

10<sup>th</sup>  
ANNIVERSARY



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

# ユナイテッド・アーバン投資法人

## 第20期決算説明資料

(自 2013年6月1日 至 2013年11月30日)

2014年1月17日



<資産運用会社>

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 <http://www.j-reitad.co.jp/>

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

<b>1. 2013年11月期(第20期)ハイライト</b>		<b>4. 2013年11月期(第20期)決算</b>	
◆ 2013年11月期(第20期)ハイライト	3	◆ 貸借対照表	21
◆ 2013年11月期(第20期)決算の概要	4	◆ 損益計算書	22
◆ 公募増資の概要	5	◆ 財務指標	23
<b>2. 運用状況</b>		<b>5. 資料</b>	
◆ 取得物件サマリー	7	◆ 含み損益の推移	25
◆ 売却物件サマリー	8	◆ 各物件の期末評価額	26
◆ ポートフォリオ・サマリー	9	◆ 各物件の収益状況と稼働率(2013年11月期)	29
◆ (参考)投資対象不動産の拡大	10	◆ ポートフォリオ一覧(2014年1月17日時点)	33
◆ ポートフォリオ収益力の推移	11	◆ 有利子負債の状況(2014年1月17日時点)	36
◆ 継続保有物件における賃料の動向	12	◆ 投資主・投資口の概況	37
◆ 資産運用の概況	13	◆ 本資料についてのご説明	39
◆ 財務の状況	14		
<b>3. 業績予想</b>			
◆ 業績予想の概要(2014年1月17日公表)	18		
◆ 負ののれんの活用	19		

(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。

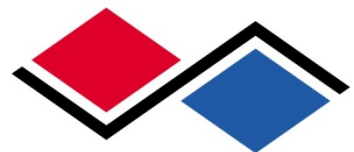
(注2) 「LTV」は以下の算式に基づいて計算しています。

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。

# 1. 2013年11月期(第20期)ハイライト



# 2013年11月期(第20期)ハイライト

- 当期は2期連続の公募増資を行い、物件取得を行う一方、物件売却によりポートフォリオの質的改善を図りました。前期取得物件の通期寄与や支払利息の減少等により当期純利益は前期比+861百万円の大幅増益となりました。
- 2014年11月期には負ののれんを使用することなく1口当たり分配金が2,750円を超える見通しです。

## ◆ 当期純利益と1口当たり分配金

	2013年5月期 実績	2013年11月期 実績	2014年5月期 予想	2014年11月期 予想
当期純利益	5,251百万円	6,113百万円	6,427百万円	6,570百万円
1口当たり 分配金	2,750円	2,750円	2,750円	2,760円

(注) 2014年5月期及び11月期の業績予想は2014年1月17日公表数値。

## ◆ 物件取得・売却実績

### ● 物件取得(合計98.8億円)

タイプ	物件名	取得日	取得価格
住居	グランルージュ中之島南	2013年6月25日	1,380百万円
その他	壺川スクエアビル	2013年11月1日	4,150百万円
商業施設	天神ロフトビル	2013年11月29日	4,350百万円

### ● 物件売却(合計61.7億円)

タイプ	物件名	売却日	売却価格
住居	T&G四谷マンション	2013年8月23日	1,280百万円
住居	六本松コート	2013年9月26日	525百万円
オフィスビル	大森シティビル	2013年10月25日	4,370百万円

### ● 期末時点の資産規模: 97物件、4,748億円(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: 12,796百万円 (前期11,860百万円)
- ポートフォリオ修正NOI利回り: 5.46% (前期5.36%)
- ポートフォリオ償却後利回り: 3.99% (前期3.89%)
- 期末ポートフォリオ稼働率: 97.0% (前期末95.8%)
- 期中平均ポートフォリオ稼働率: 96.8% (前期95.1%)

## ◆ 財務活動

- エクイティ調達額: 91億円(公募: 79億円、第三者割当: 11億円)
- デット調達額: 385億円(平均金利 0.58%)(注1)
  - 借入11件(合計235億円)
  - 投資法人債を2件発行(第13・14回債の合計150億円)
- デット返済額: 275億円(平均金利 1.63%)(注1)(注2)
- 期末有利子負債残高: 2,573億円(注3)(前期末2,563億円)
- 期末LTV: 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) 2013年11月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およびLTVはそれぞれ2,423億円、45.7%です。

# 2013年11月期(第20期)決算の概要

(単位:百万円)

項目	2013年 5月期 実績(A)	2013年 11月期 実績(B)	前期 対比 (B-A)	2013年 11月期 予想(C)	予想 対比 (B-C)
<b>営業収益</b>	<b>16,150</b>	<b>17,416</b>	<b>+1,265</b>	<b>17,047</b>	<b>+369</b>
不動産賃貸事業収益	15,855	17,084	+1,228	17,047	+37
匿名組合分配金	222	0	▲222	—	+0
不動産等売却益	72	331	+259	—	+331
<b>営業費用</b>	<b>8,926</b>	<b>9,695</b>	<b>+768</b>	<b>9,674</b>	<b>+21</b>
不動産賃貸事業費用	7,282	7,771	+489	7,882	▲110
(うち減価償却費)	3,287	3,484	+196	3,551	▲66
不動産等売却損	—	153	+153	—	+153
販管費	1,644	1,770	+125	1,792	▲22
(不動産賃貸事業利益)	8,572	9,312	+739	9,165	+147
<b>営業利益</b>	<b>7,223</b>	<b>7,720</b>	<b>+497</b>	<b>7,373</b>	<b>+348</b>
<b>営業外収益</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>+9</b>	<b>—</b>	<b>+16</b>
<b>営業外費用</b>	<b>1,978</b>	<b>1,622</b>	<b>▲355</b>	<b>1,565</b>	<b>+58</b>
<b>経常利益</b>	<b>5,252</b>	<b>6,113</b>	<b>+861</b>	<b>5,808</b>	<b>+306</b>
<b>当期純利益</b>	<b>5,251</b>	<b>6,113</b>	<b>+861</b>	<b>5,808</b>	<b>+305</b>
<b>負ののれん使用額</b>	<b>1,088</b>	<b>432</b>	<b>▲656</b>	<b>738</b>	<b>▲306</b>
<b>分配金総額</b>	<b>6,339</b>	<b>6,545</b>	<b>+205</b>	<b>6,546</b>	<b>▲0</b>
1口当たり当期純利益(円/口)	2,277	2,568	+291	2,440	+128
1口当たり分配金(円/口)	2,750	2,750	—	2,750	—
期末発行済投資口数(口)	2,305,447	2,380,181	+74,734	2,380,197	▲16

## 13年5月期実績 ⇒ 13年11月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益(+1,228百万円)
  - ・13/5期取得物件の通期稼働による増収 +901百万円
  - ・既存物件における増収 +337百万円  
(うち附加使用料+175百万円、賃料・共益費+163百万円、賃貸一時収入 ▲11百万円)
  - ・13/11期取得物件による増収 +93百万円
  - ・物件売却による減収 ▲103百万円
- ・不動産賃貸事業費用(+489百万円)
  - ・既存物件における費用の増加 +275百万円  
(うち、水道光熱費の増加+211百万円、修繕費の増加+46百万円、固都税 +32百万円(固都税のうち、2012年取得4物件の費用化 +31百万円))
  - ・13/5期取得物件の通期稼働による費用増加 +212百万円
  - ・13/11期取得物件による費用の増加 +42百万円
  - ・物件売却による費用の減少 ▲55百万円
- ・販管費(+125百万円)
  - ・資産運用報酬の増加 +95百万円、鑑定評価取得費用 +20百万円、投資主総会 +10百万円
- ・営業外費用(▲355百万円)
  - ・支払利息等(融資関連手数料等を含む)の減少 ▲232百万円
  - ・投資法人債発行費の前期対比減少 ▲56百万円
  - ・前期計上のTK評価損の剥落 ▲26百万円
  - ・投資口発行費の前期対比減少 ▲22百万円

## 13年11月期予想 ⇒ 13年11月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益(+37百万円)
  - ・既存物件における増収 +100百万円  
(うち附加使用料+43百万円、賃料・共益費+33百万円、賃貸一時収入 +22百万円)
  - ・13/11期取得物件による増収 +3百万円
  - ・物件売却による減収 ▲65百万円
- ・不動産賃貸事業費用(▲110百万円)
  - ・既存物件における費用の減少 ▲107百万円  
(うち、修繕費の減少 ▲64百万円、その他賃貸費用の減少 ▲63百万円、減価償却費の減少 ▲48百万円、水道光熱費の増加 +48百万円、外注委託費の増加 +29百万円)
  - ・物件売却による費用減 ▲27百万円
- ・営業外費用(+58百万円)
  - ・投資法人債発行費の計上 +101百万円
  - ・支払利息等(融資関連手数料等を含む)の減少 ▲17百万円
  - ・投資口発行費の予想比減少 ▲17百万円

(注)業績予想は2013年7月19日公表数値を記載しています。

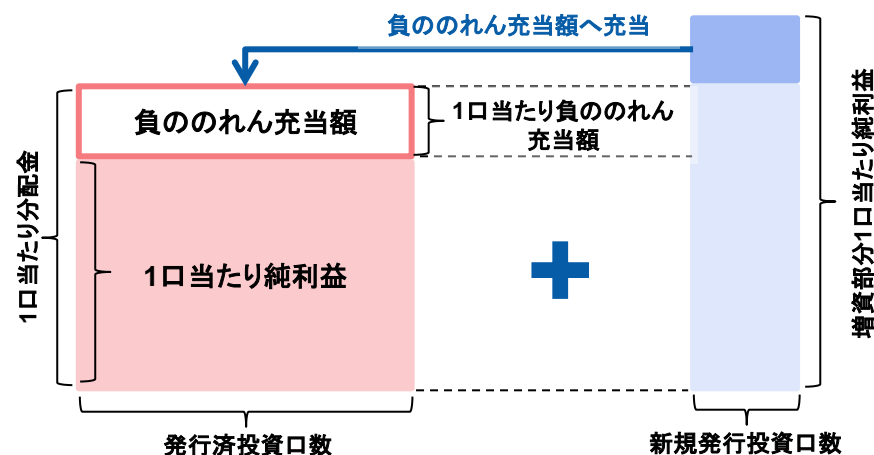
# 公募増資の概要

2013年に入ってから2回目の公募増資を機動的に実施し、ポートフォリオの拡充を行うとともに、LTVを低下させることにより、さらなる外部成長の余地を確保しました。

## ◆ 公募増資の概要

		第5回公募増資	
新規発行投資口数	74,734口	65,000口 (公募)	9,734口 (第三者割当)
増資後の発行済投資口数	2,380,181口 (3.2%の増加)		
発行価格/発行価額	1口当たり	126,616円 / 122,610円	
発行価額の総額	9,163百万円	7,969百万円 (公募)	1,193百万円 (第三者割当)
発行決議日	2013年6月21日		
条件決定日	2013年7月2日		
払込期日	2013年7月9日 (公募) 2013年8月7日 (第三者割当)		
増資に関連した新規取得物件	3物件	KDDI府中ビル グランルージュ中之島南 壺川スクエアビル	
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産規模の拡大と収益性の向上</li> <li>1口当たり純利益に配慮したオファリング・ストラクチャー</li> <li>借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保</li> </ul>		

## ◆ 1口当たり純利益に配慮したオファリング・ストラクチャー

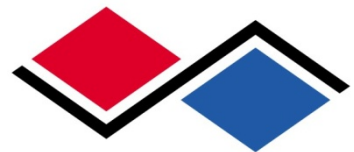


## ◆ 増資に関連して取得した物件



物件名	KDDI府中ビル	壺川スクエアビル	グランルージュ中之島南
取得価格	4,920百万円	4,150百万円	1,380百万円

## 2. 運用状況



# 取得物件サマリー

当期は異なるアセットタイプの3物件を取得しました。3物件を加重平均したNOI利回りは7.3%と既存ポートフォリオの利回りを大幅に上回るものであり、ポートフォリオ全体の収益性の向上に資する取得となりました。

## ◆ 第20期取得物件

### A31 天神ロフトビル

Retail

所在地	福岡県福岡市(地方)
構造・規模	SRC B1/9F
建築時期	1989年3月
取得価格	4,350 百万円
想定NOI利回り	7.0%
稼働率	98.8%(2013年11月末)
取得日	2013年11月29日



### E3 壺川スクエアビル

Other

所在地	沖縄県那覇市(地方)
構造・規模	S 11F(附属建物:RC 7F)
建築時期	2009年6月
取得価格	4,150 百万円
想定NOI利回り	8.0%
稼働率	100%(2013年11月末)
取得日	2013年11月1日



### D25 グランルージュ中之島南

スポンサー開発物件

Residential

所在地	大阪府大阪市(地方)
構造・規模	RC 15F(118戸)
建築時期	2009年8月
取得価格	1,380 百万円
想定NOI利回り	6.3%
稼働率	96.8%(2013年11月末)
取得日	2013年6月25日





# 売却物件サマリー


当期は、相対的に売り手市場と考えられるオフィスと住宅の3物件を売却しました。今後もポートフォリオの質的改善に向け、負ののれんの活用も視野に入れて機会を捉えた物件売却を行ってまいります。

## ◆ 第20期売却物件

### B16 大森シティビル


旧NCI物件

Office

所在地	東京都大田区	
建築時期	1980年7月	
売却価格	4,370百万円	
帳簿価格	3,980百万円	
鑑定評価額	4,370百万円(2013年5月末)	
稼働率	94.5%(2013年7月末)	
売却日	2013年10月25日	


### D2 T&G四谷マンション

Residential

所在地	東京都新宿区	
建築時期	2002年5月	
売却価格	1,280百万円	
帳簿価格	1,117百万円	
鑑定評価額	1,280百万円(2013年5月末)	
稼働率	92.3%(2013年6月末)	
売却日	2013年8月23日	

### D5 六本松コート

Residential

所在地	福岡県福岡市	
建築時期	1994年3月	
売却価格	525百万円	
帳簿価格	656百万円	
鑑定評価額	500百万円(2013年5月末)	
稼働率	100.0%(2013年7月末)	
売却日	2013年9月26日	

## ◆ 物件売却実績および物件売却に対する考え方

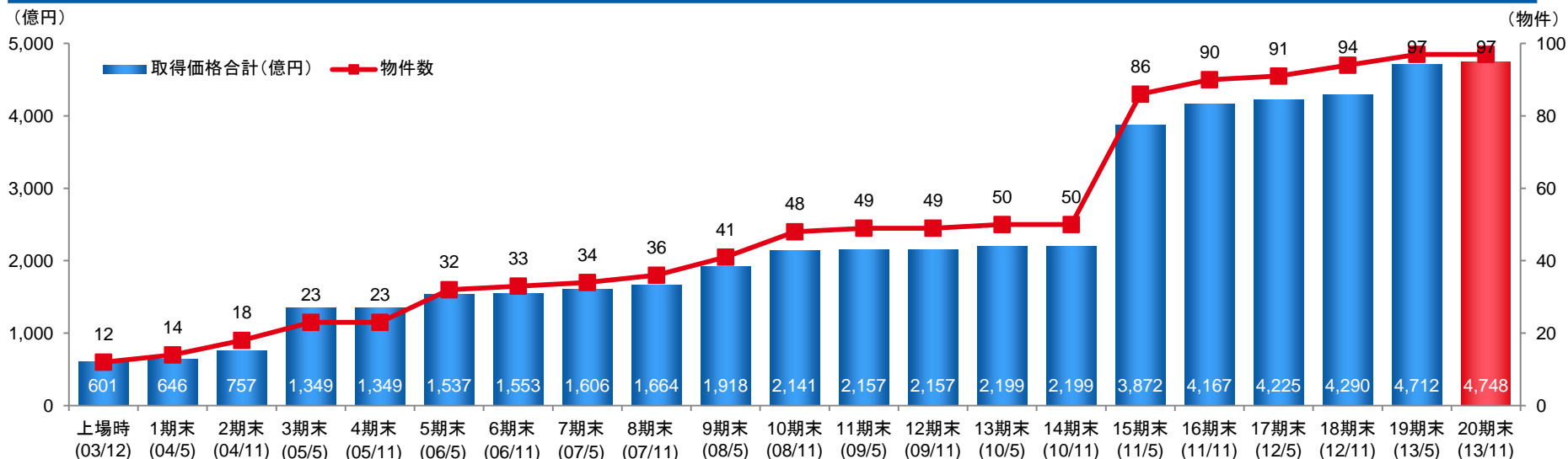
物件名	旧NCI物件	旧NCI物件	旧NCI物件	旧NCI物件	旧NCI物件	旧NCI物件
	パシフィック 天神	パシフィック マークス目白	アルポーレ 天神	ベルファ宇治	パシフィック マークス新川	エクセリア 馬込
売却日	2011年1月 (第15期)	2011年9月 (第16期)	2011年9月 (第16期)	2012年4月 (第17期)	2012年12月 (第19期)	2013年4月 (第19期)
所在地	福岡県福岡市	東京都豊島区	福岡県福岡市	京都府宇治市	東京都中央区	東京都大田区
建築時期	1987年4月	1989年3月	2006年3月	1995年3月	1992年5月	2002年2月
売却価格	1,581百万円	1,245百万円	850百万円	416百万円	2,900百万円	620百万円
帳簿価格	1,578百万円	1,153百万円	819百万円	504百万円	2,727百万円	578百万円

### 今後の売却方針

- ポートフォリオの収益力の強化、質の改善のため、物件入れ替えに継続的に取り組みます。
- 総合型REITの特色を活かし、有利な条件で売却できるアセットタイプの物件売却に取り組みます。
- 負ののれんの活用により、物件売却時の損失発生による業績への悪影響に留意しながら、適時を捉えた機動的な売却を目指します。

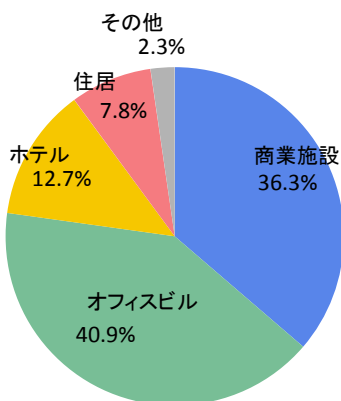
# ポートフォリオ・サマリー

## 外部成長の軌跡

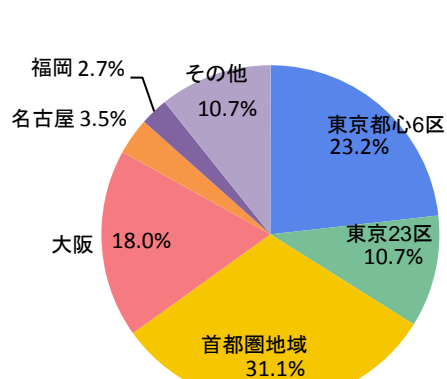


## 投資比率

用途別

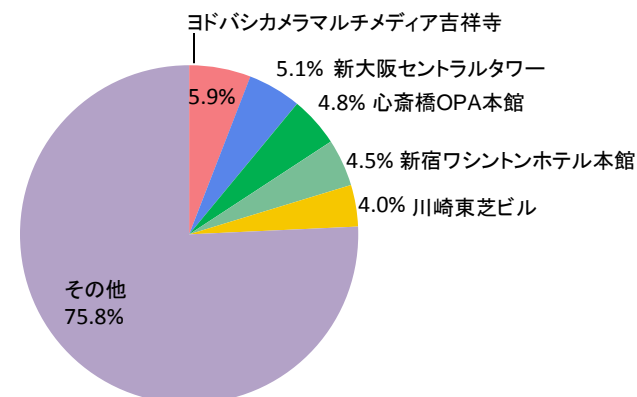


地域別



首都圏合計 65.0%

物件別



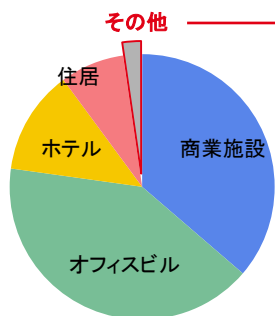
上位5物件合計 24.2%

(注1)「投資比率」は取得価格ベースで計算しています。(2013年11月30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。

# (参考)投資対象不動産の拡大

本投資法人は、不動産市場等に応じた柔軟なポートフォリオ構築ができる総合型J-REITの利点を最大限活用し、投資対象の裾野の拡大と、ポートフォリオの収益性の向上を目指し、国内外に広範なネットワークを持ち幅広い事業展開を行っている本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社のサポートも得ながら、今後も継続して新たな投資対象不動産の取得を図ってまいります。



新規取得物件		投資実績
KDDI府中ビル	壺川スクエアビル	リリカラ東北支店
大手電気通信事業者の通信設備局舎	IT企業や情報・通信関連企業のコールセンター、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		

## ◆ 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、ノウハウの活用

多様な事業運営ノウハウ

総合商社の幅広い  
ネットワークの活用

**Marubeni**

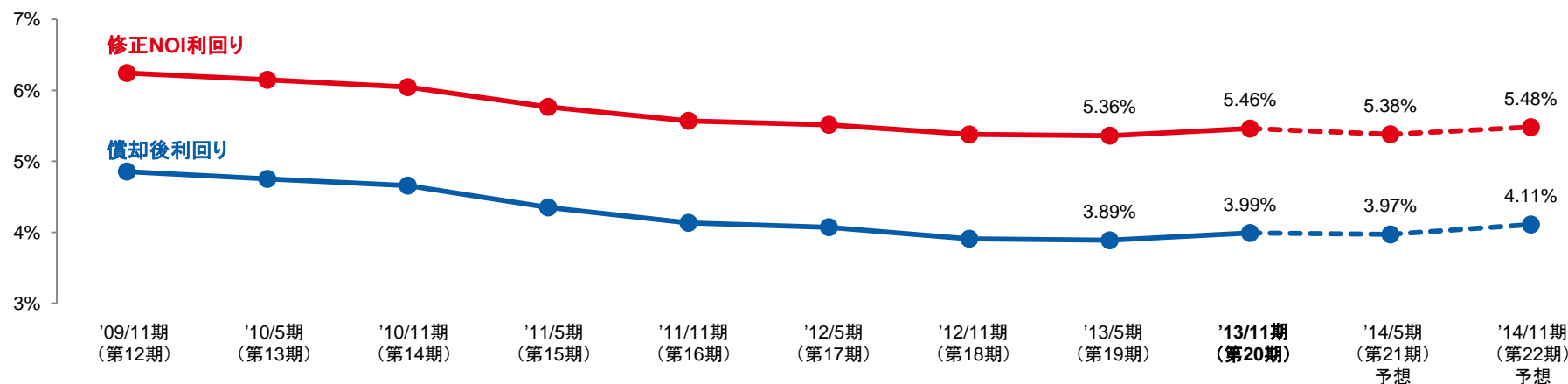
主な開発物件(注)	不動産関連事業	多岐にわたる事業領域			
多種多様な不動産用途の開発実績 商業施設    オフィス    オフィス Luz 2010年11月竣工 みなとみらいグランド セントラルタワー 2011年9月竣工 広瀬通SEビル 2007年12月竣工	丸紅アセットマネジメント株式会社 不動産投資助言・運用・顧問業  丸紅コミュニティ株式会社 マンション、オフィスビル、複合施設などの管理  丸紅不動産株式会社 不動産賃貸およびサブリース	食糧	食品	ライフスタイル・紙パルプ	金属第一
		化学品	エネルギー第一	エネルギー第二	金属第二
		輸送機	電力・インフラ	プラント・産業機械	情報・金融・不動産

(注)これらの物件は本投資法人の保有物件ではありません。また、2014年1月17日現在、本投資法人はこれらの物件を取得する予定はありません。

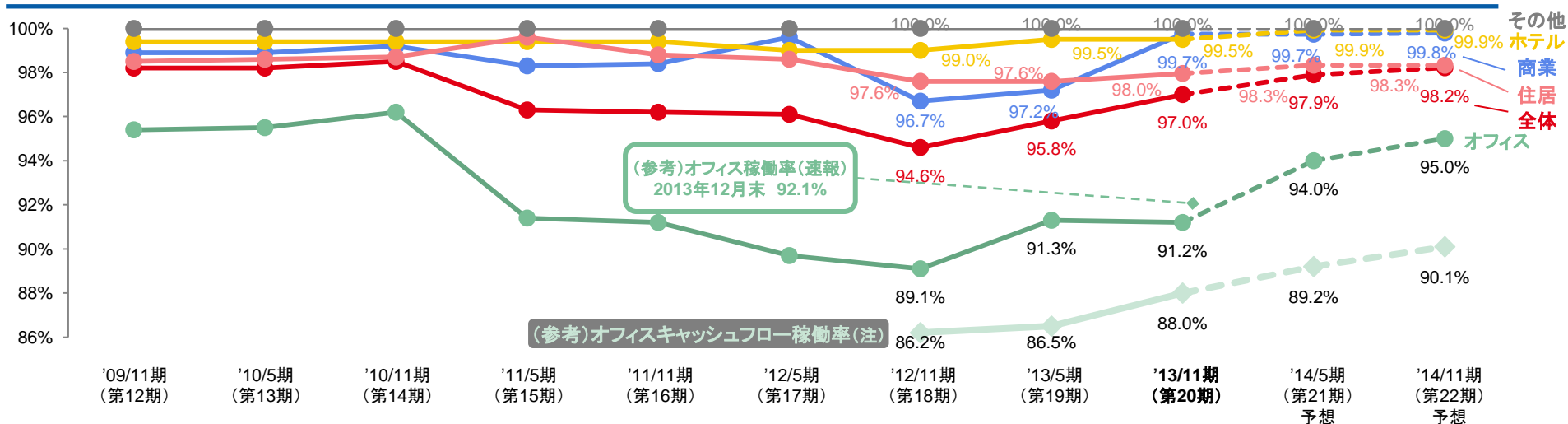
# ポートフォリオ収益力の推移

オフィスセクターはフリーレントの解消に伴う「キャッシュフロー稼働率」の改善により、収益性は回復に向かう予定です。

## ◆ ポートフォリオ利回りの推移



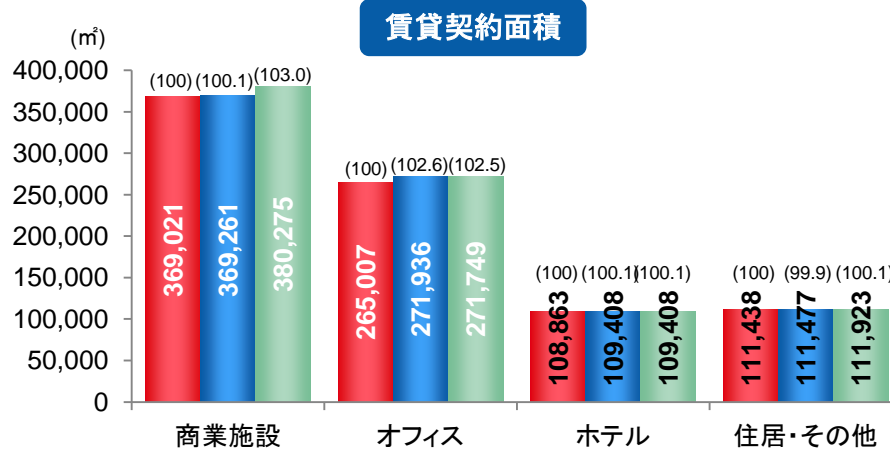
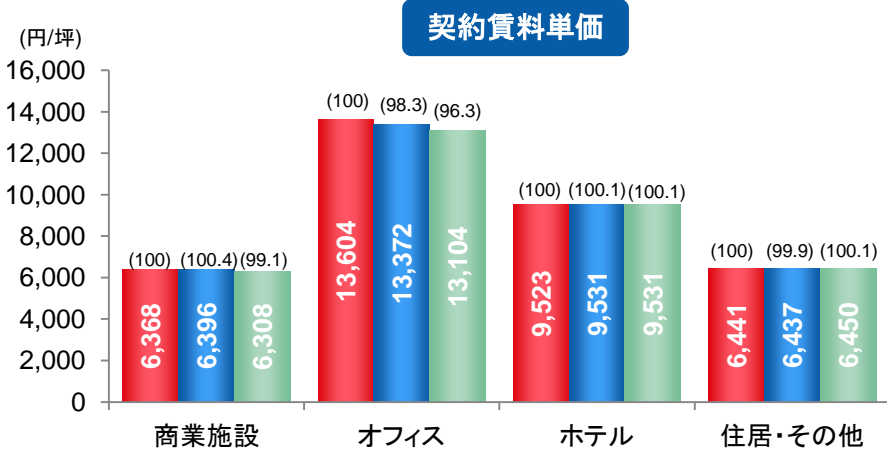
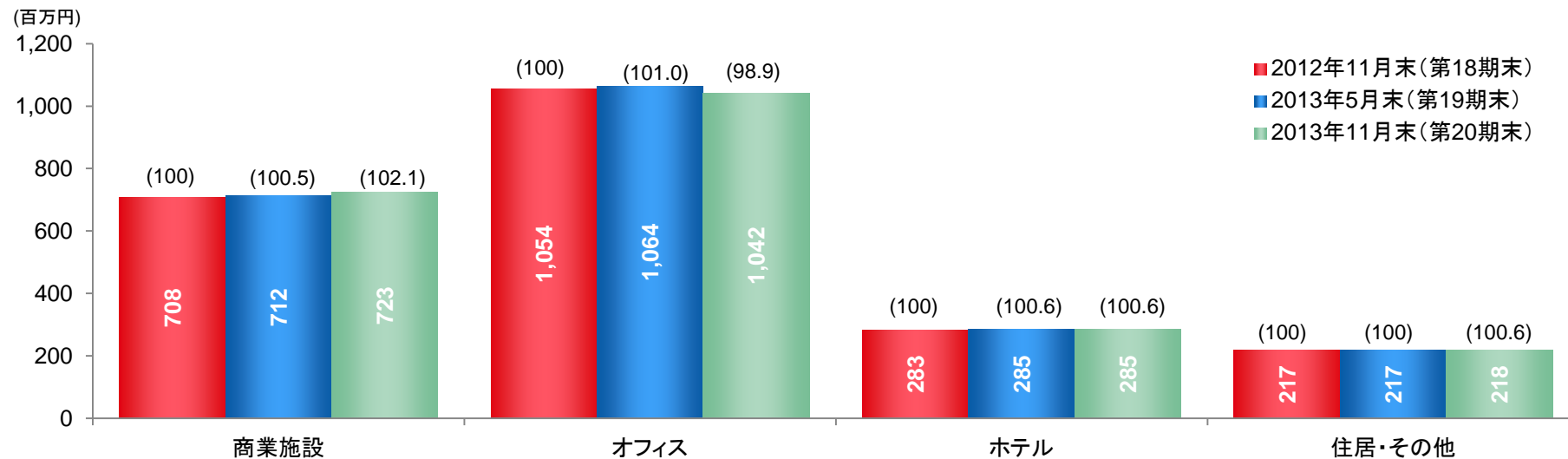
## ◆ ポートフォリオ稼働率の推移(期末時点)



(注) 「オフィスキャッシュフロー稼働率」とは、オフィスセクターについて、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(注)における賃料の動向

## ◆用途別 月額賃料(契約ベース)の推移 (カッコ内の数字は2012年11月末を100とした指数)



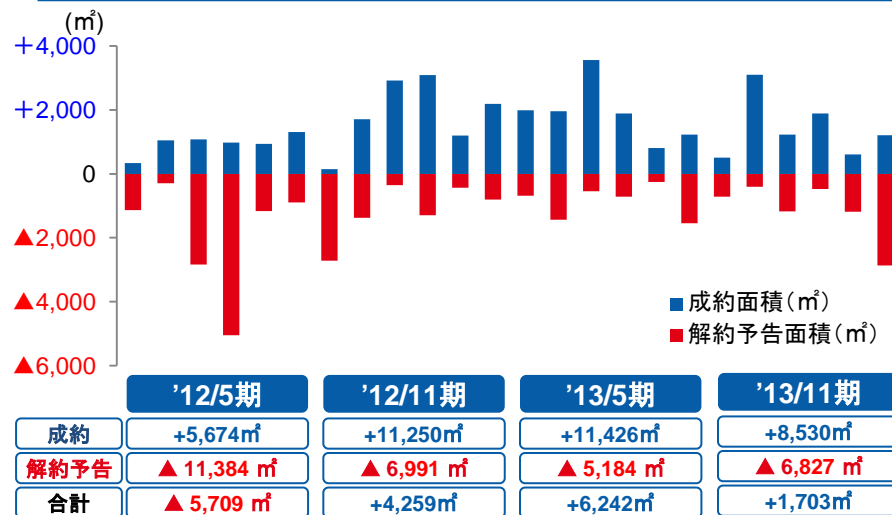
(注1) 「継続保有物件」とは、本投資法人が2013年11月末時点において1年以上保有している物件で、89物件が該当します。

(注2) 本投資法人は2013年5月期に「浜松町262ビル」の持分追加取得を行いました。当該追加取得部分は「継続保有物件」には含めていません。

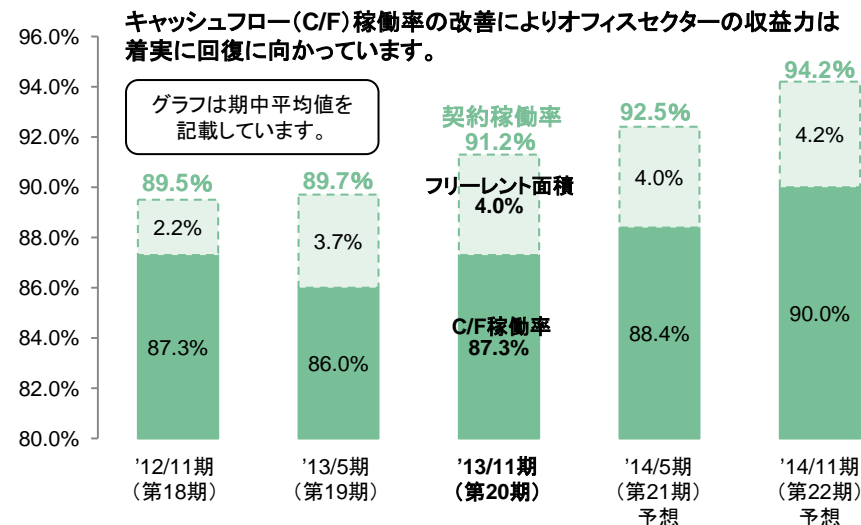
## ◆ 用途別の概況

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><b>個別物件ピックアップ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ ジョイパーク泉ヶ丘: 1階部分において、一部テナントとの定借が満了したことに伴い、収益性の向上を企図してテナント入れ替えを伴う大幅リニューアルを実施。(2014年春リニューアルオープン予定)</li> <li>◆ 心齋橋OPA(本館・きれい館): テナントから提起された賃料減額請求訴訟に対して、2013年6月3日付で賃料増額を主張する反訴を提起。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•稼働率は、2012年11月期に底入れ。</li> <li>•オフィス大量供給による二次空室化の悪影響は2012年5月期で一段落し、解約予告は2012年11月期から横這い(右図「成約・解約予告面積の推移(オフィス)」ご参照)。</li> <li>•成約と解約予告との差分はプラスが継続。</li> </ul> <p><b>個別物件ピックアップ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 川崎東芝ビル: 既存テナントと定期借家契約(2013年10月から5年)の再契約済。</li> <li>◆ 六番町Kビル: 既存テナントと定期借家契約(2014年3月から3年)の再契約済。</li> <li>◆ UUR東陽町ビル、日立ハイテクビル: 既存テナントと契約更新(2014年4月-)に向けて協議中。</li> </ul>
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(なお、稼働率が100%でないのは付帯する事務所及び商業部分の空室の影響)。</p> <p>客室稼働率、ADRともに、2013年後半から好調に推移。</p>
住居	
その他	<p>稼働率、賃料ともに安定的に推移。</p>

## ◆ 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稼働率の推移



# 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、直近においてはUURとして最長となる9年の固定借入を行いました。

## ◆ 資金調達実績

日付	種別	金額	金利/利率	期間	資金使途
2013年6月	借入金	122億円	0.56%	6年	リファイナンス
2013年9月	借入金	45億円	0.65%	5.5年	リファイナンス
2013年11月	借入金	44億円	0.78%	6.1年	物件取得
2013年11月	投資法人債	150億円	0.47%	5年	リファイナンス
2013年11月	借入金	25億円	0.89%	6.8年	物件取得

(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	122億円	1.63%	3.4年
借入金	153億円	1.63%	3年

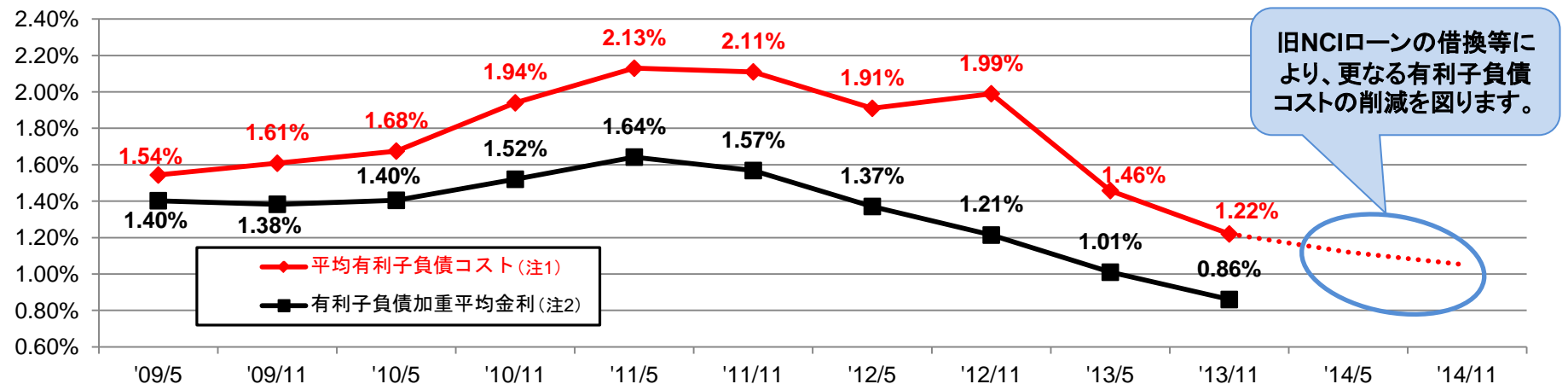
投資法人債	150億円	1.38%	3年
-------	-------	-------	----

2013年12月	借入金	34億円	1.23%	9年	リファイナンス
----------	-----	------	-------	----	---------

借入金	34億円	0.84%	5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(記載未満四捨五入)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(記載未満四捨五入)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



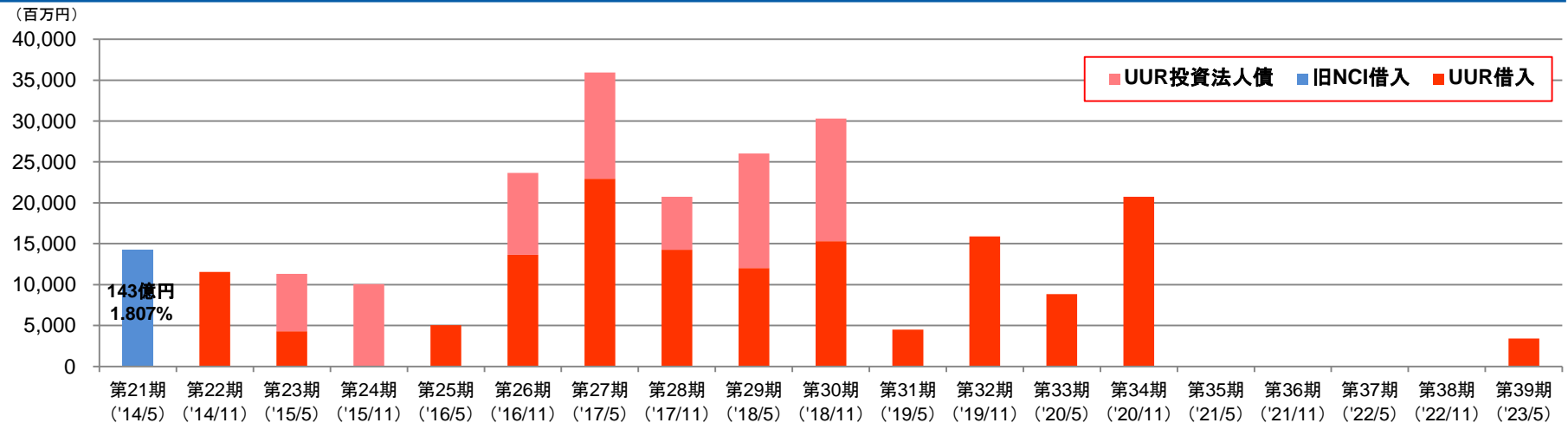
IBNCIローンの借換等により、更なる有利子負債コストの削減を図ります。

(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

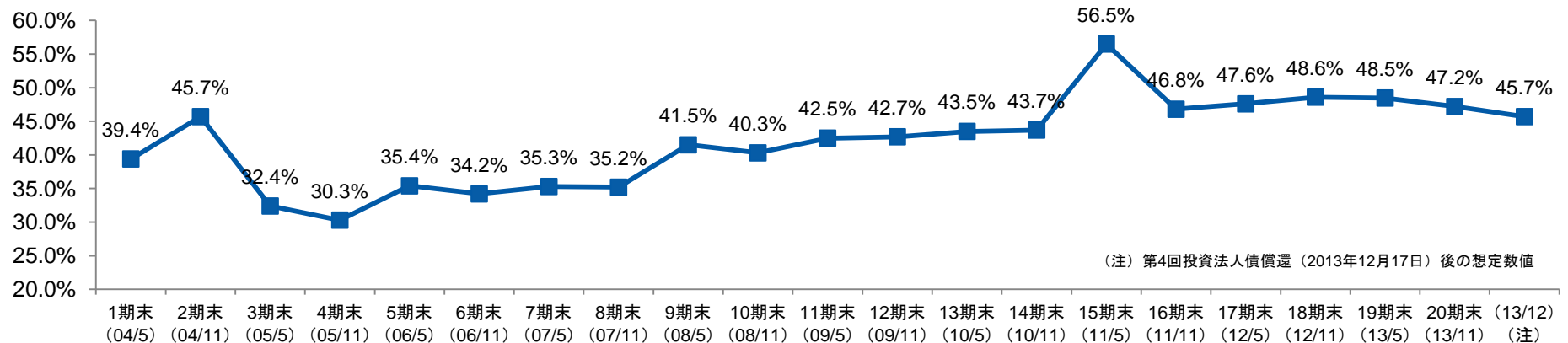
# 財務の状況(2)

NCI負債の承継等によって上昇した有利子負債コストは、着実に低下しつつあります。2014年3月(14年5月期)のリファイナンスにより、旧NCIから承継した負債約1,342億円の全額が返済される予定です。

## ◆ 返済期限の分散状況(2014年1月17日現在)



## ◆ LTVの推移





# 財務の状況(3)

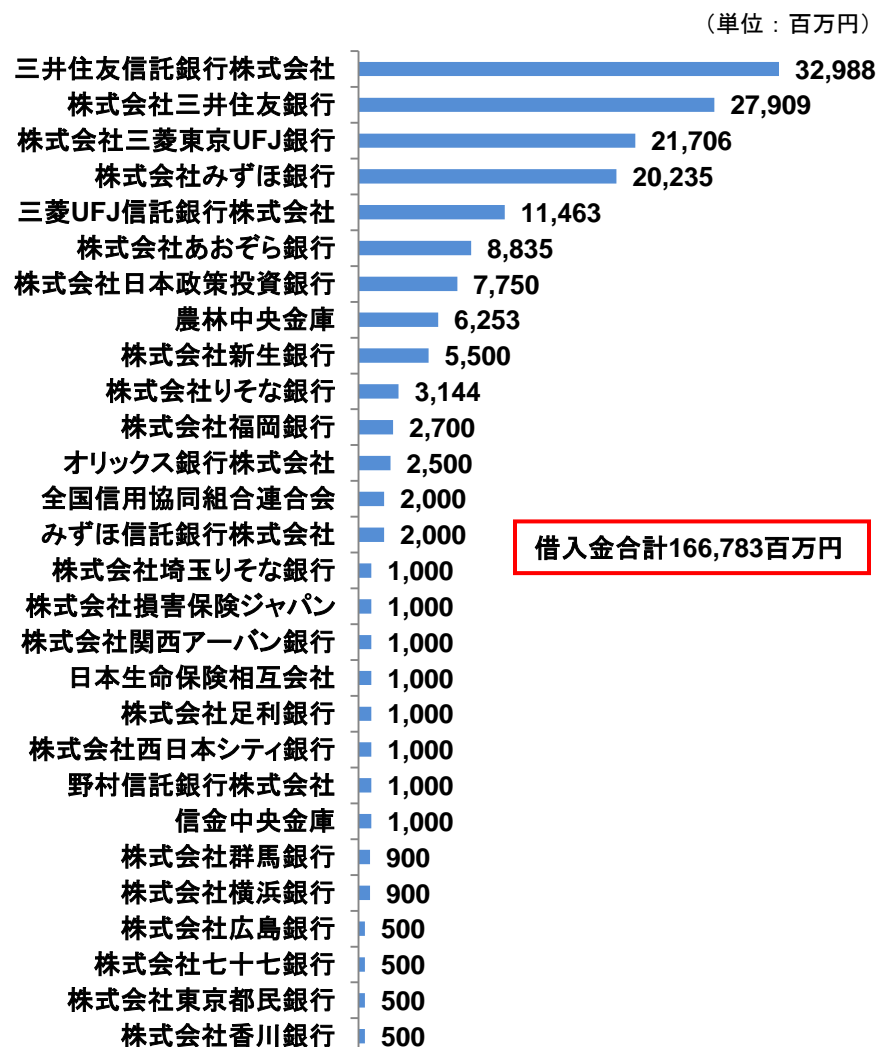
## ◆ 財務指標の推移

	直近 (2014年1月17日)	第20期末 (2013年11月30日)	第19期末 (2013年5月31日)
有利子負債総額	2,422億円	2,573億円	2,563億円
借入金	1,667億円	1,668億円	1,708億円
投資法人債	755億円	905億円	855億円
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	3.6年	3.4年	3.0年
有利子負債 加重平均金利	0.83%	0.86%	1.01%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%	100%	100%
有利子負債 固定金利比率	55.2%	56.5%	60.2%
コミットメントライン	300億円 (借入実績なし)	295億円 (借入実績なし)	300億円 (借入実績なし)

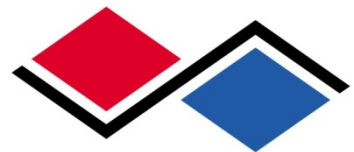
## ◆ 格付の状況

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA- (見通し: 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1月17日現在)



### 3. 業績予想



# 業績予想の概要(2014年1月17日公表)

(単位:百万円)

項目	2013年 11月期 実績(A)	2014年 5月期 予想(B)	前期 対比 (B-A)	2014年 11月期 予想(C)	前期 対比 (C-B)
<b>営業収益</b>	<b>17,416</b>	<b>17,236</b>	<b>▲180</b>	<b>17,555</b>	<b>+319</b>
不動産賃貸事業収益	17,084	17,236	+152	17,555	+319
匿名組合分配金	0	-	▲0	-	-
不動産等売却益	331	-	▲331	-	-
<b>営業費用</b>	<b>9,695</b>	<b>9,500</b>	<b>▲195</b>	<b>9,571</b>	<b>+71</b>
不動産賃貸事業費用	7,771	7,729	▲42	7,794	+65
(うち減価償却費)	3,484	3,341	▲143	3,246	▲95
不動産等売却損	153	-	▲153	-	-
販管費	1,770	1,771	+1	1,777	+6
(不動産賃貸事業利益)	9,312	9,507	+195	9,761	+254
<b>営業利益</b>	<b>7,720</b>	<b>7,736</b>	<b>+16</b>	<b>7,984</b>	<b>+248</b>
<b>営業外収益</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>▲16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>営業外費用</b>	<b>1,622</b>	<b>1,309</b>	<b>▲313</b>	<b>1,414</b>	<b>+105</b>
<b>経常利益</b>	<b>6,113</b>	<b>6,427</b>	<b>+314</b>	<b>6,570</b>	<b>+143</b>
<b>当期純利益</b>	<b>6,113</b>	<b>6,427</b>	<b>+314</b>	<b>6,570</b>	<b>+143</b>
<b>負ののれん使用額</b>	<b>432</b>	<b>118</b>	<b>▲314</b>	<b>-</b>	<b>▲118</b>
<b>分配金総額</b>	<b>6,545</b>	<b>6,545</b>	<b>-</b>	<b>6,569</b>	<b>+24</b>
1口当たり当期純利益(円/口)	2,568	2,700	+132	2,760	+60
1口当たり分配金(円/口)	2,750	2,750	-	2,760	+10
期末発行済投資口数(口)	2,380,181	2,380,181	-	2,380,181	-

## 13年11月期実績 ⇒ 14年5月期予想 主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益(+152百万円)
  - 13/11期取得物件の通期稼働による増収 +510百万円
  - 物件売却による減収 ▲164百万円
  - 既存物件における減収 ▲192百万円  
(うち賃料・共益費 ▲41百万円、附加使用料 ▲162百万円)
- 不動産賃貸事業費用(▲42百万円)
  - 既存物件における費用の減少 ▲173百万円  
(うち、水道光熱費の減少 ▲189百万円、減価償却費の減少 ▲176百万円、修繕費の増加 +100百万円、その他賃貸事業費用の増加 +93百万円)
  - 物件売却による費用剥落 ▲72百万円
  - 13/11期取得物件の通期稼働による費用の増加 +225百万円
- 営業外費用(▲313百万円)
  - 支払利息等(融資関連手数料等を含む)の減少 ▲184百万円
  - 投資法人債発行費の剥落 ▲101百万円
  - 投資口発行費の剥落 ▲35百万円

## 14年5月期予想 ⇒ 14年11月期予想 主な差異要因

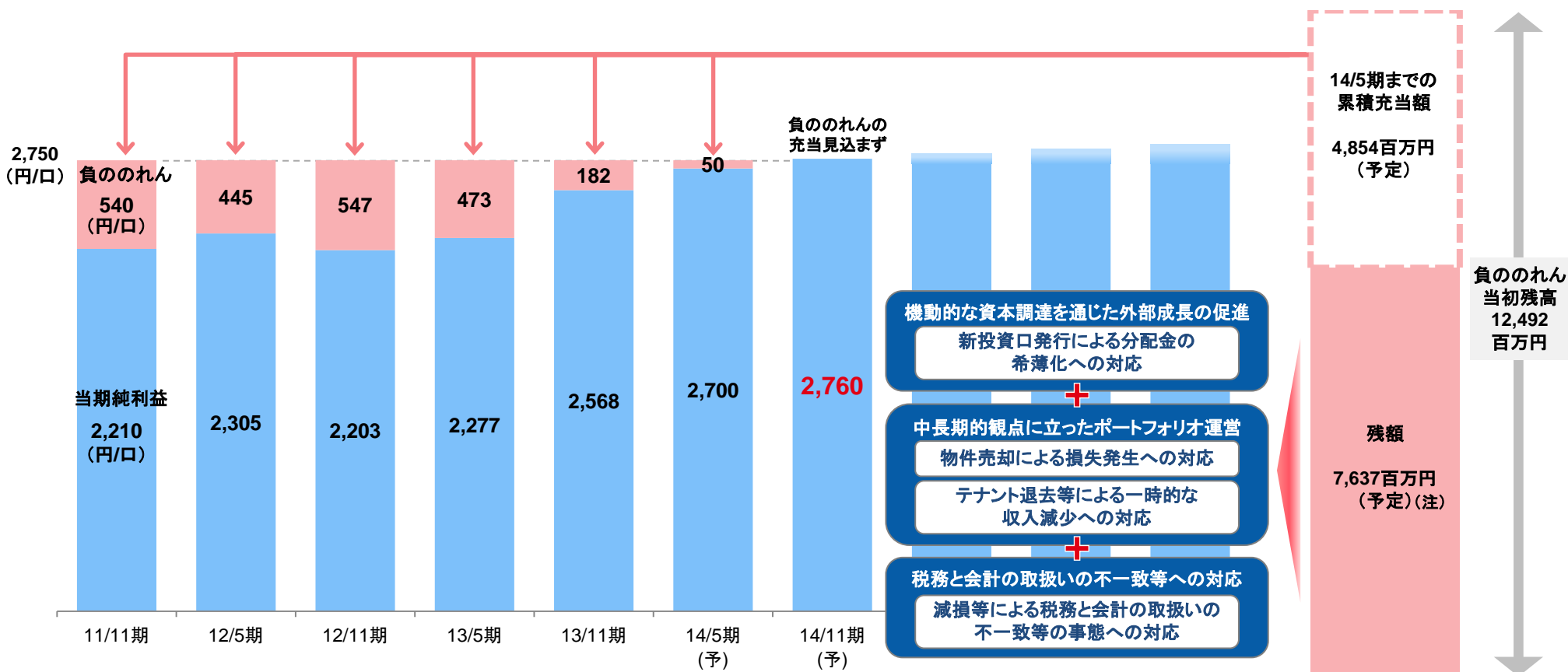
- 不動産賃貸事業収益(+319百万円)
  - 賃料・共益費 +190百万円
  - 附加使用料 +171百万円
  - 賃貸一時収入 ▲48百万円等
- 不動産賃貸事業費用(+65百万円)
  - 水道光熱費の増加+189百万円
  - 固都税 +136百万円(うち、2013年取得8物件の費用化+131百万円)
  - 減価償却費の減少 ▲94百万円
  - 修繕費の減少▲77百万円
  - その他賃貸事業費用 ▲68百万円等
- 営業外費用(+105百万円)
  - 支払利息等(融資関連手数料等を含む)の減少 ▲63百万円
  - その他営業外費用の増加 +168百万円

(注)業績予想は2014年1月17日公表数値を記載しています。

# 負ののれんの活用

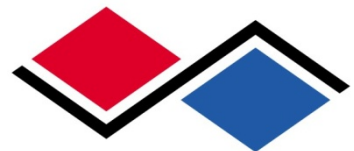
2014年11月期には負ののれんを使用せず1口当たり2,750円を超える分配を実現できる見通しです。その後も負ののれんの戦略的な活用を通じ、分配金の下ぶれリスクを極小化しつつ投資法人の成長と資産の質的改善を図ってまいります。

## ◆ 負ののれんの充当実績および充当予定



(注)2014年1月17日現在における、2014年5月期決算の分配金支払後の予定数値を記載しています。

## 4. 2013年11月期(第20期)決算



# 貸借対照表

	2013年11月期(第20期) 2013年11月30日現在		2013年5月期(第19期) 2013年5月31日現在		前期増減比		
	(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	59,917	11.4%	51,820	10.0%	+8,097	+15.6%
	現金及び預金	23,444	4.4%	20,711	4.0%	+2,733	+13.2%
	信託現金及び信託預金	21,000	4.0%	19,680	3.8%	+1,320	+6.7%
	有価証券	15,000	2.8%	10,000	1.9%	+5,000	+50.0%
	その他流動資産	472	0.1%	1,428	0.3%	-956	-66.9%
	固定資産	467,108	88.6%	464,918	90.0%	+2,189	+0.5%
	有形固定資産	463,266	87.9%	461,099	89.2%	+2,167	+0.5%
	建物等	17,327	3.3%	17,653	3.4%	-325	-1.8%
	土地	39,227	7.4%	39,227	7.6%	-	+0.0%
	信託建物等	145,246	27.6%	143,750	27.8%	+1,495	+1.0%
	信託土地	261,464	49.6%	260,467	50.4%	+997	+0.4%
	無形固定資産	1,968	0.4%	1,975	0.4%	-7	-0.4%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	585	0.1%	585	0.1%	-	+0.0%
	その他無形固定資産	233	0.0%	240	0.0%	-7	-3.0%
	投資その他の資産	1,873	0.4%	1,844	0.4%	+29	+1.6%
	投資有価証券	-	-	2	0.0%	-2	-100.0%
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	1,783	0.3%	1,751	0.3%	+32	+1.8%	
資産合計	527,025	100.0%	516,739	100.0%	+10,286	+2.0%	
負債の部	流動負債	49,364	9.4%	75,324	14.6%	-25,960	-34.5%
	営業未払金	1,655	0.3%	1,936	0.4%	-281	-14.5%
	1年内投資法人債	15,000	2.8%	25,000	4.8%	-10,000	-40.0%
	1年内長期借入金	29,176	5.5%	45,199	8.7%	-16,023	-35.4%
	未払費用等	959	0.2%	724	0.1%	+235	+32.5%
	未払分配金	27	0.0%	27	0.0%	+0	+0.6%
	前受金	311	0.1%	288	0.1%	+23	+8.1%
	信託前受金	2,199	0.4%	2,102	0.4%	+97	+4.6%
	預り金	4	0.0%	3	0.0%	+1	+29.7%
	信託預り金	29	0.0%	42	0.0%	-13	-30.7%
	その他	0	0.0%	-	-	+0	-
	固定負債	240,581	45.6%	213,271	41.3%	+27,310	+12.8%
	長期借入金	137,657	26.1%	125,657	24.3%	+12,000	+9.5%
	投資法人債	75,500	14.3%	60,500	11.7%	+15,000	+24.8%
預り敷金保証金	3,013	0.6%	3,007	0.6%	+6	+0.2%	
信託預り敷金保証金	24,410	4.6%	24,106	4.7%	+303	+1.3%	
負債合計	289,946	55.0%	288,596	55.8%	+1,350	+0.5%	
純資産の部	投資主資本	230,965	43.8%	222,891	43.1%	+8,074	+3.6%
	出資総額	199,230	37.8%	190,067	36.8%	+9,163	+4.8%
	出資剰余金	23,548	4.5%	23,548	4.6%	-	+0.0%
	配当積立金	8,187	1.6%	9,275	1.8%	-1,088	-11.7%
	当期未処分利益	6,113	1.2%	5,251	1.0%	+861	+16.4%
純資産合計	237,079	45.0%	228,142	44.2%	+8,936	+3.9%	

# 損益計算書

	2013年11月期(第20期) (2013年6月1日～2013年11月30日)		2013年5月期(第19期) (2012年12月1日～2013年5月31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	17,416	100.0%	16,150	100.0%	+1,265	+7.8%
賃貸事業収入	15,859	91.1%	14,805	91.7%	+1,053	+7.1%
賃料収入	14,031	80.6%	13,006	80.5%	+1,024	+7.9%
共益費収入	1,310	7.5%	1,296	8.0%	+13	+1.1%
駐車場収入等	517	3.0%	502	3.1%	+14	+2.9%
その他賃貸事業収入	1,224	7.0%	1,049	6.5%	+175	+16.7%
付帯収益	1,103	6.3%	915	5.7%	+187	+20.5%
その他雑収入	121	0.7%	133	0.8%	-11	-8.9%
不動産等売却益	331	1.9%	72	0.4%	+259	+357.9%
匿名組合分配金	0	0.0%	222	1.4%	-222	-100.0%
営業費用	9,695	55.7%	8,926	55.3%	+768	+8.6%
賃貸事業費用	7,771	44.6%	7,282	45.1%	+489	+6.7%
公租公課	1,355	7.8%	1,315	8.1%	+40	+3.1%
諸経費	2,931	16.8%	2,679	16.6%	+252	+9.4%
外注委託費	1,106	6.4%	1,104	6.8%	+2	+0.2%
水光熱費	1,184	6.8%	959	5.9%	+225	+23.5%
修繕費	304	1.7%	266	1.6%	+38	+14.4%
損害保険料	21	0.1%	20	0.1%	+1	+6.8%
その他賃貸事業費用	313	1.8%	329	2.0%	-15	-4.8%
減価償却費	3,484	20.0%	3,287	20.4%	+196	+6.0%
不動産等売却損	153	0.9%	-	-	+153	-
販売費・一般管理費	1,770	10.2%	1,644	10.2%	+125	+7.6%
資産運用報酬	1,412	8.1%	1,316	8.1%	+95	+7.3%
資産保管手数料	17	0.1%	16	0.1%	+1	+6.7%
一般事務手数料	74	0.4%	69	0.4%	+5	+7.8%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	-	+0.0%
その他費用	255	1.5%	231	1.4%	+23	+10.2%
営業利益	7,720	44.3%	7,223	44.7%	+497	+6.9%
営業外収益	16	0.1%	7	0.0%	+9	+126.1%
受取利息	3	0.0%	1	0.0%	+1	+145.7%
その他営業外収益	13	0.1%	5	0.0%	+7	+121.8%
営業外費用	1,622	9.3%	1,978	12.2%	-355	-18.0%
支払利息	1,055	6.1%	1,257	7.8%	-201	-16.1%
投資法人債利息	409	2.3%	440	2.7%	-30	-6.9%
投資法人債発行費	101	0.6%	157	1.0%	-56	-35.6%
新投資口交付費	35	0.2%	58	0.4%	-22	-38.9%
その他営業外費用	20	0.1%	64	0.8%	-44	-68.8%
経常利益	6,113	35.1%	5,252	32.5%	+861	+16.4%
税引前当期純利益	6,113	35.1%	5,252	32.5%	+861	+16.4%
当期純利益	6,113	35.1%	5,251	32.5%	+861	+16.4%
当期未処分利益	6,113	35.1%	5,251	32.5%	+861	+16.4%
配当積立金(計上又は取崩)	432	2.5%	1,088	6.7%	-656	-60.3%
分配金総額	6,545	37.6%	6,339	39.3%	+205	+3.2%
1口当たり分配金(円)	2,750		2,750		-	+0.0%

	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)	2011年11月期 (第16期:183日)
総資産(注1)	527,025百万円	516,739百万円	462,503百万円	457,026百万円	450,963百万円
物件数(注1)	97	97	94	91	90
有利子負債額(注1)	257,333百万円	256,356百万円	226,606百万円	219,916百万円	213,076百万円
純資産(注1)(注2)	237,079百万円	228,142百万円	204,533百万円	205,682百万円	206,585百万円
1口当たり純資産(注1)	99,605円	98,958円	97,240円	97,786円	98,215円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.3%	2.2%	2.0%	2.1%	2.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	5.2%	4.9%	4.5%	4.7%	5.2%
自己資本比率(注1)(注5)	45.0%	44.2%	44.2%	45.0%	45.8%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)	7.5倍	6.0倍	4.6倍	4.9倍	4.4倍
NOI	12,796百万円	11,860百万円	11,729百万円	11,714百万円	11,507百万円
FFO(注7)	9,419百万円	8,466百万円	7,767百万円	8,002百万円	7,544百万円
	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)	2009年11月期 (第11期:182日)
総資産(注1)	416,471百万円	230,778百万円	231,043百万円	230,751百万円	231,234百万円
物件数(注1)	86	50	50	49	49
有利子負債額(注1)	237,162百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円
純資産(注1)(注2)	148,413百万円	111,566百万円	111,791百万円	111,825百万円	111,993百万円
1口当たり純資産(注1)	102,261円	554,228円	555,349円	555,514円	556,352円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.7%	2.8%	3.0%	3.0%	3.2%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	25.6%	5.8%	6.2%	6.3%	6.6%
自己資本比率(注1)(注5)	35.6%	48.3%	48.4%	48.5%	48.4%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)	(注8)3.8倍	6.1倍	6.9倍	7.1倍	7.6倍
NOI	11,213百万円	6,662百万円	6,725百万円	6,776百万円	6,880百万円
FFO(注7)	(注8)6,861百万円	4,784百万円	5,006百万円	5,013百万円	5,172百万円

(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

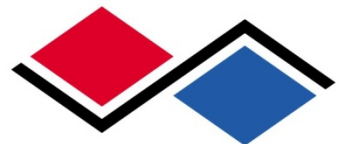
(注6)デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 減価償却費 + 繰延資産償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

(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。

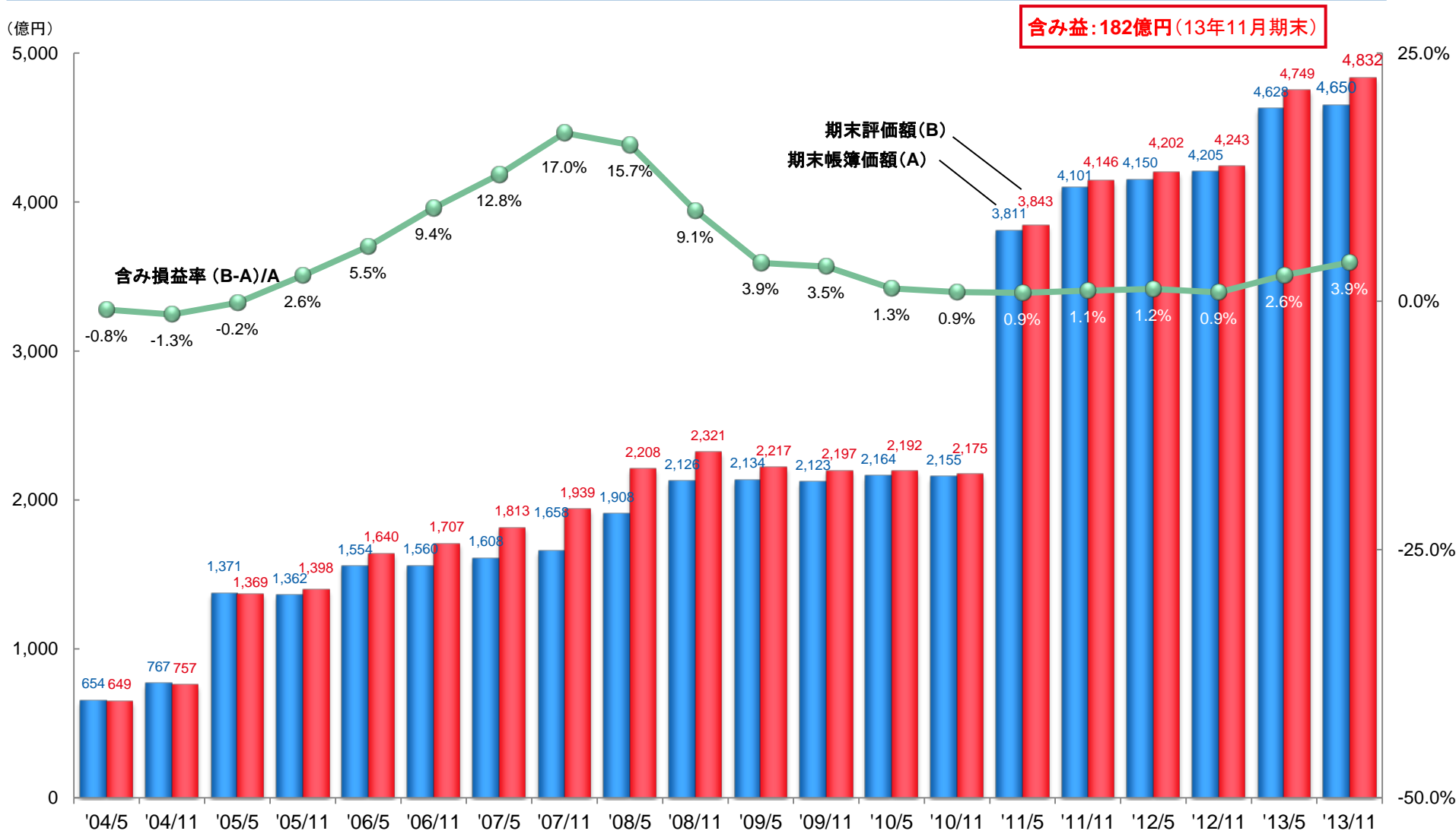


# 5. 資料



# 含み損益の推移

## ◆ 期末帳簿価額および期末評価額の推移



含み益: 182億円 (13年11月期末)

※「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。

# 各物件の期末評価額①

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第19期末(2013/5/31)				第20期末(2013/11/30)				第20期末と第19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	(変化幅)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	14,874	14,300	5.6%	▲574	14,871	14,300	5.6%	▲571	±0	±0%	±0%	+2	日本不動産研究所	
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,362	3,590	6.9%	▲1,772	5,313	3,900	7.5%	▲1,413	+310	+8.6%	+0.6%	+358	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	748	1,050	5.0%	+301	747	1,050	5.0%	+302	±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	4,420	5,460	6.3%	+1,039	4,364	5,190	6.3%	+825	▲270	▲4.9%	±0%	▲213	日本不動産研究所	
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,911	10,000	7.9%	+88	9,801	10,000	7.9%	+198	±0	±0%	±0%	+109	日本不動産研究所	
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,467	4,320	5.5%	▲2,147	6,438	4,360	5.4%	▲2,078	+40	+0.9%	▲0.1%	+68	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	2,996	3,010	6.6%	+13	2,971	3,000	6.6%	+28	▲10	▲0.3%	±0%	+15	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	5,212	4,390	5.7%	▲822	5,180	4,640	5.6%	▲540	+250	+5.7%	▲0.1%	+282	日本不動産研究所	
	A9	コナミスポーツ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,824	1,660	6.3%	▲164	1,798	1,660	6.3%	▲138	±0	±0%	±0%	+26	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	3,766	3,260	5.3%	▲506	3,753	3,260	5.2%	▲493	±0	±0%	▲0.1%	+12	日本不動産研究所	
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,267	4,130	5.8%	▲137	4,270	4,140	5.7%	▲130	+10	+0.2%	▲0.1%	+7	日本不動産研究所	
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,521	3,770	6.2%	+248	3,487	3,780	6.2%	+292	+10	+0.3%	±0%	+43	日本不動産研究所	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜	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	2,397	1,840	5.6%	▲557	2,383	1,880	5.5%	▲503	+40	+2.2%	▲0.1%	+53	日本不動産研究所	
	●	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,527	23,500	5.0%	+972	22,431	24,400	4.8%	+1,968	+900	+3.8%	▲0.2%	+996	日本不動産研究所
	●	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,640	2,860	5.2%	+219	2,616	2,970	5.0%	+353	+110	+3.8%	▲0.2%	+134	日本不動産研究所
	●	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,577	1,620	4.3%	+42	1,574	1,850	4.2%	+275	+230	+14.2%	▲0.1%	+232	日本不動産研究所
	●	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,495	2,700	6.1%	+204	2,475	2,770	5.9%	+294	+70	+2.6%	▲0.2%	+89	日本不動産研究所
	●	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,982	7,600	6.7%	+617	6,936	7,690	6.7%	+753	+90	+1.2%	±0%	+136	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	4,585	4,800	6.8%	+214	4,530	4,790	6.8%	+259	▲10	▲0.2%	±0%	+45	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	2,392	1,720	5.8%	▲672	2,391	1,760	5.7%	▲631	+40	+2.3%	▲0.1%	+41	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,188	5,300	4.7%	+111	5,158	5,300	4.6%	+141	±0	±0%	▲0.1%	+29	日本不動産研究所	
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,356	3,440	5.4%	+83	3,320	3,510	5.3%	+189	+70	+2.0%	▲0.1%	+105	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	2,920	5.4%	+179	2,740	2,950	5.4%	+209	+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	2,340	5.4%	+69	2,270	2,350	5.4%	+79	+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	29,069	30,900	4.7%	+1,830	28,914	31,600	4.6%	+2,685	+700	+0	▲0.1%	+855	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	5,287	5,920	6.4%	+632	5,247	5,930	6.4%	+682	+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	-	-	-	+56	日本不動産研究所		
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,135	2,840	4.8%	+704	2,140	2,880	4.7%	+739	+40	+1.4%	▲0.1%	+34	谷澤総合鑑定所	
	B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,232	4,770	5.8%	▲462	5,260	4,720	5.8%	▲540	▲50	▲1.0%	±0%	▲77	谷澤総合鑑定所	
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,707	2,250	6.5%	+542	1,753	2,290	6.4%	+536	+40	+1.8%	▲0.1%	▲5	日本不動産研究所	
	B4	丸増麴町ビル	1	04/03/29	2,350	2,486	2,280	4.5%	▲206	2,477	2,280	4.4%	▲197	±0	±0%	▲0.1%	+9	日本不動産研究所	
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,256	3,280	4.8%	+1,023	2,247	3,330	4.6%	+1,082	+50	+1.5%	▲0.2%	+58	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	24,850	24,700	5.8%	▲150	24,817	24,800	5.7%	▲17	+100	+0.4%	▲0.1%	+132	日本土地建物	
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,164	30,300	5.8%	+11,135	19,083	28,400	5.3%	+9,316	▲1,900	▲6.3%	▲0.5%	▲1,819	谷澤総合鑑定所	

# 各物件の期末評価額②

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第19期末(2013/5/31)				第20期末(2013/11/30)				第20期末と第19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	(変化幅)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	8,769	7,850	5.2%	▲919	8,737	7,880	5.1%	▲857	+30	+0.4%	▲0.1%	+61	日本不動産研究所	
		B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,262	4,780	5.0%	+517	4,239	4,880	4.9%	+640	+100	+2.1%	▲0.1%	+122	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	14,671	13,300	4.5%	▲1,371	14,630	13,300	4.5%	▲1,330	±0	±0%	±0%	+40	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	12,108	10,700	4.6%	▲1,408	12,031	10,800	4.5%	▲1,231	+100	+0.9%	▲0.1%	+176	日本不動産研究所	
	●	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,652	6,110	5.0%	▲542	6,605	6,170	4.8%	▲435	+60	+1.0%	▲0.2%	+106	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	6,028	5,970	5.3%	▲58	5,993	6,030	5.2%	+36	+60	+1.0%	▲0.1%	+94	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	7,088	6,700	5.4%	▲388	7,129	6,780	5.3%	▲349	+80	+1.2%	▲0.1%	+39	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	3,830	3,830	5.9%	±0	3,804	3,830	5.9%	+25	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所	
	●	B16	大森シティビル	15	10/12/01	4,120	4,003	4,370	5.6%	+366	-	-	-	-	-	-	-	▲366	日本不動産研究所	
	●	B17	赤坂水川ビル	15	10/12/01	3,290	3,267	3,430	4.9%	+162	3,251	3,490	4.8%	+238	+60	+1.7%	▲0.1%	+76	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	2,519	2,700	5.6%	+180	2,505	2,750	5.5%	+244	+50	+1.9%	▲0.1%	+64	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	1,843	1,840	5.4%	▲3	1,827	1,880	5.3%	+52	+40	+2.2%	▲0.1%	+56	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	2,208	1,990	4.6%	▲218	2,200	2,000	4.6%	▲200	+10	+0.5%	±0%	+17	日本不動産研究所	
	●	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,013	1,140	5.7%	+126	1,001	1,180	5.6%	+178	+40	+3.5%	▲0.1%	+52	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	1,669	1,480	5.6%	▲189	1,646	1,500	5.5%	▲146	+20	+1.4%	▲0.1%	+42	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	9,619	10,000	5.1%	+380	9,566	10,200	5.0%	+633	+200	+2.0%	▲0.1%	+252	谷澤総合鑑定所	
	●	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,260	6,778	6,560	4.8%	▲218	6,732	6,570	4.7%	▲162	+10	+0	▲0.1%	+55	日本不動産研究所	
	●	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,711	2,680	5.1%	▲31	2,696	2,700	5.0%	+3	+20	+0.7%	▲0.1%	+34	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	1,622	1,520	5.6%	▲102	1,626	1,520	5.6%	▲106	±0	±0%	±0%	▲4	日本不動産研究所	
	●	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,116	1,180	6.0%	+63	1,109	1,160	5.8%	+50	▲20	▲1.7%	▲0.2%	▲12	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	2,447	2,670	4.6%	+222	2,458	2,680	4.5%	+221	+10	+0.4%	▲0.1%	±0	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	6,587	6,850	5.4%	+262	6,527	6,900	5.4%	+372	+50	+0.7%	±0%	+110	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	4,426	4,280	5.5%	▲146	4,436	4,220	5.5%	▲216	▲60	▲1.4%	±0%	▲70	谷澤総合鑑定所	
	●	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,616	2,390	5.9%	▲226	2,573	2,400	5.9%	▲173	+10	+0.4%	±0%	+52	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	9,221	9,800	6.0%	+578	9,191	9,940	6.0%	+748	+140	+1.4%	±0%	+169	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	1,797	1,800	6.3%	+2	1,785	1,830	6.2%	+44	+30	+1.7%	▲0.1%	+41	谷澤総合鑑定所	
	●	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	947	1,010	6.6%	+62	933	1,020	6.5%	+86	+10	+1.0%	▲0.1%	+24	谷澤総合鑑定所	
			B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	9,355	10,600	5.6%	+1,244	9,249	10,800	5.5%	+1,550	+200	+1.9%	▲0.1%	+305	谷澤総合鑑定所
			B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,171	2,470	5.4%	+298	2,160	2,560	5.3%	+399	+90	+3.6%	▲0.1%	+100	日本不動産研究所
			B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,397	2,510	5.2%	+112	2,385	2,550	5.1%	+164	+40	+1.6%	▲0.1%	+52	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	20,712	20,100	5.9%	▲612	20,670	20,800	5.7%	+129	+700	+3.5%	▲0.2%	+742	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	1,746	2,140	4.7%	+393	1,731	2,140	4.7%	+408	±0	±0%	±0%	+14	日本土地建物
			C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,556	3,290	6.2%	▲266	3,507	3,350	6.1%	▲157	+60	+1.8%	▲0.1%	+108	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	4,508	4,260	5.8%	▲248	4,462	4,340	5.7%	▲122	+80	+1.9%	▲0.1%	+126	日本土地建物
			C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,632	7,500	6.0%	▲132	7,569	7,630	5.9%	+60	+130	+1.7%	▲0.1%	+192	日本土地建物

# 各物件の期末評価額③

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第19期末(2013/5/31)				第20期末(2013/11/30)				第20期末と第19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	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
ホテル		C6	ホテルJALシティ四谷 東京	17	11/12/26	4,200	4,305	4,550	6.6%	+244	4,282	4,390	6.9%	+107	▲160	▲3.5%	+0.3%	▲136	日本不動産研究所
		C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,207	5,240	5.2%	+32	5,180	5,310	5.1%	+129	+70	+0	▲0.1%	+97	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	2,089	2,340	6.3%	+250	2,055	2,410	6.1%	+354	+70	+0	▲0.2%	+103	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	1,641	2,010	5.3%	+368	1,616	2,040	5.2%	+423	+30	+1.5%	▲0.1%	+55	谷澤総合鑑定所
		D2	T&G四谷マンション	1	03/12/26	1,355	1,123	1,280	5.3%	+156	-	-	-	-	-	-	-	▲156	谷澤総合鑑定所
		D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,560	2,080	5.2%	+519	1,555	2,120	5.1%	+564	+40	+1.9%	▲0.1%	+45	日本不動産研究所
		D5	六本松コート	1	03/12/26	757	658	500	6.4%	▲158	-	-	-	-	-	-	-	+158	日本不動産研究所
		D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,080	1,120	5.2%	+39	1,069	1,160	5.1%	+90	+40	+3.6%	▲0.1%	+51	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	3,362	3,940	5.5%	+577	3,337	4,030	5.4%	+692	+90	+2.3%	▲0.1%	+115	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	1,062	1,170	7.7%	+107	1,053	1,180	7.6%	+126	+10	+0.9%	▲0.1%	+18	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	2,755	3,170	6.1%	+414	2,715	3,220	6.0%	+504	+50	+1.6%	▲0.1%	+90	日本不動産研究所
		D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,144	1,310	6.0%	+165	1,126	1,330	5.9%	+203	+20	+1.5%	▲0.1%	+37	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	577	617	7.2%	+39	±0	±0%	±0%	±0	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	471	487	6.3%	+15	469	495	6.2%	+25	+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	967	999	6.2%	+31	958	999	6.2%	+40	±0	±0%	±0%	+9	日本不動産研究所
		D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	409	476	5.7%	+66	404	476	5.7%	+71	±0	±0%	±0%	+4	日本不動産研究所
		D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,981	3,030	5.1%	+48	2,952	3,060	5.0%	+107	+30	+1.0%	▲0.1%	+59	日本不動産研究所
		D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,403	1,320	5.7%	▲83	1,385	1,340	5.6%	▲45	+20	+1.5%	▲0.1%	+38	日本不動産研究所
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,189	1,160	5.6%	▲29	1,173	1,180	5.5%	+6	+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	3,154	3,580	6.6%	+425	3,106	3,630	6.5%	+523	+50	+1.4%	▲0.1%	+97	日本不動産研究所
		D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,386	1,310	5.7%	▲76	1,367	1,360	5.5%	▲7	+50	+3.8%	▲0.2%	+68	日本土地建物
		D20	UURコート篠路巻番館	10	08/11/01	870	822	816	6.1%	▲6	823	817	6.1%	▲6	+1	+0.1%	±0%	±0	日本土地建物
		D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	880	674	5.6%	▲206	871	688	5.5%	▲183	+14	+2.1%	▲0.1%	+22	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	1,501	1,440	5.8%	▲61	1,483	1,490	5.6%	+6	+50	+3.5%	▲0.2%	+68	日本不動産研究所
		D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	3,062	3,160	5.3%	+97	3,027	3,220	5.2%	+192	+60	+1.9%	▲0.1%	+94	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	2,107	2,410	5.9%	+302	2,077	2,420	5.8%	+342	+10	+0.4%	▲0.1%	+40	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	2,107	2,410	5.9%	+302	1,478	1,510	5.5%	+31	-	-	-	+31	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	1,719	1,920	6.4%	+200	1,684	1,950	6.3%	+265	+30	+1.6%	▲0.1%	+65
		E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	5,125	5,120	5.9%	▲5	5,092	5,120	5.9%	+27	±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	-	-	-	-	4,329	4,460	6.7%	+130	-	-	-	+130	日本不動産研究所
合計						481,096	462,834	474,949	5.6%	+12,114	465,001	483,232	5.5%	+18,230	+3,863	+0.8%	▲0.1%	+6,115	

(※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20期中に取得・売却した物件を除いて算出しています。

(※4)旧NCI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。

# 各物件の収益状況と稼働率(2013年11月期)①



(単位:千円)	全物件 合計	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13
		ダイエー 碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ピーコック 芦屋川西店	レランド ショッピング センター	イオンモール 宇城	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	マリコム磯子 (敷地)
不動産賃貸事業収益	17,084,198	459,360	250,256	30,000	259,997	452,056	165,132	(注1)	147,924	(注1)	107,564	207,938	151,999	298,410
賃貸事業収入	15,859,355	459,360	207,805	30,000	203,934	452,056	135,363	(注1)	138,006	(注1)	94,460	154,756	151,999	298,410
その他賃貸事業収入	1,224,842	-	42,451	-	56,062	-	29,768	(注1)	9,917	(注1)	13,104	53,182	-	-
不動産賃貸事業費用	7,719,381	130,110	230,056	4,871	165,404	183,700	89,182	(注1)	59,400	(注1)	30,888	103,881	69,048	35,531
公租公課	1,303,351	37,180	15,385	3,307	11,074	41,102	15,798	(注1)	12,135	(注1)	3,114	13,331	20,162	35,090
諸経費	2,931,748	8,633	127,950	329	89,604	9,169	45,073	(注1)	14,845	(注1)	14,021	74,680	9,877	441
外注委託費	1,106,995	4,434	51,802	300	39,171	1,200	14,741	(注1)	1,908	(注1)	5,943	19,253	1,500	288
水道光熱費	1,184,814	-	47,015	-	47,400	-	27,226	(注1)	128	(注1)	-	44,639	-	-
損害保険料	21,751	837	419	29	325	917	186	(注1)	243	(注1)	64	197	417	153
修繕費	304,612	3,361	5,339	-	1,858	4,181	1,788	(注1)	9,988	(注1)	7,075	9,657	2,157	-
その他賃貸事業費用	313,574	-	23,373	-	849	2,870	1,130	(注1)	2,577	(注1)	938	932	5,802	-
減価償却費	3,484,281	84,296	86,720	1,235	64,725	133,429	28,310	(注1)	32,418	(注1)	13,753	15,869	39,008	-
不動産賃貸事業利益	9,364,816	329,249	20,200	25,128	94,592	268,355	75,949	71,517	88,524	24,980	76,675	104,056	82,951	262,879
減価償却費控除前利益(NOI)	12,849,097	413,546	106,920	26,363	159,317	401,784	104,260	96,536	120,942	51,156	90,428	119,926	121,959	262,879
資本的支出額	1,034,103	88,077	38,061	-	7,233	23,802	-	-	-	-	1,339	15,785	5,353	-
稼働率(2013年11月末時点)	97.0%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	92.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.5%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.46%	5.39%	3.15%	6.84%	6.11%	7.22%	3.20%	6.00%	4.54%	5.00%	4.80%	5.83%	5.68%	4.40%

(単位:千円)	A14	A15	A16	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30
	アクティオーレ 関内	心齋橋OPA 本館	心齋橋OPA きれい館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	イトー ヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	ビバホーム 横浜青葉店 (敷地)	ヤマダ電機 テックランド 青葉店(敷地)	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	ヤマダ電機 テックランド New松戸本店
不動産賃貸事業収益	58,078	707,723	87,768	43,462	106,786	697,869	224,098	(注1)	172,523	150,987	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	58,018	706,736	87,768	39,825	93,373	531,034	223,065	(注1)	158,142	117,644	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	60	987	-	3,636	13,413	166,834	1,032	(注1)	14,380	33,343	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業費用	23,150	187,922	36,711	19,249	48,061	576,918	98,385	(注1)	71,787	86,503	(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	6,566	8,984	753	13,016	21,547	444,763	17,009	(注1)	34,686	44,683	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	6,036	3,649	385	2,478	6,288	127,439	2,000	(注1)	10,157	10,339	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	-	-	-	3,402	12,264	152,498	-	(注1)	14,195	28,736	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	63	835	128	41	122	998	599	(注1)	123	112	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	466	2,217	240	1,163	2,833	28,538	1,820	(注1)	862	776	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	-	2,282	-	5,931	38	135,288	12,589	(注1)	9,347	4,719	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	13,786	103,709	27,356	3,522	19,607	77,990	55,803	(注1)	29,862	35,297	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	34,928	519,801	51,056	24,212	58,724	120,950	125,712	-7,347	100,736	64,484	50,183	45,572	612,662	160,478
減価償却費控除前利益(NOI)	48,714	623,511	78,413	27,734	78,331	198,940	181,515	14,651	130,598	99,781	50,183	45,572	769,567	200,628
資本的支出額	-	7,513	3,380	740	-	31,791	676	20,579	-	-	-	-	1,050	-
稼働率(2013年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.03%	5.45%	5.65%	3.50%	6.03%	5.64%	7.48%	1.17%	5.12%	5.94%	3.85%	4.23%	5.20%	7.32%

注記についてはP32をご参照ください。

# 各物件の収益状況と稼働率(2013年11月期)②



(単位:千円)	A31		B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12
	天神ロフトビル	商業施設計												
不動産賃貸事業収益	3,075	6,079,761	78,476	156,772	120,661	69,707	117,308	1,078,477	938,986	278,840	181,409	384,000	299,769	96,118
賃貸事業収入	2,856	5,641,366	69,907	139,664	102,240	64,818	116,674	943,831	938,986	246,534	160,128	375,825	270,967	87,467
その他賃貸事業収入	219	438,394	8,568	17,108	18,420	4,889	634	134,646	-	32,305	21,280	8,174	28,801	8,650
不動産賃貸事業費用	486	2,589,953	38,414	80,433	78,658	47,452	35,781	535,305	207,757	97,754	75,564	132,696	193,355	85,241
公租公課	-	440,216	8,901	14,480	7,182	12,913	10,911	85,538	50,318	13,459	10,241	38,934	37,538	11,885
諸経費	216	1,012,515	17,313	46,923	38,418	22,842	15,903	264,749	9,047	50,295	42,957	45,130	75,743	26,394
外注委託費	5	321,600	5,198	23,383	12,004	7,807	14,099	97,369	6,000	19,096	20,240	24,342	30,431	15,966
水道光熱費	-	377,892	6,800	20,040	17,400	7,928	634	138,895	-	29,922	20,352	18,185	36,417	9,298
損害保険料	3	8,302	79	269	118	369	94	1,187	929	220	136	295	371	147
修繕費	-	88,545	2,692	802	8,892	4,557	626	19,259	2,100	864	859	2,007	7,504	697
その他賃貸事業費用	207	216,175	2,542	2,427	2	2,179	450	8,037	17	192	1,368	299	1,018	285
減価償却費	269	1,137,221	12,198	19,028	33,057	11,696	8,966	185,017	148,391	33,999	22,365	48,631	80,073	46,962
不動産賃貸事業利益	2,589	3,489,807	40,062	76,339	42,002	22,255	81,527	543,172	731,229	181,086	105,844	251,303	106,414	10,876
減価償却費控除前利益(NOI)	2,859	4,627,029	52,260	95,368	75,059	33,952	90,493	728,189	879,620	215,085	128,209	299,935	186,487	57,838
資本的支出額	-	245,384	17,255	46,509	79,875	2,625	-	145,633	70,322	2,488	-	9,945	3,460	-
稼働率(2013年11月末時点)	98.8%	99.7%	88.2%	66.8%	100.0%	86.2%	100.0%	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.6%	55.7%
修正NOI利回り	10.86%	5.40%	4.62%	3.52%	7.20%	2.88%	8.40%	6.05%	9.14%	5.05%	6.09%	4.04%	3.07%	1.68%

(単位:千円)	B13		B14		B15		B16		B17		B18		B19		B20		B21		B22		B25		B26		B27		B28	
	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	大森シティビル (注2)	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	横濱相生町 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 (注3)	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	243,940	182,426	186,304	132,814	113,547	84,360	63,545	43,718	57,194	51,373	320,831	216,807	105,490	40,573														
賃貸事業収入	206,381	162,615	152,684	125,297	108,965	84,360	59,868	34,457	47,694	43,776	287,151	187,390	93,253	36,635														
その他賃貸事業収入	37,558	19,811	33,620	7,516	4,581	-	3,676	9,261	9,500	7,596	33,679	29,416	12,236	3,937														
不動産賃貸事業費用	122,210	174,151	123,944	55,568	42,580	21,251	33,655	25,156	37,575	44,913	140,522	108,625	54,012	28,374														
公租公課	18,978	20,480	18,951	9,192	9,987	3,784	7,080	6,082	5,048	5,456	19,937	12,621	11,734	5,627														
諸経費	55,152	64,911	65,772	22,342	15,507	3,309	10,537	10,374	19,893	15,997	60,167	50,295	27,309	14,001														
外注委託費	21,386	23,128	29,216	8,520	7,600	2,591	5,150	3,376	7,754	6,051	18,524	21,558	14,000	4,569														
水道光熱費	29,997	25,661	33,842	10,594	5,425	-	4,863	3,493	11,186	6,382	31,464	21,932	8,012	5,971														
損害保険料	310	333	283	149	78	38	79	41	92	89	247	146	111	69														
修繕費	2,209	13,127	1,533	1,450	2,268	679	443	335	492	2,850	7,611	6,530	4,850	2,755														
その他賃貸事業費用	1,248	2,660	897	1,627	135	-	-	3,128	368	622	2,319	127	334	635														
減価償却費	48,079	88,760	39,220	24,033	17,085	14,157	16,037	8,698	12,634	23,459	60,417	45,709	14,967	8,744														
不動産賃貸事業利益	121,730	8,274	62,360	77,246	70,966	63,108	29,889	18,562	19,618	6,460	180,309	108,182	51,478	12,199														
減価償却費控除前利益(NOI)	169,809	97,035	101,580	101,279	88,052	77,266	45,927	27,261	32,252	29,919	240,726	153,891	66,445	20,943														
資本的支出額	13,084	134,068	13,025	480	999	-	-	1,322	-	1,058	7,749	-	-	12,871														
稼働率(2013年11月末時点)	94.2%	63.0%	82.1%	-	100.0%	100.0%	100.0%	77.4%	81.4%	79.0%	100.0%	96.2%	96.4%	62.8%														
修正NOI利回り	5.57%	2.75%	5.17%	6.15%	5.34%	6.00%	4.85%	2.46%	6.07%	3.49%	4.85%	4.49%	4.82%	2.58%														

注記についてはP32をご参照ください。

# 各物件の収益状況と稼働率(2013年11月期)③



(単位:千円)	B29	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37	B38	B39	オフィスビル計	C1	C2
	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		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口
不動産賃貸事業収益	52,479	83,126	289,354	152,457	87,269	486,980	93,787	58,224	425,289	113,390	90,539	7,576,358	739,870	57,000
賃貸事業収入	44,933	74,322	239,296	129,993	80,176	441,976	83,654	52,368	372,087	100,983	82,122	6,849,497	739,870	57,000
その他賃貸事業収入	7,545	8,803	50,058	22,463	7,093	45,004	10,133	5,856	53,201	12,406	8,417	726,861	-	-
不動産賃貸事業費用	31,708	32,566	183,899	95,264	84,969	289,712	56,087	40,622	245,403	52,892	34,536	3,768,620	187,480	21,194
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	618,826	90,829	6,051
諸経費	18,079	20,281	82,507	40,028	25,827	146,872	22,819	21,194	104,573	25,023	16,445	1,614,946	54,537	622
外注委託費	5,238	3,882	29,070	10,519	11,510	65,280	9,308	7,168	44,641	7,254	8,270	651,516	26,293	540
水道光熱費	6,723	7,496	45,609	17,318	10,368	69,033	10,443	7,310	52,663	13,153	6,648	751,473	4,723	-
損害保険料	53	45	342	177	169	589	118	67	474	125	113	8,567	1,150	82
修繕費	654	8,441	3,790	11,033	3,111	5,848	1,008	6,253	5,968	1,828	748	146,687	22,227	-
その他賃貸事業費用	5,409	414	3,693	979	668	6,118	1,940	395	826	2,661	665	56,701	142	-
減価償却費	11,492	6,844	75,809	39,299	47,181	106,403	24,321	14,416	107,571	16,787	12,324	1,534,846	42,113	14,520
不動産賃貸事業利益	20,771	50,560	105,455	57,193	2,300	197,268	37,699	17,602	179,886	60,497	56,003	3,807,738	552,389	35,805
減価償却費控除前利益(NOI)	32,263	57,404	181,264	96,492	49,481	303,671	62,021	32,018	287,458	77,285	68,327	5,342,585	594,503	50,326
資本的支出額	4,254	17,822	15,625	49,612	4,739	77,116	12,764	-	1,888	6,138	-	752,739	-	-
稼働率(2013年11月末時点)	100.0%	79.7%	80.3%	88.8%	72.9%	97.4%	100.0%	86.4%	98.6%	91.7%	84.5%	91.1%	99.8%	100.0%
修正NOI利回り	5.55%	4.65%	5.27%	4.21%	3.70%	6.32%	6.91%	6.47%	6.04%	7.34%	5.93%	5.26%	5.61%	5.33%

(単位:千円)	C3	C4	C5	C6	C7	C8	ホテル計	D1	D2	D4	D5	D6	D7	D8
	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		T&G東池袋 マンション	T&G四谷 マンション (注4)	駒沢コート	六本松コート (注5)	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 習志野住宅
不動産賃貸事業収益	133,804	153,912	237,021	179,295	181,567	(注1)	(注1)	66,544	19,075	60,560	12,925	32,400	123,660	51,960
賃貸事業収入	133,804	139,558	237,021	177,780	163,947	(注1)	(注1)	63,779	18,012	60,560	12,919	32,400	123,660	51,960
その他賃貸事業収入	-	14,353	-	1,514	17,620	(注1)	(注1)	2,764	1,062	-	5	-	-	-
不動産賃貸事業費用	82,710	76,391	93,181	57,224	52,609	(注1)	(注1)	40,723	11,298	18,257	6,100	14,054	36,697	13,555
公租公課	10,190	10,669	15,314	19,900	-	(注1)	(注1)	2,671	790	3,509	1,200	1,707	8,631	4,051
諸経費	23,951	19,661	6,968	13,194	22,675	(注1)	(注1)	12,617	3,722	1,991	1,409	1,326	2,816	624
外注委託費	7,039	6,147	1,520	3,555	6,101	(注1)	(注1)	6,827	1,866	604	553	624	1,536	513
水道光熱費	1,954	12,037	-	-	15,782	(注1)	(注1)	981	390	-	-	-	-	-
損害保険料	178	190	340	206	211	(注1)	(注1)	75	99	72	58	37	215	110
修繕費	2,687	-	2,933	9,431	738	(注1)	(注1)	3,833	988	1,313	386	664	1,063	-
その他賃貸事業費用	12,091	1,286	2,174	-	-157	(注1)	(注1)	900	437	-	411	-	-	-
減価償却費	48,568	46,060	70,899	24,130	29,934	(注1)	(注1)	25,433	6,784	12,756	3,489	11,020	25,250	8,879
不動産賃貸事業利益	51,094	77,520	143,839	122,070	128,957	47,384	1,159,064	25,821	7,777	42,302	6,825	18,345	86,962	38,404
減価償却費控除前利益(NOI)	99,663	123,581	214,739	146,200	158,892	80,706	1,468,613	51,254	14,561	55,059	10,314	29,365	112,212	47,283
資本的支出額	-	-	8,296	443	2,619	-	11,359	-	-	-	7,099	1,622	-	-
稼働率(2013年11月末時点)	95.8%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	95.3%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.23%	5.22%	5.60%	6.94%	5.62%	7.30%	5.71%	5.06%	4.73%	6.54%	4.25%	4.98%	6.34%	8.27%

注記についてはP32をご参照ください。



# 各物件の収益状況と稼働率(2013年11月期)④



(単位:千円)	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22
	アプリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米寮 新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クリオ文京 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	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町
不動産賃貸事業収益	(注1)	52,602	(注1)	16,848	38,801	17,172	94,490	44,829	38,528	161,220	44,402	32,947	29,941	52,224
賃貸事業収入	(注1)	50,507	(注1)	16,848	38,801	17,172	92,064	44,829	38,528	156,408	44,402	32,947	29,666	52,205
その他賃貸事業収入	(注1)	2,094	(注1)	-	-	-	2,425	-	-	4,811	-	-	274	18
不動産賃貸事業費用	(注1)	26,678	(注1)	3,715	15,594	8,064	49,186	22,243	19,347	84,083	25,505	16,123	16,995	27,260
公租公課	(注1)	4,790	(注1)	1,306	2,426	1,294	5,051	3,165	2,659	9,207	3,030	2,484	1,596	4,005
諸経費	(注1)	4,037	(注1)	492	3,623	1,790	14,972	205	248	26,975	4,175	2,493	6,900	4,399
外注委託費	(注1)	1,976	(注1)	468	696	474	6,358	-	-	8,626	2,751	2,427	2,359	3,878
水道光熱費	(注1)	1,644	(注1)	-	-	-	40	-	-	2,674	961	-	760	-
損害保険料	(注1)	74	(注1)	24	58	30	111	79	64	192	64	66	45	86
修繕費	(注1)	303	(注1)	-	2,869	1,285	7,376	126	180	1,811	398	-	1,356	430
その他賃貸事業費用	(注1)	39	(注1)	-	-	-	1,086	-	3	13,670	-	-	2,379	3
減価償却費	(注1)	17,850	(注1)	1,915	9,544	4,979	29,162	18,872	16,439	47,901	18,299	11,145	8,498	18,855
不動産賃貸事業利益		63,929		13,132	23,206	9,108	45,303	22,586	19,180	77,136	18,896	16,824	12,945	24,964
減価償却費控除前利益(NOI)		104,148		15,048	32,751	14,087	74,466	41,458	35,620	125,038	37,196	27,969	21,444	43,819
資本的支出額	156	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,159	-	-
稼働率(2013年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.5%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	93.4%	100.0%
修正NOI利回り	6.85%	6.83%	7.18%	6.25%	6.10%	6.24%	4.69%	5.27%	5.47%	7.25%	5.04%	6.41%	4.75%	5.57%

(単位:千円)	D23	D24	D25	住居 計	E1	E2	E3	その他 計
	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条プレミア タワー(注6)	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	
不動産賃貸事業収益	105,911	108,636	48,281	1,391,808	(注1)	(注1)	42,218	(注1)
賃貸事業収入	102,582	104,012	47,345	1,369,459	(注1)	(注1)	38,469	(注1)
その他賃貸事業収入	3,329	4,624	936	22,348	(注1)	(注1)	3,748	(注1)
不動産賃貸事業費用	68,465	54,022	21,393	655,528	(注1)	(注1)	20,282	(注1)
公租公課	5,741	7,738	-	87,011	(注1)	(注1)	-	(注1)
諸経費	25,805	15,719	5,104	142,871	(注1)	(注1)	12,035	(注1)
外注委託費	14,518	8,782	3,043	70,008	(注1)	(注1)	5,593	(注1)
水道光熱費	2,444	4,785	495	15,178	(注1)	(注1)	5,772	(注1)
損害保険料	157	169	51	2,130	(注1)	(注1)	72	(注1)
修繕費	4,827	1,085	944	31,297	(注1)	(注1)	-	(注1)
その他賃貸事業費用	3,857	895	569	24,256	(注1)	(注1)	596	(注1)
減価償却費	36,917	30,564	16,289	425,645	(注1)	(注1)	8,247	(注1)
不動産賃貸事業利益	37,445	54,614	26,887	736,279	26,297	123,692	21,935	171,925
減価償却費控除前利益(NOI)	74,363	85,178	43,176	1,161,925	61,583	157,178	30,182	248,944
資本的支出額	2,327	254	-	24,620	-	-	-	-
稼働率(2013年11月末時点)	92.8%	87.4%	96.8%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.11%	8.29%	6.66%	6.13%	5.99%	6.09%	7.89%	6.74%

(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25年10月25日付で売却しました。

(注3)本物件は、平成25年2月25日付で「藤和浜松町ビル」より名称変更しています。

(注4)本物件は、平成25年8月23日付で売却しました。

(注5)本物件は、平成25年9月26日付で売却しました。

(注6)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(2014年1月17日時点) ①

用途	旧NCI物件	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	3.2%	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)	大阪府堺市南区	6,770	1.4%	10,368.45	29,250.71	13,306.45	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	1.1%	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	2.3%	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)	福岡県福岡市中央区	6,500	1.4%	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)	大阪府堺市東区	3,210	0.7%	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	神奈川県川崎市宮前区	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	地域	東京都町田市	4,100	0.9%	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	神奈川県横浜市磯子区	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	神奈川県横浜市中区	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)	大阪府大阪市中央区	22,800	4.8%	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)	大阪府大阪市中央区	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)	宮城県仙台市青葉区	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	1.5%	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	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	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	1.1%	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	神奈川県横浜市青葉区	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	神奈川県横浜市青葉区	2,150	0.5%	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	5.9%	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	1.1%	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)	福岡県福岡市中央区	4,350	0.9%	1,947.80	10,594.19	7,575.89	1	20期	2013年11月29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	福岡アーセナルビル	地方(福岡)	福岡県福岡市博多区	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	2,579.67	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	0.5%	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)	大阪府大阪市淀川区	14,279	3.0%	7,265.79	58,882.64	27,790.15	7	3期	2004年12月2日	

# ポートフォリオ一覧(2014年1月17日時点) ②

用途	旧NCI物件	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	神奈川県川崎市幸区	19,200	4.0%	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	神奈川県横浜市磯子区	5,021	1.1%	—	—	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	1.8%	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	0.9%	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	3.1%	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	2.5%	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	1.3%	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	神奈川県横浜市神奈川区	7,050	1.5%	2,525.41	15,387.49	10,759.32	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	0.5%	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	神奈川県横浜市中区	1,060	0.2%	1,040.76	7,511.49	2,444.45	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	神奈川県横浜市港北区	1,710	0.4%	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	神奈川県川崎市川崎区	9,890	2.1%	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)	大阪府大阪市北区	6,860	1.4%	2,053.30	16,142.54	11,040.21	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)	大阪府大阪市西区	4,570	1.0%	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)	愛知県名古屋市中区	2,670	0.6%	1,342.54	8,219.53	5,617.28	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	2.0%	3,929.31	33,316.53	20,034.96	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)	北海道札幌市中央区	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)	北海道札幌市厚別区	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	神奈川県横浜市港北区	9,500	2.0%	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	4,623.66	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	
	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	4.5%	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)	大阪府大阪市淀川区	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

# ポートフォリオ一覧(2014年1月17日時点) ③

用途	旧NCI物件	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		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	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	1.6%	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	0.9%	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	1.1%	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)	愛知県名古屋市中種区	2,000	0.4%	1,045.37	5,735.24	5,880.69	12	19期	2013年3月25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	0.4%	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	アブリール新青木一番館	地方(その他)	兵庫県神戸市東灘区	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)	北海道札幌市中央区	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	千葉県千葉市中央区	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)	愛知県名古屋市中区	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)	愛知県名古屋市中区	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	0.7%	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)	愛知県名古屋市中区	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)	愛知県名古屋市中区	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)	宮城県仙台市青葉区	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)	愛知県名古屋市中区	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日	
		D20	UURコート札幌篠路吾番館	地方(その他)	北海道札幌市北区	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)	愛知県名古屋市中区	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)	大阪府大阪市淀川区	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	5,420.18	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)	北海道札幌市中央区	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)	宮城県仙台市宮城野区	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	0.9%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013年11月1日
合計						474,864	100.0%	592,188.82	1,120,577.46	1,009,057.69	8.49			

(注) 賃貸可能面積は2013年11月30日時点の数値を記載しています。

# 有利子負債の状況(2014年1月17日時点)

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
ファンリティ40-D(注1)	2010/9/27	2014/3/20	14,276	1.80652%	固定
タームローン32	2011/6/20	2014/6/20	8,700	0.74818%	変動
タームローン37	2011/10/31	2014/9/20	2,800	0.49818%	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	0.54818%	変動
タームローン33	2011/7/20	2016/6/20	3,400	0.74818%	変動
タームローン34	2011/9/27	2016/9/20	1,900	0.64818%	変動
タームローン36	2011/10/25	2016/9/20	8,300	0.59818%	変動
タームローン38	2011/12/20	2016/12/20	2,000	0.59818%	変動
タームローン39	2011/12/26	2016/12/20	4,500	0.59818%	変動
タームローン40	2012/3/30	2017/3/20	3,900	0.59818%	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	0.59818%	変動
タームローン44	2012/4/12	2017/3/20	3,500	0.49818%	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	1,650	2.14169%	固定
タームローン46	2012/5/18	2017/6/20	1,300	0.54818%	変動
タームローン48	2012/6/20	2017/6/20	2,300	0.54818%	変動
タームローン49	2012/6/20	2017/6/20	2,500	0.49818%	変動
タームローン55	2012/11/22	2017/6/20	2,400	0.44818%	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	0.59818%	変動
タームローン54	2012/8/29	2018/3/20	2,200	0.49818%	変動
タームローン59	2013/3/21	2018/3/20	3,000	0.44818%	変動
タームローン64	2013/3/21	2018/3/20	3,823	0.44818%	変動
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	0.44818%	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	0.44818%	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	0.49818%	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52	2012/6/20	2019/6/20	4,500	0.64818%	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	0.47818%	変動
タームローン67	2013/5/16	2019/6/20	1,000	1.05637%	固定

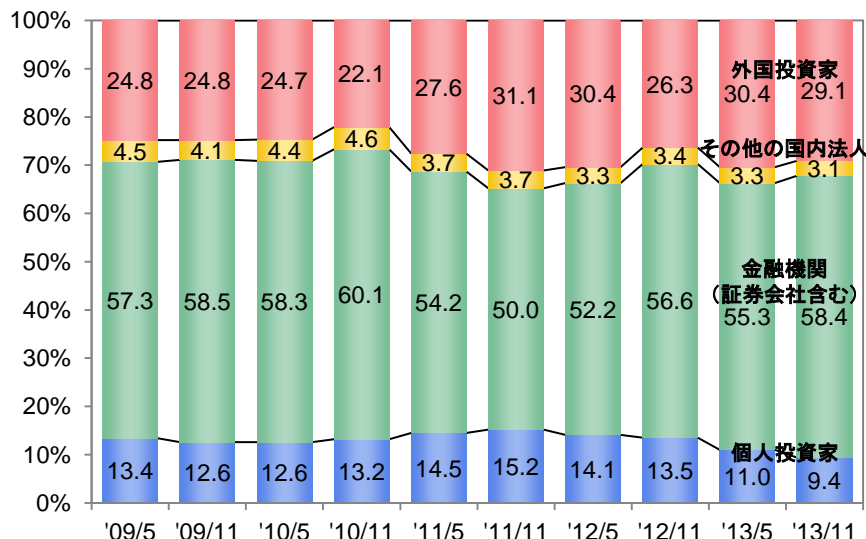
名称	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注2)	金利 (注3)	金利種別
タームローン63	2013/3/21	2019/9/20	6,207	0.49818%	変動
タームローン58	2013/3/15	2020/3/23	4,000	0.80000%	固定
タームローン61	2013/3/21	2020/3/23	2,427	0.78000%	固定
タームローン62	2013/3/21	2020/3/23	2,417	0.52818%	変動
タームローン51	2012/6/20	2020/6/20	900	1.37045%	固定
タームローン69	2013/6/20	2020/6/20	6,150	0.52818%	変動
タームローン56	2013/3/15	2020/9/23	4,500	0.54818%	変動
タームローン60	2013/3/21	2020/9/23	3,283	0.54818%	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79	2013/12/20	2022/12/20	3,400	1.23875%	固定
合計			166,783		

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		

(注1) NCIからの承継有利子負債です。(注2)「借入残高」は、表示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1月17日時点の金利を記載しています。  
(注4) 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ホームページ (<http://www.united-reit.co.jp/>) でご確認いただけます。

# 投資主・投資口の概況

## ◆所有者別保有比率の推移



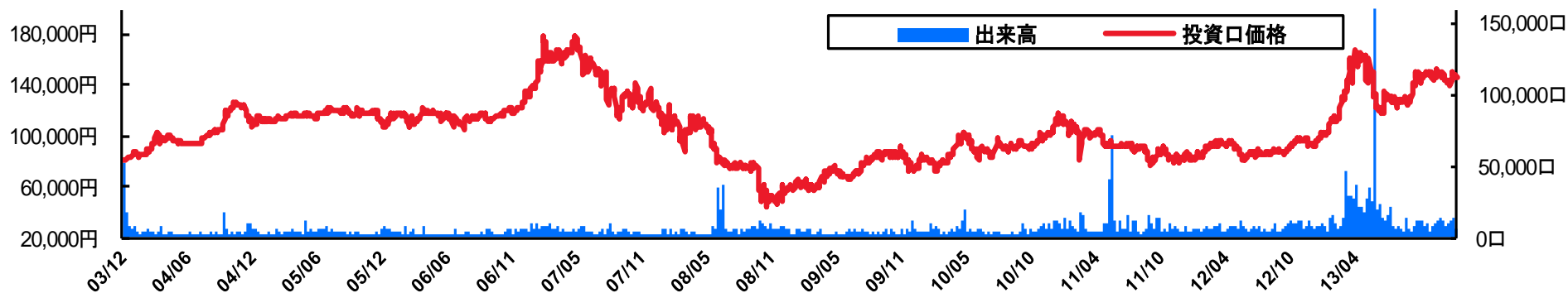
2013年11月期末: 発行済投資口数 2,380,181口、総投資主数 25,097名  
 2013年5月期末: 発行済投資口数 2,305,447口、総投資主数 27,075名

## ◆主要投資主(2013年11月期末)

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)	515,226	21.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	186,846	7.9%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	159,257	6.7%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	135,456	5.7%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	87,929	3.7%
6	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	34,913	1.5%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	33,820	1.4%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	30,393	1.3%
9	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	29,580	1.2%
10	株式会社中国銀行	27,158	1.1%
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	27,063	1.1%
12	SIX SIS LTD.	25,433	1.1%
13	富士火災海上保険株式会社	25,135	1.1%
14	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	19,338	0.8%
15	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C BRITISH CLIENTS	18,768	0.8%
合計		1,356,315	57.0%

※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1月15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。