



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

Jリート オンラインIRセミナー

# UURの特徴と運用状況

---

2022年9月

証券コード：8960

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



## 1 UURの特徴

● 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
● UURのポートフォリオ構成	p.6
● UURの代表物件	p.7
● UURの主要指標	p.8
● UURのポートフォリオの概要	p.9
● UURの含み益	p.10
● UURの1口当たり分配金	p.11
● 決算サマリー	p.12
● UURのスポンサー・グループとのコラボレーション	p.13

## 2 UURの運用状況

● 外部成長：新規取得物件	p.15
● 外部成長：開発物件の取組み及び進捗	p.17
● 内部成長：ハンズオン・マネジメント	p.18
● ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する取組み	p.19

## 3 補足資料

● 投資主・投資口の概況	p.22
● 投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制	p.23

### 決算・業績予想

● 第37期1口当たり分配金（主な差異要因）	p.24
● 第37期決算概要	p.25
● 第38期・第39期1口当たり分配金予想（主な差異要因）	p.26
● 第38期・第39期業績予想	p.27
● 今後の取組み	p.28
● 外部成長の軌跡	p.30

### 資産運用状況

● 資産運用状況 ホテル	p.31
● 資産運用状況 商業施設	p.33
● 資産運用状況 オフィスビル	p.34

### 財務運営

● 財務状況	p.35
● 内部留保の活用方針	p.38

### ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する取組み

● ESGに関する取組み：外部評価	p.39
● ESGに関する取組み：重要課題（マテリアリティ）への対応	p.40
● ESGに関する取組み：E（環境）	p.41
● ESGに関する取組み：S（社会）・G（ガバナンス）	p.43

### 用語の定義集

# 1 UURの特徴

---

# UUR (ゆーゆーあーる) の基本情報

第37期 (2022年5月) 末時点

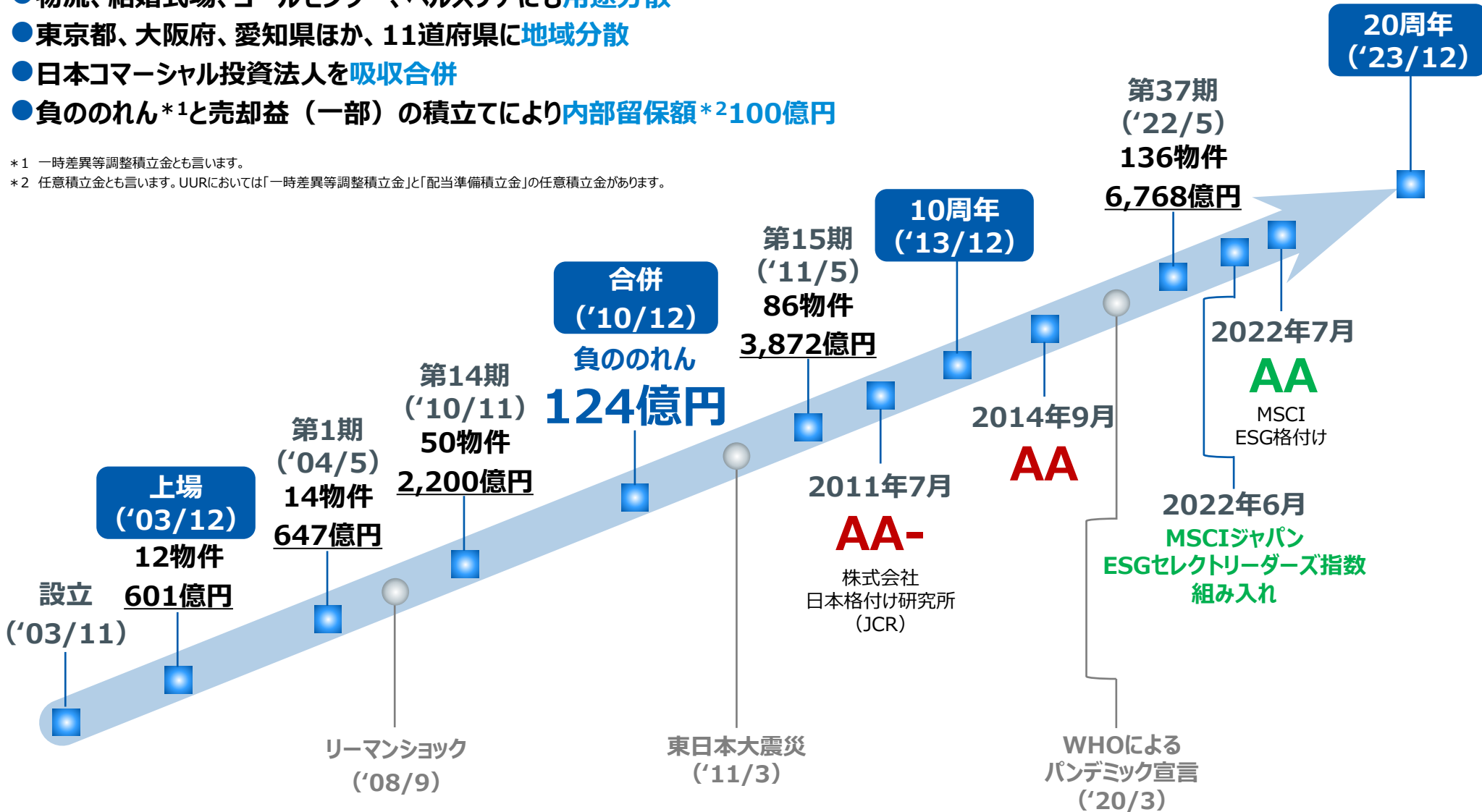
投資法人名	ユナイテッド・アーバン投資法人 (証券コード : 8960)
上場日	2003年12月22日 J-REIT中10番目に上場
投資口数	3,118,337口
リート分類・投資対象	総合型 (商業・オフィス・ホテル・住居・物流施設ほか)
資産規模	6,768億円 総合型J-REIT23銘柄中5位
決算月	5月・11月
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 (株主 : 丸紅株式会社100%)

# 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\*<sup>1</sup>と売却益（一部）の積立てにより**内部留保額\*<sup>2</sup>100億円**

\*1 一時差異等調整積立金ともいいます。

\*2 任意積立金ともいいます。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。



# 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

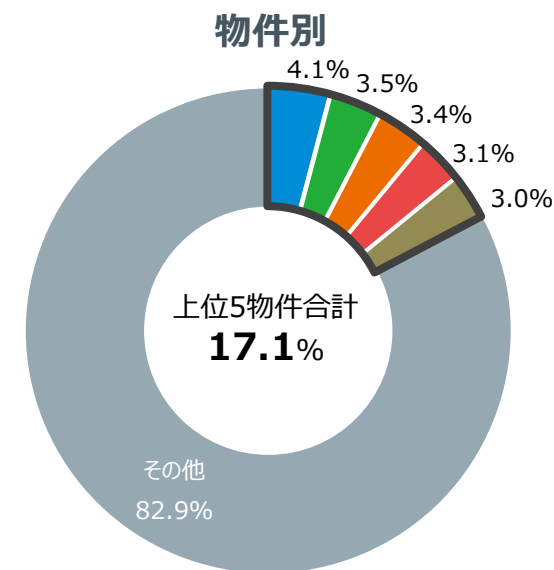
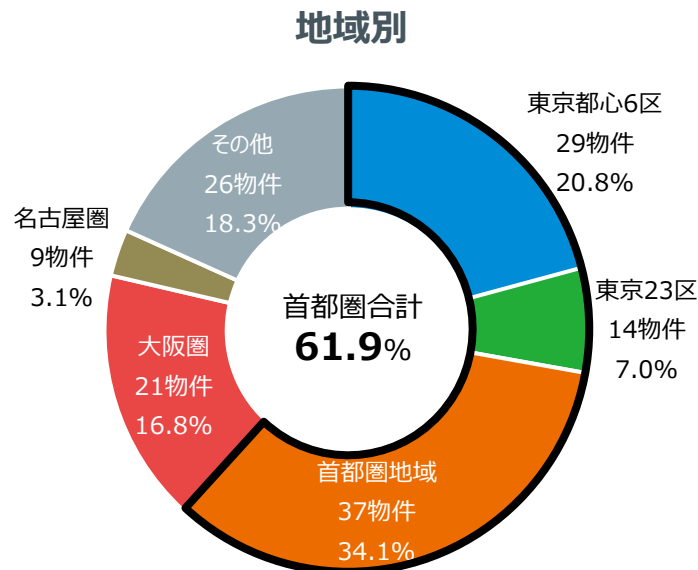
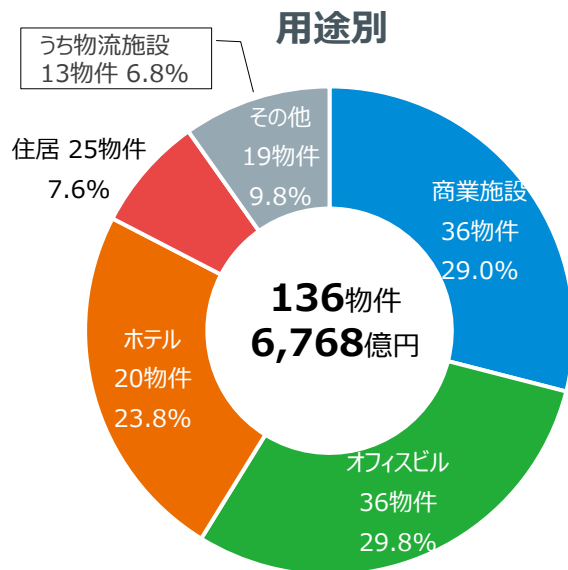
- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

<スポンサー>

**Marubeni**

# UURのポートフォリオ構成

## 第37期（2022年5月）末時点 取得価格ベース



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

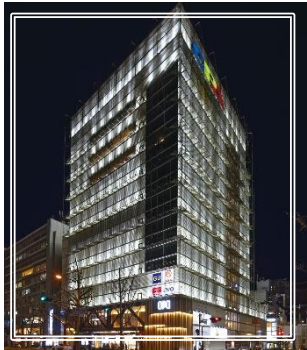
- ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- 新大阪セントラルタワー
- 心齋橋OPA本館
- 新宿ワシントンホテル本館
- ロワジュールホテル&スパタワー那覇

# UURの代表物件

上位5物件 取得価格ベース

## 商業施設

心齋橋OPA  
本館  
(大阪府大阪市)



## オフィス

新大阪  
セントラルタワー  
(大阪府大阪市)



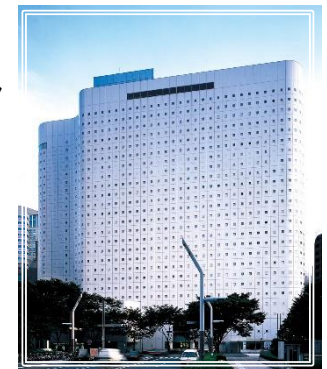
## 商業施設

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の全物件は  
ポートフォリオ一覧で  
ご覧いただけます





# UURの主要指標

第37期（2022年5月）末時点

時価総額

# 4,484億円

時価総額とは

「第37期末時点の投資口価格（143,800円）×発行済投資口の総口数」により算出。

予想分配金利回り

# 4.3%

予想分配金利回りとは

「1年間の1口当たり分配金総額÷投資口価格」により算出。

第37期末時点の予想分配金利回りは、

「第37期分配金+第38期予想分配金÷第37期末時点の投資口価格」により算出。

総資産LTV

# 43.4%

総資産LTVとは

LTVは「Loan to Value」の略。

総資産LTVは、「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出。

長期発行体格付け

# AA

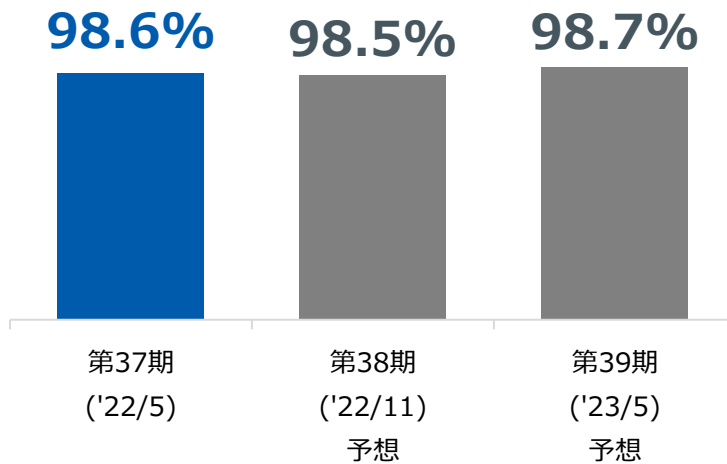
（見通し：安定的）

株式会社日本格付研究所（JCR）

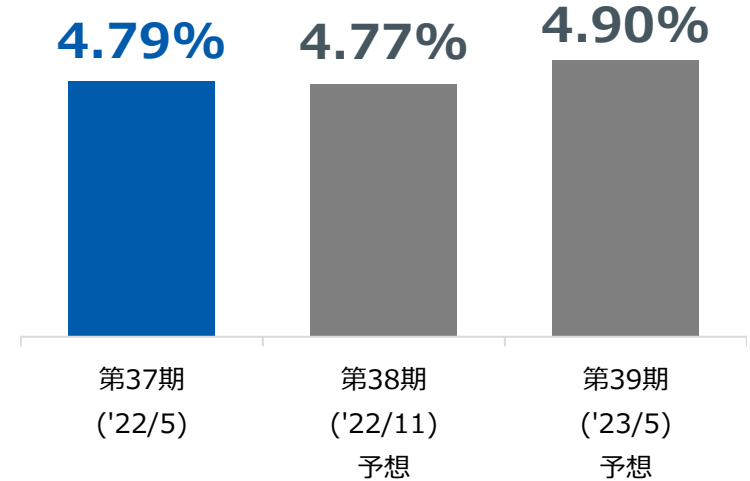
# UURのポートフォリオの概要

第37期（2022年5月）末時点

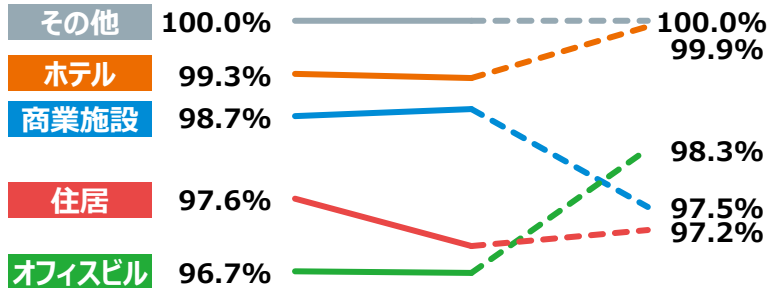
## 稼働率



## NOI利回り

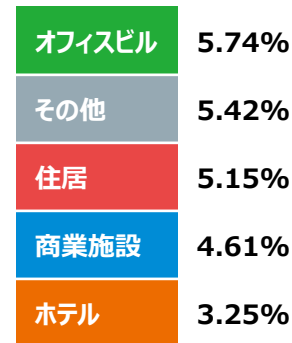


<用途別>



いずれの用途でも高稼働を継続

<用途別>



NOIとは

「Net Operating Income」の略。不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除く。）を控除した金額。新規取得物件については、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、その分を費用化しています。それらを加味したNOIを「修正NOI」と言います。

NOI利回りとは

「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。

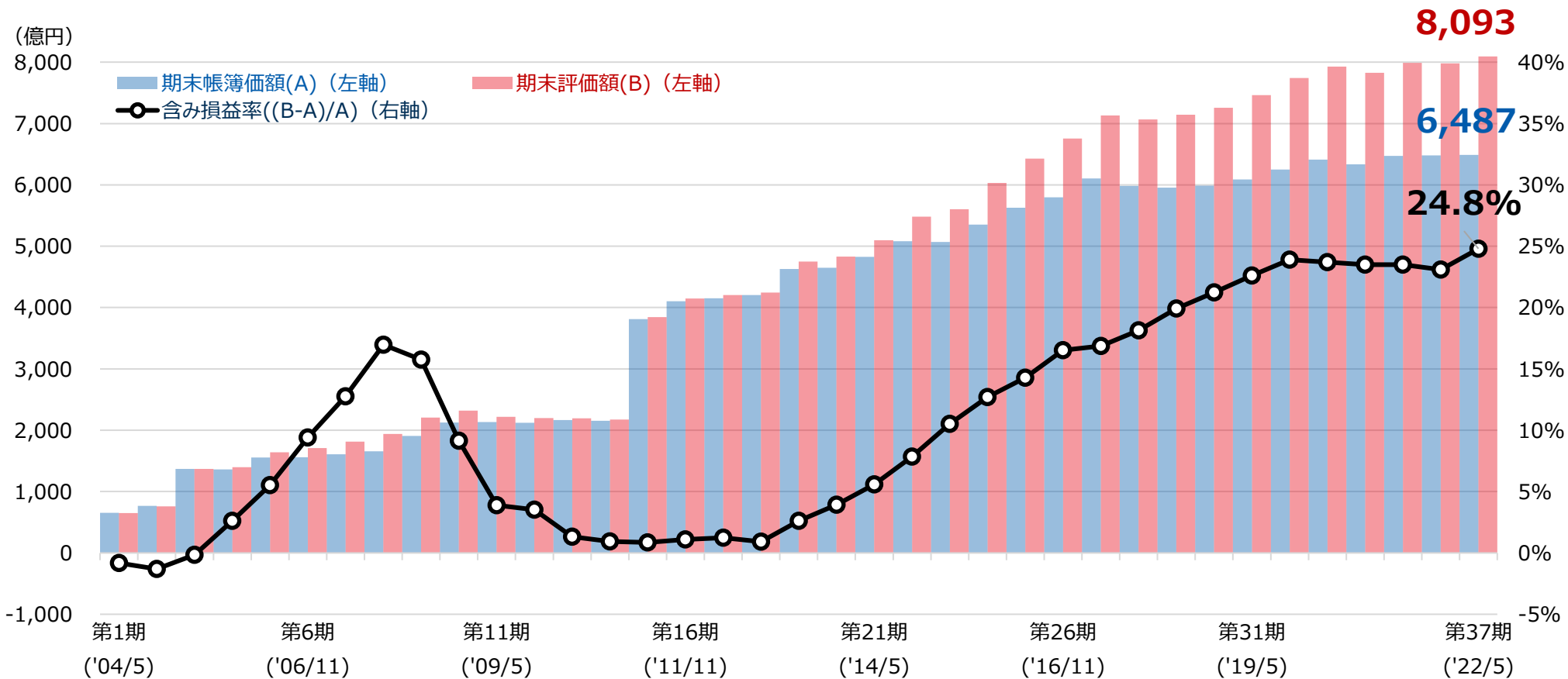
国内外の外部要因により各用途を取り巻く需要は一様ではないものの、ポートフォリオ全体で高収益率を継続

# UURの含み益

第37期（2022年5月）末時点

# 1,605億円

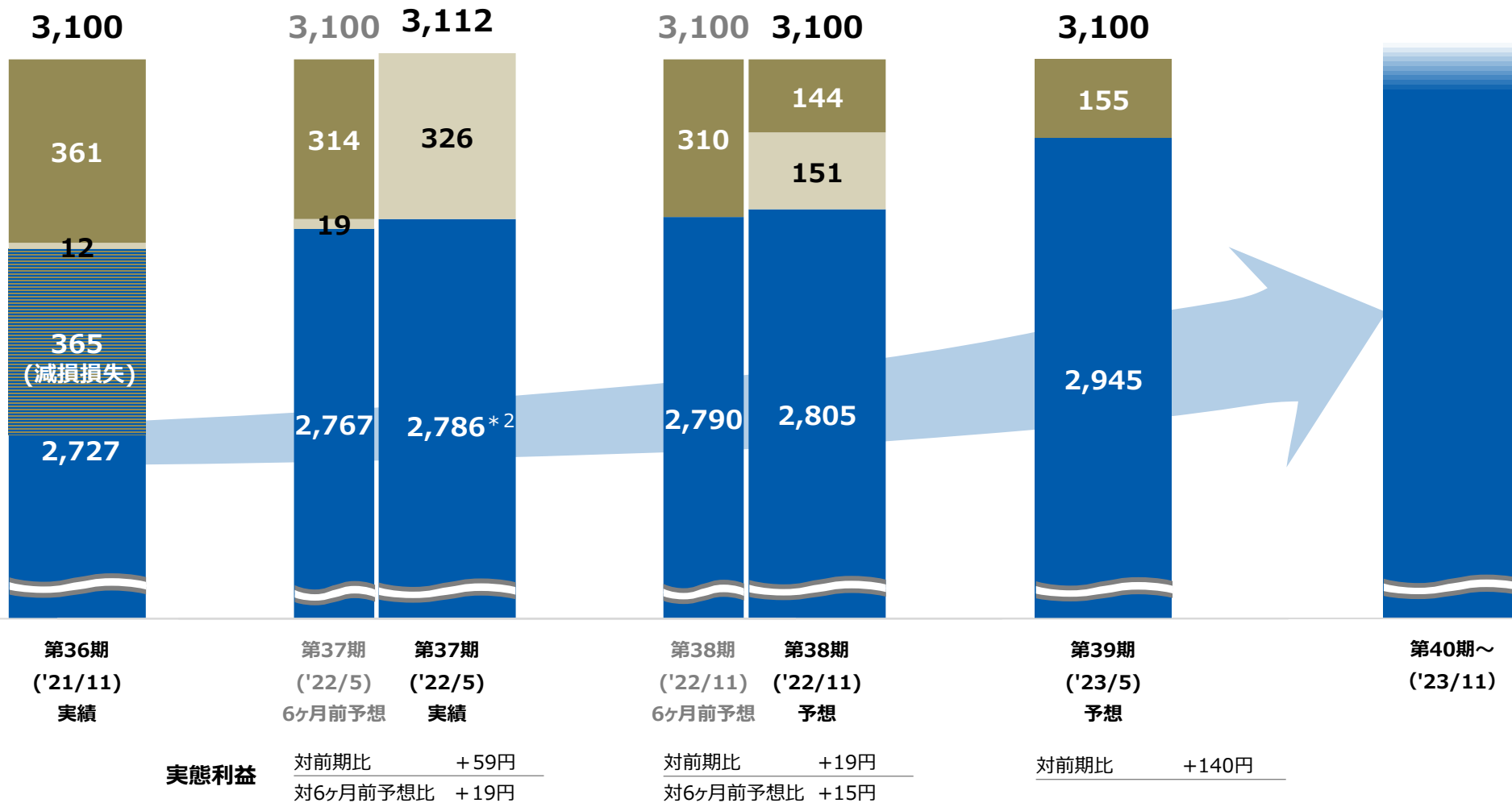
(前期比+106億円)



# UURの1口当たり分配金 (円/口)

## 着実な「実態利益」の成長及び売却益・内部留保活用による安定分配

- ①内部留保分配金
- ②利益分配金 (一過性要因\*1)
- ③内部留保分配金 (減損損失相当分)
- ④利益分配金 (①及び②控除後分配金 = 実態利益)



\*1 売却益のうち分配金充当額、テナント解約違約金等。

\*2 減損損失影響▲22円を含む。

# 決算サマリー

第37期（2022年5月期）決算

（単位：億円）

	実績	対前期比	対6か月前 予想比
<b>営業収益</b>	<b>241.8</b>	<b>+13.7</b>	<b>+11.7</b>
賃貸事業収益	232.1	+4.0	+2.0
不動産等売却益	9.7	+9.7	+9.7
<b>賃貸事業利益</b>	<b>119.6</b>	<b>+1.9</b>	<b>+0.3</b>
<b>営業利益</b>	<b>105.5</b>	<b>+22.9</b>	<b>+9.7</b>
<b>当期純利益</b>	<b>96.2</b>	<b>+23.0</b>	<b>+10.1</b>
<b>1口当たり分配金（円/口）</b>	<b>3,112</b>	<b>+12</b>	<b>+12</b>

## 貸借対照表

（単位：百万円）

資産の部		負債の部	
流動資産	64,483	負債合計	<b>352,277</b>
固定資産	651,013	投資法人債	36,500
繰延資産	71	借入金	274,203
		その他	41,574
		純資産の部	
		純資産合計	<b>363,291</b>
<b>資産合計</b>	<b>715,568</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>715,568</b>

資産運用会社スポンサー

世界で事業展開する総合商社

# Marubeni

タテの進化とヨコの拡張でソリューションを創出する丸紅のビジネス

## 生活産業グループ

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



## 素材産業グループ

- ・フォレストプロダクツ本部
- ・化学品本部
- ・金属本部



## エナジー・インフラソリューショングループ

- ・エネルギー本部
- ・電力本部
- ・インフラプロジェクト本部



## 社会産業・金融グループ

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



## CDIO

- ・次世代事業開発本部
- ・次世代コーポレートディベロップメント本部



## Marubeni Group

(UURの運営における主要関連グループ企業を掲載しております。)

## 資産運用会社



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

### 不動産開発

**Marubeni**  
Real Estate  
Development

### プロパティ・マネジメント

**Marubeni**  
Real Estate  
Management

### アセット・マネジメント/ファンド事業

**Marubeni**  
Asset Management

### 電気

**M** 丸紅新電力

### 保険

**Marubeni**  
Safenet  
丸紅セーフネット株式会社

### リース

みずほ丸紅リース株式会社

### DX (デジタル・トランスフォーメーション)

**Marubeni**  
Network Solutions



## 2 UURの運用状況

---

# 外部成長：新規取得物件

東京都心（千代田区）の大型再開発プロジェクト内所在の優良オフィスビル  
6路線利用可能な「飯田橋」駅から徒歩2～3分

## B49 飯田橋プラノー オフィスビル



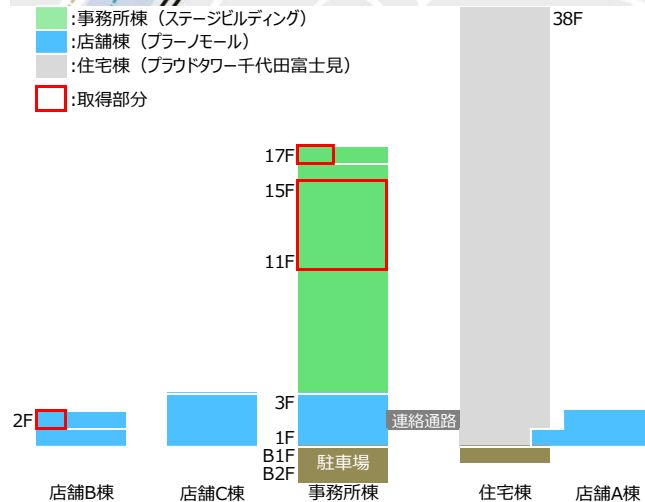
取得価格	5,950百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.5% (4.1%)
稼働率 (2022年5月31日時点)	100.0%



事務所棟専有部



ホワイエ





# 外部成長：新規取得物件

圏央道狭山日高ICまで約1km・国道16号まで約3.5km  
 広域・地域配送に優れた新築物流施設

## E21 KIC狭山日高ディストリビューションセンター その他

取得価格	4,450百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.0% (3.5%)
稼働率 (2022年6月30日時点)	100.0%



八王子ニュータウンの人口増加\* 地域で  
 アクセス利便性の更なる向上が期待される中古車店

スポンサー  
サポート

## A44 ガリバー八王子みなみ野店 商業施設

取得価格	1,500百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.5% (4.4%)
稼働率 (2022年6月30日時点)	100.0%



\* 人口増加率：2021年は3.1%（2016年比）。八王子市の人口統計（八王子市）による。

# 外部成長：開発物件の取組み及び進捗

## 本投資法人が事業主体として取組む高齢者向け住宅開発プロジェクト

スポンサー  
サポート

### E20 宮の森二条開発用地 その他

- 事業主体として取組む初の開発案件であり、かつ高齢者向け住宅への初の投資。
- 巡航期の想定NOI利回り：5.8%

#### ■ 物件概要

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

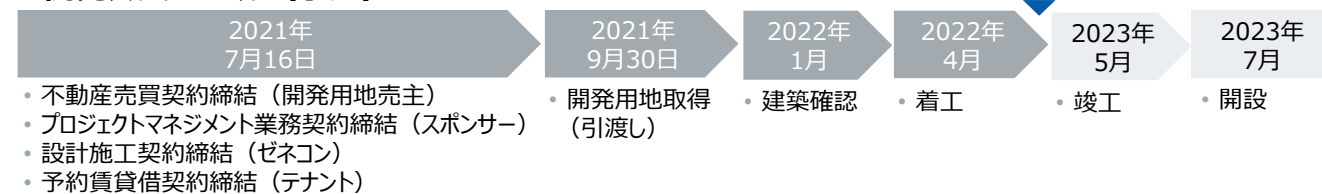
#### ■ 完成後の建物概要（予定）\*2

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

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

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

#### ■ 開発スケジュール（予定）



<完成イメージ>



#### <宮の森エリア>

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

# 内部成長：ハンズオン・マネジメント

## DXを通じた収益力向上に資する取組み

### 商業施設 モラージュ柏

#### ■ ビッグデータの活用による駐車場の運用改善



スポンサー  
サポート

現在

#### ステップ1

- 駐車場の各出入口での車両番号情報収集

#### ステップ2・3

- 駐車場の運用改善に向けた仮説構築・仮説検証
  - シミュレーション（下イメージ図）・動線の最適化策の検討
- 仮説：「〇〇をしたら混雑緩和、来館者ストレス軽減・・・」



#### ステップ4

#### ● 動線最適化工事

- ・空満表示看板（右写真白点線枠）の設置による場内誘導の改善。
- ・利用出口の分散化（裏側出口の活用）。



完

駐車場の混雑緩和・人と車の動線分離により

## 来館者の安全性・利便性向上

### UUR天神西通りビル

#### ■ 戦略的テナントミックスにより収益安定化

- 一棟貸しテナント退去後、マルチテナント化を視野に建物仕様を変更
- テナント退去時のリテナント代替性を向上
- 社会環境の変化を捉え、リニューアル・業種転換により満室稼働

Before



4F  
3F  
2F  
1F  
ファッション

After



4F クリニック  
3F クリニック  
2F 美容雑貨  
1F

#### ● 警備ポスト見直しによる警備関連費用の削減

- ・平日6箇所・休日8箇所 → 平日・休日共に3箇所

▲ 10百万円/年 ↓  
警備関連費用（予定）

#### ● 隔地駐車場（借地）解約による地代の削減

- ・ステップ2・3により、敷地内駐車場の駐車台数で十分運営ができることを確認。
- ・行政と協議の上、駐車台数を減台。

▲ 49百万円/年 ↓  
地代（予定）

上記コスト削減他取組みにより

**NOI + 15%**（見込み） ↑

対第36期（2021年11月期）比

# ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する取組み

## ■ サステナビリティマネジメント

ユニテッド・アーバン投資法人及びそ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は、**環境、社会及び経済における課題解決又は新しい価値の創造への取組み（サステナビリティ推進活動）**を通じて、**持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指して**います。

### サステナビリティ方針

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1. 気候変動への対応             | 6. ステークホルダーとの連携と協働          |
| 2. 環境負荷の低減と循環型社会の実現     | 7. 社内体制の構築と役職員等の生産性と働きがいの向上 |
| 3. 持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献 | 8. 法令遵守及び公正な事業慣行への対応        |
| 4. 人権の尊重                | 9. 情報開示                     |
| 5. 良好な労働環境の形成           |                             |



【左】 ユニテッド・アーバン投資法人 執行役員 衛門利明  
【右】 ジャパン・リート・アドバイザーズ（株） 代表取締役社長兼CEO 臥雲敬昌

## ■ ESG関連情報の積極開示

本投資法人と本資産運用会社のESGページ（ 部分）を統合した**サステナビリティサイト**において積極的な開示を行っています。

本投資法人  
ウェブサイト



本資産運用会社  
ウェブサイト



# ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する取組み

## ■ 国際的イニシアティブへの賛同

### 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



### 責任投資原則（PRI）

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



### ISO14001

- 本資産運用会社：2019年2月に認証



### 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

### 国連UNHCRのサポート

- 本資産運用会社：2020年より複数保有物件で開始



Luz湘南辻堂にて（2020年12月）

### TOKYO働き方改革宣言

- 本資産運用会社：2018年11月に宣言



## ■ 外部評価

### GRESB リアルエステイト評価

不動産会社及びファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価



**Green Star**  
7年連続  
**4 Star**

### GRESB 開示評価



**G R E S B**  
Public Disclosure 2021

**Aレベル**  
最上位4年連続

### 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



CCC	B	BB	BBB	A	<b>AA</b>	AAA
-----	---	----	-----	---	-----------	-----

RATING ACTION DATE: July 27, 2022

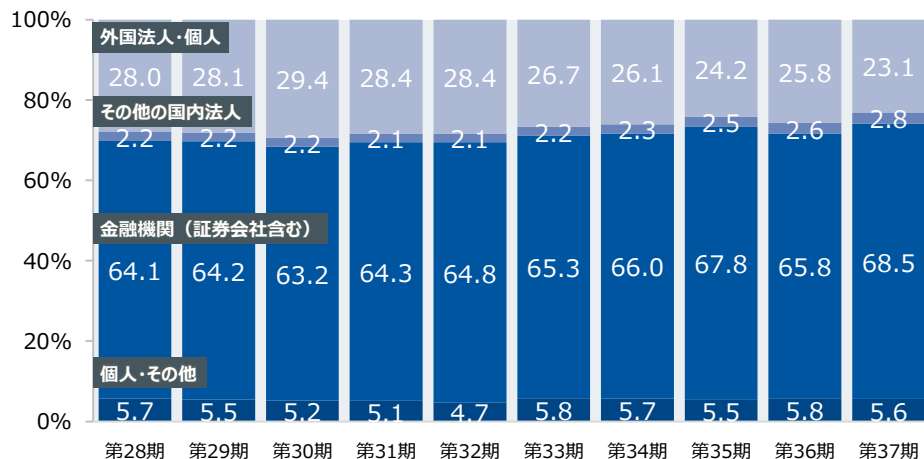
LAST REPORT UPDATE: July 27, 2022

# 3 補足資料

---

# 投資主・投資口の概況

## 投資口数所有者別保有割合の推移

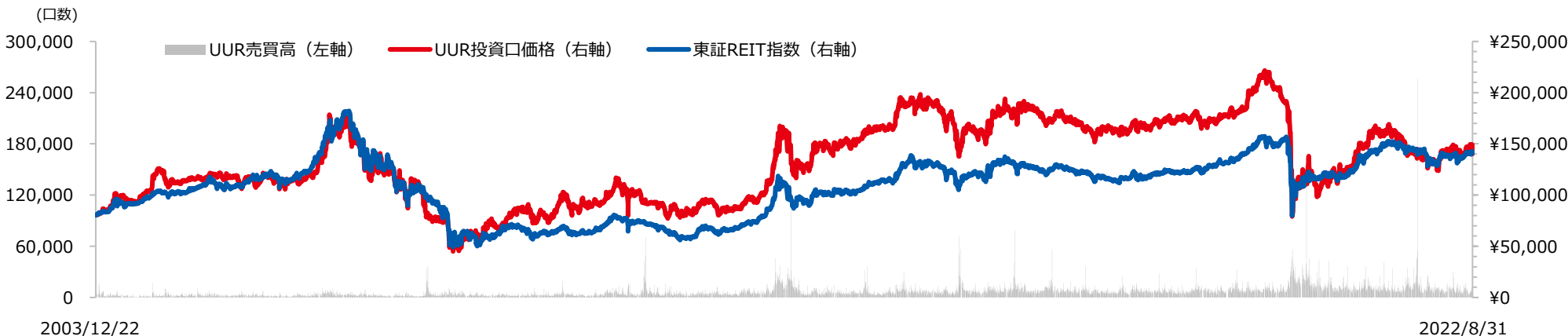


第37期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,182 名
前期末	発行済投資口数	3,118,337 口	総投資主数	21,366 名

## 主要投資主 (第37期末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	926,360	29.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	557,169	17.9%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	142,198	4.6%
4	S M B C日興証券株式会社	84,046	2.7%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	63,115	2.0%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	44,755	1.4%
7	みずほ証券株式会社	42,933	1.4%
8	THE BANK OF NEW YORK 133969	35,111	1.1%
9	日本証券金融株式会社	34,692	1.1%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	31,684	1.0%
11	J P モルガン証券株式会社	31,174	1.0%
12	JP MORGAN CHASE BANK 385771	25,232	0.8%
13	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385781	23,048	0.7%
15	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	20,258	0.6%
合計		2,085,164	66.9%

## 投資口価格と売買高の推移\*1~4



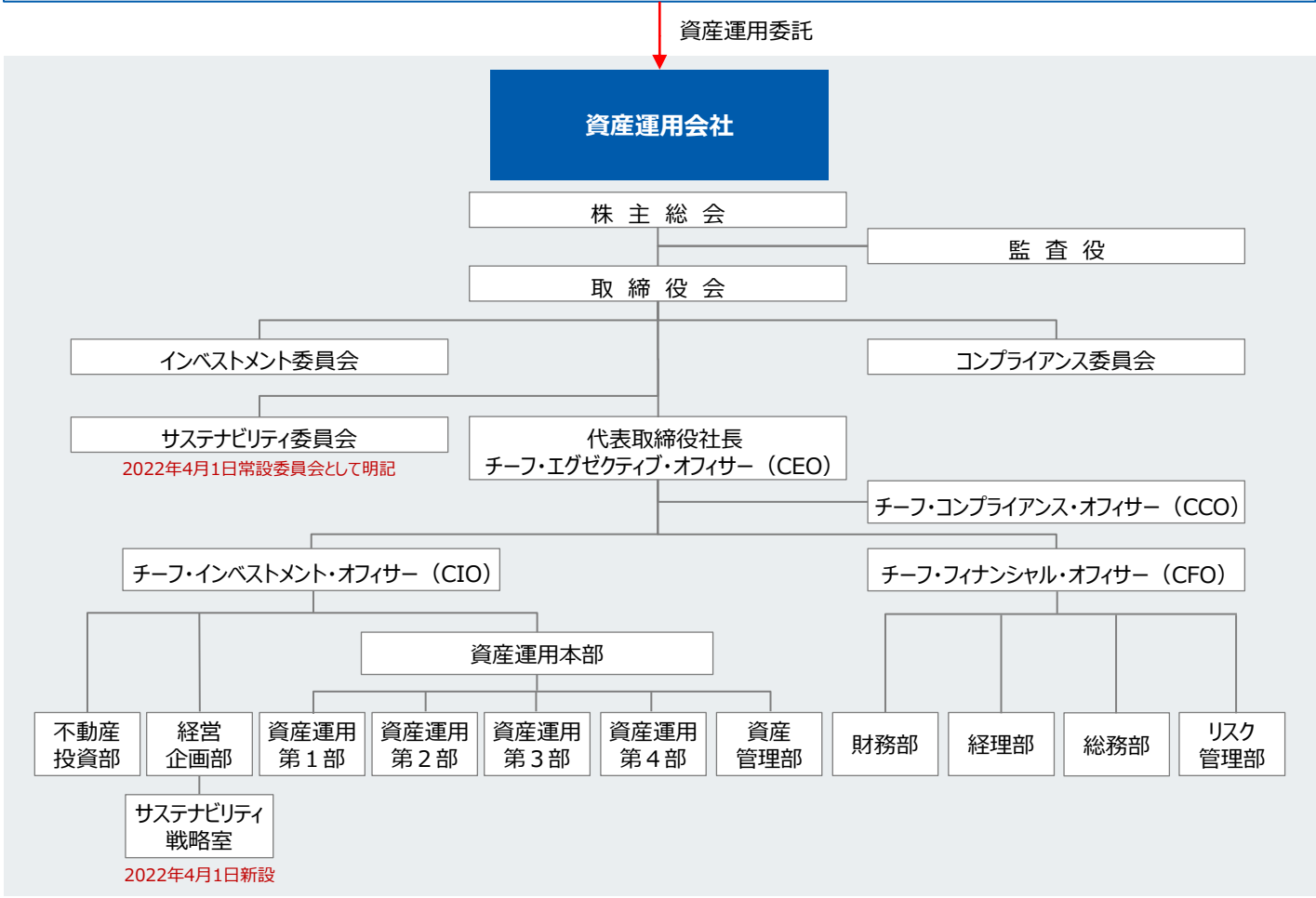
\*1 出典：QUICK

\*2 2003年12月22日～2022年8月31日のUUR投資口価格及び売買高です。

\*3 本投資口分割に関連し、2010年11月25日（東京証券取引所における本投資口分割前の投資口価格による最終取引日）以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。

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

# 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



# 第37期1口当たり分配金（主な差異要因）

（単位：円/口）

1口当たり分配金

増益要因

減益要因

3,100

▲726

第36期	LEVENおおたかの森（'21/6）	+5
	加須物流センターI・II（'21/6）	+4
	神戸西神物流センター（'21/8）	+5
第37期	飯田橋プレーノ（'22/3、'22/5）	+15

+29

第36期	クオーツタワー（'21/6）	±0
第37期	府中ビル（建物）（'22/3）	+6
	六番町Kビル（'22/3）	+2

+8

期別影響額

第36期 ▲3  
第37期 +312

+315

賃料・共益費	+10
修繕費	▲8
その他賃貸事業費用	▲26
水道光熱費収支	▲37
その他	+8

▲52

+78

期別影響額

第36期 ▲654  
第37期 ▲576

新型コロナウイルス影響

■ホテル

新型コロナウイルスの影響を受ける前  
（第32期決算発表時点）に策定した  
収支予測との差額

■ホテル以外の用途

新型コロナウイルスの影響による減額分

販管費	+17
営業外損益	+1

+18

期別影響額

第36期 ▲365  
第37期 ▲22

+343

3,112

第36期  
実績

内部留保  
取崩し  
剥落

新規取得物件  
利益寄与

売却物件  
利益増減

売却損益  
増減

既存物件  
利益増減  
〔新型コロナウイルス  
影響除く〕

新型  
コロナウイルス  
影響改善

販管費  
営業外損益他

減損損失  
増減

第37期  
実績

注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 第37期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第36期実績 A	第37期実績 B	前期対比 B-A	第37期予想 C*	予想対比 B-C
1	営業収益	22,806	24,184	+1,377	23,009	+1,175
2	賃貸事業収益	22,806	23,212	+406	23,009	+204
3	賃貸事業収入	21,187	21,524	+337	21,544	▲19
4	賃料・共益費	20,264	20,593	+329	20,623	▲30
5	駐車場収入他	923	931	+8	921	+11
6	その他賃貸事業収入	1,618	1,687	+69	1,465	+223
7	附加使用料	1,386	1,319	▲67	1,208	+112
8	賃貸事業一時収入	150	280	+129	177	+103
9	その他雑収入	81	88	+7	80	+8
10	不動産等売却益	-	971	+971	-	+971
11	営業費用	14,550	13,630	▲920	13,427	+204
12	賃貸事業費用	11,032	11,244	+213	11,075	+169
13	公租公課	2,136	2,127	▲9	2,059	+68
14	外注委託費	1,756	1,804	+48	1,802	+2
15	水道光熱費	1,325	1,374	+49	1,178	+196
16	損害保険料	24	35	+11	37	▲1
17	修繕費等	1,274	1,300	+26	1,302	▲2
18	その他賃貸事業費用	417	500	+83	578	▲77
19	減価償却費	4,098	4,102	+4	4,119	▲17
20	不動産等売却損	10	-	▲10	-	-
21	減損損失	1,139	68	▲1,071	-	+68
22	販売費・一般管理費	2,369	2,317	▲52	2,352	▲34
23	営業利益	8,256	10,553	+2,297	9,582	+971
24	賃貸事業利益	11,774	11,967	+193	11,934	+34
25	NOI	(15,872)	(16,069)	(+197)	(16,053)	(+17)
26	営業外収益	40	28	▲12	25	+4
27	営業外費用	969	953	▲17	997	▲43
28	経常利益	7,326	9,628	+2,302	8,610	+1,019
29	当期純利益	7,326	9,628	+2,302	8,610	+1,019
30	1口当たり当期純利益(円/口)	(2,349)	(3,087)	(+738)	(2,760)	(+327)
31	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
32	任意積立金	2,263	▲1	▲2,265	979	▲981
33	分配金総額	9,666	9,704	+38	9,666	+38
34	1口当たり分配金(円/口)	3,100	3,112	+12	3,100	+12
35	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
36	資本的支出(CAPEX)	2,450	2,184	▲266	2,267	▲82

\*2022年1月18日公表値。

## 主要差異要因(符号は利益影響)

第36期実績 → 第37期実績 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		+13.8
新規取得物件収益寄与		+1.2
・第36期取得物件(通期寄与)		+0.5
・第37期取得物件		+0.6
売却による収益影響		+9.8
・第37期売却益計上		+9.7
・第37期売却による収益影響(解約違約金収受 他)		+0.1
既存物件収益影響		+0.4
・原状回復収入等の一時収益増		+0.6
・その他(季節変動による附加使用料減 他)		▲0.2
新型コロナウイルス影響(賃料)		+2.4
・第36期影響額(剥落)		+20.4
・第37期影響額		▲18.0
■ 営業費用/営業外損益		+9.2
・第36期減損損失(府中ビル)剥落		+11.4
・第36期・第37期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.3
・第36期売却損剥落、第37期売却による賃貸事業費用減		+0.3
・第37期減損損失(UURコート札幌篠路吾番館)計上		▲0.7
・その他営業費用(リースing費増・水道光熱費増 他)		▲1.5
・営業外損益(保険金収入減・不動産等除却損減 他)		+0.0
第37期予想 → 第37期実績 (B-C)		(単位：億円)
■ 営業収益		+11.8
新規取得物件収益寄与		+0.7
・第36期・第37期取得物件		+0.7
売却による収益影響		+9.4
・第37期売却益計上		+9.7
・第37期売却による収益影響		▲0.3
既存物件収益影響		+3.3
・原状回復収入等の一時収益増		+1.1
・賃料・共益費増(コロナ影響除く)		+0.9
・その他(価格変動による附加使用料増 他)		+1.3
新型コロナウイルス影響(賃料) (実績-予算)		▲1.6
・予想見込影響額		▲16.4
・実績影響額		▲18.0
■ 営業費用/営業外損益		▲1.6
・第36期・第37期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.2
・第37期売却による賃貸事業費用減(修繕費未発生 他)		+3.2
・第37期減損損失(UURコート札幌篠路吾番館)計上		▲0.7
・その他営業費用(水道光熱費増・修繕費増 他)		▲4.4
・営業外損益(不動産等除却損減・支払利息減 他)		+0.5

# 第38期・第39期1口当たり分配金予想 (主な差異要因)

(単位：円/口)



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 第38期・第39期業績予想

(単位：百万円)

No	項目	第37期実績 A	第38期予想 B*	前期対比 B-A	第39期予想 C*	前期対比 C-B
1	営業収益	24,184	24,069	▲115	23,883	▲186
2	賃貸事業収益	23,212	23,630	+418	23,883	+252
3	賃貸事業収入	21,524	21,931	+407	22,388	+457
4	賃料・共益費	20,593	21,021	+428	21,483	+462
5	駐車場収入他	931	910	▲21	906	▲4
6	その他賃貸事業収入	1,687	1,699	+11	1,494	▲205
7	附加使用料	1,319	1,500	+181	1,316	▲184
8	賃貸事業一時収入	280	117	▲164	97	▲20
9	その他雑収入	88	83	▲6	81	▲1
10	不動産等売却益	971	439	▲533	-	▲439
11	営業費用	13,630	13,922	+292	13,769	▲153
12	賃貸事業費用	11,244	11,546	+301	11,419	▲127
13	公租公課	2,127	2,163	+36	2,186	+22
14	外注委託費	1,804	1,816	+12	1,795	▲21
15	水道光熱費	1,374	1,817	+442	1,679	▲138
16	損害保険料	35	38	+2	37	▲0
17	修繕費等	1,300	1,142	▲158	1,168	+25
18	その他賃貸事業費用	500	486	▲15	485	▲1
19	減価償却費	4,102	4,084	▲18	4,070	▲14
20	減損損失	68	-	▲68	-	-
21	販売費・一般管理費	2,317	2,376	+59	2,350	▲26
22	営業利益	10,553	10,147	▲407	10,113	▲34
23	賃貸事業利益	11,967	12,084	+117	12,464	+379
24	NOI	(16,069)	(16,169)	(+99)	(16,534)	(+365)
25	営業外収益	28	5	▲24	5	-
26	営業外費用	953	1,012	+59	1,012	+0
27	経常利益	9,628	9,139	▲489	9,106	▲34
28	当期純利益	9,628	9,139	▲489	9,105	▲34
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,087)	(2,930)	(▲157)	(2,919)	(▲11)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲1	450	+452	484	+34
32	分配金総額	9,704	9,666	▲38	9,666	-
33	1口当たり分配金(円/口)	3,112	3,100	▲12	3,100	-
34	期末発行済投資口数(口)	3,118,337	3,118,337	-	3,118,337	-
35	資本的支出(CAPEX)	2,184	2,232	+47	2,729	+497

\*2022年7月19日公表値。

## 主要差異要因(符号は利益影響)

第37期実績 → 第38期予想 (B-A)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲1.2
新規取得物件収益寄与		+2.6
・第37期取得物件(通期寄与)		+1.4
・第38期取得物件		+1.2
売却による収益影響		▲6.9
・第37期売却益剥落・第38期売却益計上		▲5.3
・第37期・第38期売却による収益影響		▲1.5
既存物件収益影響		▲1.2
・原状回復収入等の一時収益減		▲1.0
・季節・価格変動による附加使用料増		+1.8
・その他(賃料・共益費減 他)		▲2.0
新型コロナウイルスの影響(賃料)		+4.4
・第37期影響額(剥落)		+18.0
・第38期影響額		▲13.6
■ 営業費用/営業外損益		▲3.8
・第37期減損損失(UURコート札幌篠路吾番館)剥落		+0.7
・2021年取得物件固都税費用化		▲0.3
・第37期・第38期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.6
・第37期・第38期売却による賃貸事業費用減		+0.6
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費増		▲4.4
・その他営業費用(修繕費減 他)		+1.1
・営業外損益(不動産等除却損増 他)		▲0.8
第38期予想 → 第39期予想 (C-B)		(単位：億円)
■ 営業収益		▲1.9
新規取得物件収益寄与		+0.2
・第38期取得物件(通期寄与)		+0.2
売却による収益影響		▲4.4
・第38期売却益剥落		▲4.4
・第38期売却による収益影響		▲0.1
既存物件収益影響		+2.4
・賃料・共益費増		+4.4
・季節・価格変動による附加使用料減		▲1.8
・その他(一時収益減 他)		▲0.2
■ 営業費用/営業外損益		+1.5
・第38期取得物件による賃貸事業費用増		▲0.0
・第38期売却による賃貸事業費用減		+0.0
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費減		+1.4
・その他営業費用		+0.1

# 今後の取組み

		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
外部成長		<ul style="list-style-type: none"> <li>■世界主要国で金融引締め政策へのシフトが顕著になる一方、我が国では金融緩和を継続。国内外投資家の投資意欲は依然旺盛。</li> <li>■新型コロナウイルス感染収束に伴い、本格的な経済活動の正常化を見据えた中長期的な投資活動も再開。</li> <li>■安定的なリターンが見込める物流施設や住居に加え、リバーサル期待の商業施設・ホテル、品薄なオフィスビル等、全用途で取引利回りは低下傾向。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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入替えを検討。</li> <li>■従来の投資方針を堅持し、多種多様な用途・地域の不動産を多様な取得手法を駆使しつつ、厳選して取得機会を検討。</li> <li>■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。</li> </ul>
内部成長	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■消費者動向は全般的に回復傾向。新型コロナウイルス感染拡大前の売上を超える業種・業態も出始めている。</li> <li>■新型コロナウイルスの影響を受けた区画では、他業種・他用途の出店による入替えの動きが散見される。</li> <li>■インバウンドの恩恵を強く受けていた都心部の店舗では新型コロナウイルスの影響が継続。売上回復に遅れがみられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■テナントの売上・営業状況の把握に努め、テナントリレーションを強化。</li> <li>■ライフスタイルの変化やテナントの出店動向を注視し、集客力及び施設売上の向上を企図した機動的なリーシング及びバリューアップ工事を実践。</li> </ul>
	オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■中・小規模オフィスの需要は全般的に堅調。東京、大阪での大規模供給を控え、一部のエリアにおいて二次空室発生を主因とする空室率上昇を懸念。</li> <li>■リモートワークの浸透や働き方の多様化が進み、大企業を中心にオフィスの在り方を見直す動きがみられる。</li> <li>■一方、新型コロナウイルスの感染収束に伴い、従業員のオフィス回帰を促す企業が見られる。各業界・業種における今後の動向を注視。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■オフィス需要の変化を捉えてテナントリレーションを強化。テナントニーズ（従業員の感染予防、コミュニケーション促進等）に即した貸主による一部内装工事実施、用途変更・業種転換等、機動的なリーシングを実践。</li> <li>■省エネルギー型設備への切り換えや運用スキームの見直し等によるコスト削減を継続。</li> </ul>
	ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■国内宿泊需要の回復、観光目的の訪日外国人に対する入国制限緩和により、宿泊業界全体の需要に明るい兆し。</li> <li>■各ホテルオペレーターの経営改善努力が進展するも、財務体質の回復には時間を要する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ビジネス及び観光における様式の変化を踏まえ、行政の観光支援策とリンクしたプランを含む商品プランの多様化や新サービスの導入等、新たな事業モデルの構築を検討。</li> <li>■各ホテルオペレーターの運営状況、財務状況を注視。</li> </ul>

# 今後の取組み

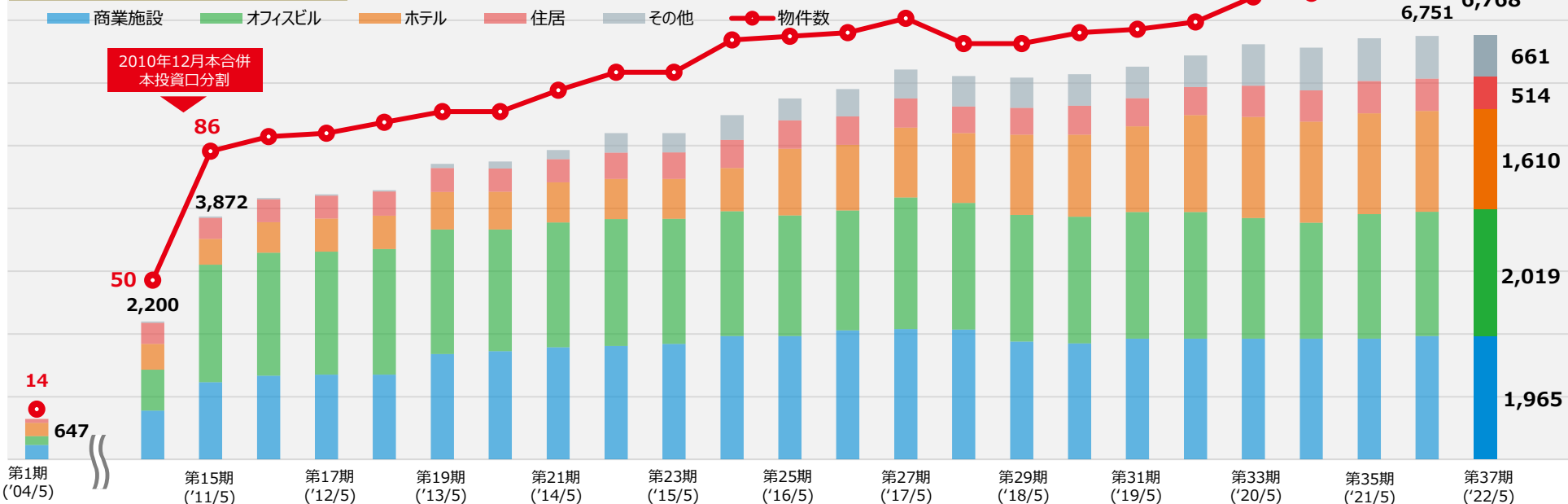
		環境認識	収益安定化・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>■新型コロナウイルスの影響は相対的に限定的。法人契約等も回復基調にあり、稼働率、賃料水準は概ね安定的に推移。</li> <li>■リモートワークの浸透や働き方の多様化を機会とする新たな居住者ニーズに注目。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■賃料引上げを企図した貸室内外バリューアップ工事を実施。</li> <li>■在宅勤務に対応し得る共用・共有・空スペースの有効活用。</li> <li>■共用部及び専有部でのLED照明への切換え促進、置き配やシェアサイクル等、環境配慮・付加価値向上に資する設備の導入を検討。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物流施設の新規供給は増加傾向にあるものの、Eコマース市場の拡大継続により、賃貸需要は底堅く推移。</li> <li>■物流業界では労働力不足に加えて、燃料費高騰等に伴うコスト増が課題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■契約更改期において既存賃料を引上げ。</li> <li>■グリーンリース契約を念頭にLED照明化率の向上、省エネルギー型空調設備の導入等を促進。</li> <li>■太陽光パネルの設置拡大等、再生可能エネルギーの導入を積極的に検討。</li> </ul>
財務運営		<ul style="list-style-type: none"> <li>■我が国では金融緩和政策が継続するも、世界主要国の金融引締め政策の影響から、市中金利は振幅しながらも緩やかな上昇傾向で推移。</li> <li>■本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、借入環境は安定的。</li> <li>■債券発行市場は、今後の金融政策の不透明感から軟調に推移。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■長期固定金利での調達を基本方針としつつも、比較的低位で安定推移している変動金利での調達も一部組入れることにより、金融コストの上昇を抑制。</li> <li>■資金調達方法の多様化の推進。</li> <li>■規律ある財務運営の堅持。</li> </ul>
ESG		<ul style="list-style-type: none"> <li>■気候変動や人権をはじめとする環境・社会課題への関心等、非財務情報の開示に対する要請が世界各国で急速に高まる。</li> <li>■環境リスクをはじめとするESG課題に対応することが中長期的な企業価値向上に寄与する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ESGに関する情報開示を推進。透明性やガバナンスを意識したマネジメントを実行し、投資家をはじめとするステークホルダーとの相互理解の深化を図る。</li> <li>■運用における付加価値の向上を念頭に、ESG課題の解決に向けた取組みを拡充し、計画的に実行。</li> </ul>

# 外部成長の軌跡

## 第37期（2022年5月）末時点

(億円)

### 資産規模\*1及び物件数の推移

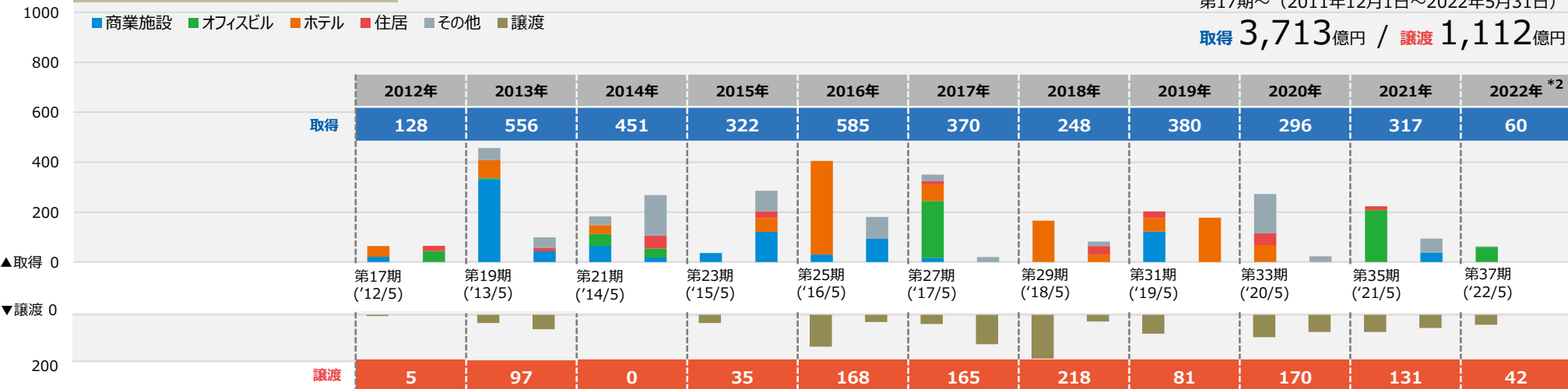


(億円)

### 期別の物件取得・譲渡実績\*1

第17期～（2011年12月1日～2022年5月31日）

取得 3,713億円 / 譲渡 1,112億円

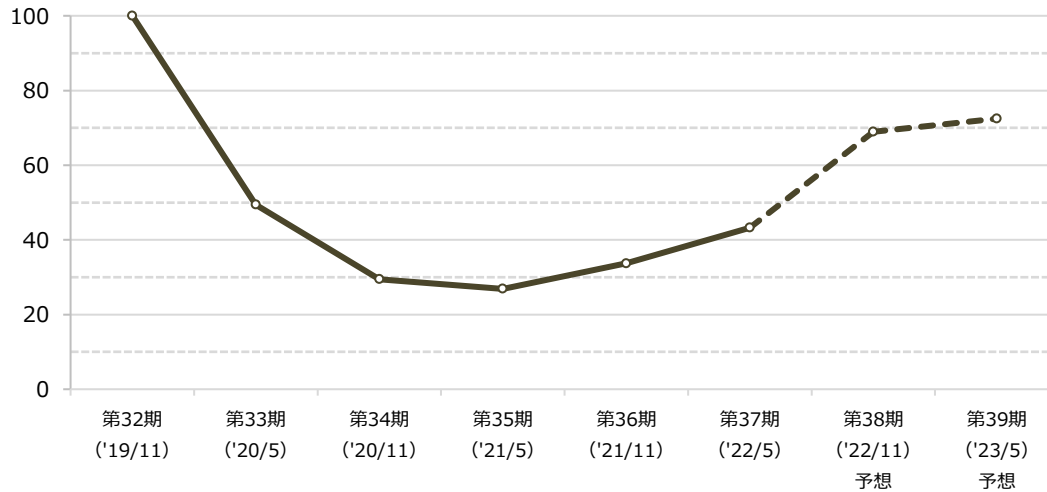


\*1 価格はいずれも取得価格ベース。

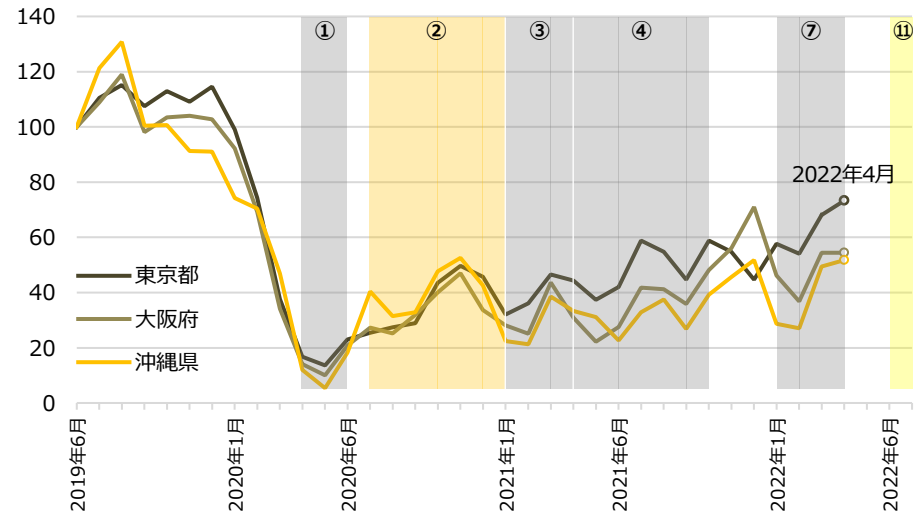
\*2 2期分（前年12月1日から当年11月30日まで）を1年とカウントして掲載。

# 資産運用状況 **ホテル**

## RevPAR \* (第32期中平均 = 100)

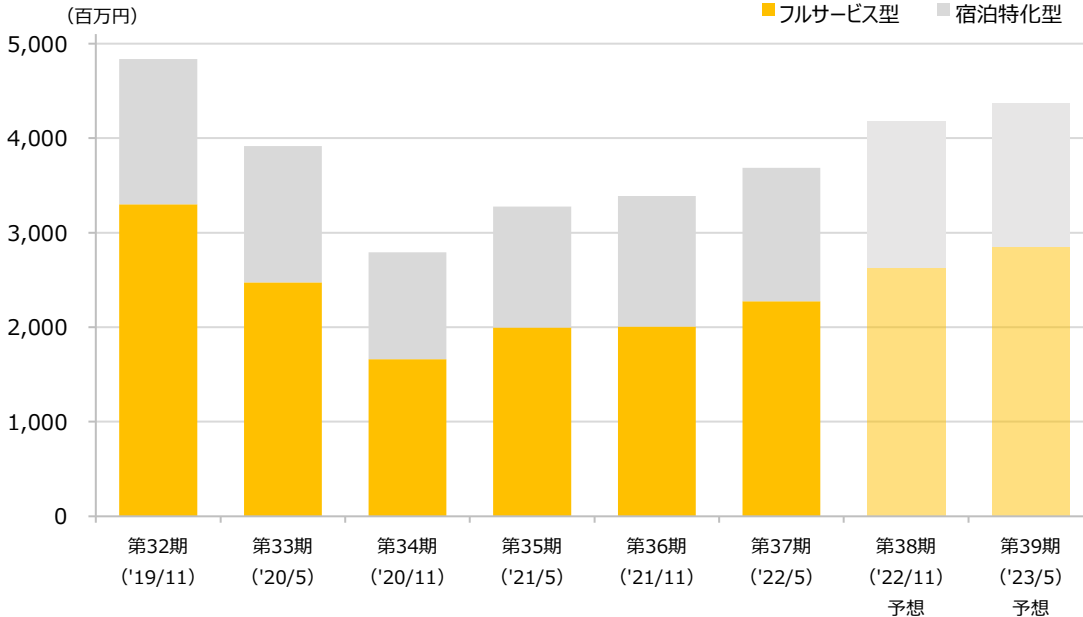


## 延べ宿泊者数 (2019年6月 (第32期初) = 100)



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成。

## ホテルタイプ別共込賃料\*



## 新型コロナウイルス影響下での行政施策

第33期	①	2020年4月7日	緊急事態宣言 (～5月25日)
	②	2020年7月22日	Go To キャンペーン (～12月28日)
第34期	③	2021年1月7日	緊急事態宣言 (～3月7日)
	④	2021年4月25日	緊急事態宣言 (～9月30日)
第35期	⑤	2021年11月15日	沖縄県民割 (～22年1月8日)
	⑥	2021年11月24日	大阪府民割 (～22年2月28日)
第36期	⑦	2022年1月9日	まん延防止等重点措置 (～3月21日)
	⑧	2022年3月1日	外国人の新規入国再開 (観光目的を除く)
第37期	⑨	2022年3月3日	沖縄県民割 (～7月14日)
	⑩	2022年6月1日	大阪府民割 (～7月14日)
第38期	⑪	2022年6月10日	外国人観光客受入再開
	⑫	2022年6月10日	東京都民割 (～7月31日予定)

出典：首相官邸HP、厚生労働省HP、観光庁HP、各種ニュースサイト等に基づき本資産運用会社作成。

\* 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。



# 資産運用状況 **ホテル**

## ■ 賃料体系・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）

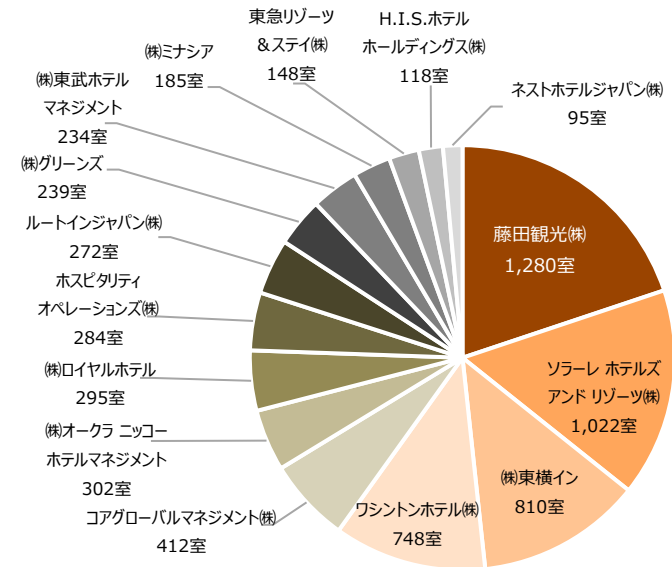
### 変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料（売上歩合）

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		
■ 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	■ ロワジュールホテル&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
■ SS30 (仙台国際ホテル)	(株)東武 ホテルマネジメント	234	■ ホテルヒューイット甲子園 ○	コアグローバル マネジメント(株)	412	■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ○	(株)ロイヤルホテル	295
宿泊特化型			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	■ 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	■ 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
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281	■ 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	■ 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
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272	■ コンフォートイン福岡天神 (旧ザ・ビー福岡天神) ○	(株)グリーンズ	125	計		1,946
■ MZビル (R&Bホテル八王子)	ワシントンホテル(株)	257	■ コンフォートイン東京六本木 (旧ザ・ビー六本木) ○	(株)グリーンズ	114			
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255	■ ネストホテル京都四条烏丸 ○	ネストホテルジャパン(株)	95			
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180	計		1,884			
■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)	東急 リゾーツ&ステイ(株)	148						
■ 変なホテル東京 浜松町	H.I.S.ホテル ホールディングス(株)	118						
■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(株)東横イン	94						
計		2,614						

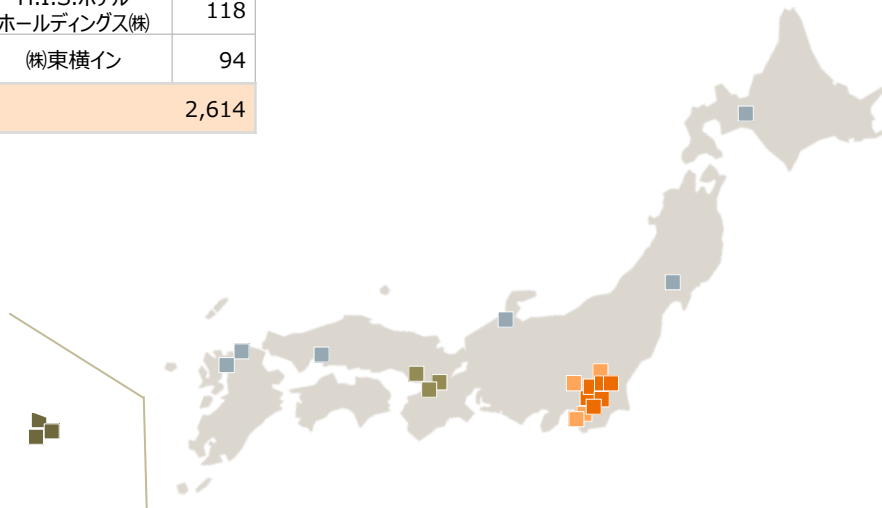
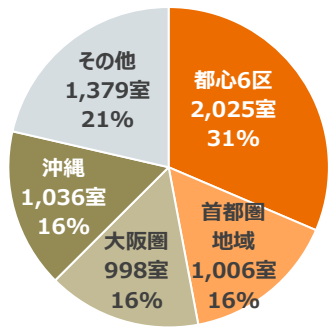
■ 都心6区 ■ 首都圏地域 ■ 大阪圏 ■ 沖縄 ■ その他  
(地域の定義はp.29参照)

**総客室数 6,444室**  
第37期（2022年5月期）末時点

## ■ オペレーター分布 (客室数ベース)



## ■ 地域分布 (地域の定義はp.29参照)

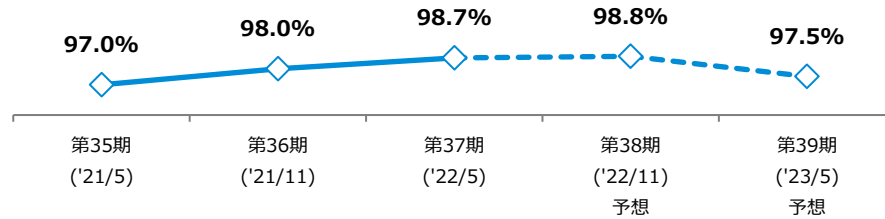


# 資産運用状況 商業施設

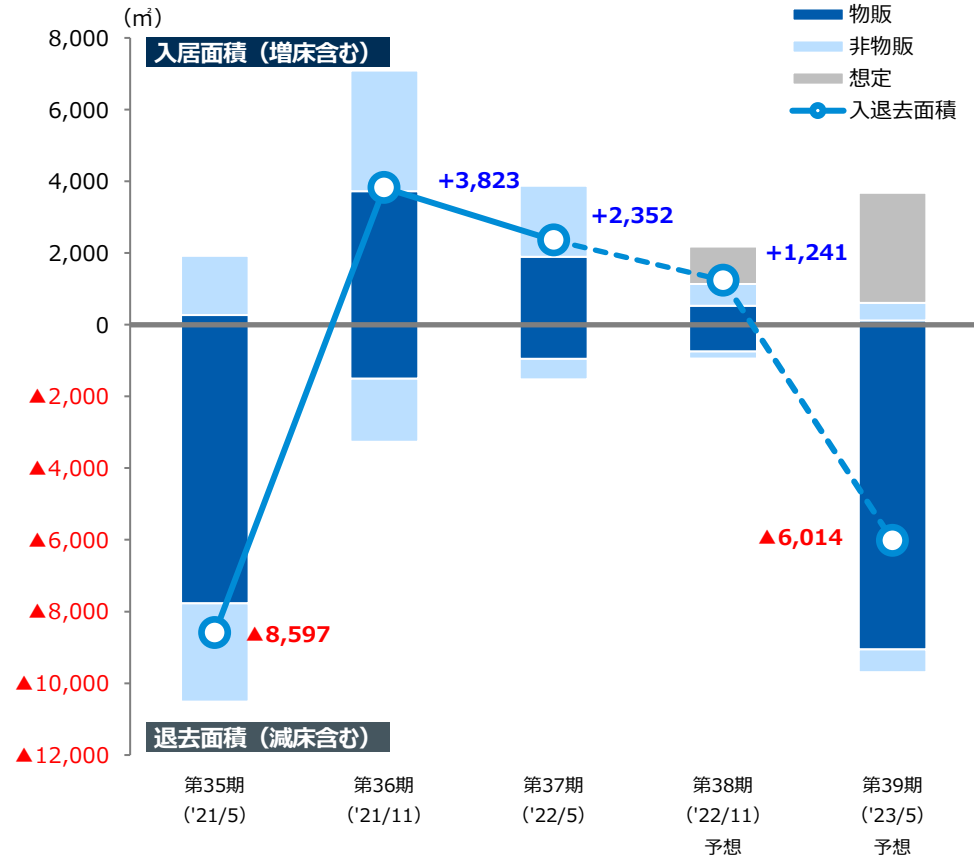
## 稼働率（期末時点）

賃貸可能面積 455,560㎡

第37期（2022年5月期）末時点



## 入退去状況（業種別）



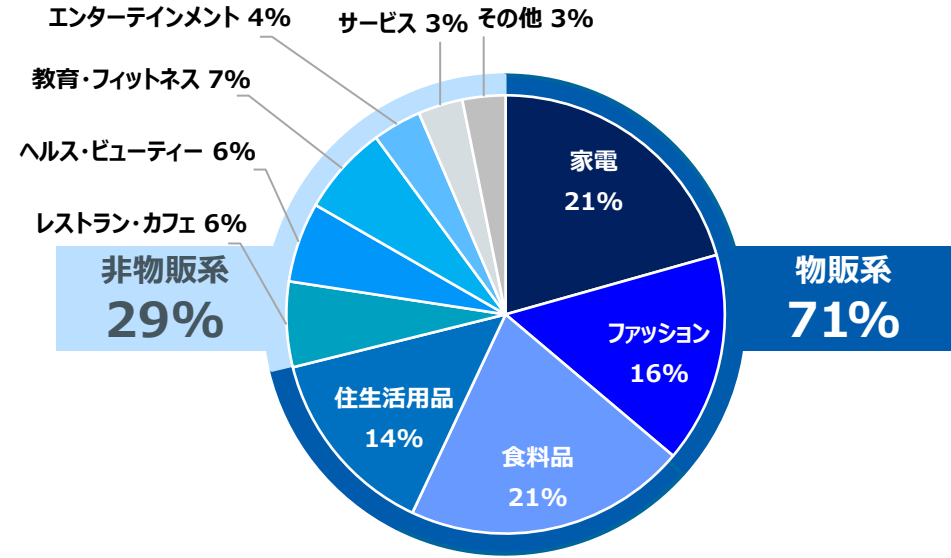
## テナント業種構成（賃料ベース）

テナント数 342

月額共込賃料\* 10.0億円

第37期（2022年5月期）末時点

\* 固定賃料のみ。変動賃料は含まない。



## 主なリテナント戦略・成約実績：第35期（2021年5月期）～

ジョイパーク泉ヶ丘	アクティオーレ関内	Tip's町田ビル	アルポーレ仙台
モラージュ柏	Luz自由が丘	アルポーレ神宮前	アクティオーレ市川
天神ロフトビル	UUR天神西通りビル	Luz湘南辻堂	

### 旧テナント業種

- ・レストラン・カフェ
- ・ファッション
- ・その他（物販）

- リニューアル
- 業種転換
- 同業種入替え
- 用途転換

### 新テナント業種

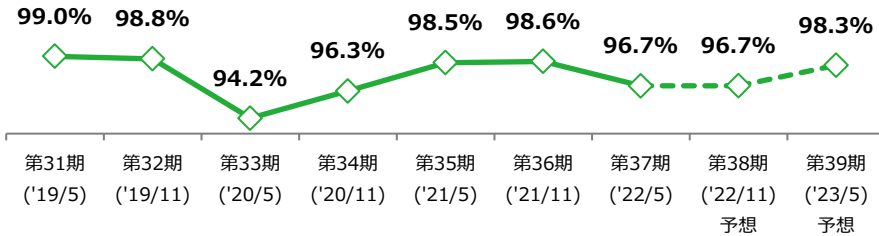
- ヘルス・ビューティー
- 住生活用品
- 食料品
- ファッション
- エンターテインメント
- 教育・フィットネス
- サテライトオフィスサービス

# 資産運用状況 オフィスビル

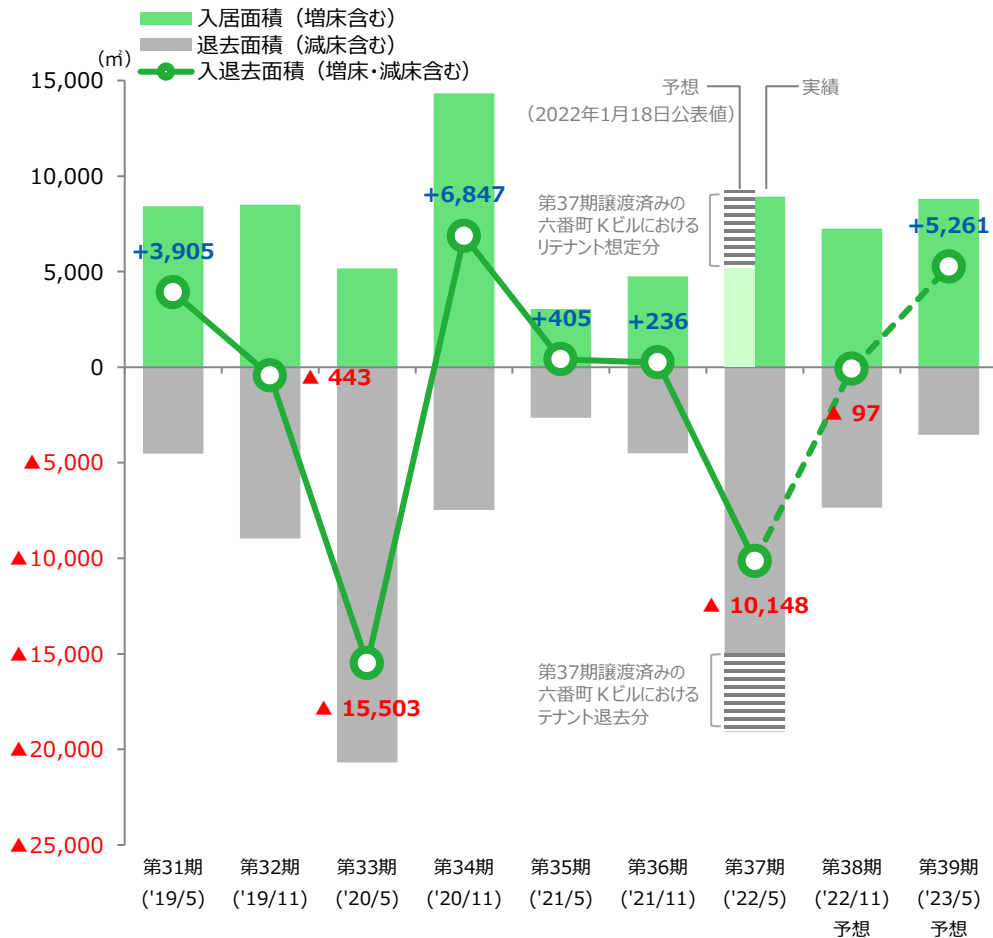
## 稼働率（期末時点）

賃貸可能面積 320,632m<sup>2</sup>

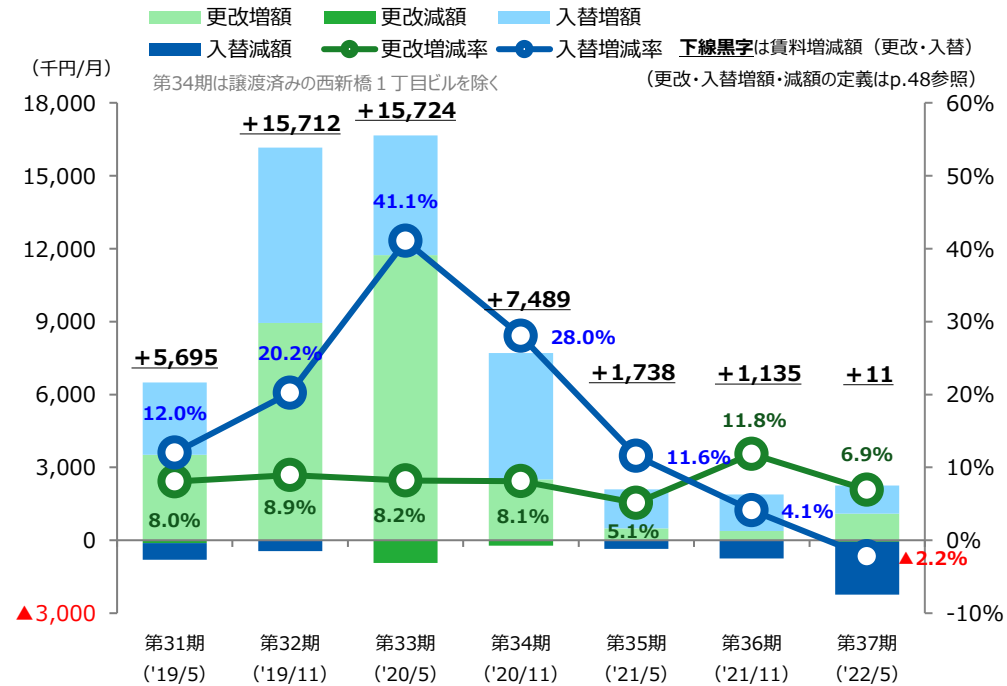
第37期（2022年5月期）末時点



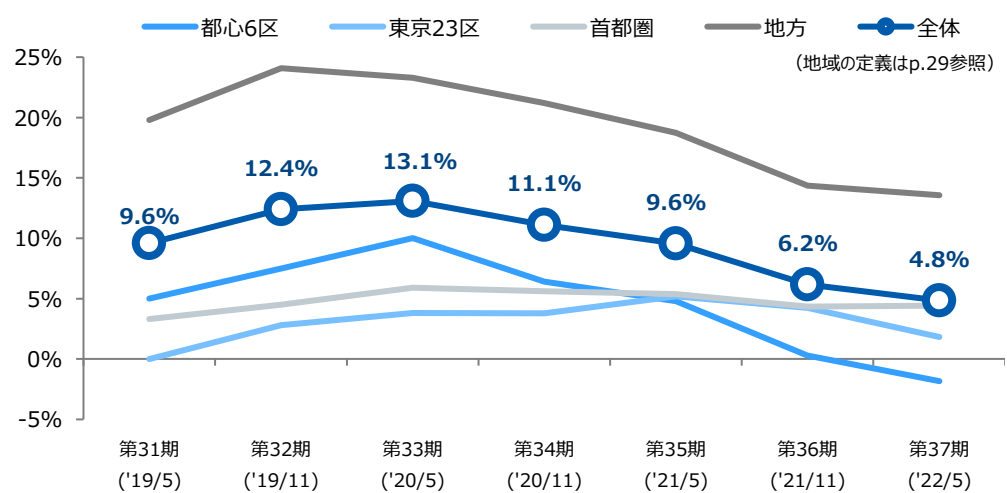
## 入退去状況



## 賃料改定状況



## 賃料ギャップ



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

# 財務状況

## ■ 資金調達の状況（第37期（2022年5月期））

	返済	調達
有利子負債*1	169.0億円	231.7億円
表面金利*1,2	0.62%	0.59%
実質金利*1,3	0.76%	0.76%
借入（償還）期間*1	6.6年	8.3年

### 強固で安定的な財務体質の構築への取組み

- 第37期においても、資金調達コスト上昇を抑制しつつ、調達期間の長期化を実現
- 2022年初来、固定スワップ金利が上昇局面であることに鑑み、直近では比較的低い水準で安定推移している変動金利（TIBOR）での調達も一部取入れ

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

\*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。

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

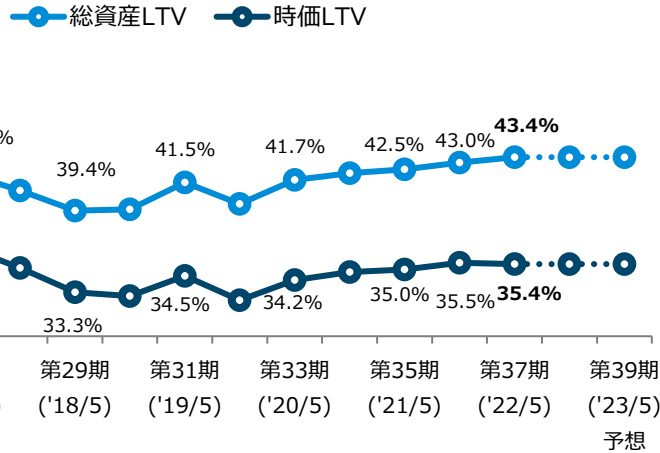
## ■ 財務指標

	第34期末 (2020年11月30日)	第35期末 (2021年5月31日)	第36期末 (2021年11月30日)	第37期末 (2022年5月31日)	直近 (2022年6月30日)
有利子負債総額	2,966億円	2,998億円	3,044億円	3,107億円	3,117億円
借入金*	2,616億円	2,638億円	2,679億円	2,742億円	2,752億円
投資法人債*	350億円	360億円	365億円	365億円	365億円
担保・保証	全て無担保・無保証				
加重平均残存期間	4.0年	4.3年	4.2年	4.2年	4.2年
加重平均金利	0.49%	0.47%	0.46%	0.46%	0.46%
長期有利子負債比率	100%（契約ベース）				
固定金利比率	89.5%	89.7%	91.6%	92.6%	91.9%
コミットメントライン	360億円（借入実績なし）				

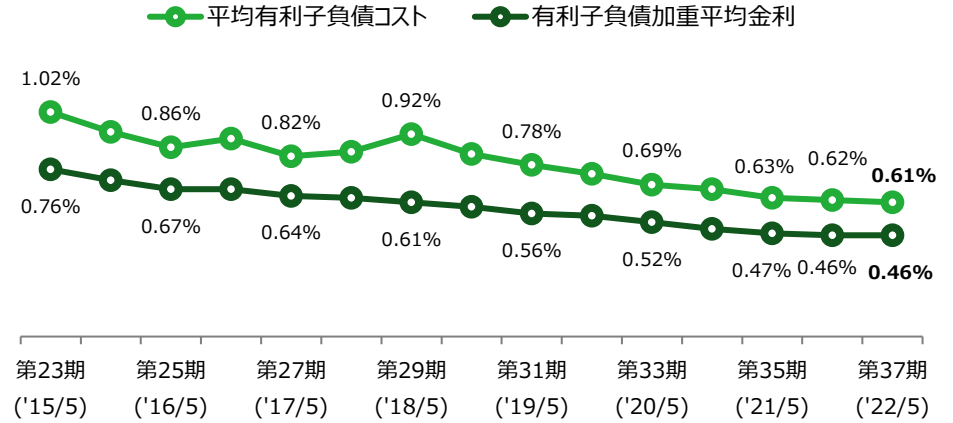
\* ESGファイナンスで調達した資金も含まれます。ESGファイナンスの詳細はp.35を参照ください。

# 財務状況

## ■ LTV（期末時点）

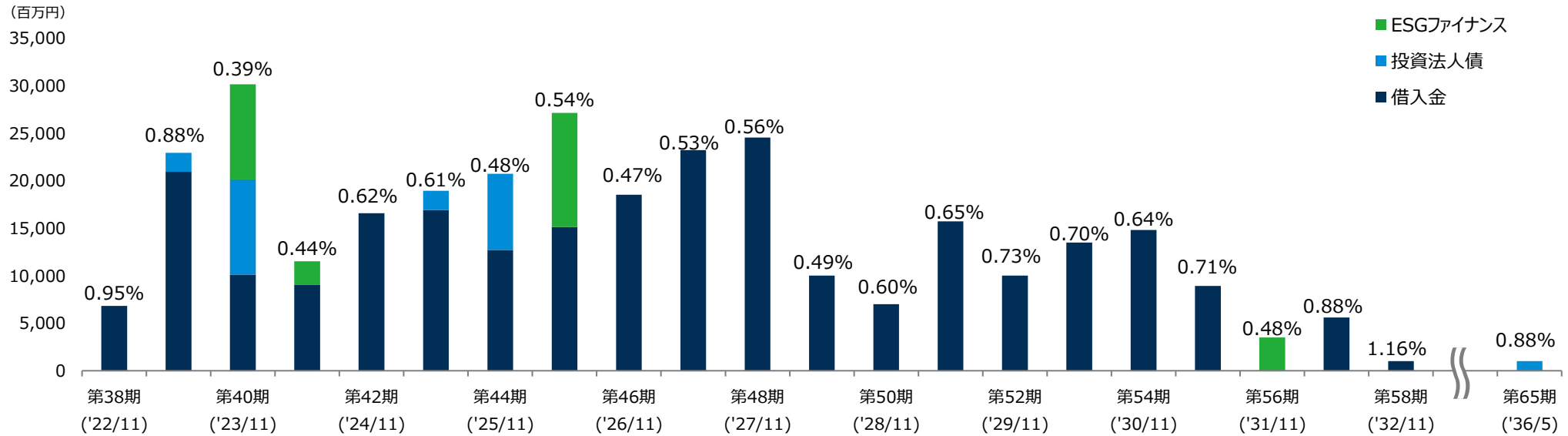


## ■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利\*1~3



\*1 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。  
 \*2 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値です。  
 \*3 第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せん。

## ■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2022年6月30日時点）

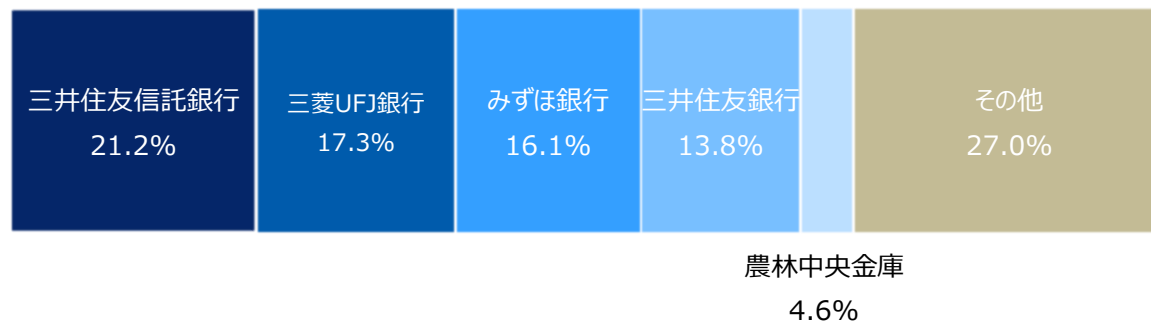


注：上記グラフ中の数字は、各期に返済（償還）期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質金利（融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率）の加重平均値です。

# 財務状況

## ■ 借入先一覧（第37期（2022年5月期）末時点）\*

借入金合計 **2,597億円** 借入先 **31社**



\* グリーントラストローン（145億円）は、合同運用指定金銭信託スキームによる調達のため、上記グラフ及び借入金合計には含めていません。

## ■ 長期発行体格付け

# AA

（見通し：安定的）

株式会社日本格付研究所（JCR）

## ■ ESGファイナンス（第37期（2022年5月期）末時点）

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

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

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

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

### グリーン適格資産

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

### ソーシャル適格資産

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

### <ソーシャルプロジェクト分類>

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

区分	調達額（注1）	限度額（注2）
グリーンファイナンス	27,500百万円	169,386百万円
ソーシャルファイナンス	500百万円	1,004百万円

# 内部留保の活用方針

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

## 従来方針

### 1.機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。

### 2.中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

### 3.税会不一致への対応

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

## 追加方針

### 緊急事態への対応

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

内部留保額  
**100億円**

第37期（2022年5月期）末時点

## <内部留保額の状況>

(百万円)

	第36期末時点	第37期		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,985	-	▲77	6,907
配当準備積立金	3,143	+1	-	3,144
<b>内部留保額合計</b>	<b>10,128</b>	<b>+1</b>	<b>▲77</b>	<b>10,052</b>

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。

# ESGに関する取組み：外部評価

## ■ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は、MSCIジャパンIMI指数構成銘柄のうち、ESG評価に優れた企業により構成される指数です。
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際のESG指数の一つに選定されています。
- 2022年5月に行われた構成銘柄見直しにより、本投資法人が不動産業種において組入れられました。（2022年6月より本指数の運用開始）

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

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

## ■ ヨコハマ温暖化対策賞受賞

- 横浜市では、横浜市地球温暖化対策計画書制度\*において、温室効果ガス排出量の大幅な削減等、顕著な実績をあげた事業者を「ヨコハマ温暖化対策賞」として毎年表彰しています。
- 2022年度は、2021年度に報告書を提出した310事業者の中から、本投資法人を含む6事業者の表彰が決定されました（2022年6月公表）。
- 本投資法人では、2012年度から受賞対象の5物件において空調機器の高効率機器への更新や照明のLED照明への切換え推進等、省エネに寄与する設備更新を継続しています。今後はエレベーター制御更新、共用部を中心とする区画でのLED照明への切換えを予定しています。

### <受賞対象となった主な取組み>

#### 計画的な取組みによるCO<sub>2</sub>排出量の削減

2020年度 対前年度比

合計 ▲172t-CO<sub>2</sub> 約 ▲8%

空調設備の更新

▲111 t-CO<sub>2</sub>

照明設備のLED化

▲61 t-CO<sub>2</sub>

### <受賞対象物件>

- パシフィックマークス横浜イースト
- パシフィックマークス新横浜
- アリーナタワー
- ホテルルートイン横浜馬車道
- アクティオーレ関内



パシフィックマークス横浜イースト



パシフィックマークス新横浜



ヨコハマ温暖化対策賞 表彰状

\*横浜市では、横浜市内の温室効果ガスの排出の抑制を目的に、横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づき、一定規模以上の温室効果ガスを排出する事業者等に対し、温室効果ガスの削減計画書及び毎年度の実績報告書の提出が義務付けられています。



# ESGに関する取組み：重要課題（マテリアリティ）への対応

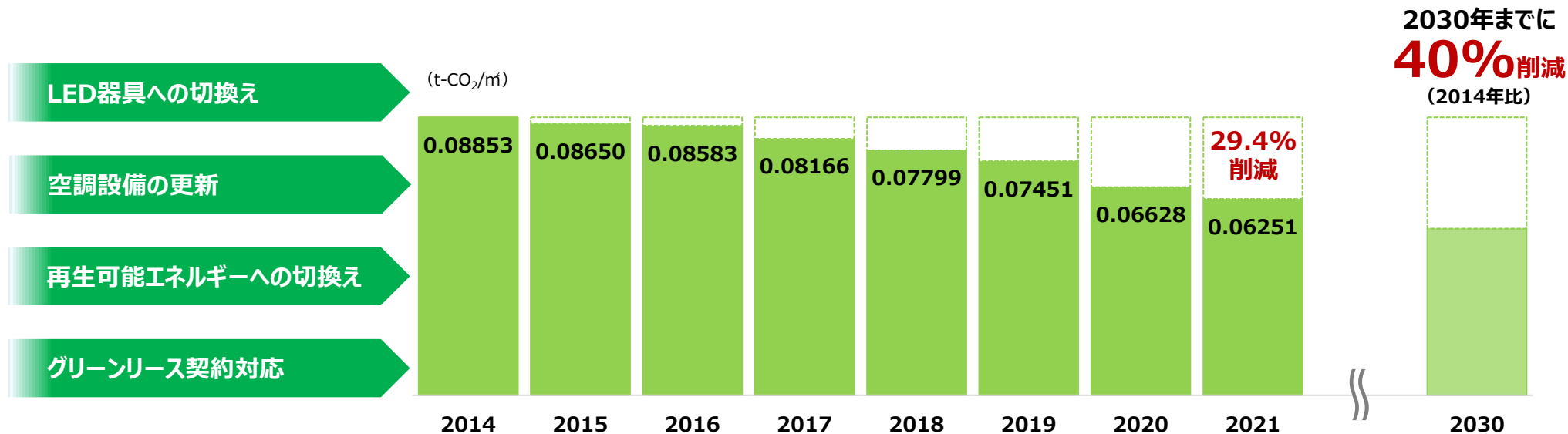
## 2022年の重要課題と関連するSDGs

	重要課題	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用  	長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位（延床面積）ベース・2014年対比）
	環境パフォーマンスの認証・評価取得   	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE-不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得</li> <li>中期目標：2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）</li> </ul>
	テナントとの環境配慮における協働   	長期目標：2030年までにグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅は除く）
社会 S	従業員の働きがい・ウェルネスの推進  	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT投資を通じた就業環境の向上</li> <li>従業員エンゲージメント調査の評価向上</li> </ul>
	地域コミュニティ・地域行政への貢献   	地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献
	建物利用者の満足度、健康と快適性  	テナント満足度調査の実施
ガバナンス G	情報の管理と活用 	2019年導入の不動産運用管理システムによる情報管理体制の向上
	投資家・投資主への情報開示  	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示（外部評価の向上）
	贈賄・汚職 	コンプライアンス研修の拡充

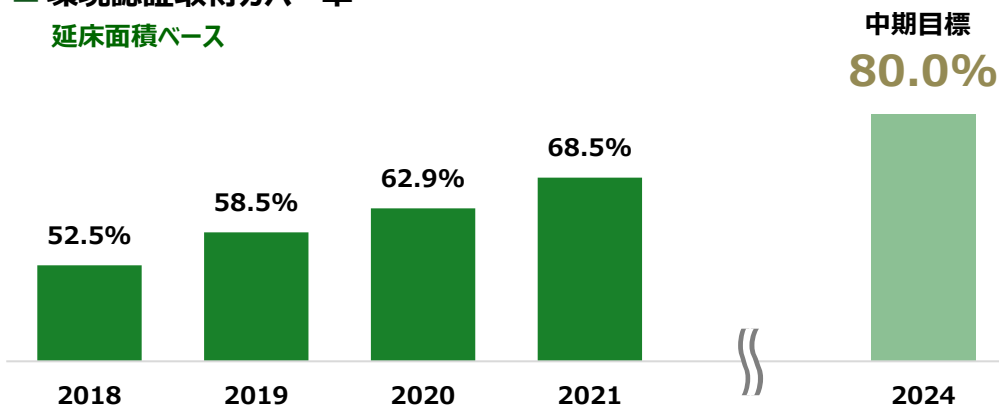
# ESGに関する取組み：E（環境）

## 気候変動緩和への取組み

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



### ■ 環境認証取得カバー率 延床面積ベース



注：上記数値の分母は底地物件を除いた物件の延床面積合計。アリーナタワー及びLOOP-X・Mは複数の環境認証を取得していますが、1棟分の延床面積を用いて算出。2021年11月30日時点。

### ■ 環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	CASBEE-不動産	BELS評価認証
12	32	31
★★★★ 1	★★★★★ 10	★★★★★ 5
★★★ 8	★★★★ 21	★★★★ 5
★★ 3	★★★ 1	★★★ 12
		★★ 9

注：2022年5月31日時点。

# ESGに関する取組み：E（環境）

## 気候変動緩和への取組み

### ■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言に基づく情報開示

#### 重要度が高いリスクへの対応策検討



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

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。



<https://uur-jra-sustainability.com/sustainability/environment/climate>

### シナリオ分析

	移行シナリオにおいて想定されるリスク	現時点で考えられる対応策（案）
GHG排出規制強化	・既存建物への省エネ性能の高い設備導入の義務化に伴う、設備設置費用増等	・グリーンリースの活用による促進、費用負担の軽減
	・環境性能の低い賃貸不動産への厳しい措置に伴う、資産価値低下	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・アセットの入替えの検討
	・各種規制未対応による法的措置・訴訟等の発生に伴う、罰金・訴訟費用・テナントへの補償等の発生	・法令・規制順守の徹底 ・長期修繕計画の策定、取組み内容の積極的な開示
建築に関する低炭素技術への移行	・環境性能が劣る建物の陳腐化に伴う現存設備の早期償却・除却等	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・アセットの入替えの検討
人々の環境意識の高まり	・環境性能が低い建物の需要低下に伴う、競争力低下による賃料収入減少	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・環境認証取得物件の増加 ・アセットの入替えの検討
環境性能が高い不動産への投資需要増	・環境性能が高い物件の取得環境激化に伴う、環境性能が低い物件の資産価値低下	・取組み内容の積極的な開示

## その他の環境負荷低減への取組み

### ■ 水資源の保全

#### ポートフォリオ全体の水使用量

2025年までに2020年比で

**5%削減**

（原単位・延床面積ベース）

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

### ■ 環境関連データに対する第三者保証の取得

- ・本投資法人では全ての保有物件（底地物件を除く129物件、2022年3月末時点）について、環境パフォーマンスデータ\*を集計しています。
- ・昨今、中長期的な視点から企業価値の向上を図るべく、気候変動等の外部環境変化がもたらすリスクの低減と機会の創出に企業がどのように取り組んでいるのかを非財務情報と関連付けて開示することの重要性が高まっています。
- ・本投資法人の環境パフォーマンスデータの精度向上、公表しているデータの信頼性向上を企図し、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しました。

\* エネルギー消費量、CO<sub>2</sub>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。



# ESGに関する取組み：S（社会）・G（ガバナンス）

## 地域コミュニティへの貢献

### ■ 地域清掃活動への参加

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



左：『芝地区クリーンキャンペーン～路上喫煙ゼロのまち！～』に集まり準備をする参加者（2021年12月）  
右：清掃活動中の本資産運用会社従業員（2022年5月）



<清掃活動エリア：東京都港区>



### ■ こども食堂への災害備蓄品の寄付

- 本資産運用会社が従業員向けに用意している災害備蓄品について、「地域ささえあいと街づくり」をテーマに八王子市を拠点に活動されているバラエティクラブ様の「こども食堂」に寄付しました。



新年度になって 新たに配布会の再募集をする予定でしたがまだ準備が追いついておらず 連休明けには今年度の配布会の公募を予定しております 募集の際にはまたお知らせいたします 今回初めてジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社様から大変貴重な備蓄用のお水の寄付のお申し出があり 配布会でお配りのお水のお世話になりました。いつも食品の寄付をして下さっているSさんからも柑橘類のキヨミを箱で頂きました！ 食堂時に子ども達のおやつにご馳走になっております 皆さまのご理解ご協力 本場に有難うございます



出典：バラエティクラブ様より使用許諾に基づき本資産運用会社作成。

## コンプライアンス・企業倫理

### ■ 通報・相談窓口の拡充

- 本資産運用会社では、内容に応じて全従業員 \* 1が利用できる従来の相談窓口に加え、外部企業に運営委託する相談窓口を追加。いずれの内容についても、24時間いつでも通報・相談可能となりました\*2。

#### 通報・相談内容（例）

- 汚職、贈収賄等、マネーロンダリング、テロリズム等の組織犯罪を含む腐敗防止に関する通報・相談
- 法令違反、社内規程違反に対する通報・相談
- パワーハラスメント・セクシャルハラスメントを含む職場・仕事に関する悩みや相談

#### 通報・相談窓口

- 社内相談窓口
- 外部企業に運営委託する相談窓口 ◀New
- 相談“ホット”ライン \*3
- Marubeni Anti-Corruption Hotline \*3

\*1 本資産運用会社または取引先の役職員及び派遣社員（退職後1年以内の者を含む）。

\*2 電話・メール・WEBフォーム・書面郵送・面談等の任意の方法で通報または相談可能。通報者のプライバシー保護を徹底するとともに、通報者に対する不利益な取り扱いを一切認めていません。

\*3 本資産運用会社のスポンサー、丸紅株式会社が運営。

# 用語の定義集 1/2

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA / 本資産運用会社	UURの資産運用会社である「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」の略称です。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第34期：2020年6月1日～2020年11月30日、運用日数183日 ・第35期：2020年12月1日～2021年5月31日、運用日数182日 ・第36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日 ・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・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
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格／譲渡価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金的一种で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額（永久差異を除く）に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件（NCI物件）における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

# 用語の定義集 2/2

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



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

証券コード：8960

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



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。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

## 本資料に関する注意事項

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