

ユナイテッド・アーバン投資法人の特徴と戦略

2021年4月22日
ダイワJ-REITキャラバン福岡



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

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

証券コード：8960



1 ユナイテッド・アーバン投資法人のご紹介

- ◆ 幅広い用途・地域の不動産に投資する**総合型J-REIT**
- ◆ **内部留保の活用**による中長期的視点に立った投資法人運営
- ◆ 総合商社**丸紅**株式会社がスポンサー

投資法人名	ユナイテッド・アーバン投資法人（略称「UUR」）	
証券コード	8960	
上場取引所	東京証券取引所の不動産投資信託証券市場	
設立日	2003年11月4日	
上場日	2003年12月22日	
決算日	毎年5月末日、11月末日	
発行済投資口の総口数	3,118,337口	2021年4月7日時点
投資口価格	162,200円	2021年4月7日時点
1口当たり分配金	3,119円	第34期（2020年11月期）実績
資産規模	6,714億円	2021年4月7日時点
時価総額	5,057億円	2021年4月7日時点

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

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

■ 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

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

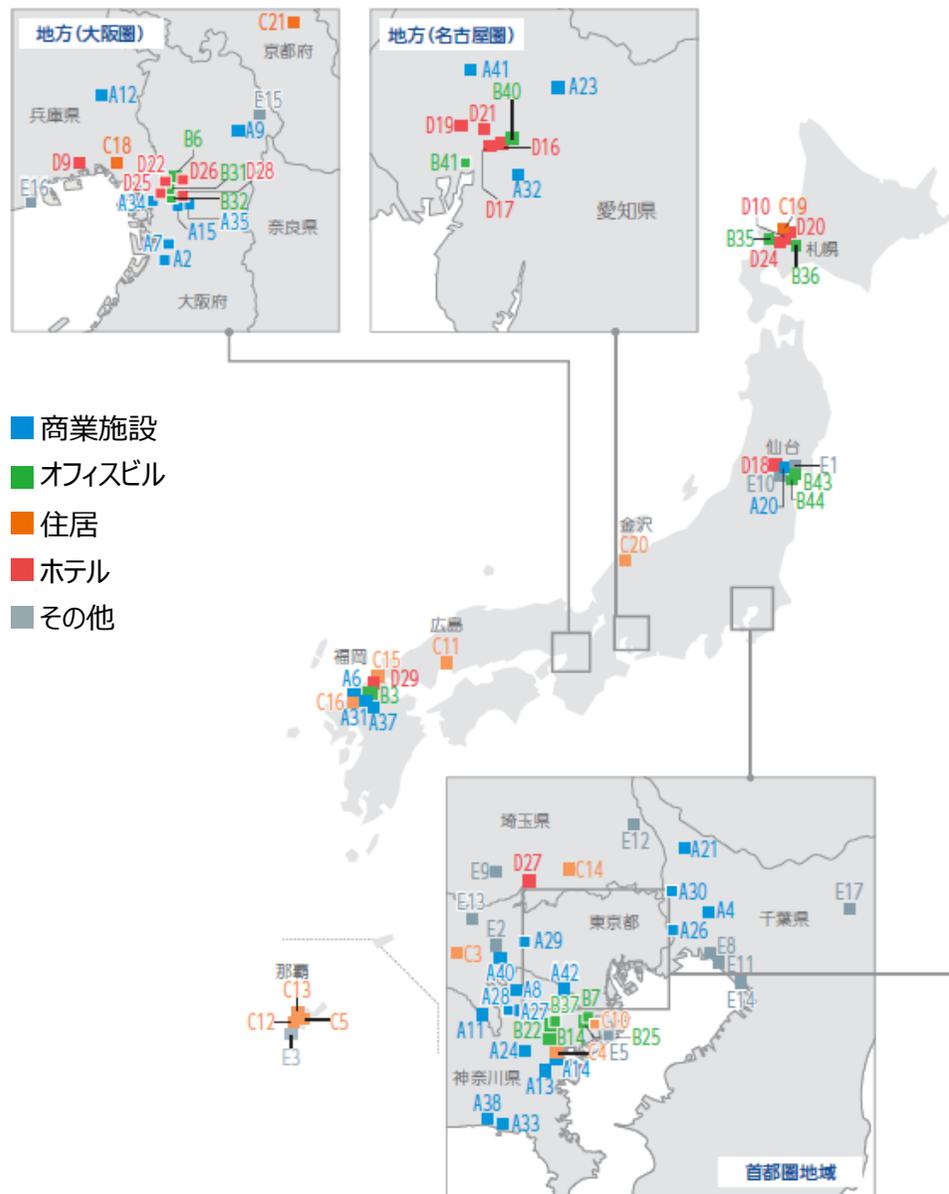
Sustainable Growth

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



用途・地域集中リスクの低減

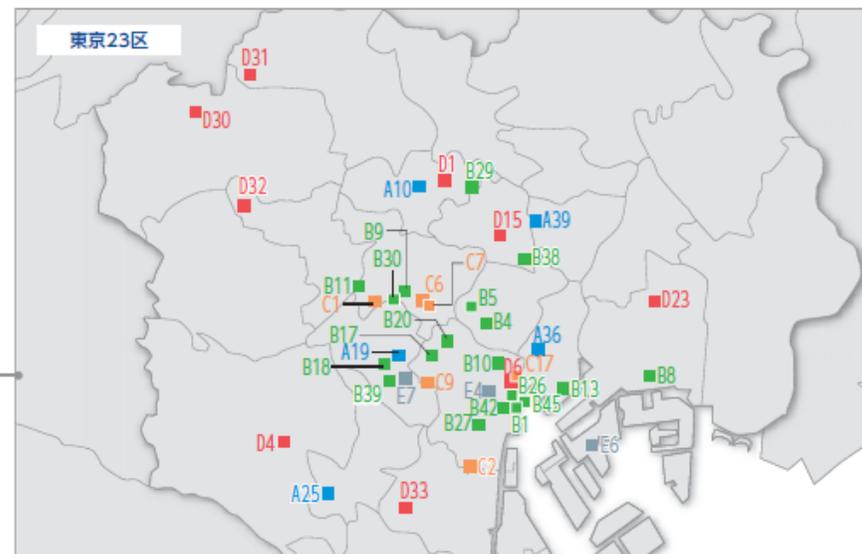
用途・地域の分散投資を行うことにより、特定用途・地域集中リスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

物件取得機会の増大

特定の用途・地域に限定せず、豊富な投資対象から厳選投資を行います。物件取得機会が多いことから、1件1件の不動産を精査したうえで、優良物件に厳選して投資することが可能となります。

利回り目線の堅持

セクター毎の競争状況を見極めつつ、機動的な投資判断を行い、取得競争激化の状況下でも利回り目線維持を図ります。

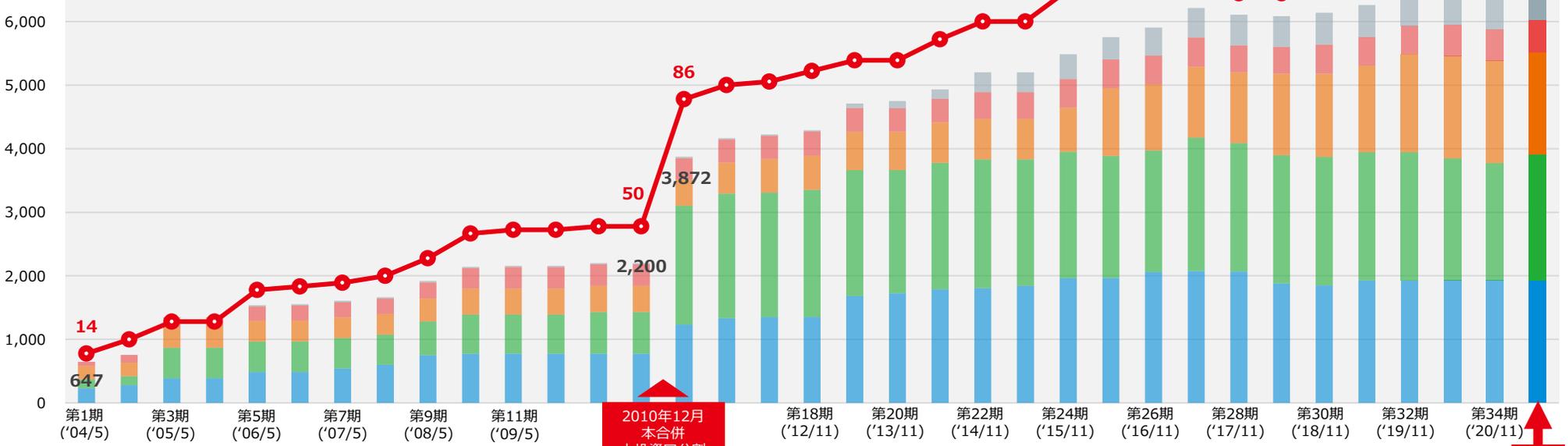


2021年4月7日時点

(億円)

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



2010年12月
本合併
本投資口分割

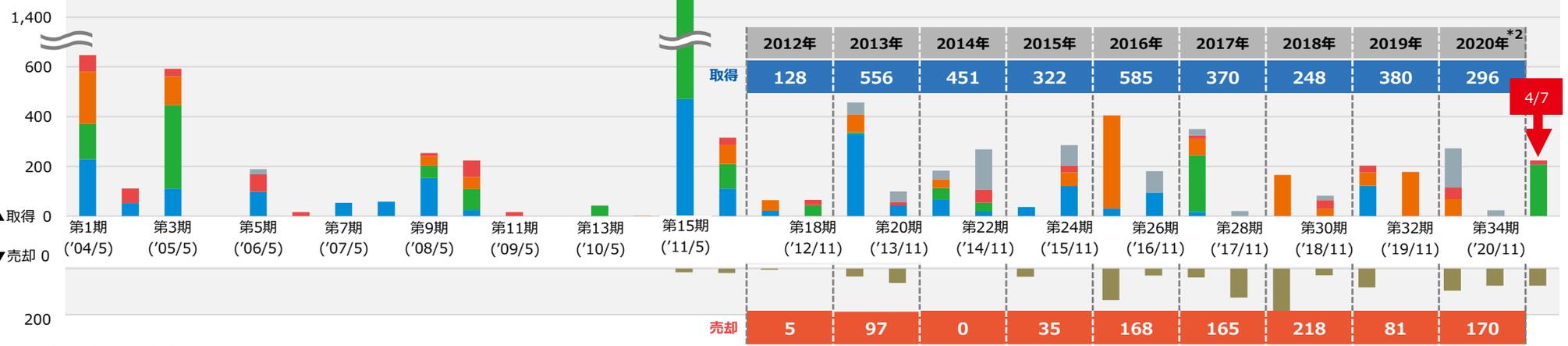
(億円)

期別の物件取得・売却実績*1

商業施設 オフィスビル ホテル 住居 その他 売却

17期～34期 (2011年12月1日～2020年11月30日)

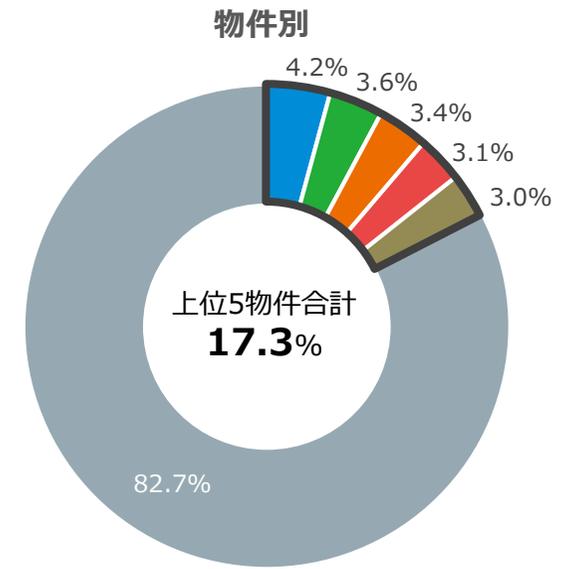
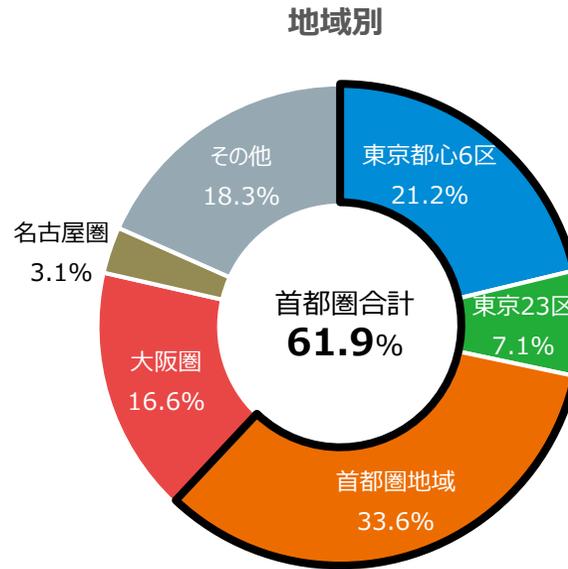
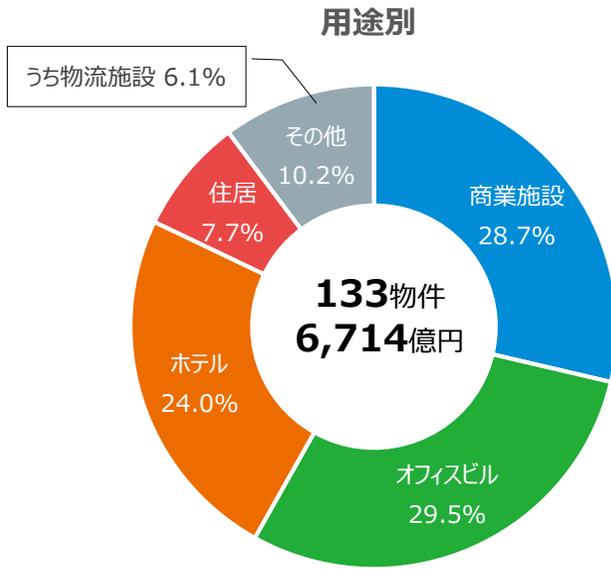
取得 3,336億円 / 売却 939億円



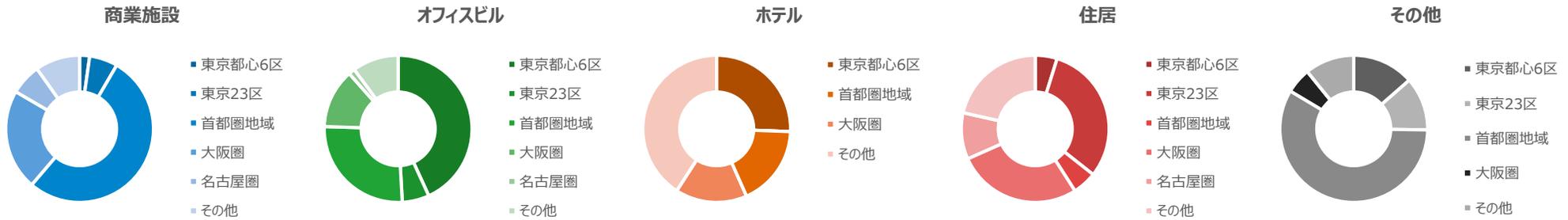
*1 価格はいずれも取得価格ベース。

*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。

2021年4月7日時点



- 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

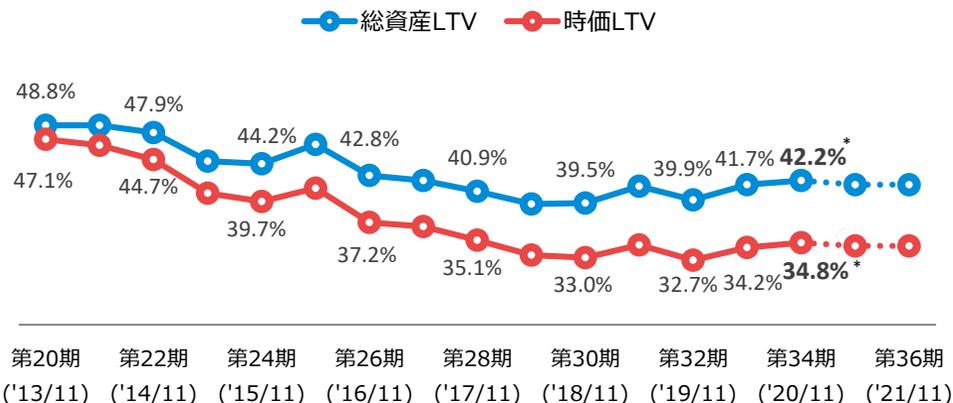


東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区
 東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域
 首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

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

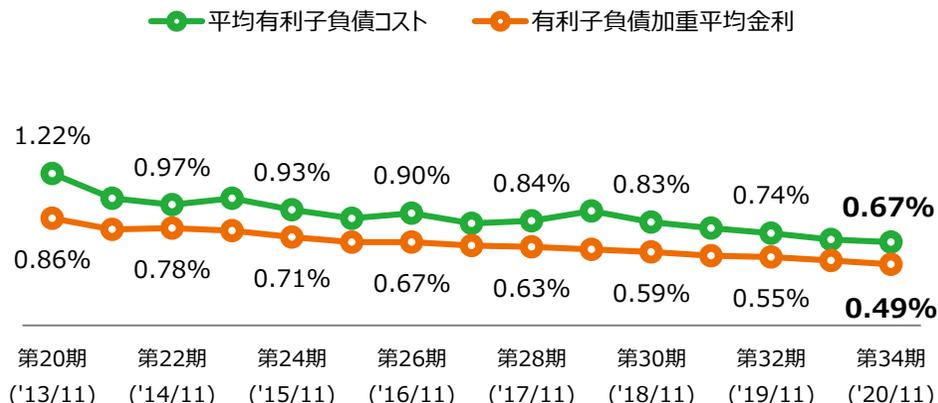
注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

■ LTV（期末時点の推移）



* 第34期の各LTVは、2020年8月に発行した第20回投資法人債（80億円）の借入金返済への未充当分（46億円）を含んでいます。
未充当分（46億円）を控除した各LTVは右記のとおりです。＜総資産LTV：41.8% 時価LTV：34.5%＞
なお、第20回投資法人債の未充当分（46億円）については、2021年3月末までに返済期限を迎える借入金の返済に充当しました。

■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移*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20期、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。

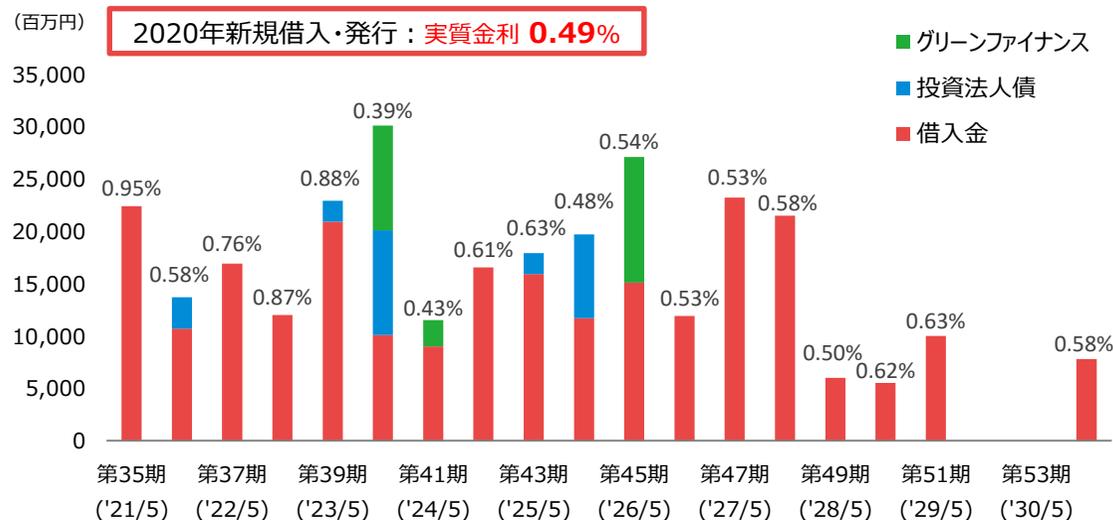
■ 有利子負債コストの低減

第34期資金調達の状況

	第34期返済	第34期調達
有利子負債*1	242億円	313億円
表面金利*1,2	0.72%	0.38%
実質金利*1,3	0.97%	0.50%
借入（償還）期間*1	6.9年	6.9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。

■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2021年1月15日時点）*



* 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。

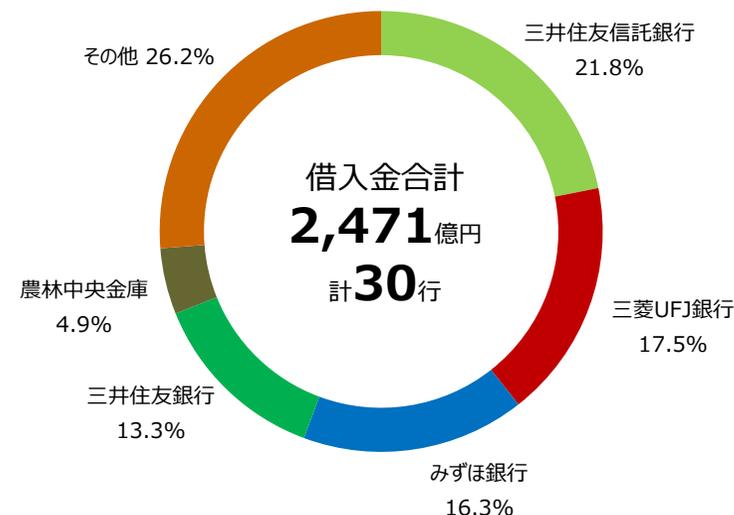
■ 財務指標の推移

	第33期末 (2020年5月31日)	第34期末 (2020年11月30日)	直近 (2021年1月15日)
有利子負債総額	2,895億円	2,966億円	2,966億円
借入金	2,480億円	2,471億円	2,471億円
投資法人債	170億円	250億円	250億円
グリーンファイナンス	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	3.9年	4.0年	3.9年
加重平均金利	0.52%	0.49%	0.49%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	89.5%	89.5%	89.5%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)		

■ 格付の状況

信用格付業者	長期発行体格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA (見通し: 安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	A3 (見通し: 安定的)

■ 借入先一覧 (第34期末時点)



■ 内部留保額の状況*

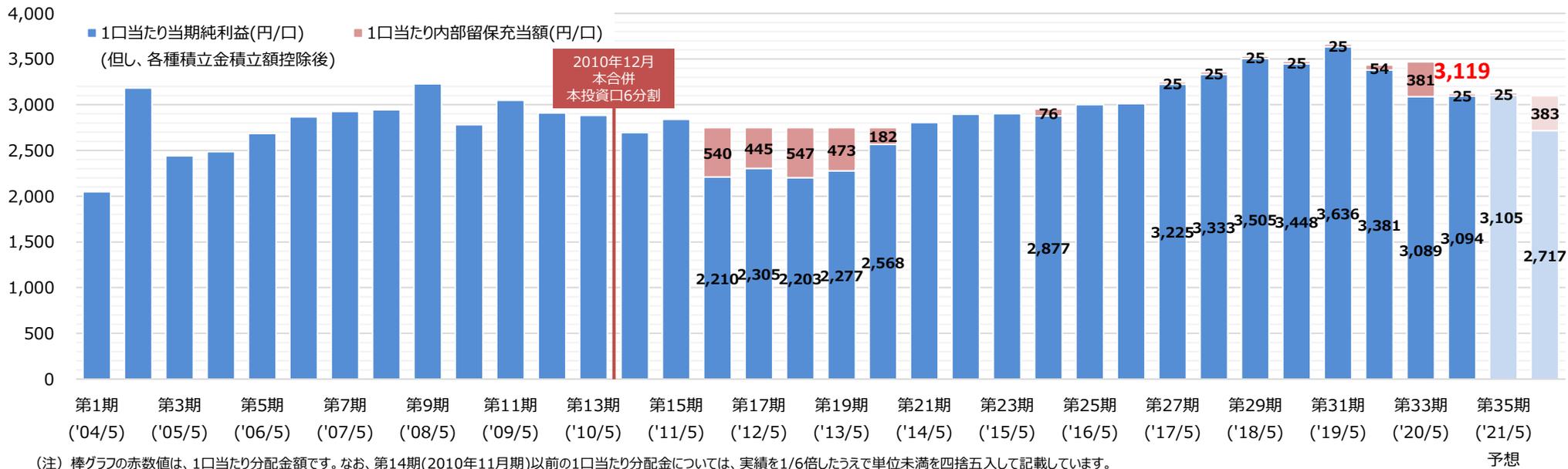
(百万円)

	第33期 ('20/5) 期末時点	第34期('20/11)		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	7,218	-	▲77	7,140
配当準備積立金	5,402	+1	-	5,404
内部留保額合計	12,620	+1	▲77	12,544

* 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。

1口当たり分配金・投資口価格の推移

1口当たり分配金の推移



投資口価格と売買高の推移



*1 出典：QUICK

*2 2003年12月22日～2021年4月7日のUUR投資口価格及び売買高です。

*3 本投資口分割に関し、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。

2 新型コロナウイルス禍における資産運用状況

- 築年数の経過により収益性低下が課題であった物件を譲渡。
- 譲渡と取得のタイミングを合わせ、売却資金を好立地の優良3物件に再投資。
- 譲渡に伴う不動産賃貸事業利益消失を回避。

譲渡価格 **189億円**
NOI利回り **3.5%*1**
償却後利回り **3.1%*1**

譲渡日：2020年11月30日及び12月1日

オフィスビル



西新橋1丁目ビル
(旧日立ハイテクビルディング)
東京都港区 1986年竣工

稼働率
第33期末 (2020年5月末) **0.0%**
第34期末 (2020年11月末) **56.8%**
第35期末 (2021年5月末) **67.2%*3**

*1 譲渡資産の巡航運用時（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を基に算出。
*2 取得資産3物件の取得価格に基づき算出した加重平均値。
*3 取得日・譲渡日時点。
*4 譲渡資産でのテナント入替えに伴い、2020年7月17日公表の期初予想において第34期に想定していた工事費(区画形成工事、原状回復工事等)等の剥落分。
*5 取得・譲渡日時点における譲渡資産及び取得資産3物件の入替えに伴う第35期の共込賃料の増収分。
*6 2020年12月1日時点。
*7 譲渡資産を継続保有した場合と、取得資産3物件の取得後において、今後5年間に見込まれる計画工事費の比較に基づく削減割合。

取得価格 **151億円**

取得日：2020年12月1日

虎ノ門ヒルズ 森タワー 10階

オフィスビル (17フロア)



100億円
東京都港区 稼働率100%*3

想定NOI利回り **3.9%*2**
想定償却後利回り **3.5%*2**

虎ノ門P Fビル

オフィスビル



34億円
東京都港区 稼働率100%*3

UURコート茨木東中条

住居



16億円
大阪府茨木市 稼働率 96%*3

資産入替えの効果

売却益

37.9億円

賃貸事業費用*4

第34期

▲0.9億円

賃貸事業収入*5

第35期

+1.7億円

築年数*6

譲渡 取得

34年 vs 13年*2

計画工事費*7

▲62%

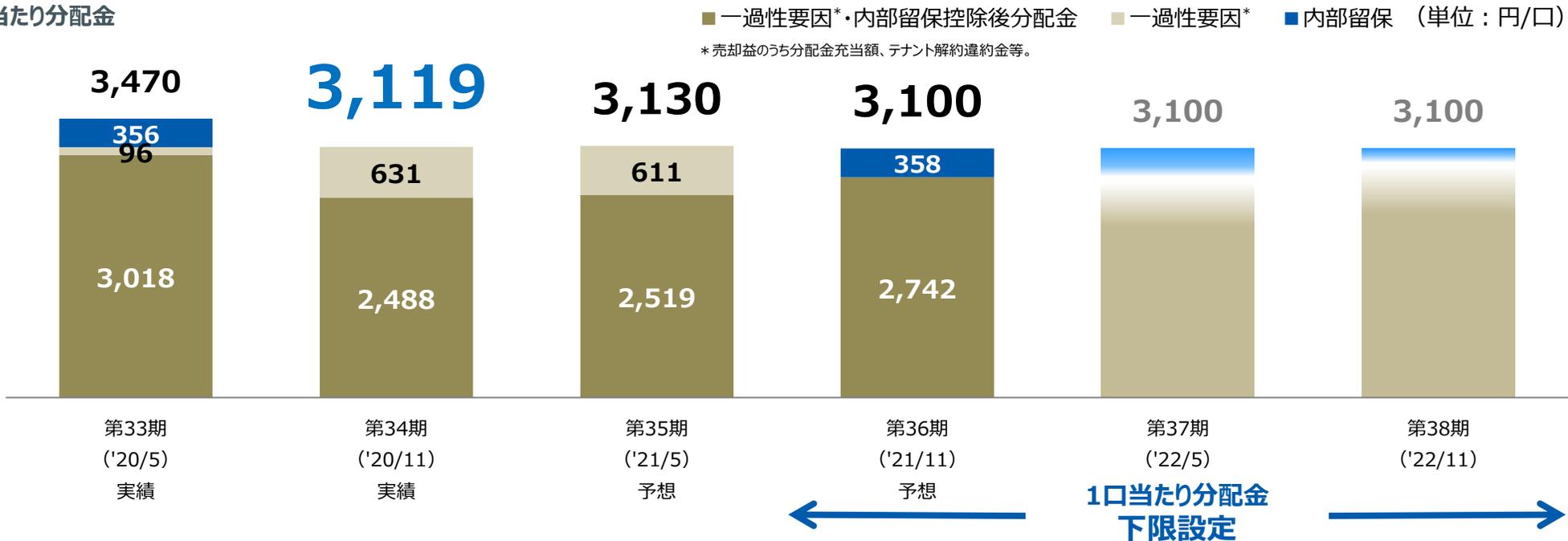
新型コロナウイルス影響下における分配方針

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***

- 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、内部留保を積立せずに分配金を増額します。

* 下限分配金3,100円/口は、2021年1月15日公表の第35期及び第36期予想の前提条件を基に、現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。

1口当たり分配金



想定されるマクロ環境



1口当たり分配金への新型コロナウイルスの影響

(単位：円/口)

	第34期 (実績) 2020年6月～11月	第35期 (予想) 2020年12月～2021年5月	第36期 (予想) 2021年6月～2021年11月
1口当たり分配金	3,119円	3,130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

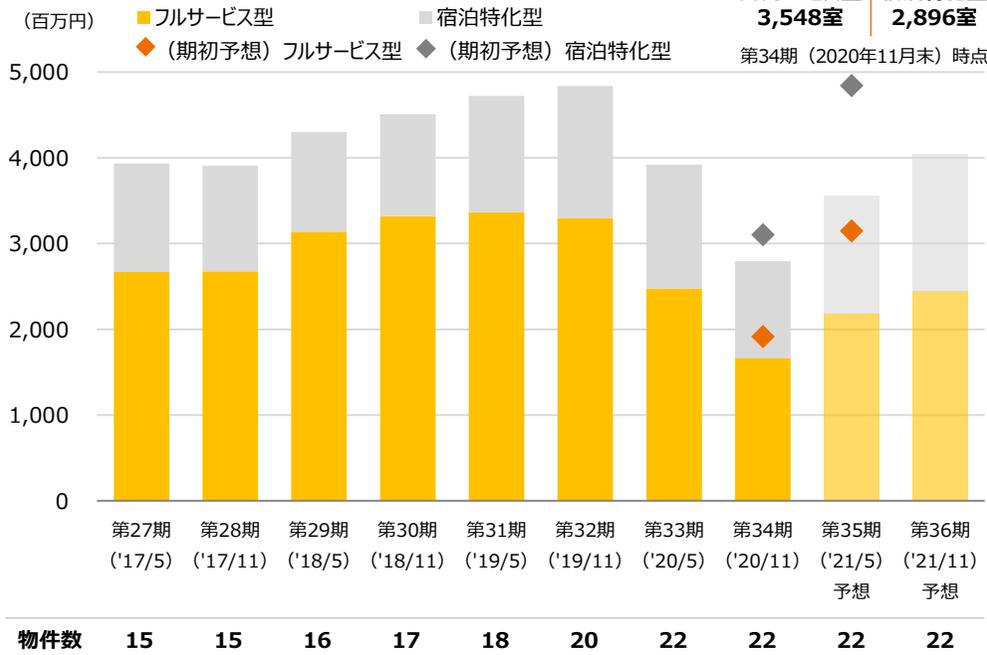
用途	ポートフォリオ 構成*1	第34期 (実績)		第35期 (予想)		第36期 (予想)	
		期初予想*2	実績*3	期初予想*2	予想*3	予想*3	予想*3
商業施設	29.3%	(924)	901	(239)	801	5...	
ホテル	24.5%						
上記以外の用途	オフィスビル 28.1% 住居 7.6% その他 10.4%						
ポートフォリオ全体							

商業施設	影響の大きい飲食系、サービス系テナントに対する一時的な賃料減額	▲42 (▲133)	変動賃料の減少と都心型商業施設の一部の店舗において減収を想定	▲27 (▲38)	都心型商業施設の一部の店舗において減収を想定	▲2
ホテル	自粛要請・入国規制等によるテナントの減収幅が想定より拡大 (会計上の見積りも含む)	▲836 (▲721)	緩やかな需要回復を見込むも、影響が長期化	▲675 (▲199)	オリンピックの開催、訪日外国人の増加を見通すことができない状況下、厳しい環境が継続することを想定	▲515
上記以外の用途	商業系テナント等に対する賃料減額	▲24 (▲69)	同左	▲21 (▲1)	同左	▲5
ポートフォリオ全体		—	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34期 (2020年11月期) 末時点。 *2 2020年7月17日公表。 *3 2021年1月15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2020年7月17日公表の期初予想 (第33期 (2020年5月期) 決算公表値)。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。

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。

賃料体系

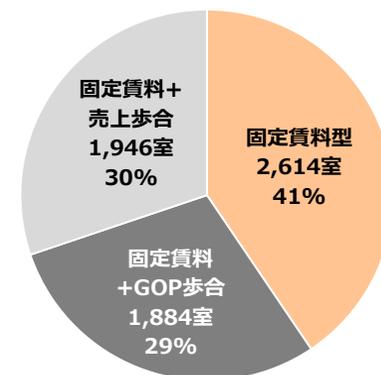
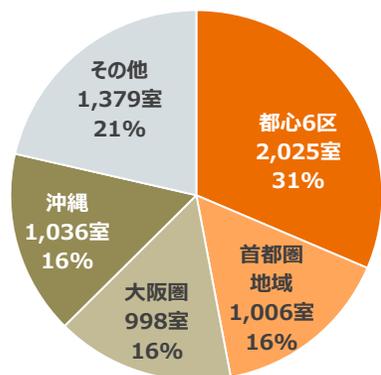
フル：フルサービス型 特化：宿泊特化型

(取得日順)

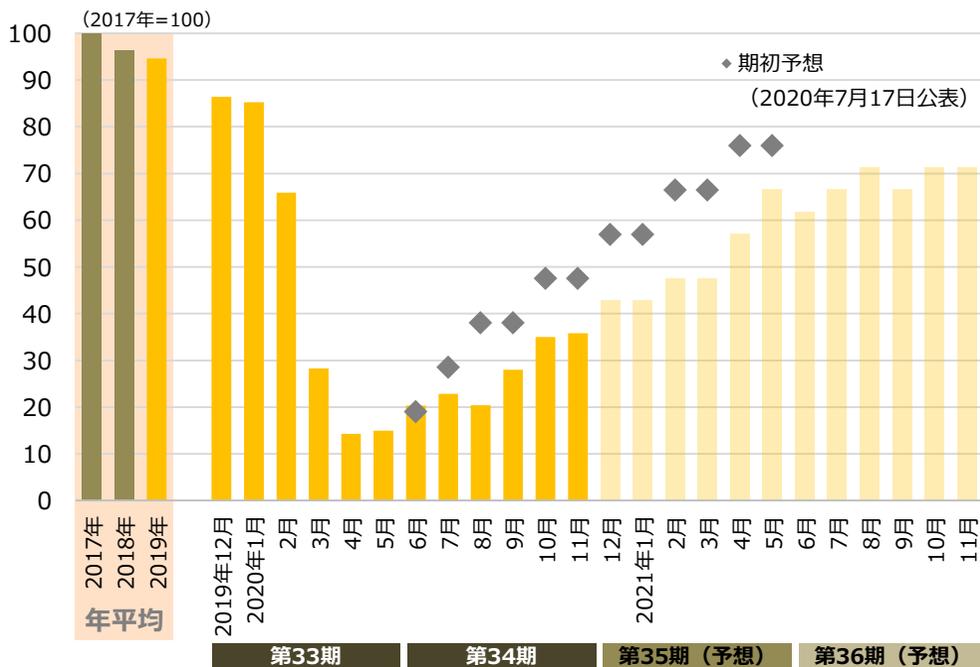
固定賃料型			変動賃料型：固定賃料 + GOP歩合		
物件名	ホテルタイプ	客室数	物件名	ホテルタイプ	客室数
■ 新大阪セントラルタワー (新大阪ワシントンホテルプラザ)	フル	491	■ ホテルJALシティ那覇	特化	302
■ 東横イン品川駅高輪口	特化	180	■ コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木)	特化	114
■ MZビル (R&Bホテル八王子)	特化	257	■ ロワジールホテル&スパタワー那覇	フル	640
■ ホテルルートイン横浜馬車道	特化	272	■ ロイヤルパインズホテル浦和	フル	196
■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)	特化	148	■ ザ・ビー福岡天神	特化	125
■ 東横イン川崎駅前市役所通*2	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*2	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*2	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	■ 新宿ワシントンホテル本館	フル	1,280
■ 変なホテル東京 浜松町	特化	118	■ 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
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	特化	284	■ 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

*2 ステップアップ賃料型

地域分布 (地域の定義はp.37参照)

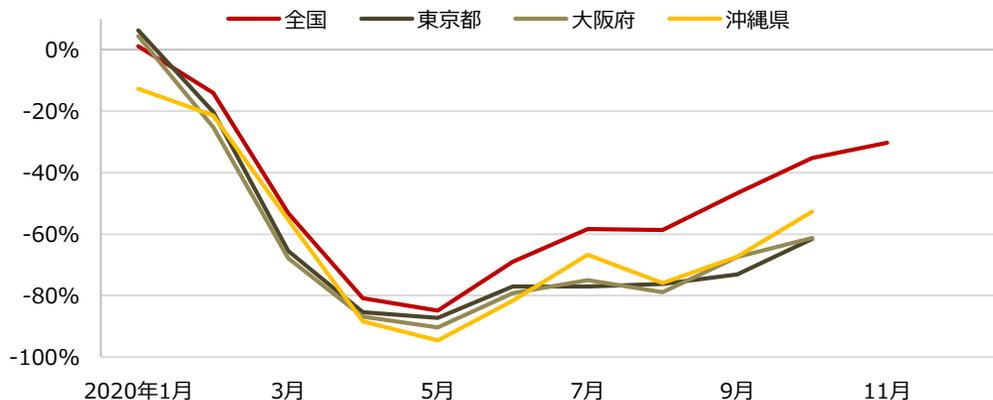


RevPAR実績及び見通し*1



*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。

延べ宿泊者数 (対前年同月比)



出典：観光庁

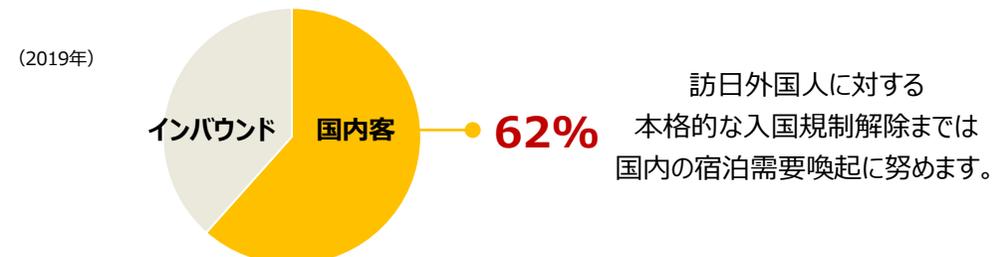
想定されるマクロ環境

		With コロナ				
		第34期	第35期(予想)	第36期(予想)	第37期	第38期
国内	ビジネス・観光 需要再興	感染拡大予防への配慮の下、 緩やかに需要回復				需要回復 スピード 上昇
	海外	ビジネス・観光 需要蒸発	ビジネス 需要再興	一定の入国規制の下、 緩やかに需要回復		

安定運用に向けた取組み テナント入替え

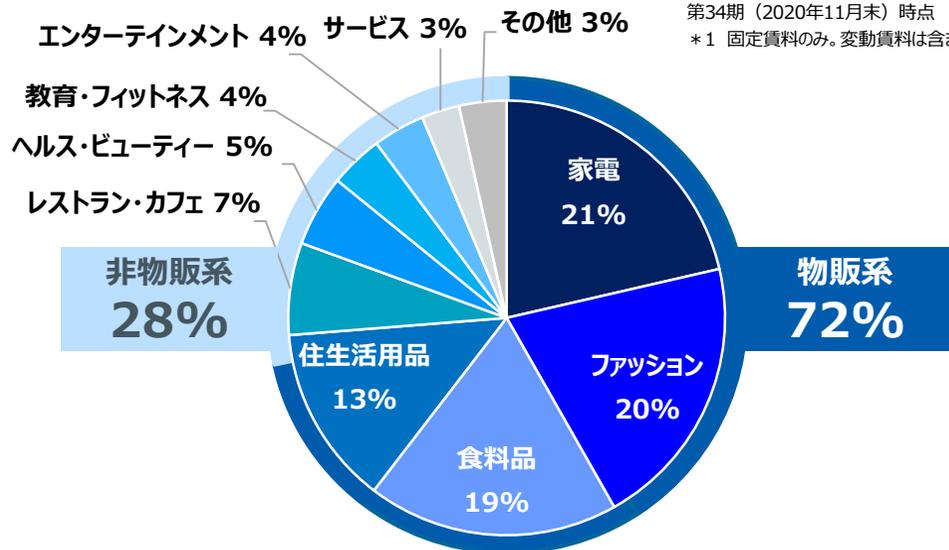
	コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木)	ザ・ビー福岡天神 (変更予定)
リニューアル オープン	2021年1月12日	2021年春(予定)
年間賃料	固定賃料131百万円 + 変動賃料(GOP歩合)	固定賃料92百万円 + 変動賃料(GOP歩合)
契約期間	2020年10月1日～2030年9月30日 (賃料収受：2021年1月～)	2021年2月1日～2031年1月31日 (賃料収受：2021年4月～)
新オペレーター	株式会社グリーンズ 東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部上場。40か国7,000軒以上のホテルチェーン(チョイスホテルズインターナショナル)のグロー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。	

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

テナント業種構成 (賃料ベース)



テナント数 319

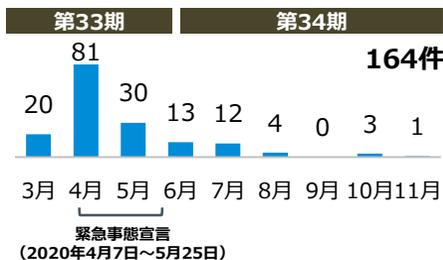
月額共込賃料*1 10億円

第34期 (2020年11月末) 時点

*1 固定賃料のみ。変動賃料は含まない。

Withコロナにより影響を受けたテナントからの要請への対応

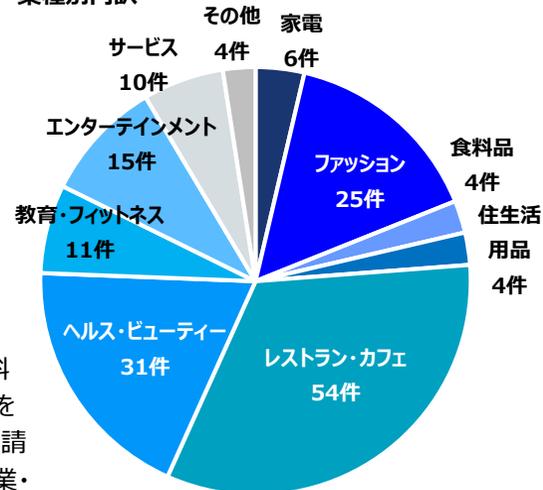
テナントからの要請



本投資法人の対応方針

要請の受入れに際しては、中長期的な賃料収入の安定を企図し、テナントの入居継続を支援することを基本姿勢とし、政府からの要請等も踏まえ、各テナントの要請内容及び営業・財務状況を精査の上、個別に対応しました。

業種別内訳



安定運用に向けた取組み 変化を見据えたスピーディーなリーシング

天神ルーチェ

館全体の賃料収入アップを実現
リテナント完了

- リテナントを機に戦略的リニューアル工事を実施。
 - ・動線・区画変更によるマルチテナント化
 - ・賃貸可能面積増
- 集客力の高い複数テナントを誘致。



楽天モバイル

- 九州最大
- 店内機種展示数は全国最多

マクドナルド

- デリバリーサービス有
- McCafe by Barista併設



ヨーガンレール

- 国内ハイブランドアパレル
- 地方初のフルコレクション出店

くるる

館内施設の集客力との相乗効果もあり、
館全体の収益に貢献

- テナント退去を機に、高まるコト消費ニーズに応え得る集客力の高いテナントをターゲットにリテナント。
- 話題性と相まって想定以上の売上を達成。

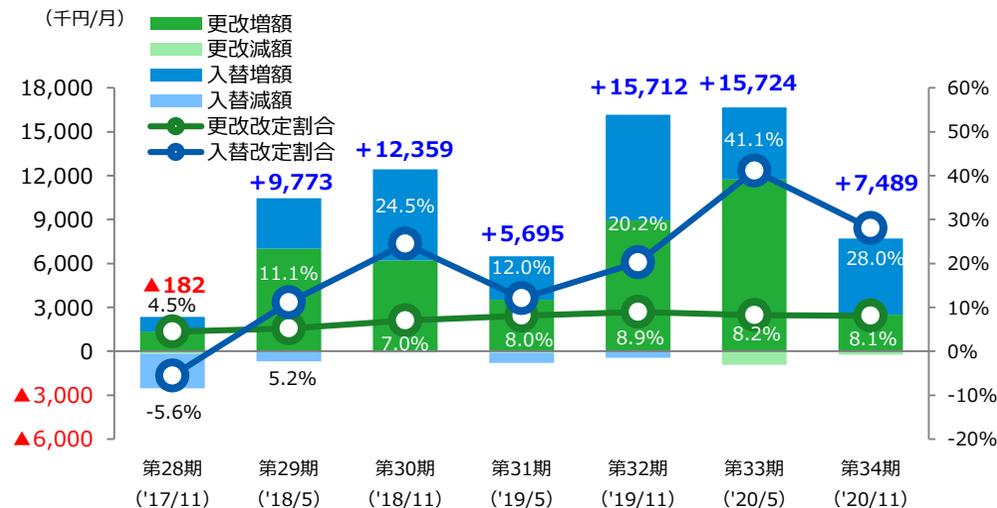
タイトーステーション 府中くるる店 (B1F)



単一会場におけるクレーンゲーム機の
最多設置数でギネス認定

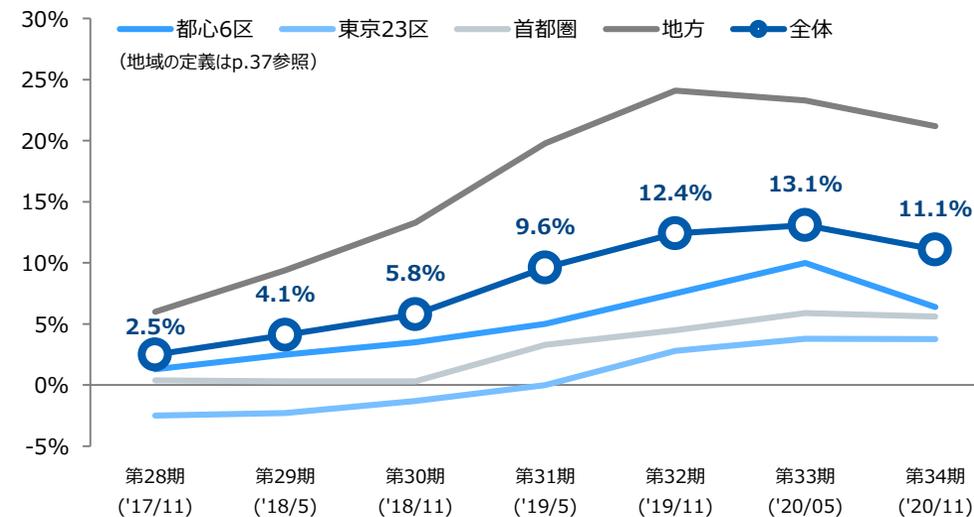
賃料改定状況

契約更改・テナント入替えによる影響



議渡済みの
西新橋1丁目
ビルを除く

賃料ギャップ

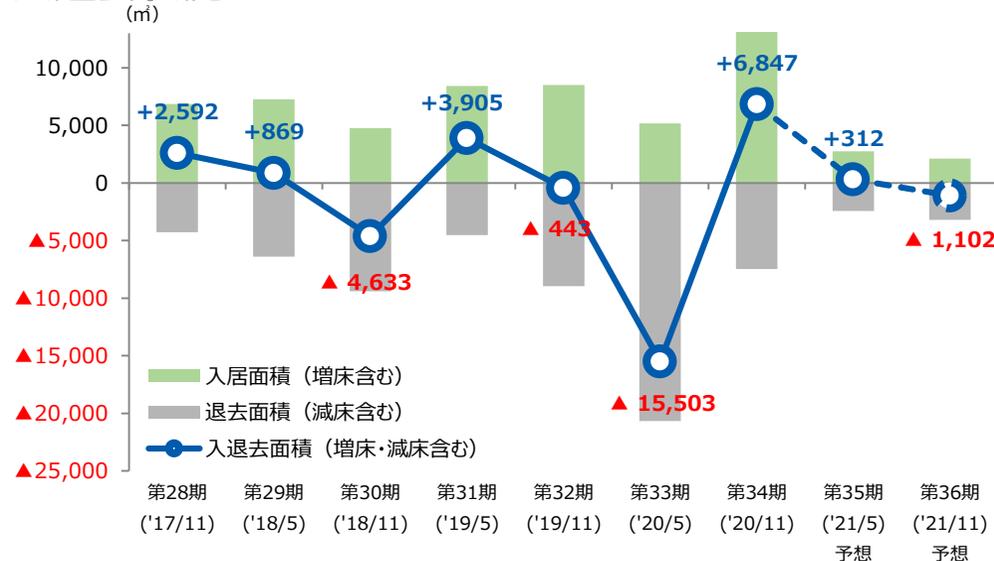


契約更改時の賃料増減状況

契約更改による影響



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。

環境への貢献

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数。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、物件数としては1棟として算出。

各環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	CASBEE-不動産	BELS評価認証
★★★★ 1	★★★★★ 8	★★★★★ 3
★★★ 8	★★★★ 19	★★★★ 2
★★ 3		★★★ 11
★ 1		★★ 9

気候変動への貢献

温室効果ガス（GHG）排出量の削減・クリーンエネルギーの活用

本投資法人では、ハード面・ソフト面からGHG排出量の削減に取り組み、気候変動にかかわるSDGsの課題解決に努めています。

ハード面	省エネ診断	高効率機器の採用*1	*1 LED器具への切替え、空調更新等
ソフト面	グリーンリース	クリーンエネルギーへの切替え	



	天神ルーチェ	天神ロフトビル
グリーンエネルギー*2	水力・地熱	水力
カテゴリー	再エネECOプラン*3 (RE100)	RE100
供給者	九州電力	丸紅新電力
利用開始時期	2020年4月1日	2020年10月1日
グリーンエネルギー比率*4	100%	100%

RE100とは

Renewable Energy 100%の略称。企業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを掲げた企業が加盟する国際イニシアチブ。RE100基準の電力とは、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの発電所から発電された電気（クリーンエネルギー）。

- *2 適宜、最適なクリーンエネルギーを採用。変更可能性有り。
- *3 九州電力の法人向け電気料金メニュー。
- *4 当該物件の全エネルギー使用量に対するクリーンエネルギーの活用割合。

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。



3 すべての人に健康と福祉を

宿泊療養者の受入れに備え、専門家による感染予防研修を受講するホテル関係者

感染症拡大予防ガイドラインの徹底

国及び各自治体推奨のガイドラインに基づき、各保有施設で感染症拡大予防対策を実施

ロワジュールホテル&スパタワー那覇



レセプションにサーマルカメラを設置
宿泊者の健康状態をチェック



スポンサーサポート

3 参考資料

(単位：百万円)

No	項目	第33期実績	第34期実績	前期対比 B-A	第34期予想	予想対比
		A	B		C*	B-C
1	営業収益	23,565	23,945	+380	21,918	+2,027
2	賃貸事業収益	23,391	22,051	▲1,340	21,918	+134
3	賃貸事業収入	21,432	20,300	▲1,132	20,018	+282
4	賃料・共益費	20,519	19,390	▲1,129	19,120	+271
5	駐車場収入他	912	909	▲3	898	+11
6	その他賃貸事業収入	1,959	1,751	▲208	1,900	▲148
7	附加使用料	1,254	1,385	+131	1,635	▲250
8	賃貸事業一時収入	620	280	▲339	179	+102
9	その他雑収入	84	85	+0	85	▲0
10	不動産等売却益	173	1,893	+1,720	-	+1,893
11	営業費用	12,942	13,300	+358	13,809	▲508
12	賃貸事業費用	10,686	10,959	+274	11,490	▲530
13	公租公課	2,102	2,134	+32	2,061	+73
14	外注委託費	1,778	1,726	▲52	1,724	+2
15	水道光熱費	1,242	1,303	+61	1,578	▲274
16	損害保険料	24	24	▲0	24	+0
17	修繕費等	978	1,227	+250	1,436	▲208
18	その他賃貸事業費用	385	442	+56	559	▲117
19	減価償却費	4,174	4,100	▲74	4,107	▲6
20	販売費・一般管理費	2,256	2,340	+84	2,319	+22
21	営業利益	10,622	10,644	+23	8,109	+2,535
22	賃貸事業損益	12,705	11,092	▲1,614	10,428	+664
23	NOI	(16,880)	(15,192)	(▲1,687)	(14,535)	(+658)
24	営業外収益	43	12	▲30	2	+11
25	営業外費用	1,031	1,006	▲25	1,016	▲9
26	経常利益	9,633	9,650	+17	7,095	+2,556
27	当期純利益	9,633	9,650	+17	7,095	+2,556
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,089)	(3,094)	(+5)	(2,275)	(+819)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	1,109	▲1	▲1,111	-	▲1
31	分配金総額	10,820	9,726	▲1,095	7,172	+2,554
32	1口当たり分配金(円/口)	3,470	3,119	▲351	2,300	+819
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)	1,361	1,339	▲22	1,703	▲364

* 2020年7月17日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

第33期実績 → 第34期実績 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		+3.8
売却による収益影響		+10.8
・第34期売却益		+18.9
・第34期売却物件収益減(第33期一時収益剥落 他)		▲3.5
・第33期売却による収益消失、売却益剥落		▲4.7
新型コロナウイルスの影響		▲11.8
・減額影響(合意確定分)		▲7.6
・会計上の見積り(減額可能性想定) (第33期▲6.5→第34期▲10.7)		▲4.2
その他収益影響		+4.8
・第33期取得物件通期寄与		+2.8
・第34期取得物件寄与		+0.6
・既存物件(季節変動による附加使用料減 他)		+1.5
■ 営業費用		▲3.6
・テナント退去に伴う原状回復・区画形成等による修繕費増		▲2.5
・2019年取得物件固都税費用化		▲0.9
・季節変動による水光熱費増		▲0.6
・その他賃貸事業費用減(減価償却費、外注委託費 他)		+1.2
・販管費増(物件取得による資産運用報酬、期末鑑定評価 他)		▲0.8

第34期予想 → 第34期実績 (B-C)		(単位：億円)
■ 営業収益		+20.3
売却による収益影響		+20.5
・第34期売却益		+18.9
・第34期売却物件収益増(稼働率改善)		+1.6
新型コロナウイルスの影響		+0.7
・減額影響(合意確定分)		+11.4
・会計上の見積り(減額可能性想定) (予想 0.0→実績▲10.7)		▲10.7
その他収益影響		▲1.0
・附加使用料収入減(新型コロナウイルスによる使用量等減)		▲2.5
・違約金収入等の一時収益増		+1.0
・その他(賃料増 他)		+0.5
■ 営業費用		+5.1
・水光熱費減(新型コロナウイルスによる使用量等減)		+2.7
・工事費削減、期ズレ等による修繕費減		+2.1
・その他賃貸事業費用減(リ・シング費 他)		+1.2
・その他(公租公課、販管費 他)		▲0.9

第35期・第36期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第34期実績 A	第35期予想 B*	前期対比 B-A	第36期予想 C*	前期対比 C-B
1	営業収益	23,945	24,216	+271	23,183	▲1,033
2	賃貸事業収益	22,051	22,320	+268	23,183	+864
3	賃貸事業収入	20,300	20,720	+420	21,529	+809
4	賃料・共益費	19,390	19,817	+427	20,625	+808
5	駐車場収入他	909	902	▲6	903	+1
6	その他賃貸事業収入	1,751	1,600	▲152	1,654	+55
7	附加使用料	1,385	1,263	▲123	1,537	+275
8	賃貸事業一時収入	280	255	▲26	34	▲221
9	その他雑収入	85	82	▲3	83	+1
10	不動産等売却益	1,893	1,896	+3	-	▲1,896
11	営業費用	13,300	13,564	+264	13,755	+191
12	賃貸事業費用	10,959	11,262	+303	11,409	+147
13	公租公課	2,134	2,088	▲46	2,100	+12
14	外注委託費	1,726	1,836	+109	1,800	▲37
15	水道光熱費	1,303	1,408	+105	1,683	+275
16	損害保険料	24	24	-	24	-
17	修繕費等	1,227	1,243	+15	1,297	+55
18	その他賃貸事業費用	442	548	+106	436	▲112
19	減価償却費	4,100	4,115	+14	4,069	▲47
20	販売費・一般管理費	2,340	2,302	▲39	2,347	+45
21	営業利益	10,644	10,652	+7	9,428	▲1,224
22	賃貸事業損益	11,092	11,058	▲34	11,775	+717
23	NOI	(15,192)	(15,173)	(▲20)	(15,843)	(+670)
24	営業外収益	12	2	▲11	2	-
25	営業外費用	1,006	970	▲37	955	▲16
26	経常利益	9,650	9,683	+33	8,475	▲1,209
27	当期純利益	9,650	9,683	+33	8,475	▲1,208
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,094)	(3,105)	(+11)	(2,717)	(▲388)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	▲1	-	+1	1,115	+1,115
31	分配金総額	9,726	9,760	+34	9,666	▲94
32	1口当たり分配金(円/口)	3,119	3,130	+11	3,100	▲30
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	1,733	+393	2,029	+296

* 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期予想 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		+2.7
新型コロナウイルスの影響		+5.3
・主にホテルへの減収影響が継続する想定 (34期▲28.1 ⇒ 35期▲22.7)		
その他収益影響		▲2.6
・第34期、第35期取得物件の収益寄与 +3.9		
・第34期売却による収益消失 ▲1.8		
・季節変動による附加使用料減 ▲1.3		
・その他(稼働率低下等による賃料減 他) ▲3.4		
■ 営業費用		▲2.6
・第34期、第35期取得物件による賃貸事業費用増 ▲0.9		
・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		
・水光熱費増(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(リース費用増、販管費減 他) ▲1.2		

第35期予想 → 第36期予想 (C-B)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲10.3
新型コロナウイルスの影響		+9.2
・主にホテルへの減収影響が継続する想定 (35期▲22.7 ⇒ 36期▲13.5)		
その他収益影響		▲19.5
・第35期売却益剥落 ▲19.0		
・季節変動による附加使用料増 +2.8		
・違約金収入等の一時収益減 ▲2.2		
・その他(稼働率低下等による賃料減 他) ▲1.1		
■ 営業費用		▲1.9
・2020年取得物件固都税費用化 ▲0.7		
・水光熱費増(新型コロナウイルス対応によるコスト負担含む) ▲2.8		
・その他(リース費用減 他) +1.6		

主要財務指標の推移

	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)	2018年11月期 (第30期：183日)
総資産 ^{*1}	701,982百万円	694,089百万円	678,208百万円	680,901百万円	651,242百万円
物件数 ^{*1}	130物件	129物件	122物件	120物件	119物件
有利子負債額 ^{*1}	296,633百万円	289,533百万円	270,777百万円	282,884百万円	257,384百万円
純資産 ^{*1,2}	365,666百万円	366,863百万円	367,970百万円	357,789百万円	356,029百万円
1口当たり純資産 ^{*1}	117,263円	117,647円	118,002円	117,112円	116,536円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) ^{*3}	2.8%	2.8%	3.1%	3.7%	3.6%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^{*4}	5.3%	5.2%	5.8%	7.0%	6.6%
自己資本比率 ^{*1,5}	52.1%	52.9%	54.3%	52.5%	54.7%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{*6}	14.9倍	14.8倍	15.6倍	16.9倍	15.9倍
NOI	15,192百万円	16,880百万円	17,933百万円	16,759百万円	17,253百万円
FFO ^{*7}	11,859百万円	13,634百万円	14,676百万円	13,462百万円	13,974百万円

	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)	2016年5月期 (第25期：183日)
総資産 ^{*1}	648,503百万円	663,531百万円	675,885百万円	648,105百万円	629,262百万円
物件数 ^{*1}	116物件	116物件	123物件	119物件	118物件
有利子負債額 ^{*1}	255,884百万円	271,607百万円	285,857百万円	277,407百万円	293,157百万円
純資産 ^{*1,2}	355,017百万円	353,258百万円	351,801百万円	333,592百万円	298,009百万円
1口当たり純資産 ^{*1}	116,205円	115,629円	115,152円	112,966円	108,313円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) ^{*3}	3.7%	3.4%	3.1%	2.9%	3.0%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^{*4}	6.8%	6.4%	6.0%	5.9%	6.1%
自己資本比率 ^{*1,5}	54.7%	53.2%	52.1%	51.5%	47.4%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{*6}	15.8倍	14.5倍	13.2倍	11.6倍	11.1倍
NOI	18,051百万円	17,514百万円	17,528百万円	15,679百万円	15,420百万円
FFO ^{*7}	14,773百万円	14,144百万円	14,213百万円	11,870百万円	11,939百万円

*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

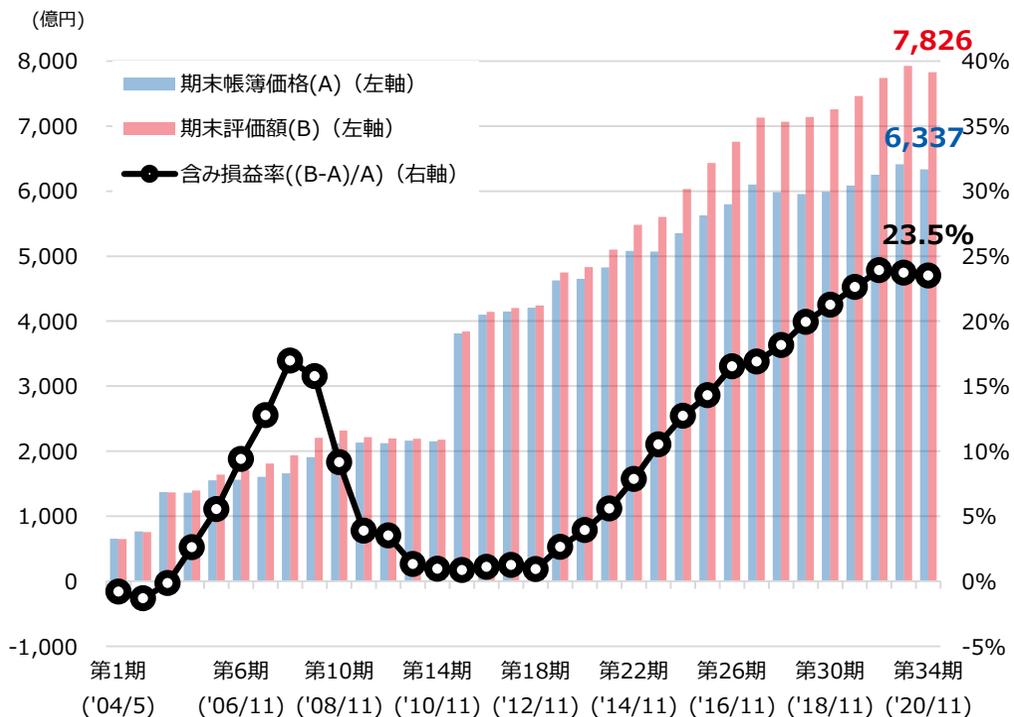
*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

*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)

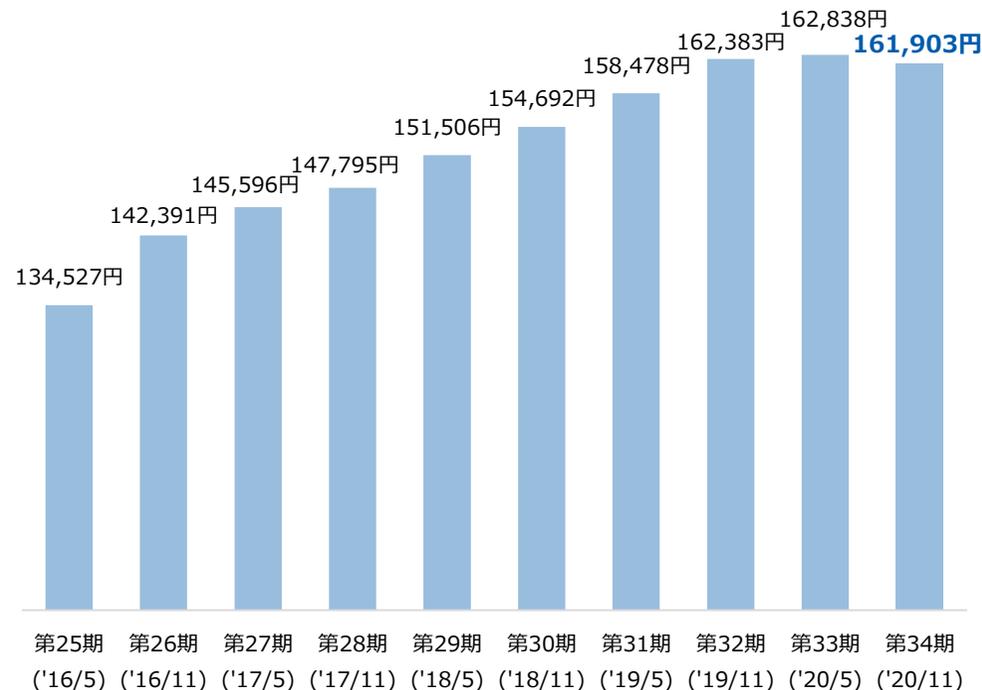
*7 FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益

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33期末	第34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	129物件	130物件	35物件	34物件	20物件	24物件	17物件	+1物件
期末帳簿価格(A)	6,411億円	6,337億円	1,887億円	1,886億円	1,446億円	443億円	674億円	▲73億円
期末評価額(B)	7,928億円	7,826億円	2,182億円	2,520億円	1,682億円	599億円	843億円	▲101億円
含み損益	1,517億円	1,489億円	294億円	633億円	235億円	155億円	168億円	▲28億円
含み損益率((B-A)/A)	23.7%	23.5%	15.6%	33.6%	16.3%	35.2%	25.1%	▲0.2%

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、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。

設定した重要課題と関連するSDGs

2020年	重要課題	実績	成果
環境 E	エネルギー消費/管理、再生可能エネルギーの活用	7 再生可能エネルギー、13 気候変動 温室効果ガス（GHG）を2030年までに40%削減（2014年対比）2019年 15.8%	3
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 再生可能エネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動 ・GRESB等、外部認証の取得（右記参照） ・環境認証取得カバー率 2019年12月末 54物件 延床面積ベース 58% 2020年12月末 63物件 延床面積ベース 62%	3
	テナントとの環境配慮における協働	11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動、17 パートナーシップで目標を達成しよう 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） 2019年11月末 40% 2020年11月末 58%	3
	従業員の働きがい・ウェルネス	8 働きがいと経済成長 ・リモートワーク体制整備によりWithコロナでの事業継続性の確保 ・従業員満足度調査の実施	3
社会 S	地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップで目標を達成しよう 新型コロナウイルス感染症患者、無症状患者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として本投資法人保有ホテルにて受け入れ	3
	不動産業界への貢献	12 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップで目標を達成しよう オンライン形式での個人投資家向けセミナーに複数登壇	2
ガバナンス G	情報の管理と活用	9 産業と経済の革新 AM機能拡張に向け、工事管理システム導入	3
	投資家/株主への情報開示	17 パートナーシップで目標を達成しよう ・ESGLレポート作成・発刊 ・ウェブサイトでの運用状況に関する適時開示	3
	内部通報者の保護	16 平和と公正をすべての人に 全社員向けコンプライアンス研修の実施	3

国際イニシアティブへの署名 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:



ESGに関する外部評価

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。

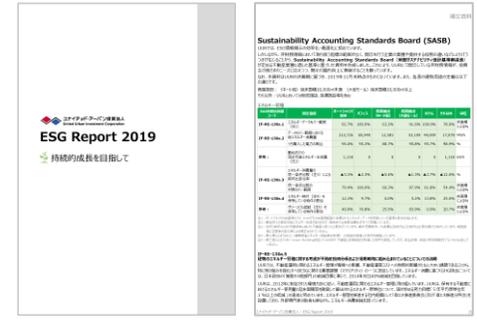


ESGに関する情報開示方針

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に基づく開示を行っています。

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ESGL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。



2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です



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	0.7%	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	3.5%	2,430.23	25,865.61	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	1.1%	79,484.47	54,689.28	41,748.73	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	4.3%	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	0.7%	1,947.80	10,594.19	7,730.09	1	20期	2013/11/29
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	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	0.5%	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	13,292.33	6	26期	2016/09/01	
A41	ケーズデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井	1,750	0.3%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8	27期	2016/12/01	
A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.9%	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	丸増麴町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	703.24	5,218.55	2,576.57	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	2.2%	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	0.8%	-	-	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
	B10	西新橋1丁目ビル	都心6区	東京都港区	7,400	1.1%	3,464.39	22,952.71	15,809.61	15	15期	2010/12/01
	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	

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	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
	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・光シザカ	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	7,616.83	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	0.2%	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	0.4%	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	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.94	13	21期	2014/03/28
B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014/06/13	
B44	SS30 (オフィス部分)	その他	宮城県仙台市	11,521	1.8%	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	21,590.30	7	27期	2017/04/26	
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	3.2%	6,215.31	59,985.37	53,310.20	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	1.5%	-	-	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	1.2%	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	0.8%	1,264.94	7,884.53	7,544.42	13	19期	2013/03/18
	C9	コンフォートイン東京六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.7%	551.39	4,154.72	3,708.47	12	21期	2014/05/01
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015/08/31
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	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	2.7%	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	81,367.12	1	29期	2018/01/26
	C16	ザ・ビー福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.5%	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	2.1%	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	

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	アプリー新青木一番館	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	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007/12/26
	D18	MA仙台ビル	その他	宮城県仙台市	3,440	0.5%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008/09/24
	D19	UURコート名古屋名駅	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008/09/30
	D20	UURコート札幌篠路吾番館	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	愛知県名古屋市	900	0.1%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008/11/21
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪圏	大阪府大阪市	1,570	0.2%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009/02/26
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.4%	924.27	6,890.13	5,460.39	14.8	16期	2011/06/15
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.18	1	18期	2012/06/28
	D25	グランルージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013/06/25
	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.8%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,288.00	11	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016/12/01
	D29	シャトレ大手町 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
D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12	33期	2020/03/31	
D33	コートプランシェ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	
その他	E1	リリカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	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	ザブレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014/05/01
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.5%	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	1.2%	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	0.9%	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	1.2%	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	0.4%	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7	34期	2020/06/30
合計					656,437	100.0%	724,717.77	1,711,759.44	1,543,024.46	6.01		

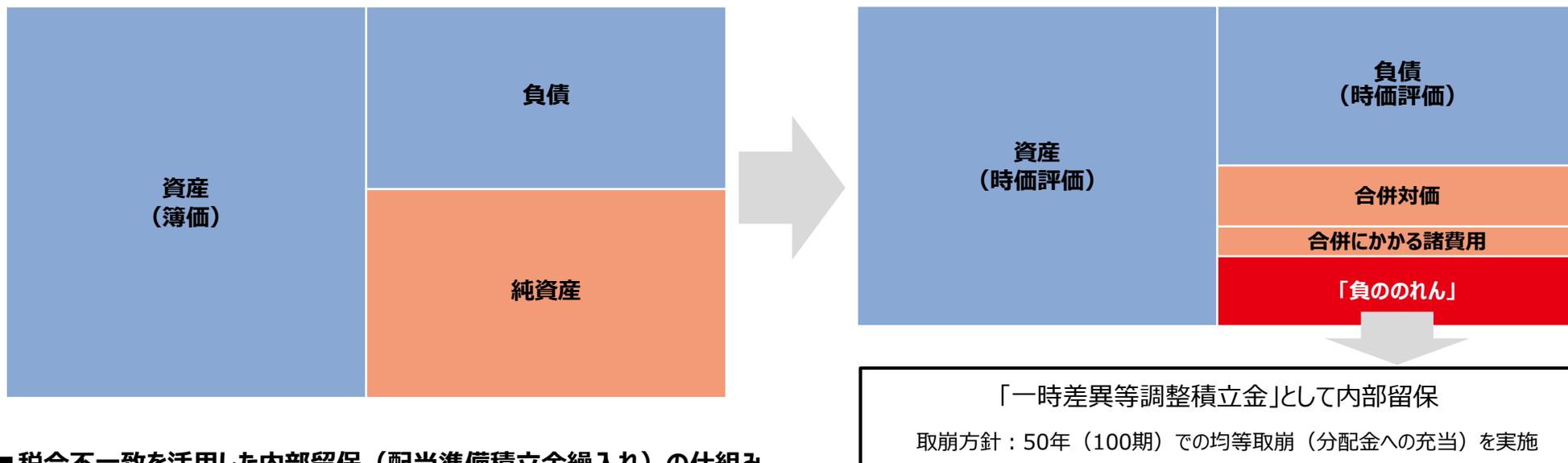
第35期取得物件

B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	都心6区	東京都港区	10,000	-	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	-	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	-	608.84	4,707.44	3,642.17	9	35期	2021/03/31
D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	-	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10	35期	2020/12/01

注：第35期取得物件の値は取得日時点。

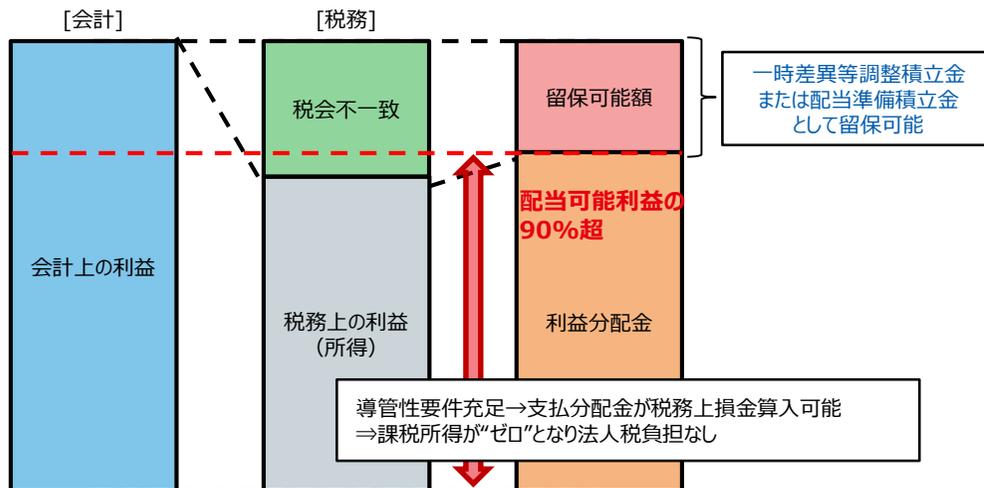
■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「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

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

125億円

第34期末（2020年11月末）時点

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31期：2018年12月1日～2019年5月31日、運用日数182日 ・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
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格 / 譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

用語	定義
総資産LTV	「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出しています。
時価LTV	「有利子負債残高÷（総資産+期末評価額－期末帳簿価額）×100%」により算出しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 想定減価償却費（年間）とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
修正NOI利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正NOIとは、新規取得物件において、取得時における公租公課（固定資産税・都市計画税）が取得簿価（資産）に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正（費用化）した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した金額を指します。
稼働率	「賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により算出しています。
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。
- 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。
- 本資料に基づく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。
- 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、投資に関する最終決定は、投資主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。