

RETAIL PROPERTIES

OFFICES



ユナイテッド・アーバン投資法人

(証券コード:8960 略称:UUR)

1.用途・投資地域を分散させた総合型投資方針

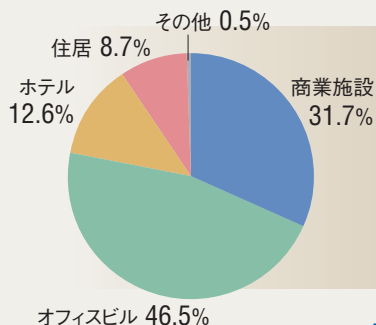
2.J-REIT業界で最大級の資産規模

3.大手総合商社丸紅株式会社がメインスポンサー

中長期にわたる安定的な収益確保を通じて、投資主の利益の最大化を目指します。

UURの投資の基本方針(厳選投資及び総合型投資方針)

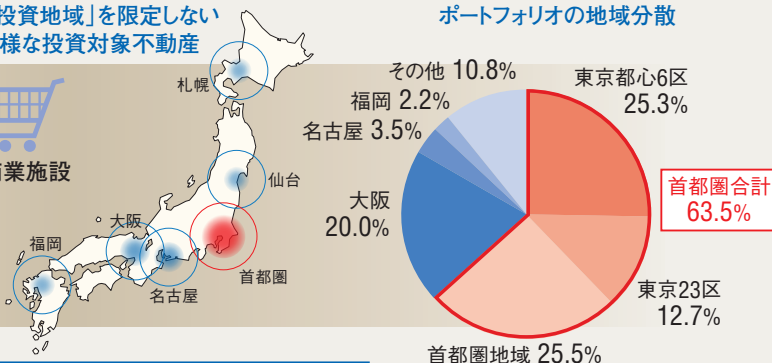
ポートフォリオの用途分散



「用途」・「投資地域」を限定しない
多種・多様な投資対象不動産



ポートフォリオの地域分散



資産規模4,209億円、91物件

業績推移

	2010年5月期 (第13期実績)	2010年11月期 (第14期実績)	2011年5月期 (第15期実績)	2011年11月期 (第16期実績)	2012年5月期 (第17期予想)	2012年11月期 (第18期予想)
営業収益(百万円)	8,384	8,409	14,912	15,552	15,663	16,012
当期純利益(百万円)	3,481	3,255	16,616 ^(注1)	4,649	4,586	4,670
1口当たり分配金(円)	17,294	16,173	2,841 ^(注2)	2,750 ^(注3)	2,750 ^(注3)	2,750 ^(注3)
総資産額(億円)	2,310.4	2,307.7	4,164.7	4,509.6	-	-

(注1)合併に伴う負のれん発生益12,492百万円が含まれています。
(注2)第15期初に投資口を6分割しています(ご参考:投資口分割前の理論値:17,046円)。
(注3)配当積立金取崩額を加算した金額です。

格付状況

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期優先債務格付: AA- (見直し: 安定的)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付: A+ (方向性: 安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付: A3 (見直し: 安定的)

新宿ワシントンホテル本館

MA仙台ビル

HOTELS

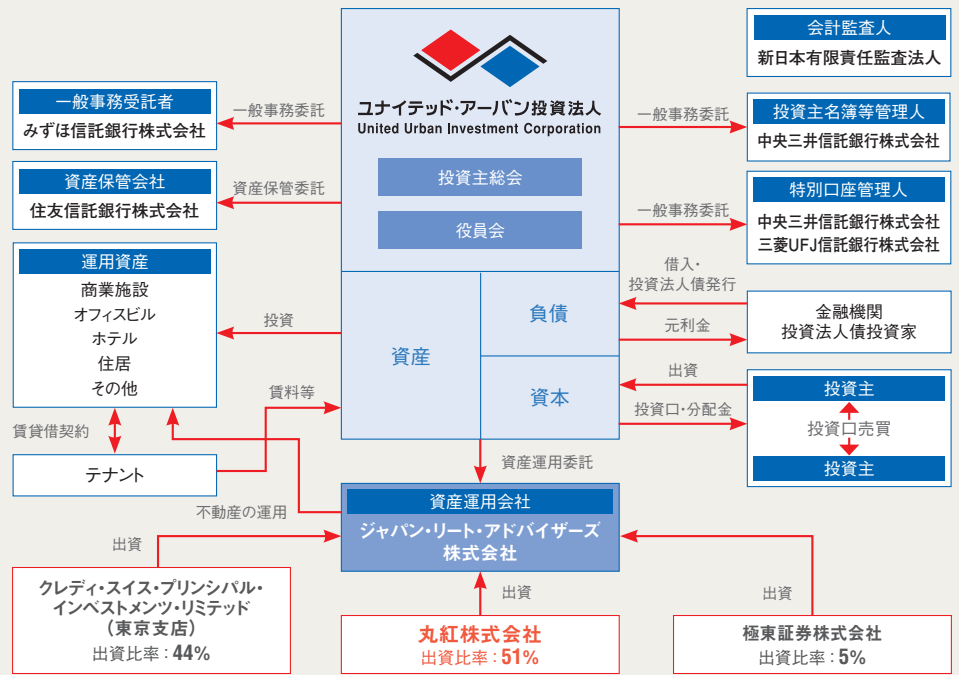
RESIDENCES

J-REIT及びUURの仕組み

J-REITは、「投資口」を発行して投資家より出資を受け、不動産などに対して投資し、購入した物件の賃料収入や、物件の売買で得られた収益を投資家に分配します。

J-REITへの投資とは、この投資口を購入することであり、J-REITの投資主となった場合には、資産運用による収益の分配を受けることとなります。

またJ-REITは、法律により資産の運用などの実質的な業務を外部に委託しなければならないと定められています。従って資産運用の業務は「資産運用会社」に、その他の業務を「資産保管会社」や「一般事務受託者」等にそれぞれ委託しています。なお、UURにおいても右記のように各社に業務を委託しており、その資産の運用は「資産運用会社」のジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社が行っています。



名称(注)	業務内容
投資法人(ユナイテッド・アーバン投資法人)	規約に基づき、投資主より払込みを受けた資金等を主として不動産を主とした運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 (ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社)	投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)上の資産運用会社として、資産運用委託契約に基づき、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者(みずほ信託銀行株式会社)	投信法上の一般事務受託者として、UURの機関の運営に関する事務の一部、並びに計算及び会計帳簿の作成に関する事務等を行います(但し、投資法人債に係る業務を除く。)
資産保管会社(住友信託銀行株式会社)	投信法上の資産保管会社として、UURの資産保管業務を行います。

(注)カッコ内は、UURの委託先等を記載しています。

沿革	2003年11月 4日	UURの設立
	2003年11月19日	内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第25号)
	2003年12月22日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に10番目のJ-REITとして上場(証券コード:8960)
	2010年12月 1日	日本コマーシャル投資法人を吸収合併し、資産規模を拡大 投資口の6分割を実施

用語解説

J-REIT: 日本版不動産投資信託のこと(不動産投資信託の英語「Real Estate Investment Trust(REIT)」の略に、頭にJAPAN(日本)の「J」を付したもの)。
投資法人: 投信法に基づき設立される「主として特定資産に投資運用することを目的とする」法人のこと。
投資口: 株式会社における株式に相当し、投資法人に対する持分(権利)のこと。なお、投資口の所有者を「投資主」という。
分配金: 株式会社における配当金に相当し、決算時に投資法人の収益から投資主に対して支払われる金銭のこと。

決算期: J-REITは、半年に一度決算を行うのが一般的(一部例外もあり)。そのため投資主は、年に2回、分配金を受け取ることが可能。なお、UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日であり、それぞれ8月中旬、2月中旬に分配金を支払予定。
LTV: 有利子負債比率(Loan to Value)のこと。なお、LTVの定義は各投資法人により異なり、UURの場合、LTV=有利子負債(投資法人債含む)残高/資産総額(総資産+保有物件期末評価額-保有物件期末帳簿価額)。

導管体としてのJ-REIT ～二重課税の回避～

税法上の優遇措置により、「導管性要件」という要件を満たせば、投資法人の利益に法人税が実質的に課せられないため、配当課税等との二重課税を回避することが出来ます。その結果、投資法人の利益のほぼ100%を投資主は分配金として受けることが出来ます。このような税法上の仕組みにより、相対的に分配金利回りが高いのがJ-REITの特徴の一つでもあります。

本資料は、本投資法人に関する情報提供を目的としたものであり、有価証券、特定の商品又は取引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。また、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、東京証券取引所上場規則又は投資信託協会規則等に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、投資を行う際は、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。本資料のデータ・分析等は、各情報作成時点の情報又は過去の実績に基づく情報であり、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、これら将来予想に関する記述は、ある時点において入手可能な情報及び一定の前提のもとで作成された仮定ないし判断であり、これらの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。本資料に記載の情報に関しては、誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性、妥当性及び公正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。本投資法人は本資料の内容(将来の業績に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。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、本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。また、本資料につき事前の承諾なしに複製・転用等を行うことを禁止します。