

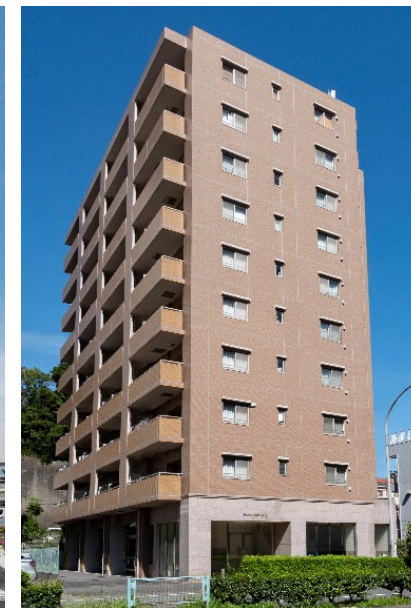


ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

第38期（2022年11月期） 決算説明資料

2022年6月1日～2022年11月30日

「参考資料」は「補足資料」として本紙巻末に別冊をご用意しています。



2023年1月

証券コード：8960

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



目次

1 決算概要

- 決算トピックス p.3
- 「実態利益」の着実な成長及び売却益・内部留保活用による安定分配 p.4

2 決算・業績予想

- 第38期1口当たり分配金（主な差異要因） p.7
- 第38期決算概要 p.8
- 第39期・第40期1口当たり分配金予想（主な差異要因） p.9
- 第39期・第40期業績予想 p.10
- 今後の取組み p.11

3 資産運用戦略

3-1 外部成長

- 新規取得物件：第38期 p.14
- 新規取得物件：第39期 p.15
- 開発物件の取組み及び進捗 p.16
- 資産入替え p.17
- 外部成長の軌跡 p.18

3-2 内部成長

- 資産運用状況 ホテル p.21
- 資産運用状況 商業施設 p.23
- 資産運用状況 オフィス p.24
- ハンズオン・マネジメント p.25

3-3 ポートフォリオ・サマリー

- ポートフォリオの構成 p.29
- ポートフォリオ収益力 p.30
- 継続保有物件における月額賃料（契約ベース） p.31

3-4 財務運営

- 財務状況 p.33
- 内部留保の活用方針 p.36

3-5 ESGに関する取組み

- 外部評価・保証 p.38
- 賛同しているイニシアティブ p.39
- 重要課題（マテリアリティ）への対応 p.40
- 気候変動緩和への取組み p.41
- 水資源の保全・水質改善 p.42
- 地域コミュニティへの貢献 p.43

用語の定義集

p.45

1 決算概要

第38期（2022年11月期）決算

（単位：億円）

	実績	対前期比	対6ヶ月前予想比
営業収益	244.3	+2.4	+3.6
賃貸事業収益	239.8	+7.7	+3.5
不動産等売却益	4.4	▲5.2	+0.1
賃貸事業利益	125.1	+5.4	+4.3
営業利益	106.2	+0.7	+4.8
当期純利益	96.6	+0.3	+5.2
1口当たり分配金（円/口）	3,144	+32	+44

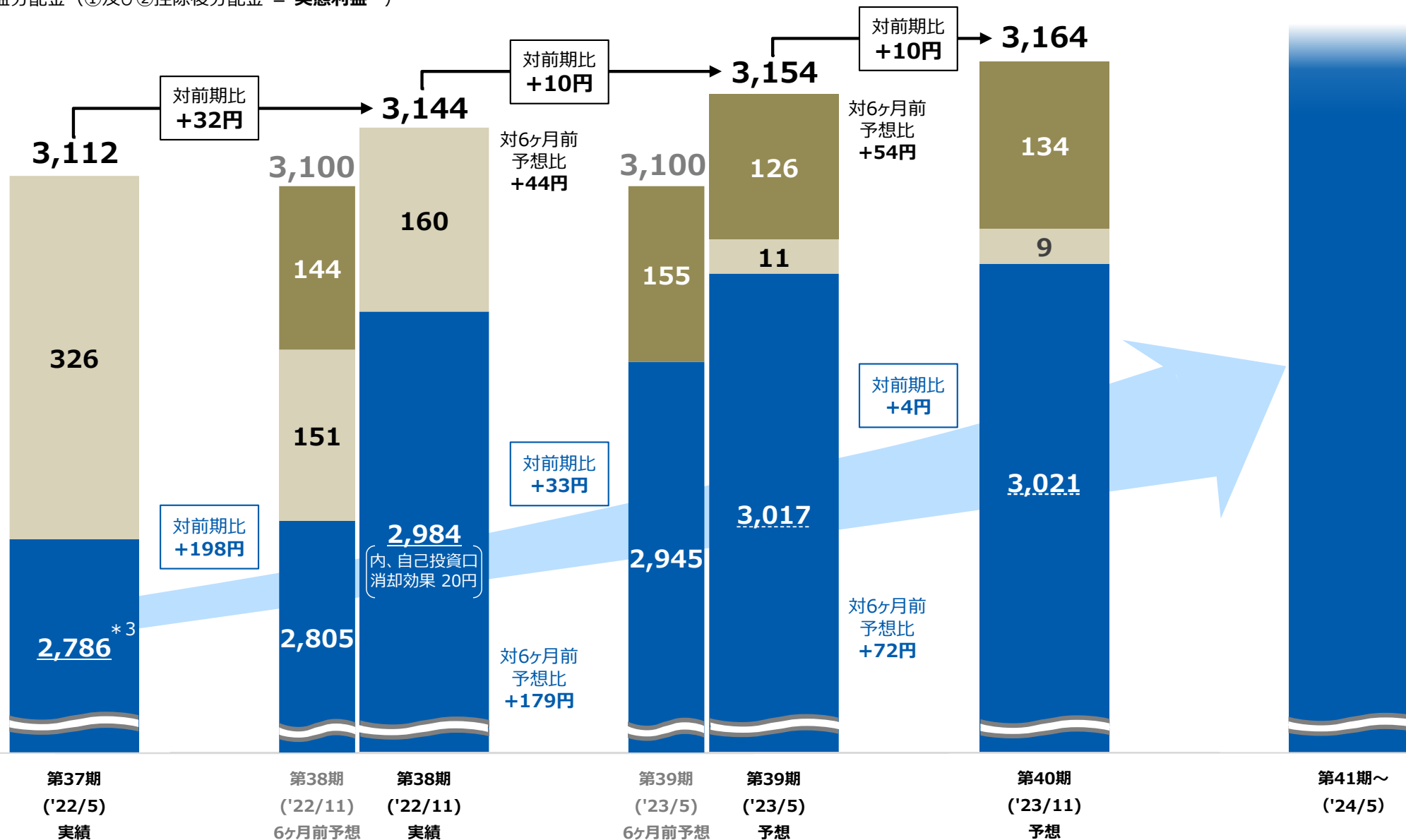
ポートフォリオ収益力の改善と安定に向けた取り組み

外部成長	● スポンサー機能及び情報ネットワークを活用した物件取得	p.14
	● 資産入替えを通じたポートフォリオの質的改善及び売却益の実現	p.17
内部成長	● プロアクティブなリーシングによる収益力の改善・強化	p.26
	● 機動的なバリューアップ・貸付関連工事による稼働率の維持・向上	p.23
財務運営	● 変動金利調達を含む柔軟な資金調達による金融コスト抑制	p.33
	● 中長期的な投資主価値の向上を企図し、自己投資口を取得	p.33
ESG	● MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ開始	p.38
	● MSCI ESG格付け A→AA	p.38

「実態利益」の着実な成長及び売却益・内部留保活用による安定分配

1口当たり分配金（円/口）

- ①内部留保分配金
- ②利益分配金（一過性要因*1）
- ③利益分配金（①及び②控除後分配金 = 実態利益*2）



*1 売却益のうち分配金充当額、テナント解約違約金等。

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

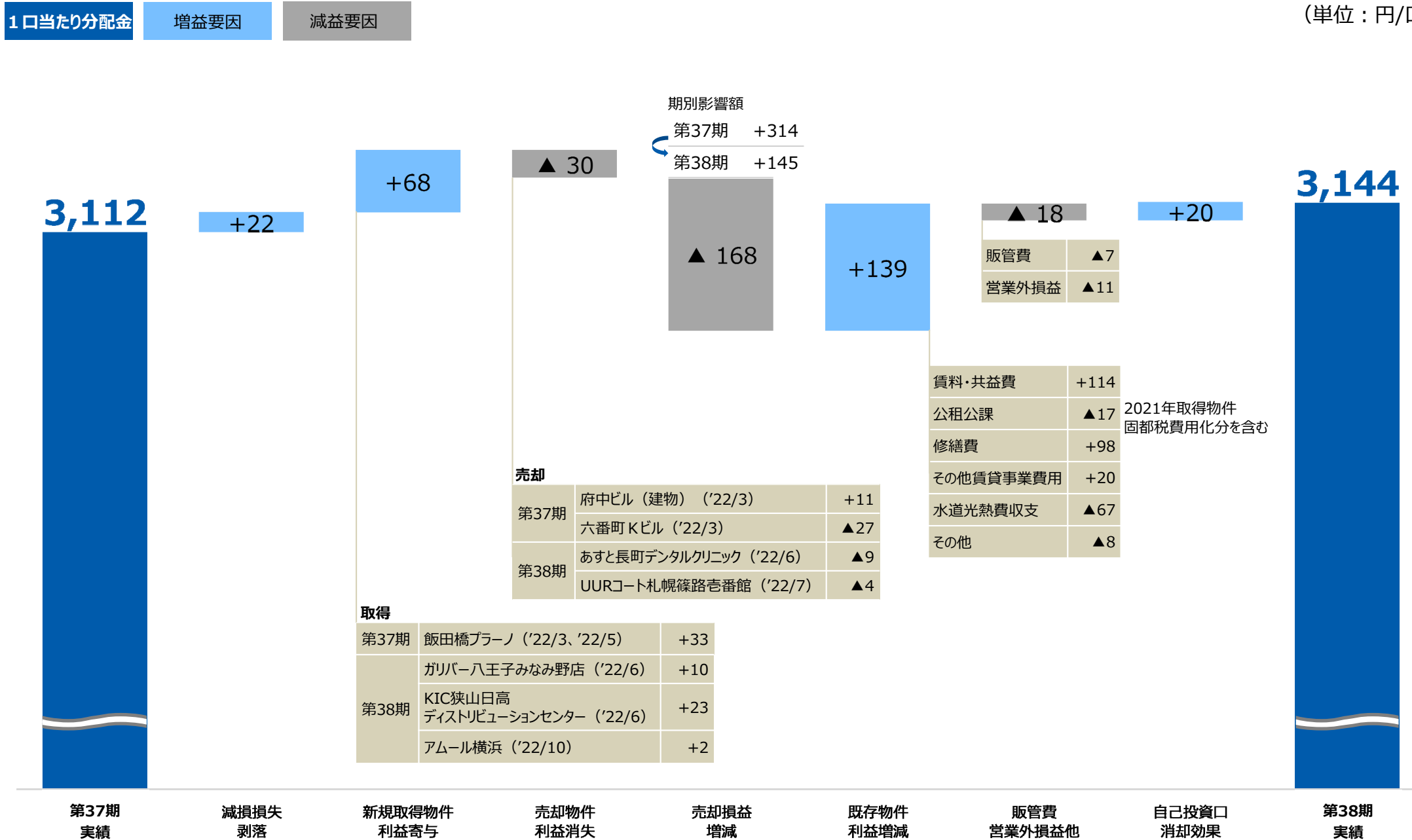
*3 減損損失影響▲22円を含む。

Two columns of horizontal dashed lines for writing.

2 決算・業績予想

第38期1口当たり分配金（主な差異要因）

（単位：円/口）



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

第38期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第37期実績	第38期実績	前期対比 B-A	第38期予想	予想対比 B-C
		A	B		C*	
1	営業収益	24,184	24,433	+249	24,069	+365
2	賃貸事業収益	23,212	23,984	+772	23,630	+354
3	賃貸事業収入	21,524	22,033	+509	21,931	+103
4	賃料・共益費	20,593	21,122	+530	21,021	+102
5	駐車場収入他	931	910	▲20	910	+1
6	その他賃貸事業収入	1,687	1,950	+263	1,699	+252
7	附加使用料	1,319	1,676	+357	1,500	+176
8	賃貸事業一時収入	280	182	▲97	117	+66
9	その他雑収入	88	91	+3	83	+9
10	不動産等売却益	971	449	▲522	439	+11
11	営業費用	13,630	13,806	+176	13,922	▲115
12	賃貸事業費用	11,244	11,467	+223	11,546	▲78
13	公租公課	2,127	2,163	+36	2,163	▲0
14	外注委託費	1,804	1,824	+20	1,816	+9
15	水道光熱費	1,374	1,940	+565	1,817	+123
16	損害保険料	35	37	+2	38	+0
17	修繕費等	1,300	997	▲303	1,142	▲145
18	その他賃貸事業費用	500	436	▲64	486	▲49
19	減価償却費	4,102	4,068	▲33	4,084	▲15
20	減損損失	68	-	▲68	-	-
21	販売費・一般管理費	2,317	2,339	+22	2,376	▲37
22	営業利益	10,553	10,627	+73	10,147	+481
23	賃貸事業利益	11,967	12,516	+549	12,084	+432
24	NOI	(16,069)	(16,585)	(+516)	(16,169)	(+417)
25	営業外収益	28	38	+10	5	+34
26	営業外費用	953	998	+46	1,012	▲13
27	経常利益	9,628	9,666	+38	9,139	+528
28	当期純利益	9,628	9,666	+38	9,139	+528
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,087)	(3,119)	(+32)	(2,930)	(+189)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲1	▲1	▲0	450	▲452
32	分配金総額	9,704	9,741	+37	9,666	+75
33	1口当たり分配金(円/口)	3,112	3,144	+32	3,100	+44
34	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,098,591	▲19,746	3,118,337	▲19,746
35	資本的支出(CAPEX)	2,184	1,950	▲235	2,232	▲281

*2022年7月19日公表値。

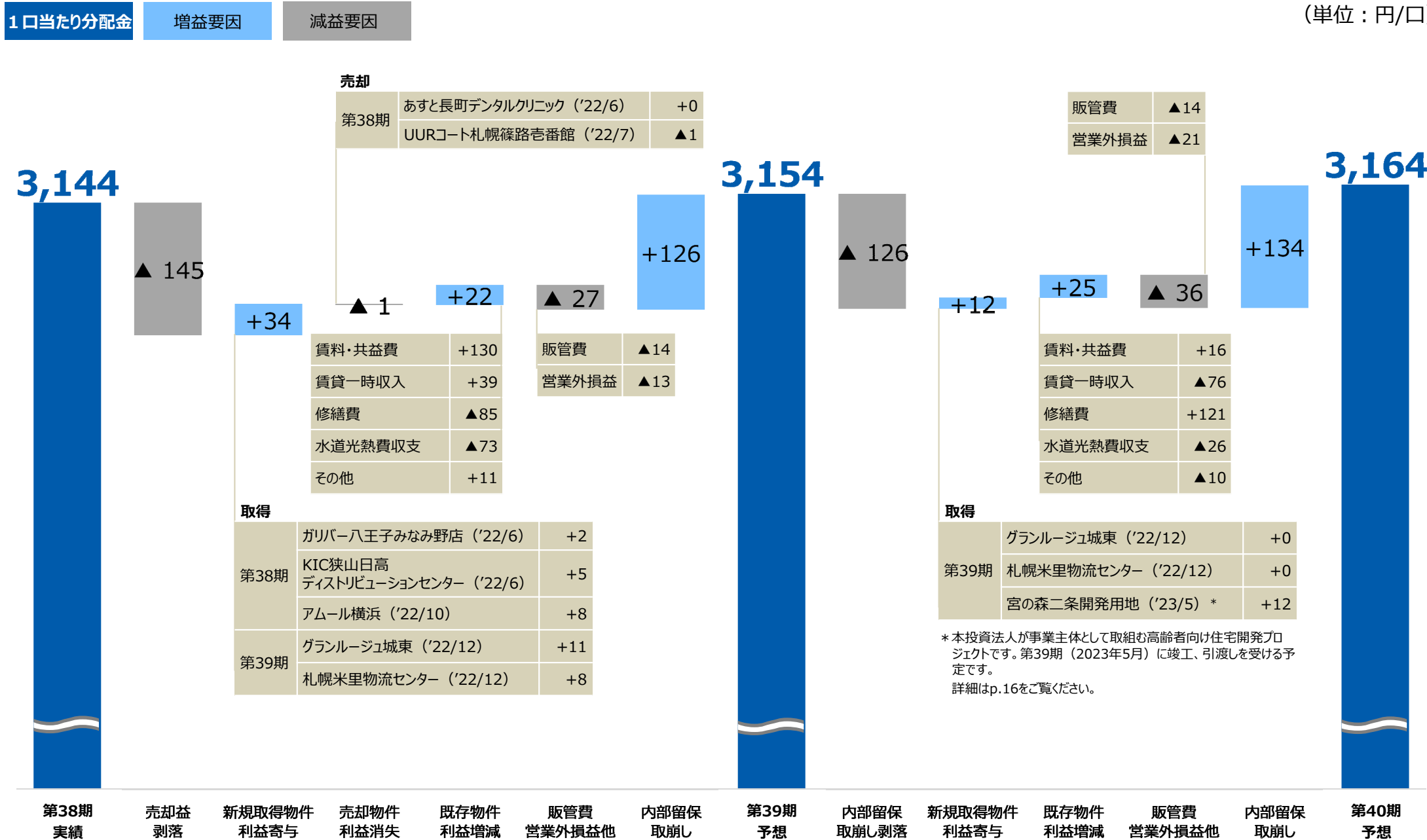
主要差異要因 (符号は利益影響)

第37期実績 → 第38期実績 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		+2.5
新規取得物件収益寄与		+2.6
・第37期取得物件 (通期寄与)		+1.4
・第38期取得物件		+1.2
売却による収益影響		▲6.8
・第37期売却益剥落・第38期売却益計上		▲5.2
・第37期・第38期売却による賃貸事業収益影響		▲1.5
既存物件収益影響		+6.6
・賃料・共益費増		+3.5
・季節・価格変動による附加使用料増		+3.5
・その他 (原状回復収入等の一時収入減 他)		▲0.4
■ 営業費用/営業外損益		▲2.1
・第37期減損損失 (UURコート札幌篠路吉番館) 剥落		+0.7
・第37期・第38期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.5
・第37期・第38期売却による賃貸事業費用減		+0.6
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増		▲5.6
・既存物件 工事見直し等による修繕費減		+3.0
・既存物件 2021年取得物件固都税費用化による公租公課増		▲0.3
・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用減・販管費増)		+0.4
・営業外損益 (不動産等除却損増 他)		▲0.4

第38期予想 → 第38期実績 (B-C)		(単位：億円)
■ 営業収益		+3.7
新規取得物件収益寄与		+0.1
・第37期・第38期取得物件		+0.1
売却による収益影響		+0.1
・第38期売却益計上		+0.1
既存物件収益影響		+3.5
・賃料・共益費増		+0.9
・価格変動による附加使用料増		+1.8
・その他 (原状回復収入等の一時収益増 他)		+0.8
■ 営業費用/営業外損益		+1.6
・第37期・第38期取得物件による賃貸事業費用減		+0.0
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増		▲1.2
・既存物件 工事見直し等による修繕費減		+1.4
・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用・販管費減)		+1.0
・営業外損益 (保険金収入増・支払利息減 他)		+0.5

第39期・第40期1口当たり分配金予想（主な差異要因）

（単位：円/口）



* 本投資法人が事業主体として取組む高齢者向け住宅開発プロジェクトです。第39期（2023年5月）に竣工、引渡しを受ける予定です。詳細はp.16をご覧ください。

注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

(単位：百万円)

No	項目	第38期実績	第39期予想	前期対比	第40期予想	前期対比
		A	B*	B-A	C*	C-B
1	営業収益	24,433	24,613	+179	24,677	+64
2	賃貸事業収益	23,984	24,613	+628	24,677	+64
3	賃貸事業収入	22,033	22,566	+532	22,675	+110
4	賃料・共益費	21,122	21,643	+520	21,750	+107
5	駐車場収入他	910	922	+11	925	+3
6	その他賃貸事業収入	1,950	2,047	+97	2,002	▲45
7	附加使用料	1,676	1,657	▲20	1,847	+191
8	賃貸事業一時収入	182	306	+124	71	▲235
9	その他雑収入	91	84	▲7	83	▲1
10	不動産等売却益	449	-	▲449	-	-
11	営業費用	13,806	14,305	+499	14,298	▲7
12	賃貸事業費用	11,467	11,924	+457	11,872	▲52
13	公租公課	2,163	2,110	▲53	2,145	+35
14	外注委託費	1,824	1,803	▲21	1,889	+86
15	水道光熱費	1,940	2,147	+207	2,419	+272
16	損害保険料	37	37	▲1	38	+1
17	修繕費等	997	1,266	+269	892	▲373
18	その他賃貸事業費用	436	492	+55	428	▲64
19	減価償却費	4,068	4,069	+1	4,062	▲8
20	販売費・一般管理費	2,339	2,381	+42	2,426	+44
21	営業利益	10,627	10,307	▲320	10,379	+72
22	賃貸事業利益	12,516	12,688	+172	12,805	+116
23	NOI	(16,585)	(16,758)	(+172)	(16,867)	(+109)
24	営業外収益	38	2	▲37	2	-
25	営業外費用	998	1,002	+3	1,068	+66
26	経常利益	9,666	9,307	▲360	9,313	+6
27	当期純利益	9,666	9,306	▲360	9,312	+6
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,119)	(3,003)	(▲116)	(3,005)	(+2)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	▲1	389	+391	414	+25
31	分配金総額	9,741	9,772	+31	9,803	+31
32	1口当たり分配金(円/口)	3,144	3,154	+10	3,164	+10
33	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,098,591	-	3,098,591	-
34	資本的支出(CAPEX)	1,950	2,749	+799	2,451	▲298

*2023年1月19日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

第38期実績 → 第39期予想 (B-A) (単位：億円)

■ 営業収益	+1.8
新規取得物件収益寄与	+1.3
・第38期取得物件 (通期寄与)	+0.6
・第39期取得物件	+0.7
売却による収益影響	▲4.6
・第38期売却益剥落	▲4.5
・第38期売却による賃貸事業収益消失	▲0.1
既存物件収益影響	+5.0
・賃料・共益費増	+4.0
・原状回復収入等の一時収入増	+1.2
・季節・価格変動による附加使用料減	▲0.2
・その他	▲0.0
■ 営業費用/営業外損益	▲5.4
・第38期・第39期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.2
・第38期売却による賃貸事業費用減	+0.0
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増	▲2.1
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲2.6
・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用減、販管費増)	▲0.1
・営業外損益 (第38期保険金収入剥落 他)	▲0.4

第39期予想 → 第40期予想 (C-B) (単位：億円)

■ 営業収益	+0.6
新規取得物件収益寄与	+0.6
・第39期取得物件 (通期寄与)	+0.6
既存物件収益影響	+0.1
・賃料・共益費増	+0.5
・季節・価格変動による附加使用料減	+1.9
・その他 (第39期一時収入剥落 他)	▲2.3
■ 営業費用/営業外損益	▲0.6
・第39期取得物件による賃貸事業費用増 (固都税除く)	▲0.1
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増	▲2.7
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+3.7
・既存物件 2022年取得物件固都税費用化による公租公課増	▲0.4
・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用減、販管費増)	▲0.5
・営業外損益 (支払利息等増)	▲0.7

		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
外部成長		<ul style="list-style-type: none"> ■諸外国では金融引き締め政策が継続。日本の金融緩和政策にも変化が見え始めている中、需給が安定的な国内不動産への国内外投資家の投資意欲は引き続き旺盛。 ■経済活動の本格的な正常化が進み、中長期的な投資活動が徐々に活発化。 ■安定的なリターンが見込める住居や物流施設に加え、リバーサル期待の高い商業施設やホテル、品薄なオフィスビル等、取引利回りは底ばいが継続。 	<ul style="list-style-type: none"> ■従来の投資方針を堅持し、多種多様な用途・地域の不動産を多様な取得手法を駆使しつつ、厳選して取得を検討。 ■将来的に収益性や競争力の低下が懸念される物件については売却を検討。 ■本資産運用会社及びスポンサーの知見や情報ネットワークを駆使し、各種リスクのコントロールを図りながら、投資対象不動産の裾野拡大（開発不動産を含む）を図る。
内部成長	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ■社会課題やニーズの変化に即した店舗運営の見直し、業態変更、施設改装の動きが活発化。テナントの新規出店ニーズも回復傾向。 ■行動制限の解除により外出機会が増加。入国規制緩和による訪日外国人も増加に転じ、小売業の売上に回復の兆し。 ■物価高騰による消費者の生活防衛意識の高まり等、インフレの影響を注視。 	<ul style="list-style-type: none"> ■テナントの売上・業界動向の把握に努め、各施設の収益向上に資するプロアクティブなリーシング及び契約条件協議に注力。 ■集客力及び施設売上の向上を企図したバリューアップ工事及び販売促進の実践。 ■地域コミュニティの発展に繋がるイベントを企画・開催。施設を含む近隣の賑わい創出と地域との共生を両立。
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> ■諸外国における金利上昇、ウクライナ情勢悪化の長期化により、日本でも企業物価指数が上昇。当面の間、オフィス需要は緩やかに推移。 ■中・小規模オフィスでは、テナントの館内増床、拠点見直し、設備改善の動きが堅調。特に地方都市は新規供給が少ない中、高稼働率を維持。 ■リモートワークの浸透や働き方の多様化に伴うオフィスの在り方を見直す動きは一巡。 	<ul style="list-style-type: none"> ■テナントニーズやマーケット環境の変化を捉え、貸主による一部内装工事（セットアップオフィス）、機動的な貸付関連工事、用途変更、業種転換等のプロアクティブなリーシングを実践。 ■省エネルギー型設備への切替え、契約電力会社・契約条件の見直しによるコスト削減を継続。 ■川崎東芝ビル：テナントからの要請に応じ、主要条件維持を前提に契約期間終了日を2028年10月20日に変更（2022年12月23日公表）。
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■国・自治体の旅行支援、入国規制緩和等により、宿泊需要は2022年10月以降大きく改善。一部の宿泊施設では、売上が新型コロナウイルス感染拡大前（対2019年同月期）を超える水準に到達。2023年以降も財源の範囲で旅行支援は継続。 ■料飲部門（レストラン・宴会・婚礼等）の需要は回復基調も、1催行当たりの規模や売上は回復途上。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ビジネス及び観光におけるニーズの変化を踏まえ、国・自治体の旅行支援と関連付けた商品プランの多様化、新サービスの導入等、新たな客室売上向上策を検討。 ■ホテル従業員のマルチタスク化を促進。自動精算機等、無人オペレーションに対応する設備の導入等、需要回復に伴う体制整備が課題。

		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	住居	<ul style="list-style-type: none"> ■賃貸住宅に対する需要は底堅く、稼働率、賃料水準は概ね安定的に推移。 ■リモートワークの浸透や働き方の多様化を機会とする新たな居住者ニーズに注目。 	<ul style="list-style-type: none"> ■貸室及び共用部のバリューアップ工事による競争力の向上。 ■リモートワークニーズに対応し得る共用・共有・空スペースの有効活用。 ■共用部及び貸室内のLED照明への切換えを促進、置き配やシェアサイクル等、環境配慮・付加価値向上に資する設備の導入を検討。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ■物流施設の新規供給は増加傾向にあるものの、Eコマース市場の拡大継続により、賃貸需要は底堅く推移。 ■物流業界では労働力不足に加えて、世界的なエネルギー価格高騰に伴う輸送コスト増が課題。 	<ul style="list-style-type: none"> ■契約更改期にマーケット状況に則して賃料増額交渉に努める。 ■グリーンリース契約を念頭にLED照明設置率の向上、省エネルギー型設備の導入等を促進。 ■太陽光パネルの設置拡大等、再生可能エネルギーの導入を積極的に検討。
財務運営		<ul style="list-style-type: none"> ■地政学リスクやインフレ圧力を要因とした諸外国の金融政策を反映し、市中金利は上昇傾向が継続。また、日本銀行の金融緩和政策の一部縮小の影響により、今後の円金利動向に注視が必要。 ■本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、資金調達環境は安定的。 ■債券発行市場は、今後の金融政策の不透明感から軟調に推移。 	<ul style="list-style-type: none"> ■長期固定金利での調達を基本方針としつつも、比較的低位で安定推移している変動金利での調達も一定程度行い、金融コストの上昇抑制を継続。 ■資金調達方法の多様化の推進。 ■規律ある財務運営の堅持。
ESG		<ul style="list-style-type: none"> ■気候変動や人権をはじめとする環境・社会課題への関心等、非財務情報の開示に対する要請が世界各国で急速に高まる。 ■環境リスクをはじめとするESG課題に対応することが中長期的な企業価値向上に寄与。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ESGに関する情報開示を拡充。透明性やガバナンスを意識したマネジメントを実行し、投資家をはじめとするステークホルダーとの相互理解の深化を図る。 ■運用における付加価値の向上を念頭に、ESG課題の解決に向けた取組みを拡充し、計画的に実行。

3 資産運用戦略

3-1 外部成長

新規取得物件：第38期

国内最大級のターミナル駅に近接。ファミリー層に訴求力を有する住居

D35 アムール横浜 住居

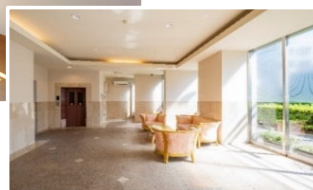
- JRや私鉄等12路線を利用可能な「横浜」駅に近接。駅西口エリアは大規模な商業集積地。
- 徒歩圏内に公園や保育園、小・中・高等学校、スーパーやコンビニが複数所在。
- 3LDK（約62～66㎡/戸）中心の住戸構成。

所在地	神奈川県横浜市
構造・規模	RC 10F
建築時期	2003年3月
取得日	2022年10月31日
取得価格	1,570百万円
想定NOI利回り	4.1%
(想定償却後利回り)	(3.6%)
稼働率*	97.3%

* 2022年11月30日時点。



専有部（リビング）



共用部（エントランス）



広域・地域配送に優れた新築物流施設

E21 KIC狭山日高ディストリビューションセンター その他

所在地	埼玉県日高市
構造・規模	S 4F
建築時期	2022年4月
取得日	2022年6月30日
取得価格	4,450百万円
想定NOI利回り	4.0%
(想定償却後利回り)	(3.5%)
稼働率*	100.0%



* 2022年11月30日時点。



徒歩・車のアクセス利便性に優れた商業施設

A44 ガリバー八王子みなみ野店 商業施設

スポンサー
サポート **ウェア
ハウジング**

所在地	東京都八王子市*1
構造・規模	S 1F
建築時期	2018年8月
取得日	2022年6月30日
取得価格	1,500百万円
想定NOI利回り	4.5%
(想定償却後利回り)	(4.4%)
稼働率*2	100.0%



*1 物件所在地の八王子市東南部（油井地域）人口増加率：2021年は3.1%。「八王子市の人口統計（八王子市）」による。
*2 2022年11月30日時点。

新規取得物件：第39期

大阪市中心部*1へ容易にアクセス可能。幅広いニーズに訴求力を有する住居

D36 グランルージュ城東 住居

- 大阪府で人口密度第2位*2の城東区に所在。徒歩10分圏内にJR、地下鉄、私鉄を含む4路線5駅。
- 1戸当たり約30～60㎡。単身者からファミリー層にまで訴求力を有する住戸構成。
- 周辺には公園や区役所、市立図書館等の公共施設、スーパー、ホームセンター等の生活利便施設が所在。

スポンサー
サポート ウェア
ハウジング



所在地	大阪府大阪市
構造・規模	RC 11F
建築時期	2008年1月
取得日	2022年12月22日
取得価格	1,755百万円
想定NOI利回り	4.6%
(想定償却後利回り)	(4.1%)
稼働率*3	97.3%



専有部 (リビング)

*1 淀屋橋・中之島・難波・京橋・新大阪エリア。
*2 2022年11月時点。 *3 2022年12月1日時点。

道央自動車道「札幌」ICに近接。広域・地域配送に優れた物流施設

E22 札幌米里物流センター その他

- 道央道は札幌市、新千歳空港、苫小牧港を經由し、北海道内の主要都市を南北に結ぶ物流の大動脈。
- 「札幌」IC (インターチェンジ) 経由で札幌都市圏*1、札幌市中心部へのアクセスも良好。
- 天井高6.8m、床荷重約0.6t/㎡～1.4t/㎡、基準柱スパン8.75m×9m、トラックバース13台分を装備。汎用性が高い仕様で、荷主、3PL事業者等、幅広い需要の取込みが可能。

スポンサー
サポート ウェア
ハウジング



所在地	北海道札幌市
構造・規模	S 4F
建築時期	1998年9月
取得日	2022年12月22日
取得価格	1,177百万円
想定NOI利回り	4.9%
(想定償却後利回り)	(4.2%)
稼働率*2	100.0%

*1 札幌市、小樽市、苫小牧市等。 *2 2022年12月1日時点。

開発物件の取組み及び進捗

本投資法人が事業主体として取組む高齢者向け住宅開発プロジェクト

スポンサー
サポート

プロジェクト
マネジメント

E20 宮の森二条開発用地

その他

- スポンサーの機能・ネットワークを活用し、本投資法人が札幌市内の開発用地を取得。需要が増加傾向にある高齢者向け住宅を開発。
- 事業主体として取組む初の開発案件であり、かつ高齢者向け住宅への初の投資。
- 巡航期の想定NOI利回り：5.8%

■ 物件概要

資産の種類	不動産	
所在地	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目35番	
交通	札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅徒歩9分	
敷地面積	1,441.46㎡	
所有形態	所有権	
取得価格	土地価格	370百万円
	建物価格*1	1,033百万円 (想定)
	合計	1,403百万円 (想定)
取得時期	土地	2021年9月
	建物	2023年5月 (予定)

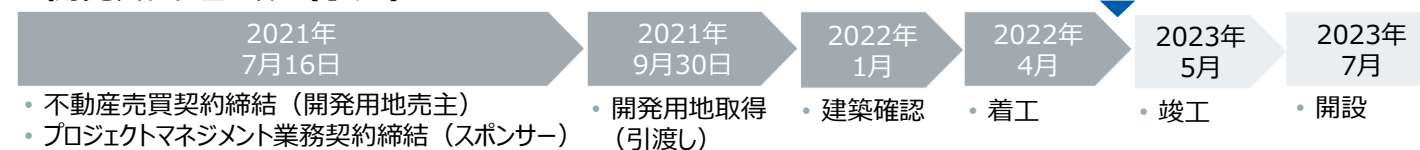
■ 完成後の建物概要 (予定) *2

建物	構造	RC 5F
	建築時期	2023年5月
	建築面積	911.13㎡
	延床面積	3,914.73㎡
	用途	高齢者向け住宅 (62戸)

*1 本建物の建築工事費及び設計費等の想定金額 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。) を記載しており、本建物建築に伴い生じる諸経費等は含みません。

*2 2021年7月15日時点における予定を記載しており、本事業の進捗によっては変更される場合があります。

■ 開発スケジュール (予定)



整地終了後 (2022年4月)



基礎工事 (2022年6月)



全景 (2022年11月)

<宮の森エリア>

- 自然豊かで、円山公園が近接
- 戸建て住宅を中心とする、市内有数の高級住宅街



<完成イメージ>

資産入替え

取得

第38期（2022年11月期）

商業施設 ガリバー八王子みなみ野店
取得価格 1,500百万円

住居 アムール横浜
1,570百万円

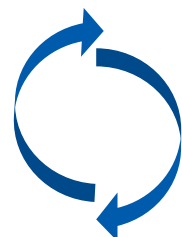
その他 KIC狭山日高
ディストリビューションセンター
4,450百万円

第39期（2023年5月期）

住居 グランルージュ城東
1,755百万円

その他 札幌米里物流センター
1,177百万円

物件数	5物件
取得価格	104.5億円
年間NOI	4.4億円*5
築年数	8年*6



譲渡

第38期（2022年11月期）

その他 あすと長町デンタルクリニック

所在地	宮城県仙台市	譲渡日	2022年6月1日
建築時期	2014年10月	譲渡価格	1,650百万円
取得時期	2016年8月	帳簿価額*2	1,189百万円
取得価格	1,200百万円	売却損益	+444百万円
鑑定評価額*1	1,330百万円		

- 一棟全体をテナント（医療法人グループ）に賃貸（譲渡日時点）。



住居 UURコート札幌篠路壱番館

所在地	北海道札幌市	譲渡日	2022年7月4日
建築時期	2008年9月	譲渡価格	600百万円
取得時期	2008年11月	帳簿価額*2	568百万円
取得価格	870百万円	売却損益	+5百万円
鑑定評価額*1	708百万円		

- メインテナントである札幌市が市営借上住宅*3として入居者に転貸。札幌市は同市方針*4の下、賃貸借契約満了を以て2028年11月に退去。



物件数	2物件
譲渡価格	22.5億円
年間NOI	1.2億円*5
築年数	10年*6

売却益

4.5億円

設備投資額（想定）*7

1.9億円削減

*1 2022年5月31日時点。

*2 譲渡日時点。なお、UURコート札幌篠路壱番館は第37期（2022年5月期）に減損処理により帳簿価額を減額（建物▲38.3百万円、土地▲29.7百万円）。

*3 札幌市が民間の建物所有者から建物を20年の期間で借り上げて提供している市営住宅。

*4 「札幌市住宅マスタープラン2018」

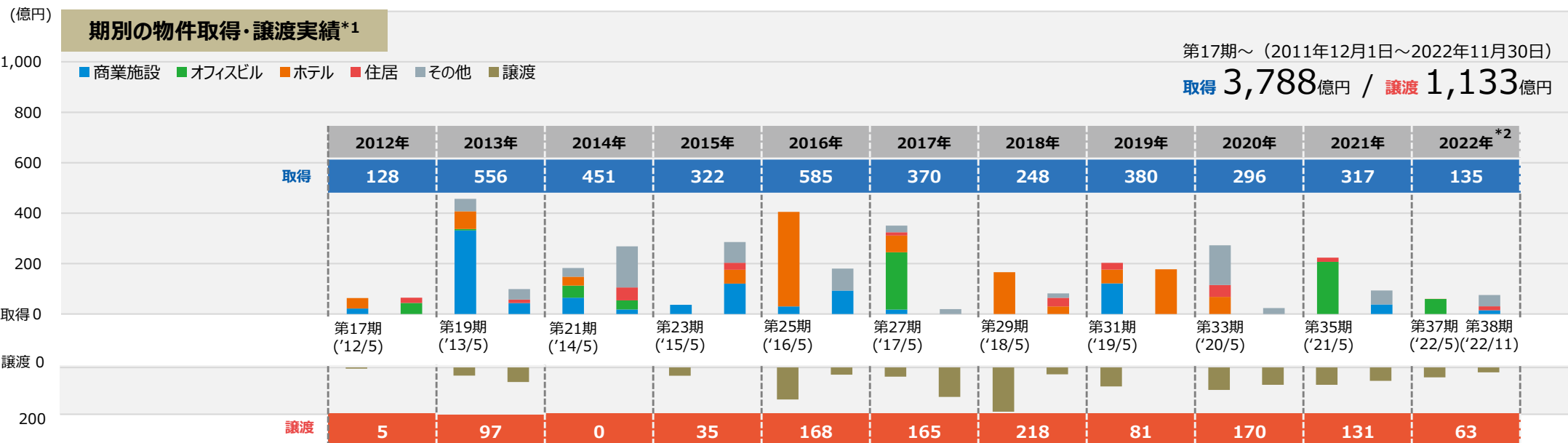
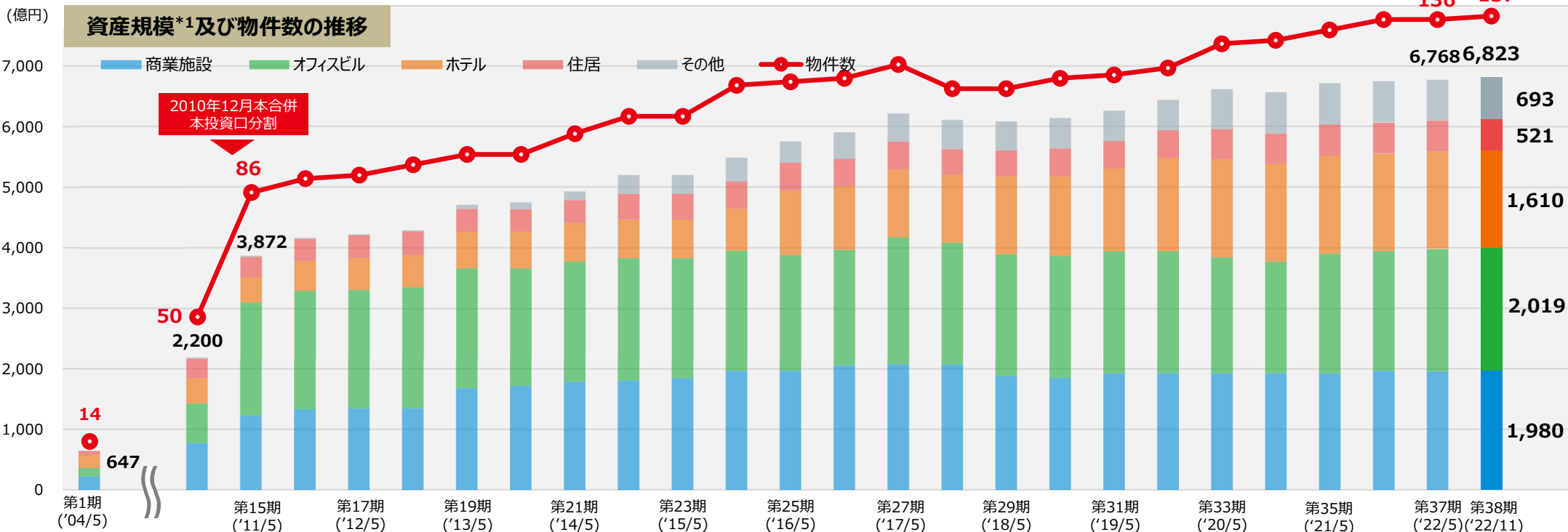
*5 取得物件：取得時から1年の想定額。譲渡物件：譲渡時前過去1年の実績。

*6 2022年11月30日時点。取得物件：取得5物件の取得価格に基づき算出した加重平均値。譲渡物件：譲渡2物件の譲渡価格に基づき算出した加重平均値。

*7 譲渡物件を継続保有する前提で中期的に想定した設備投資額。

外部成長の軌跡

第38期（2022年11月）末時点



*1 価格はいずれも取得価格ベース。

*2 2期分（前年12月1日から当年11月30日まで）を1年とカウントして掲載。

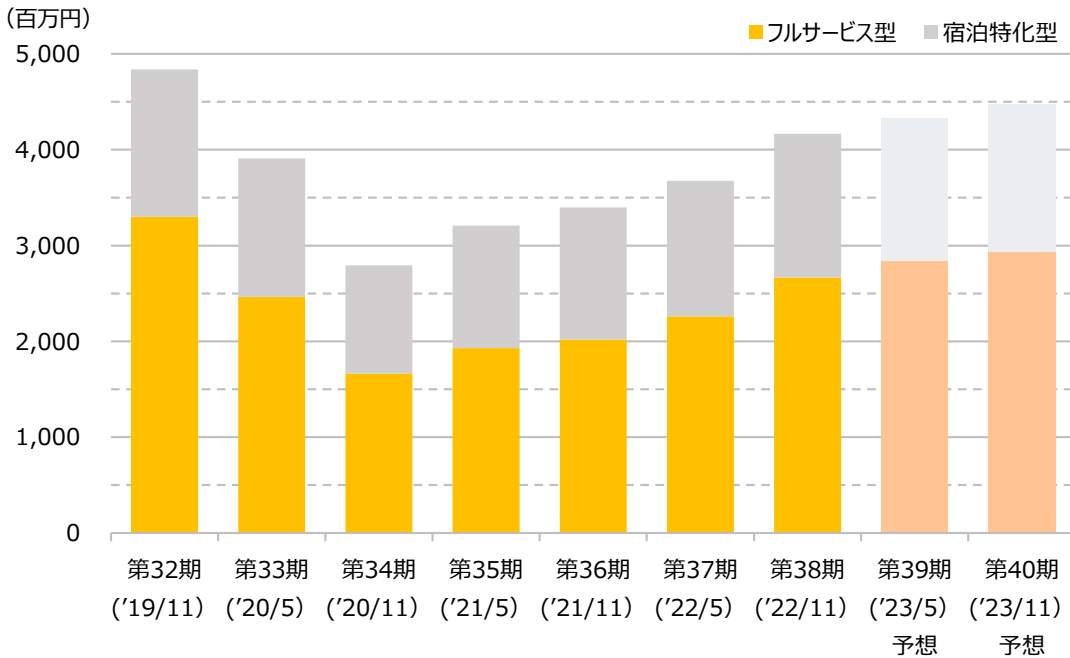
Two columns of horizontal dashed lines for writing.

3 資産運用戦略

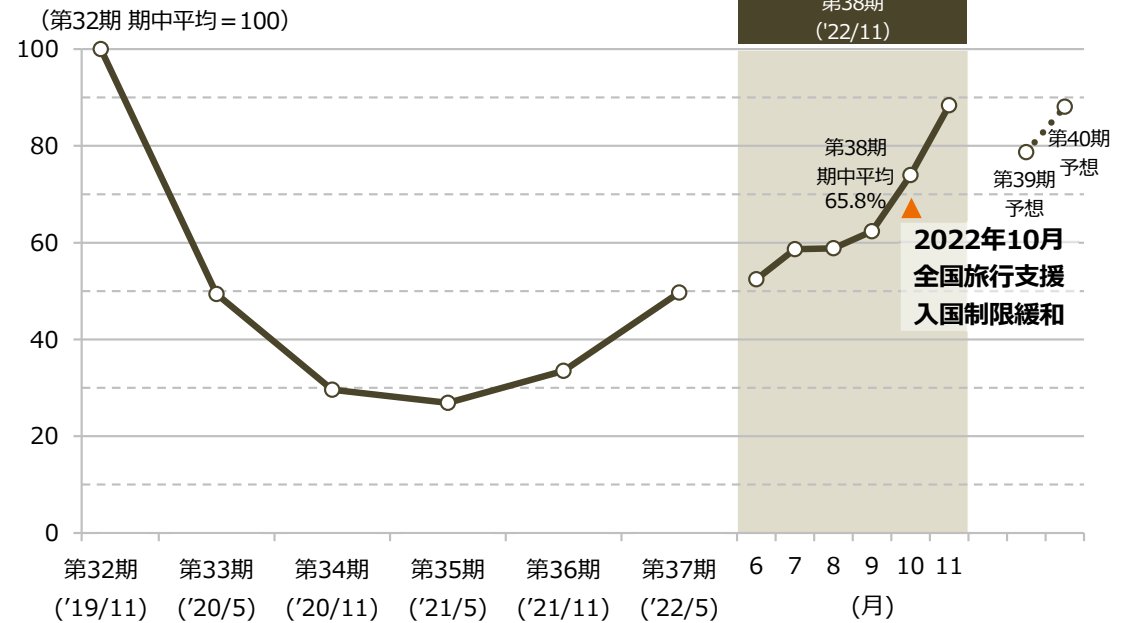
3-2 || 内部成長

資産運用状況 **ホテル**

■ ホテルタイプ別共込賃料*1*2

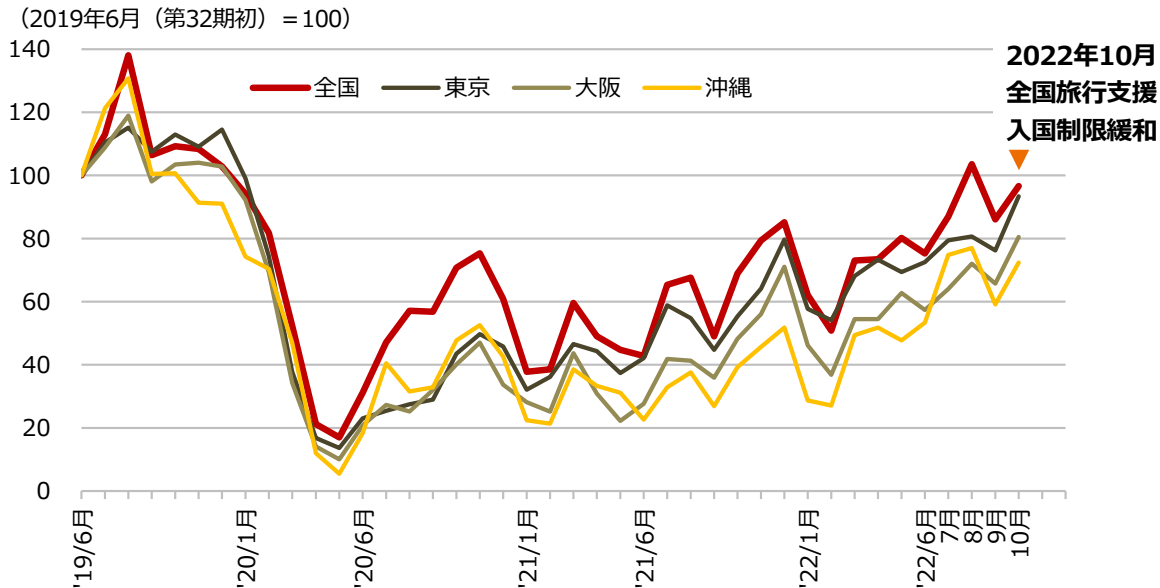


■ RevPAR*2



*1 固定賃料+変動賃料。 *2 「新大阪セントラルタワー」[SS30]のホテル部分の賃料を含む。

■ 延べ宿泊者数



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成。

■ 旅行支援策の概要

	Go To トラベル	全国旅行支援	
		第1弾	第2弾
期間	2020年 7月22日-12月28日	2022年 10月11日-12月27日	2023年 1月10日-
割引率	35%	40%	20%
割引額 上限	宿泊：14,000円 日帰り：7,000円	パッケージ旅行*： 8,000円/泊 上記以外： 5,000円 (日帰り含む)	パッケージ旅行*： 5,000円/泊 上記以外： 3,000円 (日帰り含む)
クーポン	旅行代金の15%	平日：3,000円 休日：1,000円	平日：2,000円 休日：1,000円

* 交通付き旅行商品 (鉄道、バス、タクシー、ハイヤー、航空、フェリー等)。
出典：観光庁ホームページ等に基づき本資産運用会社作成。

資産運用状況 **ホテル**

■ 賃料体系・収益計上基準

(客室数順)

固定賃料：毎月計上。

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

固定賃料型ホテル

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ 新大阪セントラルタワー (新大阪ワシントンホテルプラザ)	ワシントンホテル(株)	491
■ SS30 (仙台国際ホテル)	(株)東武 ホテルマネジメント	234
宿泊特化型		
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	ホスピタリティ オペレーションズ(株)	284
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272
■ MZビル (R&Bホテル八王子)	ワシントンホテル(株)	257
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180
■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)	東急 リゾート&ステイ(株)	148
■ 変なホテル東京 浜松町	H.I.S.ホテル ホールディングス(株)	118
■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(株)東横イン	94
計		2,614

変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料 (GOP歩合)

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ ロワジールホテル&スパタワー那覇 ◎	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	640
■ ホテルヒューイット甲子園 ◎	コアグローバル マネジメント(株)	412
■ ロイヤルパインズホテル浦和 ◎	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	196
宿泊特化型		
■ ホテルJALシティ那覇 ◎	(株)オークラ ニッコー ホテルマネジメント	302
■ コンフォートイン福岡天神 (旧ザ・ビー福岡天神) ○	(株)グリーンズ	125
■ コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木) ○	(株)グリーンズ	114
■ ネストホテル京都四条烏丸* ◎	ネストホテルジャパン(株)	95
計		1,884

* 現オペレーターとの合意解約に基づき2023年3月31日に営業終了（2022年12月16日公表）。新テナントは(株)ロイヤルホテル。詳細はp.25参照。

変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料 (売上歩合)

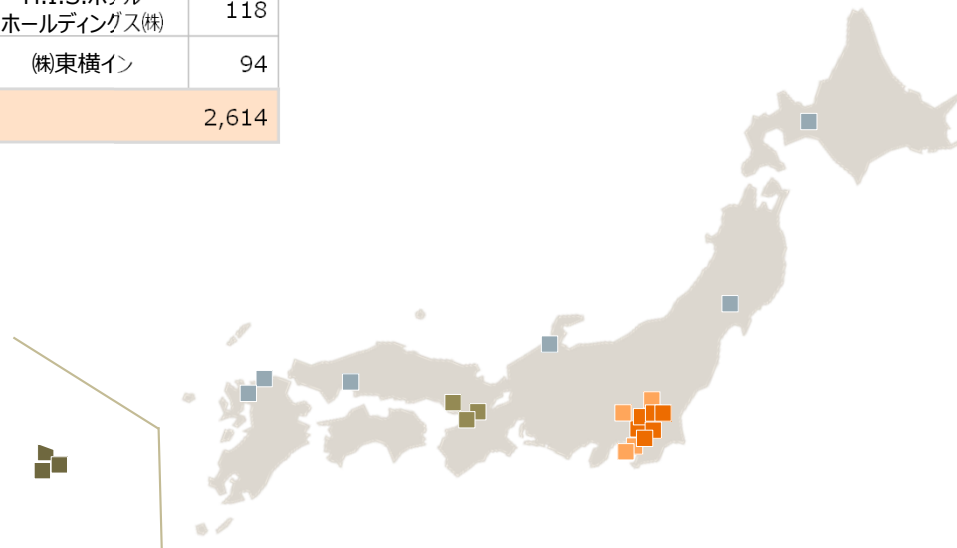
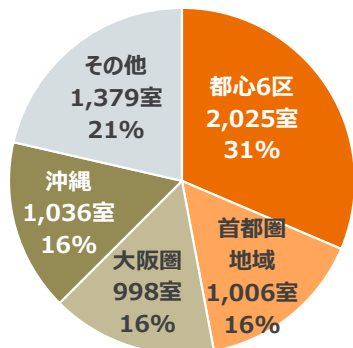
物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ 新宿ワシントンホテル本館 ○	藤田観光(株)	1,280
■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ◎	(株)ロイヤルホテル	295
宿泊特化型		
■ ザ・スクエアホテル金沢 ○	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	186
■ UUR四谷三丁目ビル (ホテルウイングインターナショナルプレミアム東京四谷) ◎	(株)ミナシア	185
計		1,946

■ 都心6区 ■ 首都圏地域 ■ 大阪圏 ■ 沖縄 ■ その他
(地域の定義はp.29参照)

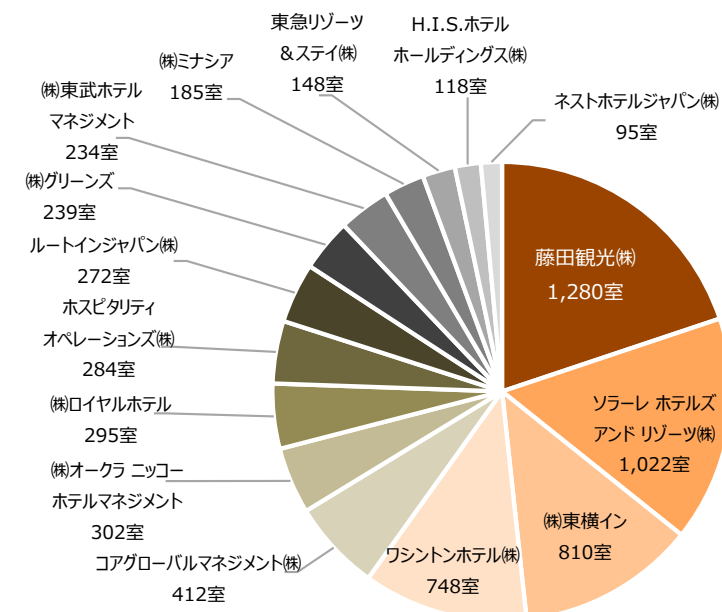
総客室数 6,444室

第38期（2022年11月期）末時点

■ 地域分布 (地域の定義はp.29参照)



■ オペレーター分布 (客室数ベース)

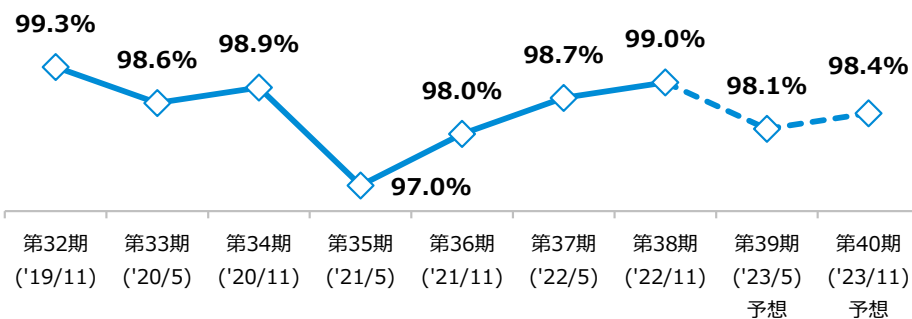


資産運用状況 商業施設

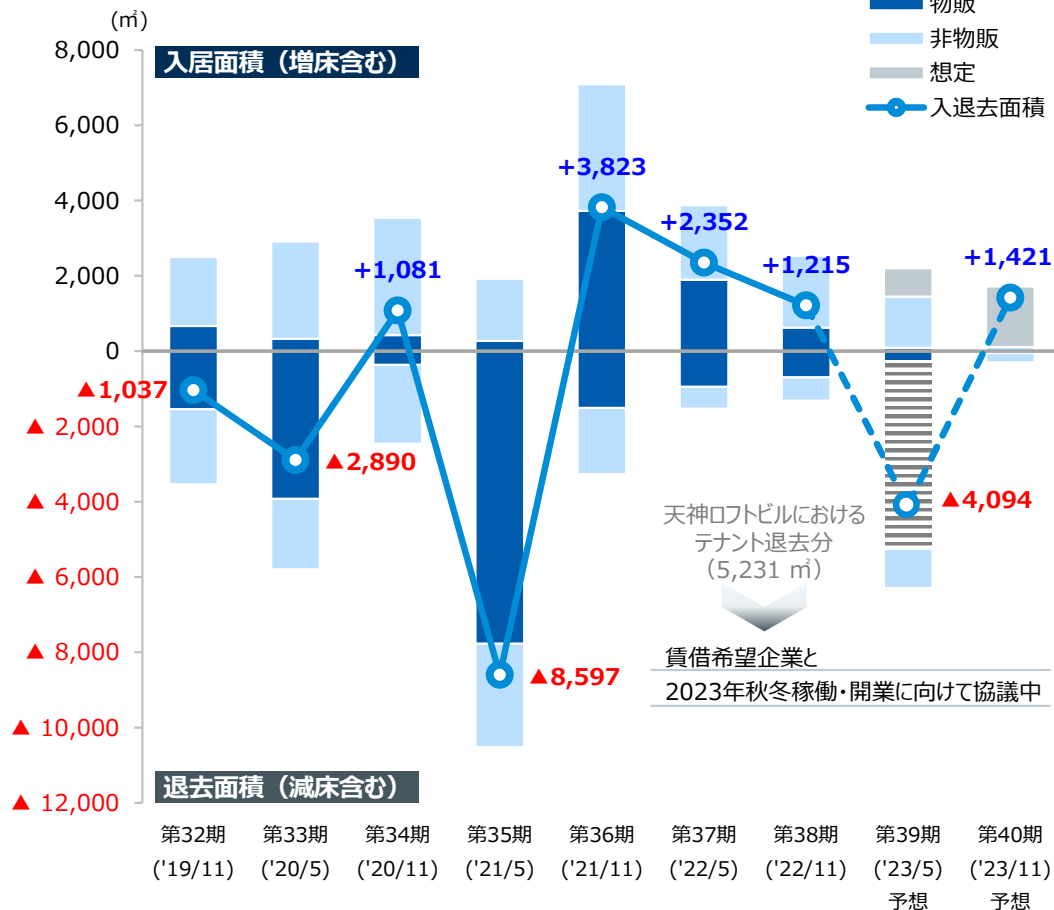
稼働率（期末時点）

賃貸可能面積 **463,792m²**

第38期（2022年11月期）末時点



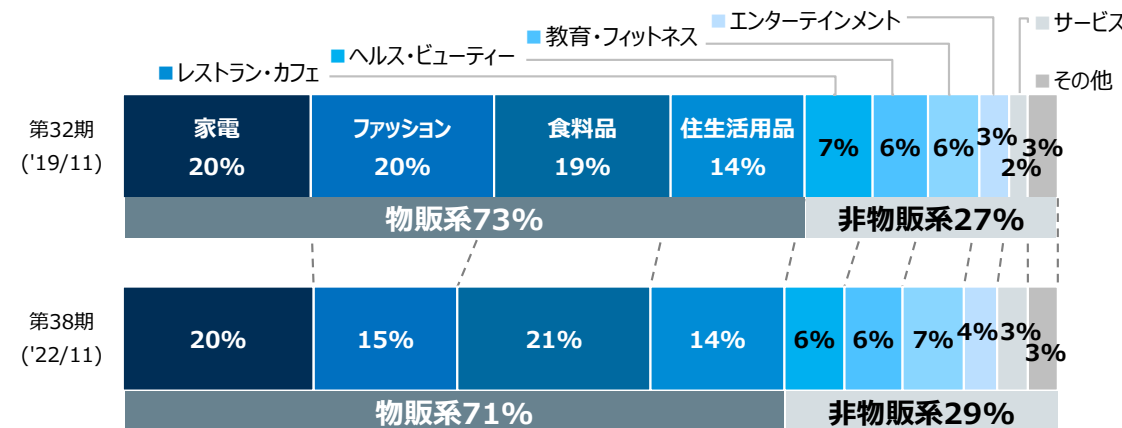
入退去状況（業種別）



テナント業種構成（賃料ベース）

テナント数 **353** 月額共込賃料* **10.0億円**

第38期（2022年11月期）末時点 * 固定賃料のみ。変動賃料は含まない。



機動的なバリューアップ*1・貸付関連工事*2による稼働率の維持・向上

第35期末 **97.0%** → 第38期末 **99.0%**

リテナント戦略

- リニューアル
- 業種転換
- 同業種入替え
- 用途転換

主なリテナント実績

*1 *2

◎ UUR天神西通りビル

○ ジョイパーク泉ヶ丘

○ Tip's町田ビル

○ くるる

○ モラージュ柏

	稼働率*3		入居面積	主なテナント入替え 上：旧テナント業種 下：新テナント業種
	第35期	第38期		
◎ UUR天神西通りビル	0.0%	100.0%	1,053m ²	ファッション 美容雑貨・クリニック
○ ジョイパーク泉ヶ丘	69.3%	98.0%	3,661m ²	ファッション ファッション・クリニックモール
○ Tip's町田ビル	86.1%	100.0%	841m ²	居酒屋 クリニック・回転寿司
○ くるる	90.7%	100.0%	1,094m ²	住生活用品 アミューズメント・回転寿司
○ モラージュ柏	95.7%	99.5%	2,567m ²	ファッション 総合ディスカウントストア

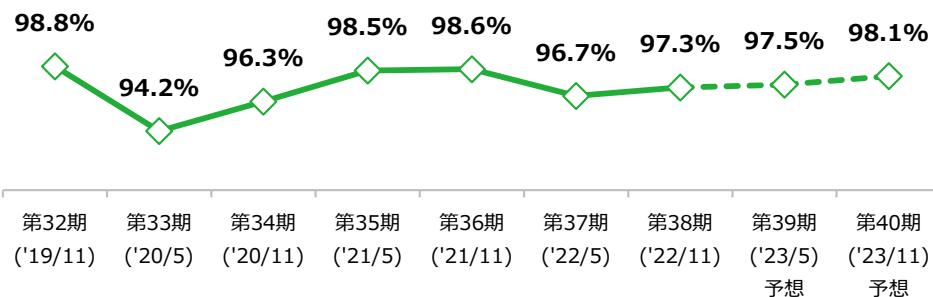
*1 バリューアップ工事 (◎) : フロア形成、ファサード新設、EVI増設等を含む大規模工事。

*2 貸付関連工事 (○) : 原状回復・フロア分割・区画形成等リーシング関連工事。

*3 各期末時点。

資産運用状況 オフィス

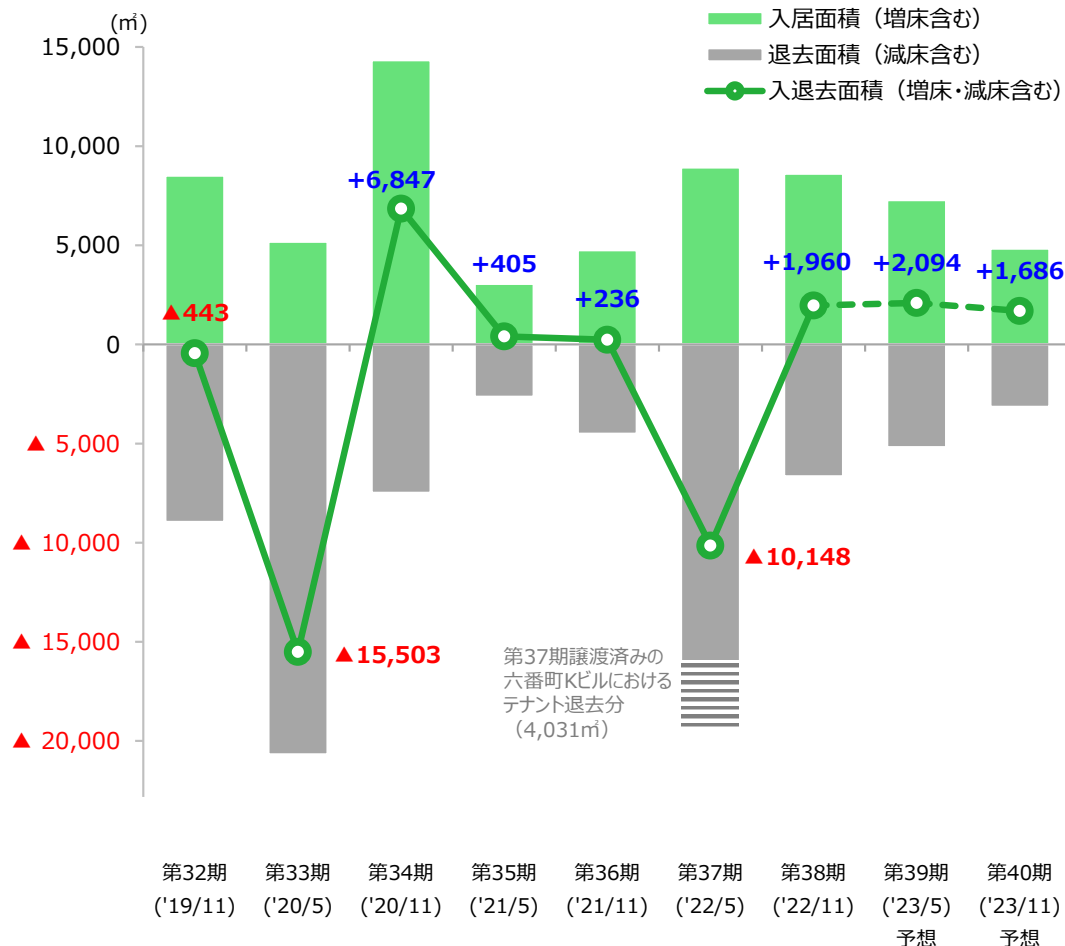
稼働率 (期末時点)



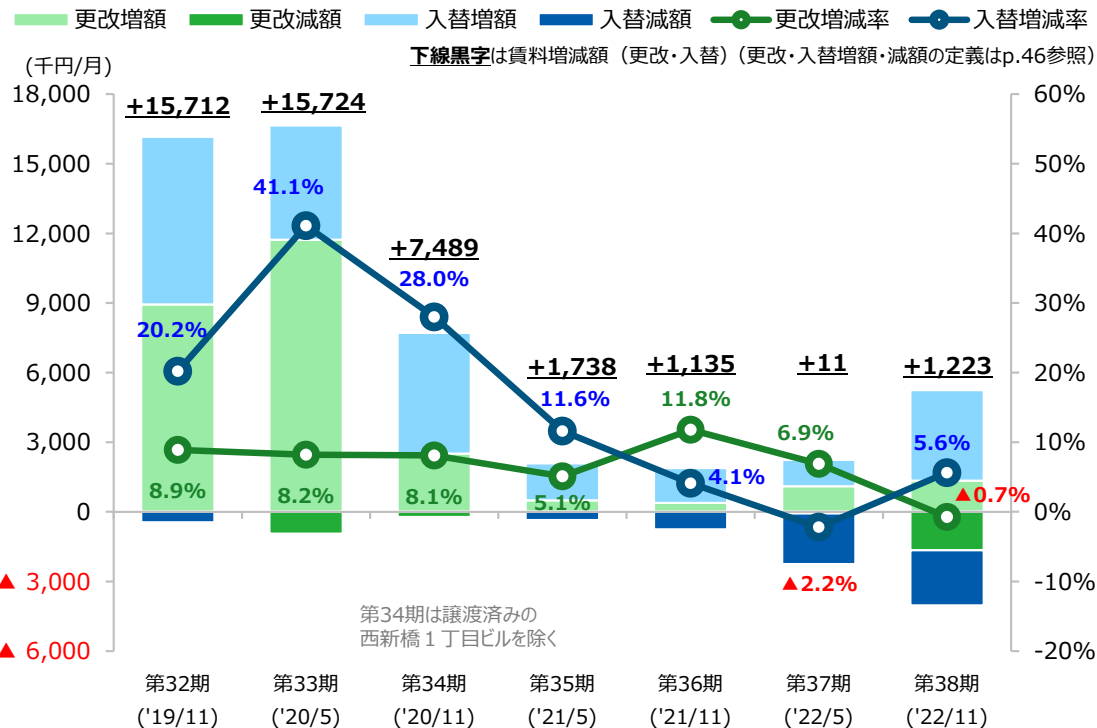
賃貸可能面積 320,566㎡

第38期 (2022年11月期) 末時点

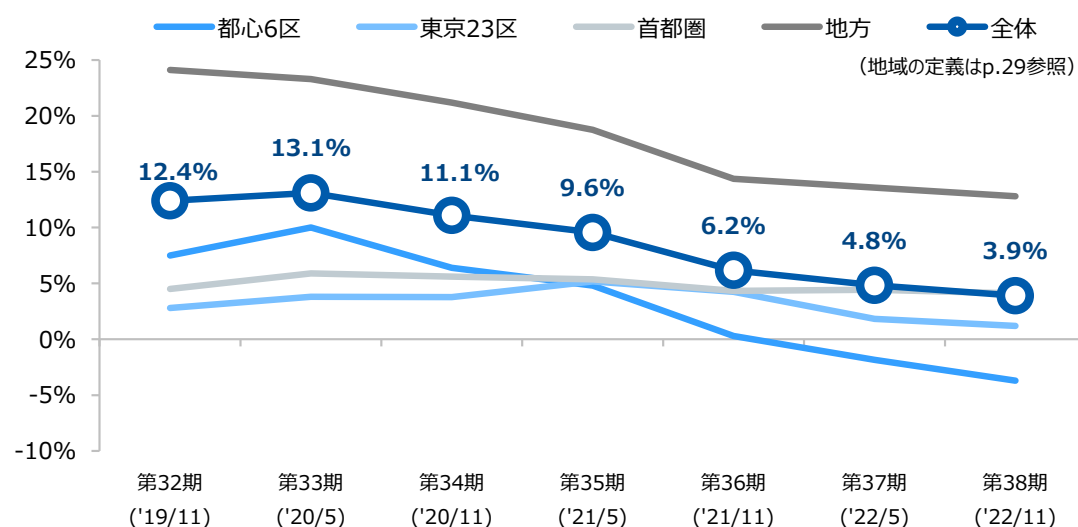
入退去状況



賃料改定状況



賃料ギャップ



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

ハンズオン・マネジメント

安定運用に向けた取組み **ダウンタイムなくテナント入替え** **ホテル**

	新テナント	解約予定の現テナント
物件名称	リーガプレイス京都四条烏丸 (2023年4月1日に名称変更予定)	ネストホテル京都四条烏丸
テナント名	株式会社ロイヤルホテル	ネストホテルジャパン株式会社
年間賃料	固定賃料+変動賃料 固定賃料：非開示 変動賃料：(GOP-固定賃料) × 料率 (非開示)	固定賃料+変動賃料 固定賃料：非開示 変動賃料：GOP × 料率 (非開示) - 固定賃料
その他	契約期間：2023年4月1日～2023年3月31日 開業日：2023年4月 (予定)	解約日：2023年3月31日

リーガプレイス京都四条烏丸
〈外観イメージ〉

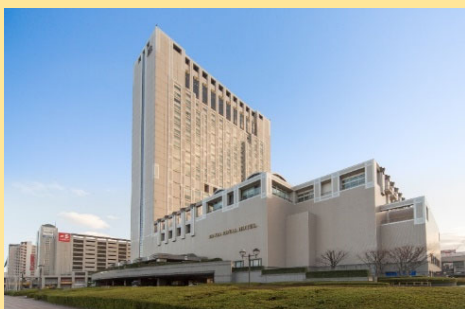


新テナント「株式会社ロイヤルホテル」

- 東京証券取引所スタンダード市場上場のホテルオペレーター。
- リーガロイヤルホテルグループとして国内外で12ホテルを展開。グループのブランド力とネットワークを生かした集客力が強み。
- 京都では既に2軒のホテルを運営。エリアの集客ノウハウを有し、レベニューシェア及びコストコントロールも可能。
 - リーガロイヤルホテル京都 (フルサービス型) 1969年11月開業
 - リーガグラン京都 (宿泊特化型) 2020年 7月開業

本投資法人運用ホテルにおけるリーガロイヤルグループとの取引実績

〈株式会社リーガロイヤルホテル小倉〉



- リーガロイヤルグループの一員である同社は、本投資法人運用中の「**リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity**」のテナント。北九州地区を代表するフルサービス型ホテル「リーガロイヤルホテル小倉」を運営。
- コロナ禍においていち早く感染症対策を駆使したサービスを展開。
- 本投資法人と共に取組んだ大規模リニューアルにより新たな客層を獲得し、安定的な運営を継続。
- 本資産運用会社は同社と当該ホテルの婚礼業務のあり方について意見交換を重ね、婚礼部門の更なる活性化にむけて2022年11月に大手ウェディングプロデューサー企業の株式会社テイクアンドグヴ・ニーズと業務提携。



ハンズオン・マネジメント

プロアクティブなリーシングによる収益力の改善・強化

商業施設

くるる

東京都府中市 賃貸可能面積 12,810㎡

■ 戦略的なテナントミックスの実践による収益安定化・改善

- ▶ 新型コロナウイルス影響下でも出店ニーズのある業種・業態をターゲティング。
- ▶ 社会課題やニーズの変化に則した業種転換・貸付関連工事を機動的に実施し、スピーディーに新たなテナント誘致を実現。
- ▶ 既存テナントと親和性が高く、集客力を有する複数テナントを核として、垂直・水平方向の回遊性を創出。来館者の滞在時間伸長、コト消費が誘発され、館全体で収益が改善。

「テナント構成：館」 注：水色は核テナント。水色下線は新型コロナウイルス影響下（第33期以降）に入居した主なテナント。

5F	映画館	エンターテインメント（市内唯一のシネマコンプレックス）
4F	レストラン&ライフ	レストラン・日用品（stockmart）・シェアオフィス&レンタルスペース、他
3F	ライフ&カルチャー	100円ショップ・子ども家庭支援センター・美容院・歯医者、他
2F	ファッション&グッズ	ファッション・雑貨・カフェ、他
1F	デイリーマーケット&バラエティグッズ	食料品、ドラッグストア、他
B1F	ファミリーファンシティ	アミューズメント（タイトーステーション）・回転寿司（スシロー）、他



第38期（2022年11月期）

▶ 賃貸事業収入

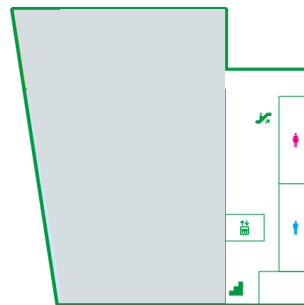
対第32期（2019年11月期）比 **+23%**

▶ 稼働率

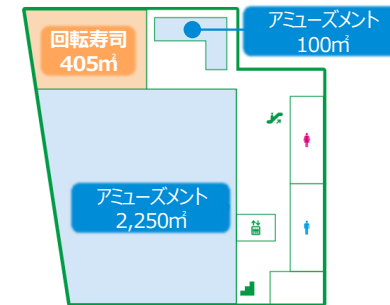
100%

「テナント構成：フロア」

B1F



出店ニーズを踏まえ、貸付関連工事実施



商業施設

アルポーレ神宮前 東京都渋谷区 1F・2F 313㎡

■ 情報ネットワークを活かし、ダウンタイム1カ月でリテナント



▶ 業種転換

ファッション ➔ 教育

▶ 月額賃料 **+40%**

対リテナント前比

ホテル

リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity 福岡県北九州市 2F 2,311㎡

■ ペDESTリアンデッキ経由で駅直結の立地を活かし、まとまったニーズを獲得



▶ 用途転換

商業（家電） ➔ オフィス

▶ 月額賃料 **+63%**

対リテナント前比

ハンズオン・マネジメント

プロアクティブなリーシングによる収益力の改善・強化

オフィスビル ■ 稼働率重視のリーシング方針で6ヶ月前予想を上回るリテナントを実現。オフィスポートフォリオ全体は賃料増額を継続。

既存テナント（契約更改）

- ・マーケットやテナント業界の動向を分析し、既存テナントと契約条件を協議。
- ・各物件の運営状況を踏まえつつ、柔軟な対応により空室リスクを抑制。

新規テナント（入替え）

- ・プロパティ・マネージャーとの連携を通じて、ダウンタイム抑制も念頭に新規テナントと契約条件を協議。
- ・従前賃料を上回る成約も獲得。

《オフィスポートフォリオ》

第38期
稼働率
対6ヶ月前予想比
+0.6ポイント
月額賃料
対更改前・入替前比
+1.8%
+1,223千円

《主な賃料増額事例》

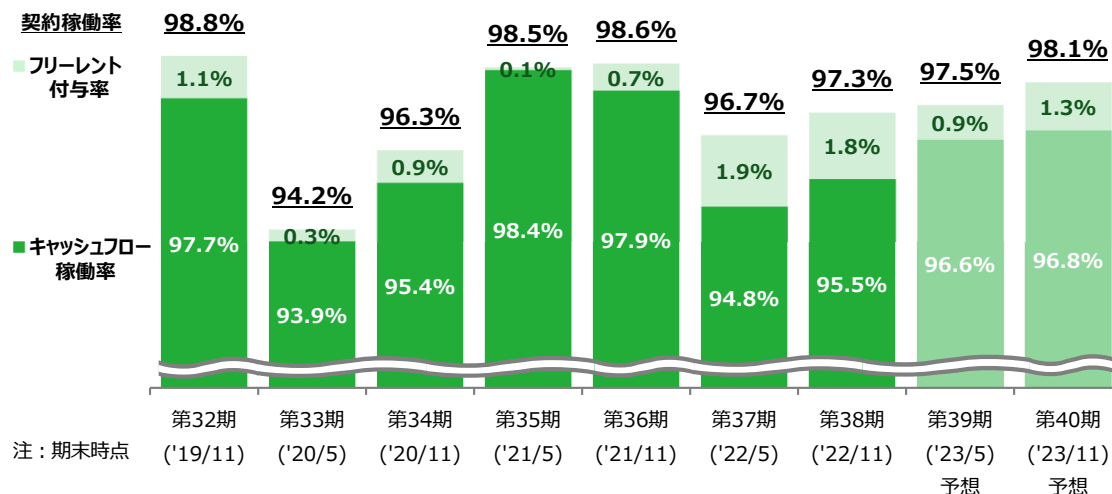


パシフィックマークス
札幌北一条



パシフィックマークス
肥後橋

稼働率	100%	100%
月額賃料	+46%（入替え）	+19%（契約更改）
面積	447㎡	1,335㎡



エネルギーコスト抑制に向けた取組みを強化

ポートフォリオ ■ エネルギー使用量削減の継続。エネルギーコスト抑制と気候変動への対応に資する設備投資を実施。

● LED器具への切替え（専有部）

従来から取組むLED化を共用部に加え、グリーンリース契約を念頭に計画的に専有部（ホテルでは宴会場等、商業では看板等を含む）でも実施。

《ロジスティクス東扇島（物流施設）》

- ・ 契約更改時に本投資法人負担にてLED照明へ切換え。
- ・ 電気料金削減のメリットをテナントとシェアし、賃料増額。



▲ **38%** ↓
年間エネルギー使用量

▲ **+2.9%** ↑
月額賃料

● 空調機器の高効率機器への切替え

GHG排出量削減も視野に、計画的にエネルギー効率の高い空調機器へ設備更新。

《「ヨコハマ温暖化対策賞」受賞》

- ・ 本投資法人運用の横浜市所在6物件において、空調機器を含む省エネに寄与する設備更新を2012年度から計画的に実施。
- ・ 継続的な取組みによる成果が評価され、本投資法人を含む6事業者が受賞（2022年6月）。

主な受賞対象物件
パシフィックマークス横浜イースト

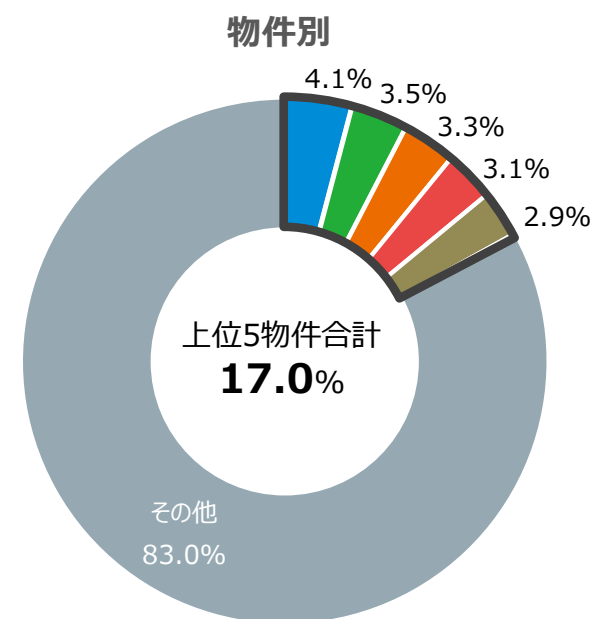
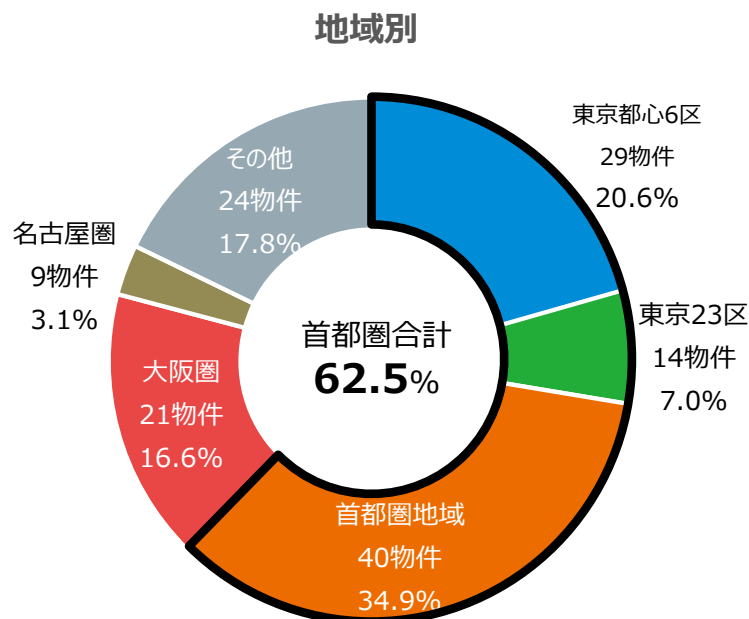
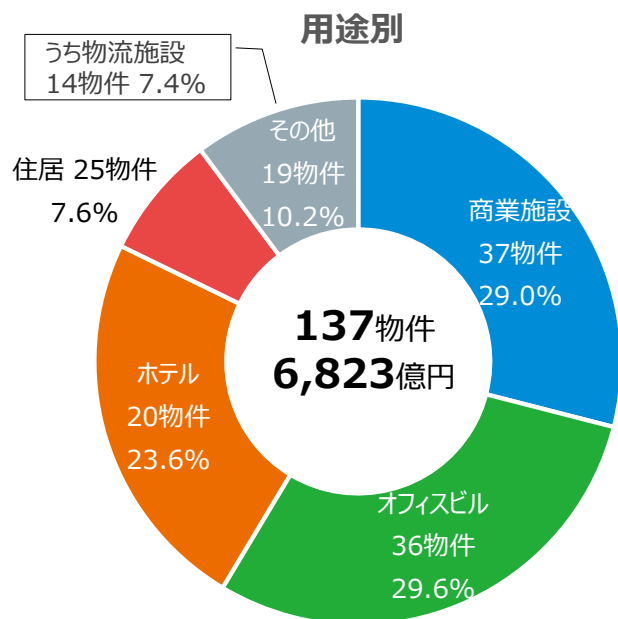


3 資産運用戦略

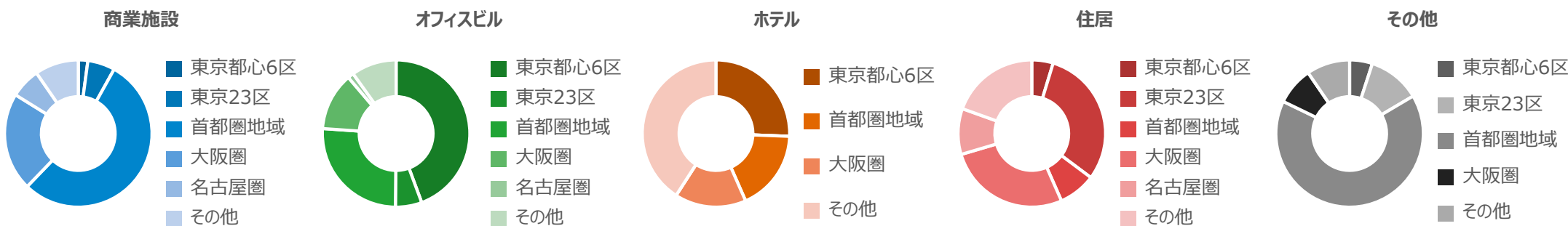
3-3 || | ポートフォリオ・サマリー

ポートフォリオの構成

第38期（2022年11月）末時点



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



東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区

東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域

首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県

名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県

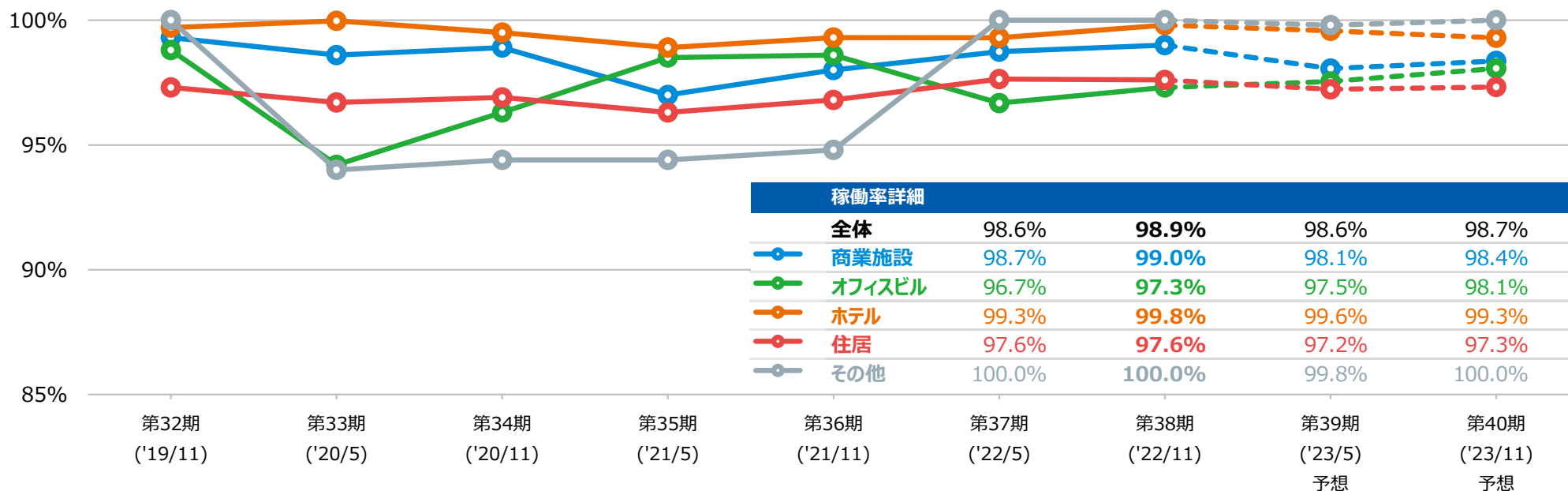
その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

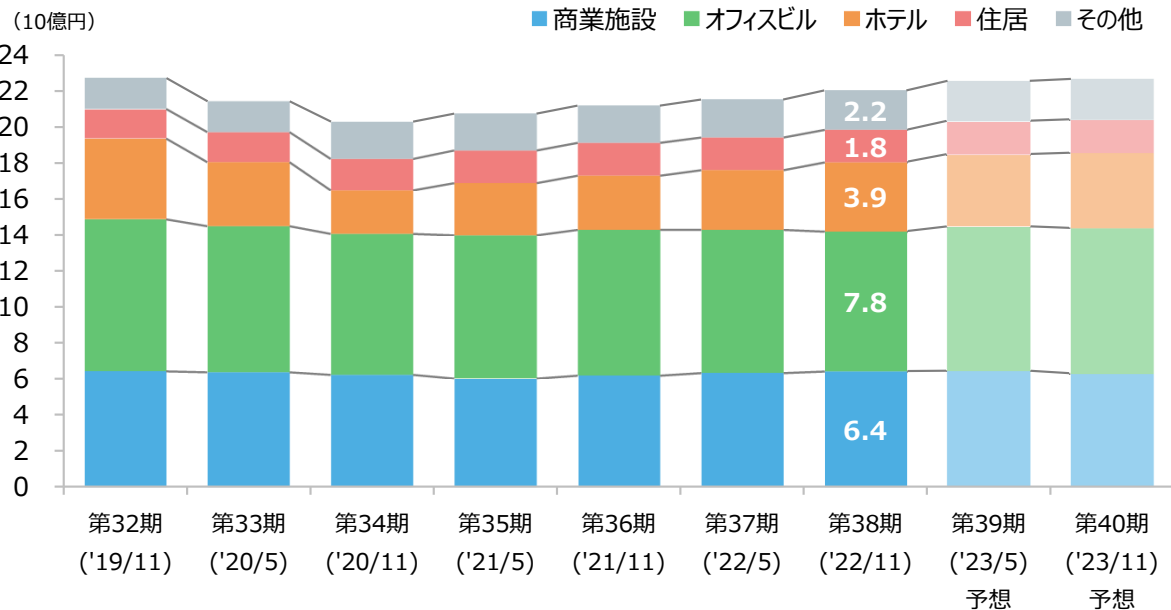
ポートフォリオ収益力

稼働率（期末時点）

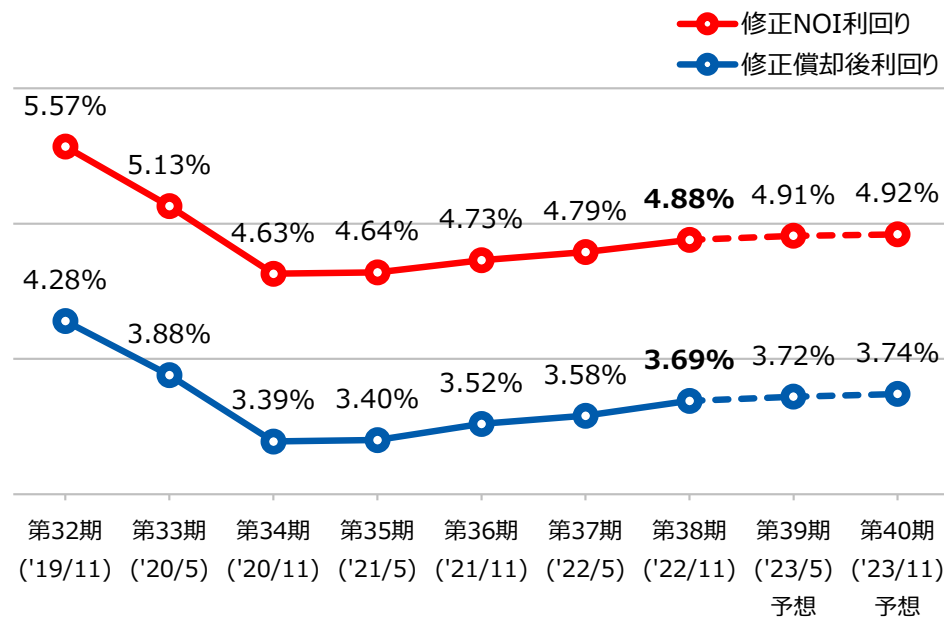
補足説明資料p.13「第38期物件収支・稼働率」と併せてご覧ください。



賃貸事業収入



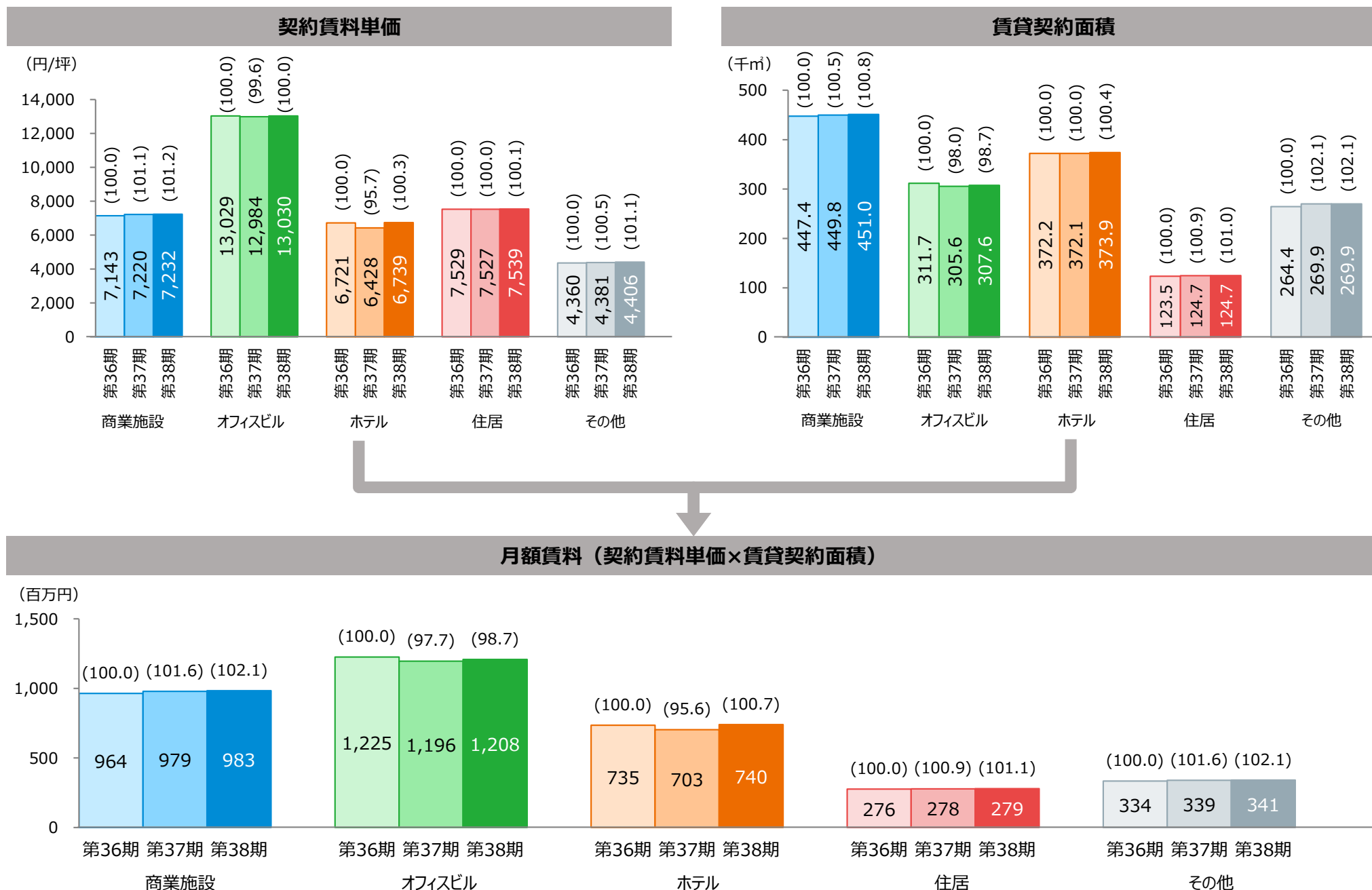
利回り*



* 期末保有物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

継続保有物件における月額賃料（契約ベース）

括弧内の数値は第36期（2021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2022年11月末時点で過去1年以上保有している物件で、133物件が対象です。
注2：本分析は固定賃料（共益費を含む）のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含みません。また、一時的な賃料減免は考慮しておりません。

3 資産運用戦略

3-4 財務運営

財務状況

■ 自己投資口取得・消却

- 中長期的な投資主価値の向上を企図し、自己投資口取得を実施。
- 本取得実施の決定にあたり、マーケット環境、財務状況、手元資金の状況、投資口価格水準等を総合的に勘案。

<自己投資口取得・消却に関わる内容>

取得・消却した投資口の総数	19,746口（消却前の発行済投資口数の総口数に対する割合 0.63%）
投資口の取得価額の総額	2,999,918,100円
取得方法	証券会社との自己投資口取得に関わる取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2022年9月16日～2022年9月30日（約定日ベース）
消却後の発行済投資口の総口数	3,098,591口（消却日：2022年10月28日）

■ 資金調達状況 第38期（2022年11月期）

	返済	調達
有利子負債*1	120.0億円	147.0億円
表面金利*1,2	0.73%	0.51%
実質金利*1,3	0.87%	0.62%
借入（償還）期間*1	7.2年	5.8年

*1 有利子負債は合算値を、金利及び借入（償還）期間については加重平均値を記載しています。

*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。

*3 表面金利に融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を加味した利率です。

■ 財務指標

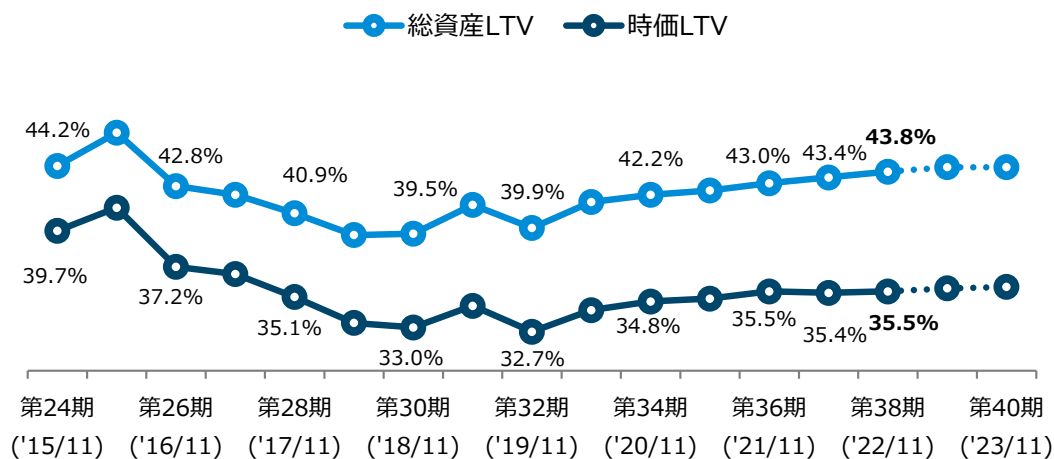
	第37期末 (2022年5月31日)	第38期末 (2022年11月30日)
有利子負債総額	3,107億円	3,134億円
借入金*1,2	2,742億円	2,769億円
投資法人債*1,2	365億円	365億円
加重平均残存期間	4.2年	4.0年
加重平均金利	0.46%	0.45%
長期有利子負債比率	100%（契約ベース）	
固定金利比率	92.6%	90.5%
コミットメントライン	360億円（借入実績なし）	
総資産LTV	43.4%	43.8%

*1 ESGファイナンスで調達した資金も含まれます。ESGファイナンスの詳細はp.35を参照ください。

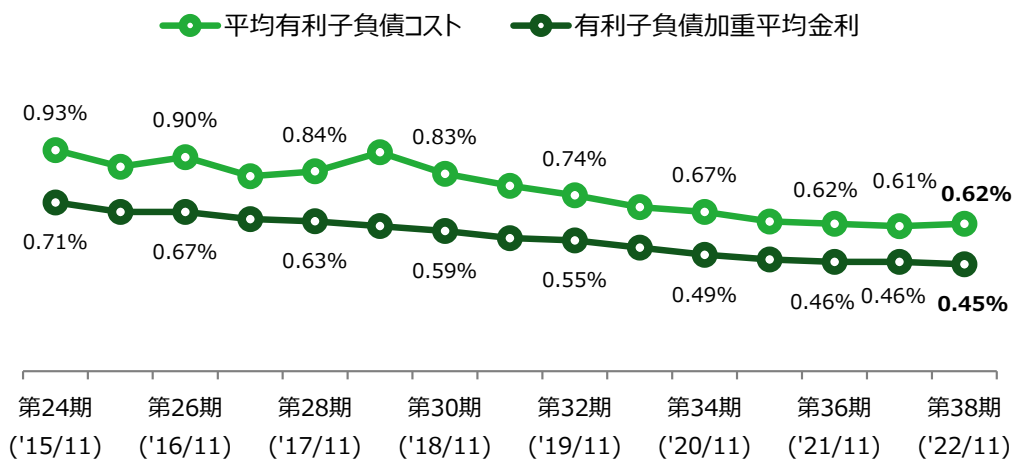
*2 全て無担保・無保証での調達です。

財務状況

■ LTV（期末時点）



■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1~3

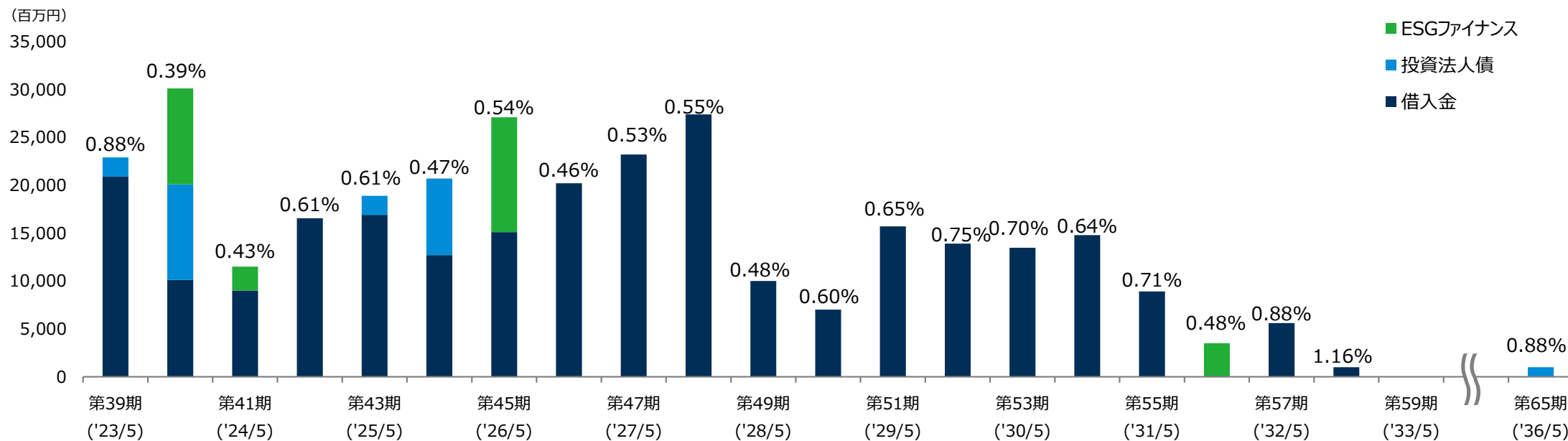


*1 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。

*2 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値です。

*3 第29期、第31期の平均有利子負債コストの数値は当該期に発行した投資法人債に係る発行費用全額を含んでいます。

■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況 第38期（2022年11月期）末時点

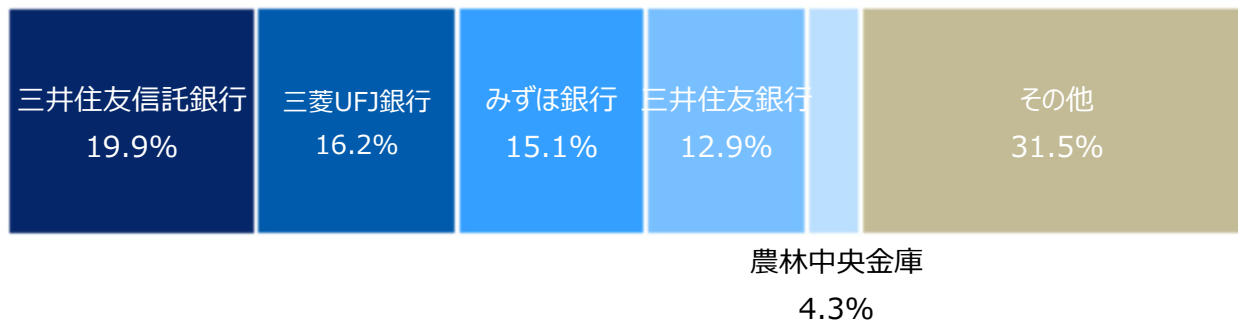


注：上記グラフ中の数字は、各期に返済（償還）期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質金利（融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率）の加重平均値です。

■ 借入先一覧

借入金合計 2,769億円 借入先 32社

注：グリーントラストローン（合同運用指定金銭信託スキームによる借入。145億円。）は、借入先1社としてカウントし、下記グラフの「その他」に含めています。



■ 長期発行体格付け

AA

（見通し：安定的）

株式会社日本格付研究所（JCR）

■ ESGファイナンス

名称	残高 (百万円)	返済（償還）期限	年限 (年)	利率
グリーントラストローン1	10,000	2023年9月29日	5.0	0.250%
グリーントラストローン2	2,500	2024年3月29日	5.0	0.290%
グリーントラストローン3	2,000	2026年3月31日	7.0	0.390%
第19回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	10,000	2026年5月22日	7.0	0.448%
第22回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	3,500	2031年10月28日	10.0	0.400%
合計	28,000		6.5	0.353%

(注1) グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの調達額には、サステナビリティボンドで調達した資金（グリーンファイナンス部分：30億円、ソーシャルファイナンス部分：5億円）が含まれています。

(注2) グリーンファイナンス限度額＝
グリーン適格資産の帳簿価額×（借入金及び投資法人債発行残高÷総資産額）

ソーシャルファイナンス限度額＝
ソーシャル適格資産の帳簿価額×（借入金及び投資法人債発行残高÷総資産額）

グリーン適格資産
以下の環境認証のいずれかを取得済み、又は今後取得予定の建築物であること。
・DBJ Green Building 認証（3つ星以上）
・CASBEE-不動産評価認証（Aランク以上）
・BELS評価（2つ星以上）

ソーシャル適格資産
主として一棟全てが、国際資本市場協会（ICMA）が発行するソーシャルボンド原則に規定されるソーシャルプロジェクトの便益に供する施設であること。

＜ソーシャルプロジェクト分類＞
a. 手頃な価格の基本的インフラ設備
b. 必要不可欠なサービスへのアクセス
c. 手頃な価格の住宅
d. 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果の活用を含めた雇用創出及び社会的危機に起因する失業を阻止或いは緩和するためのプログラム
e. 食の安全
f. 社会経済的向上とエンパワーメント

区分	調達額（百万円）（注1）	限度額（百万円）（注2）
グリーンファイナンス	27,500	180,244
ソーシャルファイナンス	500	242

内部留保の活用方針

内部留保の活用を通じ、分配金水準に留意しつつ、中長期的な投資主価値の向上を目指します

<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つつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。

2.中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

3.税会不一致への対応

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

4.緊急事態への対応

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

内部留保額

99.7億円

第38期（2022年11月期）末時点

<内部留保額の状況>

(百万円)

	第37期末時点	第38期		期末時点
		積立額	取崩額	
一時差異等調整積立金	6,907	-	▲77	6,830
配当準備積立金	3,144	+1	-	3,146
内部留保額合計	10,052	+1	▲77	9,976

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

3 資産運用戦略

3-5 ESGに関する取組み

GRESB リアルエステイト評価



Green Star
8年連続
4 Star

GRESB 開示評価



Aレベル
最上位5年連続

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

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

MSCI ESG格付け

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

環境パフォーマンスデータ*に対する第三者保証

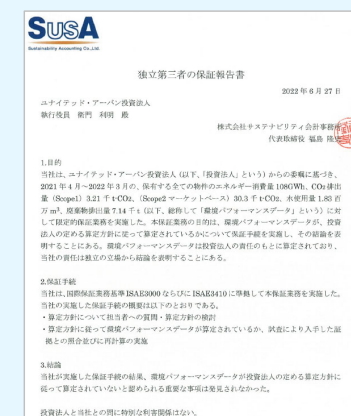
- 本投資法人の環境パフォーマンスデータ（底地物件を除く全運用物件129物件。2022年3月末時点）の精度向上、公表データの信頼性向上を企図。
- 株式会社サステナビリティ会計事務所より、国際保証業務基準ISAE3000及びISAE3410に準拠した第三者保証を取得。

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

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



RATING ACTION DATE: July 27, 2022
LAST REPORT UPDATE: July 27, 2022



独立第三者の保証報告書

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

賛同しているイニシアティブ

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

- 本資産運用会社：2022年1月に賛同

TCFDに基づく本投資法人の
情報開示の詳細は下記
よりご覧ください。



責任投資原則 (PRI)

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



モジュール名	評価結果
Investment & Stewardship Policy 投資ポリシーとスチュワードシップ・ポリシー	★★★★☆
Real Estate 不動産	★★★★★ (2022年6月時点)

国連グローバル・コンパクト

- 本資産運用会社：2022年3月に署名



スポンサーと連結署名

TOKYO働き方改革宣言

- 本資産運用会社：2018年11月に宣言



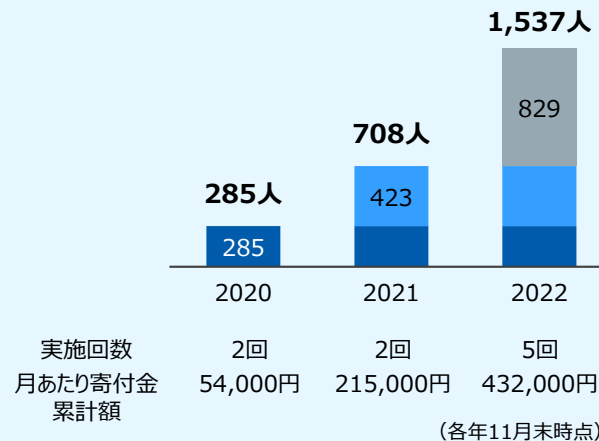
UNHCR活動支援

- 2020年より本投資法人運用物件で国連UNHCR協会の募金活動の実施をサポートしています。
- 国連UNHCR協会は、国連の難民支援機関であるUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の活動を支える日本の公式支援窓口です。
- 社会の一員として、2023年も本取組みの継続を予定しています。

募金活動が実施された本投資法人運用物件 (第38期末時点)

- Luz船橋
- モラージュ柏
- Luz湘南辻堂
- 天神ロフトビル
- くるる
- LEVENおたかの森

◀募金活動ブースにお立ち寄りいただいた延べ来館者数▶



募金活動について説明する国連UNHCR協会職員
Luz船橋 (2022年12月)

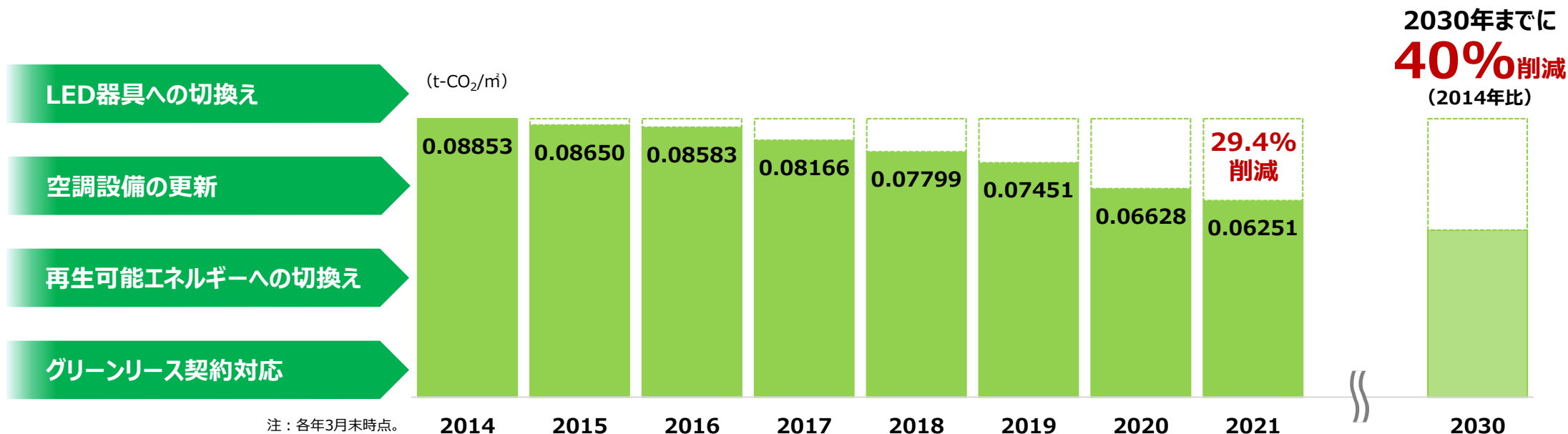
重要課題（マテリアリティ）への対応

2023年の重要課題と関連するSDGs

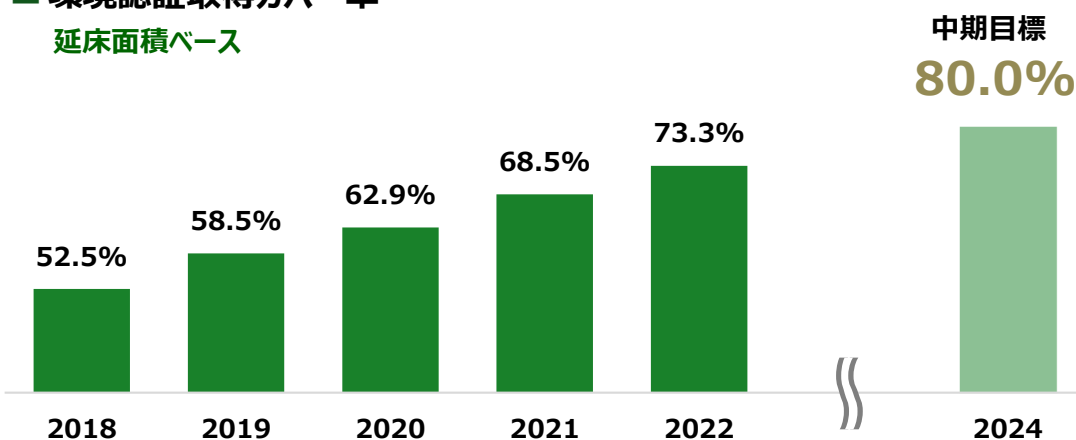
	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	 	長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位（延床面積）ベース・2014年対比）
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	  	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE-不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）
	テナントとの環境配慮における協働	  	長期目標：2030年までにグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅は除く）
社会 S	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	 	<ul style="list-style-type: none"> 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 従業員エンゲージメントの向上
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	 	<ul style="list-style-type: none"> 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	  	地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献
	建物利用者の満足度、健康と快適性	 	テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンス G	情報の管理と活用		不動産運用管理システムの安定稼働と運用体制強化
	投資家・投資主への情報開示		ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示の更なる推進（外部評価の向上）
	データや個人情報の保護		<ul style="list-style-type: none"> セキュリティリスクに備えたセキュアなシステムの構築 情報資産及びそれらの脆弱性への対応、管理体制の維持・向上

気候変動緩和への取り組み

■ オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）排出量の削減（原単位・延床面積ベース）



■ 環境認証取得カバー率 延床面積ベース



■ 環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	CASBEE-不動産	BELS評価認証
12	37	34
★★★★ 1	★★★★★ 11	★★★★★ 5
★★★ 8	★★★★ 25	★★★★ 5
★★ 3	★★★ 1	★★★ 14
		★★ 10

注：2022年12月末時点。

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

水資源の保全・水質改善

■ 複数の施設において水と衛生状況の改善に貢献する寄付スキームを採用

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

デジタルサイネージ設置 10物件 150個室超（2022年12月末時点） ●商業施設 ●オフィスビル ●その他

- | | | | |
|----------|-----------|-------------|----------------|
| ●Luz船橋 | ●天神ルーチェ | ●モラージュ柏 | ●Luz自由が丘 |
| ●Luz湘南辻堂 | ●くるる | ●LEVENおたかの森 | ●パシフィックマークス西梅田 |
| ●芝520ビル | ●壺川スクエアビル | | |



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

■ 水資源の保全



ポートフォリオ全体の水使用量

2025年までに2020年比で

5%削減

（原単位・延床面積ベース）

調査対象物件数 121物件 水使用量 1,886千㎡
（2021年4月～2022年3月）



Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

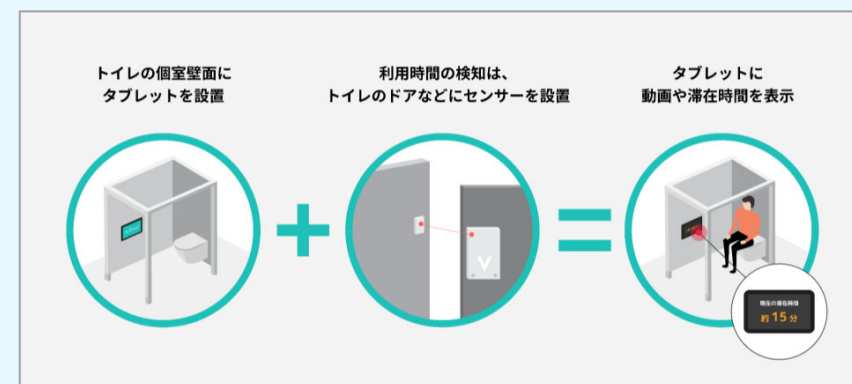
トイレ使用状況通知イメージ

デジタルサイネージ広告の仕組み VACAN AirKnock Ads

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

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

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



地域コミュニティへの貢献

■ 地域エネルギーの安定供給への貢献

- 本投資法人運用物件のリーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityにおいて、欧州大手の電力会社であるエネルエックス・ジャパン株式会社提供の節電プログラム（ダイヤモンド・リスポンス）に参加。
- 実効性テスト（2022年12月実施）を経て、2024年4月から本格稼働予定です。
- 地域エネルギーの安定供給、需要側の省エネ意識向上に寄与すると共に、過剰な発電の抑制による地球温暖化防止が期待されます。



ダイヤモンド・リスポンス稼働時の
主な使用電力抑制箇所

機械室、電気室、受水槽室

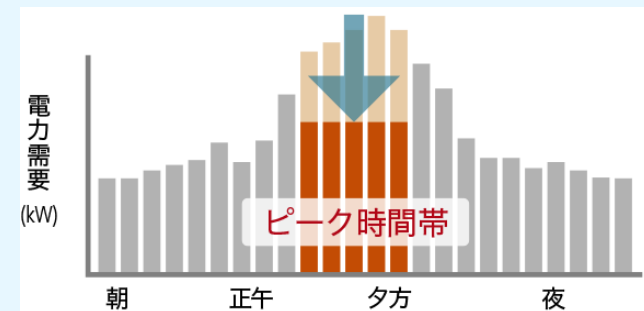
ダイヤモンド・リスポンス

電力需要ピーク時に供給側がピーク電源*を稼働させるのではなく、需要側（テナントやオーナー）の使用量抑制により電力不足を解消するプログラム。

*年間稼働率が1%未満にも関わらず、維持管理に全体の年間コストの10%を要する発電所。老朽化が進んでいる火力発電所のため、環境面でも問題視されています。

出典：エネルエックス・ジャパン株式会社

ダイヤモンド・リスポンスにより電力需要をコントロール



出典：資源エネルギー庁ホームページ

■ 地域清掃活動への参加

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



清掃活動中の本資産運用会社従業員
(2022年7月)



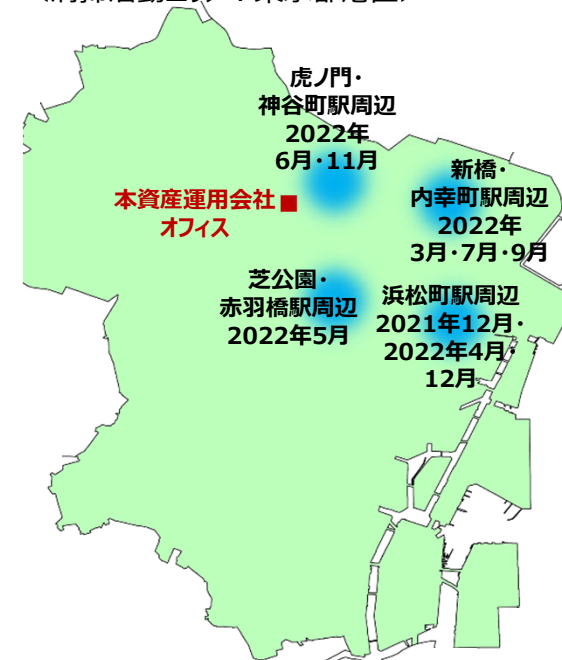
ガム除去作業*にあたる本資産運用会社従業員
(2022年12月)

*1年に1度、持ち回りで実施する道路についたガムを高温スチームで剥がす作業。

2022年活動回数

計8回

〈清掃活動エリア：東京都港区〉



地域コミュニティへの貢献

■ 地域イベントへの協力

- 地域コミュニティの一員として、本投資法人運用物件をイベント会場として無償貸与しています。
- 地域コミュニティの発展に繋がるイベントを企画・開催し、施設を含む近隣の賑わい創出と地域との共生を両立しています。

モラージュ柏 スポーツカーニバル

- ▶ 柏市等後援のスポーツ体験会を開催。
- ▶ 子供やシニアがサッカーやラグビー、体幹トレーニング等を体験。



2022年4・11月

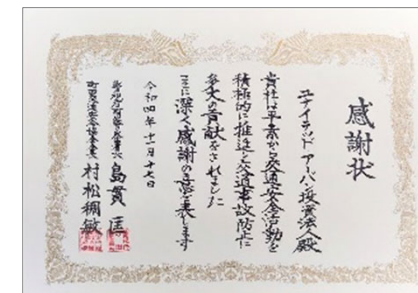


Tip's町田ビル 交通安全キャンペーン 2022年9月

- ▶ 町田警察署主催の交通安全キャンペーン実施に協力。
- ▶ 町田警察署から感謝状を拝受。



交通安全キャンペーン終了後の記念撮影



感謝状

モラージュ柏 マンスリーキッズSDGsワークショップ

- ▶ 子供たちのSDGs意識醸成を期待したワークショップを開催。
- ▶ 参加者は蜜蝋ラップ作りやソーラーランタン作り等を体験。



2022年6月から毎月



Luz自由が丘 エシカルマルシェ 2022年11月

- ▶ エシカル（人や地球環境、社会、地域に配慮した考え方や行動）やサステナビリティを意識した外部のショップ・店舗を集めたマルシェ（青空市）を開催。



モラージュ柏 名戸ヶ谷病院×柏市 病院体験イベント

- ▶ 救急車試乗体験や簡易健康相談等の実施に協力。
- ▶ 来館者の健康啓発に貢献。



2022年11月



用語の定義集 1/2

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA / 本資産運用会社	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。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第35期：2020年12月1日～2021年5月31日、運用日数182日 ・第36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日 ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022年11月30日、運用日数183日 ・第39期：2022年12月1日～2023年5月31日、運用日数182日 ・第40期：2023年6月1日～2023年11月30日、運用日数183日
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格 / 譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

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



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

資産運用会社
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

**Marubeni
Group**

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)
(一般社団法人 投資信託協会会員)
財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

ディスクレーマー

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

本資料に関する注意事項

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

第38期（2022年11月期） 決算説明資料

補足説明資料

2022年6月1日 ～ 2022年11月30日

証券コード：8960

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



目次（補足説明資料）

● ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.2
● ESGの取組み：G（ガバナンス）	p.3
● 主要財務指標の推移	p.5
● 貸借対照表	p.6
● 損益計算書	p.7
● 含み損益と1口当たりNAVの推移	p.8
● 物件別期末評価額	p.9
● 第38期物件収支・稼働率	p.13
● ポートフォリオ一覧	p.19
● 内部留保 負ののれんと配当準備積立金	p.22
● 投資主・投資口の概況	p.23
● インデックスへの組入れ状況	p.24
● 丸紅グループとのコラボレーション	p.25
● 資産運用に関わるマクロ経済データ	p.27
● 用語の定義集	p.31

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです

本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

■ 投資判断の視点

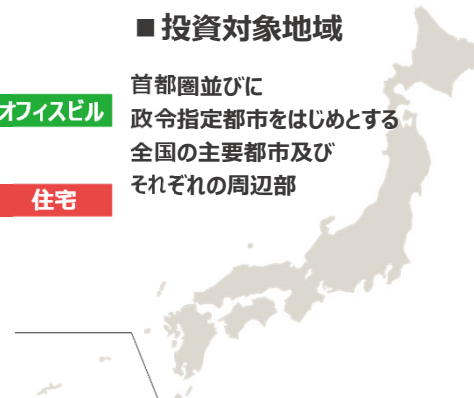
立地		
スペック	テナント	契約条件

■ 投資対象用途



■ 投資対象地域

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



ダイバーシファイド・ インベストメント

Diversified Investment

多種・多様な不動産への厳選投資

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

ハンズオン・マネジメント

Hands-on Management

現場第一主義に基づく物件育成

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

持続的成長

Sustainable Growth

投資法人の持続的成長の追求

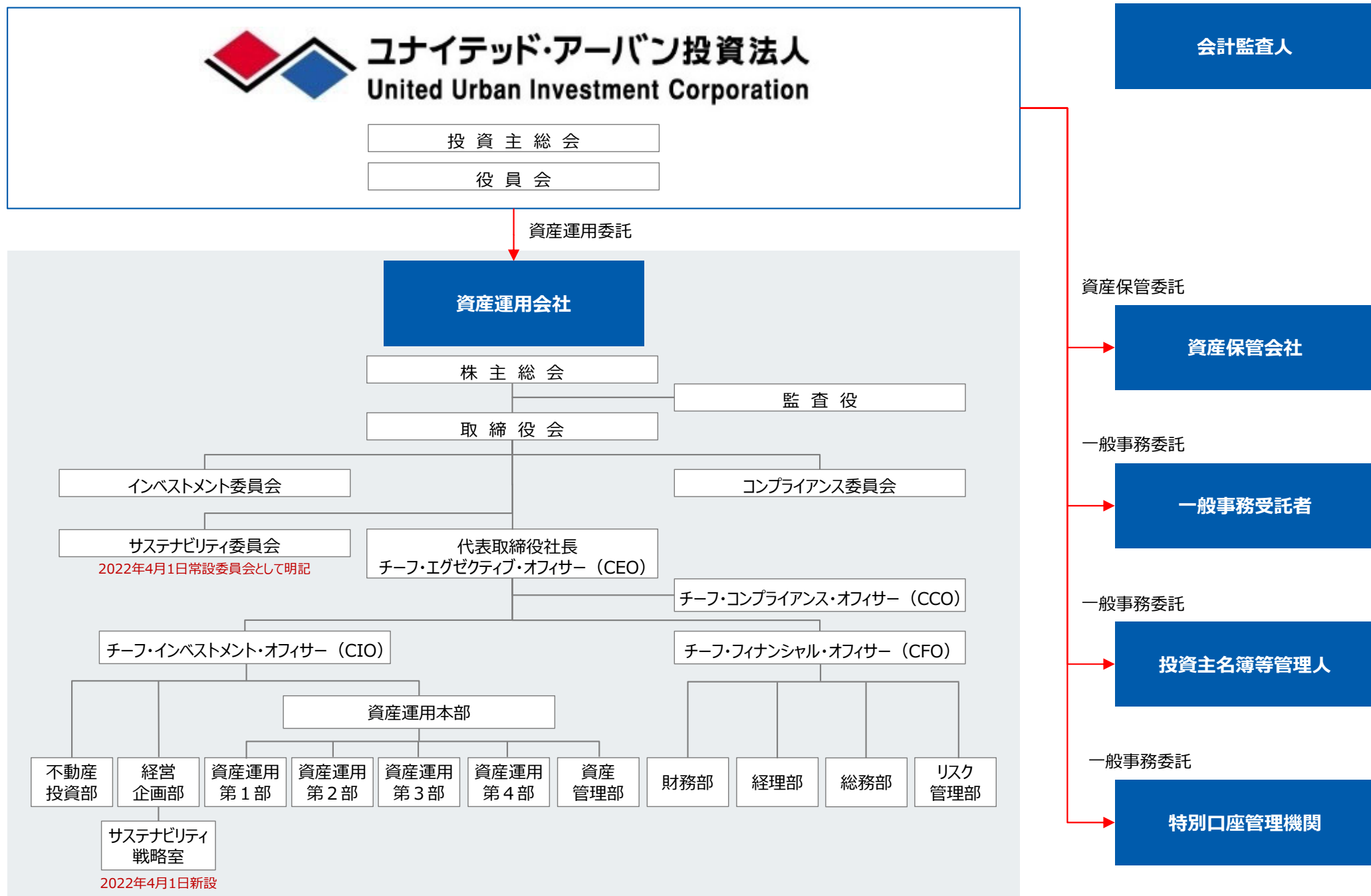
- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

<スポンサー>

Marubeni

ESGの取組み：G（ガバナンス）

投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

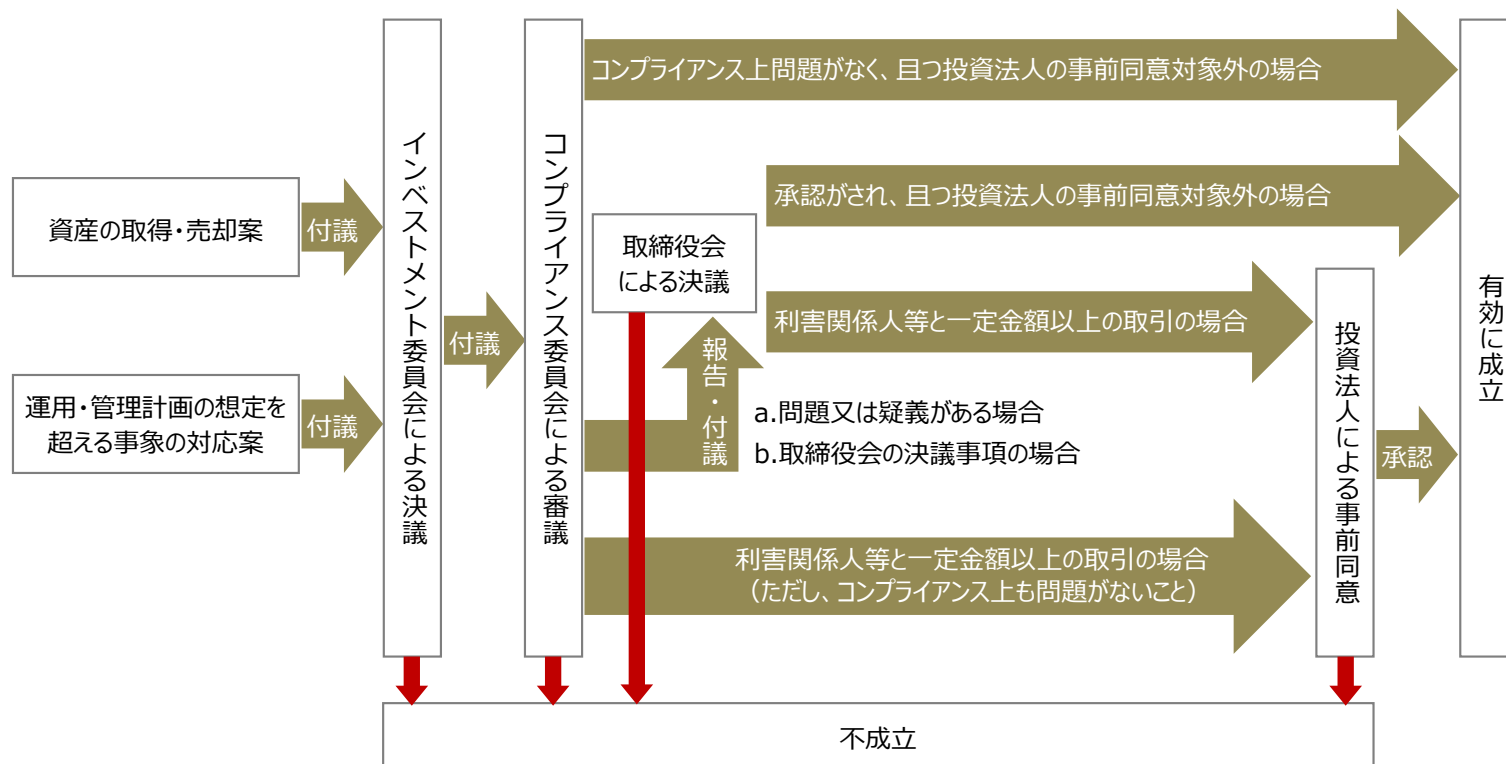


ESGの取組み：G（ガバナンス）

内部統制上の意思決定の仕組み

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

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



インベストメント委員会

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

コンプライアンス委員会

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

	2022年11月期 (第38期：183日)	2022年5月期 (第37期：182日)	2021年11月期 (第36期：183日)	2021年5月期 (第35期：182日)	2020年11月期 (第34期：183日)
総資産 ^{*1}	714,899百万円	715,568百万円	707,548百万円	704,135百万円	701,982百万円
物件数 ^{*1}	137物件	136物件	136物件	133物件	130物件
有利子負債額 ^{*1}	313,403百万円	310,703百万円	304,433百万円	299,833百万円	296,633百万円
純資産 ^{*1,2}	360,338百万円	363,291百万円	363,257百万円	365,797百万円	365,666百万円
1口当たり純資産 ^{*1}	116,291円	116,501円	116,490円	117,305円	117,263円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) ^{*3}	2.7%	2.7%	2.1%	2.8%	2.8%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^{*4}	5.3%	5.3%	4.0%	5.4%	5.3%
自己資本比率 ^{*1,5}	50.4%	50.8%	51.3%	51.9%	52.1%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{*6}	15.3倍	15.7倍	14.4倍	16倍	14.9倍
NOI	16,585百万円	16,069百万円	15,872百万円	15,310百万円	15,192百万円
FFO ^{*7}	13,291百万円	12,833百万円	12,578百万円	12,085百万円	11,859百万円

	2020年5月期 (第33期：183日)	2019年11月期 (第32期：183日)	2019年5月期 (第31期：182日)	2018年11月期 (第30期：183日)	2018年5月期 (第29期：182日)
総資産 ^{*1}	694,089百万円	678,208百万円	680,901百万円	651,242百万円	648,503百万円
物件数 ^{*1}	129物件	122物件	120物件	119物件	116物件
有利子負債額 ^{*1}	289,533百万円	270,777百万円	282,884百万円	257,384百万円	255,884百万円
純資産 ^{*1,2}	366,863百万円	367,970百万円	357,789百万円	356,029百万円	355,017百万円
1口当たり純資産 ^{*1}	117,647円	118,002円	117,112円	116,536円	116,205円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) ^{*3}	2.8%	3.1%	3.7%	3.6%	3.7%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^{*4}	5.2%	5.8%	7.0%	6.6%	6.8%
自己資本比率 ^{*1,5}	52.9%	54.3%	52.5%	54.7%	54.7%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{*6}	14.8倍	15.6倍	16.9倍	15.9倍	15.8倍
NOI	16,880百万円	17,933百万円	16,759百万円	17,253百万円	18,051百万円
FFO ^{*7}	13,634百万円	14,676百万円	13,462百万円	13,974百万円	14,773百万円

*1 期末時点

*2 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

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

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

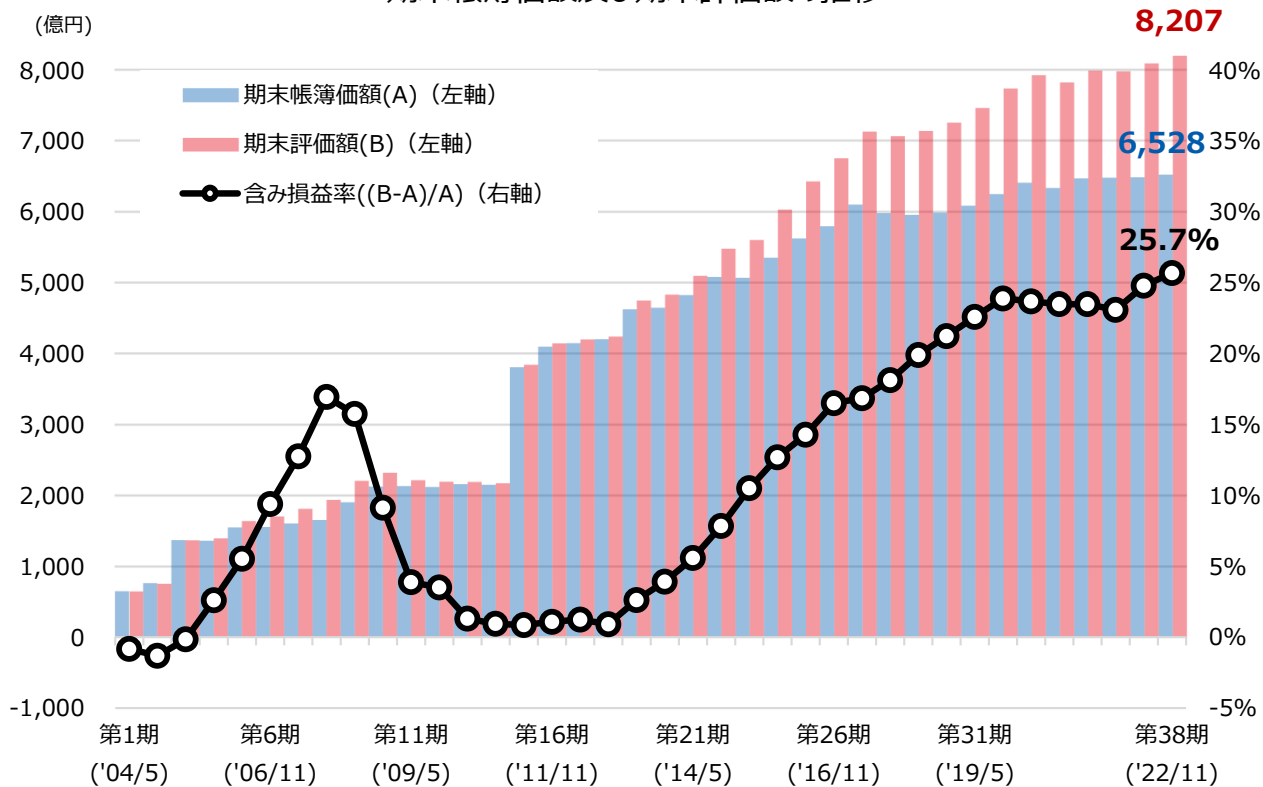
貸借対照表

	第37期 2022年5月31日現在		第38期 2022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	64,483	9.0%	59,753	8.4%	▲4,729	▲7.3%
	現金及び預金	36,678	5.1%	31,999	4.5%	▲4,679	▲12.8%
	信託現金及び信託預金	26,425	3.7%	26,906	3.8%	+481	+1.8%
	その他	1,379	0.2%	847	0.1%	▲532	▲38.6%
	固定資産	651,013	91.0%	655,080	91.6%	+4,066	+0.6%
	有形固定資産	639,417	89.4%	643,519	90.0%	+4,102	+0.6%
	建物等	17,591	2.5%	17,201	2.4%	▲390	▲2.2%
	土地	64,472	9.0%	65,754	9.2%	+1,282	+2.0%
	信託建物等	179,768	25.1%	178,885	25.0%	▲883	▲0.5%
	信託土地	377,585	52.8%	381,677	53.4%	+4,093	+1.1%
	無形固定資産	9,442	1.3%	9,435	1.3%	▲7	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.1%	8,171	1.1%	-	+0.0%
	その他	122	0.0%	114	0.0%	▲7	▲6.0%
	投資その他の資産	2,153	0.3%	2,124	0.3%	▲29	▲1.3%
	長期前払費用	2,085	0.3%	1,948	0.3%	▲137	▲6.6%
	その他	67	0.0%	175	0.0%	+108	+159.9%
繰延資産	71	0.0%	65	0.0%	▲6	▲8.9%	
投資法人債発行費	71	0.0%	65	0.0%	▲6	▲8.9%	
資産合計	715,568	100.0%	714,899	100.0%	▲669	▲0.1%	
負債の部	流動負債	43,112	6.0%	60,925	8.5%	+17,813	+41.3%
	営業未払金	2,586	0.4%	2,669	0.4%	+82	+3.2%
	1年内償還投資法人債	2,000	0.3%	12,000	1.7%	+10,000	+500.0%
	1年内返済長期借入金	32,900	4.6%	41,000	5.7%	+8,100	+24.6%
	前受金(信託含む)	3,765	0.5%	3,686	0.5%	▲79	▲2.1%
	預り金(信託含む)	276	0.0%	314	0.0%	+39	+14.0%
	その他	1,583	0.2%	1,254	0.2%	▲329	▲20.8%
	固定負債	309,164	43.2%	293,635	41.1%	▲15,530	▲5.0%
	投資法人債	34,500	4.8%	24,500	3.4%	▲10,000	▲29.0%
	長期借入金	241,303	33.7%	235,903	33.0%	▲5,400	▲2.2%
	預り敷金保証金	3,410	0.5%	3,477	0.5%	+67	+2.0%
信託預り敷金保証金	29,951	4.2%	29,754	4.2%	▲197	▲0.7%	
負債合計	352,277	49.2%	354,560	49.6%	+2,283	+0.6%	
純資産の部	投資主資本	363,278	50.8%	360,240	50.4%	▲3,038	▲0.8%
	出資総額	319,973	44.7%	319,973	44.8%	-	+0.0%
	剰余金	43,305	6.1%	40,267	5.6%	▲3,038	▲7.0%
	出資剰余金(純額)	23,548	3.3%	20,548	2.9%	▲3,000	▲12.7%
	任意積立金	10,128	1.4%	10,052	1.4%	▲76	▲0.8%
	一時差異等調整積立金	6,985	1.0%	6,907	1.0%	▲78	▲1.1%
	配当準備積立金	3,143	0.4%	3,144	0.4%	+1	+0.0%
	当期末処分利益	9,628	1.3%	9,666	1.4%	+38	+0.4%
	繰延ヘッジ損益	12	0.0%	98	0.0%	+85	+665.3%
純資産合計	363,291	50.8%	360,338	50.4%	▲2,953	▲0.8%	

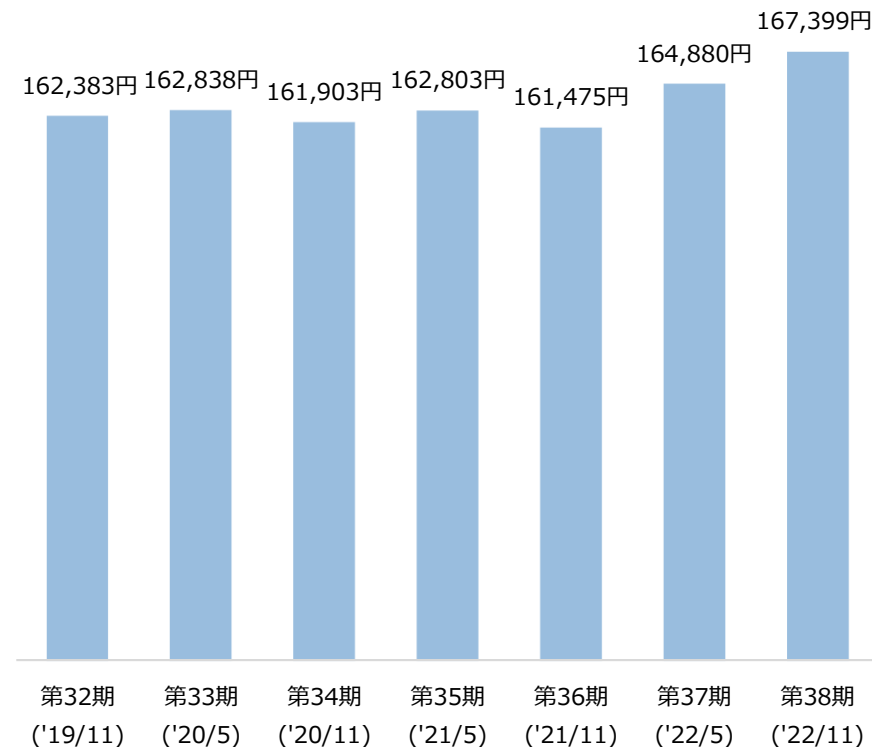
	第37期 (2021年12月1日～2022年5月31日)		第38期 (2022年6月1日～2022年11月30日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	24,184	100.0%	24,433	100.0%	+250	+1.0%
賃貸事業収入	21,524	89.0%	22,033	90.2%	+509	+2.4%
賃料収入	19,150	79.2%	19,714	80.7%	+564	+2.9%
共益費収入	1,443	6.0%	1,408	5.8%	▲35	▲2.4%
駐車場収入	770	3.2%	748	3.1%	▲22	▲2.9%
その他賃貸収入	160	0.7%	162	0.7%	+2	+1.2%
その他賃貸事業収入	1,687	7.0%	1,950	8.0%	+263	+15.6%
附加使用料	1,319	5.5%	1,676	6.9%	+357	+27.1%
賃貸事業一時収入	280	1.2%	182	0.7%	▲97	▲34.8%
その他雑収入	88	0.4%	91	0.4%	+3	+3.4%
不動産等売却益	971	4.0%	449	1.8%	▲522	▲53.7%
営業費用	13,630	56.4%	13,806	56.5%	+176	+1.3%
賃貸事業費用	11,244	46.5%	11,467	46.9%	+223	+2.0%
公租公課	2,127	8.8%	2,163	8.9%	+36	+1.7%
外注委託費	1,804	7.5%	1,824	7.5%	+20	+1.1%
水光熱費	1,374	5.7%	1,940	7.9%	+565	+41.1%
損害保険料	35	0.1%	37	0.2%	+2	+4.5%
修繕費	1,300	5.4%	997	4.1%	▲303	▲23.3%
減価償却費	4,102	17.0%	4,068	16.7%	▲33	▲0.8%
その他賃貸事業費用	500	2.1%	436	1.8%	▲64	▲12.8%
減損損失	68	0.3%	-	-	▲68	-
販売費・一般管理費	2,317	9.6%	2,339	9.6%	+22	+0.9%
資産運用報酬	2,004	8.3%	2,017	8.3%	+12	+0.6%
資産保管手数料	18	0.1%	18	0.1%	+0	+0.9%
一般事務委託手数料	68	0.3%	68	0.3%	+0	+0.5%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	-	+0.0%
その他	215	0.9%	224	0.9%	+9	+4.1%
営業利益	10,553	43.6%	10,627	43.5%	+73	+0.7%
営業外収益	28	0.1%	38	0.2%	+10	+36.0%
営業外費用	953	3.9%	998	4.1%	+46	+4.8%
支払利息	871	3.6%	892	3.7%	+21	+2.4%
投資法人債利息	66	0.3%	66	0.3%	▲0	▲0.6%
その他	15	0.1%	40	0.2%	+25	+164.4%
経常利益	9,628	39.8%	9,666	39.6%	+38	+0.4%
税引前当期純利益	9,628	39.8%	9,666	39.6%	+38	+0.4%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	-	+0.0%
当期純利益	9,628	39.8%	9,666	39.6%	+38	+0.4%

含み損益と1口当たりNAVの推移

期末帳簿価額及び期末評価額の推移



1口当たりNAVの推移



	第37期末	第38期末					前期比	
	全体	全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居		その他
物件数	136物件	137物件	37物件	36物件	20物件	25物件	19物件	+1物件
期末帳簿価額(A)	6,487億円	6,528億円	1,930億円	2,034億円	1,427億円	461億円	674億円	+41億円
期末評価額(B)	8,093億円	8,207億円	2,214億円	2,761億円	1,655億円	672億円	903億円	+114億円
含み損益	1,605億円	1,679億円	284億円	726億円	227億円	211億円	229億円	+73億円
含み損益率((B-A)/A)	24.8%	25.7%	14.7%	35.7%	16.0%	45.8%	34.0%	+0.9%

物件別期末評価額 1/4

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第37期末 (2022/5/31)				第38期末 (2022/11/30)				第38期末と第37期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,046	4,570	5.1%	▲476	4,989	4,590	5.0%	▲399	+20	+0.4%	▲0.1%	+76	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,122	6,220	5.2%	+2,097	4,078	6,270	5.1%	+2,191	+50	+0.8%	▲0.1%	+93	不動研
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,284	6,510	4.4%	+225	6,256	6,510	4.4%	+253	±0	±0%	±0%	+28	日土地
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,631	3,850	4.9%	+1,218	2,616	3,850	4.9%	+1,233	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,784	5,330	4.7%	+545	4,750	5,330	4.7%	+579	±0	±0%	±0%	+33	不動研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,382	2,020	5.1%	+637	1,357	2,020	5.1%	+662	±0	±0%	±0%	+24	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,552	3,400	3.9%	▲152	3,542	3,400	3.8%	▲142	±0	±0%	▲0.1%	+9	不動研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,212	5,260	4.4%	+1,047	4,191	5,240	4.3%	+1,048	▲20	▲0.4%	▲0.1%	+1	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,023	3,950	6.0%	+926	2,995	3,950	6.0%	+954	±0	±0%	±0%	+28	不動研
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,457	11,300	4.7%	▲1,157	12,457	11,300	4.7%	▲1,157	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,174	1,970	4.5%	▲204	2,209	1,930	4.4%	▲279	▲40	▲2.0%	▲0.1%	▲74	不動研
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,758	24,700	4.1%	+2,941	21,841	24,900	4.1%	+3,058	+200	+0.8%	±0%	+117	不動研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,537	2,480	3.3%	+942	1,533	2,770	3.2%	+1,236	+290	+11.7%	▲0.1%	+293	不動研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,302	3,440	4.3%	+1,137	2,306	3,300	4.2%	+993	▲140	▲4.1%	▲0.1%	▲144	不動研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,602	9,250	5.2%	+2,647	6,660	9,260	5.1%	+2,599	+10	+0.1%	▲0.1%	▲48	不動研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,817	4,890	6.6%	+1,072	3,779	4,930	6.6%	+1,150	+40	+0.8%	±0%	+77	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,015	2,150	4.9%	+134	1,997	2,160	4.8%	+162	+10	+0.5%	▲0.1%	+27	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,708	5,910	3.7%	+1,201	4,693	5,910	3.6%	+1,216	±0	±0%	▲0.1%	+14	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,736	4,090	4.3%	+1,353	2,700	4,170	4.2%	+1,469	+80	+2.0%	▲0.1%	+115	不動研
	A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,330	4.5%	+589	2,740	3,340	4.5%	+599	+10	+0.3%	±0%	+10	不動研
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	2,860	4.5%	+589	2,270	2,860	4.5%	+589	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	26,279	34,200	3.7%	+7,920	26,122	35,400	3.6%	+9,277	+1,200	+3.5%	▲0.1%	+1,356	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,578	6,830	5.6%	+2,251	4,553	6,950	5.5%	+2,396	+120	+1.8%	▲0.1%	+144	不動研
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,610	6,260	4.3%	+1,649	4,592	4,990	4.2%	+397	▲1,270	▲20.3%	▲0.1%	▲1,251	不動研
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,580	4.6%	+729	6,850	7,610	4.6%	+759	+30	+0.4%	±0%	+30	谷澤
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,880	1,710	5.1%	▲170	1,874	1,600	5.1%	▲274	▲110	▲6.4%	±0%	▲103	不動研
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,090	4.2%	+247	1,842	2,090	4.2%	+247	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,180	4.1%	+212	1,967	2,170	4.1%	+202	▲10	▲0.5%	±0%	▲10	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,686	3,050	3.4%	+363	2,681	3,000	3.2%	+318	▲50	▲1.6%	▲0.2%	▲44	不動研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	6,044	3,670	3.5%	▲2,374	6,036	3,810	3.4%	▲2,226	+140	+3.8%	▲0.1%	+147	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,997	4,560	5.1%	+562	4,041	4,630	5.1%	+588	+70	+1.5%	±0%	+26	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,177	2,760	3.4%	▲417	3,196	2,760	3.4%	▲436	±0	±0%	±0%	▲19	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,705	8,980	4.4%	▲725	9,893	8,980	4.4%	▲913	±0	±0%	±0%	▲187	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,806	1,870	5.7%	+63	1,801	1,870	5.7%	+68	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,206	12,100	4.1%	▲106	12,201	12,100	4.1%	▲101	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	A43	LEVENおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,845	3,900	4.2%	+54	3,839	3,900	4.2%	+60	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	38	22/06/30	1,500	-	-	-	-	1,583	1,610	4.2%	+26	+1,610	-	+4.2%	+26	不動研

物件別期末評価額 2/4

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第37期末 (2022/5/31)				第38期末 (2022/11/30)				第38期末と第37期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
オフィスビル	B1	T & G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,115	3,060	3.5%	+944	2,105	3,060	3.4%	+954	±0	±0%	▲0.1%	+10	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,477	3,230	4.9%	+1,752	1,458	3,260	4.8%	+1,801	+30	+0.9%	▲0.1%	+49	不動研
	B4	麹町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,387	2,930	3.1%	+542	2,386	2,960	3.0%	+573	+30	+1.0%	▲0.1%	+31	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,193	29,000	4.9%	+5,806	23,080	29,100	4.8%	+6,019	+100	+0.3%	▲0.1%	+212	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,540	32,200	4.3%	+13,659	18,344	32,100	4.3%	+13,755	▲100	▲0.3%	±0%	+96	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,302	7,220	3.8%	▲1,082	8,279	7,220	3.8%	▲1,059	±0	±0%	±0%	+23	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,978	6,700	3.9%	+2,721	3,958	6,700	3.6%	+2,741	±0	±0%	▲0.3%	+19	不動研
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	11,495	15,300	3.3%	+3,804	11,448	15,300	3.3%	+3,851	±0	±0%	±0%	+47	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,675	6,970	4.0%	+1,294	5,662	7,140	3.9%	+1,477	+170	+2.4%	▲0.1%	+182	不動研
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,368	7,700	4.3%	+1,331	6,307	7,990	4.2%	+1,682	+290	+3.8%	▲0.1%	+351	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,146	4,320	3.6%	+1,173	3,135	4,320	3.6%	+1,184	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,418	3,480	4.2%	+1,061	2,411	3,480	4.2%	+1,068	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,132	2,750	3.3%	+617	2,127	2,750	3.3%	+622	±0	±0%	±0%	+4	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,499	1,570	4.6%	+70	1,481	1,590	4.5%	+108	+20	+1.3%	▲0.1%	+38	谷澤
	B25	パシフィックマークス新川崎	15	10/12/01	9,890	8,729	12,500	3.8%	+3,770	8,715	12,900	3.7%	+4,184	+400	+3.2%	▲0.1%	+413	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,291	8,420	3.4%	+2,128	6,261	8,400	3.4%	+2,138	▲20	▲0.2%	±0%	+9	不動研
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,613	3,640	3.8%	+1,026	2,602	3,700	3.8%	+1,097	+60	+1.6%	±0%	+70	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,049	1,330	4.5%	+280	1,041	1,310	4.5%	+268	▲20	▲1.5%	±0%	▲12	不動研
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,451	4,100	3.3%	+1,648	2,443	4,100	3.3%	+1,656	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,554	8,100	4.0%	+1,545	6,550	8,140	4.0%	+1,589	+40	+0.5%	±0%	+44	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,307	5,390	4.1%	+1,082	4,281	5,530	4.1%	+1,248	+140	+2.6%	±0%	+166	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,635	2,180	5.3%	+544	1,627	2,270	5.3%	+642	+90	+4.1%	±0%	+98	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	799	960	5.7%	+160	808	976	5.7%	+167	+16	+1.7%	±0%	+6	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,523	13,200	4.6%	+5,676	7,417	13,400	4.5%	+5,982	+200	+1.5%	▲0.1%	+306	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,970	3,510	3.9%	+1,539	1,960	3,510	3.9%	+1,549	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,207	3,230	3.5%	+1,022	2,210	3,230	3.5%	+1,019	±0	±0%	±0%	▲2	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,214	1,970	4.8%	+755	1,203	1,980	4.7%	+776	+10	+0.5%	▲0.1%	+20	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,022	2,580	4.3%	+1,557	1,016	2,600	4.2%	+1,583	+20	+0.8%	▲0.1%	+26	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,098	3,850	3.4%	+1,751	2,095	3,930	3.4%	+1,834	+80	+2.1%	±0%	+83	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,946	5,560	4.6%	+2,613	2,918	5,640	4.5%	+2,721	+80	+1.4%	▲0.1%	+107	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,758	22,200	4.6%	+3,441	18,700	22,900	4.5%	+4,199	+700	+3.2%	▲0.1%	+757	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,228	13,100	3.6%	+871	12,218	13,100	3.6%	+881	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	B46	虎ノ門ビルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	10,067	11,600	2.6%	+1,532	10,044	11,600	2.6%	+1,555	±0	±0%	±0%	+23	不動研
	B47	虎ノ門P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,468	4,440	3.5%	+971	3,471	4,440	3.5%	+968	±0	±0%	±0%	▲2	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,550	8,020	3.2%	+469	7,540	8,230	3.1%	+689	+210	+2.6%	▲0.1%	+220	谷澤
	B49	飯田橋プレーン	37	22/03/31	5,950	6,174	7,290	3.1%	+1,115	6,163	7,320	3.1%	+1,156	+30	+0.4%	±0%	+41	不動研

物件別期末評価額 3/4

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第37期末 (2022/5/31)				第38期末 (2022/11/30)				第38期末と第37期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,777	27,300	4.4%	+5,522	21,678	27,100	4.4%	+5,421	▲200	▲0.7%	±0%	▲101	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,571	2,590	3.8%	+1,018	1,565	2,580	3.8%	+1,014	▲10	▲0.4%	±0%	▲3	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,012	3,970	4.8%	+957	2,959	3,940	4.8%	+980	▲30	▲0.8%	±0%	+23	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,700	5,120	4.7%	+1,419	3,654	4,890	4.7%	+1,235	▲230	▲4.5%	±0%	▲184	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,928	10,600	4.5%	+3,671	6,847	10,600	4.5%	+3,752	±0	±0%	±0%	+80	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,402	7,050	4.0%	+2,647	4,379	7,050	4.0%	+2,670	±0	±0%	±0%	+22	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,933	7,200	3.9%	+2,266	4,911	7,200	3.9%	+2,288	±0	±0%	±0%	+22	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,741	3,650	3.9%	▲1,091	4,720	3,660	3.9%	▲1,060	+10	+0.3%	±0%	+31	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,581	3,190	4.0%	+608	2,568	3,210	4.0%	+641	+20	+0.6%	±0%	+33	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,002	2,610	4.9%	+607	1,993	2,630	4.9%	+636	+20	+0.8%	±0%	+29	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	706	871	6.2%	+164	703	878	6.2%	+174	+7	+0.8%	±0%	+10	大和
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	19,927	22,000	5.4%	+2,072	19,756	22,000	5.4%	+2,243	±0	±0%	±0%	+170	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,501	17,000	5.3%	▲501	17,439	17,100	5.3%	▲339	+100	+0.6%	±0%	+162	不動研
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	17,516	16,800	5.4%	▲716	17,506	16,900	5.4%	▲606	+100	+0.6%	±0%	+109	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,044	3,590	4.4%	+545	3,031	3,590	4.4%	+558	±0	±0%	±0%	+12	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,401	4,780	3.9%	+378	4,383	4,780	3.9%	+396	±0	±0%	±0%	+17	不動研
	C18	ホテルニューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	13,583	13,700	4.5%	+116	13,603	13,700	4.5%	+96	±0	±0%	±0%	▲19	谷澤
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	32	19/06/28	4,233	4,151	5,250	4.6%	+1,098	4,128	5,250	4.6%	+1,121	±0	±0%	±0%	+22	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,876	5,900	4.9%	+1,023	4,852	5,900	4.9%	+1,047	±0	±0%	±0%	+23	谷澤
	C21	ネストホテル京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,077	3,060	4.1%	+982	2,072	2,570	4.1%	+497	▲490	▲16.0%	±0%	▲485	谷澤
	住居	D1	T & G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,355	2,690	3.7%	+1,334	1,349	2,740	3.6%	+1,390	+50	+1.9%	▲0.1%	+56
D4		駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,444	2,390	3.7%	+945	1,445	2,520	3.5%	+1,074	+130	+5.4%	▲0.2%	+129	不動研
D6		UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	952	1,570	3.6%	+617	947	1,610	3.5%	+662	+40	+2.5%	▲0.1%	+44	谷澤
D9		アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,307	3,930	4.7%	+1,622	2,284	4,100	4.5%	+1,815	+170	+4.3%	▲0.2%	+192	不動研
D10		UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	845	1,690	4.5%	+844	894	1,700	4.5%	+805	+10	+0.6%	±0%	▲39	谷澤
D15		クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,504	3,910	3.8%	+1,405	2,490	4,100	3.6%	+1,609	+190	+4.9%	▲0.2%	+204	不動研
D16		グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,105	1,430	4.0%	+324	1,131	1,440	3.9%	+308	+10	+0.7%	▲0.1%	▲16	不動研
D17		グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	905	1,480	4.1%	+574	930	1,520	4.0%	+589	+40	+2.7%	▲0.1%	+15	不動研
D18		MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,348	4,940	5.1%	+2,591	2,302	4,940	4.9%	+2,637	±0	±0%	▲0.2%	+45	不動研
D19		UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,071	1,680	4.1%	+608	1,076	1,710	4.0%	+633	+30	+1.8%	▲0.1%	+24	日土地
D20		UURコート札幌篠路壱番館	10	08/11/11	870	570	708	5.0%	+137	-	-	-	-	▲708	-	▲5.0%	▲137	日土地
D21		パークサイト泉	10	08/11/21	900	791	830	4.0%	+38	786	854	3.8%	+67	+24	+2.9%	▲0.2%	+29	不動研
D22		UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,170	1,860	4.1%	+689	1,152	1,950	3.9%	+797	+90	+4.8%	▲0.2%	+107	不動研
D23		UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,716	4,050	3.8%	+1,333	2,704	4,200	3.6%	+1,495	+150	+3.7%	▲0.2%	+162	不動研
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,663	3,440	4.4%	+1,776	1,632	3,570	4.2%	+1,937	+130	+3.8%	▲0.2%	+161	不動研	
D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,179	1,700	4.0%	+520	1,163	1,790	3.8%	+626	+90	+5.3%	▲0.2%	+105	不動研	

物件別期末評価額 4/4

(単位：百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第37期末 (2022/5/31)				第38期末 (2022/11/30)				第38期末と第37期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
住居	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,886	6,900	4.0%	+2,013	4,857	7,090	3.9%	+2,232	+190	+2.8%	▲0.1%	+219	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,808	3,260	4.8%	+451	2,792	3,310	4.7%	+517	+50	+1.5%	▲0.1%	+66	不動研
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,356	1,540	4.1%	+183	1,353	1,570	4.0%	+216	+30	+1.9%	▲0.1%	+32	谷澤
	D29	シャトル大手町 S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,611	3,890	4.5%	+278	3,585	3,980	4.3%	+394	+90	+2.3%	▲0.2%	+115	不動研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,860	3,580	4.0%	+719	2,872	3,670	3.9%	+797	+90	+2.5%	▲0.1%	+77	谷澤
	D31	パークアクシス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,048	2,210	3.8%	+161	2,042	2,280	3.7%	+237	+70	+3.2%	▲0.1%	+75	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,527	1,740	3.9%	+212	1,529	1,790	3.8%	+260	+50	+2.9%	▲0.1%	+47	谷澤
	D33	コートプランシア A P	33	20/03/31	1,270	1,346	1,420	3.7%	+73	1,345	1,450	3.6%	+104	+30	+2.1%	▲0.1%	+30	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,772	1,770	4.4%	▲2	1,766	1,800	4.3%	+33	+30	+1.7%	▲0.1%	+35	谷澤
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	-	-	-	-	1,681	1,580	3.6%	▲101	+1,580	-	+3.6%	▲101	不動研
その他	E1	リカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,294	2,280	5.2%	+985	1,272	2,330	5.1%	+1,057	+50	+2.2%	▲0.1%	+71	日土地
	E2	府中ビル	19	13/05/16	2,863	1,938	1,900	2.7%	▲38	1,938	1,900	0.0%	▲38	±0	±0%	▲2.7%	±0	不動研
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,576	6,520	5.1%	+2,943	3,526	6,640	5.0%	+3,113	+120	+1.8%	▲0.1%	+169	不動研
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,224	4,790	5.5%	+1,565	3,222	4,790	5.5%	+1,567	±0	±0%	±0%	+2	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,242	11,600	4.1%	+2,357	9,222	11,900	4.0%	+2,677	+300	+2.6%	▲0.1%	+320	不動研
	E6	第1・第2 M T有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,854	15,500	4.3%	+7,645	7,885	15,600	4.3%	+7,714	+100	+0.6%	±0%	+69	不動研
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,639	3,080	4.3%	+440	2,630	3,080	4.3%	+449	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,443	10,200	4.1%	+2,756	7,406	10,500	4.0%	+3,093	+300	+2.9%	▲0.1%	+336	谷澤
	E10	あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,189	1,330	5.1%	+140	-	-	-	-	▲1,330	-	▲5.1%	▲140	不動研
	E11	新習志野物流センター II	27	17/01/31	2,590	2,683	2,860	4.4%	+176	2,682	2,860	4.4%	+177	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,937	2,170	4.4%	+232	1,926	1,970	4.4%	+43	▲200	▲9.2%	±0%	▲188	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,858	2,080	4.4%	+221	1,852	2,120	4.3%	+267	+40	+1.9%	▲0.1%	+46	不動研
	E14	千葉みなと物流センター (敷地)	33	20/02/28	6,600	6,934	8,150	3.7%	+1,215	6,934	8,380	3.6%	+1,445	+230	+2.8%	▲0.1%	+230	谷澤
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,621	2,890	4.2%	+268	2,613	2,960	4.1%	+346	+70	+2.4%	▲0.1%	+78	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,368	1,900	4.7%	+531	1,375	1,940	4.6%	+564	+40	+2.1%	▲0.1%	+33	不動研
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	34	20/06/30	2,345	2,422	2,510	4.6%	+87	2,413	2,570	4.5%	+156	+60	+2.4%	▲0.1%	+68	谷澤	
E18	加須物流センター I・II	36	21/06/30	3,259	3,332	3,440	4.1%	+107	3,329	3,530	4.0%	+200	+90	+2.5%	▲0.1%	+93	谷澤	
E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	1,994	2,070	4.5%	+75	2,022	2,110	4.4%	+87	+40	+1.9%	▲0.1%	+11	谷澤	
E20	宮の森二条開発用地	36	21/09/30	370	555	374	4.5%	▲181	552	374	4.5%	▲178	±0	±0%	±0%	+2	谷澤	
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	38	22/06/30	4,450	-	-	-	-	4,622	4,780	3.8%	+157	+4,780	-	+3.8%	+157	谷澤	
合計					684,349	648,738	809,303	4.31%	+160,564	652,840	820,762	4.25%	+167,921	+11,459	+1.4%	▲0.06%	+7,356	

注1：「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋ブルーノ」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C5 ホテルJALシティ那覇」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」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。

注2：「A27 横浜青葉ショッピングセンター (敷地)」、「A28 ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)」、「A34 ライフ西九条店 (敷地)」、「A35 ライフ玉造店 (敷地)」、「D20 UURコート札幌篠路壱番館 (第37期末)」、「E2 府中ビル」、「E14 千葉みなと物流センター (敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

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

第38期物件収支・稼働率 1/6

(単位：千円)	全物件 合計	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15
		ジョイパーク 泉ヶ丘	Luz船橋	天神ルーチ	テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	maricom-ISOGO ・システムプラザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館
不動産賃貸事業収益	23,984,335	249,532	277,916	197,612		208,284		73,941	175,809		299,277	36,006	683,937
賃貸事業収入	22,033,852	210,735	208,694	178,468		157,071		73,178	134,476		299,277	35,861	682,873
その他賃貸事業収入	1,950,483	38,796	69,221	19,144		51,213		762	41,333		-	145	1,064
不動産賃貸事業費用	11,365,881	210,289	192,127	87,831		111,552		23,635	94,921		35,738	32,865	172,376
公租公課	2,061,384	15,332	10,773	22,564		11,776		3,516	13,111		34,974	3,480	87,901
諸経費	5,235,660	128,093	124,585	35,827	(注1)	65,864	(注1)	9,764	59,710	(注1)	322	14,025	18,613
外注委託費	1,824,199	63,974	41,067	15,339		19,589		7,134	15,725		288	6,768	3,385
水道光熱費	1,940,039	50,684	56,675	19,120		45,211		-	38,726		-	-	-
損害保険料	37,614	381	280	141		210		51	160		34	65	659
修繕費	997,060	7,617	22,698	886		56		1,124	4,289		-	6,641	6,966
その他賃貸事業費用	436,746	5,434	3,863	339		795		1,453	807		-	550	7,602
減価償却費	4,068,836	66,863	56,767	29,439		33,911		10,354	22,099		441	15,358	65,860
不動産賃貸事業利益	12,618,454	39,243	85,789	109,781	82,753	96,732	28,202	50,305	80,888	96,671	263,539	3,141	511,561
減価償却費控除前利益 (NOI)	16,687,291	106,106	142,556	139,220	97,402	130,644	52,605	60,660	102,988	125,435	263,980	18,499	577,421
資本的支出額	1,950,306	9,921	13,241	1,712	-	-	-	966	494	-	-	50,072	147,276
稼働率 (2022年11月末時点)	98.9%	98.0%	100.0%	78.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	68.9%	100.0%
修正NOI利回り	4.88%	3.13%	5.47%	4.27%	6.05%	4.91%	5.14%	3.22%	5.01%	5.84%	4.42%	1.53%	5.05%

(単位：千円)	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32
	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	横浜青葉ショッ ピングセンター (敷地)	ヤマダ電機テック ランド青葉店 (敷地)	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	家電住まいる館 YAMADA 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)
不動産賃貸事業収益	53,441	86,768	656,583			145,890	135,796					277,551	
賃貸事業収入	49,710	77,745	505,479			131,285	107,234					262,869	
その他賃貸事業収入	3,731	9,023	151,103			14,604	28,561					14,681	
不動産賃貸事業費用	13,215	39,489	600,956			76,394	81,538					136,574	
公租公課	3,392	7,120	52,426			7,737	6,086					27,564	
諸経費	6,283	17,612	473,380	(注1)	(注1)	35,938	39,518	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	76,245	(注1)
外注委託費	2,593	5,804	132,152			11,376	10,230					41,050	
水道光熱費	3,473	9,709	141,579			14,642	26,308					31,912	
損害保険料	30	89	874			124	103					467	
修繕費	157	749	79,190			667	210					1,344	
その他賃貸事業費用	29	1,260	119,584			9,127	2,665					1,470	
減価償却費	3,539	14,756	75,149			32,717	35,933					32,764	
不動産賃貸事業利益	40,225	47,279	55,626	140,516	31,586	69,495	54,258	73,712	63,603	504,932	152,234	140,976	151,205
減価償却費控除前利益 (NOI)	43,764	62,036	130,776	182,584	53,974	102,213	90,191	73,712	63,603	661,444	192,687	173,741	151,205
資本的支出額	181	19,308	133,643	5,025	4,532	18,278	-	-	-	-	15,726	885	-
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	82.9%	99.5%	100.0%	100.0%	92.4%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.52%	4.78%	3.71%	7.52%	4.31%	4.01%	5.37%	5.65%	5.90%	4.71%	7.46%	7.97%	4.67%

第38期物件収支・稼働率 2/6

(単位：千円)	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	商業施設 計
	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 ビル	UUR 天神西通りビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ 上野	くるる	ケーズデンキ 名古屋北店	Luz武蔵小杉	LEVEN おたかの森	ガリバー八王子 みなみ野店	
不動産賃貸事業収益	94,796			73,919	83,312	314,512	72,904	472,598		328,255	111,438		7,165,850
賃貸事業収入	33,144			66,952	79,359	226,140	64,031	398,415		280,826	102,019		6,421,615
その他賃貸事業収入	61,652			6,967	3,953	88,372	8,872	74,182		47,429	9,418		744,235
不動産賃貸事業費用	37,370			34,919	31,961	237,829	29,152	327,505		116,349	34,957		3,308,891
公租公課	4,167			1,136	9,334	24,909	810	33,678		35,671	12,487		601,287
諸経費	21,960	(注1)	(注1)	28,228	10,396	180,029	23,352	250,186	(注1)	72,579	16,051	(注1)	1,752,548
外注委託費	4,949			7,369	5,440	72,758	2,903	126,000		15,893	4,171		631,491
水道光熱費	12,465			3,411	4,730	82,895	7,965	72,085		54,957	8,895		685,450
損害保険料	54			53	64	413	41	448		205	99		7,633
修繕費	3,985			814	46	11,122	3,970	45,970		1,515	2,446		207,183
その他賃貸事業費用	505			16,579	114	12,840	8,472	5,680		7	438		220,789
減価償却費	11,242			5,553	12,230	32,890	4,989	43,639		8,098	6,418		955,055
不動産賃貸事業利益	57,426	43,986	49,112	38,999	51,351	76,683	43,751	145,092	56,886	211,906	76,480	31,018	3,856,958
減価償却費控除前利益 (NOI)	68,669	43,986	49,112	44,553	63,581	109,573	48,740	188,732	61,344	220,004	82,899	31,356	4,812,014
資本的支出額	5,193	-	-	-	4,970	76,410	24,815	231,974	-	3,149	671	-	768,451
稼働率 (2022年11月末時点)	62.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
修正NOI利回り	7.61%	4.98%	5.21%	3.39%	2.31%	5.55%	3.24%	4.05%	6.99%	3.61%	4.35%	4.43%	4.73%

(単位：千円)	B1	B3	B4	B6	B7	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20
	T&G浜松町 ビル	福岡 アーセオン ビル	麴町センター プレイス	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	パシフィック マークス新宿 パークサイド	パシフィック マークス鳥島	パシフィック マークス横浜 イースト	赤坂氷川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通	パシフィック マークス 赤坂見附
不動産賃貸事業収益	73,649	127,510	81,351	990,791	836,628	181,863	170,159	351,736	266,412	276,412	114,394	84,372	69,781
賃貸事業収入	66,007	115,041	76,332	858,041	836,628	166,369	150,971	327,145	228,780	253,088	111,964	84,372	63,067
その他賃貸事業収入	7,641	12,468	5,019	132,749	-	15,494	19,187	24,591	37,631	23,323	2,430	-	6,713
不動産賃貸事業費用	46,158	51,422	56,061	570,318	270,932	89,425	78,004	178,747	135,138	145,455	38,502	16,188	24,735
公租公課	10,129	8,069	14,835	87,207	52,478	13,385	10,263	39,998	21,727	20,854	11,143	4,058	6,712
諸経費	17,784	24,490	26,245	274,347	7,232	37,300	42,885	75,758	76,392	60,066	15,945	2,749	10,639
外注委託費	6,113	9,641	8,250	101,216	6,000	13,649	17,682	29,664	23,172	25,007	6,319	2,390	3,944
水道光熱費	8,033	11,273	7,509	138,594	-	19,610	19,732	34,045	38,141	30,818	5,767	-	6,232
損害保険料	110	157	276	1,473	1,232	331	197	548	422	456	123	54	56
修繕費	2,411	2,369	4,052	25,559	-	3,567	4,946	9,266	12,509	1,743	3,632	185	388
その他賃貸事業費用	1,115	1,048	6,156	7,503	0	141	325	2,232	2,147	2,041	103	120	17
減価償却費	18,245	18,862	14,980	208,764	211,221	38,740	24,856	62,990	37,017	64,534	11,413	9,380	7,382
不動産賃貸事業利益	27,490	76,088	25,290	420,472	565,696	92,438	92,154	172,989	131,274	130,956	75,891	68,183	45,045
減価償却費控除前利益 (NOI)	45,735	94,950	40,270	629,237	776,917	131,178	117,010	235,979	168,292	195,490	87,304	77,564	52,428
資本的支出額	7,740	-	14,532	91,880	-	16,034	5,132	15,919	24,377	3,395	250	2,106	2,903
稼働率 (2022年11月末時点)	91.2%	100.0%	91.3%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.04%	9.10%	3.42%	5.23%	8.07%	3.08%	5.56%	3.89%	5.52%	5.53%	5.29%	6.02%	4.73%

第38期物件収支・稼働率 3/6

(単位：千円)	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B35	B36	B37	B38	B39
	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	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
不動産賃貸事業収益	68,023	365,783	212,528	119,336	59,217	104,633	279,487	172,981	106,135	63,739	411,226	118,718	90,919
賃貸事業収入	60,969	319,679	189,356	111,017	51,918	93,943	251,666	153,207	97,034	56,876	356,855	106,767	83,699
その他賃貸事業収入	7,054	46,104	23,172	8,318	7,298	10,690	27,820	19,773	9,100	6,863	54,370	11,951	7,219
不動産賃貸事業費用	39,650	122,911	95,410	54,343	27,958	27,050	175,771	92,114	67,104	36,557	263,257	52,794	41,223
公租公課	5,753	23,871	15,785	13,087	2,134	6,609	27,986	18,119	8,638	4,955	33,034	11,469	6,361
諸経費	16,278	69,456	45,163	29,037	18,000	12,948	92,990	40,341	38,233	22,616	117,397	26,923	27,498
外注委託費	6,424	19,499	21,729	14,791	5,152	4,490	31,092	10,598	10,077	8,212	43,801	8,810	8,769
水道光熱費	8,381	35,545	15,645	5,916	7,517	7,718	45,962	20,589	14,127	8,955	64,685	12,787	5,506
損害保険料	122	344	198	147	74	69	467	236	154	96	656	171	91
修繕費	1,258	13,318	6,227	5,379	305	234	10,495	6,053	10,880	5,006	7,436	4,830	12,787
その他賃貸事業費用	92	748	1,363	2,801	4,949	434	4,972	2,864	2,993	344	818	323	343
減価償却費	17,617	29,583	34,462	12,218	7,823	7,492	54,793	33,653	20,232	8,985	112,825	14,402	7,363
不動産賃貸事業利益	28,373	242,872	117,118	64,993	31,258	77,582	103,715	80,866	39,030	27,182	147,968	65,923	49,695
減価償却費控除前利益 (NOI)	45,991	272,455	151,580	77,211	39,082	85,075	158,509	114,519	59,263	36,167	260,793	80,325	57,058
資本的支出額	440	18,966	4,518	1,687	-	-	51,356	7,033	12,272	18,451	6,592	4,655	9,804
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	100.0%	94.3%	86.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	100.0%	91.4%
修正NOI利回り	5.36%	5.49%	4.42%	5.60%	6.72%	6.90%	4.61%	5.00%	6.60%	7.31%	5.48%	7.63%	4.95%

(単位：千円)	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48	B49	オフィスビル 計	C1	C2
	グランスクエア 新栄	グランスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル	SS30	LOOP-X・M	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門 P F ビル	UUR京橋 イーストビル	飯田橋プラザ		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	94,739	94,564	124,332	233,363	1,041,516	474,364		125,025	160,148	204,804	8,558,603	801,802	57,000
賃貸事業収入	86,890	86,621	114,924	199,809	925,685	428,082		115,274	152,989	201,335	7,790,366	797,092	57,000
その他賃貸事業収入	7,849	7,942	9,408	33,554	115,830	46,282		9,751	7,158	3,469	768,236	4,709	-
不動産賃貸事業費用	52,155	44,868	43,248	123,716	647,250	266,611		36,941	40,676	55,297	4,176,318	264,411	13,908
公租公課	7,528	8,116	8,398	13,720	127,813	45,281		10,631	10,479	-	723,908	89,692	6,679
諸経費	23,601	22,489	24,479	60,781	391,291	170,131	(注1)	22,150	18,759	43,861	2,037,614	61,952	630
外注委託費	9,302	8,772	10,679	22,135	153,833	70,861		8,562	8,436	39,050	809,260	26,505	540
水道光熱費	10,727	10,976	10,239	33,780	164,980	51,797		9,632	9,432	4,083	878,748	6,093	-
損害保険料	151	146	131	300	3,371	903		170	155	146	13,970	1,130	90
修繕費	3,174	1,445	3,052	2,142	41,881	15,704		3,276	265	173	225,962	28,082	-
その他賃貸事業費用	246	1,148	376	2,422	27,223	30,864		508	469	406	109,672	141	-
減価償却費	21,024	14,263	10,370	49,214	128,146	51,198		4,159	11,437	11,435	1,414,795	112,766	6,598
不動産賃貸事業利益	42,584	49,695	81,084	109,646	394,265	207,753	139,638	88,084	119,472	149,507	4,382,285	537,390	43,091
減価償却費控除前利益 (NOI)	63,608	63,958	91,454	158,861	522,411	258,951	163,341	92,243	130,909	160,943	5,797,080	650,156	49,689
資本的支出額	10,867	8,060	7,310	21,231	70,485	41,250	-	6,613	685	-	486,557	13,797	-
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	89.3%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	8.57%	10.46%	8.69%	8.80%	5.73%	4.61%	3.26%	5.36%	3.59%	4.94%	5.41%	6.13%	5.26%

第38期物件収支・稼働率 4/6

(単位：千円)	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16
	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	コンフォートイン 東京六本木	東横イン川崎 駅前市役所通	東横イン広島 平和大通	東横イン那覇 国際通り 美栄橋駅	ロワジールホテル & スパタワー 那覇	ロイヤル パインズホテル 浦和	リーガロイヤル ホテル小倉・ あるあるCity	コンフォートイン 福岡天神
不動産賃貸事業収益	136,648	157,529		168,479	198,606	79,701						892,755	55,480
賃貸事業収入	136,648	134,812		166,965	180,717	79,701						681,923	55,480
その他賃貸事業収入	-	22,717		1,514	17,889	-						210,831	-
不動産賃貸事業費用	88,126	86,466		53,622	71,864	47,010						559,415	24,865
公租公課	9,743	9,547		20,395	18,203	18,896						98,808	8,562
諸経費	22,565	31,450	(注1)	4,339	30,383	5,624	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	305,881	2,835
外注委託費	6,972	9,635		3,521	6,197	1,500						84,414	900
水道光熱費	2,460	19,579		-	17,898	-						201,974	-
損害保険料	201	225		211	221	145						2,472	139
修繕費	902	-		607	5,514	3,325						14,321	1,196
その他賃貸事業費用	12,028	2,010		-	552	653						2,698	600
減価償却費	55,818	45,468		28,887	23,278	22,488						154,725	13,466
不動産賃貸事業利益	48,522	71,063	-33,148	114,857	126,742	32,691	49,027	52,004	20,419	71,439	120,731	333,340	30,614
減価償却費控除前利益 (NOI)	104,340	116,531	56,798	143,744	150,020	55,179	62,219	61,374	24,095	266,078	229,692	488,065	44,081
資本的支出額	2,231	-	6,926	5,915	1,694	924	-	-	-	25,220	46,782	117,844	735
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	95.3%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%
修正NOI利回り	5.48%	4.92%	1.48%	6.83%	5.96%	2.45%	4.67%	5.79%	6.45%	2.65%	2.62%	5.86%	2.93%

(単位：千円)	C17	C18	C19	C20	C21	ホテル 計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D16
	変なホテル東京 浜松町	ホテル ヒューイット 甲子園	スマイルホテル プレミアム 札幌すすきの	ザ・スクエア ホテル金沢	ネストホテル 京都四条烏丸		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	アプリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	クリオ文京 小石川	グランルージュ栄
不動産賃貸事業収益						4,144,484	68,765	55,404	33,000		53,108	102,175	47,139
賃貸事業収入						3,858,718	65,707	55,404	33,000		52,970	97,885	46,004
その他賃貸事業収入						285,765	3,057	-	-		138	4,289	1,135
不動産賃貸事業費用						2,189,761	33,837	33,876	9,489		88,783	38,820	88,818
公租公課						475,700	2,792	4,041	1,826		4,830	5,265	3,219
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	696,205	18,459	23,816	2,334	(注1)	74,368	17,773	75,863
外注委託費						201,727	6,792	604	330		2,090	5,901	4,568
水道光熱費						248,005	1,184	-	-		1,344	-	1,154
損害保険料						9,781	95	89	48		79	136	99
修繕費						189,074	8,630	23,121	1,956		70,832	10,699	68,283
その他賃貸事業費用						47,617	1,757	-	-		21	1,036	1,757
減価償却費						1,017,855	12,585	6,018	5,328		9,584	15,781	9,735
不動産賃貸事業利益	84,475	-16,886	108,329	115,286	44,730	1,954,722	34,927	21,527	23,510	76,074	-35,674	63,354	-41,679
減価償却費控除前利益 (NOI)	101,682	49,106	131,105	139,119	49,495	2,972,578	47,513	27,546	28,838	103,306	-26,089	79,136	-31,943
資本的支出額	-	85,845	-	-	-	307,918	6,442	6,773	642	4,291	59,427	1,671	35,927
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	92.8%
修正NOI利回り	4.55%	0.72%	6.18%	5.78%	4.91%	4.10%	4.69%	3.27%	4.90%	6.80%	-4.07%	4.98%	-4.06%

第38期物件収支・稼働率 5/6

(単位：千円)	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29
	グランージュ栄Ⅱ	M A 仙台ビル	UURコート名古屋名駅	UURコート札幌篠路寺番館(注2)	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	グランージュ中之島南	グレンパーク梅田北	UURコート志木	グランージュ谷町六丁目	シャトレ大手町S棟・N棟
不動産賃貸事業収益	37,047	178,594	46,183	6,139	29,107	52,639	118,495	106,422	53,343	195,454	102,584	44,422	117,581
賃貸事業収入	37,047	164,563	46,183	6,139	29,031	52,639	114,664	101,446	51,356	189,813	102,452	43,157	112,123
その他賃貸事業収入	-	14,030	-	-	75	-	3,830	4,976	1,986	5,640	132	1,264	5,458
不動産賃貸事業費用	48,974	100,036	64,527	2,811	12,422	28,016	58,317	67,803	39,668	76,822	39,446	15,938	61,003
公租公課	2,676	9,937	3,031	721	1,625	3,929	5,882	7,820	3,540	10,694	7,138	3,322	10,614
諸経費	34,467	41,663	43,568	381	5,580	5,592	27,943	26,310	16,806	29,938	15,764	7,149	22,331
外注委託費	37	10,377	2,834	368	2,480	4,036	11,345	7,599	4,171	13,225	8,151	4,157	7,633
水道光熱費	-	10,500	894	-	681	-	2,646	5,060	766	1,685	1,283	460	1,390
損害保険料	86	237	77	12	56	105	196	178	80	312	207	81	271
修繕費	33,903	4,923	39,760	-	650	879	11,120	9,769	8,775	12,185	1,036	1,630	9,581
その他賃貸事業費用	440	15,624	-	-	1,711	571	2,635	3,702	3,011	2,528	5,085	819	3,454
減価償却費	11,830	48,435	17,927	1,708	5,216	18,494	24,490	33,672	19,321	36,189	16,543	5,466	28,057
不動産賃貸事業利益	-11,926	78,557	-18,343	3,327	16,684	24,622	60,177	38,619	13,674	118,631	63,137	28,483	56,578
減価償却費控除前利益 (NOI)	-95	126,993	-415	5,035	21,901	43,117	84,668	72,291	32,996	154,821	79,681	33,950	84,635
資本的支出額	38,090	2,627	23,470	-	-	1,291	12,396	2,121	4,336	7,902	339	2,684	2,261
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	98.0%	100.0%	-	97.8%	100.0%	96.2%	98.0%	96.9%	97.7%	100.0%	100.0%	92.5%
修正NOI利回り	-0.01%	7.36%	-0.06%	6.40%	4.85%	5.48%	5.82%	7.03%	4.77%	6.00%	5.82%	5.21%	4.97%

(単位：千円)	D30	D31	D32	D33	D34	D35	住居計	E1	E2	E3	E4	E5	E6
	グランフォンテ	パークアクセス赤塚	UURコート白鷺	コートブランシェA P	UURコート茨木東中条	アムール横浜		リカラ東北支店	府中ビル	壺川スクエアビル	ザブ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
不動産賃貸事業収益	95,209	50,370	40,436	35,189	49,677	6,660	1,839,137			308,662			
賃貸事業収入	91,093	48,899	38,651	33,785	49,165	6,553	1,783,724			255,438			
その他賃貸事業収入	4,115	1,471	1,785	1,404	511	106	55,412			53,224			
不動産賃貸事業費用	46,751	16,361	13,152	12,313	13,522	1,259	1,050,686			164,941			
公租公課	5,815	2,772	3,108	1,745	3,912	-	118,584			18,774			
諸経費	25,913	8,066	6,385	6,702	4,012	549	544,104	(注1)	(注1)	94,995	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	6,670	4,368	3,757	3,087	2,657	370	118,194			28,396			
水道光熱費	3,190	932	1,020	300	373	93	34,965			59,286			
損害保険料	180	145	63	40	94	8	3,215			464			
修繕費	14,558	1,623	1,261	2,878	770	11	340,398			3,055			
その他賃貸事業費用	1,314	997	282	397	116	65	47,330			3,791			
減価償却費	15,022	5,521	3,658	3,864	5,597	710	387,997			51,171			
不動産賃貸事業利益	48,458	34,008	27,284	22,876	36,155	5,400	788,450	27,008	23,305	143,721	93,628	213,873	329,238
減価償却費控除前利益 (NOI)	63,480	39,530	30,942	26,741	41,752	6,110	1,176,448	53,028	23,305	194,893	119,677	256,303	343,967
資本的支出額	27,802	-	5,742	2,874	-	-	249,117	4,504	-	1,530	-	22,332	52,276
稼働率 (2022年11月末時点)	93.8%	96.0%	100.0%	93.3%	96.6%	97.3%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.69%	3.98%	4.28%	4.20%	5.00%	4.31%	4.59%	5.16%	1.62%	9.37%	6.82%	5.37%	8.58%

第38期物件収支・稼働率 6/6

(単位：千円)	E8	E9	E10	E11	E12	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20
	新習志野物流センター	川越物流センター	あすと長町デンタルクリニック(注2)	新習志野物流センター II	吉川物流センター	武蔵村山物流センター	千葉みなと物流センター(敷地)	枚方長尾物流センター	神戸遠矢浜物流センター	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	加須物流センター I・II	神戸西神物流センター	宮の森二条開発用地
不動産賃貸事業収益													
賃貸事業収入													
その他賃貸事業収入													
不動産賃貸事業費用													
公租公課													
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注3)
外注委託費													
水道光熱費													
損害保険料													
修繕費													
その他賃貸事業費用													
減価償却費													
不動産賃貸事業利益	60,687	146,502	-4	42,021	37,364	41,282	157,443	54,563	45,875	47,360	64,054	37,953	
減価償却費控除前利益 (NOI)	75,141	183,075	-4	52,077	49,486	47,790	157,443	63,929	52,473	56,271	73,551	44,719	
資本的支出額	4,648	-	-	9,945	490	340	-	911	-	-	6,160	35,123	
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
修正NOI利回り	5.87%	4.84%	0.00%	4.01%	5.04%	5.30%	4.76%	5.00%	8.05%	4.79%	4.50%	4.64%	

(単位：千円)	E21	その他計
	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	
不動産賃貸事業収益		2,276,259
賃貸事業収入		2,179,427
その他賃貸事業収入		96,831
不動産賃貸事業費用		640,223
公租公課		141,903
諸経費	(注1)	205,187
外注委託費		63,525
水道光熱費		92,870
損害保険料		3,013
修繕費		34,442
その他賃貸事業費用		11,335
減価償却費		293,132
不動産賃貸事業利益	70,711	1,636,036
減価償却費控除前利益 (NOI)	82,592	1,929,169
資本的支出額	-	138,261
稼働率 (2022年11月末時点)	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.00%	5.57%

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

注2：第38期中に売却済です。

注3：本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として、2021年9月30日付で本物件を取得しました。

なお、賃貸用不動産（建物部分）の竣工は2023年5月中を予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。

注4：物件に係る費用として、会計上の消費税等の処理方法（方針）による控除対象外消費税等（101百万円）が発生していますが、当該費用は特定の物件の費用として帰属させることが困難なため、上表には含まれていません。

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	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪圏	大阪府堺市	6,770	1.0%	10,368.45	29,250.71	12,977.79	10	1期	2003/12/22
	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.8%	5,198.20	12,944.65	12,955.48	13	2期	2004/09/17
	A6	天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	1.0%	1,138.66	5,458.81	4,256.57	2	5期	2006/04/14
	A7	テックランド堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006/04/28
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007/02/19
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪圏	大阪府枚方市	2,040	0.3%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007/06/29
	A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.6%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007/09/27
	A11	Tip's町田ビル	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.6%	1,596.82	8,075.04	6,616.32	18	9期	2007/12/27
	A12	ダイエー宝塚中山店	大阪圏	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008/01/30
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	6,883	1.0%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008/02/18
	A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,410	0.4%	375.17	2,238.82	1,938.56	16	10期	2008/06/30
	A15	心齋橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.3%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12	15期	2010/12/01
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	824.73	14.6	15期	2010/12/01
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,182.13	8	15期	2010/12/01
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.0%	63,755.15	54,689.28	41,749.24	9	15期	2010/12/01
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	名古屋圏	愛知県尾張旭市	4,840	0.7%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010/12/01
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010/12/01
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	0.7%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011/06/15
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.5%	749.42	4,452.39	3,927.48	10	16期	2011/06/15
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011/10/31
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012/05/18
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	4.1%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.8%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013/03/18
	A31	天神ロフトビル	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,594.19	7,730.09	1	20期	2013/11/29
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	0.9%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,450.62	3,471.69	2,885.94	14	22期	2014/08/29
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015/03/02
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015/03/02
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015/06/30
	A37	UUR天神西通りビル	その他	福岡県福岡市	5,500	0.8%	466.76	1,506.45	1,053.10	2	24期	2015/07/15
	A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	3,658.25	17,889.43	10,421.14	14	24期	2015/09/30
	A39	アクティオーレ上野	東京23区	東京都台東区	3,000	0.4%	159.59	1,234.99	1,163.44	12	25期	2015/12/04
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.4%	7,266.41	59,361.08	12,810.05	7	26期	2016/09/01
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井	1,750	0.3%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8	27期	2016/12/01
	A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.8%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28
	A43	LEVENおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.6%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9	36期	2021/06/30
A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏地域	東京都八王子市	1,500	0.2%	8,278.27	231.10	8,278.27	12	38期	2022/06/30	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.3%	453.81	3,296.58	2,260.99	12	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセオンビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1	1期	2003/12/26
	B4	麹町センタープレイス	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,577.76	11	1期	2004/03/29
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	大阪圏	大阪府大阪市	14,279	2.1%	7,265.79	58,882.64	27,003.76	7	3期	2004/12/02
	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	2.8%	8,615.20	51,254.06	36,142.30	7	3期	2004/12/20
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.7%	-	-	22,214.65	-	9期	2008/02/18
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.2%	3,262.50	10,768.11	7,571.20	13	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009/12/25
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.8%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	14.8	15期	2010/12/01
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	0.9%	3,302.07	14,507.92	9,335.19	14	15期	2010/12/01
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.0%	2,525.41	15,387.49	11,199.19	15	15期	2010/12/01
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.5%	1,328.93	4,795.06	3,438.20	14	15期	2010/12/01

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	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010/12/01
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.3%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010/12/01
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	475.00	4,141.89	3,110.72	16	15期	2010/12/01
	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.4%	1,183.52	10,694.91	7,395.50	17	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.0%	1,401.61	8,331.90	6,149.77	14	15期	2010/12/01
	B27	リー・ヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010/12/01
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13	15期	2010/12/01
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	257.87	2,038.70	1,727.48	12	15期	2010/12/01
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪圏	大阪府大阪市	6,860	1.0%	2,053.30	16,142.54	10,990.99	10	15期	2010/12/01
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪圏	大阪府大阪市	4,570	0.7%	1,284.23	9,596.62	7,617.24	12	15期	2010/12/01
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	その他	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,727.65	1	15期	2010/12/01
	B36	新札幌センタービル	その他	北海道札幌市	987	0.1%	1,940.15	3,725.13	2,797.23	2	15期	2010/12/01
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.4%	2,733.00	24,412.67	17,967.46	10	16期	2011/06/16
	B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.3%	1,120.85	6,165.88	4,554.23	13	18期	2012/08/29
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.3%	488.93	3,227.62	2,233.97	16	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.94	13	21期	2014/03/28
	B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014/06/13
	B44	SS30 (オフィス部分)	その他	宮城県仙台市	11,521	1.7%	15,542.84	110,955.68	42,863.12	2	27期	2017/03/30
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.6%	5,491.44	31,583.38	21,589.56	7	27期	2017/04/26
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	都心6区	東京都港区	10,000	1.5%	17,068.95	241,581.95	3,273.51	1	35期	2020/12/01	
B47	虎ノ門 P Fビル	都心6区	東京都港区	3,435	0.5%	1,071.65	4,829.15	3,603.09	10	35期	2020/12/01	
B48	UUR京橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	7,280	1.1%	608.84	4,707.44	3,642.18	9	35期	2021/03/31	
B49	飯田橋プラザ	都心6区	東京都千代田区	5,950	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,370.23	4	37期	2022/03/31	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.1%	6,215.31	59,985.37	53,315.02	9	1期	2003/12/22
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪圏	大阪府大阪市	9,721	1.4%	-	-	18,947.55	-	3期	2004/12/02
	C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.3%	482.10	2928.94	3,088.85	17	3期	2005/02/18
	C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.6%	1,304.44	7,708.88	6,660.20	13	9期	2008/04/10
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.7%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008/06/30
	C5	ホテルJALシティ那覇	その他	沖縄県那覇市	7,666	1.1%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011/10/25
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011/12/26
	C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.7%	1,264.94	7,884.53	7,544.42	13	19期	2013/03/18
	C9	コンフォートイン東京六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.7%	551.39	4,154.72	3,708.47	12	21期	2014/05/01
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015/08/31
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	2.9%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.6%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10	25期	2016/04/01
	(B44)	SS30 (ホテル部分)	その他	宮城県仙台市	6,679	1.0%	-	-	24,814.24	-	27期	2017/03/30
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	その他	福岡県北九州市	16,600	2.4%	22,799.65	114,117.54	81,372.50	1	29期	2018/01/26
	C16	コンフォートイン福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.4%	496.79	3,567.22	3,567.22	1	30期	2018/09/27
	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.7%	365.81	2,293.64	2,293.64	14.8	31期	2019/05/15
	C18	ホテルヒューイット甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	2.0%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	9	32期	2019/06/25
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	その他	北海道札幌市	4,233	0.6%	958.37	7,762.50	8,332.04	1	32期	2019/06/28
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	0.7%	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4	33期	2019/12/03
C21	ネストホテル京都四条烏丸	大阪圏	京都府京都市	2,010	0.3%	609.28	2,358.25	2,358.25	8	33期	2020/03/31	
D1	T&G 東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,665.59	12	1期	2003/12/26	
D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.2%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003/12/26	

ポートフォリオ一覧 3/3

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
住居	D6	UURコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004/10/15
	D9	アパール新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.4%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005/04/13
	D10	UURコート札幌北三条	その他	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006/03/16
	D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006/04/28
	D16	グランルージュ栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007/12/26
	D18	MA仙台ビル	その他	宮城県仙台市	3,440	0.5%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008/09/24
	D19	UURコート名古屋名駅	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008/09/30
	D21	パークサイト泉	名古屋圏	愛知県名古屋市	900	0.1%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008/11/21
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪圏	大阪府大阪市	1,570	0.2%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009/02/26
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.4%	924.27	6,890.13	5,460.39	14.8	16期	2011/06/15
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.18	1	18期	2012/06/28
	D25	グランルージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013/06/25
	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.8%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,288.00	11	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016/12/01
	D29	シャトル大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1	30期	2018/07/03
	D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1	31期	2019/04/01
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12	33期	2020/03/30
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12	33期	2020/03/31
	D33	コートプランシエA P	都心6区	東京都品川区	1,270	0.2%	599.07	1,786.90	1,480.17	13	33期	2020/03/31
D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	0.2%	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10	35期	2020/12/01	
D35	アムール横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,570	0.2%	652.03	2,572.11	2,274.30	12	38期	2022/10/31	
その他	E1	リリカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	2,863	0.4%	5,479.15	-	5,479.15	-	19期	2013/05/16
	E3	壺川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013/11/01
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014/05/01
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.4%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014/10/02
	E6	第1・第2MT有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.2%	8,307.86	22,917.94	23,816.82	12	22期	2014/11/25
	E8	新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015/08/07
	E9	川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.1%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016/06/17
	E11	新習志野物流センターⅡ	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9	27期	2017/01/31
	E12	吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8	28期	2017/07/27
	E13	武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山	1,800	0.3%	5,770.53	9,207.73	9,237.87	14	30期	2018/10/30
	E14	千葉みなと物流センター (敷地)	首都圏地域	千葉県千葉市	6,600	1.0%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
	E15	枚方長尾物流センター	大阪圏	大阪府枚方市	2,550	0.4%	5,951.88	11,374.78	11,874.51	8	33期	2020/03/31
	E16	神戸遠矢浜物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	5,158.42	9,046.80	9,402.93	7	33期	2020/04/17
	E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	首都圏地域	千葉県山武郡	2,345	0.3%	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7	34期	2020/06/30
	E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	首都圏地域	埼玉県加須市	3,259	0.5%	20,242.48	12,205.78	12,777.19	8	36期	2021/06/30
E19	神戸西神物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,923	0.3%	5,489.57	8,564.44	9,533.88	6	36期	2021/08/06	
E20	宮の森二条開発用地	その他	北海道札幌市	370	0.1%	1,441.46	-	-	-	36期	2021/09/30	
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	首都圏地域	埼玉県日高市	4,450	0.7%	8,052.10	15,113.11	15,113.07	7	38期	2022/06/30	
合計 (第38期末)					682,279	100.0%	784,327.42	2,029,920.06	1,574,218.12	5.95		

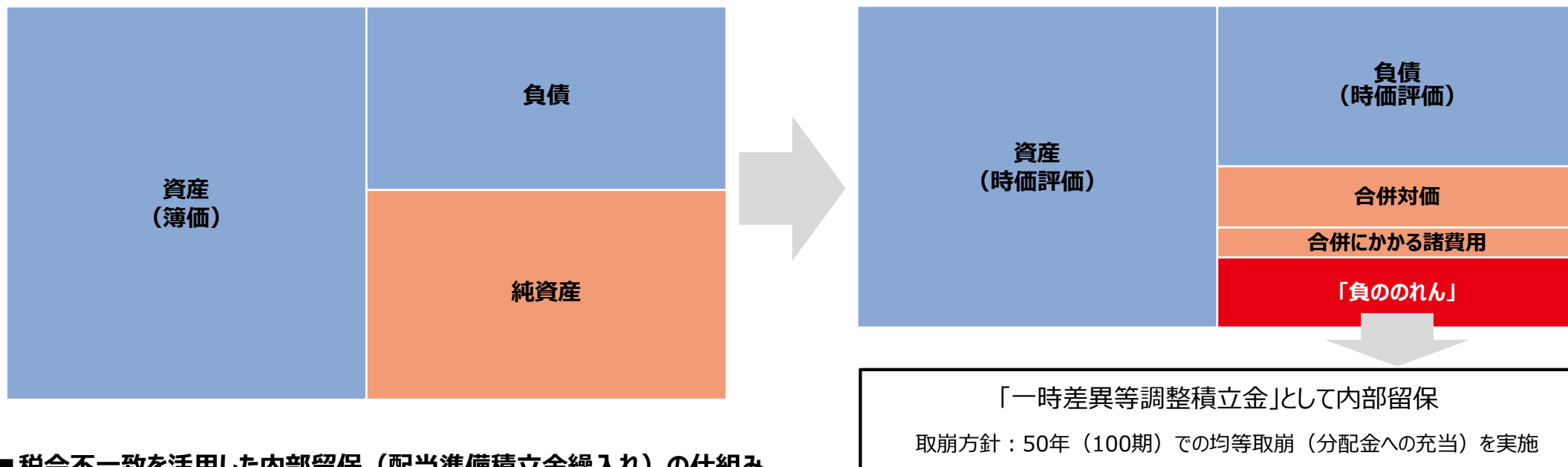
第39期取得物件 (2023年1月19日時点)

D36	グランルージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	-	1,155.76	4,197.62	3,329.25	13	39期	2022/12/22
E22	札幌米里物流センター	その他	北海道札幌市	1,177	-	4,862.78	7,389.49	7,389.49	1	39期	2022/12/22

注：第39期取得物件の値はプレスリリース（2022年12月16日付）記載の値です。

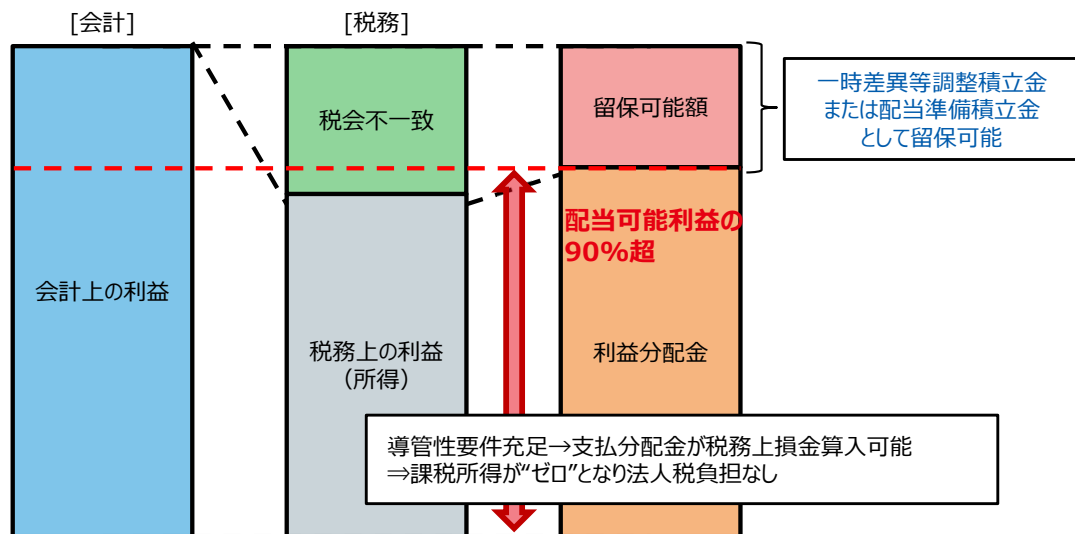
■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「負ののれん」の発生イメージ）



■ 税会不一致を活用した内部留保（配当準備積立金繰入れ）の仕組み

「会計上の利益 > 税務上の利益（所得）」の場合



【本投資法人における税会不一致】

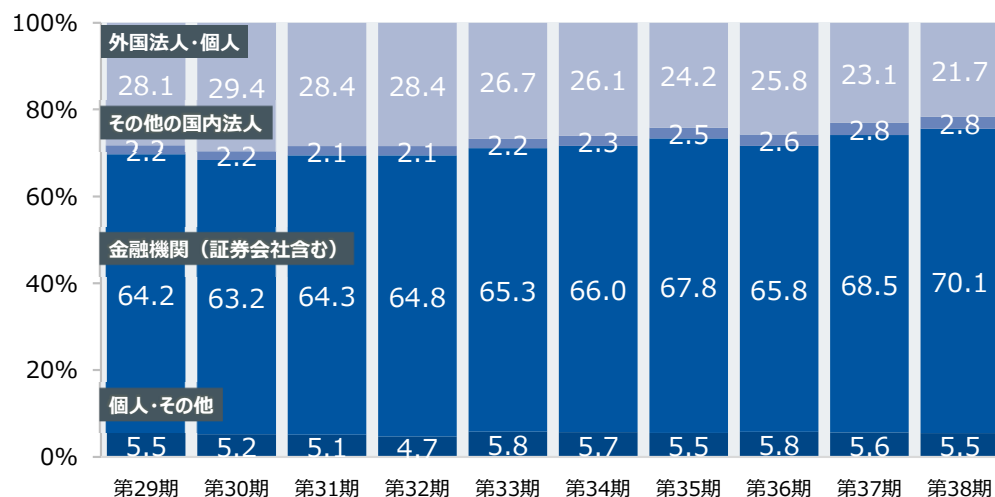
NCIとの合併による受入物件（NCI物件）の大半において、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額との差異により、減価償却費及び売却損益等において税会不一致が生じる

（「会計上の利益」>「税務上の利益（所得）」）

留保額が導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税を課されることなく会計上の利益の一部を配当準備積立金として内部留保可能

投資主・投資口の概況

投資口数所有者別保有割合の推移

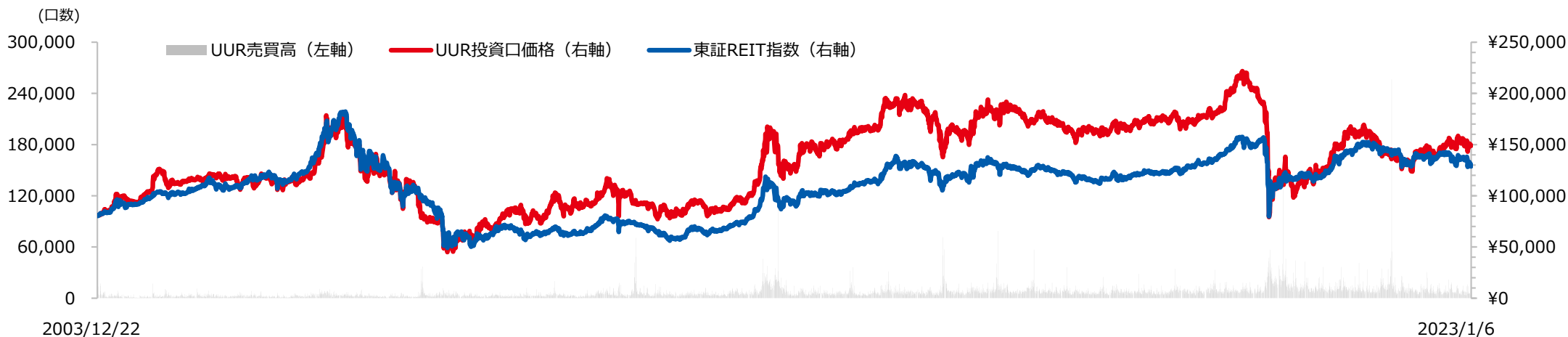


第38期末	発行済投資口数	3,098,591 口	総投資主数	20,738 名
前期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,182 名

主要投資主 (第38期末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	970,409	31.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	557,624	18.0%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	143,068	4.6%
4	S M B C 日興証券株式会社	84,260	2.7%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	44,869	1.4%
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	44,462	1.4%
7	みずほ証券株式会社	43,522	1.4%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	40,917	1.3%
9	日本証券金融株式会社	33,756	1.1%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	28,515	0.9%
11	JP MORGAN CHASE BANK 385771	26,797	0.9%
12	GOVERNMENT OF NORWAY	26,326	0.8%
13	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385765	17,849	0.6%
15	THE BANK OF NEW YORK 133969	17,239	0.6%
合計		2,103,002	67.9%

投資口価格と売買高の推移*1~4



*1 出典：QUICK

*2 2003年12月22日～2023年1月6日のUUR投資口価格及び売買高です。

*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。

*4 東証REIT指数は2003年12月22日時点の投資口価格を基準に指数化して表記しています。

インデックスへの組入れ状況

本投資法人が構成銘柄として組入れられているインデックス

Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index / Dow Jones Global Select REIT Index

Dow Jones Indexesが作成・公表するインデックス。

S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index

Standard & Poor's (S&P)が作成・公表するインデックス。S&P Global REIT Indexは、先進国市場及び新興国市場に上場しているREITのベンチマーク指数。S&P Developed REIT Indexは、先進国市場に上場しているREITのベンチマーク指数。

GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

Global Property Research (GPR)が作成・公表するインデックス。

FTSE All-World Index

FTSE社提供する世界の株式市場におけるグローバル投資家向けのグローバルベンチマーク指数。

FTSE EPREA NAREIT Global Real Estate Index

欧州不動産協会(EPRA)と全米不動産投資信託協会(NAREIT)とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数。

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 ← 2022年6月

MSCIジャパンIMI指数構成銘柄のうち、ESG評価に優れた企業により構成される指数。

東証REIT Core指数

東証REIT指数構成銘柄の中から時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選別し、構築されたインデックス。

日経高利回りREIT指数

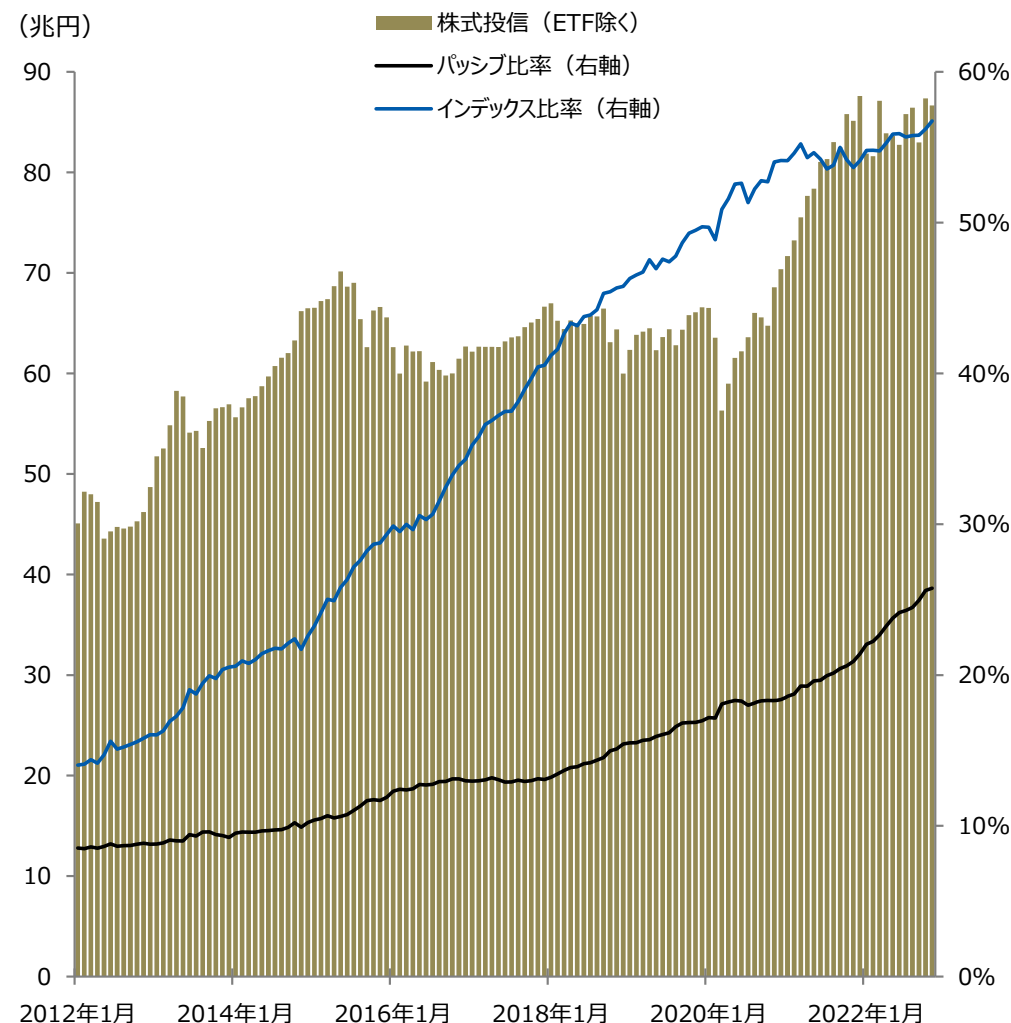
東証に上場するREITのうち利回りの高い35銘柄から日本経済新聞社が算出したインデックス。

日経ESG-REIT指数

東証に上場する全REITから流動性の低い銘柄を除いた後、「ESGへの取り組み」という要素を加えて日本経済新聞社が算出したインデックス。

株式投信におけるパッシブ及びインデックス比率の推移

株式投信におけるパッシブ及びインデックスの比率は上昇を続けており、足元のインデックスファンドの比率は50%超



本資産運用会社スポンサー
世界で事業展開する総合商社
Marubeni

タテの進化とヨコの拡張でソリューションを創出する丸紅のビジネス

生活産業グループ

- ・ライフスタイル本部
- ・情報・物流本部
- ・食料第一本部
- ・食料第二本部
- ・アグリ事業本部



素材産業グループ

- ・フォレストプロダクツ本部
- ・化学品本部
- ・金属本部



エネルギー・インフラソリューション グループ

- ・エネルギー本部
- ・電力本部
- ・インフラプロジェクト本部



社会産業・金融グループ

- ・航空・船舶本部
- ・金融・リース・不動産本部
- ・建機・産機・モビリティ本部



CDIO

- ・次世代事業開発本部
- ・次世代コーポレートディベロップメント本部



Marubeni Group

(本投資法人の運営における主要関連グループ企業を掲載しております。)

本資産運用会社



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

不動産開発

Marubeni
Real Estate
Development

プロパティ・マネジメント

Marubeni
Real Estate
Management

アセット・マネジメント
(私募リート/ファンド)

Marubeni
Asset Management

電気

M 丸紅新電力

保険

Marubeni
Safenet
丸紅セーフネット株式会社

リース

みずほ丸紅リース株式会社

DX

(デジタル・トランスフォーメーション)

Marubeni
Network Solutions



- 不動産開発/プロジェクト・マネジメント

Marubeni

Marubeni
Real Estate
Development

Marubeni
Real Estate
Management

- ウェアハウジング（先行/代行保有）

みずほ丸紅リース株式会社

- 不動産仲介

Marubeni
Real Estate
Management

- アセット・マネジメント/ファンド

Marubeni
Asset Management

- 不動産管理・運営

Marubeni
Real Estate
Management

- 電力供給

M 丸紅新電力

- 保険サービス

Marubeni
Safenet
丸紅セーフネット株式会社

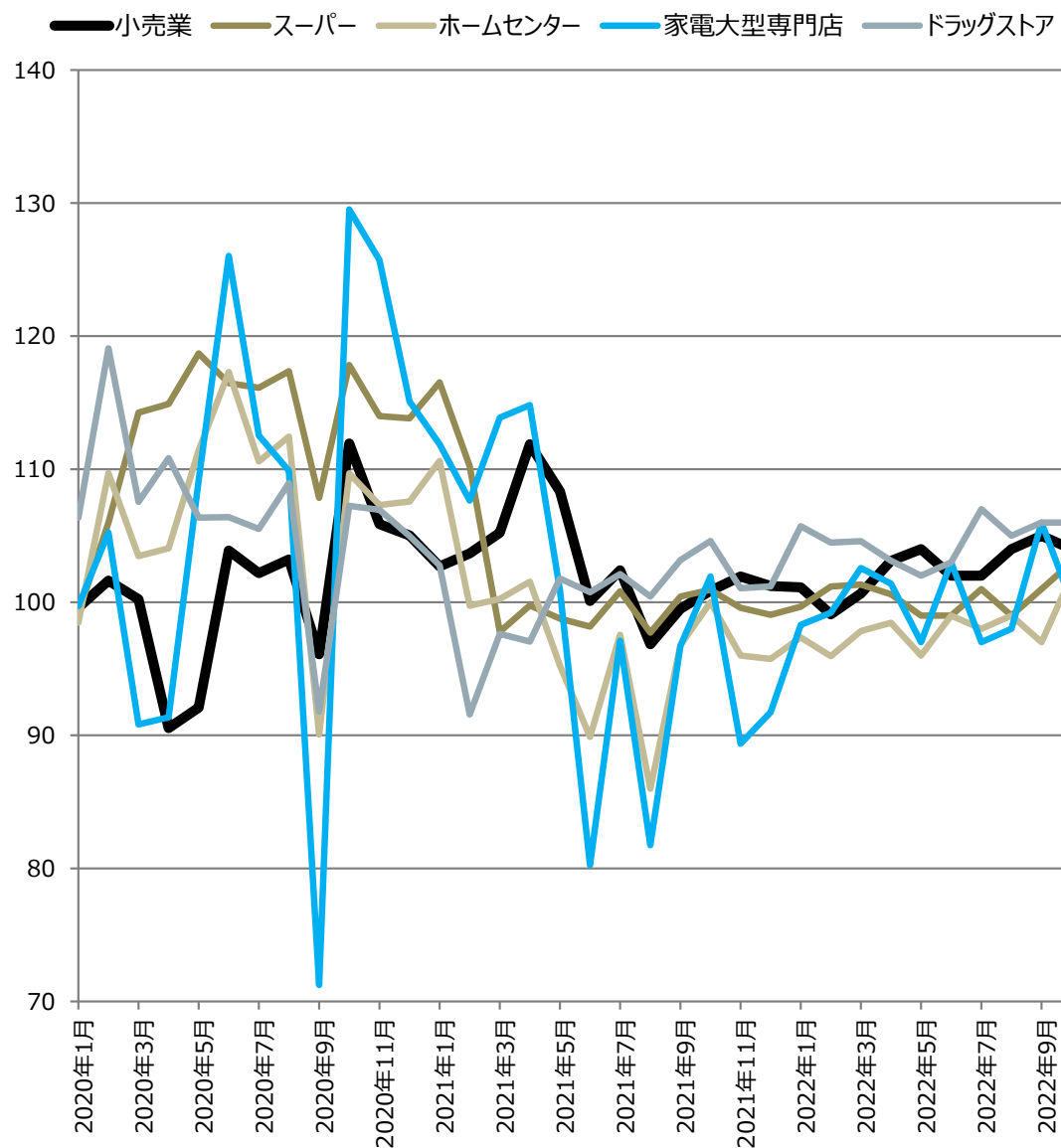
- ITコンサルティング

Marubeni
Network Solutions

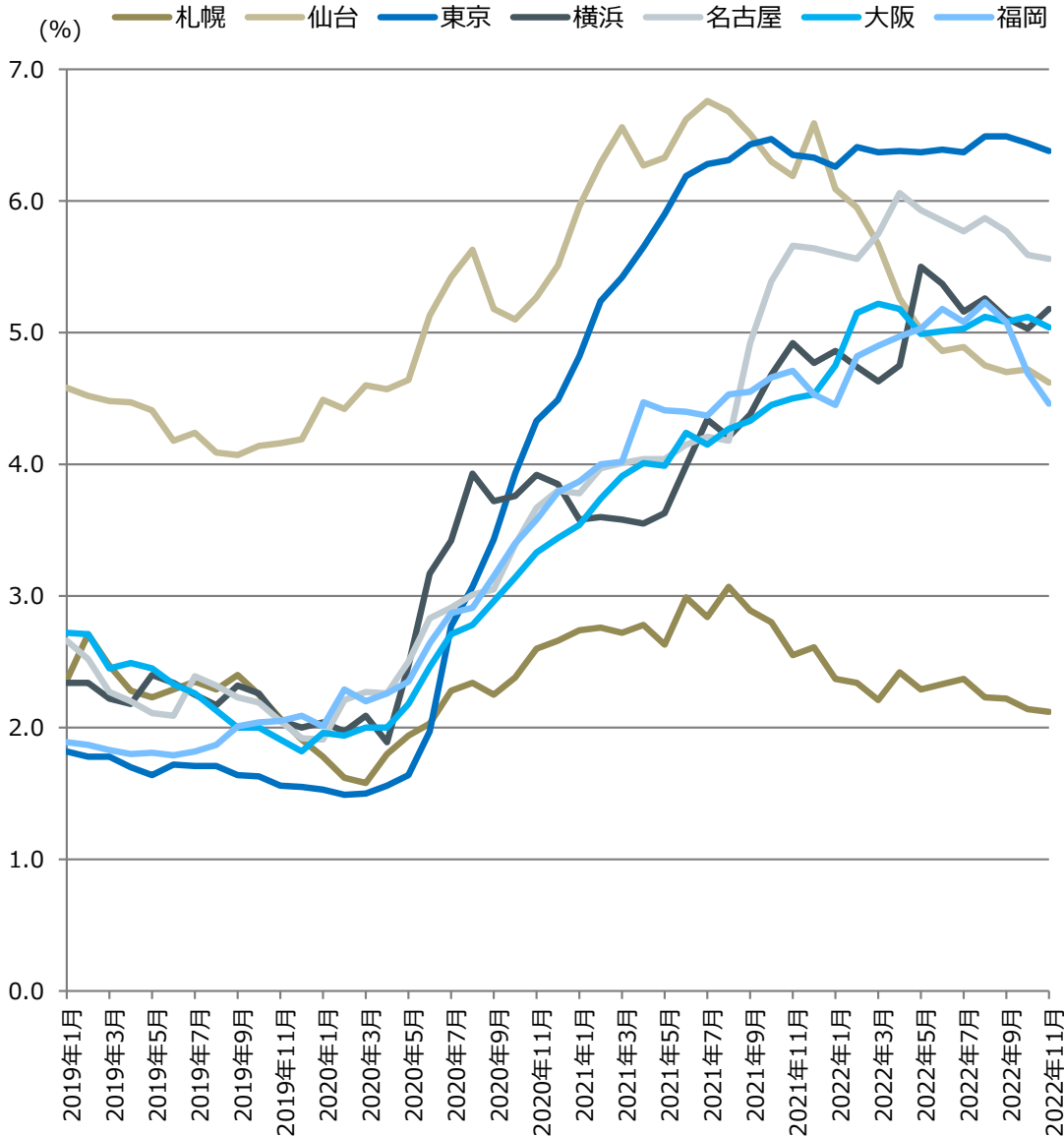
DOLBIX
CONSULTING Inc.

資産運用に関わるマクロ経済データ

小売販売額（2019=100）



オフィス空室率



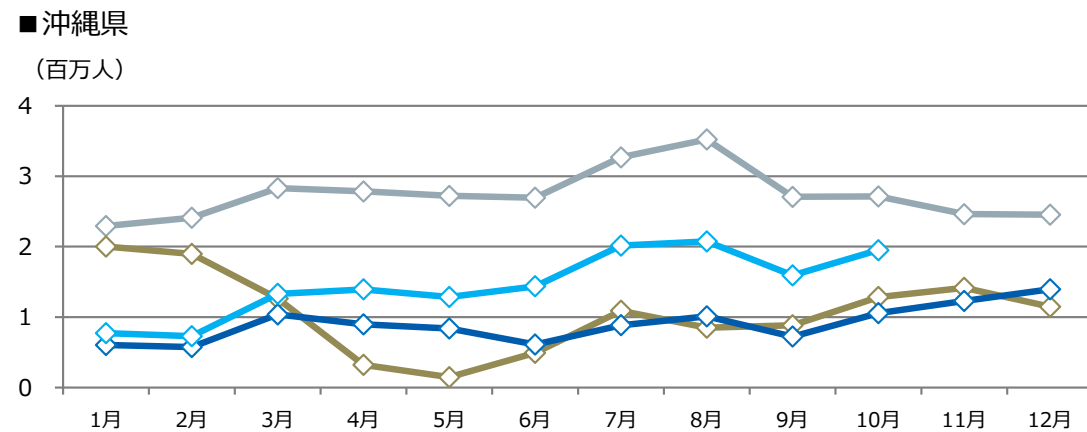
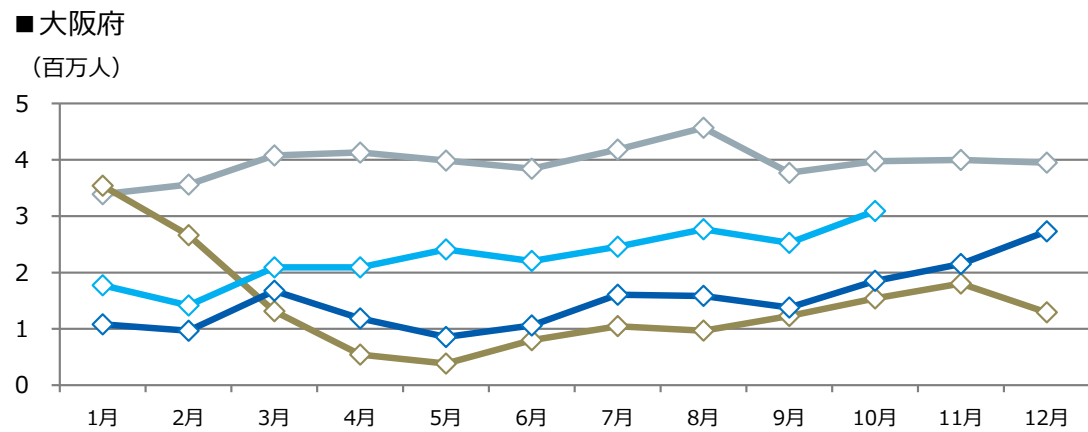
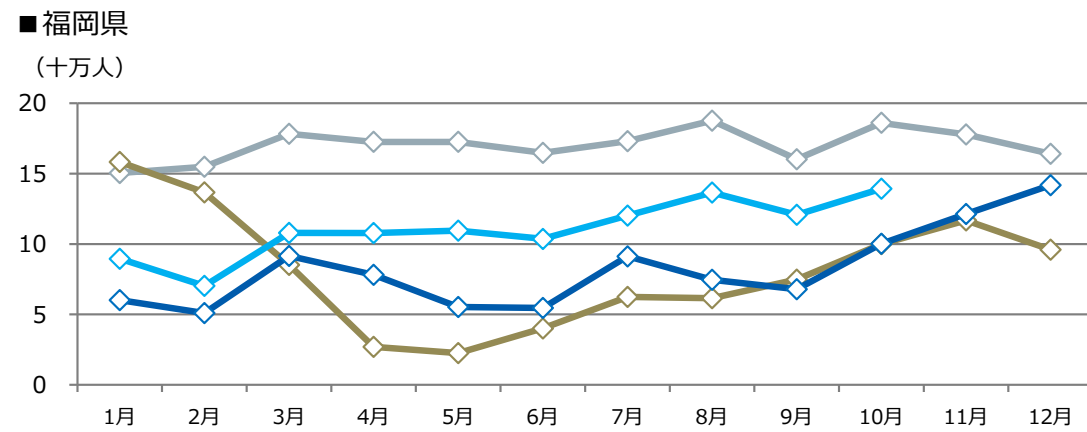
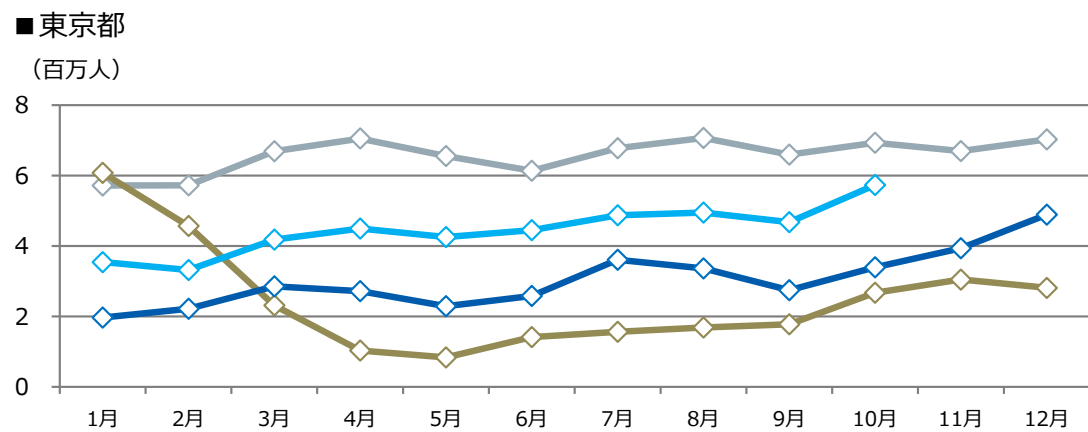
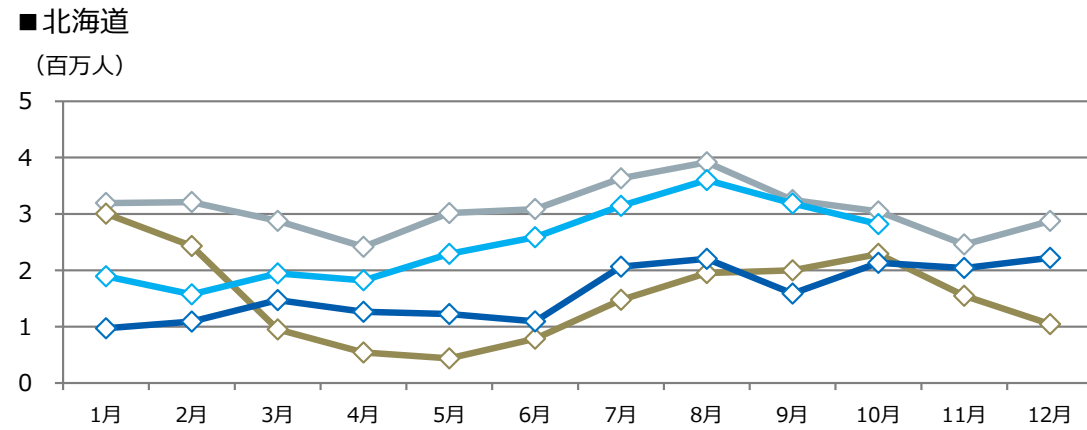
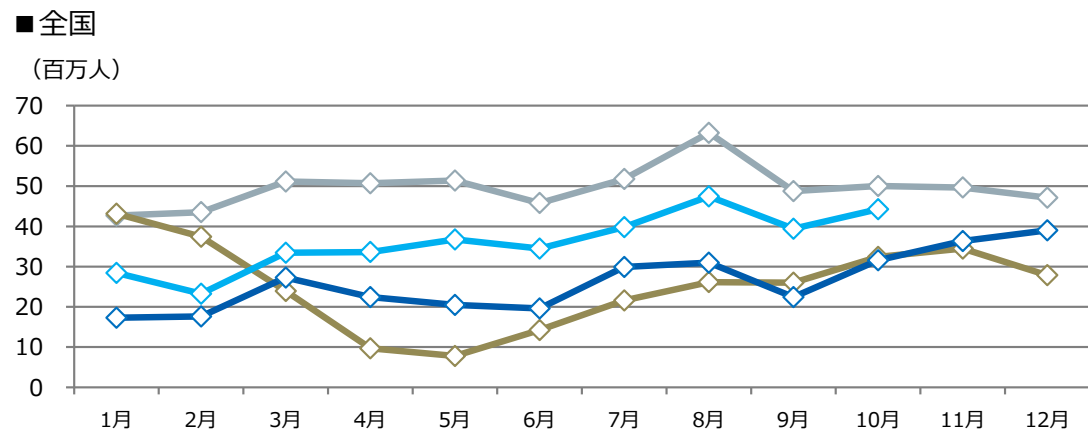
出典：経済産業省

出典：三鬼商事

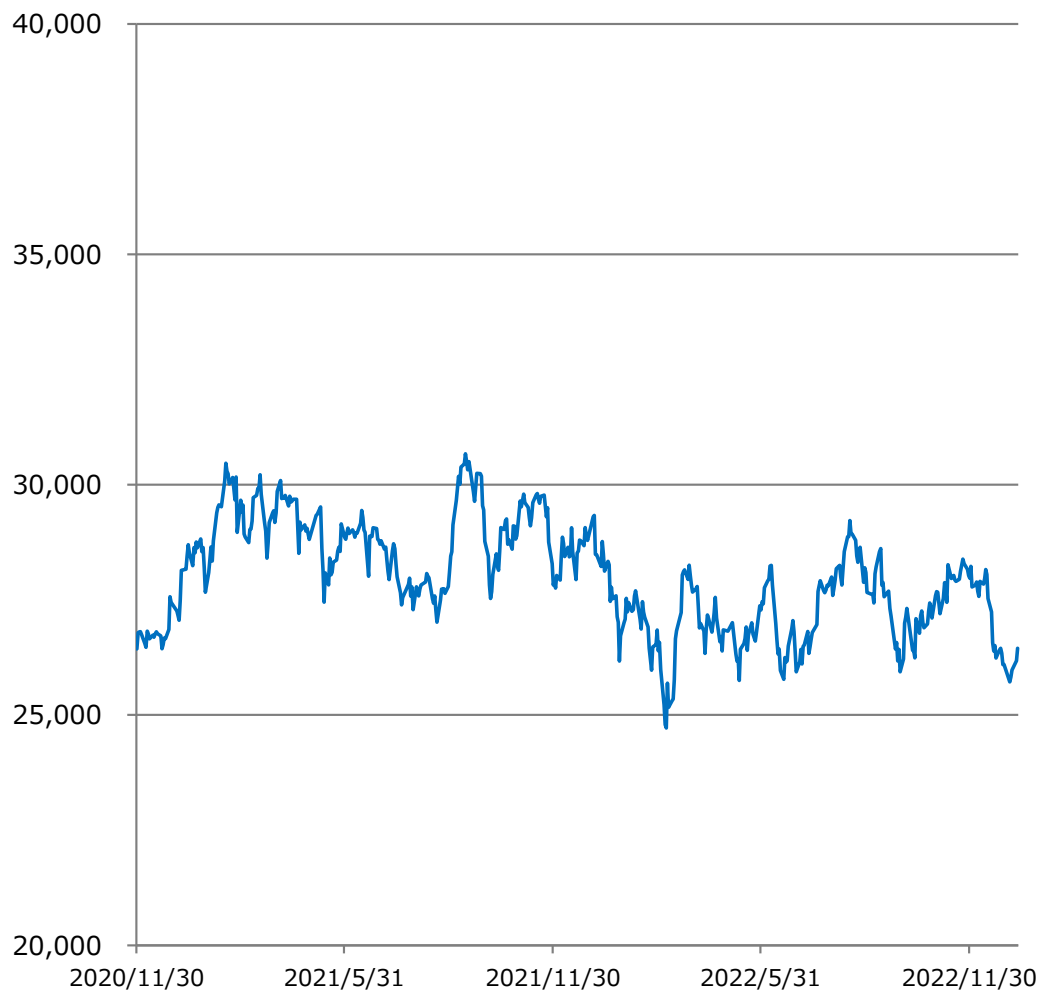
資産運用に関わるマクロ経済データ

延べ宿泊者数

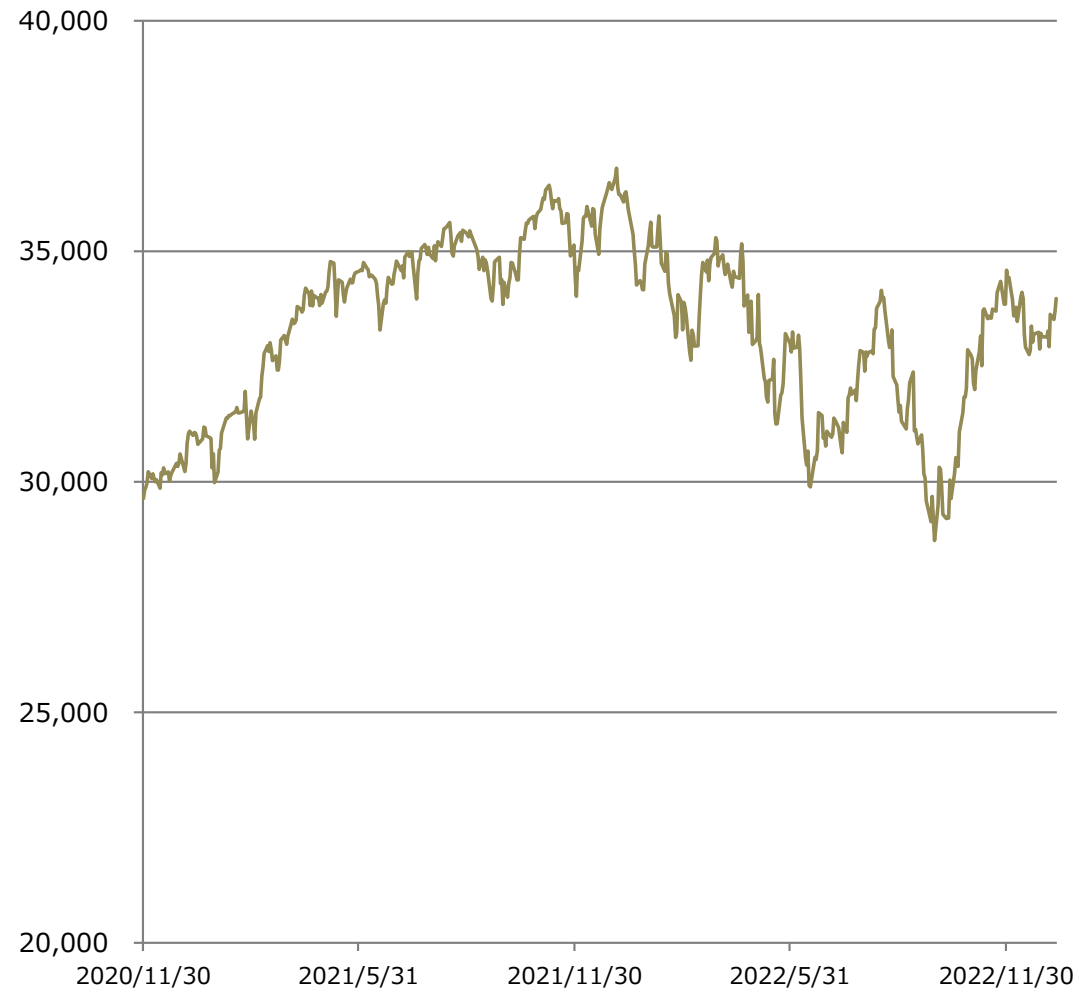
■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022



日経平均株価 (Nikkei225)



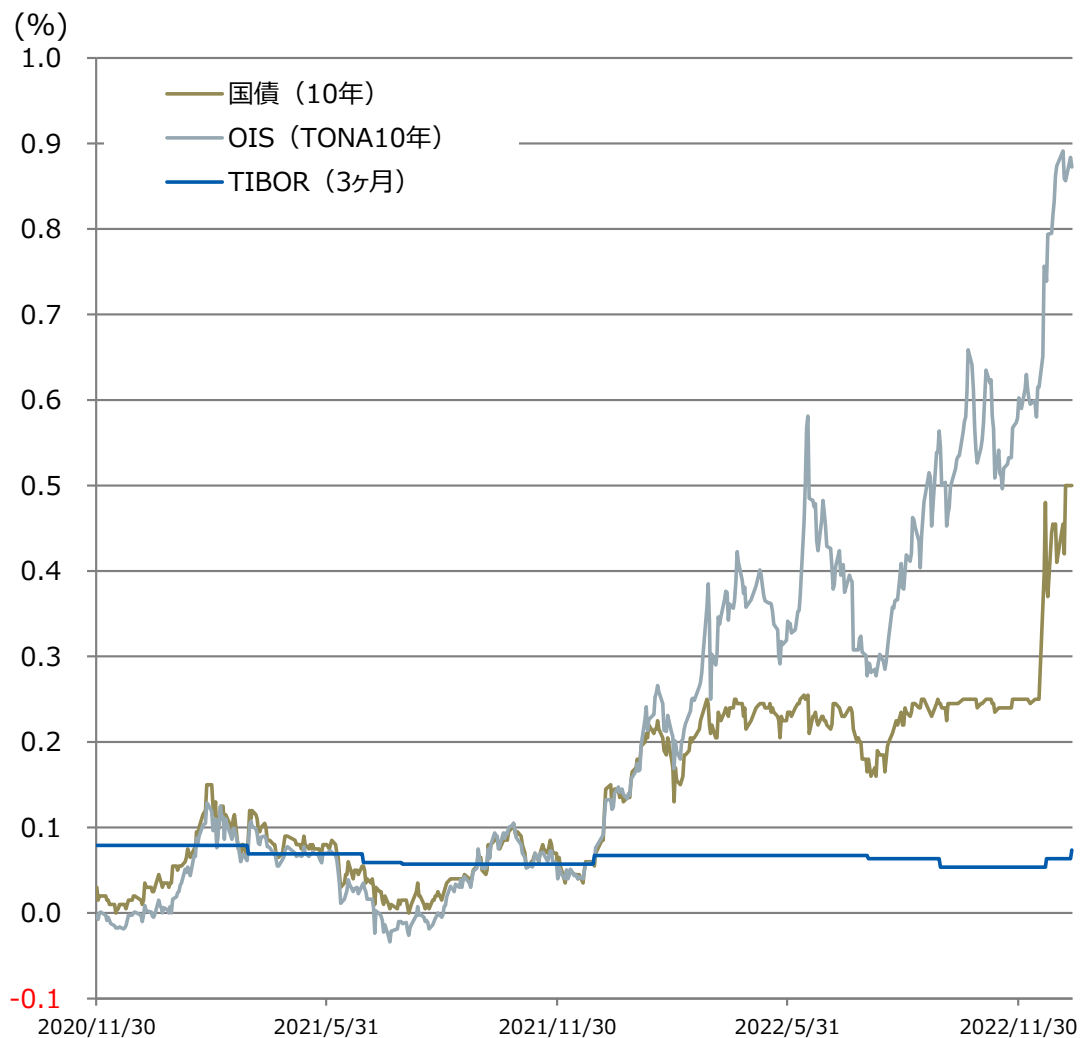
NYダウ (ダウ平均)



資産運用に関わるマクロ経済データ

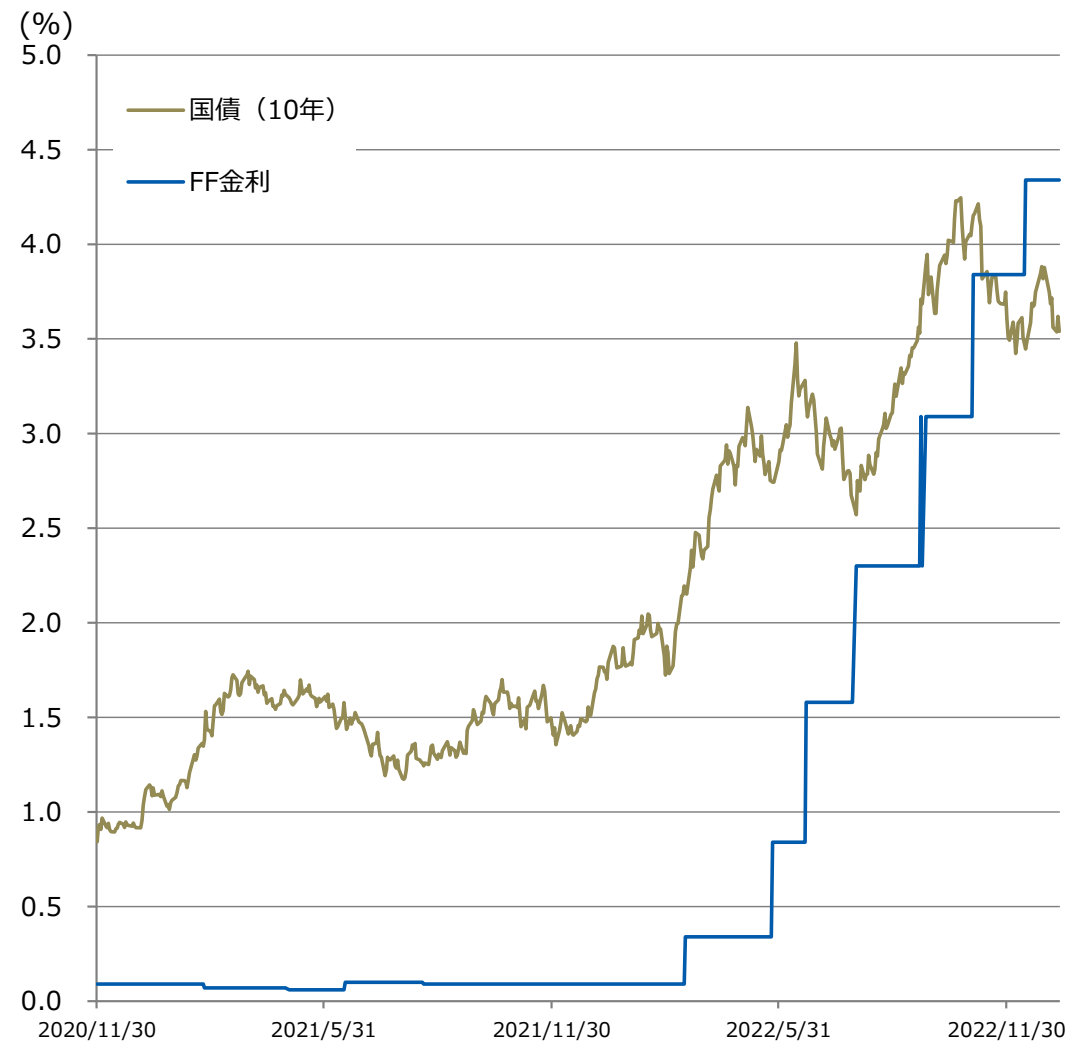
日本金利

<国債（10年）、OIS（TONA10年）、TIBOR（3ヶ月）>



米国金利

<国債（10年）、FF金利>



用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA / 本資産運用会社	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。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第35期：2020年12月1日～2021年5月31日、運用日数182日 ・第36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日 ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022年11月30日、運用日数183日 ・第39期：2022年12月1日～2023年5月31日、運用日数182日 ・第40期：2023年6月1日～2023年11月30日、運用日数183日
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格 / 譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金を指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一つで、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

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



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

資産運用会社
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

**Marubeni
Group**

(金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第336号)
(一般社団法人 投資信託協会会員)
財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

ディスクレーマー

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

本資料に関する注意事項

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