



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

2003 - 2023

リート オンラインIRセミナー

# UURの特徴と運用状況

証券コード：8960

2024年3月

<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.2
- UURの成長の軌跡 p.3
- UURの運用戦略 p.4
- UURのポートフォリオ構成 p.5
- UURの代表物件 p.6

## 2 UURの2023年11月期（第40期）決算・業績予想

- 投資主価値の向上に向けた持続的成長戦略 p.7
- 2023年11月期（第40期）決算 p.8
- 業績予想 p.9

## 3 UURの資産運用状況

- 外部成長 | 資産入替え・取得パイプライン p.10
- 外部成長 | 開発物件の取組み 2023年11月期（第40期） p.11
- 外部成長 | 川崎東芝ビルの対応方針 p.12
- 内部成長 | ホテル p.13
- 内部成長 | オフィスビル p.15
- 内部成長 | 商業施設 p.17
- 内部成長 | 住居 p.18
- 内部成長 | 物流施設 p.19
- ESGに関する取組み | 気候変動への取組み p.20

## 4 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 p.22
- 資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション p.23
- 主要財務指標 p.24

## 4 補足説明資料

- 1口当たり分配金（主な差異要因） 2023年11月期（第40期） p.25
- 1口当たり分配金（主な差異要因） 2024年5月期・11月期（第41・42期） p.26
- 決算概要 | 2023年11月期（第40期） p.27
- 業績予想 | 2024年5月期（第41期）・2024年11月期（第42期） p.28
- 1口当たり分配金（DPU）・NAV p.29
- 含み損益 | 期末帳簿価額・期末評価額の推移 p.30
- 投資主・投資口の概況 p.31

## 資産運用状況

- ポートフォリオの概要 | 外部成長の軌跡 p.32
- ポートフォリオの概要 | 賃貸事業収入 p.33
- ポートフォリオの概要 | 稼働率 p.34
- ポートフォリオの概要 | 利回り p.35
- ホテル p.36
- オフィスビル p.37
- 商業施設 p.39
- 継続保有物件における月額賃料（契約ベース） p.40
- 今後の取組み方針・施策 p.41

## 財務運営

- 財務状況 p.43
- 内部留保の活用方針 p.45

## ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する取組み

p.46

## 用語の定義集

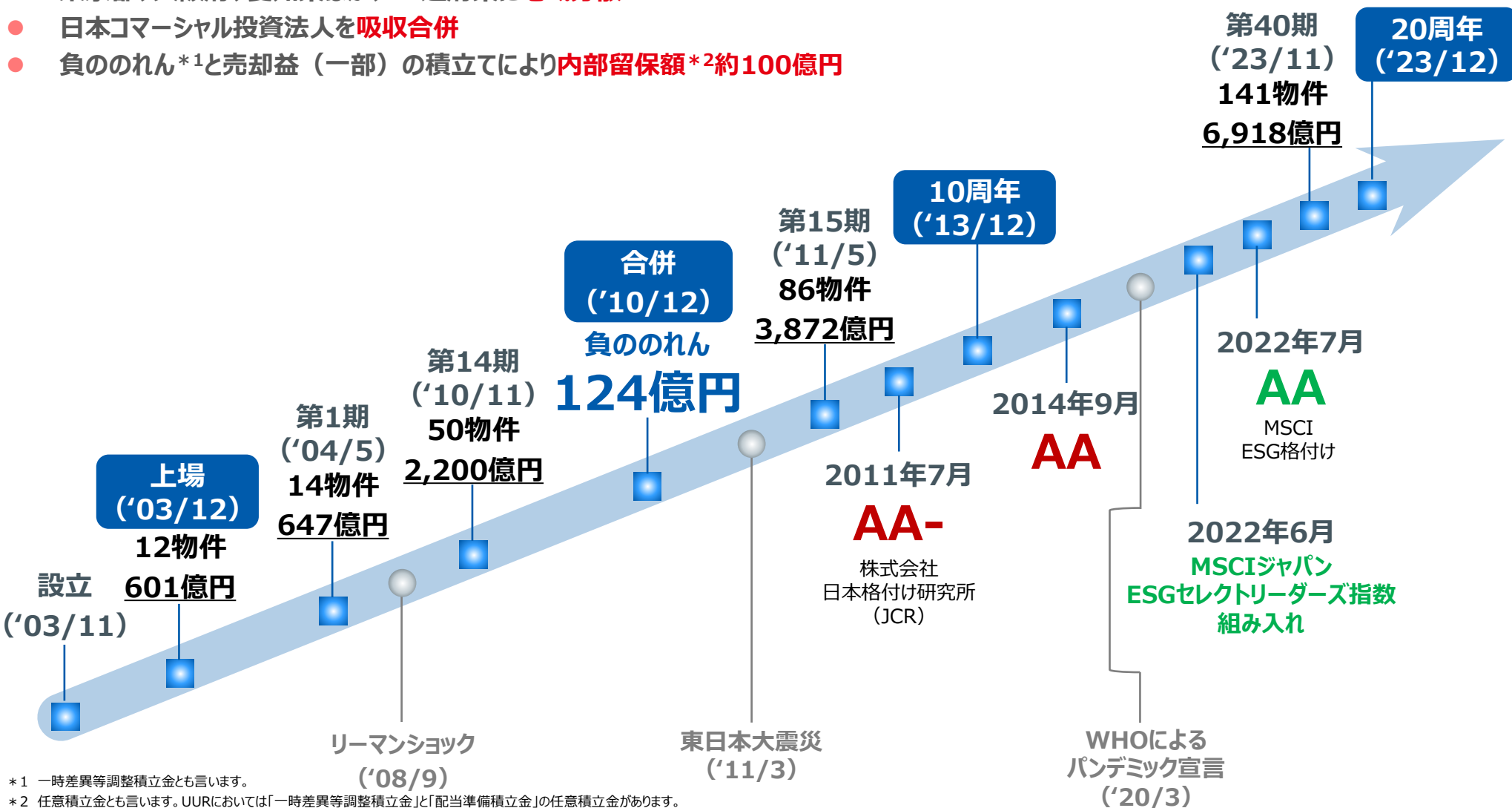
p.55

# 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       | 6,918億円 総合型J-RET24銘柄中6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<br>（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>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。

# 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

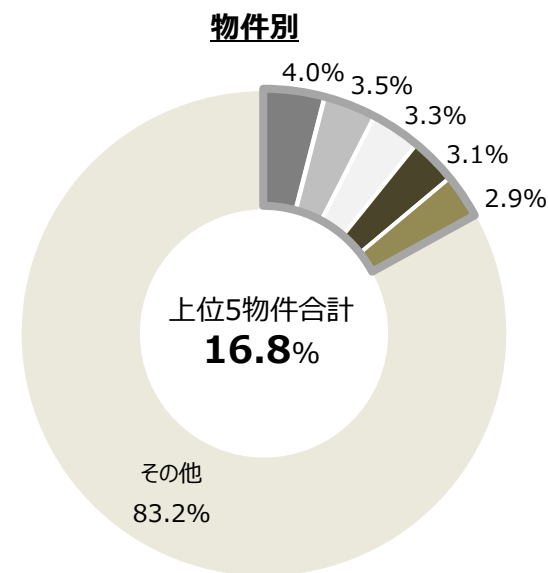
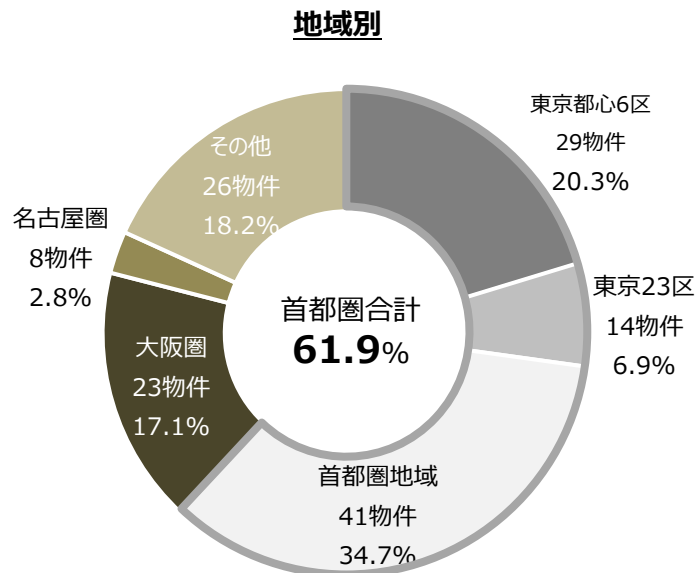
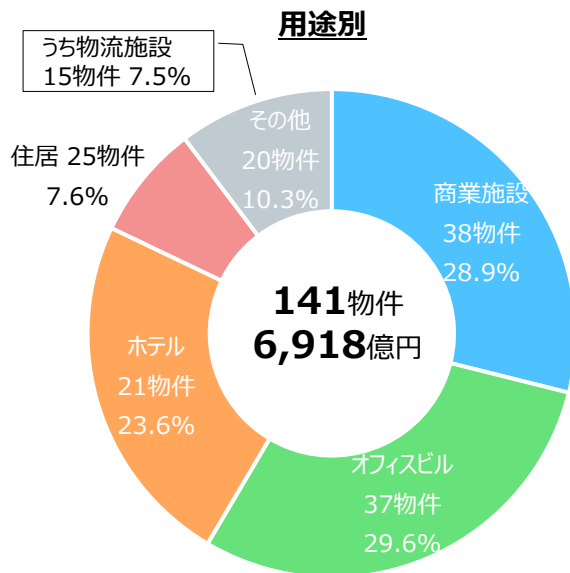
#### 投資法人の持続的成長の追求

- 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**

# UURのポートフォリオ構成



- 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

## 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



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



# UURの更なる成長を目指して

## 投資主価値の向上

- 内部・外部成長による**DPU及びNAVの向上**
- **含み益**も活用し、**DPU3,500円**をベースに**持続的な成長**を追求

## 安定運用を念頭に持続的資産規模拡大

- 約7,000億円の分散の効いた**資産規模を活かした安定運用**
- 総合型リートの強みを活かし、**最良のタイミング及びアセットタイプ**への分散投資による**資産規模拡大**

## ポートフォリオの収益力・質的向上に資する外部成長

- 資産規模の拡大による**収益の増加**と資産入替えによる**収益性の向上**
- 資産入替えと開発案件等の取組みによる**ポートフォリオの若返り**
- 将来的に収益拡大が見込める**本源的価値を有する物件**への投資

## キャッシュフローとNAV向上に繋がる内部成長

- インフレ環境下において、賃料ギャップを活かして**賃料上昇**を享受
- ハンズオン・マネジメントによる**高稼働維持・賃料の引き上げ**
- 今後も拡大が見込まれるインバウンド需要取込みによる**ホテルの業績拡大**



# DPUは前期比、6ヶ月前予想比、いずれもプラスで着地

- 収益力と築年数の観点から**ポートフォリオの質的向上を実現**しつつ、資産規模を拡大
- 2物件45.0億円を取得。1物件14.5億円の譲渡により**売却益3.1億円**を実現
- ホテルの業績拡大、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**
- ポートフォリオの収益力向上により**DPUの成長を継続**

## ■ DPU（1口当たり分配金）

# 3,371円

前期比\*1                    +142円（+4.4%）

6ヶ月前予想比\*2        +71円（+2.2%）

\*1 第39期（2023年5月期）1口当たり分配金：3,229円

\*2 6ヶ月前1口当たり予想分配金                    : 3,300円

## ■ 外部成長

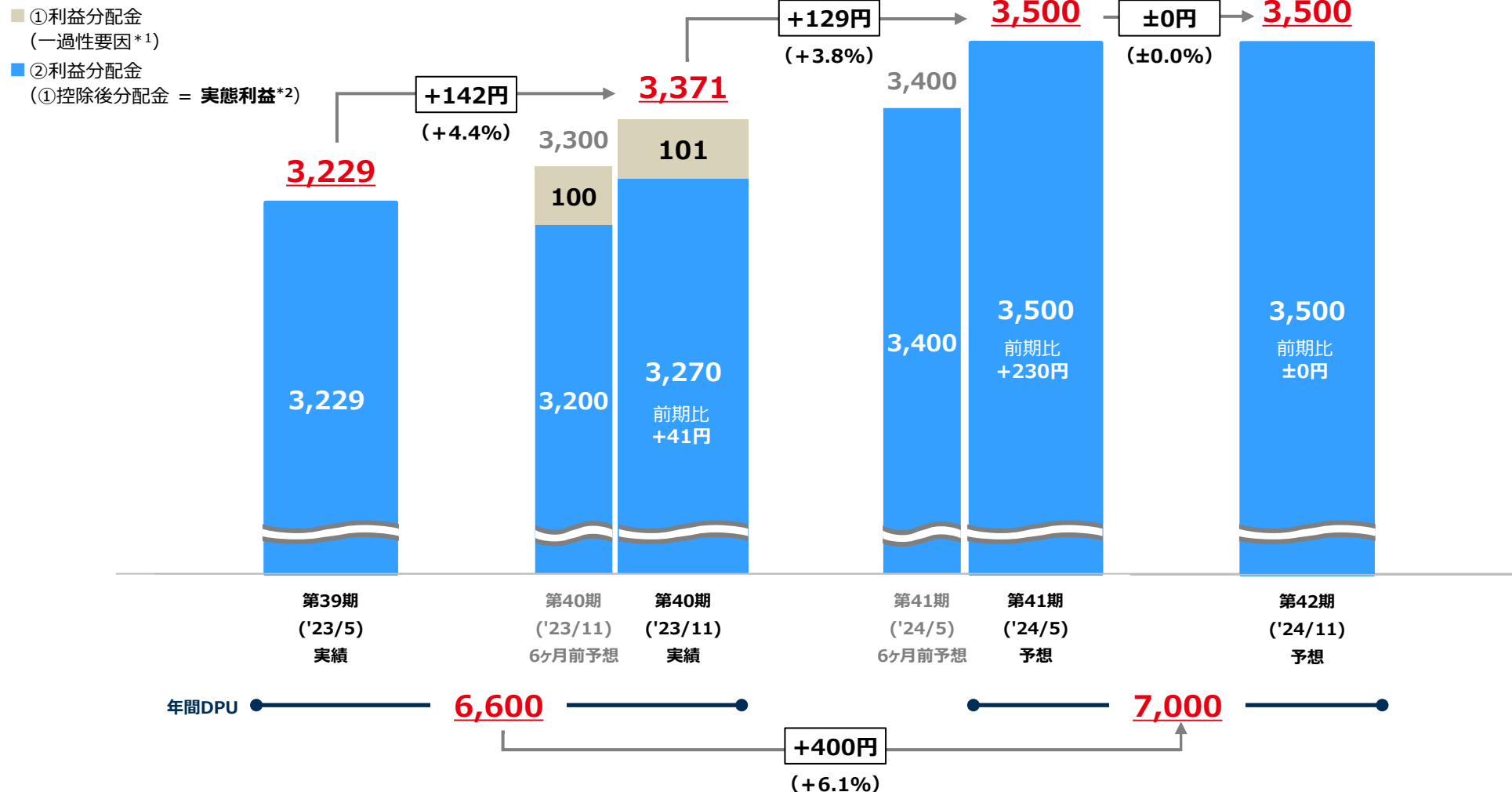
| 資産規模                | 資産入替え  | 売却益          |
|---------------------|--|--------------|
| 6,918億円<br>前期比+29億円 | <b>■ 取得      45.0億円</b><br>■ 東松戸ショッピングセンター（22.0億円）<br>■ 博多祇園開発用地（23.0億円） | -            |
|                     | <b>■ 譲渡      14.5億円</b><br>■ グランルージュ栄（14.5億円）                            | <b>3.1億円</b> |

## ■ 内部成長

| 賃貸事業利益       | 修正NOI利回り     | 稼働率          |
|--------------|--------------|--------------|
| <b>135億円</b> | <b>5.09%</b> | <b>99.0%</b> |
| 前期比+2.6億円    | 同左+0.02%pt   | 同左+0.6%pt    |

# ホテルの業績回復をドライバーとしてDPUの成長モメンタムを継続

- 2024年5月期：ホテルの業績回復による歩合賃料を主因として**3,500円**（前期比+3.8%、6ヶ月前予想比+2.9%）
- 2024年11月期：川崎東芝ビルのシングルテナント退去があるものの、**3,500円**を維持
- 実態利益のみで**2024年の年間DPUは7,000円**（前年比+6.1%）に到達



\*1 売却益相当。  
\*2 実態利益には投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に基づき取崩しを実施する一時差異等調整積立金25円を含む。

# 築年数の若返りとNOI利回り改善により、ポートフォリオの質的向上を実現

- 築浅・開発物件の取得を通じて、ポートフォリオ収益力の基盤を強化
- 将来の設備投資負担、マーケット動向等を踏まえて譲渡を判断。2023年11月期に**売却益3.1億円**を実現
- 資産入替えによるポートフォリオの質的向上を推進
- 用途・地域分散の利いた**取得パイプライン600~700億円**の活用による資産規模拡大を継続

| 取得        |   | 譲渡         |      |          |      |           |              |
|-----------|---|------------|------|----------|------|-----------|--------------|
| 2023年11月期 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東松戸ショッピングセンター</li> <li>■ 博多祇園開発用地</li> </ul> | NOI利回り*1,2 | 4.9% | NOI利回り*1 | 3.1% | 2023年11月期 | ■ グランルージュ栄   |
|           |   | 平均築年数*2,3  | 5年   | 平均築年数*3  | 17年  | 2024年5月期  | ■ 府中ビル（土地）*4 |



## 商業施設 東松戸ショッピングセンター 居住性、生活利便性が高く、首都圏の人口増加エリアに所在する商業施設

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| 所在地                    | 千葉県松戸市                     |
| 構造・規模                  | レジデンス棟 RC 19F<br>モール棟 S 1F |
| 建築時期                   | 2018年1月                    |
| 取得日                    | 2023年6月1日                  |
| 取得価格                   | 2,200百万円                   |
| 想定NOI利回り<br>(想定償却後利回り) | 4.9%<br>(4.1%)             |
| 稼働率*5                  | 100.0%                     |



| 住居      | グランルージュ栄  | その他     | 府中ビル（土地）*4 |
|---------|-----------|---------|------------|
| 所在地     | 愛知県名古屋市   | 所在地     | 東京都府中市     |
| 譲渡日     | 2023年6月1日 | 譲渡日     | 2024年1月31日 |
| 譲渡価格    | 1,450百万円  | 譲渡価格    | 2,000百万円   |
| 鑑定評価額*5 | 1,430百万円  | 鑑定評価額*5 | 1,910百万円   |
| 売却益     | +310百万円   | 売却益     | -          |

## 取得パイプライン（取得検討中の物件群）\*6,7

| 総投資額      | 物件数 | 平均築年数 | 用途   | 所在地               |
|-----------|-----|-------|--|-------------------|
| 600~700億円 | 8物件 | 約15年  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 商業施設（2物件）</li> <li>■ オフィスビル（2物件）</li> <li>■ ホテル（2物件）</li> <li>■ その他（2物件）</li> </ul> | 東京都心部・首都圏・大阪圏・その他 |

\*1 取得物件：想定NOI利回り。譲渡物件：実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

\*2 2023年7月31日付で開発用地（土地のみ）を取得しています。建物は開発中であるため、NOI利回り及び平均築年数の算出対象から除いています。詳細は本決算説明資料p.8をご参照ください。

\*3 取得価格に基づき算出した加重平均（2023年11月30日時点）。

\*4 本投資法人は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（いずれの項目も予定）。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 グランルージュ栄：2023年5月31日時点。東松戸ショッピングセンター及び府中ビル（土地）：2023年11月30日時点。

\*6 2024年1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。

\*7 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 博多祇園開発用地：本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

(宿泊特化型ホテルを想定)

- 福岡市の博多祇園エリアで立地を活かした開発用地を取得
- 九州地方の周遊拠点「博多」駅から徒歩8分。九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地
- 福岡空港まで電車で10分。2025年に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

## ■ 取得概要

|      |  |      |            |
|------|--|------|------------|
| 物件名称 | 博多祇園開発用地   |      |            |
| 所在地  | 福岡県福岡市博多区祇園町   |      |            |
| 交通   | 福岡市営地下鉄<br>七隈線「櫛田神社前」駅徒歩1分・空港線「祇園」駅徒歩5分<br>JR「博多」駅徒歩8分 |      |            |
| 土地面積 | 690.66㎡*1  | 取得日  | 2023年7月31日 |
| 所有形態 | 所有権  | 取得価格 | 2,300百万円*2 |

\*1 2023年12月18日付で土地の合筆及び地積更正登記を実施。取得時の土地面積から変更となっています。  
\*2 土地の取得価格であり、今後開発予定の建物等の取得価格は、2024年1月19日現在未定です。

## ■ 開発スケジュール (予定)

|       |    |   |
|-------|----|---|
| 2023年 | 7月 | 不動産売買契約締結<br>開発用地取得<br>プロジェクトマネジメント業務委託契約締結 |
|       | 春  | 既存建物営業終了・解体                                 |
| 2024年 | 秋  | 建設工事着工                                      |
|       | 秋  | 建物竣工・ホテル開業                                  |

## ■ 開発スキーム

### プロジェクトマネジメント業務

- 日本有数のデベロッパーに委託。

### 設計監理・施工業務

- 設計監理業務は委託契約を締結済み。
- 施工業務は複数見積り取得済み。請負業者と契約締結に向け協議中。

### テナント (ホテルオペレーター)

- 複数のホテルオペレーターの提案の中から、候補者と契約締結に向け協議中。



# 川崎東芝ビルは譲渡の方針

- リテナント後の想定では償却後利益の低下を避けられず、中長期的にDPUを押し下げるため**譲渡の方針**
- マルチテナント仕様での継続保有を前提とする**鑑定評価額は185億円（前期比▲125億円）**

## ■ 川崎東芝ビル譲渡方針

- ・2023年5月31日付で解約通知書を受領後、タッピングを経て、同年12月より約300社に対して公開入札を実施
- ・テナント退去（2024年6月1日）後、現状有姿にて譲渡予定

## ■ 川崎東芝ビルを譲渡した場合に想定し得る資金使途

売却代金 ➤ DPU成長に資する資産入替え ➤ 借入金の期限前返済 または 自己投資口取得

売却損益 ➤ 売却益発生時：利益分配 または 内部留保へ積み立て ➤ 売却損発生時：内部留保の取り崩し



川崎東芝ビル（神奈川県川崎市）

### 鑑定評価額\*

**185億円**

前期比▲125億円

\* 2023年11月30日時点

### ≪鑑定評価額低下の理由≫

#### ● リテナント後の賃料下落

リーシング面積が大規模であるため、本件賃料査定に以下が見込まれている

- ・相当のリーシング期間
- ・大規模床需要に際して、相応の賃料ディスカウント

#### ● リノベーション工事費用を含むコスト負担増

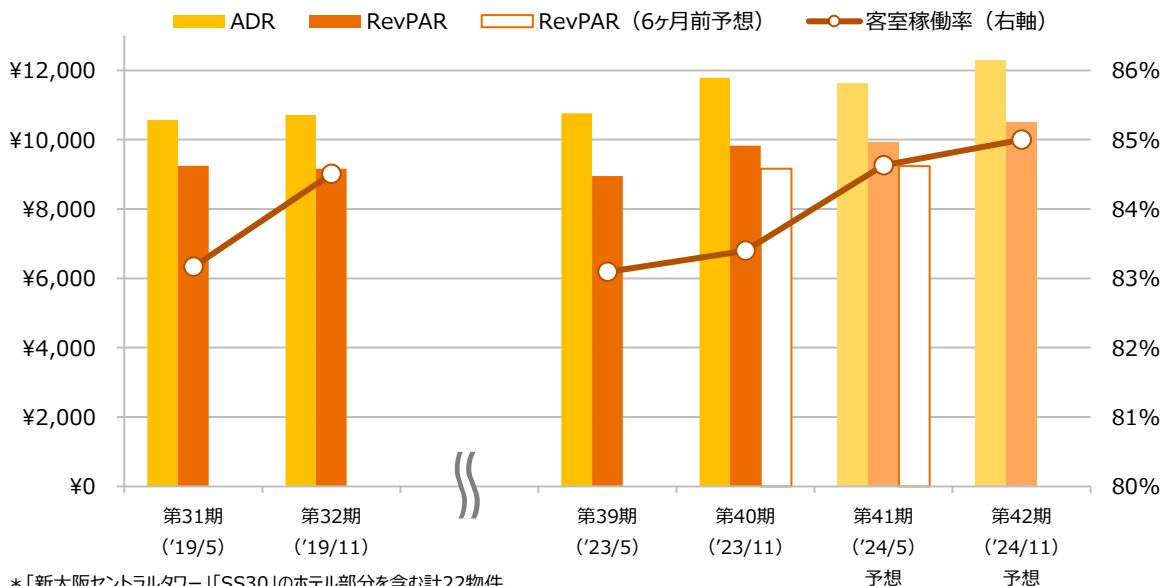
シングルテナントからマルチテナントに移行することで追加費用が見込まれている

- ・仕様変更による多額なリノベーション工事費用（CAPEX）が発生
- ・水道光熱費、清掃管理費等のコスト負担増加

# 旺盛な外国人宿泊需要によりRevPARはコロナ禍前水準超えが継続する見込み

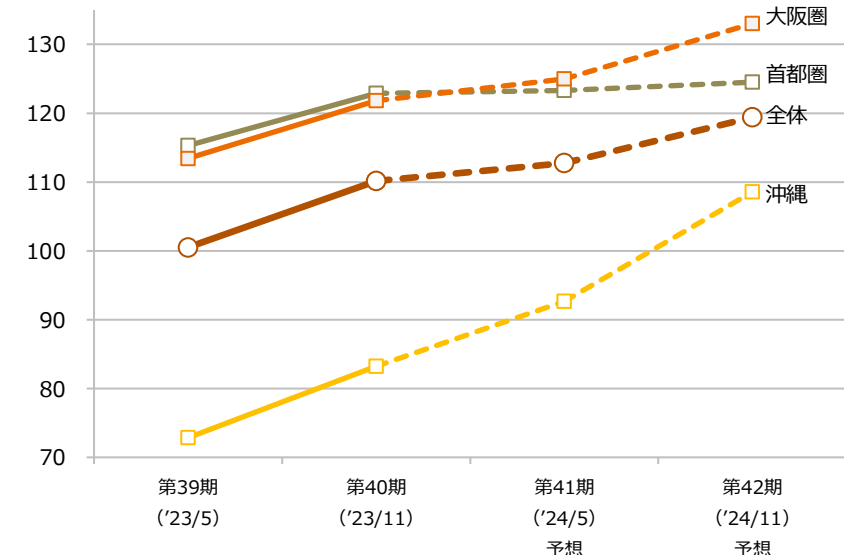
- 2023年11月期のRevPARはADRの上昇を主因に前期比+9.8%（6ヶ月前予想比+7.2%）
- 訪日外国人の増加及び沖縄のホテルの宿泊需要回復による変動賃料型ホテルのRevPAR上昇・収益貢献に期待

## ■ ホテルポートフォリオ主要指標\*

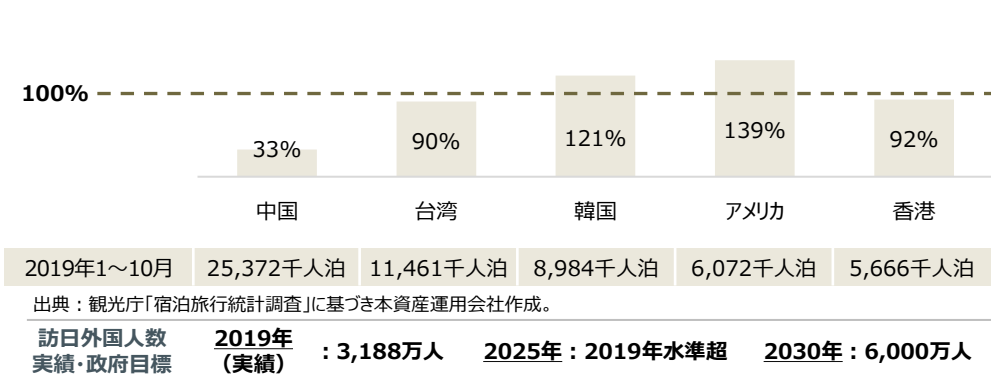


\*「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分を含む計22物件。

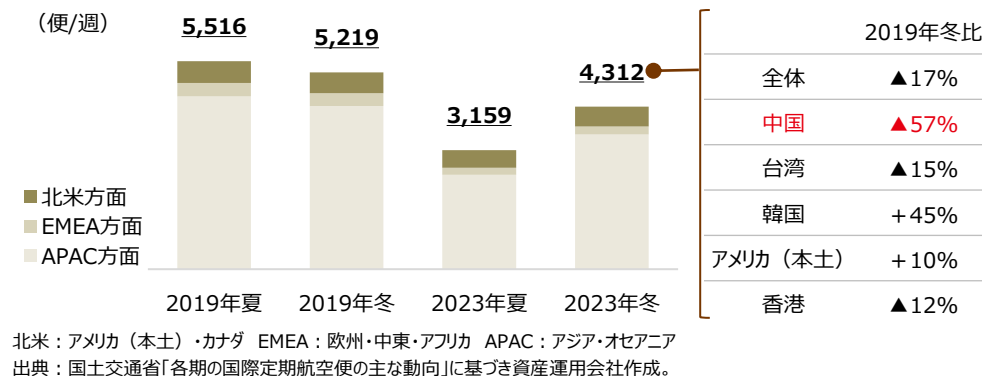
## ■ RevPAR : 変動賃料型ホテル (第32期 (2019年11月期) 期中平均=100)



## ■ 外国人延べ宿泊者数 ■ 2023年1~10月の回復割合 (2019年同期間比)



## ■ 国際線 2023年冬スケジュール (旅客定期便 2023年10月29日~2024年3月30日)

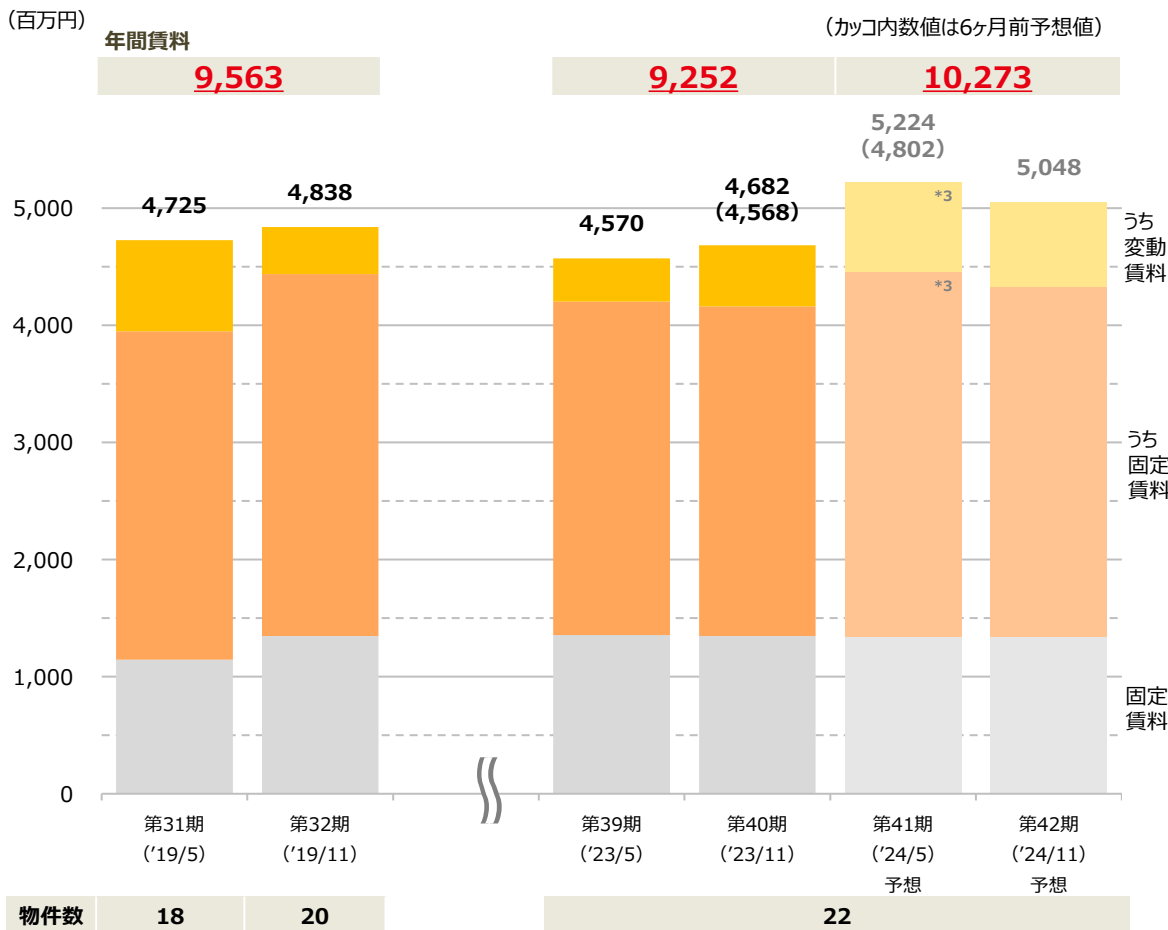




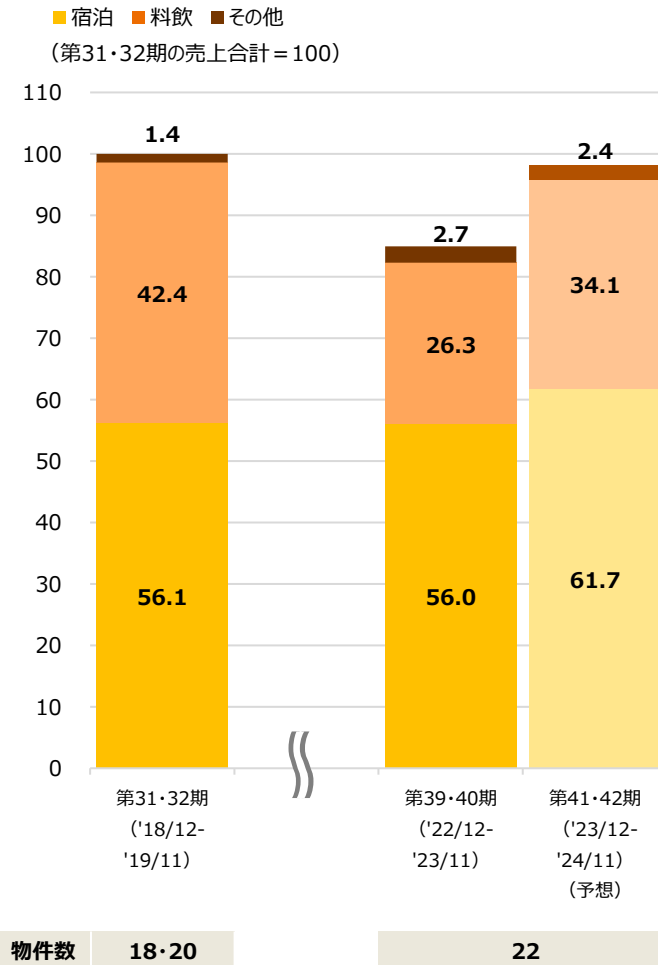
# RevPAR改善により賃料は順調に回復

- 東京の変動賃料型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おおむね回復
- 料飲部門（レストラン・宴会・婚礼）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期待

## ■ ホテルタイプ別共込賃料\*1\*2



## ■ 変動賃料型ホテル売上構成



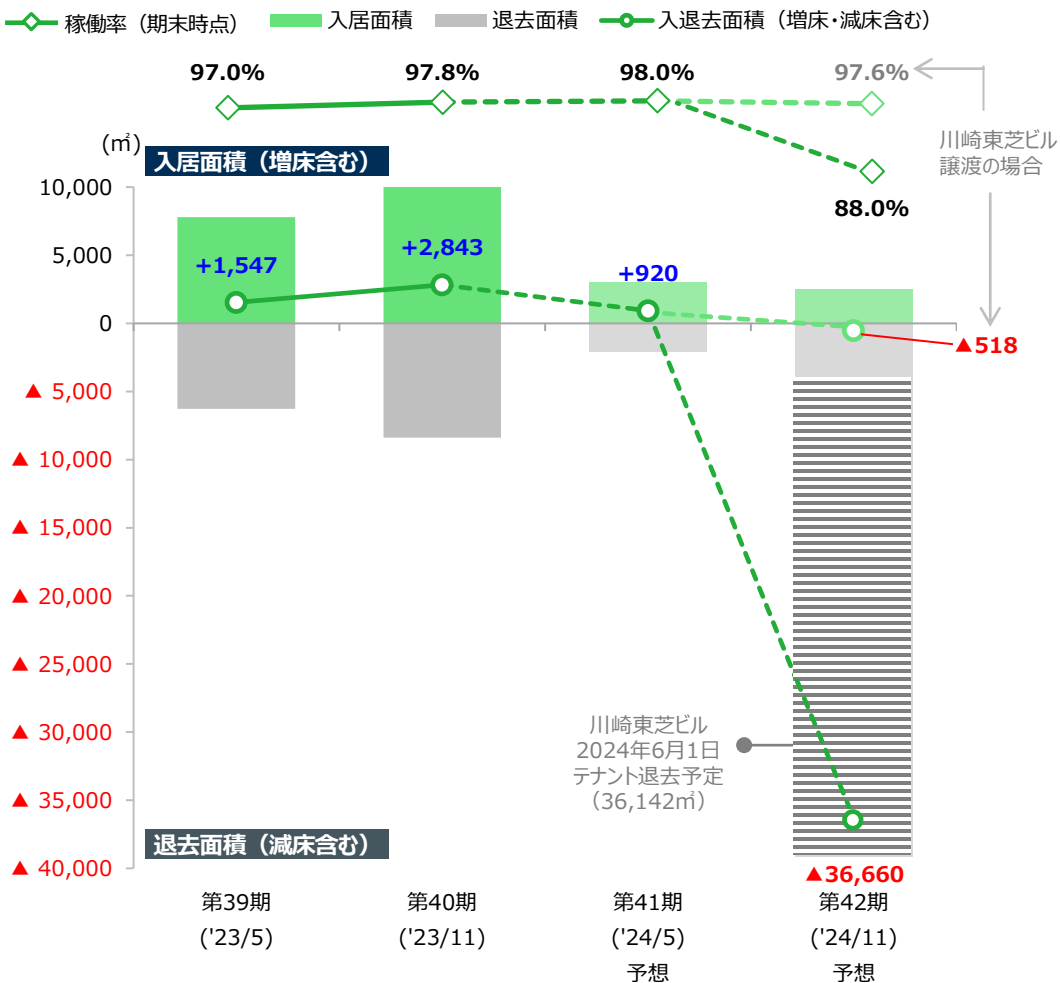
\*1 固定賃料+変動賃料。  
 \*2 用途区分がオフィスビルの「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分の賃料を含む。  
 \*3 一部の変動賃料型ホテルの変動賃料は奇数期に計上。また、年次精算を実施している変動賃料型ホテルの固定賃料は奇数期と偶数期で異なる（奇数期>偶数期）。



# 多様なリーシング手法を追求し、高稼働を継続

- オフィスマーケットにおいて一部の大規模・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
- 川崎東芝ビルの譲渡が実現した場合、オフィスポートフォリオ稼働率は引き続き高稼働を維持できる見通し

## 入退去状況



## ハンズオン・マネジメント

首都圏において堅調なテナントニーズを捉え、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スムーズなリテナントを実施

### ◆ 麹町センタープレイス 5区画 592m<sup>2</sup>

- ・都心6区 (千代田区) 所在
- ・リテナントまでのダウンタイム 平均10日間
- ・入替前と比べ賃料は+6.8%増額



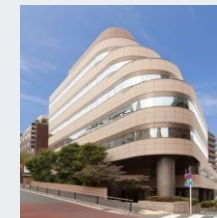
### ◆ パシフィックマークス新横浜 3区画 736m<sup>2</sup>

- ・首都圏 (神奈川県横浜市) 所在
- ・リテナントまでのダウンタイム 平均19日間
- ・入替前と比べ賃料は+25.9%増額



### ◆ 湯島ファーストビル 1区画 573m<sup>2</sup>

- ・東京23区 (文京区) 所在
- ・リテナントまでのダウンタイム なし
- ・入替前と比べ賃料は+8.9%増額

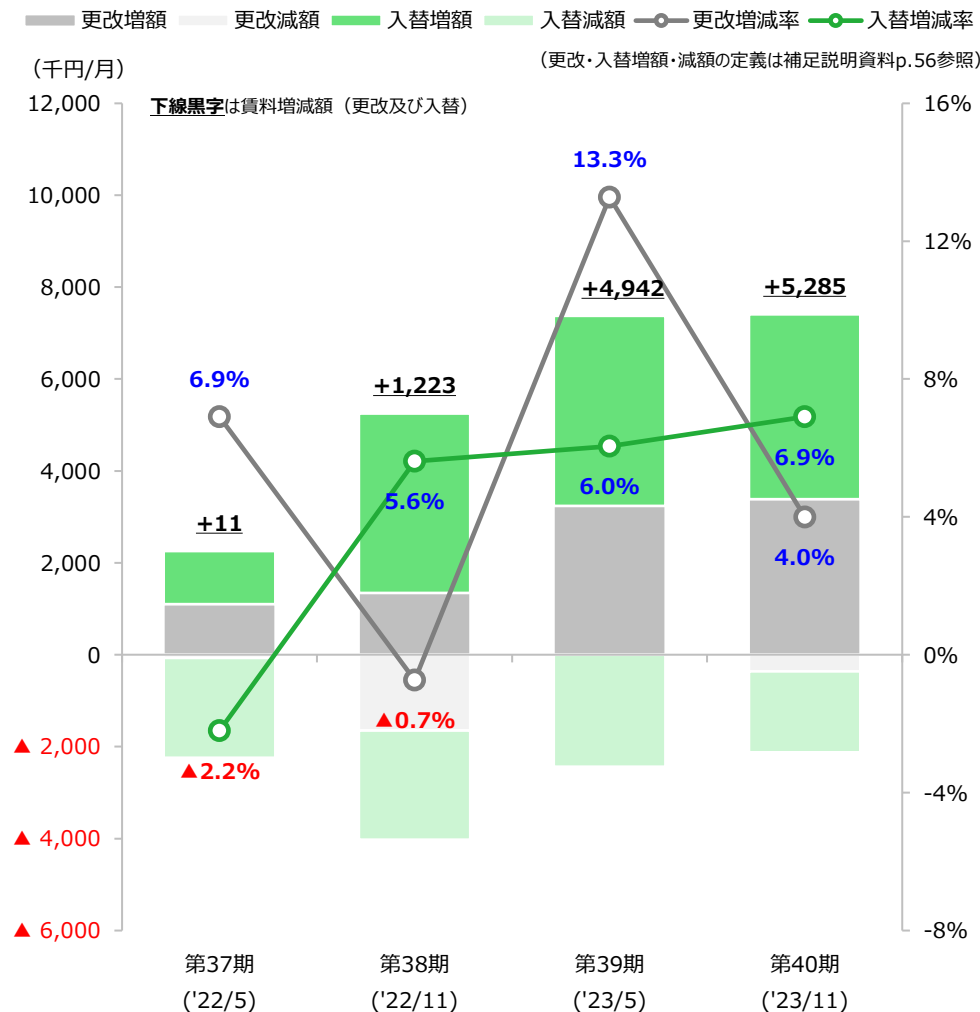


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

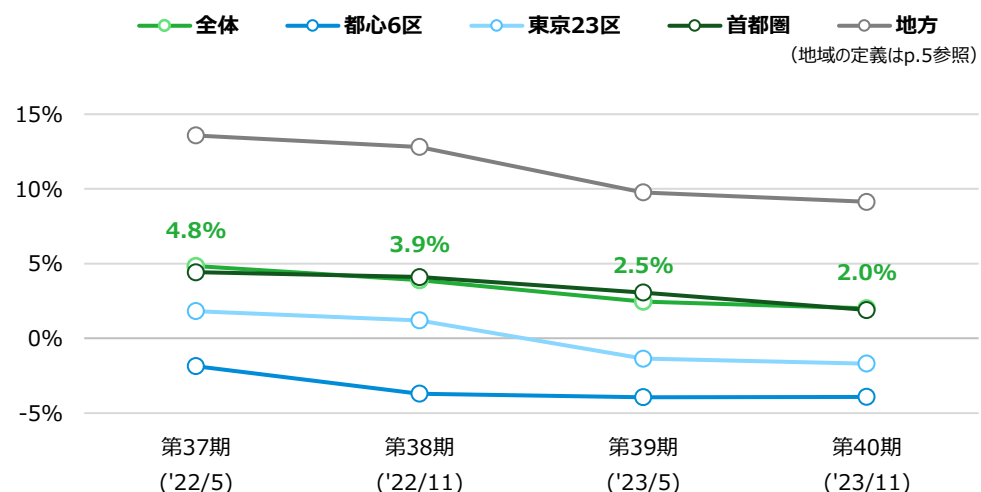
# プロパティ・マネージャーとの連携により、テナント入替え・契約条件改善を実現

- テナントニーズ・マーケット環境の変化を注視・分析の上、各物件の運用状況を踏まえて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

賃料ギャップがある地方物件を中心に  
テナント入替を通じて賃料水準の大幅な上昇を実現

| 物件名称                | 所在地            | 入替面積   | 入替増額率  |
|---------------------|----------------|--------|--------|
| パシフィックマークス<br>札幌北一条 | 地方<br>(北海道札幌市) | 594㎡   | +42.9% |
| 新大阪<br>セントラルタワー     | 地方<br>(大阪府大阪市) | 785㎡   | +16.6% |
| S S 30              | 地方<br>(宮城県仙台市) | 1,118㎡ | +12.6% |



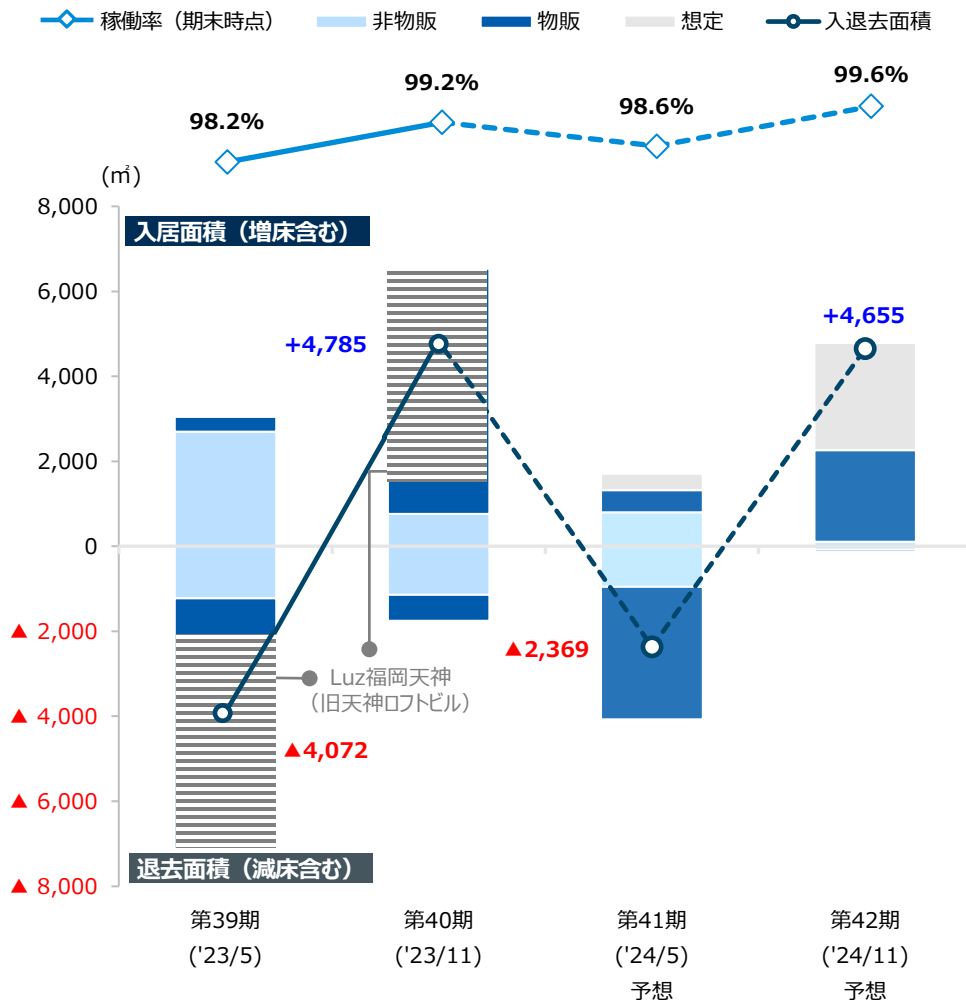
パシフィックマークス  
札幌北一条

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

- 中長期的な施設全体の収益安定化・リスク低減を企図してテナント入替えを継続
- 高稼働を維持しつつ、収益力向上に資する契約条件交渉に注力

## 稼働率・入退去状況（業種別）



## ハンズオン・マネジメント

業態転換やテナントの入替によるリテナント戦略により、収益性向上だけでなく、施設の集客力や活性化を促進

### ◆ アクティオーレ関内 602㎡ 3フロア

- ・神奈川県横浜市の繁華街に位置する都市型商業施設。
- ・多角的なリーシング活動を通じて、出店ニーズの掘り起こしを行い、飲食店舗からエンターテインメント業態への転換により稼働率が大幅に向上。
- ・稼働率62.6%（2023年11月末）  
→**93.7%**（2024年1月末見込み）



### ◆ ジョイパーク泉が丘 2,150㎡

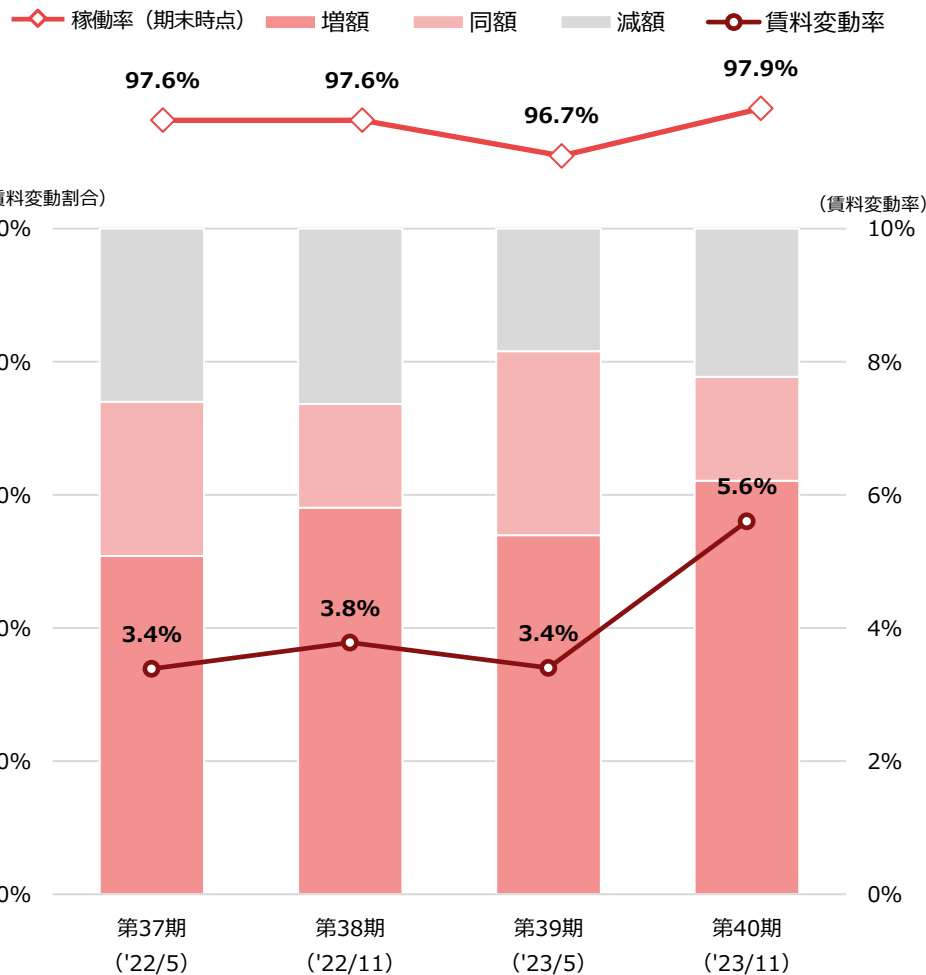
- ・大阪府大阪市隣接の堺市郊外に位置する生活密着型商業施設。
- ・集客力のある食品系テナントを誘致することで、建物全体の収益性を向上させるだけでなく、周辺地域の再開発も見据え、競争力を高める能動的なテナント入替を実施。



# 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
- 物価上昇率を上回る賃料増額を実現

## ■ 入替時賃料変動状況



## ■ 入替時賃料変動率（地域の定義はp.5参照）

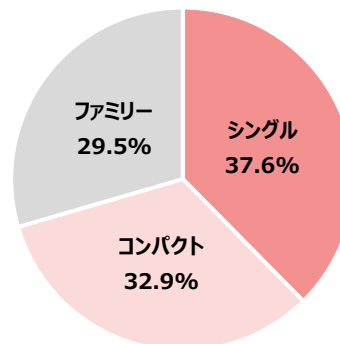
| エリア別       | 東京<br>都心6区 | 東京<br>23区 | 首都圏<br>地域 | その他   |
|------------|------------|-----------|-----------|-------|
|            | +13.5%     | +5.3%     | +14.5%    | +3.6% |
| 住戸<br>タイプ別 | シングル       | コンパクト     | ファミリー     |       |
|            | +0.5%      | +5.7%     | +9.4%     |       |

第40期  
 ('23/11)  
 ポートフォリオ  
 平均  
**+5.6%**

## ■ 住居ポートフォリオ概要（戸数ベース）

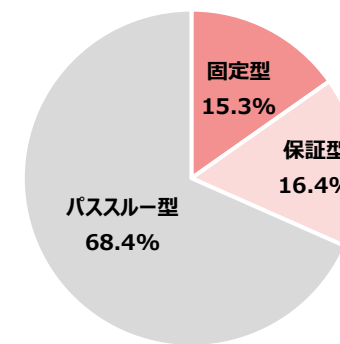
（2023年11月期（第40期）末時点）

### 住戸タイプ別



シングル : 30㎡未満  
 コンパクト : 30㎡以上60㎡未満  
 ファミリー : 60㎡以上

### 賃料形態別



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。

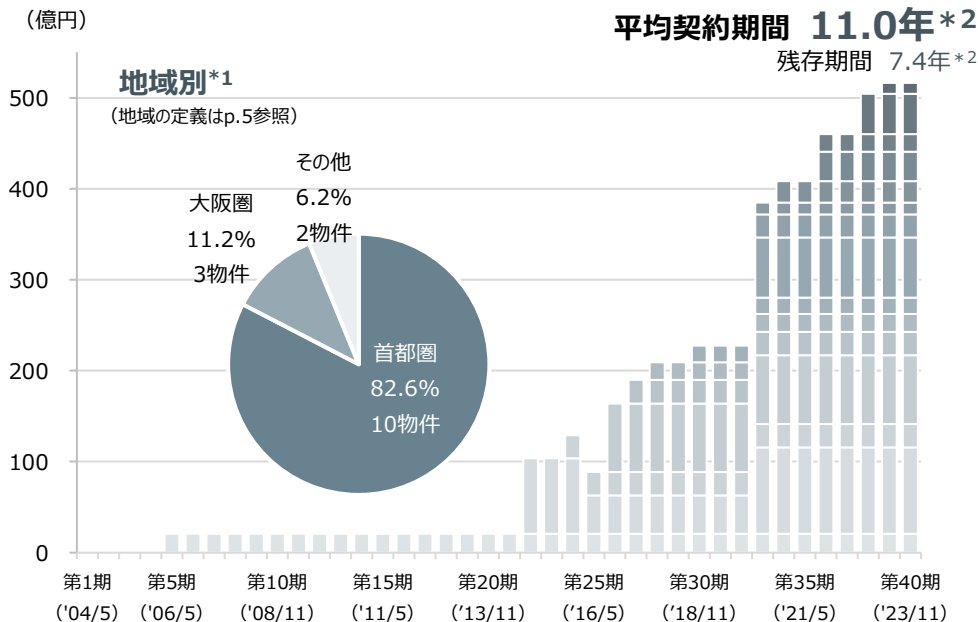
# EC市場の規模拡大を背景に、契約更改後の賃料は増額傾向

- 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

(第40期 (2023年11月期))

| 物流施設 | 取得価格合計       | ポートフォリオに占める割合 | 物件数         | 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          |
|------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|------------|-----------------|
|      | <b>516億円</b> | <b>7.5%</b>   | <b>15物件</b> | <b>100.0%</b> | <b>4.7%</b> | <b>3.9%</b> | <b>20年</b> | <b>1,403百万円</b> |

## ■ 物流施設の資産規模\*1



\*1 取得価格ベース。\*2 固定賃料に基づく加重平均。

## ■ 主要国\*のEC化率 日本のEC化率は低く、物流市場は依然拡大の見込み



\* 2021年の小売り市場規模上位5ヶ国 (左からEC化率の低い順)。EC小売り市場規模は大きい順に中国、米国、英国、日本、韓国。  
出典：ジェトロ「海外市場の成長がECの積極的活用を後押し」(世界、日本) J

## ハンズオン・マネジメント

契約更改時に本投資法人負担にてLED照明へ切換え  
グリーンリース契約を活用し、電気料金削減のメリットを契約賃料増額によりテナントとシェア

◆ 新習志野物流センター 12,909㎡



- ・千葉県習志野市に位置する物流施設。
- ・東京都心部や首都圏近郊への交通アクセスに優れたエリア。

月額賃料

**+5.6%**

契約更改時にマーケット分析に基づく戦略的な交渉を通じて実質賃料増額を実現

◆ レッドウッド成田ディストリビューションセンター 13,733㎡



- ・成田国際空港近郊に位置する物流施設。
- ・高速道路へのアクセスにも優れた位置に所在しており、広域配送ニーズにも対応可能。

月額賃料

**+12.1%**



# 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

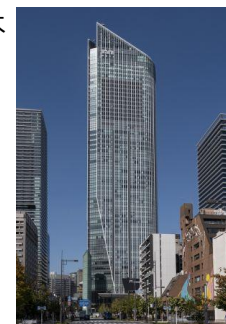
- 本投資法人の環境に関する取組みの信頼性向上を企図し、環境経営のために本投資法人が構築・運用している仕組みについて第三者認証を取得。
- 2024年中を目途に、ポートフォリオ全体へ認証範囲拡大予定。

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。



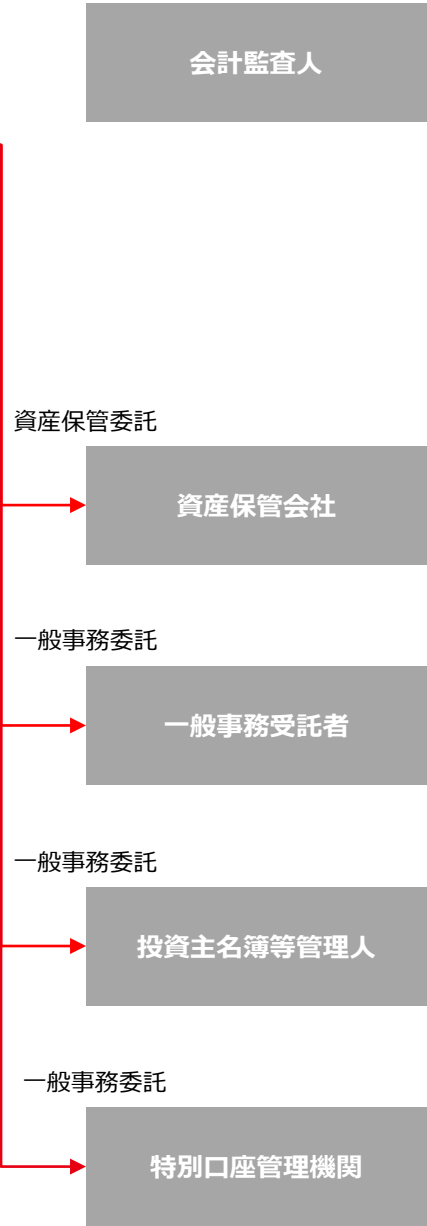
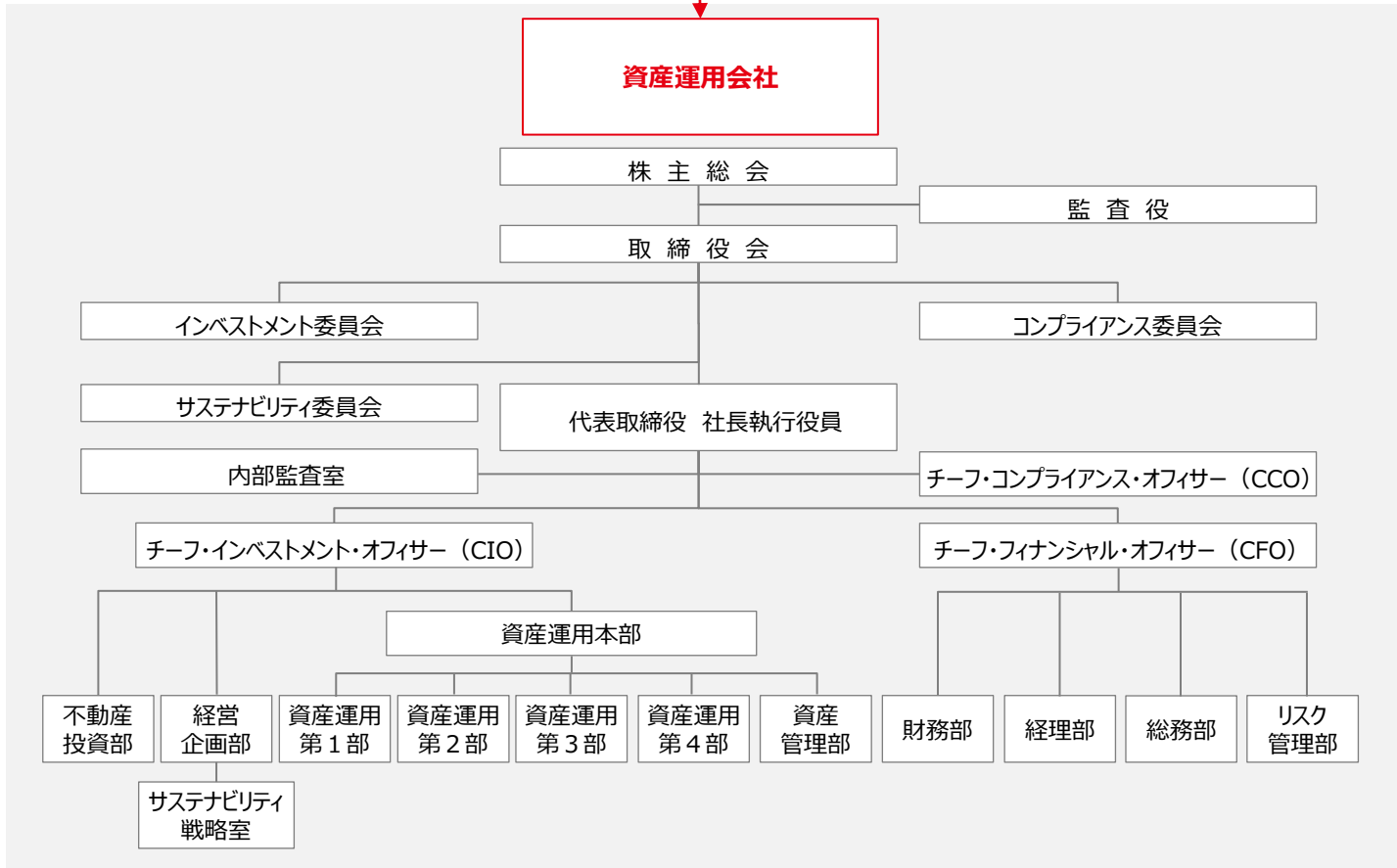
ユナイテッド・アーバン投資法人  
United Urban Investment Corporation

# 補足説明資料





資産運用委託



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  | 素材産業グループ  | エネルギー・インフラソリューショングループ  | 社会産業・金融グループ  | CDIO  |
|---|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ライフスタイル本部</li> <li>情報ソリューション本部</li> <li>食料第一本部</li> <li>食料第二本部</li> <li>アグリ事業本部</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>フォレストプロダクツ本部</li> <li>化学品本部</li> <li>金属本部</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>新エネルギー開発推進部</li> <li>エネルギー本部</li> <li>電力本部</li> <li>インフラプロジェクト本部</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>航空・船舶本部</li> <li>金融・リース・不動産本部</li> <li>建機・産機・モビリティ本部</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>次世代事業開発本部</li> <li>次世代コーポレートディベロップメント本部</li> </ul> |

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

本投資法人の運営における主要関連グループ企業

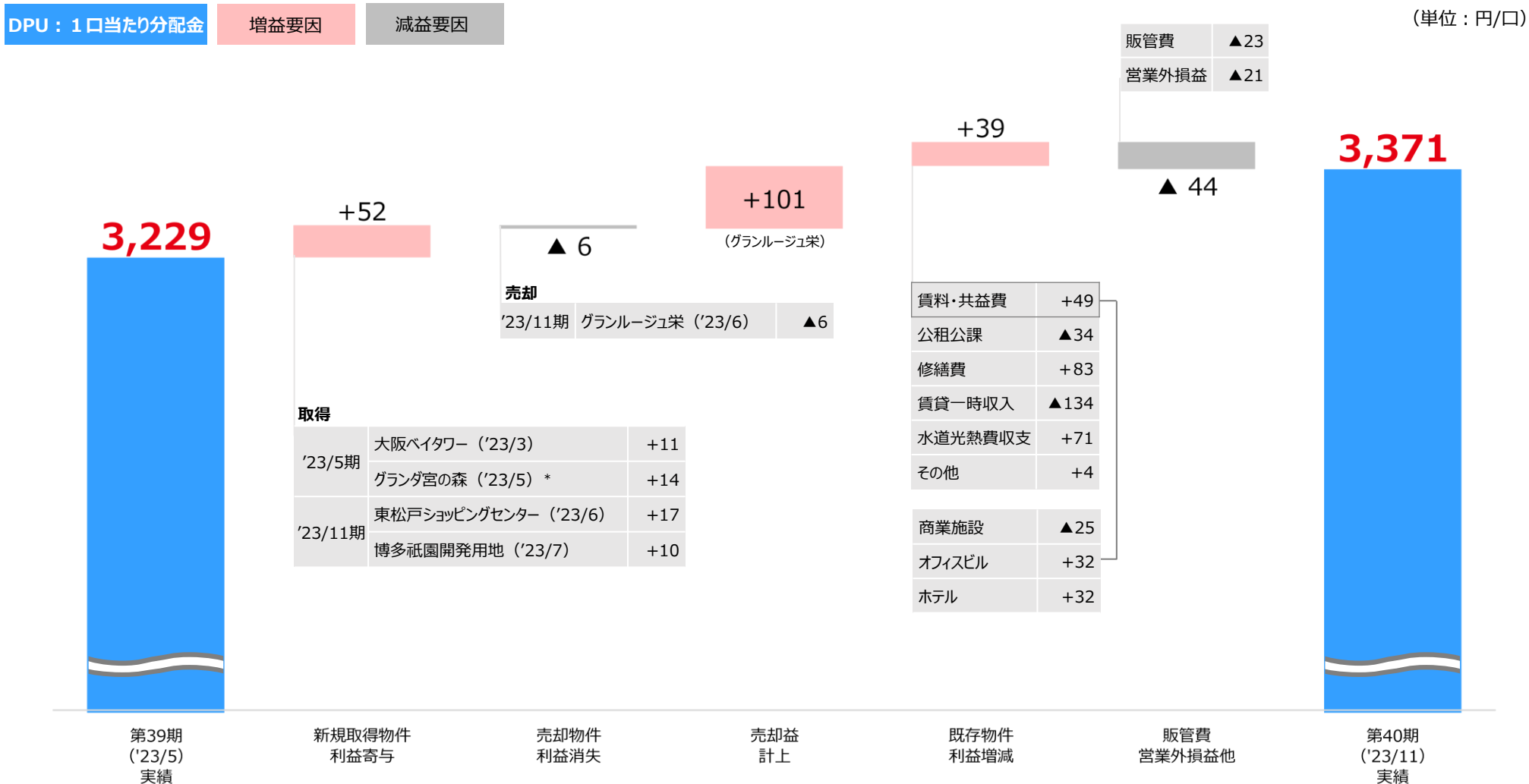


|                                | 2021年11月期<br>(第36期) | 2022年5月期<br>(第37期) | 2022年11月期<br>(第38期) | 2023年5月期<br>(第39期) | 2023年11月期<br>(第40期) |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 運用日数                           | 183日                | 182日               | 183日                | 182日               | 183日                |
| 総資産額*1                         | 707,548百万円          | 715,568百万円         | 714,899百万円          | 723,202百万円         | 727,227百万円          |
| 純資産額*1,2                       | 363,257百万円          | 363,291百万円         | 360,338百万円          | 360,480百万円         | 360,800百万円          |
| 1口当たり純資産*1                     | 116,490円            | 116,501円           | 116,291円            | 116,336円           | 116,440円            |
| 1口当たりNAV                       | 161,475円            | 164,800円           | 167,399円            | 166,950円           | 164,306円            |
| 総資産経常利益率<br>(ROA) (年率)*3       | 2.1%                | 2.7%               | 2.7%                | 2.8%               | 2.9%                |
| 自己資本当期純利益率<br>(ROE) (年率)*4     | 4.0%                | 5.3%               | 5.3%                | 5.5%               | 5.7%                |
| 自己資本比率*1,5                     | 51.3%               | 50.8%              | 50.4%               | 49.8%              | 49.6%               |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ<br>(DSCR)*6 | 14.4倍               | 15.7倍              | 15.3倍               | 15.6倍              | 15.3倍               |
| NOI                            | 15,872百万円           | 16,069百万円          | 16,585百万円           | 17,341百万円          | 17,604百万円           |
| FFO*7                          | 12,578百万円           | 12,833百万円          | 13,291百万円           | 14,003百万円          | 14,132百万円           |

- \*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

# 外部・内部成長の両輪でDPU成長を継続

- 新規取得物件及びオフィスビル・ホテルを中心とする既存物件での賃料増がDPUの成長をけん引
- 資産入替えによる**売却益相当（+101円/口）**がDPUを更に押し上げ



\* 本投資法人が開発事業主体として取組んだ高齢者向け住宅開発プロジェクト。2021年9月30日付で土地を取得。2023年5月31日付で建物を取得し、テナントに賃貸開始。

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。

# 大型テナント退去の影響を受けるも、3,500円をベースに安定分配を継続

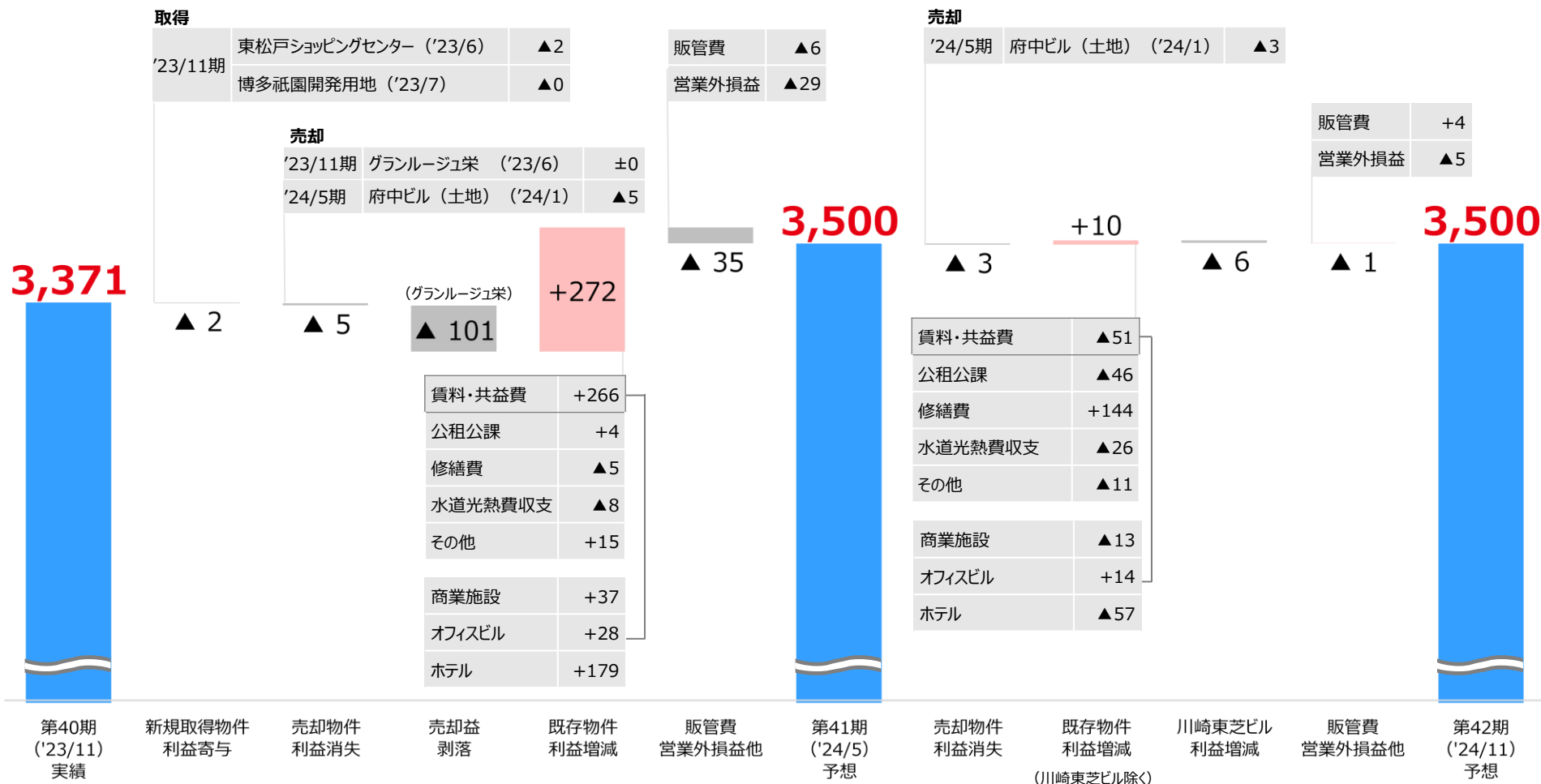
- 2024年5月期：ホテルの大幅な業績回復による歩合賃料収受を主因として**3,500円**（前期比+3.8%）の見込み
- 2024年11月期：川崎東芝ビルでのシングルテナント退去の影響を受けるも、**3,500円**を維持

DPU：1口当たり分配金

増益要因

減益要因

（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。

(単位: 百万円)

| No | 項目              | 第39期実績<br>A | 第40期実績<br>B | 前期比<br>B-A | 第40期予想<br>C* | 予想比<br>B-C |
|----|-----------------|-------------|-------------|------------|--------------|------------|
| 1  | 営業収益            | 25,052      | 25,356      | +304       | 25,305       | +52        |
| 2  | 貸貸事業収益          | 25,052      | 25,042      | ▲9         | 24,995       | +48        |
| 3  | 貸貸事業収入          | 22,818      | 23,132      | +313       | 23,020       | +112       |
| 4  | 賃料・共益費          | 21,881      | 22,188      | +306       | 22,079       | +109       |
| 5  | 駐車場収入他          | 936         | 944         | +7         | 940          | +3         |
| 6  | その他貸貸事業収入       | 2,233       | 1,910       | ▲323       | 1,975        | ▲64        |
| 7  | 附加使用料           | 1,605       | 1,696       | +91        | 1,758        | ▲61        |
| 8  | 貸貸事業一時収入        | 532         | 117         | ▲415       | 93           | +24        |
| 9  | その他雑収入          | 96          | 96          | ▲0         | 123          | ▲27        |
| 10 | 不動産等売却益         | -           | 314         | +314       | 310          | +4         |
| 11 | 営業費用            | 14,149      | 13,948      | ▲200       | 14,085       | ▲136       |
| 12 | 貸貸事業費用          | 11,778      | 11,507      | ▲271       | 11,631       | ▲123       |
| 13 | 公租公課            | 2,126       | 2,235       | +108       | 2,146        | +89        |
| 14 | 外注委託費           | 1,834       | 1,855       | +20        | 1,854        | +1         |
| 15 | 水道光熱費           | 1,919       | 1,788       | ▲130       | 1,948        | ▲158       |
| 16 | 損害保険料           | 37          | 38          | +0         | 38           | ▲0         |
| 17 | 修繕費等            | 1,322       | 1,063       | ▲259       | 1,067        | ▲2         |
| 18 | その他貸貸事業費用       | 469         | 456         | ▲12        | 506          | ▲49        |
| 19 | 減価償却費           | 4,067       | 4,069       | +1         | 4,073        | ▲4         |
| 20 | 販売費・一般管理費       | 2,370       | 2,441       | +70        | 2,454        | ▲12        |
| 21 | 営業利益            | 10,903      | 11,408      | +505       | 11,220       | +188       |
| 22 | 貸貸事業利益          | 13,274      | 13,535      | +261       | 13,364       | +171       |
| 23 | NOI             | (17,341)    | (17,604)    | (+262)     | (17,437)     | (+167)     |
| 24 | 営業外収益           | 6           | 67          | +60        | 26           | +41        |
| 25 | 営業外費用           | 979         | 1,105       | +125       | 1,097        | +7         |
| 26 | 経常利益            | 9,930       | 10,370      | +440       | 10,148       | +222       |
| 27 | 当期純利益           | 9,929       | 10,369      | +440       | 10,148       | +222       |
| 28 | 1口当たり当期純利益(円/口) | (3,204)     | (3,346)     | (+142)     | (3,274)      | (+72)      |
| 29 | 一時差異等調整積立金      | 77          | 77          | -          | 77           | -          |
| 30 | 任意積立金           | ▲1          | ▲2          | ▲0         | -            | ▲2         |
| 31 | 分配金総額           | 10,005      | 10,445      | +440       | 10,225       | +220       |
| 32 | 1口当たり分配金(円/口)   | 3,229       | 3,371       | +142       | 3,300        | +71        |
| 33 | 期末発行済投資口数(口)    | 3,098,591   | 3,098,591   | -          | 3,098,591    | -          |
| 34 | 資本的支出(CAPEX)    | 2,443       | 3,233       | +789       | 3,704        | ▲471       |

\*2023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40期 前期比 (B-A)                  |      |
|---------------------------------|------|
| ■ 営業収益                          | +3.0 |
| 新規取得物件収益寄与                      | +2.3 |
| ・第39期取得物件 (通期寄与)                | +1.2 |
| ・第40期取得物件                       | +1.2 |
| 売却による収益影響                       | +2.7 |
| ・第40期売却益計上                      | +3.1 |
| ・第40期売却による貸貸事業収益消失              | ▲0.5 |
| 既存物件収益影響                        | ▲2.0 |
| ・賃料・共益費増                        | +1.6 |
| ・前期原状回復収入等の一時収入剥落他              | ▲4.2 |
| ・季節・価格変動による附加使用料増               | +0.6 |
| ・その他                            | +0.0 |
| ■ 営業費用/営業外損益                    | +1.3 |
| ・第39期・第40期取得物件による貸貸事業費用増        | ▲0.7 |
| ・第40期売却による貸貸事業費用減               | +0.3 |
| ・既存物件 計画工事等による修繕費減              | +2.6 |
| ・既存物件 価格変動による水道光熱費減             | +1.7 |
| ・既存物件 固都税評価替えによる公租公課増           | ▲1.1 |
| ・販管費増 (運用報酬、鑑定評価取得費用、投資主總會費用)   | ▲0.7 |
| ・その他営業費用 (その他の貸貸事業費用)           | +0.1 |
| ・営業外損益 (営業外収益増、不動産等除却損・支払利息増 他) | ▲0.6 |

| 第40期 予想比 (B-C)             |      |
|----------------------------|------|
| ■ 営業収益                     | +0.5 |
| 新規取得物件収益寄与                 | +0.3 |
| ・第39期・第40期取得物件             | +0.3 |
| 既存物件収益影響                   | +0.3 |
| ・賃料・共益費増                   | +0.8 |
| ・原状回復収入等の一時収入増             | +0.2 |
| ・価格変動による附加使用料減             | ▲0.6 |
| ・その他                       | ▲0.2 |
| ■ 営業費用/営業外損益               | +1.7 |
| ・第39期・第40期取得物件による貸貸事業費用減   | +0.1 |
| ・既存物件 価格変動による水道光熱費減        | +1.5 |
| ・既存物件 固都税評価替えによる公租公課増      | ▲0.9 |
| ・その他営業費用 (その他の貸貸事業費用・販管費減) | +0.7 |
| ・営業外損益 (営業外収益増 他)          | +0.3 |

(単位: 百万円)

| No | 項目              | 第40期実績<br>A | 第41期予想<br>B* | 前期比<br>B-A | 第42期予想<br>C* | 前期比<br>C-B |
|----|-----------------|-------------|--------------|------------|--------------|------------|
| 1  | 営業収益            | 25,356      | 25,702       | + 345      | 26,372       | + 669      |
| 2  | 賃貸事業収益          | 25,042      | 25,702       | + 659      | 26,372       | + 669      |
| 3  | 賃貸事業収入          | 23,132      | 23,954       | + 821      | 22,957       | ▲ 996      |
| 4  | 賃料・共益費          | 22,188      | 22,996       | + 807      | 21,997       | ▲ 998      |
| 5  | 駐車場収入他          | 944         | 958          | + 13       | 960          | + 2        |
| 6  | その他賃貸事業収入       | 1,910       | 1,748        | ▲ 161      | 3,415        | + 1,666    |
| 7  | 附加使用料           | 1,696       | 1,543        | ▲ 153      | 1,809        | + 266      |
| 8  | 賃貸事業一時収入        | 117         | 115          | ▲ 2        | 1,516        | + 1,400    |
| 9  | その他雑収入          | 96          | 90           | ▲ 5        | 90           | ▲ 0        |
| 10 | 不動産等売却益         | 314         | -            | ▲ 314      | -            | -          |
| 11 | 営業費用            | 13,948      | 13,805       | ▲ 143      | 14,459       | + 653      |
| 12 | 賃貸事業費用          | 11,507      | 11,346       | ▲ 161      | 12,012       | + 666      |
| 13 | 公租公課            | 2,235       | 2,220        | ▲ 14       | 2,362        | + 142      |
| 14 | 外注委託費           | 1,855       | 1,821        | ▲ 34       | 1,866        | + 45       |
| 15 | 水道光熱費           | 1,788       | 1,665        | ▲ 123      | 2,089        | + 423      |
| 16 | 損害保険料           | 38          | 38           | ▲ 0        | 38           | + 0        |
| 17 | 修繕費等            | 1,063       | 1,088        | + 24       | 1,189        | + 101      |
| 18 | その他賃貸事業費用       | 456         | 477          | + 20       | 436          | ▲ 41       |
| 19 | 減価償却費           | 4,069       | 4,037        | ▲ 32       | 4,032        | ▲ 5        |
| 20 | 販売費・一般管理費       | 2,441       | 2,459        | + 18       | 2,447        | ▲ 12       |
| 21 | 営業利益            | 11,408      | 11,897       | + 488      | 11,913       | + 15       |
| 22 | 賃貸事業利益          | 13,535      | 14,357       | + 821      | 14,360       | + 3        |
| 23 | NOI             | (17,604)    | (18,393)     | (+ 788)    | (18,392)     | (▲ 1)      |
| 24 | 営業外収益           | 67          | 2            | ▲ 65       | 42           | + 39       |
| 25 | 営業外費用           | 1,105       | 1,131        | + 25       | 1,187        | + 55       |
| 26 | 経常利益            | 10,370      | 10,768       | + 397      | 10,768       | -          |
| 27 | 当期純利益           | 10,369      | 10,768       | + 397      | 10,768       | -          |
| 28 | 1口当たり当期純利益(円/口) | (3,346)     | (3,474)      | (+ 128)    | (3,474)      | (-)        |
| 29 | 一時差異等調整積立金      | 77          | 77           | -          | 77           | -          |
| 30 | 任意積立金           | ▲ 2         | -            | + 2        | -            | -          |
| 31 | 分配金総額           | 10,445      | 10,845       | + 400      | 10,845       | -          |
| 32 | 1口当たり分配金(円/口)   | 3,371       | 3,500        | + 129      | 3,500        | -          |
| 33 | 期末発行済投資口数 (口)   | 3,098,591   | 3,098,591    | -          | 3,098,591    | -          |
| 34 | 資本的支出 (CAPEX)   | 3,233       | 2,265        | ▲ 968      | 2,098        | ▲ 166      |

\*2024年1月19日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

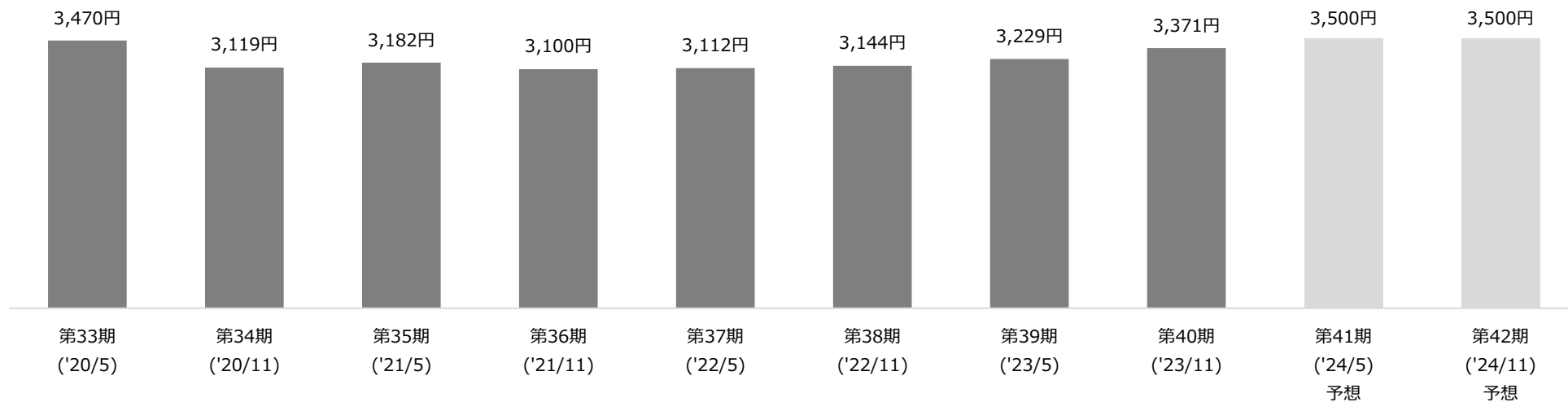
(単位: 億円)

| 第41期 前期比 (B-A)                   |       |
|----------------------------------|-------|
| ■ 営業収益                           | + 3.4 |
| 新規取得物件収益寄与                       | + 0.0 |
| ・第40期取得物件 (通期寄与)                 | + 0.0 |
| 売却による収益影響                        | ▲ 3.3 |
| ・第40期売却益剥落                       | ▲ 3.1 |
| ・第40期・第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                         | + 6.8 |
| ・賃料・共益費増                         | + 8.3 |
| ・季節・価格変動による附加使用料減                | ▲ 1.6 |
| ・その他                             | + 0.1 |
| ■ 営業費用/営業外損益                     | + 0.5 |
| ・第40期取得物件による賃貸事業費用増              | ▲ 0.1 |
| ・第40期・第41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           | + 1.3 |
| ・既存物件 外注管理費減                     | + 0.3 |
| ・既存物件 計画工事等による修繕費増               | ▲ 0.2 |
| ・販管費増 (運用報酬・鑑定評価取得費用 他)          | ▲ 0.2 |
| ・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用)            | + 0.3 |
| ・営業外損益 (営業外収益剥落、不動産等除却損・支払利息増 他) | ▲ 0.9 |

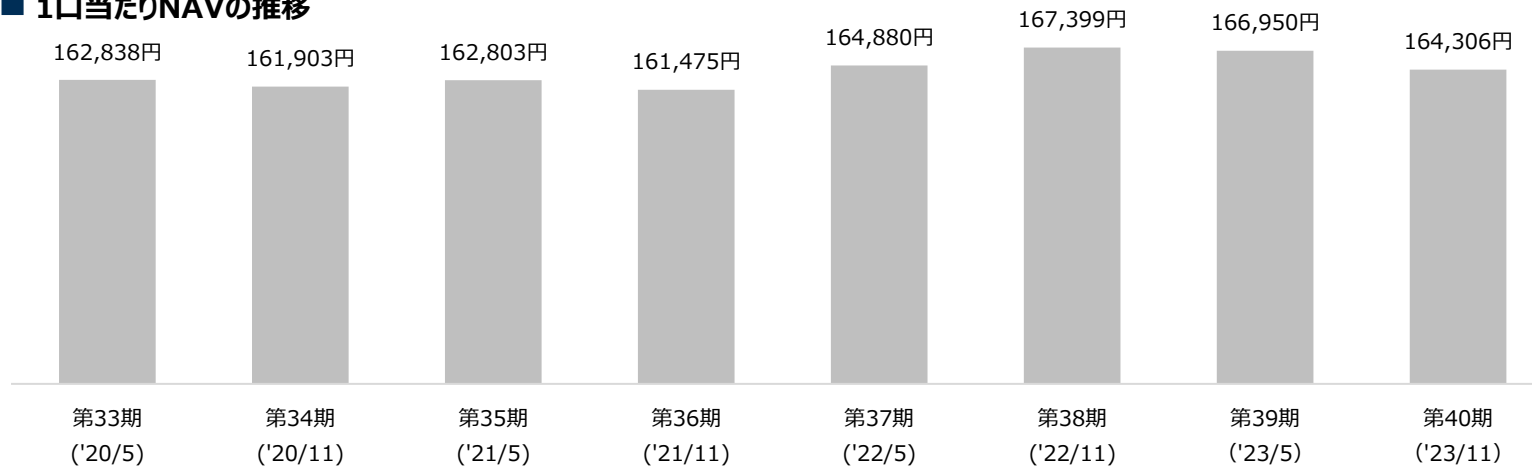
| 第42期 前期比 (C-B)              |       |
|-----------------------------|-------|
| ■ 営業収益                      | + 6.6 |
| 売却による収益影響                   | ▲ 0.1 |
| ・第41期売却による賃貸事業収益影響          | ▲ 0.1 |
| 川崎東芝ビル収益影響                  | + 6.3 |
| ・解約違約金                      | + 6.0 |
| ・原状回復収入                     | + 8.7 |
| ・その他 (賃料・共益費減 他)            | ▲ 8.4 |
| 既存物件収益影響                    | + 0.5 |
| ・賃料・共益費減                    | ▲ 1.6 |
| ・解約違約金等の一時収入減               | ▲ 0.7 |
| ・季節変動による附加使用料増              | + 2.7 |
| ・その他                        | + 0.1 |
| ■ 営業費用/営業外損益                | ▲ 6.6 |
| ・第41期売却による賃貸事業費用減           | + 0.0 |
| ・川崎東芝ビル賃貸事業費用               | ▲ 6.5 |
| ・既存物件 季節変動による水道光熱費増         | ▲ 3.5 |
| ・既存物件 計画工事等による修繕費減          | + 4.4 |
| ・その他営業費用 (その他の賃貸事業費用減、販管費減) | ▲ 1.0 |
| ・営業外損益 (支払利息等増)             | ▲ 0.2 |

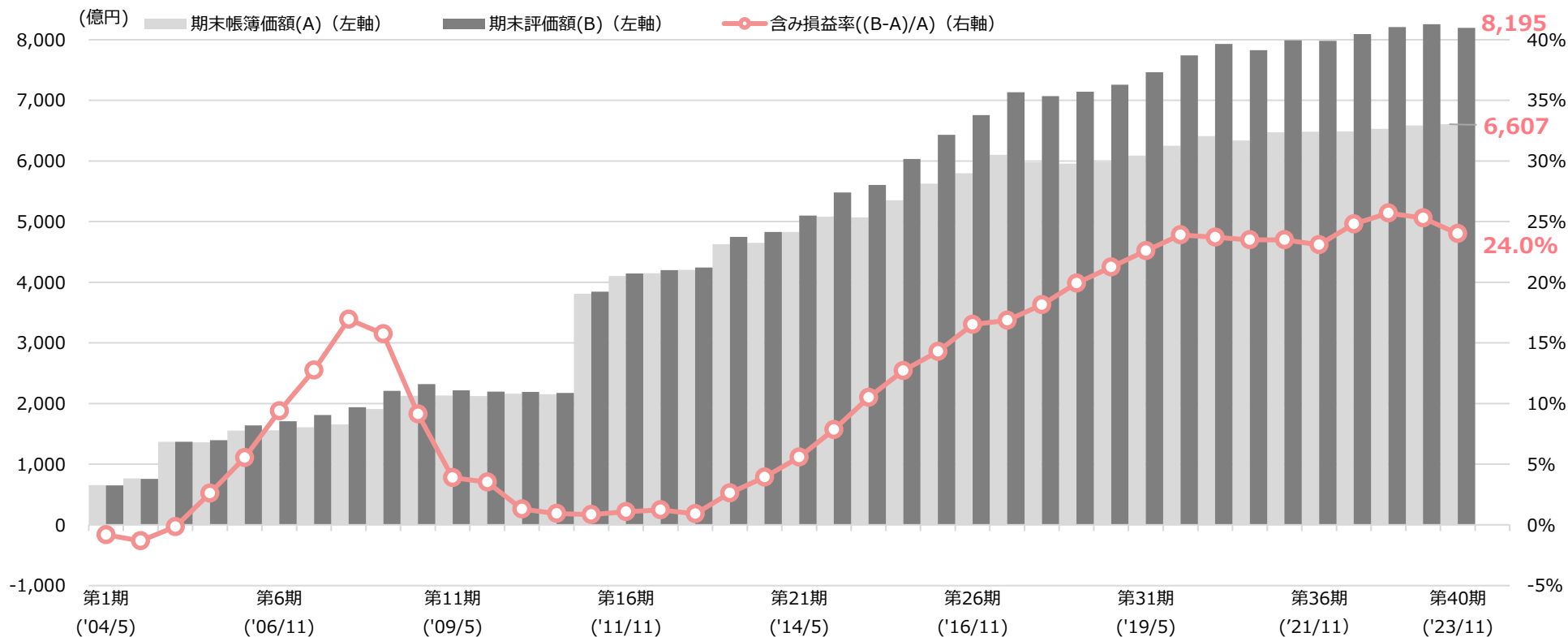


■ 1口当たり分配金 (DPU) の推移



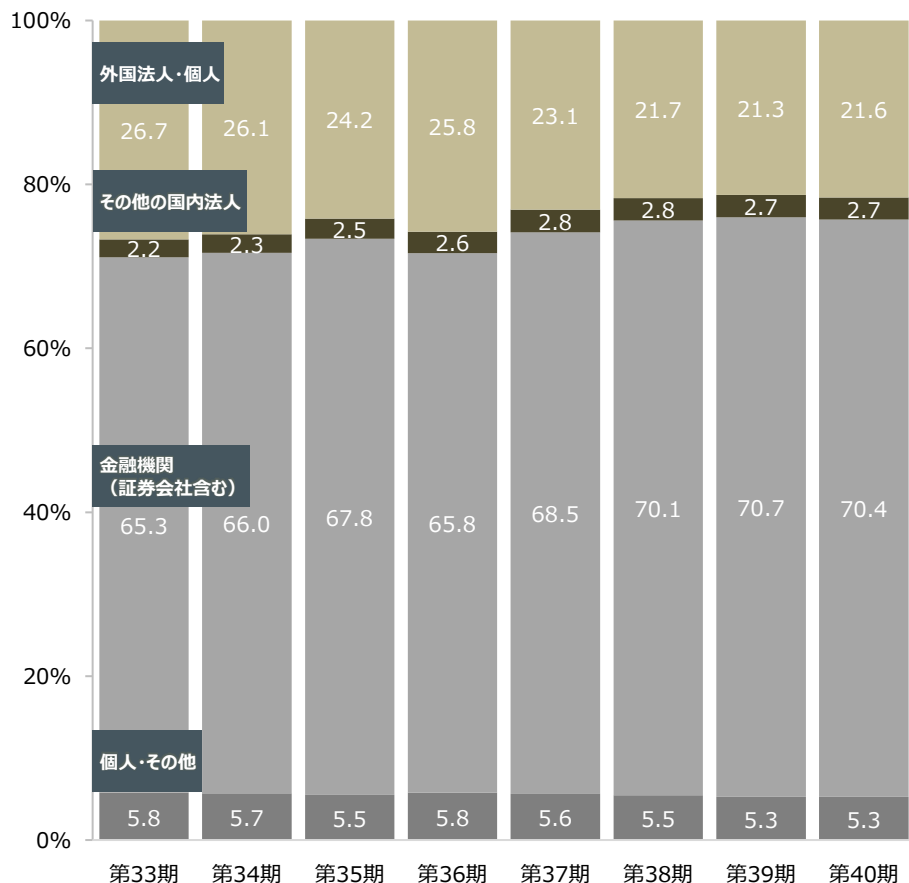
■ 1口当たりNAVの推移





|                | 2023年5月期<br>(第39期) | 2023年11月期<br>(第40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            | 140物件              | <b>141物件</b>        | 38物件    | 37物件    | 21物件    | 25物件  | 20物件  | +1物件  |
| 期末帳簿価額(A)      | 6,586億円            | <b>6,607億円</b>      | 1,951億円 | 2,048億円 | 1,446億円 | 463億円 | 698億円 | +21億円 |
| 期末評価額(B)       | 8,254億円            | <b>8,195億円</b>      | 2,241億円 | 2,640億円 | 1,678億円 | 681億円 | 952億円 | ▲59億円 |
| 含み損益           | 1,668億円            | <b>1,587億円</b>      | 290億円   | 592億円   | 232億円   | 217億円 | 254億円 | ▲80億円 |
| 含み損益率((B-A)/A) | 25.3%              | <b>24.0%</b>        | 14.9%   | 28.9%   | 16.0%   | 47.0% | 36.5% | ▲1.3% |

### ■ 投資口数所有者別保有割合の推移

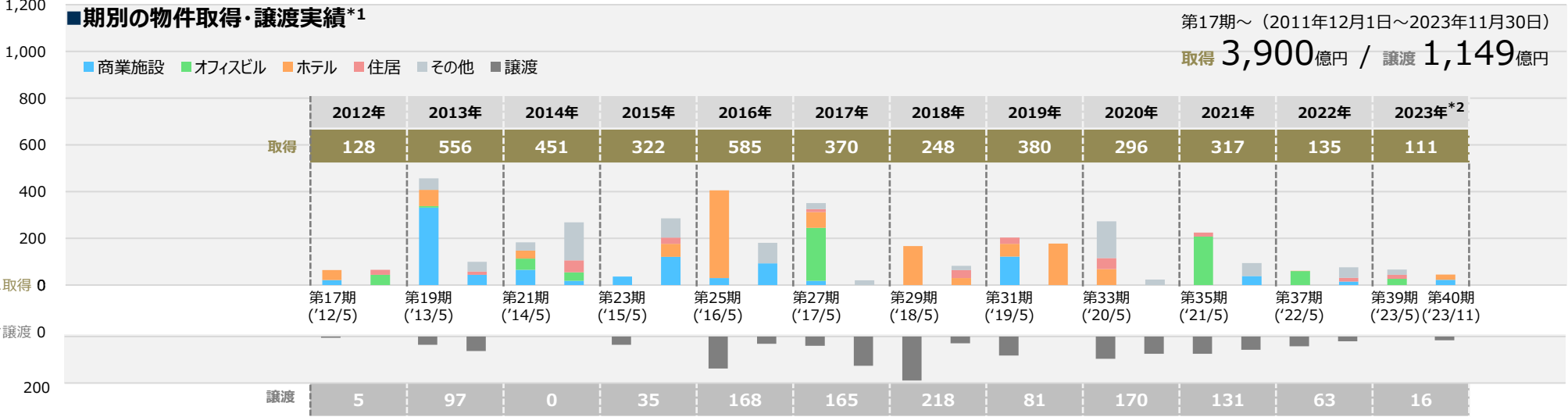
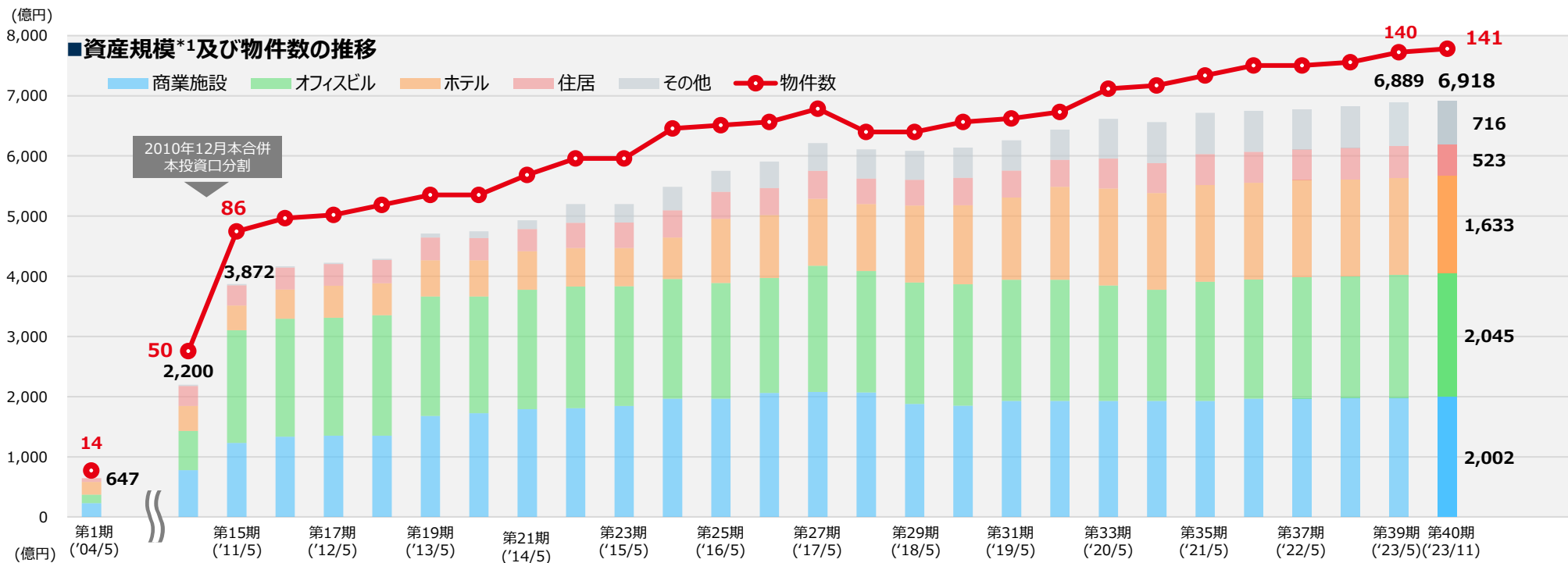


発行済投資口数 総投資主数

|                    |             |          |
|--------------------|-------------|----------|
| 2023年11月期 (第40期) 末 | 3,098,591 口 | 20,180 名 |
| 2023年5月期 (第39期) 末  | 3,098,591 口 | 20,284 名 |

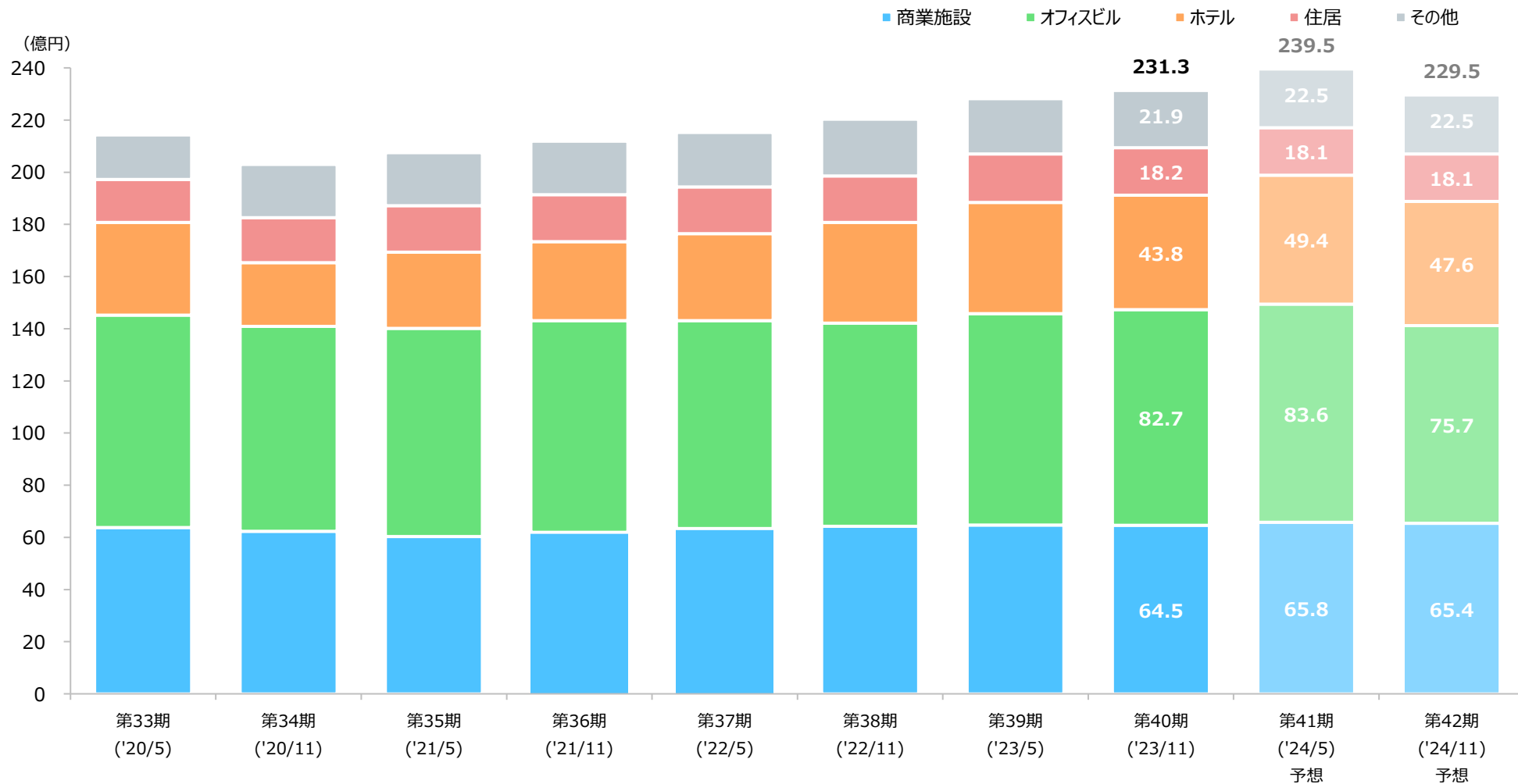
### ■ 主要投資主 (2023年11月期 (第40期) 末時点)

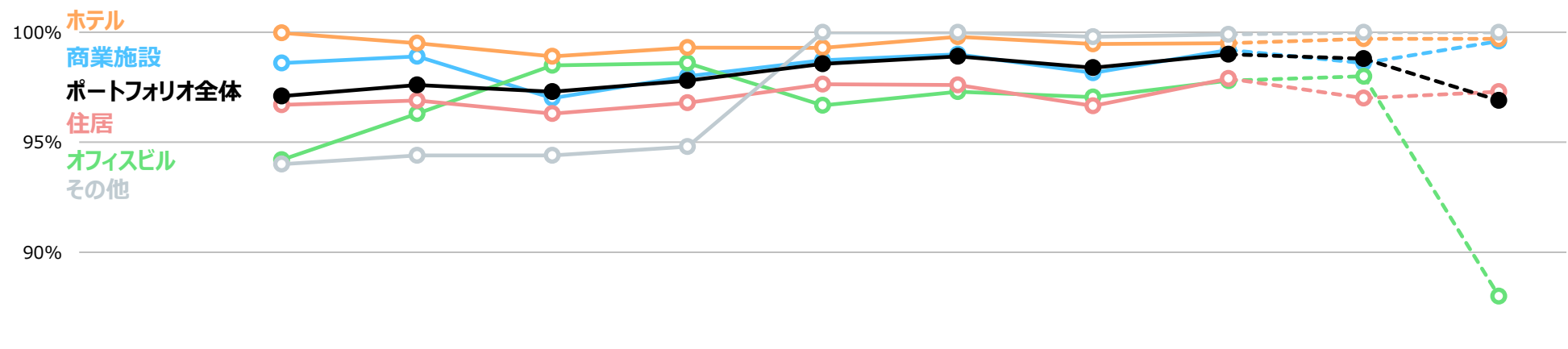
| 順位 | 投資主名  | 保有口数      | 比率    |
|----|---|-----------|-------|
| 1  | 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)                                   | 953,044   | 30.8% |
| 2  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                              | 564,054   | 18.2% |
| 3  | 野村信託銀行株式会社 (投信口)                                      | 156,316   | 5.0%  |
| 4  | SMBC日興証券株式会社  | 96,327    | 3.1%  |
| 5  | STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234         | 44,930    | 1.5%  |
| 6  | SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT                          | 40,386    | 1.3%  |
| 7  | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103            | 39,824    | 1.3%  |
| 8  | みずほ証券株式会社   | 39,055    | 1.3%  |
| 9  | JP MORGAN CHASE BANK 385771                           | 31,721    | 1.0%  |
| 10 | 日本証券金融株式会社  | 23,450    | 0.8%  |
| 11 | 株式会社中国銀行  | 23,389    | 0.8%  |
| 12 | LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED | 22,659    | 0.7%  |
| 13 | JP MORGAN CHASE BANK 385794                           | 21,592    | 0.7%  |
| 14 | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社                                 | 21,140    | 0.7%  |
| 15 | 野村證券株式会社  | 17,923    | 0.6%  |
| 合計 |   | 2,095,810 | 67.6% |



\*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。

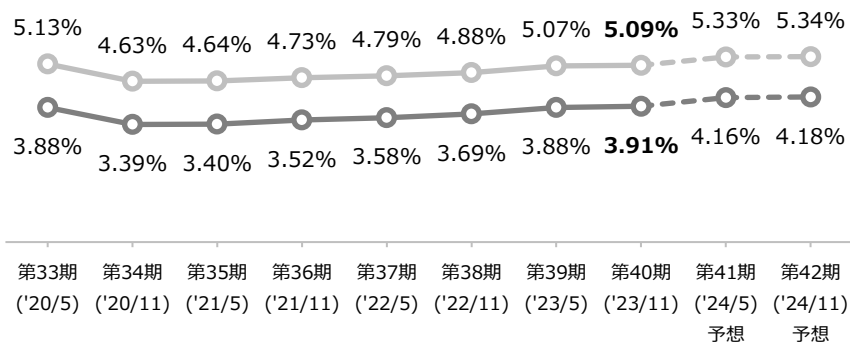
■ 賃貸事業収入



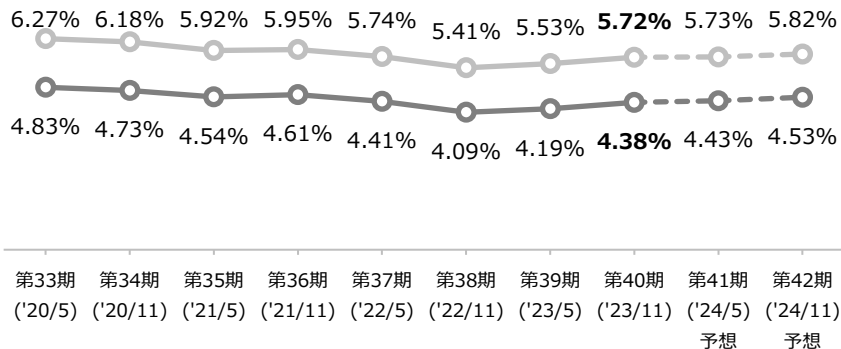


|                  | 第33期<br>( '20/5 ) | 第34期<br>( '20/11 ) | 第35期<br>( '21/5 ) | 第36期<br>( '21/11 ) | 第37期<br>( '22/5 ) | 第38期<br>( '22/11 ) | 第39期<br>( '23/5 ) | 第40期<br>( '23/11 ) | 第41期<br>( '24/5 )<br>予想 | 第42期<br>( '24/11 )<br>予想 |
|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>ポートフォリオ全体</b> | <u>97.1%</u>      | <u>97.6%</u>       | <u>97.3%</u>      | <u>97.8%</u>       | <u>98.6%</u>      | <u>98.9%</u>       | <u>98.4%</u>      | <b>99.0%</b>       | <u>98.8%</u>            | <u>96.9%</u>             |
| 商業施設             | 98.6%             | 98.9%              | 97.0%             | 98.0%              | 98.7%             | 99.0%              | 98.2%             | <b>99.2%</b>       | 98.6%                   | 99.6%                    |
| オフィスビル           | 94.2%             | 96.3%              | 98.5%             | 98.6%              | 96.7%             | 97.3%              | 97.0%             | <b>97.8%</b>       | 98.0%                   | 88.0%                    |
| ホテル              | 99.97%            | 99.5%              | 98.9%             | 99.3%              | 99.3%             | 99.8%              | 99.5%             | <b>99.5%</b>       | 99.7%                   | 99.7%                    |
| 住居               | 96.7%             | 96.9%              | 96.3%             | 96.8%              | 97.6%             | 97.6%              | 96.7%             | <b>97.9%</b>       | 97.0%                   | 97.3%                    |
| その他              | 94.0%             | 94.4%              | 94.4%             | 94.8%              | 100.0%            | 100.0%             | 99.8%             | <b>99.9%</b>       | 100.0%                  | 100.0%                   |

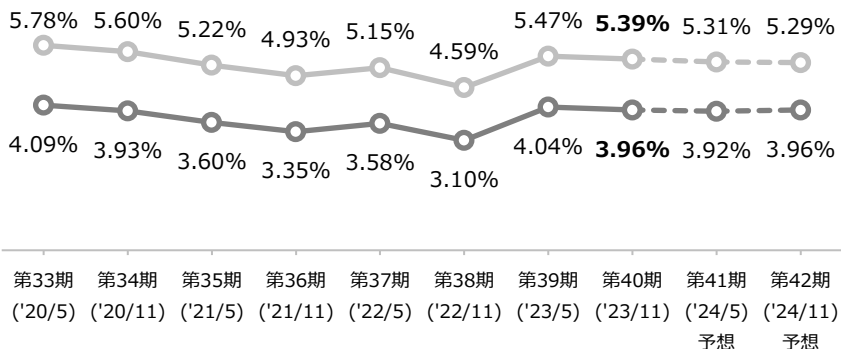
## ■ ポートフォリオ全体



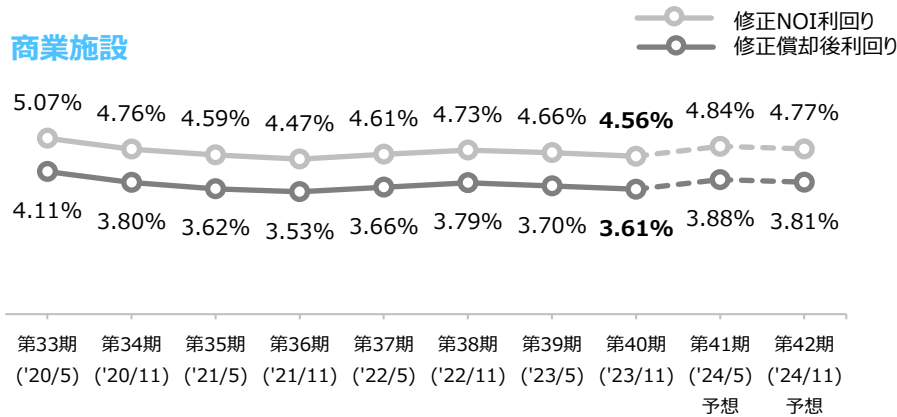
## ■ オフィスビル



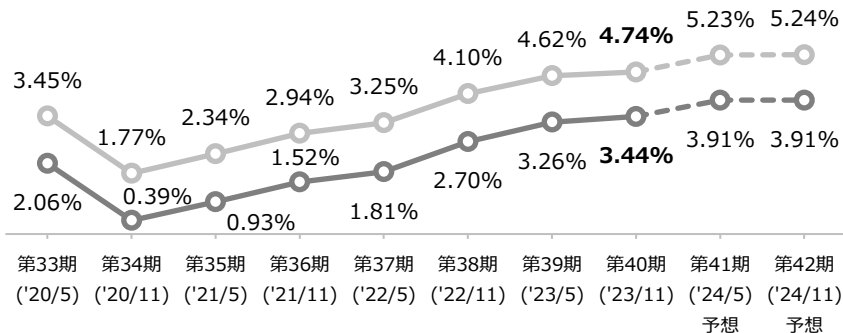
## ■ 住居



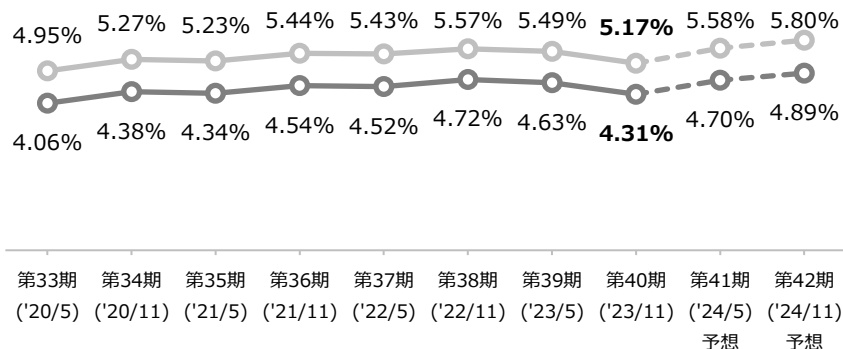
## ■ 商業施設



## ■ 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。



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)

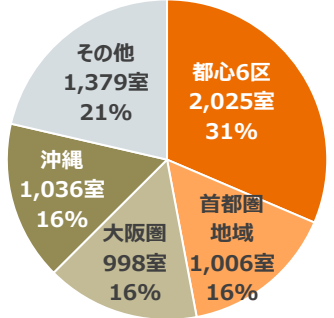
固定賃料型ホテル

変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料 (GOP歩合)

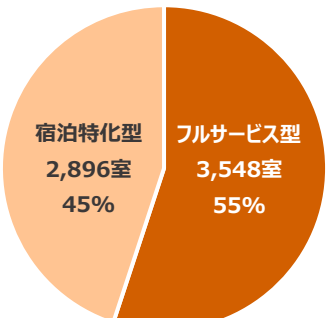
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料 (売上歩合)

| 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   |                         |       |
| ■ 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                             | ○ (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                            | ○ (株)グリーンズ               | 114   | 計   |                         |       |
| ■ 東横イン広島平和大通                   | (株)東横イン               | 255   | ■ リーガブレイス京都四条烏丸                            | ◎ (株)ロイヤルホテル             | 95    |   |                         |       |
| ■ 東横イン品川駅高輪口                   | (株)東横イン               | 180   | 計  |                          | 1,884 | 計<br>■ 都心6区 ■ 首都圏地域 ■ 大阪圏 ■ 沖縄 ■ その他<br>(地域の定義はp.5参照) |                         |       |
| ■ 四谷213ビル (東急ステイ四谷)            | 東急 リゾーツ&ステイ(株)        | 148   | 総客室数 <b>6,444室</b><br>2023年11月期 (第40期) 末時点 |                          |       |   |                         |       |
| ■ 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    | ■ オペレーター分布                                 |                          |       |   |                         |       |
| 計                              |                       | 2,614 |  |                          |       |   |                         |       |

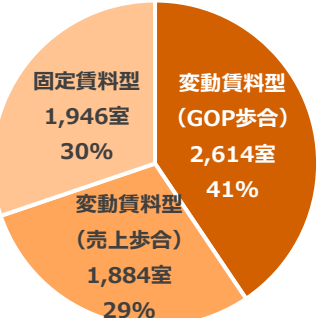
地域分布 (地域の定義はp.5参照)



ホテルタイプ別

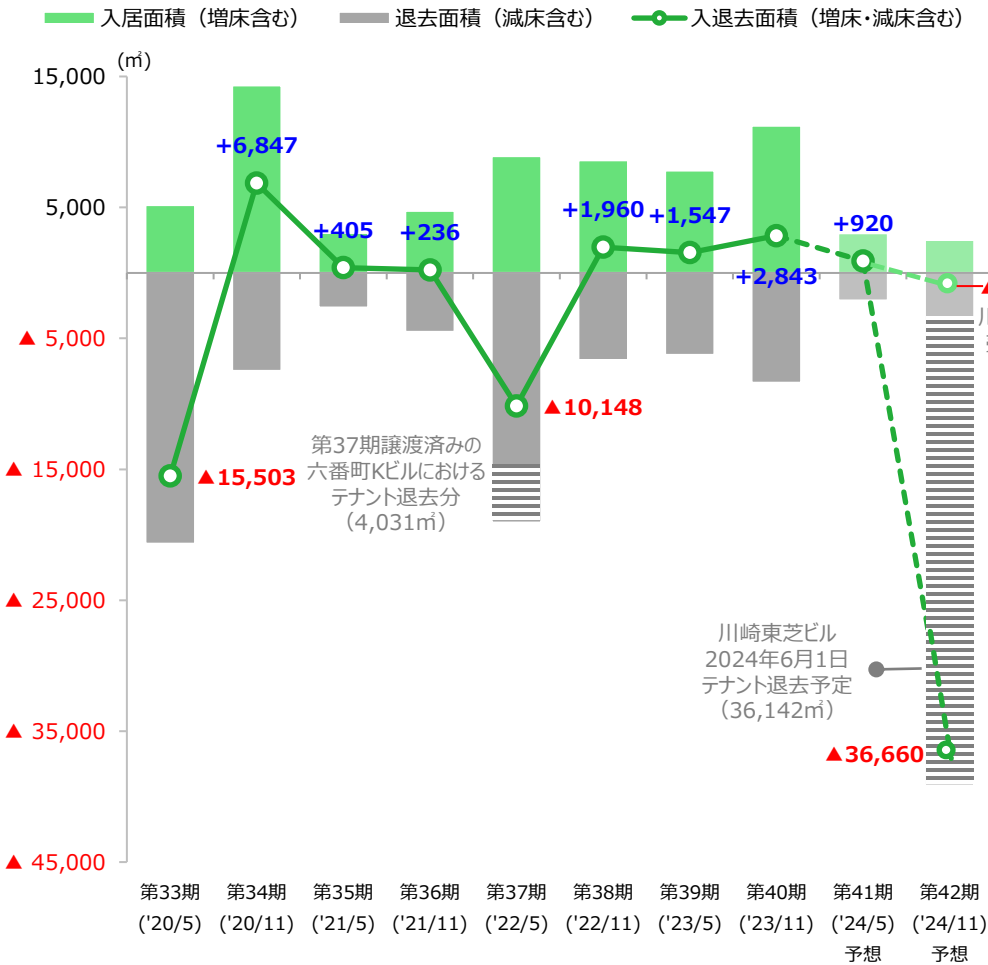


賃料形態別

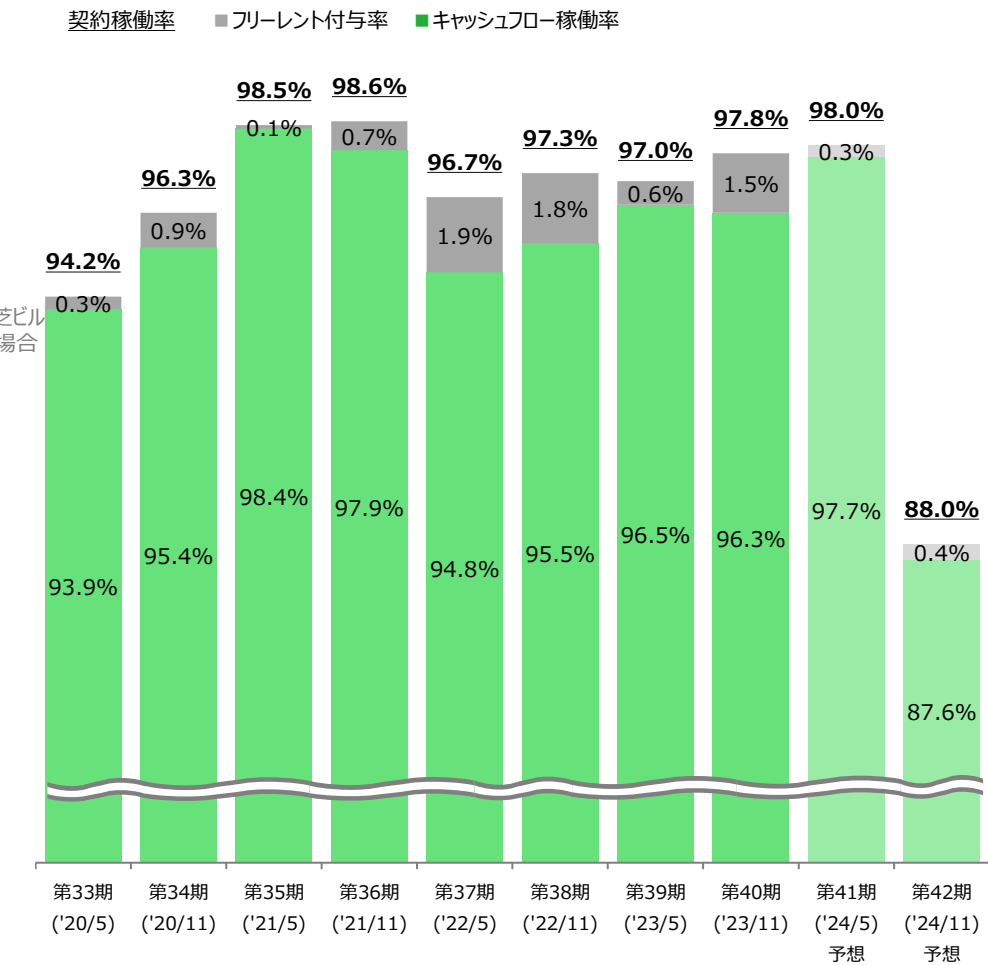


\* 2023年7月31日付取得の博多祇園開発用地は2026年秋竣工予定のため記載していません。

■ 入退去状況

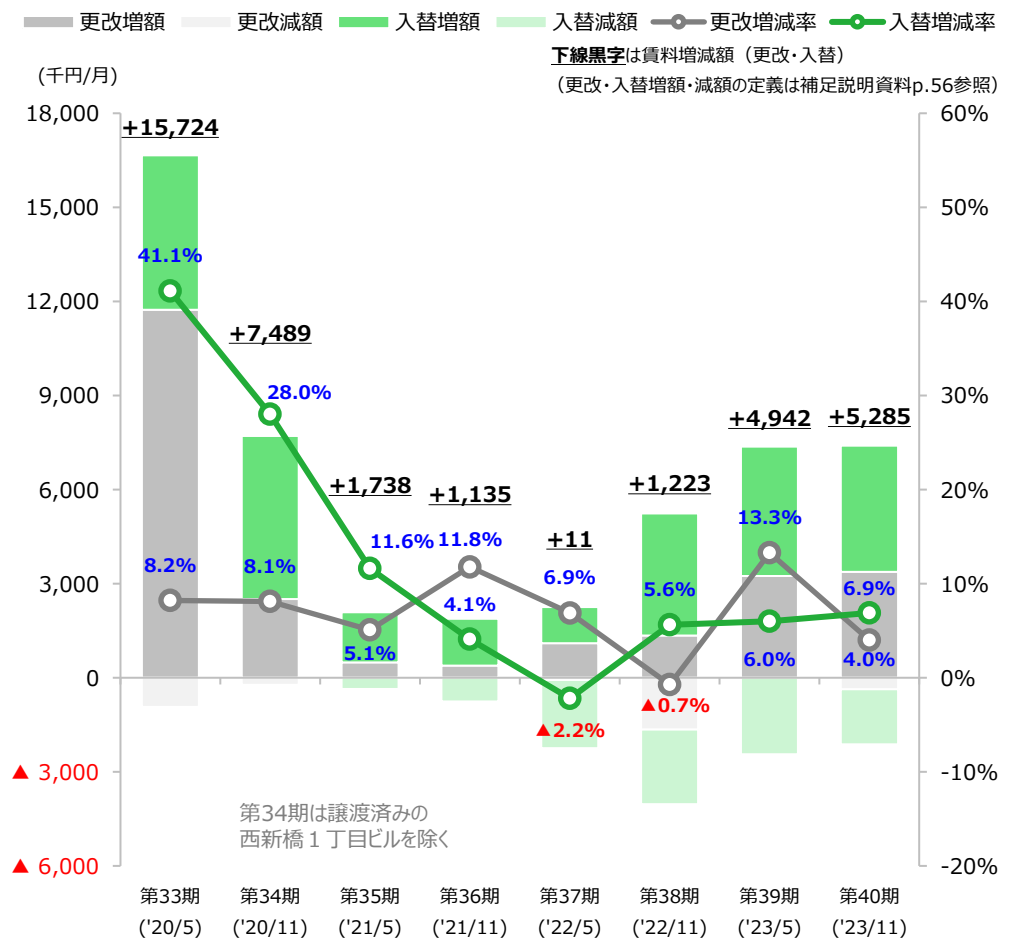


■ キャッシュフロー稼働率



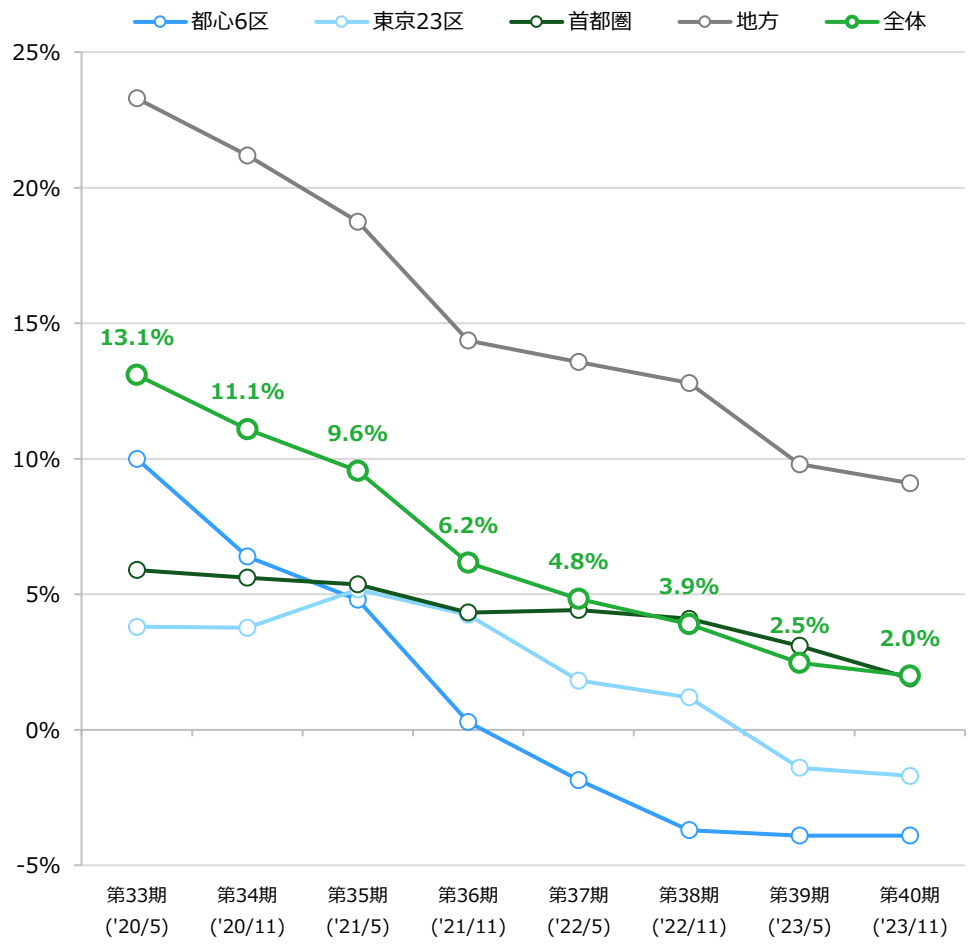
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

### 賃料改定状況



### 賃料ギャップ

(地域の定義はp.5参照)

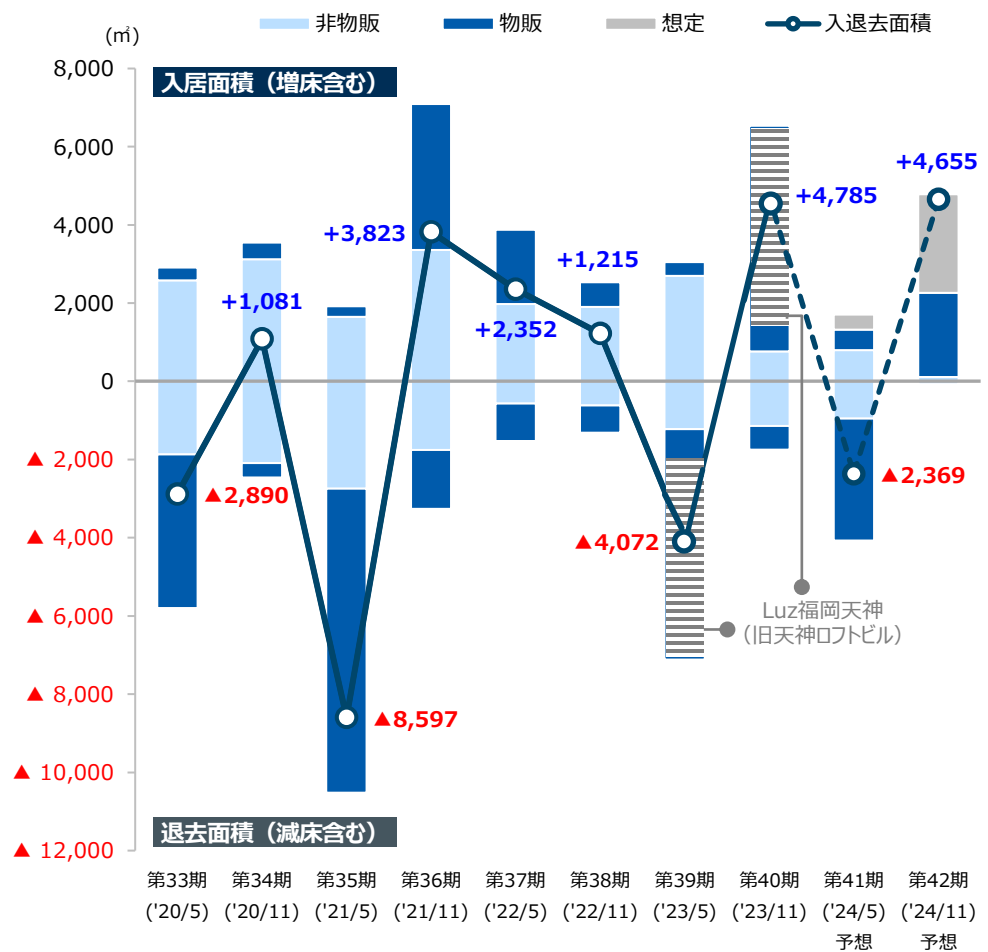


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

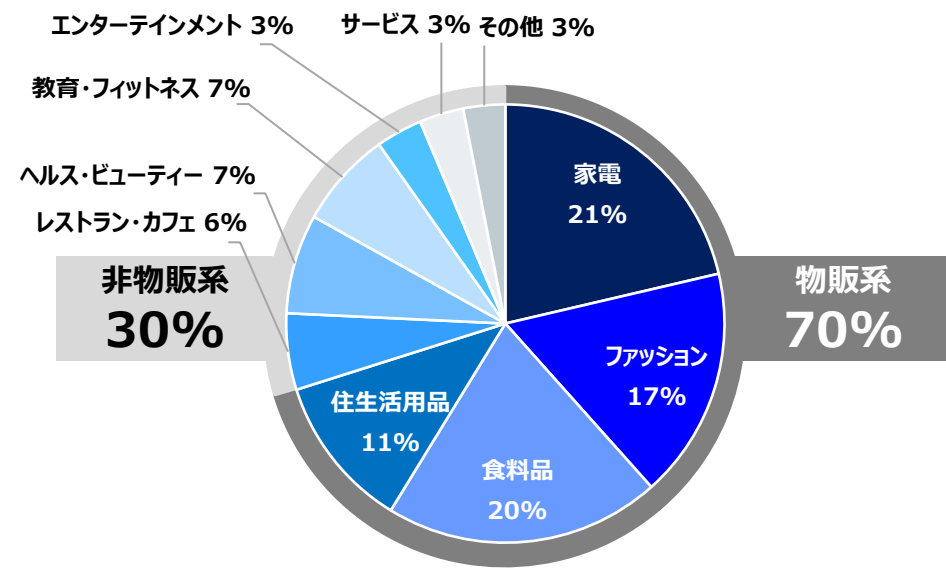
賃貸可能面積 468,265㎡

2023年11月期（第40期）末時点

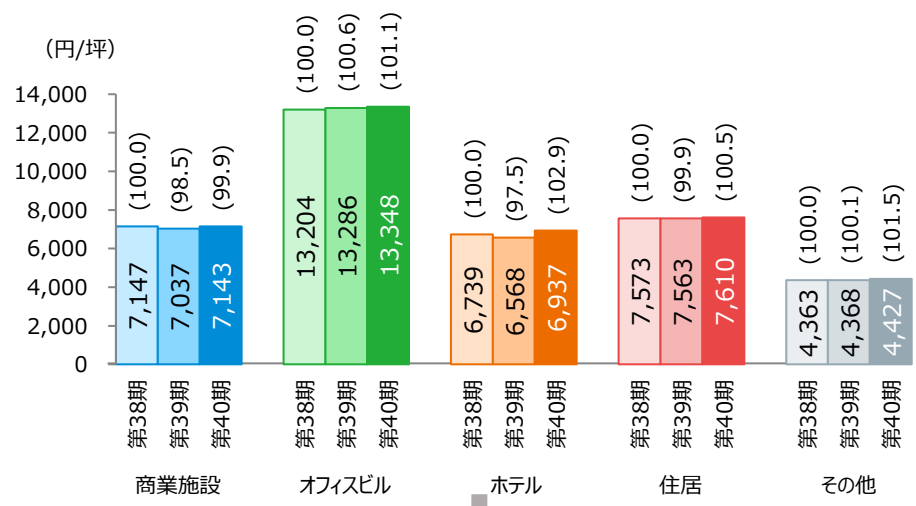
■ 入退去状況（業種別）



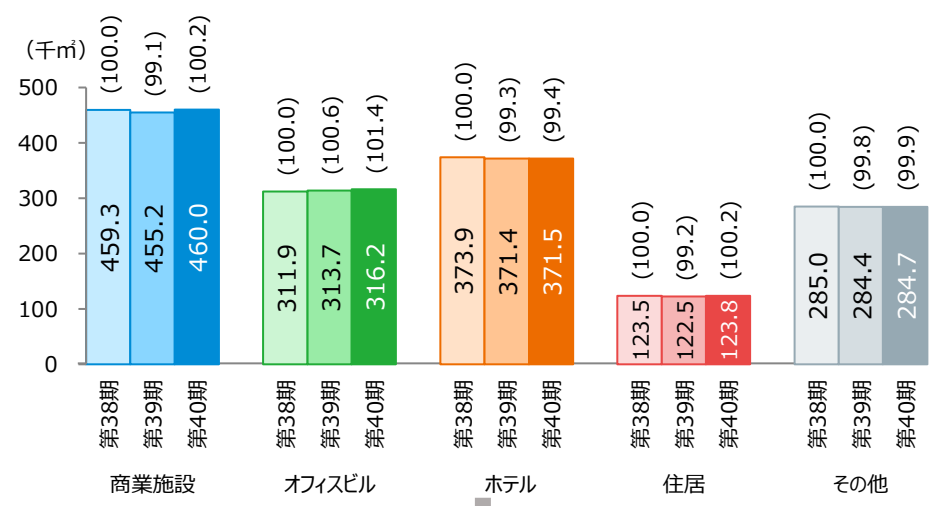
■ テナント業種構成（固定賃料ベース）



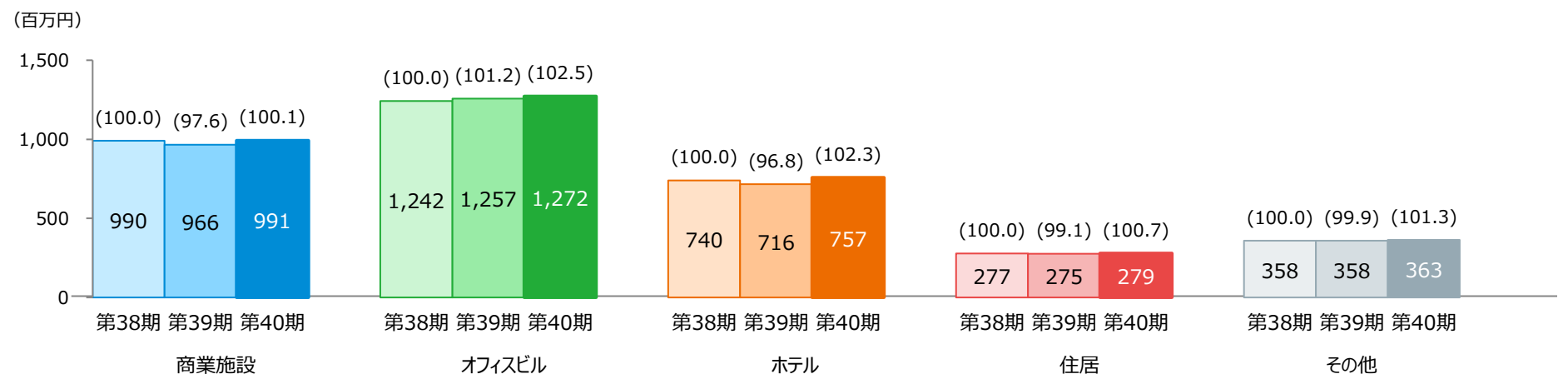
### 契約賃料単価



### 賃貸契約面積



### 月額賃料 (契約賃料単価×賃貸契約面積)



注1: 「継続保有物件」とは、本投資法人が2023年11月末時点で過去一年以上運用している物件で、135物件が対象です。  
 注2: 本分析は固定賃料 (共益費を含む) のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含みません。また、一時的な賃料減免は考慮しておりません。

# 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"> <li>● 諸外国の金融引き締め政策は一巡し、金利上昇は鈍化。国内での金融緩和と政策修正が見送られる中、国内投資家やアジア太平洋地域を中心とする国外投資家は引き続き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。</li> <li>● インバウンド需要の回復を受けホテルへの投資が拡大。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が継続。</li> </ul> | <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</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>● 消費活動は正常化。一部の商業施設ではコロナ禍前の売上を超過。新規出店ニーズも堅調。</li> <li>● インバウンド消費は回復傾向も、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。</li> </ul>  | <p><b>収益力向上に資するプロアクティブなリーシング</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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既存テナントとの柔軟な契約条件交渉を実施。</li> <li>● 集客力及び施設全体の売上向上を企図したバリューアップ工事及び販売促進の実践。</li> </ul>  |
|      | オフィスビル | <ul style="list-style-type: none"> <li>● オフィス環境改善ニーズの高まりに伴い、ビルのアップグレードや立地改善を目的とする移転が堅調。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。</li> <li>● 首都圏では外資系企業の動きが鈍く、特に東京都心部では一部の大型新築ビルが苦戦。今後も大量供給が控えている状況下、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に推移。</li> </ul>     | <p><b>多様なリーシング機会の追求</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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）、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実施。</li> <li>● 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。</li> <li>● 川崎東芝ビル：2024年6月1日にテナント退去予定（2023年5月31日公表）。投資主価値の最大化と安定分配を念頭に、譲渡の方針。</li> </ul> |
|      | ホテル    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ビジネス、レジャーともに宿泊需要は急回復。全国平均では2019年のRevPARを超える水準まで回復。特にインバウンド需要が好調な東京・大阪はADRが大幅上昇。</li> <li>● 料飲部門（レストラン・宴会・婚礼等）の回復ペースは引き続き緩やか。大都市圏では大型イベント、会議・集会が復調も、全国的な回復は2024年3月末以降の見込み。</li> </ul>                                 | <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高単価顧客の訴求によるRevPAR最大化に向けたレベニューマネジメントを実践。</li> <li>● オペレーターとのリレーションを通じて、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、様々なサービスのデジタル化等）により施設競争力を向上。</li> </ul>   |

# 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"> <li>●東京都心部への人口流入傾向は継続しており、稼働率・賃料水準は安定推移。</li> <li>●働き方の多様化を機とする新たな居住者ニーズに注目。</li> <li>●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。</li> </ul>                 | <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●貸室・共用部のバリューアップ工事による競争力の向上及び募集賃料の引上げ。</li> <li>●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。</li> </ul>                          |
|      | その他<br>(物流施設) | <ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●物流業界では労働力不足に加えて、世界的なエネルギー価格高騰に伴う輸送コスト増が課題。</li> </ul>   | <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●マーケット動向を踏まえ、賃料増額に向けて契約条件交渉を実施。</li> <li>●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。</li> </ul>                              |
| 財務運営 |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>●我が国及び諸外国の金融政策の先行き不透明感から、金利・為替環境はボラティリティが高い状況が継続。債券発行市場も足元軟調。</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、借入環境は変わらず安定的。</li> </ul>                              | <p><b>財務安定性とコスト抑制の双方を意識した資金調達</b></p> <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、金融コストの上昇抑制を図るべく低利な変動金利での調達も一定程度継続。</li> <li>●規律ある財務運営の堅持。</li> </ul>  |
| ESG  |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>●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が徐々に義務化。</li> <li>●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。</li> </ul> | <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●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。</li> </ul> |



# 安定した財務基盤を維持しつつ、柔軟な資金調達による金融コスト抑制

- コスト抑制を視野に短期借入・変動金利借入による調達も一定程度組入れ
- サステナビリティファイナンス・フレームワークを策定し、サステナビリティファイナンスによる資金調達を機動的に実施可能な体制を整備

## ■ 資金調達の状況

| 第40期<br>(2023年11月期) | 調達    | (参考)<br>第39期調達 |
|---------------------|-------|----------------|
| 有利子負債*1             | 335億円 | 299億円          |
| うちサステナビリティファイナンス    | 210億円 | 100億円          |
| 表面金利*1,2            | 0.74% | 0.66%          |
| 実質金利*1,3            | 0.87% | 0.83%          |
| 借入(償還)期間*1          | 5.8年  | 7.2年           |

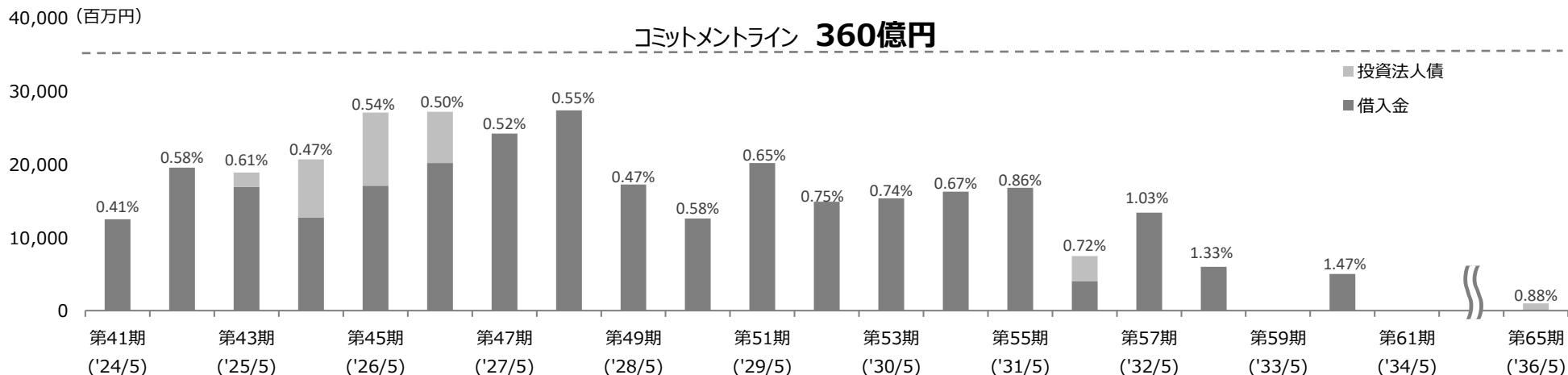
\*1 有利子負債は合計を、金利及び借入(償還)期間は加重平均値を記載しています。  
 \*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。  
 \*3 表面金利に融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を加味した利率です。

## ■ 有利子負債の状況

|                  | 第39期<br>(2023年5月期) | 第40期<br>(2023年11月期) |
|------------------|--------------------|---------------------|
| 有利子負債総額          | 3,204億円            | 3,238億円             |
| うちサステナビリティファイナンス | 380億円 (11.9%)      | 490億円 (15.1%)       |
| 加重平均金利*1         | 0.45%              | 0.49%               |
| 平均有利子負債コスト*2     | 0.61%              | 0.63%               |
| 加重平均残存期間         | 4.0年               | 4.1年                |
| 固定金利比率           | 88.0%              | 85.1%               |
| 総資産LTV           | 44.3%              | 44.5%               |

\*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。

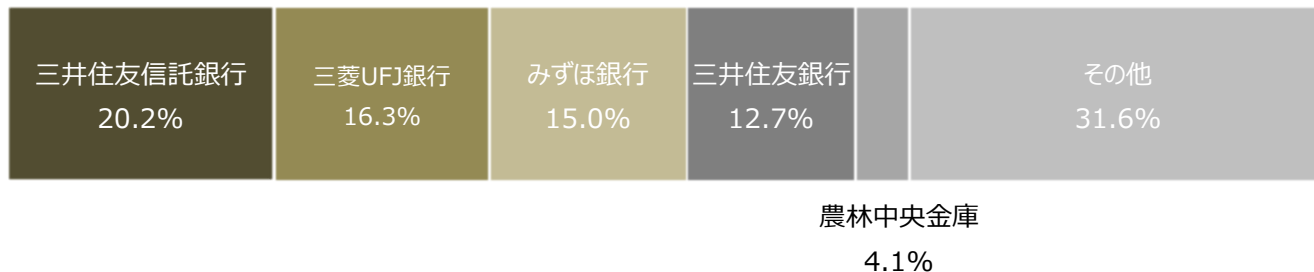
## ■ 有利子負債の返済・償還期間の分散状況



■ 借入先一覧 (2023年11月期 (第40期) 末時点)

借入金合計 2,923億円 借入先 34社

注：三井住友信託銀行からの合同運用指定金銭信託スキームによる借入（145億円）は、借入先1社としてカウントし、下記グラフの「その他」に含めています。



■ 長期発行体格付け (2023年11月期 (第40期) 末時点)

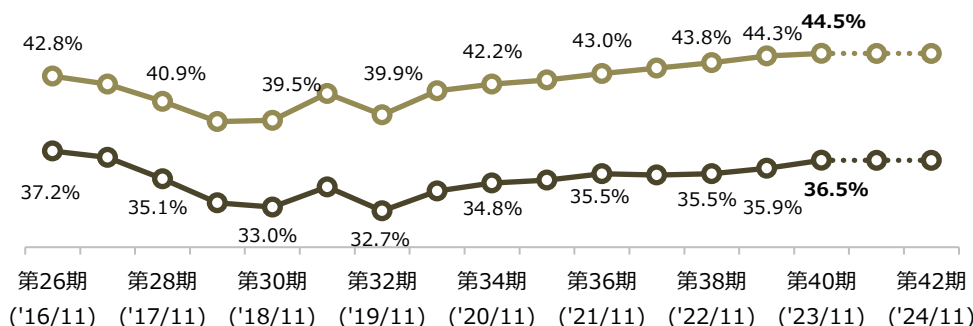
AA

(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所 (JCR)

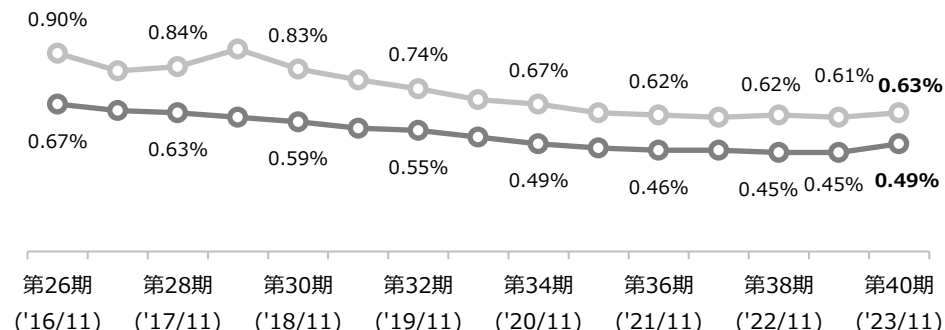
■ LTV (期末時点)

○ 総資産LTV ○ 時価LTV



■ 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

○ 平均有利子負債コスト ○ 有利子負債加重平均金利



\*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。

# 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  
**98.2億円**

2023年11月期（第40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5月期<br>(第39期) 末時点 | 2023年11月期（第40期） |            |              |
|----------------|------------------------|-----------------|------------|--------------|
|                |                        | 積立額             | 取崩額        | 期末時点         |
| 一時差異等調整積立金     | 6,752                  | -               | ▲77        | 6,675        |
| 配当準備積立金        | 3,148                  | +2              | -          | 3,150        |
| <b>内部留保額合計</b> | <b>9,901</b>           | <b>+2</b>       | <b>▲77</b> | <b>9,825</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。

GRESB リアルエステイト評価



Green Star  
9年連続  
4 Stars

GRESB 開示評価



Aレベル  
最上位6年連続

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

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

2023 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。

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 |
|-----|---|----|-----|---|----|-----|

RATING ACTION DATE: July 07, 2023  
LAST REPORT UPDATE: July 26, 2023

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132物件。2022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。



独立第三者の保証報告書

\*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。

# 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<br>ポリシー、ガバナンス、戦略 | ★★★★☆                 |
| Direct-real Estate<br>不動産                   | ★★★★☆                 |
| Confidence building measures<br>信頼醸成措置      | ★★★☆☆<br>(2023年12月時点) |

## TOKYO働き方改革宣言

- 本資産運用会社：2018年11月に宣言



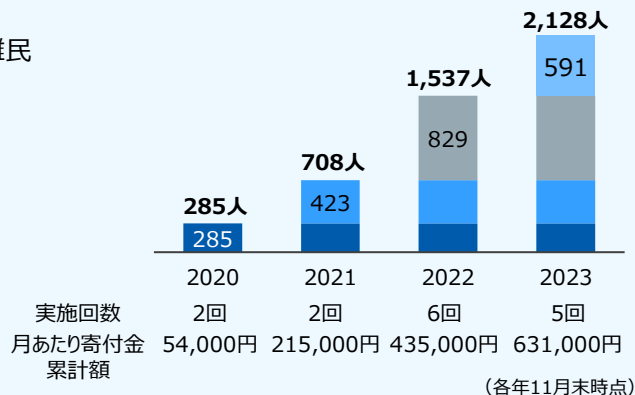
## UNHCR活動支援

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

### 《募金活動ブースにお立ち寄りいただいた延べ来館者数》



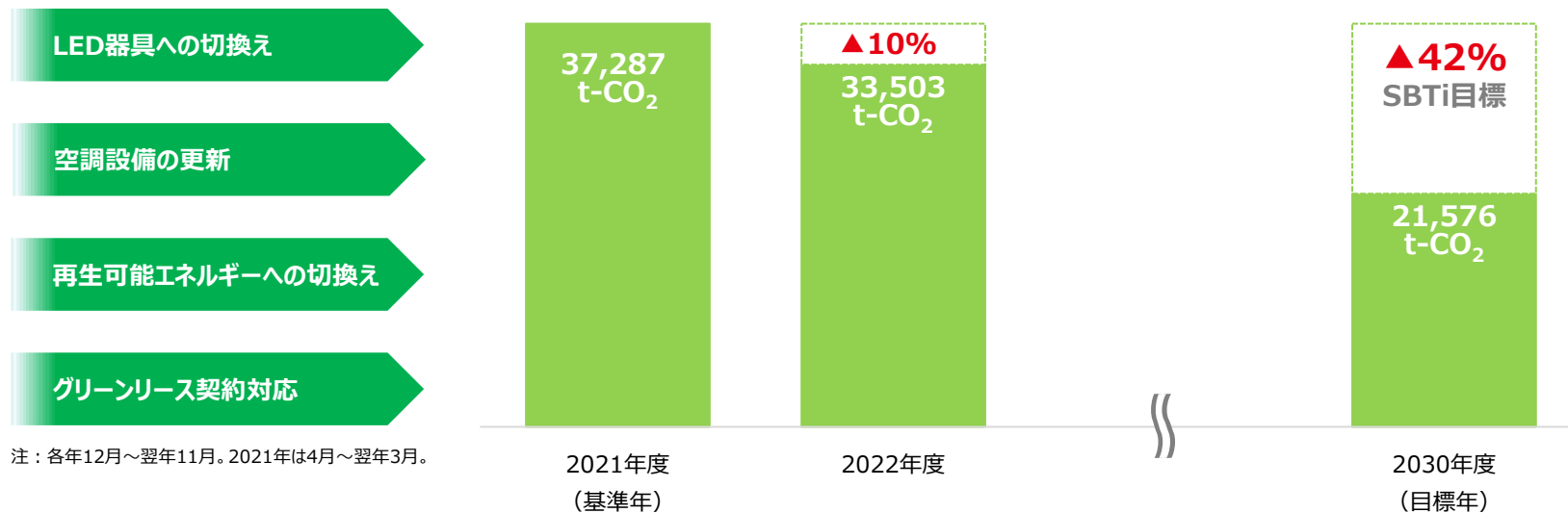
募金活動について説明する国連UNHCR協会職員  
新宿ワシントンホテル本館 (2023年7月)

# 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<br>13 気候変動に具体的な対策を                         | <b>長期目標：</b><br>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）<br>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<br>11 住み分けられるまちづくりを<br>13 気候変動に具体的な対策を | <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>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        | 11 住み分けられるまちづくりを<br>13 気候変動に具体的な対策を<br>17 パートナシップで目標を達成しよう  | <b>長期目標：</b><br>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<br>17 パートナシップで目標を達成しよう                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>従業員エンゲージメント調査の評価向上</li> </ul>                                    |
|         | 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"> <li>男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする</li> <li>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</li> </ul>                    |
|         | 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<br>17 パートナシップで目標を達成しよう                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>            |
|         | 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<br>12 つくる責任 つかう責任<br>17 パートナシップで目標を達成しよう   | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献</li> <li>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）</li> </ul> |
|         | 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<br>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）   |

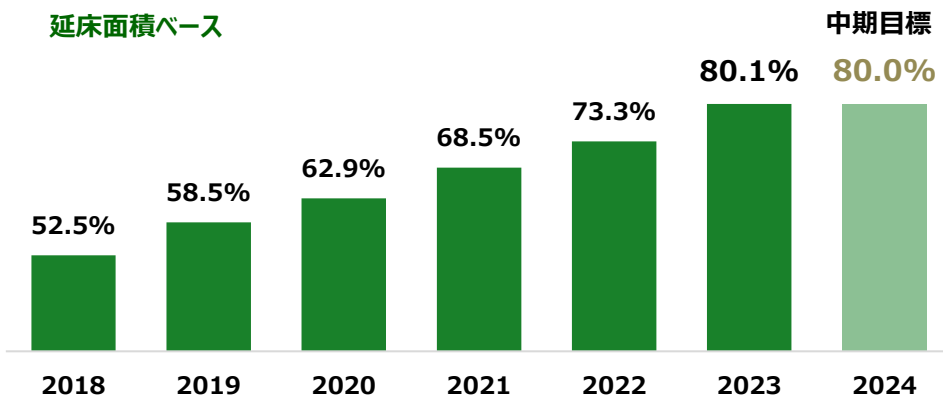
# 気候変動緩和への取組み

## ■ ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）総排出量（スコープ1及びスコープ2）の削減



## ■ 環境認証取得カバー率

延床面積ベース



## ■ 環境認証取得物件数

| DBJ Green Building 認証 | CASBEE-不動産 | BELS評価認証 |
|-----------------------|------------|----------|
| 15                    | 37         | 42       |
| ★★★★ 2                | ★★★★★ 17   | ★★★★★ 9  |
| ★★★ 10                | ★★★★ 19    | ★★★★ 5   |
| ★★ 3                  | ★★★ 1      | ★★★ 15   |
|                       |            | ★★ 13    |

注：2023年11月末時点。

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



# 気候変動緩和への取組み

## ■ 温室効果ガス（GHG）排出量削減目標を設定

- 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%<sup>\*1</sup>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<sup>\*2</sup>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<sup>\*3</sup>

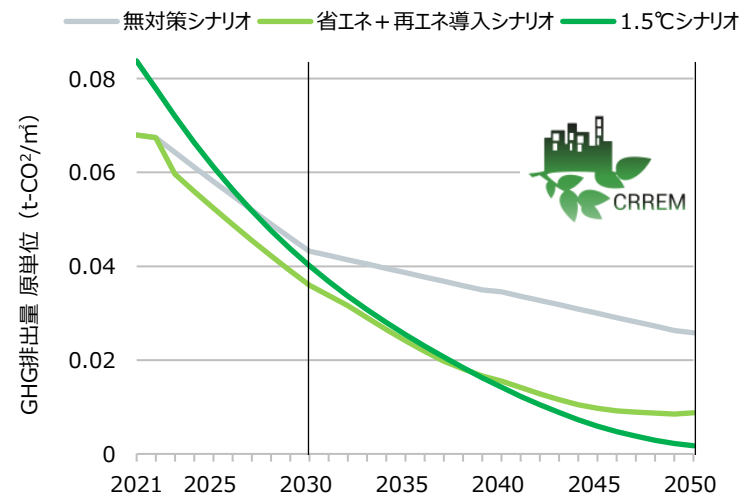
- CRREM<sup>\*4</sup>を活用したシナリオ分析により目標を策定。
- 2030年代後半までは省エネ（高効率設備への投資、運用改善）・再エネ導入により、1.5℃シナリオに対応可能。
- 2030年代後半以降は1.5℃パスウェイ（炭素削減経路）を超過するリスクがあることを確認。
- 当面は省エネ・再エネ対策を着実に進めつつ、更なるGHG排出量削減策を検討。



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

## CRREM1.5℃パスウェイ（日本）

スコープ1・スコープ2・スコープ3<sup>\*5</sup>



## ハンズオン・マネジメント 電力会社の節電キャンペーンへの参加を通じて、電気使用量を7.6%<sup>\*6</sup>削減

- |   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| ● キャンペーン参加物件<br>S S 30、広瀬通S Eビル<br>(宮城県仙台市) | ● キャンペーン参加期間<br>2023年1月～3月 | ● 節電内容<br>■ 空調設備の停止（指定時間帯）<br>駐車場の給排気ファン、エントランスの空調機器等<br>■ 電力ピークシフト<br>指定時間開始1時間前は各空調機の暖房温度をやや高め、指定時間帯はやや低めに設定。 |
|---|----------------------------|---|

\*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CREM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。

\*6 前年同期間比。

# 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（2023年11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

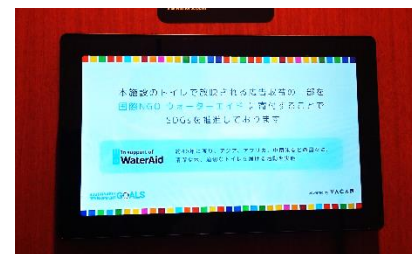
**5%削減**

(原単位・延床面積ベース)

調査対象物件数 126物件 水使用量 2,320千㎡  
(2021年12月～2022年11月)

## 寄付金額実績

564,631円  
(2023年3月～11月)



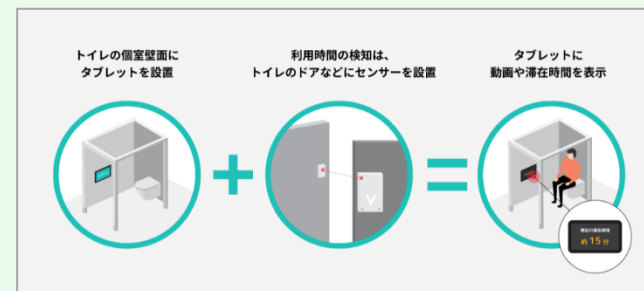
Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

## 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

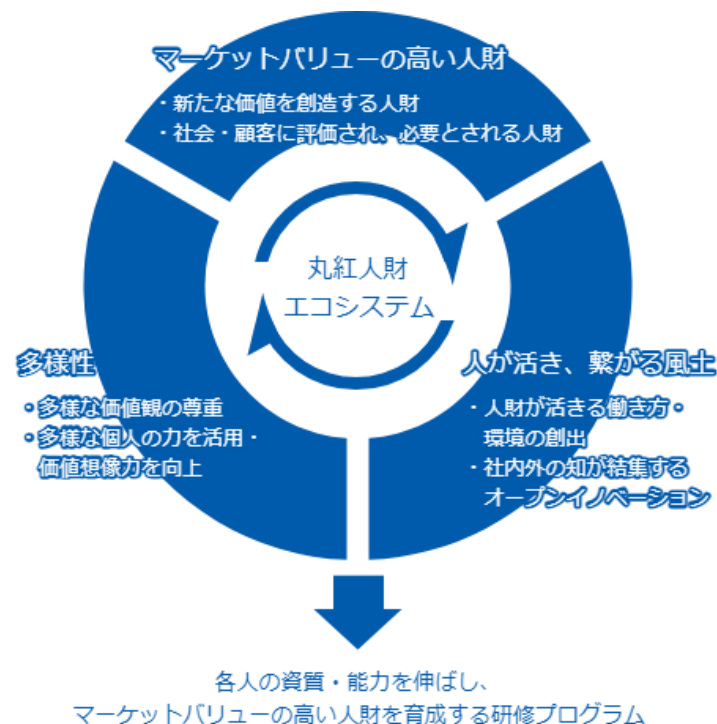
### 2024年の重要課題（マテリアリティ）

#### 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



# 地域コミュニティ・地域行政への貢献

## ■ 地域イベントへの協力

- 地域コミュニティの一員として、本投資法人運用物件をイベント会場として無償貸与しています。
- 地域コミュニティの発展に繋がるイベント（住民参加型プログラム）を企画・開催し、施設を含む近隣の賑わい創出と地域との共生に努めています。

Luz船橋\*

秋のお客様感謝祭 2023年9月



子供縁日

Luz湘南辻堂\*

TSUJI FES 2023年10月



協力大学によるワークショップ・地域物産品販売

モラージュ柏\*

スポーツカーニバル 2023年11月

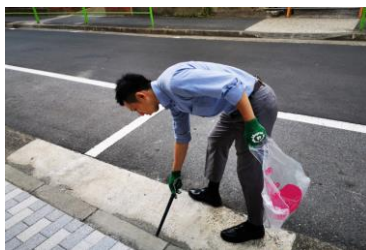


ラグビー体験

\* プロパティマネージャー常駐型運営管理物件

## ■ 地域清掃活動への参加

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



清掃活動中の本資産運用会社従業員  
(2023年10月)

### 活動回数

2022年 計8回

2023年 計9回

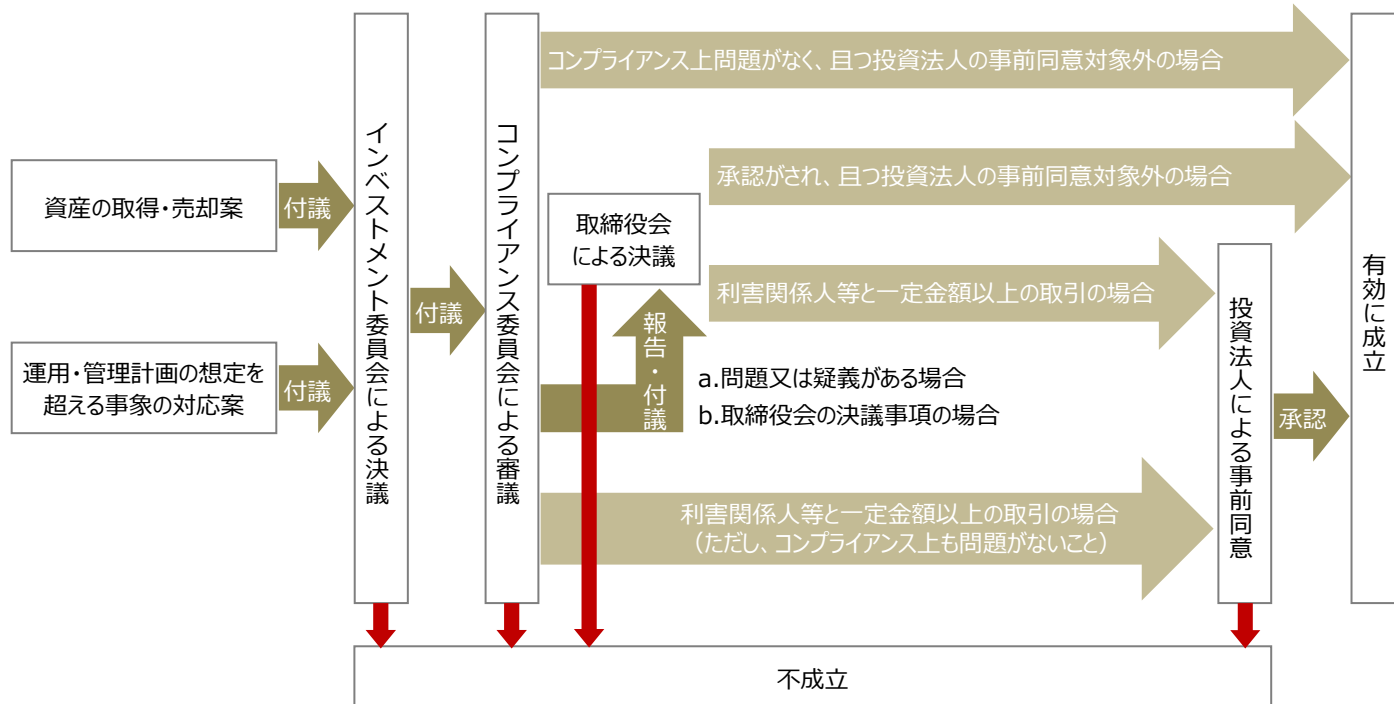
<清掃活動エリア：東京都港区>



# 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<br>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）<br>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。<br>・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<br>・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<br>・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 |
| 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。<br>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。<br>UURにおいては、「一時差異等調整積立金」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。  |
| 一時差異等調整積立金    | 任意積立金の一つで、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に対応する目的で積み立てた積立金を指します。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。