



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

決算説明資料

今期より、前期まで本紙巻末に付していた「参考資料」は、「補足資料」として本紙巻末に別冊でご用意しています。

第35期

2021年5月期決算

(自 2020年12月1日 至 2021年5月30日)

証券コード : 8960

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



2021年7月

1 決算概要

● 決算トピックス	p.5
● 新型コロナウイルス影響下における分配方針	p.6
● 1口当たり分配金への新型コロナウイルスの影響	p.7

2 決算・業績予想

● 第35期1口当たり分配金（主な差異要因）	p.9
● 第35期決算概要	p.10
● 第36期・第37期1口当たり分配金予想（主な差異要因）	p.11
● 第36期・第37期業績予想	p.12
● 今後の取組み	p.13

3 資産運用戦略

3-1 外部成長

● 新規取得物件	p.16
● 資産入替え	p.19
● 本投資法人が事業主体として取組む初の開発案件	p.20
● 外部成長の軌跡	p.21

3-2 内部成長

● 資産運用状況 ホテル	p.23
● 資産運用状況 商業	p.25
● 資産運用状況 オフィス	p.26
● ハンズオン・マネジメント	p.27

3-3 ポートフォリオ・サマリー

● ポートフォリオの構成	p.31
● ポートフォリオ収益力の推移	p.32
● 継続保有物件における賃料の動向	p.33

3-4 財務運営

● 財務状況	p.35
● 内務留保の活用方針	p.38

3-5 ESGに関する取組み

● ESGの取組み：E（環境）	p.41
● ESGの取組み：S（社会）	p.43
● ESGの取組み：G（ガバナンス）	p.45
● ESGの取組み	p.46

用語の定義集

p.49

今期より、前期まで本紙巻末に付していた「参考資料」は、「補足資料」として本紙巻末に別冊でご用意しています。

（注）物件別収支情報の開示について

第35期（実績）の開示にあたっては、新型コロナウイルスの影響を受けるテナントに対して個別に減額や支払猶予等の協議を実施している状況に鑑み、物件別収支は非開示としております。斯かる状況が解消され次第、従来通りの情報開示を実施します。

第35期 決算 (2021年5月期)

		(対前期比)	(対予想比)
当期純利益	98.4億円	+ 1.9億円	+ 1.6億円
1口当たり分配金	3,182円	+ 63円	+ 52円

「新型コロナウイルス影響下における資産運用方針*1」に則した運用を推進

- 資産入替えによるポートフォリオ収益力の強化
- 物件売却により新型コロナウイルス影響下にある当期純利益を下支え
- 新型コロナウイルス影響下にあるテナントに対し、社会的対応を実施
- 2021年1月公表通り、第36期、第37期は下限分配金（1口当たり3,100円）を堅持

Afterコロナ*2を視野に入れた投資法人の持続的成長の追求

- 外部成長**
 - スポンサーグループリース会社によるウェアハウジング機能の活用
 - 開発不動産投資を通じたソーシング力強化及びリスク分散
- 内部成長**
 - Afterコロナを見据えた新規需要開拓・新型コロナウイルス影響下でも出店ニーズのあるテナントを取りこぼすことなく招聘
 - テナント動向を先取りし、最低賃料保証スキームを採用

ESGに関する取組み

- オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）排出量削減目標（2030年までに40%削減）に向けた取組みを着実に実行
- 環境認証取得カバー率の中期目標を設定（2024年までに80%）
- 2021年8月開催予定の投資主総会に資産運用会社報酬体系の変更議案を上程予定

* 1 次ページをご参照ください。

* 2 社会・経済活動に対して新型コロナウイルスの影響がない状況。

第34期（2020年11月期）公表

新型コロナウイルス影響下における資産運用方針

以下の基本方針に則して**安定運用**に注力します。

- ポートフォリオの質的改善及び収益力向上に資する資産入替え
- 社会的対応とポートフォリオの安定運用との両立
- 変化に即した機動的な財務運営
- 内部留保取崩しによる安定分配

投資主価値の
持続的成長

MEMO

1 決算概要

決算トピックス

- 西新橋 1 丁目ビルの分割譲渡により、2021年1月公表の業績予想通り、第35期は18億円強の売却益を計上。
- 第35期の1口当たり分配金は、新規取得物件利益寄与、既存物件の収益改善により、同予想に比して+ 52円。
- 第36期はクオーツタワーを譲渡。複数用途の優良2物件を取得。

1口当たり分配金

第34期 (2020年11月期)	第35期 (2021年5月期)		第36期 (2021年11月期)		第37期 (2022年5月期)
実績	6ヶ月前予想*1	実績*2	6ヶ月前予想*1	今回予想*2	今回予想*2
3,119円	3,130円	3,182円	3,100円	3,100円	3,100円
+63円 (+2.0%)		↑ +52円 (+1.7%)	±0円 (±0.0%)		

築年数・競争力・収益安定性の観点からポートフォリオの質的改善を実現

譲渡	
オフィスビル	西新橋 1 丁目ビル（'20/12）
クリニックビル	クオーツタワー（'21/6）
売却損益	+ 608円 ▲ 3円
取得	
オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー（'20/12）
商業施設	LEVENおおたかの森（'21/6）
オフィスビル	虎ノ門 P Fビル（'20/12）
物流施設	加須物流センター-I・II（'21/6）
住居	UURコート茨木東中条（'20/12）
オフィスビル	UUR京橋イーストビル（'21/3）

* 1 2021年1月15日公表。

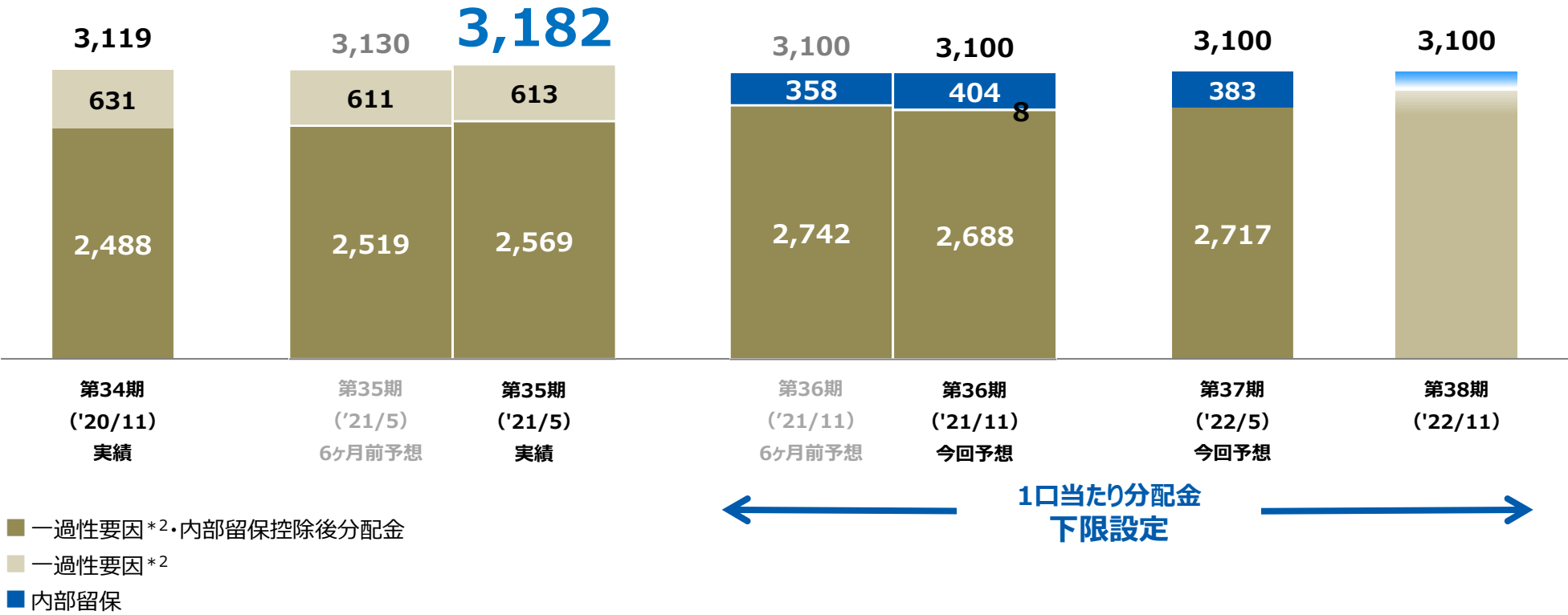
* 2 2021年7月20日公表。

新型コロナウイルス影響下における分配方針

内部留保取崩しによる安定分配：第38期までの下限分配金 **3,100円/口***1

- 第38期までの1口当たり分配金について下限を設定。利益水準が下限に満たない場合は不足相当額の内部留保を取崩します。
- 売却益等の一過性要因や運用状況の改善により、利益水準が下限分配金を超過する場合、内部留保を積立てずに分配金を増額します。

1口当たり分配金（円/口）



*1 下限分配金3,100円/口は、2021年1月15日公表時点において設定したものであり、分配金の額を保証するものではありません。今後の不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況等に大きな変化があった場合には、下限分配金の額及び設定期間等は見直す可能性があります。

*2 売却益のうち分配金充当額、テナント解約違約金等。

1口当たり分配金への新型コロナウイルスの影響

	第34期 2020年6月～11月	第35期 2020年12月～2021年5月	第36期（予想） 2021年6月～2021年11月	第37期（予想） 2021年12月～2022年5月
1口当たり分配金	3,119円	3,182円	3,100円	3,100円

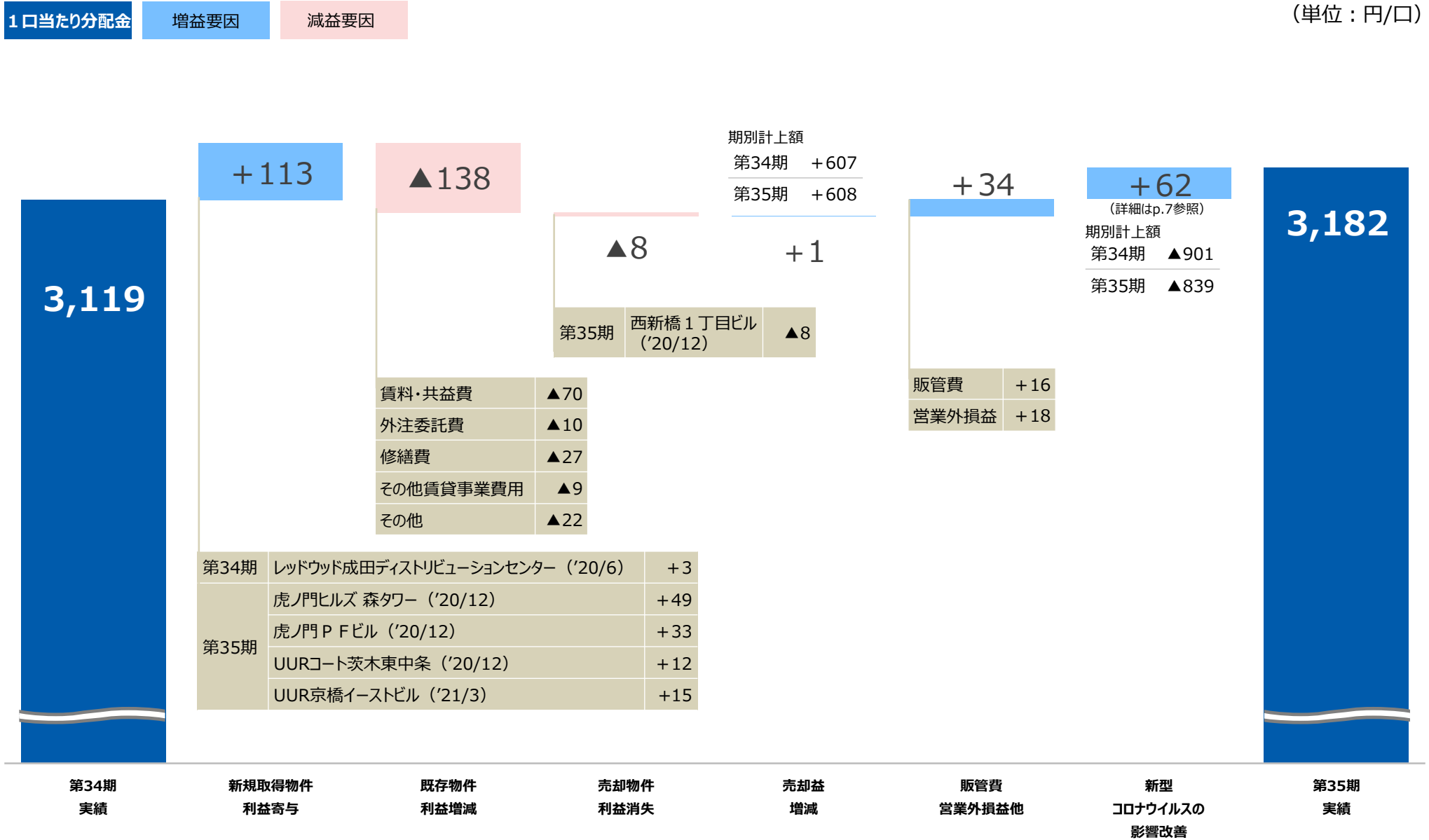
		新型コロナウイルス対応（減額）実績・見込みの主な前提条件					
		(単位：円/口)					
用途	ポートフォリオ 構成*1	901	(801)	839	(521)	625	562
		実績*2	6ヶ月前予想*2	実績*3	6ヶ月前予想*2	予想*3	予想*3
商業施設	28.7%	▲42	緊急事態宣言等の延長により減額幅が拡大	▲38 (▲27)	飲食系テナント等、都市型商業施設の一部の店舗において減額幅が拡大	▲10 (▲2)	—
ホテル	24.0%	▲836	緩やかな需要回復を想定も、緊急事態宣言等の延長により減額幅が拡大	▲769 (▲675)	ワクチン接種が進展するも、国内需要回復にもう少しばらく時間を要することを想定	▲615 (▲515)	国内宿泊需要の回復が本格化するも、宴会や訪日外国人の需要回復は2022年後半以降になることを想定
上記以外の用途	オフィスビル 29.5% 住居 7.7% その他 10.2%	▲24	商業系テナント等に対する賃料減額幅が拡大	▲32 (▲21)	—	— (▲5)	—
ポートフォリオ全体		—	6ヶ月前予想*2でポートフォリオ全体に係る賃料減額リスクを想定	— (▲77)	—	—	—

*1 取得価格ベース。第35期（2021年5月期）末時点。 *2 2021年1月15日公表。 *3 2021年7月20日公表。

注：上記予想には、テナントとの協議が合意に至っているものの他、未合意のものについて一定の想定に基づき算出した減収を織込んでいます。カッコ内の金額は2021年1月15日公表時点予想。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。

2 決算・業績予想

第35期1口当たり分配金（主な差異要因）



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35期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第34期実績 A	第35期実績 B	前期対比 B-A	第35期予想 C*	予想対比 B-C
1	営業収益	23,945	24,198	+ 254	24,216	▲ 17
2	賃貸事業収益	22,051	22,302	+ 251	22,320	▲ 17
3	賃貸事業収入	20,300	20,751	+ 451	20,720	+ 32
4	賃料・共益費	19,390	19,843	+ 453	19,817	+ 26
5	駐車場収入他	909	908	▲ 1	903	+ 6
6	その他賃貸事業収入	1,751	1,550	▲ 201	1,600	▲ 49
7	附加使用料	1,385	1,166	▲ 218	1,263	▲ 96
8	賃貸事業一時収入	280	302	+ 21	255	+ 47
9	その他雑収入	85	81	▲ 3	82	▲ 0
10	不動産等売却益	1,893	1,896	+ 3	1,896	▲ 1
11	営業費用	13,300	13,414	+ 114	13,564	▲ 150
12	賃貸事業費用	10,959	11,122	+ 163	11,262	▲ 140
13	公租公課	2,134	2,155	+ 22	2,088	+ 68
14	外注委託費	1,726	1,858	+ 132	1,836	+ 22
15	水道光熱費	1,303	1,212	▲ 91	1,408	▲ 196
16	損害保険料	24	24	▲ 0	24	+ 0
17	修繕費等	1,227	1,310	+ 83	1,243	+ 68
18	その他賃貸事業費用	442	431	▲ 11	548	▲ 116
19	減価償却費	4,100	4,130	+ 29	4,115	+ 15
20	販売費・一般管理費	2,340	2,291	▲ 49	2,302	▲ 10
21	営業利益	10,644	10,784	+ 140	10,652	+ 132
22	賃貸事業損益	11,092	11,179	+ 88	11,058	+ 122
23	NOI	(15,192)	(15,310)	(+ 117)	(15,173)	(+ 137)
24	営業外収益	12	10	▲ 3	2	+ 8
25	営業外費用	1,006	946	▲ 60	970	▲ 23
26	経常利益	9,650	9,847	+ 197	9,683	+ 164
27	当期純利益	9,650	9,847	+ 197	9,683	+ 164
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,094)	(3,157)	(+ 63)	(3,105)	(+ 52)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	▲ 1	▲ 2	▲ 0	-	▲ 1
31	分配金総額	9,726	9,922	+ 196	9,760	+ 162
32	1口当たり分配金(円/口)	3,119	3,182	+ 63	3,130	+ 52
33	期末発行済投資口数 (口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
34	資本的支出 (CAPEX)	1,339	1,746	+ 407	1,733	+ 14

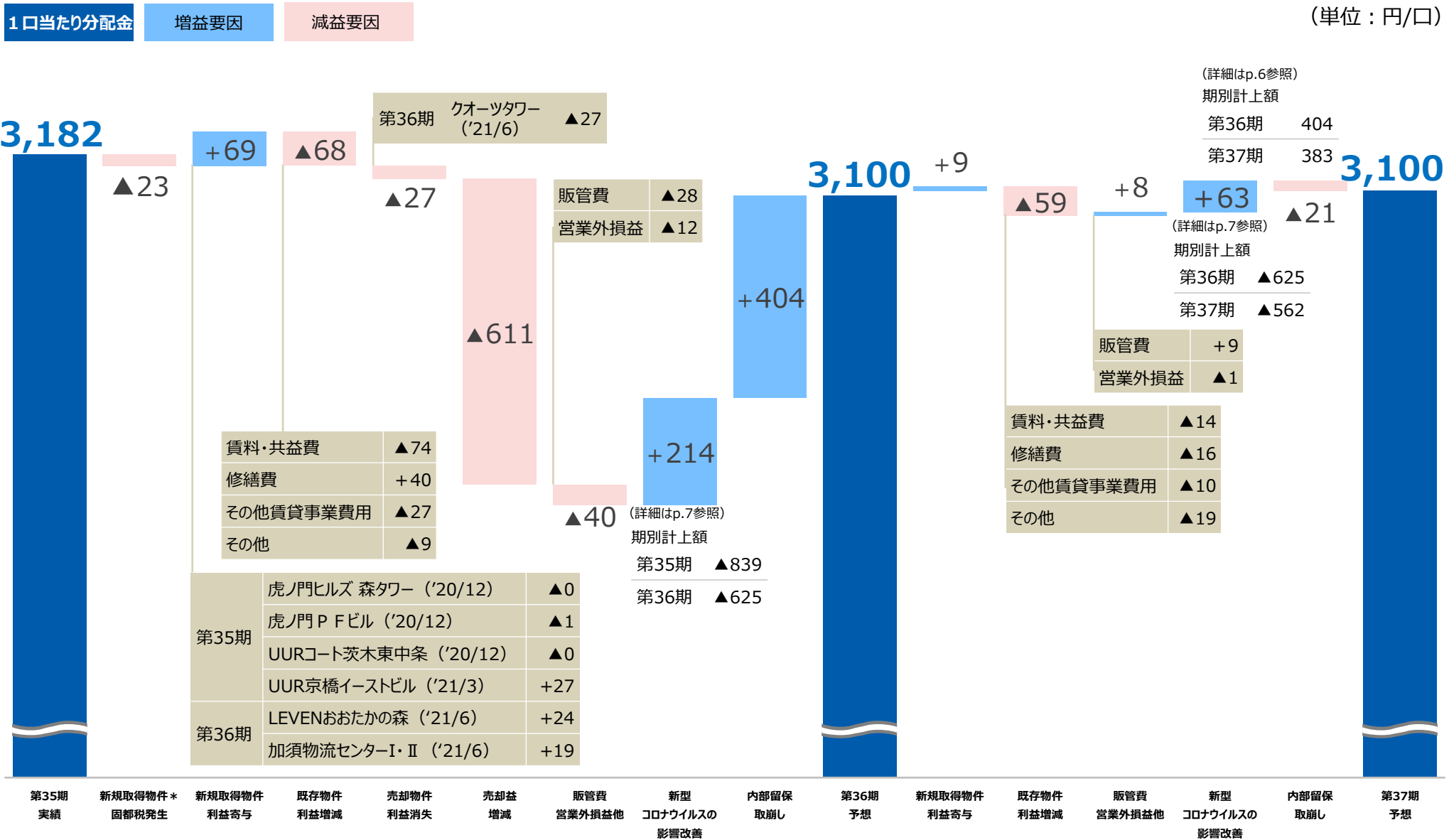
* 2021年1月15日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

第34期実績 → 第35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		+ 4.5
・第34期取得物件 (通期寄与)		+ 0.1
・第35期取得物件		+ 4.4
売却による収益影響		▲ 1.8
・第34期売却益 (剥落)		▲ 18.9
・第35期売却益		+ 19.0
・第34、35期売却による収益消失		▲ 1.8
新型コロナウイルスの影響		+ 4.2
・第34期減額影響 (剥落)		+ 28.1
・第35期減額影響		▲ 23.9
既存物件収益影響		▲ 4.3
・季節変動による附加使用料減		▲ 2.2
・共込賃料等減 他		▲ 2.1
■ 営業費用/営業外損益		▲ 0.6
・第34期、第35期取得物件による賃貸事業費用増		▲ 1.0
・第34期、第35期売却による賃貸事業費用減		+ 1.6
・外注委託費増 (新型コロナウイルス対応によるコスト負担含む)		▲ 1.1
・その他営業費用 (修繕費、減価償却費、販管費 他)		▲ 0.6
・営業外損益 (金利コスト減 他)		+ 0.6

第35期予想 → 第35期実績 (B-C)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲ 0.2
新規取得物件収益寄与		+ 0.6
・第34期、第35期取得物件		+ 0.6
新型コロナウイルスの影響		▲ 1.1
・予想時減額影響		+ 22.8
・実績減額影響		▲ 23.9
既存物件収益影響		+ 0.4
・違約金収入等の一時収益増		+ 0.5
・季節変動による附加使用料減		▲ 0.1
■ 営業費用/営業外損益		+ 1.8
・第34期、第35期取得物件による賃貸事業費用増		▲ 0.1
・水道光熱費減 (新型コロナウイルス対応によるコスト負担含む)		+ 2.0
・その他営業費用 (修繕費、公租公課、その他賃貸費用 他)		▲ 0.4
・営業外損益 (金利コスト、不動産等除却損 他)		+ 0.3

第36期・第37期1口当たり分配金予想（主な差異要因）



* 2020年取得12物件。 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36期・第37期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第35期実績 A	第36期予想 B*	前期対比 B-A	第37期予想 C*	前期対比 C-B
1	営業収益	24,198	22,768	▲1,431	22,688	▲80
2	賃貸事業収益	22,302	22,768	+466	22,688	▲80
3	賃貸事業収入	20,751	21,114	+362	21,303	+189
4	賃料・共益費	19,843	20,200	+356	20,382	+182
5	駐車場収入他	908	914	+5	921	+6
6	その他賃貸事業収入	1,550	1,654	+103	1,385	▲269
7	附加使用料	1,166	1,445	+279	1,256	▲189
8	賃貸事業一時収入	302	116	▲186	47	▲69
9	その他雑収入	81	93	+11	82	▲11
10	不動産等売却益	1,896	—	▲1,896	—	—
11	営業費用	13,414	13,462	+48	13,313	▲150
12	賃貸事業費用	11,122	11,074	▲49	10,963	▲111
13	公租公課	2,155	2,135	▲21	2,092	▲43
14	外注委託費	1,858	1,745	▲113	1,788	+43
15	水道光熱費	1,212	1,369	+157	1,237	▲133
16	損害保険料	24	24	—	24	—
17	修繕費等	1,310	1,192	▲119	1,241	+49
18	その他賃貸事業費用	431	515	+84	484	▲31
19	減価償却費	4,130	4,095	▲36	4,098	+3
20	不動産等売却損	—	10	+10	—	▲10
21	販売費・一般管理費	2,291	2,378	+86	2,349	▲29
22	営業利益	10,784	9,306	▲1,479	9,376	+70
23	賃貸事業損益	11,179	11,694	+514	11,725	+31
24	NOI	(15,310)	(15,789)	(+479)	(15,823)	(+34)
25	営業外収益	10	7	▲3	5	▲2
26	営業外費用	946	981	+34	984	+2
27	経常利益	9,847	8,331	▲1,516	8,396	+65
28	当期純利益	9,847	8,331	▲1,516	8,396	+65
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,157)	(2,671)	(▲486)	(2,692)	(+21)
30	一時差異等調整積立金	77	77	—	77	—
31	任意積立金	▲2	1,258	+1,260	1,193	▲65
32	分配金総額	9,922	9,666	▲256	9,666	—
33	1口当たり分配金(円/口)	3,182	3,100	▲82	3,100	—
34	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	—	3,118,337	—
35	資本的支出(CAPEX)	1,746	2,060	+314	1,977	▲83

* 2021年7月20日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

第35期実績 → 第36期予想 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益	▲14.3	
新規取得物件収益寄与	+2.6	
・第35期取得物件 (通期寄与)	+1.0	
・第36期取得物件	+1.6	
売却による収益影響	▲20.1	
・第35期売却益剥落	▲19.0	
・第36期売却による収益消失	▲1.1	
新型コロナウイルスの影響	+4.4	
・第35期減額影響 (剥落)	+23.9	
・第36期減額影響	▲19.5	
既存物件収益影響	▲1.3	
・違約金収入等の一時収益減	▲1.9	
・その他 (季節変動による附加使用料増 他)	+0.5	
■ 営業費用/営業外損益	▲0.9	
・第35期、第36期取得物件による賃貸事業費用増 (固都税費用化影響除く)	▲0.5	
・第36期売却による売却損計上、賃貸事業費用減	+0.2	
・2020年取得物件固都税費用化	▲0.7	
・その他営業費用 (外注委託費、修繕費減 他)	+0.6	
・営業外損益 (金利コスト、不動産等除却損 他)	▲0.4	
第36期予想 → 第37期予想 (C-B)		(単位：億円)
■ 営業収益	▲0.8	
新規取得物件収益寄与	+0.3	
・第36期取得物件 (通期寄与)	+0.3	
新型コロナウイルスの影響	+1.9	
・第36期減額影響 (剥落)	+19.5	
・第37期減額影響	▲17.6	
売却物件・既存物件収益影響	▲3.0	
・季節変動による附加使用料減	▲1.9	
・その他 (違約金収入等の一時収益減 他)	▲1.1	
■ 営業費用/営業外損益	+1.5	
・第36期売却損剥落	+0.1	
・季節変動による水道光熱費減	+1.3	
・その他	+0.0	

		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		■世界的な低金利環境が継続する中、安定的なリターンが期待できる物流施設や住居を中心とする国内不動産への投資需要は旺盛。 ■国内外投資家の投資意欲は堅調。Afterコロナでの経済の回復と成長を見据えた中長期的な投資の動きも再開。	■ポートフォリオの質的改善及び収益力向上の観点から、収益性や競争力の低下が懸念される物件については入替えを検討。 ■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、厳選して取得機会を検討。 ■Withコロナにおける各用途を取り巻く需給環境の変化を踏まえ、各用途毎に慎重に投資を判断（商業施設：施設売上やテナント与信を精査の上、選別投資。ホテル：需要再興・回復時期と運営状況の見極めに注力し、当面は投資を抑制）。 ■優良不動産の確保という観点から、スポンサー及び運用会社の知見や情報を駆使し各種リスクの極小化を図りながら、開発不動産への投資を検討。
内部成長	商業施設	■食品スーパーやドラッグストア、家電量販店、ホームセンター等、生活密着型業種は好調も、業種により営業状況に差。 ■緊急事態宣言、まん延防止等重点措置等による営業自粛・時間短縮要請を受け、テナントの営業状況は不安定。 ■ワクチン接種の普及に応じて、都市型商業施設についても緩やかに回復。	■テナントの売上・営業状況の把握に努め、テナントリレーションを強化。 ■社会の要請及び消費者動向の変化に着目し、機動的なリーシングを実践。 ■UUR天神西通りビル：賃借希望企業と諸条件を引き続き交渉・協議。
	オフィスビル	■企業業績への影響が緩やかにオフィス需要や設備投資意欲を抑制。コスト削減意識も高まる。 ■リモートワークの浸透や働き方の多様化等により、全国主要都市、特に首都圏の空室率が上昇傾向。	■オフィス需要の変化に即してテナントリレーションを強化。機動的なリーシングを実践。 ■共用部の清掃内容拡充、センサー式自動水栓・ドア等の非接触型設備の拡充等、Withコロナ、Afterコロナを見据えたソフト・ハード面での感染対策強化の継続。 ■省エネルギー型設備への切換え、外注先の見直し等によるコスト削減を継続。 ■川崎東芝ビル：テナントの退去予定日（2023年10月/第40期）までの間、様々な選択肢を視野に入れ、最適な方針を検討。

Withコロナ：社会・経済活動に対して新型コロナウイルスの影響がある状況。 Afterコロナ：社会・経済活動に対して新型コロナウイルスの影響がない状況。

		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	ホテル	■新型コロナウイルス感染拡大の沈静化には、ワクチン接種の普及が肝要。訪日外国人需要の本格的な回復は2022年後半以降になる見込み。 ■国内宿泊需要の回復には、ワクチン接種を含めた感染予防策の浸透やGo to キャンペーン等の需要喚起策の継続的な実施に期待。 ■料飲、宴会等の需要回復、安定化までには1～2年程度を要する見通し。	■国内需要を取り込むべく、国内OTAへのプロモーション活動に注力。 ■持続性を重視した運営形態の検討。 ■低稼働区画の用途転換や営業方法の多様化等、Withコロナにおける新たな需要に対応した施設の在り方を検討。
	住居	■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等、新たな居住者ニーズを注視。	■賃料引き上げを企図した室内外バリューアップ工事を実施。 ■在宅勤務に対応し得る共用・共有・空スペースの有効活用。 ■共用部に加え、専用部でのLED照明への切換え促進他、環境配慮且つ付加価値向上に資する設備、及びスマートキー等のIT設備の導入を検討。
	その他	■Eコマース市場の拡大は継続。物流需要は底堅く推移。 ■投資対象の多様化に対する期待は緩やかに進展（産業系、公営施設等）。	■物流施設は、空室の早期埋め戻しをはじめ、グリーンリース契約を念頭にLED照明化率の向上、環境に配慮した省エネルギー型空調設備の導入等を促進。 ■府中ビル：立地特性を勘案し、賃借候補先企業のニーズに応じたコンバージョンの検討に加え、売却等の選択肢も視野に入れ、早期交渉・協議の成立を目指す。
財務運営		■ワクチン接種が普及している一部先進国に金融緩和縮小の機運がみられるものの、国内では低金利政策が今後も継続される蓋然性が高い。 ■本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化なしも、Withコロナ長期化に伴う今後の企業の資金調達行動を注視。	■刻々と変わる新型コロナウイルスの感染状況を踏まえつつ、変化に即した機動的な財務運営。 ■資金調達方法の多様化の検討。
ESG		■ESGに関わる非財務情報、特に気候変動緩和に関わる情報への関心が、世界各国で急速に高まる。 ■ESGへの積極的な対応は、長期的な企業価値向上のチャンスにもなり得る。	■重要課題（マテリアリティ）への取組み（詳細はp.46）等を通じて、非財務課題の解決を図る。 ■気候変動緩和の他、環境負荷低減への取組みの幅を拡げ、計画的に実行する。

3 資産運用戦略

3-1 外部成長

第35期

オフィスビル

B46 虎ノ門ヒルズ 森タワー*

所在地	東京都港区	
構造・規模	S/SRC B5/52F	
建築時期	2014年5月	
取得価格	10,000百万円	
想定NOI利回り	3.3%	(償却後利回り:2.8%)
稼働率	100.0%	(2021年5月31日時点)
取得日	2020年12月1日	

* 10階部分の区分所有権（敷地の共有持分2.03%）を取得。



第35期

オフィスビル

B47 虎ノ門P Fビル

所在地	東京都港区	
構造・規模	RC B2/5F	
建築時期	1986年3月	
取得価格	3,435百万円	
想定NOI利回り	5.4%	(償却後利回り:5.2%)
稼働率	100.0%	(2021年5月31日時点)
取得日	2020年12月1日	



第35期

住居

D34 UURコート茨木東中条

所在地	大阪府茨木市	
構造・規模	RC 8F 2LDK中心 1戸当たり約62~71㎡	
建築時期	2009年2月	
取得価格	1,665百万円	
想定NOI利回り	4.6%	(償却後利回り:4.0%)
稼働率	100.0%	(2021年5月31日時点)
取得日	2020年12月1日	



東京都心オフィスエリア所在の築浅オフィスビルを取得

B48 UUR京橋イーストビル 第35期 オフィスビル

- 「東京」駅東側の東京都心オフィスエリアに所在する築4年のオフィスビル。
- 3駅4路線の利用が可能（都営浅草線「宝町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩4分、東京メトロ銀座線「京橋」駅から徒歩5分）。都内主要オフィスエリアへのアクセスが容易。
- 共用部はハイレードな仕様となっており、屋上庭園はテナントが自由に利用可能。



エントランスからEVホールに続く共用部



屋上庭園

所在地	東京都中央区	
構造・規模	S/RC B1/9F	
建築時期	2017年4月	
取得価格	7,280百万円	
想定NOI利回り	3.6%	(償却後利回り:3.3%)
稼働率	100.0%	(2021年5月31日時点)
取得日	2021年3月31日	



収益安定性が見込める生活密着型商業施設を取得

A43 LEVENおおたかの森

第36期

商業施設

スポンサー
サポート

- つくばエクスプレス及び東武野田線「流山おおたかの森」駅を中心とするおおたかの森エリアに所在。住宅開発が進行中で、今後も大・中規模マンションや戸建て住宅が供給される予定。
- 「流山おおたかの森」駅から「東京」駅までは約35分。都心勤務者のファミリー世帯からの人気が高く、居住人口は増加傾向。
- 生鮮食品スーパーを核に、生活密着型テナントが入居。高い生活利便性を提供する商業施設2棟で構成。
- 周辺他施設に比して使い勝手の良い平面駐車場、及びメイン棟の屋上駐車場に計214台の駐車スペースを完備。



メイン棟



アネックス

所在地	千葉県流山市
構造・規模	①S2F ②S2F
建築時期	2017年7月
取得価格	3,800百万円
想定NOI利回り	4.4% (償却後利回り:4.1%)
稼働率	100% (2021年6月30日時点)
取得日	2021年6月30日



東日本の広域配送拠点、加須エリアに所在する物流施設を取得

E18 加須物流センター I・II

第36期

その他

スポンサー
サポート

- 首都圏を結ぶ圏央道と東北地方につながる東北自動車道の結節点で一大物流拠点を形成している加須エリアに所在。
- 東北自動車道「加須インターチェンジ」近傍の加須流通業務団地内（24時間操業可能）に所在する物流センター2棟で構成。
- 東京都心までは高速道路経由で約1時間。首都圏内配送においても利便性に優れる立地。
- 天井高5～10m、1階の床荷重1.7～2.0t/m²。単独使用あるいは重量物（飲料、重機械類等）を取り扱うテナントにとって汎用性が高い仕様を装備。



加須物流センター I



加須物流センター II

所在地	埼玉県加須市
構造・規模	①S2F ②S1F
建築時期	①1997年1月 ②1999年1月
取得価格	3,259百万円
想定NOI利回り	4.6% (償却後利回り:4.0%)
稼働率	100% (2021年6月30日時点)
取得日	2021年6月30日



取得	
第34期（2020年11月期）	
その他	レッドウッド成田ディストリビューションセンター (2,345百万円)
第35期（2021年5月期）	
オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー (10,000百万円)
オフィスビル	虎ノ門P Fビル (3,435百万円)
オフィスビル	UUR京橋イーストビル (7,280百万円)
住居	UURコート茨木東中条 (1,665百万円)
第36期（2021年11月期）	
商業施設	LEVENおおたかの森 (3,800百万円)
その他	加須物流センター I・II (3,259百万円)
物件数	7件
取得価格	317.8億円
想定NOI利回り	4.1% ^{*1}
想定償却後利回り	3.6% ^{*1}
築年数 ^{*3}	11年 ^{*1}



譲渡	
第34期・35期 オフィスビル	
西新橋1丁目ビル	
所在地	：東京都港区
建築時期	：1986年2月
取得価格	：14,800百万円
鑑定評価額 ^{*1}	：17,900百万円
	
●一棟借りテナント退去により一時稼働率0%になるも、リテナント成功により、鑑定評価額及び帳簿価額を上回る価格水準の購入意向を受領。	
●築年数経過による物件競争力低下及び設備更新等に係る費用負担増懸念。	
●本物件売却により得られた資金は、第35期物件取得資金に充当。	
第36期 その他	
クオーツタワー	
所在地	：東京都渋谷区
建築時期	：2015年8月
取得価格	：5,700百万円
鑑定評価額 ^{*1}	：5,720百万円
	
●賃貸借契約条件により、本物件取得時よりも中期的に賃料が低下しており、収益力に影響。	
●本物件売却により得られた資金は、物件取得資金に充当。	
物件数	2件
譲渡価格	247.6億円
想定NOI利回り	3.4% ^{*2}
想定償却後利回り	3.0% ^{*2}
築年数 ^{*3}	28年 ^{*4}

(百万円)				
	譲渡価格	帳簿価額 ^{*2}	売却益	
合計	18,961	14,300	3,790	
譲渡日	2020年11月30日 (第34期)	9,480	7,150	1,893
	2020年12月 1日 (第35期)	9,480	7,150	1,896
^{*1} 2020年5月31日時点。				
^{*2} 各譲渡日時点。				

(百万円)				
	譲渡価格	帳簿価額 ^{*2}	売却損	
譲渡日	2021年6月1日 (第36期)	5,800	5,759	▲10
^{*1} 2021年5月31日時点。				
^{*2} 譲渡日時点。				

^{*1} 取得資産7物件の取得価格に基づき算出した加重平均値。
^{*2} 西新橋1丁目ビルは巡航運用時（第31期・第32期）におけるNOI及び償却後利益実績及び譲渡価格、クオーツタワーは第35期におけるNOI及び償却後利益実績及び譲渡価格に基づき算出した加重平均値。
^{*3} 2021年7月20日時点。
^{*4} 譲渡2物件の譲渡価格に基づき算出した加重平均値。

本投資法人が事業主体として取組む開発案件

その他 宮の森二条開発プロジェクト

スポンサー
サポート

中長期的な収益力向上を追求し、ダイバーシファイド・インベストメントを実践する本投資法人において、重要なプロジェクトと位置付けています。

- スポンサー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%

■ 取得概要

物件名称	宮の森二条開発用地
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
面積	1,441.46㎡（436.04坪）
所有形態	所有権
取得予定価格	370百万円

■ 完成後の物件概要（予定）*1

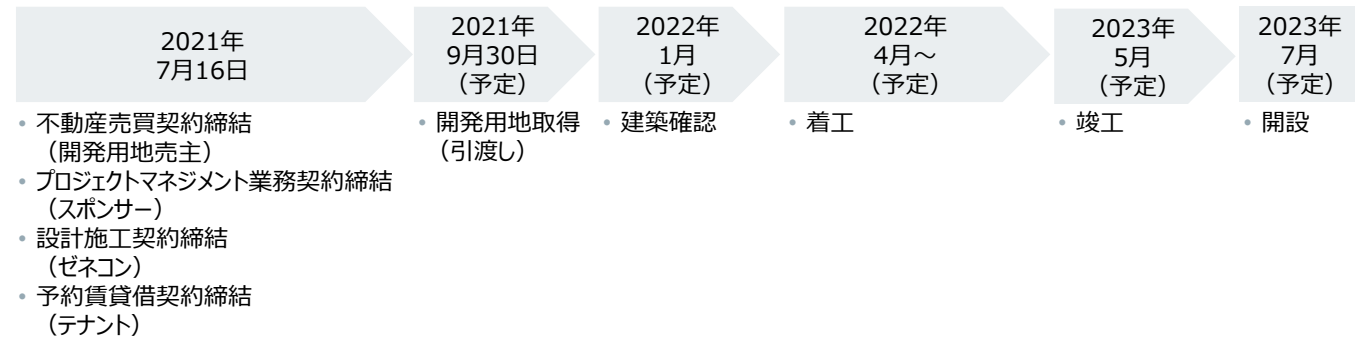
想定取得価格	合計	1,403百万円
	土地価格	370百万円
	建物価格*2	1,033百万円
建物*3	構造	RC 5F
	建築時期	2023年5月
	建築面積	911.13㎡
	延床面積	3,914.73㎡
	用途	高齢者向け住宅（62戸）

*1 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。

*2 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。

*3 2021年7月15日時点の計画に基づき、記載しています。

■ 開発スケジュール（予定）



■ 開発スキーム

プロジェクトマネジメント業務

- ・丸紅株式会社に委託。スケジュール遅延、開発コスト超過、開発物件の品質等の開発に関するリスク等を低減。
- ・本資産運用会社では、様々な投資スキームを活用した開発プロジェクトを通じて不動産開発分野の知見を習得。

設計施工業務

日本建設株式会社に委託。開発物件の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク、完工リスク等を低減。

テナント（介護事業者）

本投資法人と予約賃貸借契約を締結するテナントは、業界をけん引するオペレーター。開発用地の取得と同時に予約賃貸借契約を締結することにより、テナントリーシングのリスクを低減。

本資産運用会社における組織体制等

高齢者向け住宅の取得にあたっては、「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン（国土交通省）」に基づき、高齢者向け住宅の投資運用に必要な諸手続きを進めています。

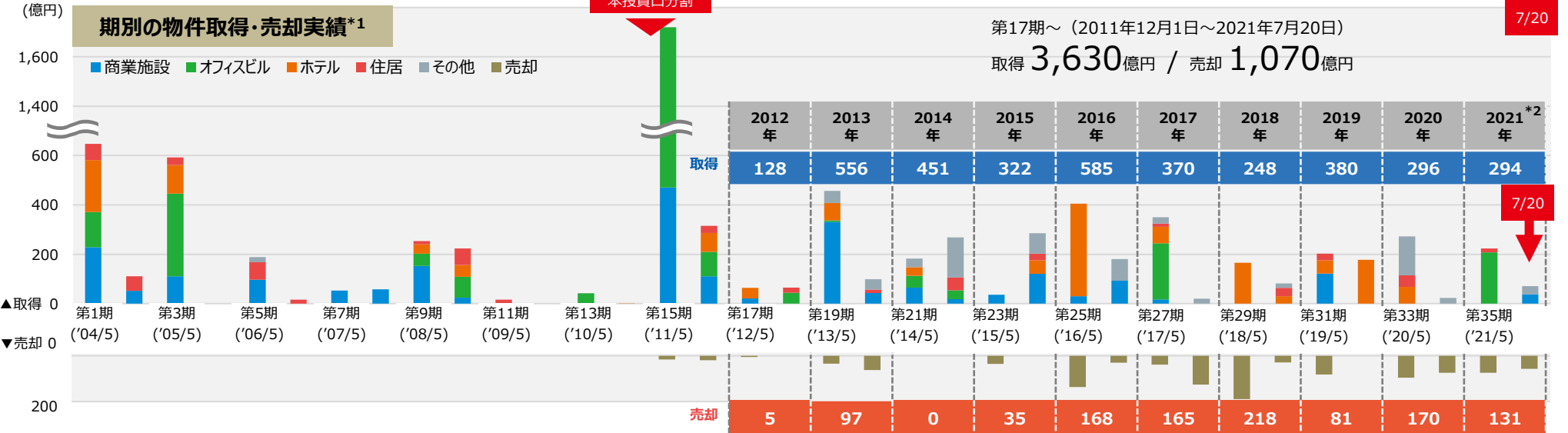
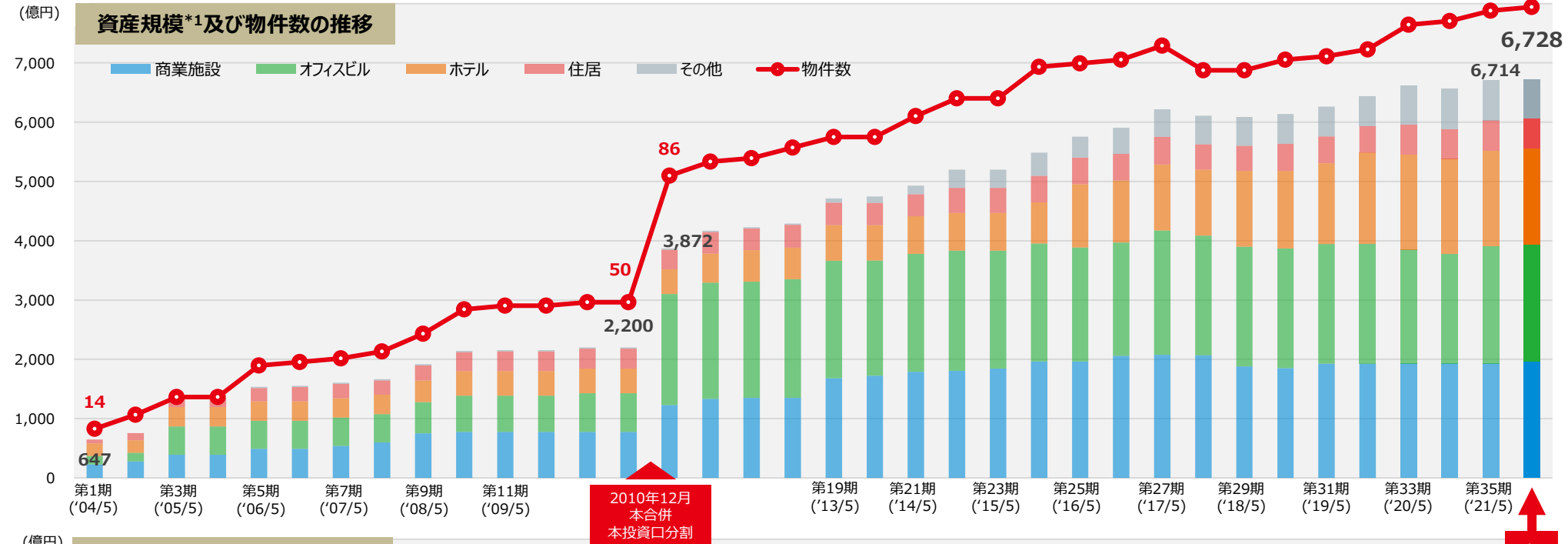


＜宮の森エリア＞

- 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

外部成長の軌跡

2021年7月20日時点



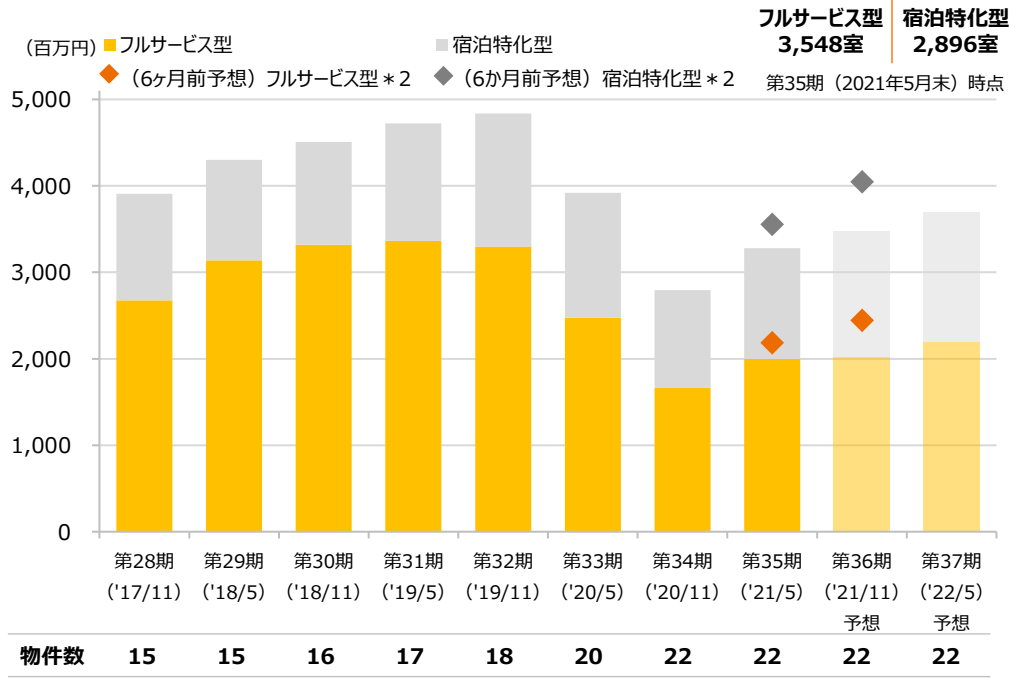
*1 価格はいずれも取得価格ベース。

*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。

3 資産運用戦略

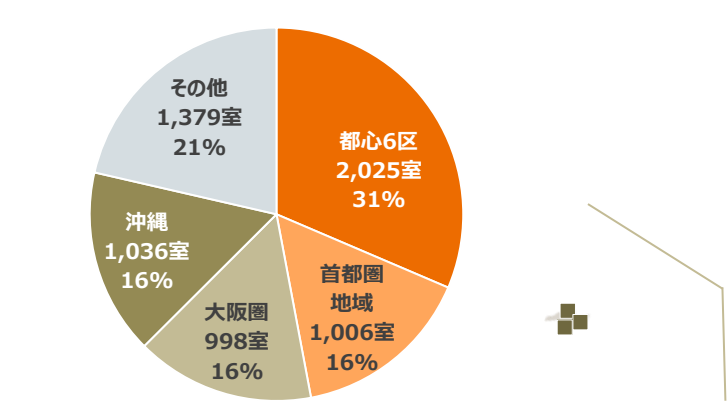
3-2 || 内部成長

ホテルタイプ別共込賃料*1



* 1 固定賃料 + 変動賃料。「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分の賃料を含む。
* 2 2021年1月15日公表。

地域分布 (地域の定義はp.31参照)

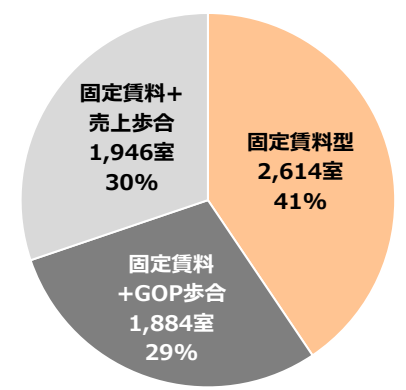


賃料体系

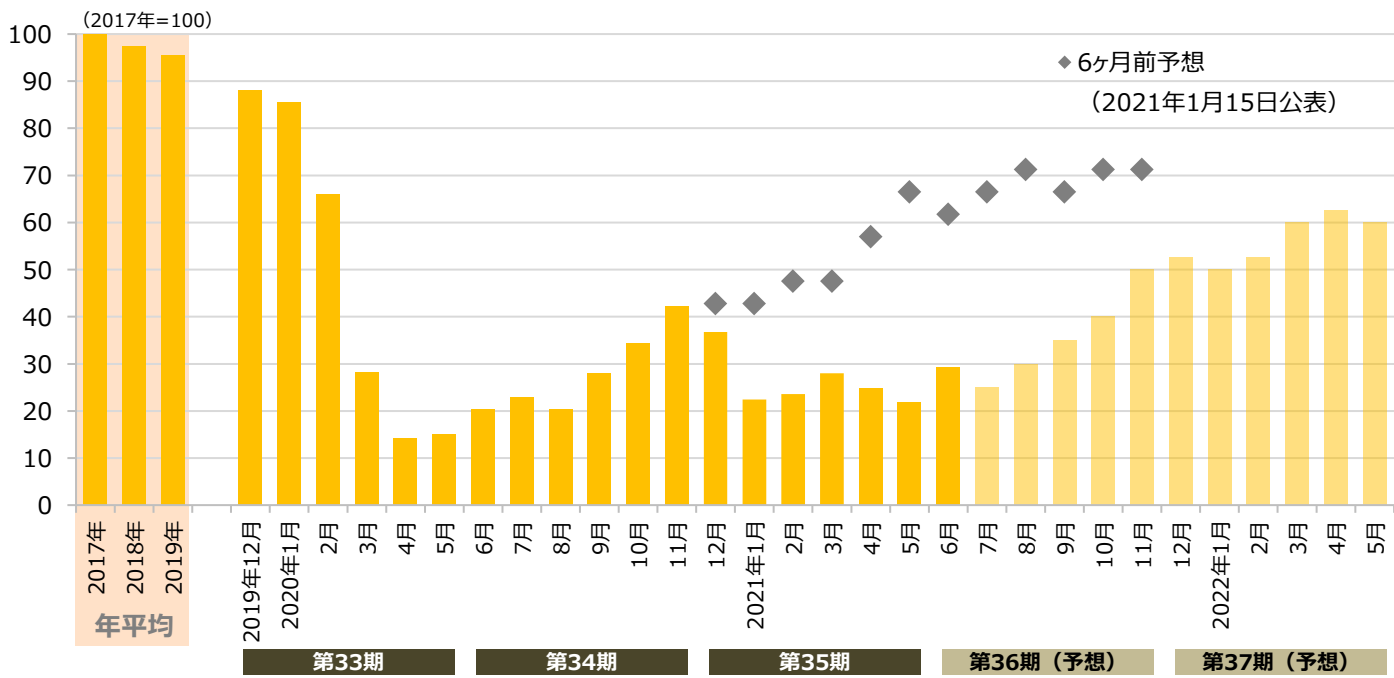
フル：フルサービス型 特化：宿泊特化型 (取得日順)

固定賃料型			変動賃料型：固定賃料 + GOP歩合		
物件名	ホテルタイプ	客室数	物件名	ホテルタイプ	客室数
■ 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)	フル	491	■ ホテルJALシティ那覇	特化	302
■ 東横イン品川駅高輪口	特化	180	■ コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木)	特化	114
■ MZビル (R&Bホテル八王子)	特化	257	■ ロワジールホテル&スパタワー那覇	フル	640
■ ホテルルートイン横浜馬車道	特化	272	■ ロイヤルパインズホテル浦和	フル	196
■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)	特化	148	■ コンフォートイン福岡天神 (ザ・ビー福岡天神)	特化	125
■ 東横イン川崎駅前市役所通*3	特化	281	■ ホテルヒューイット甲子園	フル	412
■ 東横イン広島平和大通*3	特化	255	■ ネストホテル京都四条烏丸	特化	95
■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅*3	特化	94	変動賃料型：固定賃料 + 売上歩合		
■ SS30 (仙台国際ホテル)	フル	234			
■ 変なホテル東京 浜松町	特化	118	■ 新宿ワシントンホテル本館	フル	1,280
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	特化	284	■ UUR四谷三丁目ビル (ホテルウィングインターナショナルプレミアム東京四谷)	特化	185
			■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	フル	295
			■ ザ・スクエアホテル金沢	特化	186

* 3 ステップアップ賃料型

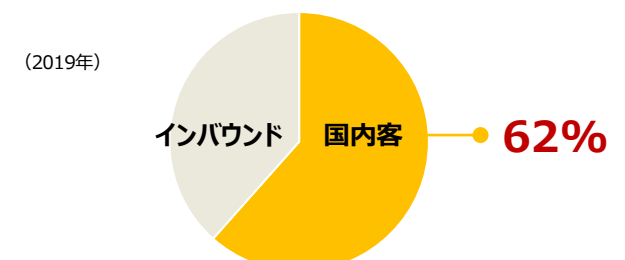


RevPAR実績及び見通し*1



*1 「新大阪セントラルタワー」[SS30]のホテル部分を含む。各期の新規取得物件の実績を含む。

本投資法人保有ホテルにおける宿泊者構成*2



*2 各ホテルのオペレーターへのヒアリングにより得られたデータを基に作成。
対象：19物件 5,876室

訪日外国人に対する本格的な入国規制解除までは国内の宿泊需要喚起に努めます。

安定運用に向けた取組み **テナント入替え**

	コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木)	コンフォートイン福岡天神 (旧ザ・ビー福岡天神)
オープン	2021年1月12日	2021年5月20日
年間賃料	固定賃料131百万円 + 変動賃料 (GOP歩合)	固定賃料92百万円 + 変動賃料 (GOP歩合)
契約期間	2020年10月1日～2030年9月30日 (賃料収受：2021年1月～)	2021年2月1日～2031年1月31日 (賃料収受：2021年4月～)
新オペレーター	株式会社グリーンズ 東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部上場。40カ国7,000軒以上のホテルチェーン（チョイスホテルズインターナショナル）のグローバルブランドを擁する「チョイスホテルズ事業」と、60年以上のホテル運営実績を有する「グリーンズホテルズ事業」を展開。「コンフォートホテル」、「コンフォートスイーツ」の他、「ホテルエコノ」等のオリジナルブランドにて全国94施設（2020年12月末時点）を運営。	

リニューアルオープン後のコンフォートイン東京六本木



正面エントランス



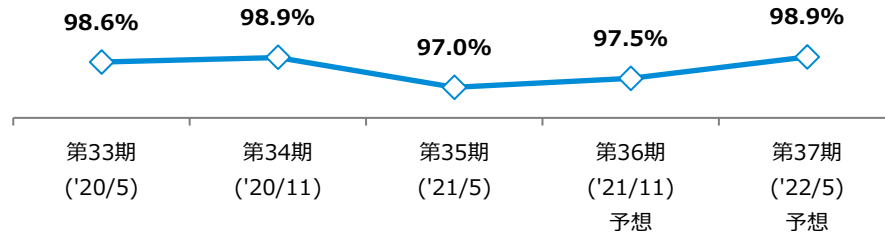
ロビー

稼働状況

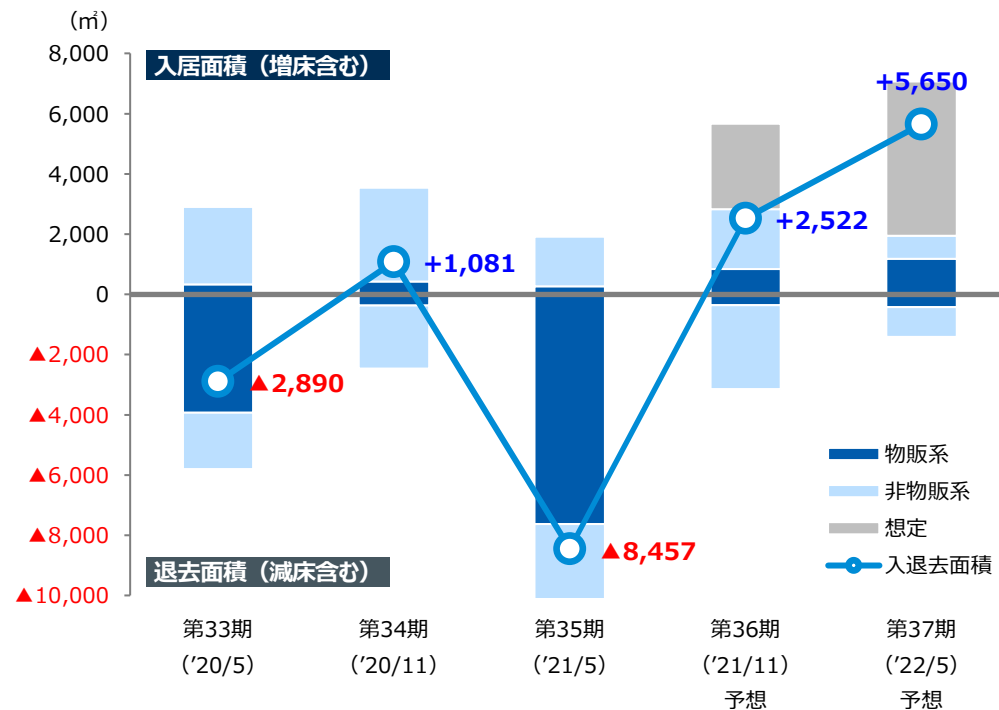
■ 稼働率（期末時点）

賃貸可能面積 451,324㎡

第35期（2021年5月末）時点



■ 入退去状況（業種別）



テナント業種構成

（賃料ベース）

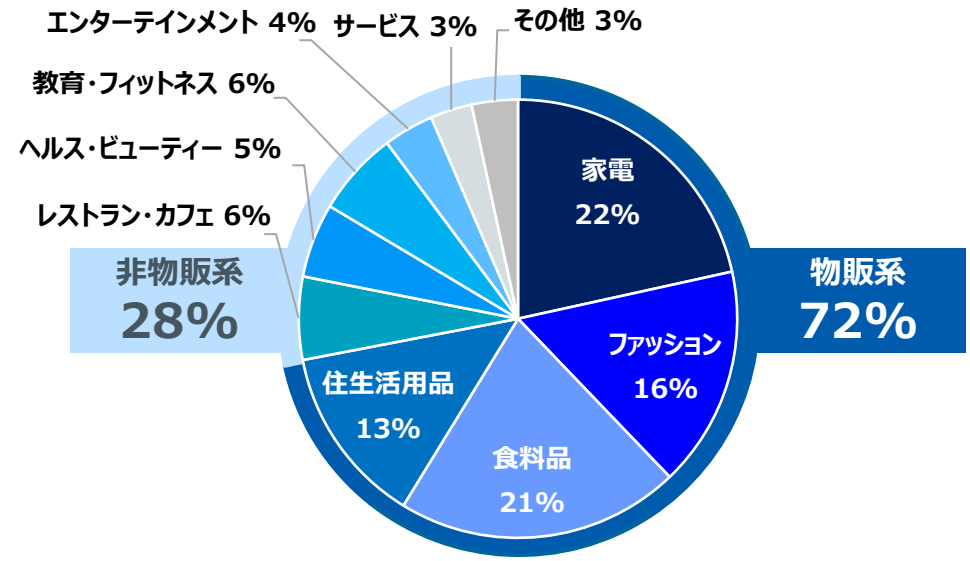
テナント数

309

月額共込賃料*1 9.5億円

第35期（2021年5月末）時点

*1 固定賃料のみ。変動賃料は含まない。



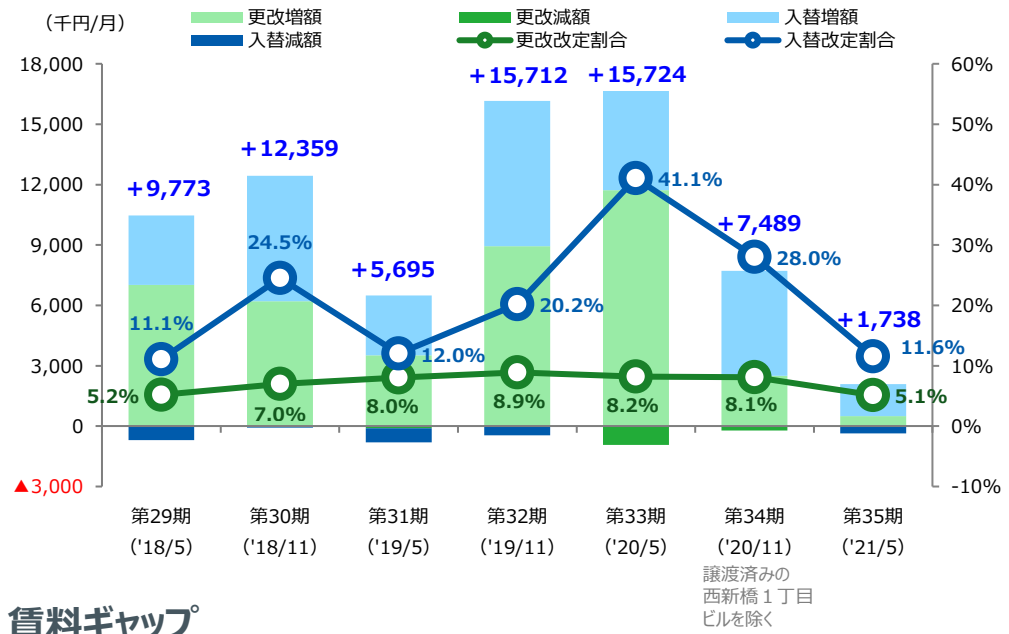
新型コロナウイルス影響下でのリーシング戦略

戦略的なテナントミックスの実践による収益安定化

- 出店ニーズのある業種・業態をターゲティング・テナント誘致
- 社会変化及びニーズの変化に則した用途転換・区画形成工事

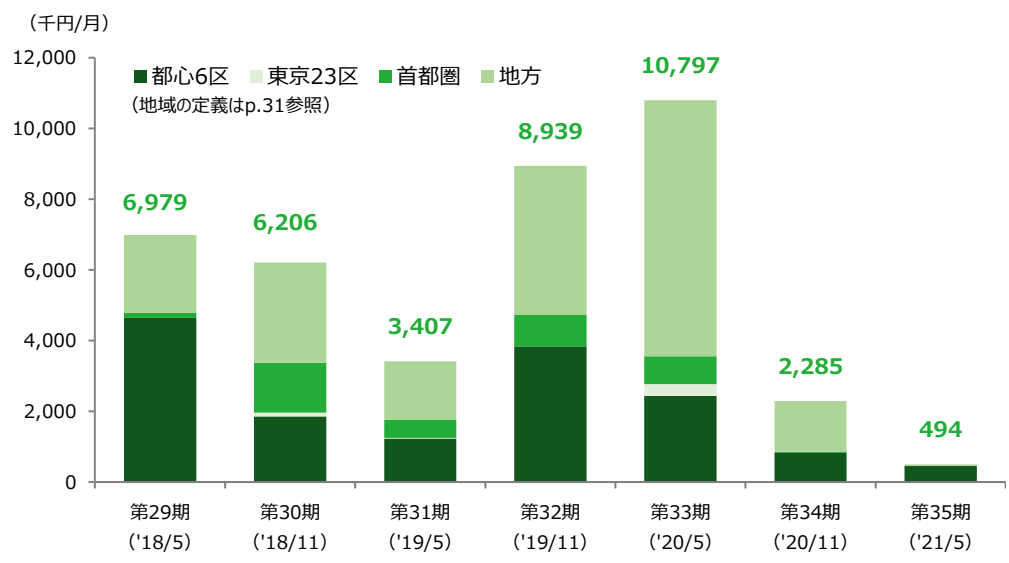
賃料改定状況

契約更改・テナント入替えによる影響

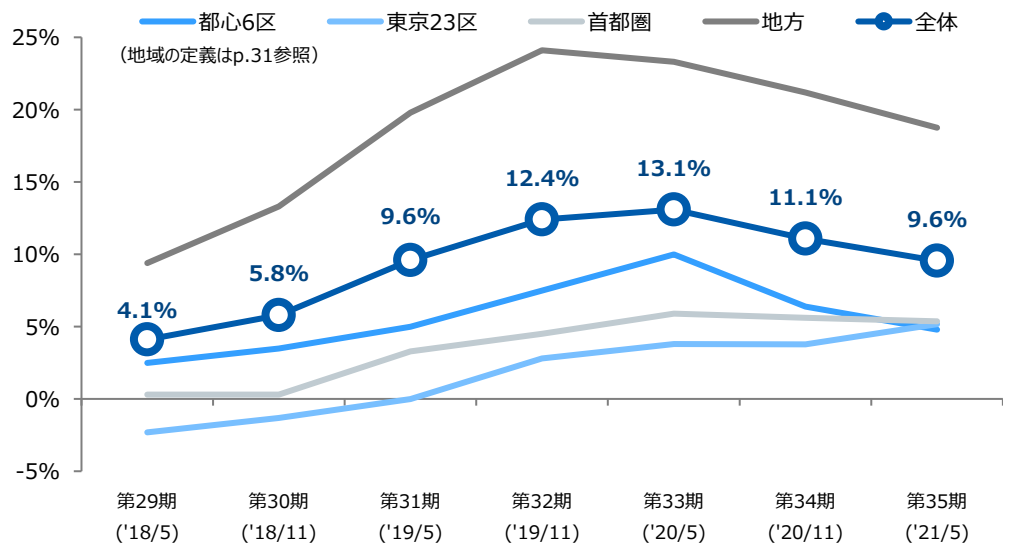


契約更改時の賃料増減状況

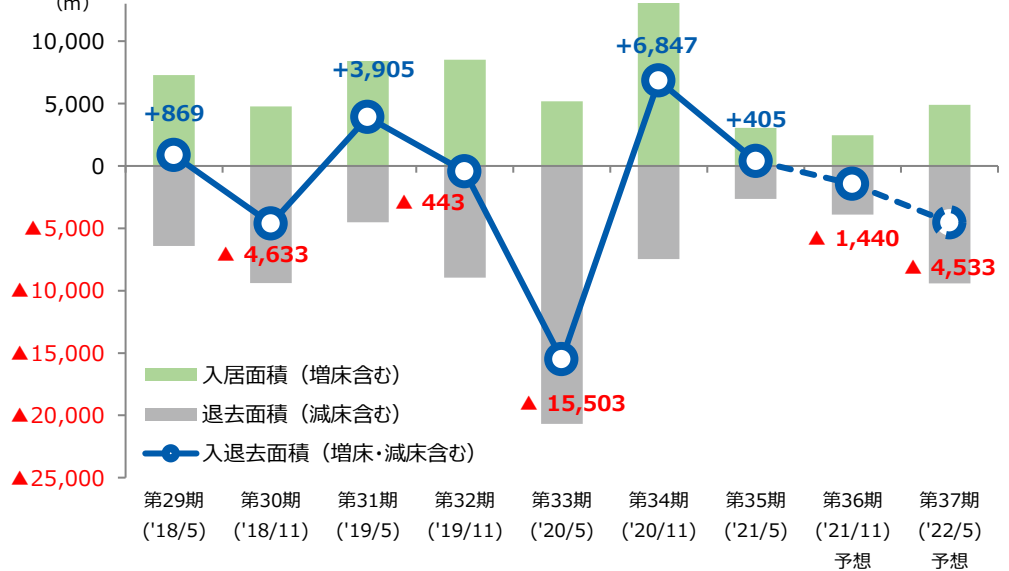
契約更改による影響



賃料ギャップ



入退去状況



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。

戦略的なテナントミックスの実践による収益安定化

商業施設 リテナントの主な事例

物件名称	旧テナント業種	リテナント戦略	新テナント業種	業種詳細	オープン予定
天神ロフトビル	レストラン・カフェ（焼肉）	業種転換	エンターテインメント	eスポーツ	2021年8月
アルポーレ仙台	ファッション（スポーツ衣料）	同業種入替え	ファッション	ファッション（リユースビジネス）	2021年8月
アクティオーレ市川	レストラン・カフェ（居酒屋）	用途転換	—	サテライトオフィスサービス	2021年8月
Luz湘南辻堂	その他物販（書店・レンタルビデオ）	リニューアル業種転換	レストラン・カフェ ヘルス・ビューティー	バーガーショップ/コスメショップ他	2021年12月
ジョイパーク泉ヶ丘	ファッション（ファミリー向け生活衣料）	リニューアル同業種入替え業種転換	ヘルス・ビューティー ファッション	ファッション（ファミリー向け生活衣料）/ クリニックモール（皮膚科、内科、歯科、調剤薬局他）	2021年12月

第36期
('21/11)

第37期
('22/5)

■ 天神ロフトビル

eスポーツ：esports Challenger's Park

- 話題性を有するテナントを8階に誘致
- 館全体の集客力向上への貢献

- ・西日本最大級*eスポーツ総合施設「esports Challenger's Park（チャレンジャーズパーク 略称：チャレバ）」をオープン。
- ・スタジアムでのeスポーツ観戦、プレイエリアでのハイスペックマシンの利用、スタディールームでのeスポーツの学び等、様々なアクティビティを楽しめる施設

スタジアム



プレイエリア



2021.08.22 OPENING EVENT



* 2021年6月現在、西日本主要eスポーツ施設12施設による比較（QTnet プレスリリース）

■ アルポーレ仙台

ファッション（リユースビジネス）

- ・新型コロナウイルス影響下、旧テナントが定期借家契約期間満了に伴い退去
- ・仙台初出店のテナントを誘致

■ アクティオーレ市川

サテライトオフィスサービス：ZXY[ジザイ]

- ・新型コロナウイルスの影響を受ける居酒屋の退去区画をオフィスに用途転換
- ・首都圏の住宅エリア駅前への出店ニーズが高いシェアオフィスを誘致

■ Luz湘南辻堂

バーガーショップ/コスメショップ他

- ・新型コロナウイルス影響下での消費者ニーズの変化を捉えつつ、テナントの出店ニーズを取りこぼさずにテナント誘致を実現

■ ジョイパーク泉ヶ丘

ファッション/クリニックモール

- ・本施設に近接の堺市営プール跡地に2024年に近畿大学医学部・近畿大学病院が開設予定
- ・新型コロナウイルス影響下での大型テナントの退去を契機とし、リニューアル工事及び館内既存テナントの区画移設を実施
- ・ファッション、医療系テナントを計画的に誘致予定。

近畿大学新医学部キャンパス・キープラン（予定）



出典：堺市

一棟貸物件における収益安定化

■テナント動向を先取りした最低賃料保証スキームを採用

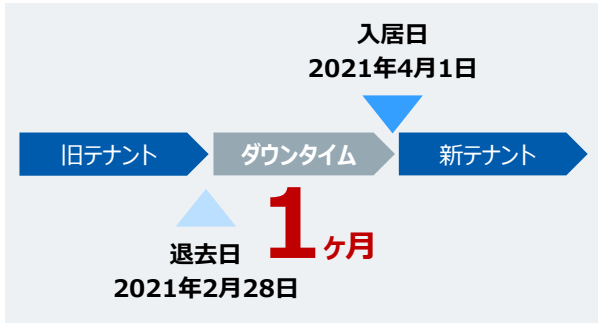
オフィスビル UUR東陽町ビル

- 一棟貸しのテナント退去に備え、マスターリース契約を締結
- 本マスターリース契約において、収入安定化に資する最低賃料保証スキームを採用
- テナント退去確定後、速やかにマルチテナント貸仕様を実現



■立地を活かしたターゲティングによるスピーディーなリテナント

その他 神戸遠矢浜物流センター



- 需要が旺盛な神戸港の湾岸エリアに所在
- 阪神高速3号神戸線「柳原」IC・国道2号線まで約2.4km
- 大阪湾岸道路西伸部の延伸工事完了後は関西国際空港と接続

賃料収入 **20%** ↑ 鑑定評価額 **33%** ↑



DXを通じた収益力向上に資する取組み ビッグデータの活用による販促力強化・来館者満足度の向上

商業施設 モラージュ柏

- 行動データ*1と車両番号データを用いた販促の強化
- 施設内駐車場の混雑緩和・人と車の動線分離による安全性・利便性の向上
- 警備員配置体制の見直しによる警備コストの削減

DX（デジタルトランスフォーメーション）とは

- デジタル技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革すること
- 既存の価値観や枠組みを根底から覆すような革新的なイノベーションをもたらすもの

■ 商圏・来店経路分析による駐車場の運用改善



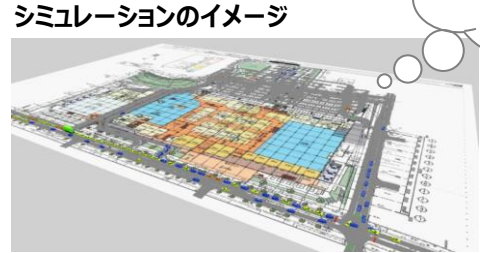
車の来館者データカバー率 100%
<当施設への来館者>
車 : 70%
その他 : 30%
(徒歩・自転車・巡回バス等)

TRASCOPE（トラスコープ）とは？

カメラ内部に保存された映像データから、必要なデータのみを内蔵の無線（3G/LTE）経由でクラウドサーバーに送信し、クラウド上のデータを遠隔で視聴できるサービスです。

車両番号情報から町名レベルの居住地情報を把握し、商圏及び来店経路を推測します。

■ 複数の来館者データの組合わせによる販促の強化



<検証中>

- 警備コスト削減
- 人と車の動線分離による来館者ストレスの軽減



*1 スマートフォンの普及によって収集可能になったGPS位置情報を取得できた来館者のインターネットやアプリの閲覧行動等が該当します。個人を特定する情報ではありません。

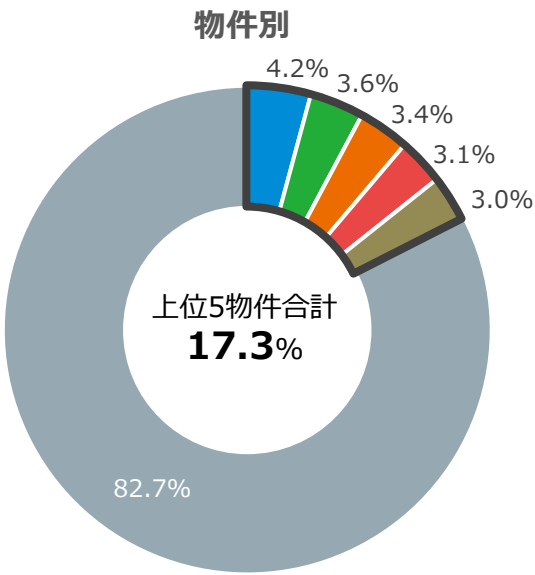
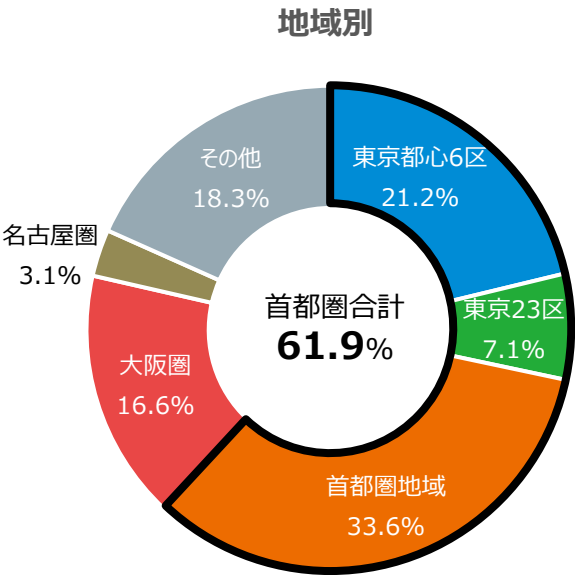
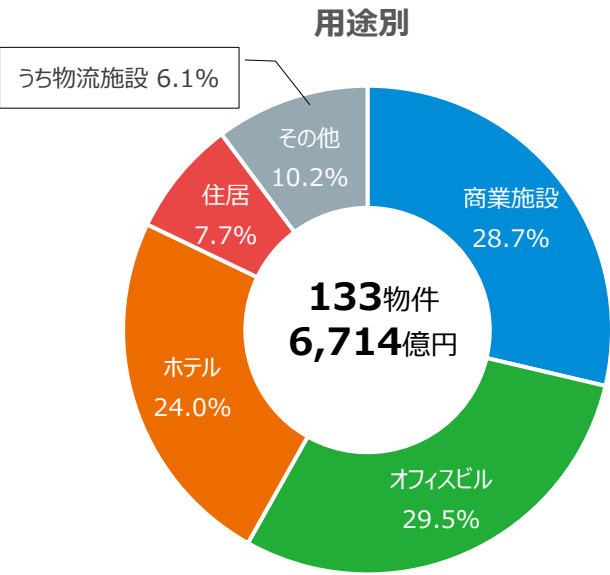
*2 車両番号を用いて自動車検査証協会・全国軽自動車協会連合会に居住地情報の開示を依頼します。住所を特定する情報他、個人情報の取得に繋がる車台番号とは異なります。

3 資産運用戦略

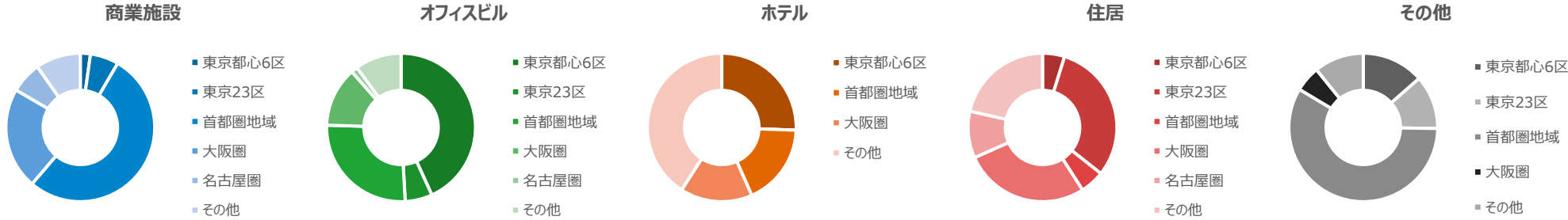
3-3 || ポートフォリオ・サマリー

ポートフォリオの構成

第35期（2021年5月）末時点



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



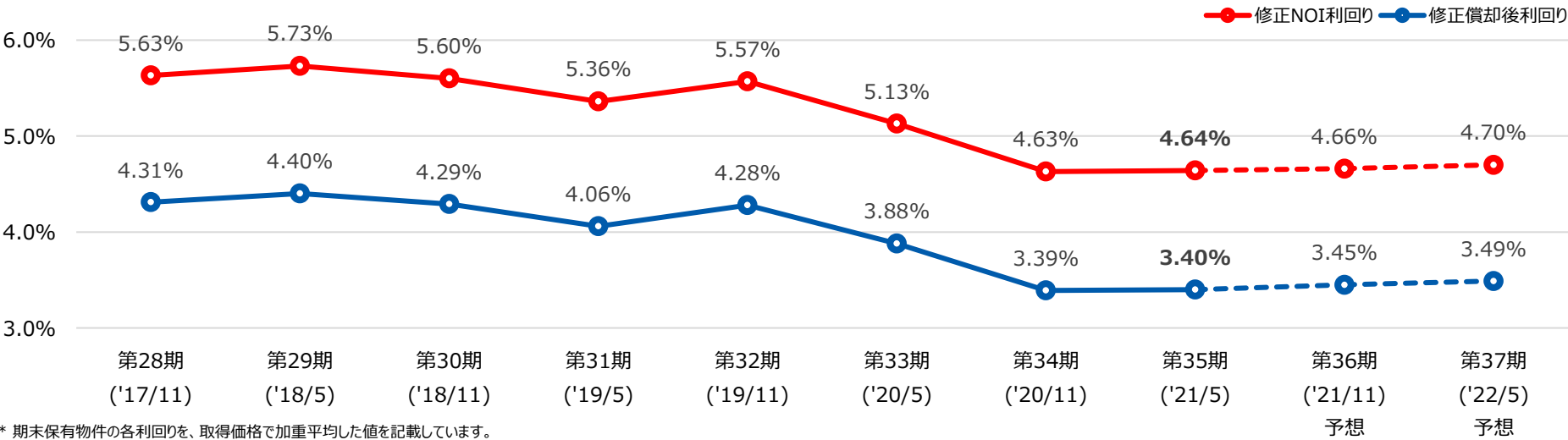
東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区
東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域
首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

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

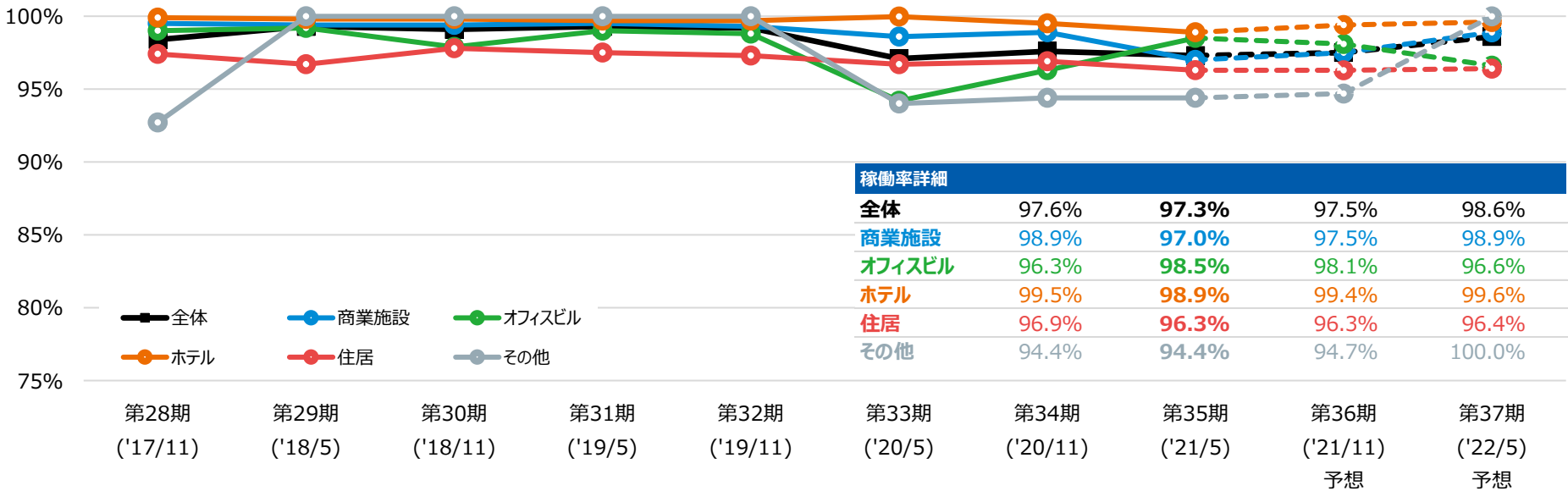
注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

ポートフォリオ収益力の推移

ポートフォリオ利回り*の推移

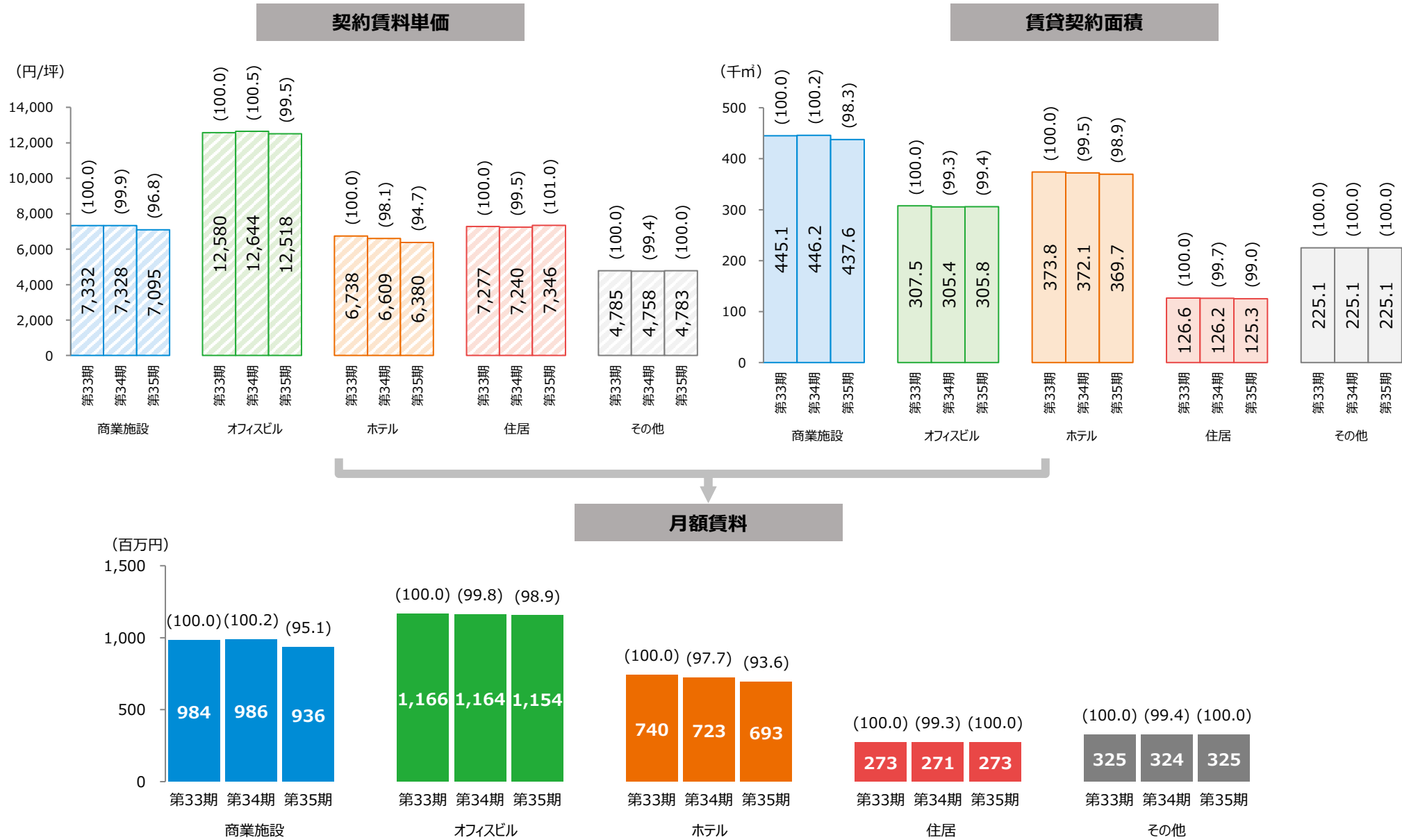


ポートフォリオ稼働率の推移（期末時点）



継続保有物件における賃料の動向

継続保有物件における月額賃料（契約ベース）の推移*1~2（括弧内の数値は第33期（2020年5月）末を100とした指数）



*1 「継続保有物件」とは、UURが2021年5月末時点で過去1年以上保有している物件で、128物件が対象です。
*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

第35期資金調達の状況

	返済	調達
有利子負債*1	257億円	289億円
表面金利*1,2	0.74%	0.49%
実質金利*1,3	0.92%	0.64%
借入（償還）期間*1	6.6年	8.6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。

更なる財務基盤強化に向けた取組み

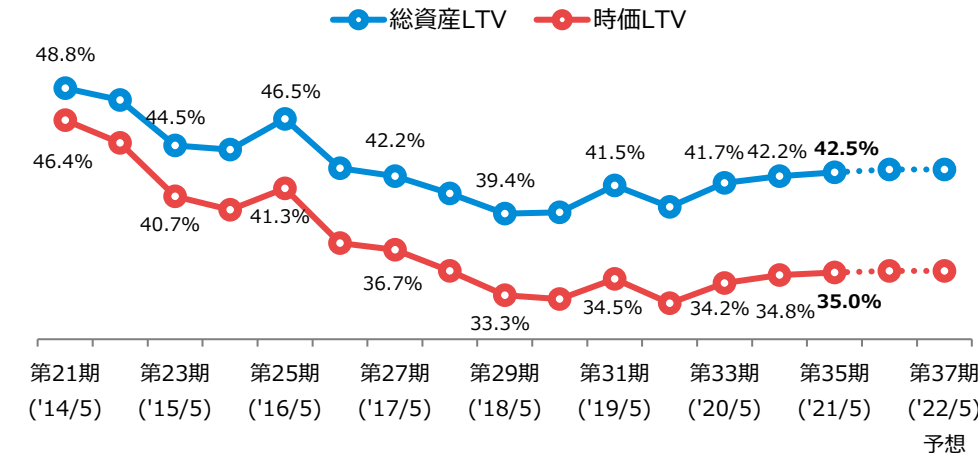
- 財務の長期安定性向上のため、超長期債（15年/10億円）を発行
長期年限の借入・借換を推進
- 金融コスト安定化を企図し、全額を固定金利で調達
固定金利比率90%超
- 資金調達コストの低減を継続

財務指標

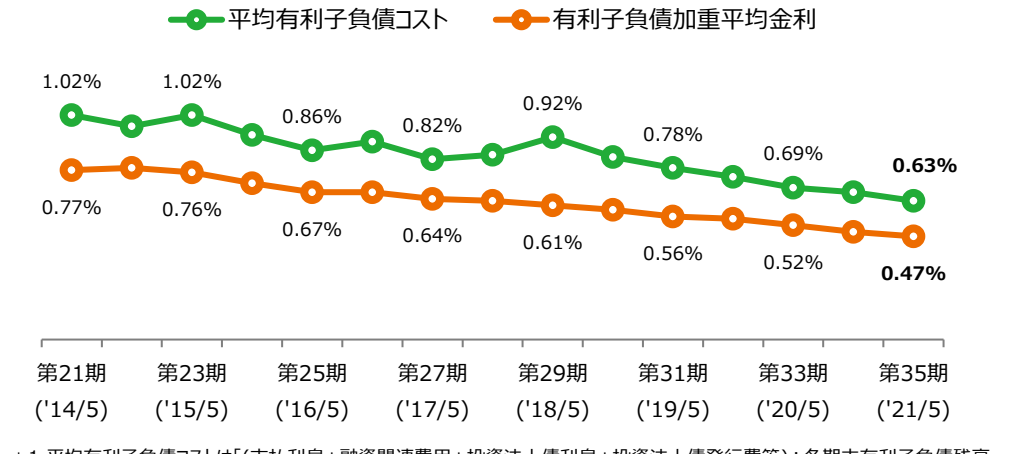
	第31期末 (2019年5月31日)	第32期末 (2019年11月30日)	第33期末 (2020年5月31日)	第34期末 (2020年11月30日)	第35期末 (2021年5月31日)	直近 (2021年6月30日)
有利子負債総額	2,828億円	2,707億円	2,895億円	2,966億円	2,998億円	3,018億円
借入金	2,413億円	2,292億円	2,480億円	2,471億円	2,493億円	2,513億円
投資法人債	170億円	170億円	170億円	250億円	260億円	260億円
グリーンファイナンス	245億円	245億円	245億円	245億円	245億円	245億円
担保・保証	全て無担保・無保証					
加重平均残存期間	4.1年	3.9年	3.9年	4.0年	4.3年	4.4年
加重平均金利	0.56%	0.55%	0.52%	0.49%	0.47%	0.46%
長期有利子負債比率	100%（契約ベース）					
固定金利比率	89.2%	88.7%	89.5%	89.5%	89.7%	91.1%
コミットメントライン	360億円（借入実績なし）					

財務状況

LTV（期末時点）

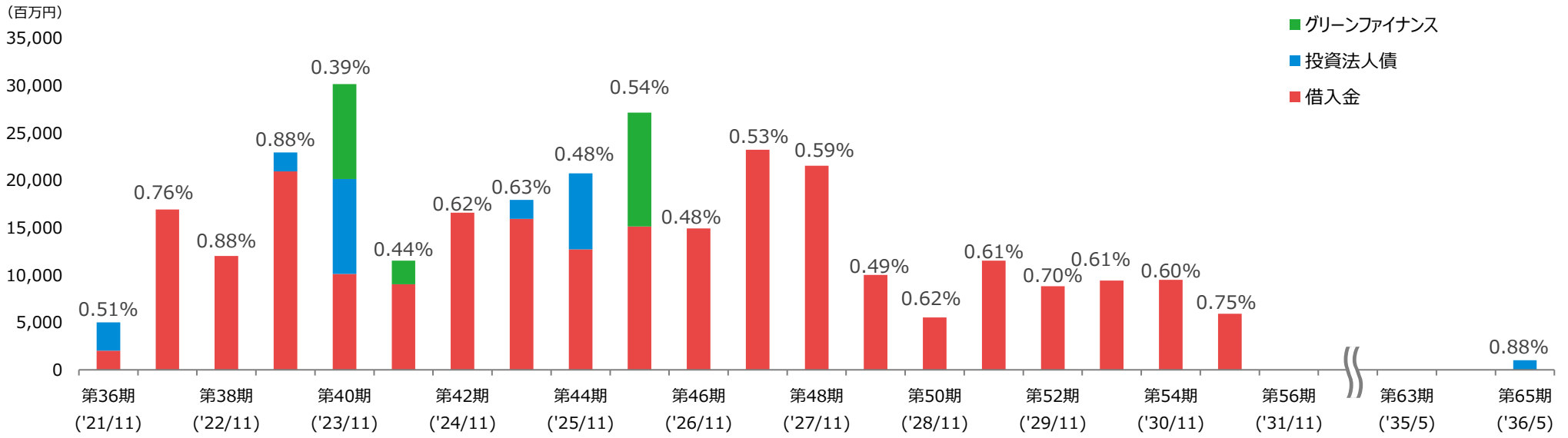


平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1~3



*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22期、第23期、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。

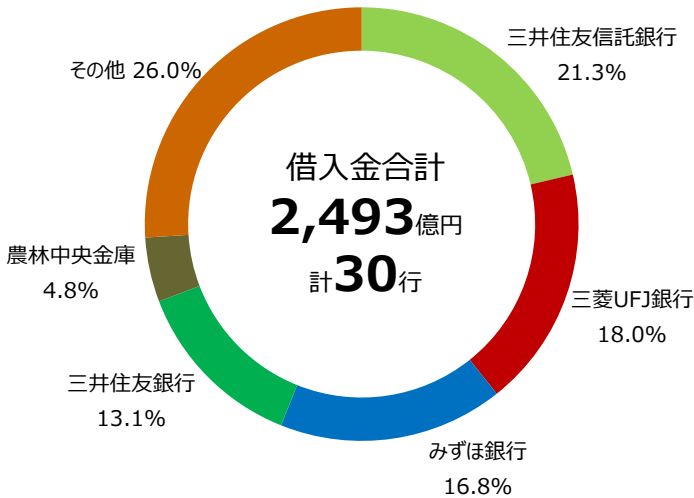
有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2021年6月30日時点）



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。

財務状況

借入先一覧（第35期末時点）



投資法人債明細（第35期末時点）

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限 (年)	利率
第15回無担保投資法人債	3,000	2021年10月29日	7.0	0.525%
第16回無担保投資法人債	2,000	2025年5月29日	10.0	0.804%
第17回無担保投資法人債	10,000	2023年11月22日	5.5	0.240%
第18回無担保投資法人債	2,000	2023年5月22日	5.0	0.230%
第19回無担保投資法人債 (グリーンファイナンス)	10,000	2026年5月22日	7.0	0.448%
第20回無担保投資法人債	8,000	2025年8月8日	5.0	0.270%
第21回無担保投資法人債	1,000	2036年3月21日	15.0	0.760%
合計	36,000		6.4	0.373%

内部留保額

	第34期末時点	第35期		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	7,140	－	▲77	7,063
配当準備積立金	5,404	+2	－	5,406
内部留保額合計	12,544	+2	▲77	12,469

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、配当準備積立金及び圧縮積立金の繰入又は取崩がなされた後の金額を記載しています。

長期発行体格付

AA
(見通し：安定的)
株式会社日本格付研究所（JCR）

注：ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）より取得していた長期発行体格付については、格付に関する効果及び費用等を総合的に勘案した結果、取下げを依頼し、2021年4月30日付で本投資法人からの依頼に基づく格付は終了しました。

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

従来方針

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。

追加方針

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
124億円

第35期末（2021年5月末）時点

3 資産運用戦略

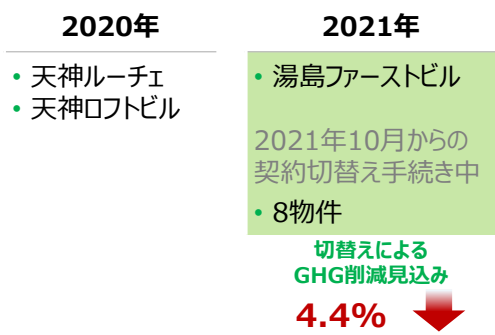
3-5 || ESGに関する取組み

ESGの取組み：E（環境）

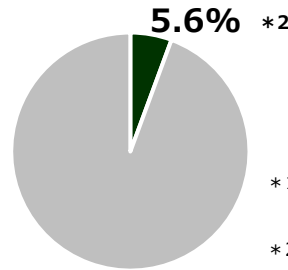
気候変動緩和への取組み

■ 再生可能エネルギーへの切替え

- 本投資法人では、「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」を重要課題（マテリアリティ）として特定し、中長期行動目標としてオフィスポートフォリオにおける「**温室効果ガス（GHG）を2030年までに40%削減（2014年対比）**」を掲げています。
- 目標達成に向けて、2020年から電力メニューの切替えを行っています。



ポートフォリオの
再生可能エネルギー使用率*1



電力供給者

- ・ エナリス
- ・ 九州電力
- ・ 東北電力
- ・ 丸紅新電力

（50音順）

注：2021年10月から契約切替えを予定している8物件の電力メニューの内容を含む。

エネルギーの種類

- ・ 水力
- ・ 地熱
- ・ バイオマス

*1 再生可能エネルギー切替え物件の電気使用量合計（2019年度実績）
÷ 本投資法人が2021年7月20日時点で電気使用量を把握している89
物件の電気使用量合計（2019年度実績）

*2 新規契約手続き中の8物件を含む計11物件の2019年度の電気使用量
の割合。

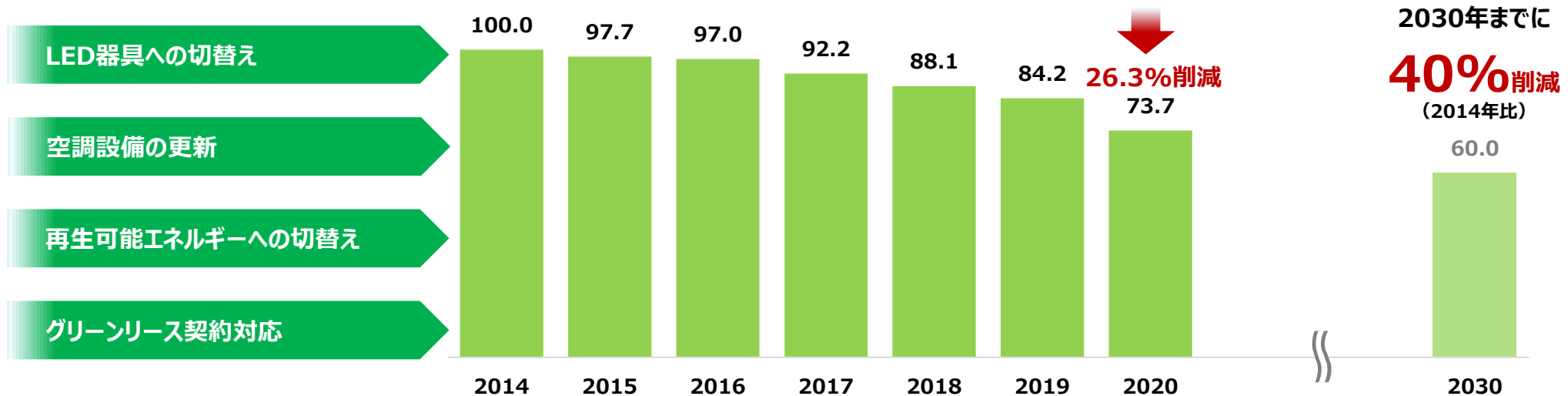
ポートフォリオのLED化率

専有部 **51%**

共用部 **63%**

注：数値は延床面積ベース。本投資法人の全保有物件のプロパティマネージャーへのアンケート調査結果（2021年5月実施。回収率100%）に基づき集計。

■ 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



再生可能エネルギーとは

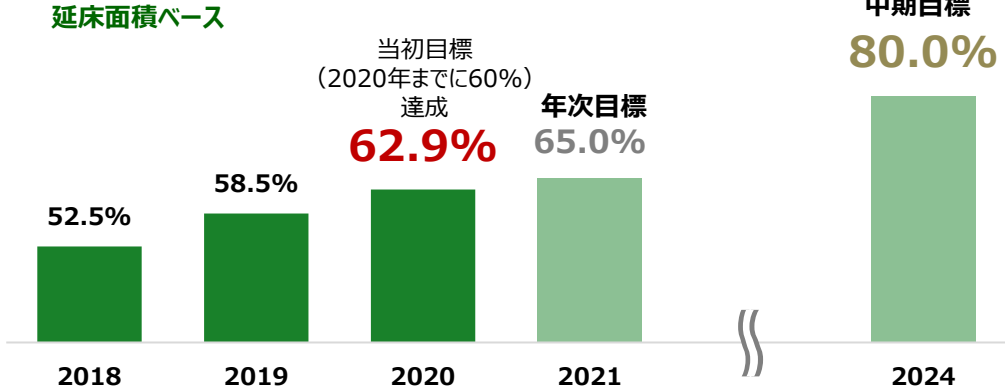
太陽光・風力・水力・地熱・太陽熱・大気中の熱その他の自然界に存する熱・バイオマス。温室効果ガスを排出しないエネルギー源（資源エネルギー庁HP）。



ESGの取組み：E（環境）

気候変動緩和への取組み

■ 環境認証取得カバー率



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。

環境負荷低減へのその他の取組み

- 生ごみの再利用 ● 2018年からホテルから出る生ごみをたい肥化
- 生ごみ処理コストを削減

ロイヤルパインズホテル浦和
(埼玉県さいたま市)



生ごみ
引き取りコスト
0円



リサイクル業者

「彩の国資源循環工場*」
に選定されています。

有機資源
リサイクルセンター
「食品リサイクル法」
100%対応型



- 生ごみは埼玉県本社のリサイクル業者によりたい肥化され、県内の野菜農家、花卉農家に販売されています。
- 県内の学校の学校菜園でも利用されています。
- 地元の埼玉大学とは、リサイクルシステムの実証実験やたい肥効用の検証等、産学共同研究が行われています。



* 資源循環型社会の構築に向けて整備された環境産業・研究開発拠点。民間リサイクル施設、PFIサーマルリサイクル施設、県営最終処分場、県と民間の研究施設で構成されており、本リサイクル事業者はその1施設となっています。

■ 環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	13	CASBEE-不動産	27	BELS評価認証	27
★★★★	1	★★★★★	8	★★★★★	4
★★★	8	★★★★	19	★★★★	3
★★	3			★★★	11
★	1			★★	9

注：2021年4月30日時点。

本資産運用会社におけるESG推進体制

- 本投資法人では、2012年に「環境方針」を制定しました。
- 本資産運用会社は、組織横断的にESG課題への解決を図るべく、2013年にCIOを委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しました。意思決定スピードを重視し、CEO、CFO、CCOも構成メンバーとなっています。
- また、特に本投資法人の保有物件におけるエネルギー消費量の削減を図るため、本資産運用会社は、2012年にタスクフォースとして「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」を発足させ、エネルギー使用の合理化に努めています。
- 現在、パリ協定の長期目標に倣い、2030年までにオフィスポートフォリオにおける温室効果ガス（GHG）を2014年比で40%削減することを長期目標として掲げています（p.46参照）。
- 2021年は、本資産運用会社での更なるESG意識の向上、本投資法人における実践的なESG課題への取組みの加速を企図し、サステナビリティ委員会のメンバーに全部署の部長が加わりました。また、資産運用部にESG担当者制を導入し、4つの資産運用部に跨るESG横断チームを結成し、推進体制の強化を図っています。

プロパティーマネージャー（PM）とのエンゲージメント

本投資法人におけるESG課題への実践的な取組みを加速するべく、以下の取組みを通じて、本投資法人の重要なパートナー企業であるPMとのエンゲージメントの深化を図ります。

●PMとの標準契約書へのESG関連条項の追加

ESG関連条項を含む契約書を新標準契約書とします。既存PMに対しては、契約更新時にESG関連条項を含む内容に切替えるよう対話に努めます。

●PM評価及びPM選定におけるESG要素の追加

委託契約先の全PMに対して毎年1回実施している評価において、ESG要素を評価項目に追加し、本投資法人と一体的にESG課題を解決していけるよう促していきます（2022年2月予定）。

●パフォーマンスに応じる表彰制度の導入

年次評価で相応のパフォーマンスを発揮したPMに対し、日頃の運用への貢献に感謝を表すると共に、中長期的に本投資法人とPMとが協働してESG課題へ取り組んでいけるよう、エンゲージメントの深化を図ります。

PM表彰制度

2020年度は2社に対し表彰しました。



本資産運用会社にてオンライン授賞式を開催しました。
写真は UURコート札幌南三条のPM（モニター内は株式会社長谷工ライブネット様）と本資産運用会社関係者。

ESG関連条項（要旨）

- 本投資法人が定める「環境方針」及び「サプライチェーンにおけるESG方針」の各方針に従った業務遂行に努める
- 省エネルギー、環境への配慮又は環境問題への対策に関連する法令等対応への協力
- 環境負荷低減に繋がる施策の積極的な提案

第36期に取得した2物件のプロパティーマネジメント業務を委託する各新規PMとは、上記内容を含む新標準契約書にて合意しています。

新型コロナウイルス感染症拡大防止に関する取組み

●軽症患者・無症状患者、医療関係従事者等の受入れ

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う医療崩壊防止の一助になるべく、自治体の要請を受け、新型コロナウイルス感染症軽症患者・無症状患者等の宿泊療養者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として、本投資法人が保有するホテルが利用されています。

●ワクチン接種会場の提供

2021年6月より、本投資法人が保有する複数ホテルにて、新型コロナウイルスに対するワクチン接種（職域接種及び自治体の大規模接種）が順次実施されています。



資産運用会社従業員のウェルネスプログラムの拡充

●ワクチン休暇の新設

従業員（契約社員を含む）本人が勤務時間帯にワクチン接種する場合は就業時間扱いになります。従業員本人がワクチン接種後、副反応が発生し就業が困難となった場合は、上長の判断で接種日当日及び翌日以降の特別有給休暇の取得を認めています。また、従業員が同居家族のワクチン接種の付き添いをする場合も就業時間扱いとし、同居家族に副反応が発生し看護を要する場合には、上長の判断で接種日当日及び翌日以降の特別有給休暇の取得を認めます。これらは2回目の接種まで適用されます。

●PCR検査費用負担制度の導入

従業員（契約社員を含む）が下記のケースに該当する場合で、検査費用の公的補助が受けられない場合には検査費用全額を会社が負担します。

・陽性診断された場合 ・濃厚接触者となった場合 ・陽性診断された者と一定期間内に対面接触していた場合で従業員が希望する場合

ESGの取組み：S（社会）

コミュニティへの貢献

■ 社会実験（電動キックボード公道走行実験）への参画

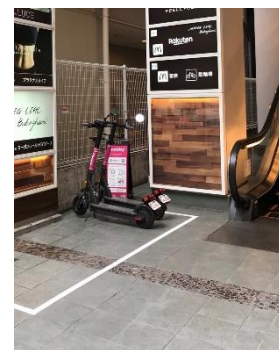
- 本投資法人は、福岡市の実証実験フルサポート事業*1に認定された株式会社mobby ride主催の実証実験プロジェクト「シェア型電動キックボードによる域内移動の効率化、ラストワンマイル問題の解決*2」に協力しています。
- 実証実験で得られた走行データは、同社から国に提出され、電動キックボードを含む多様な交通主体の交通ルール作りの検討、電動キックボードと人が共生できる社会の実現に向けた検討に活用されます。
- 本投資法人は保有物件の敷地の一部を本プロジェクトに無償貸与しており、実証実験期間中、電動キックボードの専用駐輪場として利用されています。

*1 福岡市では、AI・IoT等の先端技術を活用した社会課題の解決や生活の質の向上等に繋がる実証実験プロジェクトを全国から随時募集し、優秀なプロジェクトの同市での実証実験を全面的にサポートしています。
*2 実施期間：2021年4月27日～10月末日（予定） 福岡市中央区全域、南区の一部をサービスエリアとして、福岡市指定の専用駐輪場間を自由に行き来できるシェアリングサービスが提供されます。



電動キックボードとは

超少子高齢化社会でのワンマイルの移動手段として、あるいは観光業活性化施策として注目を集めています。日本では「原動付き自転車」と同じ扱いのため、免許携帯、ヘルメットの着用、ライトやサイドミラー、ナンバープレートの装備が必要。法改正を視野に、公道走行での利便性向上に向けてさまざまな検討が国や有識者において行われています。



（左）実証実験期間中、福岡市指定の専用駐輪場に駐輪中の株式会社mobby rideの電動キックボード（天神ルーチェ）。
（右）公道でのヘルメット無し実験走行の様子。

■ 投票所の提供

- 本投資法人初の試みとして、保有物件の館内の一部を千葉県知事選挙の期日前投票所として千葉県に無償貸与しました。
- 2021年3月15日～20日の6日間で6,000人超の県民による投票が行われました（期日前投票者全体の12%）。期日前投票最終日には約2,000人が投票のために来館。館内の飲食店舗への売上貢献が一定程度みられました。
- 地域の人々にご利用いただく大型商業施設を保有し、コミュニティを形成する一員として、本取組みの継続を検討しています。

モラージュ柏（千葉県柏市）



（左）期日前投票所内の様子。
（右）期日前投票所のために来館した投票者の列。

■ 国連難民支援キャンペーン活動場所の提供

- 本投資法人が保有するLuz船橋、Luz湘南辻堂において、国連UNHCR協会の募金活動が行われました。
- 当協会はUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の募金・寄付の日本における公式支援窓口です。
- 社会の一員として、2021年度も本取組みの継続を予定しています。



Luz湘南辻堂



来館者に募金活動について説明する国連UNHCR協会職員

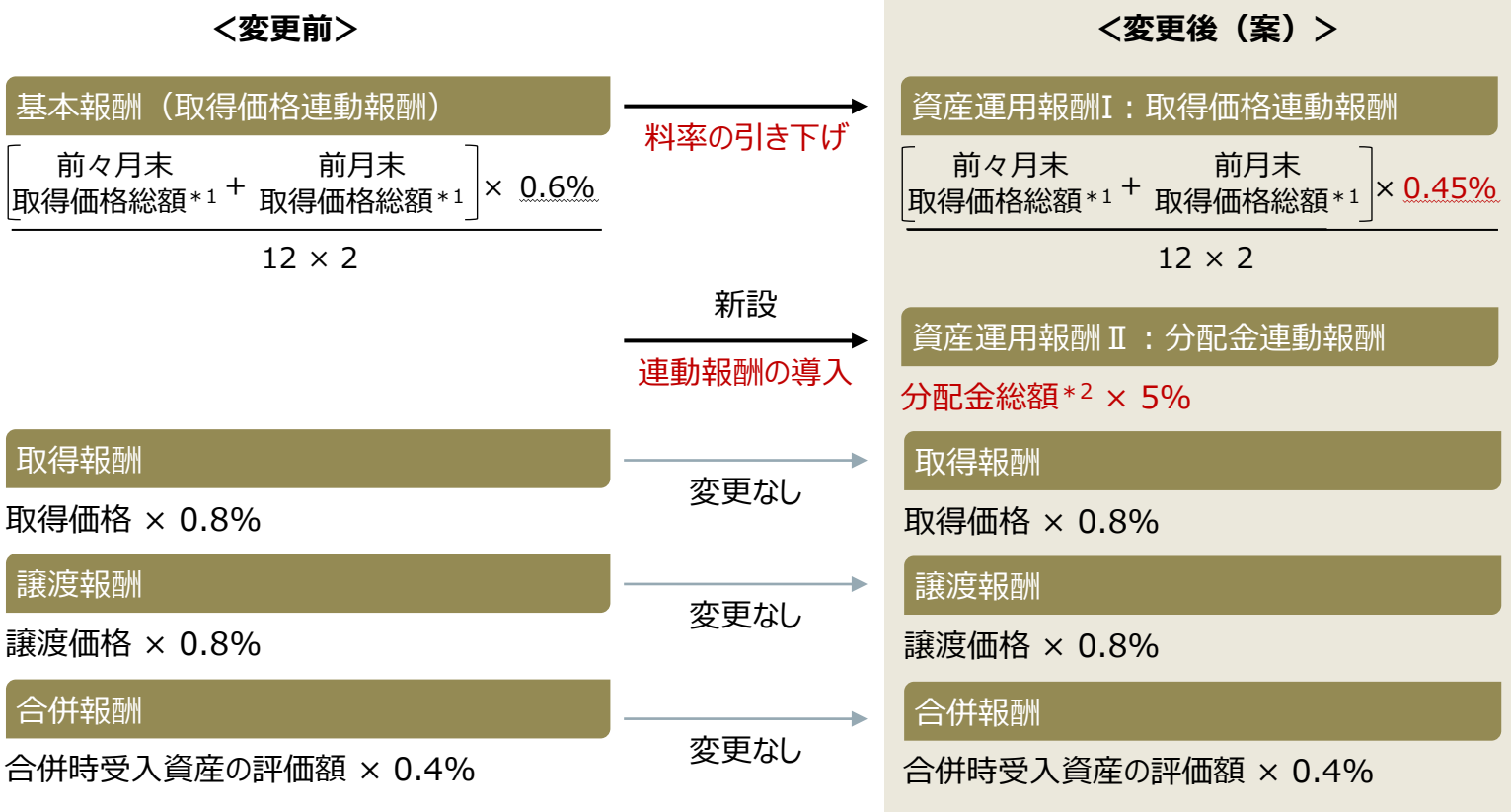
投資主利益に連動する資産運用会社報酬体系への変更（案）

2021年8月31日開催予定の第11回投資主総会において、下記内容の投資法人規約変更議案の上程を予定しています。
2021年7月20日付で公表したプレスリリース「規約変更及び役員の選任に関するお知らせ」と併せてご覧ください。



目的

- 資産運用報酬と投資主利益との連動性の向上
- 分配金成長に対する資産運用会社のコミットメントの強化



*1 本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産の取得価格（売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得の対価となる価格）の総額。
*2 「金銭の分配に係る計算書」における分配金額。
注：2021年8月31日開催予定の第11回投資主総会における承認が前提となります。

重要課題（マテリアリティ）への対応

本投資法人では、ESGに関するさまざまな課題の中で、**SDGs（持続可能な開発目標）**の考え方にに基づき、不動産投資信託として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取り組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定しています。それぞれの「重要課題」に対して設定した行動計画・目標の成果をモニタリングし、次年度の行動計画や目標を適宜見直しています。

■ 2021年に取組む重要課題と関連するSDGs

	重要課題	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の温室効果ガス（GHG）を40%削減（2014年対比）
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	   - GRESB Green Star等、環境に関する外部認証の取得 - DBJ Green Building、CASBEE、BELS等、個別物件における外部認証の追加取得 環境認証取得カバー率 2021年目標 65%（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% オフィスに分類される建物の契約面積（建物内の住宅部分を除く）に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合
社会 S	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	 - IT投資を通じた業務効率と質の向上 - 互いを尊重し、助け合うカルチャーを継続・強化する - 有給休暇の取得率の向上
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	   社会の一員として、地域の防災対策や活性化に貢献する
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	  - 資格取得・研修受講の奨励 - 階層別研修の実施
ガバナンス G	情報の管理と活用	 新システムの導入に伴う運用体制の向上
	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（外部評価の向上）
	役員・従業員の報酬	 AM報酬における業績連動制の導入

賛同しているイニシアティブ

責任投資原則 (PRI)

- 本資産運用会社は、2018年11月にPRIの署名機関となりました。

Signatory of:



外部評価

- 2020年度のGRESB調査において、GRESBリアルエステイト評価では**6年連続で最高位の「Green Star」**を取得。GRESBレーティングは「**3 Star**」となりました。
- 情報開示の評価では、**3年連続で最高水準の「A」**を取得しました。

GRESB リアルエステイト評価



GRESB 開示評価



情報開示方針

- ESGに関する情報は、非財務情報に関する国際的な報告フレームワークである**GRIスタンダード**、および**SASB**が定める不動産業種に適した基準を参照しながら、本投資法人ホームページ、ESGレポートで公表しています。
- 決算説明資料、資産運用報告書、有価証券報告書、セミアニュアルレポート（英文）においても、半年に1回情報をアップデートしています。

本投資法人のESGサイト



<https://www.united-reit.co.jp/ja/feature/esg/index.html>

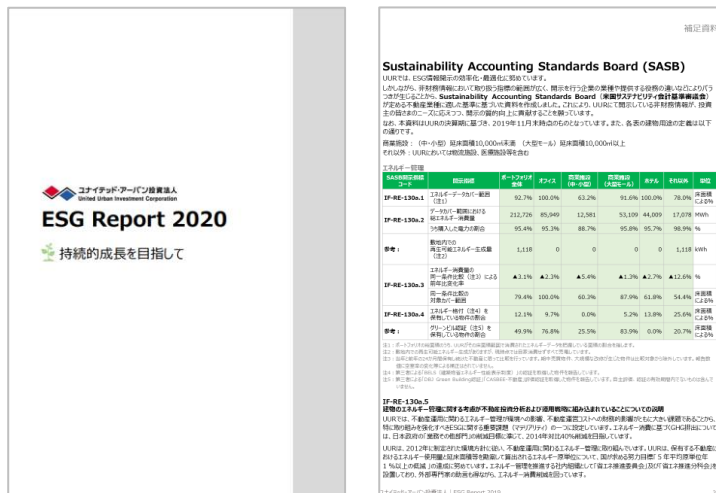
ESGレポート2020



https://www.united-reit.co.jp/assets/feature/ja/esg/esg_report_2020.pdf

GRI : Global Reporting Initiative
SASB : Sustainability Accounting Standard Board (米国サステナビリティ会計基準審議会)

2018年より作成しているESGレポート(右)には、SASB基準に基づく情報開示レポートを添付しています。



2021年3月発行

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32期：2019年6月1日～2019年11月30日、運用日数183日 ・第33期：2019年12月1日～2020年5月31日、運用日数183日 ・第34期：2020年6月1日～2020年11月30日、運用日数183日 ・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
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	任意積立金的一种で、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。
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。



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

＜別冊＞決算説明資料（補足資料）

第35期

2021年5月期決算

（自 2020年12月1日 至 2021年5月30日）

証券コード：8960

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



2021年7月

目次（補足資料）

● ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.2
● 主要財務指標の推移	p.3
● 貸借対照表	p.4
● 損益計算書	p.5
● 含み損益と1口当たりNAVの推移	p.6
● 物件別期末評価額	p.7
● 第35期物件収支・稼働率	p.11
● ポートフォリオ一覧	p.12
● 内部留保 負ののれんと配当準備積立金	p.15
● 投資主・投資口の概況	p.16
● インデックスへの組入れ状況	p.17
● 丸紅グループとのコラボレーション	p.18
● 新型コロナウイルス関連状況	p.20
● 資産運用に関わるマクロ経済データ	p.22
● 用語の定義集	p.26

物件別収支情報の開示について

第35期（実績）の開示にあたっては、新型コロナウイルスの影響を受けるテナントに対して個別に減額や支払猶予等の協議を実施している状況に鑑み、物件別収支は非開示としております。斯かる状況が解消され次第、従来通りの情報開示を実施します。

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

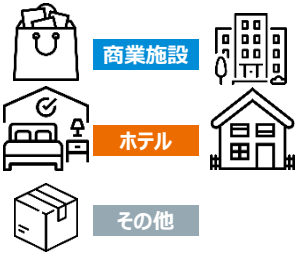
本源的価値を有する不動産

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

主要財務指標の推移

	2021年5月期 (第35期：182日)	2020年11月期 (第34期：183日)	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)
総資産 ^{*1}	704,135百万円	701,982百万円	694,089百万円	678,208百万円	680,901百万円
物件数 ^{*1}	133物件	130物件	129物件	122物件	120物件
有利子負債額 ^{*1}	299,833百万円	296,633百万円	289,533百万円	270,777百万円	282,884百万円
純資産 ^{*1,2}	365,797百万円	365,666百万円	366,863百万円	367,970百万円	357,789百万円
1口当たり純資産 ^{*1}	117,305円	117,263円	117,647円	118,002円	117,112円
総資産経常利益率（ROA）（年率ベース） ^{*3}	2.8%	2.8%	2.8%	3.1%	3.7%
自己資本当期純利益率（ROE）（年率ベース） ^{*4}	5.4%	5.3%	5.2%	5.8%	7.0%
自己資本比率 ^{*1,5}	51.9%	52.1%	52.9%	54.3%	52.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{*6}	16.0倍	14.9倍	14.8倍	15.6倍	16.9倍
NOI	15,310百万円	15,192百万円	16,880百万円	17,933百万円	16,759百万円
FFO ^{*7}	12,085百万円	11,859百万円	13,634百万円	14,676百万円	13,462百万円

	2018年11月期 (第30期：183日)	2018年5月期 (第29期：182日)	2017年11月期 (第28期：183日)	2017年5月期 (第27期：182日)	2016年11月期 (第26期：183日)
総資産 ^{*1}	651,242百万円	648,503百万円	663,531百万円	675,885百万円	648,105百万円
物件数 ^{*1}	119物件	116物件	116物件	123物件	119物件
有利子負債額 ^{*1}	257,384百万円	255,884百万円	271,607百万円	285,857百万円	277,407百万円
純資産 ^{*1,2}	356,029百万円	355,017百万円	353,258百万円	351,801百万円	333,592百万円
1口当たり純資産 ^{*1}	116,536円	116,205円	115,629円	115,152円	112,966円
総資産経常利益率（ROA）（年率ベース） ^{*3}	3.6%	3.7%	3.4%	3.1%	2.9%
自己資本当期純利益率（ROE）（年率ベース） ^{*4}	6.6%	6.8%	6.4%	6.0%	5.9%
自己資本比率 ^{*1,5}	54.7%	54.7%	53.2%	52.1%	51.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{*6}	15.9倍	15.8倍	14.5倍	13.2倍	11.6倍
NOI	17,253百万円	18,051百万円	17,514百万円	17,528百万円	15,679百万円
FFO ^{*7}	13,974百万円	14,773百万円	14,144百万円	14,213百万円	11,870百万円

*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) ÷ (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

貸借対照表

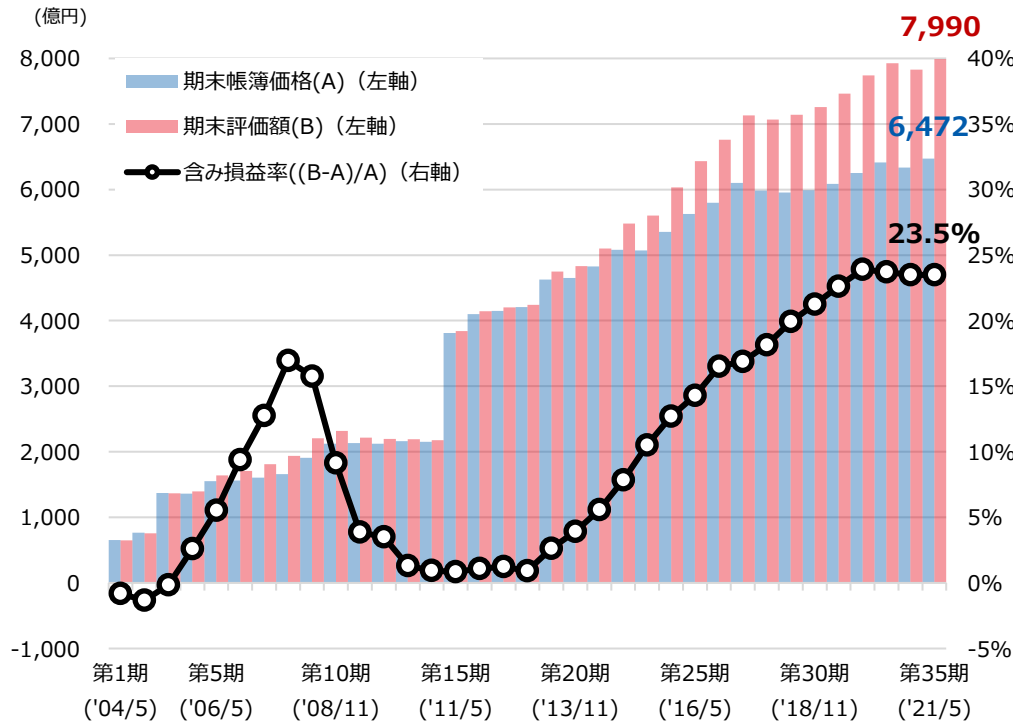
		第34期 2020年11月30日現在		第35期 2021年5月31日現在		前期比増減	
		(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比
資 産 の 部	流動資産	66,320	9.4%	54,820	7.8%	▲11,500	▲17.3%
	現金及び預金	41,859	6.0%	30,648	4.4%	▲11,212	▲26.8%
	信託現金及び信託預金	23,623	3.4%	22,919	3.3%	▲704	▲3.0%
	その他	837	0.1%	1,252	0.2%	+415	+49.6%
	固定資産	635,621	90.5%	649,261	92.2%	+13,640	+2.1%
	有形固定資産	624,424	89.0%	637,910	90.6%	+13,486	+2.2%
	建物等	16,173	2.3%	17,981	2.6%	+1,808	+11.2%
	土地	55,954	8.0%	64,098	9.1%	+8,143	+14.6%
	信託建物等	184,632	26.3%	183,597	26.1%	▲1,036	▲0.6%
	信託土地	367,662	52.4%	372,233	52.9%	+4,571	+1.2%
	無形固定資産	9,467	1.3%	9,460	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	1.2%	8,171	1.2%	-	+0.0%
	その他	146	0.0%	139	0.0%	▲7	▲4.9%
	投資その他の資産	1,730	0.2%	1,890	0.3%	+160	+9.3%
	長期前払費用	1,640	0.2%	1,800	0.3%	+160	+9.8%
	その他	89	0.0%	89	0.0%	-	+0.0%
負 債 の 部	繰延資産	39	0.0%	53	0.0%	+14	+33.9%
	投資法人債発行費	39	0.0%	53	0.0%	+14	+33.9%
	資産合計	701,982	100.0%	704,135	100.0%	+2,153	+0.3%
	流動負債	47,838	6.8%	36,869	5.2%	▲10,968	▲22.9%
	営業未払金	2,445	0.3%	1,983	0.3%	▲462	▲18.9%
	1年内償還投資法人債	3,000	0.4%	3,000	0.4%	-	+0.0%
	1年内返済長期借入金	36,400	5.2%	27,600	3.9%	▲8,800	▲24.2%
	前受金(信託含む)	3,526	0.5%	3,587	0.5%	+61	+1.7%
	預り金(信託含む)	1,431	0.2%	220	0.0%	▲1,211	▲84.6%
	その他	1,035	0.1%	478	0.1%	▲557	▲53.8%
	固定負債	288,477	41.1%	301,467	42.8%	+12,990	+4.5%
	投資法人債	32,000	4.6%	33,000	4.7%	+1,000	+3.1%
	長期借入金	225,233	32.1%	236,233	33.5%	+11,000	+4.9%
	預り敷金保証金	3,404	0.5%	3,167	0.4%	▲237	▲7.0%
	信託預り敷金保証金	27,714	3.9%	28,951	4.1%	+1,237	+4.5%
	その他	126	0.0%	115	0.0%	▲10	▲8.1%
	負債合計	336,316	47.9%	338,337	48.1%	+2,022	+0.6%
純 資 産 の 部	投資主資本	365,792	52.1%	365,913	52.0%	+121	+0.0%
	出資総額	319,973	45.6%	319,973	45.4%	-	+0.0%
	剰余金	45,819	6.5%	45,940	6.5%	+121	+0.3%
	出資剰余金	23,548	3.4%	23,548	3.3%	-	+0.0%
	任意積立金	12,620	1.8%	12,544	1.8%	▲76	▲0.6%
	一時差異等調整積立金	7,218	1.0%	7,140	1.0%	▲78	▲1.1%
	配当準備積立金	5,402	0.8%	5,404	0.8%	+2	+0.0%
	当期末処分利益	9,650	1.4%	9,847	1.4%	+197	+2.0%
	繰延ヘッジ損益	▲126	▲0.0%	▲115	▲0.0%	+10	▲8.1%
	純資産合計	365,666	52.1%	365,797	51.9%	+131	+0.0%



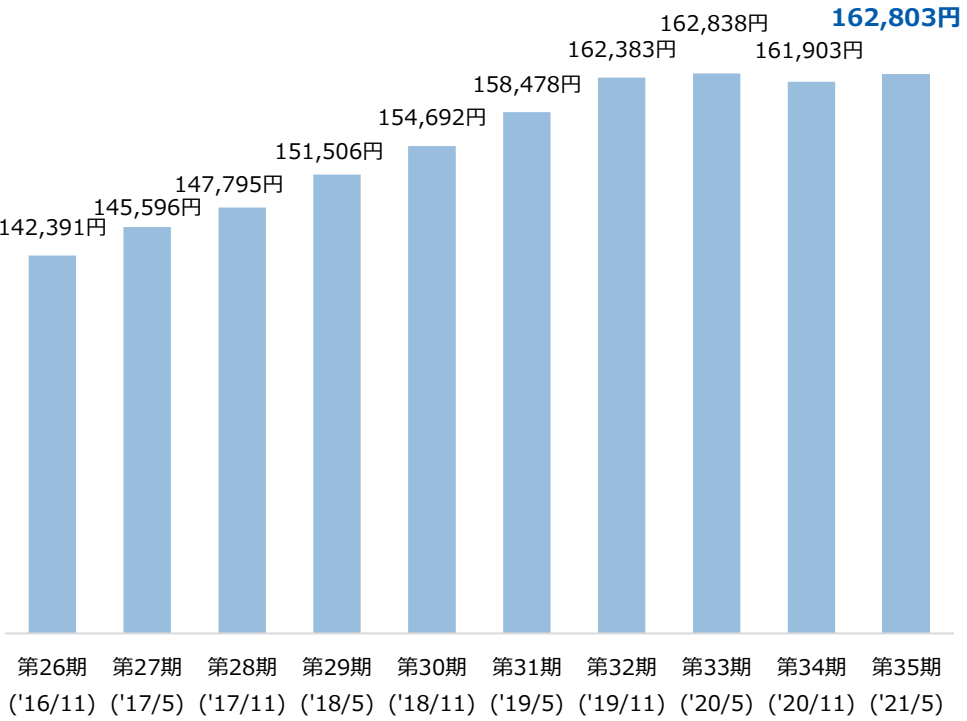
	第34期 (2020年6月1日～2020年11月30日)		第35期 (2020年12月1日～2021年5月31日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	23,945	100.0%	24,198	100.0%	+ 254	+ 1.1%
賃貸事業収入	20,300	84.8%	20,751	85.8%	+ 451	+ 2.2%
賃料収入	17,845	74.5%	18,336	75.8%	+ 491	+ 2.8%
共益費収入	1,545	6.5%	1,506	6.2%	▲ 39	▲ 2.5%
駐車場収入	753	3.1%	754	3.1%	+ 0	+ 0.0%
その他賃貸収入	155	0.7%	154	0.6%	▲ 1	▲ 0.9%
その他賃貸事業収入	1,751	7.3%	1,550	6.4%	▲ 201	▲ 11.5%
附加使用料	1,385	5.8%	1,166	4.8%	▲ 218	▲ 15.8%
賃貸事業一時収入	280	1.2%	302	1.2%	+ 21	+ 7.6%
その他雑収入	85	0.4%	81	0.3%	▲ 3	▲ 4.1%
不動産等売却益	1,893	7.9%	1,896	7.8%	+ 3	+ 0.1%
営業費用	13,300	55.5%	13,414	55.4%	+ 114	+ 0.9%
賃貸事業費用	10,959	45.8%	11,122	46.0%	+ 163	+ 1.5%
公租公課	2,134	8.9%	2,155	8.9%	+ 22	+ 1.0%
外注委託費	1,726	7.2%	1,858	7.7%	+ 132	+ 7.6%
水光熱費	1,303	5.4%	1,212	5.0%	▲ 91	▲ 7.0%
損害保険料	24	0.1%	24	0.1%	▲ 0	▲ 0.3%
修繕費	1,227	5.1%	1,310	5.4%	+ 83	+ 6.7%
減価償却費	4,100	17.1%	4,130	17.1%	+ 29	+ 0.7%
その他賃貸事業費用	442	1.8%	431	1.8%	▲ 11	▲ 2.5%
販売費・一般管理費	2,340	9.8%	2,291	9.5%	▲ 49	▲ 2.1%
資産運用報酬	1,989	8.3%	1,993	8.2%	+ 4	+ 0.2%
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	▲ 0.2%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	-	+ 0.0%
その他	254	1.1%	200	0.8%	▲ 53	▲ 21.0%
営業利益	10,644	44.5%	10,784	44.6%	+ 140	+ 1.3%
営業外収益	12	0.1%	10	0.0%	▲ 3	▲ 21.3%
営業外費用	1,006	4.2%	946	3.9%	▲ 60	▲ 5.9%
支払利息	930	3.9%	869	3.6%	▲ 61	▲ 6.5%
投資法人債利息	58	0.2%	65	0.3%	+ 6	+ 10.4%
その他	16	0.1%	11	0.0%	▲ 5	▲ 29.7%
経常利益	9,650	40.3%	9,847	40.7%	+ 197	+ 2.0%
税引前当期純利益	9,650	40.3%	9,847	40.7%	+ 197	+ 2.0%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	-	+ 0.0%
当期純利益	9,650	40.3%	9,847	40.7%	+ 197	+ 2.0%

含み損益と1口当たりNAVの推移

期末帳簿価格及び期末評価額の推移



1口当たりNAVの推移



	第34期末	第35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	130物件	133物件	35物件	36物件	20物件	25物件	17物件	+3物件
期末帳簿価格(A)	6,337億円	6,472億円	1,881億円	2,018億円	1,442億円	458億円	671億円	+134億円
期末評価額(B)	7,826億円	7,990億円	2,181億円	2,669億円	1,668億円	627億円	843億円	+163億円
含み損益	1,489億円	1,518億円	300億円	651億円	225億円	169億円	171億円	+28億円
含み損益率((B-A)/A)	23.5%	23.5%	16.0%	32.3%	15.6%	37.0%	25.6%	0.0%

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34期末（2020/11/30）				第35期末（2021/5/31）				第35期末と第34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	4,952	4,290	5.1%	▲662	4,943	4,280	5.1%	▲663	▲10	▲0.2%	±0%	▲1	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,247	6,210	5.2%	+1,962	4,214	6,220	5.2%	+2,005	+10	+0.2%	±0%	+43	不動研
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,363	6,560	4.4%	+196	6,333	6,550	4.4%	+216	▲10	▲0.2%	±0%	+20	日土地
	A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	5	06/04/28	3,210	2,675	3,960	4.9%	+1,284	2,660	3,850	4.9%	+1,189	▲110	▲2.8%	±0%	▲95	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,887	5,340	4.7%	+452	4,852	5,340	4.7%	+487	±0	±0%	±0%	+34	不動研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,447	2,060	5.0%	+612	1,423	2,020	5.1%	+596	▲40	▲1.9%	+0.1%	▲16	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,586	3,400	3.9%	▲186	3,573	3,400	3.9%	▲173	±0	±0%	±0%	+13	不動研
	A11	Tip's 町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,219	5,000	4.5%	+780	4,205	5,000	4.5%	+794	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,099	3,940	6.0%	+840	3,071	3,940	6.0%	+868	±0	±0%	±0%	+27	不動研
	A13	maricom-ISO-GO・システムプラザ横浜（敷地）	9	08/02/18	11,904	12,459	11,200	4.7%	▲1,259	12,458	11,300	4.7%	▲1,158	+100	+0.9%	±0%	+100	不動研
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,208	2,000	4.4%	▲208	2,194	1,970	4.5%	▲224	▲30	▲1.5%	+0.1%	▲15	不動研
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,910	26,500	4.0%	+4,589	21,869	26,400	4.1%	+4,530	▲100	▲0.4%	+0.1%	▲58	不動研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,543	2,390	3.3%	+846	1,544	2,400	3.3%	+855	+10	+0.4%	±0%	+9	不動研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,319	3,580	4.3%	+1,260	2,314	3,470	4.3%	+1,155	▲110	▲3.1%	±0%	▲105	不動研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,651	8,740	5.2%	+2,088	6,660	8,740	5.2%	+2,079	±0	±0%	±0%	▲9	不動研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,920	4,880	6.6%	+959	3,896	4,890	6.6%	+993	+10	+0.2%	±0%	+34	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,081	2,140	4.9%	+58	2,059	2,150	4.9%	+90	+10	+0.5%	±0%	+32	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,799	5,930	3.7%	+1,130	4,771	5,920	3.7%	+1,148	▲10	▲0.2%	±0%	+17	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,834	4,050	4.4%	+1,215	2,799	4,050	4.4%	+1,250	±0	±0%	±0%	+34	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	3,300	4.5%	+559	2,740	3,300	4.5%	+559	±0	±0%	±0%	±0	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	2,840	4.5%	+569	2,270	2,840	4.5%	+569	±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	26,750	33,900	3.7%	+7,149	26,593	34,100	3.7%	+7,506	+200	+0.6%	±0%	+357	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,694	6,830	5.6%	+2,135	4,655	6,830	5.6%	+2,174	±0	±0%	±0%	+38	不動研
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,631	6,110	4.3%	+1,478	4,643	6,260	4.3%	+1,616	+150	+2.5%	±0%	+137	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	7,510	4.6%	+659	6,850	7,530	4.6%	+679	+20	+0.3%	±0%	+20	谷澤
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,893	1,900	5.1%	+6	1,885	1,870	5.1%	▲15	▲30	▲1.6%	±0%	▲22	不動研
	A34	ライフ西九条店（敷地）	23	15/03/02	1,760	1,842	2,080	4.2%	+237	1,842	2,090	4.2%	+247	+10	+0.5%	±0%	+10	谷澤
	A35	ライフ玉造店（敷地）	23	15/03/02	1,880	1,967	2,190	4.1%	+222	1,967	2,180	4.1%	+212	▲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	2,689	3,050	3.4%	+360	±0	±0%	±0%	▲2	不動研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,654	5,830	4.0%	+175	5,647	5,660	4.0%	+12	▲170	▲2.9%	±0%	▲163	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,841	4,300	5.1%	+458	3,823	4,390	5.1%	+566	+90	+2.1%	±0%	+108	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,182	2,780	3.4%	▲402	3,178	2,750	3.4%	▲428	▲30	▲1.1%	±0%	▲25	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,454	9,420	4.4%	▲34	9,439	9,420	4.4%	▲19	±0	±0%	±0%	+14	谷澤
	A41	ケースデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,821	1,890	5.7%	+68	1,816	1,890	5.7%	+73	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,225	12,100	4.1%	▲125	12,218	12,100	4.1%	▲118	±0	±0%	±0%	+7	谷澤

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34期末（2020/11/30）				第35期末（2021/5/31）				第35期末と第34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	2,079	3,130	3.8%	+1,050	2,076	3,130	3.8%	+1,053	±0	±0%	±0%	+3	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,524	3,110	5.1%	+1,585	1,510	3,120	5.1%	+1,609	+10	+0.3%	±0%	+24	不動研
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,390	2,790	3.2%	+399	2,381	2,790	3.2%	+408	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,230	3,780	3.7%	+1,549	2,224	3,800	3.7%	+1,575	+20	+0.5%	±0%	+26	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,363	29,100	4.9%	+5,736	23,253	29,100	4.9%	+5,846	±0	±0%	±0%	+110	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,159	33,500	4.3%	+14,340	18,960	33,400	4.3%	+14,439	▲100	▲0.3%	±0%	+99	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,296	7,220	4.1%	▲1,076	8,365	7,080	4.1%	▲1,285	▲140	▲1.9%	±0%	▲209	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,048	6,650	3.9%	+2,601	4,023	6,650	3.9%	+2,626	±0	±0%	±0%	+25	不動研
	B10	西新橋1丁目ビル	15	10/12/01	7,400	7,150	8,950	3.4%	+1,799	-	-	-	-	-	-	-	▲1,799	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	11,658	14,100	3.5%	+2,441	11,599	14,100	3.5%	+2,500	±0	±0%	±0%	+59	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,697	7,050	4.2%	+1,352	5,696	7,120	4.2%	+1,423	+70	+1.0%	±0%	+71	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	6,512	8,090	4.4%	+1,577	6,450	8,090	4.4%	+1,639	±0	±0%	±0%	+62	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,180	4,320	3.9%	+1,139	3,169	4,330	3.9%	+1,160	+10	+0.2%	±0%	+21	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	2,447	3,340	4.4%	+892	2,437	3,350	4.4%	+912	+10	+0.3%	±0%	+19	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,150	2,660	3.5%	+509	2,143	2,640	3.5%	+496	▲20	▲0.8%	±0%	▲12	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,543	1,780	4.7%	+236	1,525	1,780	4.7%	+254	±0	±0%	±0%	+17	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,775	12,400	3.9%	+3,624	8,741	12,500	3.9%	+3,758	+100	+0.8%	±0%	+133	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,364	8,090	3.6%	+1,725	6,331	8,090	3.6%	+1,758	±0	±0%	±0%	+33	不動研
	B27	リー・ラビシザカ	15	10/12/01	2,750	2,648	3,310	4.0%	+661	2,637	3,330	4.0%	+692	+20	+0.6%	±0%	+30	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,068	1,220	4.7%	+151	1,061	1,270	4.7%	+208	+50	+4.1%	±0%	+56	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	2,469	3,830	3.5%	+1,360	2,462	3,830	3.5%	+1,367	±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	6,565	8,570	4.0%	+2,004	6,564	8,690	4.0%	+2,125	+120	+1.4%	±0%	+120	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,391	5,100	4.1%	+708	4,359	5,170	4.1%	+810	+70	+1.4%	±0%	+102	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,686	2,230	5.3%	+543	1,670	2,230	5.3%	+559	±0	±0%	±0%	+16	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	824	1,070	5.7%	+245	816	1,060	5.7%	+243	▲10	▲0.9%	±0%	▲1	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,812	12,900	4.7%	+5,087	7,707	12,900	4.7%	+5,192	±0	±0%	±0%	+105	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,012	3,150	4.1%	+1,137	1,998	3,150	4.1%	+1,151	±0	±0%	±0%	+13	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,221	3,170	3.6%	+948	2,210	3,170	3.6%	+959	±0	±0%	±0%	+10	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,265	1,900	5.0%	+634	1,254	1,910	5.0%	+655	+10	+0.5%	±0%	+21	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,064	2,240	4.5%	+1,175	1,050	2,260	4.5%	+1,209	+20	+0.9%	±0%	+33	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,124	3,480	3.6%	+1,355	2,116	3,530	3.6%	+1,413	+50	+1.4%	±0%	+58	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,090	5,170	4.8%	+2,079	3,042	5,310	4.8%	+2,267	+140	+2.7%	±0%	+187	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,778	21,800	4.6%	+3,021	18,819	22,200	4.6%	+3,380	+400	+1.8%	±0%	+359	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,047	12,800	3.8%	+752	12,040	12,900	3.8%	+859	+100	+0.8%	±0%	+107	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	-	-	-	-	10,115	11,100	2.7%	+984	-	-	-	+984	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34期末（2020/11/30）				第35期末（2021/5/31）				第35期末と第34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	B47	虎ノ門P Fビル	35	20/12/01	3,435	-	-	-	-	3,475	4,140	3.7%	+ 664	-	-	-	+ 664	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	-	-	-	-	7,573	7,770	3.3%	+ 196	-	-	-	+ 196	谷澤
	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,889	27,200	4.4%	+ 5,310	21,897	27,200	4.4%	+ 5,302	±0	±0%	±0%	▲8	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,591	2,600	3.8%	+ 1,008	1,584	2,600	3.8%	+ 1,015	±0	±0%	+ 0.0%	+ 6	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	2,991	3,960	4.8%	+ 968	3,027	3,970	4.8%	+ 942	+ 10	+ 0.3%	±0%	▲25	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,834	5,160	4.7%	+ 1,325	3,791	5,150	4.7%	+ 1,358	▲10	▲0.2%	±0%	+ 33	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,159	11,600	4.5%	+ 4,440	7,074	11,400	4.5%	+ 4,325	▲200	▲1.7%	±0%	▲115	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,484	7,030	4.0%	+ 2,545	4,457	7,030	4.0%	+ 2,572	±0	±0%	±0%	+ 27	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,914	7,020	3.9%	+ 2,105	4,932	7,020	3.9%	+ 2,087	±0	±0%	±0%	▲18	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,750	3,560	3.9%	▲1,190	4,739	3,620	3.9%	▲1,119	+ 60	+ 1.7%	±0%	+ 70	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,620	3,150	4.0%	+ 529	2,607	3,170	4.0%	+ 562	+ 20	+ 0.6%	±0%	+ 33	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,043	2,580	4.9%	+ 536	2,028	2,590	4.9%	+ 561	+ 10	+ 0.4%	±0%	+ 24	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	718	854	6.1%	+ 135	714	864	6.1%	+ 149	+ 10	+ 1.2%	±0%	+ 13	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	20,133	22,500	5.4%	+ 2,366	19,970	22,000	5.4%	+ 2,029	▲500	▲2.2%	±0%	▲337	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,641	17,900	5.3%	+ 258	17,565	17,200	5.3%	▲365	▲700	▲3.9%	±0%	▲623	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	17,519	16,800	5.4%	▲719	17,653	16,800	5.4%	▲853	±0	±0%	±0%	▲133	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,070	3,680	4.3%	+ 609	3,067	3,590	4.4%	+ 522	▲90	▲2.4%	+ 0.1%	▲86	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,452	4,750	3.9%	+ 297	4,435	4,760	3.9%	+ 324	+ 10	+ 0.2%	±0%	+ 27	不動研
	C18	ホテルヒューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	13,529	13,700	4.5%	+ 170	13,532	13,700	4.5%	+ 167	±0	±0%	±0%	▲2	谷澤
住居	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	4,220	5,210	4.6%	+ 989	4,197	5,210	4.6%	+ 1,012	±0	±0%	±0%	+ 22	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,948	5,900	4.9%	+ 951	4,924	5,900	4.9%	+ 975	±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	2,091	3,050	4.1%	+ 958	2,086	3,050	4.1%	+ 963	±0	±0%	±0%	+ 4	谷澤
	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,380	2,490	3.9%	+ 1,109	1,369	2,570	3.8%	+ 1,200	+ 80	+ 3.2%	▲0.1%	+ 91	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,462	2,200	4.0%	+ 737	1,456	2,250	3.9%	+ 793	+ 50	+ 2.3%	▲0.1%	+ 56	不動研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	966	1,500	3.8%	+ 533	963	1,530	3.7%	+ 566	+ 30	+ 2.0%	▲0.1%	+ 33	谷澤
	D9	アブリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,381	3,680	5.0%	+ 1,298	2,357	3,750	4.9%	+ 1,392	+ 70	+ 1.9%	▲0.1%	+ 94	不動研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	891	1,650	4.6%	+ 758	873	1,670	4.5%	+ 796	+ 20	+ 1.2%	▲0.1%	+ 37	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,550	3,680	4.1%	+ 1,129	2,534	3,660	4.0%	+ 1,125	▲20	▲0.5%	▲0.1%	▲3	不動研
	D16	グランレージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,143	1,370	4.3%	+ 226	1,125	1,390	4.2%	+ 264	+ 20	+ 1.5%	▲0.1%	+ 38	不動研
	D17	グランレージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	952	1,420	4.3%	+ 467	938	1,460	4.2%	+ 521	+ 40	+ 2.8%	▲0.1%	+ 54	不動研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,488	4,750	5.3%	+ 2,261	2,440	4,780	5.3%	+ 2,339	+ 30	+ 0.6%	±0%	+ 77	不動研
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,117	1,570	4.4%	+ 452	1,101	1,600	4.3%	+ 498	+ 30	+ 1.9%	▲0.1%	+ 46	日土地
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	10	08/11/11	870	668	874	5.5%	+ 205	658	878	5.5%	+ 219	+ 4	+ 0.5%	±0%	+ 14	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	804	787	4.3%	▲17	802	810	4.2%	+ 7	+ 23	+ 2.9%	▲0.1%	+ 25	不動研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,222	1,740	4.4%	+ 517	1,206	1,760	4.3%	+ 553	+ 20	+ 1.1%	▲0.1%	+ 36	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34期末（2020/11/30）				第35期末（2021/5/31）				第35期末と第34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	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,782	3,750	4.1%	+967	2,759	3,840	4.0%	+1,080	+90	+2.4%	▲0.1%	+112	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	1,699	3,190	4.7%	+1,490	1,668	3,260	4.6%	+1,591	+70	+2.2%	▲0.1%	+100	不動研
	D25	グランレージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,230	1,640	4.3%	+409	1,215	1,650	4.2%	+434	+10	+0.6%	▲0.1%	+24	不動研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,965	6,740	4.1%	+1,774	4,942	6,900	4.0%	+1,957	+160	+2.4%	▲0.1%	+183	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,856	3,150	5.0%	+293	2,840	3,150	5.0%	+309	±0	±0%	±0%	+16	不動研
	D28	グランレージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,360	1,520	4.2%	+159	1,358	1,560	4.1%	+201	+40	+2.6%	▲0.1%	+42	谷澤
	D29	シャトレ大手町 S 棟・N 棟	30	18/07/03	3,398	3,641	3,730	4.8%	+88	3,618	3,760	4.7%	+141	+30	+0.8%	▲0.1%	+53	不動研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,865	3,410	4.2%	+544	2,862	3,490	4.1%	+627	+80	+2.3%	▲0.1%	+83	谷澤
	D31	パークアシス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,053	2,120	4.0%	+66	2,047	2,160	3.9%	+112	+40	+1.9%	▲0.1%	+45	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,532	1,670	4.1%	+137	1,531	1,700	4.0%	+168	+30	+1.8%	▲0.1%	+30	谷澤
	D33	コートブランシェ A P	33	20/03/31	1,270	1,350	1,340	3.9%	▲10	1,347	1,380	3.8%	+32	+40	+3.0%	▲0.1%	+43	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	-	-	-	-	1,783	1,770	4.4%	▲13	-	-	-	▲13	谷澤
その他	E1	リリカウ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,364	2,200	5.5%	+835	1,338	2,200	5.4%	+861	±0	±0%	▲0.1%	+25	日土地
	E2	府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,712	4,670	5.7%	▲42	4,692	4,200	5.7%	▲492	▲470	▲10.1%	±0%	▲450	不動研
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,717	6,280	5.3%	+2,562	3,670	6,280	5.3%	+2,609	±0	±0%	±0%	+47	不動研
	E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,303	4,600	4.9%	+1,296	3,277	4,600	4.9%	+1,322	±0	±0%	±0%	+26	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,352	10,900	4.3%	+1,547	9,312	10,900	4.3%	+1,587	±0	±0%	±0%	+40	不動研
	E6	第1・第2 M T 有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,891	14,700	4.5%	+6,808	7,876	14,700	4.5%	+6,823	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	E7	クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,775	6,240	3.3%	+464	5,759	5,720	3.3%	▲39	▲520	▲8.3%	±0%	▲503	谷澤
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,625	2,730	4.5%	+104	2,621	2,750	4.5%	+128	+20	+0.7%	±0%	+24	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,552	9,670	4.4%	+2,117	7,516	9,880	4.3%	+2,363	+210	+2.2%	▲0.1%	+246	谷澤
	E10	あずと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,207	1,290	5.2%	+82	1,201	1,300	5.2%	+98	+10	+0.8%	±0%	+16	不動研
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,709	2,700	4.6%	▲9	2,700	2,710	4.6%	+9	+10	+0.4%	±0%	+18	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,951	2,070	4.6%	+118	1,957	2,070	4.6%	+112	±0	±0%	±0%	▲6	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,853	1,940	4.7%	+86	1,847	1,980	4.6%	+132	+40	+2.1%	▲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	7,790	3.9%	+855	6,934	7,960	3.8%	+1,025	+170	+2.2%	▲0.1%	+170	谷澤
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,650	2,700	4.5%	+49	2,640	2,760	4.4%	+119	+60	+2.2%	▲0.1%	+69	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,351	1,360	5.2%	+8	1,372	1,820	4.9%	+447	+460	+33.8%	▲0.3%	+439	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	2,449	2,460	4.7%	+10	2,440	2,510	4.6%	+69	+50	+2.0%	▲0.1%	+58	谷澤
合計					678,818	633,744	782,675	4.43%	+148,930	647,231	799,032	4.39%	+151,800	+527	+2.1%	▲0.03%	+2,870	

注1：「B26 浜松町262ビル」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「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）」「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3：2020年8月1日付で、「B10」は「日立ハイテクビルディング」から「西新橋1丁目ビル」に、2020年11月17日付で、「C9」は「ザ・ビー六本木」から「コンフォートイン東京六本木」に、2021年4月20日付で、「C16」は「ザ・ビー福岡天神」から「コンフォートイン福岡天神」にそれぞれ名称変更しています。

注4：「B10 西新橋1丁目ビル」は2020年11月30日付で準共有持分50%を、2020年12月1日付で残りの準共有持分50%を、それぞれ譲渡しました。第34期末時点の値は持分50%相当の値を記載しています。

注5：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」は日本土地建物株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。

第35期物件収支・稼働率

(単位：千円)	全物件 合計	商業施設 計	オフィスビル 計	ホテル 計	住居 計	その他 計
不動産賃貸事業収益	22,302,559	6,682,990	8,541,815	3,143,837	1,841,326	2,092,589
賃貸事業収入	20,751,823	6,031,509	7,976,642	2,923,025	1,787,459	2,033,187
その他賃貸事業収入	1,550,736	651,481	565,173	220,812	53,867	59,402
不動産賃貸事業費用	10,941,410	3,116,845	3,859,051	2,466,706	906,169	592,637
公租公課	1,974,525	583,032	694,812	471,643	109,629	115,406
諸経費	4,836,621	1,573,238	1,728,729	979,815	382,118	172,719
外注委託費	1,858,326	614,789	788,534	273,630	120,219	61,153
水道光熱費	1,212,019	349,521	508,319	276,724	23,322	54,131
損害保険料	24,322	6,639	7,611	6,517	1,940	1,613
修繕費	1,310,768	362,908	349,453	375,632	188,403	34,369
その他賃貸事業費用	431,185	239,379	74,811	47,309	48,232	21,452
減価償却費	4,130,263	960,574	1,435,509	1,015,247	414,421	304,511
不動産賃貸事業利益	11,361,149	3,566,144	4,682,763	677,131	935,156	1,499,952
減価償却費控除前利益（NOI）	15,491,412	4,526,718	6,118,272	1,692,378	1,349,578	1,804,464
資本的支出額	1,746,875	317,941	602,563	710,911	54,212	61,246
稼働率（2021年5月末時点）	97.3%	97.1%	98.6%	98.7%	96.3%	94.4%
修正NOI利回り	4.64%	4.59%	5.92%	2.34%	5.22%	5.23%

注1：第35期（実績）の開示にあたっては、新型コロナウイルスの影響を受けるテナントに対して個別に減額や支払猶予等の協議を実施している状況に鑑み、物件別収支は非開示としております。斯かる状況が解消され次第、従来通りの情報開示を実施します。

注2：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（181百万円）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。

ポートフォリオ一覧 1/3

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						
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	13,611.24	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	12,952.88	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	家電住まいる館YAMADA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	6,710.19	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	心斎橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.4%	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	931.14	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	3,151.93	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%	79,484.47	54,689.28	41,759.39	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	0.8%	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	3,927.49	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	4.2%	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	6,460	1.0%	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	1,486.52	1,564.70	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	10,454.22	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	13,247.82	6	26期	2016/09/01
	A41	ケーズデン名古屋北店	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
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	2,341.13	12	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセナルビル	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	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	703.24	5,218.55	2,579.23	11	1期	2004/03/29
	B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.3%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004/03/30
	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	27,788.73	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	2.9%	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	1.3%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	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	1.1%	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

ポートフォリオ一覧 2/3

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						
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	1.5%	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	6,154.21	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	1,727.08	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	7,616.43	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	2,796.65	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	4,558.77	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	2,233.73	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	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	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	42,886.13	2	27期	2017/03/30
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.7%	5,491.44	31,583.38	21,590.15	7	27期	2017/04/26
	B46	虎ノ門ビルズ 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	3,642.17	9	35期	2021/03/31
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%	-	-	18,149.63	-	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	2,928.94	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	7,650	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道	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	3.0%	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	2.5%	22,799.65	114,117.54	81,365.21	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	2,603.22	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	0.3%	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	アブリーレ新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	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	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	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	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008/09/30
	D20	UURコート札幌篠路老番館	その他	北海道札幌市	870	0.1%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008/11/11
	D21	パークサイト泉	名古屋圏	愛知県名古屋	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	シャトレ大手町 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
その他	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
	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	4,920	0.7%	5,479.15	14,165.71	14,490.92	11	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 プレイス 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
	E7	クオーツタワー	都心6区	東京都渋谷区	5,700	0.8%	354.27	2,720.38	2,940.22	7	24期	2015/11/13
	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
	E10	あすと長町デンタルクリニック	その他	宮城県仙台市	1,200	0.2%	2,009.14	1,554.09	1,554.09	8	26期	2016/08/29
	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%	5,788.52	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
合計					671,418	100.0%	742,067.38	1,944,092.44	1,541,488.04	6.12		

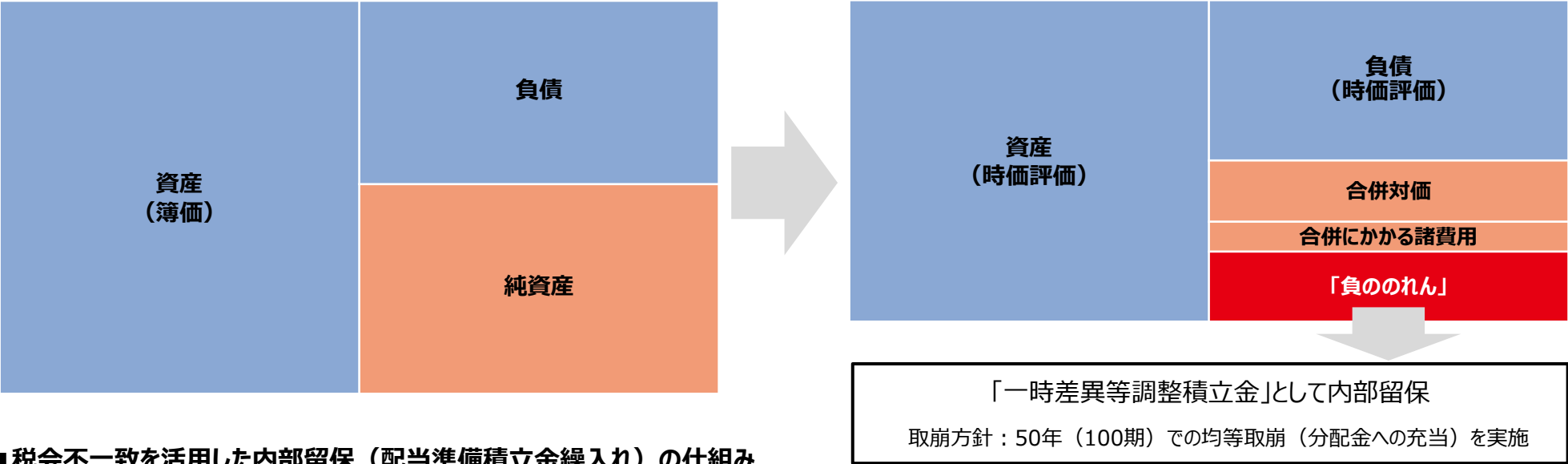
第36期取得物件 (2021年7月20日時点)

A43	LEVENおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	-	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9	36期	2021/06/30
E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	首都圏地域	埼玉県加須市	3,259	-	20,242.48	12,205.78	12,777.19	①8②8	36期	2021/06/30

注：第36期取得物件の値は取得日時点。

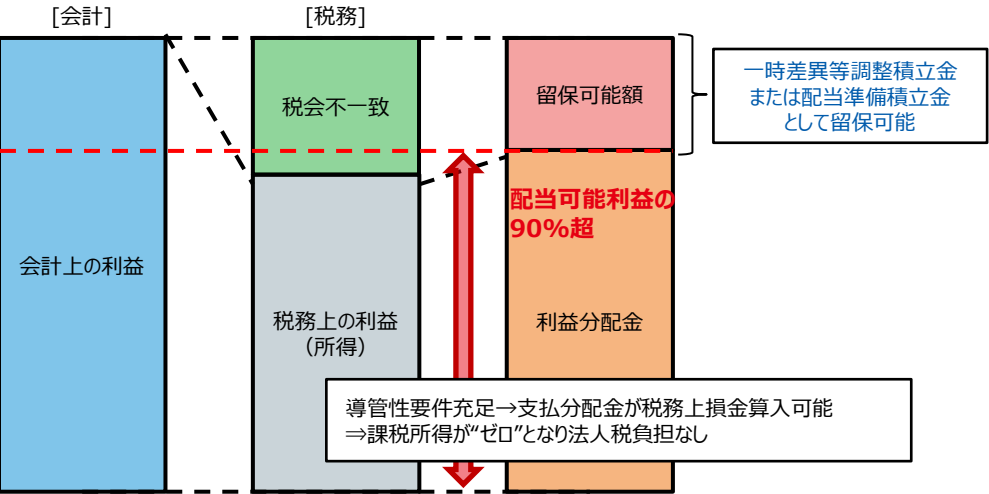
■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「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】

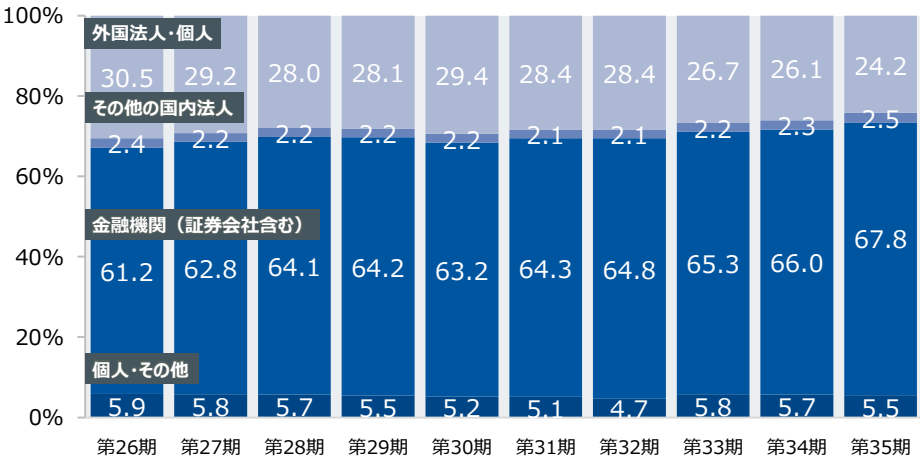
NCIとの合併による受入物件（NCI物件）の大半において、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額との差異により、減価償却費及び売却損益等において税会不一致が生じる

（「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35期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,376 名
前期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,233 名

主要投資主（第35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）	772,826	24.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	543,625	17.4%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	122,380	3.9%
4	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	100,706	3.2%
5	S M B C 日興証券株式会社	88,140	2.8%
6	日本証券金融株式会社	74,498	2.4%
7	みずほ証券株式会社	65,476	2.1%
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	57,213	1.8%
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	53,714	1.7%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	32,139	1.0%
11	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	31,534	1.0%
12	三菱 U F J モルガン・スタンレー証券株式会社	26,488	0.8%
13	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	23,656	0.8%
14	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
15	THE BANK OF NEW YORK 133970	21,856	0.7%
合計		2,037,640	65.3%

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～2021年7月13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み入れられているインデックス

MSCI World Index / MSCI Japan Index

MSCI社が作成・公表するインデックス。MSCI World Indexは、先進国23か国に上場する大・中型株が対象。MSCI Japan Indexは、日本に上場する大・中型株が対象。

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。

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

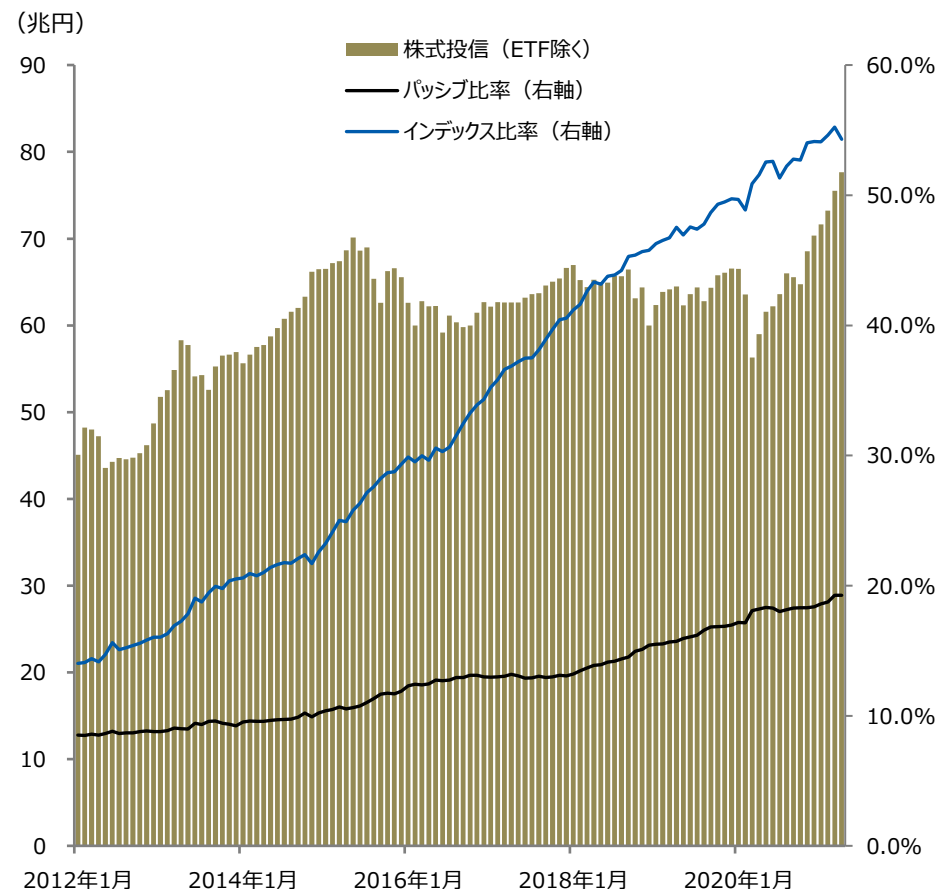
東証に上場するREITのうち利回りの高い35銘柄から日本経済新聞社が算出したインデックス。

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



注：パッシブ比率=パッシブ（=インデックス-ETF）/株式投信（除くETF） インデックス比率=インデックス/株式投信
出典：投資信託協会「投資信託の主要統計」をもとに作成

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・不動産本部
- ・フォレストプロダクツ本部



**食料・アグリ・
化学品グループ**

- ・食料第一本部
- ・食料第二本部
- ・アグリ事業本部
- ・化学品本部



**エネルギー・
金属グループ**

- ・エネルギー本部
- ・金属本部



**電力・インフラ
グループ**

- ・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・リース事業本部
- ・建機・産機・モビリティ本部



CDIO

- ・次世代事業開発本部



**Marubeni
Group**

(不動産分野の主要関連グループ企業のみ掲載しております)

本投資法人



ユナイテッド・アーバン投資法人

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**

電気会社

M 丸紅新電力

保険会社

**Marubeni
Safenet**
丸紅セーフネット株式会社

リース会社

みずほ丸紅リース株式会社



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



- 不動産開発/プロジェクト・マネジメント

Marubeni

Marubeni
Real Estate
Development

- 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/セールス・アンド・リースバック

Marubeni
Asset Management

- 柔軟かつ機動的な不動産管理・運営による賃貸事業収益の安定

Marubeni
Real Estate
Management

- 再生可能エネルギーへの切替えによる気候変動緩和

M 丸紅新電力

- 最適な保険の供給

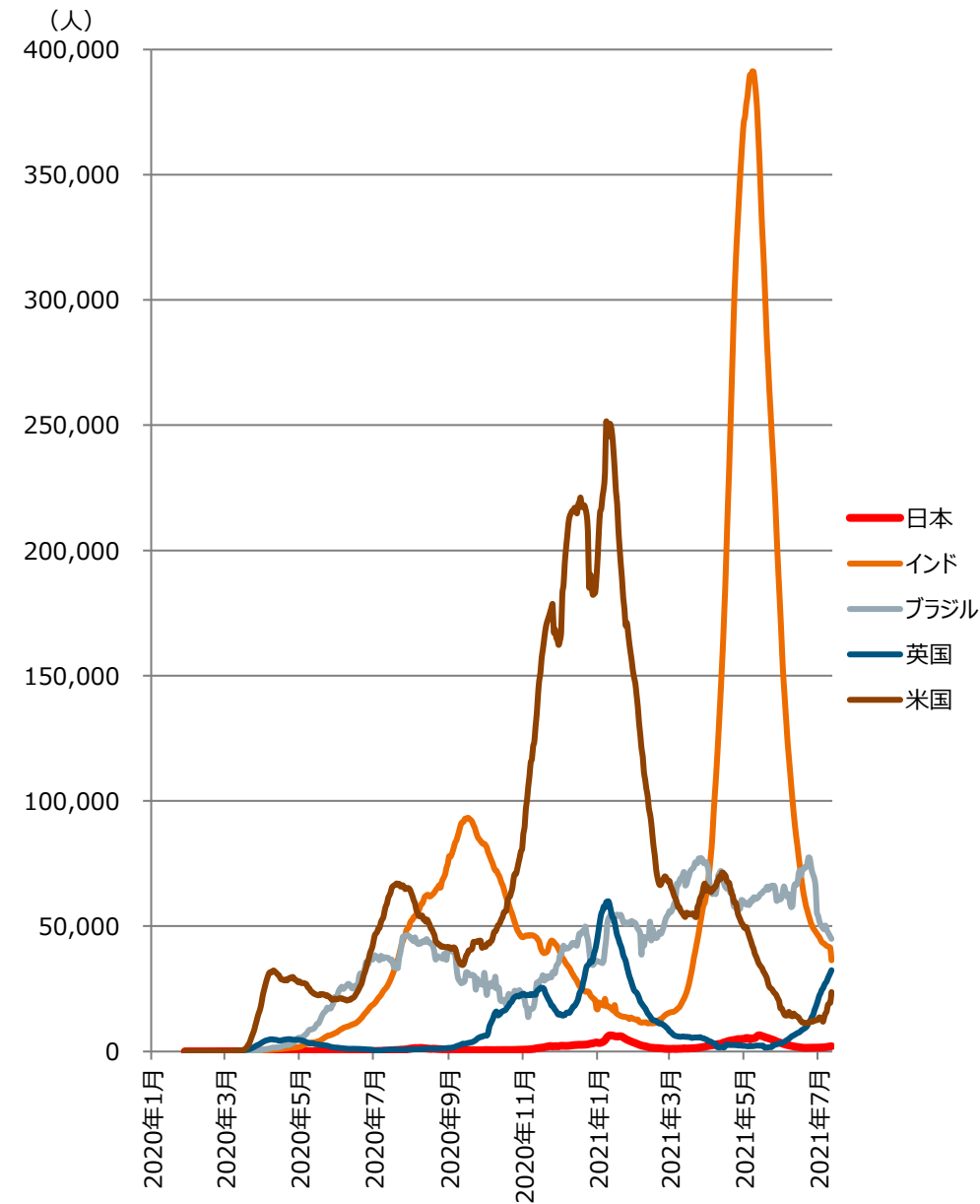
Marubeni
Safenet
丸紅セーフネット株式会社

- DX（デジタルトランスフォーメーション）を通じた収益力の向上

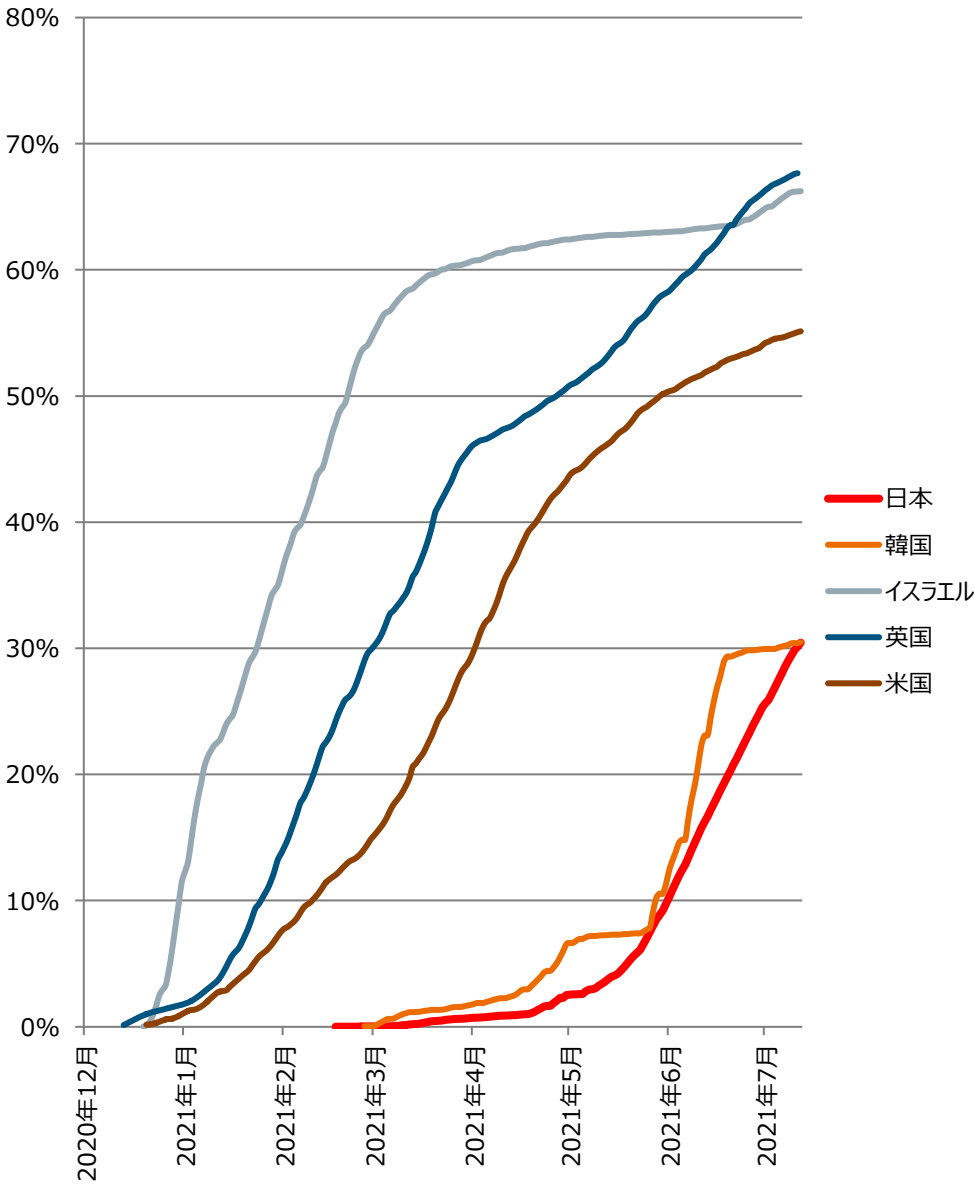
Marubeni
Network Solutions

新型コロナウイルス関連状況

国別感染者数



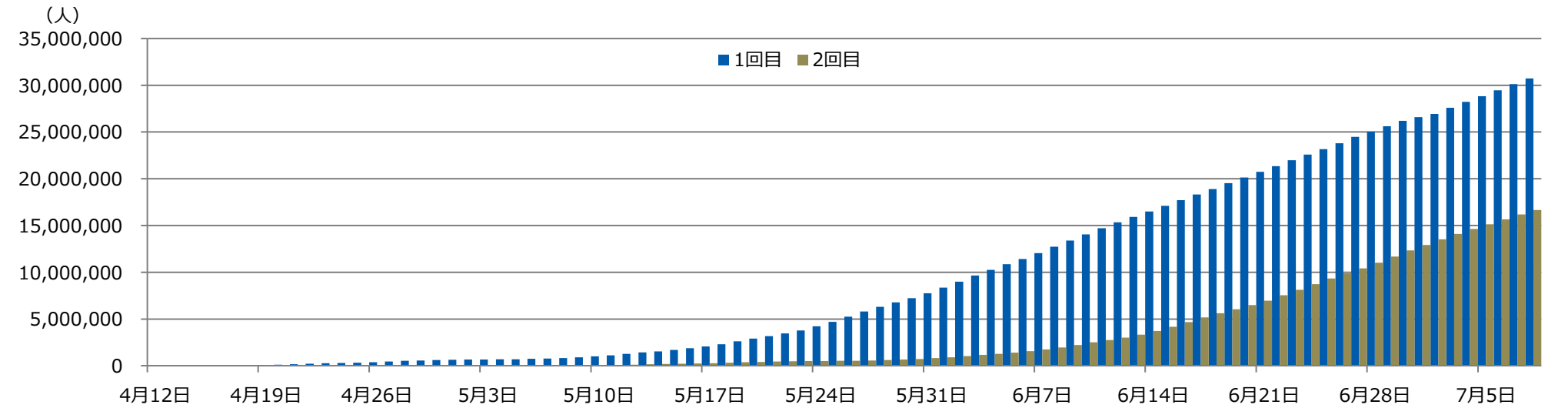
国別ワクチンを少なくとも1回接種した人の割合



出典：Our World in Data

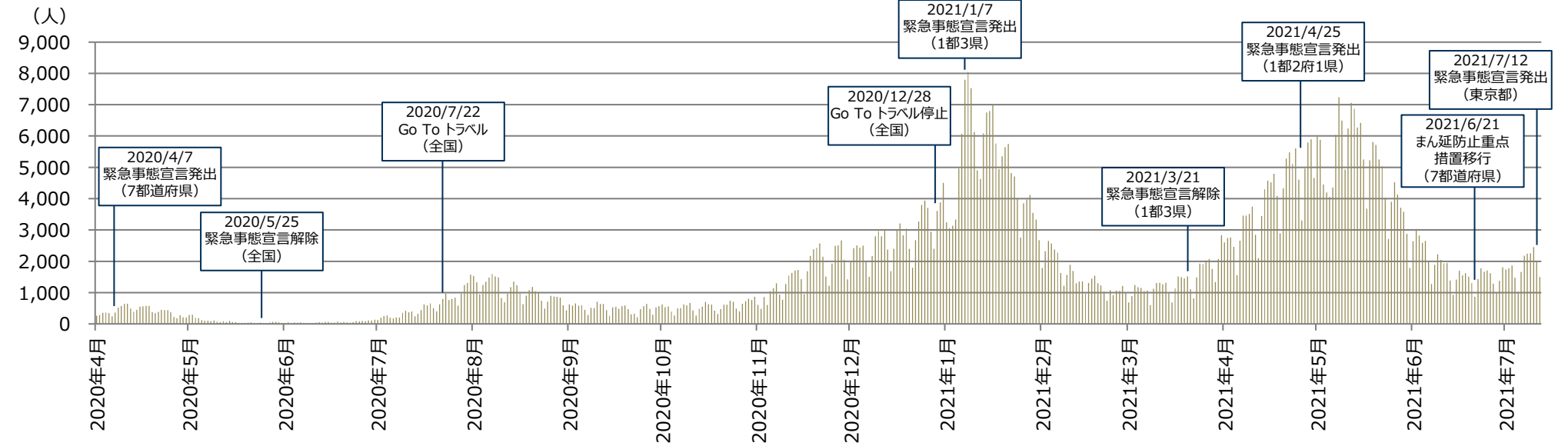
新型コロナウイルス関連状況

日本国内のワクチン接種人数（累計）



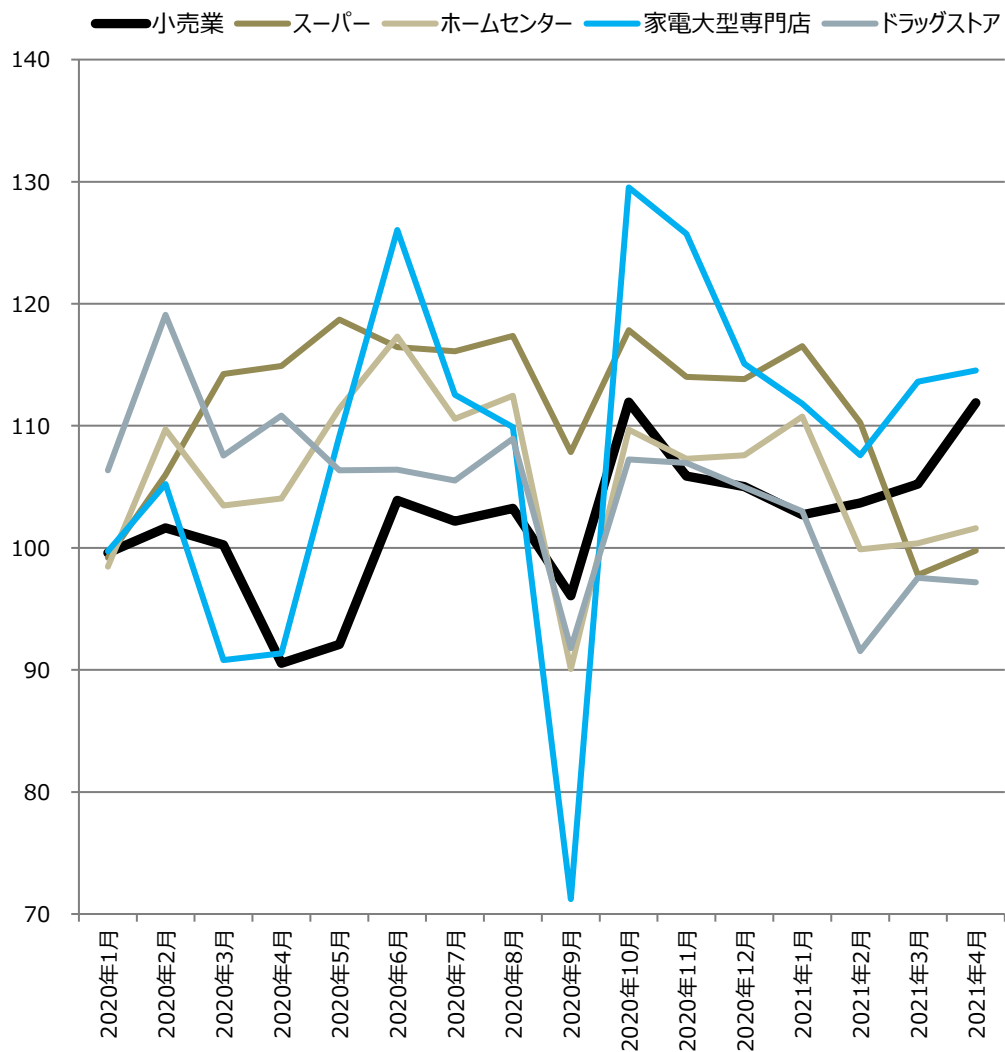
出典：内閣官房

日本国内の新規陽性者数（日別）



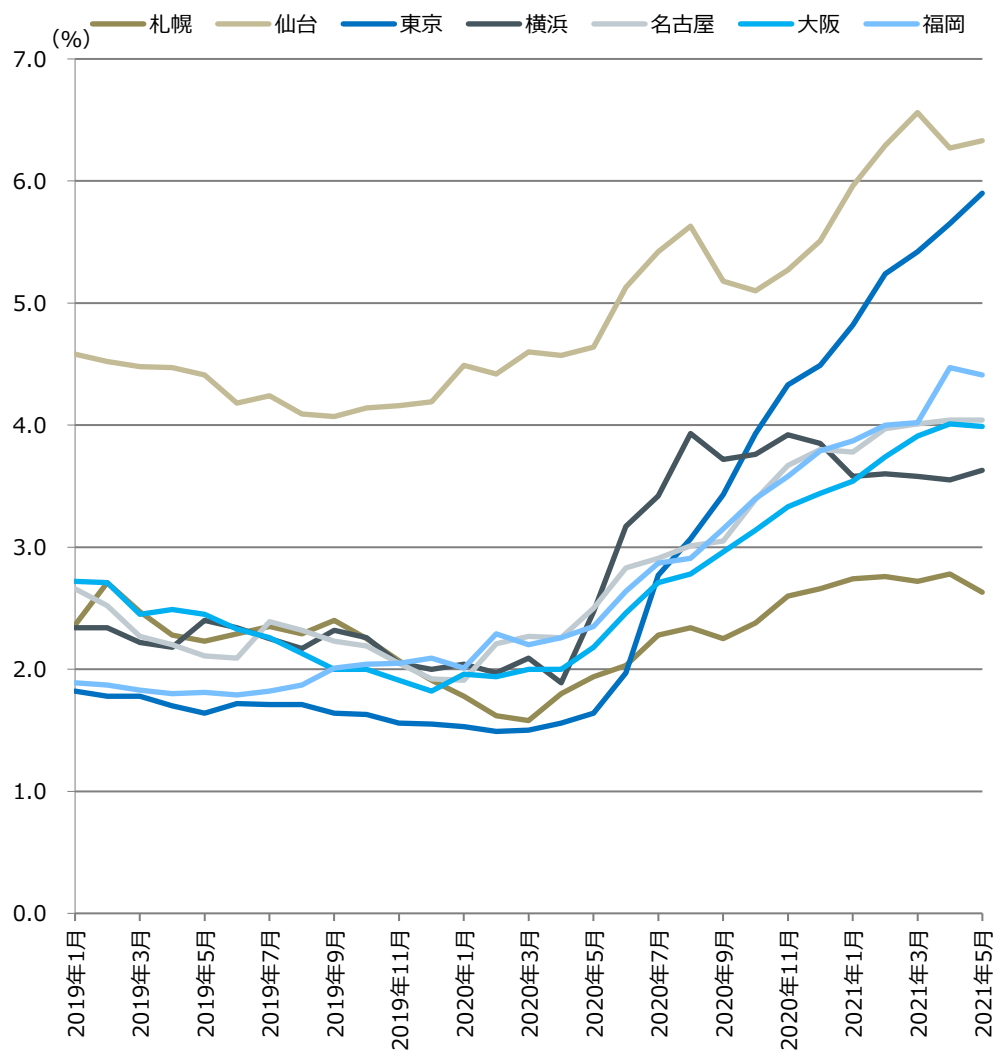
出典：厚生労働省

小売業販売額（2019=100）



出典：経済産業省

オフィス空室率

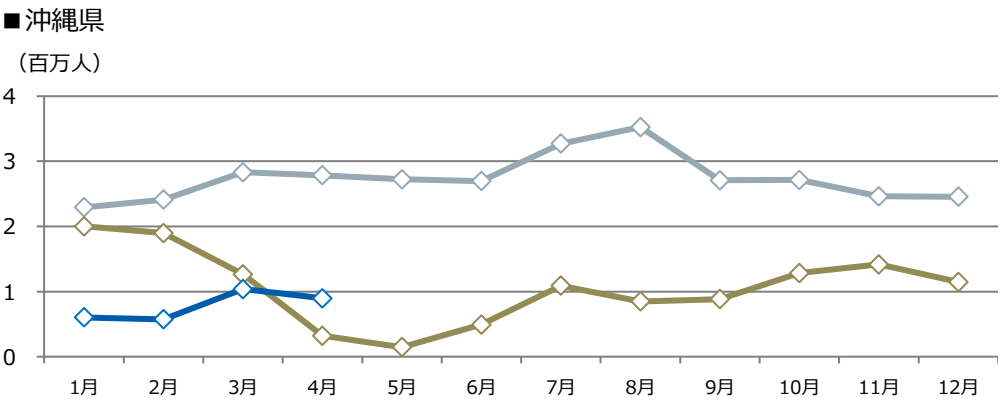
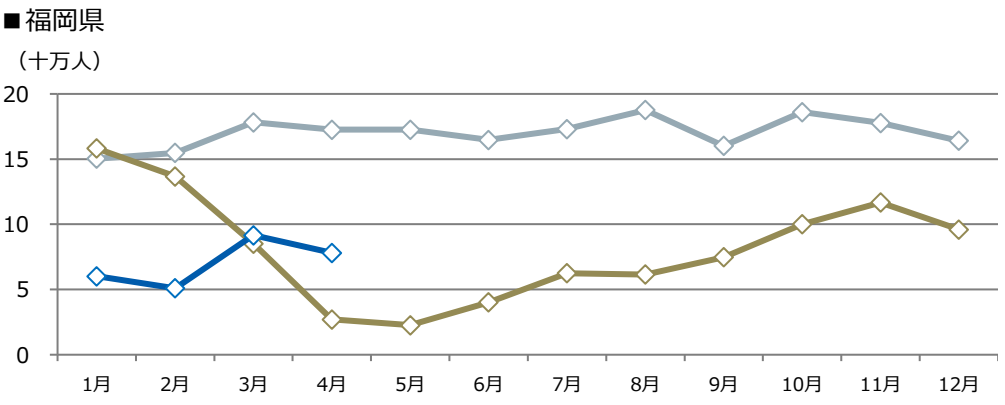
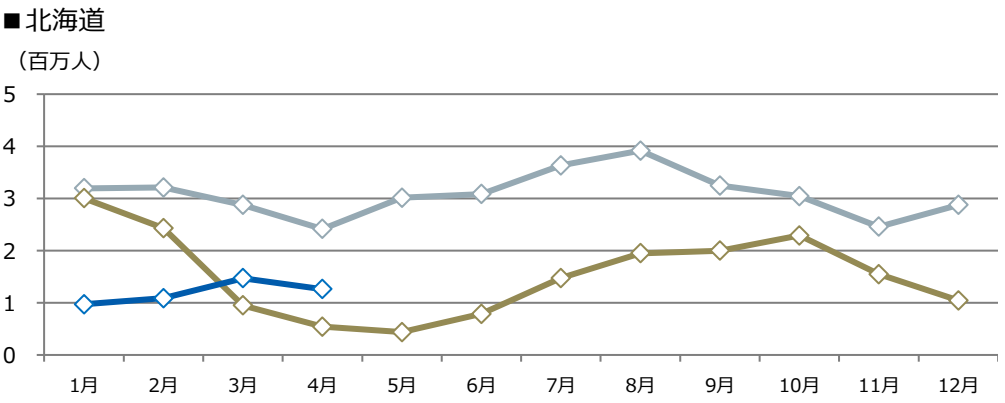
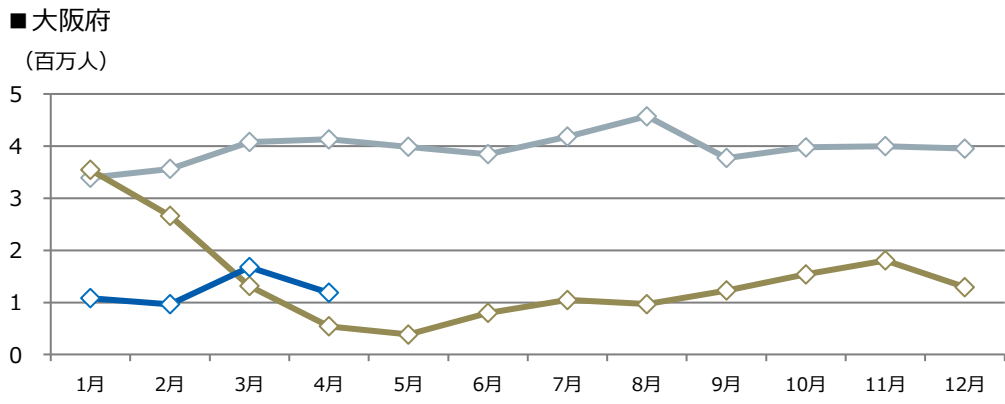
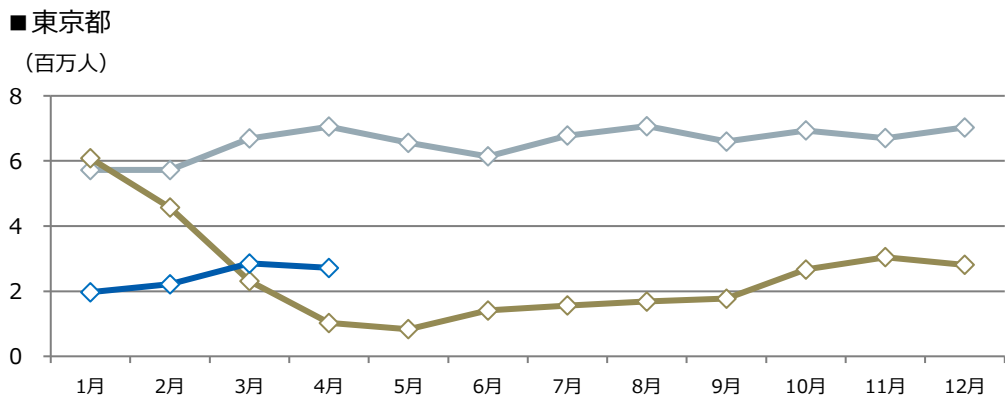
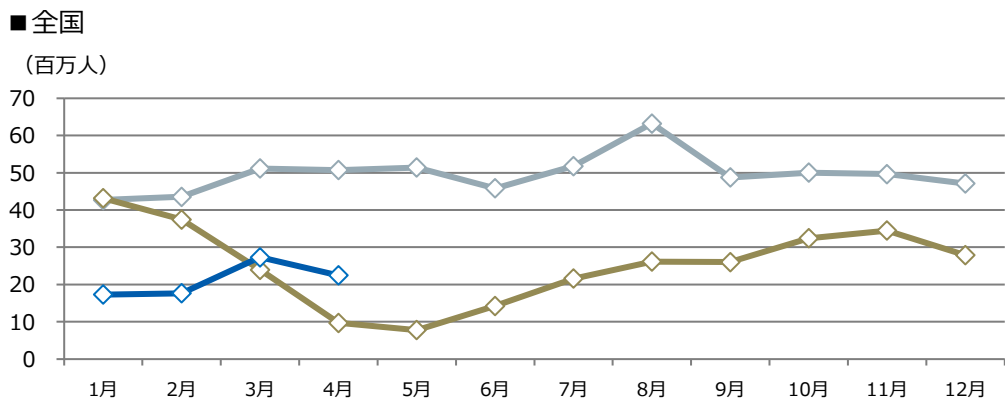


出典：三鬼商事

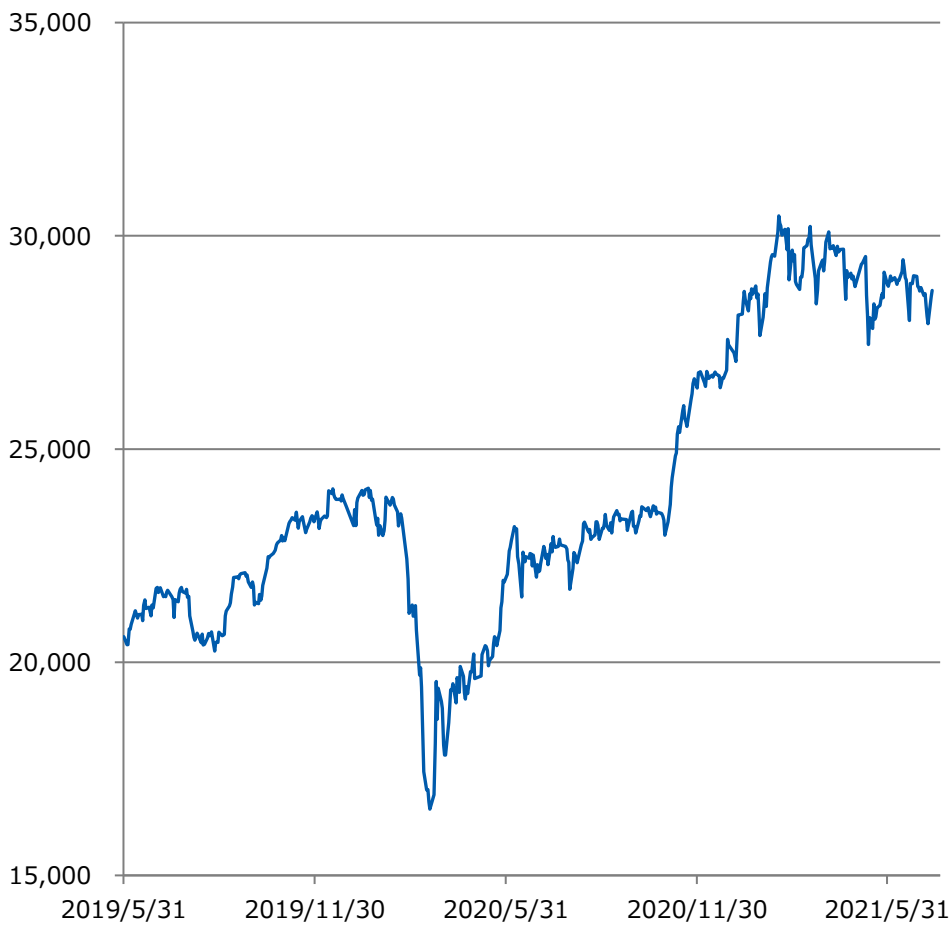
資産運用に関わるマクロ経済データ

延べ宿泊者数

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



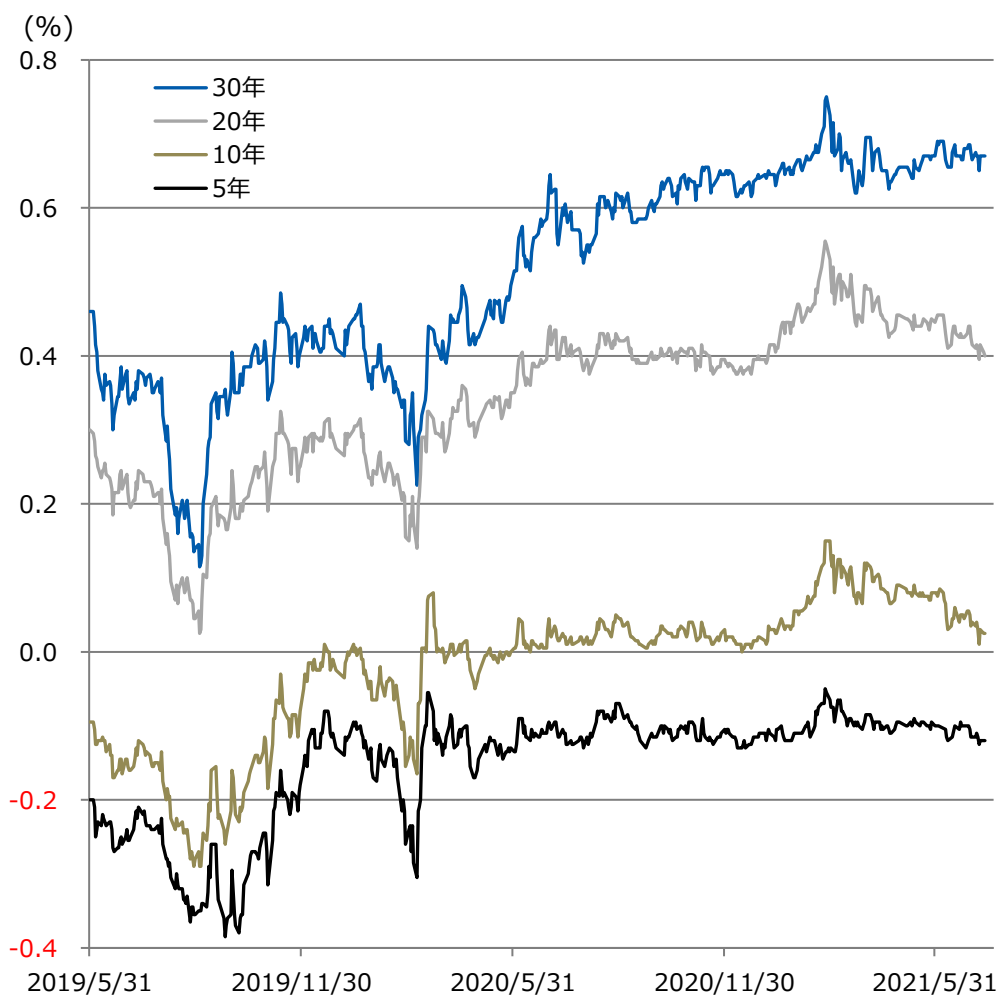
日経平均株価（Nikkei225）



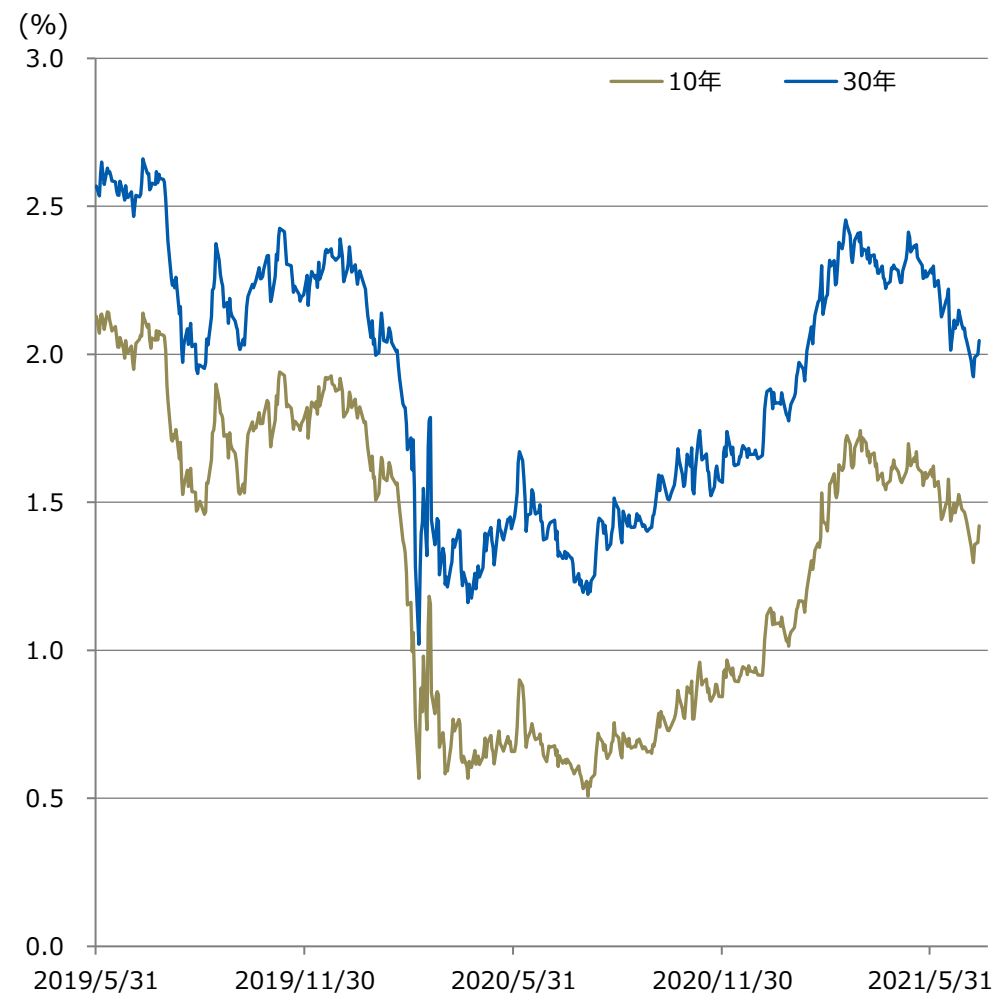
NYダウ（ダウ平均）



日本国債金利（30年、20年、10年、5年）



米国国債金利（10年、30年）



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32期：2019年6月1日～2019年11月30日、運用日数183日 ・第33期：2019年12月1日～2020年5月31日、運用日数183日 ・第34期：2020年6月1日～2020年11月30日、運用日数183日 ・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
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	任意積立金的一种で、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。
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。