

RETAIL PROPERTIES

OFFICES

RESIDENTIAL

HOTELS

OTHERS



第 **25** 期

決算説明会資料

(自 2015 年 12 月 1 日 至 2016 年 5 月 31 日)

2016年7月13日

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

目次

◇目次及びディスクレマー	1
◇用語の定義集①②	2～3
◇第25～27期の主なイベント・スケジュール	4
1. Executive Summary	5
2. 運用状況	9
3. 業績予想と今後の運用方針	24
4. 第25期運用実績・データ集	30
5. Appendix	47

ディスクレマー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。

本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

また本資料のご利用にあたっては、2～3ページ「用語の定義集」も御確認をお願いいたします。

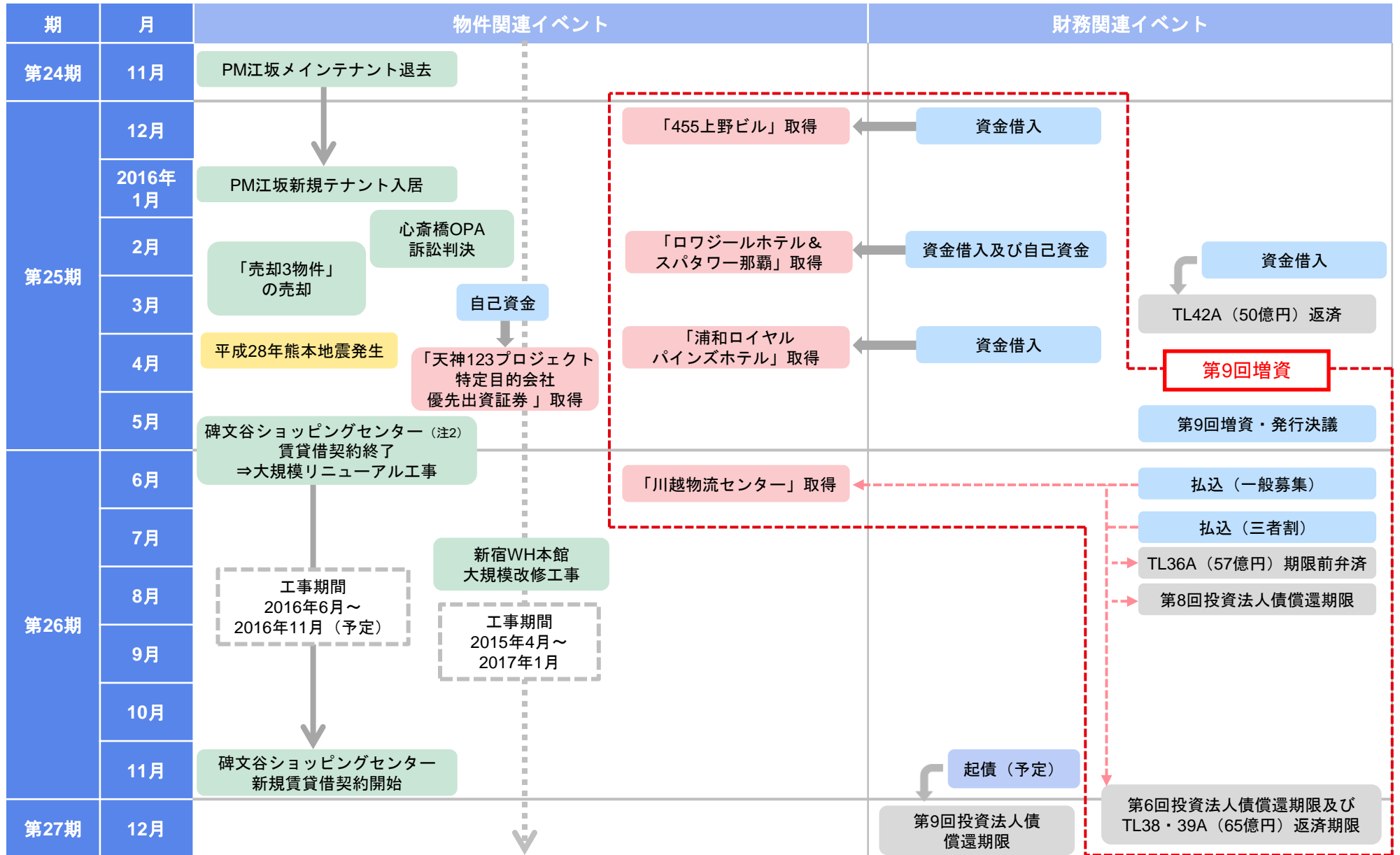
以上

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

用語	定義
UUR	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA	UURの資産運用会社である「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」の略称です。
第23期	「2014年12月1日～2015年5月31日」の営業期間をいい、その営業日数は182日です。
第24期	「2015年6月1日～2015年11月30日」の営業期間をいい、その営業日数は183日です。
第25期	「2015年12月1日～2016年5月31日」の営業期間をいい、その営業日数は183日です。
第26期	「2016年6月1日～2016年11月30日」の営業期間をいい、その営業日数は183日です。
第27期	「2016年12月1日～2017年5月31日」の営業期間をいい、その営業日数は182日です。
取得（売却）価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。
平成28年熊本地震	2016年4月14日以降に熊本県と大分県で相次いで発生している一連の地震活動を指します。
売却3物件	「UUR築地ビル」「ロジスティクス東扇島（準共有持分の49%）」及び「心齋橋OPAきれい館」の3物件を指します。
第9回増資	2016年5月25日及び2016年6月7日付のUUR役員会決議に基づく、海外募集を含む公募による新投資口190,000口及び第三者割当による新投資口11,646口の発行の総称です。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
稼働率	「総賃貸面積÷総賃貸可能面積」により算出しています。
キャッシュフロー（C/F）稼働率	賃貸契約面積から、フリーレント等により賃料が発生していない賃貸契約面積（フリーレント面積）を控除した、実際に賃料が発生している賃貸契約面積に基づき算出した稼働率を指します。
負ののれん （配当積立金／ 一時差異等調整積立金）	本合併により発生した会計上の負ののれん発生益に基づく任意積立金的一种である「配当積立金」を指します。なお、平成27年度税制改正を受け、第26期決算後の配当積立金残高全額を「一時差異等調整積立金」に振替えることから、第27期以降においては「一時差異等調整積立金」を指します。 また会計上の「配当積立金又は一時差異等調整積立金の取崩し」のことを便宜上「負ののれん充当」「負ののれん加算」又は「負ののれん活用」等と表記することがあります。
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とするNCIとの合併を指します。
NCI	「日本コマーシャル投資法人」の略称です。なおNCIIは、本合併により解散しました。
本投資口分割	UURが2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
NCI物件	本合併によりNCIより承継した物件を指します。なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
修正NOI	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NOIです。

用語	定義
修正NOI利回り	修正NOIを取得価格で除して年率換算した利回りです。
修正償却後利益	当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した数値です。
修正償却後利回り	修正償却後利益を取得価格で除して年率換算した利回りです
想定NOI利回り／想定償却後利回り	UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出した、UUR取得時点から1年間の想定NOI利回り／償却後利回りです。
含み損益	（鑑定）評価額から帳簿価額（簿価）を控除したものです。
（鑑定）評価額	不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を指します。
LTV	「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）」により算出しています。
総資産LTV	「有利子負債（投資法人債含む）残高÷資産総額（総資産）」により算出しています。
新規取得4物件	455上野ビル、ロワジュールホテル&スパタワー那覇、浦和ロイヤルパインズホテル及び川越物流センターの4物件を指します。
配当準備積立金	UURにおける、負のれんとは別に留保された任意積立金を指します。
（配当準備積立金）第23期積立額	第23期の繰越利益相当額121百万円を指します。なお会計上は、第24期において「配当準備積立金」として積み立てました。
（配当準備積立金）第25期積立額	第25期の当期純利益のうち、配当準備積立金として留保することとし、第25期決算期末後において「配当準備積立金」として積み立てた834百万円を指します。
平均有利子負債コスト	「（支払利息＋融資関連費用＋投資法人債利息＋投資法人債発行費等）÷期末有利子負債残高×365÷営業日数」で算出しています。
有利子負債加重平均金利	期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値です。
固定＋売上歩合	賃貸借契約等において賃料を「固定賃料に加え、ホテルの売上が一定額を超えた場合、当該超過額の一定額を賃料として受領できる」と定めている賃料体系を指します。
GOP	「Gross Operating Profit」の略であり、ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。
固定＋GOP連動	賃貸借契約等において賃料を「定額固定賃料＋GOPに一定料率を乗じた金額（賃料）」と定めている賃料体系を指します。
定期的増額固定	賃貸借契約等において賃料を「固定賃料のみであるが、一定年度経過する毎に段階的に当該固定賃料が増額する」と定めている賃料体系を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略であり、ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値で、一日当たり販売可能客室数当たり客室売上を指します。
芦屋川西ショッピングマート	2016年7月13日付で、「大丸ピーコック芦屋川西店」から「芦屋川西ショッピングマート」に名称変更しました。

第25～27期の主なイベント・スケジュール (注1)



(注1) 第26期・第27期については、2016年7月13日時点において確定・決定・発生済、または想定される事項を記載しています。

(注2) 2016年7月13日付で「ダイエー碑文谷」より名称変更しています。



1

Executive Summary

- ◆ 第25期は、平成28年熊本地震に係るイオンモール宇城の復旧工事のうち、修繕費見込額135百万円を当期の特別損失（災害損失引当金繰入額）として計上したものの、第24期取得物件の通期稼働や新規の物件取得等に加え、物件売却益847百万円を計上した結果、営業収益、経常利益とも前期実績並びに期初計画を上回る、増収・増益決算となりました。
- ◆ 分配については、物件売却に関連する利益の大宗834百万円を配当準備積立金として留保した結果、投資口1口当たりの分配金は前期対比47円増の3,000円、分配金の総額は8,254百万円となりました。

当期純利益と1口当たり当期純利益・分配金等

	第24期実績	第25期実績	第26期予想 (注)	第27期予想 (注)
当期純利益	7,916百万円	9,089百万円	7,791百万円	9,149百万円
1口当たり 当期純利益	2,877円	3,303円	2,638円	3,098円
1口当たり負の のれん充当額	76円	—	362円	22円
1口当たり 分配金	2,953円	3,000円	3,000円	3,120円

(注) 第26期及び第27期の業績予想は2016年7月13日公表数値。

運用状況

- ポートフォリオNOI：15,420百万円（前期14,847百万円）
- ポートフォリオ修正NOI利回り：5.50%（前期5.55%）
- ポートフォリオ修正償却後利回り：4.18%（前期4.26%）
- 期末ポートフォリオ稼働率：98.8%（前期末98.5%）
- 期中平均ポートフォリオ稼働率：98.8%（前期98.8%）
- 含み損益：803億円（前期末679億円）

物件取得・売却

- 物件取得：3物件・合計405億円、及び優先出資証券1件

用途	物件名称	取得価格
商業施設	455上野ビル	3,000百万円
ホテル	ロワジールホテル&スパタワー那覇	20,000百万円
ホテル	浦和ロイヤルパインズホテル	17,500百万円
(ホテル)	天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券	74百万円
合計	3物件及び1件	40,574百万円

- 物件売却：3物件・合計142億円（うち1物件は準共有持分49%を売却）
- 第25期末時点の資産規模：118物件、5,754億円

本優先出資証券の詳細については、後記12ページ「取得物件③（第25期及び第26期）」を御参照ください。

財務活動

- 有利子負債調達額：335億円（平均金利/年限：0.43%/7.3年）（注1）
- 有利子負債返済額：50億円（金利/年限：0.48%/3.9年）（注1）（注2）
- 期末有利子負債残高：2,931億円（前期末2,647億円）
- 期末LTV：41.3%（前期末39.7%）
- 有利子負債固定化比率：89.1%（前期末90.0%）
- 配当準備積立金積立額：834百万円（第25期積立額）

(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) 有利子負債返済額に、アモチ返済分は含んでいません。

第25期決算の概要

(単位：百万円)

項目	第24期実績 (A)	第25期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第25期予想 (C) (注)	予想対比 (B-C)
営業収益	20,070	21,444	+1,374	20,254	+1,190
不動産賃貸事業収益	20,070	20,597	+527	20,254	+343
（うち賃料・共益費）	(17,912)	(18,598)	(+686)	(18,179)	(+419)
不動産等売却益	-	847	+847	-	+847
営業費用	10,642	10,853	+210	10,896	▲43
不動産賃貸事業費用	8,705	8,873	+168	8,926	▲52
（うち修繕費）	(550)	(634)	(+84)	(606)	(+29)
（うち減価償却費）	(3,482)	(3,697)	(+214)	(3,608)	(+89)
（うち公租公課）	(1,567)	(1,613)	(+46)	(1,564)	(+49)
販管費	1,937	1,979	+42	1,971	+9
(不動産賃貸事業利益)	(11,364)	(11,723)	(+359)	(11,328)	(+395)
(NOI (減価償却費控除前利益))	(14,847)	(15,420)	(+573)	(14,936)	(+485)
営業利益	9,427	10,591	+1,163	9,357	+1,233
営業外収益	12	50	+38	20	+30
営業外費用	1,276	1,416	+140	1,260	+157
経常利益	8,163	9,224	+1,061	8,117	+1,107
特別損失 (OPA訴訟引当/熊本地震引当)	246	135	▲111	-	+135
当期純利益	7,916	9,089	+1,172	8,117	+972
1口当たり当期純利益 (円/口)	2,877	3,303	+426	2,950	+353
分配金総額	8,124	8,254	+129	8,117	+137
（うち、負のれん使用額）	(208)	(-)	(▲208)	(-)	(-)
1口当たり分配金 (円/口)	2,953	3,000	+47	2,950	+50
配当準備積立金積立額	121	834	+713	-	+834
期末発行済投資口の総口数 (口)	2,751,376	2,751,376	-	2,751,376	-
資本的支出 (CAPEX)	2,049	2,970	+921	3,544	▲573

(注) 業績予想は2016年1月15日公表数値を記載しています。

第24期実績 ⇒ 第25期実績

主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 +527
第24期取得物件 +489
第25期取得物件 +730
第25期売却物件 ▲207
Luz湘南辻堂マスターリース ▲205
既存物件ほか ▲280 (共込賃料 ▲141、附加使用料 ▲136 etc)
- 不動産賃貸事業費用 +168
第24期取得物件 +174
第25期取得物件 +220
第25期売却物件 ▲90
Luz湘南辻堂マスターリース ▲154
既存物件ほか +18 (公租公課 +61、修繕費 +54、水光熱費 ▲171、減価償却費 +37 etc)
- 不動産等売却益 +847
- 営業外費用 +140 (投資口交付費 +97 etc)

第25期予想 ⇒ 第25期実績

主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 +343
第25期取得物件 +654
第25期売却物件 ▲204
既存物件ほか ▲107 (共込賃料 ▲40、附加使用料 ▲100 etc)
- 不動産賃貸事業費用 ▲52
第25期取得物件 +200
第25期売却物件 ▲87
既存物件ほか ▲165 (水光熱費 ▲185、公租公課 +64 etc)
- 不動産等売却益 +847
- 営業外費用 +157 (投資口交付費 +135 etc)

【第24期取得物件 (9物件)】

グランベル銀座ビル ('15/6)
UUR天神西通りビル ('15/7)
新習志野物流センター ('15/8)
東横イン川崎駅前市役所通 ('15/8)
東横イン広島平和大通 ('15/8)
東横イン那覇国際通り美栄橋駅 ('15/8)
UURコート志木 ('15/9)
Luz湘南辻堂 ('15/9)
クオータタワー ('15/11)

【第25期取得物件 (3物件)】

455上野ビル ('15/12)
ロワジュールホテル&スパタワー那覇 ('16/2)
浦和ロイヤルパインズホテル ('16/4)

【第25期売却物件 (3物件)】

UUR築地ビル ('16/2)
ロジスティクス東扇島
(持分の49%を売却) ('16/2)
心齋橋OPAきれい館 ('16/3)

インベストメント・ハイライト

1. 総合型投資方針の下、継続的な物件取得を通じた安定的なポートフォリオの構築
2. 上場以来24期にわたる安定的な運用及び分配実績
3. 変動賃料制を採用している大型ホテル2物件の取得による増収ポテンシャル
4. 内部留保の活用と戦略的な資本的支出を通じた物件競争力強化

第9回増資の概要

ストラクチャー	144A/Reg.S	
新規発行投資口数	201,646口	190,000口（公募） 国内募集：114,000口 海外募集：76,000口 11,646口（第三者割当）
増資後の発行済投資口数	2,953,022口（約7.3%の増加）	
発行価格／発行価額	1口当たり	175,224円／169,860円
発行価額の総額	34,251百万円	32,273百万円（公募） 国内分：19,364百万円 海外分：12,909百万円 1,978百万円（第三者割当）
発行決議日	2016年5月25日	
条件決定日	2016年6月7日	
払込期日	2016年6月14日（公募） 2016年7月12日（第三者割当）	
増資に関連した新規取得物件	4物件	455上野ビル ロワジールホテル&スパタワー那覇 浦和ロイヤルパインズホテル 川越物流センター

新規取得4物件取得後の運用状況

	既存物件	新規取得4物件	売却3物件	新規取得4物件取得後
物件数	117物件	4物件	3物件 (注2)	119物件 (注2)
取得価格合計 (億円)	5,486	480	136	5,830
鑑定評価額合計 (億円)	6,032	509	141	6,400
NOI利回り (注1)	5.6%	6.4%	4.9%	5.6%
償却後利回り (注1)	4.3%	5.1%	3.4%	4.4%

(注1) 「既存物件」及び「売却3物件」については第24期末保有物件の修正NOI利回り及び修正NOIをベースとした償却後利回りを加重平均した値を記載しています。また、「新規取得4物件」については取得時の鑑定評価書等に基づいた各種利回りを加重平均した値を記載しています。なお、「新規取得4物件取得後」は「既存物件」「新規取得4物件」及び「売却3物件」の数値に基づき算出しており、第25期・26期の実績は反映していません。

(注2) 「売却3物件」のうち、「ロジスティクス東扇島」は信託受益権の準共有持分49%を売却していますが、残りの準共有持分51%については、継続して本投資法人が保有しています。そのため、「売却3物件」と表記していますが、売却により減少した保有物件数は2物件のみであり、当該売却物件数を加算又は減算しても特定の時点における保有物件数とは一致しないことがあります。

LTVの変化

	増資前 (第25期末時点)	増資後(注)
LTV	41.3%	37.2%
総資産LTV	46.6%	42.0%

(注) 第9回増資の日論見書に記載の有利子負債の返済・償還等に、第9回増資調達資金を全て充当した後の、2016年12月20日時点における試算数値です。



2 運用状況

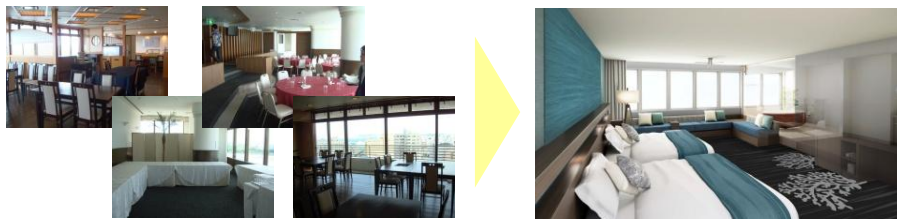
C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇

ホテル

所在地	沖縄県那覇市 (地方)
構造・規模 (客室数)	(本館) SRC・RC B1F/12F (437室) (別館) SRC 13F (185室)
建築時期	(本館) 1992年10月 (別館) 2009年6月
取得価格	20,000百万円
想定NOI利回り	5.9%
想定償却後利回り	4.2%
稼働率	100% (本書日現在)
取得日	2016年2月5日

本ホテル (総客室数602室) の好調な客室稼働状況を背景に、更なる顧客満足度の向上及び収益の拡大化を目指すべく、本館最上階 (12階) 及び4階一部の低利用区画を改修して、20室の客室増室工事を実施しました。工事後、総客室数は622室となり、本ホテルのGOP増加によるUURの収益の増加が見込まれます。

工期	2016年2月中旬から2016年6月末	
工事費	318百万円 (注1)	
増室工事概要	工事前総客室数 : 602室	工事後総客室数 : 622室
	従前の用途	増室数及び新設施設
	12階	
	スカイバンケット、和食レストラン及びエステルーム	18部屋 フィットネススタジオ
	4階	
	倉庫	2部屋



【地図】



【配置図】



(注1) 本書日現在の客室増室工事及び関連する工事に係る費用 (資金的支出及び修繕費等) の想定額です。
(注2) 上右図は、図面を基に描き起こしたイメージ図であり、客室増室工事後の本物件とは多少異なる可能性があります。

C14 浦和ロイヤルパインズホテル

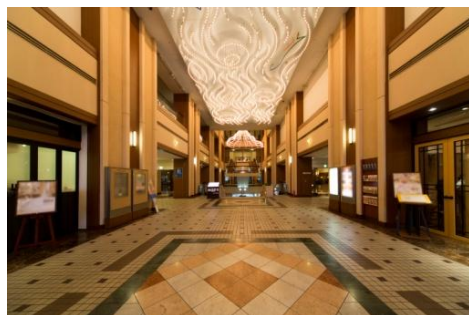
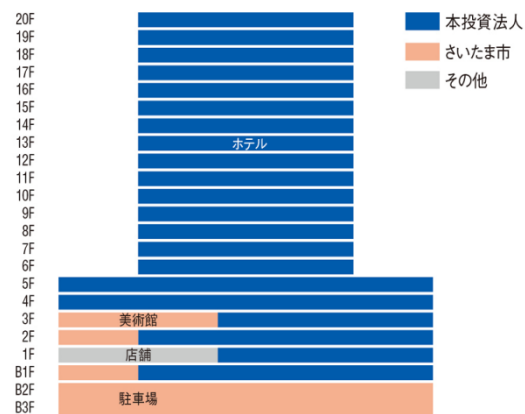
ホテル

所在地	埼玉県さいたま市（首都圏）
構造・規模（客室数）	SRC・S B3F/20F（196室）
建築時期	1999年8月
取得価格	17,500百万円
想定NOI利回り	5.8%
想定償却後利回り	4.6%
稼働率	100%（本書日現在）
取得日	2016年4月1日

【地図】



【建物所有概念図（注）】



（注） UURの所有部分を概念的に表示したものであり、実際の建物の形状・状況等、また所有割合等と異なる可能性があります。

A39 455上野ビル

商業施設

所在地	東京都台東区 (東京23区)
構造・規模	SRC 10F
建築時期	1984年9月
取得価格	3,000百万円
想定NOI利回り	4.3%
想定償却後利回り	4.1%
稼働率	79.6% (本書日現在)
取得日	2015年12月4日



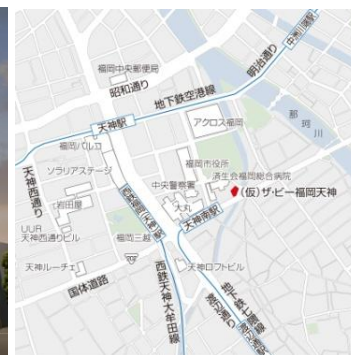
福岡ホテルPJ 優先出資証券の取得

天神123プロジェクト特定目的会社	
資産(本物件)等 1,158百万円	優先出資: 1,130百万円 その他: 29百万円

- 発行済優先出資口数22,600口のうち1,130口(持分5.0%)を74百万円で取得
- 将来の本物件(下記ホテル)等購入にかかる優先交渉権の取得

(仮) ザ・ビー福岡天神 (注)

所在地	福岡県福岡市 (地方)
敷地面積	496.79㎡
延床面積	3,625.15㎡ (予定)
構造・規模	S 10F (予定)
建築時期	2017年4月 (予定)
ホテル営業開始時期	2017年5月~7月 (予定)
用途	ホテル(125室)・店舗(予定)
優先交渉権の概要	2,885百万円以上で購入可能(本物件におけるホテル営業開始日から営業開始後2年経過する日まで)



(注) 本書日現在の建築計画等に基づく予定であり、将来変更となる可能性があります。

第26期取得物件

E9 川越物流センター

その他

所在地	埼玉県川越市 (首都圏)
構造・規模	RC/S 4F
建築時期	2007年8月
取得価格	7,550百万円
想定NOI利回り	4.8%
想定償却後利回り	3.8%
稼働率	100% (本書日現在)
取得日	2016年6月17日



物件売却（第25期）及び配当準備積立金



NCI物件



NCI物件

物件名称	UUR築地ビル	ロジスティクス東扇島 (注2)	心齋橋OPAきれい館	
物件番号	B12	E5	A16	
所在地	東京都中央区	神奈川県川崎市	大阪府大阪市	合計
売却日	2016年2月26日		2016年3月25日	
鑑定評価額 (注1)	6,550百万円	4,459百万円	3,160百万円	14,169百万円
売却価格	6,620百万円	4,459百万円	3,210百万円	14,289百万円
会計上売却利益	50百万円	253百万円	542百万円	847百万円

(注1) 2015年11月末日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 売却対象は「ロジスティクス東扇島」に係る信託受益権の準共有持分49%であり、残りの準共有持分51%については継続して本投資法人が保有しています。また鑑定評価額については、「ロジスティクス東扇島」1棟全体にかかる鑑定評価額に49%を乗じた金額を記載しています。

税務上の取扱

会計上の取扱

売却影響考慮前
約82.4億円

売却損失
▲約48億円

売却利益
約8.5億円

会計上の
利益

3物件の売却に伴い会計上847百万円の利益が発生したものの、NCI物件の売却については、税務上の損失が発生（課税所得の減少）

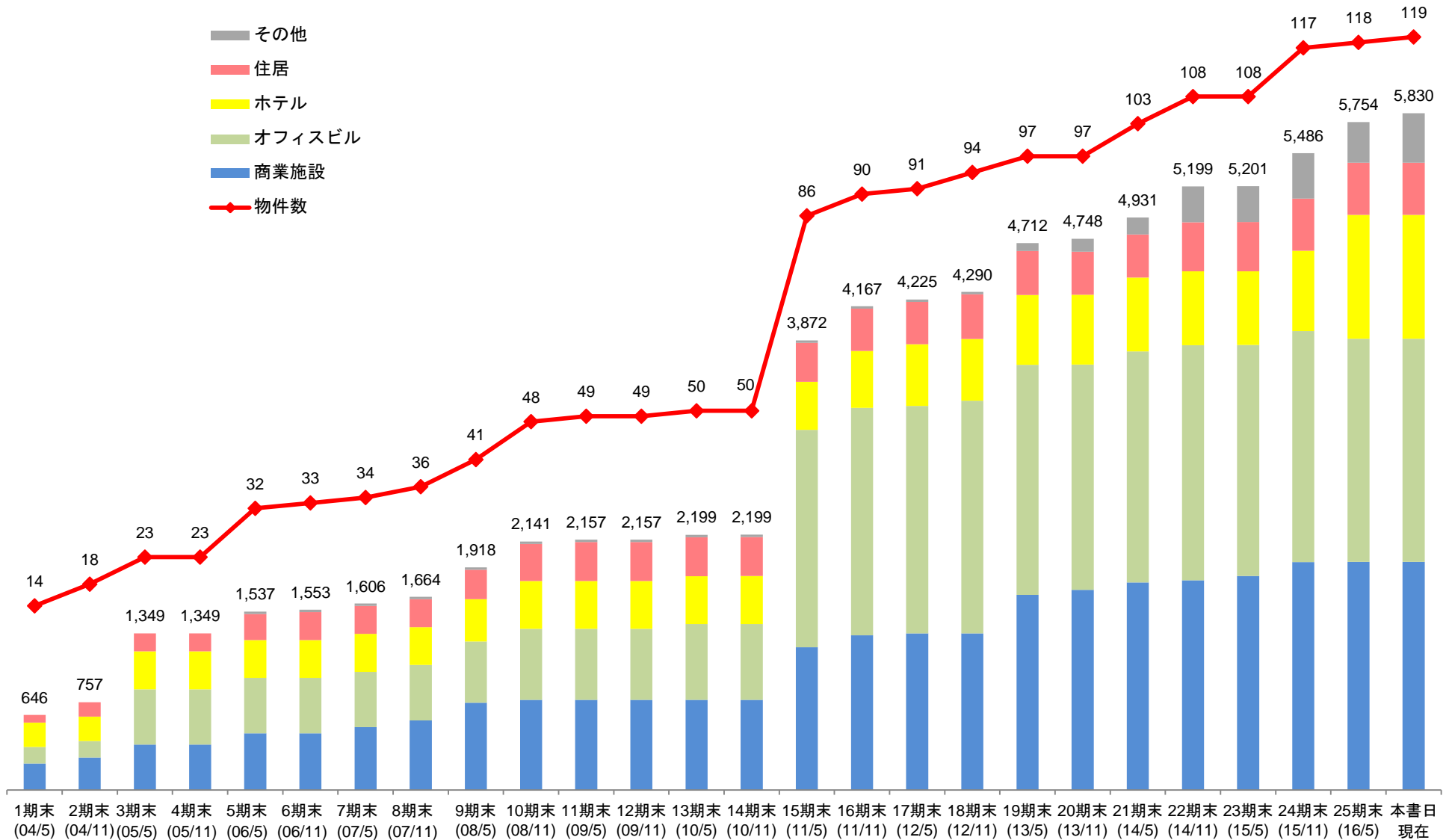
「税務上の課税所得<会計上の利益」となり、導管性要件を充足する範囲内で会計上の利益の一部について配当準備積立金として留保可能

第25期の会計上の利益のうち834百万円を配当準備積立金として留保

配当準備積立金

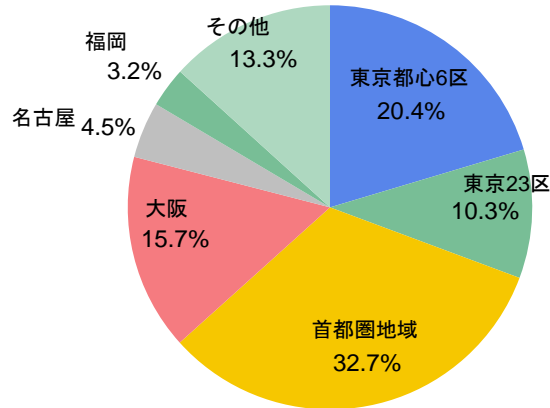
第23期積立額	121百万円
第25期積立額	834百万円
配当準備積立金残高	956百万円

資産規模（取得価格ベース）及び物件数の推移（単位：億円、物件）



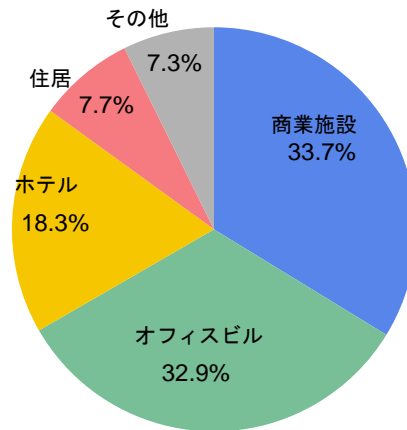


地域別 (注)

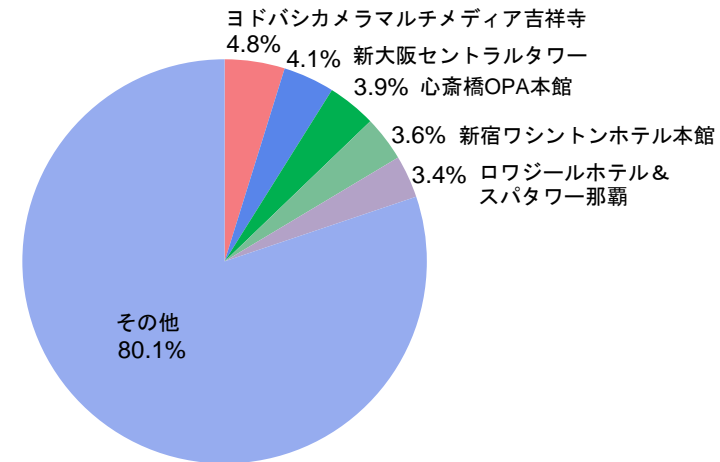


首都圏合計 63.4%

用途別 (注)



物件別 (注)



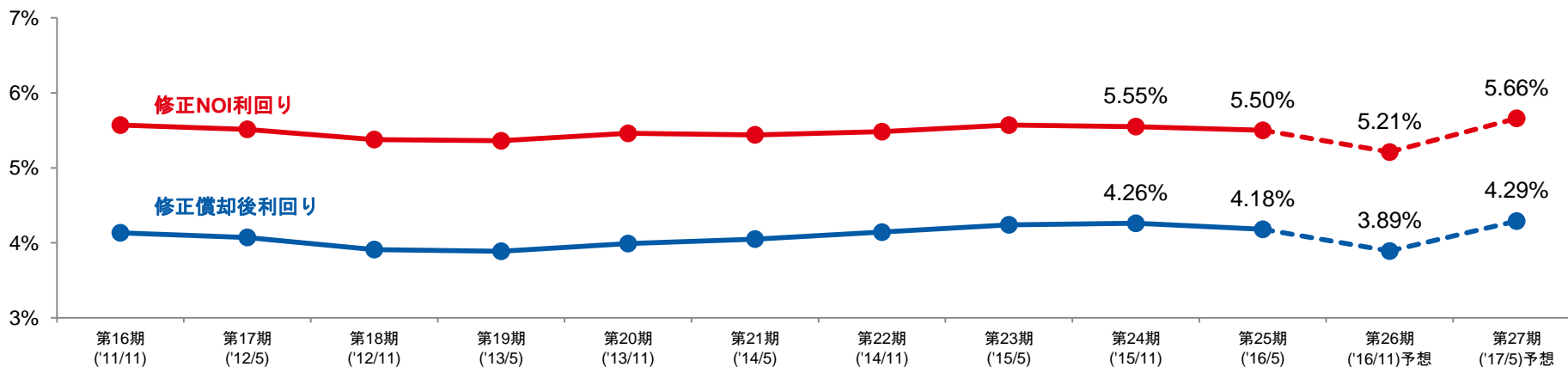
上位5物件合計 19.9%

(注) 比率は全て、本書日現在の取得価格ベースで計算しています。

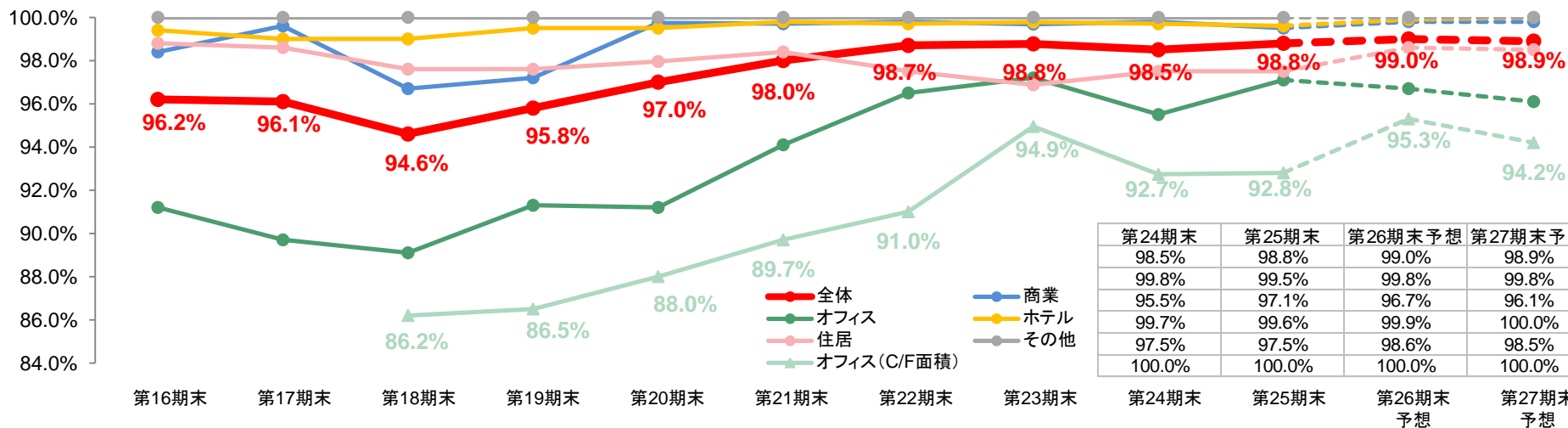
- ◆ 第25期は、オフィスの平均キャッシュフロー稼働率の低下や修繕費等の増加等はあったものの、歩合賃料の増加等もあり、当期のポートフォリオ利回りは前期比若干の低下に留めることができました。
- ◆ 第26期は、碑文谷ショッピングセンターにおける大規模改修工事等で一時的に収益性が悪化しますが、第27期以降はポートフォリオ収益力は改善に転じるものと予想しています。

ポートフォリオ利回りの推移 (注)

(注) 期末保有物件の利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。



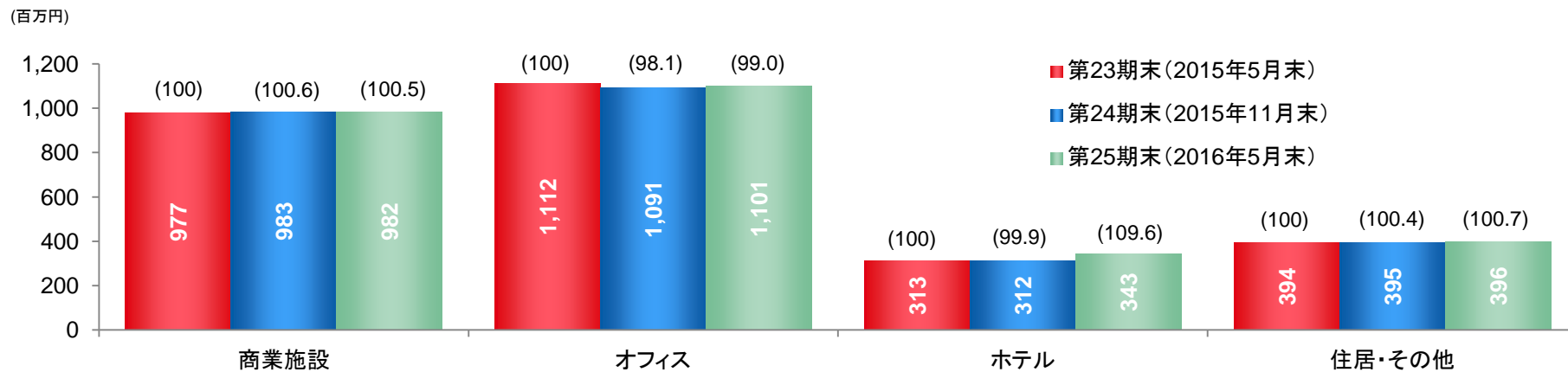
ポートフォリオ稼働率の推移 (期末時点)



第24期末	第25期末	第26期末 予想	第27期末 予想	
98.5%	98.8%	99.0%	98.9%	全体
99.8%	99.5%	99.8%	99.8%	商業
95.5%	97.1%	96.7%	96.1%	オフィス
99.7%	99.6%	99.9%	100.0%	ホテル
97.5%	97.5%	98.6%	98.5%	住居
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	その他

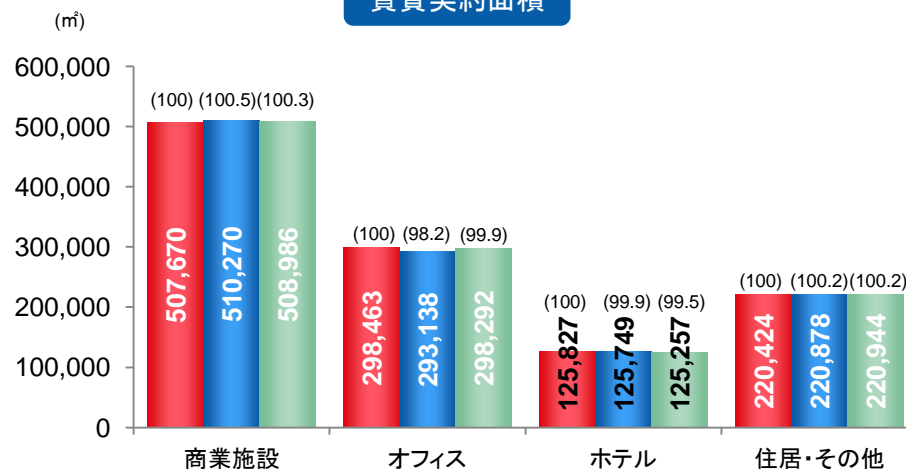
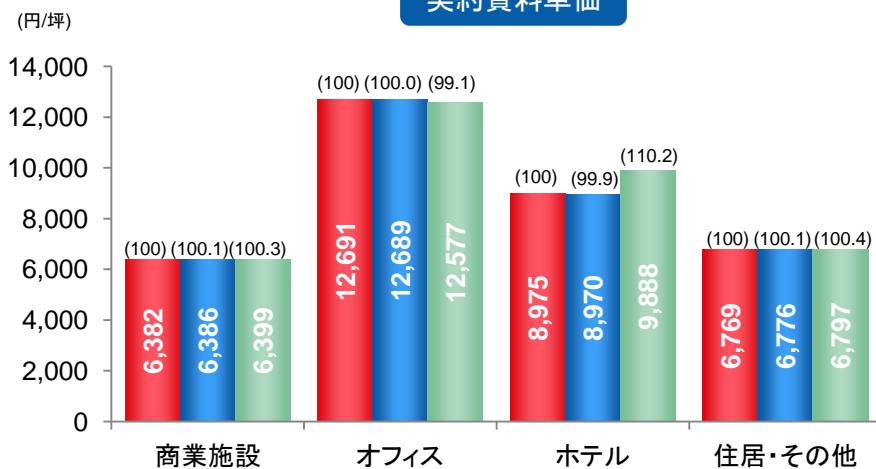
継続保有物件 (注1) における月額賃料 (契約ベース) の推移 (カッコ内の数字は2015年5月末を100とした指数)

月額賃料 (契約ベース)



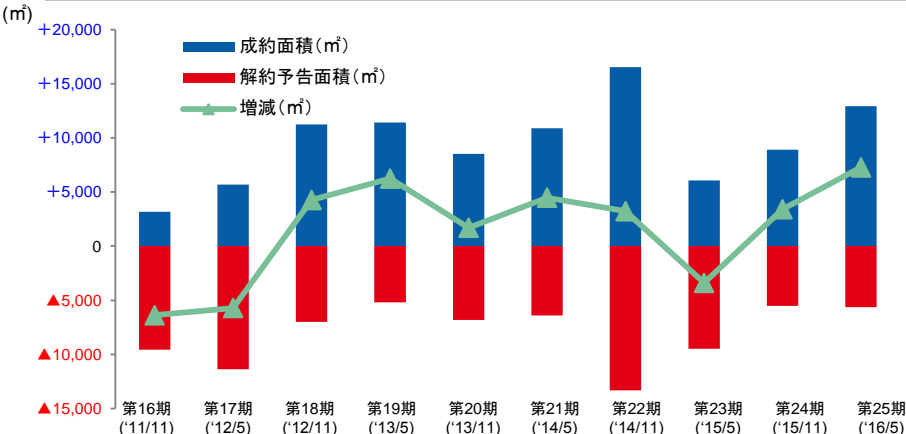
契約賃料単価

賃貸契約面積



(注1) 「継続保有物件」とは、UURが2016年5月末時点で過去一年以上保有している物件で、106物件が該当します。
 (注2) 本分析は固定賃料 (共益費を含む) のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料はカウントしていません。
 (注3) 一部持分を売却した「ロジスティクス東扇島」については、UURが継続保有する51%持ち分相当に修正しています。

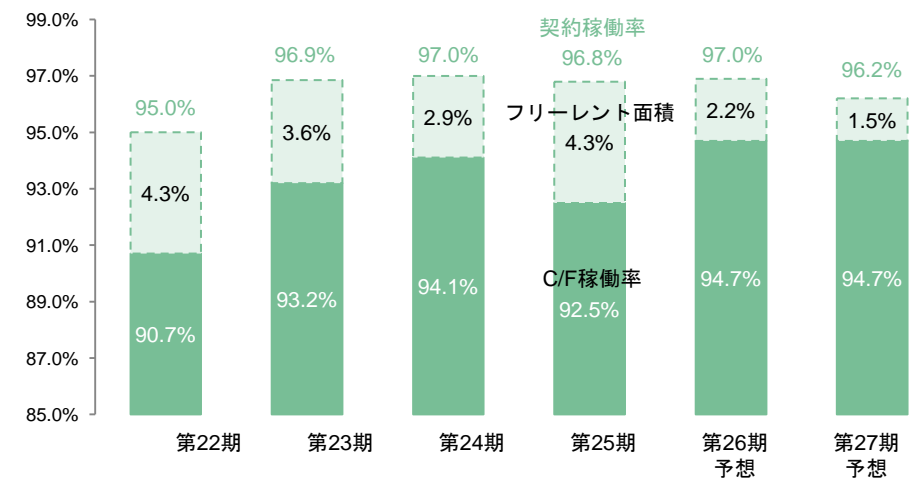
オフィス成約・解約予告面積(注)の推移



直近4期の状況	第22期	第23期	第24期	第25期
成約	+16,538㎡	+6,078㎡	+8,918㎡	+12,918㎡
解約予告	▲13,316㎡	▲9,468㎡	▲5,509㎡	▲5,645㎡
合計	+3,222㎡	▲3,391㎡	+3,409㎡	+7,273㎡

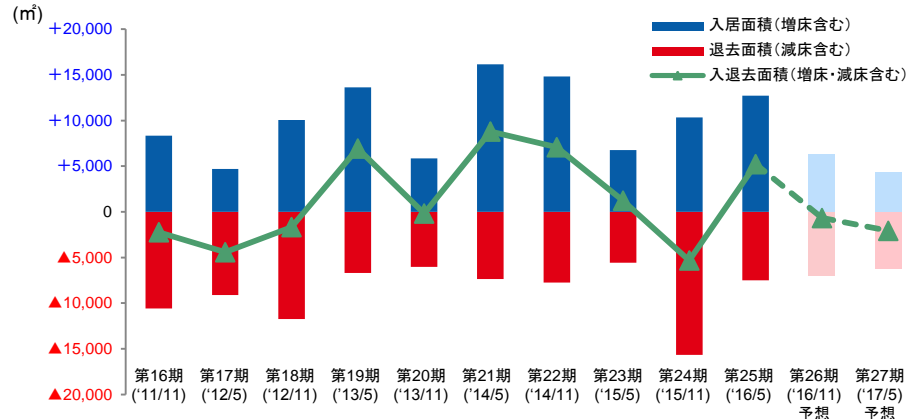
(注) 成約時点、解約予告受領時点を基準としています。

オフィスキャッシュフロー (C/F) 稼働率(注)の推移



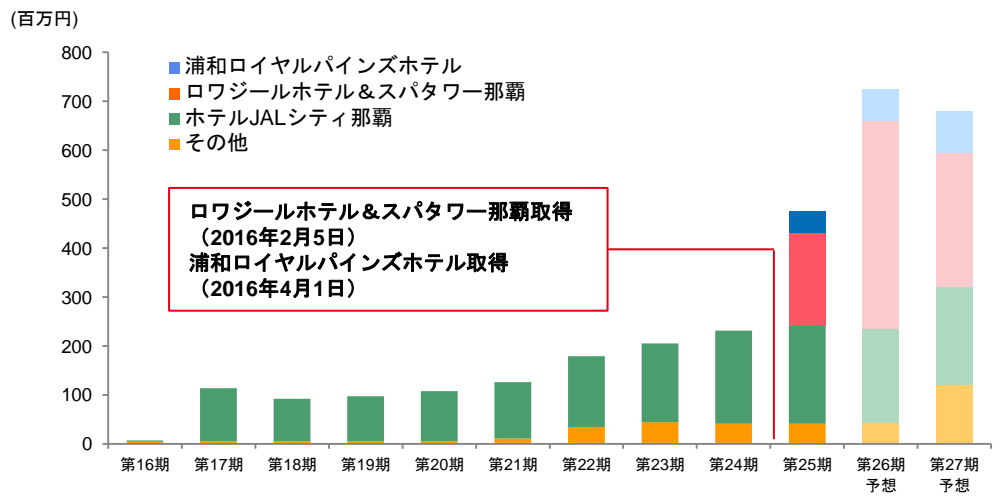
(注) 期中平均値を記載しています。

オフィス入退去状況の推移



直近4期の状況	第22期	第23期	第24期	第25期
入居	+14,821㎡	+6,776㎡	+10,339㎡	+12,722㎡
退去	▲7,749㎡	▲5,553㎡	▲15,663㎡	▲7,504㎡
合計	+7,071㎡	+1,223㎡	▲5,324㎡	+5,218㎡

ホテル物件に係る変動賃料額(注)の推移



(注) 「賃料体系」が「固定+売上歩合」及び「固定+GOP連動」のホテルからUURが実際に収受した、または見込んでいる変動賃料額です。

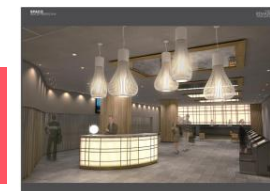
用途別の概況及び運営実績等

用途	概況	個別物件トピック	
商業施設	稼働率は安定的に推移（第24期末99.8%⇒第25期末99.5%）。都市型商業施設においては賃料増額改定を実現。	碑文谷ショッピングセンター	賃貸借期間を2016年5月末まで延長。2016年6月から大規模リニューアル工事を実施中。2016年11月より新規テナント（イオンリテール）が入居予定。
		イオンモール宇城	熊本地震による復旧工事は2016年6月30日に完了、同年7月1日より本物件全体の営業再開。
		天神ルーチェ	6・7Fのリテナント完了。既存テナントの賃料増額改定と合わせ、第25期末の月額共込賃料は前年同月比約24%の増加。
		心斎橋OPA本館	賃料減額請求訴訟は、2016年1月に判決、同年2月に判決確定（従前賃料比▲3.3%）。
		モラージュ柏	競合施設の開業に備え、館内設備のリニューアルや、屋上フットサルコート及びスポーツパークの新設により集客増を図る。
オフィスビル	新規リーシングが進展し、稼働率は第24期末95.5%から第25期末97.1%に上昇（+1.6%）。市場賃料の上昇により、レントギャップが縮小。継続的に賃料増額改定を実現。	川崎東芝ビル	全館空調更新工事を、工期を3分割したうえで3年にわたり実施中。第25期に第2期工事が完了しており、第27期に最終第3期工事が完了予定。
		日立ハイテクビルディング	賃料増額改定を実現。
		パシフィックマークス江坂	大型テナント退去区画の埋め戻しがほぼ完了し、稼働率は第24期末59.2%から第25期末94.7%に大幅上昇（+35.5%）。
		芝520ビル	2016年3月に主要テナント（三菱地所丸紅住宅サービス：1,624.40㎡）が退去した結果、第25期末の稼働率は50.0%に低下。なお複数の申し込みを受領しており、協議・契約手続き中。
ホテル	各ホテルともインバウンド需要等を背景に、継続して営業状況は好調。	新宿ワシントンホテル本館	2015年4月から実施中だった大規模改修工事は2016年3月末をもって客室部分は完了（バックヤード部分は2017年1月末までに完了予定）。2016年4月1日から新たな条件で賃貸借がスタート。
		ホテルJALシティ那覇	営業状況は継続して好調。変動賃料の増加により、賃料収入は前年同期比での大幅増加が継続（第25期は前々期（第23期）に対し、+39百万円・約13%の増加）。
		東横イン広島平和大通	賃貸借契約に基づき、賃料増額を実行。
住居	稼働率は高水準で推移（第24期末97.5%⇒第25期末97.5%）。稼働率が低迷している一部の物件については、早期回復を目指してリーシング注力中。	パークサイト泉	PM会社変更もあり、稼働率が大幅に改善（第24期末71.3%⇒第25期末97.8%）。
		グランルージュ中之島南	リーシング強化中（第24期末87.3%⇒第25期末86.5%）。
その他	稼働率は継続して100%で推移。賃料増額に向けた交渉を継続的に実施。	リリカラ東北支店	賃料増額改定を実現。

新宿ワシントンホテル本館

2020年東京五輪とその後を見据え、物件競争力の維持・向上のため、本ホテルのオペレーターである藤田観光株式会社（藤田観光）と協働して全館を対象とした大規模改修を実施中（フェーズ1は終了）。工事期間中の修繕費の増加に加え、稼働率低下に伴う賃料減免措置によりNOIは一時的に減少しましたが、今後はキャッシュフローの増加を見込みます。

総投資額（注1）
：約53億円
（25.4億円）



決算期	2014年		2015年			2016年		2017年
	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第26期	第27期	
工期			フェーズ1 (2015年4月～2016年3月)			フェーズ2 (2016年4月～2017年1月)		
改修内容			<ul style="list-style-type: none"> ・客室（注2） ・廊下（注2） ・ロビー（注2） ・ユニットバス ・ファンコイルユニット（空調） ・エレベーター（客室用） 			<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター (バックヤード・駐車場用) 		
賃料減免期間			2ヶ月	6ヶ月	4ヶ月			
NOI（注3）	594百万円 (実績)	551百万円 (実績)	356百万円 (実績)	421百万円 (実績)	638百万円 (予想)	724百万円 (予想)		

（注1）総投資額は、藤田観光のプレスリリースに基づきます。なおカッコ内の金額は、総投資額のうち本投資法人が負担する予定の工事代金及び付随費用の合計額を記載しています。

（注2）藤田観光が実施した工事です。

（注3）本物件は藤田観光を含む複数の賃借人に賃貸されています。そのためNOIの変動には、賃料減免や修繕費の変動以外の要素も含まれます。

（注4）上図は、図面を基に描き起こしたイメージ図であり、大規模改修後の本物件とは多少異なる可能性があります。

碑文谷ショッピングセンター

碑文谷ショッピングセンターにおいて、新たにイオンリテール株式会社（イオンリテール）と新規賃貸借契約を締結しました。また碑文谷ショッピングセンターは現在大規模リニューアル工事を実施中であり、2016年12月よりイオンリテールが運営する「イオンスタイル碑文谷（仮称）」としてリニューアルオープン予定です。

工事費：約41億円（注1）

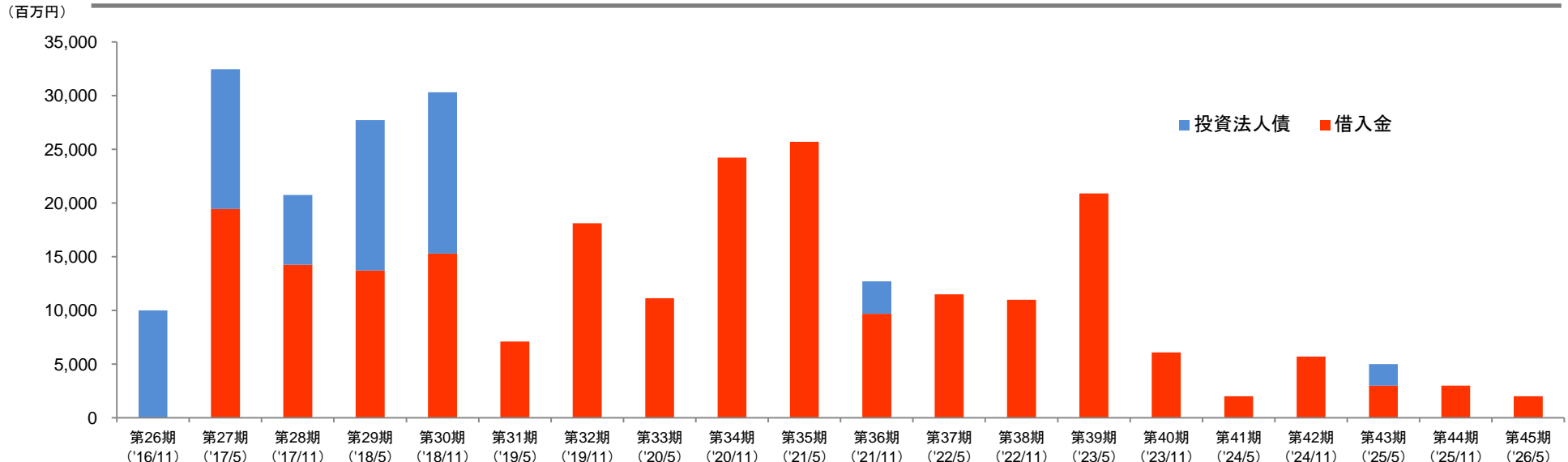
決算期	2015年		2016年		2017年
	第24期	第25期	第26期	第26期	第27期
工期			2016年6月～ 2016年11月（予定）		
テナント	ダイエー			イオンリテール	
工事等の影響			営業収益見込まず		
NOI	417百万円 (実績)	416百万円 (実績)	▲535百万円 (予想)		523百万円 (予想)



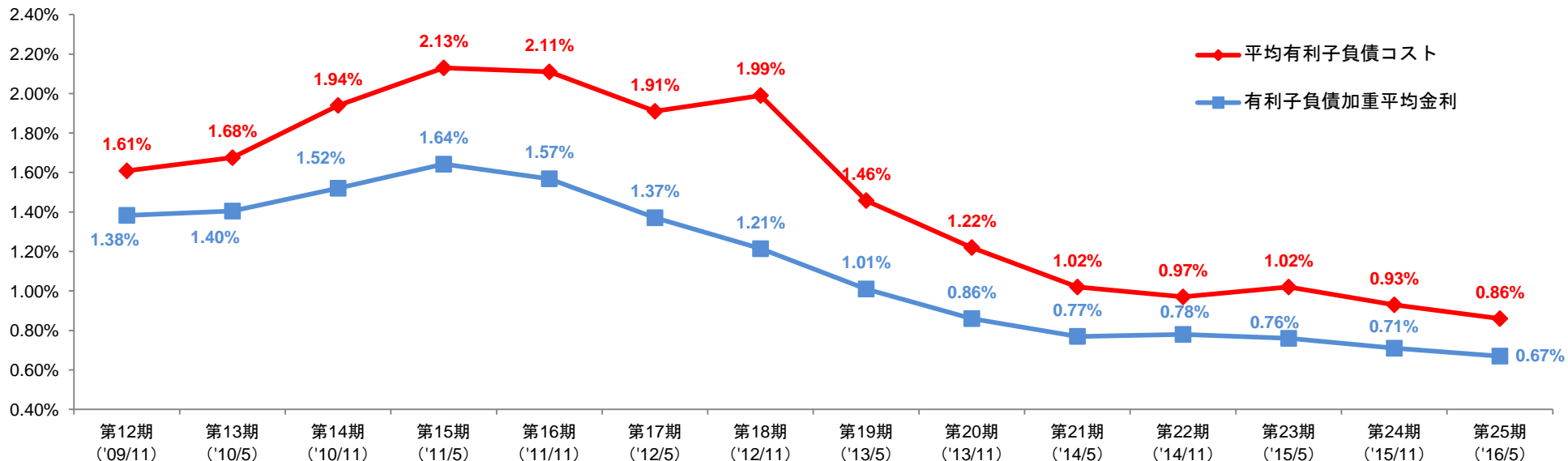
（注1）本書日現在における想定工事額です。

（注2）上図は、図面を基に描き起こしたイメージ図であり、大規模リニューアル後の本物件とは多少異なる可能性があります。

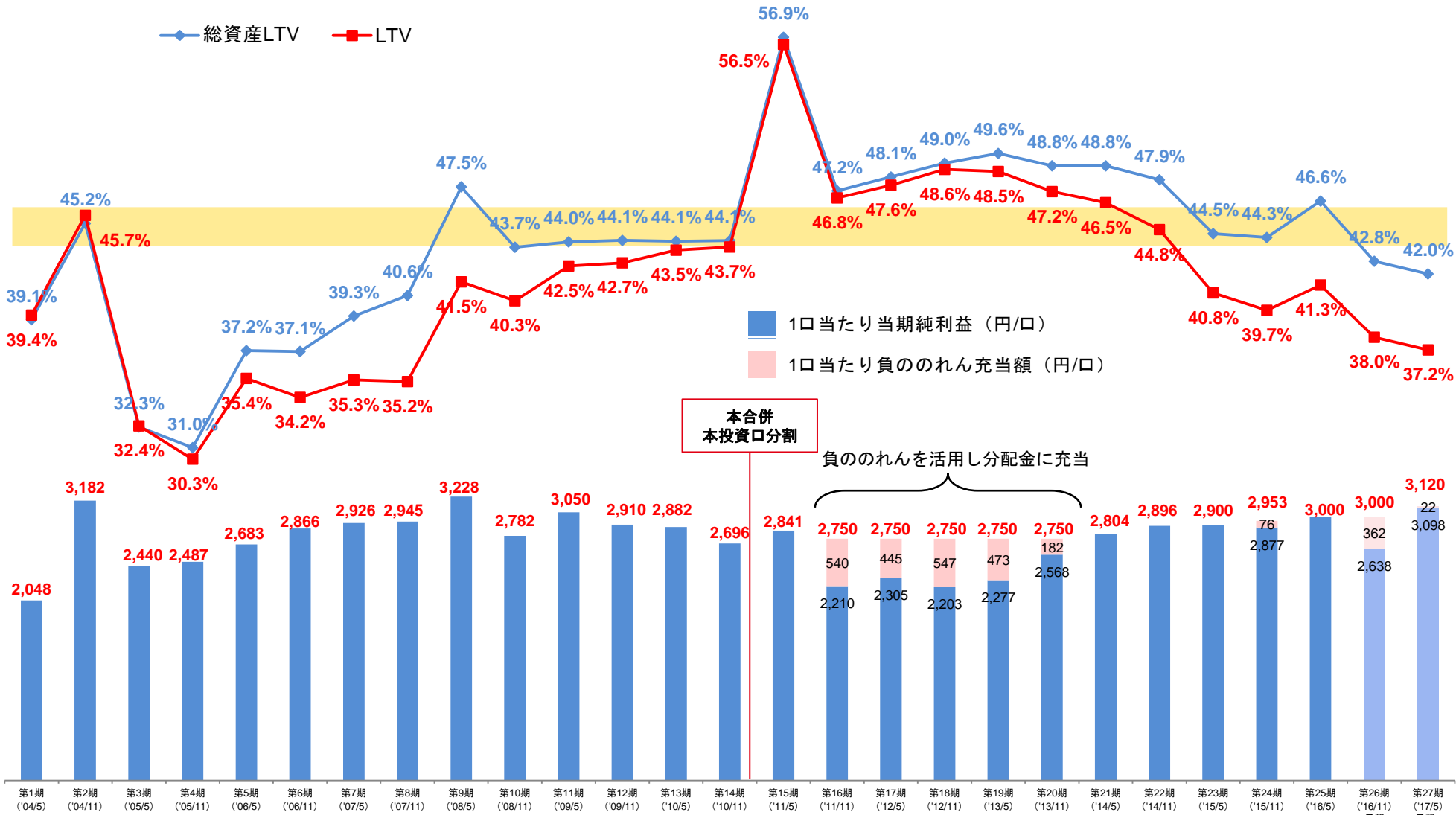
返済期限の分散状況（2016年7月20日時点（予定））



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



LTV（期末時点）及び1口当たり分配金（注）の推移



（注）下段棒グラフの赤字は、1口当たり分配金額です。なお、第14期（2010年11月期）以前の1口当たり当期純利益（分配金額）については、実績を1/6倍したうえで単位未滿を四捨五入して記載しています。

財務指標の推移

	2016年 12月20日時点 (注)	直近(注) (2016年7月20日)	第25期末 (2016年5月31日)	第24期末 (2015年11月30日)
有利子負債総額	2,678億円	2,874億円	2,931億円	2,647億円
借入金	2,173億円	2,239億円	2,296億円	2,012億円
投資法人債	505億円	635億円	635億円	635億円
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	—	3.5年	3.6年	3.6年
有利子負債 加重平均金利	—	0.68%	0.67%	0.71%
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	92.6%	90.8%	89.1%	90.0%
コミットメント ライン	360億円(借入実績なし)			

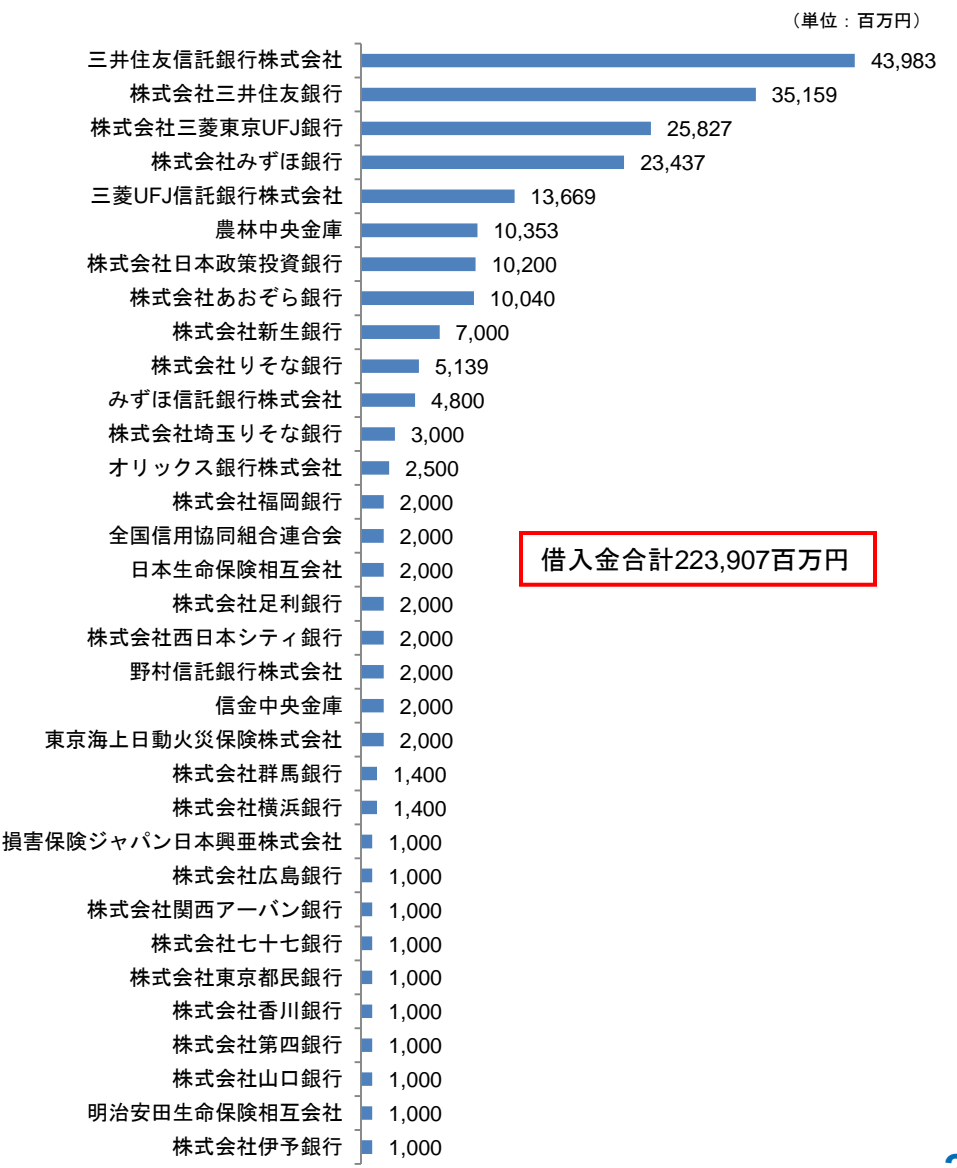
(注) 「直近」及び「2016年12月20日時点」の記載については、本書日現在の金利及び予算上の有利子負債の返済計画等の前提に基づき記載しています。

格付の状況

積極的なエクイティファイナンスや保守的な財務戦略の効果によりレバレッジが大幅に低下していることや、キャッシュフローが着実に増加していること等が評価され、ムーディーズ・ジャパン株式会社より取得している格付の見直しについて、安定的からポジティブに変更されています。

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 (見直し: 安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付: A3 (見直し: ポジティブ)

借入先一覧 (2016年7月20日時点 (予定))





3 業績予想と今後の運用方針

第26期・27期の業績予想の概要

(単位：百万円)

項目	第25期実績 (A)	第26期予想 (B) (注)	前期対比 (B-A)	第27期予想 (C) (注)	前期対比 (C-B)
営業収益	21,444	21,183	▲261	21,924	+740
不動産賃貸事業収益	20,597	21,183	+585	21,924	+740
（うち賃料・共益費）	(18,598)	(19,129)	(+530)	(19,935)	(+806)
不動産等売却益	847	-	▲847	-	-
営業費用	10,853	11,847	+994	11,444	▲403
不動産賃貸事業費用	8,873	9,756	+882	9,379	▲377
（うち修繕費）	(634)	(975)	(+340)	(569)	(▲406)
（うち減価償却費）	(3,697)	(3,859)	(+162)	(3,979)	(+119)
（うち公租公課）	(1,613)	(1,615)	(+1)	(1,614)	(▲0)
販管費	1,979	2,091	+111	2,065	▲25
(不動産賃貸事業利益)	(11,723)	(11,427)	(▲297)	(12,545)	(+1,118)
(NOI (減価償却費控除前利益))	(15,420)	(15,286)	(▲134)	(16,525)	(+1,238)
営業利益	10,591	9,336	▲1,255	10,480	+1,144
営業外収益	50	5	▲45	5	▲0
営業外費用	1,416	1,550	+132	1,335	▲214
経常利益	9,224	7,791	▲1,433	9,149	+1,358
特別損失 (熊本地震引当)	135	-	▲135	-	-
当期純利益	9,089	7,791	▲1,298	9,149	+1,358
1口当たり当期純利益 (円/口)	3,303	2,638	▲665	3,098	+460
分配金総額	8,254	8,859	+604	9,213	+354
(うち、負ののれん使用額)	(-)	(1,068)	(+1,068)	(64)	(▲1,003)
1口当たり分配金 (円/口)	3,000	3,000	-	3,120	+120
配当準備積立金積立額	834	-	▲834	-	-
期末発行済投資口の総口数 (口)	2,751,376	2,953,022	+201,646	2,953,022	-
資本的支出 (CAPEX)	2,970	6,259	+3,288	2,102	▲4,157

第25期実績 ⇒ 第26期予想

主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 +585
第25期取得物件 +750
第26期取得物件 +185
第25期売却物件 ▲197
既存物件ほか ▲153 (共込賃料 ▲203、附加使用料 +159、一時収入 ▲101 etc)
- 不動産賃貸事業費用 +882
第25期取得物件 +258
第26期取得物件 +36
第25期売却物件 ▲81
既存物件ほか +669 (修繕費 +271、水光熱費 +216、リーシング費 +60 etc)
- 不動産等売却益 ▲847 (前期計上剥落)
- 営業外費用 +132 (不動産等除却損 +193 etc)

第26期予想 ⇒ 第27期予想

主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 +740
第25期取得物件 ▲123
第26期取得物件 +18
既存物件ほか +845 (共込賃料 +904、附加使用料 ▲50 etc)
- 不動産賃貸事業費用 ▲377
第25期取得物件 ▲60
既存物件ほか ▲317 (修繕費 ▲337、水光熱費 ▲91、減価償却費 +105 etc)
- 営業外費用 ▲214 (不動産等除却損 ▲135 etc)

【第25期取得物件 (3物件)】

455上野ビル ('15/12)
ロワジュールホテル&スパタワー那覇 ('16/2)
浦和ロイヤルパインズホテル ('16/4)

【第25期売却物件 (3物件)】

UUR築地ビル ('16/2)
ロジスティクス東扇島
(持分の49%を売却) ('16/2)
心斎橋OPAきれい館 ('16/3)

【第26期取得物件 (1物件)】

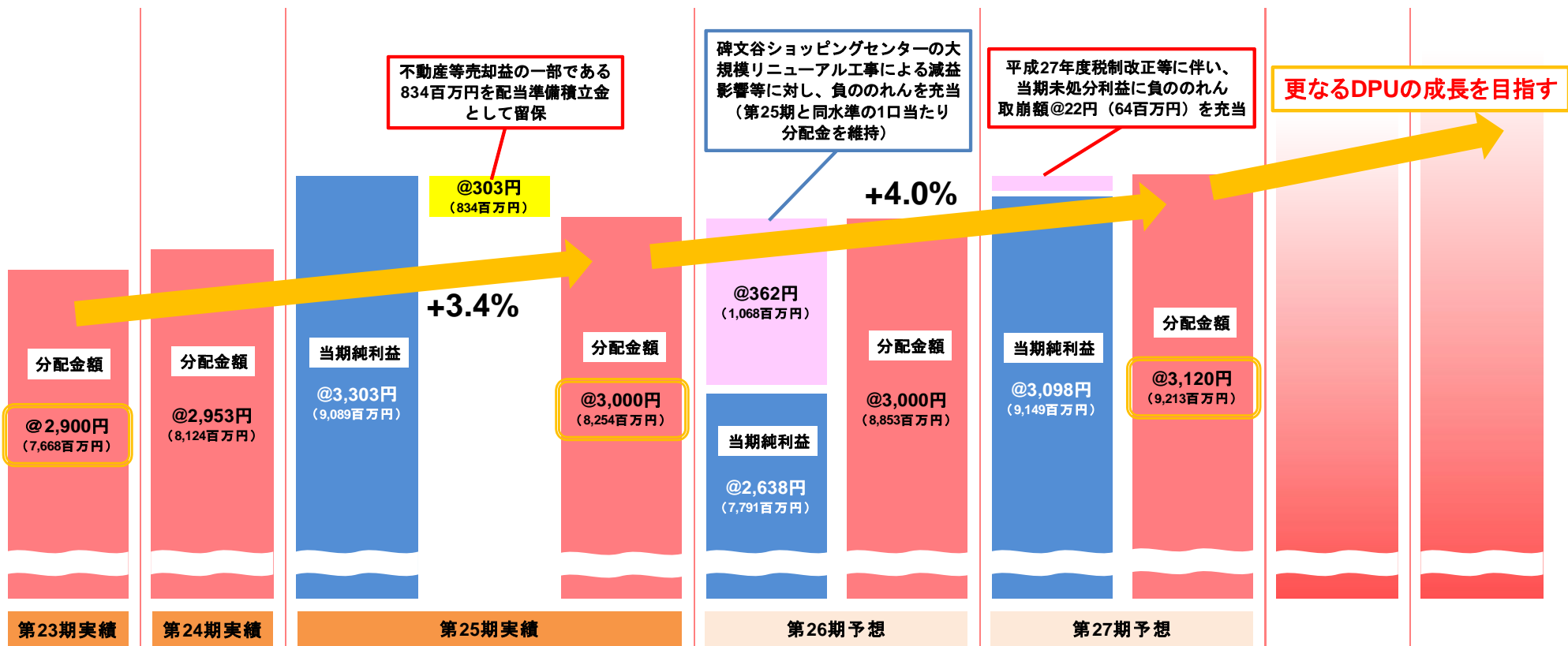
川越物流センター ('16/6)

(注) 業績予想は2016年7月13日公表数値を記載しています。

今後の分配金及び負ののれんの使用について

- ◆ 第25期は、配当準備積立金834百万円を留保したうえで、1口当たり3,000円を分配
- ◆ 第26期は、碑文谷ショッピングセンターの大規模リニューアル工事の影響等を勘案して、負ののれん1,068百万円を分配金に充当し、1口当たり3,000円の分配を予定
- ◆ 第27期は、税制改正の趣旨に沿い、負ののれん取崩額22円/口を充当し、1口当たり3,120円の分配を予定

今後の分配金及び負ののれん等使用イメージ (注)



(注) 本イメージ図は、今後の分配金、負ののれん充当額及び利益額等の関係性を簡潔に表記したものであり、表記にあたっては端数調整等の補正を行っています。そのため第25期の実績、及び第26期・27期の予想利益額や予想1口当たり分配金額等については、2016年7月13日付「2016年5月期 決算短信 (REIT)」をご参照願います。

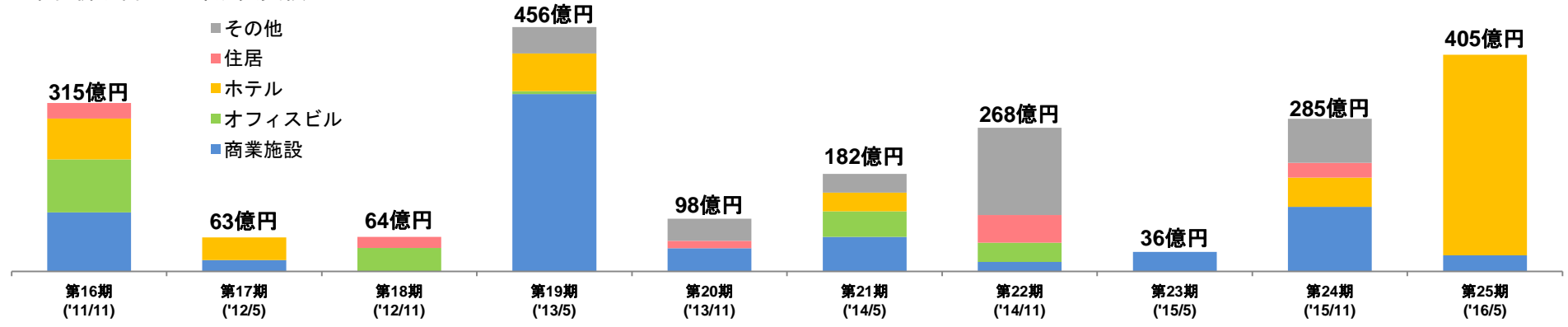
取得方針：利回り目線（償却後利回り4%目途）を堅持しつつ、積極的な物件取得を推進



- ✓ 用途・地域を限定せず、豊富な投資対象物件から厳選投資
- ✓ セクター毎の競争状況を勘案した機動的な投資判断



■ 本合併以降の外部成長実績



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む

■ 各用途毎の運用方針

商業施設

- ◆ 都市型商業施設におけるテナント入れ替え等を通じた賃料収入拡大の推進
- ◆ 郊外型商業施設における資本的支出を通じた施設競争力の向上

オフィスビル

- ◆ テナントニーズの把握により館内増床等を取り込み高水準の稼働率維持
- ◆ 市場賃料の上昇を反映すべく賃料増額改定交渉の推進
- ◆ 長期的な競争力の維持・向上を企図した資本的支出の実施

ホテル

- ◆ 好調なホテル運営環境を背景とした賃貸借契約条件交渉の推進
- ◆ ホテルオペレーターとの緊密な協働によるホテル収益の向上
- ◆ 戦略的な資本的支出による施設競争力の向上

住居

- ◆ PM会社との連携による高稼働率の維持
- ◆ 物件毎の状況を踏まえたきめ細やかなリーシング活動

その他

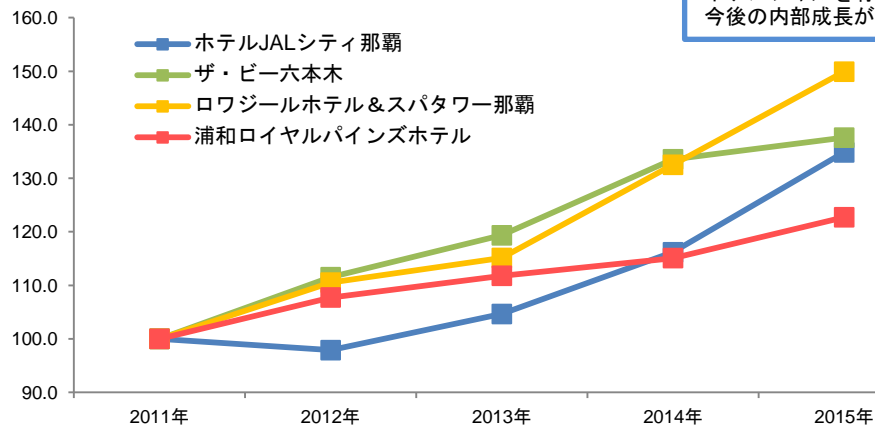
- ◆ テナントリレーション強化による高稼働率の維持
- ◆ 市場動向を勘案した賃料増額改定交渉の推進

(注1) 「新大阪セントラルタワー」のホテル部分の取得価格(面積ベース)を記載しています。
 (注2) 「賃料体系」が「固定+売上歩合」及び「固定+GOP連動」のホテルの客室数の合計です。
 (注3) 「固定+GOP連動」を採用しているホテル4物件の「RevPAR」について、2011年の年間実績を100として、2012年から2015年のそれぞれの年間実績を指数化表示したものです。但し、「浦和ロイヤルパインズホテル」については、毎年4月を期初とする事業年度で集計を行っているため、各年度の実績は、各年度の4月から翌年3月までの実績値です。

■ UURのホテルセクターの概要

物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	取得日	客室数	賃料体系
C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	21,140	2003年12月22日	1,279室	固定+売上歩合
(B6)	新大阪セントラルタワー(注1)	大阪府大阪市	9,721	2004年12月2日	490室	固定
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区	1,884	2005年2月18日	180室	固定
C3	MZビル	東京都八王子市	3,800	2008年4月10日	257室	固定
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	4,720	2008年6月30日	272室	固定
C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	7,650	2011年10月25日	304室	固定+GOP連動
C6	UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	4,200	2011年12月26日	185室	固定
C7	四谷213ビル	東京都新宿区	5,020	2013年3月18日	148室	固定
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市	2,000	2013年3月25日	262室	固定
C9	ザ・ビー六本木	東京都港区	3,500	2014年5月1日	76室	固定+GOP連動
C10	東横イン川崎駅前市役所通	神奈川県川崎市	2,655	2015年8月31日	279室	定期的増額固定
C11	東横イン広島平和と大通	広島県広島市	2,113	2015年8月31日	255室	定期的増額固定
C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	沖縄県那覇市	745	2015年8月31日	94室	定期的増額固定
C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市	20,000	2016年2月5日	622室	固定+GOP連動
C14	浦和ロイヤルパインズホテル	埼玉県さいたま市	17,500	2016年4月1日	196室	固定+GOP連動
合計			106,647	-	4,899室	-

■ 「固定+GOP連動」ホテルのRevPAR実績(注3)



ホテル客室数4,899室のうち、約半分の2,477室(注2)が増収ポテンシャルを有しており、今後の内部成長が期待可能

有利子負債コストの削減

■ 2015年及び2016年の有利子負債調達状況

	2015年借入・起債状況	2016年借入状況
有利子負債額 (注1)	27,900百万円	30,500百万円
表面金利 (利率) (注1,2)	0.71%	0.41%
実質的金利 (利率) (注3)	0.86%	0.51%
年限 (注1)	7.4年	7.2年

(注1) 有利子負債額は合算値を、金利 (利率) 及び年限については加重平均値を記載しています。
(注2) 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。
(注3) 融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率です。

■ マイナス金利政策前後の有利子負債調達状況の比較

物件名称及び資金用途	借入日	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	年限
グランベル銀座ビル	2015年6月30日	2,900	0.61%	6.5年
UUR天神西通りビル	2015年7月15日	5,800	0.81%	8.2年
新習志野物流センター	2015年8月7日	2,700	0.69%	6.9年
455上野ビル	2015年12月4日	3,000	0.65%	8.6年

2016年1月29日、
日本銀行がマイナス
金利政策の導入
を発表

物件名称及び資金用途	借入日	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	年限
ロワジュールホテル & スパタワー那覇	2016年2月5日	7,500 (注2)	0.44%	7.3年
リファイナンス資金	2016年3月22日	5,000	0.39%	6.8年
浦和ロイヤルパインズホテル	2016年4月1日	18,000	0.40%	7.2年

(注1) 新規借入時の利率を記載しており、融資関連費用等は含みません。また、金利スワップ契約により利率を実質的に固定化している借入金については、固定化後の利率で計算しています。
(注2) 「ロワジュールホテル&スパタワー那覇」(取得価格20,000百万円)の取得については、上表に記載の借入金(7,500百万円)及び手元資金により行っています。

内部留保の活用

平成27年度税制改正の趣旨に沿い、一定額の負ののれんの取崩を行うとともに、中長期的な投資主利益極大化の観点から以下のような内部留保の活用を図ります。

■ 内部留保の活用方針

1.機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和し、投資主利益を維持しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を目指します。

2.中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

3.税会不一致等への対応

減損損失等による税会不一致等により生じるおそれのある、多額の法人税課税等の軽減を図ります。

■ 内部留保額

配当準備積立金

第23期積立額 121百万円

第25期積立額 834百万円

配当準備積立金残高 956百万円

負ののれん

第25期末時点残高 7,546百万円

第26期分配金充当予定額 ▲1,068百万円

負ののれん残高予定額 6,478百万円

内部留保合計額 7,435百万円

■ 負ののれん取崩方針

5年(100期)での均等取崩を実施

一時差異等調整積立金への振替額(注) 6,478百万円

取崩方針 残高ある限り、5年均等額にあたる1%以上の金額を每期取崩し分配金に充当

1口当たり充当額(注) 1口当たり約22円/期

今後のスケジュール
・第26期決算後の負ののれん残高全額を一時差異等調整積立金に振り替え
・第27期より每期取崩し分配金に充当

(注) 本書日現在の想定・試算の数値であり、今後変動する可能性があります。



4

第25期運用実績・データ集

	2016年5月期 (第25期：183日)	2015年11月期 (第24期：183日)	2015年5月期 (第23期：182日)	2014年11月期 (第22期：183日)	2014年5月期 (第21期：182日)
総資産 (注1)	629,262百万円	598,077百万円	573,318百万円	561,415百万円	527,807百万円
物件数 (注1)	118物件	117物件	108物件	108物件	103物件
有利子負債額 (注1)	293,157百万円	264,707百万円	255,357百万円	269,157百万円	257,707百万円
純資産 (注1)(注2)	298,009百万円	297,340百万円	282,906百万円	258,335百万円	237,208百万円
1口当たり純資産 (注1)	108,313円	108,069円	106,987円	102,830円	99,659円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	3.0%	2.8%	2.8%	2.7%	2.5%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	6.1%	5.4%	5.8%	5.9%	5.6%
自己資本比率 (注1)(注5)	47.4%	49.7%	49.3%	46.0%	44.9%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	11.1倍	10.3倍	9.8倍	9.3倍	8.7倍
NOI	15,420百万円	14,847百万円	14,540百万円	13,894百万円	13,149百万円
FFO (注7)	11,939百万円	11,398百万円	11,354百万円	10,685百万円	10,033百万円
	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物件	97物件	94物件	91物件	90物件
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

(注1) 期末時点

(注2) 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

(注5) 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

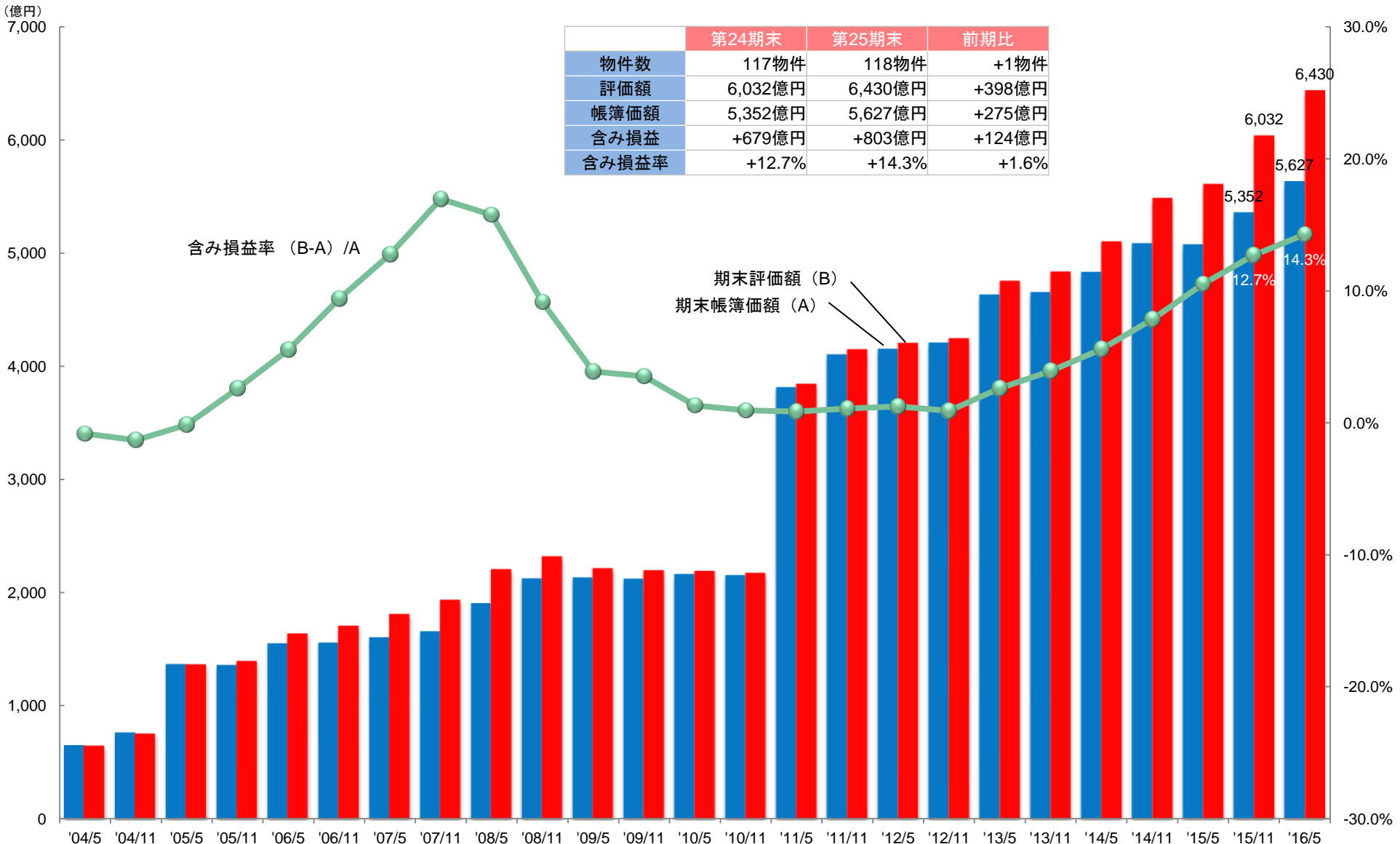
(注6) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 減価償却費 + 繰延資産償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

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

	第25期 2016年5月31日現在		第24期 2015年11月30日現在		前期比増減		
	(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比	
資産の部	流動資産	64,127	10.2%	60,667	10.1%	+3,459	+5.4%
	現金及び預金	33,519	5.3%	33,173	5.5%	+346	+1.0%
	信託現金及び信託預金	28,865	4.6%	25,013	4.2%	+3,852	+13.3%
	その他流動資産	1,741	0.3%	2,480	0.4%	▲739	▲42.4%
	固定資産	565,135	89.8%	537,410	89.9%	+27,725	+4.9%
	有形固定資産	553,385	87.9%	528,926	88.4%	+24,459	+4.4%
	建物等	15,962	2.5%	16,254	2.7%	▲291	▲1.8%
	土地	46,078	7.3%	46,078	7.7%	+0	+0.0%
	信託建物等	178,706	28.4%	162,430	27.2%	+16,275	+9.1%
	信託土地	312,637	49.7%	304,162	50.9%	+8,474	+2.7%
	無形固定資産	9,550	1.5%	6,567	1.1%	+2,982	+31.2%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	+0	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.3%	5,177	0.9%	+2,994	+36.6%
	その他無形固定資産	229	0.0%	241	0.0%	▲11	▲5.1%
	投資その他の資産	2,199	0.3%	1,916	0.3%	+283	+12.9%
	投資有価証券	75	0.0%	-	-	+75	-
差入敷金保証金(信託含む)	90	0.0%	90	0.0%	+0	+0.0%	
長期前払費用	2,033	0.3%	1,826	0.3%	+207	+10.2%	
資産合計	629,262	100.0%	598,077	100.0%	+31,184	+5.0%	
負債の部	流動負債	54,922	8.7%	26,263	4.4%	+28,659	+52.2%
	営業未払金	2,861	0.5%	1,841	0.3%	+1,019	+35.6%
	1年内償還投資法人債	23,000	3.7%	10,000	1.7%	+13,000	+56.5%
	1年内返済長期借入金	25,100	4.0%	10,700	1.8%	+14,400	+57.4%
	未払費用等	552	0.1%	396	0.1%	+156	+28.3%
	前受金(信託含む)	3,068	0.5%	2,991	0.5%	+76	+2.5%
	預り金(信託含む)	204	0.0%	30	0.0%	+173	+84.9%
	訴訟損失引当金	-	-	275	0.0%	▲275	-
	災害損失引当金	135	0.0%	-	-	+135	-
	その他	-	-	27	0.0%	▲27	-
	固定負債	276,330	43.9%	274,474	45.9%	+1,855	+0.7%
	長期借入金	204,557	32.5%	190,507	31.9%	+14,050	+6.9%
	投資法人債	40,500	6.4%	53,500	8.9%	▲13,000	▲32.1%
	預り敷金保証金	3,228	0.5%	3,249	0.5%	▲20	▲0.7%
	信託預り敷金保証金	27,588	4.4%	27,056	4.5%	+531	+1.9%
デリバティブ債務	456	0.1%	161	0.0%	+294	+64.6%	
負債合計	331,252	52.6%	300,737	50.3%	+30,514	+9.2%	
純資産の部	投資主資本	298,465	47.4%	297,501	49.7%	+964	+0.3%
	出資総額	258,160	41.0%	258,160	43.2%	+0	+0.0%
	剰余金	40,305	6.4%	39,341	6.6%	+964	+2.4%
	出資剰余金	23,548	3.7%	23,548	3.9%	+0	+0.0%
	任意積立金	7,668	1.2%	62,889	10.5%	▲55,221	▲720.1%
	配当積立金	7,546	1.2%	7,754	1.3%	▲208	▲2.8%
	配当準備積立金	121	0.0%	-	-	+121	-
	当期末処分利益	9,089	1.4%	8,038	1.3%	+1,050	+11.6%
	繰延ハッジ損益	▲456	▲0.1%	▲161	▲0.0%	▲294	+64.6%
	純資産合計	298,009	47.4%	297,340	49.7%	+669	+0.2%

	第25期 (2015年12月1日～2016年5月31日)		第24期 (2015年6月1日～2015年11月30日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	21,444	100.0%	20,070	100.0%	+1,374	+6.4%
賃貸事業収入	19,227	89.7%	18,541	92.4%	+686	+3.6%
賃料収入	17,156	80.0%	16,419	81.8%	+737	+4.3%
共益費収入	1,441	6.7%	1,492	7.4%	▲51	▲3.6%
駐車場収入	506	2.4%	507	2.5%	+0	▲0.0%
その他賃貸収入	122	0.6%	122	0.6%	+0	+0.1%
その他賃貸事業収入	1,369	6.4%	1,528	7.6%	▲158	▲11.6%
附加使用料	1,123	5.2%	1,289	6.4%	▲165	▲14.7%
賃貸事業一時収入	153	0.7%	146	0.7%	+6	+4.5%
その他雑収入	92	0.4%	93	0.5%	+0	▲0.5%
不動産等売却益	847	3.9%	-	-	+847	-
営業費用	10,853	50.6%	10,642	53.0%	+210	+1.9%
賃貸事業費用	8,873	41.4%	8,705	43.4%	+167	+1.9%
公租公課	1,613	7.5%	1,567	7.8%	+46	+2.9%
外注委託費	1,325	6.2%	1,317	6.6%	+8	+0.6%
水光熱費	1,139	5.3%	1,333	6.6%	▲194	▲17.0%
修繕費	634	3.0%	550	2.7%	+84	+13.3%
損害保険料	25	0.1%	24	0.1%	+0	+3.7%
減価償却費	3,697	17.2%	3,482	17.4%	+214	+5.8%
その他賃貸事業費用	436	2.0%	429	2.1%	+7	+1.6%
販売費・一般管理費	1,979	9.2%	1,937	9.7%	+42	+2.1%
資産運用報酬	1,666	7.8%	1,601	8.0%	+64	+3.9%
資産保管手数料	17	0.1%	17	0.1%	+0	+0.5%
一般事務委託手数料	68	0.3%	68	0.3%	+0	+0.0%
役員報酬	10	0.0%	10	0.1%	+0	+0.0%
その他費用	217	1.0%	240	1.2%	▲22	▲10.4%
営業利益	10,591	49.4%	9,427	47.0%	+1,163	+11.0%
営業外収益	50	0.2%	12	0.1%	+38	+76.1%
受取利息	2	0.0%	3	0.0%	+0	▲25.0%
保険金収入	19	0.1%	5	0.0%	+14	+72.9%
その他営業外収益	28	0.1%	3	0.0%	+24	+87.9%
営業外費用	1,416	6.6%	1,276	6.4%	+140	+9.9%
支払利息	1,044	4.9%	987	4.9%	+56	+5.4%
投資法人債利息	218	1.0%	238	1.2%	▲19	▲8.8%
投資口交付費	135	0.6%	38	0.2%	+97	+71.8%
その他営業外費用	18	0.1%	12	0.1%	+6	+32.5%
経常利益	9,224	43.0%	8,163	40.7%	+1,061	+11.5%
特別損失	135	0.6%	246	1.2%	▲110	▲82.1%
災害損失引当金繰入額	135	0.6%	-	-	+135	-
訴訟損失引当金繰入額	-	-	246	1.2%	▲246	-
税引前当期純利益	9,089	42.4%	7,916	39.4%	+1,172	+12.9%
当期純利益	9,089	42.4%	7,916	39.4%	+1,172	+12.9%

期末帳簿価額及び期末評価額の推移



期末評価額①

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第24期末(2015/11/30)				第25期末(2016/5/31)				第25期末と第24期末の比較			鑑定評価機関		
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化額		含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1				
商業施設	A1	碑文谷ショッピングセンター	1	03/12/25	15,300	14,595	14,400	5.8%	▲195	14,537	15,800	7.3%	+1,262	+1,400	+9.7%	+1,457	日本不動産研究所		
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,317	4,490	6.1%	▲827	5,236	4,540	6.0%	▲696	+50	+1.1%	▲0.1%	+130	日本不動産研究所	
	A3	芦屋川西ショッピングセンター	1	03/12/22	769	742	1,140	4.5%	+397	741	1,170	4.4%	+428	+30	+2.6%	▲0.1%	+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	4,191	5,600	5.9%	+1,408	4,194	5,690	5.8%	+1,495	+90	+1.6%	▲0.1%	+86	日本不動産研究所	
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,422	8,490	7.8%	▲932	9,329	8,500	7.8%	▲829	+10	+0.1%	±0%	+102	日本不動産研究所	
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,415	5,740	4.8%	▲675	6,397	6,100	4.7%	▲297	+360	+6.3%	▲0.1%	+377	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	2,871	3,340	5.9%	+468	2,845	3,480	5.8%	+634	+140	+4.2%	▲0.1%	+165	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	5,170	4,990	5.2%	▲180	5,177	5,090	5.1%	▲87	+100	+2.0%	▲0.1%	+92	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	1,693	1,840	5.7%	+146	1,667	1,870	5.6%	+202	+30	+1.6%	▲0.1%	+56	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	3,700	3,260	4.6%	▲440	3,689	3,270	4.6%	▲419	+10	+0.3%	±0%	+20	日本不動産研究所	
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,245	4,510	5.1%	+264	4,236	4,550	5.0%	+313	+40	+0.9%	▲0.1%	+49	日本不動産研究所	
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,342	3,990	5.9%	+647	3,312	3,990	5.9%	+677	±0	±0%	±0%	+29	日本不動産研究所	
	A13	maricom-SOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,450	11,200	5.5%	▲1,250	12,450	11,200	5.5%	▲1,250	±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	2,330	2,030	4.9%	▲300	2,318	2,070	4.8%	▲248	+40	+2.0%	▲0.1%	+51	日本不動産研究所	
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,182	25,600	4.6%	+3,417	22,131	25,700	4.4%	+3,568	+100	+0.4%	▲0.2%	+150	日本不動産研究所	
	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,606	3,160	4.7%	+553	-	-	-	-	-	-	-	-	日本不動産研究所	
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,568	2,030	3.8%	+461	1,565	2,030	3.8%	+464	±0	±0%	±0%	+3	日本不動産研究所	
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,410	3,140	4.9%	+729	2,395	3,170	4.8%	+774	+30	+1.0%	▲0.1%	+44	日本不動産研究所	
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,779	8,670	6.1%	+1,890	6,894	8,760	6.0%	+1,865	+90	+1.0%	▲0.1%	▲24	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	4,309	4,970	6.6%	+660	4,274	4,970	6.6%	+695	±0	±0%	±0%	+34	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	2,305	1,940	5.4%	▲365	2,282	1,980	5.3%	▲302	+40	+2.1%	▲0.1%	+62	日本不動産研究所	
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,051	5,970	4.1%	+918	5,021	5,980	4.1%	+958	+10	+0.2%	±0%	+40	日本不動産研究所	
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,182	3,820	4.9%	+637	3,146	3,940	4.8%	+793	+120	+3.1%	▲0.1%	+155	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	3,080	5.4%	+339	2,740	3,110	5.4%	+369	+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	2,430	5.4%	+159	2,270	2,450	5.4%	+179	+20	+0.8%	±0%	+20	日本不動産研究所	
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	28,297	35,400	4.1%	+7,102	28,140	35,400	4.1%	+7,259	±0	±0%	±0%	+157	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	5,086	6,320	6.0%	+1,233	5,046	6,430	5.9%	+1,383	+110	+1.7%	▲0.1%	+150	日本不動産研究所	
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,466	5,340	5.8%	+873	4,499	5,570	5.7%	+1,070	+230	+4.3%	▲0.1%	+196	日本不動産研究所	
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	6,870	4.9%	+19	6,850	6,920	4.9%	+69	+50	+0.7%	±0%	+50	谷澤総合鑑定所	
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,875	2,100	5.5%	+224	1,872	2,130	5.4%	+257	+30	+1.4%	▲0.1%	+33	日本不動産研究所	
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	1,910	4.6%	+67	1,842	1,960	4.5%	+117	+50	+2.6%	▲0.1%	+50	谷澤総合鑑定所	
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,030	4.6%	+62	1,967	2,060	4.5%	+92	+30	+1.5%	▲0.1%	+30	谷澤総合鑑定所	
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,725	2,900	3.6%	+174	2,721	2,900	3.6%	+178	±0	±0%	±0%	+3	日本不動産研究所	
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,720	5,670	5.9%	▲50	5,714	5,760	5.8%	+45	+90	+1.6%	▲0.1%	+96	日本不動産研究所	
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,102	4,290	5.3%	+187	4,072	4,310	5.3%	+237	+20	+0.5%	±0%	+49	谷澤総合鑑定所	
	A39	455上野ビル	25	15/12/04	3,000	-	-	-	-	3,123	3,430	3.6%	+306	-	-	-	-	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	2,105	3,000	4.3%	+894	2,095	3,090	4.2%	+994	+90	+3.0%	▲0.1%	+99	谷澤総合鑑定所
		B2	S K名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,562	4,680	5.4%	▲882	5,550	4,730	5.3%	▲820	+50	+1.1%	▲0.1%	+62	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,671	2,420	5.9%	+748	1,653	2,520	5.8%	+866	+100	+4.1%	▲0.1%	+117	日本不動産研究所
B4		丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,440	2,420	3.8%	▲20	2,431	2,420	3.8%	▲11	±0	±0%	±0%	+8	日本不動産研究所	
B5		六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,313	3,600	4.2%	+1,286	2,301	3,610	4.2%	+1,308	+10	+0.3%	±0%	+22	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	24,332	26,500	5.3%	+2,167	24,232	27,400	5.2%	+3,167	+900	+3.4%	▲0.1%	+999	日本土地建物	

期末評価額②

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第24期末(2015/11/30)				第25期末(2016/5/31)				第25期末と第24期末の比較			鑑定評価機関	
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅		含み損益 変化額
														④-②	④/②-1			
オフィス	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,974	30,800	4.9%	+11,825	19,685	31,400	4.8%	+11,714	+600	+1.9%	▲0.1%	▲110	谷澤総合鑑定所
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,624	8,790	4.7%	+165	8,591	8,800	4.7%	+208	+10	+0.1%	±0%	+42	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,282	5,290	4.5%	+1,007	4,256	5,290	4.5%	+1,033	±0	±0%	±0%	+25	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	14,575	15,100	4.0%	+524	14,546	15,700	4.0%	+1,153	+600	+4.0%	±0%	+629	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	12,192	10,300	4.1%	▲1,892	12,133	10,300	4.1%	▲1,833	±0	±0%	±0%	+59	日本不動産研究所
	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,435	6,550	4.4%	+114	-	-	-	-	-	-	-	-	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	5,951	6,360	4.8%	+408	5,921	6,360	4.8%	+438	±0	±0%	±0%	+29	日本不動産研究所
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,958	7,120	4.9%	+161	6,904	7,230	4.8%	+325	+110	+1.5%	▲0.1%	+123	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	3,732	3,890	5.6%	+157	3,762	3,700	5.5%	▲62	▲190	▲4.9%	▲0.1%	▲260	日本不動産研究所
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,237	3,930	4.5%	+692	3,247	3,940	4.5%	+692	+10	+0.3%	±0%	±0	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	2,474	3,020	5.0%	+545	2,466	3,020	5.0%	+553	±0	±0%	±0%	+7	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	2,174	2,150	4.1%	▲24	2,169	2,180	4.1%	+10	+30	+1.4%	±0%	+35	日本不動産研究所
	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,090	1,230	5.2%	+139	1,080	1,250	5.1%	+169	+20	+1.6%	▲0.1%	+29	谷澤総合鑑定所
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,591	1,580	5.1%	▲11	1,577	1,620	5.0%	+42	+40	+2.5%	▲0.1%	+54	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	9,344	10,700	4.6%	+1,355	9,290	11,000	4.5%	+1,709	+300	+2.8%	▲0.1%	+353	谷澤総合鑑定所
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,690	7,010	4.2%	+319	6,658	7,010	4.2%	+351	±0	±0%	±0%	+32	日本不動産研究所
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,665	2,950	4.6%	+284	2,655	2,970	4.6%	+314	+20	+0.7%	±0%	+29	日本不動産研究所
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,112	1,220	5.3%	+107	1,111	1,220	5.3%	+108	±0	±0%	±0%	±0	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	2,507	3,060	4.2%	+552	2,513	3,140	4.2%	+626	+80	+2.6%	±0%	+73	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	6,400	6,930	4.9%	+529	6,385	7,110	4.8%	+724	+180	+2.6%	▲0.1%	+195	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	4,381	4,500	5.0%	+118	4,375	4,610	4.9%	+234	+110	+2.4%	▲0.1%	+116	谷澤総合鑑定所
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,471	2,410	5.5%	▲61	2,462	2,450	5.4%	▲12	+40	+1.7%	▲0.1%	+48	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	9,560	9,540	5.4%	▲20	9,651	9,370	5.3%	▲281	▲170	▲1.8%	▲0.1%	▲261	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	1,845	1,990	5.7%	+144	1,827	2,010	5.6%	+182	+20	+1.0%	▲0.1%	+38	谷澤総合鑑定所
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	900	1,100	6.1%	+199	893	1,100	6.0%	+206	±0	±0%	▲0.1%	+7	谷澤総合鑑定所
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,839	11,600	5.1%	+2,760	8,732	11,900	5.0%	+3,167	+300	+2.6%	▲0.1%	+407	谷澤総合鑑定所
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,104	2,760	4.6%	+655	2,091	2,770	4.6%	+678	+10	+0.4%	±0%	+23	日本不動産研究所
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,341	2,710	4.2%	+368	2,329	2,770	4.2%	+440	+60	+2.2%	±0%	+71	日本不動産研究所
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,475	1,880	5.7%	+404	1,451	1,920	5.6%	+468	+40	+2.1%	▲0.1%	+63	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	1,227	1,890	5.2%	+662	1,210	1,960	5.1%	+749	+70	+3.7%	▲0.1%	+86	日本不動産研究所
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,163	2,400	4.3%	+236	2,190	2,520	4.3%	+329	+120	+5.0%	±0%	+92	日本不動産研究所
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,597	4,510	5.5%	+912	3,544	4,720	5.4%	+1,175	+210	+4.7%	▲0.1%	+262	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	21,909	24,700	5.0%	+2,790	22,609	25,800	4.8%	+3,190	+1,100	+4.5%	▲0.2%	+400
C2		東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,673	2,340	4.3%	+666	1,659	2,390	4.2%	+730	+50	+2.1%	▲0.1%	+64	日本土地建物
C3		MZビル	9	08/04/10	3,800	3,323	3,740	5.4%	+416	3,275	3,880	5.2%	+604	+140	+3.7%	▲0.2%	+187	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	4,291	4,690	5.2%	+398	4,245	4,800	5.1%	+554	+110	+2.3%	▲0.1%	+156	日本土地建物
C5		ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,330	9,850	5.2%	+2,519	7,264	10,300	5.1%	+3,035	+450	+4.6%	▲0.1%	+516	日本土地建物
C6		UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,246	5,260	4.9%	+1,013	4,231	5,840	4.4%	+1,608	+580	+11.0%	▲0.5%	+594	日本不動産研究所
C7		四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,089	6,000	4.5%	+910	5,059	6,160	4.4%	+1,100	+160	+2.7%	▲0.1%	+190	日本不動産研究所
C8		ホテルルートイン名古屋今池駅前	19	13/03/25	2,000	1,922	2,770	5.3%	+847	1,889	2,930	5.0%	+1,040	+160	+5.8%	▲0.3%	+193	日本不動産研究所
C9		ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	3,635	3,890	4.3%	+254	3,629	4,050	4.1%	+420	+160	+4.1%	▲0.2%	+165	日本不動産研究所
C10		東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,761	3,000	4.2%	+238	2,746	3,070	4.1%	+323	+70	+2.3%	▲0.1%	+85	大和不動産鑑定

期末評価額③

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第24期末(2015/11/30)				第25期末(2016/5/31)				第25期末と第24期末の比較			鑑定評価機関		
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化率		含み損益 変化額	
														④-②	④/②-1				
ホテル	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,197	2,290	5.3%	+92	2,181	2,350	5.2%	+168	+60	+2.6%	▲0.1%	+76	大和不動産鑑定	
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	778	774	6.3%	▲4	772	797	6.2%	+24	+23	+3.0%	▲0.1%	+29	大和不動産鑑定	
	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	-	-	-	-	20,487	21,700	5.6%	+1,212	-	-	-	-	日本不動産研究所	
	C14	浦和ロイヤルパインズホテル	25	16/04/01	17,500	-	-	-	-	17,776	18,000	5.5%	+223	-	-	-	-	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	1,554	2,170	4.7%	+615	1,528	2,220	4.6%	+691	+50	+2.3%	▲0.1%	+75	谷澤総合鑑定所	
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,537	2,280	4.6%	+742	1,528	2,280	4.6%	+751	±0	±0%	±0%	+8	日本不動産研究所	
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,060	1,270	4.6%	+209	1,049	1,290	4.5%	+240	+20	+1.6%	▲0.1%	+31	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	3,241	4,420	4.9%	+1,178	3,216	4,420	4.9%	+1,203	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所	
	D8	太平洋セメント社宅(晋志野社宅)	2	04/10/26	1,140	1,018	1,230	7.2%	+211	1,009	1,230	7.2%	+220	±0	±0%	±0%	+8	日本不動産研究所	
	D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,600	3,540	5.3%	+939	2,580	3,540	5.3%	+959	±0	±0%	±0%	+20	日本不動産研究所	
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,065	1,470	5.4%	+404	1,047	1,470	5.2%	+422	±0	±0%	▲0.2%	+18	谷澤総合鑑定所	
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	587	661	6.7%	+73	582	661	6.7%	+78	±0	±0%	±0%	+5	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	463	537	5.7%	+73	461	537	5.7%	+75	±0	±0%	±0%	+1	日本不動産研究所	
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	936	1,050	5.6%	+113	931	996	5.6%	+64	▲54	▲5.1%	±0%	▲49	日本不動産研究所	
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	385	498	5.1%	+112	383	471	5.1%	+87	▲27	▲5.4%	±0%	▲24	日本不動産研究所	
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,835	3,290	4.6%	+454	2,807	3,260	4.6%	+452	▲30	▲0.9%	±0%	▲1	日本不動産研究所	
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,310	1,470	5.1%	+159	1,291	1,430	5.0%	+138	▲40	▲2.7%	▲0.1%	▲21	日本不動産研究所	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,107	1,330	4.9%	+222	1,091	1,330	4.9%	+238	±0	±0%	±0%	+16	日本不動産研究所	
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,951	4,190	5.9%	+1,238	2,906	4,200	5.9%	+1,293	+10	+0.2%	±0%	+55	日本不動産研究所	
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,294	1,470	5.0%	+175	1,276	1,500	4.9%	+223	+30	+2.0%	▲0.1%	+48	日本土地建物	
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	10	08/11/11	870	778	864	5.8%	+85	767	880	5.7%	+112	+16	+1.9%	▲0.1%	+27	日本土地建物	
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	839	730	4.9%	▲109	830	744	4.9%	▲86	+14	+1.9%	±0%	+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	1,407	1,680	5.0%	+272	1,388	1,680	5.0%	+291	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所	
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,986	3,540	4.7%	+553	2,962	3,550	4.7%	+587	+10	+0.3%	±0%	+33	日本不動産研究所	
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,958	2,730	5.3%	+771	1,927	2,730	5.3%	+802	±0	±0%	±0%	+30	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	1,407	1,650	4.9%	+242	1,388	1,650	4.9%	+261	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所	
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,312	5,640	4.9%	+327	5,273	5,760	4.8%	+486	+120	+2.1%	▲0.1%	+159	谷澤総合鑑定所	
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,939	3,010	5.4%	+70	2,923	3,010	5.4%	+86	±0	±0%	±0%	+15	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	1,579	2,060	5.9%	+480	1,555	2,130	5.8%	+574	+70	+3.4%	▲0.1%	+94	日本土地建物
		E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,960	5,490	5.5%	+529	4,926	5,490	5.5%	+563	±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	4,177	5,080	6.2%	+902	4,129	5,320	6.1%	+1,190	+240	+4.7%	▲0.1%	+288	日本不動産研究所
E4		ザプレイスオプトウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,561	4,120	5.2%	+558	3,535	4,120	5.2%	+584	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所	
E5		ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	4,233	8,395	9,100	4.9%	+704	4,252	4,778	4.9%	+526	-	-	-	-	日本不動産研究所	
E6		第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	8,059	8,450	4.7%	+390	8,044	8,460	4.7%	+415	+10	+0.1%	±0%	+24	日本不動産研究所	
E7		クオオッタワー	24	15/11/13	5,700	5,938	5,780	3.8%	▲158	5,922	5,920	3.7%	▲2	+140	+2.4%	▲0.1%	+156	谷澤総合鑑定所	
E8		新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,660	2,570	4.9%	▲90	2,662	2,570	4.9%	▲92	±0	±0%	±0%	▲2	日本不動産研究所	
合計					585,094	535,252	603,224	5.0%	+67,971	562,705	643,084	5.0%	+80,378	+10,762	+1.8%	▲0.1%	+11,509		

(※1) 「(B26) 浜松町262ビル」及び「(C1) 新宿ワシントンホテル本館」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日を、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)」、「(A34) ライフ西九条店(敷地)」及び「(A35) ライフ玉造店(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

(※3) 合計の変化額、変化率は今期中に取得(新規、追加)した物件、売却した物件を除いて算出しています。

(※4) 「ロジスティクス東扇島」は、第25期中である2016年2月26日付で、信託受益権の準共有持分49%を売却しています。

物件収支・稼働率①

(単位:千円)	全物件 合計	A1 碑文谷 ショッピング センター	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 芦屋川西 ショッピング マート	A4 レランド ショッピング センター	A5 イオンモール 宇城	A6 天神ルーチェ	A7 ヤマダ電機 テックランド 堺本店	A8 宮前 ショッピング センター	A9 コナミスポーツ 香里ヶ丘	A10 アクティオーレ 南池袋	A11 Tip's町田ビル	A12 ダイエー 宝塚中山店
不動産賃貸事業収益	20,597,440	459,360	263,391	30,000	247,745	312,017	278,245		187,177		85,701	196,529	151,999
賃貸事業収入	19,227,927	459,360	228,081	30,000	202,708	312,017	173,573		157,187		85,695	153,352	151,999
その他賃貸事業収入	1,369,513	-	35,309	-	45,037	-	104,672		29,990		5	43,177	-
不動産賃貸事業費用	8,778,956	128,878	216,545	4,847	149,396	142,520	103,869		97,072		26,706	100,248	58,925
公租公課	1,519,290	35,672	15,312	3,286	11,004	39,625	16,982		11,979		3,200	13,158	19,657
諸経費	3,562,603	7,546	104,399	326	93,739	5,455	54,387		51,143	(注)	9,656	70,043	9,616
外注委託費	1,325,796	4,665	48,024	300	39,204	1,200	19,368	(注)	19,590	(注)	5,256	17,384	1,500
水道光熱費	1,139,849	-	39,101	-	35,035	-	18,657		29,605		-	31,866	-
損害保険料	25,350	740	363	26	269	763	148		210		57	162	383
修繕費	634,981	1,862	6,268	-	17,863	122	6,710		448		1,411	19,748	2,237
その他賃貸事業費用	436,624	277	10,640	-	1,366	3,369	9,502		1,288		2,932	881	5,495
減価償却費	3,697,062	85,658	96,833	1,235	44,652	97,439	32,499		33,949		13,849	17,046	29,650
不動産賃貸事業利益	11,818,484	330,481	46,846	25,152	98,348	169,496	174,376	71,949	90,105	23,984	58,994	96,281	93,074
減価償却費控除前利益 (NOI)	15,515,546	416,140	143,680	26,387	143,001	266,936	206,875	96,968	124,054	50,160	72,844	113,327	122,725
資本的支出額	2,970,462	2,629	17,070	-	47,611	4,896	15,704	-	40,955	-	3,751	7,345	-
稼働率(2016年5月末時点)	98.8%	100.0%	99.8%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	100.0%
修正NOI利回り	5.50%	5.42%	4.23%	6.84%	5.49%	4.80%	6.35%	6.03%	4.66%	4.90%	3.86%	5.51%	5.71%

(単位:千円)	A13 マリコム磯子 (敷地)	A14 アクティオーレ 関内	A15 心齋橋OPA 本館	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)
不動産賃貸事業収益	299,061	57,801	684,354	51,819	49,398	110,400	700,564	224,067		163,532	149,487		
賃貸事業収入	299,061	57,737	683,334	51,819	45,600	98,835	552,322	223,065		143,899	116,744		
その他賃貸事業収入	-	64	1,020	-	3,798	11,564	148,242	1,001		19,633	32,742		
不動産賃貸事業費用	35,425	24,128	149,803	24,275	17,996	37,434	587,029	91,082		74,754	84,052		
公租公課	35,036	3,450	73,481	5,288	2,846	6,748	53,356	24,856		7,148	6,320		
諸経費	389	6,763	17,039	246	11,597	16,413	450,133	17,131	(注)	37,228	42,240	(注)	(注)
外注委託費	288	5,638	3,342	193	2,593	6,311	129,034	1,800		10,413	11,207		
水道光熱費	-	-	-	-	3,572	9,879	110,889	-		11,708	24,132		
損害保険料	101	60	680	53	33	95	845	513		122	106		
修繕費	-	1,020	10,333	-	5,365	111	65,947	2,227		2,946	131		
その他賃貸事業費用	-	45	2,683	-	31	16	143,415	12,589		12,038	6,662		
減価償却費	-	13,914	59,282	18,740	3,552	14,272	83,539	49,094		30,378	35,491		
不動産賃貸事業利益	263,635	33,672	534,551	27,543	31,401	72,965	113,535	132,984	29,462	88,777	65,434	50,241	47,103
減価償却費控除前利益 (NOI)	263,635	47,587	593,833	46,284	34,954	87,238	197,074	182,079	51,845	119,156	100,925	50,241	47,103
資本的支出額	-	2,052	8,769	-	-	-	203,833	14,166	-	349	-	-	-
稼働率(2016年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.42%	3.94%	5.19%	5.30%	4.41%	6.72%	5.58%	7.50%	4.14%	4.67%	6.01%	3.85%	4.37%

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

(単位:千円)	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	商業施設計	B1
	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	天神ロフト ビル	鳴海ショッピング センター(敷地)	ブラッシング ウェーブ江の島	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座ピ ル	UUR天神西通り ビル	Luz湘南辻堂	455上野ビル		T&G浜松町 ビル
不動産賃貸事業収益			288,261		77,797			81,455		289,760	87,457	7,306,067	94,203
賃貸事業収入			265,394		65,677			69,429		224,846	69,728	6,700,154	85,127
その他賃貸事業収入			22,866		12,119			12,025		64,914	17,728	605,913	9,075
不動産賃貸事業費用			136,395		30,757			23,891		176,473	18,621	2,959,895	33,930
公租公課			24,322		4,188			-		-	-	530,247	9,036
諸経費	(注)	(注)	86,386	(注)	19,104	(注)	(注)	18,967	(注)	146,743	16,590	1,321,157	12,050
外注委託費			41,316		5,481			3,958		70,168	3,176	461,929	5,044
水道光熱費			29,864		11,283			2,784		56,078	4,822	419,283	5,893
損害保険料			259		59			50		328	44	8,101	85
修繕費			12,586		2,196			281		1,195	1,645	171,193	1,027
その他賃貸事業費用			2,359		83			11,892		18,973	6,903	260,649	-
減価償却費			25,686		7,464			4,924		29,729	2,031	1,108,491	12,843
不動産賃貸事業利益	572,712	147,149	151,865	152,506	47,040	46,743	51,991	57,564	166,073	113,287	68,835	4,346,171	60,272
減価償却費控除前利益(NOI)	729,879	187,299	177,552	152,506	54,504	46,743	51,991	62,488	172,749	143,016	70,866	5,454,663	73,116
資本的支出額	-	-	58,742	-	3,638	-	-	1,062	-	643	-	433,222	3,297
稼働率(2016年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	79.6%	99.5%	100.0%
修正NOI利回り	5.20%	7.25%	8.14%	4.71%	6.04%	4.97%	5.20%	4.66%	6.02%	6.01%	4.75%	5.31%	6.46%

(単位:千円)	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B14
	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセオン ビル	丸増麴町 ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング	パシフィック マークス新宿 パークサイド	UUR築地ビル	パシフィック マークス月島	パシフィック マークス横浜 イースト
不動産賃貸事業収益	188,194	87,528	82,653	108,515	1,102,377	836,662	275,916	176,328	398,073	323,392	87,473	256,327	221,522
賃貸事業収入	172,597	79,302	77,828	108,515	982,148	836,594	254,571	160,540	392,474	296,453	82,973	224,065	202,430
その他賃貸事業収入	15,597	8,225	4,825	-	120,228	67	21,344	15,788	5,598	26,938	4,500	32,261	19,092
不動産賃貸事業費用	87,576	58,351	46,181	38,073	515,190	330,971	89,556	69,686	114,206	160,466	39,857	107,274	129,296
公租公課	14,438	7,254	13,206	11,040	85,627	50,904	12,606	10,109	40,705	38,033	5,622	19,392	20,756
諸経費	43,249	32,591	21,025	14,970	235,388	112,632	41,848	34,289	41,692	60,257	11,192	54,002	48,309
外注委託費	22,180	11,897	8,305	13,762	95,805	6,000	19,258	17,771	24,369	29,225	4,690	23,235	23,249
水道光熱費	15,581	10,343	7,046	-	114,743	-	21,176	15,588	14,931	26,584	4,740	23,434	20,172
損害保険料	282	122	371	101	1,219	960	236	145	310	385	241	323	348
修繕費	2,183	2,338	3,980	639	19,117	105,670	1,056	287	914	1,907	1,182	5,739	3,803
その他賃貸事業費用	3,021	7,889	1,321	468	4,502	0	119	495	1,166	2,154	337	1,269	735
減価償却費	29,888	18,505	11,950	12,063	194,174	167,434	35,101	25,288	31,808	62,174	23,043	33,879	60,229
不動産賃貸事業利益	100,618	29,177	36,471	70,441	587,187	505,690	186,359	106,641	283,866	162,925	47,616	149,052	92,226
減価償却費控除前利益(NOI)	130,506	47,682	48,421	82,504	781,361	673,125	221,460	131,930	315,674	225,100	70,659	182,931	152,455
資本的支出額	17,417	802	3,167	-	89,534	887,512	2,771	-	2,447	2,631	-	4,324	7,341
稼働率(2016年5月末時点)	95.7%	89.3%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	-	98.9%	86.2%
修正NOI利回り	4.82%	4.57%	4.11%	7.65%	6.49%	6.99%	5.20%	6.27%	4.25%	3.71%	4.32%	6.00%	4.31%

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

物件収支・稼働率③

(単位:千円)	B15	B17	B18	B20	B21	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32
	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 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	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
不動産賃貸事業収益	158,810	118,055	84,372	64,077	57,844	64,986	321,237	223,195	117,819	52,445	95,227	271,812	165,666
賃貸事業収入	132,682	114,114	84,372	56,828	49,613	57,358	294,104	197,909	106,139	45,962	88,395	237,431	146,648
その他賃貸事業収入	26,128	3,941	-	7,249	8,231	7,628	27,133	25,286	11,679	6,483	6,831	34,381	19,017
不動産賃貸事業費用	114,581	33,511	14,509	20,702	33,877	33,378	135,541	94,283	48,322	26,005	26,471	131,812	66,632
公租公課	18,838	9,956	3,733	6,150	5,033	5,438	20,688	14,695	12,084	2,148	5,500	24,983	15,879
諸経費	70,088	13,101	2,508	7,659	18,311	13,548	53,448	45,766	26,824	16,483	14,429	69,234	26,229
外注委託費	29,900	7,370	2,465	3,746	7,583	6,355	21,528	21,794	16,242	4,823	4,198	29,365	10,186
水道光熱費	25,562	4,075	-	3,632	9,444	6,132	26,867	16,484	6,707	5,490	5,774	33,376	13,729
損害保険料	292	84	43	44	91	93	266	157	116	57	51	357	184
修繕費	8,569	1,504	-	216	945	843	3,366	5,767	3,568	1,163	3,564	2,804	1,686
その他賃貸事業費用	5,763	67	-	19	245	123	1,418	1,561	190	4,947	841	3,330	442
減価償却費	25,653	10,453	8,267	6,891	10,532	14,392	61,404	33,822	9,413	7,373	6,541	37,595	24,523
不動産賃貸事業利益	44,228	84,543	69,862	43,375	23,967	31,608	185,696	128,912	69,496	26,440	68,756	139,999	99,033
減価償却費控除前利益 (NOI)	69,882	94,997	78,129	50,267	34,499	46,000	247,100	162,734	78,910	33,813	75,297	177,595	123,557
資本的支出額	56,360	20,944	480	1,631	888	250	8,271	1,802	-	6,639	12,945	22,370	17,777
稼働率(2016年5月末時点)	85.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.1%	100.0%	97.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%
修正NOI利回り	3.56%	5.76%	6.06%	4.54%	6.49%	5.37%	4.98%	4.75%	5.72%	5.81%	6.11%	5.16%	5.39%

(単位:千円)	B33	B34	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	オフィスビル 計	C1
	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂 スクエア	グランスクエア 新栄	グランスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル		新宿ワシントン ホテル本館
不動産賃貸事業収益	98,898	291,566	97,268	63,755	432,640	105,100	99,238	93,999	79,785	76,645	196,131	7,669,750	650,374
賃貸事業収入	90,629	267,314	87,451	57,176	385,323	92,780	90,618	86,087	72,666	71,067	168,478	7,036,778	650,374
その他賃貸事業収入	8,268	24,252	9,816	6,579	47,316	12,320	8,620	7,911	7,119	5,577	27,652	632,972	-
不動産賃貸事業費用	73,246	290,181	50,354	32,454	237,332	44,186	42,474	48,416	41,825	48,448	121,393	3,630,567	322,861
公租公課	11,874	36,635	9,041	4,976	32,795	11,054	5,786	7,761	7,883	7,847	13,003	632,527	86,909
諸経費	28,404	175,929	21,710	18,734	96,012	19,919	24,090	17,326	16,685	27,309	51,455	1,638,713	142,754
外注委託費	10,999	56,150	8,872	7,123	45,924	7,006	8,702	9,419	8,229	9,358	21,995	664,142	24,573
水道光熱費	11,548	38,863	10,480	9,180	41,826	11,566	5,722	7,386	7,156	6,340	26,101	613,690	3,428
損害保険料	174	607	119	68	497	131	81	115	110	97	224	9,204	1,108
修繕費	2,954	37,358	670	1,695	6,461	618	8,182	238	959	10,001	2,803	255,794	112,391
その他賃貸事業費用	2,727	42,948	1,567	665	1,302	596	1,400	166	229	1,511	330	95,881	1,252
減価償却費	32,967	77,617	19,602	8,744	108,524	13,211	12,598	23,328	17,256	13,291	56,935	1,359,326	93,196
不動産賃貸事業利益	25,651	1,385	46,913	31,300	195,308	60,914	56,764	45,582	37,960	28,196	74,737	4,039,183	327,513
減価償却費控除前利益 (NOI)	58,618	79,002	66,516	40,045	303,832	74,126	69,362	68,910	55,216	41,487	131,672	5,398,510	420,710
資本的支出額	24,480	170,698	1,223	816	1,230	-	1,062	-	340	40,485	4,389	1,416,336	1,036,208
稼働率(2016年5月末時点)	95.5%	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	50.0%	100.0%	97.1%	100.0%
修正NOI利回り	4.38%	1.64%	7.41%	8.09%	6.38%	7.04%	6.02%	9.29%	9.03%	3.94%	7.30%	5.40%	3.97%

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

(単位:千円)	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	C13	C14
	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	ホテルルート イン名古屋 今池駅前	ザ・ビー六本木	東横イン川崎 駅前市役所通	東横イン広島 平和大通	東横イン那覇 国際通り 美栄橋駅	ロワジールホテル &スパタワー 那覇	浦和ロイヤル バインズホテル
不動産賃貸事業収益	57,000	133,349	155,415	334,395	178,685	181,167		115,430				422,278	220,707
賃貸事業収入	57,000	132,494	140,968	334,395	178,202	164,443		113,488				421,908	220,707
その他賃貸事業収入	-	854	14,446	-	482	16,724		1,942				370	-
不動産賃貸事業費用	21,134	81,304	74,613	103,511	45,241	68,228		38,979				138,323	63,627
公租公課	5,993	9,765	9,658	15,413	19,733	17,212		13,708				6	-
諸経費	620	22,544	18,474	14,306	7,976	19,479	(注)	8,610	(注)	(注)	(注)	23,020	27,413
外注委託費	540	7,039	6,076	1,020	2,504	6,105		1,080				579	12,085
水道光熱費	-	1,663	12,195	-	-	11,987		1,868				-	-
損害保険料	80	170	184	312	200	204		102				1,065	300
修繕費	-	1,505	18	3,115	5,272	1,182		4,882				13,912	9,295
その他賃貸事業費用	-	12,164	-	9,859	-	-		677				7,463	5,731
減価償却費	14,520	48,994	46,480	73,791	17,531	31,537		16,660				115,296	36,213
不動産賃貸事業利益	35,865	52,045	80,801	230,884	133,443	112,938	39,921	76,451	53,717	46,426	16,671	283,955	157,079
減価償却費控除前利益 (NOI)	50,386	101,039	127,281	304,675	150,975	144,475	73,243	93,111	69,271	62,922	23,160	399,252	193,293
資本的支出額	-	1,144	338	7,618	2,670	1,406	-	11,171	-	-	-	16,530	10,573
稼働率(2016年5月末時点)	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.34%	5.30%	5.38%	7.94%	7.17%	5.74%	7.30%	5.31%	4.56%	5.37%	5.81%	5.88%	6.14%

(単位:千円)	ホテル 計	D1	D4	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15
		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	スカイコート 芝大門	太平洋セメント メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅	アプリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米寮 新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クリオ文京 小石川
不動産賃貸事業収益	2,691,854	67,679	60,560	32,400	124,080	51,960		52,693		16,848	37,122	16,359	100,044
賃貸事業収入	2,657,032	63,934	60,560	32,400	124,080	51,960		52,523		16,848	37,122	16,359	96,000
その他賃貸事業収入	34,821	3,744	-	-	-	-		169		-	-	-	4,043
不動産賃貸事業費用	1,044,137	43,403	13,039	13,193	35,470	13,571		29,878		3,142	8,883	4,192	49,781
公租公課	185,856	2,682	3,930	1,724	8,701	4,066		4,790		1,320	2,469	1,319	5,098
諸経費	292,197	14,823	680	364	1,456	625	(注)	6,913	(注)	193	455	288	15,847
外注委託費	68,230	7,821	604	324	1,236	513		2,054		168	396	174	7,015
水道光熱費	31,142	922	-	-	-	-		2,239		-	-	-	21
損害保険料	4,099	80	76	40	220	112		72		25	59	31	116
修繕費	151,576	3,902	-	-	-	-		2,518		-	-	83	7,536
その他賃貸事業費用	37,148	2,097	-	-	-	-		28		-	-	-	1,157
減価償却費	566,082	25,897	8,427	11,104	25,312	8,879		18,174		1,627	5,958	2,583	28,835
不動産賃貸事業利益	1,647,716	24,275	47,520	19,206	88,609	38,388	78,313	22,814	17,355	13,705	28,238	12,166	50,262
減価償却費控除前利益 (NOI)	2,213,799	50,173	55,948	30,310	113,921	47,268	104,127	40,989	22,356	15,333	34,197	14,750	79,098
資本的支出額	1,087,662	-	-	-	-	-	5,544	-	-	-	1,012	552	-
稼働率(2016年5月末時点)	99.6%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%
修正NOI利回り	5.62%	4.95%	6.64%	5.15%	6.44%	8.27%	6.85%	6.40%	7.19%	6.37%	6.37%	6.54%	4.98%

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

物件収支・稼働率⑤

(単位:千円)	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	住居計
	グランルージュ業	グランルージュ業Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路寺番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条プレミア タワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木	
不動産賃貸事業収益	45,125	38,509	167,937	45,563	33,247	25,651	52,347	118,068	106,459	51,119	189,784	93,436	1,664,841
賃貸事業収入	44,973	38,509	161,553	45,504	33,247	25,170	52,347	110,726	100,947	48,886	183,164	93,436	1,628,100
その他賃貸事業収入	152	-	6,383	58	-	481	-	7,341	5,512	2,232	6,619	-	36,741
不動産賃貸事業費用	26,466	19,313	89,413	25,457	17,236	18,509	27,744	53,294	61,487	31,036	78,803	16,496	721,992
公租公課	3,146	2,631	10,073	3,015	3,960	1,582	3,963	5,760	7,722	3,476	10,666	-	102,148
諸経費	4,696	242	30,894	4,142	2,022	8,491	4,925	23,310	22,919	8,662	27,444	936	181,654
外注委託費	2,144	-	9,257	2,790	1,958	3,217	3,876	12,873	9,662	3,789	13,650	780	85,132
水道光熱費	227	-	3,175	956	-	757	-	2,091	6,295	673	1,616	-	18,976
損害保険料	81	65	196	65	63	47	88	164	164	67	259	156	2,503
修繕費	2,110	173	4,594	328	-	389	960	5,647	3,895	2,264	8,829	-	43,481
その他賃貸事業費用	131	3	13,670	-	-	4,080	-	2,533	2,901	1,867	3,086	-	31,559
減価償却費	18,624	16,439	48,444	18,299	11,253	8,436	18,855	24,223	30,844	18,897	40,692	15,559	438,188
不動産賃貸事業利益	18,659	19,196	78,524	20,105	16,010	7,142	24,602	64,773	44,972	20,082	110,981	76,940	942,849
減価償却費控除前利益 (NOI)	37,283	35,636	126,968	38,405	27,264	15,578	43,457	88,996	75,817	38,980	151,674	92,499	1,381,038
資本的支出額	-	-	3,372	-	-	-	-	472	-	-	1,624	-	12,579
稼働率(2016年5月末時点)	89.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	94.7%	84.9%	86.5%	97.5%	100.0%	97.5%
修正NOI利回り	4.74%	5.47%	7.36%	5.20%	6.25%	3.45%	5.52%	6.12%	7.38%	5.63%	5.87%	6.24%	6.09%

(単位:千円)	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	その他計
	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 オプトウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2MT有明 センタービル	クオーツタワー	新習志野物流 センター	
不動産賃貸事業収益			276,387						1,264,926
賃貸事業収入			242,685						1,205,861
その他賃貸事業収入			33,701						59,065
不動産賃貸事業費用			142,797						422,363
公租公課			18,715						68,510
諸経費	(注)	(注)	73,858	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	128,880
外注委託費			29,272						46,362
水道光熱費			37,969						56,755
損害保険料			377						1,441
修繕費			1,907						12,935
その他賃貸事業費用			4,331						11,386
減価償却費			50,224						224,972
不動産賃貸事業利益	36,760	116,500	133,589	82,995	125,653	189,610	103,024	54,427	842,562
減価償却費控除前利益 (NOI)	61,523	149,844	183,813	109,392	168,846	208,301	119,290	66,522	1,067,534
資本的支出額	-	-	2,109	-	-	3,890	-	14,661	20,662
稼働率(2016年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.99%	6.07%	8.83%	6.23%	7.96%	5.19%	3.87%	4.53%	5.97%

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

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
商業施設	A1	碑文谷ショッピングセンター	東京23区	東京都目黒区	15,300	2.6%	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	1.2%	10,368.45	29,250.71	13,611.24	10	1期	2003年12月22日
	A3	芦屋川西ショッピングモール	地方 (その他)	兵庫県芦屋市	769	0.1%	3,455.30	1,488.28	1,558.80	6	1期	2003年12月22日
	A4	レランドショッピングセンター	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.9%	5,198.20	12,944.65	12,968.84	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	1.9%	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	1.1%	1,138.66	5,393.09	4,194.68	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	0.9%	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	0.3%	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	0.6%	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	0.7%	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	0.7%	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	1.2%	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	0.4%	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	3.9%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	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	0.4%	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	1.2%	82,314.45	54,689.28	41,766.68	9	15期	2010年12月1日
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方 (その他)	愛知県尾張旭市	4,840	0.8%	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	0.4%	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	0.9%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011年6月15日
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.6%	749.42	4,452.39	3,927.49	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	0.4%	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	4.8%	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	0.9%	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	0.7%	1,947.80	10,594.19	7,730.09	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	6,460	1.1%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014年4月8日
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,449.00	3,471.69	3,155.64	14	22期	2014年8月29日
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015年3月2日
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015年3月2日
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015年6月30日
	A37	UUR天神西通りビル	地方 (福岡)	福岡県福岡市	5,500	0.9%	466.76	1,486.52	1,564.70	2	24期	2015年7月15日
A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.7%	3,658.25	17,889.43	10,454.22	14	24期	2015年9月30日	
A39	455上野ビル	東京23区	東京都台東区	3,000	0.5%	159.59	1,234.99	1,167.63	12	25期	2015年12月4日	
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.4%	453.81	3,296.58	2,420.85	12	1期	2003年12月26日
	B2	SK名古屋ビルディング	地方 (名古屋)	愛知県名古屋	5,400	0.9%	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	2,080	0.4%	1,358.91	6,079.35	4,934.39	1	1期	2003年12月26日
	B4	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	703.24	5,218.55	2,578.84	11	1期	2004年3月29日
	B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.4%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004年3月30日
	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	2.4%	7,265.79	58,882.64	27,828.96	7	3期	2004年12月2日

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	3.3%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.9%	—	—	22,214.65	—	9期	2008年2月18日
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.5%	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	0.7%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009年12月25日
	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	2.5%	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	2.1%	3,201.80	19,802.22	10,971.90	14.8	15期	2010年12月1日
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.0%	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	1.2%	2,525.41	15,387.49	10,732.11	15	15期	2010年12月1日
	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	0.7%	2,876.94	15,017.17	8,743.05	11	15期	2010年12月1日
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.6%	1,328.93	4,795.06	3,438.23	14	15期	2010年12月1日
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010年12月1日
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.4%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010年12月1日
	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,060	0.2%	1,040.76	7,511.49	2,445.10	17	15期	2010年12月1日
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	475.00	4,141.89	3,110.72	16	15期	2010年12月1日
	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.7%	1,183.52	10,694.91	7,382.14	17	15期	2010年12月1日
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.2%	1,401.61	8,331.90	6,183.89	14	15期	2010年12月1日
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.5%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010年12月1日
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	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	0.4%	257.87	2,038.70	1,723.03	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	1.2%	2,053.30	16,142.54	11,039.44	10	15期	2010年12月1日
	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方 (大阪)	大阪府大阪市	4,570	0.8%	1,284.23	9,596.62	7,623.57	12	15期	2010年12月1日
	B33	名古屋錦シティビル	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	2,670	0.5%	1,342.54	8,219.53	5,609.97	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	1.6%	3,929.31	33,316.53	20,005.03	9	15期	2010年12月1日
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方 (その他)	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,727.65	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	1.6%	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	4,558.77	13	18期	2012年8月29日
B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.4%	488.93	3,227.62	2,233.57	16	18期	2012年11月27日	
B40	グランスクエア新栄	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,480	0.3%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014年2月28日	
B41	グランスクエア名駅南	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014年2月28日	
B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.4%	727.86	3,781.22	2,831.94	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	0.6%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014年6月13日	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.6%	6,215.31	59,985.37	53,363.11	9	1期	2003年12月22日
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	地方 (大阪)	大阪府大阪市	9,721	1.7%	—	—	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	0.3%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005年2月18日
	C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.7%	1,304.44	7,708.88	6,670.21	13	9期	2008年4月10日
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.8%	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	1.3%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011年10月25日
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.7%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011年12月26日
	C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.9%	1,264.94	7,884.53	7,550.16	13	19期	2013年3月18日
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	2,000	0.3%	1,045.37	5,735.24	5,880.69	12	19期	2013年3月25日	

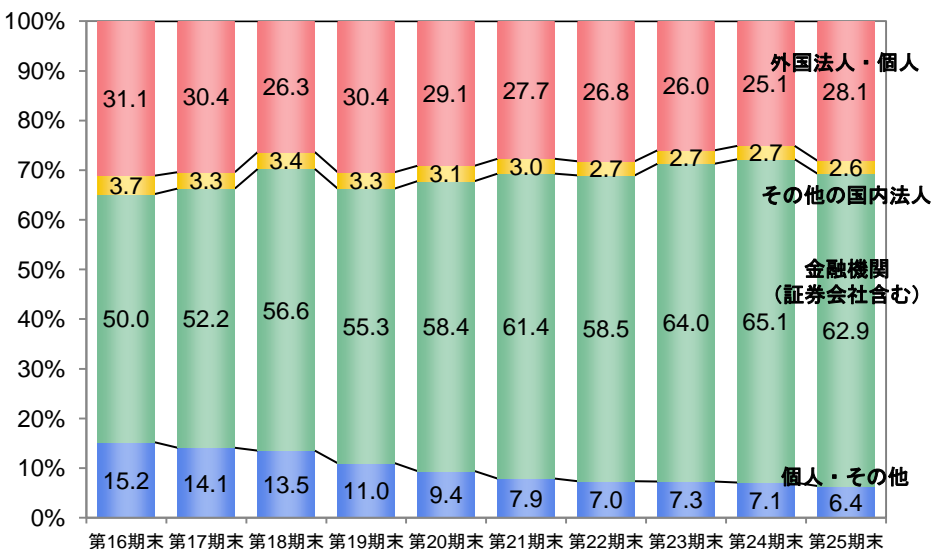
用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
ホテル	C9	ザ・ビー六本木	都心6区	東京都港区	3,500	0.6%	482.37	3,138.82	2,710.90	12	21期	2014年5月1日
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.5%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015年8月31日
	C11	東横イン広島平和大通	地方 (その他)	広島県広島市	2,113	0.4%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015年8月31日
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	地方 (その他)	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015年8月31日
	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	地方 (その他)	沖縄県那覇市	20,000	3.4%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	①7②6	25期	2016年2月5日
C14	浦和ロイヤルバインズホテル	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	3.0%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10	25期	2016年4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	0.3%	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	0.6%	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	0.5%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005年4月13日
	D10	UURコート札幌北三条	地方 (その他)	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006年3月16日
	D11	UURコート千葉蘇我	首都圏地域	千葉県千葉市	620	0.1%	1,990.13	2,931.14	2,931.14	14	5期	2006年2月8日
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏地域	東京都東久留米市	480	0.1%	2,635.52	1,397.61	1,397.61	10	5期	2006年2月8日
	D13	南山コート1号館	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,070	0.2%	2,423.12	3,551.60	3,576.74	12	5期	2006年3月30日
	D14	南山コート2号館	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006年3月30日
	D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	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	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007年12月26日
	D18	MA仙台ビル	地方 (その他)	宮城県仙台市	3,440	0.6%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008年9月24日
	D19	UURコート名古屋名駅	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	地方 (その他)	北海道札幌市	870	0.1%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008年11月11日
	D21	パークサイト泉	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	900	0.2%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008年11月21日
	D22	UURコート大阪十三本町	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,570	0.3%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009年2月26日
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.5%	924.27	6,890.13	5,460.39	14.8	16期	2011年6月15日
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方 (その他)	北海道札幌市	2,050	0.4%	1,077.92	10,224.31	7,817.12	1	18期	2012年6月28日	
D25	グランルージュ中之島南	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013年6月25日	
D26	グレンパーク梅田北	地方 (大阪)	大阪府大阪市	5,150	0.9%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014年8月29日	
D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.5%	6,132.03	9,885.83	9,885.83	11	24期	2015年9月18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	0.8%	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	0.7%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013年11月1日
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.6%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014年5月1日
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	4,233	0.7%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014年10月2日
	E6	第1・第2MT有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.4%	8,307.00	22,917.94	23,934.32	①12②13	22期	2014年11月25日
	E7	クオーツタワー	都心6区	東京都渋谷区	5,700	1.0%	354.27	2,720.38	2,940.22	7	24期	2015年11月13日
	E8	新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015年8月7日
	E9	川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.3%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016年6月17日
合計					583,014	100.0%	774,031.36	1,418,243.47	1,336,426.75	7.97		

(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として2016年5月31日時点(但し、「川越物流センター」のみ取得日(2016年6月17日)時点)の数値を記載しています。

(注2) 「C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇」及び「E6 第1・第2MT有明センタービル」の「PML」は、本館/第1MT有明センタービルを①、別館/第2MT有明センタービルを②としてそれぞれの値を記載しています。

(注3) 合計欄に記載の「PML」は、第25期末時点のポートフォリオ全体に係るPML値を表します。この中に「川越物流センター」のPMLは反映されていません。

所有者別割合の推移



第25期末：発行済投資口数 2,751,376口、総投資主数 22,704名
 第24期末：発行済投資口数 2,751,376口、総投資主数 24,726名

主要投資主 (第25期末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	691,908	25.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	243,016	8.8%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	178,853	6.5%
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	135,908	4.9%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	106,957	3.9%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	71,307	2.6%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	51,507	1.9%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	37,087	1.3%
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	28,675	1.0%
10	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	28,492	1.0%
11	株式会社中国銀行	28,410	1.0%
12	JPモルガン証券株式会社	25,314	0.9%
13	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	24,753	0.9%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	23,423	0.9%
15	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	19,376	0.7%
合計		1,694,986	61.6%

投資口価格と売買高の推移 (注1~3)



(注1) 出所：QUICK (注2) 2003年12月22日～2016年7月8日のUURの投資口価格及び売買高です。
 (注3) 本投資口分割に関連し、2010年11月25日 (東京証券取引所における本投資口分割前の投資口価格による最終取引日) 以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。



5 Appendix

環境方針

本投資法人は、企業の社会的な責任を自覚し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献します。

- 1.省エネ・温暖化対策
資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により低炭素社会の実現に努めます。
- 2.環境負荷の低減
低炭素に加え、節水、リデュース（廃棄物の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再資源化）等、環境負荷の低減と循環型社会の実現に努めます。
- 3.環境関連法令等の遵守
環境に関連する諸法令・規則等を遵守し、環境保全に努めます。
- 4.環境コミュニケーションの推進
環境への取り組み状況等、環境関連情報の開示に努め、社会とのコミュニケーションを通じて、様々なステークホルダーの皆様との連携と協働に努めます。
- 5.環境教育・啓発
環境についての教育・啓発を行い、環境意識の向上に努めます。

サステナビリティ目標

本投資法人は、サステナビリティに関する目標を以下の通り定めています。

温室効果ガス排出量が相当程度大きいとされる大規模施設の所有者として、所有する施設でのエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出される「エネルギー原単位」を、5年間平均で年1%削減することを目標としている。削減するための具体的な方策としては、空調更新による高効率化、照明等更新時の高効率機器の採用等を、施設の状態に応じて適用していく方針である。

DBJ Green Building認証の取得

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

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



GRESB 調査における「Green Star」評価取得



「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（持続可能性）配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。
本投資法人は、2012年度から毎年継続してGRESB調査に参加しており、2015年度の調査において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。この評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。

「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、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」及び「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

評価A★★★★（5物件）

- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B34 パシフィックマークス江坂



■ JRAの運用・コンプライアンス体制

JRAは、コンプライアンスの不徹底が、金融商品市場に対する投資者の信頼を揺るがし、またUUR及びJRAの経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けており、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令等遵守状況の管理）を行っています。JRAの意思決定機関として、取締役会の下にインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会が位置しており、それぞれ独立性を保ちながらJRAにおけるコンプライアンス上の問題、監査、リスク管理等に取り組み、また、利益相反取引の抑止・是正に努めています。

【インベストメント委員会】

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

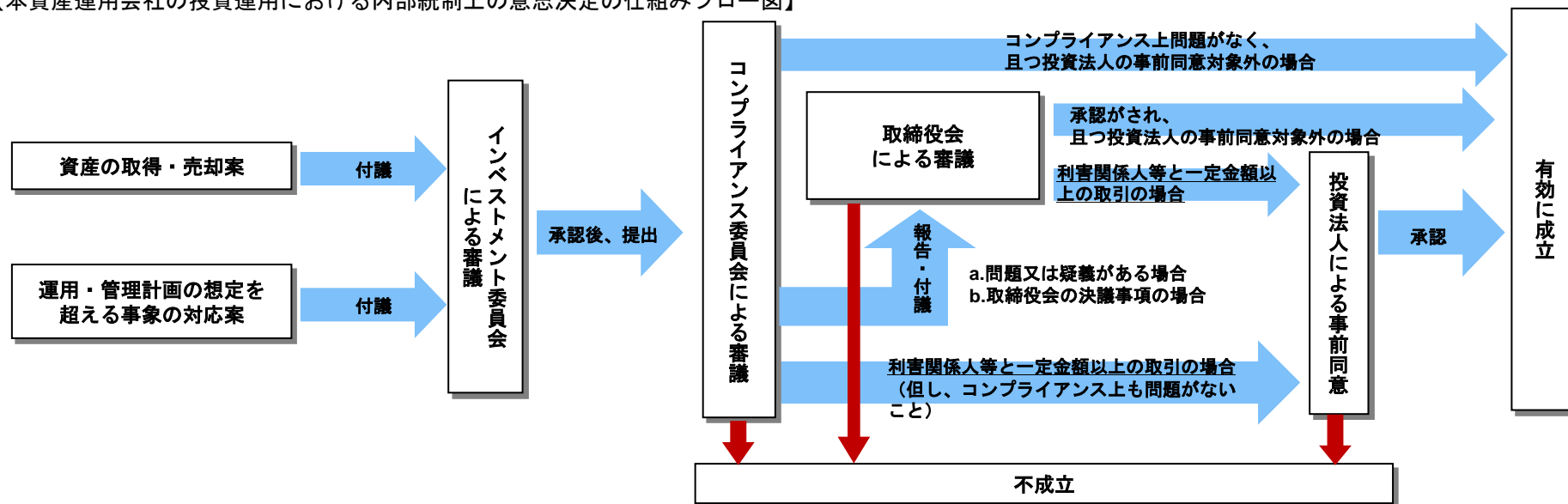
【コンプライアンス委員会】

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

また、JRA独自の利益相反対策ルールとして、インベストメント委員会規程の付随規程「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定めており、UURとJRAスポンサー関係者の中での取引等の制限を規定しています。

JRAの資産の取得・売却等に係る内部統制上の意思決定の手続き・フロー図は以下のとおりです。

【本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組みフロー図】



MEMO



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。