



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

第**21**期

決算説明資料

(自 2013年12月1日 至 2014年5月31日)



目次

1 2014年5月期(第21期)ハイライト

- 2014年5月期(第21期)ハイライト
- 2014年5月期(第21期)決算の概要
- 公募増資の概要(2014年6月)

2 運用状況

- 取得物件サマリー
- ポートフォリオ・サマリー
- ポートフォリオ収益力の推移
- 賃料の動向
- 資産運用の概況
- バリューアップ事例(ジヨイパーク泉ヶ丘)
- 環境への取り組み
- 財務の状況

3 2014年11月期・2015年5月期の業績予想と今後の運用方針

- 2014年11月期・2015年5月期の業績予想の概要 19
- 今後の運用方針 20

4 資料

- 3 ➤ 2014年5月期 貸借対照表 22
- 4 ➤ 2014年5月期 損益計算書 23
- 5 ➤ 財務指標 24
 - 含み損益の推移 25
 - 期末評価額 26
- 7 ➤ 物件収支・稼働率 29
- 9 ➤ ポートフォリオ一覧 33
- 10 ➤ 有利子負債の状況 36
- 11 ➤ 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 37
- 12 ➤ 投資主・投資口の概況 38
- 13 ➤ 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」は以下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。



section 1

2014年5月期 (第21期) ハイライト

2014年5月期(第21期)ハイライト

- 新規6物件の取得や前期取得物件の通期寄与、減価償却費や営業外費用の減少等により当期純利益は前期比+561百万円となりました。
- 1口当たり分配金は、前期実績、期初予想をいずれも54円上回る、2,804円となりました。また、「負ののれんを使用せずに1口当たり分配金2,750円以上」という目標を期初予想よりも1期前倒しで達成することができました。

当期純利益と1口当たり分配金

	2013年11月期 実績	2014年5月期 実績	2014年11月期 予想	2015年5月期 予想
当期純利益	6,113百万円	6,674百万円	7,060百万円	7,236百万円
1口当たり 分配金	2,750円	2,804円	2,810円	2,880円

(注)2014年11月期及び2015年5月期の業績予想は2014年7月15日公表数値。

物件取得・売却

- 物件取得 (合計182.6億円)

タイプ	物件名	取得日	取得価格
商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	2014年4月8日	6,460百万円
オフィスビル	グランスクエア新栄	2014年2月28日	1,480百万円
オフィスビル	グランスクエア名駅南	2014年2月28日	1,220百万円
オフィスビル	芝520ビル	2014年3月28日	2,100百万円
ホテル	ザ・ビー六本木	2014年5月1日	3,500百万円
その他	ザプレイス オプトウキョウ	2014年5月1日	3,500百万円

- 物件売却 …なし
- 期末時点の資産規模: 103物件、4,931億円(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: 13,149百万円 (前期12,796百万円)
- ポートフォリオ修正NOI利回り: 5.44% (前期5.46%)
- ポートフォリオ修正償却後利回り: 4.05% (前期3.99%)
- 期末ポートフォリオ稼働率: 98.0% (前期末97.0%)
- 期中平均ポートフォリオ稼働率: 97.5% (前期96.8%)
- 含み損益: 269億円(前期末182億円)

財務活動

- デット調達額: 331億円(平均金利 0.86%)(注1)
- デット返済額: 327億円(平均金利 1.51%)(注1)(注2)
- 期末有利子負債残高: 2,577億円(前期末2,573億円)(注3)
- 期末LTV: 46.5%(前期末47.2%)(注3)

(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) 期中返済額に、アモチ返済分は含んでいません。

(注3) 前期末の有利子負債残高には第4回債とその償還資金である第13・14回債の残高の両方が含まれているため、重複を除いた実質的な残高及びLTVはそれぞれ2,423億円、45.7%です。

2014年5月期(第21期)決算の概要

(単位:百万円)

項目	2013年 11月期実績 (A)	2014年 5月期実績 (B)	前期対比 (B-A)	2014年 5月期予想 (C) (注)	予想対比 (B-C)
営業収益	17,416	17,548	+131	17,236	+312
不動産賃貸事業収益	17,084	17,548	+463	17,236	+312
(うち賃料・共益費)	15,341	15,795	+453	15,571	+224
不動産等売却益	331	-	▲331	-	-
営業費用	9,695	9,530	▲164	9,500	+31
不動産賃貸事業費用	7,771	7,757	▲13	7,729	+28
(うち減価償却費)	3,484	3,358	▲125	3,341	+17
不動産等売却損	153	-	▲153	-	-
販管費	1,770	1,773	+3	1,771	+2
(不動産賃貸事業利益)	9,312	9,790	+477	9,507	+283
営業利益	7,720	8,017	+296	7,736	+281
営業外収益	16	20	+4	-	+20
営業外費用	1,622	1,343	▲279	1,309	+34
経常利益	6,113	6,694	+580	6,427	+267
当期純利益	6,113	6,674	+561	6,427	+247
負ののれん使用額	432	-	▲432	118	▲118
分配金総額	6,545	6,674	+128	6,545	+128
1口当たり当期純利益(円/口)	2,568	2,804	+236	2,700	+104
1口当たり分配金(円/口)	2,750	2,804	+54	2,750	+54
期末発行済投資口数(口)	2,380,181	2,380,181	-	2,380,181	-

(注)業績予想は2014年1月17日公表数値を記載しています。

13年11月期実績 ⇒ 14年5月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +463
13/11期取得物件 +498
14/5期取得物件 +194
13/11期売却物件 ▲164
上記以外▲64 (うち附加使用料▲129、賃料・共益費 +6)
- ・不動産賃貸事業費用 ▲13
13/11期取得物件 +206
14/5期取得物件 +54
13/11期売却物件 ▲72
上記以外▲201(うち水光熱費▲133)
- ・営業外費用 ▲279
支払利息等(融資関連手数料含む)の減少▲163
投資法人債発行費(13/11期)の剥落 ▲101
投資口発行費(13/11期)の剥落等 ▲25

14年5月期予想 ⇒ 14年5月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +312
14/5期取得物件 +194
上記以外 +129
- ・不動産賃貸事業費用 +28
14/5期取得物件 +54
上記以外 ▲25
- ・営業外費用 +34
借入の増加による支払利息等の増加 他

(備考)

- 13/11期取得物件: グランルージュ中之島南(13/6)、壺川スクエアビル(3物件)
(13/11)、天神ロフトビル(13/11)
- 14/5期取得物件: グランスクエア新栄(14/2)、グランスクエア名駅南(6物件)
(14/2)、芝520ビル(14/3)、鳴海ショッピングセンター(敷地)(14/4)、ザ・ビー六本木(14/5)、ザ・プレイス オプトウキョウ(14/5)
- 13/11期売却物件: 大森シティビル(13/10)、T&G四谷マンション(13/8)、六本松コート(13/9)

公募増資の概要(2014年6月)

- 公募・第三者割当増資により、205億円を調達し、関連する新規物件取得により、資産規模は4,967億円まで拡大しました。
- 負債比率(LTV)も低下し、借入余力は700億円強まで拡大しています。

公募増資の概要

	第6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	2,512,246口 (5.5%の増加)	
発行価格/発行価額	1口当たり 160,426円/155,515円	
発行価額の総額	20,538百万円	18,661百万円 (公募) 1,876百万円 (第三者割当)
発行決議日	2014年5月23日	
条件決定日	2014年6月3日	
払込期日	2014年6月10日 (公募) 2014年7月9日 (第三者割当)	
増資に関連した新規取得物件	7物件	鳴海ショッピングセンター(敷地) グランスクエア新栄 グランスクエア名駅南 ザ プレイス オプトウキョウ ザ・ビー六本木 芝520ビル 広瀬通SEビル
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

	第20期	新規取得物件	新規取得物件取得後
物件数	97物件	7物件	104物件
取得価格合計(億円)	4,748	218	4,967
鑑定評価額の合計(億円)	4,832	232	5,064
NOI利回り(注)	5.5%	5.9%	5.5%
償却後利回り(注)	4.0%	4.4%	4.0%

(注)「第20期」については実績値を、「新規取得物件」及び「新規取得物件取得後」については資産運用会社の試算に基づく想定値を記載しています。

借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保

	増資前 (2014年5月末)	増資後
LTV	46.5%	43.6% (注)
LTV上限を50%とした借入余力	393億円	700億円強 (注)

(注)資産運用会社の試算に基づく、2014年7月22日のTL37期限前弁済後の想定値を記載しています。



section 2

運用状況

取得物件サマリー

■ 物件取得競争が激化する中、総合型REITの強みを生かし、積極的に物件取得を続けています。また、投資対象の拡大の一環として、本投資法人としては初となるブライダル施設(結婚式場)への投資も行いました。

A32 鳴海ショッピングセンター(敷地)

所在地	愛知県名古屋市(地方)
構造・規模	-
建築時期	-
取得価格	6,460 百万円
想定NOI利回り	4.7%
想定償却後利回り	4.7%
稼働率	100%(2014年5月末)
取得日	2014年4月8日 21期



(注)本投資法人が取得したのは、主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等の設備は取得資産には含まれません。

商業施設



E4 ザ プライス オプトウキョウ

所在地	東京都港区(都心6区)
構造・規模	SRC B3/7F
建築時期	1964年10月
取得価格	3,500百万円
想定NOI利回り	6.2%
想定償却後利回り	4.7%
稼働率	100%(2014年5月末)
取得日	2014年5月1日 21期

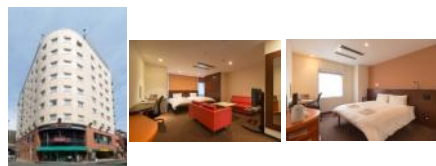


その他



C9 ザ・ビー六本木

所在地	東京都港区(都心6区)
構造・規模	SRC B2/9F
建築時期	2001年1月
取得価格	3,500 百万円
想定NOI利回り	4.9%
想定償却後利回り	4.1%
稼働率	100%(2014年5月末)
取得日	2014年5月1日 21期



ホテル



(注)本物件の建物は昭和39年にオフィスビルとして建築されましたが、平成24年の大規模リニューアル工事によりブライダル施設へと用途転換が図られました。同時に設備の全面更新や外壁の撤去・新設等が行われ、躯体以外は新築同様になり、躯体部分についても耐震診断及び補強設計に基づく耐震補強工事が行われています。



取得物件サマリー(続き)

■ 前ページと併せた7物件の想定NOI利回りの加重平均値は5.9%。既存ポートフォリオの平均利回りを上回り、ポートフォリオ全体の収益性の向上に寄与しています。

B40 グランスクエア新栄

所在地	愛知県名古屋市の(地方)
構造・規模	S 7F (注)
建築時期	2009年5月(注)
取得価格	1,480百万円
想定NOI利回り	8.3%
想定償却後利回り	5.4%
稼働率	96.2%(2014年5月末)
取得日	2014年2月28日 21期



(注)代表的な建物について記載しています。



B42 芝520ビル(注)

所在地	東京都港区(都心6区)
構造・規模	SRC 7F
建築時期	1994年7月
取得価格	2,100 百万円
想定NOI利回り	5.9%
想定償却後利回り	4.5%
稼働率	100%(2014年5月末)
取得日	2014年3月28日 21期



(注)2014年4月1日付で「丸紅東京本社 三田別館」より名称変更しています。



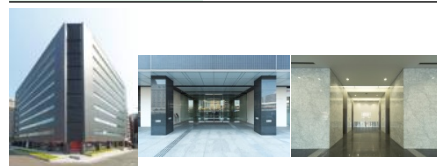
B41 グランスクエア名駅南

所在地	愛知県名古屋市の(地方)
構造・規模	S 8F
建築時期	2009年2月
取得価格	1,220百万円
想定NOI利回り	6.0%
想定償却後利回り	3.5%
稼働率	85.1%(2014年5月末)
取得日	2014年2月28日 21期

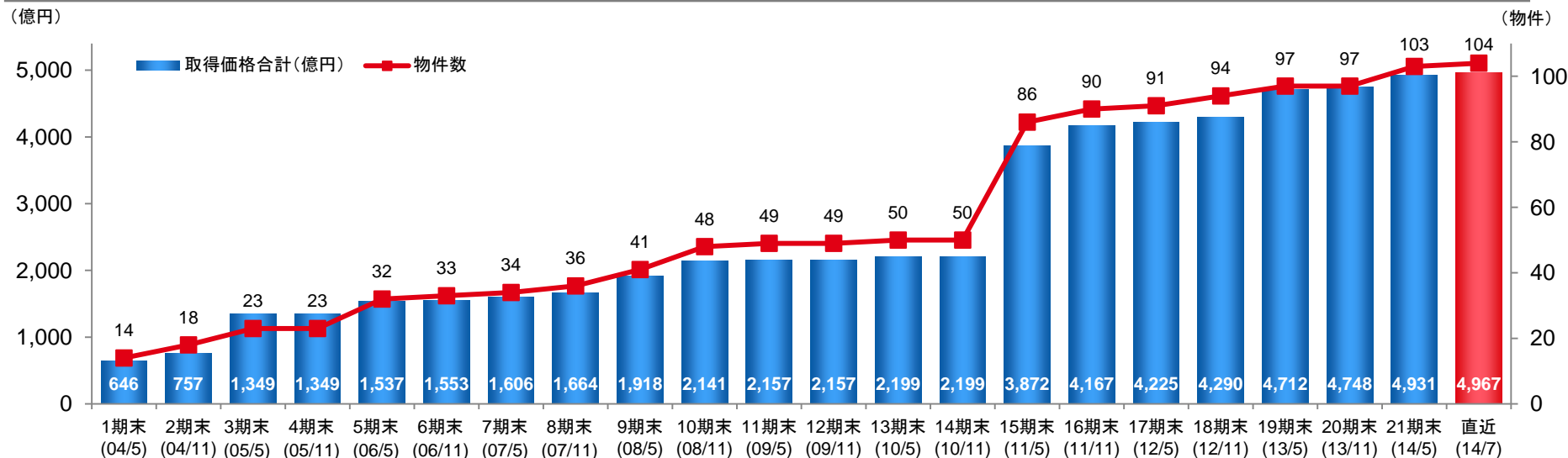


B43 広瀬通SEビル

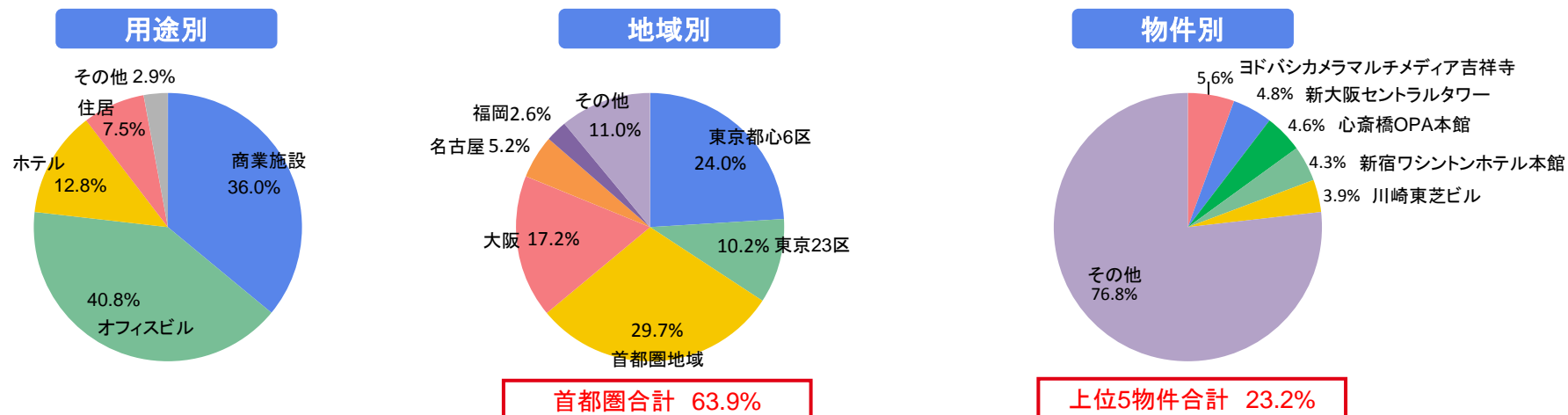
所在地	宮城県仙台市の(地方)
構造・規模	S 9F
建築時期	2009年11月
取得価格	3,600百万円
想定NOI利回り	7.6%
想定償却後利回り	4.0%
稼働率	100%(2014年5月末)
取得日	2014年6月13日 22期



外部成長の軌跡



直近の投資比率



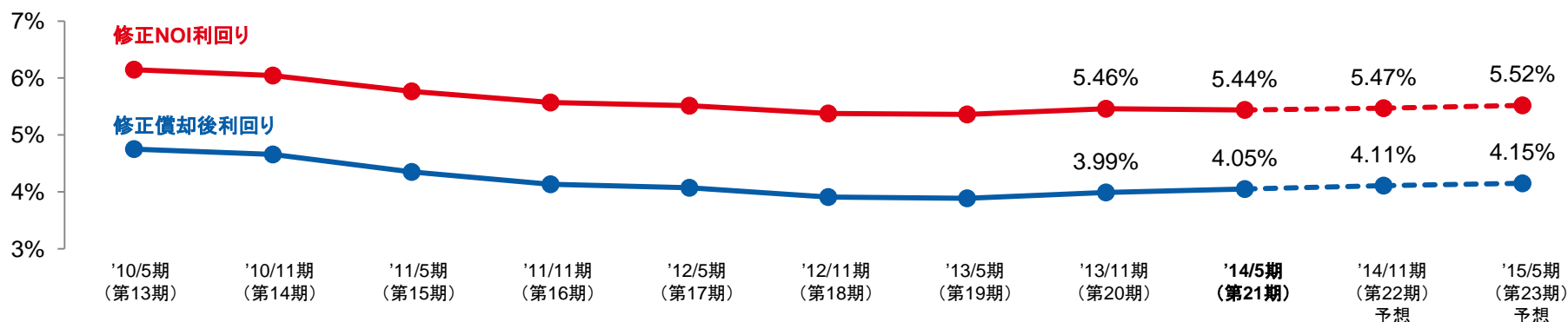
(注1)「投資比率」は取得価格ベースで計算しています。(2014年7月15日現在)

(注2) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、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。

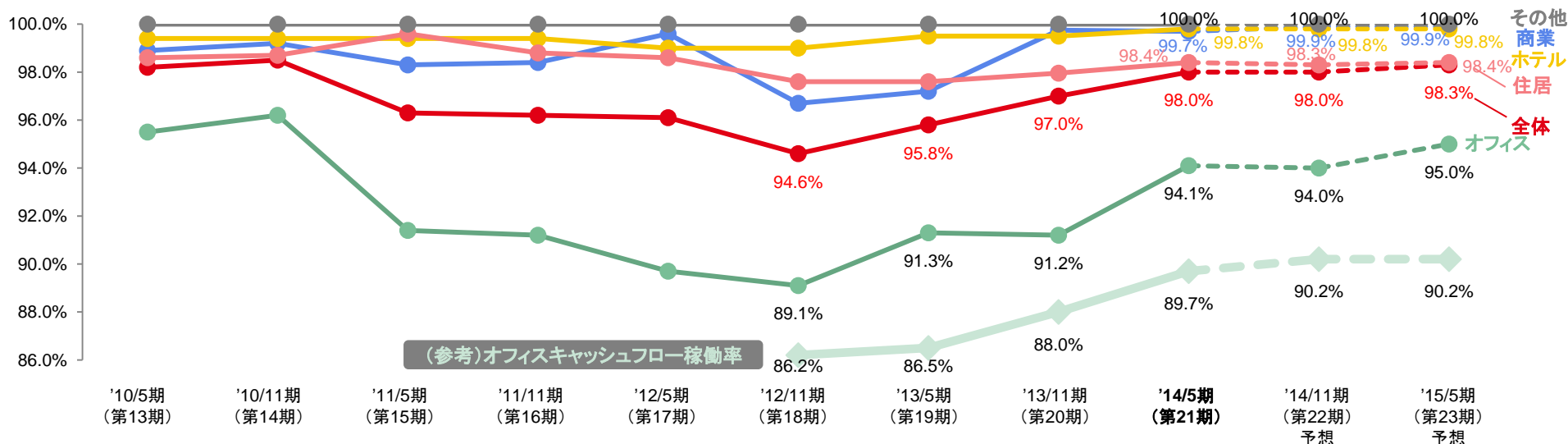
ポートフォリオ収益力の推移

■ オフィスセクターの稼働率は94%台まで回復しました。今後、フリーレントの解消に伴う「キャッシュフロー稼働率(注)」の改善により、ポートフォリオ利回りは上昇に転じる見込みです。

ポートフォリオ利回りの推移

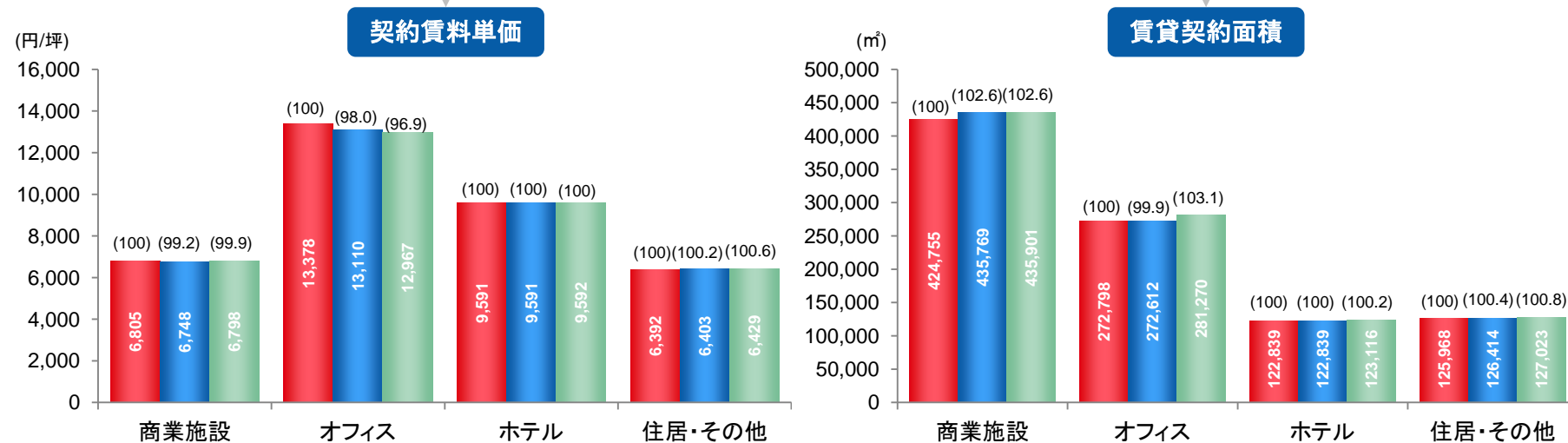
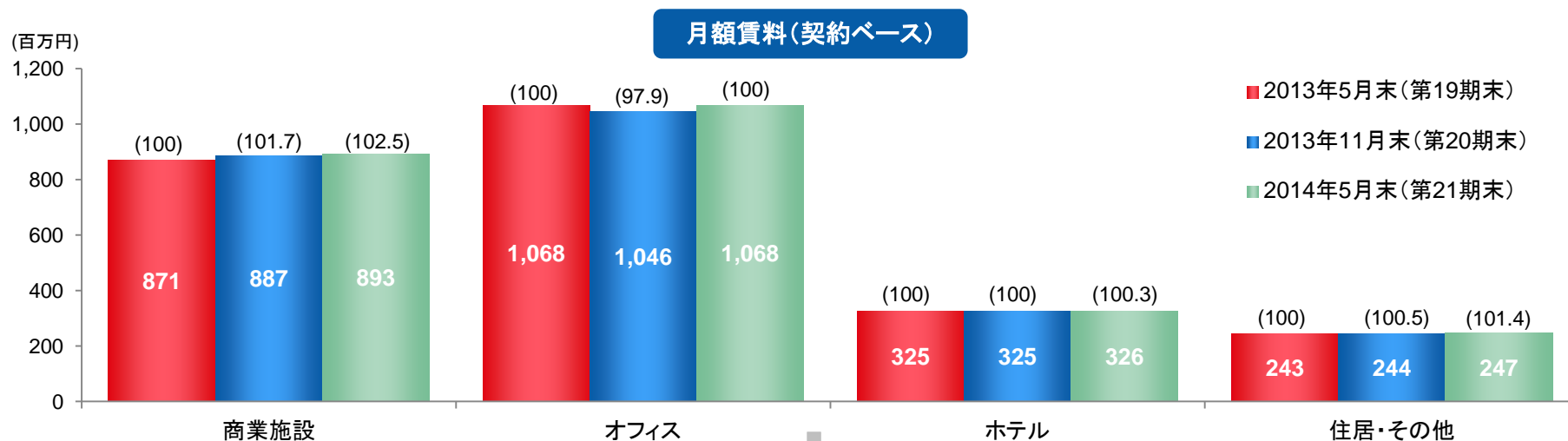


ポートフォリオ稼働率の推移(期末時点)



(注) 「キャッシュフロー稼働率」とは、契約床面積からフリーレント等によりキャッシュフローが生じていない面積を除外して計算した稼働率です。

継続保有物件における月額賃料(契約ベース)の推移 (カッコ内の数字は2013年5月末を100とした指数)



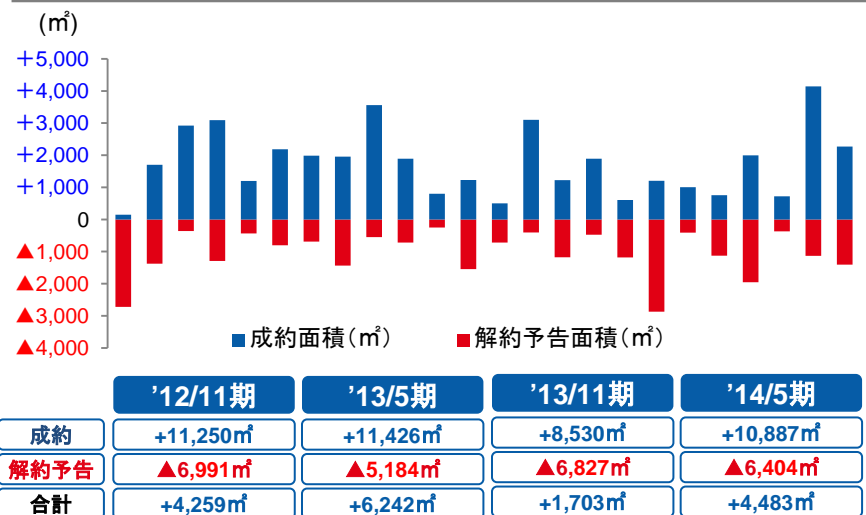
(注) 「継続保有物件」とは、本投資法人が2014年5月末時点において1年以上保有している物件で、94物件が該当します。

資産運用の概況

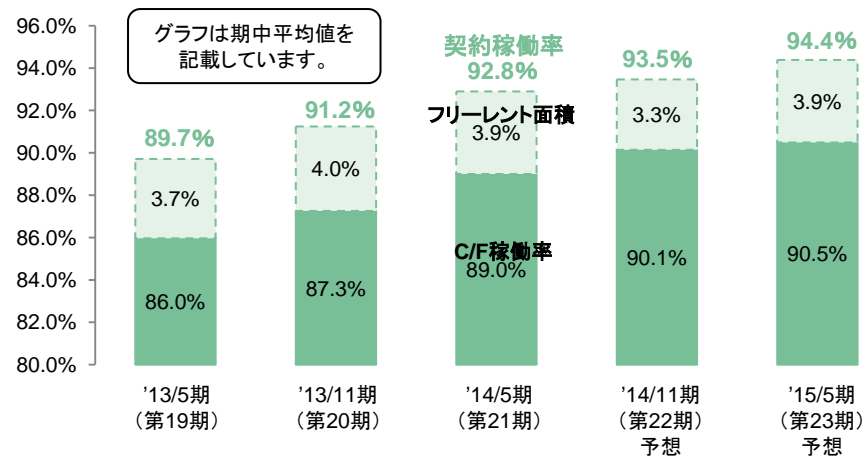
用途別の概況

商業 施設	<p>商業セクターは稼働率・賃料ともに安定して推移。</p> <p>個別物件ピックアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ジョイパーク泉ヶ丘: リニューアル・リテナントを実施(次ページ掲載)。 ■ 天神ルーチェ: リテナントによる収益性の向上を実現。 ■ 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て係属。
オフィス ビル	<p>稼働率は一昨年11月期に底入れ後、回復基調が継続。キャッシュフロー稼働率の改善により、収益も上昇に向かっていきます。</p> <p>個別物件ピックアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ UUR東陽町ビル: 既存テナントと増額改定(2014年4月~)。 ■ 日立ハイテクビルディング: 既存テナントと契約更新(2014年4月~)に向けて最終協議中。 ■ パシフィックマークス江坂: メインテナントが2015年秋をめどに退去予定。早期埋め戻しに向けて鋭意リーシング活動中。
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、昨年後半から好調に推移。</p> <p>個別物件ピックアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ホテルJALシティ四谷 東京: テナントとの訴訟は和解が成立。6月1日よりホテル名をウイングインターナショナルプレミアム東京四谷に変更。 ■ ホテルJALシティ那覇: 好調な宿泊需要により、歩合を含む賃料収入は前年同期比10%増。
住居	稼働率、賃料ともに安定的に推移。
その他	

成約・解約予告面積の推移(オフィス)



オフィスキャッシュフロー(C/F)稼働率の推移



バリューアップ事例(ジョイパーク泉ヶ丘)

- テナントとの定期借家契約が終了したタイミングをとらえ、1階部分の全面リニューアルを実施。テナント入れ替えも実施し、リニューアル後の賃料収入は大幅に増加。

物件の概要

A2 ジョイパーク泉ヶ丘 商業施設

所在地	大阪府堺市
構造・規模	RC/S 5F
延床面積	29,250.71㎡
建築時期	2000年11月
取得日	2003年12月22日



リニューアルの概要および効果

資産運用会社主導の計画に基づき、2014年1月から4月にかけて、1階部分の全面リニューアルを実施。2014年4月25日リニューアルオープン。テナント区画変更、共用部の改修、空調設備の更新等のうえ、競争入札を採用したテナントの入れ替えも実施し、年間賃料も大幅に上昇。

	リニューアル前	リニューアル後
テナント数(注1)	17 (13年11月末)	23 (14年5月末)
年間賃料(注2)	334,842千円 (13年11月末)	380,480千円 (14年5月末)
鑑定評価額	3,590百万円 (13年5月末)	4,270百万円 (14年5月末)

(注1) 全館ベースの数字を記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各時点の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して記載しています。

リニューアル前



リニューアル後



8店が新規出店、6店が改装。食品スーパー、ドラッグストア、100円ショップを中心に、1階フロア全体で相乗効果が見込まれる専門店を誘致。<楽しさ><明るさ><気軽さ>を兼ね備えた、日用品の買い物を楽しんでいただけるゾーンが誕生。



「DBJグリーンビル認証」の取得

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

本投資法人の保有物件においては、以下の2物件が認証を取得しています。

B37 アリーナタワー	
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	2008年5月
延床面積	24,412.67㎡



E3 壺川スクエアビル	
所在地	沖縄県那覇市
建築時期	2009年6月
延床面積	14,742.80㎡



GRESBへの参加

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

<http://gresb.com/>



本投資法人は、2012年度から継続的にGRESBに参加しています。

「CASBEE不動産マーケット普及版」評価認証の取得

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

「CASBEE不動産マーケット普及版」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産マーケットにおける環境評価の活用を促進することを目的として開発されたものであり、不動産の開発や取引の従事者にCASBEEを活用できるように、評価基準が策定されています。評価項目は、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用、安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類、21項目で構成されており、UNEP SPCI(※)が提唱する国際共通項目を考慮することで、国内外の企業から注目されている環境性能項目と同様の項目が考慮されています。

※国連環境計画 持続可能な建築物と気候変動イニシアチブ

評価S ★★★★★ (1物件)

B17 赤坂氷川ビル

所在地	東京都港区
建築時期	1984年4月
延床面積	4,795.06㎡



評価A ★★★★★ (6物件)

B11 パシフィックマークス新宿パークサイド

所在地	東京都新宿区
建築時期	1989年3月
延床面積	19,802.22㎡



B20 パシフィックマークス赤坂見附

所在地	東京都港区
建築時期	1994年3月
延床面積	1,895.87㎡



B14 パシフィックマークス横浜イースト

所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1992年10月
延床面積	15,387.49㎡



B22 パシフィックマークス新横浜

所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1991年10月
延床面積	4,141.89㎡



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
建築時期	1991年4月
延床面積	3,627.03㎡



B34 パシフィックマークス江坂

所在地	大阪府吹田市
建築時期	1975年3月
延床面積	33,316.53㎡



財務の状況(1)

- 既存の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、2014年3月期日の143億円のリファイナンスを以って、旧NCIから承継した有利子負債総額約1,342億円の返済が完了しました。

資金調達実績

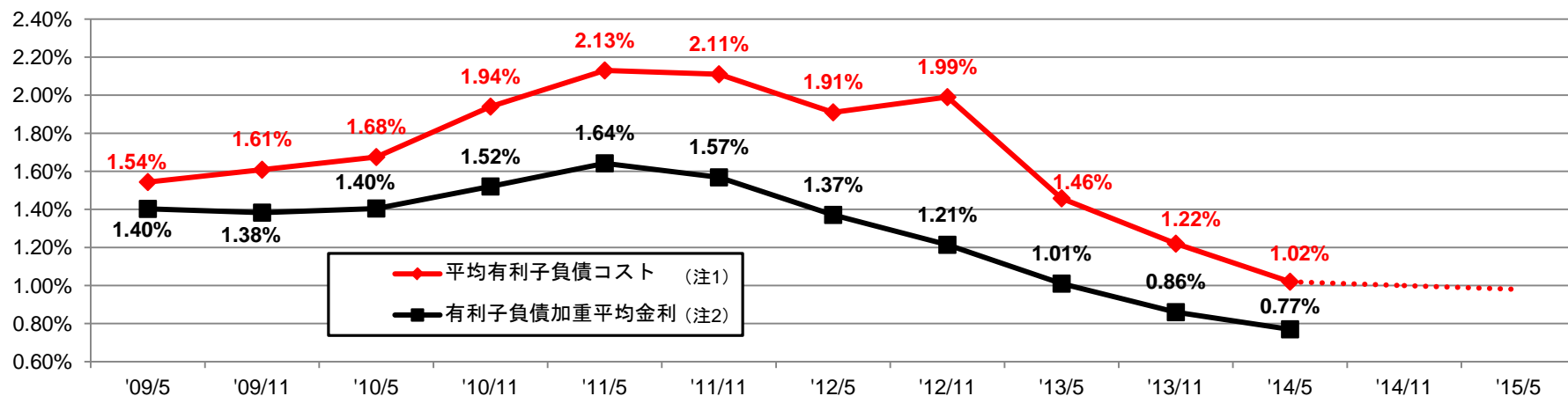
日付	種別	金額	金利/利率	期間	資金使途
2013年12月	借入金	34億円	1.24%	9年	リファイナンス
2014年2月	借入金	29億円	0.73%	5.9年	物件取得
2014年3月	借入金	142億円	0.83%	6.7年	リファイナンス
2014年3月	借入金	22億円	0.85%	7年	物件取得
2014年4月	借入金	67億円	0.86%	6.7年	物件取得
2014年5月	借入金	37億円	0.78%	7.2年	物件取得
2014年6月	公募増資	187億円		—	

(参考:リファイナンス前の条件)

種別	金額	金利/利率	期間
借入金	34億円	0.85%	5年
借入金	143億円	1.81%	3.5年
借入金	87億円	0.75%	3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



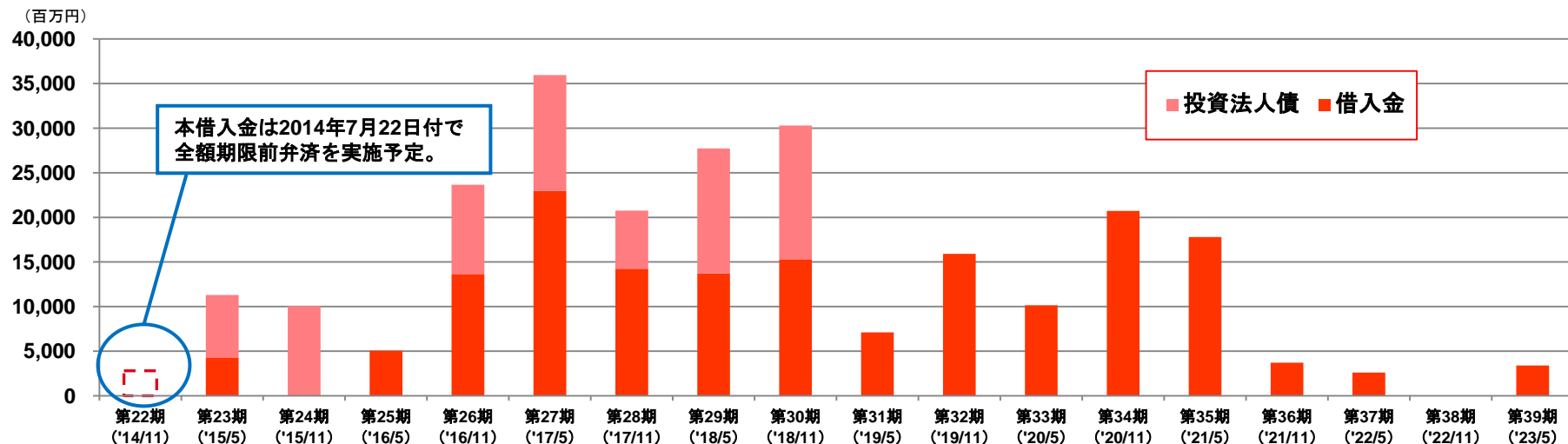
(注1) (支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等) / 期末有利子負債残高 × 365 / 営業日数

(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

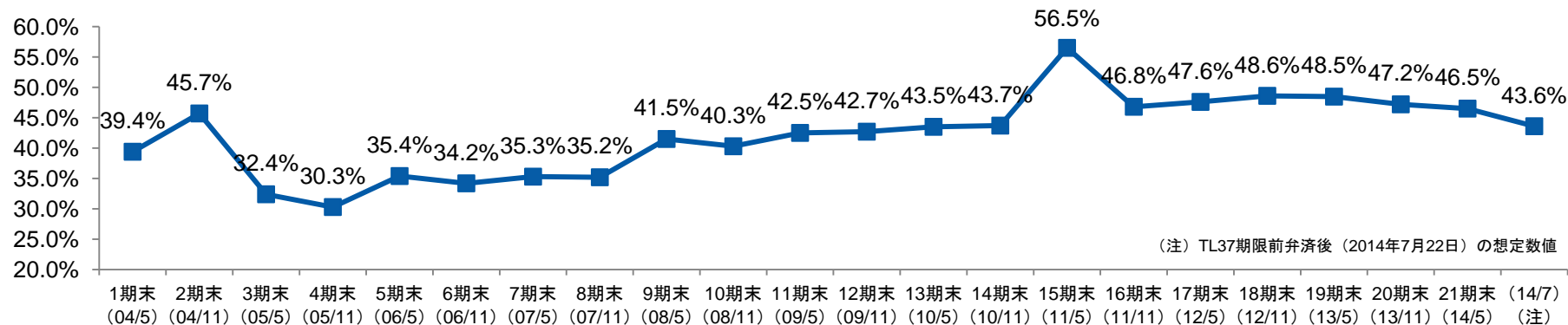
財務の状況(2)

- 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、昨年来の3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(2014年7月15日現在)



LTVの推移



財務の状況(3)

財務指標の推移

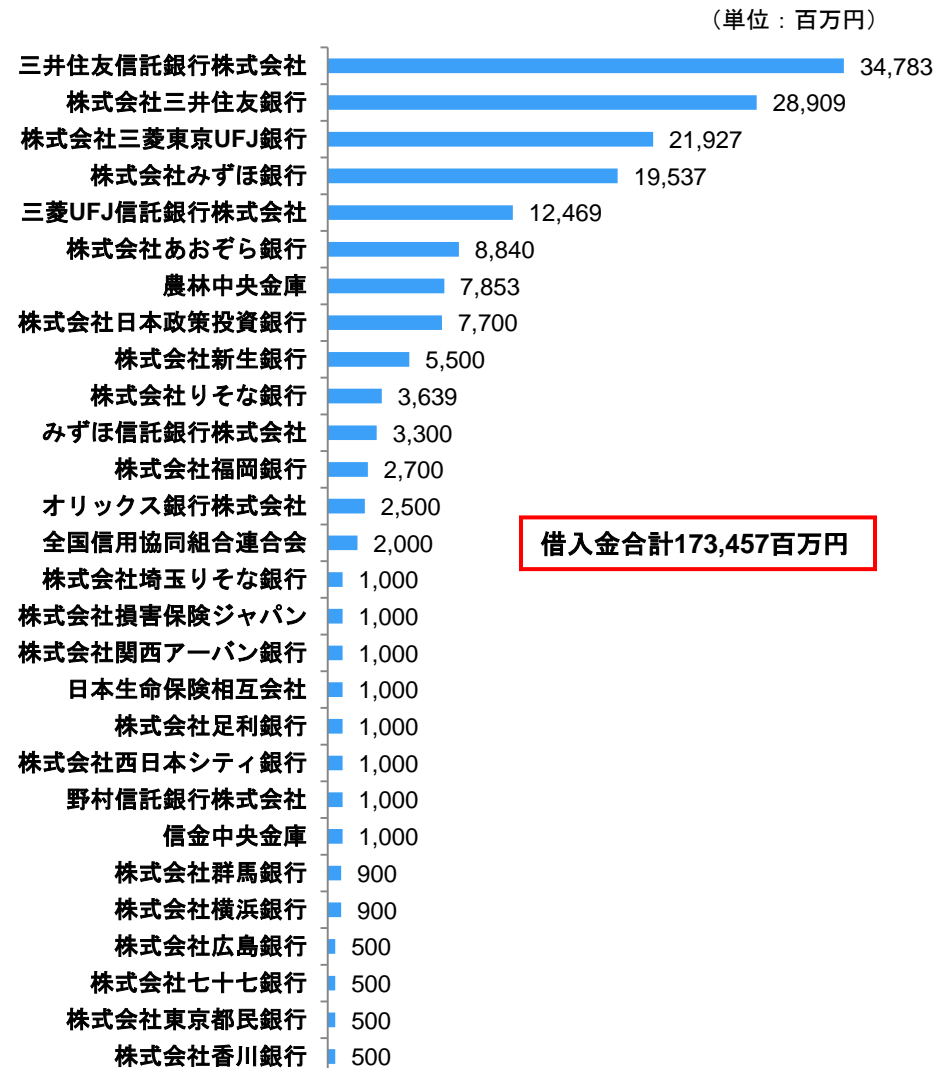
	直近(注) (2014年7月22日)	第21期末 (2014年5月31日)	第20期末 (2013年11月30日)
有利子負債総額	2,462億円	2,577億円	2,573億円
借入金	1,707億円	1,822億円	1,668億円
投資法人債	755億円	755億円	905億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
有利子負債 加重平均残存期間	3.8年	3.8年	3.4年
有利子負債 加重平均金利(注)	0.78%	0.77%	0.86%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%		
有利子負債 固定金利比率	60.6%	57.9%	56.5%
コミットメントライン	300億円 (借入実績なし)	300億円 (借入実績なし)	295億円 (借入実績なし)

(注) TL37期限前弁済後の状況です。ただし、有利子負債加重平均金利のみ、2014年7月15日現在の金利に基づき記載しています。

格付の状況

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA- (見通し: ポジティブ)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付: A+ (方向性: 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(2014年7月15日現在)





section 3

2014年11月期・
2015年5月期の
業績予想と今後の
運用方針

2014年11月期・2015年5月期の業績予想の概要

(単位:百万円)

項目	2014年 5月期実績 (A)	2014年 11月期予想 (B) (注)	前期対比 (B-A)	2015年 5月期予想 (C) (注)	前期対比 (C-B)
営業収益	17,548	18,349	+800	18,184	▲165
不動産賃貸事業収益	17,548	18,349	+800	18,184	▲165
(うち賃料・共益費)	15,795	16,446	+650	16,463	+18
営業費用	9,530	9,941	+410	9,690	▲250
不動産賃貸事業費用	7,757	8,079	+320	7,868	▲210
(うち減価償却費)	3,358	3,393	+34	3,407	+14
販管費	1,773	1,863	+89	1,822	▲40
(不動産賃貸事業利益)	9,790	10,270	+479	10,315	+45
営業利益	8,017	8,407	+390	8,493	+85
営業外収益	20	2	▲18	2	-
営業外費用	1,343	1,350	+6	1,260	▲90
経常利益	6,694	7,060	+365	7,236	+176
当期純利益	6,674	7,060	+385	7,236	+176
負ののれん使用額	-	-	-	-	-
分配金総額	6,674	7,059	+385	7,235	+176
1口当たり当期純利益(円/口)	2,804	2,810	+6	2,880	+70
1口当たり分配金(円/口)	2,804	2,810	+6	2,880	+70
期末発行済投資口数(口)	2,380,181	2,512,246	+132,065	2,512,246	-

(注)業績予想は2014年7月15日公表数値を記載しています。

14年5月期実績 ⇒ 14年11月期予想 主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 +800
14/5期取得物件+443
14/11期取得物件+181
上記以外+175 (うち附加使用料+172、賃料・共益費+85、一時収入▲86)
- 不動産賃貸事業費用 +320
14/5期取得物件+108
14/11期取得物件+103
上記以外+108 (うち水光熱費+170、2013年取得物件の固都税費用化+131)
- 営業外費用 +6
支払利息等の減少(融資関連手数料含む)▲66
投資口発行費 +37、その他 +35

14年11月期予想 ⇒ 15年5月期予想 主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 ▲165
14/11期取得物件+13
上記以外 ▲178 (うち附加使用料▲181、賃料・共益費+6)
- 不動産賃貸事業費用 ▲210
14/11期取得物件+7
上記以外▲217(うち水光熱費▲183)
- 営業外費用 ▲90
支払利息等の減少(融資関連手数料含む)▲46
投資口発行費(14/11期)の剥落 ▲47

(備考)

14/5期取得物件: 鳴海ショッピングセンター(敷地)、グランスクエア(6物件)
新栄、グランスクエア名駅南、芝520ビル、ザ・ビー六本木、ザ プレイス オプトウキョウ

14/11期取得物件: 広瀬通SEビル(1物件)

2014年取得物件の固都税費用化は15年11月期から(74百万円/期→29円/口)

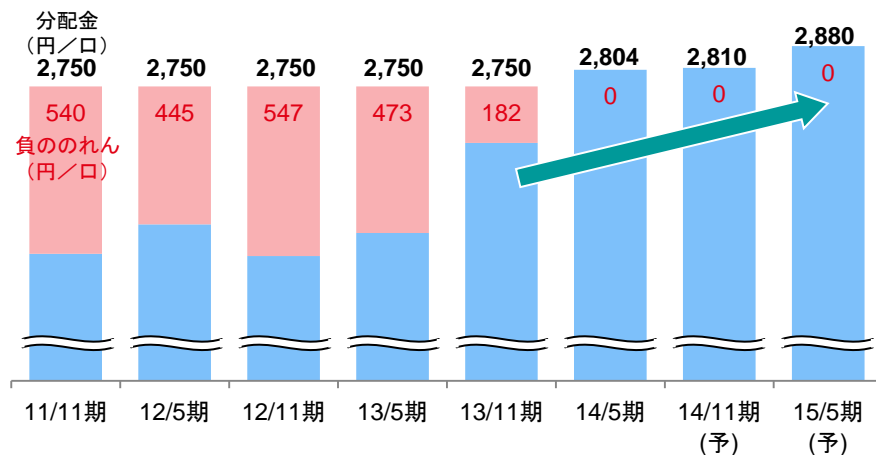
今後の運用方針

今後の方針

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

1口当たり分配金に占める負ののれん充当額



負ののれんの今後の活用方針

負ののれんの残高: 7,754百万円 (14年5月末)

経常的な分配金への充当は行わず、以下のようなケースに活用:

- 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進
 - 新投資口発行による分配金の希薄化への対応
- 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への対応
 - テナント退去等による一時的な収入減少への対応
- 税務と会計の取扱いの不一致等への対応
 - 減損等による税務と会計の取扱いの不一致等の事態への対応



section 4

資料

2014年5月期 貸借対照表

	2014年5月期(第21期) 2014年5月31日現在		2013年11月期(第20期) 2013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	42,635	8.1%	59,917	11.4%	-17,282	-28.8%
	現金及び預金	19,845	3.8%	23,444	4.4%	-3,598	-15.4%
	信託現金及び信託預金	21,863	4.1%	21,000	4.0%	+862	+4.1%
	その他流動資産	926	0.2%	472	0.1%	+453	+95.9%
	固定資産	485,172	91.9%	467,108	88.6%	+18,064	+3.9%
	有形固定資産	478,916	90.7%	463,266	87.9%	+15,650	+3.4%
	建物等	17,070	3.2%	17,327	3.3%	-257	-1.5%
	土地	46,048	8.7%	39,227	7.4%	+6,820	+17.4%
	信託建物等	148,744	28.2%	145,246	27.6%	+3,498	+2.4%
	信託土地	267,053	50.6%	261,464	49.6%	+5,588	+2.1%
	無形固定資産	4,185	0.8%	1,968	0.4%	+2,217	+112.6%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	2,780	0.5%	585	0.1%	+2,195	+374.9%
	その他無形固定資産	254	0.0%	233	0.0%	+21	+9.3%
	投資その他の資産	2,070	0.4%	1,873	0.4%	+196	+10.5%
	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	-0.0%	
長期前払費用	1,980	0.4%	1,783	0.3%	+196	+11.0%	
資産合計	527,807	100.0%	527,025	100.0%	+782	+0.1%	
負債の部	流動負債	27,558	5.2%	49,364	9.4%	-21,806	-44.2%
	営業未払金	1,601	0.3%	1,655	0.3%	-53	-3.2%
	1年内投資法人債	7,000	1.3%	15,000	2.8%	-8,000	-53.3%
	1年内長期借入金	15,750	3.0%	29,176	5.5%	-13,426	-46.0%
	未払費用等	509	0.1%	959	0.2%	-449	-46.9%
	未払分配金	26	0.0%	27	0.0%	-1	-4.6%
	前受金	348	0.1%	311	0.1%	+37	+11.9%
	信託前受金	2,281	0.4%	2,199	0.4%	+81	+3.7%
	預り金	2	0.0%	4	0.0%	-2	-47.8%
	信託預り金	37	0.0%	29	0.0%	+7	+25.6%
	その他	-	-	0	0.0%	+0	-100.0%
	固定負債	263,041	49.8%	240,581	45.6%	+22,459	+9.3%
	長期借入金	166,457	31.5%	137,657	26.1%	+28,800	+20.9%
	投資法人債	68,500	13.0%	75,500	14.3%	-7,000	-9.3%
	預り敷金保証金	3,248	0.6%	3,013	0.6%	+234	+7.8%
	信託預り敷金保証金	24,836	4.7%	24,410	4.6%	+425	+1.7%
負債合計	290,599	55.1%	289,946	55.0%	+653	+0.2%	
純資産の部	投資主資本	230,533	43.7%	230,965	43.8%	-432	-0.2%
	出資総額	199,230	37.7%	199,230	37.8%	-	+0.0%
	出資剰余金	23,548	4.5%	23,548	4.5%	-	+0.0%
	配当積立金	7,754	1.5%	8,187	1.6%	-432	-5.3%
	当期未処分利益	6,674	1.3%	6,113	1.2%	+561	+9.2%
純資産合計	237,208	44.9%	237,079	45.0%	+128	+0.1%	

2014年5月期 損益計算書

	2014年5月期(第21期) (2013年12月1日～2014年5月31日)		2013年11月期(第20期) (2013年6月1日～2013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	17,548	100.0%	17,416	100.0%	+131	+0.8%
賃貸事業収入	16,348	93.2%	15,859	91.1%	+489	+3.1%
賃料収入	14,400	82.1%	14,031	80.6%	+368	+2.6%
共益費収入	1,395	7.9%	1,310	7.5%	+84	+6.5%
駐車場収入等	553	3.2%	517	3.0%	+35	+6.9%
その他賃貸事業収入	1,199	6.8%	1,224	7.0%	-25	-2.1%
付帯収益	1,020	5.8%	1,103	6.3%	-82	-7.5%
その他雑収入	178	1.0%	121	0.7%	+56	+46.7%
不動産等売却益	-	-	331	1.9%	-331	-100.0%
匿名組合分配金	-	-	0	0.0%	+0	-100.0%
営業費用	9,530	54.3%	9,695	55.7%	-164	-1.7%
賃貸事業費用	7,757	44.2%	7,771	44.6%	-13	-0.2%
公租公課	1,310	7.5%	1,355	7.8%	-44	-3.3%
諸経費	3,088	17.6%	2,931	16.8%	+156	+5.3%
外注委託費	1,180	6.7%	1,106	6.4%	+73	+6.6%
水光熱費	1,111	6.3%	1,184	6.8%	-73	-6.2%
修繕費	432	2.5%	304	1.7%	+128	+42.1%
損害保険料	22	0.1%	21	0.1%	+0	+2.5%
その他賃貸事業費用	341	1.9%	313	1.8%	+27	+8.9%
減価償却費	3,358	19.1%	3,484	20.0%	-125	-3.6%
不動産等売却損	-	-	153	0.9%	-153	-100.0%
販売費・一般管理費	1,773	10.1%	1,770	10.2%	+3	+0.2%
資産運用報酬	1,429	8.1%	1,412	8.1%	+16	+1.2%
資産保管手数料	17	0.1%	17	0.1%	+0	-1.6%
一般事務手数料	68	0.4%	74	0.4%	-5	-7.8%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	-	+0.0%
その他費用	247	1.4%	255	1.5%	-7	-3.0%
営業利益	8,017	45.7%	7,720	44.3%	+296	+3.8%
営業外収益	20	0.1%	16	0.1%	+4	+28.0%
受取利息	2	0.0%	3	0.0%	+0	-29.2%
その他営業外収益	18	0.1%	13	0.1%	+5	+41.7%
営業外費用	1,343	7.7%	1,622	9.3%	-279	-17.2%
支払利息	959	5.5%	1,055	6.1%	-96	-9.1%
投資法人債利息	342	1.9%	409	2.3%	-67	-16.4%
投資法人債発行費	-	-	101	0.6%	-101	-100.0%
新投資口交付費	10	0.1%	35	0.2%	-25	-70.7%
その他営業外費用	30	0.2%	20	0.8%	+10	+52.4%
経常利益	6,694	38.1%	6,113	35.1%	+580	+9.5%
税引前当期純利益	6,694	38.1%	6,113	35.1%	+580	+9.5%
当期純利益	6,674	38.0%	6,113	35.1%	+561	+9.2%
当期未処分利益	6,674	38.0%	6,113	35.1%	+561	+9.2%
配当積立金(計上又は取崩)	-	-	432	2.5%	-432	-100.0%
分配金総額	6,674	38.0%	6,545	37.6%	+128	+2.0%
1口当たり分配金(円)	2,804		2,750		+0	+2.0%

財務指標

	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)	2012年11月期 (第18期:183日)	2012年5月期 (第17期:183日)
総資産(注1)	527,807百万円	527,025百万円	516,739百万円	462,503百万円	457,026百万円
物件数(注1)	103	97	97	94	91
有利子負債額(注1)	257,707百万円	257,333百万円	256,356百万円	226,606百万円	219,916百万円
純資産(注1)(注2)	237,208百万円	237,079百万円	228,142百万円	204,533百万円	205,682百万円
1口当たり純資産(注1)	99,659円	99,605円	98,958円	97,240円	97,786円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.5%	2.3%	2.2%	2.0%	2.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	5.6%	5.2%	4.9%	4.5%	4.7%
自己資本比率(注1)(注5)	44.9%	45.0%	44.2%	44.2%	45.0%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)	8.7倍	7.5倍	6.0倍	4.6倍	4.9倍
NOI	13,149百万円	12,796百万円	11,860百万円	11,729百万円	11,714百万円
FFO(注7)	10,033百万円	9,419百万円	8,466百万円	7,767百万円	8,002百万円
	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)	2010年5月期 (第13期:182日)	2010年5月期 (第12期:183日)
総資産(注1)	450,963百万円	416,471百万円	230,778百万円	231,043百万円	230,751百万円
物件数(注1)	90	86	50	50	49
有利子負債額(注1)	213,076百万円	237,162百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円
純資産(注1)(注2)	206,585百万円	148,413百万円	111,566百万円	111,791百万円	111,825百万円
1口当たり純資産(注1)	98,215円	102,261円	554,228円	555,349円	555,514円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.1%	2.7%	2.8%	3.0%	3.0%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	5.2%	25.6%	5.8%	6.2%	6.3%
自己資本比率(注1)(注5)	45.8%	35.6%	48.3%	48.4%	48.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)	4.4倍	(注8)3.8倍	6.1倍	6.9倍	7.1倍
NOI	11,507百万円	11,213百万円	6,662百万円	6,725百万円	6,776百万円
FFO(注7)	7,544百万円	(注8)6,861百万円	4,784百万円	5,006百万円	5,013百万円

(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)

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

(注5) 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産

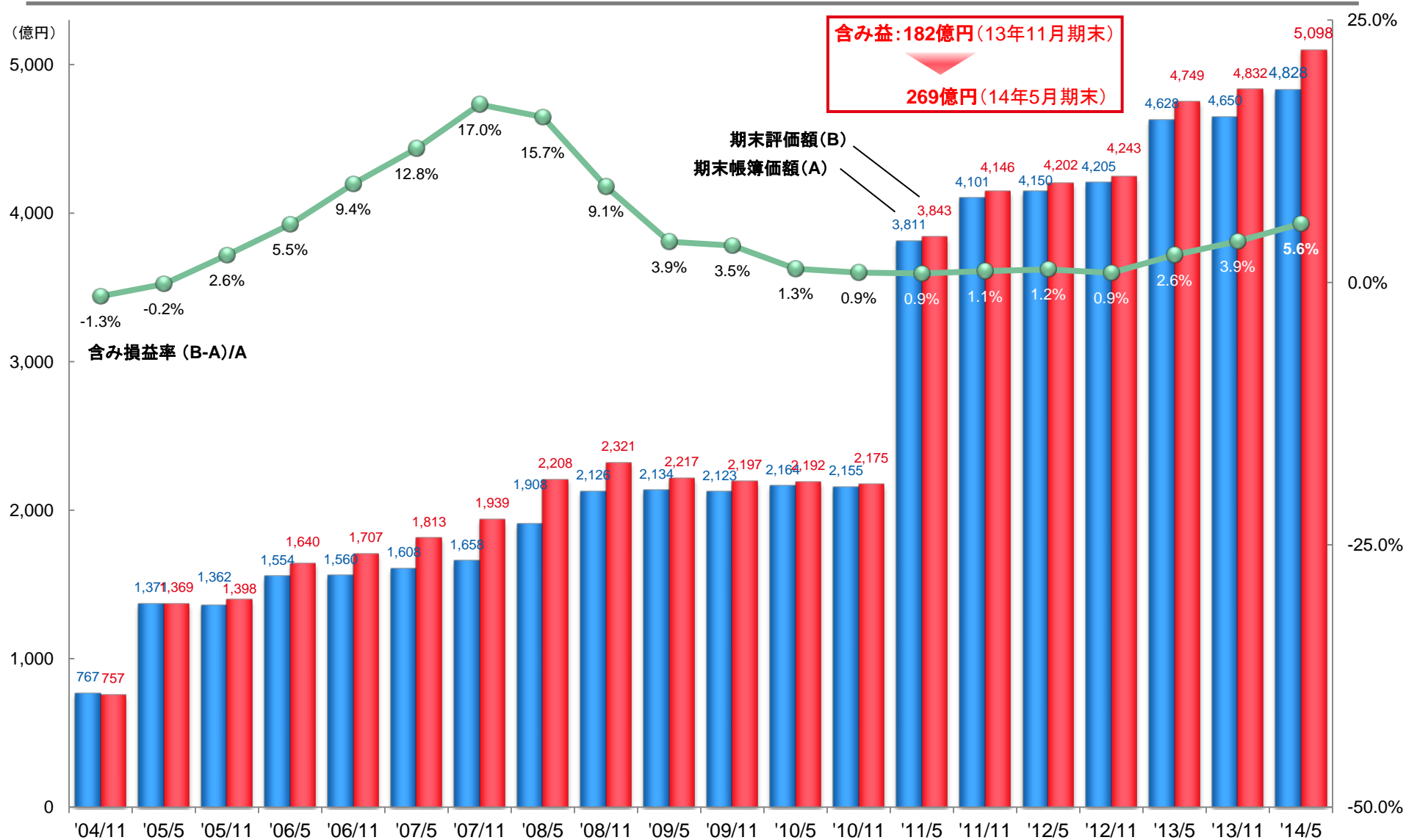
(注6) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 減価償却費 + 繰延資産償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

(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。

含み損益の推移

期末帳簿価額および期末評価額の推移



※「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。

期末評価額①

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第20期末(2013/11/30)				第21期末(2014/5/31)				第21期末と第20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	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化額)還元利回り	(変化額)含み損益	
商業	A1	ダイエー碑文谷	1	03/12/25	15,300	14,871	14,300	5.6%	▲571	14,790	14,300	5.6%	▲490	±0	±0%	±0%	+80	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,313	3,900	7.5%	▲1,413	5,592	4,270	6.6%	▲1,322	+370	+9.5%	▲0.9%	+91	日本不動産研究所
	A3	大丸ビーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	747	1,050	5.0%	+302	746	1,080	4.8%	+333	+30	+2.9%	▲0.2%	+31	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	4,364	5,190	6.3%	+825	4,308	5,190	6.3%	+881	±0	±0%	±0%	+55	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,801	10,000	7.9%	+198	9,699	10,100	7.8%	+400	+100	+1.0%	▲0.1%	+202	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,438	4,360	5.4%	▲2,078	6,447	4,560	5.3%	▲1,887	+200	+4.6%	▲0.1%	+191	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド塚本店	5	06/04/28	3,210	2,971	3,000	6.6%	+28	2,946	3,090	6.4%	+143	+90	+3.0%	▲0.2%	+115	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	5,180	4,640	5.6%	▲540	5,216	4,640	5.6%	▲576	±0	±0%	±0%	▲36	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	1,798	1,660	6.3%	▲138	1,772	1,720	6.1%	▲52	+60	+3.6%	▲0.2%	+86	日本不動産研究所
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,753	3,260	5.2%	▲493	3,740	3,090	5.0%	▲650	▲170	▲5.2%	▲0.2%	▲156	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,270	4,140	5.7%	▲130	4,254	4,160	5.6%	▲94	+20	+0.5%	▲0.1%	+35	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,487	3,780	6.2%	+292	3,448	3,910	6.0%	+461	+130	+3.4%	▲0.2%	+169	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	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,383	1,880	5.5%	▲503	2,370	1,920	5.4%	▲450	+40	+2.1%	▲0.1%	+53	日本不動産研究所
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,431	24,400	4.8%	+1,968	22,362	24,500	4.8%	+2,137	+100	+0.4%	±0%	+169	日本不動産研究所
	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,616	2,970	5.0%	+353	2,696	3,030	4.9%	+333	+60	+2.0%	▲0.1%	▲20	日本不動産研究所
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,574	1,850	4.2%	+275	1,570	1,930	4.0%	+359	+80	+4.3%	▲0.2%	+83	日本不動産研究所
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,475	2,770	5.9%	+294	2,459	2,790	5.4%	+330	+20	+0.7%	▲0.5%	+36	日本不動産研究所
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,936	7,690	6.7%	+753	6,877	7,820	6.6%	+942	+130	+1.7%	▲0.1%	+188	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	4,530	4,790	6.8%	+259	4,475	4,940	6.6%	+464	+150	+3.1%	▲0.2%	+205	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	2,391	1,760	5.7%	▲631	2,368	1,840	5.7%	▲528	+80	+4.5%	±0%	+102	日本不動産研究所
A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,158	5,300	4.6%	+141	5,129	5,340	4.5%	+210	+40	+0.8%	▲0.1%	+68	日本不動産研究所	
A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,320	3,510	5.3%	+189	3,286	3,580	5.2%	+293	+70	+2.0%	▲0.1%	+103	日本不動産研究所	
A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	2,950	5.4%	+209	2,740	2,980	5.4%	+239	+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	2,350	5.4%	+79	2,270	2,370	5.4%	+99	+20	+0.9%	±0%	+20	日本不動産研究所	
A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	28,914	31,600	4.6%	+2,685	28,757	32,300	4.5%	+3,542	+700	+0	▲0.1%	+856	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	5,247	5,930	6.4%	+682	5,206	5,940	6.4%	+733	+10	+0	±0%	+50	日本不動産研究所	
A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,543	4,600	6.4%	+56	4,518	4,600	6.3%	+81	±0	±0	▲0.1%	+24	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	-	-	-	-	6,820	6,510	5.3%	▲310	-	-	-	▲310	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	2,140	2,880	4.7%	+739	2,127	2,840	4.6%	+712	▲40	▲1.4%	▲0.1%	▲27	谷澤総合鑑定所
	B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,260	4,720	5.8%	▲540	5,344	4,650	5.7%	▲694	▲70	▲1.5%	▲0.1%	▲153	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,753	2,290	6.4%	+536	1,718	2,270	6.3%	+551	▲20	▲0.9%	▲0.1%	+14	日本不動産研究所
	B4	丸増麴町ビル	1	04/03/29	2,350	2,477	2,280	4.4%	▲197	2,471	2,320	4.1%	▲151	+40	+1.8%	▲0.3%	+45	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,247	3,330	4.6%	+1,082	2,302	3,380	4.5%	+1,077	+50	+1.5%	▲0.1%	▲4	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	24,817	24,800	5.7%	▲17	24,679	25,100	5.6%	+420	+300	+1.2%	▲0.1%	+437	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,083	28,400	5.3%	+9,316	19,012	29,000	5.2%	+9,987	+600	+2.1%	▲0.1%	+670	谷澤総合鑑定所

期末評価額②

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第20期末(2013/11/30)				第21期末(2014/5/31)				第21期末と第20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	④-② (変化額) 評価額	④/②-1 (変化率) 評価額	(変化額) 還元 利回り	(変化額) 含み損益		
オフィス	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,737	7,880	5.1%	▲857	8,707	8,310	5.0%	▲397	+430	+5.5%	▲0.1%	+460	日本不動産研究所	
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,239	4,880	4.9%	+640	4,326	4,970	4.8%	+643	+90	+1.8%	▲0.1%	+3	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	13,300	4.5%	▲1,330	14,603	13,500	4.4%	▲1,103	+200	+1.5%	▲0.1%	+226	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	12,031	10,800	4.5%	▲1,231	12,305	10,700	4.4%	▲1,605	▲100	▲0.9%	▲0.1%	▲373	日本不動産研究所	
	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,605	6,170	4.8%	▲435	6,563	6,260	4.7%	▲303	+90	+1.5%	▲0.1%	+131	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	5,993	6,030	5.2%	+36	5,978	6,140	5.1%	+161	+110	+1.8%	▲0.1%	+125	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	7,129	6,780	5.3%	▲349	7,091	6,870	5.2%	▲221	+90	+1.3%	▲0.1%	+128	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	3,804	3,830	5.9%	+25	3,790	3,900	5.8%	+109	+70	+1.8%	▲0.1%	+84	日本不動産研究所	
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,251	3,490	4.8%	+238	3,245	3,500	4.8%	+254	+10	+0.3%	±0%	+16	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	2,505	2,750	5.5%	+244	2,497	2,800	5.4%	+302	+50	+1.8%	▲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	1,827	1,880	5.3%	+52	1,852	1,900	5.2%	+47	+20	+1.1%	▲0.1%	▲5	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	2,200	2,000	4.6%	▲200	2,194	2,020	4.4%	▲174	+20	+1.0%	▲0.2%	+26	日本不動産研究所	
	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,001	1,180	5.6%	+178	1,046	1,180	5.5%	+133	±0	±0%	▲0.1%	▲45	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	1,646	1,500	5.5%	▲146	1,632	1,510	5.4%	▲122	+10	+0.7%	▲0.1%	+24	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	9,566	10,200	5.0%	+633	9,507	10,400	4.9%	+892	+200	+2.0%	▲0.1%	+259	谷澤総合鑑定所	
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,732	6,570	4.7%	▲162	6,704	6,610	4.6%	▲94	+40	+0.6%	▲0.1%	+68	日本不動産研究所	
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,696	2,700	5.0%	+3	2,685	2,720	4.9%	+34	+20	+0	▲0.1%	+31	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	1,626	1,520	5.6%	▲106	1,619	1,530	5.5%	▲89	+10	+0.7%	▲0.1%	+17	日本不動産研究所	
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,109	1,160	5.8%	+50	1,103	1,200	5.7%	+96	+40	+3.4%	▲0.1%	+46	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	2,458	2,680	4.5%	+221	2,514	2,700	4.4%	+185	+20	+0.7%	▲0.1%	▲35	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	6,527	6,900	5.4%	+372	6,468	6,900	5.3%	+431	±0	±0%	▲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	4,436	4,220	5.5%	▲216	4,407	4,250	5.4%	▲157	+30	+0.7%	▲0.1%	+59	谷澤総合鑑定所	
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,573	2,400	5.9%	▲173	2,551	2,350	5.8%	▲201	▲50	▲2.1%	▲0.1%	▲27	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	9,191	9,940	6.0%	+748	9,172	9,700	5.9%	+527	▲240	▲2.4%	▲0.1%	▲220	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	1,785	1,830	6.2%	+44	1,859	1,870	6.1%	+10	+40	+2.2%	▲0.1%	▲33	谷澤総合鑑定所	
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	933	1,020	6.5%	+86	924	1,040	6.4%	+115	+20	+2.0%	▲0.1%	+28	谷澤総合鑑定所	
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	9,249	10,800	5.5%	+1,550	9,147	11,100	5.4%	+1,952	+300	+2.8%	▲0.1%	+401	谷澤総合鑑定所	
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,160	2,560	5.3%	+399	2,147	2,680	5.2%	+532	+120	+4.7%	▲0.1%	+133	日本不動産研究所	
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,385	2,550	5.1%	+164	2,372	2,560	5.1%	+187	+10	+0.4%	±0%	+22	日本不動産研究所	
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	-	-	-	-	1,544	1,760	6.0%	+215	-	-	-	+215	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	-	-	-	-	1,277	1,670	5.6%	+392	-	-	-	+392	日本不動産研究所	
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	-	-	-	-	2,194	2,340	4.5%	+145	-	-	-	+145	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	20,670	20,800	5.7%	+129	20,628	20,800	5.7%	+171	±0	±0%	±0%	+42	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	1,731	2,140	4.7%	+408	1,717	2,180	4.6%	+462	+40	+1.9%	▲0.1%	+54	日本土地建物
C3		MZビル	9	08/04/10	3,800	3,507	3,350	6.1%	▲157	3,459	3,410	6.0%	▲49	+60	+1.8%	▲0.1%	+108	日本不動産研究所	

期末評価額③

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第20期末(2013/11/30)				第21期末(2014/5/31)				第21期末と第20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	④-② (変化額) 評価額	④/②-1 (変化率) 評価額	(変化額) 還元 利回り	(変化額) 含み損益		
ホテル	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	4,462	4,340	5.7%	▲122	4,429	4,430	5.6%	±0	+90	+2.1%	▲0.1%	+122	日本土地建物	
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,569	7,630	5.9%	+60	7,521	8,000	5.7%	+478	+370	+4.8%	▲0.2%	+418	日本土地建物	
	C6	ホテルJALシティ四谷 東京	17	11/12/26	4,200	4,282	4,390	6.9%	+107	4,272	4,650	6.5%	+377	+260	+5.9%	▲0.4%	+269	日本不動産研究所	
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,180	5,310	5.1%	+129	5,151	5,390	5.0%	+238	+80	+0	▲0.1%	+108	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	2,055	2,410	6.1%	+354	2,022	2,490	5.9%	+467	+80	+0	▲0.2%	+113	日本不動産研究所	
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	-	-	-	-	3,661	3,510	4.7%	▲151	-	-	-	▲151	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	1,616	2,040	5.2%	+423	1,632	2,020	5.1%	+387	▲20	▲1.0%	▲0.1%	▲35	谷澤総合鑑定所	
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,555	2,120	5.1%	+564	1,560	2,110	5.0%	+549	▲10	▲0.5%	▲0.1%	▲15	日本不動産研究所	
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,069	1,160	5.1%	+90	1,059	1,180	5.0%	+120	+20	+1.7%	▲0.1%	+30	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	3,337	4,030	5.4%	+692	3,312	4,110	5.3%	+797	+80	+2.0%	▲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	1,053	1,180	7.6%	+126	1,045	1,200	7.5%	+154	+20	+1.7%	▲0.1%	+28	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	2,715	3,220	6.0%	+504	2,680	3,280	5.9%	+599	+60	+1.9%	▲0.1%	+95	日本不動産研究所	
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,126	1,330	5.9%	+203	1,119	1,370	5.8%	+250	+40	+3.0%	▲0.1%	+46	谷澤総合鑑定所	
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	577	617	7.2%	+39	600	626	7.1%	+25	+9	+1.5%	▲0.1%	▲14	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	469	495	6.2%	+25	467	503	6.1%	+35	+8	+1.6%	▲0.1%	+9	日本不動産研究所	
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	958	999	6.2%	+40	952	1,020	6.1%	+67	+21	+2.1%	▲0.1%	+27	日本不動産研究所	
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	404	476	5.7%	+71	399	485	5.6%	+85	+9	+1.9%	▲0.1%	+13	日本不動産研究所	
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,952	3,060	5.0%	+107	2,923	3,120	4.9%	+196	+60	+2.0%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所	
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,385	1,340	5.6%	▲45	1,366	1,370	5.5%	+3	+30	+2.2%	▲0.1%	+48	日本不動産研究所	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,173	1,180	5.5%	+6	1,157	1,200	5.4%	+42	+20	+1.7%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所	
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,106	3,630	6.5%	+523	3,058	3,840	6.4%	+781	+210	+5.8%	▲0.1%	+257	日本不動産研究所	
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,367	1,360	5.5%	▲7	1,349	1,380	5.4%	+30	+20	+1.5%	▲0.1%	+38	日本土地建物	
	D20	UURコート札幌篠路吾番館	10	08/11/11	870	823	817	6.1%	▲6	812	817	6.1%	+4	±0	±0%	±0%	+11	日本土地建物	
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	871	688	5.5%	▲183	863	703	5.4%	▲160	+15	+2.2%	▲0.1%	+23	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	1,483	1,490	5.6%	+6	1,464	1,530	5.5%	+65	+40	+2.7%	▲0.1%	+58	日本不動産研究所	
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	3,027	3,220	5.2%	+192	2,995	3,320	5.1%	+324	+100	+3.1%	▲0.1%	+131	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	2,077	2,420	5.8%	+342	2,047	2,530	5.7%	+482	+110	+4.5%	▲0.1%	+140	日本不動産研究所	
	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,478	1,510	5.5%	+31	1,459	1,530	5.4%	+70	+20	+1.3%	▲0.1%	+38	日本不動産研究所	
	その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,684	1,950	6.3%	+265	1,657	1,980	6.2%	+322	+30	+1.5%	▲0.1%	+56	日本土地建物
		E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	5,092	5,120	5.9%	+27	5,059	5,200	5.8%	+140	+80	+0	▲0	+113	日本不動産研究所
		E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	4,329	4,460	6.7%	+130	4,280	4,550	6.6%	+269	+90	+0	▲0	+139	日本不動産研究所
E4		ザ・ブレイス オフトウキョウ	21	14/05/01	3,500	-	-	-	-	3,640	3,890	5.5%	+249	-	-	-	+249	日本不動産研究所	
合計					493,124	465,001	483,232	5.5%	+18,230	482,847	509,824	5.4%	+26,976	+6,912	+1.4%	▲0.1%	+8,745		

(※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。そのため、取得日は最初の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(※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)」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、変化率は第21期中に取得・売却した物件を除いて算出しています。

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 大丸ビーコック 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 クラブ香里ヶ丘	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)
不動産賃貸事業収益	17,548,036	459,360	234,913	30,000	257,038	451,674	161,753	(注1)	139,095	(注1)	93,779	207,942	151,999	298,429
賃貸事業収入	16,348,932	459,360	175,552	30,000	204,388	451,674	138,969	(注1)	138,684	(注1)	75,009	155,133	151,999	298,423
その他賃貸事業収入	1,199,103	-	59,361	-	52,650	-	22,783	(注1)	411	(注1)	18,769	52,809	-	5
不動産賃貸事業費用	7,734,085	130,594	297,028	5,366	162,993	179,043	92,375	(注1)	50,970	(注1)	26,098	96,042	71,709	35,530
公租公課	1,287,000	37,180	15,387	3,307	11,074	41,102	15,798	(注1)	12,136	(注1)	3,114	13,331	20,162	35,090
諸経費	3,088,249	8,086	189,889	823	87,004	7,991	47,999	(注1)	6,479	(注1)	9,197	66,505	12,500	440
外注委託費	1,180,470	5,700	58,624	300	38,644	1,200	19,849	(注1)	2,700	(注1)	6,655	18,959	1,500	288
水道光熱費	1,111,046	-	35,143	-	41,290	-	23,111	(注1)	129	(注1)	-	43,044	-	-
損害保険料	22,291	832	417	29	324	912	185	(注1)	242	(注1)	64	196	414	152
修繕費	432,966	1,553	63,126	494	5,925	3,008	3,510	(注1)	2,585	(注1)	772	3,484	5,091	-
その他賃貸事業費用	341,473	-	32,577	-	819	2,870	1,343	(注1)	821	(注1)	1,705	821	5,494	-
減価償却費	3,358,834	85,328	91,751	1,235	64,914	129,949	28,577	(注1)	32,354	(注1)	13,786	16,205	39,046	-
不動産賃貸事業利益	9,813,951	328,765	-62,114	24,633	94,044	272,631	69,377	67,903	88,125	26,413	67,680	111,900	80,290	262,899
減価償却費控除前利益(NOI)	13,172,786	414,093	29,637	25,869	158,959	402,580	97,955	92,922	120,480	52,589	81,466	128,105	119,337	262,899
資本的支出額	2,043,455	4,436	385,929	-	9,432	27,792	37,057	-	69,080	-	-	450	-	-
稼働率(2014年5月末時点)	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.9%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.44%	5.43%	0.88%	6.75%	6.13%	7.27%	3.02%	5.81%	4.55%	5.17%	4.35%	6.27%	5.59%	4.43%

(単位:千円)	A14 アクティオーレ 関内	A15 心齋橋OPA 本館	A16 心齋橋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
不動産賃貸事業収益	59,236	707,754	87,768	43,480	108,373	694,764	224,106	(注1)	174,245	147,997	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	59,176	706,736	87,768	34,600	95,226	534,627	223,079	(注1)	160,644	117,647	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	60	1,018	-	8,880	13,147	160,136	1,026	(注1)	13,601	30,349	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業費用	24,580	163,483	48,452	15,781	45,457	557,774	97,827	(注1)	71,978	83,950	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	2,797	75,227	8,600	2,710	6,907	54,164	25,573	(注1)	7,237	6,522	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
諸経費	7,976	7,652	10,909	9,533	18,916	424,502	16,433	(注1)	34,843	42,107	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	5,831	3,340	307	2,593	6,154	126,455	1,800	(注1)	9,852	10,336	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	-	-	-	3,645	12,013	127,526	-	(注1)	13,343	25,906	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	62	830	127	40	122	993	595	(注1)	123	111	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	1,323	810	10,474	3,224	585	34,945	1,448	(注1)	947	601	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	759	2,671	-	29	41	134,581	12,589	(注1)	10,576	5,152	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	13,806	80,603	28,941	3,537	19,634	79,107	55,820	(注1)	29,898	35,320	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	34,656	544,271	39,315	27,698	62,915	136,989	126,279	31,375	102,267	64,046	50,089	45,550	605,569	160,476
減価償却費控除前利益(NOI)	48,462	624,874	68,257	31,236	82,550	216,097	182,099	53,720	132,165	99,366	50,089	45,550	762,496	200,626
資本的支出額	665	11,591	110,137	-	3,107	28,849	696	-	931	1,504	-	-	-	-
稼働率(2014年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.03%	5.50%	4.94%	3.96%	6.39%	6.16%	7.55%	4.31%	5.21%	5.95%	3.86%	4.25%	5.17%	7.37%

注記についてはP32をご参照ください。

物件収支・稼働率②

(単位:千円)	A31	A32	商業施設計	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11
	天神ロフトビル	鳴海ショッピングセンター(敷地)		T&G浜松町ビル	SK名古屋ビルディング	福岡アーセオンビル	丸増麹町ビル	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	278,975	(注1)	6,393,505	80,679	151,257	114,625	72,769	114,579	1,054,197	836,818	275,689	178,715	385,938	329,263
賃貸事業収入	255,253	(注1)	5,934,770	72,995	137,435	102,240	67,678	113,945	936,674	836,594	249,166	161,459	378,200	301,093
その他賃貸事業収入	23,721	(注1)	458,734	7,683	13,821	12,385	5,091	634	117,522	223	26,523	17,256	7,737	28,170
不動産賃貸事業費用	103,847	(注1)	2,703,366	36,058	87,438	75,370	45,122	39,671	502,585	211,437	92,525	83,986	118,483	192,685
公租公課	-	(注1)	440,218	8,901	14,479	7,182	12,913	10,911	85,538	50,318	12,537	10,212	38,934	37,538
諸経費	79,579	(注1)	1,118,444	14,551	53,141	33,226	20,408	19,019	228,823	10,838	45,849	49,190	44,755	92,307
外注委託費	43,438	(注1)	373,484	4,913	23,036	12,254	7,883	13,857	96,813	6,000	19,106	17,844	24,601	30,890
水道光熱費	32,334	(注1)	357,486	6,031	18,297	15,804	7,736	634	116,968	-	25,824	17,675	17,214	31,751
損害保険料	308	(注1)	8,614	79	268	117	366	93	1,180	924	218	135	293	369
修繕費	1,368	(注1)	156,622	2,277	10,938	4,990	2,505	4,434	10,032	3,899	592	13,224	1,319	26,852
その他賃貸事業費用	2,129	(注1)	222,236	1,250	600	59	1,918	-	3,827	14	106	309	1,324	2,444
減価償却費	24,267	(注1)	1,144,703	12,605	19,817	34,961	11,800	9,740	188,223	150,281	34,139	24,583	34,794	62,839
不動産賃貸事業利益	175,127	50,957	3,690,138	44,621	63,818	39,255	27,647	74,907	551,611	625,380	183,164	94,729	267,454	136,577
減価償却費控除前利益(NOI)	199,395	50,957	4,834,841	57,226	83,635	74,216	39,447	84,648	739,835	775,661	217,303	119,312	302,248	199,417
資本的支出額	-	-	691,663	-	103,683	-	1,096	64,289	44,916	62,634	3,563	113,146	7,990	336,768
稼働率(2014年5月末時点)	99.2%	100.0%	99.7%	100.0%	70.8%	100.0%	91.3%	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.6%
修正NOI利回り	8.06%	4.63%	5.30%	5.08%	3.11%	7.16%	3.37%	7.90%	6.18%	8.10%	5.13%	5.70%	4.10%	3.31%

(単位:千円)	B12	B13	B14	B15	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B25	B26	B27	B28
	UUR築地ビル	パシフィックマークス鳥島	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
不動産賃貸事業収益	122,327	247,072	177,312	178,669	113,342	84,364	74,375	50,436	57,598	52,996	337,002	208,649	103,071	45,564
賃貸事業収入	111,327	214,918	160,883	148,926	108,965	84,364	70,857	42,820	48,942	46,881	293,470	182,741	92,656	40,118
その他賃貸事業収入	10,999	32,153	16,428	29,742	4,376	-	3,518	7,616	8,656	6,115	43,532	25,907	10,414	5,445
不動産賃貸事業費用	86,642	123,339	138,863	106,480	37,110	17,794	40,049	22,814	40,663	39,277	127,733	99,085	49,604	24,702
公租公課	11,885	18,978	20,480	14,734	9,987	3,783	7,080	6,083	5,048	5,456	19,937	12,621	11,734	5,627
諸経費	27,687	68,492	51,490	63,169	14,981	3,635	21,177	9,096	26,515	16,587	47,206	50,036	26,826	11,975
外注委託費	8,506	22,412	23,013	30,903	7,560	2,510	4,969	3,480	7,665	6,156	18,155	22,465	15,981	4,670
水道光熱費	9,609	26,703	21,351	29,651	5,174	-	4,754	3,916	9,872	5,748	26,970	19,177	7,136	5,671
損害保険料	147	308	331	281	78	38	79	40	91	89	246	145	110	69
修繕費	4,609	15,461	1,424	1,229	2,098	1,087	10,966	222	7,311	1,065	1,221	7,399	3,453	1,393
その他賃貸事業費用	4,814	3,606	5,369	1,103	70	-	408	1,436	1,573	3,528	613	848	144	171
減価償却費	47,069	35,867	66,892	28,576	12,141	10,374	11,791	7,634	9,100	17,233	60,589	36,428	11,043	7,098
不動産賃貸事業利益	35,685	123,732	38,449	72,189	76,232	66,569	34,325	27,622	16,935	13,718	209,268	109,563	53,466	20,862
減価償却費控除前利益(NOI)	82,755	159,600	105,342	100,766	88,374	76,944	46,117	35,257	26,035	30,952	269,857	145,992	64,510	27,960
資本的支出額	5,352	20,667	28,493	14,563	5,505	2,317	36,969	993	54,334	2,530	1,163	5,150	-	-
稼働率(2014年5月末時点)	100.0%	98.3%	73.4%	84.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	100.0%	96.4%	62.8%
修正NOI利回り	2.42%	5.26%	3.00%	5.16%	5.39%	6.00%	4.89%	3.20%	4.93%	3.63%	5.47%	4.28%	4.70%	3.46%

注記についてはP32をご参照ください。

物件収支・稼働率③

(単位:千円)	B29	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42
	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂	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 (注2)
不動産賃貸事業収益	53,052	77,326	261,119	144,214	87,675	498,170	98,856	57,895	420,017	116,230	90,973	43,525	29,075	31,736
賃貸事業収入	46,553	71,242	223,553	126,697	79,803	457,197	89,414	51,390	371,116	104,110	82,989	39,862	26,681	30,153
その他賃貸事業収入	6,498	6,084	37,565	17,516	7,872	40,972	9,442	6,505	48,901	12,119	7,984	3,662	2,393	1,583
不動産賃貸事業費用	27,842	37,653	181,830	74,498	74,597	247,459	54,959	33,552	241,622	50,928	35,610	19,757	14,585	10,674
公租公課	2,135	5,440	25,582	15,936	11,960	36,437	8,946	5,011	33,257	11,081	5,766	-	-	-
諸経費	17,531	26,085	79,961	28,868	25,171	136,445	25,849	18,013	100,555	22,861	17,519	7,924	5,903	6,283
外注委託費	4,857	3,861	29,824	10,542	11,332	63,172	8,309	6,806	46,940	7,333	8,764	4,726	3,824	3,813
水道光熱費	6,100	6,440	38,194	14,780	10,848	61,214	9,581	8,836	47,952	13,123	6,157	3,217	2,111	1,958
損害保険料	53	45	340	176	168	586	117	67	471	124	113	53	51	30
修繕費	1,212	15,252	1,907	1,960	404	7,107	4,891	1,265	2,616	1,553	306	74	29	52
その他賃貸事業費用	5,307	485	9,693	1,408	2,417	4,364	2,949	1,037	2,575	725	2,177	-146	-112	428
減価償却費	8,175	6,127	76,286	29,693	37,465	74,576	20,163	10,527	107,808	16,985	12,324	11,833	8,682	4,390
不動産賃貸事業利益	25,209	39,673	79,289	69,716	13,077	250,710	43,897	24,343	178,395	65,302	55,363	23,767	14,489	21,062
減価償却費控除前利益(NOI)	33,384	45,800	155,575	99,409	50,543	325,287	64,060	34,871	286,204	82,287	67,687	35,600	23,171	25,452
資本的支出額	1,648	63,525	17,605	400	14,715	50,829	93,924	2,060	6,014	3,576	-	-	-	-
稼働率(2014年5月末時点)	100.0%	79.7%	96.1%	86.4%	70.1%	98.4%	100.0%	89.8%	98.6%	100.0%	94.6%	96.2%	85.1%	100.0%
修正NOI利回り	5.77%	3.73%	4.55%	4.36%	3.80%	6.80%	7.18%	7.09%	6.04%	7.86%	5.90%	8.35%	6.14%	6.07%

(単位:千円)	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	ホテル 計	D1	D4	D6
		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	ホテルJAL シティ四谷 東京	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
不動産賃貸事業収益	7,457,189	739,511	57,000	135,387	156,463	249,078	184,654	180,194	(注1)	18,978	(注1)	67,250	60,560	32,400
賃貸事業収入	6,806,127	739,511	57,000	135,387	140,687	249,078	183,140	163,947	(注1)	18,587	(注1)	63,426	60,560	32,400
その他賃貸事業収入	651,061	-	-	-	15,775	-	1,514	16,247	(注1)	390	(注1)	3,823	-	-
不動産賃貸事業費用	3,545,099	186,650	21,193	81,484	76,895	98,514	55,477	51,969	(注1)	3,195	(注1)	62,979	18,255	12,989
公租公課	604,465	90,829	6,051	10,190	10,669	15,314	19,900	-	(注1)	-	(注1)	2,671	3,509	1,707
諸経費	1,569,966	53,741	621	22,723	20,001	11,021	10,689	21,971	(注1)	575	(注1)	34,800	1,180	362
外注委託費	649,763	25,915	540	7,692	5,993	1,020	3,555	6,401	(注1)	195	(注1)	8,384	604	324
水道光熱費	664,193	4,328	-	1,955	13,428	-	-	15,053	(注1)	338	(注1)	1,248	-	-
損害保険料	8,507	1,143	81	177	189	338	205	210	(注1)	16	(注1)	74	72	37
修繕費	178,643	22,227	-	759	364	7,508	6,728	306	(注1)	26	(注1)	21,138	503	1
その他賃貸事業費用	68,857	126	-	12,137	26	2,154	200	-	(注1)	-	(注1)	3,953	-	-
減価償却費	1,370,667	42,079	14,520	48,570	46,224	72,178	24,887	29,998	(注1)	2,619	(注1)	25,507	13,565	10,918
不動産賃貸事業利益	3,912,090	552,860	35,806	53,903	79,567	150,563	129,176	128,224	47,385	15,783	1,193,270	4,270	42,304	19,410
減価償却費控除前利益(NOI)	5,282,757	594,939	50,327	102,474	125,791	222,742	154,064	158,223	80,707	18,403	1,507,672	29,778	55,869	30,329
資本的支出額	1,170,431	-	-	303	13,425	41,726	15,006	1,446	-	-	71,907	41,291	18,934	389
稼働率(2014年5月末時点)	94.0%	99.8%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	96.1%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.28%	5.64%	5.36%	5.41%	5.34%	5.84%	7.36%	5.62%	7.34%	5.51%	5.80%	2.95%	6.67%	5.18%

注記についてはP32をご参照ください。

物件収支・稼働率④

(単位:千円)	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20
	太平洋セメント メゾン淳閑	太平洋セメント 習志野宅	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 東久留米寮 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	グランルージュ栄	グランルージュ栄 II	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート 札幌篠路香番館
不動産賃貸事業収益	124,080	51,960	(注1)	52,705	(注1)	16,848	38,792	17,172	96,508	44,536	38,531	164,882	44,122	33,124
賃貸事業収入	124,080	51,960	(注1)	52,519	(注1)	16,848	38,792	17,172	92,960	44,536	38,531	157,495	44,076	33,124
その他賃貸事業収入	-	-	(注1)	185	(注1)	-	-	-	3,547	-	-	7,386	46	-
不動産賃貸事業費用	35,332	14,061	(注1)	28,452	(注1)	3,127	9,680	6,812	55,431	22,428	19,218	87,514	25,296	15,849
公租公課	8,631	4,051	(注1)	4,790	(注1)	1,306	2,426	1,294	5,051	3,165	2,659	9,207	3,030	2,485
諸経費	1,450	1,130	(注1)	5,757	(注1)	192	1,168	538	21,216	482	119	30,405	3,966	2,110
外注委託費	1,236	513	(注1)	1,914	(注1)	168	396	174	7,393	-	-	9,783	2,734	1,954
水道光熱費	-	-	(注1)	2,554	(注1)	-	-	-	43	-	-	3,037	968	-
損害保険料	214	110	(注1)	73	(注1)	24	58	30	110	79	64	191	63	65
修繕費	-	506	(注1)	1,193	(注1)	-	714	334	8,537	402	51	3,699	199	90
その他賃貸事業費用	-	-	(注1)	20	(注1)	-	-	-	5,132	-	4	13,694	-	-
減価償却費	25,250	8,879	(注1)	17,904	(注1)	1,627	6,085	4,979	29,162	18,781	16,439	47,901	18,299	11,253
不動産賃貸事業利益	88,747	37,898	62,705	24,253	16,965	13,720	29,112	10,359	41,076	22,108	19,312	77,368	18,826	17,275
減価償却費控除前利益(NOI)	113,998	46,777	102,975	42,157	21,660	15,348	35,197	15,339	70,239	40,889	35,752	125,269	37,126	28,528
資本的支出額	-	-	4,485	10,942	27,978	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稼働率(2014年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.48%	8.23%	6.81%	6.62%	7.01%	6.41%	6.60%	6.84%	4.44%	5.22%	5.52%	7.30%	5.05%	6.58%

(単位:千円)	D21	D22	D23	D24	D25	住居 計	E1	E2	E3	E4	その他 計
	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(注3)	グランルージュ 中之島南		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	
不動産賃貸事業収益	27,989	52,242	121,556	108,491	55,290	1,386,890	(注1)	(注1)	257,611	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	27,232	52,242	115,469	103,994	54,490	1,359,760	(注1)	(注1)	229,362	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	757	-	6,086	4,496	799	27,130	(注1)	(注1)	28,248	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業費用	21,785	28,063	69,717	56,602	24,027	675,798	(注1)	(注1)	120,493	(注1)	(注1)
公租公課	1,596	4,005	5,741	7,738	-	85,020	(注1)	(注1)	-	(注1)	(注1)
諸経費	11,759	5,201	26,977	18,291	5,232	175,607	(注1)	(注1)	71,010	(注1)	(注1)
外注委託費	2,799	3,871	14,145	8,725	3,367	69,313	(注1)	(注1)	29,632	(注1)	(注1)
水道光熱費	749	-	2,451	5,944	661	17,659	(注1)	(注1)	36,603	(注1)	(注1)
損害保険料	45	85	156	168	59	2,028	(注1)	(注1)	442	(注1)	(注1)
修繕費	5,630	1,237	7,368	1,452	786	56,043	(注1)	(注1)	336	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	2,534	7	2,856	2,000	357	30,562	(注1)	(注1)	3,995	(注1)	(注1)
減価償却費	8,429	18,855	36,997	30,572	18,795	415,170	(注1)	(注1)	49,483	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	6,203	24,179	51,839	51,889	31,262	711,092	35,122	120,989	137,118	14,128	307,359
減価償却費控除前利益(NOI)	14,633	43,034	88,836	82,461	50,058	1,126,263	61,646	154,475	186,601	18,528	421,251
資本的支出額	-	-	5,431	-	-	109,452	-	-	-	-	-
稼働率(2014年5月末時点)	86.0%	100.0%	100.0%	87.7%	94.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.26%	5.50%	6.14%	8.07%	6.75%	6.07%	6.03%	6.01%	8.06%	6.12%	6.62%

(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おりません。

(注2)本物件は、平成26年4月1日付で「丸紅東京本社 三田別館」より名称変更しています。

(注3)本物件は、平成25年10月1日付で「グレンパーク札幌プレミアタワー」より名称変更しています。

ポートフォリオ一覧①

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	3.1%	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	1.4%	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	0.2%	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	2.2%	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	1.3%	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	1.1%	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	0.8%	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	0.9%	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	1.4%	53,363.57	—	30,453.73	—	9期	2008年2月18日
	A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,410	0.5%	375.17	2,238.82	1,938.56	19	10期	2008年6月30日
	A15	心斎橋OPA本館	地方(大阪)	大阪府大阪市	22,800	4.6%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010年12月1日
	A16	心斎橋OPAきれい館	地方(大阪)	大阪府大阪市	2,770	0.6%	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	1.4%	83,810.27	54,689.28	40,152.73	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	1.0%	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	0.7%	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	5.6%	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	0.9%	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	1.3%	60,747.02	—	60,419.26	—	21期	2014年4月8日	
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	0.5%	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	1.1%	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	丸増麴町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.5%	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
	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	2.9%	7,265.79	58,882.64	27,788.73	7	3期	2004年12月2日

ポートフォリオ一覧②

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
オフィスビル	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	3.9%	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	1.0%	—	—	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	1.7%	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	3.0%	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	2.4%	3,201.80	19,802.22	11,119.39	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	1.4%	1,418.01	6,936.48	5,971.42	14	15期	2010年12月1日
	B13	パシフィックスマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.2%	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	1.4%	2,525.41	15,387.49	10,759.29	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	0.8%	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	0.7%	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
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	都心6区	東京都中央区	1,890	0.4%	550.67	3,627.03	2,631.17	15	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	2.0%	1,183.52	10,694.91	7,398.89	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	1.4%	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	0.6%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010年12月1日
	B28	パシフィックマークス青葉台	東京23区	東京都目黒区	1,620	0.3%	701.83	3,215.11	2,486.40	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	1,742.04	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	1.4%	2,053.30	16,142.54	11,040.04	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	7,623.58	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	5,617.35	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	1.9%	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	0.4%	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	1.9%	2,733.00	24,412.67	17,967.46	10	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	0.5%	488.93	3,227.62	2,231.84	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%	2,145.00	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014年6月13日	

ポートフォリオ一覧③

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
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	4.3%	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	2.0%	—	—	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	0.8%	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	1.0%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008年6月30日	
	C5	ホテルJALシティ那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.5%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011年10月25日	
	C6	ホテルJALシティ四谷 東京	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	1.0%	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	0.3%	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	グランルージュ栄	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	グランルージュ栄Ⅱ	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	1,300	0.3%	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	0.7%	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コート札幌篠路吉番館	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	0.6%	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	グランルージュ中之島南	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	
	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	2006年5月29日
		E2	KDDI府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	1.0%	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 プレイス オブ 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	
合計					496,724	100.0%	660,645.49	1,151,350.56	1,095,371.42	8.31			

(注1) 賃貸可能面積は2014年5月末の数値を記載しています。

(注2) ポートフォリオPMLは2014年5月末のポートフォリオのPML値です。そのため、2014年6月1日以降取得した物件のPML値は考慮されていません。

有利子負債の状況(2014年7月15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)
タームローン37(注1)	2011/10/31	2014/9/20	2,800	0.49636%	変動
タームローン29	2009/12/21	2014/12/20	4,250	1.97537%	固定
タームローン42	2012/4/12	2016/3/20	5,000	0.54636%	変動
タームローン33	2011/7/20	2016/6/20	3,400	0.74636%	変動
タームローン34	2011/9/27	2016/9/20	1,900	0.64636%	変動
タームローン36	2011/10/25	2016/9/20	8,300	0.59636%	変動
タームローン38	2011/12/20	2016/12/20	2,000	0.59636%	変動
タームローン39	2011/12/26	2016/12/20	4,500	0.59636%	変動
タームローン40	2012/3/30	2017/3/20	3,900	0.59636%	変動
タームローン41	2012/3/30	2017/3/20	2,500	0.99250%	固定
タームローン43	2012/4/12	2017/3/20	5,500	0.59636%	変動
タームローン44	2012/4/12	2017/3/20	3,500	0.49636%	変動
タームローン47	2012/5/18	2017/3/20	1,000	0.92167%	固定
タームローン31	2010/7/7	2017/6/20	1,600	2.14169%	固定
タームローン46	2012/5/18	2017/6/20	1,300	0.54636%	変動
タームローン48	2012/6/20	2017/6/20	2,300	0.54636%	変動
タームローン49	2012/6/20	2017/6/20	2,500	0.49636%	変動
タームローン55	2012/11/22	2017/6/20	2,400	0.44636%	変動
タームローン50	2012/6/20	2017/9/20	4,400	0.74000%	固定
タームローン45	2012/4/12	2018/3/20	3,000	0.59636%	変動
タームローン54	2012/8/29	2018/3/20	2,200	0.49636%	変動
タームローン59	2013/3/21	2018/3/20	3,000	0.44636%	変動
タームローン64	2013/3/21	2018/3/20	3,823	0.44636%	変動
タームローン87	2014/3/20	2018/3/20	1,700	0.55875%	固定
タームローン66	2013/5/16	2018/6/20	2,000	0.77750%(注4)	固定(注4)
タームローン68	2013/6/20	2018/6/20	3,500	0.44636%	変動
タームローン70	2013/6/20	2018/6/20	1,000	0.73500%(注4)	固定(注4)
タームローン71	2013/6/20	2018/6/20	1,500	0.83000%	固定
タームローン35	2011/9/27	2018/9/20	2,800	1.46409%	固定
タームローン72	2013/9/20	2018/9/20	2,500	0.44636%	変動
タームローン73	2013/9/20	2018/9/20	1,000	0.78125%	固定
タームローン75	2013/11/1	2018/9/20	1,000	0.68750%	固定
タームローン57	2013/3/15	2019/3/20	3,500	0.49636%	変動
タームローン76	2013/11/1	2019/3/20	1,000	0.75321%	固定
タームローン80	2014/2/28	2019/3/20	1,600	0.62000%(注4)	固定(注4)
タームローン90	2014/4/8	2019/3/20	1,000	0.70755%	固定
タームローン52	2012/6/20	2019/6/20	4,500	0.64636%	変動
タームローン53	2012/6/28	2019/6/20	2,200	0.96000%	固定
タームローン65	2013/5/16	2019/6/20	2,000	0.47636%	変動
タームローン67	2013/5/16	2019/6/20	1,000	1.05637%	固定
タームローン63	2013/3/21	2019/9/20	6,207	0.49636%	変動
タームローン58	2013/3/15	2020/3/23	4,000	0.80000%	固定
タームローン61	2013/3/21	2020/3/23	2,427	0.78000%	固定
タームローン62	2013/3/21	2020/3/23	2,417	0.52636%	変動
タームローン86	2014/3/20	2020/3/23	1,300	0.64000%(注4)	固定(注4)

(注1) 本借入金については、平成26年7月22日付で全額期限前弁済予定です。

(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、2014年7月15日時点の金利を記載しています。

(注4) 日本円1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5) 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。

名称	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注3)	金利 (注4)	金利種別
タームローン51	2012/6/20	2020/6/20	900	1.37045%	固定
タームローン69	2013/6/20	2020/6/20	6,150	0.52636%	変動
タームローン56	2013/3/15	2020/9/23	4,500	0.54636%	変動
タームローン60	2013/3/21	2020/9/23	3,283	0.54636%	変動
タームローン74	2013/9/20	2020/9/23	1,000	1.00000%	固定
タームローン77	2013/11/1	2020/9/23	2,400	0.82556%	固定
タームローン78	2013/11/29	2020/9/23	2,500	0.88771%	固定
タームローン81	2014/2/28	2020/12/21	1,300	0.85832%	固定
タームローン83	2014/3/20	2021/3/22	5,800	0.85000%(注4)	固定(注4)
タームローン84	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.83000%	固定
タームローン85	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.84125%	固定
タームローン88	2014/3/28	2021/3/22	2,200	0.85000%	固定
タームローン89	2014/4/8	2021/3/22	5,700	0.88296%	固定
タームローン91	2014/5/1	2021/6/21	1,700	0.73700%(注4)	固定(注4)
タームローン92	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.87203%(注4)	固定(注4)
タームローン93	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.77000%(注4)	固定(注4)
タームローン82	2014/3/20	2022/3/22	2,600	1.03000%	固定
タームローン79	2013/12/20	2022/12/20	3,400	1.23875%	固定
合計			173,457		

名称	発行日	償還期限	発行額 (百万円)	利率	債券格付
第2回無担保投資法人債	2005/7/12	2015/7/10	10,000	1.91%	A+(R&I)
第5回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2011/12/16	2014/12/16	7,000	1.00%	AA-(JCR)
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)
合計			75,500		

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

- 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、総合型リート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

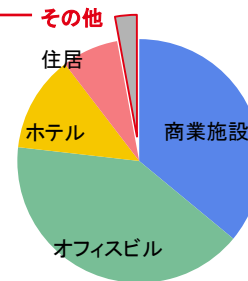
Marubeni

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>  <p>Luz自由が丘 (商業施設)</p>  <p>グランスクエア新栄 (オフィスビル)</p>  <p>ホテルルートイン 名古屋今池駅前 (ホテル)</p>  <p>グランルージュ 中之島南 (住居)</p>	<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>丸紅不動産株式会社 (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>	 <p>食糧</p>	 <p>食品</p>	 <p>ライフ スタイル・ 紙パルプ</p>	 <p>金属第一</p>
		 <p>化学品</p>	 <p>エネ ルギー第一</p>	 <p>エネ ルギー第二</p>	 <p>金属第二</p>
		 <p>輸送機</p>	 <p>電力・ インフラ</p>	 <p>プラント</p>	 <p>情報・金 融・不動産</p>

(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。

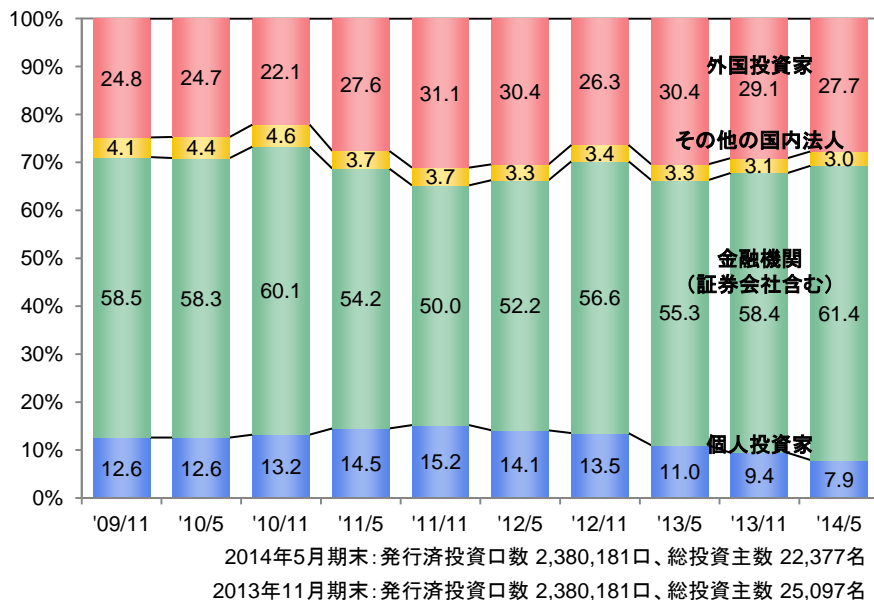
投資対象不動産の裾野拡大

新規取得	投資実績		
ザ プレイス 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
ブライダル施設	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	大手インテリア卸会社の物流倉庫
			
【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			



投資主・投資口の概況

所有者別割合の推移

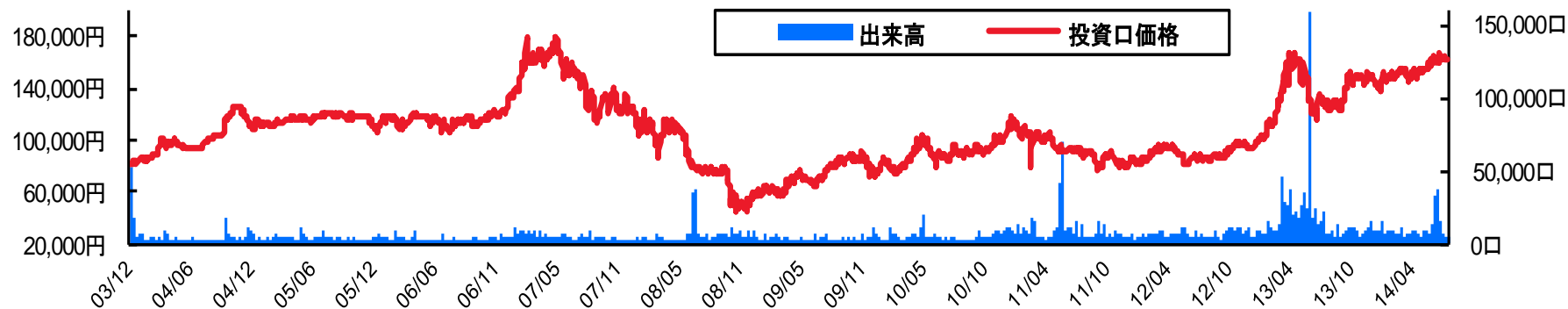


主要投資主(2014年5月期)

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)	541,617	22.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	194,319	8.2%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	169,990	7.1%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	125,019	5.3%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	80,007	3.4%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	32,399	1.4%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	32,146	1.4%
8	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	31,392	1.3%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	29,634	1.2%
10	株式会社中国銀行	28,158	1.2%
11	三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	26,160	1.1%
12	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	25,314	1.1%
13	富士火災海上保険株式会社	25,135	1.1%
14	みずほ信託銀行株式会社	23,809	1.0%
15	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	18,558	0.8%
合計		1,383,657	58.1%

※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) 2014年7月11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。

本資料についてのご説明

- 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。