



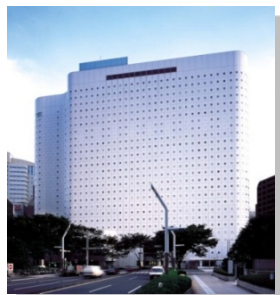
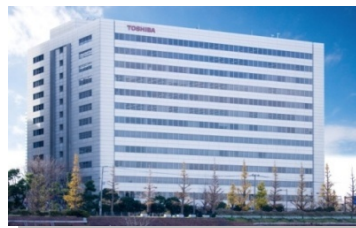
ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

ユナイテッド・アーバン投資法人

第16期 決算説明資料

(自 2011年6月1日 至 2011年11月30日)

2012年1月19日



<資産運用会社>

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 <http://www.j-reitad.co.jp/>

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号 社団法人 投資信託協会会員

1. エグゼクティブ・サマリー

◆ エグゼクティブ・サマリー :	3
------------------	---

2. 2011年11月期(第16期)決算の概要

◆ 2011年11月期(第16期)決算の概要:	9
◆ 業績の推移:	10
◆ 財務指標:	11
◆ 貸借対照表:	12
◆ 損益計算書:	13

3. 運用状況

◆ ポートフォリオ・サマリー:	15
◆ ポートフォリオ利回りの推移:	16
◆ ポートフォリオ稼働率の推移:	17
◆ 金融費用の推移:	18
◆ 財務状況:	19

4. 業績予想

◆ 業績予想の概要:	21
◆ 業績予想の差異分析:	22
◆ 今後の分配金について:	23
◆ 収益拡大に向けて:	24

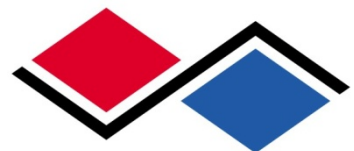
5. 資料

◆ 運用戦略:	26
◆ 外部成長実績:	27
◆ 含み損益の推移:	28
◆ 各物件の期末評価額:	29
◆ 各物件の収益状況と稼働率(2011年11月期):	32
◆ ポートフォリオ一覧(2012年1月18日時点):	36
◆ 有利子負債の状況(2012年1月18日時点):	39
◆ 投資主の概況:	41
◆ 投資口価格のパフォーマンス:	42

(注1)本資料中で使用されている「旧UUR物件」「旧NCI物件」という呼称は、ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)の保有物件のうち、日本商業投資法人(NCI)との合併以前からUUR、NCIがそれぞれ保有していた物件群を指します。

(注2)NCIとの合併により、UURでは「負ののれん」が発生し、2011年5月期に「負ののれん発生益」12,492百万円を計上したうえでその全額を「配当積立金」として積み立てました。本資料中、これら「負ののれん」「負ののれん発生益」「配当積立金」をいずれも単に「負ののれん」と呼ぶことがあります。

1. エグゼクティブ・サマリー



2011年11月期(第16期)実績Topics

◆ 分配金－安定的な高水準の分配金を維持

2011年5月期 実績 (第15期)	2011年11月期 実績 (第16期)	2012年5月期 予想 (第17期)	2012年11月期 予想 (第18期)
2,841円/口 予想:2,750円/口 (2011年3月30日発表)	2,750円/口 予想:2,750円/口 (2011年7月21日発表)	2,750円/口 (2012年1月18日発表)	2,750円/口 (2012年1月18日発表)

(注) 2012年5月期(第17期)および2012年11月期(第18期)の予想につきましては、後記21ページもご参照下さい。

◆ ポートフォリオの運用状況

－ 第16期:ポートフォリオ修正NOI利回り: **5.57%** (第15期:5.77%)

- － 旧UUR物件 修正NOI利回り: **5.96 %**
- － 旧NCI物件 修正NOI利回り: **5.15 %**
- － 合併後取得物件 修正NOI利回り: **5.05 %**

※修正NOI利回り＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

－ 第16期:期中平均稼働率:96.2%、期末稼働率:96.2%

- － 商業施設 ■ 期中平均稼働率: 98.4 % 期末稼働率: 98.4 %
- － オフィス ■ 期中平均稼働率: 91.5 % 期末稼働率: 91.2 %
- － ホテル ■ 期中平均稼働率: 99.4 % 期末稼働率: 99.4 %
- － 住居 ■ 期中平均稼働率: 99.1 % 期末稼働率: 98.8 %
- － その他 ■ 期中平均稼働率: 100.0 % 期末稼働率: 100.0 %

2011年11月期(第16期)Topics

◆第3回公募増資(2011年6月)－新規物件の取得とあわせ、旧NCI借入金を期限前弁済

◆新投資口発行の概要

新規発行投資口数	公募:640,000口(国内一般募集:393,166口、海外募集:246,834口) 第三者割当:12,064口
発行価額総額	576億円(発行価格および売価額の総額:594億円)
資金使途	物件取得(約222億円)および借入金の返済(約354億円)
発行決議日	2011年5月23日
発行価格等決定日	2011年6月1日
払込期日(公募)	2011年6月8日

◆財務体質の強化

旧NCI借入金のうち約354億円を返済

LTV 56.3%  **45.6%**

(2010年12月1日時点)

(2011年7月20日時点)

(注) LTVは、過去実績に基づいて算出した想定値を記載しています。

※ LTV＝有利子負債(投資法人債含む)残高／資産総額(総資産＋期末評価額－期末帳簿価額)

◆格付の改善および新規取得

信用格付業者	公表日	格付対象	格付	格付の見通し または方向性
ムーディーズ・ジャパン(株)	2011年6月24日	発行体格付	Baa1 ⇒ A3	格上げ方向 ⇒ 安定的
(株)格付投資情報センター (R&I)	2011年6月8日	発行体格付	A+	ネガティブ ⇒ 安定的
(株)日本格付研究所 (JCR)	2011年7月19日	長期優先債務	AA- (新規取得)	安定的 (新規取得)

◆新規取得4物件の概要

物件	 Luz自由が丘	 アクティオーレ市川
用途	商業施設	商業施設
地域	東京23区	首都圏
取得価格	50.9億円	33.5億円
取得日	2011年6月15日	2011年6月15日

物件	 アリーナタワー	 ルモンド江東
用途	オフィス	住居
地域	首都圏	東京23区
取得価格	95.0億円	29.0億円
取得日	2011年6月16日	2011年6月15日

2011年11月期(第16期)Topics

◆ 公募増資後も、物件の取得・売却によりポートフォリオの一層の改善を図りました。

取得物件の概要

C5 ホテルJALシティ那覇

Hotel

所在地	沖縄県那覇市(地方)
敷地面積	3,573.31㎡
延床面積	13,655.23㎡
構造	SRC/RC B1/14F
建築時期	2006年5月
取得価格(注1)	7,650百万円
想定NOI利回り	6.3%
稼働率	100.0%(2011年11月末)



A27 ビバホーム横浜青葉店(敷地)

Retail

所在地	神奈川県横浜市(首都圏)
敷地面積	9,193.00㎡
延床面積	—
構造	—
建築時期	—
取得価格(注1)	2,600百万円
想定NOI利回り	3.8%
稼働率	100.0%(2011年11月末)



B26 藤和浜松町ビル(追加取得)

Office

所在地	東京都港区(東京都心6区)
敷地面積	1,401.61㎡(注2)
延床面積	8,331.90㎡(注2)
構造	S/RC B2/8F
建築時期	1993年2月
取得価格(注1)	410百万円(注3)
想定NOI利回り	5.7%(注3)
稼働率	100.0%(2011年11月末)(注3)



売却物件の概要

B24 パシフィックマークス目白

Office

所在地	東京都豊島区(東京23区)
建築時期	1989年3月
売却価格	1,245百万円
帳簿価格	1,153百万円
稼働率	12.5%(2011年7月末)
売却日	2011年9月1日(第16期)



A18 アルボーレ天神

Retail

所在地	福岡県福岡市(地方)
建築時期	2006年3月
売却価格	850百万円
帳簿価格	819百万円
稼働率	100.0%(2011年8月末)
売却日	2011年9月30日(第16期)



(注1)取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注2)物件全体の面積を記載しています。

(注3)追加取得部分にかかる数値を記載しています。

2012年5月期(第17期)Topics

取得物件の概要

C6 ホテルJALシティ四谷 東京

Hotel

所在地	東京都新宿区(東京都心6区)
敷地面積	1,105.23m ²
延床面積	7,854.86m ²
構造	SRC/RC B1/13F
建築時期	1997年1月
取得価格(注1)	4,200百万円
想定NOI利回り	7.2%
稼働率	95.0%(2011年11月末)(注2)



(注1) 取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注2) ホテル部分、オフィス部分の合計の稼働率です。
なお、ホテル部分の稼働率は100%です。

(注3) ホテルの客室数は185室です。

匿名組合出資の概要

- ◆ 「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」を信託不動産とする信託受益権を保有する合同会社の匿名組合出資持分を取得し、同受益権等の優先交渉権を獲得。

◆ 匿名組合出資の概要

合同会社吉祥寺YCMファンディング	
信託受益権等 28,750百万円	ノンリコースローン 21,300百万円
	匿名組合出資 7,450百万円

- ・匿名組合出資持分2,200百万円(29.5%)を取得
- ・想定配当利回りは年間14.1%(注)
- ・将来の本受益権等購入にかかる優先交渉権の取得

(注) 合同会社が現在の運用計画に基づいて3年間運用した場合において、本投資法人がその期間中に受け取る想定配当合計額を、出資金額の2,200百万円で除したうえで年換算して算出。

ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

所在地	東京都武蔵野市
敷地面積	3,582.39m ²
延床面積	37,932.95m ²
構造	S/SRC B4F/9F
建築時期	1974年5月(新築)／2007年6月(改装)
鑑定価格	29,500百万円(2011年11月末時点)
想定NOI	1,456百万円
稼働率	100%(2011年12月末現在)



◆ 優先交渉権の概要(注)

期限	①2013年12月末日まで	②2014年12月27日まで
購入条件	280億円以上	売り手の想定売却価格を上回る価格、または合理的に満足する条件

(注) 当該優先交渉権の概略を記載しています。詳細は2011年12月26日付プレスリリース「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

2012年5月期(第17期)Topics

◆ 第5回及び第6回投資法人債の発行

- ・J-REITで初めての個人投資家向け投資法人債である第4回投資法人債(2010年12月発行)に続き、2011年12月にJ-REIT初のホール債(第6回債)・リテール債(第5回債)同時起債を実現
- ・欧州債務危機問題でクレジット市場が不安定な中、前回債比有利な条件で発行

◆ リファイナンス及び新規借入の実施

投資法人債の発行並びに資金の借入により既存借入金のリファイナンスを行うとともに、新規物件取得資金を調達しました。

【新規借入金及び投資法人債】

(注)新規借入時及び返済時の金利を記載しています。

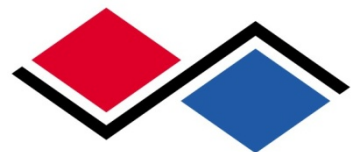
区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	金利種別	発行日	償還年限	摘要	債券格付
3年債	第5回無担保投資法人債 (愛称:ゆうゆう債)	70億円	1.00%	固定	2011年12月16日	2014年12月16日	無担保・無保証	AA- (JCR)
5年債	第6回無担保投資法人債	30億円	1.12%	固定	2011年12月9日	2016年12月9日	無担保・無保証	AA- (JCR)

名称	借入先	借入金額	金利(注)	金利種別	借入日	返済日	摘要	借入期間
TL38 (長期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	20億円	0.63000%	変動	2011年12月20日	2016年12月20日	無担保・無保証	5年
TL39 (中期)	農林中央金庫 株式会社みずほコーポレート銀行	45億円	0.63000%	変動	2011年12月26日	2016年12月20日	無担保・無保証	約5年

【返済借入金】

名称	借入先	借入金額	金利(注)	金利種別	借入日	返済日	摘要	借入期間
TL9 (長期)	全国共済農業協同組合連合会	34億円	1.89500%	固定	2006年4月28日	2011年12月20日	無担保・無保証	5年8ヵ月
TL13 (長期)	株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	25億円	1.86167%	固定	2006年12月20日		無担保・無保証	5年
TL14 (長期)	農林中央金庫	40億円	0.78643%	変動	2006年12月20日		無担保・無保証	5年
TL27 (中期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	20億円	1.35914%	固定	2009年12月21日		無担保・無保証	2年

2. 2011年11月期(第16期)決算の概要



2011年11月期(第16期)決算の概要

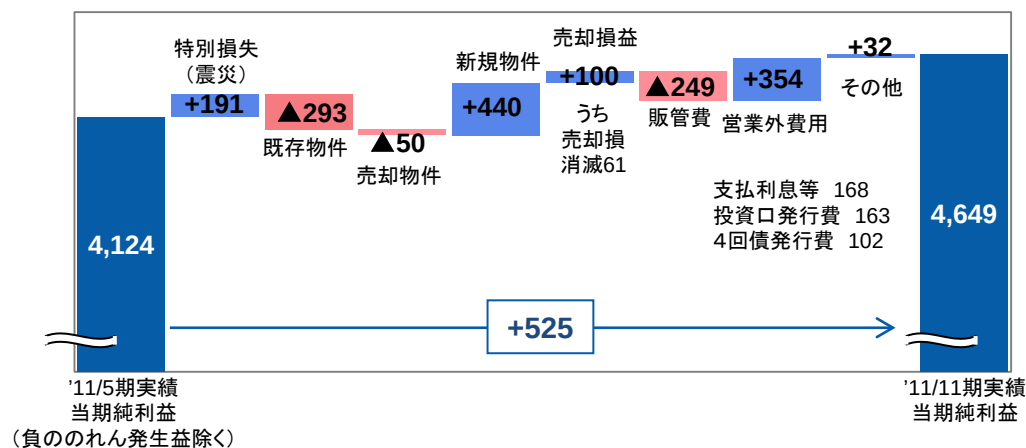
2011年11月期(第16期)の業績

項目	2011年11月期 実績(A)	2011年5月期 実績(B)	差異 (A-B)	2011年11月期 予想(C)	差異 (A-C)
営業収益	15,552百万円	14,912百万円	+640百万円	15,565百万円	-13百万円
営業利益	7,027百万円	7,078百万円	-51百万円	6,646百万円	+381百万円
経常利益	4,650百万円	4,315百万円	+335百万円	4,292百万円	+358百万円
当期純利益	4,649百万円	16,616百万円	-11,967百万円	4,292百万円	+358百万円
当期純利益 (負ののれん発生益除く)	4,649百万円	4,124百万円	+525百万円	4,292百万円	+358百万円
負ののれん使用額	1,133百万円	—	+1,133百万円	1,491百万円	-358百万円
1口当たり当期純利益	(注) 2,210円/口	11,449円/口	-9,239円/口	2,040円/口	+170円/口
1口当たり分配金	2,750円/口	2,841円/口	-91円/口	2,750円/口	—
期末発行済投資口数	2,103,383口	1,451,319口	+652,064口	2,103,383口	—

(注) 期末発行済投資口数(2,103,383口)で除した数値です。期中平均発行済投資口数(2,076,594口)で除した場合は2,238円/口です。

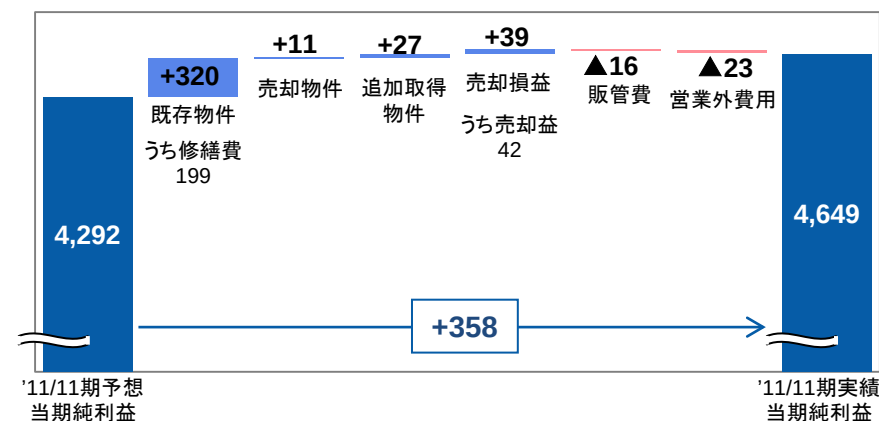
前期実績との比較

(単位:百万円)



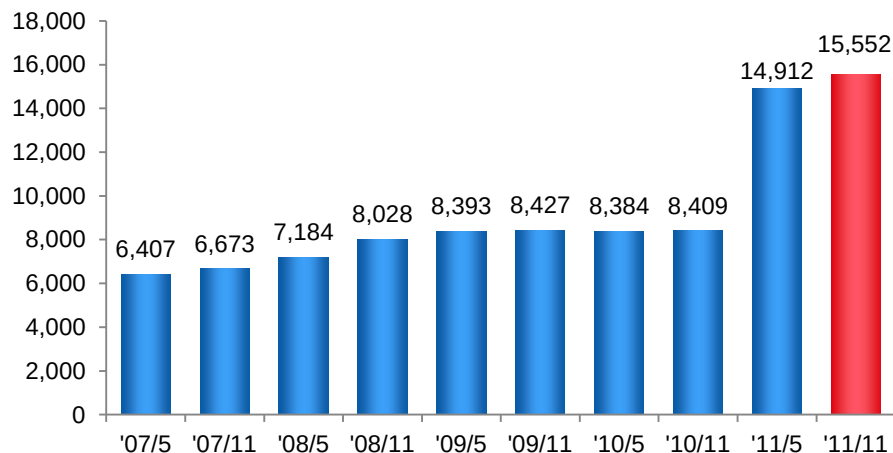
当初予想との比較

(単位:百万円)

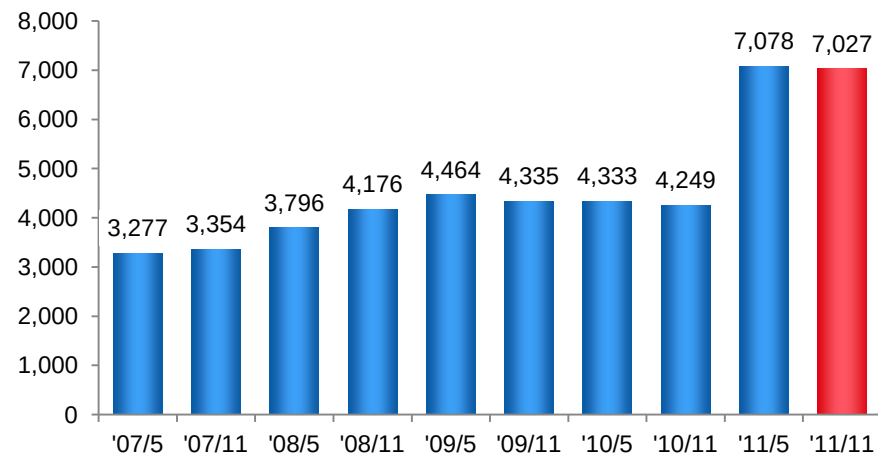


業績の推移

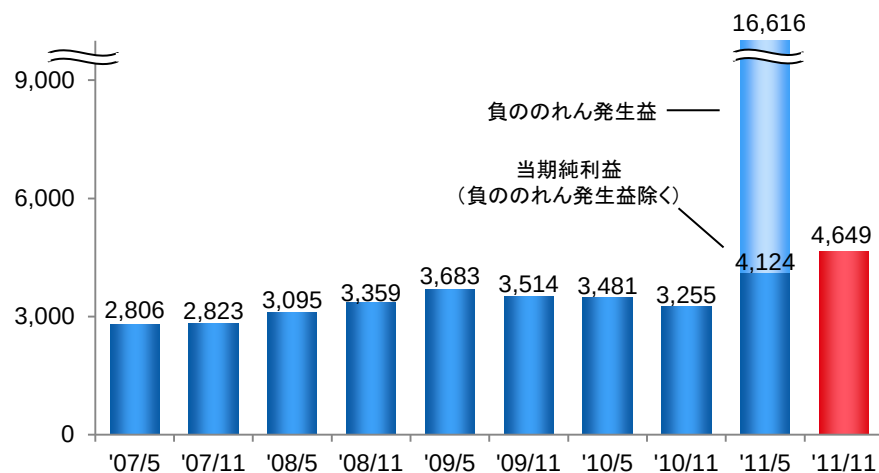
営業収益(百万円)



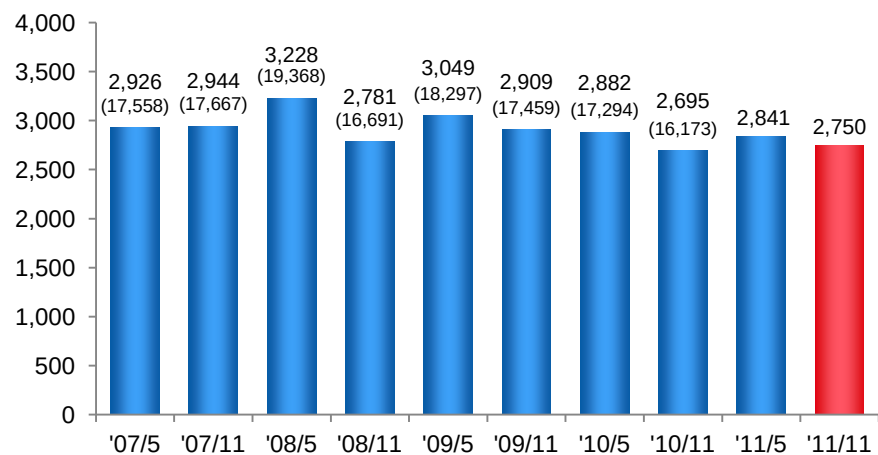
営業利益(百万円)



当期純利益(百万円)



1口当たり分配金(円)(注)



(注) 2010年12月1日付で投資口を6分割したため、'10/11期以前の分配金は1/6倍して単位未満を切り捨てて記載しています。なお、括弧内は過去の実績分配金を示しています。

財務指標

	2011年11月期 (第16期:183日)	2011年5月期 (第15期:182日)	2010年11月期 (第14期:183日)	2010年5月期 (第13期:182日)	2009年11月期 (第12期:183日)
総資産(注1)	450,963百万円	416,471百万円	230,778百万円	231,043百万円	230,751百万円
物件数(注1)	90	86	50	50	49
有利子負債額(注1)	213,076百万円	237,162百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	206,585百万円	148,413百万円	111,566百万円	111,791百万円	111,825百万円
1口当たり純資産(注1)	98,215円	102,261円	554,228円	555,349円	555,514円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	2.1%	2.7%	2.8%	3.0%	3.0%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	5.2%	25.6%	5.8%	6.2%	6.3%
自己資本比率(注1)(注5)	45.8%	35.6%	48.3%	48.4%	48.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)(注8)	4.4倍	3.8倍	6.1倍	6.9倍	7.1倍
NOI	11,507百万円	11,213百万円	6,662百万円	6,725百万円	6,776百万円
FFO(注7)(注8)	7,544百万円	6,861百万円	4,784百万円	5,006百万円	5,013百万円
	2009年5月期 (第11期:182日)	2008年11月期 (第10期:183日)	2008年5月期 (第9期:183日)	2007年11月期 (第8期:183日)	2007年5月期 (第7期:182日)
総資産(注1)	231,234百万円	229,132百万円	208,841百万円	181,877百万円	177,686百万円
物件数(注1)	49	48	41	36	34
有利子負債額(注1)	101,800百万円	100,100百万円	99,200百万円	73,900百万円	69,900百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	111,993百万円	111,670百万円	92,934百万円	92,662百万円	92,645百万円
1口当たり純資産(注1)	556,352円	554,746円	581,411円	579,710円	579,601円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	3.2%	2.9%	3.0%	3.1%	3.2%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	6.6%	6.0%	6.6%	6.1%	6.1%
自己資本比率(注1)(注5)	48.4%	48.7%	44.5%	51.0%	52.1%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)(注8)	7.6倍	7.4倍	7.6倍	9.2倍	10.2倍
NOI	6,880百万円	6,479百万円	5,855百万円	5,365百万円	5,222百万円
FFO(注7)(注8)	5,172百万円	4,768百万円	4,413百万円	4,134百万円	4,086百万円

(注1) 期末時点

(注2) NAV = 総資産 - 総負債

(注3) ROA = 当期純利益 ÷ 総資産の当期末残高

(注4) ROE = 当期純利益 ÷ 純資産の当期末残高

(注5) 自己資本比率 = 純資産の期末残高 ÷ 総資産の期末残高

(注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 + 当期減価償却費 + 繰延資産償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

(注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 ※不動産等売却損益については、2011年11月期(第16期)より控除して算出しています。

(注8) FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

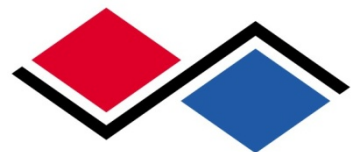
貸借対照表

		2011年11月期（第16期） 2011年11月30日現在 （百万円）		2011年5月期（第15期） 2011年5月31日現在 （百万円）	
		百万円	百分比	百万円	百分比
資産の部	流動資産	38,872	8.6%	33,233	8.0%
	現金及び預金	13,358	3.0%	9,197	2.2%
	信託現金及び信託預金	24,534	5.4%	23,303	5.6%
	その他流動資産	979	0.2%	732	0.2%
	固定資産	412,090	91.4%	383,237	92.0%
	有形固定資産	408,420	90.6%	379,557	91.1%
	建物等	18,498	4.1%	17,362	4.2%
	土地	37,221	8.3%	33,665	8.1%
	信託建物等	127,325	28.2%	114,137	27.4%
	信託土地	225,374	50.0%	214,348	51.5%
	信託建設仮勘定	0	0.0%	43	0.0%
	無形固定資産	1,996	0.4%	1,839	0.4%
	ソフトウェア	2	0.0%	3	0.0%
	借地権	1,149	0.3%	1,149	0.3%
	信託借地権	585	0.1%	437	0.1%
	その他無形固定資産	259	0.1%	249	0.1%
	投資その他の資産	1,674	0.4%	1,840	0.4%
資産合計		450,963	100.0%	416,471	100.0%
負債の部	流動負債	55,971	12.4%	54,612	13.1%
	営業未払金	1,473	0.3%	1,035	0.2%
	1年内投資法人債	17,000	3.8%	17,000	4.1%
	1年内長期借入金	32,941	7.3%	31,588	7.6%
	未払費用等	949	0.2%	1,230	0.3%
	未払分配金	28	0.0%	27	0.0%
	前受金	327	0.1%	347	0.1%
	信託前受金	1,963	0.4%	1,859	0.4%
	預り金	2	0.0%	3	0.0%
	信託預り金	37	0.0%	76	0.0%
	デリバティブ債務	30	0.0%	61	0.0%
	災害損失引当金	-	-	110	0.0%
	その他	1,216	0.3%	1,271	0.3%
	固定負債	188,405	41.8%	213,444	51.3%
	長期借入金	128,135	28.4%	153,574	36.9%
	投資法人債	35,000	7.8%	35,000	8.4%
	預り敷金保証金	3,296	0.7%	3,206	0.8%
	信託預り敷金保証金	21,974	4.9%	21,664	5.2%
負債合計		244,377	54.2%	268,057	64.4%
純資産の部	投資主資本	201,966	44.8%	131,858	31.7%
	出資総額	165,924	36.8%	108,310	26.0%
	出資剰余金	23,548	5.2%	23,548	5.7%
	配当積立金	12,492	2.8%	-	-
	当期未処分利益	4,650	1.0%	16,617	4.0%
	繰延ヘッジ損益	-30	0.0%	-61	0.0%
	純資産合計	206,585	45.8%	148,413	35.6%

損益計算書

	2011年11月期(第16期) (2011年6月1日～2011年11月30日)		2011年5月期(第15期) (2010年12月1日～2011年5月31日)		増減	
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比		
営業収益	15,552	100.0%	14,912	100.0%	639	4.3%
賃貸事業収入	14,321	92.1%	13,870	93.0%	451	3.3%
賃料収入	12,439	80.0%	12,085	81.0%	353	2.9%
共益費収入	1,377	8.9%	1,289	8.6%	88	6.9%
駐車場収入等	504	3.2%	495	3.3%	8	1.8%
その他賃貸事業収入	1,188	7.6%	1,041	7.0%	146	14.0%
付帯収益	1,122	7.2%	976	6.5%	145	14.9%
その他雑収入	65	0.4%	65	0.4%	0	0.9%
不動産等売却益	42	54.8%	-	-	42	-
営業費用	8,525	54.8%	7,833	52.5%	691	8.8%
賃貸事業費用	6,937	44.6%	6,435	43.2%	501	7.8%
公租公課	1,334	8.6%	1,254	8.4%	79	6.4%
諸経費	2,668	17.2%	2,444	16.4%	224	9.2%
外注委託費	1,059	6.8%	987	6.6%	71	7.3%
水光熱費	1,025	6.6%	801	5.4%	224	28.0%
修繕費	240	1.5%	278	1.9%	-38	-13.8%
損害保険料	17	0.1%	15	0.1%	1	6.9%
その他賃貸事業費用	326	2.1%	360	2.4%	-34	-9.5%
減価償却費	2,934	18.9%	2,737	18.4%	197	7.2%
不動産等売却損	2	0.0%	61	0.4%	-58	-95.2%
販売費・一般管理費	1,584	10.2%	1,336	9.0%	248	18.6%
資産運用報酬	1,209	7.8%	1,037	7.0%	172	16.7%
資産保管手数料	15	0.1%	9	0.1%	5	54.5%
一般事務手数料	61	0.4%	62	0.4%	-1	-2.4%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	0	0.0%
その他費用	288	1.9%	216	1.5%	72	33.3%
営業利益	7,027	45.2%	7,078	47.5%	-51	-0.7%
営業外収益	47	0.3%	16	0.1%	31	197.9%
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	0	9.3%
その他営業外収益	45	0.3%	14	0.1%	31	221.6%
営業外費用	2,424	15.6%	2,778	18.6%	-354	-12.7%
支払利息	1,799	11.6%	1,978	13.3%	-179	-9.1%
投資法人債利息	443	2.9%	432	2.9%	11	2.6%
投資法人債発行費	1	0.0%	104	0.7%	-102	-98.2%
新投資口交付費	96	0.6%	259	1.7%	-163	-62.8%
その他営業外費用	82	0.5%	3	0.0%	79	2255.0%
経常利益	4,650	29.9%	4,315	28.9%	334	7.7%
特別利益	-	-	12,492	83.8%	-	-
負ののれん発生益	-	-	12,492	83.8%	-	-
特別損失	-	-	191	1.3%	-	-
災害による損失	-	-	191	1.3%	-	-
税引前当期純利益	4,650	29.9%	16,617	111.4%	-11,967	-72.0%
当期純利益	4,649	29.9%	16,616	111.4%	-11,967	-72.0%
当期未処分利益	4,650	29.9%	16,617	111.4%	-11,966	-72.0%
配当積立金(計上又は取崩)	1,133	7.3%	-12,492	-83.8%	-	-
分配金総額	5,784	37.2%	4,123	27.6%	-	-
1口当たり分配金(円)	2,750	-	2,841	-	-	-

3. 運用状況

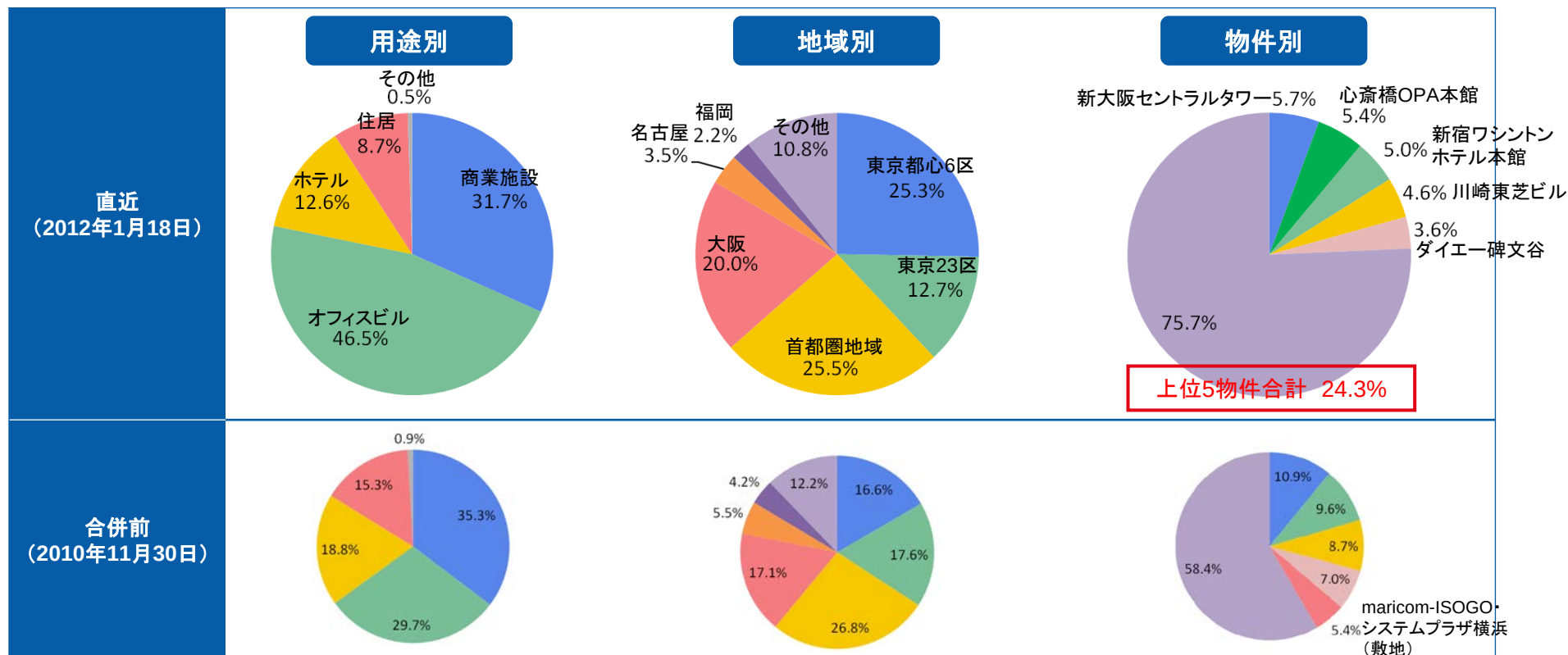


ポートフォリオ・サマリー

- ◆ UURは総合型J-REIT最大のポートフォリオを有し、用途・地域が分散され、特定物件への集中リスクも軽減されています。

物件数	91物件	取得価格合計	4,209億円	稼働率	96.2%
-----	------	--------	---------	-----	-------

投資比率



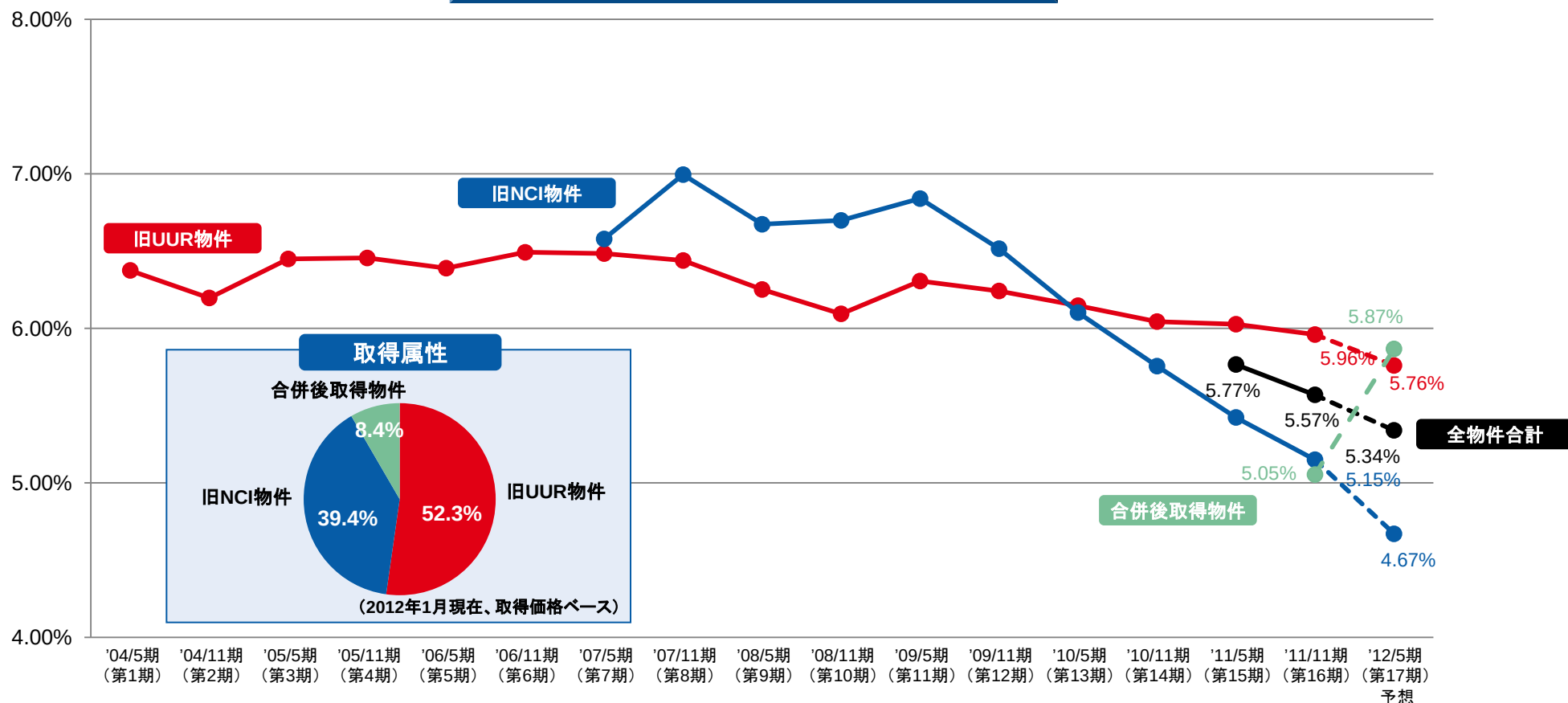
(注1)「物件数」「取得価格合計」は2012年1月18日時点。「稼働率」は2011年11月30日時点。

(注2)「投資比率」は取得価格ベース。

ポートフォリオ利回りの推移

- ◆ 既存ポートフォリオの収益が底打ちを探る中、相対的に利回りの高い新規物件の取得がポートフォリオの収益力を支えています。

ポートフォリオ修正NOI利回り(注)



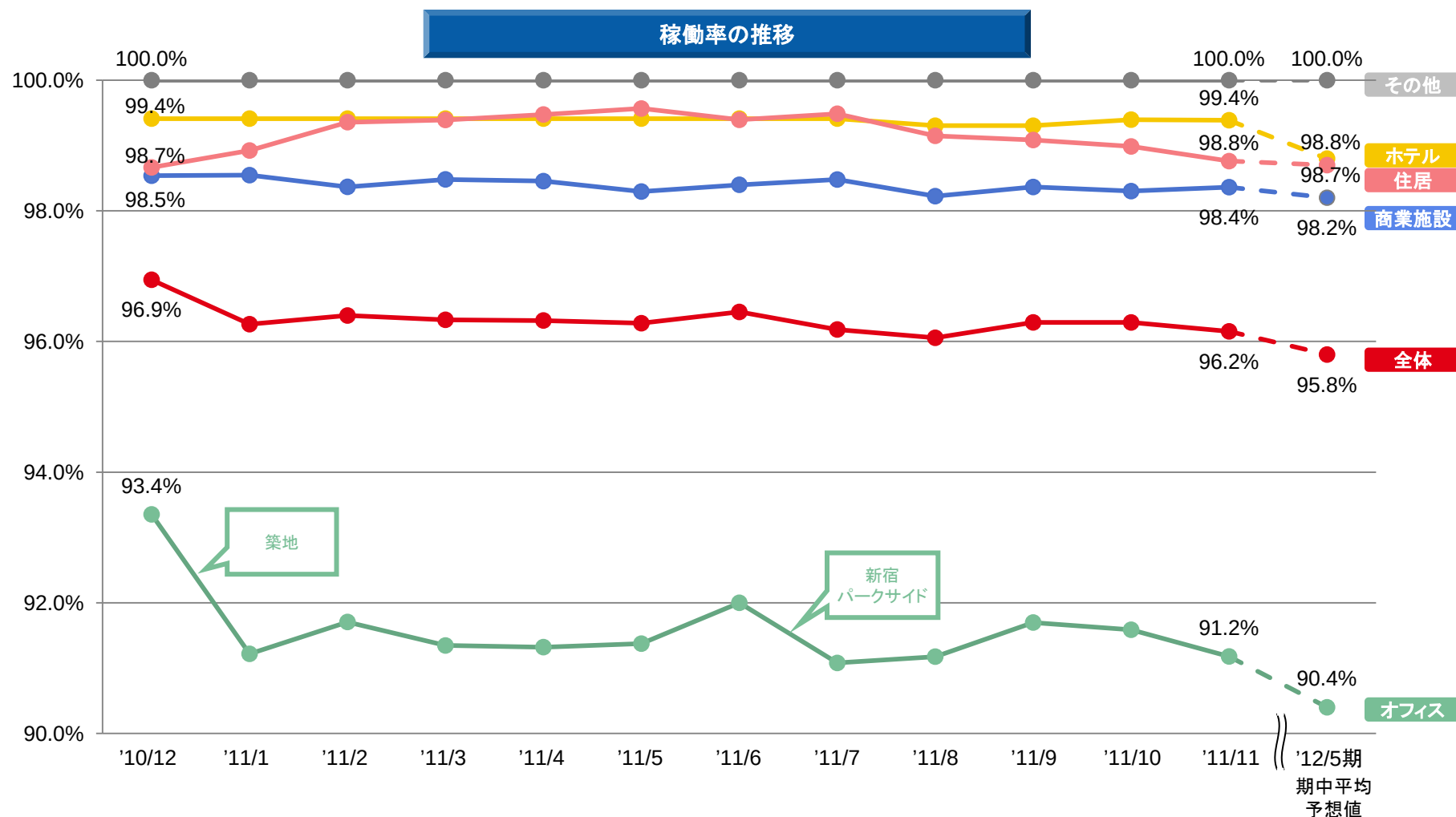
(注) 当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した「修正NOI」を表示しています。

IBNCI物件のNOI利回りは、合併時のUUR受入価格に対する利回りとして示したものであり、合併前の実績値はUURの会計期間に組み替えて算出しています。

なお、会計処理の相違等から、IJUUR物件とIBNCI物件について全く同一の計算式を用いて算出した数値ではありませんので、ご注意ください。

ポートフォリオ稼働率の推移

- ◆ オフィスセグメントはマーケットが底入れするまで厳しい状況が続きますが、総合型ポートフォリオの優位性により、全体では高い稼働率を維持しています。



金融費用の推移

◆ 金利コストの低減と借入期間の長期化が同時に進行しています。

リファイナンス実績 (注)

借入金3件合計87億円
(金利1.25%) (約2.8年)

借入金43.58億円
(金利1.48%) (約2年)

借入金3件合計約45.8億円
(金利1.88%) (約3.7年)

借入金4件合計119億円
(金利1.43%) (約4.7年)

借入金87億円
(金利0.78%) (3年)

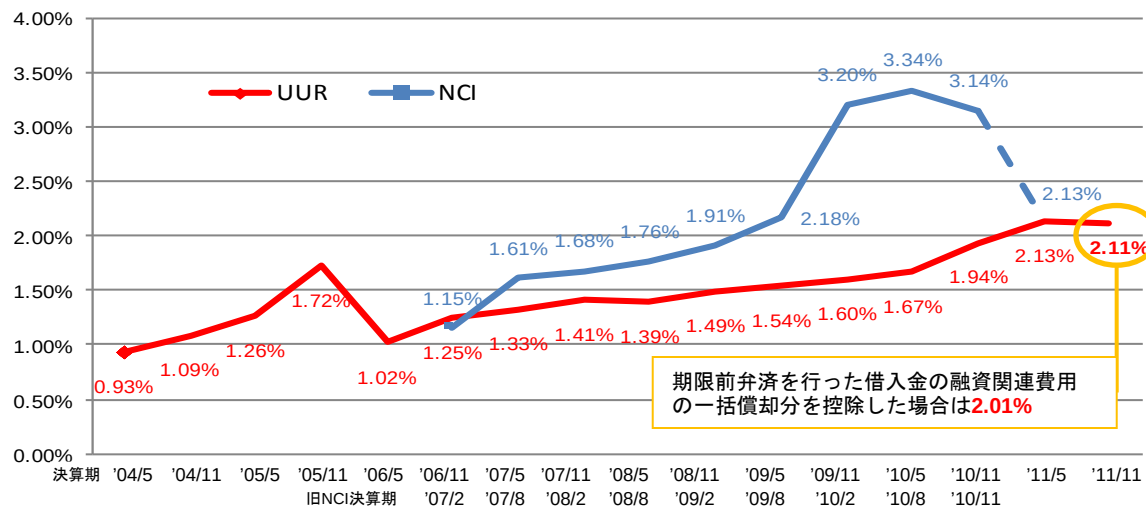
借入金34億円 (金利0.78%)
(約5年) 及び自己資金

借入金19億円
(金利0.68%) (約5年)
及び借入金28億円
(金利1.46%) (約7年)

投資法人債2件合計100億円
(利率1.04%) (約3.6年)
及び借入金20億円
(金利0.63%) (5年)

(注) 複数の借入金又は投資法人債の金利及び年率については、それぞれの加重平均値を記載しています。また、金利については、融資関連費用等を含まない返済時及び新規借入時の金利を基に、計算及び記載（記載未満四捨五入）しています。

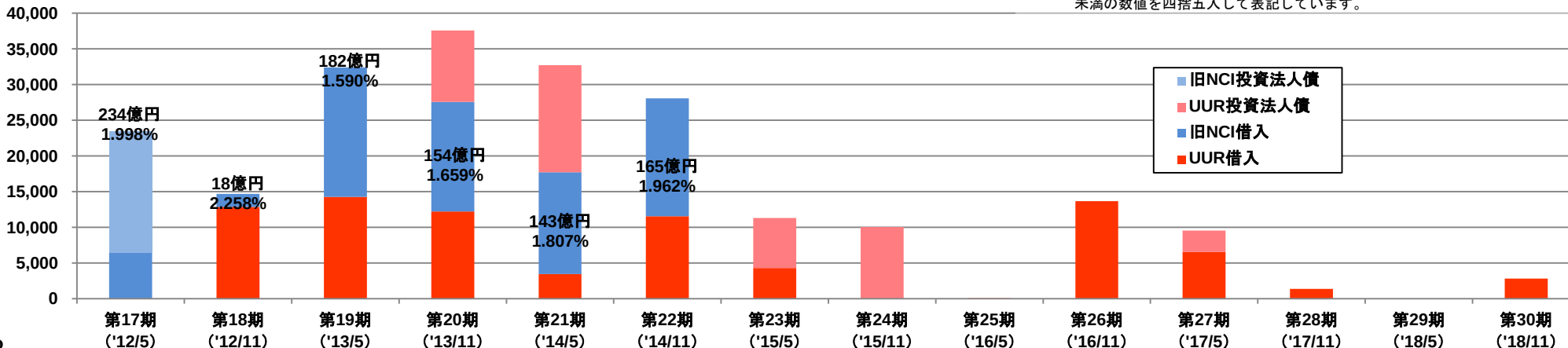
平均有利子負債コスト (注)



(注) (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) / 期末有利子負債残高 × 365 / 営業日数

返済期限の分散状況及び旧NCI借入等の状況 (2012年1月18日時点) (注)

(百万円)



(注) 表中の数値は、各期毎に返済期限を迎える旧NCI借入及び投資法人債の合計金額並びに加重平均コスト（融資関連費用等を含まない）を、それぞれ記載未満の数値を四捨五入して表記しています。

財務状況

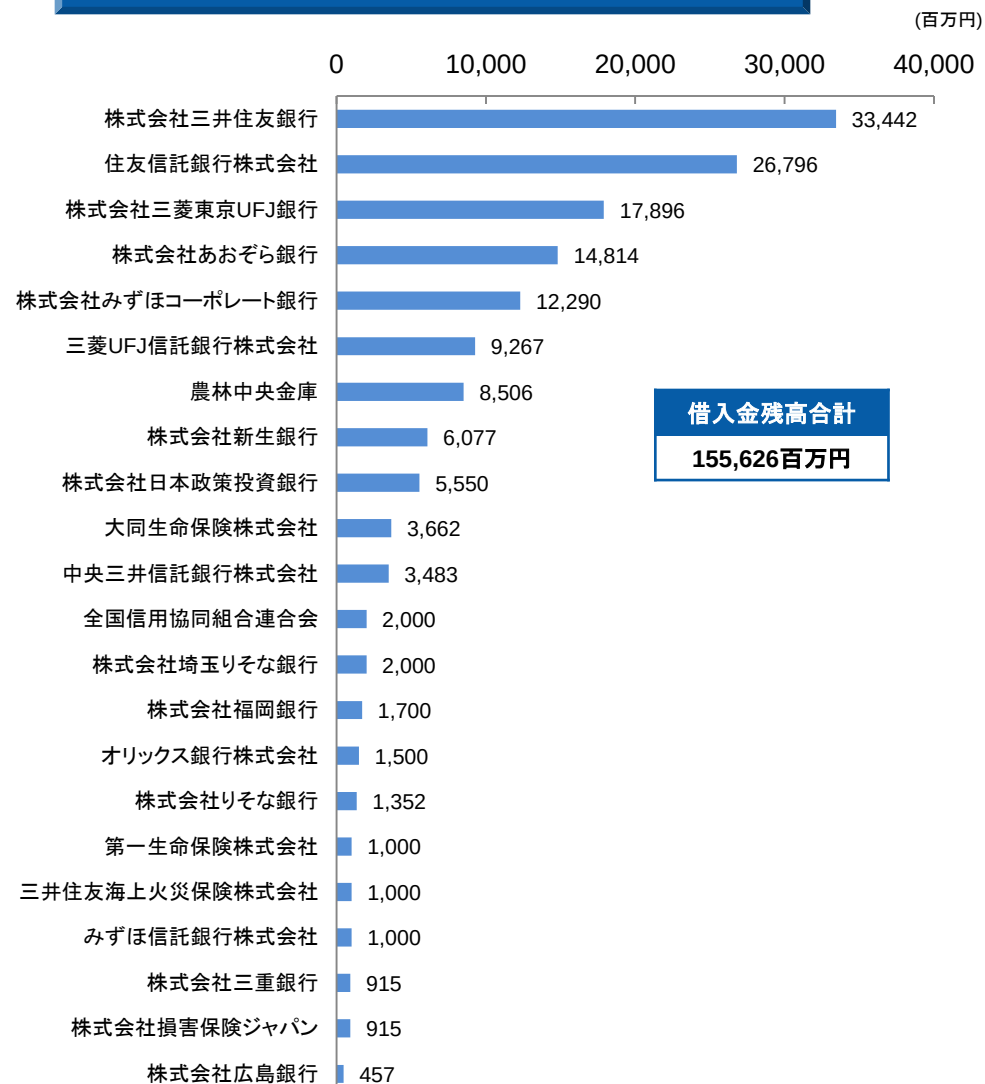
財務指標(2012年1月18日時点)

担保・保証	全て無担保・無保証
有利子負債 加重平均残存期間	2.06年
有利子負債 加重平均金利	1.52%
有利子負債長短比率 (契約ベース)	長期:短期=100:0
有利子負債 固定金利比率	80.47%
コミットメントライン	155億円 (借入実績なし)
LTV	47.3%

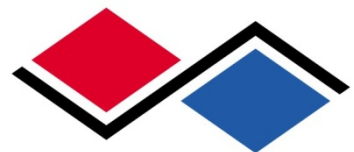
格付の状況(2012年1月18日時点)

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- (見通し: 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 (見通し: 安定的)

借入先一覧(2012年1月18日時点)



4. 業績予想



業績予想の概要

項目	2011年11月期 (第16期)実績 (A)	2012年5月期 (第17期)予想 (2012/1/18発表、B)	差異 (B-A)	2012年11月期 (第18期)予想 (2012/1/18発表、C)	差異 (C-B)
営業収益	15,552百万円	15,663百万円	+111百万円	16,012百万円	+349百万円
営業利益	7,027百万円	6,752百万円	▲275百万円	6,701百万円	▲51百万円
経常利益	4,650百万円	4,586百万円	▲64百万円	4,670百万円	+84百万円
当期純利益	4,649百万円	4,586百万円	▲64百万円	4,670百万円	+84百万円
負ののれん使用額	1,133百万円	1,198百万円	+65百万円	1,114百万円	▲84百万円
分配金総額	5,784百万円	5,784百万円	—	5,784百万円	—
1口当たり当期純利益	(注) 2,210円/口	2,180円/口	▲30円/口	2,220円/口	+40円/口
1口当たり分配金	2,750円/口	2,750円/口	—	2,750円/口	—
期末発行済投資口数	2,103,383口	2,103,383口	—	2,103,383口	—

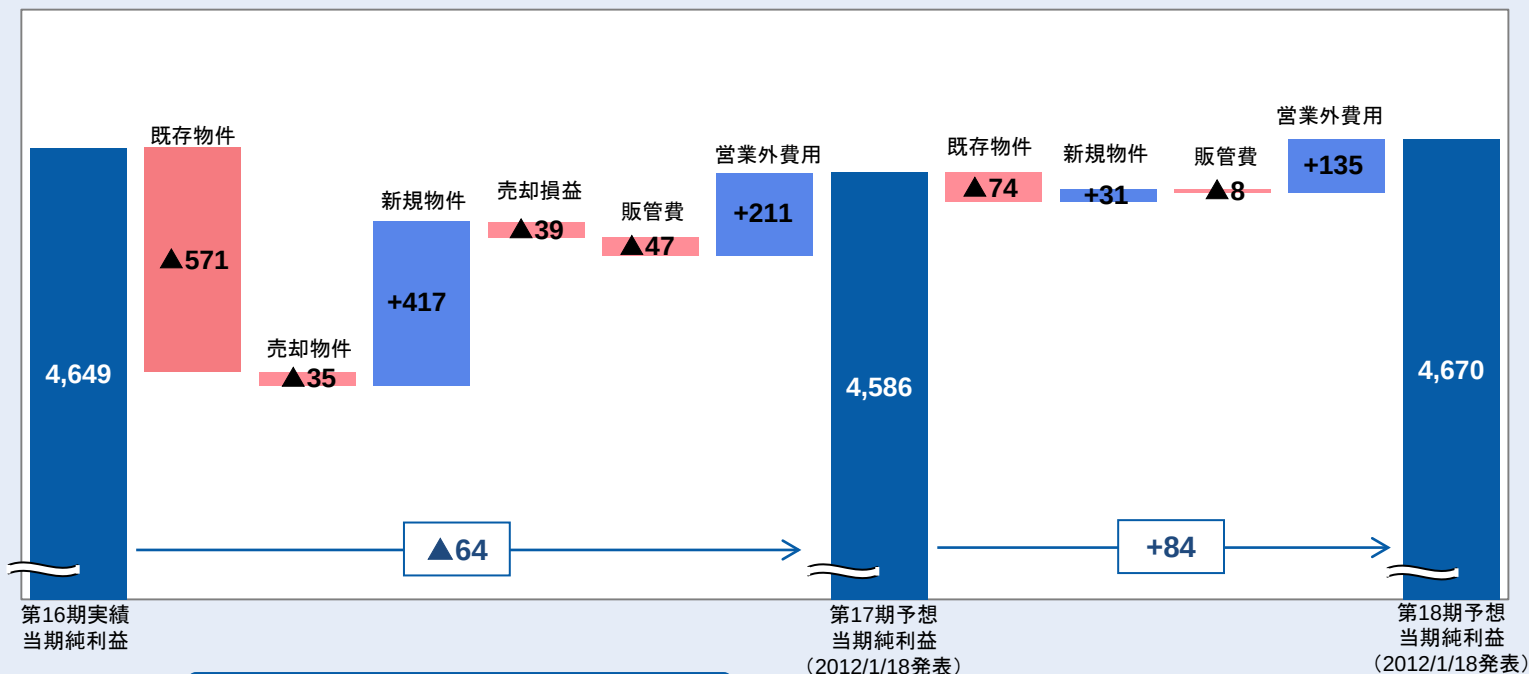
(注) 期末発行済投資口数 (2,103,383口) で除した数値です。期中平均発行済投資口数 (2,076,594口) で除した場合は2,238円/口です。

本予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、前提条件の詳細等については、2012年1月18日付「平成23年11月期 決算短信」をご参照ください。

業績予想の差異分析

第16期(実績)→第17期(今回予想)→第18期(今回予想)

(単位: 百万円)



新規物件の内訳

第16期→第17期

- PO4物件の通期寄与 +37百万円
(アリーナタワー、自由が丘、市川、江東)
- 16期追加物件の通期寄与 +227百万円
(JAL那覇、横浜青葉)
- 17期取得物件 +152百万円
(JAL四谷、吉祥寺TK出資)

第17期→第18期

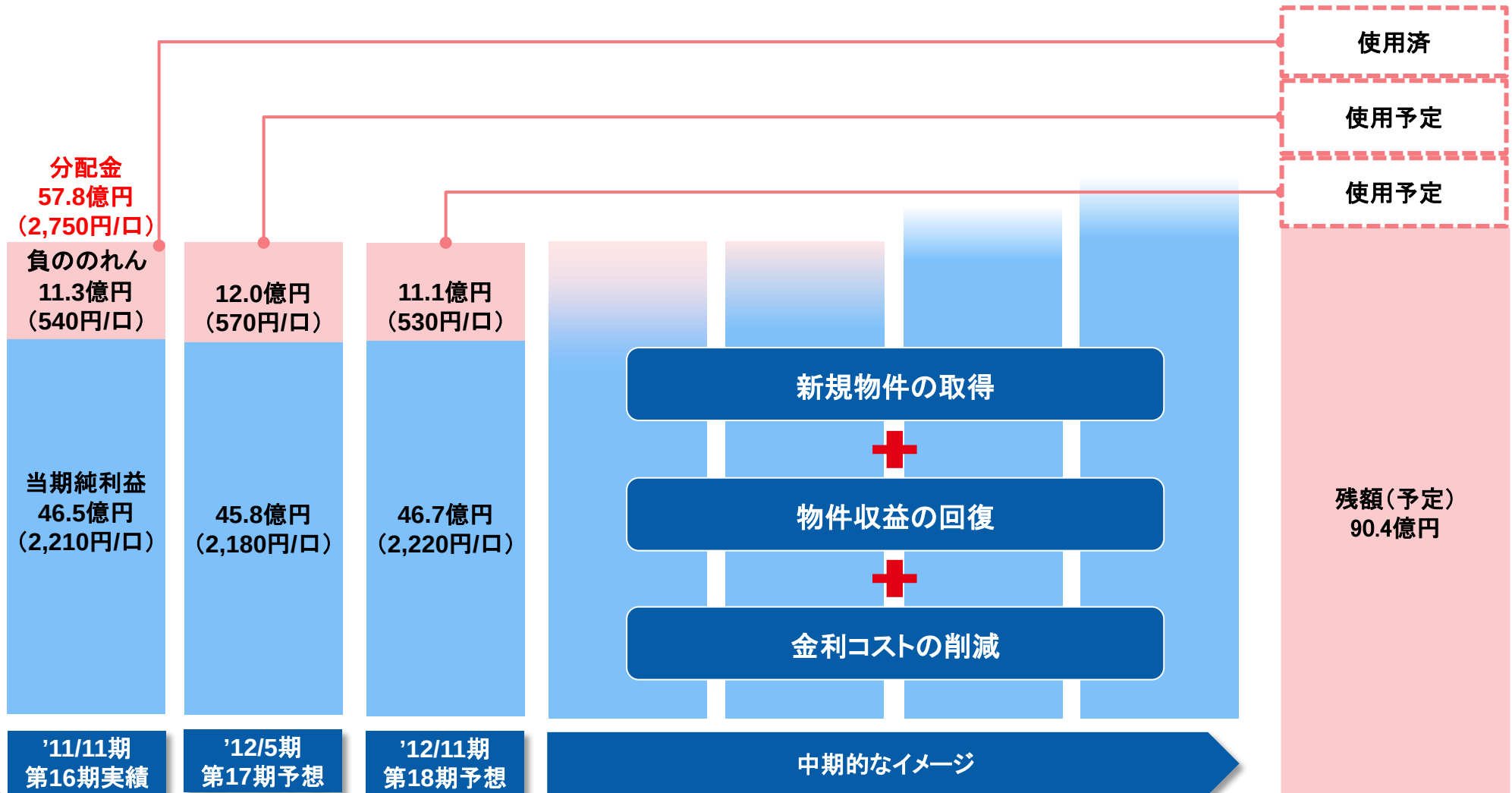
- 17期取得物件の通期寄与 +31百万円
(JAL四谷、吉祥寺TK出資)

(注) 2011年10月31日に取得した藤和浜松町ビルの追加取得分(410百万円)は、このページでは既存物件に含めてカウントしています。

今後の分配金について

- ◆ 物件収益の回復や金利コストの削減等により、中期的には負ののれんを使用することなく現在の水準以上の分配を行うことを目指します。

負ののれん
124.9億円



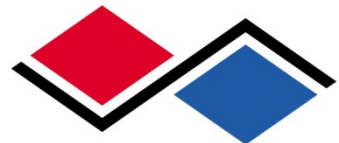
収益拡大に向けて

- ◆ ポートフォリオ収益力の底入れ後は、償却費負担の軽減や旧NCI借入金のコスト削減により、一層の収益力向上が見込まれます。

	2012年		2013年		2014年	
	17期('12/5)	18期('12/11)	19期('13/5)	20期('13/11)	21期('14/5)	22期('14/11)
外部成長						
	ポートフォリオの入れ替えを伴う新規物件の取得					
内部成長						
	ポートフォリオ収益力底入れ					
財務戦略						
	旧NCI借入金の借り換えによる金利コストの低減('14/9まで)					
					旧NCI資産の一部減価償却完了による償却費減少 21期: 約204百万円減、22期: 約372百万円減(*)	

(*) 2011年11月期の減価償却対象と同一資産の減価償却費を2011年11月期の実績と比較した減少額を記載しています。2012年5月期以降の資本的支出の影響は考慮していません。

5. 資料



不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済情勢・不動産市場等に配慮した慎重な外部成長

用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、不動産の「本源的価値」に依拠し
つつ、その時々々の経済情勢・不動産市場等に応じた**総合的な投資判断**



安定的な内部成長

稼働率を安定的に維持しつつ、テナント満足度の向上、コスト削減を推進し、
中長期にわたり安定した内部成長を実現



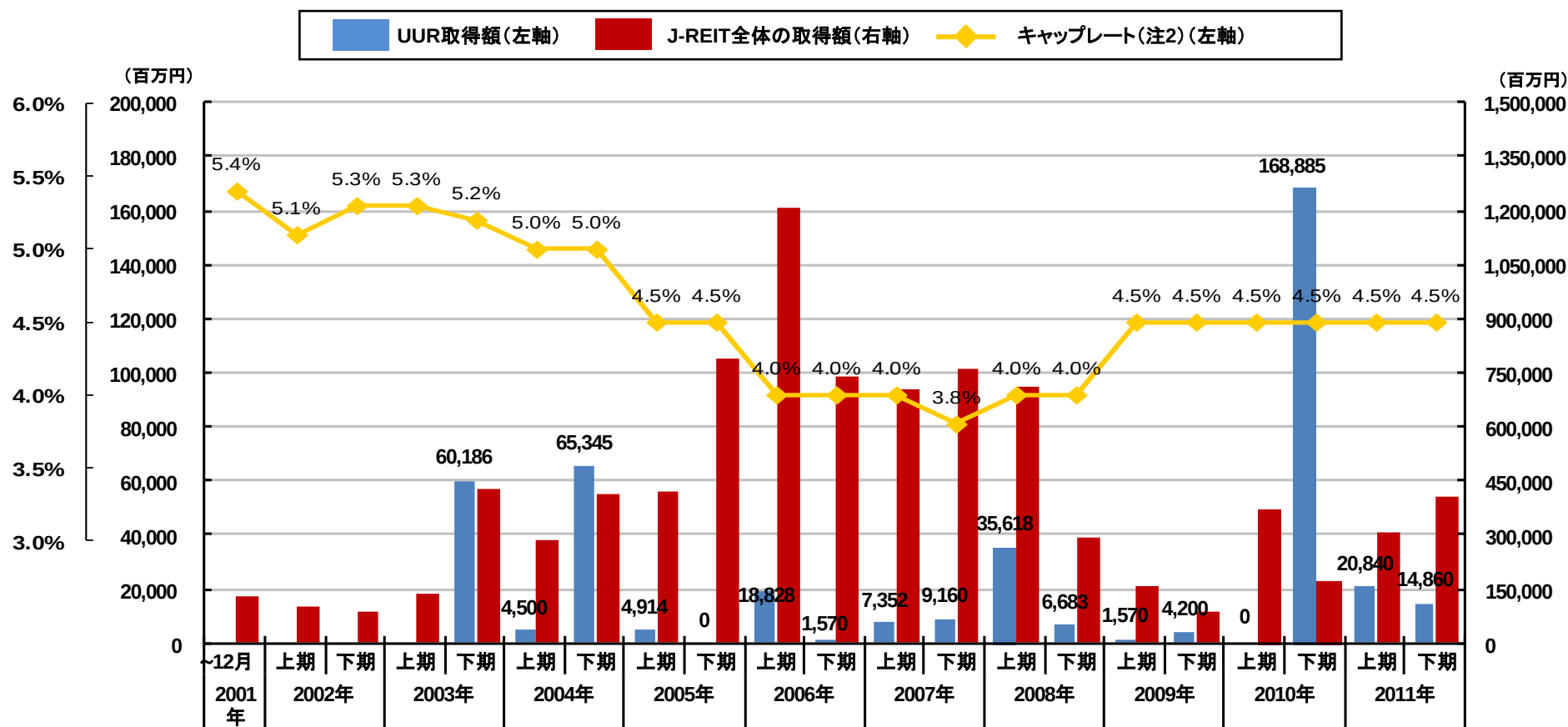
保守的な財務戦略

慎重なLTV運用、長期・固定での資金調達を目指す保守的な財務戦略のもと、
金融市場の変動に備え、**財務体質を強化**

**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す**

外部成長実績

不動産の本源的価値に依拠しつつ、UURはこれまで着実に成長してきました。合併によってNCIより168,845百万円(注1)の物件を引き継ぎ、資産規模では一気に第4位のJ-REITに飛躍しました。

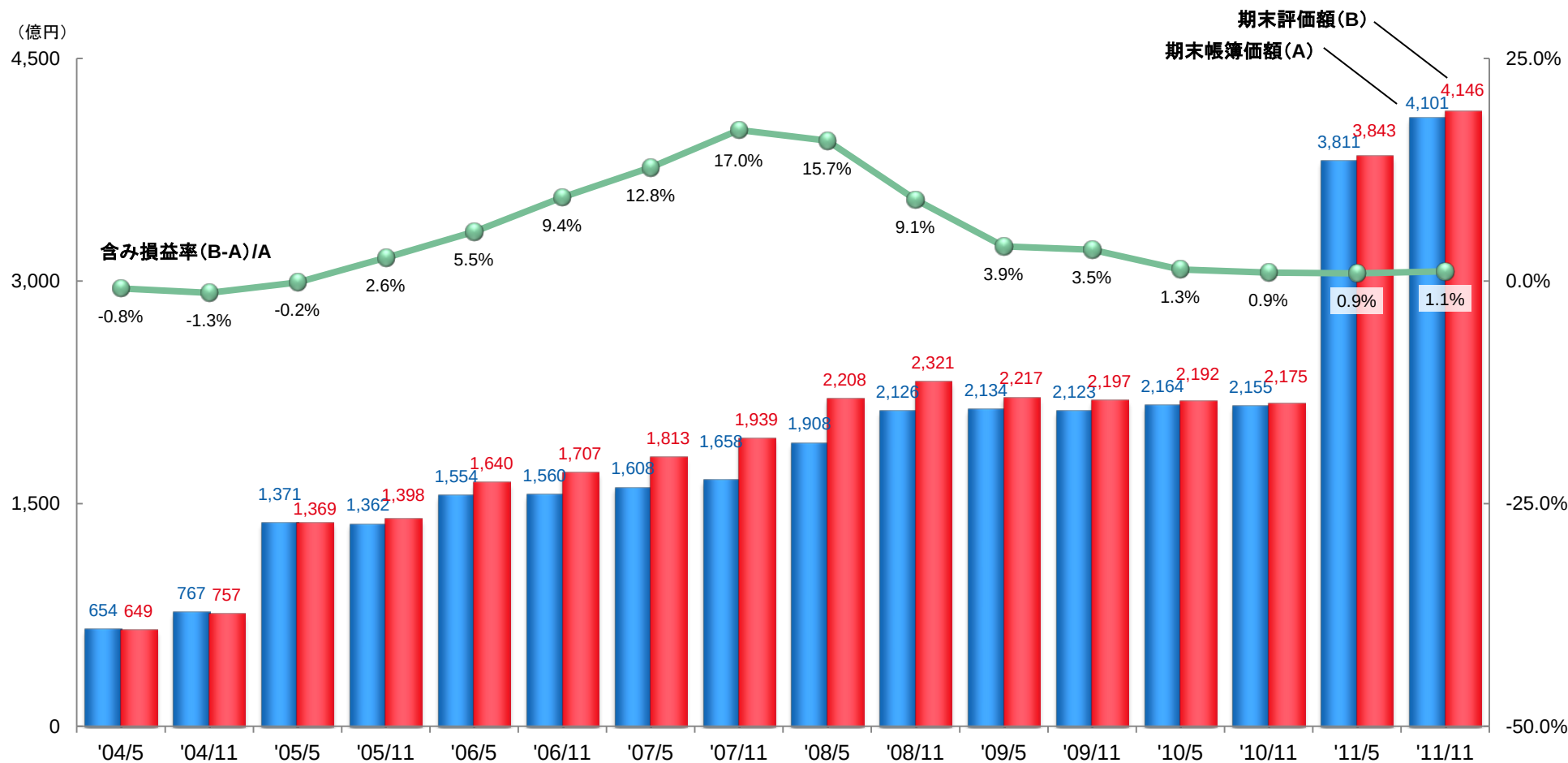


(注1) 受入価格ベース

(注2) 財団法人日本不動産研究所が、半年毎(毎年4月及び10月)に実施する不動産投資家調査における、「東京都丸の内、大手町地区にあるAクラスビルの期待利回り」を記載しています

含み損益の推移

期末帳簿価額および期末評価額の推移



※「鑑定評価額」および「調査価格」を総称して「評価額」と記載しています。

各物件の期末評価額①

(単位: 百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第15期末(2011/05/31)				第16期末(2011/11/30)				第16期末と第15期末の比較				鑑定評価機関
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
商業		A1	ダイエー碑文谷	1	03/12/25	15,300	14,897	13,900	5.7%	▲997	14,882	14,000	5.7%	▲882	+100	+0.7%	±0%	+115	日本不動産研究所
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,674	3,600	6.9%	▲2,074	5,596	3,630	6.9%	▲1,966	+30	+0.8%	±0%	+108	日本不動産研究所
		A3	大丸ピーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	752	1,050	5.0%	+298	751	1,050	5.0%	+299	±0	±0%	±0%	+2	日本不動産研究所
		A4	レランドショッピングセンター	2	04/09/17	5,200	4,622	5,460	6.7%	+838	4,563	5,460	6.7%	+897	±0	±0%	±0%	+59	日本不動産研究所
		A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	10,374	9,970	7.9%	▲404	10,247	9,970	7.9%	▲277	±0	±0%	±0%	+127	日本不動産研究所
		A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,557	3,980	5.7%	▲2,577	6,539	4,010	5.7%	▲2,529	+30	+0.8%	±0%	+48	日本土地建物
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	3,104	3,000	6.6%	▲104	3,076	3,000	6.6%	▲76	±0	±0%	±0%	+28	日本不動産研究所
		A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	5,274	4,210	6.1%	▲1,064	5,279	4,220	6.1%	▲1,059	+10	+0.2%	±0%	+5	日本不動産研究所
		A9	コナミスポーツ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,929	1,640	6.3%	▲289	1,903	1,640	6.3%	▲263	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所
		A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,821	3,180	5.7%	▲641	3,808	3,160	5.7%	▲648	▲20	▲0.6%	±0%	▲6	日本不動産研究所
		A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,157	4,260	6.0%	+103	4,148	4,260	6.0%	+112	±0	±0%	±0%	+9	日本不動産研究所
		A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,659	3,720	6.2%	+61	3,627	3,720	6.2%	+93	±0	±0%	±0%	+33	日本不動産研究所
		A13	maricom+ISOGO・システムプラザ横浜	9	08/02/18	11,904	12,451	11,100	5.5%	▲1,351	12,451	11,100	5.5%	▲1,351	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
		A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,446	1,920	5.7%	▲526	2,433	1,910	5.7%	▲523	▲10	▲0.5%	±0%	+3	日本不動産研究所
	●	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,713	22,800	5.1%	+87	22,737	22,800	5.1%	+63	±0	±0%	±0%	▲24	日本不動産研究所
	●	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,743	2,780	5.3%	+37	2,717	2,780	5.3%	+63	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所
	●	A18	アルポーレ天神	15	10/12/01	826	822	828	5.6%	+6	-	-	-	-	-	-	-	▲6	日本不動産研究所
	●	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,577	1,570	4.5%	▲7	1,574	1,530	4.5%	▲44	▲40	▲2.5%	±0%	▲37	日本不動産研究所
	●	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,570	2,580	6.4%	+10	2,551	2,580	6.4%	+29	±0	±0%	±0%	+20	日本不動産研究所
	●	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,992	7,050	6.9%	+58	6,961	7,050	6.9%	+89	±0	±0%	±0%	+31	日本不動産研究所
	●	A22	ベルファ宇治	15	10/12/01	511	511	508	11.0%	▲3	505	501	10.5%	▲4	▲7	▲1.4%	▲0.5%	▲0	日本不動産研究所
	●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,806	4,850	6.9%	+44	4,750	4,740	6.8%	▲10	▲110	▲2.3%	▲0.1%	▲54	日本不動産研究所
	●	A24	ニトリ横浜狩場インター店	15	10/12/01	2,500	2,478	2,070	8.3%	▲408	2,457	1,940	5.4%	▲517	▲130	▲6.3%	▲2.9%	▲108	日本不動産研究所
		A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	-	-	-	-	5,273	5,090	4.8%	▲183	-	-	-	▲183	日本不動産研究所
		A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	-	-	-	-	3,461	3,330	5.6%	▲131	-	-	-	▲131	日本不動産研究所
		A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	-	-	-	-	2,731	2,860	5.4%	+129	-	-	-	+129	日本不動産研究所
オフィス		B1	T&G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,140	2,790	5.0%	+650	2,141	2,790	5.0%	+649	±0	±0%	±0%	▲1	谷澤総合鑑定所
		B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,243	4,990	5.9%	▲253	5,227	4,990	5.9%	▲237	±0	±0%	±0%	+15	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,740	2,150	6.6%	+410	1,715	2,190	6.6%	+475	+40	+1.9%	±0%	+65	日本不動産研究所
		B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,416	2,270	4.8%	▲146	2,508	2,270	4.6%	▲238	±0	±0%	▲0.2%	▲92	日本不動産研究所
		B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,257	3,220	4.9%	+963	2,255	3,290	4.8%	+1,035	+70	+2.2%	▲0.1%	+72	日本不動産研究所
		B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	24,397	24,300	5.9%	▲97	24,417	24,400	5.9%	▲17	+100	+0.4%	±0%	+80	日本土地建物
		B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,081	30,200	5.8%	+11,119	19,157	30,200	5.8%	+11,043	±0	±0%	±0%	▲76	谷澤総合鑑定所
		B8	長谷萬ビル東陽町	10	08/06/30	8,500	8,697	7,770	5.2%	▲927	8,666	7,780	5.2%	▲886	+10	+0.1%	±0%	+41	日本不動産研究所

各物件の期末評価額②

(単位: 百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第15期末(2011/05/31)				第16期末(2011/11/30)				第16期末と第15期末の比較				鑑定評価機関
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
オフィス		B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,307	4,640	5.0%	+333	4,273	4,730	4.9%	+457	+90	+1.9%	▲0.1%	+124	日本不動産研究所
	●	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,778	14,800	4.6%	+22	14,776	14,100	4.5%	▲676	▲700	▲4.7%	▲0.1%	▲697	日本不動産研究所
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	12,033	11,200	4.8%	▲833	12,027	11,200	4.7%	▲827	±0	±0%	▲0.1%	+6	日本不動産研究所
	●	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,821	6,490	5.3%	▲331	6,783	6,410	5.1%	▲373	▲80	▲1.2%	▲0.2%	▲41	日本不動産研究所
	●	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	6,039	6,190	5.5%	+151	6,010	6,030	5.4%	+20	▲160	▲2.6%	▲0.1%	▲130	日本不動産研究所
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,987	7,020	5.5%	+33	6,925	6,970	5.5%	+45	▲50	▲0.7%	±0%	+12	谷澤総合鑑定所
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	15	10/12/01	3,920	3,885	3,920	5.7%	+35	3,862	3,850	5.7%	▲12	▲70	▲1.8%	±0%	▲47	日本不動産研究所
	●	B16	大森シティビル	15	10/12/01	4,120	4,096	4,190	5.8%	+94	4,080	4,240	5.7%	+160	+50	+1.2%	▲0.1%	+66	日本不動産研究所
	●	B17	赤坂水川ビル	15	10/12/01	3,290	3,274	3,360	5.4%	+86	3,258	3,410	5.3%	+152	+50	+1.5%	▲0.1%	+66	日本不動産研究所
	●	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,557	2,610	5.8%	+53	2,543	2,660	5.7%	+117	+50	+1.9%	▲0.1%	+64	日本不動産研究所
	●	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	15	10/12/01	1,890	1,875	1,900	5.6%	+25	1,872	1,900	5.5%	+28	±0	±0%	▲0.1%	+3	日本不動産研究所
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,205	2,260	4.7%	+55	2,197	2,250	4.6%	+53	▲10	▲0.4%	▲0.1%	▲2	日本不動産研究所
	●	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,058	1,090	5.8%	+32	1,046	1,080	5.8%	+34	▲10	▲0.9%	±0%	+2	谷澤総合鑑定所
	●	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,707	1,600	5.7%	▲107	1,709	1,540	5.7%	▲169	▲60	▲3.8%	±0%	▲62	谷澤総合鑑定所
	●	B23	パシフィックマークス新川	15	10/12/01	2,790	2,772	2,840	5.5%	+68	2,752	2,920	5.4%	+168	+80	+2.8%	▲0.1%	+99	日本不動産研究所
	●	B24	パシフィックマークス目白	15	10/12/01	1,160	1,156	1,180	5.8%	+24	-	-	-	-	-	-	-	▲24	日本不動産研究所
	●	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,833	9,890	5.3%	+57	9,777	9,890	5.3%	+113	±0	±0%	±0%	+57	谷澤総合鑑定所
	●	B26	藤和浜松町ビル	15	10/12/01	6,260	5,813	5,920	4.9%	+107	6,210	6,380	4.8%	+170	±0	±0%	▲0.1%	+63	日本不動産研究所
	●	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,739	2,770	5.2%	+31	2,726	2,710	5.2%	▲16	▲60	▲2.2%	±0%	▲47	日本不動産研究所
	●	B28	パシフィックマークス青葉台	15	10/12/01	1,620	1,612	1,600	5.9%	▲12	1,621	1,650	5.8%	+29	+50	+3.1%	▲0.1%	+41	日本不動産研究所
	●	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,149	1,160	6.1%	+11	1,138	1,180	6.0%	+42	+20	+1.7%	▲0.1%	+31	日本不動産研究所
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,464	2,470	4.7%	+6	2,457	2,520	4.6%	+63	+50	+2.0%	▲0.1%	+56	日本不動産研究所
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,798	6,860	5.5%	+62	6,741	6,820	5.5%	+79	▲40	▲0.6%	±0%	+17	谷澤総合鑑定所
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,539	4,560	5.6%	+21	4,505	4,490	5.6%	▲15	▲70	▲1.5%	±0%	▲36	谷澤総合鑑定所
	●	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,628	2,630	6.0%	+2	2,583	2,620	6.0%	+37	▲10	▲0.4%	±0%	+35	谷澤総合鑑定所
	●	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,491	9,750	6.1%	+259	9,399	9,630	6.1%	+231	▲120	▲1.2%	±0%	▲28	谷澤総合鑑定所
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,772	1,790	6.4%	+18	1,809	1,790	6.4%	▲19	±0	±0%	±0%	▲37	谷澤総合鑑定所
	●	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	982	984	6.7%	+2	973	984	6.7%	+11	±0	±0%	±0%	+8	谷澤総合鑑定所
	●	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	-	-	-	-	9,671	10,100	5.7%	+429	-	-	-	+429	谷澤総合鑑定所
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	20,875	22,200	6.0%	+1,325	20,839	22,200	6.0%	+1,361	±0	±0%	±0%	+36	日本不動産研究所
		C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,804	2,030	4.9%	+226	1,790	2,070	4.8%	+280	+40	+2.0%	▲0.1%	+55	日本土地建物
		C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,724	3,210	6.3%	▲514	3,698	3,190	6.3%	▲508	▲20	▲0.6%	±0%	+6	日本不動産研究所
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	4,692	4,030	6.0%	▲662	4,646	4,020	6.0%	▲626	▲10	▲0.2%	±0%	+36	日本土地建物
		C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	0	0	0.0%	-	7,825	7,740	6.2%	▲85	-	-	-	▲85	日本土地建物

各物件の期末評価額③

(単位: 百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第15期末(2011/05/31)				第16期末(2011/11/30)				第16期末と第15期末の比較				鑑定評価機関
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
住居		D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,736	1,950	5.5%	+214	1,711	1,970	5.4%	+259	+20	+1.0%	▲0.1%	+45	谷澤総合鑑定所
		D2	T&G四谷マンション	1	03/12/26	1,355	1,183	1,240	5.5%	+57	1,168	1,250	5.4%	+82	+10	+0.8%	▲0.1%	+25	谷澤総合鑑定所
		D3	エクセリア馬込	1	03/12/26	697	608	609	5.6%	+1	600	620	5.5%	+20	+11	+1.8%	▲0.1%	+19	谷澤総合鑑定所
		D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,562	2,000	5.4%	+438	1,580	2,040	5.3%	+460	+40	+2.0%	▲0.1%	+22	日本不動産研究所
		D5	六本松コート	1	03/12/26	757	680	577	7.0%	▲103	675	547	6.7%	▲128	▲30	▲5.2%	▲0.3%	▲25	日本不動産研究所
		D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,125	1,090	5.4%	▲35	1,114	1,110	5.3%	▲4	+20	+1.8%	▲0.1%	+31	谷澤総合鑑定所
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,453	3,780	5.7%	+327	3,427	3,850	5.6%	+423	+70	+1.9%	▲0.1%	+95	日本不動産研究所
		D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	2	04/10/26	1,140	1,098	1,120	7.9%	+22	1,089	1,120	7.9%	+31	±0	±0%	±0%	+9	日本不動産研究所
		D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,816	3,050	6.3%	+234	2,779	3,100	6.2%	+321	+50	+1.6%	▲0.1%	+87	日本不動産研究所
		D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,216	1,240	6.3%	+24	1,198	1,240	6.3%	+42	±0	±0%	±0%	+18	谷澤総合鑑定所
		D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	591	578	8.2%	▲13	586	586	7.6%	▲0	+8	+1.4%	▲0.6%	+13	日本不動産研究所
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	5	06/02/08	480	483	470	6.5%	▲13	480	477	6.4%	▲3	+7	+1.5%	▲0.1%	+10	日本不動産研究所
		D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	1,010	965	6.4%	▲45	1,001	980	6.3%	▲21	+15	+1.6%	▲0.1%	+24	日本不動産研究所
		D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	428	450	6.0%	+22	424	458	5.9%	+34	+8	+1.8%	▲0.1%	+12	日本不動産研究所
		D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	3,098	3,020	5.4%	▲78	3,069	3,080	5.3%	+11	+60	+2.0%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所
		D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,478	1,190	6.1%	▲288	1,459	1,210	6.0%	▲249	+20	+1.7%	▲0.1%	+39	日本不動産研究所
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,254	1,090	5.9%	▲164	1,238	1,110	5.8%	▲128	+20	+1.8%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所
		D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,346	3,240	7.0%	▲106	3,298	3,320	6.9%	+22	+80	+2.5%	▲0.1%	+128	日本不動産研究所
		D19	UURコート名古屋駅	10	08/09/30	1,473	1,459	1,250	5.9%	▲209	1,441	1,270	5.8%	▲171	+20	+1.6%	▲0.1%	+38	日本土地建物
		D20	UURコート篠路巻番館	10	08/11/11	870	866	745	6.3%	▲121	855	755	6.2%	▲100	+10	+1.3%	▲0.1%	+21	日本土地建物
		D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	914	682	5.8%	▲232	906	656	5.7%	▲250	▲26	▲3.8%	▲0.1%	▲18	日本不動産研究所
		D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,577	1,420	6.4%	▲157	1,558	1,420	6.4%	▲138	±0	±0%	±0%	+19	日本不動産研究所
		D23	ルモンド江東	16	11/06/15	2,900	-	-	-	-	3,111	3,110	5.4%	▲1	-	-	-	▲1	日本不動産研究所
その他		E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,797	1,780	6.9%	▲17	1,762	1,810	6.8%	+48	+30	+1.7%	▲0.1%	+65	日本土地建物
合計						418,730	381,144	384,396	5.8%	+3,252	410,155	414,604	5.7%	+4,449	▲474	▲0.1%	▲0.1%	+1,197	

(※1)「(B26) 藤和浜松町ビル」、「(C1) 新宿ワシントンホテル本館」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(※2)「(A27) ビバホーム横浜青葉店(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

(※3) 合計の変化額、変化率は第16期中に取得・売却した物件を除いて算出しています。

(※4) 旧NCI物件の取得価格は、合併時のUUR受入価格を記載しています。

各物件の収益状況と稼働率(2011年11月期)①

(単位:千円)		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
	全物件 合計	ダイエー碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビーコック 芦屋川西店	レランド ショッピング センター	イオンモール 宇城(注1)	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド堺	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店
営業収益	15,509,975	459,360	248,737	30,000	268,494	454,056	137,474	(注2)	138,481	(注2)	97,948	216,791	151,999
賃貸事業収入	14,321,898	459,360	207,213	30,000	224,597	454,056	112,244	(注2)	138,034	(注2)	97,948	164,250	151,999
その他賃貸事業収入	1,188,076	-	41,524	-	43,896	-	25,229	(注2)	446	(注2)	-	52,540	-
営業費用	6,908,260	126,771	206,622	5,636	153,617	190,271	89,789	(注2)	47,941	(注2)	26,993	89,845	69,328
公租公課	1,305,125	41,286	16,405	3,401	12,108	44,817	16,434	(注2)	13,033	(注2)	3,331	13,834	22,035
諸経費	2,668,857	10,487	104,596	362	78,344	13,903	45,532	(注2)	2,651	(注2)	9,874	62,421	8,842
外注委託費	1,059,679	4,593	46,741	300	38,921	1,200	15,440	(注2)	1,512	(注2)	5,238	16,735	1,500
水道光熱費	1,025,678	-	43,869	-	36,746	-	21,131	(注2)	95	(注2)	-	39,788	-
損害保険料	17,061	518	291	62	246	920	141	(注2)	272	(注2)	60	164	452
修繕費	240,200	5,374	5,849	-	201	8,912	5,339	(注2)	-	(注2)	1,062	3,049	1,201
その他賃貸事業費用	326,237	-	7,844	-	2,228	2,870	3,479	(注2)	770	(注2)	3,512	2,684	5,689
減価償却費	2,934,277	74,998	85,620	1,872	63,164	131,550	27,821	(注2)	32,257	(注2)	13,787	13,589	38,450
不動産賃貸事業利益	8,601,714	332,588	42,115	24,363	114,877	263,785	47,685	67,969	90,539	25,607	70,955	126,945	82,671
減価償却費控除前利益(NOI)	11,535,992	407,586	127,736	26,236	178,041	395,336	75,507	95,936	122,796	51,783	84,742	140,535	121,122
資本的支出額	1,261,821	76,700	7,291	-	3,990	4,644	9,401	-	53,355	-	286	4,386	5,691
稼働率(2011年11月末時点)	96.2%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	86.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.57%	5.31%	3.76%	6.80%	6.83%	7.10%	2.32%	5.96%	4.61%	5.06%	4.50%	6.84%	5.64%

(単位:千円)	A13	A14	A15	A16	A18	A19	A20	A21	A22	A23	A24	A25	A26
	マリコム磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館	心斎橋OPA きれい館	アルポーレ 天神(注3)	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	ベルファ宇治	イトーヨーカドー 尾張旭店	ニトリ横浜狩場 インター店	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川
営業収益	299,274	58,873	709,371	87,768	23,911	32,372	99,318	665,793	133,705	227,211	94,350	160,977	136,101
賃貸事業収入	299,274	58,813	708,416	87,768	21,489	30,012	86,602	518,929	99,537	226,179	94,350	145,581	106,961
その他賃貸事業収入	-	60	955	-	2,421	2,360	12,715	146,863	34,167	1,032	-	15,396	29,139
営業費用	35,573	28,858	187,328	37,102	9,033	9,586	45,506	528,000	154,345	99,357	36,809	51,050	68,542
公租公課	35,163	2,995	82,826	9,471	1,954	2,569	7,729	57,435	27,977	27,929	10,400	-	-
諸経費	410	12,217	9,447	518	4,599	3,985	18,264	401,877	119,162	15,689	4,673	23,680	36,006
外注委託費	288	5,724	2,661	385	1,584	2,028	6,501	123,939	53,289	1,800	4,528	8,980	9,382
水道光熱費	-	-	-	-	2,418	1,596	10,702	126,434	41,740	-	-	10,453	21,744
損害保険料	39	130	813	101	20	32	97	939	445	550	115	112	91
修繕費	-	1,312	1,073	31	576	-	948	11,692	2,477	749	30	8	163
その他賃貸事業費用	83	5,050	4,898	-	-	328	14	138,871	21,209	12,589	-	4,125	4,624
減価償却費	-	13,645	95,054	27,112	2,479	3,031	19,512	68,687	7,206	55,738	21,735	27,369	32,535
不動産賃貸事業利益	263,701	30,014	522,043	50,665	14,877	22,786	53,811	137,793	-20,640	127,854	57,540	109,927	67,558
減価償却費控除前利益(NOI)	263,701	43,660	617,097	77,777	17,357	25,817	73,324	206,480	-13,433	183,593	79,276	137,296	100,094
資本的支出額	-	883	119,230	1,133	-	-	-	38,197	540	-	-	-	-
稼働率(2011年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	45.1%	100.0%	99.0%	69.3%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%
修正NOI利回り	4.42%	3.61%	5.40%	5.60%	6.34%	3.26%	5.65%	5.85%	-5.24%	7.57%	6.32%	5.52%	6.07%

※修正NOI利回り＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(注1)本物件は、2011年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称変更しています。

(注2)本物件につきましては、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注3)本物件は、2011年9月30日付で売却しました。

各物件の収益状況と稼働率(2011年11月期)②

(単位:千円)		A27	商業施設 計	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11
		ビバホーム横浜 青葉店(敷地)		T&G浜松町 ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡アーク ビル	丸増通町ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	長谷高ビル 東陽町	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング	パンフィック マークス新宿 パークサイド
営業収益		(注1)	5,110,648	83,474	167,886	119,383	45,433	115,508	1,165,140	968,849	279,738	196,800	432,957	383,638
賃貸事業収入		(注1)	4,701,897	74,583	152,291	102,248	42,147	114,874	1,030,847	968,849	245,551	179,778	425,740	312,349
その他賃貸事業収入		(注1)	408,751	8,891	15,595	17,134	3,285	634	134,293	-	34,187	17,022	7,216	71,288
営業費用		(注1)	2,372,373	34,156	77,968	67,386	65,598	41,480	493,996	200,875	102,095	82,841	129,400	182,473
公租公課		(注1)	471,584	9,381	15,323	7,690	13,810	10,881	92,267	52,726	14,229	10,940	41,827	39,846
諸経費		(注1)	989,423	13,573	45,395	29,148	41,941	23,249	246,926	8,793	54,384	37,561	40,966	71,544
外注委託費		(注1)	354,777	5,897	23,628	11,990	7,194	13,873	95,314	6,000	19,444	16,582	23,238	29,861
水道光熱費		(注1)	356,721	5,426	19,112	16,160	5,803	634	139,277	-	28,709	17,075	14,911	28,798
損害保険料		(注1)	6,995	50	155	99	332	60	865	462	182	119	215	299
修繕費		(注1)	50,052	1,442	1,394	890	26,324	8,681	4,780	1,053	5,621	1,719	1,028	11,551
その他賃貸事業費用		(注1)	220,875	756	1,104	7	2,286	-	6,688	1,276	426	2,063	1,572	1,034
減価償却費		(注1)	911,366	11,202	17,249	30,546	9,846	7,348	154,802	139,356	33,482	34,339	46,606	71,082
不動産賃貸事業利益		10,236	2,738,275	49,317	89,917	51,996	-20,165	74,028	671,143	767,974	177,643	113,959	303,556	201,165
減価償却費控除前利益(NOI)		10,236	3,649,641	60,519	107,166	82,543	-10,318	81,377	825,946	907,330	211,125	148,298	350,163	272,247
資本的支出額		-	325,731	12,396	2,181	5,700	102,111	5,268	184,696	215,212	2,768	659	43,830	64,811
稼働率(2011年11月末時点)		100.0%	98.5%	76.4%	69.6%	100.0%	57.3%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	64.2%
修正NOI利回り		3.92%	5.30%	5.35%	3.96%	7.92%	-0.88%	7.55%	6.86%	9.43%	4.95%	7.04%	4.72%	4.49%

(単位:千円)		B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B23	B24
		UUR築地ビル (注2)	パンフィック マークス月島	パンフィック マークス横浜 イースト	パンフィック マークス新浦安	大森シティ ビル	赤坂氷川ビル	パンフィック マークス 渋谷公園通	パンフィック マークス 日本橋富沢町	パンフィック マークス 赤坂見附	横浜相生町 ビル	パンフィック マークス新横浜	パンフィック マークス新川	パンフィック マークス目白 (注3)
営業収益		21,390	261,442	226,812	176,795	167,818	119,371	84,360	69,626	72,558	62,809	48,149	124,579	28,284
賃貸事業収入		17,687	236,465	198,904	150,811	157,158	115,206	84,360	66,457	66,433	53,425	43,452	106,847	9,737
その他賃貸事業収入		3,703	24,976	27,907	25,984	10,660	4,165	-	3,169	6,125	9,384	4,696	17,731	18,547
営業費用		76,455	113,509	151,549	109,659	62,709	39,673	22,669	34,836	23,672	37,914	38,539	54,158	8,537
公租公課		12,966	20,062	21,992	18,169	12,111	10,334	3,764	7,537	6,605	5,450	5,822	12,379	1,335
諸経費		17,150	48,876	54,096	54,906	21,446	13,184	5,020	12,054	8,600	20,051	10,636	22,678	4,308
外注委託費		4,948	20,673	23,133	28,969	10,220	7,655	2,291	4,602	3,348	7,888	5,940	8,615	1,499
水道光熱費		5,437	19,622	23,447	22,407	9,803	4,379	-	4,283	3,565	9,617	3,774	11,918	1,060
損害保険料		178	235	289	217	110	80	30	70	41	78	92	111	15
修繕費		5,767	5,811	3,040	1,592	741	988	2,697	1,117	661	2,248	775	1,651	1,532
その他賃貸事業費用		817	2,532	4,186	1,719	571	80	-	1,980	982	218	53	382	200
減価償却費		46,338	44,571	75,460	36,582	29,152	16,153	13,883	15,245	8,466	12,413	22,081	19,100	2,893
不動産賃貸事業利益		-55,064	147,932	75,262	67,136	105,108	79,698	61,690	34,790	48,886	24,894	9,609	70,420	19,747
減価償却費控除前利益(NOI)		-8,726	192,504	150,723	103,719	134,261	95,852	75,574	50,035	57,353	37,308	31,691	89,521	22,640
資本的支出額		7,792	14,920	13,719	13,328	13,256	-	-	12,259	360	235	23,967	-	-
稼働率(2011年11月末時点)		44.3%	94.8%	71.2%	83.8%	93.2%	100.0%	100.0%	84.7%	100.0%	90.7%	56.8%	100.0%	-
修正NOI利回り		-0.25%	6.32%	4.26%	5.28%	6.50%	5.81%	5.87%	5.28%	5.18%	7.02%	3.70%	6.40%	1.60%

※修正NOI利回り=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(注1)本物件につきましては、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注2)本物件は、2011年6月24日付で「パンフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称変更しています。

(注3)本物件は、2011年9月1日付で売却しました。

各物件の収益状況と稼働率(2011年11月期)③

(単位:千円)	B25	B26	B27	B28	B29	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37
	パシフィック マークス川崎	藤和浜松町 ビル	リーラ ヒジリザカ	パシフィック マークス青葉台	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー
営業収益	331,395	166,996	82,230	69,096	56,857	87,188	299,672	172,731	106,503	519,835	98,061	57,933	353,725
賃貸事業収入	298,386	143,452	70,135	63,099	48,467	79,900	250,963	150,382	100,918	469,324	88,467	52,052	317,188
その他賃貸事業収入	33,009	23,543	12,095	5,997	8,389	7,288	48,708	22,349	5,585	50,511	9,593	5,880	36,537
営業費用	132,252	86,172	55,607	27,194	29,811	24,977	179,963	86,556	90,221	275,576	55,465	36,824	179,061
公租公課	19,886	12,119	12,615	5,877	2,318	5,641	27,842	17,073	12,941	39,218	9,288	5,421	-
諸経費	52,968	34,659	28,733	13,132	16,333	12,830	79,276	31,924	31,436	135,043	25,378	17,473	80,704
外注委託費	17,644	15,899	14,569	5,186	4,933	4,037	28,685	10,793	12,316	56,283	8,703	7,149	45,063
水道光熱費	29,573	13,778	6,780	5,453	5,465	5,963	41,974	17,274	12,442	62,934	9,535	7,214	33,782
損害保険料	264	144	85	64	48	36	348	170	165	521	101	63	568
修繕費	3,807	4,094	4,903	1,586	1,057	2,373	4,379	2,972	5,184	6,074	5,249	2,678	136
その他賃貸事業費用	1,678	741	2,393	842	4,828	419	3,888	714	1,328	9,229	1,788	368	1,154
減価償却費	59,397	39,393	14,258	8,184	11,159	6,505	72,845	37,557	45,842	101,314	20,798	13,929	98,356
不動産賃貸事業利益	199,143	80,823	26,623	41,902	27,046	62,210	119,708	86,175	16,281	244,259	42,596	21,108	174,663
減価償却費控除前利益(NOI)	258,540	120,217	40,882	50,086	38,205	68,716	192,553	123,732	62,124	345,573	63,395	35,037	273,020
資本的支出額	2,786	2,855	1,756	16,744	-	450	16,140	3,718	1,143	11,476	57,345	5,949	-
稼働率(2011年11月末時点)	89.8%	89.7%	97.4%	88.7%	83.4%	91.9%	91.9%	85.9%	73.8%	98.9%	97.8%	86.4%	94.6%
修正NOI利回り	5.21%	3.83%	2.97%	6.17%	6.57%	5.57%	5.60%	5.40%	4.64%	7.19%	7.06%	7.08%	5.47%

(単位:千円)	オフィスビル 計	C1 新宿ワシントン ホテル本館	C2 東横イン 品川駅高輪口	C3 MZビル	C4 ルートイン 横浜馬車道	C5 ホテルJAL シティ那覇	ホテル 計	D1 T&G東池袋 マンション	D2 T&G四谷 マンション	D3 エクセリア 馬込	D4 駒沢コート	D5 六本松コート	D6 スカイコート 芝大門
営業収益	7,825,040	825,790	57,000	133,487	161,138	31,983	1,209,399	67,542	44,275	22,206	60,560	22,180	32,400
賃貸事業収入	7,088,946	822,224	57,000	133,373	139,558	31,983	1,184,139	65,466	42,836	21,170	60,560	22,169	32,400
その他賃貸事業収入	736,094	3,565	-	114	21,579	-	25,259	2,076	1,438	1,035	-	11	-
営業費用	3,511,843	200,686	21,577	80,738	71,529	15,009	389,540	39,773	24,805	14,660	17,644	10,999	13,193
公租公課	617,702	100,328	6,420	11,331	11,482	-	129,561	2,869	1,888	1,023	3,602	2,000	1,815
諸経費	1,466,388	58,567	636	21,362	13,985	717	95,268	11,586	7,534	5,436	2,484	2,999	357
外注委託費	614,078	27,918	570	7,039	5,324	208	41,061	5,275	3,401	1,951	604	242	324
水道光熱費	647,402	3,434	-	1,361	8,262	-	13,058	881	532	339	-	-	-
損害保険料	6,981	724	66	178	198	134	1,302	64	36	21	62	64	33
修繕費	137,605	26,361	-	582	200	-	27,144	3,293	1,661	1,259	1,817	967	-
その他賃貸事業費用	60,320	126	-	12,200	-	373	12,701	2,071	1,902	1,865	-	1,725	-
減価償却費	1,427,752	41,790	14,520	48,045	46,060	14,292	164,709	25,316	15,381	8,200	11,557	5,999	11,020
不動産賃貸事業利益	4,313,197	625,104	35,422	52,748	89,609	16,973	819,859	27,769	19,469	7,545	42,915	11,180	19,206
減価償却費控除前利益(NOI)	5,740,949	666,895	49,943	100,793	135,670	31,266	984,568	53,085	34,851	15,745	54,472	17,180	30,226
資本的支出額	859,841	14,379	-	22,542	-	-	36,921	-	822	304	29,636	1,440	-
稼働率(2011年11月末時点)	91.1%	99.78%	100.0%	94.9%	97.6%	100.0%	99.3%	92.2%	97.4%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.67%	6.29%	5.29%	5.29%	5.73%	3.61%	5.56%	5.24%	5.13%	4.51%	6.47%	4.53%	5.13%

※修正NOI利回り＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

各物件の収益状況と稼働率(2011年11月期)④

(単位:千円)	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19
	太平洋セメント メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅	アブリール 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我(注2)	太平洋セメント東 久留米寮新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クリオ文京 小石川	グランルージュ 栄	グランルージュ 栄Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅
営業収益	123,660	51,360	(注1)	52,550	(注1)	16,848	38,792	17,172	97,117	44,854	38,822	158,616	45,185
賃貸事業収入	123,660	51,360	(注1)	50,468	(注1)	16,848	38,792	17,172	93,514	44,854	38,822	155,185	45,185
その他賃貸事業収入	-	-	(注1)	2,082	(注1)	-	-	-	3,602	-	-	3,430	-
営業費用	35,844	13,876	(注1)	24,748	(注1)	4,396	15,977	6,793	48,490	21,771	19,476	84,472	25,768
公租公課	9,312	4,391	(注1)	3,115	(注1)	1,386	2,586	1,383	5,442	2,752	2,989	11,111	3,632
諸経費	1,419	605	(注1)	3,782	(注1)	192	977	461	13,886	210	107	25,459	3,837
外注委託費	1,236	513	(注1)	1,964	(注1)	168	396	174	4,307	-	-	7,077	2,793
水道光熱費	-	-	(注1)	1,644	(注1)	-	-	-	30	-	-	1,834	905
損害保険料	182	92	(注1)	48	(注1)	23	50	26	96	70	55	153	55
修繕費	-	-	(注1)	86	(注1)	-	531	261	6,047	139	50	1,886	81
その他賃貸事業費用	-	-	(注1)	38	(注1)	-	-	-	3,404	-	2	14,507	-
減価償却費	25,112	8,879	(注1)	17,850	(注1)	2,817	12,413	4,948	29,162	18,808	16,379	47,901	18,299
不動産賃貸事業利益	87,815	37,483	64,668	27,802	12,003	12,451	22,815	10,379	48,626	23,082	19,346	74,143	19,417
減価償却費控除前利益(NOI)	112,928	46,363	103,446	45,652	16,679	15,269	35,229	15,327	77,788	41,891	35,726	122,045	37,716
資本的支出額	-	-	1,755	-	-	-	3,741	1,279	-	-	-	-	-
稼働率(2011年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%
修正NOI利回り	6.38%	8.11%	6.81%	7.12%	5.37%	6.35%	6.57%	6.79%	4.89%	5.32%	5.48%	7.08%	5.11%

(単位:千円)	D20	D21	D22	D23	住居 計	E1	その他 計
	UURコート札幌 篠路吾番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	ルモンド江東		リリカラ 東北支店	
営業収益	33,020	28,831	56,229	109,301	1,297,379	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	33,020	27,305	56,229	106,533	1,279,408	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	-	1,525	-	2,768	17,971	(注1)	(注1)
営業費用	16,224	17,867	27,517	48,999	592,481	(注1)	(注1)
公租公課	2,996	1,745	4,764	-	81,515	(注1)	(注1)
諸経費	2,104	7,622	3,897	15,955	115,941	(注1)	(注1)
外注委託費	1,953	2,271	3,819	9,862	49,162	(注1)	(注1)
水道光熱費	-	593	-	1,732	8,495	(注1)	(注1)
損害保険料	56	69	78	163	1,740	(注1)	(注1)
修繕費	95	2,340	-	2,104	24,202	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	-	2,348	-	2,091	32,339	(注1)	(注1)
減価償却費	11,123	8,498	18,855	33,044	395,024	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	16,796	10,964	28,711	60,302	704,897	25,485	25,485
減価償却費控除前利益(NOI)	27,919	19,462	47,566	93,346	1,099,922	60,909	60,909
資本的支出額	-	-	-	346	39,327	-	-
稼働率(2011年11月末時点)	100.0%	73.3%	100.0%	94.4%	98.8%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.40%	4.31%	6.04%	6.52%	6.02%	5.93%	5.93%

※修正NOI利回り=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(注1)本物件につきましては、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注2)本物件は、平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」から「UURコート千葉蘇我」に名称変更しています。

ポートフォリオ一覧(2012年1月18日時点) ①

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
商業施設		A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	3.6%	5,249.86	27,032.50	26,655.66	15	1期	2003年12月25日
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方(大阪)	大阪府堺市南区	6,770	1.6%	10,368.45	29,250.71	13,306.45	10	1期	2003年12月22日
		A3	大丸ピーコック芦屋川西店	地方(その他)	兵庫県芦屋市	769	0.2%	3,455.30	1,488.28	1,558.80	6	1期	2003年12月22日
		A4	レランドショッピングセンター	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	1.2%	5,198.20	12,944.65	12,968.85	13	2期	2004年9月17日
		A5	イオンモール宇城	地方(その他)	熊本県宇城市	11,100	2.6%	173,498.31	63,058.78	72,073.39	7.8	3期	2004年12月3日
		A6	天神ルーチェ	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	6,500	1.5%	1,138.66	5,369.70	4,194.66	2	5期	2006年4月14日
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方(大阪)	大阪府堺市東区	3,210	0.8%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006年4月28日
		A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市宮前区	5,312	1.3%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007年2月19日
		A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方(大阪)	大阪府枚方市	2,040	0.5%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007年6月29日
		A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.9%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007年9月27日
		A11	Tip's町田ビル	地域	東京都町田市	4,100	1.0%	1,596.82	8,075.04	6,715.75	18	9期	2007年12月27日
		A12	ダイエー宝塚中山店	地方(その他)	兵庫県宝塚市	4,284	1.0%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008年1月30日
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市磯子区	6,883	1.6%	53,363.57	—	30,453.73	—	9期	2008年2月18日
		A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	2,410	0.6%	375.17	2,238.82	1,938.56	19	10期	2008年6月30日
	●	A15	心斎橋OPA本館	地方(大阪)	大阪府大阪市中央区	22,800	5.4%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010年12月1日
	●	A16	心斎橋OPAきれい館	地方(大阪)	大阪府大阪市中央区	2,770	0.7%	946.53	4,923.95	4,858.61	10	15期	2010年12月1日
	●	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.4%	308.02	816.60	931.04	14.6	15期	2010年12月1日
	●	A20	アルポーレ仙台	地方(その他)	宮城県仙台市青葉区	2,590	0.6%	736.01	4,082.94	3,147.29	8	15期	2010年12月1日
	●	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.7%	83,810.27	54,689.28	39,964.87	9	15期	2010年12月1日
	●	A22	ベルファ宇治	地方(その他)	京都府宇治市	511	0.1%	19,570.19	35,007.38	14,823.51	11	15期	2010年12月1日
	●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方(その他)	愛知県尾張旭市	4,840	1.1%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010年12月1日
	●	A24	ニトリ横浜狩場インター店	首都圏地域	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	2,500	0.6%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010年12月1日
		A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	1.2%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011年6月15日
		A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.8%	749.42	4,452.39	3,925.49	10	16期	2011年6月15日
		A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市青葉区	2,600	0.6%	9,193.00	—	9,193.00	—	16期	2011年10月31日
オフィスビル		B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.5%	453.81	3,296.58	2,420.85	12	1期	2003年12月26日
		B2	SK名古屋ビルディング	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	5,400	1.3%	1,361.96	11,795.38	8,708.52	11	1期	2003年12月26日
		B3	福岡アーセナルビル	地方(福岡)	福岡県福岡市博多区	2,080	0.5%	1,358.91	6,079.35	4,934.39	1	1期	2003年12月26日
		B4	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.6%	703.24	5,218.55	2,590.70	11	1期	2004年3月29日
		B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.5%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004年3月30日
		B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	14,279	3.4%	7,265.79	58,882.64	27,256.64	7	3期	2004年12月2日

ポートフォリオ一覧(2012年1月18日時点) ②

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
オフィスビル		B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市幸区	19,200	4.6%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日
		(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)(オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市磯子区	5,021	1.2%	—	—	22,214.65	—	9期	2008年2月18日
		B8	長谷萬ビル東陽町	東京23区	東京都江東区	8,500	2.0%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008年6月30日
		B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	1.0%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009年12月25日
	●	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	3.5%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010年12月1日
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	2.9%	3,201.80	19,802.22	11,372.59	14.8	15期	2010年12月1日
	●	B12	UUR築地ビル	都心6区	東京都中央区	6,860	1.6%	1,418.01	6,936.48	5,971.42	14	15期	2010年12月1日
	●	B13	パシフィックスマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.4%	3,302.07	14,507.92	9,336.27	14	15期	2010年12月1日
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市神奈川区	7,050	1.7%	2,525.41	15,387.49	10,793.68	15	15期	2010年12月1日
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	0.9%	2,876.94	15,017.17	8,743.05	11	15期	2010年12月1日
	●	B16	大森シティビル	東京23区	東京都大田区	4,120	1.0%	1,041.44	6,550.12	4,925.86	18	15期	2010年12月1日
	●	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.8%	1,328.93	4,795.06	3,438.23	14	15期	2010年12月1日
	●	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.6%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010年12月1日
	●	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	都心6区	東京都中央区	1,890	0.4%	550.67	3,627.03	2,631.17	15	15期	2010年12月1日
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.5%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010年12月1日
	●	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	1,060	0.3%	1,040.76	7,511.49	2,444.45	17	15期	2010年12月1日
	●	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市港北区	1,710	0.4%	475.00	4,141.89	3,137.42	16	15期	2010年12月1日
	●	B23	パシフィックマークス新川	都心6区	東京都中央区	2,790	0.7%	949.85	6,058.75	4,116.33	14	15期	2010年12月1日
	●	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市川崎区	9,890	2.3%	1,183.52	10,694.91	7,383.23	17	15期	2010年12月1日
	●	B26	藤和浜松町ビル	都心6区	東京都港区	6,260	1.5%	1,401.61	8,331.90	5,340.87	14	15期	2010年12月1日
	●	B27	リーラビジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.7%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010年12月1日
	●	B28	パシフィックマークス青葉台	東京23区	東京都目黒区	1,620	0.4%	701.83	3,215.11	2,486.40	12	15期	2010年12月1日
	●	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.3%	455.94	2,317.67	1,794.71	13	15期	2010年12月1日
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.6%	257.87	2,038.70	1,751.69	12	15期	2010年12月1日
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	地方(大阪)	大阪府大阪市北区	6,860	1.6%	2,053.30	16,142.54	11,039.17	10	15期	2010年12月1日
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方(大阪)	大阪府大阪市西区	4,570	1.1%	1,284.23	9,596.62	7,621.89	12	15期	2010年12月1日
	●	B33	名古屋錦シティビル	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	2,670	0.6%	1,342.54	8,219.53	5,617.28	16	15期	2010年12月1日
	●	B34	パシフィックマークス江坂	地方(大阪)	大阪府吹田市	9,590	2.3%	3,929.31	33,316.53	20,046.11	9	15期	2010年12月1日
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,790	0.4%	987.04	6,048.97	4,761.87	1	15期	2010年12月1日
	●	B36	新札幌センタービル	地方(その他)	北海道札幌市厚別区	987	0.2%	1,940.08	3,725.13	2,797.03	2	15期	2010年12月1日
		B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市港北区	9,500	2.3%	2,733.00	24,412.67	17,967.45	10	16期	2011年6月16日

ポートフォリオ一覧(2012年1月18日時点) ③

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	5.0%	6,215.31	59,985.37	53,363.11	9	1期	2003年12月22日
		(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	9,721	2.3%	—	—	18,727.96	—	3期	2004年12月2日
		C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.4%	482.1	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005年2月18日
		C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.9%	1,304.44	7,708.88	6,670.21	13	9期	2008年4月10日
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	4,720	1.1%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008年6月30日
		C5	ホテルJALシティ那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.8%	3,573.31	13,701.80	13,701.80	5	16期	2011年10月25日
		C6	ホテルJALシティ四谷 東京	都心6区	東京都新宿区	4,200	1.0%	1,105.23	7,854.86	7,854.86	14	17期	2011年12月26日
住居		D1	T&G 東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.5%	398.82	3,300.18	2,603.22	12	1期	2003年12月26日
		D2	T&G 四谷マンション	都心6区	東京都新宿区	1,355	0.3%	777.40	2,081.19	1,679.10	13	1期	2003年12月26日
		D3	エクセリア馬込	東京23区	東京都大田区	697	0.2%	371.29	1,110.97	914.98	18	1期	2003年12月26日
		D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.4%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003年12月26日
		D5	六本松コート	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	757	0.2%	1,738.67	3,294.36	3,294.36	1	1期	2003年12月26日
		D6	スカイコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.3%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004年10月15日
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京23区	東京都北区	3,530	0.8%	6,456.64	12,691.43	12,691.43	14.6	2期	2004年10月26日
		D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	首都圏地域	千葉県船橋市	1,140	0.3%	3,948.67	6,840.86	6,840.86	10	2期	2004年10月26日
		D9	アブリーレ新青木一番館	地方(その他)	兵庫県神戸市東灘区	3,031	0.7%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005年4月13日
		D10	UURコート札幌北三条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,278	0.3%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006年3月16日
		D11	UURコート千葉蘇我	首都圏地域	千葉県千葉市中央区	620	0.1%	1,990.13	2,931.14	2,931.14	14	5期	2006年2月8日
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏地域	東京都東久留米市	480	0.1%	2,635.52	1,397.61	1,397.61	10	5期	2006年2月8日
		D13	南山コート1号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中昭和区	1,070	0.3%	2,423.12	3,551.60	3,576.74	12	5期	2006年3月30日
		D14	南山コート2号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中昭和区	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006年3月30日
		D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.8%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006年4月28日
		D16	グランルージュ栄	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,570	0.4%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006年11月30日
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,300	0.3%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007年12月26日
		D18	MA仙台ビル	地方(その他)	宮城県仙台市青葉区	3,440	0.8%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008年9月24日
		D19	UURコート名古屋名駅	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中西区	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日
		D20	UURコート札幌篠路壱番館	地方(その他)	北海道札幌市北区	870	0.2%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008年11月11日
		D21	パークサイト泉	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中東区	900	0.2%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008年11月21日
		D22	UURコート大阪十三本町	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	1,570	0.4%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009年2月26日
		D23	ルモンド江東	東京23区	東京都江東区	2,900	0.7%	924.27	6,890.13	5,420.18	14.8	16期	2011年6月15日
その他		E1	リリカラ東北支店	地方(その他)	宮城県仙台市宮城野区	2,050	0.5%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006年5月29日
合計						420,944	100.0%	581,477.64	1,042,999.21	911,176.93	8.55		

(*)この他に、合同会社吉祥寺YCMファンディングの匿名組合出資持分(2,200百万円)を保有しています。詳細は、2011年12月26日付プレスリリース「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

有利子負債の状況(2012年1月18日時点)①

区分 (注1)	NCI (注2)	借入先	借入残高 (百万円) (注3)	金利	借入日	返済期限	摘要 (注4)
長期	●	株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社損害保険ジャパン、株式会社三重銀行、株式会社広島銀行	4,578	0.84%(注6)	2007年3月30日	2012年3月30日	(注6)
長期	●	大同生命保険株式会社	1,831	1.87000%	2007年3月30日	2012年3月30日	固定金利
中期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400	1.44618%	2007年12月27日	2012年6月20日	固定金利
中期		株式会社三井住友銀行	4,500	1.48031%	2008年1月30日	2012年6月20日	固定金利
中期		株式会社日本政策投資銀行	900	1.63568%	2008年11月11日	2012年6月20日	固定金利
中期		住友信託銀行株式会社	3,000	0.93643%	2008年12月22日	2012年6月20日	変動金利(注5)
長期	●	大同生命保険株式会社	1,831	2.25750%	2007年6月26日	2012年6月26日	固定金利
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000	1.66432%	2007年9月27日	2012年12月20日	固定金利
長期		住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社埼玉りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社、第一生命保険株式会社	10,200	1.67119%	2007年12月20日	2012年12月20日	固定金利
中期	●	株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	7,972	1.58345%	2010年9月27日	2013年3月21日	固定金利
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.38643%	2010年9月27日	2013年3月21日	変動金利(注5)
中期	●	株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行	7,932	1.65513%	2010年11月30日	2013年3月21日	固定金利
中期		株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社埼玉りそな銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社	9,150	1.64157%	2009年12月21日	2013年6月20日	固定金利
中期		住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	1.61216%	2010年7月7日	2013年6月20日	固定金利
中期	●	株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	13,120	1.68843%	2010年9月27日	2013年9月20日	固定金利
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.48643%	2010年9月27日	2013年9月20日	変動金利(注5)
長期		住友信託銀行株式会社	3,400	1.03643%	2008年12月22日	2013年12月20日	変動金利(注5)

(注1)借入金に係る「区分」は、借入期間によるものであり、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入をいいます。

(注2)「NCI」欄に「●」のある有利子負債は、NCIからの承継有利子負債です。

(注3)「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。

(注4)全て無担保・無保証の借入金です。

(注5)2011年12月20日～2012年3月20日の利率を記載しています。

(注6)金利スワップ契約の締結により、実質的に2.190%で金利が固定されています。

有利子負債の状況(2012年1月18日時点)②

区分 (注1)	NCI (注2)	借入先	借入残高 (百万円) (注3)	金利	借入日	返済期限	摘要 (注4)
中期	●	株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	14,276	1.80652%	2010年9月27日	2014年3月20日	固定金利
中期		住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	8,700	0.78000%	2011年6月20日	2014年6月20日	変動金利(注5)
中期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800	0.53000%	2011年10月31日	2014年9月20日	変動金利(注5)
中期	●	株式会社三井住友銀行	12,260	1.94316%	2010年10月29日	2014年9月22日	固定金利
中期	●	株式会社あおぞら銀行	4,269	2.01602%	2010年11月29日	2014年9月22日	固定金利
長期		株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行	4,250	1.97537%	2009年12月21日	2014年12月20日	固定金利
長期		住友信託銀行株式会社	3,400	0.78000%	2011年7月20日	2016年6月20日	変動金利(注5)
中期		株式会社みずほコーポレート銀行	1,900	0.68000%	2011年9月27日	2016年9月20日	変動金利(注5)
中期		住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社福岡銀行	8,300	0.63000%	2011年10月25日	2016年9月20日	変動金利(注5)
長期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	0.63000%	2011年12月20日	2016年12月20日	変動金利(注5)
中期		農林中央金庫、株式会社みずほコーポレート銀行	4,500	0.63000%	2011年12月26日	2016年12月20日	変動金利(注6)
長期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	0.63000%	2011年12月26日	2016年12月20日	変動金利(注5)
長期		株式会社日本政策投資銀行	1,850	2.14169%	2010年7月7日	2017年6月20日	固定金利
長期		株式会社日本政策投資銀行	2,800	1.46409%	2011年9月27日	2018年9月20日	固定金利
合計			155,626				
区分	NCI (注2)	名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	債券格付
10年債		第2回無担保投資法人債	10,000	1.91%	2005年7月12日	2015年7月10日	A+(R&I)
3年債		第3回無担保投資法人債	10,000	1.55%	2010年6月17日	2013年6月17日	A+(R&I)
3年債		第4回無担保投資法人債	15,000	1.38%	2010年12月17日	2013年12月17日	A+(R&I)
3年債		第5回無担保投資法人債	7,000	1.00%	2011年12月16日	2014年12月16日	AA-(JCR)
5年債		第6回無担保投資法人債	3,000	1.12%	2011年12月9日	2016年12月9日	AA-(JCR)
5年債	●	NCI第2回無担保投資法人債	17,000	1.96%	2007年4月13日	2012年4月13日	A+(R&I)

(注1)借入金に係る「区分」は、借入期間によるものであり、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入をいいます。

(注2)「NCI」欄に「●」のある有利子負債は、NCIからの承継有利子負債です。

(注4)全て無担保・無保証の借入金です。

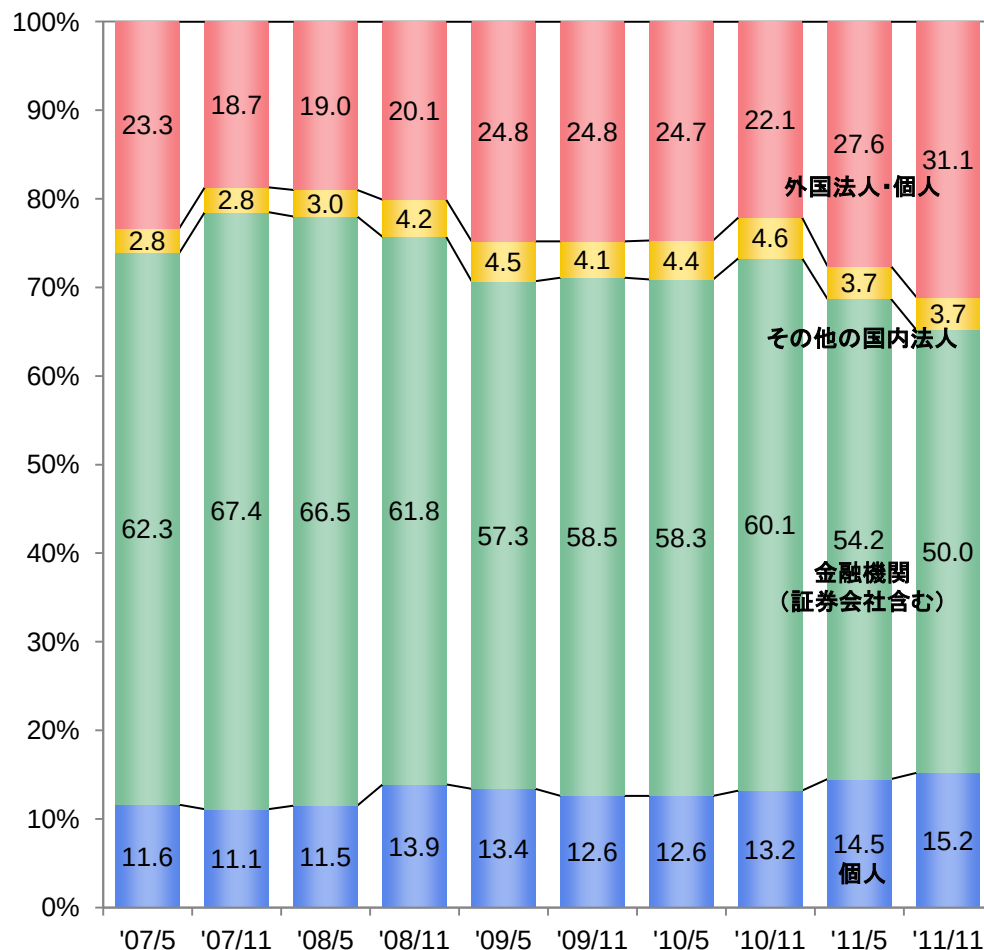
(注6) 2011年12月26日～2012年1月20日の利率を記載しています。

(注3)「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。

(注5) 2011年12月20日～2012年1月20日の利率を記載しています。

投資主の概況

所有者別投資口比率の推移



2011年11月期末:総投資主数 28,326人、発行済投資口総数 2,103,383口
2011年5月期末:総投資主数 19,793人、発行済投資口総数 1,451,319口

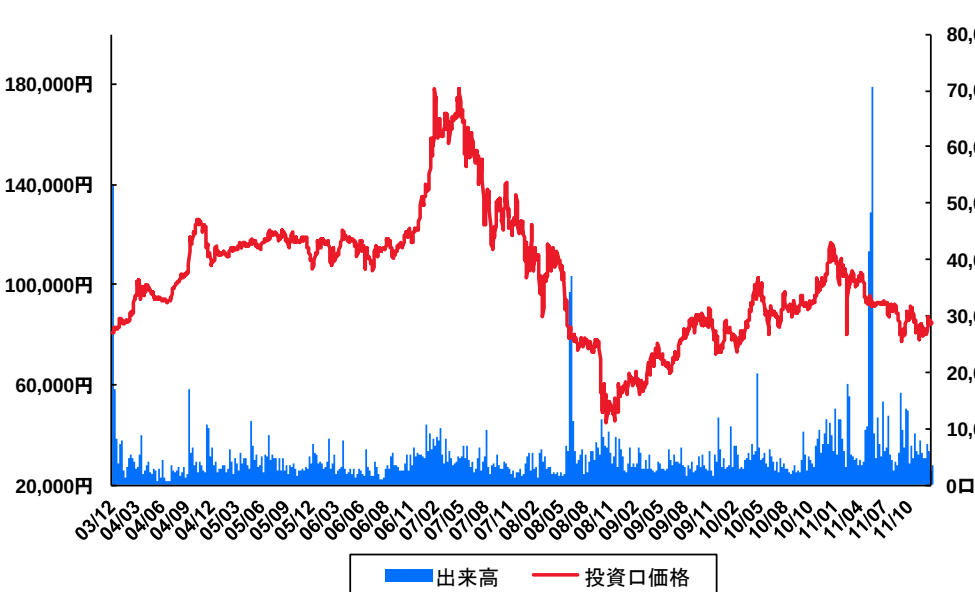
主要投資主(2011年11月期末)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	289,978	13.8%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	176,455	8.4%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	139,824	6.6%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	100,731	4.8%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	50,450	2.4%
6	株式会社北洋銀行	27,756	1.3%
7	富士火災海上保険株式会社	25,135	1.2%
8	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	24,734	1.2%
9	MELLON BANK ABN AMRO GLOBAL CUSTODY N.V.	21,492	1.0%
10	NIPPONVEST	20,000	1.0%
11	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	19,187	0.9%
12	MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION	19,147	0.9%
13	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	18,935	0.9%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,695	0.9%
15	株式会社中国銀行	18,470	0.9%
合計		970,989	46.2%

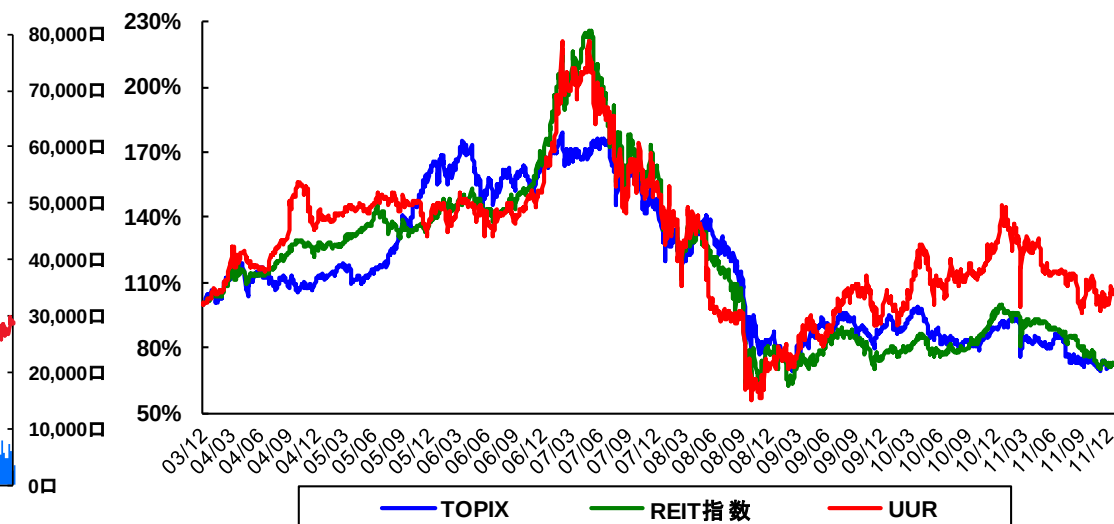
※比率については小数点第2位を四捨五入しています。

投資口価格のパフォーマンス

投資口価格と売買高の推移



相対投資口推移



(注1) 出所: QUICK

(注2) 2010年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、2010年11月26日より、投資口分割後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、2010年11月25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。

(注3) 2012年1月13日終値時点

(注4) グラフの投資口価格は終値ベース

(注5) 「相対投資口推移」のグラフは2003年12月22日(UUR上場日)の終値を100%として表記し、注2と同様に投資口分割の影響を反映させています。また、東証REIT指数は配当を含んでおりません。

本資料についてのご説明

- 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。

以上

本資料に関する連絡先: ジャパン・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)
(社団法人 投資信託協会会員)
ファイナンス・チーム

TEL 03-5402-3680 FAX 03-5402-3199

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くようお願い申し上げます。