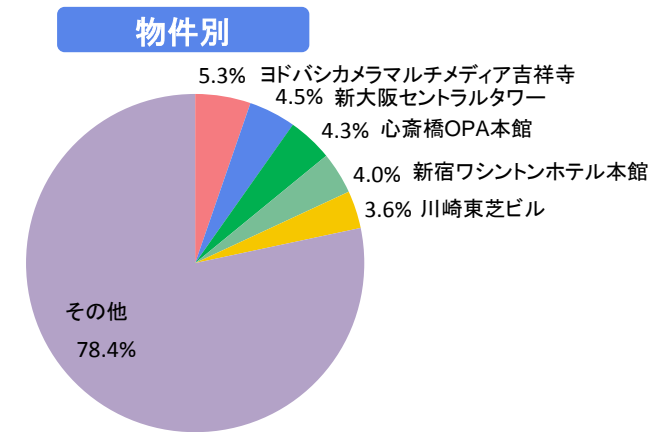
資産規模の推移



資産構成 (注1)(注2)



首都圏合計 64.7%



上位5物件合計 21.6%

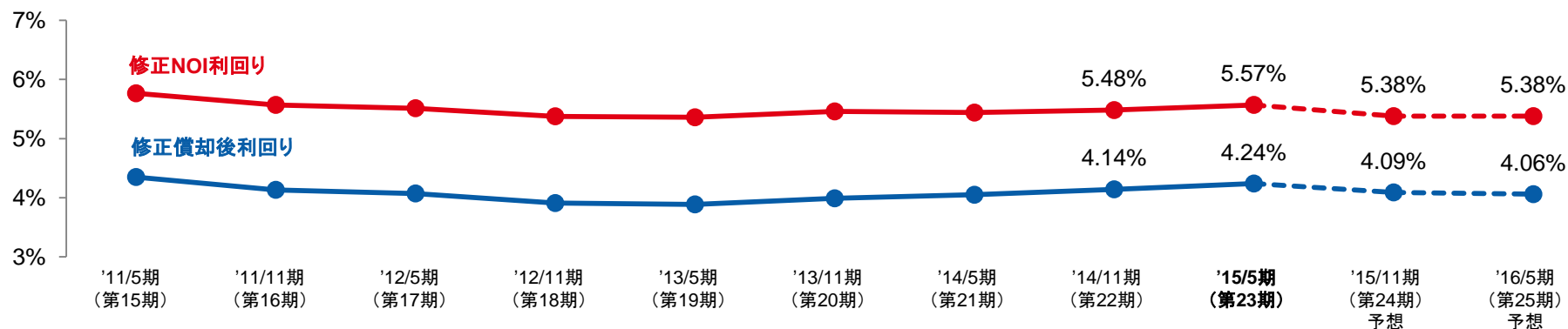
(注1) 「Luz湘南辻堂」及び「青山クオーツタワー」取得後の2015年11月13日時点の予定値を記載しています。本書の日付以降、当該取得が完了するまでの間にその他の物件の取得を行わないこと、また保有物件の売却を行わないことを前提にしています。

(注2) 「投資比率」は取得価格ベースで計算しています。また、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しているため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

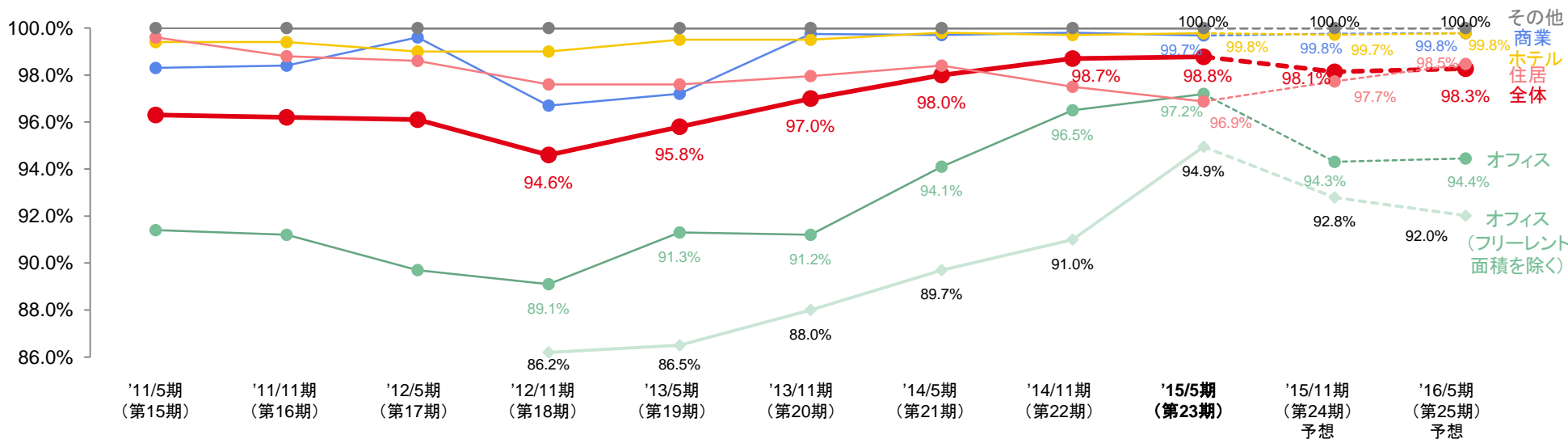
- ◆ 歩合賃料の増加等により、第23期のポートフォリオ利回りは改善しました。今後2期は、大規模改修工事や大口テナント退去の影響により若干低下する見込みです。
- ◆ 稼働率は高水準で推移していますが、オフィスは今後の大口テナント退去後の埋め戻しが課題です。

ポートフォリオ利回りの推移 (注)

(注) 期末保有物件の利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。



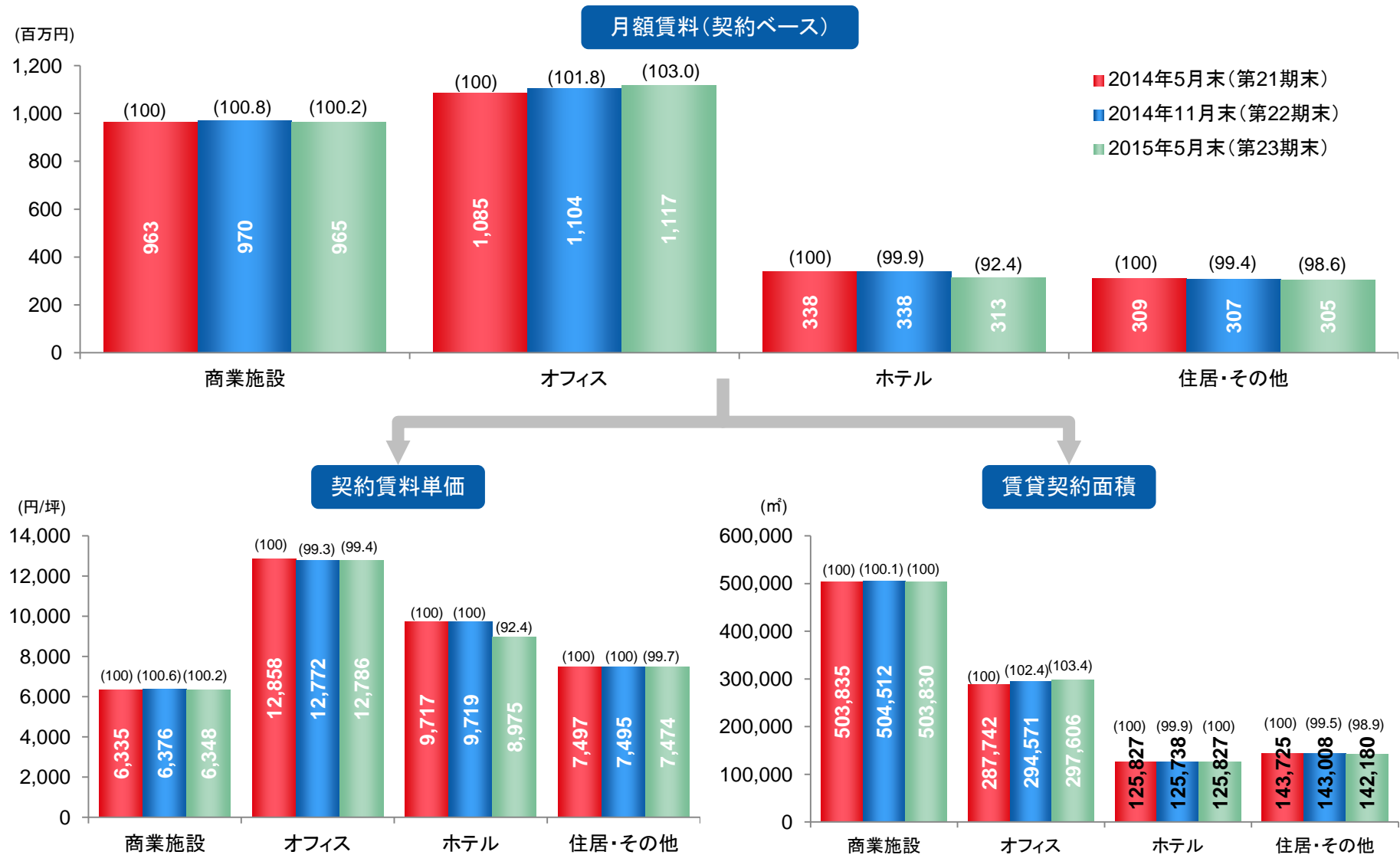
ポートフォリオ稼働率の推移(期末時点)



継続保有物件(注1)における月額賃料(契約ベース)の推移 (カッコ内の数字は2014年5月末を100とした指数)

(注1) 「継続保有物件」とは、本投資法人が2015年5月末時点で過去1年以上保有している物件で、101物件が該当します。

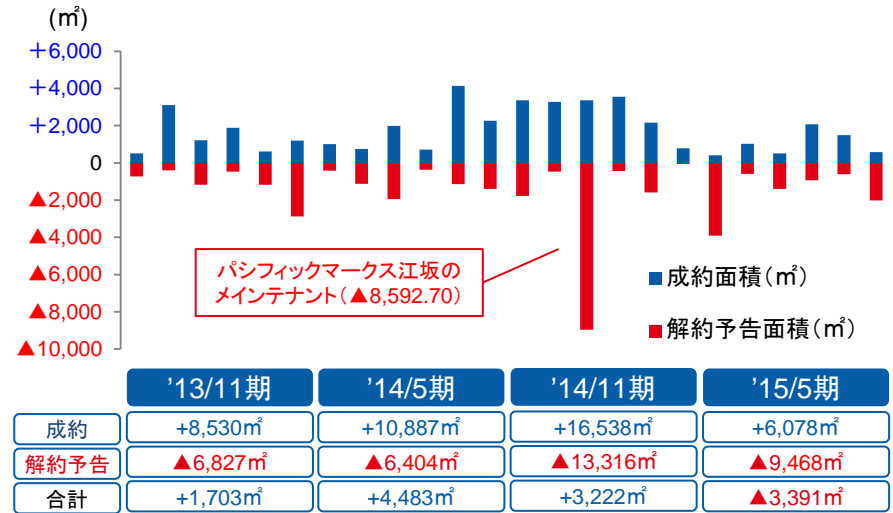
(注2) 本分析は固定賃料のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料はカウントしていません。



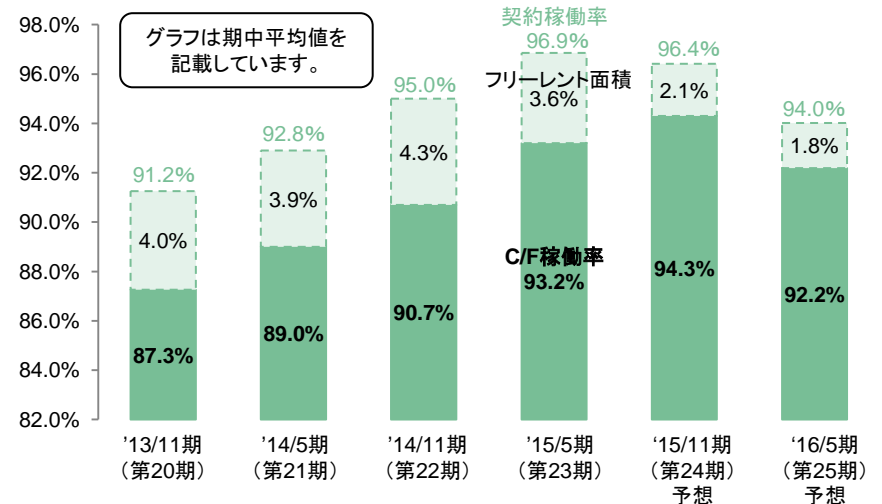
用途別の概況

商業 施設	<p>稼働率・賃料とも概ね安定的に推移。一部物件において売上歩合は増加基調。</p> <p>個別物件トピック</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 心齋橋OPA(本館・きれい館): 賃料減額に関する訴訟と反訴は、引き続き大阪地方裁判所に係属。 ■ ダイエー碑文谷: 2016年2月の定借満了後の再契約に向けて協議中。 ■ イオンモール宇城: 2014年12月より暫定賃料減額を実施のうえ、今後の運営を協議中。
オフィス ビル	<p>賃料単価は下げ止まりの傾向。稼働率は引き続き回復基調。上昇中のキャッシュフロー稼働率は、パシフィックマークス江坂における退去の影響で一旦ピークアウトする予定。埋め戻しが喫緊の課題。</p> <p>個別物件トピック</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 赤坂氷川ビル: 既存テナントとの契約更新(2015年4月～)は増額改定で合意。 ■ パシフィックマークス江坂: メインテナントが2015年11月中に退去予定。早期埋め戻しに向けて鋭意リーシング活動推進中。
ホテル	<p>稼働率はマスターリース契約のため安定的に推移。個別物件の客室稼働率、ADRともに、2013年後半から好調に推移。</p> <p>個別物件トピック</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ホテルJALシティ那覇: 営業状況は好調。変動賃料の増加により、第23期の賃料収入は第21期(前年同期)比で約18%の大幅増加。 ■ 新宿ワシントンホテル本館: 2014年の売上高に連動する歩合賃料が発生。 また、2015年4月より大規模改修工事を実施。(⇒次ページ)
住居	稼働率の早期回復に向けてさらに注力。
その他	稼働率、賃料ともに安定的に推移。

オフィス成約・解約予告面積の推移(月次)



オフィスキャッシュフロー(C/F)稼働率の推移

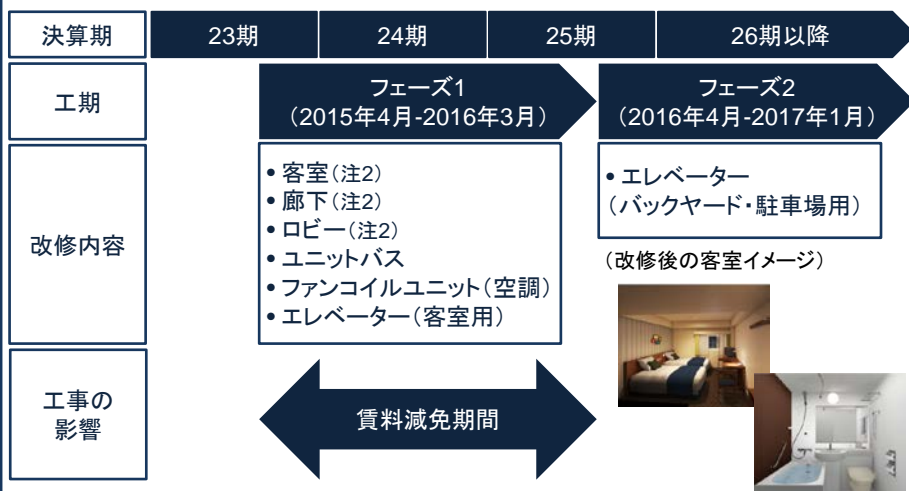


新宿ワシントンホテル本館



2020年東京五輪とその後を見据え、オペレーターと協働して全館を対象とした大規模改修を実施。工事期間中の修繕費の増加に加え、客室稼働率低下に伴う賃料減免措置により、NOIは一時的に低下する予定。

工期: 2015年4月～2017年1月 工事費: 2,540百万円(予定)(注1)



賃料減免期間及び本物件のNOIの推移

決算期	22期	23期	24期	25期
賃料減免期間	—	2か月	6か月	4か月
NOI(注3)	594百万円 (実績)	551百万円 (実績)	343百万円 (予想)	408百万円 (予想)

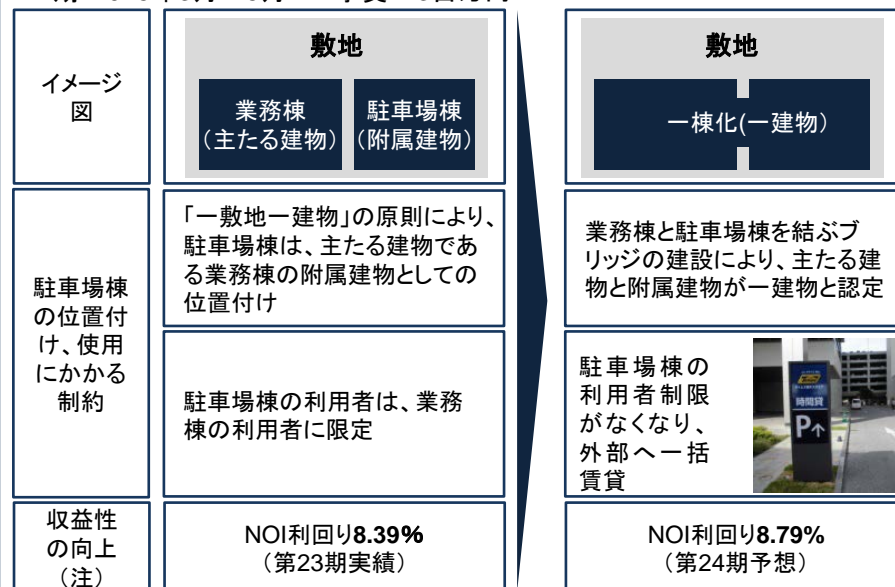
(注1) 本投資法人が負担する予定の修繕費及び資本的支出の合計額を記載しています。
 (注2) 本ホテルのオペレーターである藤田観光株式会社が行う工事です。
 (注3) 本物件はオペレーターを含む複数の賃借人に賃貸されています。そのため、NOIの変動には、賃料減免や修繕費の変動以外の要素も含まれます。

壺川スクエアビル



業務棟と駐車場棟を結ぶブリッジを建設し、建物を一棟化。本物件の特徴の一つである大型駐車場(乗用車約450台分)の最有効活用により、NOI利回りの向上を企図。

工期: 2015年3月～5月 工事費: 43百万円



(注) NOIの変動には、駐車場収入以外の要素も含まれます。

天神ロフトビル



(旧地下1階)

来館者が若者中心である特性からマーチャンダイジングを見直し、地下1階のリニューアルを実施。

人気の自転車専門店「Y's ROAD福岡天神店」を誘致し、収益アップを企図。2015年7月16日OPEN予定。



(参考写真)
Y's ROAD二子玉川店



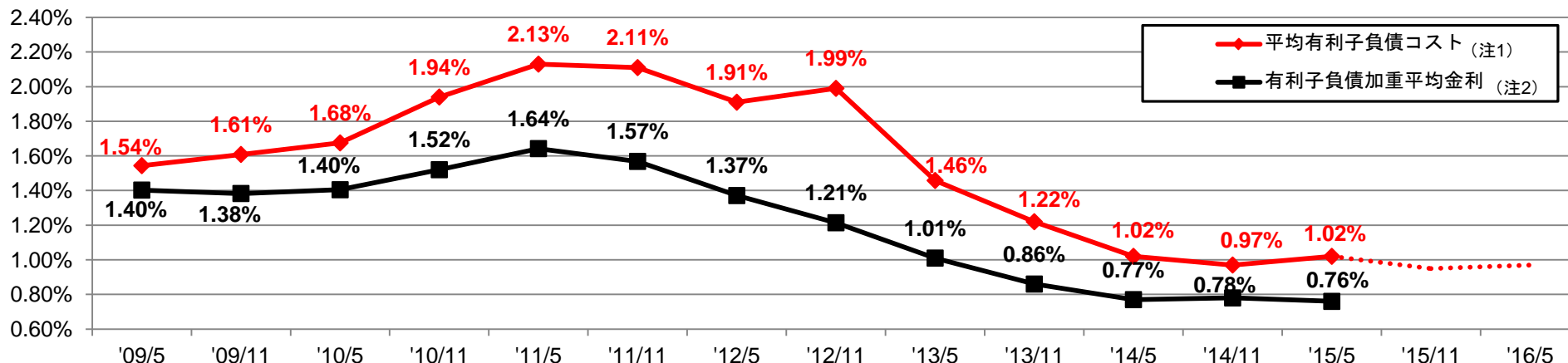
- ◆ 継続して、既存の有利子負債に比して低利かつ長期の資金を調達できています。また、負債比率の低下や固定金利比率の向上、更にはコミットメントラインの増額等により、市場の急変に対応し得る、体質強化が進展しています。

資金調達及び返済実績

調達							返済			
期	日付	種別	調達額	金利/利率	期間	資金用途	種別	返済額	金利/利率	期間
第23期	2014年12月	公募増資	219億円		—		投資法人債	70億円	1.00%	3年
	2015年1月	三者割増資	22億円		—		借入金	87億円	1.27%	5年
	2015年5月	借入金	35億円	0.77%	7.8年	借入金返済	借入金	35億円	0.48%	4.9年
	2015年5月	投資法人債	20億円	0.80%	10年	投資法人債償還				
第24期	2015年6月	借入金	29億円	0.61%	6.5年	物件取得				
	2015年7月	借入金	80億円	0.65%	6.1年	投資法人債償還	投資法人債	100億円	1.91%	10年

(注) 同時期に借入又は返済を行った借入金について、①金額については合算して記載(単位未満四捨五入)し、②金利(利率)及び年限については、それらの加重平均値をそれぞれ記載(単位未満四捨五入)しています。なお金利(利率)については、融資関連費用等を含まない借入時(金利スワップ契約を締結している借入は、金利スワップによる固定化後の利率)及び返済時の金利を基に計算しています。

平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移

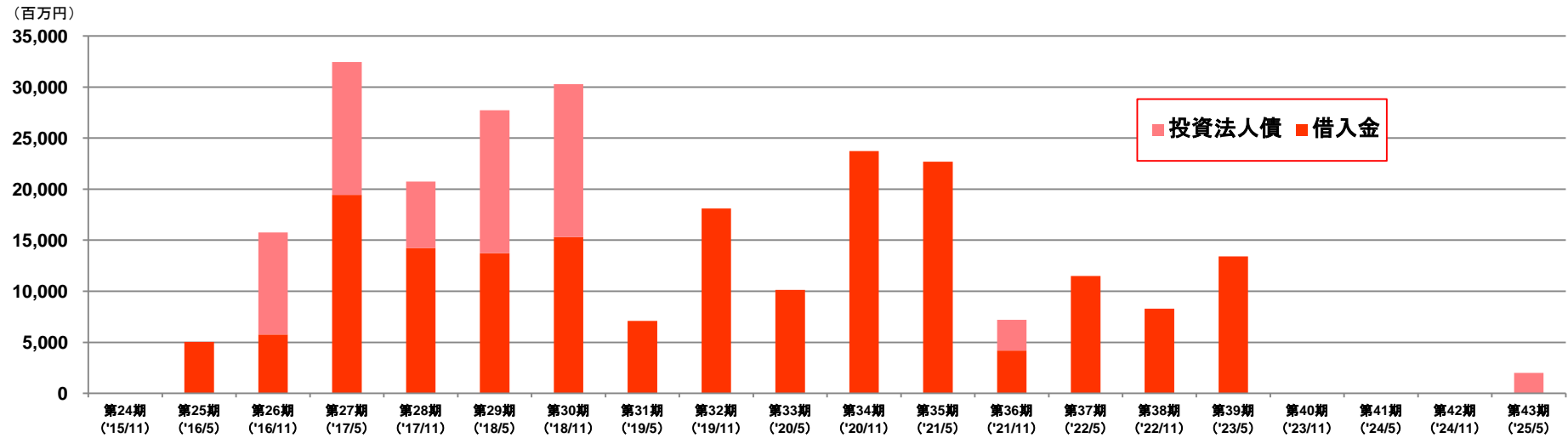


(注1) $(\text{支払利息} + \text{融資関連費用} + \text{投資法人債利息} + \text{投資法人債発行費等}) \div \text{期末有利子負債残高} \times 365 \div \text{営業日数}$

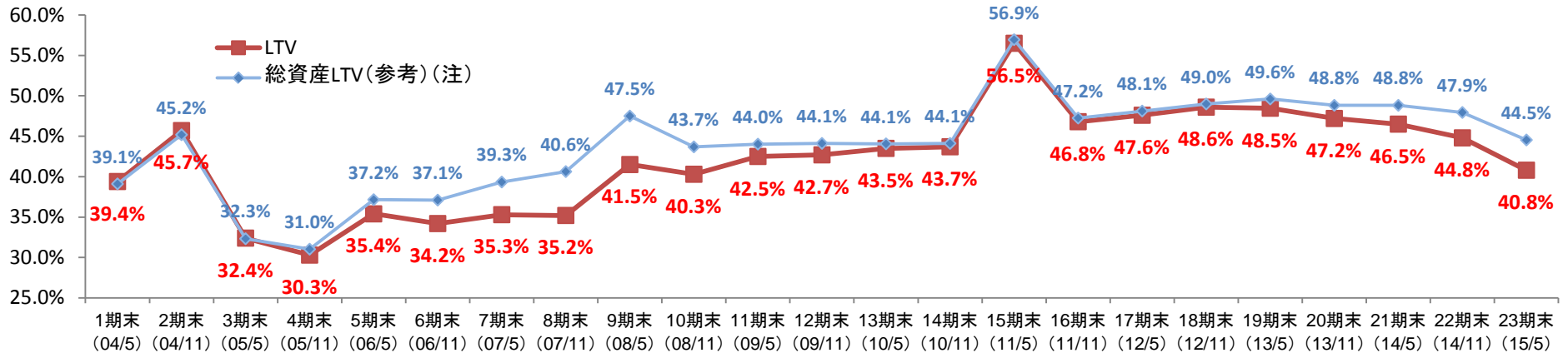
(注2) 期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値

- ◆ 借入期間の長期化と満期の分散が着実に進行しています。また、一昨年来の4回の増資を通じ、LTVも漸次低下し、財務体質の強化も進んでいます。

返済期限の分散状況(2015年7月10日現在)



LTVの推移



(注)総資産LTV=総有利子負債/総資産

財務指標の推移

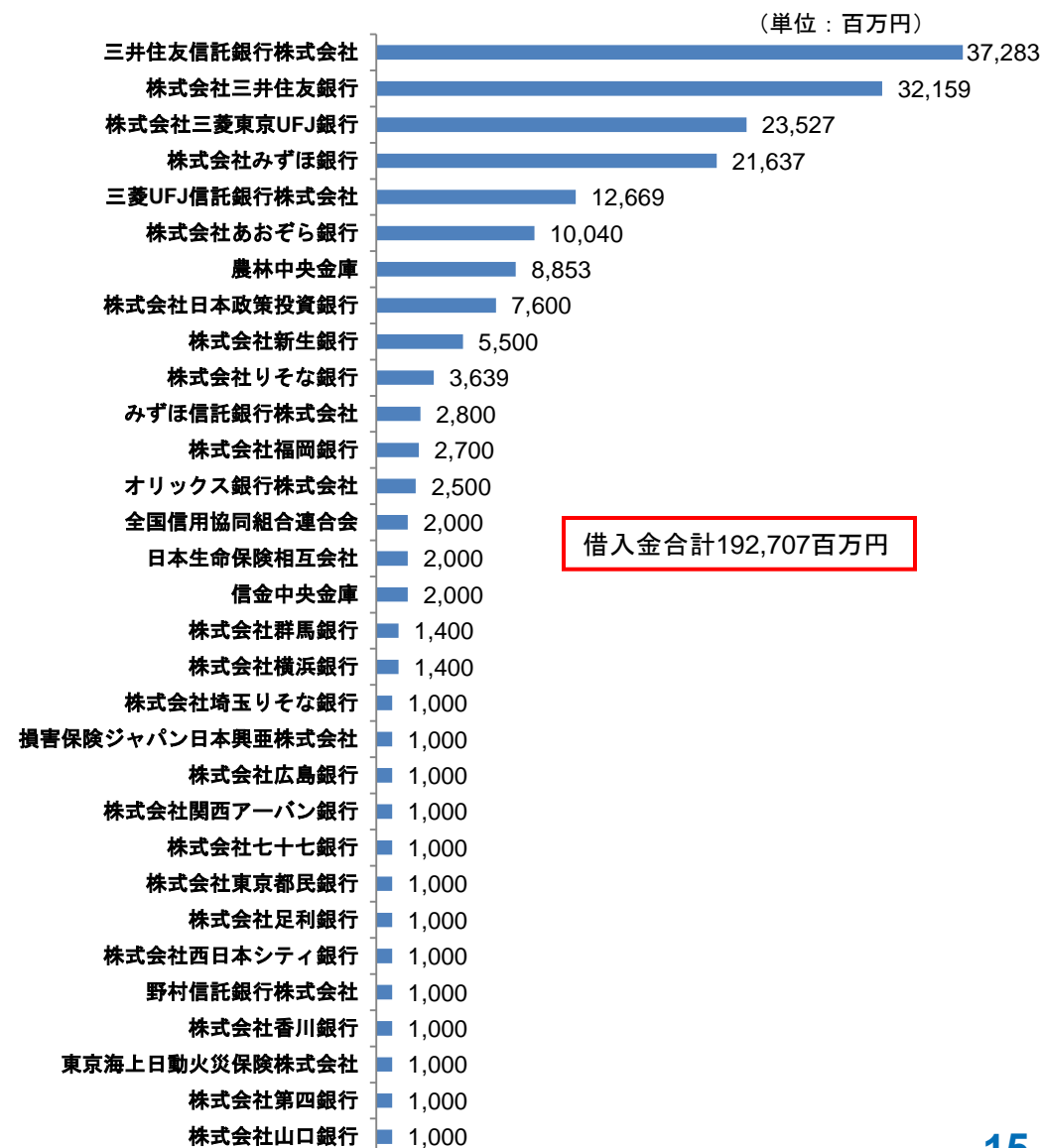
	直近 (2015年7月10日)	第23期末 (2015年5月31日)	第22期末 (2014年11月30日)
有利子負債総額	2,562億円	2,553億円	2,692億円
借入金	1,927億円	1,818億円	1,907億円
投資法人債	635億円	735億円	785億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
有利子負債 加重平均残存期間	3.8年	3.7年	3.9年
有利子負債 加重平均金利	0.71%	0.76%	0.78%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%		
有利子負債 固定金利比率	89.6%	89.6%	87.2%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)	360億円 (借入実績なし)	300億円 (借入実績なし)

格付の状況

株式会社格付投資情報センター(R&I)より取得していた発行体格付については、格付に関する効果及び費用等を総合的に勘案した結果、取下げを依頼し、平成27年7月10日付で取下げられました。

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

借入先一覧(2015年7月10日現在)



3

業績予想と 今後の運用方針



2015年11月期・2016年5月期の業績予想の概要

(単位:百万円)

項目	2015年 5月期実績 (A)	2015年 11月期予想 (B)(注1)	前期対比 (B-A)	2016年 5月期予想 (C)(注1)	前期対比 (C-B)
営業収益	19,466	19,657	+191	19,528	▲129
不動産賃貸事業収益	19,389	19,657	+268	19,528	▲129
(うち賃料・共益費)	(17,457)	(17,498)	(+41)	(17,580)	(+81)
不動産等売却益	76	—	▲76	—	—
営業費用	10,352	10,732	+379	10,585	▲147
不動産賃貸事業費用	8,313	8,795	+481	8,674	▲121
(うち減価償却費)	(3,464)	(3,455)	(▲9)	(3,537)	(+81)
不動産等売却損	176	—	▲176	—	—
販管費	1,862	1,937	+74	1,911	▲26
(不動産賃貸事業利益)	(11,075)	(10,862)	(▲213)	(10,854)	(▲7)
営業利益	9,113	8,925	▲188	8,943	+18
営業外収益	24	4	▲20	16	+12
営業外費用	1,347	1,233	▲114	1,264	+30
経常利益	7,790	7,696	▲95	7,696	+0
当期純利益	7,790	7,695	▲95	7,695	+0
1口当たり当期純利益(円/口)(注2)	2,945	2,910	▲35	2,910	—
分配金総額	7,668	7,695	+26	7,695	—
(うち、負ののれん使用額)	—	—	—	—	—
1口当たり分配金(円/口)	2,900	2,910	+10	2,910	—
繰越利益	121	0	▲121	0	0
期末発行済投資口数(口)	2,644,311	2,644,311	—	2,644,311	—

2015年5月期実績 ⇒ 2015年11月期予想 主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 +268
2015年5月期取得物件 +50
2015年11月期取得物件 +191
Luz湘南辻堂マスターリース +93
2015年5月期売却物件 ▲84
上記以外 +17 (うち賃料・共益費 ▲159、附加使用料 +137)
- 不動産賃貸事業費用 +481
2015年5月期取得物件 +0
2015年11月期取得物件 +87
Luz湘南辻堂マスターリース +94
2015年5月期売却物件 ▲45
上記以外 +344 (うち固都税 +135、水光熱費 +179)
- 営業外費用 ▲114
支払利息等(融資関連手数料含む) ▲75
投資法人債発行費 ▲20
投資口発行費 ▲25 他

2015年11月期予想 ⇒ 2016年5月期予想 主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 ▲129
2015年11月期取得物件 +295
上記以外 ▲425
(うち附加使用料 ▲173、賃料・共益費 ▲164)
- 不動産賃貸事業費用 ▲121
2015年11月期取得物件 +144
上記以外 ▲265 (うち水光熱費 ▲204)
- 営業外費用 +30
支払利息等(融資関連手数料含む) +31 他

(備考)

2015年5月期取得物件(2物件):
ライフ西九条店(敷地)(15/3)、ライフ玉造店(敷地)(15/3)
2015年11月期取得物件(3物件):
グランベル銀座ビル(14/6)、クオーツタワー(土地:15/6、建物:15/11)、
Luz湘南辻堂(15/9)

(注1) 業績予想は2015年7月10日公表数値を記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は期末発行済投資口数を基に算出しています。

今後の運用方針

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーの幅広い機能を活用しつつ、総合型REITの強みを生かした物件取得 ■ ポートフォリオの質的改善、収益力の向上を展望した物件入替
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ テナントリレーションに配慮し、中長期的視点に立った物件運営 ■ 戦略的な資本的支出を通じた、物件競争力アップ
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金融市場の変化に対応しうる、強固な財務体質の構築 ■ 資金調達ソースの多角化

中長期にわたる安定的な収益確保を通じて投資主の利益の最大化を目指す

税制改正に伴う「負ののれん」活用方針への影響

平成27年度税制改正（投信法・投信協会規則改正）

①いわゆる「税会不一致」問題の解消（注）

投資法人において会計上の利益を超える分配金の一部を税法上も配当として扱われることが認められ、導管性要件が充足されている限りは損金算入が可能となる。

（注）投信法での「税会不一致」の定義、一時差異等調整引当額・一時差異等調整積立金の新設

②「負ののれん」取り扱いの変更

合併投資法人が保有する「負ののれん」（配当積立金）は、平成29年3月末までに終了する決算期に「一時差異等調整積立金」に振り替え、振替後は予め定めた取崩方法に従って一定期間内に全額取り崩し（分配金への充当）を行う必要が生じる。

想定される「負ののれん」の使用例

今般の税制改正を踏まえ、「一時差異等調整積立金」への振り替えを行った翌期より、必要とされる取り崩し（分配金への充当）を経常的に行いつつ、分配金水準の安定に留意しながら、投資法人の成長加速、資産の質的改善・収益性向上を図るために有効活用する。

（使用が想定されるケース）

- ・新投資口発行による分配金希薄化
- ・物件売却による損失発生
- ・テナント退去等一時的な収益落ち込み

4

資料



	2015年5月期 (第23期:182日)	2014年11月期 (第22期:183日)	2014年5月期 (第21期:182日)	2013年11月期 (第20期:183日)	2013年5月期 (第19期:182日)
総資産 ^(注1)	573,318百万円	561,415百万円	527,807百万円	527,025百万円	516,739百万円
物件数 ^(注1)	108	108	103	97	97
有利子負債額 ^(注1)	255,357百万円	269,157百万円	257,707百万円	257,333百万円	256,356百万円
純資産 ^{(注1)(注2)}	282,906百万円	258,335百万円	237,208百万円	237,079百万円	228,142百万円
1口当たり純資産 ^(注1)	106,987円	102,830円	99,659円	99,605円	98,958円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース) ^(注3)	2.8%	2.7%	2.5%	2.3%	2.2%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) ^(注4)	5.8%	5.9%	5.6%	5.2%	4.9%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	49.3%	46.0%	44.9%	45.0%	44.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{(注6)(注8)}	9.8倍	9.3倍	8.7倍	7.5倍	6.0倍
NOI	14,540百万円	13,894百万円	13,149百万円	12,796百万円	11,860百万円
FFO ^(注7)	11,354百万円	10,685百万円	10,033百万円	9,419百万円	8,466百万円
	2012年11月期 (第18期:183日)	2012年5月期 (第17期:183日)	2011年11月期 (第16期:183日)	2011年5月期 (第15期:182日)	2010年11月期 (第14期:183日)
総資産 ^(注1)	462,503百万円	457,026百万円	450,963百万円	416,471百万円	230,778百万円
物件数 ^(注1)	94	91	90	86	50
有利子負債額 ^(注1)	226,606百万円	219,916百万円	213,076百万円	237,162百万円	101,800百万円
純資産 ^{(注1)(注2)}	204,533百万円	205,682百万円	206,585百万円	148,413百万円	111,566百万円
1口当たり純資産 ^(注1)	97,240円	97,786円	98,215円	102,261円	554,228円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース) ^(注3)	2.0%	2.1%	2.1%	2.7%	2.8%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) ^(注4)	4.5%	4.7%	5.2%	25.6%	5.8%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	44.2%	45.0%	45.8%	35.6%	48.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{(注6)(注8)}	4.6倍	4.9倍	4.4倍	(注8)3.8倍	6.1倍
NOI	11,729百万円	11,714百万円	11,507百万円	11,213百万円	6,662百万円
FFO ^(注7)	7,767百万円	8,002百万円	7,544百万円	(注8)6,861百万円	4,784百万円

(注1) 期末時点

(注2) 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

(注5) 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

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

(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益 ※不動産等売却損益については、2011年11月期(第16期)より控除して算出しています。

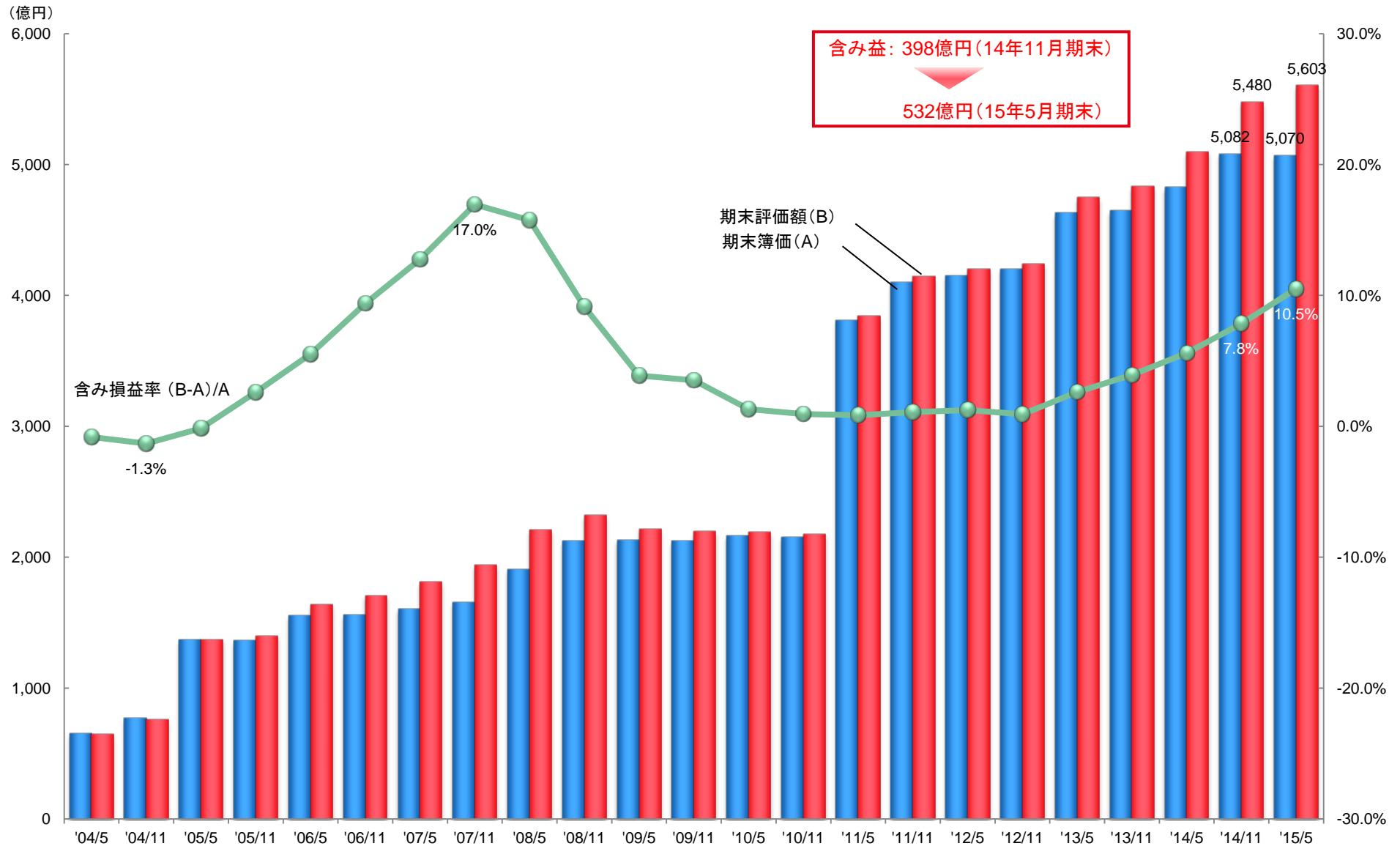
(注8) 2011年5月期(第15期)のFFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

2015年5月期(第23期) 貸借対照表

	2015年5月期(第23期) 2015年5月31日現在		2014年11月期(第22期) 2014年11月30日現在		前期比増減		
	(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比	
資産の部	流動資産	64,048	11.2%	50,760	9.0%	+13,287	+26.2%
	現金及び預金	37,784	6.6%	27,351	4.9%	+10,432	+38.1%
	信託現金及び信託預金	23,053	4.0%	22,828	4.1%	+225	+1.0%
	その他流動資産	3,210	0.6%	580	0.1%	+2,629	+452.8%
	固定資産	509,270	88.8%	510,655	91.0%	△1,385	△0.3%
	有形固定資産	503,124	87.8%	504,285	89.8%	△1,161	△0.2%
	建物等	16,545	2.9%	16,773	3.0%	△228	△1.4%
	土地	46,078	8.0%	46,078	8.2%	-	+0.0%
	信託建物等	155,366	27.1%	157,593	28.1%	△2,226	△1.4%
	信託土地	285,134	49.7%	283,840	50.6%	+1,293	+0.5%
	無形固定資産	4,173	0.7%	4,184	0.7%	△10	△0.3%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	2,780	0.5%	2,780	0.5%	-	+0.0%
	その他無形固定資産	243	0.0%	254	0.0%	△10	△4.2%
	投資その他の資産	1,972	0.3%	2,184	0.4%	△212	△9.7%
	差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	+0.0%
信託差入敷金保証金	80	0.0%	80	0.0%	-	+0.0%	
長期前払費用	1,882	0.3%	2,094	0.4%	△212	△10.2%	
資産合計	573,318	100.0%	561,415	100.0%	+11,902	+2.1%	
負債の部	流動負債	20,763	3.6%	26,141	4.7%	△5,378	△20.6%
	営業未払金	1,517	0.3%	1,438	0.3%	+78	+5.5%
	1年内投資法人債	10,000	1.7%	17,000	3.0%	△7,000	△41.2%
	1年内長期借入金	5,000	0.9%	4,250	0.8%	+750	+17.6%
	未払費用等	1,298	0.2%	494	0.1%	+803	+162.4%
	未払分配金	21	0.0%	25	0.0%	△4	△16.7%
	前受金	344	0.1%	348	0.1%	△4	△1.2%
	信託前受金	2,499	0.4%	2,479	0.4%	+20	+0.8%
	預り金	2	0.0%	2	0.0%	+0	+13.6%
	信託預り金	51	0.0%	75	0.0%	△23	△31.0%
	その他	27	0.0%	27	0.0%	-	+0.0%
	固定負債	269,648	47.0%	276,938	49.3%	△7,290	△2.6%
	長期借入金	176,857	30.8%	186,407	33.2%	△9,550	△5.1%
	投資法人債	63,500	11.1%	61,500	11.0%	+2,000	+3.3%
	預り敷金保証金	3,254	0.6%	3,243	0.6%	+10	+0.3%
	信託預り敷金保証金	25,980	4.5%	25,775	4.6%	+205	+0.8%
デリバティブ債務	56	0.0%	12	0.0%	+44	+362.6%	
負債合計	290,411	50.7%	303,080	54.0%	△12,668	△4.2%	
純資産の部	投資主資本	275,172	48.0%	251,071	44.7%	+24,101	+9.6%
	出資総額	243,869	42.5%	219,768	39.1%	+24,101	+11.0%
	出資剰余金	23,548	4.1%	23,548	4.2%	-	+0.0%
	配当積立金	7,754	1.4%	7,754	1.4%	-	+0.0%
	当期未処分利益	7,790	1.4%	7,275	1.3%	+514	+7.1%
	繰延ヘッジ損益	△56	0.0%	△12	0.0%	△44	+362.6%
純資産合計	282,906	49.3%	258,335	46.0%	+24,571	+9.5%	

	2015年5月期(第23期) (2014年12月1日～2015年5月31日)		2014年11月期(第22期) (2014年6月1日～2014年11月30日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減率
営業収益	19,466	100.0%	18,683	100.0%	+782	+4.2%
賃貸事業収入	18,053	92.7%	17,349	92.9%	+703	+4.1%
賃料収入	15,961	82.0%	15,312	82.0%	+648	+4.2%
共益費収入	1,495	7.7%	1,451	7.8%	+44	+3.1%
駐車場収入等	596	3.1%	585	3.1%	+10	+1.8%
その他賃貸事業収入	1,335	6.9%	1,334	7.1%	+1	+0.1%
付帯収益	1,198	6.2%	1,223	6.5%	△24	△2.0%
その他雑収入	137	0.7%	111	0.6%	+26	+23.9%
不動産等売却益	76	0.4%	-	-	+76	-
匿名組合分配金	-	-	-	-	-	-
営業費用	10,352	53.2%	10,033	53.7%	+319	+3.2%
賃貸事業費用	8,313	42.7%	8,199	43.9%	+113	+1.4%
公租公課	1,484	7.6%	1,456	7.8%	+28	+1.9%
諸経費	3,363	17.3%	3,332	17.8%	+30	+0.9%
外注委託費	1,270	6.5%	1,222	6.5%	+47	+3.9%
水光熱費	1,289	6.6%	1,336	7.2%	△46	△3.5%
修繕費	422	2.2%	379	2.0%	+42	+11.1%
損害保険料	23	0.1%	23	0.1%	+0	+2.1%
その他賃貸事業費用	358	1.8%	370	2.0%	△12	△3.3%
減価償却費	3,464	17.8%	3,409	18.2%	+54	+1.6%
不動産等売却損	176	0.9%	-	-	+176	-
販売費・一般管理費	1,862	9.6%	1,833	9.8%	+28	+1.6%
資産運用報酬	1,559	8.0%	1,496	8.0%	+63	+4.2%
資産保管手数料	17	0.1%	16	0.1%	+0	+3.1%
一般事務手数料	69	0.4%	66	0.4%	+3	+5.0%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	-	+0.0%
その他費用	205	1.1%	244	1.3%	△38	△15.8%
営業利益	9,113	46.8%	8,650	46.3%	+463	+5.4%
営業外収益	24	0.1%	6	0.0%	+18	+286.6%
受取利息	3	0.0%	2	0.0%	+0	+5.9%
その他営業外収益	21	0.1%	3	0.0%	+17	+534.0%
営業外費用	1,347	6.9%	1,380	7.4%	△33	△2.4%
支払利息	965	5.0%	951	5.1%	+13	+1.5%
投資法人債利息	310	1.6%	333	1.8%	△23	△7.0%
投資法人債発行費	20	0.1%	22	0.1%	△1	△6.0%
投資口交付費	25	0.1%	60	0.3%	△35	△58.2%
その他営業外費用	26	0.1%	13	0.8%	+12	+97.5%
経常利益	7,790	40.0%	7,276	38.9%	+514	+7.1%
税引前当期純利益	7,790	40.0%	7,276	38.9%	+514	+7.1%
当期純利益	7,790	40.0%	7,275	38.9%	+514	+7.1%
当期末処分利益	7,790	40.0%	7,275	38.9%	+514	+7.1%
配当積立金(計上又は取崩)	-	-	-	-	-	-
分配金総額	7,668	39.4%	7,275	38.9%	+393	+5.4%
1口当たり分配金(円)	2,900	-	2,896	-	+4	+0.1%

期末簿価および期末評価額の推移



含み益: 398億円 (14年11月期末)
532億円 (15年5月期末)

期末評価額 (B)
期末簿価 (A)

含み損益率 (B-A)/A

※「鑑定評価額」および「調査価格」を総称して「評価額」と記載しています。

(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22期末(2014/11/30)				第23期末(2015/5/31)				第23期末と第22期末の比較				鑑定評価機関
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅	含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1			
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	1	03/12/25	15,300	14,713	14,300	5.6%	▲413	14,668	14,400	5.6%	▲268	+100	+0.7%	±0%	+145	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,507	4,460	6.3%	▲1,047	5,412	4,400	6.3%	▲1,012	▲60	▲1.3%	±0%	+35	日本不動産研究所
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	745	1,120	4.6%	+374	744	1,120	4.6%	+375	±0	±0%	±0%	+1	日本不動産研究所
	A4	レランドショッピングセンター	2	04/09/17	5,200	4,254	5,160	6.0%	+1,205	4,206	5,500	6.0%	+1,293	+40	+0.7%	±0%	+87	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,606	9,330	7.8%	▲276	9,520	8,490	7.8%	▲1,030	▲840	▲9.0%	±0%	▲753	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,476	4,880	5.1%	▲1,596	6,447	5,090	4.9%	▲1,357	+210	+4.3%	▲0.2%	+239	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,921	3,240	6.1%	+318	2,896	3,240	6.1%	+343	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	5,238	4,890	5.3%	▲348	5,204	4,900	5.3%	▲304	+10	+0.2%	±0%	+44	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,745	1,800	5.8%	+54	1,719	1,810	5.8%	+90	+10	+0.6%	±0%	+36	日本不動産研究所
	A10	アクティオール南池袋	8	07/09/27	3,760	3,726	3,090	4.9%	▲636	3,713	3,210	4.7%	▲503	+120	+3.9%	▲0.2%	+132	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,243	4,290	5.5%	+46	4,258	4,390	5.3%	+131	+100	+2.3%	▲0.2%	+84	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,409	3,910	6.0%	+500	3,372	3,920	6.0%	+547	+10	+0.3%	±0%	+47	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
	A14	アクティオール関内	10	08/06/30	2,410	2,356	1,950	5.3%	▲406	2,342	1,970	5.1%	▲372	+20	+1.0%	▲0.2%	+33	日本不動産研究所
	A15	心齋橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,300	25,000	4.7%	+2,699	22,240	25,600	4.6%	+3,359	+600	+2.4%	▲0.1%	+660	日本不動産研究所
	A16	心齋橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,666	3,090	4.8%	+423	2,636	3,160	4.7%	+523	+70	+2.3%	▲0.1%	+99	日本不動産研究所
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,575	1,990	3.9%	+414	1,572	2,030	3.8%	+457	+40	+2.0%	▲0.1%	+43	日本不動産研究所
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,439	2,860	5.3%	+420	2,424	3,010	5.1%	+585	+150	+5.2%	▲0.2%	+165	日本不動産研究所
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,830	8,170	6.3%	+1,339	6,778	8,370	6.3%	+1,591	+200	+2.4%	±0%	+251	日本不動産研究所
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,420	4,950	6.6%	+529	4,365	4,970	6.6%	+604	+20	+0.4%	±0%	+75	日本不動産研究所
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,349	1,900	5.5%	▲449	2,327	1,910	5.5%	▲417	+10	+0.5%	±0%	+32	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,104	5,460	4.4%	+355	5,074	5,840	4.2%	+765	+380	+7.0%	▲0.2%	+410	日本不動産研究所
	A26	アクティオール市川	16	11/06/15	3,350	3,251	3,660	5.1%	+408	3,217	3,710	5.0%	+492	+50	+1.4%	▲0.1%	+84	日本不動産研究所
	A27	ピバホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,020	5.4%	+279	2,740	3,050	5.4%	+309	+30	+1.0%	±0%	+30	日本不動産研究所
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	2,390	5.4%	+119	2,270	2,400	5.4%	+129	+10	+0.4%	±0%	+10	日本不動産研究所
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	28,600	33,000	4.4%	+4,399	28,443	34,500	4.2%	+6,056	+1,500	+4.5%	▲0.2%	+1,656	日本不動産研究所
	A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	19	13/03/18	5,150	5,166	6,210	6.1%	+1,043	5,126	6,210	6.1%	+1,083	±0	±0%	±0%	+40	日本不動産研究所
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,494	4,610	6.2%	+115	4,491	5,160	6.0%	+668	+550	+11.9%	▲0.2%	+552	日本不動産研究所
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	6,610	5.2%	▲240	6,850	6,780	5.0%	▲70	+170	+2.6%	▲0.2%	+170	谷澤総合鑑定所
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,881	2,110	5.6%	+228	1,878	2,060	5.6%	+181	▲50	▲2.4%	±0%	▲47	日本不動産研究所
A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	-	-	-	-	1,842	1,870	4.7%	+27	-	-	-	+27	谷澤総合鑑定所	
A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	-	-	-	-	1,967	1,990	4.7%	+22	-	-	-	+22	谷澤総合鑑定所	
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,116	2,890	4.5%	+773	2,113	2,950	4.4%	+836	+60	+2.1%	▲0.1%	+63	谷澤総合鑑定所
	B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,337	4,570	5.6%	▲767	5,556	4,580	5.5%	▲976	+10	+0.2%	▲0.1%	▲209	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,696	2,320	6.2%	+623	1,678	2,380	6.1%	+701	+60	+2.6%	▲0.1%	+78	日本不動産研究所
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,462	2,320	4.0%	▲142	2,451	2,370	3.9%	▲81	+50	+2.2%	▲0.1%	+60	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,329	3,440	4.4%	+1,110	2,322	3,520	4.3%	+1,197	+80	+2.3%	▲0.1%	+87	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	24,602	25,500	5.5%	+897	24,443	25,700	5.4%	+1,256	+200	+0.8%	▲0.1%	+358	日本土地建物

(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22期末(2014/11/30)				第23期末(2015/5/31)				第23期末と第22期末の比較			鑑定評価機関		
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅		含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1				
オフィス	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,981	29,600	5.1%	+10,618	19,122	30,100	5.0%	+10,977	+500	+1.7%	▲0.1%	+358	谷澤総合鑑定所	
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,673	8,450	4.9%	▲223	8,657	8,630	4.8%	▲27	+180	+2.1%	▲0.1%	+195	日本不動産研究所	
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,302	5,070	4.7%	+767	4,277	5,190	4.6%	+912	+120	+2.4%	▲0.1%	+144	日本不動産研究所	
	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,630	14,800	4.1%	+169	14,606	15,100	4.0%	+493	+300	+2.0%	▲0.1%	+323	日本不動産研究所	
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	12,259	10,300	4.3%	▲1,959	12,231	10,300	4.2%	▲1,931	±0	±0%	▲0.1%	+28	日本不動産研究所	
	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,523	6,340	4.6%	▲183	6,481	6,480	4.5%	▲1	+140	+2.2%	▲0.1%	+181	日本不動産研究所	
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,996	6,160	5.0%	+163	5,974	6,270	4.9%	+295	+110	+1.8%	▲0.1%	+132	日本不動産研究所	
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	7,062	6,940	5.1%	▲122	7,013	7,040	5.0%	+26	+100	+1.4%	▲0.1%	+149	谷澤総合鑑定所	
	B15	パシフィックマークス新浦安	15	10/12/01	3,920	3,766	3,970	5.7%	+203	3,745	3,970	5.6%	+224	±0	±0%	▲0.1%	+20	日本不動産研究所	
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,237	3,570	4.7%	+332	3,228	3,840	4.6%	+611	+270	+7.6%	▲0.1%	+278	日本不動産研究所	
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,488	2,910	5.2%	+421	2,480	2,960	5.1%	+479	+50	+1.7%	▲0.1%	+58	日本不動産研究所	
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	15	10/12/01	1,890	1,853	1,900	5.0%	+46	-	-	-	-	-	-	-	-	▲46	日本不動産研究所
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,186	2,050	4.3%	▲136	2,180	2,080	4.2%	▲100	+30	+1.5%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所	
	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,107	1,190	5.4%	+82	1,098	1,210	5.3%	+111	+20	+1.7%	▲0.1%	+29	谷澤総合鑑定所	
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,619	1,560	5.3%	▲59	1,606	1,570	5.2%	▲36	+10	+0.6%	▲0.1%	+22	谷澤総合鑑定所	
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,451	10,400	4.8%	+948	9,400	10,500	4.7%	+1,099	+100	+1.0%	▲0.1%	+151	谷澤総合鑑定所	
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,672	6,820	4.5%	+147	6,724	6,820	4.4%	+95	±0	±0%	▲0.1%	▲52	日本不動産研究所	
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,677	2,770	4.8%	+92	2,667	2,850	4.7%	+182	+80	+2.9%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所	
	B28	パシフィックマークス青葉台	15	10/12/01	1,620	1,621	1,550	5.4%	▲71	-	-	-	-	-	-	-	-	+71	日本不動産研究所
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,098	1,220	5.6%	+121	1,113	1,220	5.4%	+106	±0	±0%	▲0.2%	▲15	日本不動産研究所	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,508	2,730	4.4%	+221	2,513	2,900	4.3%	+386	+170	+6.2%	▲0.1%	+164	日本不動産研究所	
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,452	6,810	5.1%	+357	6,423	6,840	5.0%	+416	+30	+0.4%	▲0.1%	+58	谷澤総合鑑定所	
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,393	4,340	5.2%	▲53	4,395	4,390	5.1%	▲5	+50	+1.2%	▲0.1%	+47	谷澤総合鑑定所	
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,527	2,370	5.7%	▲157	2,495	2,370	5.6%	▲125	±0	±0%	▲0.1%	+31	谷澤総合鑑定所	
	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,214	9,530	5.7%	+315	9,346	9,540	5.5%	+193	+10	+0.1%	▲0.2%	▲122	谷澤総合鑑定所	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,879	1,910	6.0%	+30	1,862	1,910	5.9%	+47	±0	±0%	▲0.1%	+16	谷澤総合鑑定所	
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	917	1,070	6.3%	+152	909	1,080	6.2%	+170	+10	+0.9%	▲0.1%	+18	谷澤総合鑑定所	
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	9,046	11,300	5.3%	+2,253	8,944	11,400	5.2%	+2,455	+100	+0.9%	▲0.1%	+202	谷澤総合鑑定所	
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,137	2,740	5.1%	+602	2,119	2,740	4.7%	+620	±0	±0%	▲0.4%	+17	日本不動産研究所	
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,361	2,650	4.9%	+288	2,352	2,690	4.8%	+337	+40	+1.5%	▲0.1%	+49	日本不動産研究所	
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,521	1,790	5.9%	+268	1,498	1,840	5.8%	+341	+50	+2.8%	▲0.1%	+72	日本不動産研究所	
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,261	1,730	5.5%	+468	1,243	1,850	5.3%	+606	+120	+6.9%	▲0.2%	+137	日本不動産研究所	
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,182	2,350	4.4%	+167	2,175	2,360	4.3%	+184	+10	+0.4%	▲0.1%	+17	日本不動産研究所	
B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,709	4,040	5.9%	+330	3,654	4,350	5.7%	+695	+310	+7.7%	▲0.2%	+365	日本不動産研究所		
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	20,586	21,400	5.3%	+813	21,077	23,500	5.3%	+2,422	+2,100	+9.8%	±0%	+1,608	日本不動産研究所	
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,702	2,190	4.6%	+487	1,688	2,230	4.5%	+541	+40	+1.8%	▲0.1%	+54	日本土地建物	
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,410	3,510	5.8%	+99	3,362	3,640	5.6%	+277	+130	+3.7%	▲0.2%	+178	日本不動産研究所	
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	4,382	4,460	5.5%	+77	4,337	4,530	5.4%	+192	+70	+1.6%	▲0.1%	+115	日本土地建物	

(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22期末(2014/11/30)				第23期末(2015/5/31)				第23期末と第22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	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,451	8,400	5.6%	+948	7,382	8,860	5.4%	+1,477	+460	+5.5%	▲0.2%	+528	日本土地建物
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,256	4,790	6.3%	+533	4,255	4,970	6.1%	+714	+180	+3.8%	▲0.2%	+181	日本不動産研究所
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,128	5,600	4.8%	+471	5,119	5,740	4.7%	+620	+140	+2.5%	▲0.1%	+149	日本不動産研究所
	C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	19	13/03/25	2,000	1,989	2,570	5.7%	+580	1,955	2,670	5.5%	+714	+100	+3.9%	▲0.2%	+133	日本不動産研究所
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	3,647	3,690	4.6%	+42	3,635	3,700	4.5%	+64	+10	+0.3%	▲0.1%	+22	日本不動産研究所
住居	D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,606	2,050	5.0%	+443	1,580	2,120	4.8%	+539	+70	+3.4%	▲0.2%	+95	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,553	2,190	4.8%	+636	1,545	2,230	4.7%	+684	+40	+1.8%	▲0.1%	+48	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,048	1,190	4.9%	+141	1,038	1,240	4.7%	+201	+50	+4.2%	▲0.2%	+59	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,287	4,260	5.1%	+972	3,261	4,340	5.0%	+1,078	+80	+1.9%	▲0.1%	+105	日本不動産研究所
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	2	04/10/26	1,140	1,036	1,210	7.3%	+173	1,027	1,210	7.3%	+182	±0	±0%	±0%	+8	日本不動産研究所
	D9	アブリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,645	3,380	5.7%	+734	2,625	3,480	5.4%	+854	+100	+3.0%	▲0.3%	+120	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,101	1,390	5.7%	+288	1,083	1,450	5.5%	+366	+60	+4.3%	▲0.2%	+78	谷澤総合鑑定所
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	595	643	6.9%	+47	592	652	6.8%	+59	+9	+1.4%	▲0.1%	+12	日本不動産研究所
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	5	06/02/08	480	466	519	5.9%	+52	464	528	5.8%	+63	+9	+1.7%	▲0.1%	+10	日本不動産研究所
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	946	1,050	5.9%	+103	940	1,030	5.7%	+89	▲20	▲1.9%	▲0.2%	▲13	日本不動産研究所
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	394	502	5.4%	+107	389	489	5.2%	+99	▲13	▲2.6%	▲0.2%	▲8	日本不動産研究所
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,894	3,170	4.8%	+275	2,864	3,240	4.7%	+375	+70	+2.2%	▲0.1%	+99	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,347	1,430	5.3%	+82	1,328	1,470	5.1%	+141	+40	+2.8%	▲0.2%	+58	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,140	1,260	5.2%	+119	1,124	1,310	5.0%	+185	+50	+4.0%	▲0.2%	+66	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,040	3,980	6.2%	+939	3,000	4,120	6.0%	+1,119	+140	+3.5%	▲0.2%	+180	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,331	1,420	5.3%	+88	1,313	1,440	5.1%	+126	+20	+1.4%	▲0.2%	+38	日本土地建物
	D20	UURコート札幌篠路吾番館	10	08/11/11	870	800	830	6.0%	+29	789	842	5.9%	+52	+12	+1.4%	▲0.1%	+23	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	854	722	5.2%	▲132	846	730	5.0%	▲116	+8	+1.1%	▲0.2%	+16	日本不動産研究所
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,445	1,580	5.3%	+134	1,426	1,650	5.1%	+223	+70	+4.4%	▲0.2%	+88	日本不動産研究所
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,963	3,430	4.9%	+466	2,984	3,510	4.8%	+525	+80	+2.3%	▲0.1%	+58	日本不動産研究所
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	2,018	2,570	5.6%	+551	1,988	2,680	5.4%	+691	+110	+4.3%	▲0.2%	+140	日本不動産研究所	
D25	グランルージュ中島南	20	13/06/25	1,380	1,442	1,590	5.2%	+147	1,423	1,640	5.0%	+216	+50	+3.1%	▲0.2%	+68	日本不動産研究所	
D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,394	5,490	5.0%	+95	5,353	5,530	5.0%	+176	+40	+0.7%	±0%	+80	谷澤総合鑑定所	
その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,632	2,010	6.1%	+377	1,606	2,030	6.0%	+423	+20	+1.0%	▲0.1%	+46	日本土地建物
	E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	5,026	5,390	5.6%	+363	4,992	5,390	5.6%	+397	±0	±0%	±0%	+33	日本不動産研究所
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	4,236	4,620	6.5%	+383	4,226	4,870	6.4%	+643	+250	+5.4%	▲0.1%	+259	日本不動産研究所
	E4	ザ プレイス オプトウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,614	3,970	5.4%	+355	3,588	4,040	5.3%	+451	+70	+1.8%	▲0.1%	+96	日本不動産研究所
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	8,300	8,510	8,660	5.1%	+149	8,452	8,920	5.0%	+467	+260	+3.0%	▲0.1%	+317	日本不動産研究所
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	8,076	8,150	4.9%	+73	8,058	8,280	4.8%	+221	+130	+1.6%	▲0.1%	+148	日本不動産研究所
合計					523,614	508,216	548,086	5.2%	+39,869	507,054	560,351	5.1%	+53,296	+11,855	+2.2%	▲0.1%	+13,426	

(※1)『(B26)浜松町262ビル』、『(C1)新宿ワシントンホテル本館』は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。
 (※2)『(A27)ビバホーム横浜青葉店(敷地)』、『(A28)ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)』、『(A34)ライフ西九条店(敷地)』、『(A35)ライフ玉造店(敷地)』の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。
 (※3)合計の変化額、変化率は今期中に取得(新規、追加)した物件、売却した物件を除いて算出しています。
 (※4)IDNCI物件の取得価格は、合併時のUUR受入価格を記載しています。

物件収支・稼働率①

(単位:千円)	全物件 合計	A1 ダイエー 碑文谷	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 大丸ピーコック 芦屋川西店	A4 レランド ショッピング センター	A5 イオンモール 宇城	A6 天神ルーチェ	A7 ヤマダ電機 テックランド 堺本店	A8 宮前 ショッピング センター	A9 コナミスポーツ 香里ヶ丘	A10 アクティオーレ 南池袋	A11 Tip's町田ビル	A12 ダイエー 宝塚中山店	A13 マリコム磯子 (敷地)	A14 アクティオーレ 関内
不動産賃貸事業収益	19,287,191	459,360	267,413	30,000	255,502	419,127	189,701		192,280		85,554	198,602	151,999	298,410	60,867
賃貸事業収入	17,974,054	459,360	228,090	30,000	203,273	419,127	159,777		157,213		85,549	155,121	151,999	298,410	57,895
その他賃貸事業収入	1,313,136	-	39,323	-	52,229	-	29,924		35,067		5	43,480	-	-	2,972
不動産賃貸事業費用	8,177,062	129,771	229,096	4,871	161,034	147,634	89,890		101,791		26,339	93,850	75,471	38,691	25,155
公租公課	1,422,446	37,119	15,316	3,307	11,084	40,897	15,753		12,148		3,120	13,385	20,130	35,061	2,791
諸経費	3,289,960	7,279	117,012	329	90,993	5,923	42,244	(注1)	55,450	(注1)	9,422	64,005	16,287	3,630	8,518
外注委託費	1,246,999	5,214	47,506	300	38,673	1,200	16,519		19,592		5,463	19,147	1,500	288	6,539
水道光熱費	1,272,452	-	43,593	-	44,468	-	22,122		34,708		-	34,600	-	-	-
損害保険料	23,761	832	417	29	324	912	185		242		64	196	414	152	62
修繕費	422,015	880	12,124	-	6,208	940	2,010		72		773	9,225	8,877	-	1,291
その他賃貸事業費用	324,730	351	13,371	-	1,318	2,870	1,406		835		3,121	835	5,495	3,190	625
減価償却費	3,464,656	85,372	96,767	1,235	58,956	100,814	31,892		34,191		13,796	16,460	39,052	-	13,846
不動産賃貸事業利益	11,110,128	329,588	38,317	25,128	94,468	271,492	99,811	69,853	90,489	23,386	59,215	104,751	76,528	259,719	35,712
減価償却費控除前利益 (NOI)	14,574,784	414,961	135,084	26,363	153,425	372,306	131,704	94,872	124,681	49,563	73,011	121,212	115,581	259,719	49,558
資本的支出額	1,429,839	18,008	1,739	-	11,070	14,401	2,454	-	-	-	1,170	34,479	1,820	-	-
稼働率(2015年5月末時点)	98.8%	100.0%	99.8%	100.0%	97.8%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.57%	5.44%	4.00%	6.88%	5.92%	6.73%	4.06%	5.93%	4.71%	4.87%	3.89%	5.93%	5.41%	4.38%	4.12%

(単位:千円)	A15 心斎橋OPA 本館	A16 心斎橋OPA きれい館	A19 アルポーレ 神宮前	A20 アルポーレ 仙台	A21 モラーージュ 柏	A23 イトー ヨーカドー 尾張旭店	A24 横浜狩場 ショッピング センター	A25 Luz自由が丘	A26 アクティオーレ 市川	A27 ピバホーム 横浜青葉店 (敷地)	A28 ヤマダ電機 テックランド 青葉店(敷地)	A29 ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	A30 ヤマダ電機 テックランド New松戸本店	A31 天神ロフト ビル	A32 鳴海ショッピング センター(敷地)
不動産賃貸事業収益	707,751	87,768	49,873	111,284	700,358	224,064		175,883	150,832					278,512	
賃貸事業収入	706,736	87,768	45,600	98,917	542,283	223,065		161,200	113,536					253,088	
その他賃貸事業収入	1,014	-	4,273	12,366	158,074	998		14,683	37,296					25,423	
不動産賃貸事業費用	148,998	40,412	13,036	43,082	565,876	98,094		77,462	88,188					149,295	
公租公課	75,193	8,593	2,703	6,890	54,094	25,513		7,197	6,439					24,639	
諸経費	10,053	1,295	6,711	19,519	431,060	16,685	(注1)	40,115	46,310	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	100,165	(注1)
外注委託費	3,336	307	2,593	6,520	126,455	1,800		12,217	10,824					42,651	
水道光熱費	-	-	4,048	11,478	131,497	-		13,691	27,057					33,112	
損害保険料	830	127	40	122	993	595		123	111					308	
修繕費	3,098	860	-	1,357	34,558	1,700		1,347	3,195					18,194	
その他賃貸事業費用	2,788	-	29	40	137,556	12,589		12,736	5,121					5,898	
減価償却費	63,752	30,522	3,621	16,672	80,721	55,895		30,150	35,438					24,491	
不動産賃貸事業利益	558,752	47,355	36,837	68,201	134,481	125,969	31,607	98,420	62,644	50,138	45,622	572,005	147,982	129,216	173,062
減価償却費控除前利益 (NOI)	622,504	77,878	40,458	84,874	215,203	181,865	53,990	128,570	98,082	50,138	45,622	728,840	188,131	153,707	173,062
資本的支出額	3,244	1,006	-	1,205	28,792	564	-	-	1,074	-	-	-	-	21,666	-
稼働率(2015年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%
修正NOI利回り	5.48%	5.64%	5.14%	6.57%	6.13%	7.54%	4.33%	5.07%	5.87%	3.87%	4.26%	5.22%	7.33%	7.09%	4.67%

注記についてはP30をご参照ください。

物件収支・稼働率②

(単位:千円)	A33	A34	A35	商業施設計	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11
	ブラッシング ウェーブ江の島	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)		T&G浜松町 ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセナル ビル	丸増麹町 ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング	パシフィック マークス新宿 パークサイド
不動産賃貸事業収益	79,987			6,727,925	87,234	171,263	115,680	84,731	108,506	1,049,527	836,661	279,426	178,309	396,222	264,120
賃貸事業収入	65,886			6,256,689	78,355	156,045	102,240	78,883	108,506	921,696	836,594	254,684	159,894	388,512	238,438
その他賃貸事業収入	14,101			471,236	8,879	15,218	13,439	5,848	-	127,831	67	24,742	18,414	7,710	25,681
不動産賃貸事業費用	27,307			2,765,273	34,456	116,546	53,585	50,067	43,066	519,783	242,493	93,566	75,079	118,538	165,162
公租公課	-			515,271	8,892	14,516	7,244	13,059	10,914	85,884	50,187	12,634	10,238	39,125	37,595
諸経費	19,951	(注1)	(注1)	1,138,431	12,967	76,233	28,104	25,075	20,205	242,255	34,625	46,566	39,453	47,950	66,273
外注委託費	3,916			381,646	5,008	21,762	12,619	8,326	13,762	95,410	6,000	19,329	19,308	24,678	29,149
水道光熱費	13,059			413,437	6,831	18,441	14,308	8,328	-	128,753	-	25,095	18,407	18,687	30,725
損害保険料	68			8,816	79	268	117	366	93	1,180	924	218	135	293	369
修繕費	2,867			116,293	1,048	34,889	1,001	6,699	6,350	11,041	27,700	1,747	1,302	3,589	3,423
その他賃貸事業費用	39			218,237	-	871	57	1,354	-	5,869	0	174	298	701	2,606
減価償却費	7,356			1,111,571	12,597	25,796	18,236	11,932	11,946	191,642	157,680	34,364	25,387	31,461	61,293
不動産賃貸事業利益	52,680	23,381	25,827	3,962,652	52,777	54,716	62,094	34,664	65,439	529,743	594,168	185,860	103,229	277,684	98,958
減価償却費控除前利益 (NOI)	60,036	23,381	25,827	5,074,223	65,374	80,513	80,331	46,597	77,386	721,386	751,848	220,225	128,617	309,145	160,251
資本的支出額	5,282	-	-	147,980	11,977	257,113	204	1,070	4,743	26,400	302,413	19,472	612	7,833	32,481
稼働率(2015年5月末時点)	96.8%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.2%
修正NOI利回り	6.24%	5.00%	5.20%	5.39%	5.81%	2.99%	7.75%	3.98%	7.22%	6.03%	7.85%	5.20%	6.14%	4.19%	2.66%

(単位:千円)	B12	B13	B14	B15	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B25	B26	B27	B28	B29
	UUR築地ビル	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	パシフィック マークス新浦安	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 日本橋富沢町	パシフィック マークス 赤坂見附	横浜相生町 ビル	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	パシフィック マークス青葉台	大塚HTビル
不動産賃貸事業収益	186,843	258,040	215,638	190,522	115,108	84,372	44,868	65,402	58,384	64,141	304,146	229,181	114,911	39,510	53,671
賃貸事業収入	173,994	225,797	195,185	157,617	110,681	84,372	41,908	58,237	49,402	56,290	279,953	203,314	104,454	35,469	47,008
その他賃貸事業収入	12,848	32,242	20,452	32,905	4,426	-	2,959	7,165	8,981	7,850	24,193	25,867	10,457	4,040	6,663
不動産賃貸事業費用	83,094	109,020	134,771	107,955	35,254	16,548	24,411	23,773	35,022	34,006	145,399	100,207	55,053	21,511	26,783
公租公課	11,830	19,000	20,594	17,827	9,976	3,776	5,589	6,074	5,037	5,443	20,199	14,660	11,725	4,480	2,153
諸経費	23,864	57,146	54,366	66,136	15,421	4,175	10,403	10,755	19,570	14,171	64,255	53,404	34,109	11,856	17,828
外注委託費	9,802	21,670	23,765	30,882	9,343	2,370	3,830	3,601	7,626	6,251	18,392	21,799	16,243	3,857	4,749
水道光熱費	11,516	27,632	23,995	31,102	5,189	-	3,588	4,537	10,852	7,092	27,519	19,558	7,462	5,732	6,385
損害保険料	147	308	331	281	78	38	77	40	91	89	246	145	110	67	53
修繕費	1,763	5,506	4,754	2,436	720	1,767	2,796	2,443	128	670	14,020	11,900	10,100	1,392	1,793
その他賃貸事業費用	635	2,028	1,518	1,433	89	-	111	131	870	68	4,077	-	192	807	4,845
減価償却費	47,399	32,873	59,810	23,991	9,856	8,596	8,417	6,943	10,414	14,391	60,944	32,142	9,218	5,174	6,802
不動産賃貸事業利益	103,748	149,019	80,866	82,566	79,853	67,823	20,456	41,629	23,361	30,134	158,747	128,974	59,858	17,998	26,888
減価償却費控除前利益 (NOI)	151,148	181,893	140,677	106,558	89,710	76,419	28,874	48,573	33,775	44,526	219,691	161,116	69,077	23,173	33,690
資本的支出額	6,055	10,287	3,464	1,014	-	-	12,315	-	1,387	1,719	9,544	85,150	-	-	22,924
稼働率(2015年5月末時点)	100.0%	99.4%	96.1%	91.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%	95.1%	100.0%	97.2%	100.0%	98.8%	-	83.4%
修正NOI利回り	4.42%	6.00%	4.00%	5.45%	5.47%	5.96%	3.90%	4.41%	6.39%	5.22%	4.45%	4.72%	5.04%	3.63%	5.82%

注記についてはP30をご参照ください。

物件収支・稼働率③

(単位:千円)	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	オフィスビル計
	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂	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	
不動産賃貸事業収益	84,709	249,864	157,660	89,709	512,344	100,455	61,917	431,042	120,929	88,932	94,704	74,700	93,431	188,385	7,945,216
賃貸事業収入	77,755	214,748	139,015	81,648	471,688	90,462	54,532	380,171	108,336	82,215	86,089	67,266	85,887	164,569	7,251,928
その他賃貸事業収入	6,954	35,116	18,644	8,060	40,655	9,993	7,385	50,870	12,593	6,717	8,615	7,434	7,543	23,816	693,287
不動産賃貸事業費用	27,544	152,760	69,664	75,059	239,496	49,110	31,280	243,483	57,077	37,046	45,182	33,637	33,732	107,029	3,667,267
公租公課	5,451	25,515	15,992	11,925	36,668	8,926	5,007	33,124	11,024	5,739	-	-	11	-	608,050
諸経費	15,940	72,074	29,875	29,762	139,774	20,682	17,538	102,202	28,645	18,900	21,780	16,415	21,239	50,154	1,682,167
外注委託費	4,233	30,887	10,175	10,853	63,099	8,719	6,881	44,438	7,564	8,370	9,419	7,977	10,295	20,456	682,919
水道光熱費	6,587	37,513	15,309	11,732	61,119	9,194	9,544	51,398	13,763	5,649	9,223	8,159	8,298	27,483	736,724
損害保険料	45	340	176	168	586	117	67	471	124	113	105	100	85	177	8,836
修繕費	1,965	1,021	2,178	5,037	10,962	293	873	4,499	6,386	2,822	2,886	15	1,705	1,381	203,015
その他賃貸事業費用	3,108	2,311	2,036	1,971	4,006	2,357	171	1,394	805	1,945	146	163	854	654	50,672
減価償却費	6,152	55,170	23,796	33,371	63,053	19,501	8,734	108,155	17,408	12,406	23,401	17,221	12,481	56,874	1,377,050
不動産賃貸事業利益	57,164	97,104	87,996	14,649	272,847	51,344	30,637	187,559	63,852	51,886	49,521	41,063	59,699	81,356	4,277,948
減価償却費控除前利益 (NOI)	63,317	152,274	111,792	48,021	335,901	70,846	39,371	295,714	81,260	64,292	72,923	58,285	72,180	138,231	5,654,999
資本的支出額	11,327	26,625	26,112	1,691	195,781	2,906	-	5,539	-	3,234	917	-	5,293	1,728	1,110,079
稼働率(2015年5月末時点)	100.0%	94.4%	100.0%	80.8%	99.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	82.9%	97.2%
修正NOI利回り	5.16%	4.45%	4.91%	3.61%	7.02%	7.94%	8.00%	6.24%	7.76%	5.61%	8.79%	8.26%	6.16%	6.97%	5.48%

(単位:千円)	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	ホテル計	D1	D4	D6	D7	D8
	新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル (注2)	四谷213ビル	ホテルルート イン名古屋 今池駅前	ザ・ビー六本木		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	スカイコート 芝大門	太平洋セメント メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅
不動産賃貸事業収益	696,081	57,000	134,932	165,490	295,033	186,233	178,825		110,240		66,729	60,560	32,400	124,080	51,960
賃貸事業収入	696,081	57,000	134,932	141,775	295,033	184,719	162,583		108,505		63,223	60,560	32,400	124,080	51,960
その他賃貸事業収入	-	-	-	23,714	-	1,514	16,241		1,735		3,505	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用	186,242	21,192	81,518	78,947	99,525	59,111	70,495		19,332		40,356	12,875	12,837	35,385	13,563
公租公課	90,814	6,049	10,099	10,566	15,397	19,882	17,367		-		2,672	3,642	1,706	8,684	4,060
諸経費	53,349	621	22,823	21,985	11,246	18,509	22,143		3,524		11,786	819	361	1,450	623
外注委託費	24,895	540	7,039	6,792	1,020	3,705	6,101	(注1)	1,080	(注1)	7,363	604	324	1,236	513
水道光熱費	4,865	-	2,046	12,928	-	-	14,939		1,682		1,113	-	-	-	-
損害保険料	1,143	81	177	189	338	205	210		96		74	72	37	214	110
修繕費	22,317	-	883	1,310	4,529	14,552	892		664		2,393	142	-	-	-
その他賃貸事業費用	126	-	12,676	763	5,357	45	-		-		840	-	-	-	-
減価償却費	42,079	14,520	48,595	46,395	72,881	20,719	30,985		15,808		25,897	8,413	10,768	25,250	8,879
不動産賃貸事業利益	509,838	35,807	53,413	86,542	195,508	127,122	108,329	39,814	90,907	1,247,286	26,373	47,684	19,562	88,694	38,396
減価償却費控除前利益 (NOI)	551,917	50,328	102,009	132,938	268,390	147,841	139,314	73,136	106,716	1,572,593	52,270	56,098	30,331	113,944	47,275
資本的支出額	-	-	552	900	4,648	19,666	20,779	-	3,509	50,056	-	-	-	-	-
稼働率(2015年5月末時点)	99.8%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	89.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.24%	5.36%	5.38%	5.65%	7.04%	7.06%	5.57%	7.33%	5.43%	5.81%	5.19%	6.70%	5.18%	6.47%	8.32%

注記についてはP30をご参照ください。

物件収支・稼働率④

(単位:千円)	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23
	アブリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米奈 新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クリオ文京 小石川	グランルージュ業	グランルージュ業 II	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路吾番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町
不動産賃貸事業収益		52,723		16,848	38,235	16,901	98,474	43,970	38,519	168,234	45,094	33,255	24,812	52,512	118,069
賃貸事業収入		52,488		16,848	38,235	16,901	93,999	43,970	38,519	161,069	45,035	33,255	24,474	52,512	114,154
その他賃貸事業収入		235		-	-	-	4,474	-	-	7,164	58	-	338	-	3,914
不動産賃貸事業費用		29,671		3,142	9,131	6,490	50,032	22,862	19,279	89,129	25,571	17,257	16,764	27,770	75,057
公租公課		4,790		1,322	2,445	1,306	5,076	3,155	2,644	10,144	3,020	3,978	1,603	3,979	5,726
諸経費		6,705	(注1)	192	600	204	15,773	983	195	30,722	4,250	2,025	6,778	4,935	31,196
外注委託費	(注1)	1,914		168	396	174	7,461	-	-	9,582	2,766	1,960	2,735	3,882	12,260
水道光熱費		2,266		-	-	-	25	-	-	3,174	1,037	-	793	-	2,647
損害保険料		73		24	58	30	110	79	64	191	63	65	45	85	156
修繕費		2,419		-	146	-	7,235	904	127	4,049	383	-	678	954	15,455
その他賃貸事業費用		32		-	-	-	940	-	3	13,725	-	-	2,526	11	676
減価償却費		18,174		1,627	6,085	4,979	29,182	18,723	16,439	48,262	18,299	11,253	8,382	18,855	38,134
不動産賃貸事業利益	78,678	23,052	17,329	13,705	29,104	10,410	48,442	21,108	19,240	79,104	19,523	15,997	8,047	24,742	43,011
減価償却費控除前利益(NOI)	104,413	41,227	22,310	15,333	35,189	15,390	77,624	39,831	35,680	127,367	37,823	27,251	16,429	43,597	81,146
資本的支出額	5,636	-	1,875	-	-	-	-	-	-	8,086	-	-	149	-	59,757
稼働率(2015年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	77.2%	100.0%	96.2%
修正NOI利回り	6.91%	6.47%	7.22%	6.41%	6.60%	6.86%	4.91%	5.09%	5.50%	7.43%	5.15%	6.28%	3.66%	5.57%	5.61%

(単位:千円)	D24	D25	D26	住居 計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	その他 計
	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		リリカラ 東北支店	KDDI府中 ビル	壺川 スクエアビル	ザ プレイス オブ トウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2MT有明 センタービル	
不動産賃貸事業収益	107,837	53,501	186,540	1,569,105			268,415				
賃貸事業収入	101,133	52,361	180,866	1,535,896			231,235				
その他賃貸事業収入	6,703	1,140	5,673	33,209			37,179				
不動産賃貸事業費用	59,240	28,770	71,419	708,445			144,512				
公租公課	7730	3328	-	91,017			19042				
諸経費	20,796	6,576	30,734	178,835	(注1)	(注1)	75,843	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	8,677	3,466	14,725	81,035			29,718				
水道光熱費	6,641	692	1,923	20,316			38,418				
損害保険料	168	59	195	2,223			442				
修繕費	3570	1570	9784	49,872			2994				
その他賃貸事業費用	1,738	787	4,105	25,387			4,269				
減価償却費	30,714	18,866	40,684	438,592			49,627				
不動産賃貸事業利益	48,596	24,730	115,120	860,659	32,872	116,854	123,902	84,675	191,734	211,542	761,581
減価償却費控除前利益(NOI)	79,311	43,597	155,805	1,299,251	59,447	150,392	173,529	111,072	249,576	229,698	973,717
資本的支出額	536	-	-	76,040	-	-	45,683	-	-	-	45,683
稼働率(2015年5月末時点)	81.9%	92.8%	95.8%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	7.76%	6.34%	5.65%	6.12%	5.82%	6.13%	8.39%	6.25%	5.47%	5.27%	6.03%

(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)本物件は、平成26年10月1日付で「ホテルJALシティ四谷 東京」より名称変更しています。

※修正NOI利回り=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

ポートフォリオ一覧① (2015年11月13日時点、予定)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格(百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	2.9%	5,249.86	27,032.50	26,655.66	15	1期	2003年12月25日
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方(大阪)	大阪府堺市	6,770	1.3%	10,368.45	29,250.71	13,611.24	10	1期	2003年12月22日
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	地方(その他)	兵庫県芦屋市	769	0.1%	3,455.30	1,488.28	1,558.80	6	1期	2003年12月22日
	A4	レランドショッピングセンター	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	1.0%	5,198.20	12,944.65	12,968.85	13	2期	2004年9月17日
	A5	イオンモール宇城	地方(その他)	熊本県宇城市	11,100	2.1%	173,498.31	63,058.78	72,073.39	7.8	3期	2004年12月3日
	A6	天神ルーチェ	地方(福岡)	福岡県福岡市	6,500	1.2%	1,138.66	5,393.09	4,194.66	2	5期	2006年4月14日
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方(大阪)	大阪府堺市	3,210	0.6%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006年4月28日
	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	1.0%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007年2月19日
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方(大阪)	大阪府枚方市	2,040	0.4%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007年6月29日
	A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.7%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007年9月27日
	A11	Tip's町田ビル	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.8%	1,596.82	8,075.04	6,715.75	18	9期	2007年12月27日
	A12	ダイエー宝塚中山店	地方(その他)	兵庫県宝塚市	4,284	0.8%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008年1月30日
	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	1.3%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008年2月18日
	A14	アクティオーレ閏内	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,410	0.5%	375.17	2,238.82	1,938.56	19	10期	2008年6月30日
	A15	心齋橋OPA本館	地方(大阪)	大阪府大阪市	22,800	4.3%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010年12月1日
	A16	心齋橋OPAきれい館	地方(大阪)	大阪府大阪市	2,770	0.5%	946.53	4,923.95	4,858.61	10	15期	2010年12月1日
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.3%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010年12月1日
	A20	アルポーレ仙台	地方(その他)	宮城県仙台市	2,590	0.5%	736.01	4,082.94	3,147.29	8	15期	2010年12月1日
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.3%	83,810.27	54,689.28	40,153.16	9	15期	2010年12月1日
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方(その他)	愛知県尾張旭市	4,840	0.9%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010年12月1日
	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	0.5%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010年12月1日
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	1.0%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011年6月15日
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.6%	749.42	4,452.39	3,925.49	10	16期	2011年6月15日
	A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.5%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011年10月31日
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.4%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012年5月18日
	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	5.3%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013年3月18日
	A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	1.0%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013年3月18日
A31	天神ロフトビル	地方(その他)	福岡県福岡市	4,350	0.8%	1,947.80	10,594.19	7,575.89	1	20期	2013年11月29日	
A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	6,460	1.2%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014年4月8日	
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%	2,449.00	3,471.69	3,155.64	14	22期	2014年8月29日	
A34	ライフ西九条店(敷地)	地方(大阪)	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015年3月2日	
A35	ライフ玉造店(敷地)	地方(大阪)	大阪府大阪市	1,880	0.4%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015年3月2日	
A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.5%	231.00	1,646.50	1,352.29	10	24期	2015年6月30日	
未定	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.7%	3,658.25	17,889.43	10,454.22	14	24期	2015年9月30日	
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.4%	453.81	3,296.58	2,420.85	12	1期	2003年12月26日
	B2	SK名古屋ビルディング	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	5,400	1.0%	1,361.96	11,795.38	8,708.52	11	1期	2003年12月26日
	B3	福岡アーセオンビル	地方(福岡)	福岡県福岡市	2,080	0.4%	1,358.91	6,079.35	4,934.39	1	1期	2003年12月26日
	B4	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	703.24	5,218.55	2,578.84	11	1期	2004年3月29日
	B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.4%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004年3月30日

ポートフォリオ一覧② (2015年11月13日時点、予定)

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	B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市	14,279	2.7%	7,265.79	58,882.64	27,828.96	7	3期	2004年12月2日
	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	3.6%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日
	(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	0.9%	-	-	22,214.65	-	9期	2008年2月18日
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.6%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008年6月30日
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.8%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009年12月25日
	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	2.8%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010年12月1日
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	2.3%	3,201.80	19,802.22	10,971.90	14.8	15期	2010年12月1日
	B12	UUR築地ビル	都心6区	東京都中央区	6,860	1.3%	1,418.01	6,936.48	5,971.42	14	15期	2010年12月1日
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.1%	3,302.07	14,507.92	9,336.27	14	15期	2010年12月1日
	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	1.3%	2,525.41	15,387.49	10,732.11	15	15期	2010年12月1日
	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	0.7%	2,876.94	15,017.17	8,743.05	11	15期	2010年12月1日
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.6%	1,328.93	4,795.06	3,438.23	14	15期	2010年12月1日
	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	0.5%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010年12月1日
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.4%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010年12月1日
	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,060	0.2%	1,040.76	7,511.49	2,445.10	17	15期	2010年12月1日
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	475.00	4,141.89	3,110.72	16	15期	2010年12月1日
	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	1.9%	1,183.52	10,694.91	7,382.14	17	15期	2010年12月1日
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.3%	1,401.61	8,331.90	6,183.89	14	15期	2010年12月1日
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.5%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010年12月1日
	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	1,794.71	13	15期	2010年12月1日
	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	0.5%	257.87	2,038.70	1,722.14	12	15期	2010年12月1日
	B31	パシフィックマークス西梅田	地方(大阪)	大阪府大阪市	6,860	1.3%	2,053.30	16,142.54	11,039.44	10	15期	2010年12月1日
	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方(大阪)	大阪府大阪市	4,570	0.9%	1,284.23	9,596.62	7,623.57	12	15期	2010年12月1日
	B33	名古屋錦シティビル	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	2,670	0.5%	1,342.54	8,219.53	5,608.73	16	15期	2010年12月1日
	B34	パシフィックマークス江坂	地方(大阪)	大阪府吹田市	9,590	1.8%	3,929.31	33,316.53	20,015.73	9	15期	2010年12月1日
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方(その他)	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,761.87	1	15期	2010年12月1日
	B36	新札幌センタービル	地方(その他)	北海道札幌市	987	0.2%	1,940.08	3,725.13	2,797.03	2	15期	2010年12月1日
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.8%	2,733.00	24,412.67	17,967.46	16	16期	2011年6月16日
	B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.4%	1,120.85	6,165.88	4,598.87	13	18期	2012年8月29日
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.4%	488.93	3,227.62	2,233.57	16	18期	2012年11月27日
B40	グランスクエア新栄	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	1,480	0.3%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014年2月28日	
B41	グランスクエア名駅南	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014年2月28日	
B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.4%	727.86	3,781.22	2,854.26	13	21期	2014年3月28日	
B43	広瀬通SEビル	地方(その他)	宮城県仙台市	3,600	0.7%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014年6月13日	
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	4.0%	6,215.31	59,985.37	53,363.11	9	1期	2003年12月22日
	(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市	9,721	1.8%	-	-	18,149.63	-	3期	2004年12月2日
	C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.4%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005年2月18日
	C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.7%	1,304.44	7,708.88	6,670.21	13	9期	2008年4月10日
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	0.9%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008年6月30日	

ポートフォリオ一覧③ (2015年11月13日時点、予定)

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
					取得価格	比率						
ホテル	C5	ホテルJALシティ那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.4%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011年10月25日
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.8%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011年12月26日
	C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.9%	1,264.94	7,884.53	7,550.16	13	19期	2013年3月18日
	C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	2,000	0.4%	1,045.37	5,735.24	5,880.69	12	19期	2013年3月25日
	C9	ザ・ビー六本木	都心6区	東京都港区	3,500	0.7%	482.37	3,138.82	2,710.90	12	21期	2014年5月1日
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	0.4%	398.82	3,300.18	2,603.22	12	1期	2003年12月26日
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003年12月26日
	D6	スカイコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004年10月15日
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京23区	東京都北区	3,530	0.7%	6,456.64	12,691.43	12,691.43	14.6	2期	2004年10月26日
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	首都圏地域	千葉県船橋市	1,140	0.2%	3,948.67	6,840.86	6,840.86	10	2期	2004年10月26日
	D9	アブリーレ新青木一番館	地方(その他)	兵庫県神戸市	3,031	0.6%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005年4月13日
	D10	UURコート札幌北三条	地方(その他)	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006年3月16日
	D11	UURコート千葉蘇我	首都圏地域	千葉県千葉市	620	0.1%	1,990.13	2,931.14	2,931.14	14	5期	2006年2月8日
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏地域	東京都東久留米市	480	0.1%	2,635.52	1,397.61	1,397.61	10	5期	2006年2月8日
	D13	南山コート1号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	1,070	0.2%	2,423.12	3,551.60	3,576.74	12	5期	2006年3月30日
	D14	南山コート2号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006年3月30日
	D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.6%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006年4月28日
	D16	グランレージュ栄	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	1,570	0.3%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006年11月30日
	D17	グランレージュ栄Ⅱ	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007年12月26日
	D18	MA仙台ビル	地方(その他)	宮城県仙台市	3,440	0.6%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008年9月24日
	D19	UURコート名古屋名駅	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日
	D20	UURコート札幌篠路杏番館	地方(その他)	北海道札幌市	870	0.2%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008年11月11日
	D21	パークサイト泉	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	900	0.2%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008年11月21日
	D22	UURコート大阪十三本町	地方(大阪)	大阪府大阪市	1,570	0.3%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009年2月26日
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.5%	924.27	6,890.13	5,460.39	14.8	16期	2011年6月15日
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方(その他)	北海道札幌市	2,050	0.4%	1,077.92	10,224.31	7,817.12	1	18期	2012年6月28日
	D25	グランレージュ中之島南	地方(大阪)	大阪府大阪市	1,380	0.3%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013年6月25日
	D26	グレンパーク梅田北	地方(大阪)	大阪府大阪市	5,150	1.0%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014年8月29日
	その他	E1	リリカラ東北支店	地方(その他)	宮城県仙台市	2,050	0.4%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期
E2		KDDI府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	0.9%	5,479.15	14,165.71	14,490.92	11	19期	2013年5月16日
E3		壺川スクエアビル	地方(その他)	沖縄県那覇市	4,150	0.8%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013年11月1日
E4		ザブレイス オプトウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.7%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014年5月1日
E5		ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	8,300	1.6%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014年10月2日
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	1.5%	8,307.00	22,917.94	23,934.32	①12 ②13	22期	2014年11月25日
E7		クオーツタワー	都心6区	東京都渋谷区	5,700	1.1%	354.27	2,940.22	2,940.22	7	24期	2015年11月13日
合計					532,363	100.0%	710,545.67	1,249,663.76	1,192,401.01	8.34		

(注1) 本ポートフォリオ一覧は、2015年11月13日の「クオーツタワー」の建物取得後の数値を記載しています。本書の日付以降、当該取得完了までの間、他に物件の異動(取得、売却)がないことを前提にしています。

(注2) 取得予定物件を含め、「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として2015年5月末の数値を記載しています。但し、「クオーツタワー」は未竣工のため、竣工時の予定値を記載しています。

(注3) 「E6 第1・第2MT有明センタービル」の「PML」は第1MT有明センタービルを①、第2MT有明センタービルを②としてそれぞれの値を記載しています。

(注4) 「クオーツタワー」の「取得日」には建物の取得予定日を記載しています。なお、本投資法人は2015年6月30日付で土地を先行取得しています。

(注5) 合計欄に記載の「PML」は、23期(2015年5月期)末時点のポートフォリオ全体に係るPML値を表します。この中に24期(2015年11月期)取得物件のPMLは反映されていません。

有利子負債の状況(2015年7月10日現在)

名称	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注2)	金利 (注3)	金利種別 (注3)
TL42	2012/4/12	2016/3/20	5,000	0.53000%	変動
TL36	2011/10/25	2016/9/20	5,700	0.58000%	変動
TL38	2011/12/20	2016/12/20	2,000	0.58000%	変動
TL39	2011/12/26	2016/12/20	4,500	0.58000%	変動
TL40	2012/3/30	2017/3/20	3,900	0.58000%	変動
TL41	2012/3/30	2017/3/20	2,500	0.99250%	固定
TL43	2012/4/12	2017/3/20	5,500	0.58000%	変動
TL47	2012/5/18	2017/3/20	1,000	0.92167%	固定
TL31	2010/7/7	2017/6/20	1,500	2.14169%	固定
TL46	2012/5/18	2017/6/20	1,300	0.53350%	固定
TL48	2012/6/20	2017/6/20	2,300	0.53350%	固定
TL49	2012/6/20	2017/6/20	2,500	0.48350%	固定
TL55	2012/11/22	2017/6/20	2,400	0.43350%	固定
TL50	2012/6/20	2017/9/20	4,400	0.74000%	固定
TL45	2012/4/12	2018/3/20	3,000	0.61100%	固定
TL54	2012/8/29	2018/3/20	2,200	0.51100%	固定
TL59	2013/3/21	2018/3/20	3,000	0.46100%	固定
TL64	2013/3/21	2018/3/20	3,823	0.46100%	固定
TL87	2014/3/20	2018/3/20	1,700	0.55875%	固定
TL66	2013/5/16	2018/6/20	2,000	0.77750%	固定
TL68	2013/6/20	2018/6/20	3,500	0.44900%	固定
TL70	2013/6/20	2018/6/20	1,000	0.73500%	固定
TL71	2013/6/20	2018/6/20	1,500	0.83000%	固定
TL35	2011/9/27	2018/9/20	2,800	1.46409%	固定
TL72	2013/9/20	2018/9/20	2,500	0.45250%	固定
TL73	2013/9/20	2018/9/20	1,000	0.78125%	固定
TL75	2013/11/1	2018/9/20	1,000	0.68750%	固定
TL57	2013/3/15	2019/3/20	3,500	0.52350%	固定
TL76	2013/11/1	2019/3/20	1,000	0.75321%	固定
TL80	2014/2/28	2019/3/20	1,600	0.62000%	固定
TL90	2014/4/8	2019/3/20	1,000	0.70755%	固定
TL52	2012/6/20	2019/6/20	4,500	0.69250%	固定
TL53	2012/6/28	2019/6/20	2,200	0.96000%	固定
TL65	2013/5/16	2019/6/20	2,000	0.52250%	固定
TL67	2013/5/16	2019/6/20	1,000	1.05637%	固定
TL63	2013/3/21	2019/9/20	6,207	0.55500%	固定
TL95	2014/8/29	2019/9/20	1,200	0.59340%	固定
TL100	2014/10/2	2019/9/20	1,000	0.51125%	固定
TL58	2013/3/15	2020/3/23	4,000	0.80000%	固定
TL61	2013/3/21	2020/3/23	2,427	0.78000%	固定
TL62	2013/3/21	2020/3/23	2,417	0.61650%	固定
TL86	2014/3/20	2020/3/23	1,300	0.64000%	固定
TL51	2012/6/20	2020/6/20	900	1.37045%	固定
TL69	2013/6/20	2020/6/20	6,150	0.63100%	固定
TL05B	2015/7/8	2020/6/22	1,000	0.55000%	固定
TL56	2013/3/15	2020/9/23	4,500	0.66800%	固定
TL60	2013/3/21	2020/9/23	3,283	0.66800%	固定
TL74	2013/9/20	2020/9/23	1,000	1.00000%	固定
TL77	2013/11/1	2020/9/23	2,400	0.82556%	固定
TL78	2013/11/29	2020/9/23	2,500	0.88771%	固定
TL06B	2015/7/8	2020/9/23	2,000	0.52685%	固定
TL81	2014/2/28	2020/12/21	1,300	0.85832%	固定

名称	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注2)	金利 (注3)	金利種別 (注3)
TL07B	2015/7/8	2020/12/21	1,000	0.50855%	固定
TL83	2014/3/20	2021/3/22	5,800	0.85000%	固定
TL84	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.83000%	固定
TL85	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.84125%	固定
TL88	2014/3/28	2021/3/22	2,200	0.85000%	固定
TL89	2014/4/8	2021/3/22	5,700	0.88296%	固定
TL96	2014/8/29	2021/3/22	1,900	0.69000%	固定
TL98	2014/10/2	2021/3/22	2,000	0.61875%	固定
TL91	2014/5/1	2021/6/21	1,700	0.73700%	固定
TL92	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.87203%	固定
TL93	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.77000%	固定
TL08B	2015/7/8	2021/9/21	500	0.55870%	固定
TL94	2014/8/29	2021/12/20	3,000	0.67000%	固定
TL04B	2015/6/20	2021/12/20	2,900	0.61200%	固定
TL82	2014/3/20	2022/3/22	2,600	1.03000%	固定
TL99	2014/10/2	2022/3/22	3,000	0.66100%	固定
TL02B	2014/11/25	2022/6/20	2,000	0.67200%	固定
TL09B	2015/7/8	2022/6/20	1,000	0.72774%	固定
TL27	2014/10/2	2022/9/20	2,800	0.81367%	固定
TL10B	2015/7/8	2022/9/20	500	0.68500%	固定
TL11B	2015/7/8	2022/9/20	1,000	0.88500%	固定
TL12B	2015/7/8	2022/9/20	1,000	0.86100%	固定
TL79	2013/12/20	2022/12/20	3,400	1.23875%	固定
TL01B	2014/11/25	2023/3/20	6,500	0.84239%	固定
TL03B	2015/5/29	2023/3/20	3,500	0.77456%	固定
合計			192,707		

名称	発行日	償還期限	発行額 (百万円)	利率	債券格付
第6回無担保投資法人債	2011/12/9	2016/12/9	3,000	1.12%	AA(JCR)
第7回無担保投資法人債	2012/7/5	2017/7/5	6,500	0.95%	AA(JCR)
第8回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2012/8/6	2016/8/5	10,000	0.80%	AA(JCR)
第9回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2012/12/19	2016/12/19	10,000	0.62%	AA(JCR)
第10回無担保投資法人債	2012/12/12	2017/12/12	4,000	0.69%	AA(JCR)
第11回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2013/5/30	2018/5/30	8,000	0.69%	AA(JCR)
第12回無担保投資法人債	2013/5/30	2018/5/30	2,000	0.69%	AA(JCR)
第13回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2013/11/20	2018/11/20	13,000	0.47%	AA(JCR)
第14回無担保投資法人債	2013/11/20	2018/11/20	2,000	0.47%	AA(JCR)
第16回無担保投資法人債	2014/10/30	2021/10/29	3,000	0.525%	AA(JCR)
第15回無担保投資法人債	2015/5/29	2025/5/29	2,000	0.804%	AA(JCR)
合計			63,500		

(注1) 本投資法人はタームローンの名称に1~100の番号を使用してきましたが、平成26年10月2日付の借入れで番号が100まで達したことに伴い、呼称方法を変更しました。具体的には、既存のタームローンは末尾に「A」を付して「タームローン1A」~「タームローン100A」と称し、今後のタームローンは1から99までの番号の末尾に「B」を付して「タームローン01B」~「タームローン99B」と、以降アルファベットを順番に付すこととしました。

(注2) 「借入残高」は、単位未満切り捨てで記載しています。

(注3) 変動金利借入については、2015年7月10日時点の金利を記載しています。また、金利及び金利種別をハイライトしている借入金は、日本円ヶ月TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBORを基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により、実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

(注4) 有利子負債の最新の状況は本投資法人のHP (<http://www.united-reit.co.jp/>) でご確認ください。

- ◆ 2期連続となる公募・第三者割当増資により、241億円を調達しました。関連する物件取得により、資産規模は5,000億円超に拡大しています。
- ◆ 負債比率(LTV)の低下により、十分な外部成長余地を確保しました。

公募増資の概要

第7回公募増資		
新規発行投資口数	132,065口	120,000口(公募) 12,065口(第三者割当)
増資後の発行済投資口数	2,644,311口(5.3%の増加)	
発行価格/発行価額	1口当たり 188,258円/182,495円	
発行価額の総額	24,101百万円	21,899百万円(公募) 2,201百万円(第三者割当)
発行決議日	2014年11月20日	
条件決定日	2014年12月2日	
払込期日	2014年12月9日(公募) 2015年1月7日(第三者割当)	
増資に関連した新規取得物件	6物件	ブラッシングウェーブ江の島 グレンパーク梅田北 ロジスティクス東扇島 第1・第2MT有明センタービル ライフ西九条店(敷地) ライフ玉造店(敷地)
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ・資産規模の拡大と収益安定性の向上 ・1口当たり純利益に配慮したオフリング・ストラクチャー ・借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保 	

新規物件取得後の運用状況

	既存物件	新規取得物件	新規取得物件取得後
物件数	104物件	6物件	110物件
取得価格合計(億円)	4,967	268	5,236
NOI利回り(注)	5.5%	5.4%	5.5%
償却後利回り(注)	4.0%	4.5%	4.1%

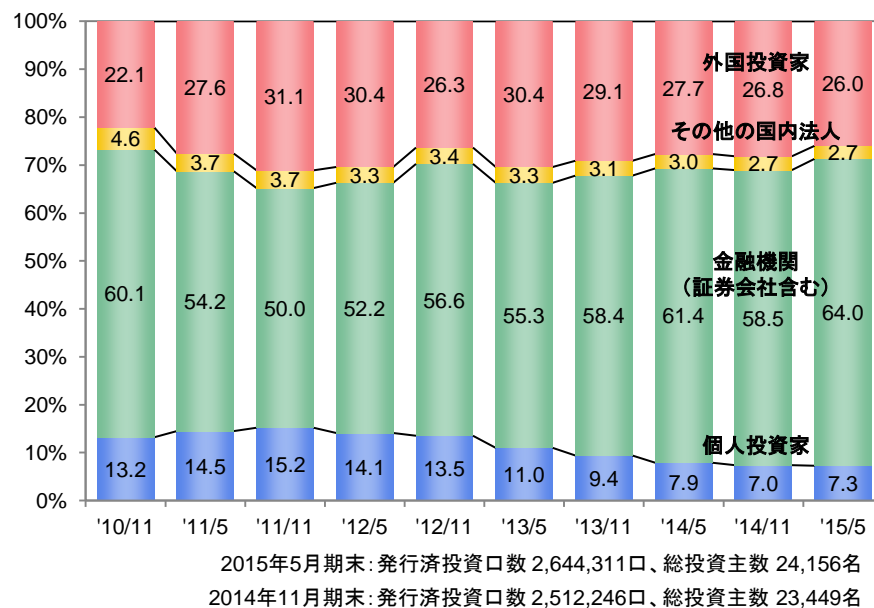
(注)「既存物件」については第21期末保有物件の実績値及び広瀬通SEビルの取得時の鑑定利回りを加重平均した値を記載しています。また、「新規取得物件」については取得時の鑑定利回りを加重平均した値を記載しています。なお、「新規物件取得後」は「既存物件」及び「新規取得物件」の合計値であり、第22期の実績は反映していません。

借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保

	増資前 (2014年11月末)	増資後(注)
LTV	44.8%	41.6%
LTV上限を50%とした借入余力	630億円	1,000億円強

(注)第三者割当増資の払込(2015年1月7日)後の想定数値を記載しています。

所有者別割合の推移

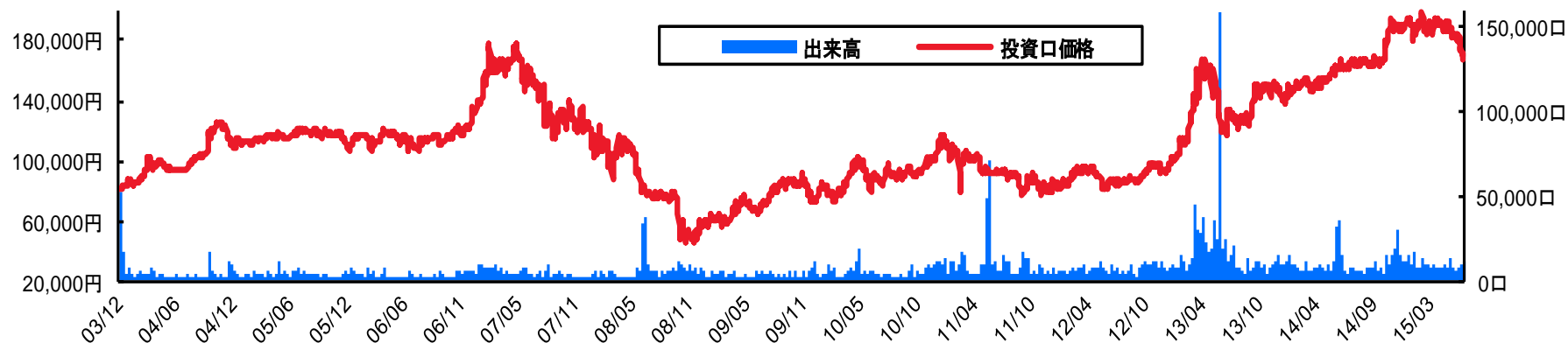


主要投資主(2015年5月期末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	630,598	23.8%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	233,992	8.8%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	189,063	7.1%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	116,935	4.4%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	93,359	3.5%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	51,160	1.9%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	43,135	1.6%
8	みずほ証券株式会社	39,873	1.5%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	31,138	1.2%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	30,594	1.2%
11	株式会社中国銀行	27,708	1.0%
12	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	24,169	0.9%
13	みずほ信託銀行株式会社	23,981	0.9%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	20,761	0.8%
15	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,711	0.7%
合計		1,575,177	59.6%

※比率は小数点第2位を四捨五入しています。

投資口価格と売買高の推移



(注1) 出所: QUICK (注2) 2015年7月6日終値時点

(注3) 2010年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、2010年11月26日より、投資口分割後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、2010年11月25日以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。

- ◆ 資産運用会社の親会社である丸紅株式会社は、内外に拠点網を張り巡らし、幅広い分野で事業展開しています。本投資法人は丸紅グループのノウハウ、情報ネットワーク等多様な機能をフルに活用して、総合型REITの強みに更に磨きをかけ、投資対象不動産の裾野拡大と、ポートフォリオの収益力の向上を目指します。


丸紅からの総合的・多面的なサポート

不動産関連ビジネスにおける
リソース、ノウハウ

多様な事業運営ノウハウ、広範な
産業分野に対する深い知見

総合商社の幅広い
情報ネットワーク

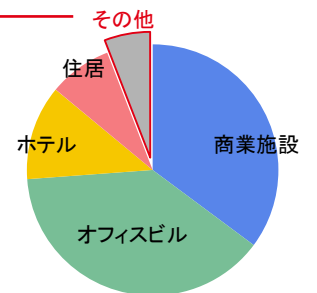
Marubeni

主な開発物件(注)	不動産関連事業	多岐にわたる事業領域	
<p>多種多様な不動産用途の開発実績</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Luz自由が丘 (商業施設) </div> <div style="text-align: center;">  グランスクエア新栄 (オフィスビル) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  ホテルルートイン 名古屋今池駅前 (ホテル) </div> <div style="text-align: center;">  グランルージュ中之島南 (住居) </div> </div>	<p>丸紅アセットマネジメント株式会社 (不動産投資助言・運用・顧問業)</p> <p>丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 (プロパティマネジメント、不動産賃貸 およびサブリース)</p>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">  生活産業グループ </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; margin-top: 10px;">  エネルギー・金属グループ </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; margin-top: 10px;">  輸送機グループ </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">  素材グループ </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; margin-top: 10px;">  電力・プラントグループ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> 5グループ18本部で 幅広い産業をカバー </div>

(注)これらの物件は丸紅グループが開発、または開発に関与した物件です。

投資対象不動産の裾野拡大 (注)

ザブレイスオプトウキョウ	壺川スクエアビル	KDDI府中ビル	リリカラ東北支店	ロジスティクス東扇島	第1・第2MT有明センタービル
プライダル施設	コールセンター、データセンター及びバックアップオフィス等設置ビル	大手電気通信事業者の通信設備局舎	物流倉庫	物流倉庫	物流倉庫
					
【本投資法人が想定する「その他」に属する不動産・施設】 コールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等					



(注)第23期末の保有物件を掲載しています。

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

以上

本資料に関する連絡先：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)
(一般社団法人 投資信託協会会員)
ファイナンス・チーム TEL 03-5402-3680 FAX 03-5402-3199

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くようお願い申し上げます。