



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



証券コード：8960

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



J-REITファン in 大阪

UURの特徴と運用状況

2024年8月3日





目次

1 UURの概要

- UUR（ゆーゆーあーる）の基本情報 p.3
- UURの成長の軌跡 p.4
- UURの運用戦略 p.5
- 資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション p.6
- ポートフォリオ構成 p.7
- UURの代表物件 p.8
- UURの代表物件 in 大阪圏 p.9
- 成長戦略 p.11

2 2024年5月期（第41期）決算・業績予想

- 決算 p.13
- 業績予想 p.14
- 新規取得物件サマリー p.15
- 譲渡物件サマリー p.16
- 川崎東芝ビルの譲渡 p.17
- 資産入替え p.18
- 開発物件プロジェクト C22 博多祇園開発用地 p.19

3 UURの資産運用状況

- 内部成長サマリー p.20
- ホテル p.21
- オフィスビル p.23
- 商業施設 p.25
- 住居 p.26
- その他 p.27

4 財務運営

- 財務運営 p.29

5 ESGに関する取組み

- 気候変動への取組み（TCFD） p.31

補足説明資料

1 UURの概要

- 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制 p.34
- 投資主・投資口の概況 p.35
- 今後の取組み方針・施策 p.37

2 ポートフォリオの概要

- 外部成長の軌跡 p.39
- 稼働率 p.40
- 利回り p.40
- 新規物件取得 p.42
- 資産運用状況：ホテル p.46
- 資産運用状況：オフィスビル p.47
- 資産運用状況：商業施設 p.49

3 財務運営

- 財務状況 p.51
- 内部留保活用方針 p.52

4 決算概要

- 含み損益 p.53
- 1口当たり分配金（DPU）・NAV p.54
- 1口当たり分配金（主な差異要因）2024年5月期 p.55
- 1口当たり分配金（主な差異要因）2024年11月期・2025年5月期 p.56
- 主要財務指標 p.57
- 決算概要 p.58
- 業績予想 p.59

5 ESGに関する取組み

p.60

6 ポートフォリオ一覧

p.69

7 用語の定義集

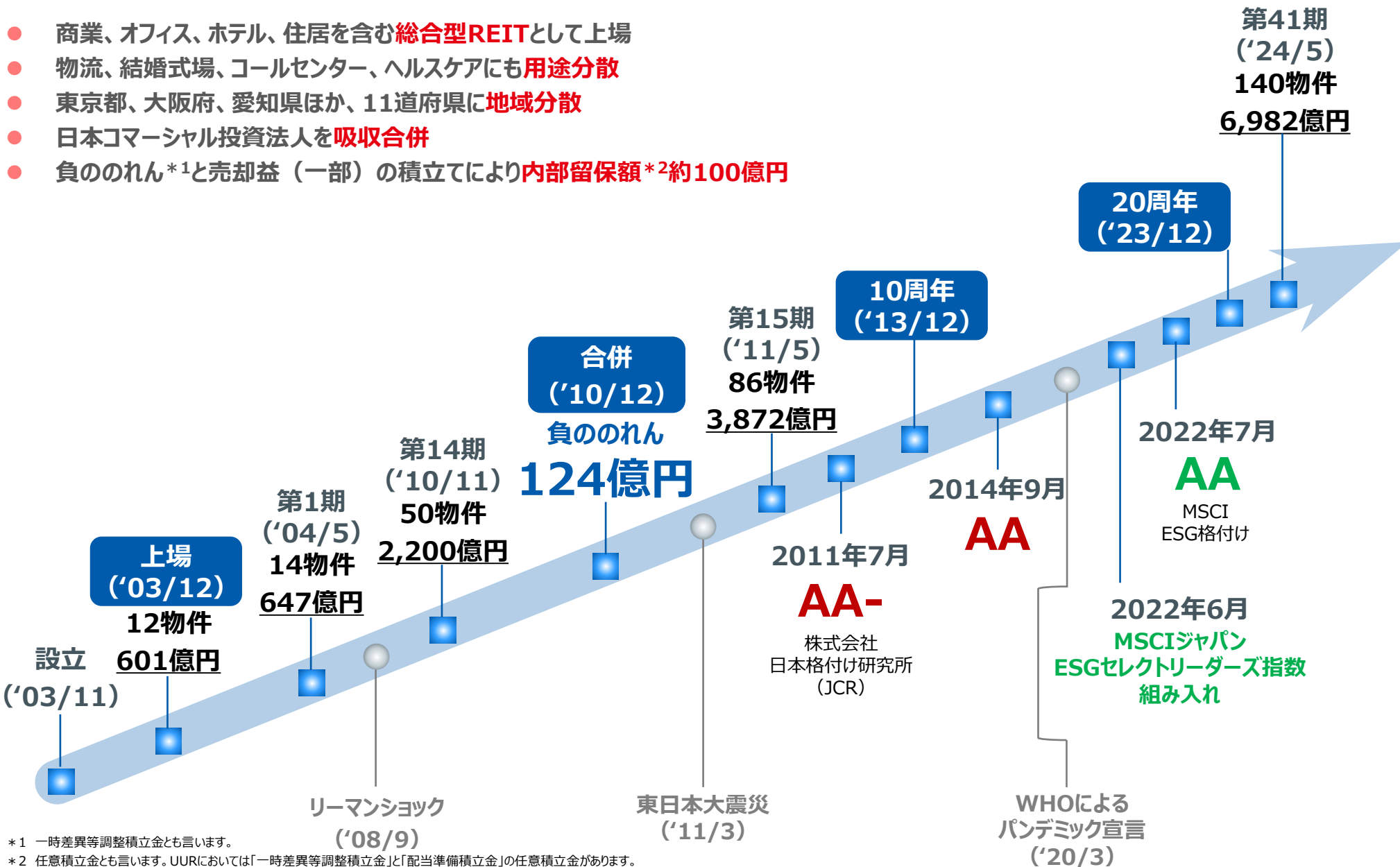
p.73

UUR（ゆーゆーあーる）の基本情報

投資法人名	ユナイテッド・アーバン投資法人（証券コード：8960）
上場日	2003年12月22日 J-REIT中10番目に上場
投資口数	3,098,591口
リート分類・投資対象	総合型（商業・オフィス・ホテル・住居・物流施設ほか）
資産規模	6,982億円 J-REIT58銘柄中10位
決算月	5月・11月
資産運用会社	丸紅リートアドバイザーズ株式会社 （株主：丸紅株式会社100%）

UURの成長の軌跡

- 商業、オフィス、ホテル、住居を含む**総合型REIT**として上場
- 物流、結婚式場、コールセンター、ヘルスケアにも**用途分散**
- 東京都、大阪府、愛知県ほか、11道府県に**地域分散**
- 日本商業投資法人を**吸収合併**
- 負ののれん*¹と売却益（一部）の積立てにより**内部留保額***²約**100億円**



*1 一時差異等調整積立金とも言います。
 *2 任意積立金とも言います。UURにおいては「一時差異等調整積立金」と「配当準備積立金」の任意積立金があります。

UURの運用戦略

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

資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション

Global crossvalue platform
商社の枠組みを超える価値創造企業グループへ

Marubeni

社会・顧客の課題と向き合い、新たな価値を創出します

生活産業グループ

- ・ライフスタイル本部
- ・フォレストプロダクツ本部
- ・情報ソリューション本部

食料・アグリグループ

- ・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

- ・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

- ・新エネルギー開発推進部
- ・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

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

本資産運用会社

Marubeni REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

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

本投資法人の資産運用における主要関連グループ企業（五十音順）

●丸紅アセットマネジメント株式会社

<アセット・マネジメント（私募リート/ファンド）>

●丸紅新電力株式会社

<電力小売>

●丸紅セーフネット株式会社

<保険>

●丸紅都市開発株式会社

<不動産開発>

●丸紅ネットワークソリューションズ株式会社

<DXコンサルティング（DXソリューション・サービス）>

●丸紅リアルエステートマネジメント株式会社

<プロパティ・マネジメント>

●みずほ丸紅リース株式会社

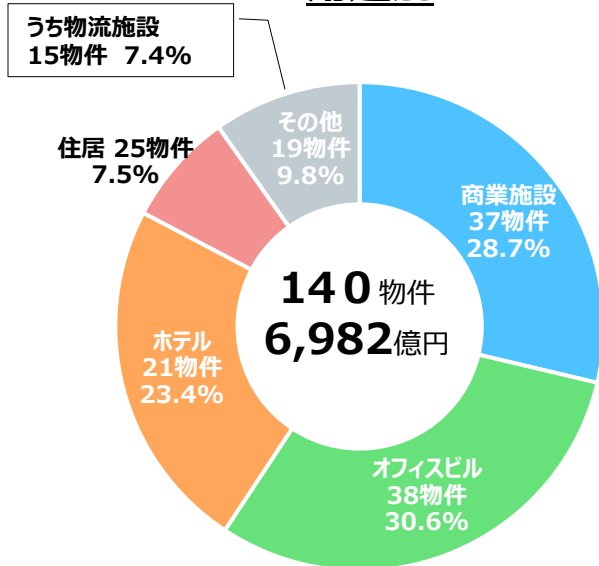
<リース>

●みずほリース株式会社

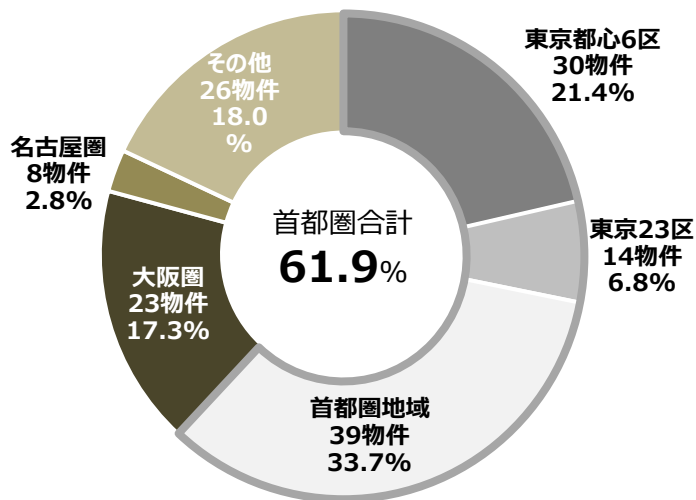
<リース>

ポートフォリオ構成

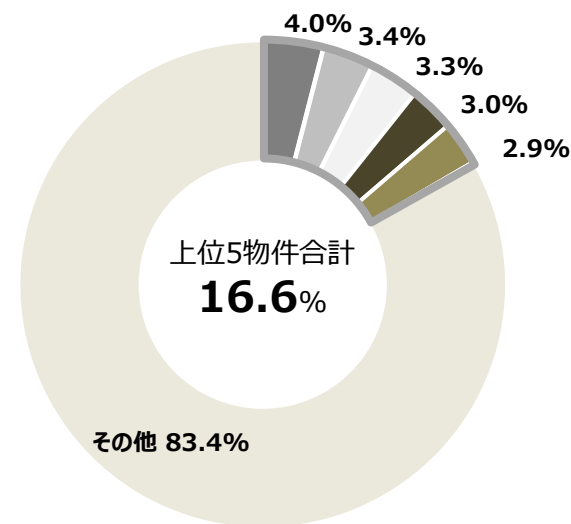
用途別



地域別



物件別



- ①ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- ②新大阪セントラルタワー
- ③心斎橋OPA本館
- ④新宿ワシントンホテル本館
- ⑤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。

UURの代表物件

UURの全物件は
ポートフォリオ一覽で
ご覧いただけます



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

オフィス

虎ノ門ヒルズ 森タワー
(東京都港区)



オフィス

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
(東京都港区)



商業施設

ヨドバシカメラ
マルチメディア吉祥寺
(東京都武蔵野市)



ホテル

新宿ワシントンホテル
本館
(東京都新宿区)



ホテル

ロワジュールホテル&
スパタワー那覇
(沖縄県那覇市)



UURの代表物件 in 大阪圏

UURの全物件は
ポートフォリオ一覽で
ご覧いただけます



ホテル

ホテルヒューイト甲子園



オフィス

ホテル

新大阪セントラルタワー



商業施設

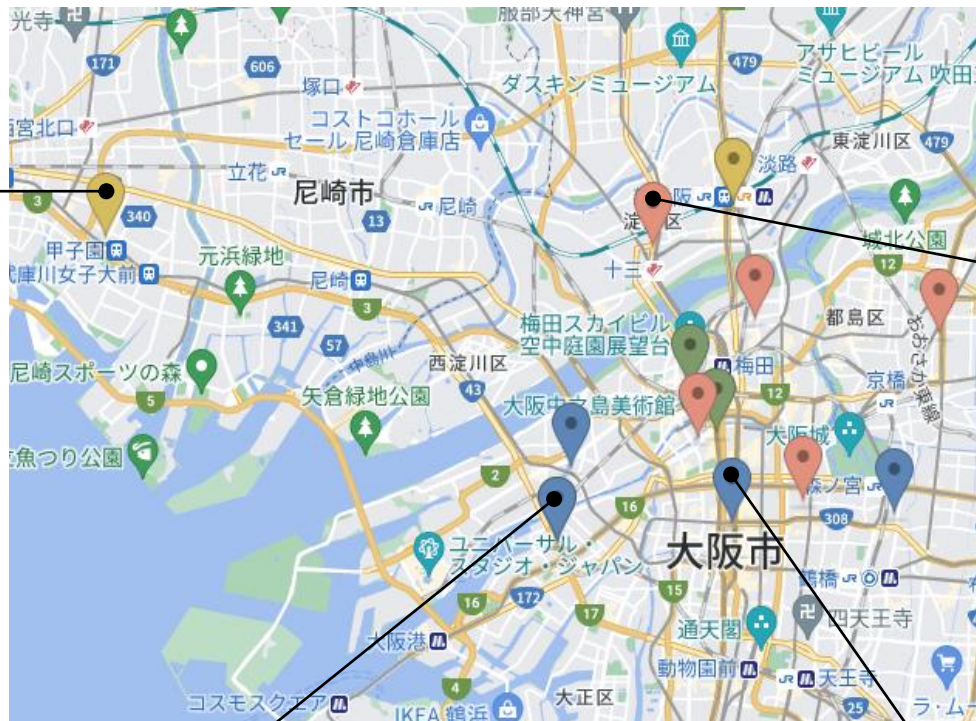
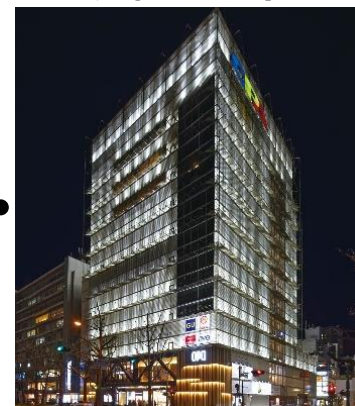
オフィス

大阪ベイタワー



商業施設

心斎橋OPA本館



成長戦略 – 投資主価値の最大化に向けて

- 市場環境の変化に柔軟に対応しながら、総合型REITの強みを最大限に活用し、長期的かつ安定的な成長を目指す
- 内部成長と外部成長（資産入替え）の相乗効果により、持続的な投資主価値の向上と積極的な還元を実施

成長戦略の基本方針

- 投資主価値の向上と積極的な投資主還元
- DPU（分配金）及びNAV（純資産価値）の持続的向上
- 内部成長と外部成長（資産入替え）の両輪による収益向上
- 不動産・金融市場環境に応じた機動的な資金使途の判断（物件取得、借入金期限前弁済、自己投資口取得）

外部成長（資産入替え）戦略

- 資産入替えによる売却益の還元によりDPUを嵩上げ
- 戦略的な資産入替えによりポートフォリオの収益力・質の継続的向上
- 総合型REITの強みを活かし、最適なタイミングでの多様なアセットタイプへの分散投資による資産規模の拡大とポートフォリオの安定性確保
- 開発案件等への取組みにより将来の成長基盤を構築し、ポートフォリオの若返り・収益性を向上

内部成長（運用）戦略

- 内部成長を継続し、年間1口当たり実態利益*7,000円超の安定的な確保
- インフレ環境を活用した収益力強化と賃料ギャップを活かした賃料上昇の実現
- インバウンド需要拡大に伴うホテルの業績向上による賃料収入増
- 効率的な運用管理とハンズオン・マネジメントによる高稼働率の維持、戦略的な賃料引き上げの実施

*実態利益 = 配当可能利益 - 売却損益 - 内部留保繰入・取崩

財務戦略との連携

- キャッシュフローと金融コスト抑制を意識した財務戦略を遂行
- 強固な財務基盤の維持と金融コストの抑制を両立し、市場環境に応じた柔軟な資金調達を実施

DPUの成長モメンタムを継続

- 2物件110億円を取得。2物件41億円の譲渡により**売却益1.9億円**を実現
- 収益力と築年数の改善による**ポートフォリオの質的向上**
- ホテルの**業績拡大**、商業施設の**機動的なリテナント**、オフィスビルの**高稼働**による賃料収入増が**賃貸事業利益を押し上げ**
- **年間DPU7,000円**を6ヶ月前倒しで達成
(2023年11月期：3,371円+2024年5月期3,629円)

■ DPU（1口当たり分配金）

3,629円

前期比*1 **+258円（+7.7%）**

6ヶ月前予想比*2 **+129円（+3.7%）**

*1 2023年11月期（第40期）DPU：3,371円

*2 6ヶ月前予想DPU：3,500円

■ 商業施設 ■ オフィス ■ その他

■ 資産入替え

	利回り*1	築年数*2	売却損益
■ 取得 ■ 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー（84.3億円） ■ ■ 大阪ベイタワー（追加取得）（26.3億円）	3.5%	10年	-
■ 譲渡 ■ プラッシングウェーブ江の島（21.5億円） ■ 府中ビル（土地）*3（20.0億円）	2.1%	16年	1.9億円 (+1.94億円) (▲0.05億円)

■ 内部成長

賃貸事業利益	修正NOI利回り	稼働率
145億円	5.36%	98.9%
前期比+10億円	同+0.27%pt	同▲0.1%pt

*1 取得物件：安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

*2 取得価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。

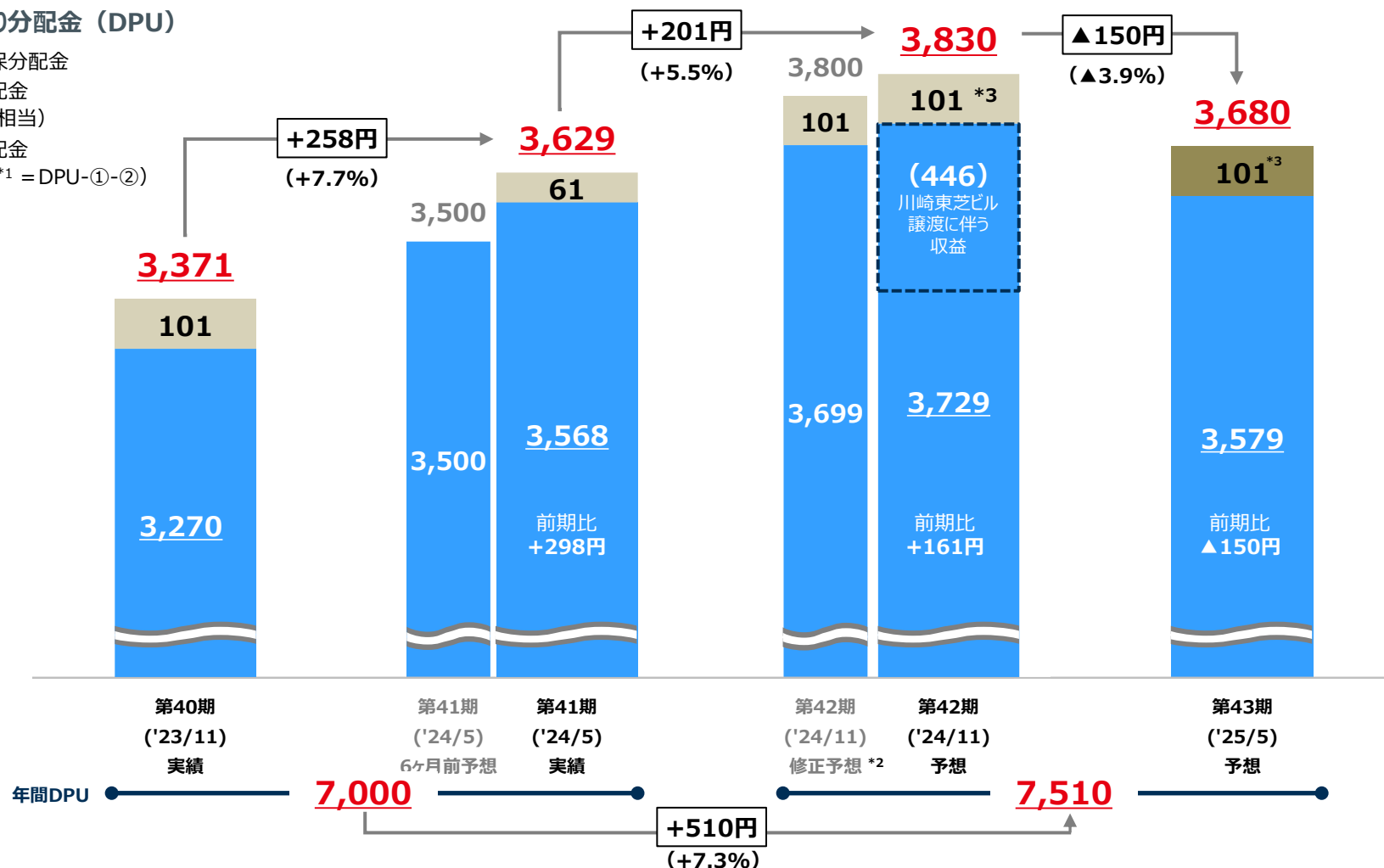
*3 2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地についてのみ記載。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」をご参照ください。

内部成長と資産入替えにより年間DPUを嵩上げ

- 内部成長により実態利益3,500円超を継続
- 2024年11月期からの年間DPUは7,510円（前年比+7.3%）に到達見込み
- 今後も実態利益に加え、資産入替えに伴う売却益の実現によりDPUを嵩上げ

1口当たり分配金（DPU）

- ①内部留保分配金
- ②利益分配金（売却損益相当）
- ③利益分配金（実態利益*1 = DPU-①-②）



*1 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。

*2 詳細は2024年3月27日付プレスリリース「2024年11月期（第42期）分配予想の修正に関するお知らせ」参照。

*3 川崎東芝ビルの譲渡に伴い実現した売却益は、一部を2024年11月期（第42期）に内部留保の上、2025年5月期（第43期）、2025年11月期（第44期）のDPUに加算。詳細はp.17参照。

最良のタイミングで最良のアセットタイプへの投資を実行

- 本資産運用会社のスポンサー機能・情報ネットワークを活用
- マーケットが底打ちしたオフィスビル、今後もインバウンド需要の拡大が期待されるホテルを取得

取得物件数	取得価格合計	鑑定評価額*1合計	想定NOI利回り*1	平均築年数*2
新規 2物件 追加 3物件	351億円	383億円	4.1%	21年

2024年5月期（第41期）

2024年11月期（第42期）

スポンサー
サポート



B51
虎ノ門ヒルズ
ビジネスタワー



B50
大阪ベイトワー
(追加取得)
信託受益権の準共有持分10%



C23
ランドーホテル広島
プレステージ



B49
飯田橋プラノー
(追加取得)*4



B50
大阪ベイトワー
(追加取得)*5
信託受益権の準共有持分80%

用途	オフィスビル	オフィスビル・商業施設	ホテル	オフィスビル	オフィスビル・商業施設
所在地	東京都港区	大阪府大阪市	広島県広島市	東京都千代田区	大阪府大阪市
取得価格	8,435百万円	2,637百万円	2,580百万円	383百万円	21,096百万円
想定NOI利回り*1	3.3%	4.2%	5.5%	3.8%	4.3%
想定償却後利回り*1	2.9%	3.5%	4.4%	3.3%	3.6%
稼働率*3	100.0%	94.7%	100.0%	100.0%	94.8%
取得日	2024年2月1日	2024年3月28日	2024年6月3日	2024年6月26日	2024年9月2日（予定）

*1 各物件の取得時のプレスリリースに記載の鑑定評価額、利回りは各物件の安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出。 *2 新規取得2物件及び追加取得3物件の取得価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。 *3 2024年5月期取得2物件は2024年5月31日時点。2024年11月期取得3物件のうち6月に取得の2物件は2024年6月30日時点。2024年9月2日付で取得予定の大阪ベイトワー（追加取得）は取得予定日時点。 *4 取得対象は飯田橋プラノーの事務所棟4階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権の共有持分（持分割合合計0.76%）です。 *5 取得予定対象は大阪ベイトワーの一部（全体比55.4%）の区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分の80%であるため、取得資産が本物件全体に占める割合は44.32%です。本投資法人は、当該取得前に保有していた既保有分と併せて準共有持分100%を保有することとなり、本物件全体に占める本投資法人の持分割合は55.4%となる予定です。

継続保有による収益性低下に鑑み、譲渡を決定

- 鑑定評価額を上回る価格で譲渡。売却損益11.3億円
- 売却代金はポートフォリオの収益力・質的向上に資する物件への投資に活用

譲渡物件数	譲渡価格合計	鑑定評価額*1合計	平均築年数*2	売却損益
3物件	231億円	220億円	32年	11.3億円

2024年5月期（第41期）

2024年11月期（第42期）



E2
府中ビル（土地）*3



A33
フラッシングウェーブ江の島



B7
川崎東芝ビル

用途	その他	商業施設	オフィスビル
所在地	東京都府中市	神奈川県藤沢市	神奈川県川崎市
譲渡価格	2,000百万円	2,150百万円	19,000百万円
鑑定評価額*1	1,910百万円	1,600百万円	18,500百万円
売却損益	▲5百万円	+194百万円	+941百万円
修正NOI利回り*4	2.3%	1.9%	▲1.9%
譲渡日	2024年1月31日	2024年3月29日	2024年6月28日

*1 譲渡日直前の決算期末時点。

*2 譲渡3物件の譲渡価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。

*3 2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地のみを記載。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」参照。

*4 府中ビル（土地）及びフラッシングウェーブ江の島の利回りは譲渡日直前の決算期（2023年11月期（第40期））の実績値。川崎東芝ビルの利回りは、シングルテナント退去後、マルチテナント仕様にリノベーション工事の上、一定の期間を経てリースアップすることを前提とした推計値。テナント退去の詳細は2024年3月27日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（川崎東芝ビル）」参照。

川崎東芝ビルの譲渡により、将来の業績悪化懸念を解消

- テナント中途解約による解約違約金6.0億円、原状回復収入8.7億円（計14.7億円）を収受
- 鑑定評価額*1を上回る価格（190億円）で譲渡
- 売却益9.4億円は3決算期に均等分配*2。DPUの嵩上げと安定分配を継続
- 売却代金はDPU成長に資する**物件取得資金**並びに**借入金の期限前弁済**に充当



譲渡価格
190億円
譲渡日 2024年6月28日

売却益
9.4億円
2024年11月期（第42期）計上

分配金（売却益）及び売却経費（計13億円）を除く売却代金

177億円

取得資金に充当
147億円



■ **大阪ベイタワー**
(追加取得)
取得価格 210億円
(取得日 2024年9月2日)

- 準共有持分80%を追加取得。既保有分を含め、準共有持分は100%となる予定
- 将来的に収益向上が見込める物件の取得により、川崎東芝ビルの譲渡により低下するポートフォリオの収益を回復

期限前弁済資金に充当
30億円

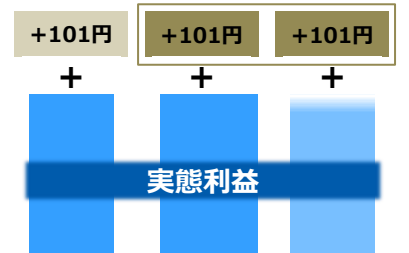
借入金 30億円
変動金利
返済期限 2024年11月

返済日
2024年7月
(4ヶ月前倒し)

- 金利上昇局面での支払利息負担を削減
- LTVをコントロール

譲渡に伴う賃貸事業利益減少の回復には一定期間を要することが想定されるため、3決算期で均等分配
+303円/口

内部留保の上、各期のDPUに加算



第42期 ('24/11) 第43期 ('25/5) 第44期 ('25/11)

*1 2024年5月期（第41期）末時点の鑑定評価額185億円。

*2 詳細は2024年3月27日付プレスリリース「2024年11月期（第42期）分配予想の修正に関するお知らせ」参照。

新規物件取得351億円により、物件譲渡に伴う賃貸事業利益減を2025年5月期に回復

- 譲渡物件の売却代金と自己資金を活用し、将来的に収益拡大が見込める取得パイプライン物件をポートフォリオに組入れ
- 資産入替えによりポートフォリオの収益力確保、築年数の若返りを実行
- 2024年5月期と11月期に実現した売却益は2025年11月期までの4期連続で分配。安定的にDPUを嵩上げし、投資主に還元

「譲渡理由」

継続保有による収益性の低下

- テナント退去による収益低下
- リテナントの難易度、コスト負担増による低利回りの継続
- ・ リノベーション工事費
- ・ 水道光熱費・清掃管理費
- ・ リーシング費用



譲渡

譲渡価格
231億円

平均築年数*2
32年

NOI利回り*3
6.8%
(▲1.1%)

償却後利回り*3
5.0%
(▲3.0%)

売却損益
11.3億円

取得

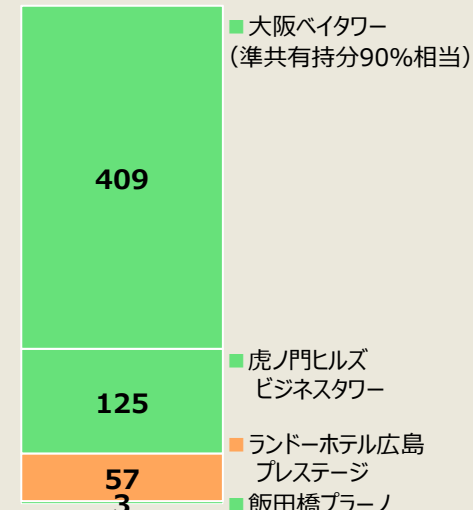
取得価格
351億円

平均築年数*2
21年

NOI利回り*3
4.1%

償却後利回り*3
3.4%

賃貸事業利益*1
594百万円/期



注：右のカッコ内数字は、川崎東芝ビルにおいてシングルテナント退去後、マルチテナント仕様にリノベーション工事の上、一定の期間を経てリースアップすることを前提とした推計値

取得パイプライン（取得検討中の物件群）*5、6

総投資額	物件数	平均築年数	用途	所在地
約600億円	9物件	約12年	■ 商業施設 (3物件) ■ ホテル (2物件) ■ その他 (4物件)	首都圏・大阪圏・名古屋圏・その他

*1 譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績値（府中ビル（土地）及びブラッシングウェーブ江の島は2023年11月期。川崎東芝ビルは2024年5月期）。取得物件：安定期の想定値。

*2 取得価格に基づき算出した加重平均（2024年5月31日時点）。

*3 取得物件：安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出。譲渡物件：実績NOIを譲渡価格に基づき算出。

*4 2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地についてのみ記載。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」をご参照ください。

*5 2024年7月19日時点で各物件の所有者と資産運用会社の間で取得に向けて具体的協議がなされている物件を記載しています（数値はいずれも想定値）。本投資法人が取得できる保証はありません。

*6 博多祇園開発用地（2023年7月31日付で土地部分を取得済み）の建物部分を含む。



ホテル 本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

- 「博多駅」徒歩圏で、九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地
- 2025年に福岡空港で増設滑走路が供用開始予定。ビジネス・観光両面で更なる宿泊需要増に期待
- ホテルオペレーターである**ロイヤルホテルによる新ブランドホテル***が開業予定

想定
NOI利回り
5.4%

*「HOTEL BAR」をテーマに、20~30代を宿泊客のメインターゲットとするホテル。

■ 物件概要

所在地	福岡県福岡市博多区祇園町		
交通	福岡市地下鉄 七隈線「榎田神社前」駅徒歩1分 空港線「祇園」駅徒歩5分（福岡空港まで10分） JR「博多」駅徒歩8分		
敷地面積	690.66㎡*	所有形態	所有権
取得価格	4,693百万円（想定）	土地	2,300百万円
		建物	2,393百万円（想定）

* 2023年12月18日付で土地の合筆及び地積更正登記を実施。2023年7月31日の取得時の土地面積から変更となっています。

■ 完成後の建物概要（予定）

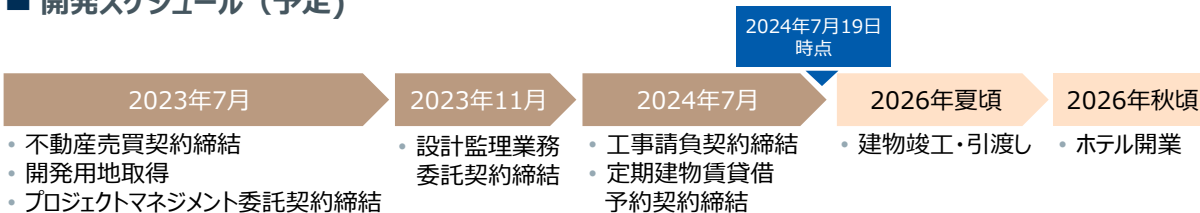
構造・階数	RC 地上11階
竣工時期	2026年夏頃
延床面積	4,001.90㎡
用途	宿泊特化型ホテル（117室）
賃料形態	固定賃料+変動賃料*
契約期間	ホテル開業日から10年間

*（GOP-固定賃料）×料率



<外観イメージ>

■ 開発スケジュール（予定）



■ 開発スキーム（委託先）

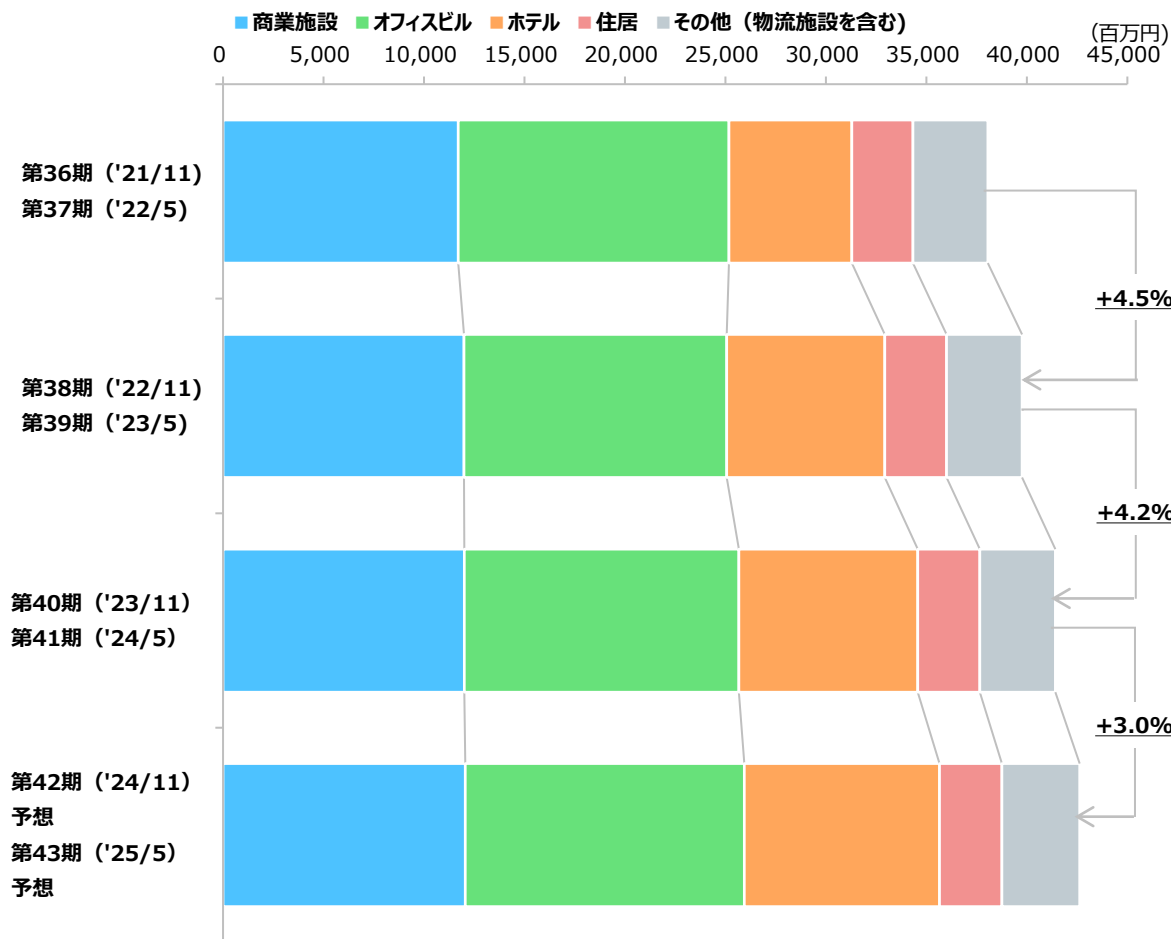
テナント（ホテルオペレーター） 株式会社ロイヤルホテル	施工業務 株式会社未来図建設	プロジェクトマネジメント業務 東急不動産株式会社
--------------------------------	-------------------	-----------------------------



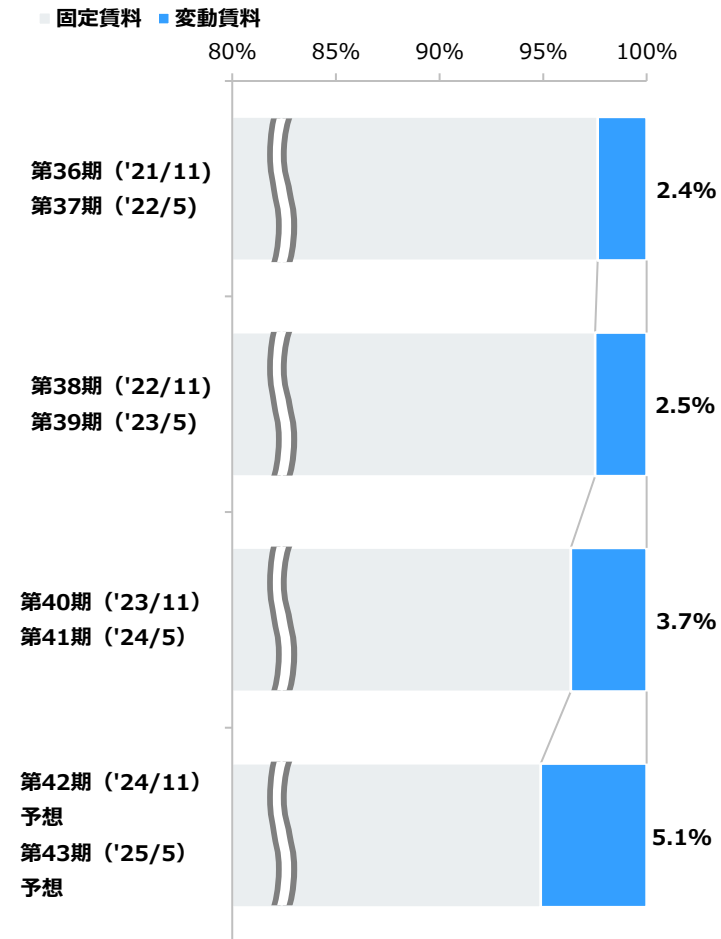
ハンズオン・マネジメントによりトップラインの安定成長を継続

- オフィス、ホテルの賃料収入増をドライバーとして、継続保有物件の収益力は持続的に向上
- インフレ環境下においては、戦略的な契約条件交渉を実施し、**変動賃料部分を含む契約が増加**。アップサイドを享受
- ポートフォリオのキャッシュフローとNAV向上に繋がる内部成長を推進

■ 共込賃料 (賃料+共益費) 2021年11月期 (第36期) からの継続保有物件ベース



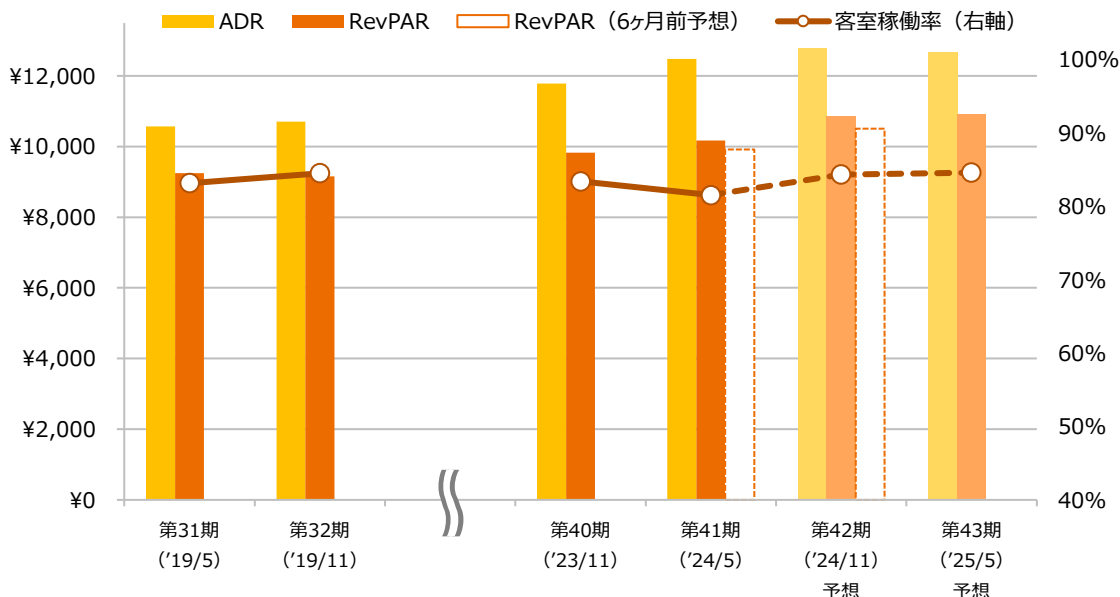
■ 変動賃料割合 (共益費は含まず) 各期の保有物件ベース



東京及び大阪圏を中心にRevPARは上昇基調が継続

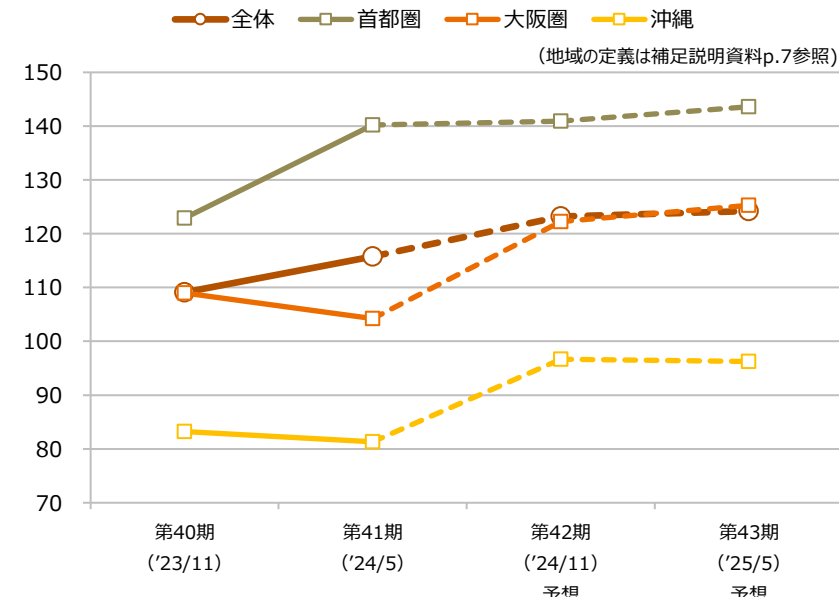
- 2024年5月期のRevPARは、ADR上昇を主因に前期比+3.5%（6ヶ月前予想比+2.6%）
- 沖縄では宿泊需要回復のけん引役となる国際線の早期回復に期待

■ ホテルポートフォリオ主要指標*



*「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分を含む計22物件。第42期以降はランドーホテル広島ブレストージを追加した計23物件。

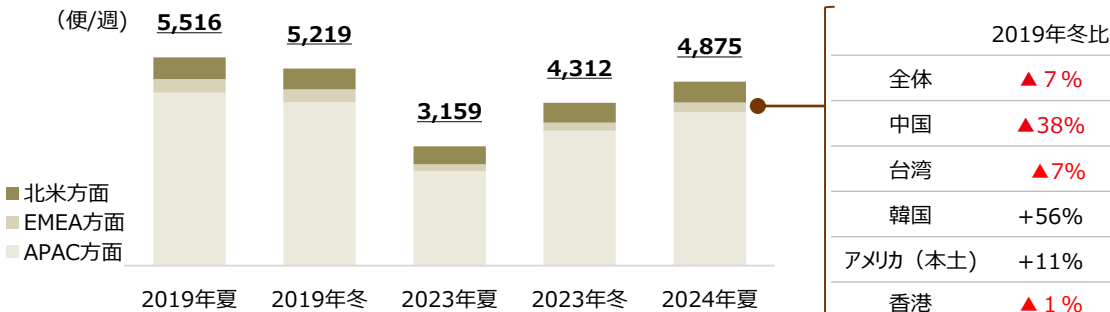
■ RevPAR : 変動賃料型ホテル* (第32期 (2019年11月期)期中平均 = 100)



*「新大阪セントラルタワー」は第39期よりを変動賃料型ホテルに変更したため、過去に遡ってRevPARを集計。

■ 国際線スケジュール (旅客定期便 2024年3月31日~2024年10月26日)

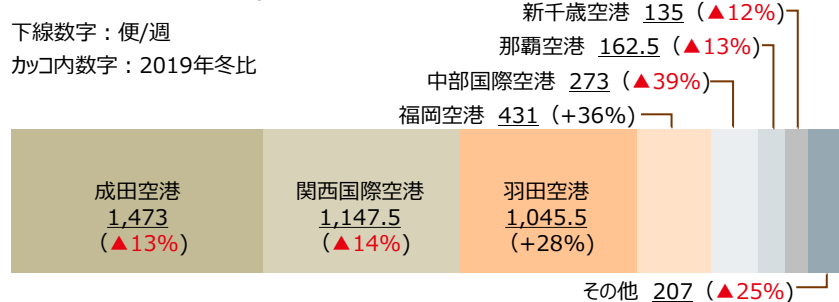
<方面別>



北米：アメリカ (本土)・カナダ EMEA：欧州・中東・アフリカ APAC：アジア・オセアニア

出典：国土交通省「各期の国際定期航空便の主な動向」に基づき資産運用会社作成。

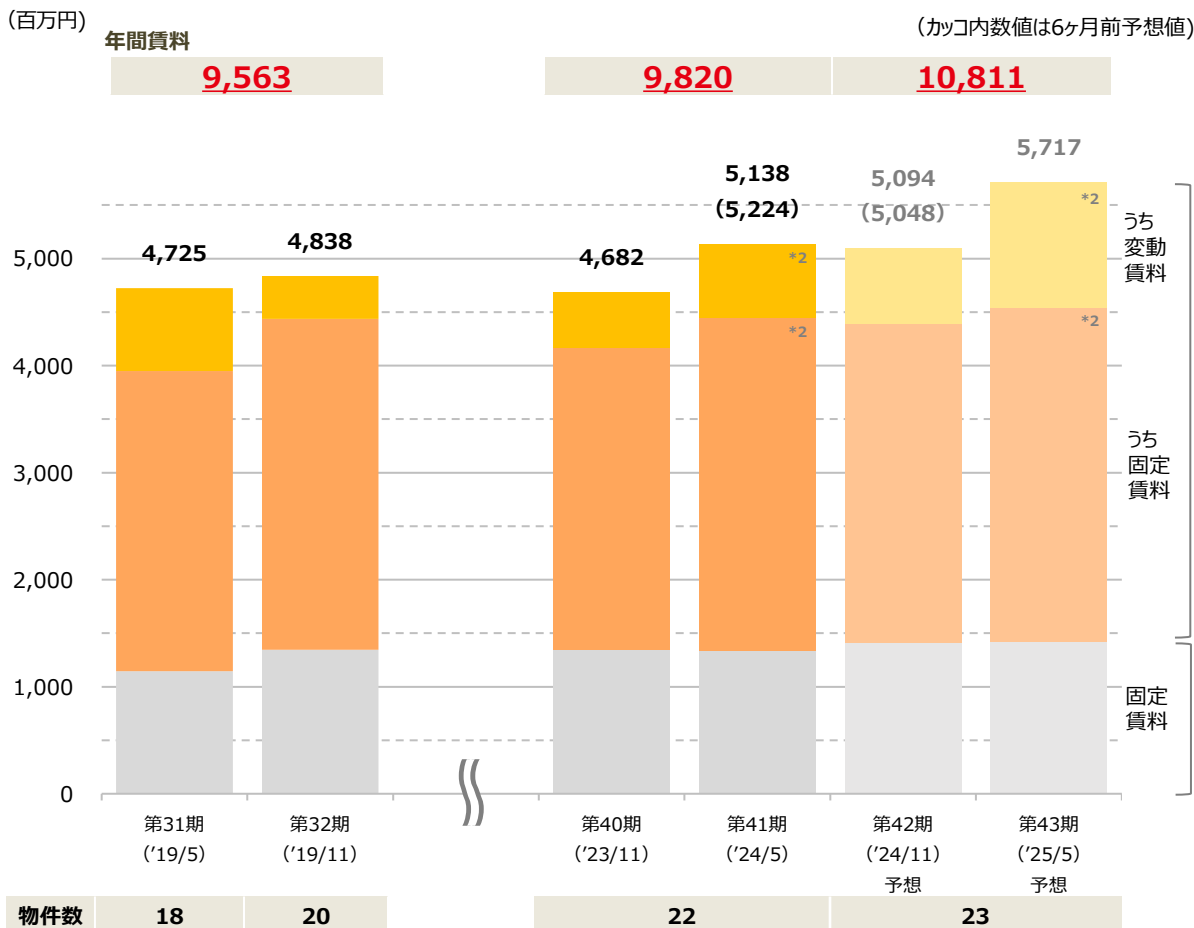
<空港別> (2024年夏)



変動賃料型ホテルのRevPAR上昇がホテルポートフォリオの賃料増をけん引

- 東京のホテルの変動賃料増により、ホテルポートフォリオの年間賃料はコロナ禍前水準を超過
- 料飲部門及び沖縄のホテルの宿泊部門における更なる売上向上により、年間賃料は100億円に到達見込み
(レストラン・宴会・婚礼)

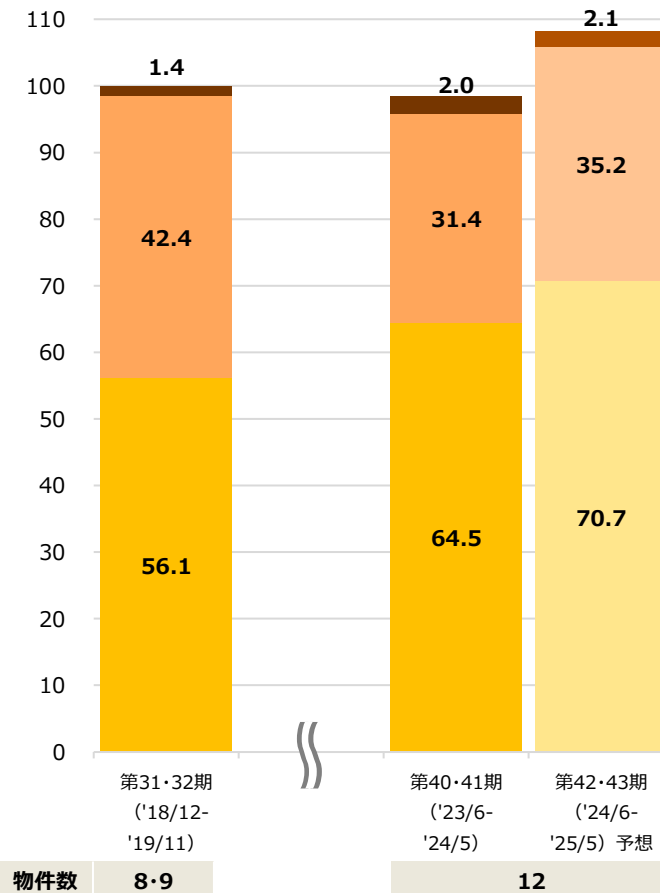
■ ホテルタイプ別共込賃料*1



■ 変動賃料型ホテル*売上構成

(第31・32期の売上合計 = 100)

■ 宿泊 ■ 料飲 ■ その他



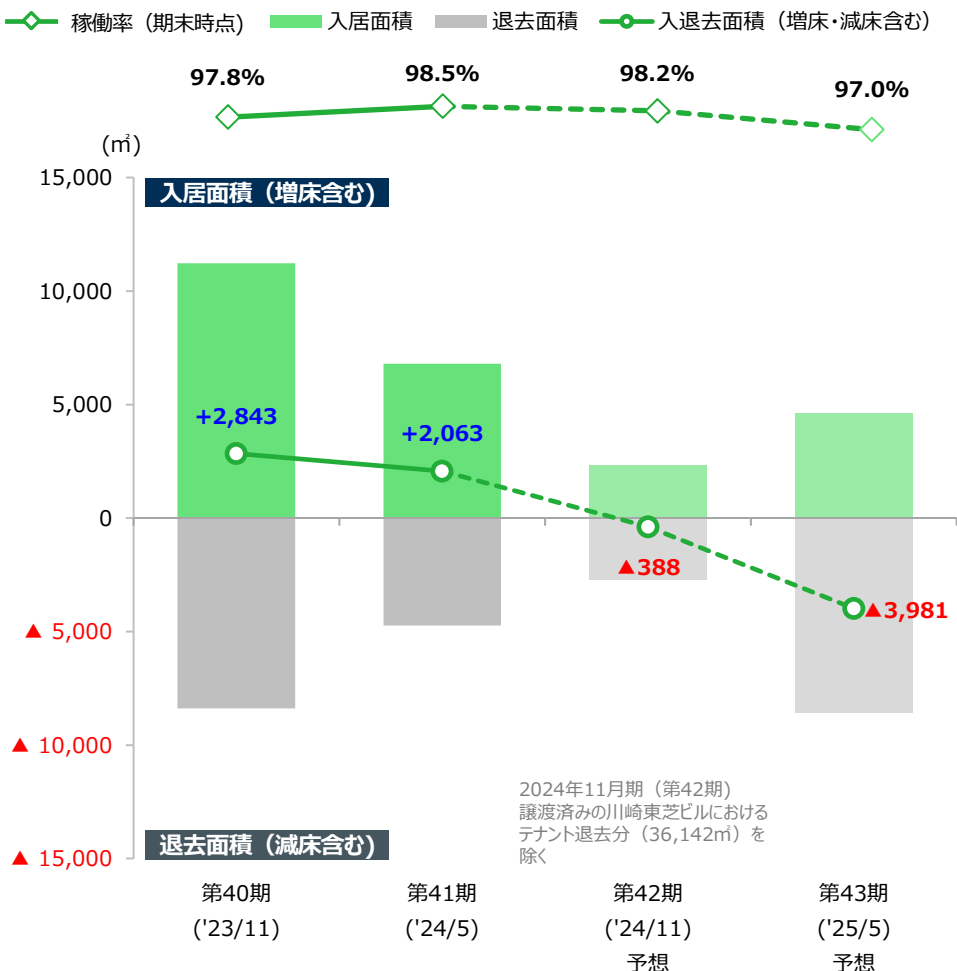
*1 固定賃料+変動賃料。用途区分がオフィスビルの「新大阪セントラルタワー（第41期から変動賃料型に分類）」「SS30（固定賃料型）」のホテル部分の賃料を含む。
*2 一部の変動賃料型ホテルの変動賃料は奇数期に計上。また、年次精算を実施している変動賃料型ホテルの固定賃料は奇数期と偶数期で異なる（奇数期 > 偶数期）。

*一部のホテルについては推計値をベースに集計。第39期より「新大阪セントラルタワー」を追加。

多様なリーシング手法を追求することにより、高稼働を継続

- 東京都心部の大規模・新築ビルではリーシングで苦戦がみられるも、本投資法人のオフィスポートフォリオは高稼働を維持
- ハンズオン・マネジメントにより、既存テナントの増減床ニーズを捉え、機動的なリーシングによりダウンタイムを抑制

入退去状況



ハンズオン・マネジメント

テナントニーズをきめ細やかに捉え、解約予告期間における機動的なリーシングにより、ダウンタイムを抑えたリテナントを実行

成約状況 2024年5月期 (第41期)

成約面積のうち
 ダウンタイム 2ヶ月以内 **58%** うちダウンタイム 0ヶ月 **36%**

- ◆ **パシフィックマークス月島 456㎡**
 - ・ 東京都心6区 (中央区) 所在
 - ・ オフィスとして利用していた前テナントの1F区画に対して、オフィステナントに限定せず、物販・サービス系テナントにもアプローチ
 - ・ **ダウンタイム0ヶ月**でサービス系テナントを誘致



- ◆ **グランスクエア名駅南 495㎡**
 - ・ 名古屋圏 (愛知県名古屋市) 所在
 - ・ テナントニーズの規模を把握し、分割を前提としてリーシング
 - ・ リテナントまでの**ダウンタイム 2か月**

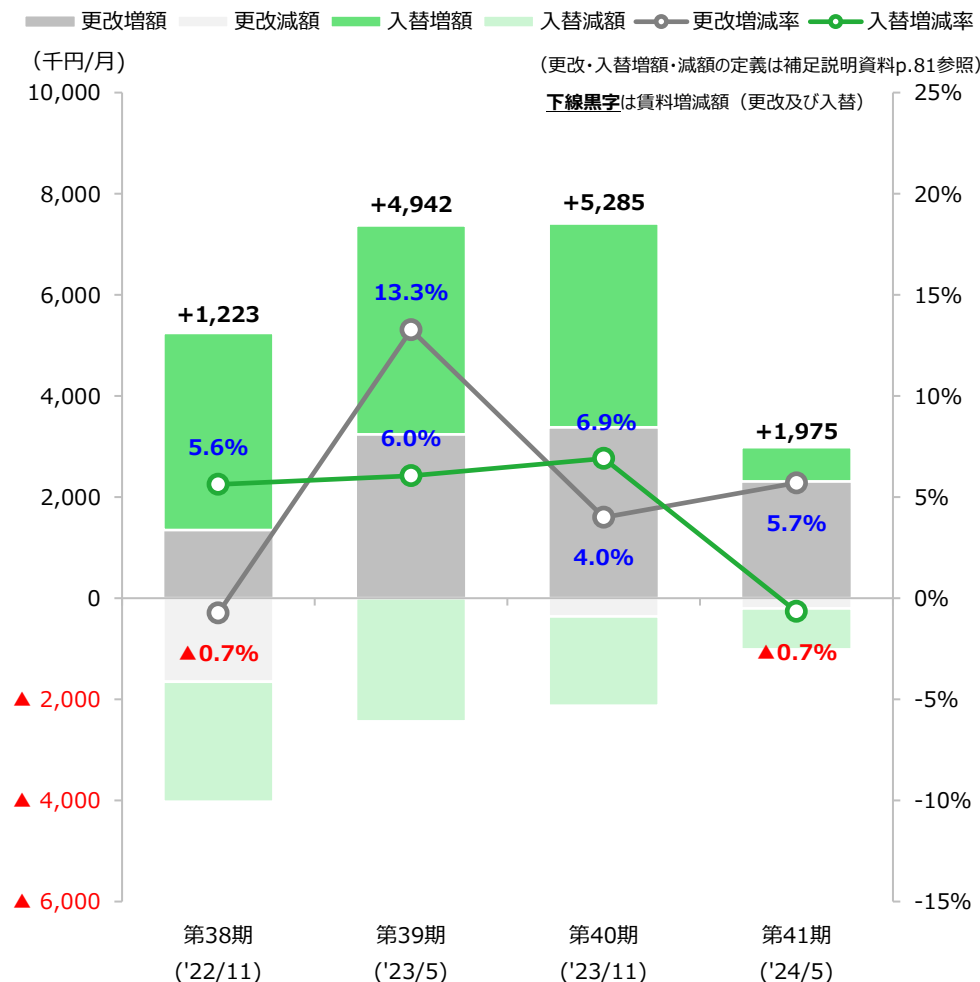


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

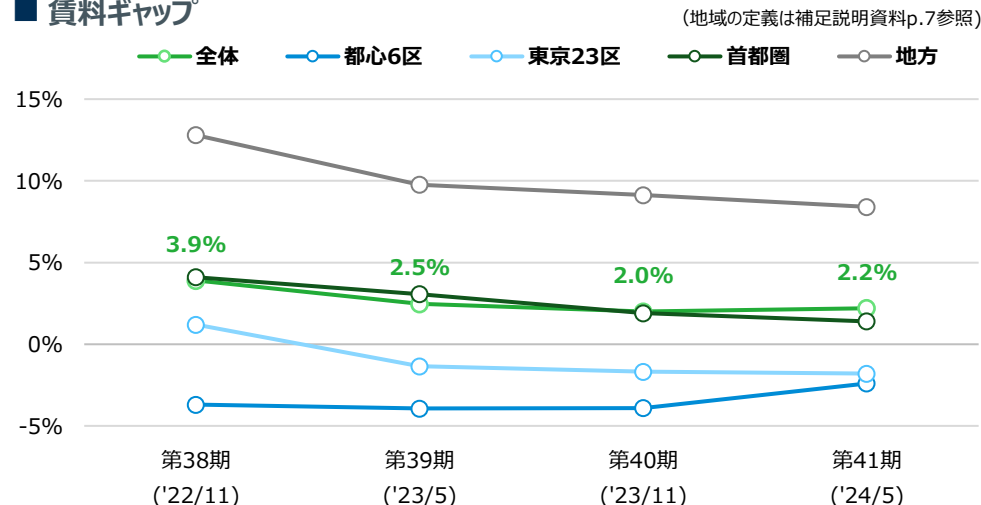
プロパティ・マネージャーとの連携により、テナント入替え・契約条件改善を実現

- テナントニーズ・マーケット環境の変化を注視・分析の上、戦略的にテナント入替え・契約条件交渉を実施
- 賃料ギャップを活かした賃料増額を実現

賃料改定状況



賃料ギャップ



ハンズオン・マネジメント

綿密なマーケット環境分析、賃料査定に基づく契約条件交渉により、増額改定を実現

継続保有物件の賃料改定状況 2021年11月期(第36期) vs 2024年5月期(第41期)

オフィスポートフォリオにおいて
物件の平均賃料単価が上昇した物件数の割合 **66%** 23棟/35棟
賃料単価上昇率 **+2~54%**

◆大阪バイタワー (p.10参照)
本投資法人初回取得日
2023年3月(第39期) ~ 2024年5月期(第41期)

賃料増額率
+12%*
9区画 延べ2,650㎡

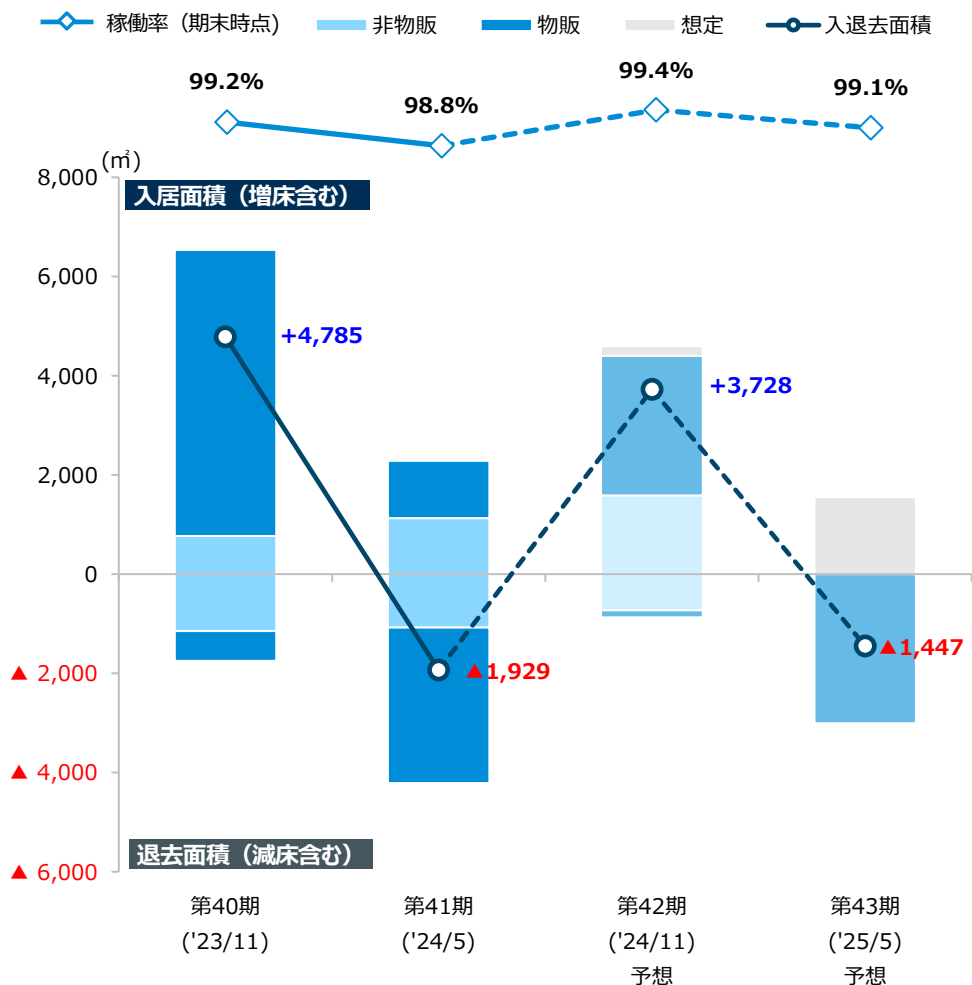
* 2024年3月28日付の追加取得分は含まず。

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（住居区画を除く）。

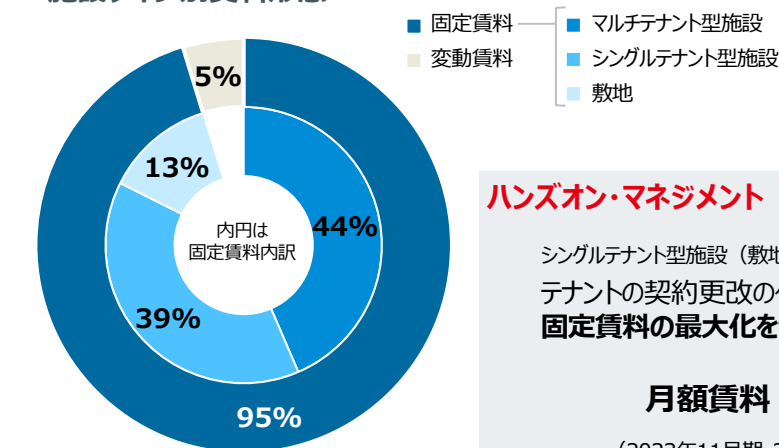
プロアクティブなリーシングによる高稼働を維持

- 中長期的な収益向上・リスク低減を企図したテナント入替え・契約条件交渉（売上歩合の設定含む）に注力
- 大型テナント退去時のダウンタイムを短期化し、稼働率低下を抑制

稼働率・入退去状況（業種別）



施設タイプ別賃料形態



ハンズオン・マネジメント

シングルテナント型施設（敷地物件を含む）のテナントの契約更改のタイミングを捉え、**固定賃料の最大化を企図し、賃料増額**

月額賃料 +6%

（2023年11月期・2024年5月期）

大型テナントを誘致した主な事例

- ✓ **リニューアル**
- ✓ **業種転換**
- ✓ **同業種入替え**
- ✓ **用途転換**

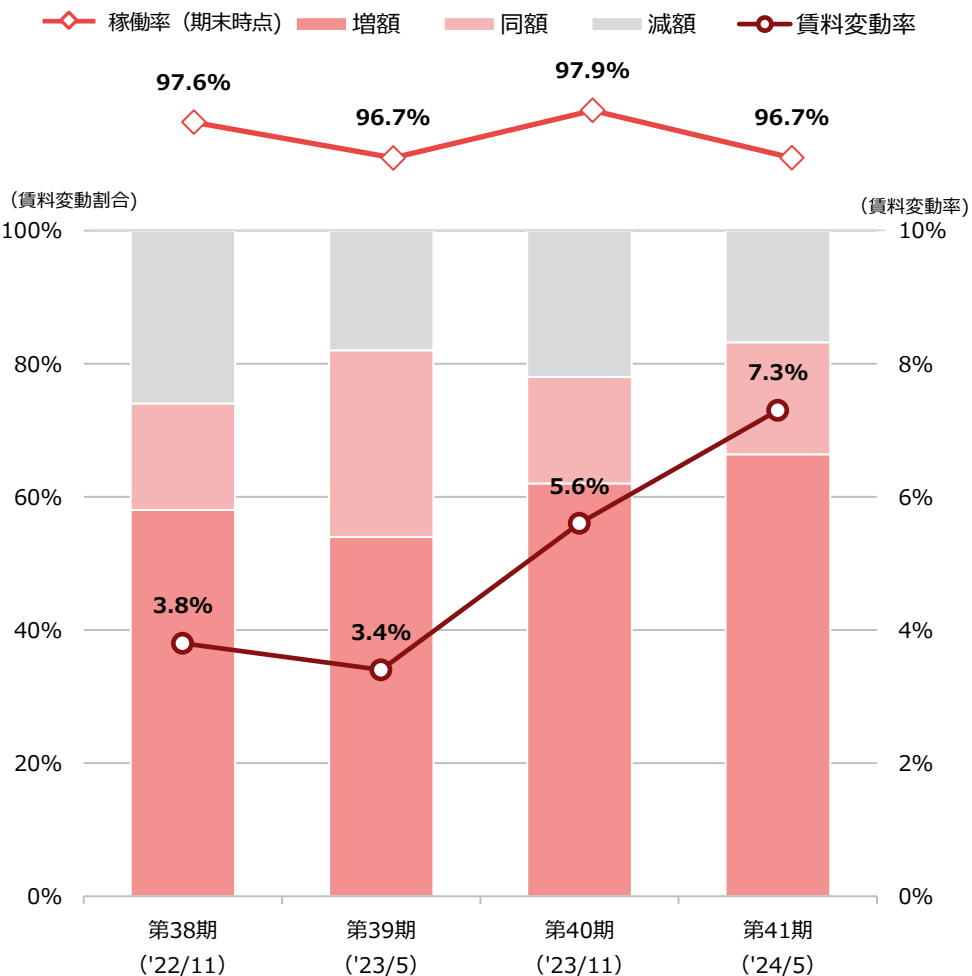
	契約締結期	入居面積*1	ダウンタイム*2	新テナント	前テナント
くるる	2020年5月期（第35期）	2,250㎡	0ヶ月*3	アミューズメント	住生活用品
アルポーレ神宮前	2022年5月期（第37期）	323㎡	約1ヶ月	ギャラリー	ファッション
Luz福岡天神	2023年5月期（第39期）	5,401㎡	約1ヶ月	スポーツ・アウトドア用品	住生活用品
ジョイパーク泉ヶ丘	2023年11月期（第40期）	2,150㎡	0ヶ月*3	食品スーパー	食品スーパー

*1 新テナント入居面積。 *2 前テナント解約日から新テナント契約までの期間。 *3 前テナント解約前に契約締結。

首都圏やファミリータイプを中心に賃料は増額傾向

- 分譲住宅の価格高騰、大都市での賃貸需要増を受け、首都圏やファミリータイプを中心に堅調
- 入替時は物価上昇率を上回る賃料増額を実現。インフレ環境下において、今後は更改時の契約条件交渉にも注力

■ 入替時賃料変動状況

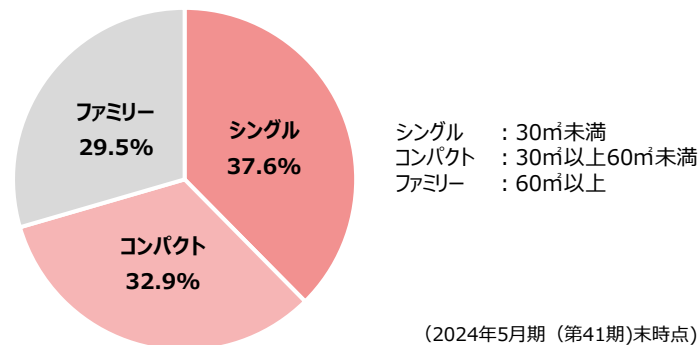


■ 入替時賃料変動率

(地域の定義は補足説明資料p.7参照)

	平均	シングル	コンパクト	ファミリー
東京 都心6区	+5.9%	+4.7%	+1.0%	+21.4%
東京23区	+9.9%	+4.1%	+13.1%	+26.2%
首都圏地域	+18.4%	—	—	+18.4%
その他	+5.1%	+2.4%	+4.6%	+7.0%
平均	+7.3%	+3.7%	+5.7%	+13.5%

■ 住居ポートフォリオ概要 (戸数ベース)



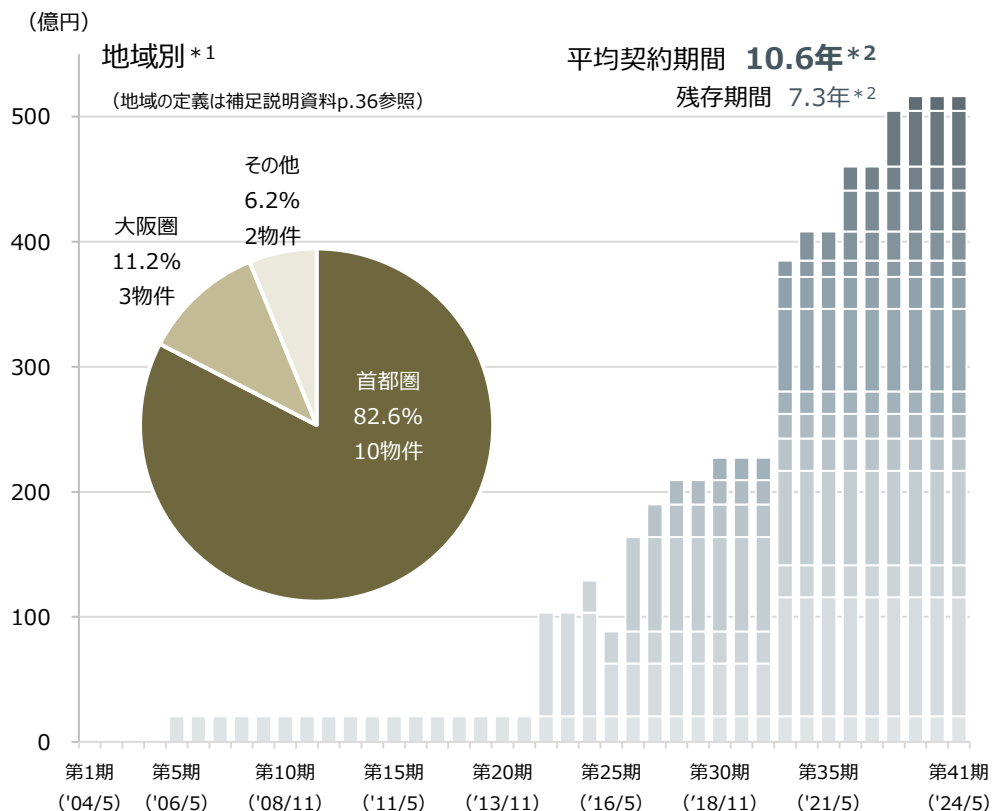
(2024年5月期 (第41期)末時点)

注：本ページに記載のデータの集計対象：用途区分がオフィスビル（パンフィックマークス月島、リーラヒジリガ、道玄坂スクエア、LOOP-X・M、大阪ベイタワー）、商業施設（モラージュ柏）に含まれる住戸も含む。

マーケット環境を捉え、戦略的な契約条件交渉により収益力を向上

- 物流施設ポートフォリオは物流需要の大きさに応じて地域分散。各テナントとは契約期間の長期化を図り、今後も安定運用を継続
- ハンズオン・マネジメントにより高稼働率を維持し、マーケットやタイミングを捉えて賃料を引き上げ

物流施設の保有・運用状況



*1 取得価格ベース。*2 固定賃料に基づく加重平均。

2024年5月期 (第41期)

稼働率	修正NOI 利回り	修正償却後 利回り	平均築年数	賃貸事業収入
100.0%	4.9%	4.1%	20年	1,433百万円

Hands-on Management

沖縄のコールセンター需要を見極め 戦略的な契約条件交渉により収益力を向上

◆壺川スクエアビル 沖縄県那覇市所在のコールセンタービル

- 既存テナントの契約更改期が重なる2022年11月期 (第38期) から、プロパティ・マネージャーとの連携、マーケット環境分析、賃料査定を推進
- コールセンター需要、本物件の希少性*に鑑み、既存テナント及び新テナントに対して条件交渉を実施。約2年間で総賃貸可能面積の約50%において増加改定
- 2025年に残り約50%について契約条件交渉実施予定



* 1フロア 330坪 | セキュリテイト有 | 24時間有人管理

2022年11月期 (第38期) vs 2024年11月期 (第42期)

«沖縄のマーケット賃料» +5~6% オフィス (コールセンター)

«本物件»

賃料増額率 **+22%** 見込み

賃料増額達成面積: 総賃貸可能面積10,571㎡のうち5,251㎡

賃料増額後の

修正NOI利回り **+0.23%pt** 見込み

2025年に契約更改を迎える対象面積: 5,320㎡

安定した財務基盤を維持しつつ、柔軟な資金調達により金融コストを抑制

- 相対的に低位で推移している変動金利の組入れ、調達年限の短縮により、調達コストの上昇を抑制

■ 資金調達の状況

	第40期 (2023年11月期)	第41期 (2024年5月期)
期中調達額*1	335億円	175億円
うちサステナビリティファイナンス	210億円	125億円
表面金利*1,2	0.74%	0.72%
実質金利*1,3	0.87%	0.82%
固定金利比率	68.0%	54.3%
借入（発行）期間*1	5.8年	5.5年

*1 期中調達額は合計を、金利及び借入（発行）期間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 表面金利に融資関連費用及び投資法人債発行費用等を加味した利率です。

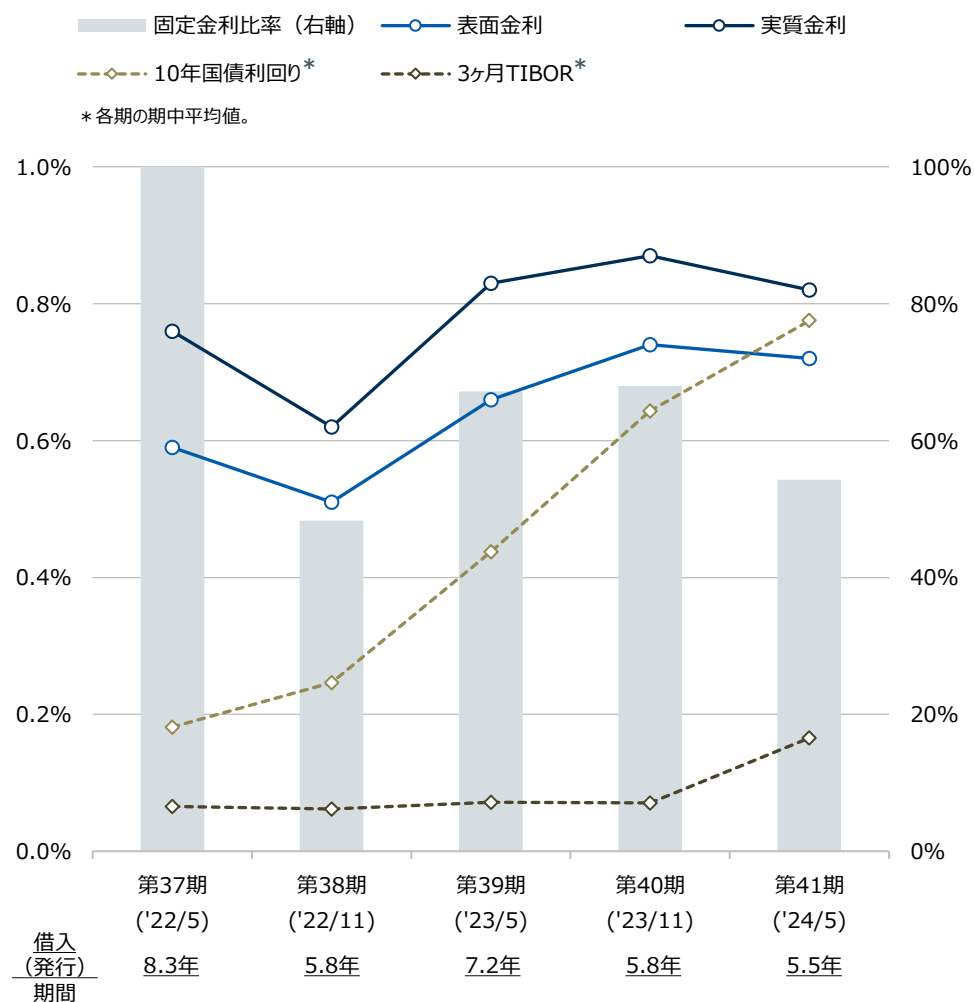
■ 有利子負債の状況

	(各期末時点)	
	第40期 (2023年11月期)	第41期 (2024年5月期)
有利子負債総額	3,238億円	3,288億円
うちサステナビリティファイナンス	490億円 (15.1%)	590億円 (17.9%)
加重平均金利*1	0.49%	0.53%
平均有利子負債コスト*2	0.63%	0.68%
加重平均残存期間	4.1年	3.8年
固定金利比率	85.1%	84.0%
総資産LTV	44.5%	44.7%

*1 加重平均金利は各期末時点の有利子負債総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。

*2 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。

■ 調達金利と市中金利



資金の有効活用による金融コスト抑制とLTVコントロール

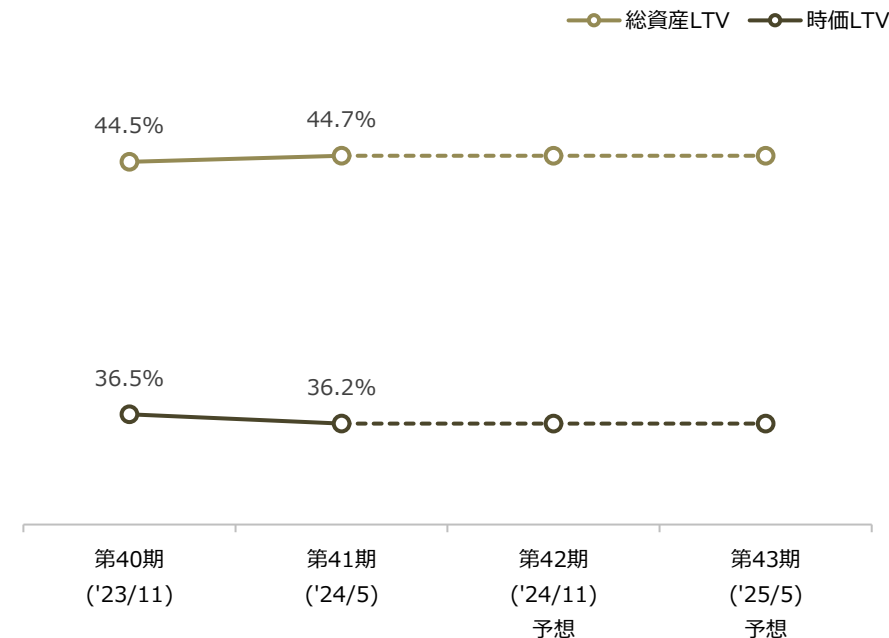
- 物件取得にあたっては、売却代金・自己資金を有効活用し、金融コスト抑制とLTVコントロールの両立を追求
- 総資産LTVは40%台半ばの水準でコントロール

■ 売却代金と自己資金の活用

- 譲渡物件の売却代金と川崎東芝ビルを継続保有（改修工事等）した場合に備え保有していた自己資金を組み合わせ、将来的に収益拡大が見込める物件への投資を実行
- 新規物件取得後の2024年11月期（第42期）末のLTV水準は、2024年5月期（第41期）末と同水準になる見込み

	第41期 (2024年5月期)	第42期 (2024年11月期) 予想
新規取得物件 (p.10参照)	110億円 ・虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー ・大阪ベイトワー（追加取得）	240億円 ・ランドーホテル広島プレスステージ ・飯田橋プレーノ（追加取得） ・大阪ベイトワー（追加取得）
取得資金	115億円	252億円
譲渡物件の 売却代金 (p.9参照)	38億円	147億円
自己資金	27億円	75億円
新規借入金	50億円	29億円

LTV（期末時点）



TCFD提言に沿った財務影響分析

- 2022年1月 TCFD提言に賛同。シナリオに基づく定性分析の実施
- 2023年6月 温室効果ガス (GHG) 排出量削減に関する新目標の設定 (以下参照)
- 2024年7月 定量分析、新目標達成に向けた対応策の検討 (次頁参照)

GHG排出量削減目標

- 温室効果ガス (GHG) 排出量削減目標を設定GHG排出量削減対象をオフィスポートフォリオからポートフォリオ全体に拡大
- 2050年までにバリューチェーンを含むGHG総排出量ネットゼロに向けて様々な排出量削減機会を追求

目標①：2030年まで

ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%*1削減

「パリ協定」に準じて「世界の気温上昇を産業革命以前より2℃を十分に下回る水準に加え、1.5℃に抑えることを目指す」ための科学的根拠に基づく目標として、SBT認定*2を取得。

目標②：2050年まで

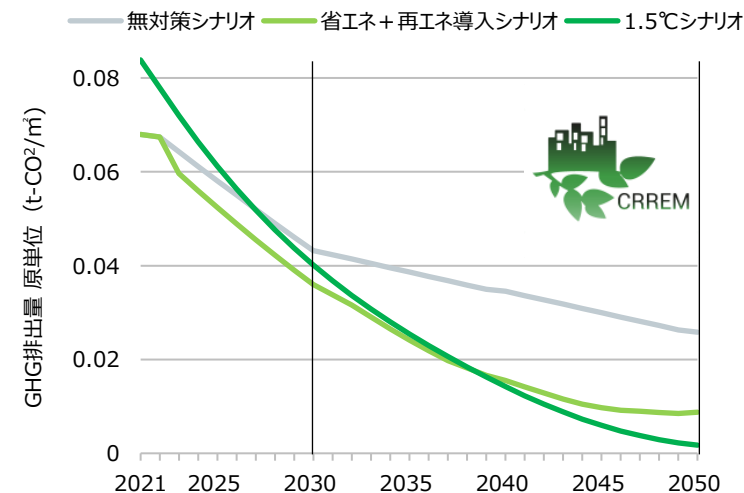
バリューチェーン (スコープ3) を含むGHG総排出量をネットゼロ*3

- CRREM*4を活用したシナリオ分析により目標を策定。
- 2030年代後半までは省エネ (高効率設備への投資、運用改善)・再エネ導入により、1.5℃シナリオに対応可能。
- 2030年代後半以降は1.5℃パスウェイ (炭素削減経路) を超過するリスクがあることを確認。
- 当面は省エネ・再エネ対策を着実に進めつつ、更なるGHG排出量削減策を検討。



CRREM1.5℃パスウェイ (日本)

スコープ1・スコープ2・スコープ3*5



*1 2021年比。

*2 Science Based Targets initiativeの略。CDP (カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト)、UNGC (国連グローバル・コンパクト)、WRI (世界資源研究所)、WWF (世界自然保護基金)により2015年に設立された国際的な気候変動イニシアティブ。SBTiより認定を取得するには、「パリ協定 (気候変動による世界の平均気温の上昇を、産業革命以前よりも最低でも2℃未満にする)」が求める水準と整合させたGHG排出量削減目標を設定する必要があります。

*3 二酸化炭素等の温室効果ガス排出量を実質的にゼロにすること。

*4 Carbon Risk Real Estate Monitorの略。一般的にクレムと呼ぶ。欧州の研究機関等が開発した商業用不動産に関する気候変動の移行リスクの評価・モニタリングツール。パリ協定の2℃及び1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのパスウェイを算出し、公表している。

*5 本投資法人のポートフォリオを構成する商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設等の各用途に関するCRREMの規定に基づき分析。

想定される財務影響（1.5℃シナリオ）

- 継続的なモニタリングを通じてシナリオ分析を深化させ、将来の運用計画に気候変動の概念を組入れていくことにより、特定したリスクと機会への対応策を推進します

分類	影響を及ぼし得る気象関連事象	対応策
移行リスク・機会	政策・規制 GHG排出規制強化	・エネルギー効率の高い設備への更新と省エネルギー技術の導入
		・内部炭素制度の導入や炭素排出量の削減プロジェクトの実施と炭素オフセットの活用
	技術 建築に関する低炭素技術への移行	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・アセットの入れ替えの検討
市場・評判	人々の環境意識の高まり	・グリーンリースの活用による省エネ性能の高い設備導入の促進、費用負担の軽減
		・環境認証取得物件の増加
		・ESG基準に沿った事業戦略を策定 ・ステークホルダーとの積極的なコミュニケーションを通じて、透明性と信頼性を高める
物理リスク・機会	急性 大雨の頻発、激甚化	・浸水想定物件における、防潮板等の浸水対策を実施 ・BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底
		慢性 平均気温の上昇



注：各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。



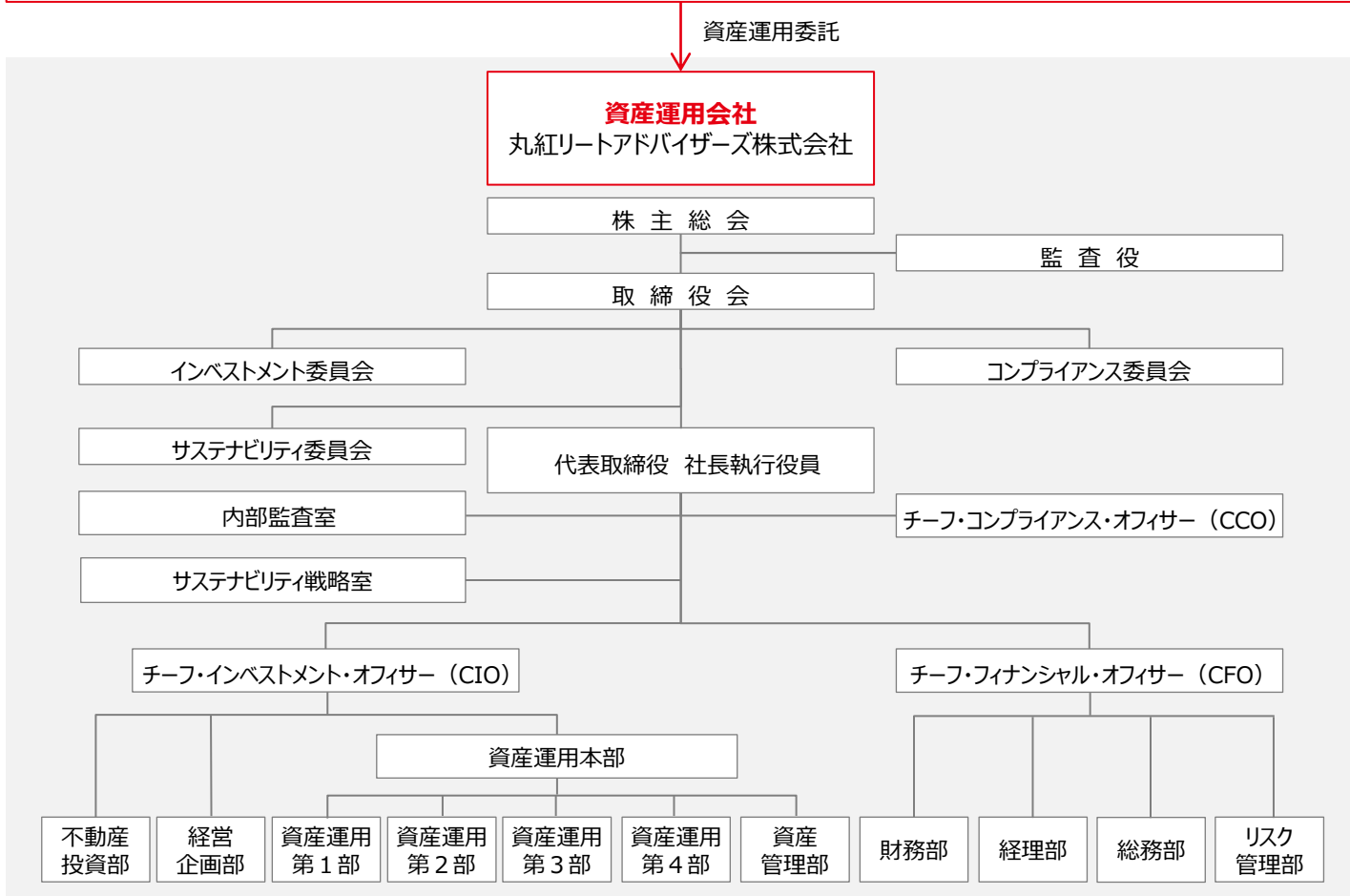
ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

J-REITファン in 大阪

UURの特徴と運用状況

補足説明資料

投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制



会計監査人

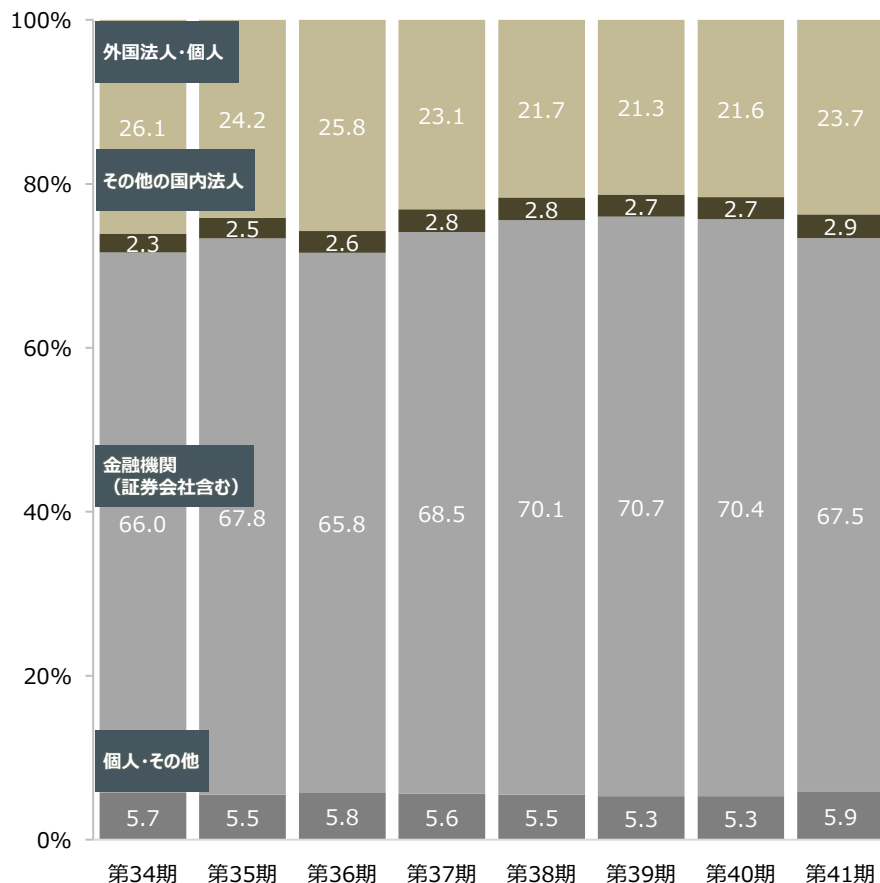
資産保管委託
資産保管会社

一般事務委託
一般事務受託者

一般事務委託
投資主名簿等管理人

一般事務委託
特別口座管理機関

■ 投資口数所有者別保有割合の推移



発行済投資口数 総投資主数

2024年5月期（第41期）末 3,098,591 口 21,662 名

2023年11月期（第40期）末 3,098,591 口 20,180 名

■ 主要投資主（2024年5月期（第41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	940,125	30.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	528,705	17.1%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	153,618	5.0%
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	59,100	1.9%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	56,817	1.8%
6	みずほ証券株式会社	46,824	1.5%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	45,502	1.5%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	39,484	1.3%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	32,661	1.1%
10	SMBC日興証券株式会社	27,003	0.9%
11	日本証券金融株式会社	23,732	0.8%
12	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
13	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	23,166	0.7%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385794	22,719	0.7%
15	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	21,576	0.7%
合計		2,044,421	66.0%

今後の取組み方針・施策 — 本投資法人の更なる成長を目指して

		環境認識	収益力の向上・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"> ●国内では金利の先高観はあるものの、欧米諸国と比して相対的に緩和環境が継続。国内外投資家は引き続きイールド・ギャップが厚く、需給が安定的で流動性が高い国内不動産への投資に意欲。 ●インバウンド需要増を受けホテル投資が拡大。堅調な消費に支えられた商業施設、安定的なリターンが見込める住居や物流施設、優良オフィスビル等、取引利回りは依然底ばい継続。 	<p>ポートフォリオの質的向上に資する戦略的な物件取得・入替え</p> <ul style="list-style-type: none"> ●総合型投資方針の下、多様な取得手法を駆使し、最良のタイミングで最良のアセットタイプの物件取得を検討。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。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ●商業施設の売上は日用品（食品・ドラッグ等）を中心に伸長。娯楽・サービス業種も緩やかに回復。新規出店ニーズは堅調に増加。 ●インバウンド消費は拡大も、人手不足が表面化。人件費、材料費、水道光熱費等の上昇によるテナントの収益悪化、物価高騰による消費者の買い控え、節約行動を懸念。 	<p>収益力向上に資するプロアクティブなリーシング</p> <ul style="list-style-type: none"> ●テナント売上及び業界・消費者動向の変化を把握し、中長期的な施設全体の収益向上・リスク低減を企図した積極的なテナント入替え及び柔軟な契約条件交渉を実施。 ●集客力及び施設全体の売上向上を企図した催事等の積極的な誘致、バリューアップ工事及び販売促進の実践。
内部成長	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> ●オフィス環境改善ニーズによるビルアップグレードや立地改善を目的とする移転需要は堅調。ただし、ビルの選定には慎重で、立地が劣るエリアでは契約条件が見直されるケースも。 ●中小規模の面積帯で外資系企業の需要に回復の兆し。ただし、大量供給が控えていることもあり、東京都心部の一部の大型新築ビルは苦戦。空室率の上昇傾向の長期化が懸念されるが、一部のエリアを除き、既存ビルは概ね堅調。 	<p>多様なリーシング機会の追求</p> <ul style="list-style-type: none"> ●テナントニーズ・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、共用部のワークスペースへの転換等の検討）、機動的な貸付関連工事、柔軟な契約条件交渉等により、安定稼働と賃料増額を継続して実施。 ●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。
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●インバウンド需要が好調な首都圏、大阪圏では2019年のRevPARを大幅に上回る水準に上昇。沖縄では、国内客は2019年を上回る水準まで回復する一方、インバウンドは国際線の回復の遅れによりRevPARは2019年の6割強の回復。 ●大型イベント、会議・集会在正常催行されるも、料飲部門（レストラン、宴会）は回復途上。今後は料飲を伴うイベントの本格復活に期待。 	<p>インバウンド需要の取込み、料飲部門の回復による収益力の更なる改善に注力</p> <ul style="list-style-type: none"> ●固定賃料、歩合賃料の適切な組み合わせにより、旺盛なインバウンド需要によるホテル収益の拡大局面において、賃料収入のアップサイドを享受していく体制を構築。 ●宿泊ニーズに応じた継続的な改装等によりホテルのバリューを維持し、高単価顧客を訴求。RevPAR最大化に向けたレベニューマネジメントを実践。 ●オペレーターと連携し、物価高騰によるコスト増や労働力不足解消に向けた施策（フードロス削減、各種サービスのデジタル化等）により施設競争力の向上に注力。

今後の取組み方針・施策 — 本投資法人の更なる成長を目指して

		環境認識	収益力の向上・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"> ●東京都心部への人口流入傾向は継続。稼働率・賃料水準は安定推移。 ●働き方の多様化を機とする新たな居住者ニーズに注目。 ●分譲価格の上昇に伴い、DINKS・ファミリー向け賃貸住戸に対する需要は増加傾向。 	<p>設備更新による物件競争力の維持・向上、新たな収益性・居住者満足の新創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ●貸室・共用部のバリューアップ工事による競争力の向上、入替え時の募集賃料の引上げ・更新時における賃料増額に向けて契約条件交渉を実施。 ●環境配慮・物件の付加価値向上に資する設備投資、共用・共有・空スペースの有効活用の検討。
	その他 (物流施設)	<ul style="list-style-type: none"> ●首都圏を中心に、新規供給は引き続き高水準で推移しており、空室率は上昇傾向。 ●物流業界でも労働力不足に加えて、電力、資材、輸送費等、継続的なコスト増が課題。 	<p>物流マーケット動向に応じた賃料改定、設備投資により向上した付加価値のシェア</p> <ul style="list-style-type: none"> ●物件毎のマーケットポテンシャルを見極め、賃料増額に向けて契約条件交渉を実施。 ●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への投資を促進。
財務運営	<ul style="list-style-type: none"> ●日本銀行の金融緩和政策の解除決定を受け、国内金利は上昇基調。ボラティルな環境下、債券発行市場も軟調に推移。 ●本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、借入環境は変わらず安定的。 	<p>財務安定性とコスト抑制の双方を意識した資金調達</p> <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、借入期間の短縮化や低利な変動金利調達も組み合わせ、金融コストを抑制。 ●規律ある財務運営の堅持。 	
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ●1.5℃シナリオに沿った脱炭素移行計画の進捗、移行リスクと機会の把握等、国内外でサステナビリティ開示基準への対応の段階的義務化。 ●地域コミュニティを構成する一員として、自治体や地域住民等のステークホルダーとの間における「対話」「連携」「協働」機運の高まり。 	<p>ネットゼロに向けた各種施策の推進、エンゲージメントの強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ●温室効果ガス排出量の計画的な削減を通じた外部評価の積極的な取得・格付けの向上。 ●自治体との協働や地域イベントへの参画を通じたまちの活性化への貢献、テナント満足度調査の継続実施等によるステークホルダーとのエンゲージメント強化。 	

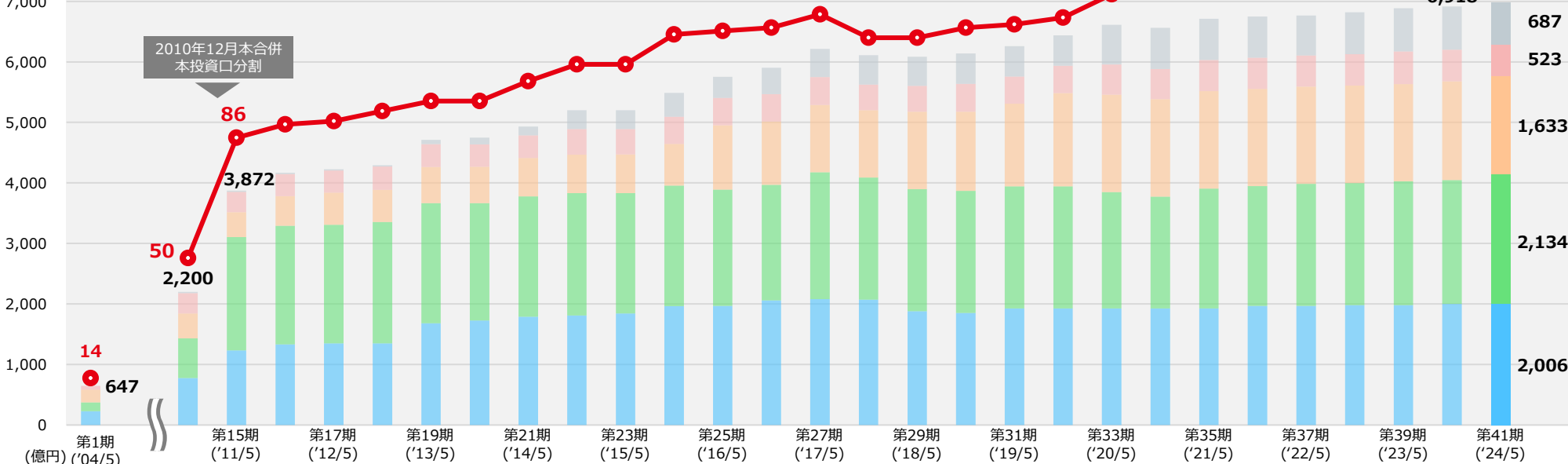
外部成長の軌跡

(億円)

8,000

■資産規模*1及び物件数の推移

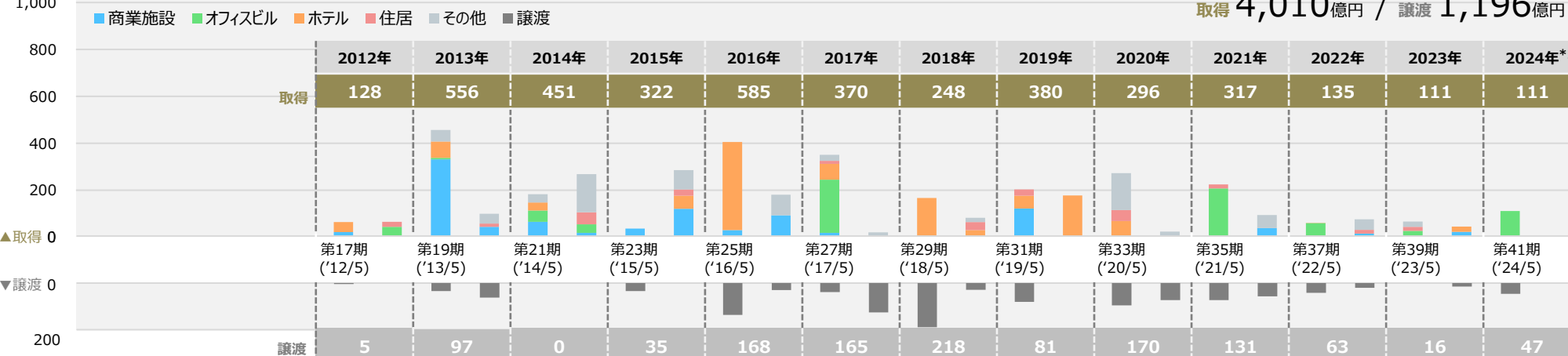
商業施設 オフィスビル ホテル 住居 その他 物件数



■期別の物件取得・譲渡実績*1

第17期～（2011年12月1日～2024年5月31日）

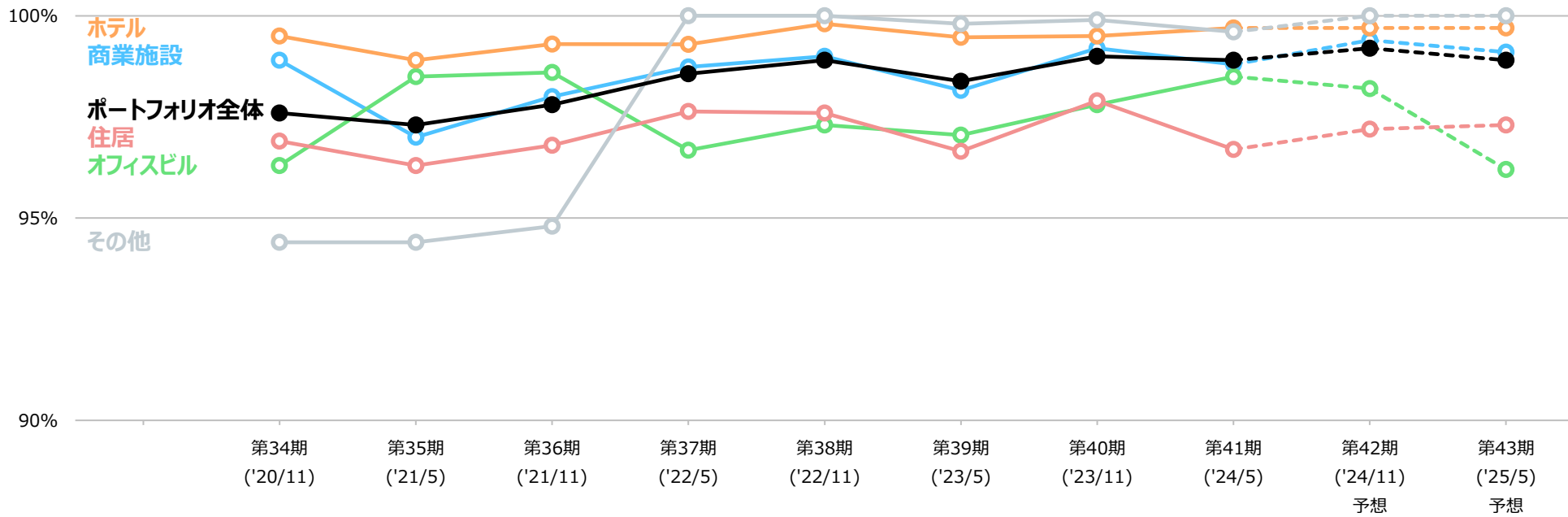
取得 4,010億円 / 譲渡 1,196億円



*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。

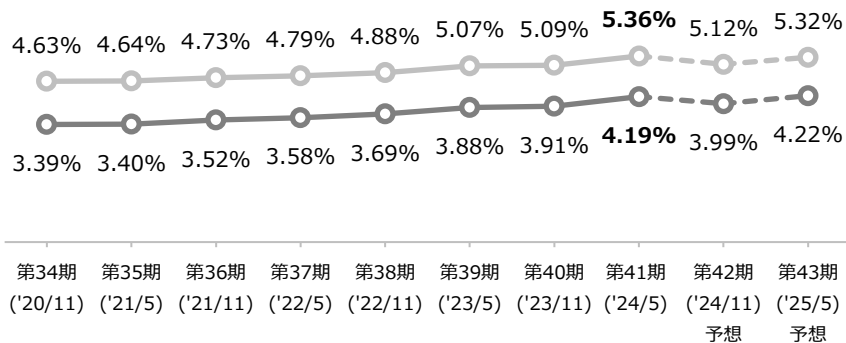
稼働率



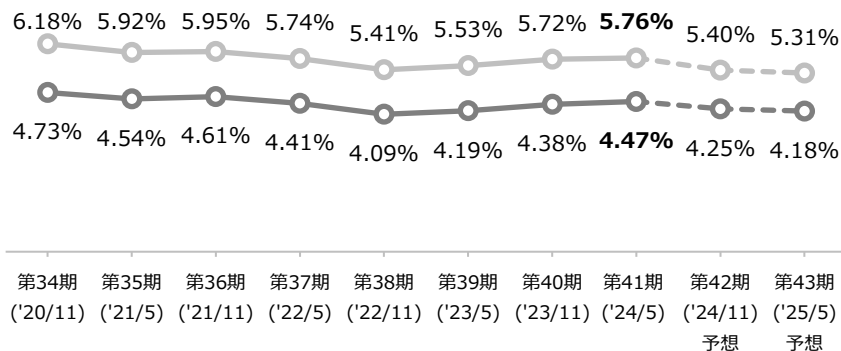
	第34期 ('20/11)	第35期 ('21/5)	第36期 ('21/11)	第37期 ('22/5)	第38期 ('22/11)	第39期 ('23/5)	第40期 ('23/11)	第41期 ('24/5)	第42期 ('24/11) 予想	第43期 ('25/5) 予想
ポートフォリオ全体	<u>97.6%</u>	<u>97.3%</u>	<u>97.8%</u>	<u>98.6%</u>	<u>98.9%</u>	<u>98.4%</u>	<u>99.0%</u>	<u>98.9%</u>	<u>99.2%</u>	<u>98.9%</u>
商業施設	98.9%	97.0%	98.0%	98.7%	99.0%	98.2%	99.2%	98.8%	99.4%	99.1%
オフィスビル	96.3%	98.5%	98.6%	96.7%	97.3%	97.0%	97.8%	98.5%	98.2%	97.0%
ホテル	99.5%	98.9%	99.3%	99.3%	99.8%	99.5%	99.5%	99.7%	99.7%	99.7%
住居	96.9%	96.3%	96.8%	97.6%	97.6%	96.7%	97.9%	96.7%	97.2%	97.3%
その他	94.4%	94.4%	94.8%	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%	99.6%	100.0%	100.0%

利回り*

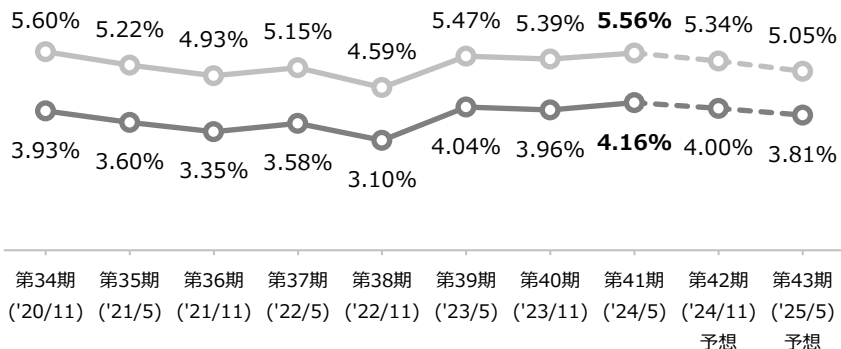
■ ポートフォリオ全体



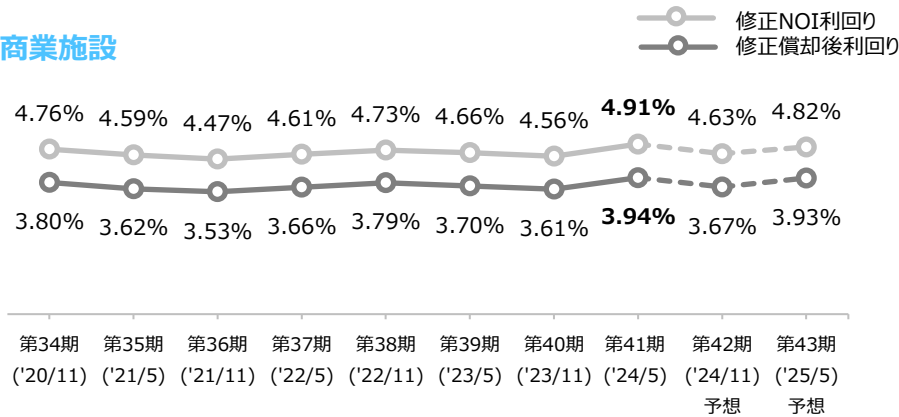
■ オフィスビル



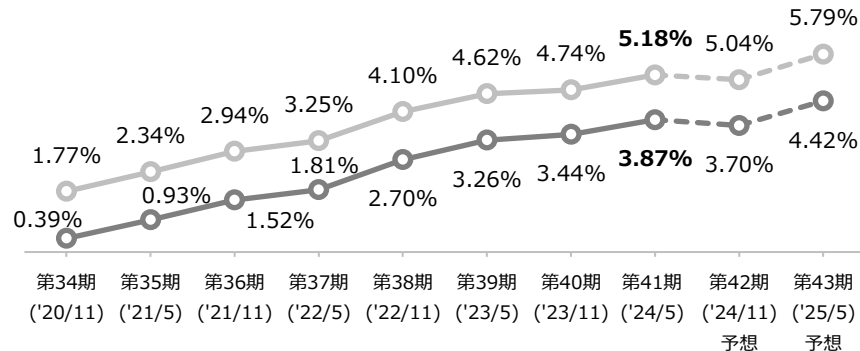
■ 住居



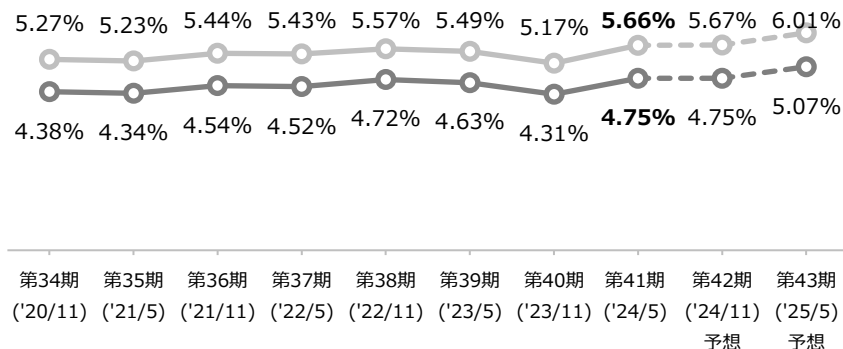
■ 商業施設



■ ホテル



■ その他



* 期末運用物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。



B51 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー

オフィスビル スポンサーサポート

8階部分の区分所有権（敷地の共有持分3.05%）

● 東京都心の超高層オフィスビル

- 東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅・東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅に直結、5駅9路線が利用可能な交通利便性の高い立地に所在。
- 虎ノ門エリアは、外資系・金融系企業等の誘致を目的としたグローバルビジネスの環境基盤の整備や再開発が進行中。
- 1フロア（基準階面積）は約900坪、天井高3.0mの無柱空間を備え、フレキシビリティの高い快適な執務空間の確保が可能。



* 2024年5月31日時点。

所在地	東京都港区
構造・規模	S/SRC B3/37F
建築時期	2020年1月
取得日	2024年2月1日
取得価格	8,435百万円
想定NOI利回り	3.3%
(想定償却後利回り)	(2.9%)
稼働率*	100.0%



オフィス専有部



オフィスロビー



B50 大阪ベイタワー（追加取得） オフィスビル

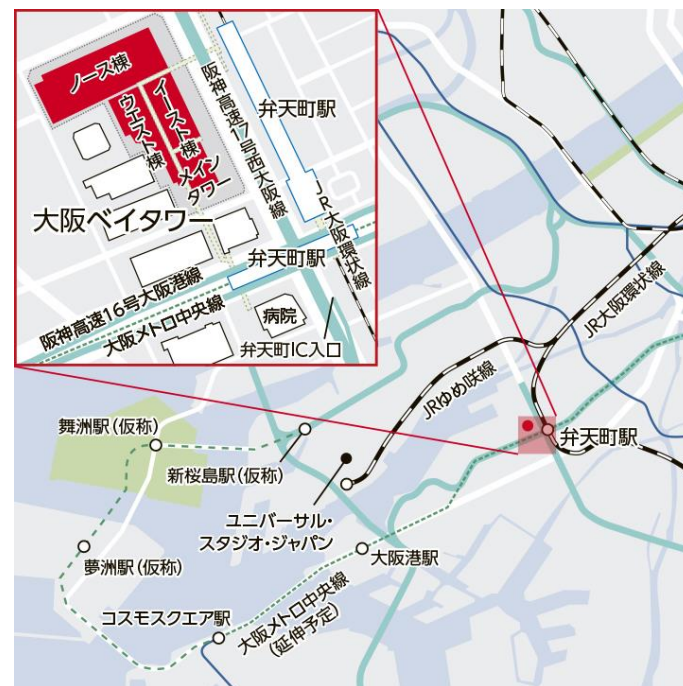
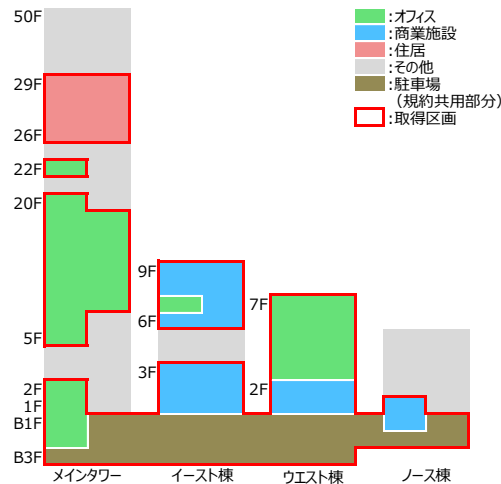
● 更なる立地ポテンシャルの向上が見込まれる大阪湾岸部所在の駅直結大型複合施設

- 大阪中心部の梅田エリア及び本町エリアまで電車で10分以内。大阪湾岸部と大阪中心部の結末点である「弁天町」駅に直結。
- 2025年日本国際博覧会（大阪万博）や統合型リゾートが計画されている大阪湾岸部の夢洲エリアに近接し、立地ポテンシャルの更なる向上を見込む。
- メインタワーの基準階は眺望や採光に優れており、有効天井高2.5m、1,138㎡の整形無柱空間で柔軟なレイアウトが可能。床荷重500kg/㎡まで対応可能なヘビーデューティゾーン*1も配置されており、サーバーや書庫の設置も可能。

所在地	大阪府大阪市			
構造・規模	SRC/S/RC			
建築時期	1993年9月			
取得（予定）日	初回取得	追加取得①	追加取得②	合計
	2023年3月20日	2024年3月28日	2024年9月2日	
取得（予定）対象	信託受益権の 準共有持分10%	信託受益権の 準共有持分10%	信託受益権の 準共有持分80%	信託受益権の 準共有持分100%
取得（予定）価格	2,637百万円	2,637百万円	21,096百万円	26,370百万円
想定NOI利回り*2 (想定償却後利回り)	4.0% (3.5%)	4.2% (3.5%)	4.3% (3.6%)	4.3% (3.6%)
稼働率*3	94.7%	94.7%	94.8%	94.8%



<配置図（イメージ）>



*1 サーバー室やキャビネットなどの重量のある荷物を置くことを想定し、床の一部分の耐荷重を補強している重荷重対応エリア。

*2 取得時のプレスリリースに記載の利回り。追加取得②は取得予定日時点。

*3 2024年5月31日時点。追加取得②及び合計については取得予定日時点。

B49 飯田橋プラノ（追加取得） オフィスビル

● 東京都心の優良オフィスビル

- 大手企業の本社や複数の大学が集積する東京都千代田区飯田橋エリアに所在。JR線及び地下鉄を含む6線の利用が可能な「飯田橋」駅から徒歩2～3分。
- 事務所棟、商業棟、住宅棟で構成される大型再開発プロジェクトの一部。
- 2022年3月に初回取得後、区分所有者で構成される管理組合を通じて他区分所有者の資産活用ニーズを把握。管理規約に基づき区分所有者に付与される優先交渉権を活用し、同年5月及び2024年6月に追加取得。

所在地	東京都千代田区			
構造・規模	RC B2/38F			
建築時期	2009年2月			
取得日	初回取得*1 2022年3月31日	追加取得①*2 2022年5月12日	追加取得②*3 2024年6月26日	合計*4 6,333百万円
取得価格	5,380百万円	570百万円	383百万円	4.5%
想定NOI利回り*5 (想定償却後利回り)	4.6% (4.2%)	3.9% (3.5%)	3.8% (3.3%)	100.0%
稼働率*6	100.0%	100.0%	100.0%	4.1%



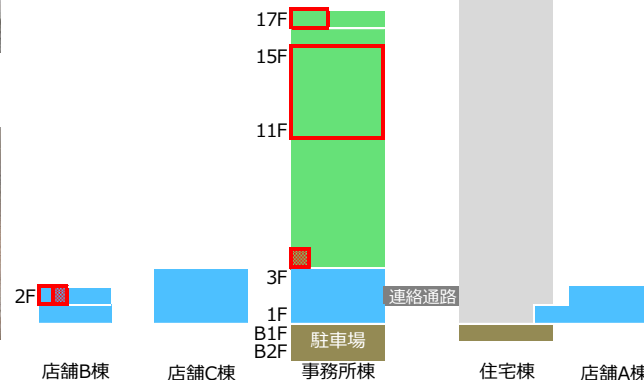
事務所棟専有部



ホワイエ

<配置図（イメージ）>

- :事務所棟（ステージビルディング）
- :店舗棟（プラノモール）
- :住宅棟（プラウドタワー千代田富士見）
- :既保有部分
- :追加取得部分



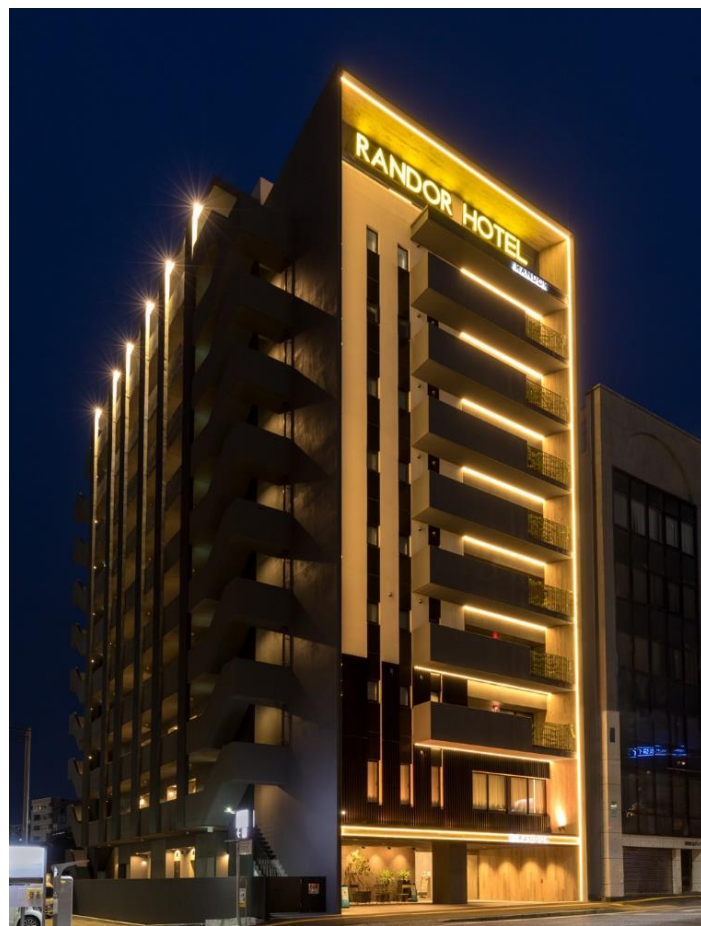
- *1 事務所棟11階～15階部分の区分所有権（敷地の共有持分割合10.06%）を取得。
- *2 事務所棟17階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権（敷地の共有持分割合合計1.02%）を取得。
- *3 事務所棟4階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権（敷地の共有持分割合合計0.76%）を取得。
- *4 土地11.84%（登記簿上の敷地権割合に基づく便宜上の持分割合）、建物6.51%。
- *5 取得時のプレスリリースに記載の利回り。合計の利回りは初回取得、追加取得①並びに②の取得価格、取得時の想定NOIの単純合算数値を基に算出
- *6 2024年5月31日時点。追加取得③及び合計は2024年6月30日時点。

C23 ランドーホテル広島プレステージ

ホテル

● ビジネス・観光いずれも宿泊需要が見込まれるアパートメントホテル

- 山陽新幹線、山陽本線等のJR各線が利用可能な「広島」駅から徒歩5分、原爆ドームや広島城等の観光スポットへのアクセスにも優れた立地。
- 広島市は中国地方の中心都市として MICE*1を含むビジネス需要が底堅いほか、中国地方だけでなく観光資源を有する四国地方へのアクセス性も良好。
- 全客室に家具・家電を備え、インバウンドを含むグループやファミリーの中長期の宿泊が可能。



所在地	広島県広島市
構造・規模	RC 10F
建築時期	2023年3月
取得日	2024年6月3日
取得価格	2,580百万円
想定NOI利回り	5.5%
(想定償却後利回り)	(4.4%)
稼働率*2	100.0%



客室



キッチン・洗濯機



*1 Meeting（会議・研修）・Incentive travel（研修旅行）・Convention（国際・学会会議）・Exhibition（展示会）/Event（イベント）の頭文字。

*2 2024年5月31日時点。

資産運用状況：ホテル

■ 都心6区 ■ 首都圏地域 ■ 大阪圏 ■ 沖縄 ■ その他

賃料形態・収益計上基準

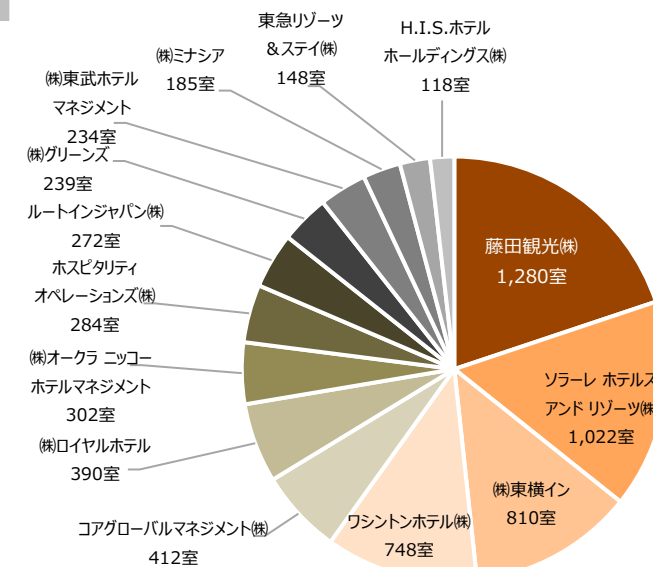
固定賃料：毎月計上。

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）。

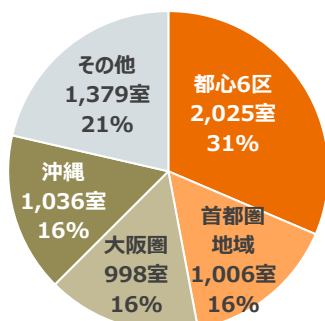
(客室数順)

固定賃料型ホテル			変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（GOP歩合）			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	物件名	オペレーター	客室数	物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型			フルサービス型			フルサービス型		
■ SS30（仙台国際ホテル）	(株)東武ホテルマネジメント	234	■ 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	■ 新宿ワシントンホテル本館	藤田観光(株)	1,280
宿泊特化型			宿泊特化型			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	■ ホテルビューイット甲子園	コアグローバル マネジメント(株)	412	■ 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
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281	■ 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	■ 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
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272	■ 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	■ 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
■ MZビル（R&Bホテル八王子）	ワシントンホテル(株)	257	■ コンフォートイン福岡天神	(株)グリーンズ	125	■ 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）	(株)ミナシア	185
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255	■ コンフォートイン東京六本木	(株)グリーンズ	114	計		2,437
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180	■ リーガブレイス京都四条烏丸	(株)ロイヤルホテル	95			
■ 四谷213ビル（東急ステイ四谷）	東急リゾーツ&ステイ(株)	148	計		1,884			
■ 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		2,123						

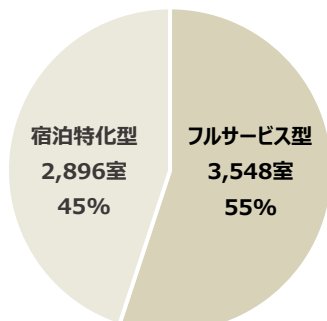
オペレーター分布



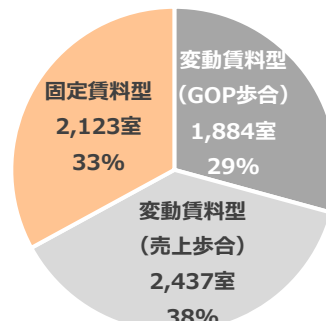
地域分布



ホテルタイプ別



賃料形態別



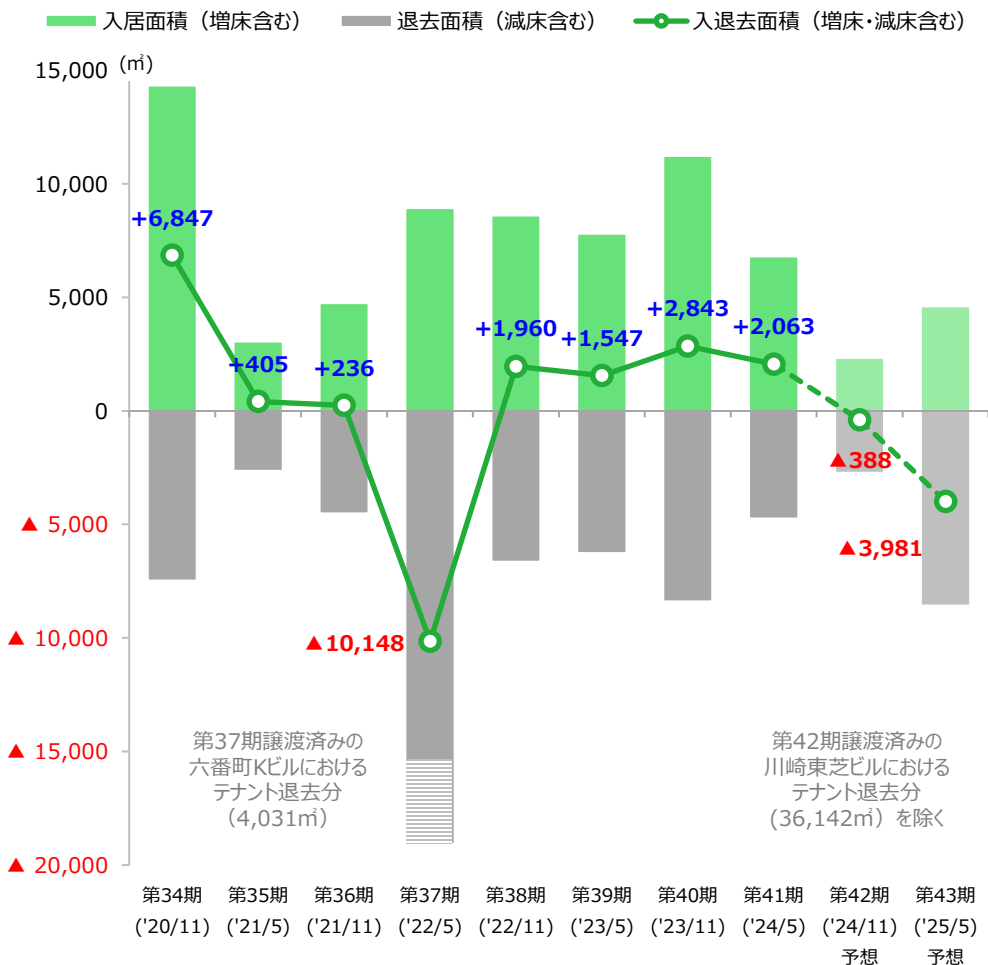
* 2023年7月31日付取得の博多祇園開発用地は2026年夏頃竣工予定のため記載していません。

資産運用状況：オフィスビル

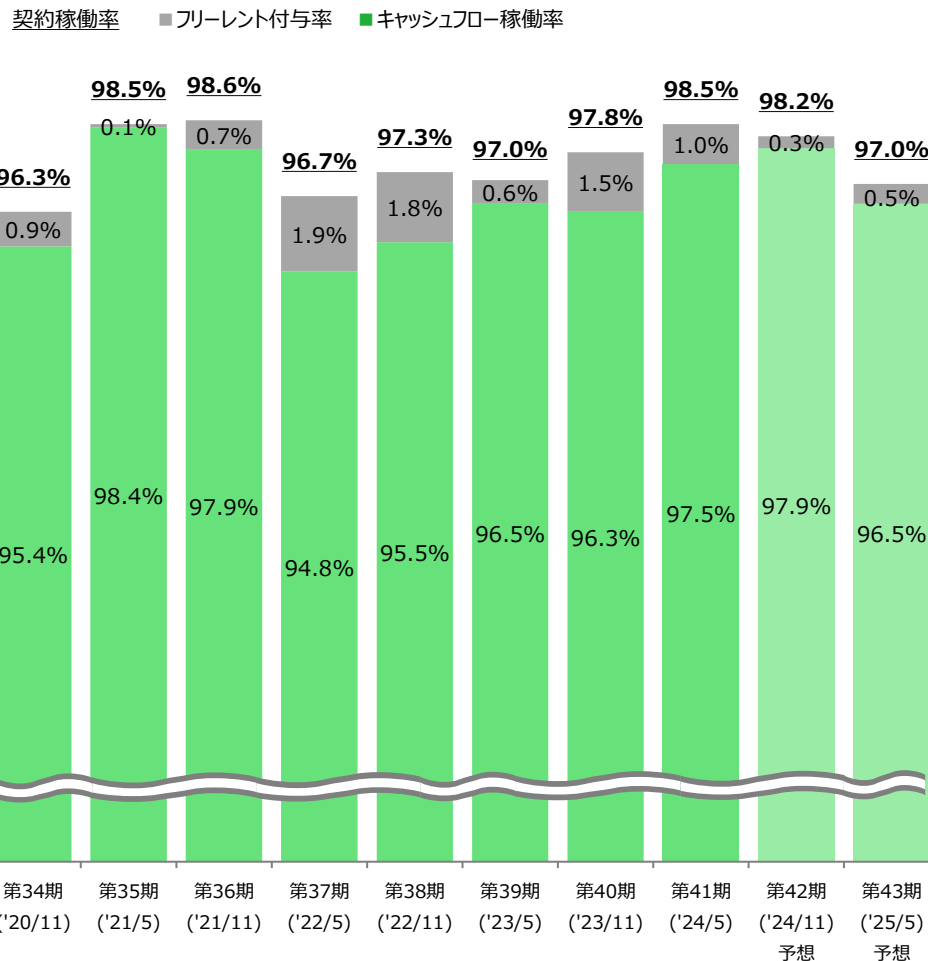
賃貸可能面積 350,616㎡

2024年5月期（第41期）末時点

■ 入退去状況



■ キャッシュフロー稼働率

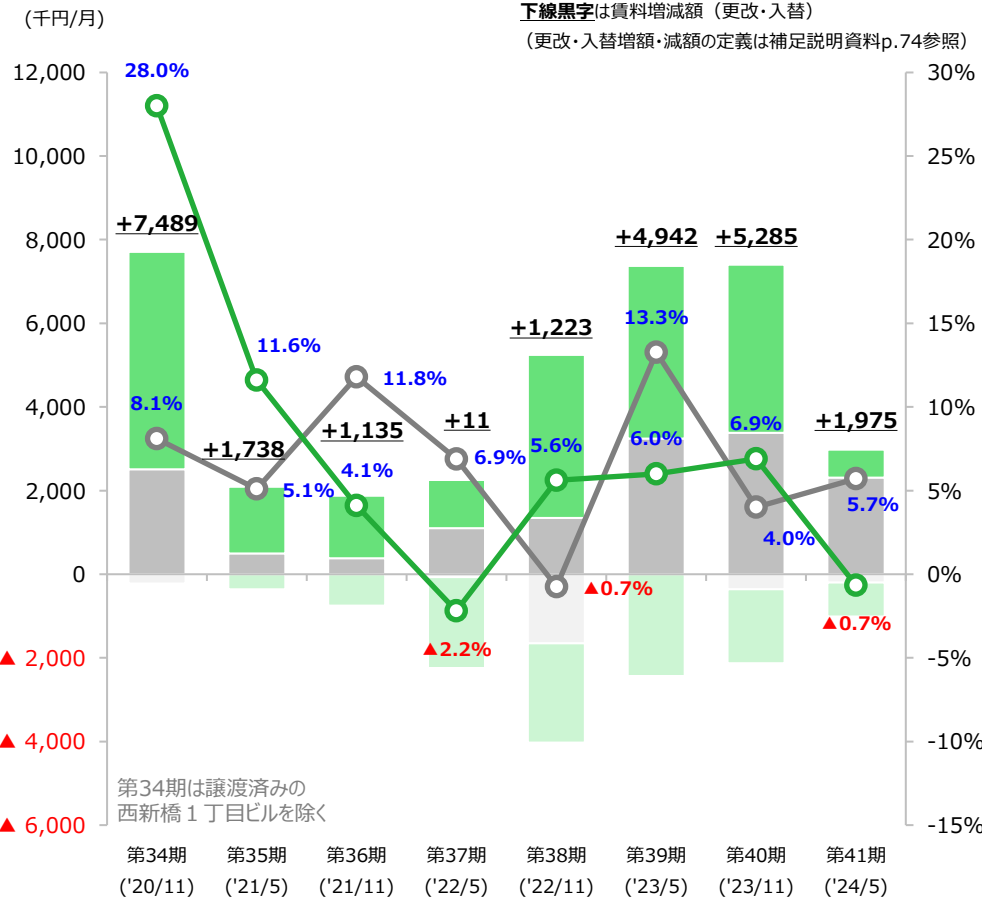


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

資産運用状況：オフィスビル

賃料改定状況

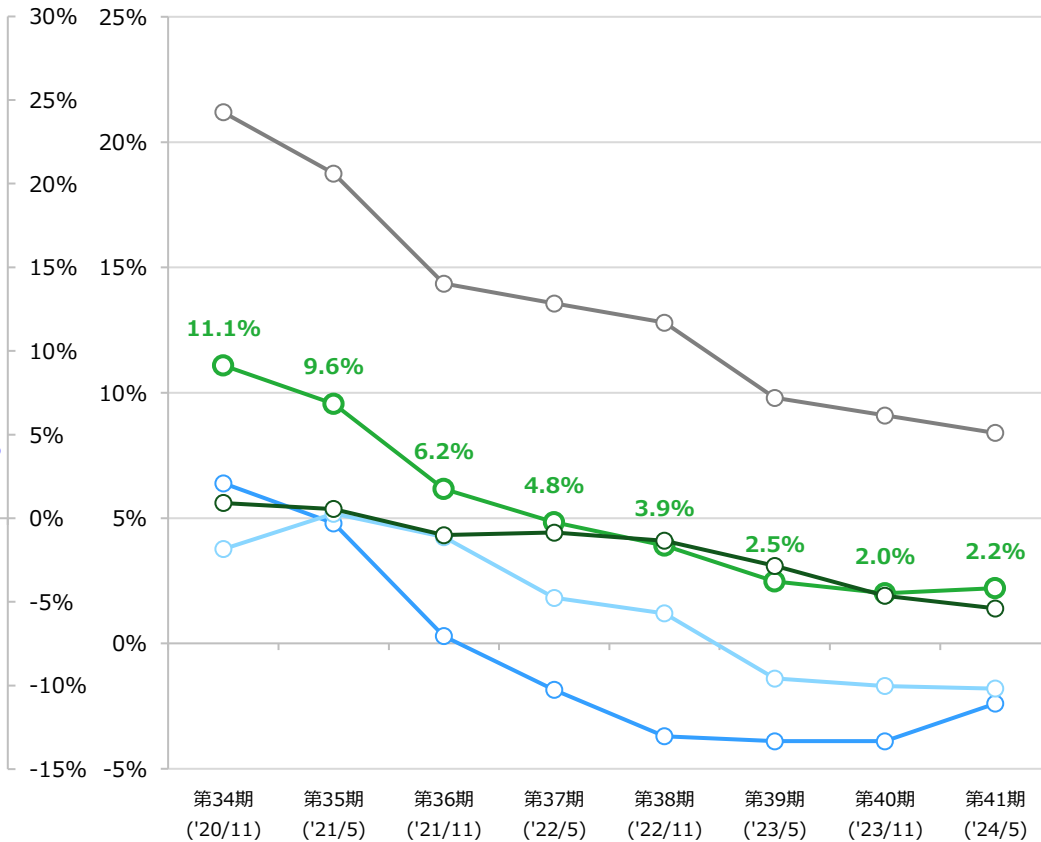
■ 更改増額 ■ 更改減額 ■ 入替増額 ■ 入替減額 ● 更改増減率 ● 入替増減率



賃料ギャップ

(地域の定義は補足説明資料p.7参照)

● 全体 ● 都心6区 ● 東京23区 ● 首都圏 ● 地方



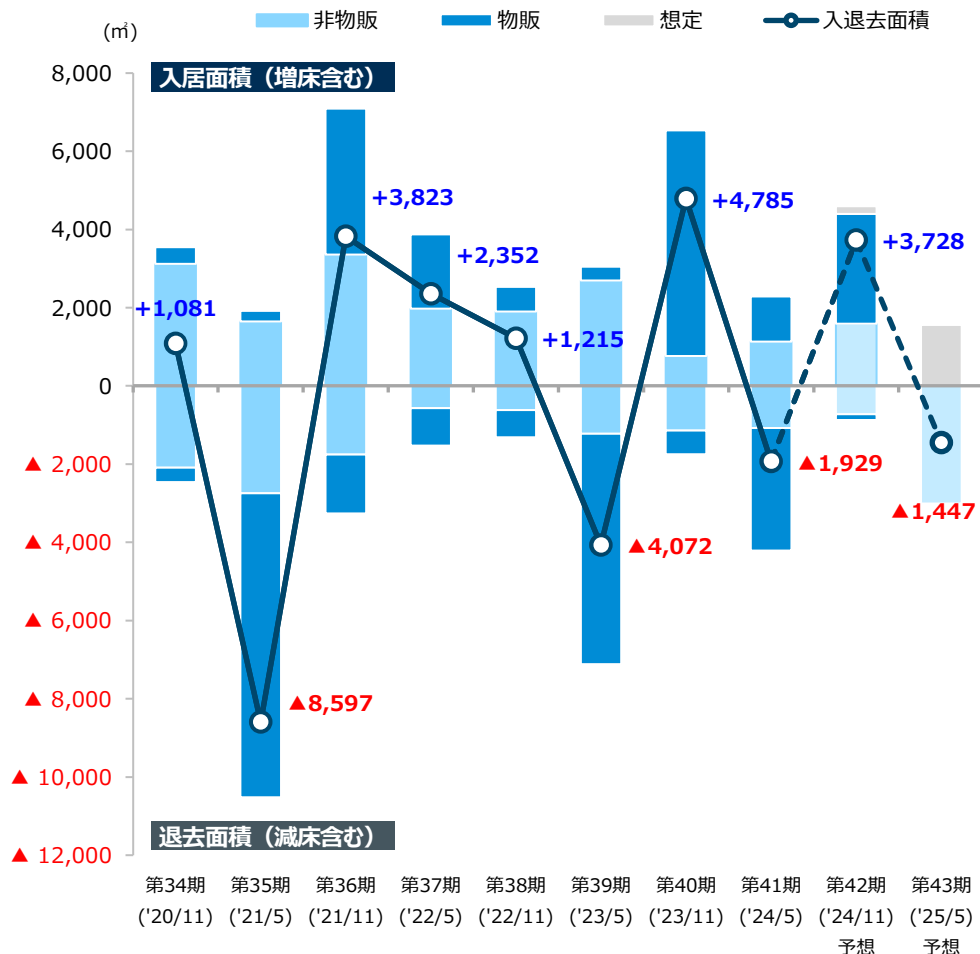
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

資産運用状況：商業施設

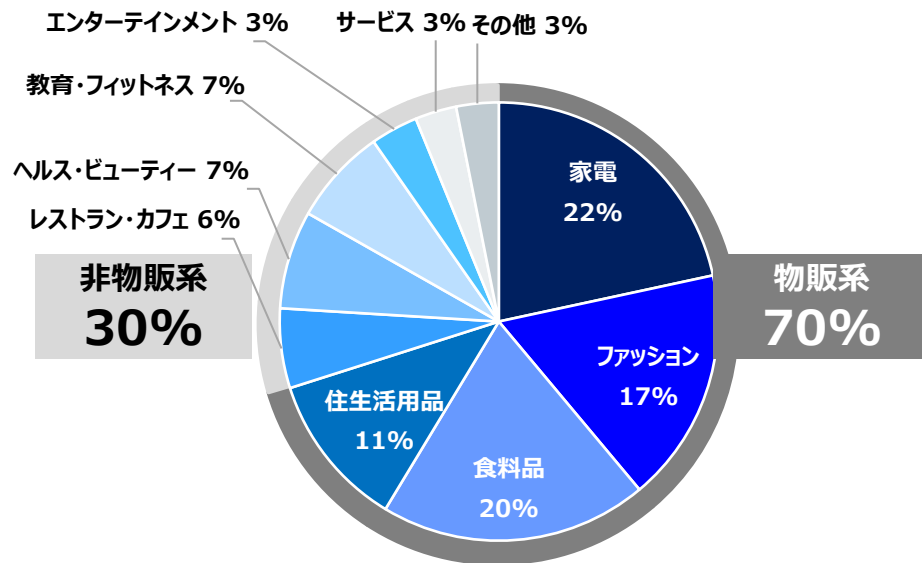
賃貸可能面積 483,805㎡

2024年5月期（第41期）末時点

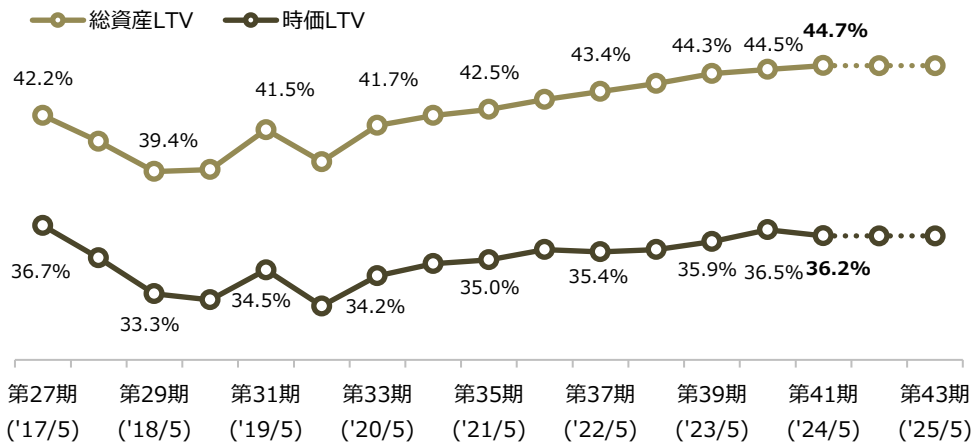
入退去状況（業種別）



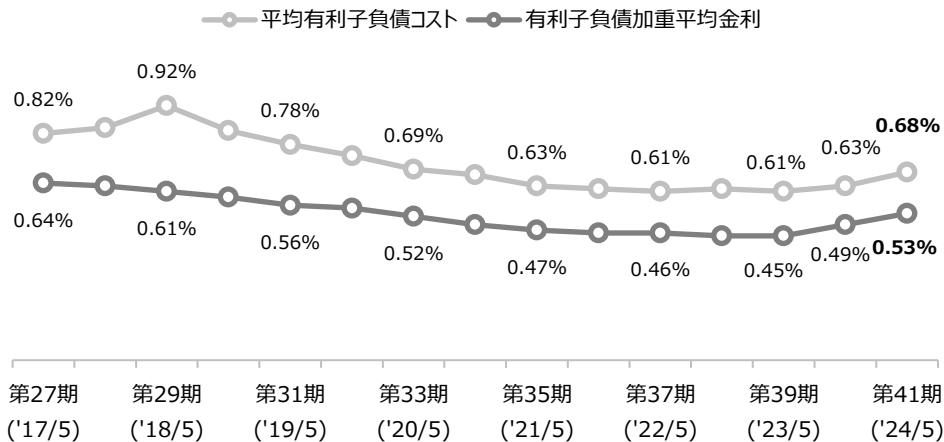
テナント業種構成（固定賃料ベース）



■ LTV（期末時点）

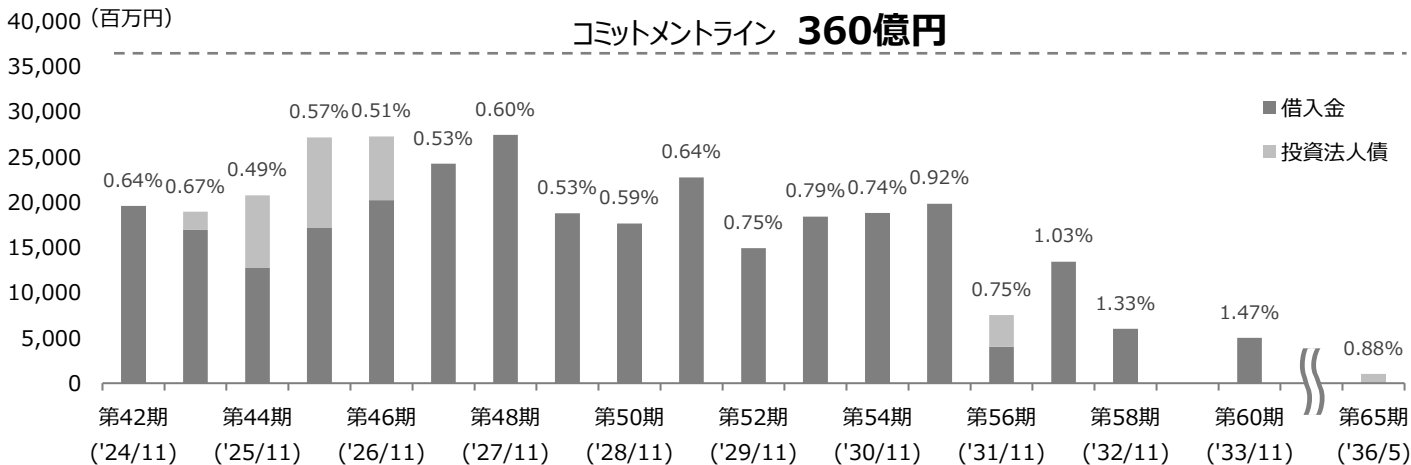


■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1~3



*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・償還期間の分散状況



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。

■ 長期発行体格付け

(第41期(2024年5月期)末時点)

AA

(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所 (JCR)

内部留保活用方針

- 分配金水準に留意しつつ、内部留保も活用し、中長期的な投資主価値の向上を目指します

内部留保額

97.5億円

2024年5月期（第41期）末時点

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。

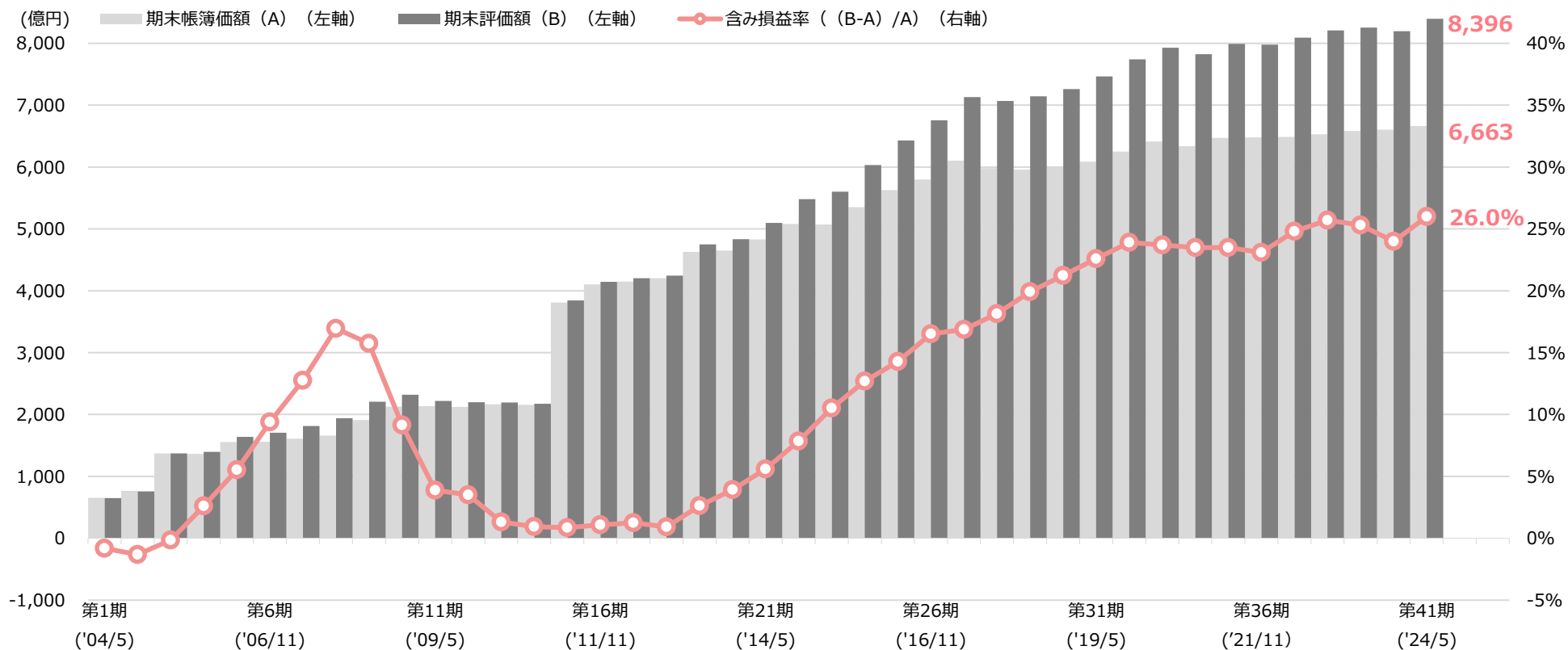
<内部留保額の状況>

(百万円)

	2023年11月期 (第40期) 末時点	2024年5月期（第41期）		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,675	-	▲77	6,597
配当準備積立金	3,150	+2	-	3,152
内部留保額合計	9,825	+2	▲77	9,750

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。

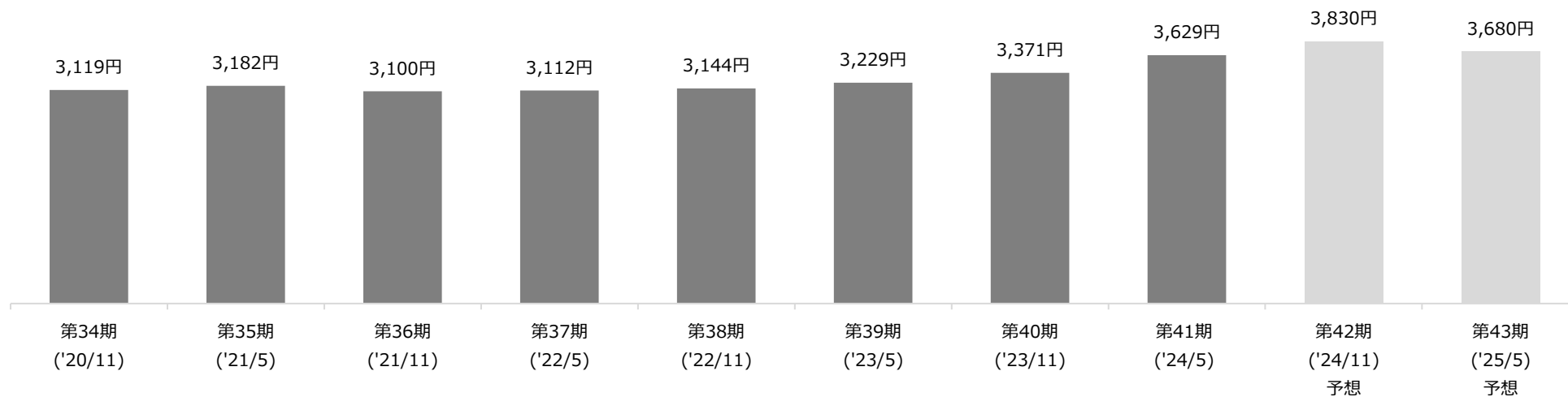
含み損益



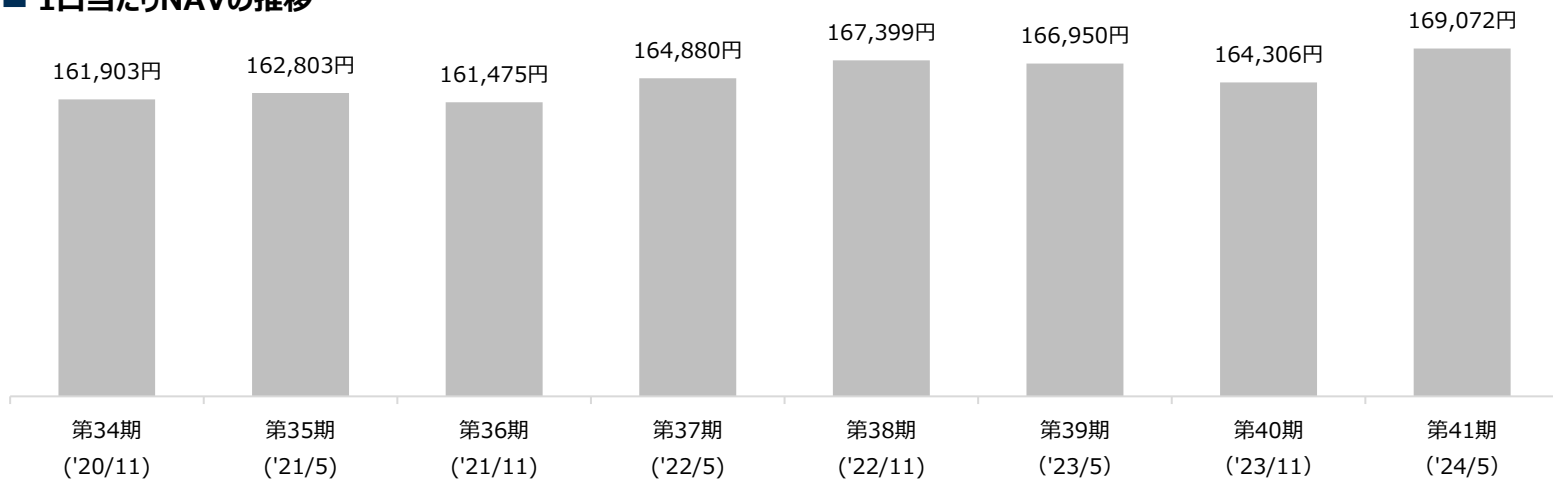
	2023年11月期 (第40期)	2024年5月期 (第41期)					前期比	
	ポートフォリオ全体	ポートフォリオ全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居		その他
物件数	141物件	140物件	37物件	38物件	21物件	25物件	19物件	▲1物件
期末帳簿価額(A)	6,607億円	6,663億円	1,924億円	2,153億円	1,447億円	460億円	676億円	+55億円
期末評価額(B)	8,195億円	8,396億円	2,247億円	2,781億円	1,742億円	680億円	943億円	+200億円
含み損益	1,587億円	1,733億円	322億円	628億円	295億円	219億円	266億円	+145億円
含み損益率((B-A)/A)	24.0%	26.0%	16.8%	29.2%	20.4%	47.7%	39.4%	+2.0%

1口当たり分配金（DPU）・NAV

1口当たり分配金（DPU）の推移



1口当たりNAVの推移



内部成長の進捗によりDPU成長を継続

- ホテルを中心に、商業施設、オフィスビルの既存物件の賃料収入増がDPU成長をけん引
- 2024年5月期に新規取得した物件もDPUの底上げに貢献
- DPU3,629円は前期比+7.7%。ベースとしていた3,500円に対して3.7%上振れ

DPU：1口当たり分配金

実態利益

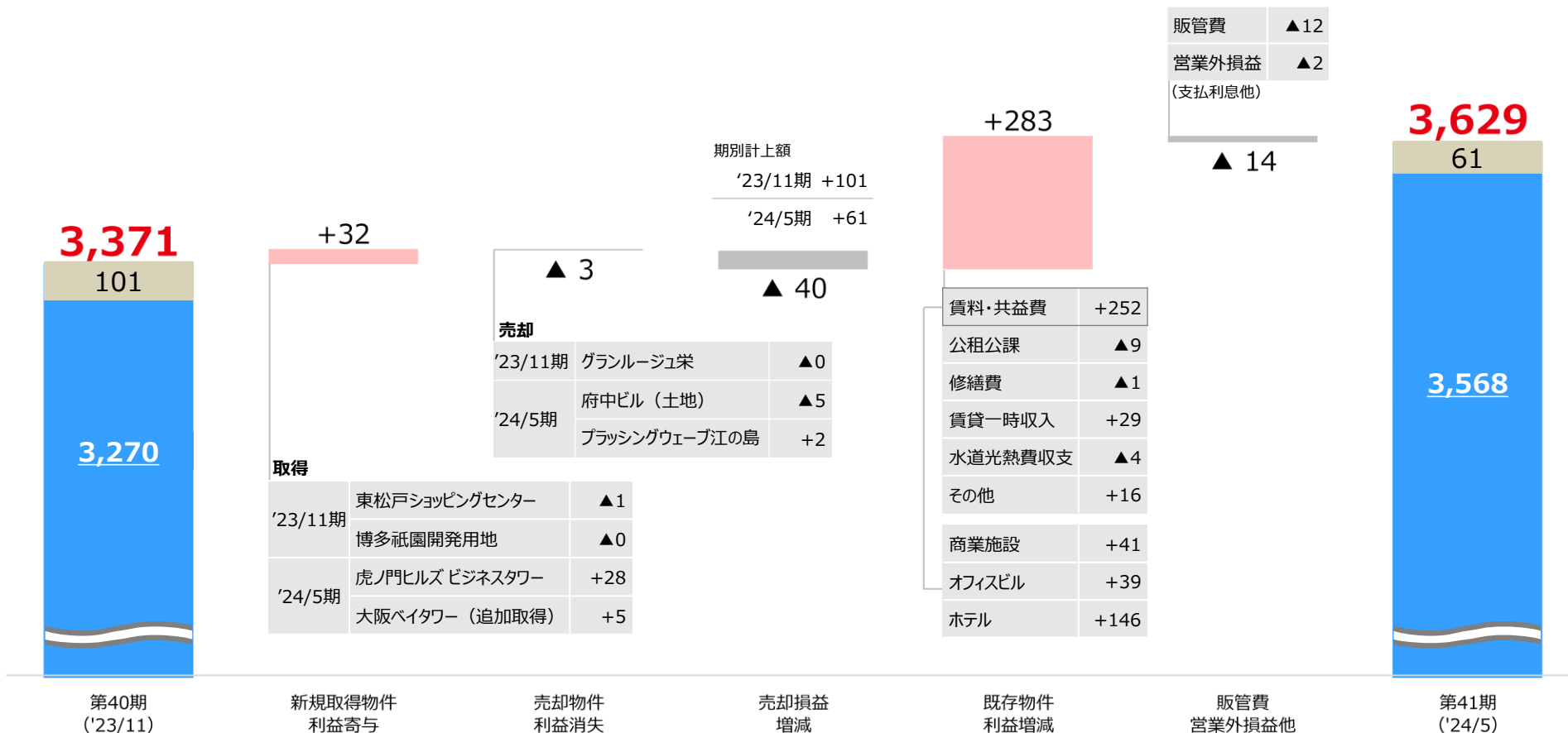
利益分配金

増益要因

減益要因

(単位：円/口)

(売却損益相当)



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。

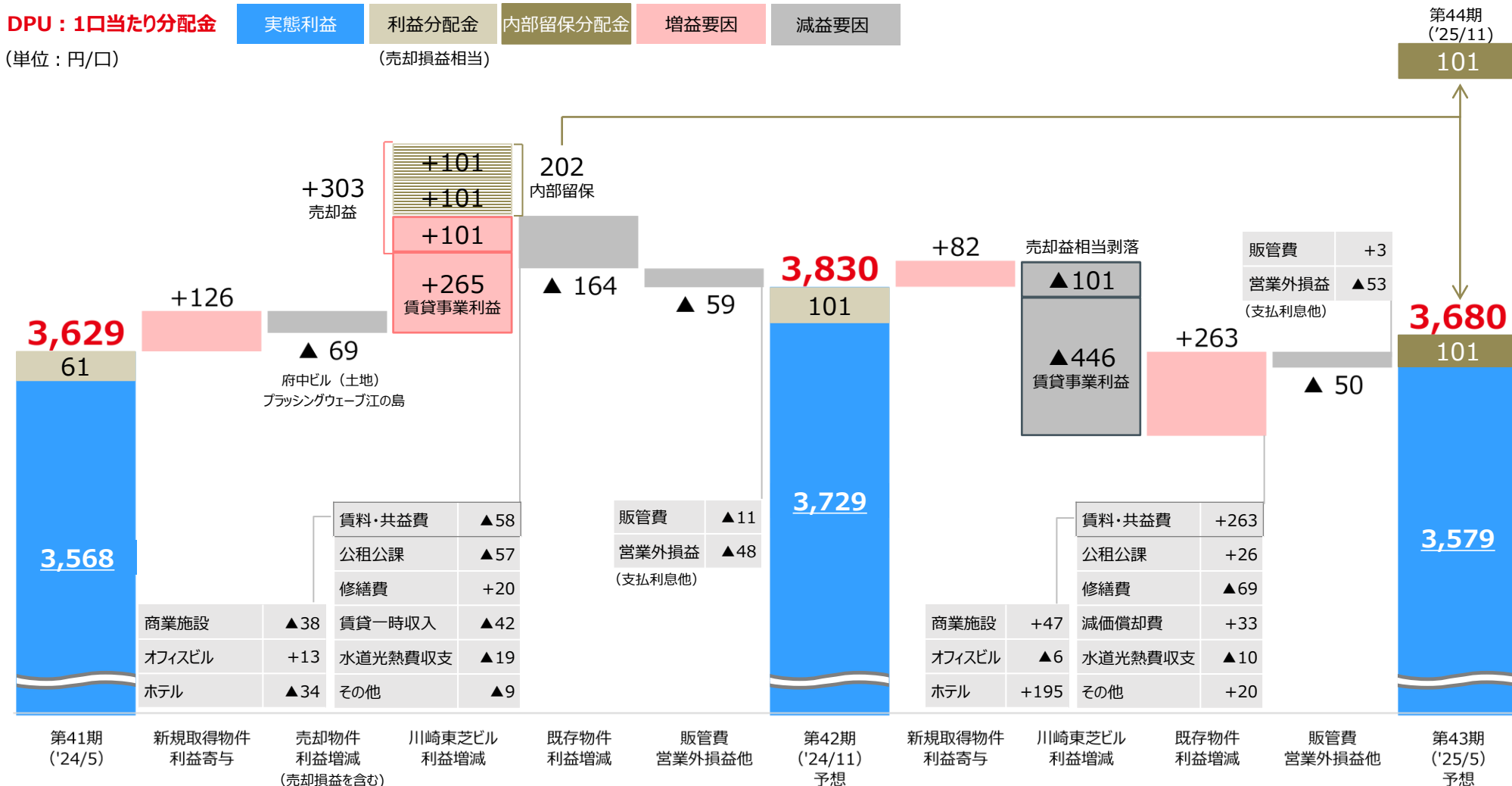
川崎東芝ビルの譲渡に伴う売却益は3決算期で均等分配

- 2024年11月期：川崎東芝ビルでのテナント退去に伴う収入、売却益により**3,830円（前期比+5.5%）**の見込み
(違約金・原状回復収入)
- 2025年5月期：川崎東芝ビルの譲渡後も、ホテル、商業施設の変動賃料増により、1口当たり実態利益**3,500円超**を維持

DPU：1口当たり分配金



(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。


主要財務指標

	2022年5月期 (第37期)	2022年11月期 (第38期)	2023年5月期 (第39期)	2023年11月期 (第40期)	2024年5月期 (第41期)
運用日数	182日	183日	182日	183日	183日
総資産額*1	715,568百万円	714,899百万円	723,202百万円	727,227百万円	734,420百万円
純資産額*1,2	363,291百万円	360,338百万円	360,480百万円	360,800百万円	361,801百万円
1口当たり純資産*1	116,501円	116,291円	116,336円	116,440円	116,763円
1口当たりNAV	164,800円	167,399円	166,950円	164,306円	169,072円
総資産経常利益率 (ROA) (年率)*3	2.7%	2.7%	2.8%	2.9%	3.0%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率)*4	5.3%	5.3%	5.5%	5.7%	6.2%
自己資本比率*1,5	50.8%	50.4%	49.8%	49.6%	49.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)*6	15.7倍	15.3倍	15.6倍	15.3倍	14.8倍
NOI	16,069百万円	16,585百万円	17,341百万円	17,604百万円	18,572百万円
FFO*7	12,833百万円	13,291百万円	14,003百万円	14,132百万円	15,060百万円

*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

(単位: 百万円)

No	項目	第40期実績 A	第41期実績 B	前期比 B-A	第41期予想 C*	予想比 B-C
1	営業収益	25,356	25,981	+625	25,702	+279
2	賃貸事業収益	25,042	25,787	+744	25,702	+84
3	賃貸事業収入	23,132	24,050	+918	23,954	+96
4	賃料・共益費	22,188	23,090	+902	22,996	+95
5	駐車場収入他	944	959	+15	958	+1
6	その他賃貸事業収入	1,910	1,736	▲173	1,748	▲11
7	附加使用料	1,696	1,421	▲274	1,543	▲121
8	賃貸事業一時収入	117	217	+100	115	+102
9	その他雑収入	96	96	+1	90	+6
10	不動産等売却益	314	194	▲119	-	+194
11	営業費用	13,948	13,766	▲181	13,805	▲38
12	賃貸事業費用	11,507	11,282	▲224	11,346	▲63
13	公租公課	2,235	2,260	+25	2,220	+39
14	外注委託費	1,855	1,862	+7	1,821	+42
15	水道光熱費	1,788	1,531	▲257	1,665	▲133
16	損害保険料	38	38	+0	38	+1
17	修繕費等	1,063	1,066	+2	1,088	▲21
18	その他賃貸事業費用	456	455	▲1	477	▲21
19	減価償却費	4,069	4,068	▲1	4,037	+31
20	不動産等売却損	-	5	+5	-	+5
21	販売費・一般管理費	2,441	2,478	+37	2,459	+18
22	営業利益	11,408	12,215	+806	11,897	+318
23	賃貸事業利益	13,535	14,504	+968	14,357	+147
24	NOI	(17,604)	(18,572)	(+967)	(18,393)	(+179)
25	営業外収益	67	95	+28	2	+94
26	営業外費用	1,105	1,141	+35	1,131	+10
27	経常利益	10,370	11,170	+799	10,768	+402
28	当期純利益	10,369	11,169	+799	10,768	+402
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,346)	(3,604)	(+258)	(3,474)	(+130)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲2	▲2	▲0	-	▲2
32	分配金総額	10,445	11,244	+799	10,845	+399
33	1口当たり分配金(円/口)	3,371	3,629	+258	3,500	+129
34	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,098,591	-	3,098,591	-
35	資本的支出(CAPEX)	3,233	2,072	▲1,160	2,265	▲191

*2024年1月19日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位: 億円)

第41期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+6.2
新規取得物件収益寄与	+1.6
・第40期取得物件	▲0.0
・第41期取得物件	+1.6
売却による収益影響	▲1.4
・第40期売却益剥落	▲3.1
・第41期売却益計上	+1.9
・第40・41期売却による賃貸事業収益消失	▲0.2
既存物件収益影響	+6.1
・賃料・共益費増	+7.8
・季節・価格変動による附加使用料減	▲2.7
・原状回復収入等の一時収入増	+0.9
・その他の賃貸事業収益	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	+1.7
・第40・41期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.6
・第41期売却損計上	▲0.1
・第40・41期売却による賃貸事業費用減	+0.2
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費減	+2.6
・既存物件 外注管理費減	+0.2
・既存物件 公租公課増 (売却に伴う控除対象外消費税等)	▲0.3
・その他の賃貸事業費用	+0.2
・販管費増 (運用報酬、ESG対応費用 他)	▲0.4
・営業外損益 (支払利息増 他)	▲0.1

第41期 予想比 (B-C)	
■ 営業収益	+2.7
新規取得物件収益寄与	+1.5
・第40期・第41期取得物件	+1.5
売却による収益影響	+1.9
・第41期売却益計上	+1.9
・第41期売却による賃貸事業収益消失	▲0.1
既存物件収益影響	▲0.6
・賃料・共益費減	▲0.5
・原状回復収入等の一時収入増	+1.0
・附加使用料減	▲1.2
・その他の賃貸事業収益	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	+1.2
・第40期・第41期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.5
・第41期売却損計上	▲0.1
・第41期売却による賃貸事業費用減	+0.1
・既存物件 水道光熱費減	+1.3
・既存物件 公租公課増 (売却に伴う控除対象外消費税等)	▲0.4
・既存物件 実施工事の変更等による修繕費減	+0.2
・その他の賃貸事業費用	▲0.1
・販管費増 (運用報酬、ESG対応費用 他)	▲0.2
・営業外損益 (営業外収益増 他)	+0.8

業績予想 | 2024年11月期 (第42期) ・2025年5月期 (第43期)

(単位: 百万円)

No	項目	第41期実績	第42期予想	前期比	第43期予想	前期比
		A	B*	B-A	C*	C-B
1	営業収益	25,981	27,980	+1,998	26,607	▲1,373
2	賃貸事業収益	25,787	27,039	+1,251	26,607	▲432
3	賃貸事業収入	24,050	23,575	▲475	24,767	+1,192
4	賃料・共益費	23,090	22,581	▲509	23,738	+1,156
5	駐車場収入他	959	994	+33	1,029	+35
6	その他賃貸事業収入	1,736	3,464	+1,727	1,840	▲1,624
7	附加使用料	1,421	1,829	+407	1,671	▲158
8	賃貸事業一時収入	217	1,542	+1,323	73	▲1,468
9	その他雑収入	96	93	▲3	96	+2
10	不動産等売却益	194	941	+746	-	▲940
11	営業費用	13,766	14,367	+600	14,235	▲132
12	賃貸事業費用	11,282	11,856	+572	11,733	▲122
13	公租公課	2,260	2,388	+127	2,300	▲88
14	外注委託費	1,862	1,952	+88	1,985	+33
15	水道光熱費	1,531	2,028	+496	1,907	▲121
16	損害保険料	38	39	+1	43	+3
17	修繕費等	1,066	1,044	▲22	1,237	+193
18	その他賃貸事業費用	455	455	▲1	410	▲44
19	減価償却費	4,068	3,950	▲117	3,852	▲98
20	不動産等売却損	5	-	▲5	-	-
21	販売費・一般管理費	2,478	2,511	+33	2,502	▲9
22	営業利益	12,215	13,613	+1,397	12,372	▲1,240
23	賃貸事業利益	14,504	15,183	+678	14,874	▲309
24	NOI	(18,572)	(19,134)	(+561)	(18,725)	(▲408)
25	営業外収益	95	52	▲44	2	▲50
26	営業外費用	1,141	1,247	+105	1,361	+114
27	経常利益	11,170	12,418	+1,247	11,012	▲1,405
28	当期純利益	11,169	12,417	+1,247	11,012	▲1,405
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,604)	(4,007)	(+403)	(3,553)	(▲454)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲2	▲627	▲624	313	+940
32	分配金総額	11,244	11,867	+623	11,402	▲465
33	1口当たり分配金(円/口)	3,629	3,830	+201	3,680	▲150
34	期末発行済投資口数(口)	3,098,591	3,098,591	-	3,098,591	-
35	資本的支出(CAPEX)	2,072	2,540	+467	2,317	▲222

*2024年7月19日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位: 億円)

第42期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+19.9
新規取得物件収益寄与	+6.6
・第41期取得物件 (通期寄与)	+1.4
・第42期取得物件	+5.3
売却による収益影響	▲2.4
・第41期売却益剥落	▲1.9
・第41期売却による賃貸事業収益消失	▲0.5
川崎東芝ビル収益影響	+15.7
・第42期売却益計上	+9.4
・賃貸事業一時金収入 (解約違約金・原状回復収入)	+14.7
・テナント解約による賃料収入減	▲8.4
既存物件収益影響	+0.0
・賃料・共益費減	▲1.8
・原状回復収入等の一時収入減	▲1.3
・季節・価格変動による附加使用料増	+3.2
・その他の賃貸事業収益	▲0.1
■ 営業費用/営業外損益	▲7.5
・第41・42期取得物件による賃貸事業費用増	▲2.7
・第41期売却損剥落	+0.1
・第41期売却による賃貸事業費用減	+0.2
・川崎東芝ビル賃貸事業費用減	+1.9
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増	▲3.8
・既存物件 公租公課増	▲1.8
・既存物件 外注管理費増	▲0.2
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+0.6
・その他の賃貸事業費用	+0.0
・販管費増 (運用報酬・鑑定評価取得費用 他)	▲0.3
・営業外損益 (営業外収益剥落、支払利息増 他)	▲1.5
第43期 前期比 (C-B)	
■ 営業収益	▲13.7
新規取得物件収益寄与	+4.6
・第42期取得物件 (通期寄与)	+4.6
川崎東芝ビル収益影響	▲24.1
・第42期売却益剥落	▲9.4
・第42期賃貸事業一時金収入剥落 他	▲14.7
既存物件収益影響	+5.8
・賃料・共益費増	+8.2
・季節変動による附加使用料減	▲2.3
・その他	▲0.0
■ 営業費用/営業外損益	▲0.3
・第42期取得物件による賃貸事業費用増	▲2.0
・川崎東芝ビル賃貸事業費用消失	+0.9
・既存物件 季節変動による水道光熱費減	+2.0
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲2.1
・既存物件 公租公課減 (控除対象外消費税)	+0.8
・その他の賃貸事業費用減 (減価償却費 他)	+1.7
・販管費減 (運用報酬・鑑定評価取得費用 他)	+0.1
・営業外損益 (営業外収益減、支払利息増 他)	▲1.6

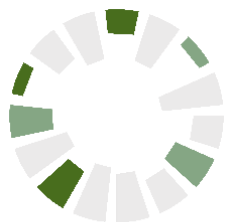
GRESB リアルエステイト評価



Green Star
9年連続
4 Stars

G R E S B
★★★★☆ 2023

GRESB 開示評価



Aレベル
最上位6年連続

G R E S B
Public Disclosure 2023

CDP評価



B
2023年から参加

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

MSCI
ESG RATINGS



CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
-----	---	----	-----	---	----	-----

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133物件。2023年11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。

*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。



独立第三者の保証報告書

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。



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

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
Policy governance strategy ポリシー、ガバナンス、戦略	★★★★☆
Direct-real Estate 不動産	★★★★☆
Confidence building measures 信頼醸成措置	★★★☆☆

(2023年12月時点)

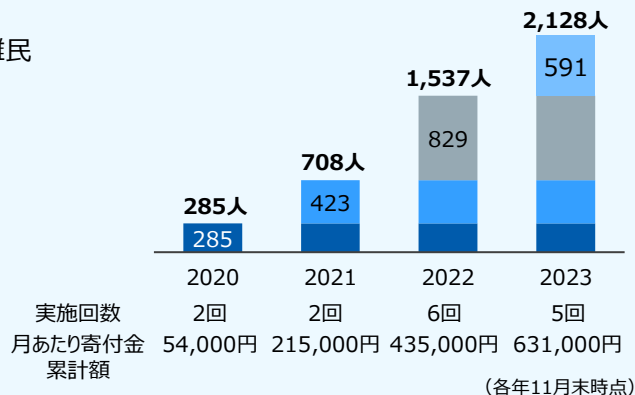
UNHCR活動支援

- 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、2024年も本取組みを継続します。

募金活動が実施された本投資法人運用物件 (2023年11月末時点)

- Luz船橋
- モラージュ柏
- Luz湘南辻堂
- Luz福岡天神
- くるる
- LEVENおたかの森
- 新宿ワシントンホテル本館

《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
新宿ワシントンホテル本館 (2023年7月)

2024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	11 住み分けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	長期目標： ①2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比） ②2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにする
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 11 住み分けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	<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%以上（延床面積ベース）
	テナントとの環境配慮における協働	11 住み分けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を 17 パートナシップで目標を達成しよう	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	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	<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調査の評価向上
	多様性と機会均等	5 ジェンダー平等を実現しよう	<ul style="list-style-type: none"> 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする 女性管理職・女性管理職候補者の増加に向け女性従業員及び全管理職を対象とした意識醸成研修の実施
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	<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	11 住み分けられるまちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 17 パートナシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献 商業施設のプロパティマネージャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施（2023年12月1日時点/対象5物件）
	建物利用者の満足度、健康と快適性	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	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	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	不動産運用管理システムを活用した管理・運用体制強化
	投資家・投資主への情報開示	17 パートナシップで目標を達成しよう	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）

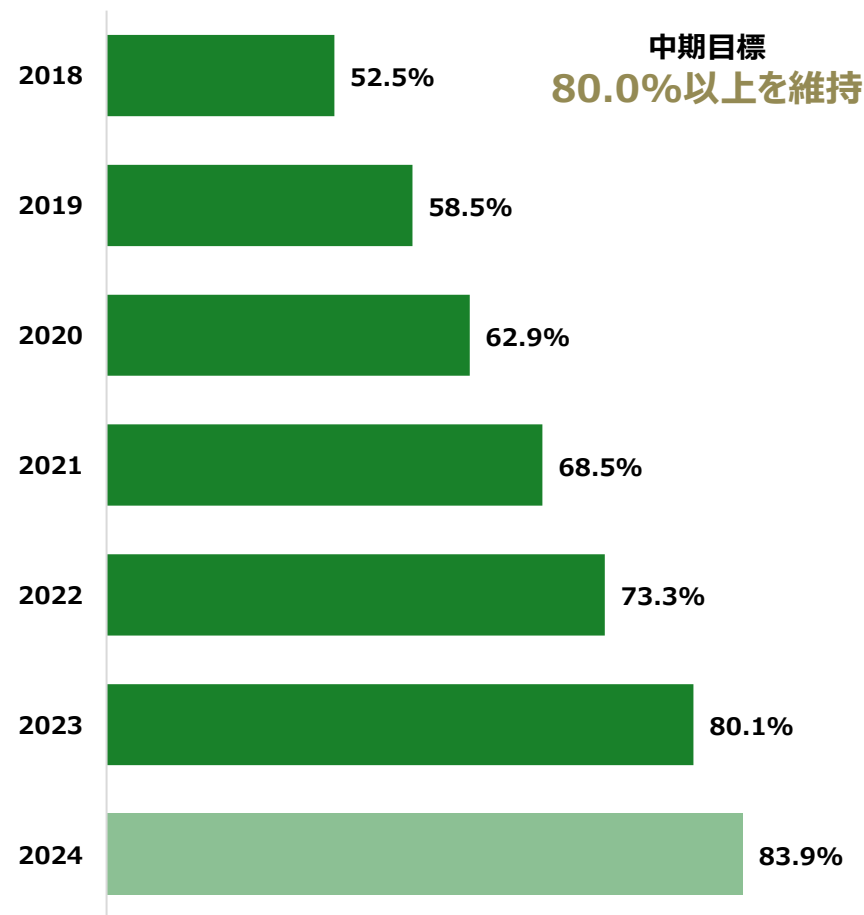
気候変動緩和への取組み

■ 環境認証取得カバー率

●保有する不動産の環境・社会配慮の状況について客観性や信頼性を高めるため、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。

		物件数	延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building認証	★★★★	2	26,999.50m ²	
	★★★	10	269,222.11m ²	
	★★	3	115,050.49m ²	
	計	15	411,272.10m ²	24.7%
CASBEE不動産	★★★★★	19	256,219.69m ²	
	★★★★	21	260,811.82m ²	
	★★★	1	10,224.31m ²	
	計	41	527,255.82m ²	31.6%
BELS	★★★★★	10	85,016.05m ²	
	★★★★	5	30,593.49m ²	
	★★★	15	120,471.98m ²	
	★★	16	260,016.18m ²	
	計	46	496,097.70m ²	29.7%
LEED	GOLD	1	2,977.93m ²	
	計	1	2,977.93m ²	0.2%
合計		95	1,399,816.01m ²	83.9%

注：対象は底地物件を除く132物件。合計は認証を重複して取得している物件数及び床面積を調整して算出しています。



注：各年12月末時点。2024年は5月末時点。

気候変動緩和への取組み

GHG排出量削減目標

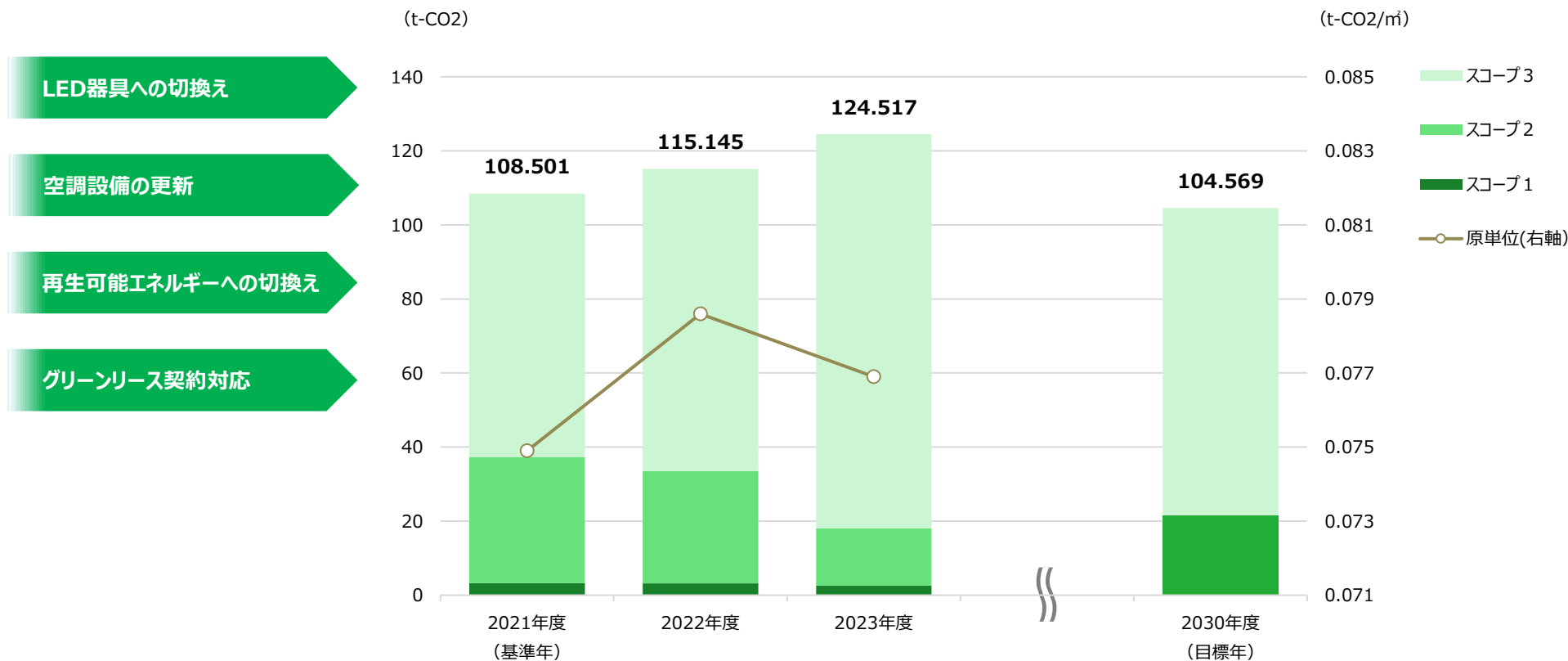
目標①：2030年まで

ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を
42%削減

目標②：2050年まで

バリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロ

ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）総排出量



環境に関する取組みの信頼性・客観性の向上

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21*」の第三者認証の取得



®環境省

エコアクション21

認証番号0014068

- 本投資法人の環境に関する取組みの信頼性向上を企図し、環境経営のために本投資法人が構築・運用している仕組みについて第三者認証を取得。
- 2024年中を目途に、ポートフォリオ全体へ認証範囲拡大予定。

認証取得物件：計31物件

■ オフィスビル 16物件 ■ 住居 15物件

(2023年11月末時点の底地物件を除く全運用物件134物件)

*事業者の環境への取組み、環境経営のために構築・運用・維持している仕組み、環境コミュニケーションについて、環境省が策定した環境マネジメントシステムに適合している場合、第三者機関より認証を受けられる制度。



■ 虎ノ門ヒルズ 森タワー



■ シャトレ大手町 S棟・N棟

■ ZEB Ready評価の取得

- 環境性能に関する客観性・信頼性を高め、テナント誘致競争力・物件価値向上を企図し、ZEB Ready評価を取得。
- 照明・空調設備等の更新時に大幅な一次エネルギー消費量の削減が見込める場合には、積極的にZEB等の取得を検討。

一次エネルギー消費量削減率

66%削減



■ 神戸遠矢浜物流センター



■ KIC狭山日高ディストリビューションセンター 59%削減

■ 吉川物流センター 56%削減

ZEBとは

Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称。

快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量*2の収支をゼロにすることを目指した建物。

ZEB Readyとは

ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建物。再生可能エネルギーを除き、「基準一次エネルギー消費量*1」から「一次エネルギー消費量*2」の削減を50%以上実現している建物。

- *1 基準一次エネルギー消費量：設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的なエネルギー消費量。
- *2 一次エネルギー消費量：建築物を利用・使用する時に建物全体で消費するエネルギーを熱換算したもの。

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 8物件 190個室超（2024年5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 | ● LEVENおたかの森 | ● 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

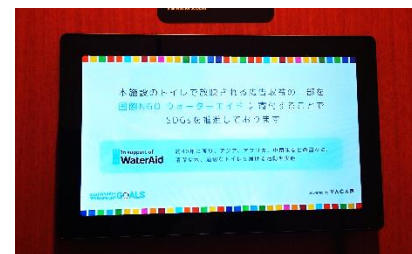
(原単位・延床面積ベース)

調査対象物件数 128物件 水使用量 2,825千㎡
(2022年12月~2023年11月)

寄付金額実績

602,217円

(2023年12月~2024年5月)



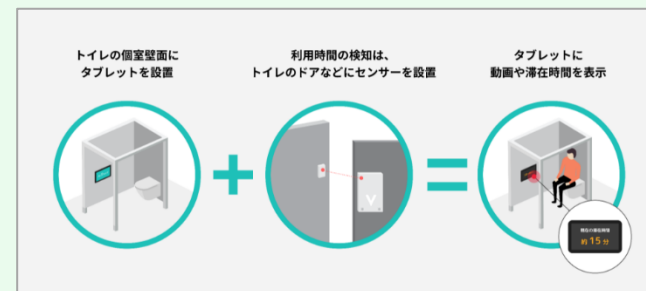
Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

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止し、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、収益化を図る取組み。

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。



従業員の働きがいの充実を目指して

本資産運用会社は、スポンサーである丸紅株式会社が、人こそ「財（たから）」であるという考えに基づき策定した「グループ人財戦略」に賛同し、社員一人ひとりが新たな価値創造を推進する『人財エコシステム（右図）』の形成を目指しています。

■ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

2024年の重要課題（マテリアリティ）

経営のダイバーシティ

行動計画・目標

- ・男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
- ・女性管理職・女性管理職候補者の増加に向け女性従業員及び全管理職を対象とした意識醸成研修の実施

■ 人財育成戦略と安定雇用

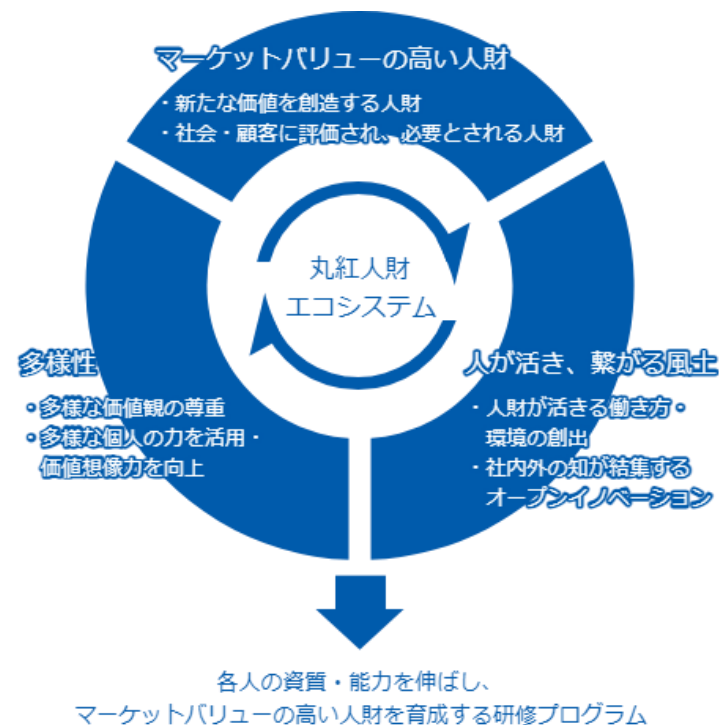
2024年の重要課題（マテリアリティ）

従業員の働きがい・ウェルネスの推進

従業員のパフォーマンスとキャリア開発

行動計画・目標

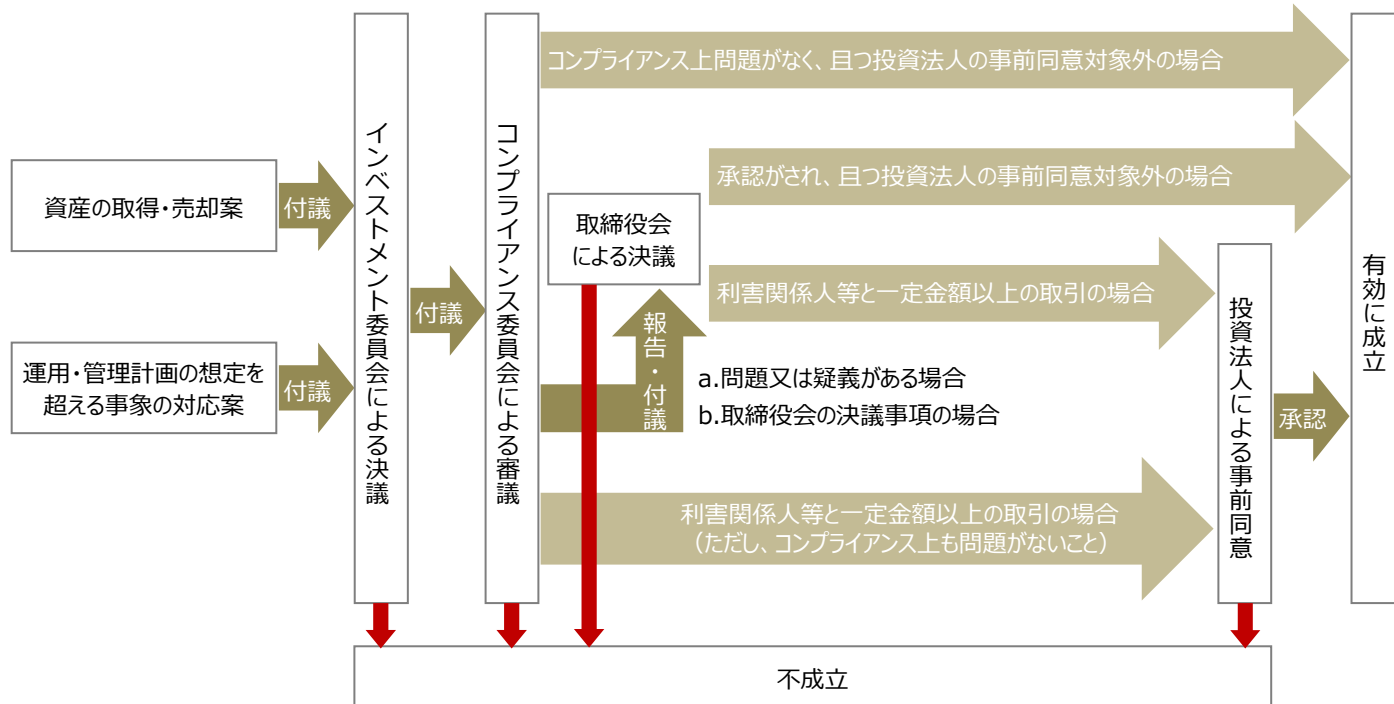
- ・制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上
- ・従業員エンゲージメント調査の評価向上
- ・等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上
- ・資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進



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MRA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）：MRA代表取締役 社長執行役員 委員（2名）：MRA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）：MRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：MRA代表取締役 社長執行役員、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（委員長及び代表取締役 社長執行役員は必須）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

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	12,977.80	10%	1期	2003/12/22
	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.7%	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	0.9%	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	10,441.30	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	0.5%	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	0.3%	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	776.91	15%	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	3,931.56	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	4.0%	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	0.7%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11%	19期	2013/03/18
	A31	Luz福岡天神	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,567.21	7,973.34	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
	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	10,373.71	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	1.3%	7,266.41	59,361.08	12,810.05	7%	26期	2016/09/01
	A41	ケースデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井郡	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	1.7%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11%	31期	2018/12/28
	A43	LEVENおおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.5%	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	
(B50)	大阪ベイタワー (商業部分)	大阪圏	大阪府大阪市	2,200	0.3%	-	-	18,473.04	-	39期	2023/03/20	
A45	東松戸ショッピングセンター	首都圏地域	千葉県松戸市	2,200	0.3%	11,000.08	33,985.12	4,320.36	8%	40期	2023/06/01	

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	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	2,261.97	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	2,578.09	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	2.0%	7,265.79	58,882.64	27,043.99	7%	3期	2004/12/02
	B7	川崎東芝ビル (2024年6月28日譲渡)	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	2.7%	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	1.7%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	15%	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	9,335.16	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	11,197.58	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
	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	0.2%	475.00	4,141.89	3,018.08	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	7,396.04	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	リーラヒジリザカ	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	7,622.04	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	4,671.41	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	2,234.21	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	2,831.93	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	1.6%	15,542.84	110,955.68	44,204.72	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	21,589.27	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	1.4%	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	1.0%	608.84	4,707.44	3,642.18	9%	35期	2021/03/31	
B49	飯田橋プレーノ	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	
B50	大阪ベイタワー (オフィス部分)	大阪圏	大阪府大阪市	3,074	0.4%	25,031.92	175,604.98	25,813.51	8%	39期	2023/03/20	
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	都心6区	東京都港区	8,435	1.2%	10,064.60	167,003.70	2,998.48	1%	41期	2024/02/01	

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						
商業	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	3.0%	6,215.31	59,985.37	53,283.66	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	2,928.94	3,088.85	17%	3期	2005/02/18
	C3	M Zビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.5%	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	0.6%	551.39	4,154.72	3,726.37	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	15%	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	2.5%	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%	-	-	23,476.73	-	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	81,371.04	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	0.6%	365.81	2,293.64	2,293.64	15%	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	1.9%	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	リーガブレイス京都四条烏丸	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
C22	博多祇園開発用地	その他	福岡県福岡市	2,300	0.3%	690.66	-	-	-	40期	2023/07/31	
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,665.59	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
	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	アプリー新青木一番館	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%	1,249.35	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	15%	5期	2006/04/28
	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	15%	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

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	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.7%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	16%	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	パークアクセス赤塚	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	コートブランシェ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	2,269.33	12%	38期	2022/10/31
	D36	グランルージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	0.3%	1,155.76	4,197.62	3,295.94	13%	39期	2022/12/22
その他	E1	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
	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	10,571.31	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2M T有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.1%	8,307.86	22,917.94	23,856.74	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	東京都武蔵村山市	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	0.9%	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	グラン宮の森	その他	北海道札幌市	1,423	0.2%	1,441.46	3,781.90	3,810.47	1%	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	0.6%	8,052.10	15,113.11	15,113.07	7%	38期	2022/06/30	
E22	札幌米里物流センター	その他	北海道札幌市	1,177	0.2%	4,862.78	7,389.49	7,389.49	1%	39期	2022/12/22	
合計 (第41期末)					698,240	100.0%	828,194.19	2,414,471.71	1,628,283.16	5.73%		

第42期 (2024年11月期) 取得物件 (2024年7月19日時点)

C23	ランドーホテル広島プレステージ	その他	広島県広島市	2,580	-	437.49	2,025.28	2,352.06	9%	42期	2024/06/03
B49	飯田橋プレーノ (追加取得)	都心6区	東京都千代田区	383	-	7,812.45	70,055.06	242.30	4%	42期	2024/06/26

注: 第42期取得物件の値はプレスリリース記載の値です。



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。
MRA / 本資産運用会社	UURの資産運用会社である「丸紅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 ・第41期：2023年12月1日～2024年5月31日、運用日数183日 ・第42期：2024年6月1日～2024年11月30日、運用日数183日 ・第43期：2024年12月1日～2025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 ÷ 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の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

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

ディスクレマー

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