

ユナイテッド・アーバン投資法人



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

東京証券取引所証券コード8960

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

<資産運用会社>

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

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

<http://www.j-reitad.co.jp/>

第9期決算説明資料

2008年7月16日

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。



目次



1. エグゼクティブ・サマリー

◆ エグゼクティブ・サマリー ①～④:	3～6
◆ エグゼクティブ・サマリー⑤: (第10期～第12期取得済及び取得予定物件)	7～9
◆ LTVの推移～POに拠る影響含む～:	10
◆ リファイナンス及び新規借入の実施(第9期):	11
◆ 第9期取得物件の紹介①～③:	12～14
◆ 資産の積み上がり状況:	15
◆ (参考)ポートフォリオの分散状況	16

2. 第9期決算の概要

◆ 第9期決算の概要:	18
◆ 業績の推移:	19
◆ 財務指標:	20
◆ 貸借対照表:	21
◆ 損益計算書:	22
◆ 各物件の収益状況と稼働率(第9期実績)①～④:	23～26
◆ 資金調達状況の推移:	27
◆ 投資主の概況:	28
◆ 第10期・第11期の業績予想:	29

3. 今後の運用方針

◆ UURの運用戦略:	31
<u>A.総合型REITの強みを活かした着実な外部成長</u>	
◆ 投資の基本方針:	33
◆ 外部成長戦略～用途・地域の分散～:	34
◆ 幅広い物件情報ネットワークによる取得実績①・②:	35～36
◆ UURの優良物件厳選の方針:	37
<u>B.安定的な内部成長</u>	
◆ 内部成長戦略①～③:	39～41
◆ 鑑定評価額の推移:	42
<u>C.保守的な財務戦略</u>	
◆ 財務戦略及び格付け状況:	44

資料

◆ ポートフォリオ物件一覧①～②:	46～47
◆ 有利子負債の状況:	48
◆ 投資口価格のパフォーマンス:	49

本資料についてのご説明

1. エグゼクティブ・サマリー

エグゼクティブ・サマリー①



第9期実績Topics: 分配・内部成長実績及び格上げ

◆ 高水準の分配金 着実な内部成長。物件を売却することなく、高水準の分配金を実現

第8期実績	第9期実績	第10期予想(注)	第11期予想(注)
17,667円	19,368円	16,150円	17,400円

(注) 第10期・11期予想につきましては、後記29ページをご参照下さい。

◆ 内部成長 既存物件の比較的高い収益力を引き続き堅持

—第9期: ポートフォリオNOI利回り: **6.25%**

(底地物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」を除くと、6.39%)

—第7期末保有34物件のポートフォリオNOI利回り: **6.48% ⇒ 6.49%** (第7期⇒第9期)

※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。また、季節による変動要因を排除するため第7期と第9期を対比しています。

—高稼働率の維持 期中平均稼働率99.6%、期末稼働率99.4%

◆ 格上げ 引き続き収益性に配慮した着実な投資活動及び保守的な財務方針を堅持

本投資法人の株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」といいます。)より取得している発行体格付けが平成20年2月27日付にて格上げされました。

A ⇒ **A+**

今回の格上げは、

- 1) 着実な外部成長によりポートフォリオ分散が進展していること
 - 2) 外部成長の過程で比較的低いレバレッジと高い収益性を一貫して維持していること
 - 3) 長期固定金利主体の安定した資金調達基盤を構築していること
- などを理由とする。(R&I NEWS RELEASE より引用)

エグゼクティブ・サマリー②



第9期実績Topics: 外部成長及びファイナンスの実施

◆ 外部成長(物件取得) 5物件・総額約254億円の外部成長を実現

物件番号	物件名称	地域	用途	取得価格	取得日
A11	Tip's町田ビル	首都圏(町田)	商業施設	41.0億円	平成19年12月27日
A12	ダイエー宝塚中山店	地方(兵庫)	商業施設	42.84億円	平成20年1月30日
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)	首都圏(神奈川)	商業施設／オフィスビル	119.04億円	平成20年2月18日
C3	MZビル	首都圏(八王子)	ホテル	38.0億円	平成20年4月10日
D17	グランルージュ栄Ⅱ	地方(名古屋)	住居	13.0億円	平成19年12月26日

◆ ファイナンスの実施 全て中長期・固定金利・無担保ベースでの借り入れを実現

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	資金使途
TL17 (長期)	あおぞら銀行 新生銀行 埼玉りそな銀行 住友信託銀行 第一生命保険 三井住友海上火災保険	102億円	1.67119% (固定)	平成19年 12月20日	平成24年 12月20日	無担保 無保証	リファイナンス資金
TL18 (長期)	三菱東京UFJ銀行	44億円	1.44618% (固定)	平成19年 12月27日	平成24年 6月20日	無担保 無保証	Tip's町田ビル 取得資金
TL19 (長期)	三井住友銀行	45億円	1.48031% (固定)	平成20年 1月30日	平成24年 6月20日	無担保 無保証	ダイエー宝塚中山店 取得資金
TL20 (長期)	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	124億円	1.20861% (固定)	平成20年 2月18日	平成22年 12月20日	無担保 無保証	maricom-ISOGO・ システムプラザ磯子(敷地) 取得資金
TL21 (長期)	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	40億円	1.33256% (固定)	平成20年 4月10日	平成23年 6月20日	無担保 無保証	MZビル 取得資金

エグゼクティブ・サマリー③



第10期Topics: 第2回公募増資の実施

第2回公募増資の概要

A. 公募による新投資口発行（一般募集）

新規発行投資口数	40,000口
発行価格	461,580円
発行価格の総額	18,463,200,000 円
発行価額	445,566円
発行価額の総額	17,822,640,000 円
条件決定日終値	471,000円
ディスカウント率	2%

B. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数	1,594 口
売出価格1 口当たり	461,580 円
売出価額の総額	735,758,520 円

C. 第三者割当による新投資口発行（注1）

（グリーンシュエーションの行使による第三者に対する割当）

発行新投資口数（上限）	1,594口
払込金額（発行価額）	445,566円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	710,232,204円
払込期日	平成20年7月24日（木）
割当先	日興シティグループ証券株式会社

増資による各指標の変化（注2）

	IPO時	2ndPO前	2ndPO後
発行済投資口数	83,738口	159,843口	199,843口
出資総額	38,596,270,400円	89,838,680,160円	107,661,320,160円
1口当たり出資総額	460,917円	562,043円	538,730円

（注1）グリーンシュエーションの行使による第三者に対する割当による増加投資口数は今後変動する可能性があるため、上限値を記載しております。

（注2）「IPO時」はグリーンシュエーション行使による第三者割当も加味しておりますが、「2ndPO後」は一般募集後の状況を示しています。

2nd PO実施の意義

1. ポートフォリオの拡大

- ▶ 優良物件の組入れ
- ▶ 用途・地域・アセット・テナントの更なる分散
- ▶ 規模の経済性によるコストの削減

2. 財務基盤の強化

- ▶ 資本増強による財務安定性の向上
- ▶ LTVの低下による借入余力の拡大
- ▶ IPO時を上回る一口あたりNAVの維持

3. エクイティ・マーケットへの継続的アプローチ

- ▶ 停滞する市況の中でのPOの完遂を通じた市場知名度の向上
- ▶ 投資口数の増加による流動性の拡大



中長期的な投資主の利益の
ための成長加速

エグゼクティブ・サマリー④



第10期Topics: 資産の取得及びコミットメントラインの設定

◆ 外部成長(取得及び取得予定物件) 7物件・総額約223.23億円の外部成長予定

物件番号	物件名称	地域	用途	取得(予定)価格	取得(予定)日
B8	長谷萬ビル東陽町	23区(江東区)	オフィスビル	85.0億円	平成20年6月30日
A14	アクティオーレ関内	首都圏(横浜)	商業施設	24.1億円	平成20年6月30日
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏(横浜)	ホテル	47.2億円	平成20年6月30日
D18(予定)	MA仙台ビル	地方(仙台)	住居(オフィス)	34.4億円	平成20年9月24日
D19(予定)	パークサイト泉	地方(名古屋)	住居	9.1億円	平成20年9月30日
D20(予定)	UURコート名古屋名駅	地方(名古屋)	住居	14.73億円	平成20年9月30日
D21(予定)	UURコート札幌篠路壱番館	地方(札幌)	住居	8.7億円	平成20年11月11日

その他取得予定物件

物件番号	物件名称	地域	用途	取得予定価格	取得予定日
—	UURコート札幌篠路貳番館	地方(札幌)	住居	8.5億円	平成21年7月11日

◆ コミットメントライン 引続き強い財務体質を堅持

参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	担保・保証の有無
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 株式会社新生銀行	100億円	平成20年6月26日 ～平成21年6月25日	無し	無担保 無保証

エグゼクティブ・サマリー⑤（第10期取得済物件）

～長谷萬ビル東陽町・ホテルルートイン横浜馬車道～



アクセス面、フロア面積等規模面でも優位性の高い大型オフィスビル

ホテル立地として良好な環境、馬車道という趣ある街並みに所在する宿泊特化型ホテル



【 外観写真 】



【 外観写真 】

長谷萬ビル東陽町

用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)
事務所	東京都江東区東陽	2008年6月30日	3,262.50
延床面積 (㎡)	取得時鑑定 評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
10,768.11	8,980	8,500	7,540.30

- ◆ 交通 東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩3分
- ◆ 建築時期 1990年11月
- ◆ テナント数 1 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 100%(2008年6月末日現在)
- ◆ テナント 丸紅不動産株式会社
- ◆ PM会社 丸紅不動産株式会社

ホテルルートイン横浜馬車道

用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)
ホテル・店舗	神奈川県横浜市 中区弁天通	2008年6月30日	970.83
延床面積 (㎡)	取得時鑑定 評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
6,610.51	4,740	4,720	7,139.44

- ◆ 交通 みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩2分、
JR根岸線「関内」駅 徒歩7分
- ◆ 建築時期 2007年7月
- ◆ テナント数 3 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 97.6%(2008年6月末日現在)
- ◆ 主なテナント ルートインジャパン株式会社
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

エグゼクティブ・サマリー⑤

(第10期取得(予定)物件) ~アクティオーレ関内・MA仙台ビル~



関内駅前という繁華性がある商業ポテンシャルの高い立地に位置するマルチテナント商業ビル

喧騒感のない落ち着いた土地柄である青葉区に所在する、住居・オフィスの複合ビル



【 外観写真 】



【 外観写真 】

アクティオーレ関内

用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)
店舗・駐車場	神奈川県横浜市 中区真砂町	2008年6月30日	375.17
延床面積 (㎡)	取得時鑑定 評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
2,238.82	2,410	2,410	1,938.56

- ◆ 交通 JR根岸線「関内」駅徒歩2分
- ◆ 建築時期 2007年9月
- ◆ テナント数 1 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2008年6月末日現在)
- ◆ テナント 丸紅コミュニティ株式会社
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

MA仙台ビル

用途	所在地	取得予定日	敷地面積 (㎡)
共同住宅・事務所・ 倉庫・駐車場	宮城県仙台市 青葉区本町通	2008年9月24日	3,656.44
延床面積 (㎡)	鑑定評価額 (百万円)	取得予定価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
12,642.98	3,460	3,440	11,494.24

- ◆ 交通 市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅 徒歩11分
- ◆ 建築時期 2008年2月
- ◆ テナント数 2 (2008年7月6日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 88.8% (2008年7月6日現在)
- ◆ テナント 株式会社アスカム、株式会社ハウスメイトパートナーズ
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

エグゼクティブ・サマリー⑤(第10期・12期取得予定物件) ～パークサイト泉・UURコート名古屋名駅・UURコート札幌篠路～



パークサイト泉



【 外観写真 】

交通・生活利便性が高く、モダンな雰囲気を感じられるエリアに所在する賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅 徒歩3分
- ◆ 賃貸可能面積 2,067.95㎡
- ◆ 建築時期 2002年9月
- ◆ 鑑定評価額 1,000百万円
- ◆ 取得予定価格 910百万円
- ◆ テナント数 3及び34戸(2008年5月25日現在)
- ◆ テナント 丸紅コミュニティ株式会社(予定)
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社(予定)

(注1) 確認済証に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。

(注2) 調査の基準となった時点で建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価額です。

(注3) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得予定価格です。なお、竣工時の鑑定評価額によって変動する場合があります。

(注4) 売主とテナントとの間で締結される予定の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に記載されている面積です。

(注5) 完成イメージパースは、当該物件に係る未竣工建物の設計図面を基に描き起こした予想図であり、実際に完成した建物は、この予想図と多少異なる場合があります。

UURコート札幌篠路壹番館・貳番館



【 完成イメージパース 】

社会的意義のある再開発事業への取り組み
及び開発型賃貸マンション

壹番館(第10期取得予定)の物件概要

- ◆ 交通 JR学園都市線「篠路」駅 徒歩1分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 6,271.23㎡
- ◆ 建築時期 2008年10月(予定)
- ◆ 調査価額(注2) 870百万円
- ◆ 取得予定価格(注3) 870百万円
- ◆ テナント数 2(予定)
- ◆ 主なテナント 札幌市(予定)
(賃貸面積に占める割合:96.1%)
- ◆ PM会社 北海道ペニーエステート株式会社(予定)

UURコート名古屋名駅



【 完成イメージパース 】

「名古屋」駅から徒歩圏 大型複合施設(オフィスビル・商業施設)が誕生しているエリアの賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」駅 徒歩7分
JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩9分
- ◆ 賃貸可能面積(注4) 2,958.45㎡
- ◆ 建築時期 2008年9月(予定)
- ◆ 調査価額(注2) 1,480百万円(2007年6月1日)
- ◆ 取得予定価格(注3) 1,473百万円
- ◆ テナント数 1(予定)
- ◆ テナント エイブル保証株式会社(予定)
- ◆ PM会社 エイブル保証株式会社(予定)

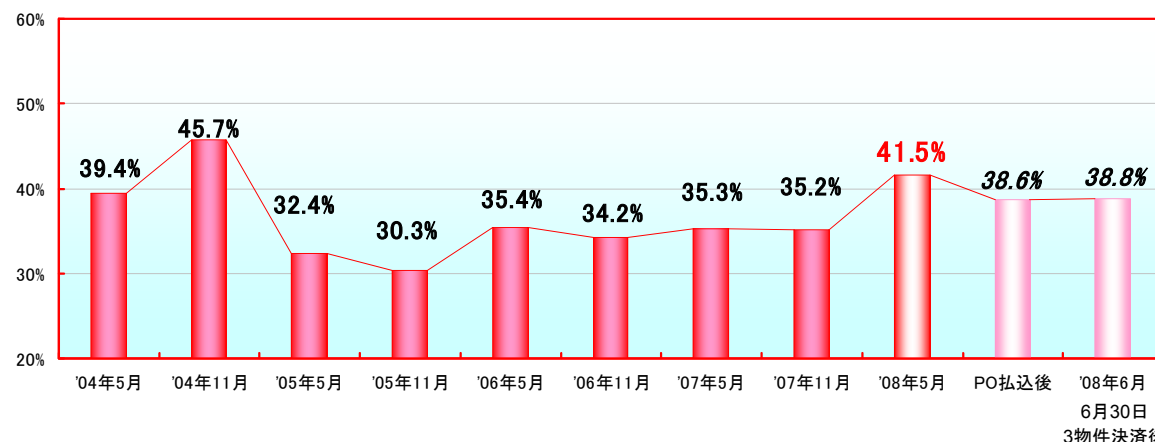
LTVの推移～POに拠る影響含む～

LTV : $[\text{有利子負債} \div \{\text{総資産} + (\text{期末鑑定評価額} - \text{期末簿価})\}] \times 100$

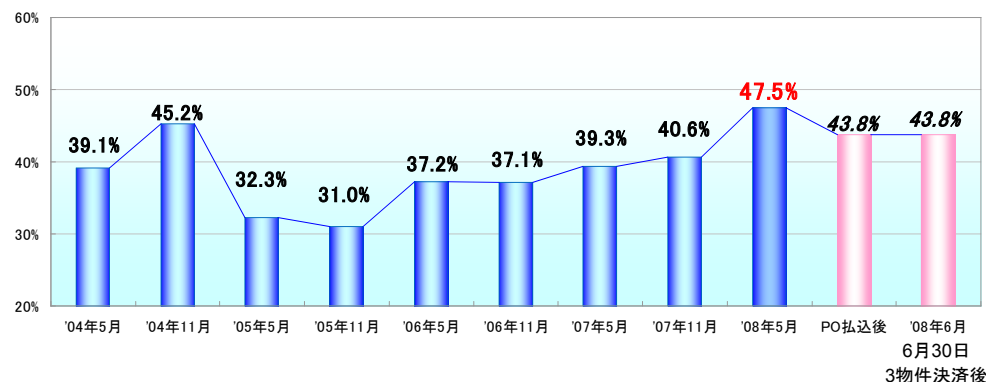
第9期までの各期末時点及び第2回PO後並びに6月30日付3物件取得後の各LTVは以下のとおりです。

なお、「LTV」及び「総資産負債比率」における「PO払込後」及び「'08年6月」時の各数値は、第2回PO（平成20年6月2日ローンチ）の一般募集に係る払込金額17,822,640,000円並びに第9期末時点の財務諸表を基に、過去実績等から算出した**想定の数値**です。

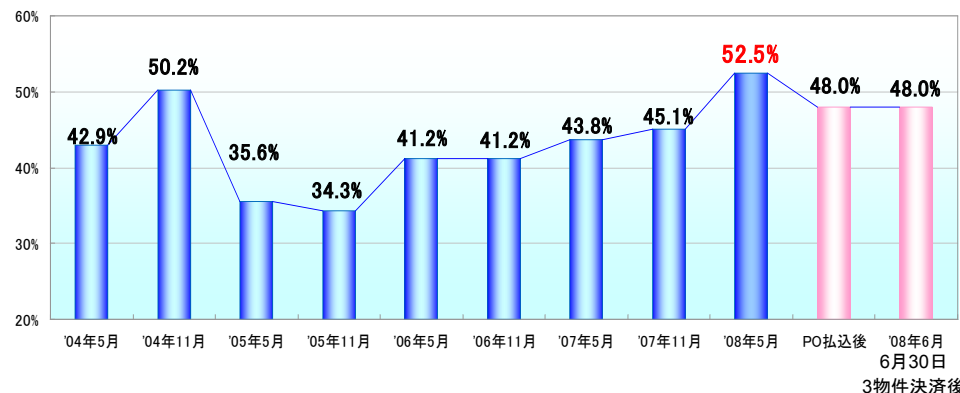
実際には、その時点での総資産額や評価額、簿価等の正確な数値は判明しておりませんので、あくまでも**想定の数値**である旨、ご留意下さい。



総資産負債比率 : $(\text{有利子負債} \div \text{総資産}) \times 100$



負債比率 : $\{\text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額})\} \times 100$



リファイナンス及び新規借入れの実施(第9期)

既存借入金の返済及び新規資金の借入

- 返済期日を迎えた借入金102億円を返済(平成19年12月20日)
- 上記借入金返済資金として102億円(タームローン17)を調達(平成19年12月20日)

- 物件取得のために、下記合計253億円の資金を調達

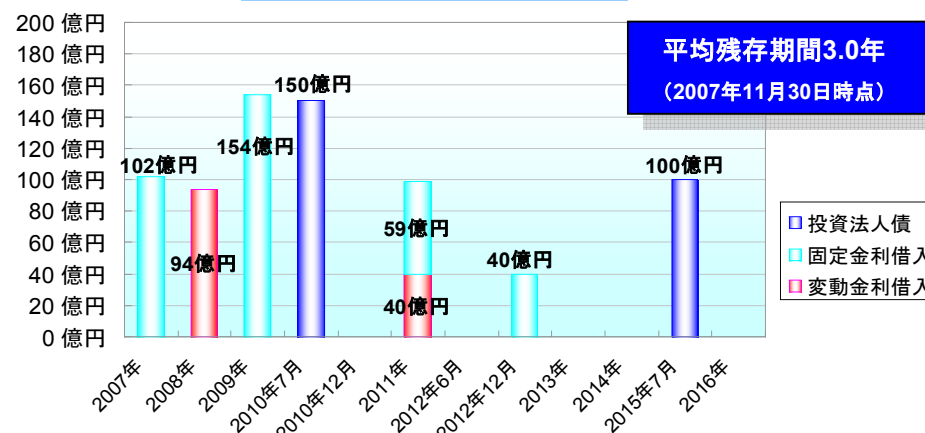
資金使途	Tip's町田ビル 取得資金	ダイエー宝塚中山店 取得資金	maricom-ISOGO・システム プラザ磯子(敷地)取得資金	MZビル 取得資金
借入金額	44億円	45億円	124億円	40億円
借入先	三菱東京UFJ銀行	三井住友銀行	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行
借入日	平成19年12月27日	平成20年1月30日	平成20年2月18日	平成20年4月10日
返済日	平成24年6月20日	平成24年6月20日	平成22年12月20日	平成23年6月20日
金利	1.44618%	1.48031%	1.20861%	1.33256%

(2008年6月末時点)

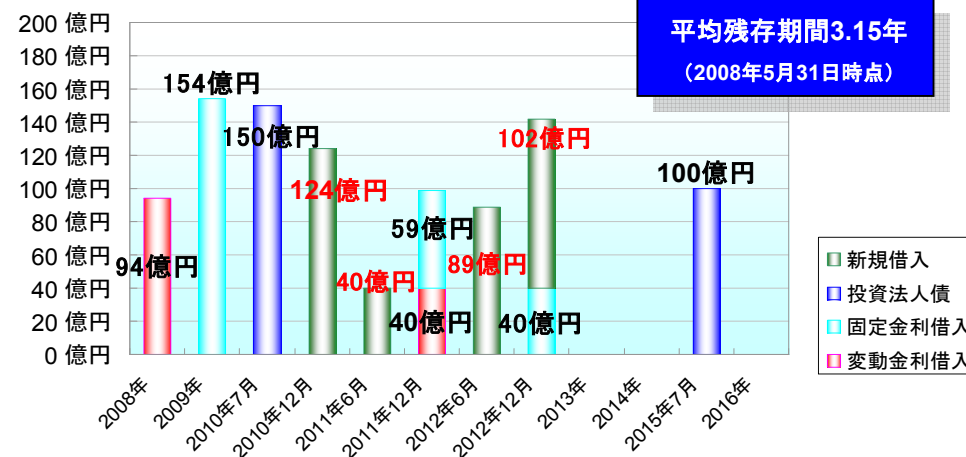
担保・保証	全て無担保・無保証
全有利子負債加重平均 残存期間	3.06年
全有利子負債加重平均金利	1.40%
有利子負債長短比率 (契約ベース)	長期:短期=100:0

返済期限の分散状況

第8期末(2007年11月末)時点



リファイナンス及び物件取得資金借入れ後(2008年5月末)時点



第9期取得物件の紹介①

～Tip's町田ビル・ダイエー宝塚中山店～



ターミナル駅前繁華街の視認性及びアクセス良好な都心型マルチテナント商業ビル

大型駐車場完備 デイリーショップとして親しまれるアクセス良好な商業施設



【 外観写真 】



【 外観写真 】

Tip's町田ビル

用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)
店舗・スポーツクラブ	東京都町田市原町田	2007年12月27日	1,596.82
延床面積 (㎡)	取得時鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
8,075.04	4,730	4,100	6,715.75

- ◆ 交通 JR横浜線「町田」駅徒歩3分
- ◆ 建築時期 1992年6月
- ◆ テナント数 2 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2008年6月末日現在)
- ◆ テナント 丸紅コミュニティ株式会社
株式会社オッシュマンズ・ジャパン
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

ダイエー宝塚中山店

用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)
店舗	兵庫県宝塚市売布東の町	2008年1月30日	16,330.14
延床面積 (㎡)	取得時鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
16,729.60	4,360	4,284	16,729.60

- ◆ 交通 阪急宝塚線「中山」駅徒歩7分
- ◆ 建築時期 1997年11月
- ◆ テナント数 1 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2008年6月末日現在)
- ◆ テナント 株式会社ダイエー
- ◆ PM会社 株式会社ダイエー

第9期取得物件の紹介②

～maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)～



オフィス(電算センター)と大型複合商業施設に供されるポテンシャルの高い魅力ある立地

物件名称	所在地	取得日	敷地面積 (㎡) (注2)	所有形態 (注3)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注5)
maricom-ISOGO・ システムプラザ磯子(敷地)(注1)	神奈川県横浜市 磯子区磯子	2008年 2月18日	53,363.57	所有権 (共有)	12,300	11,904	52,668.39

【写真】



- ◆ 交通 JR 根岸線「根岸」駅徒歩約15 分
- ◆ テナント数 4 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注6) 100%(2008年6月末日現在)
- ◆ テナント BHKビジネス株式会社、株式会社ダイクマ
株式会社ニトリ、株式会社すかいらく
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社
- ◆ 地図



【配置図】

(注1) 本投資法人が取得した信託受益権は、主として敷地を信託財産とするものであり、取得資産にかかる土地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれません。

(注2) 敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。本投資法人が取得した敷地の持分の割合は100分の96です。

(注3) 本投資法人が取得したのは、敷地の共有持分(持分割合100分の96)を信託財産とする信託受益権です。

(注4) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。

(注5) 賃貸借契約書に記載されている賃貸対象の面積の合計数値をいいます。

(注6) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

第9期取得物件の紹介③～MZビル・グランルージュ栄Ⅱ～



閑静な立地に所在し多様な宿泊ニーズに応える宿泊特化型ホテル

商業・ビジネスの集積地に位置する利便性の高い賃貸マンション



【 外観写真 】



【 外観写真 】

MZビル

用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)
ホテル・店舗・駐車場	東京都八王子市明神町	2008年4月10日	1,304.44
延床面積 (㎡)	取得時鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
7,708.88	3,810	3,800	6,670.21

- ◆ 交通 京王線「京王八王子」駅徒歩1分、JR 中央線「八王子」駅徒歩5分
- ◆ 建築時期 2007年4月
- ◆ テナント数 2 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 86.3%(2008年6月末日現在)
- ◆ テナント ワシントンホテル株式会社、丸紅コミュニティ株式会社
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

グランルージュ栄Ⅱ

用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)
共同住宅	愛知県名古屋市 中区栄	2007年12月26日	674.34
延床面積 (㎡)	取得時鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)
3,172.34	1,300	1,300	2,579.89

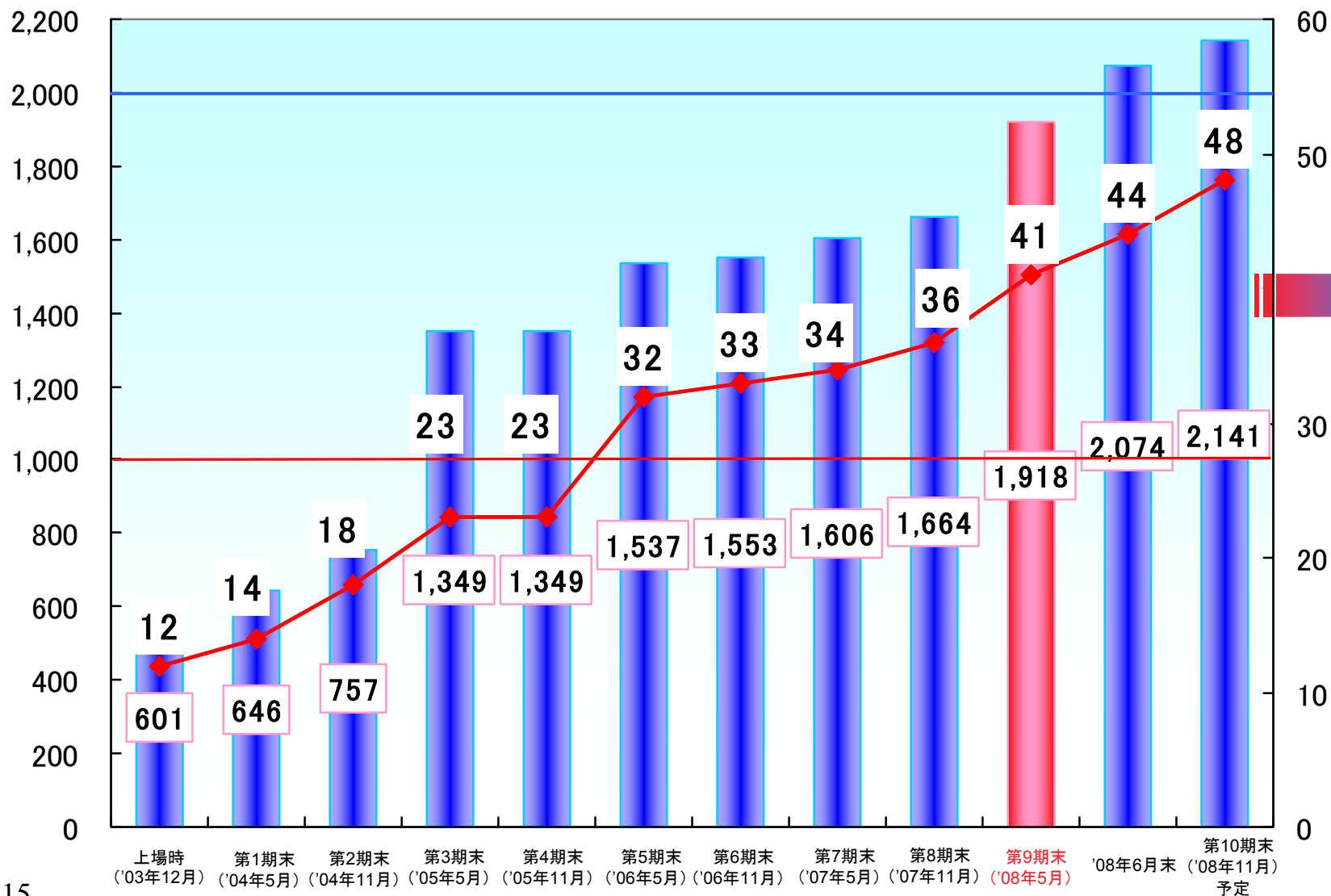
- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅徒歩5分
- ◆ 建築時期 2007年2月
- ◆ テナント数 1 (2008年6月末日現在)
- ◆ 稼働率(注4) 100%(2008年6月末日現在)
- ◆ テナント エイブル保証株式会社
- ◆ PM会社 エイブル保証株式会社

資産の積み上がり状況

運用資産規模(取得価格ベース)の推移

(単位: 億円)

(単位: 物件数)



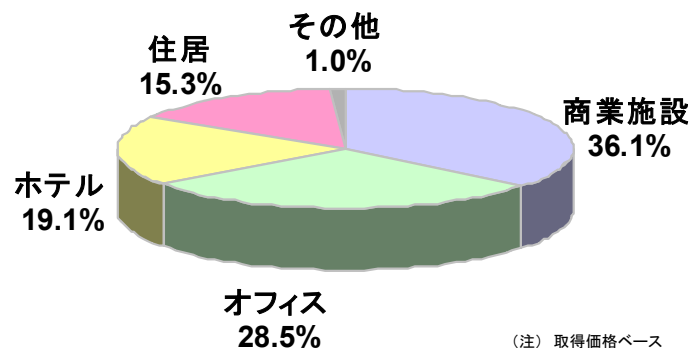
更なる成長
を目指す

取得価格
物件数

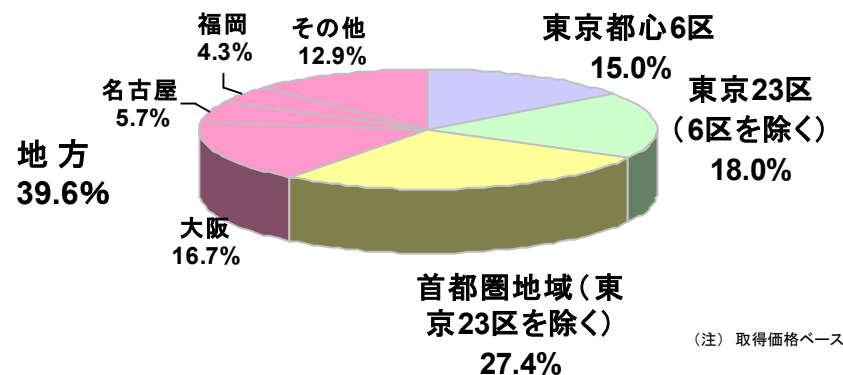
(参考)ポートフォリオの分散状況(注)



用途分散の状況

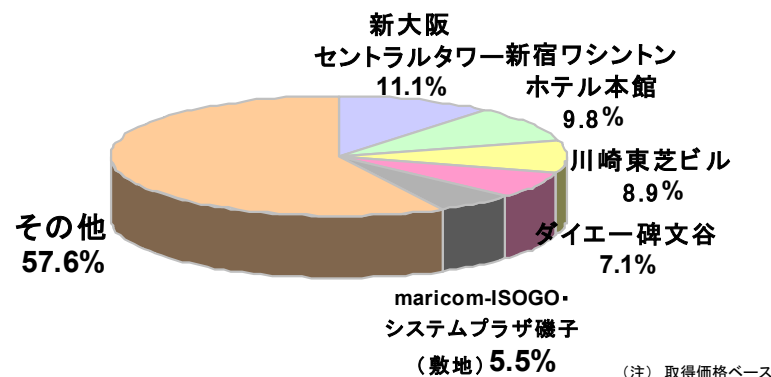


地域分散の状況

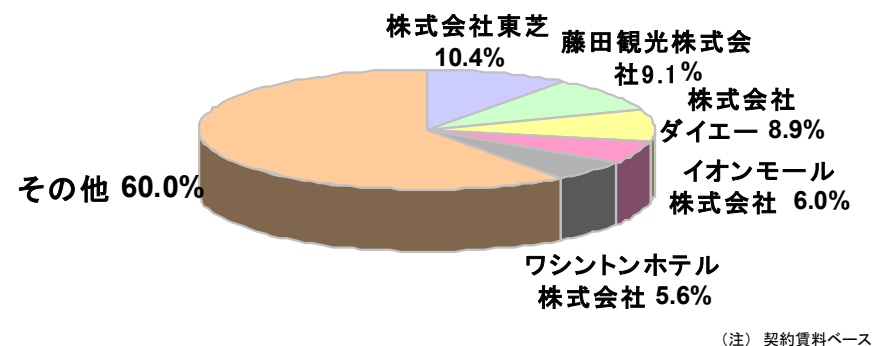


「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区を指します。
「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

アセット分散の状況



テナント分散の状況



(注) 平成20年7月16日時点で取得済の物件及び取得を公表・予定している「MA仙台ビル」、「パークサイト泉」、「UURコート名古屋名駅」及び「UURコート札幌篠路巻番館・式番館」を取得後時点の想定数値です。

2. 第9期決算の概要

第9期決算の概要



第9期の業績

項目	第9期実績	第9期予想 (2008年2月12日 発表)
営業収益	7,184百万円	7,140百万円
当期純利益	3,095百万円	2,926百万円
一口当たり 分配金	19,368円	18,300円

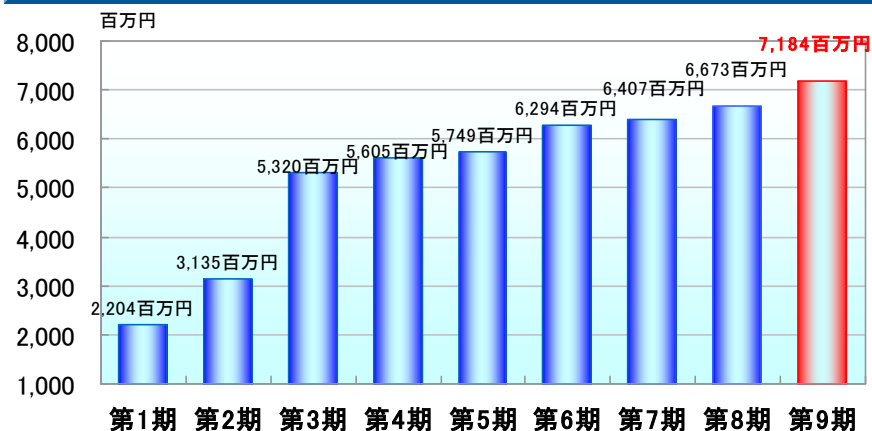
分配金の計算書

項目	第9期 (2007年12月1日～ 2008年5月31日)
当期末処分利益	3,095,909,639円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,095,839,224円 (19,368円)
次期繰越利益	70,415円
発行済投資口の総数	159,843口

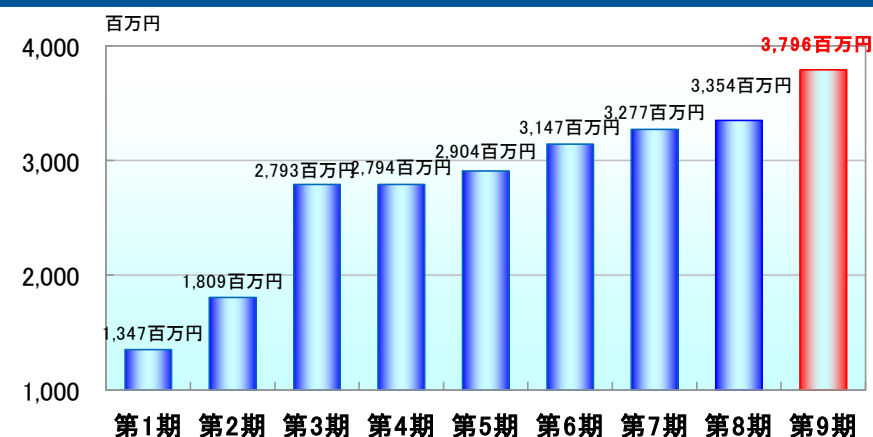
業績の推移



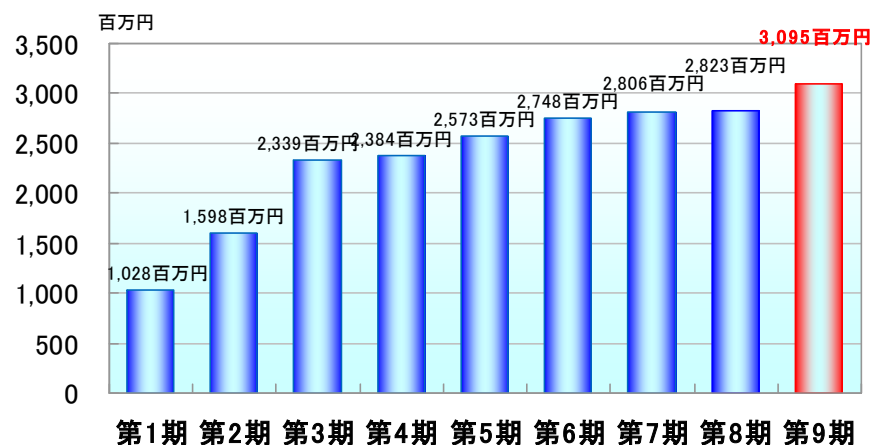
営業収益



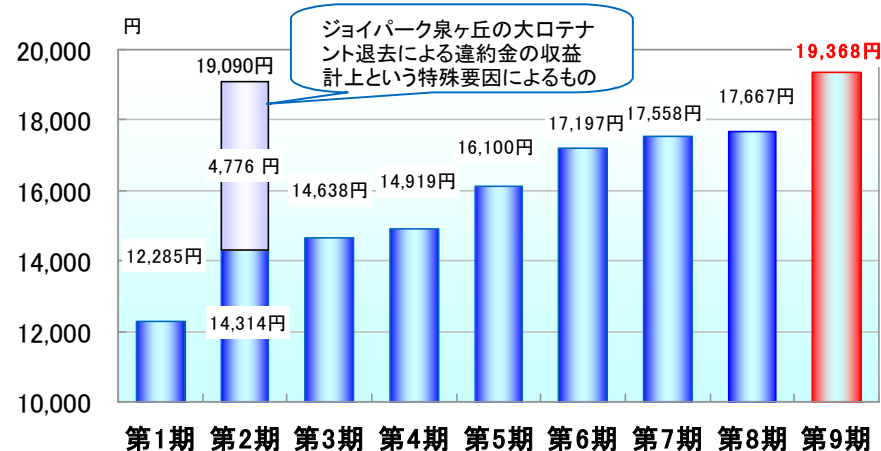
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金





財務指標



	第9期 (183日間)		第8期 (183日間)	第7期 (182日間)	第6期 (183日間)
総資産 ^(注1)	208,841百万円		181,877百万円	177,686百万円	169,797百万円
物件数 ^(注1)	41		36	34	33
有利子負債額 ^(注1)	99,200百万円		73,900百万円	69,900百万円	63,000百万円
FFO	4,413百万円		4,134百万円	4,086百万円	3,998百万円
NOI	5,855百万円		5,365百万円	5,222百万円	5,051百万円
純資産 (NAV) ^{(注1)(注2)}	92,934百万円		92,662百万円	92,645百万円	92,587百万円
一口当たり純資産 ^(注1)	581,411円		579,710円	579,601円	579,240円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) ^(注3)	3.0%		3.1%	3.2%	3.2%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) ^(注4)	6.6%		6.1%	6.1%	5.9%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	44.5%		51.0%	52.1%	54.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注6)	7.6倍		9.2倍	10.2倍	11.7倍
	第5期 (182日間)	第4期 (183日間)	第3期 (182日間)	第2期 (183日間)	第1期 (162日間)
総資産 ^(注1)	169,554百万円	151,461百万円	153,739百万円	86,260百万円	74,152百万円
物件数 ^(注1)	32	23	23	18	14
有利子負債額 ^(注1)	63,000百万円	47,000百万円	49,700百万円	38,980百万円	29,000百万円
FFO	3,682百万円	3,444百万円	3,315百万円	2,019百万円	1,352百万円
NOI	4,614百万円	4,449百万円	4,277百万円	2,551百万円	1,905百万円
純資産 (NAV) ^{(注1)(注2)}	92,412百万円	92,223百万円	92,178百万円	40,194百万円	39,625百万円
一口当たり純資産 ^(注1)	578,143円	576,962円	576,681円	480,007円	473,202円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) ^(注3)	3.0%	3.1%	3.1%	3.7%	3.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) ^(注4)	5.6%	5.2%	5.1%	7.9%	5.8%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	54.5%	60.9%	60.0%	46.6%	53.4%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注6)	13.3倍	9.9倍	11.6倍	10.5倍	9.7倍

(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

尚、従来の算出方法 (ROA=当期純利益/総資産の前期末残高と当期末残高の平均、当期純利益/総資産の期末残高 (第1期のみ) (それぞれの運用日数で年率換算)) では、第9期=3.2%、第8期=3.1%、第7期=3.2%、第6期=3.2%、第5期=3.2%、第4期=3.1%、第3期=3.9%、第2期=4.0%、第1期=3.1%

(注4) ROE = 当期純利益/純資産の当期末残高

尚、従来の算出方法 (ROE=当期純利益/純資産の前期末残高と当期末残高の平均、当期純利益/純資産の期末残高 (第1期のみ) (それぞれの運用日数で年率換算)) では第9期=6.7%、第8期=6.1%、第7期=6.1%、第6期=5.9%、第5期=5.6%、第4期=5.2%、第3期=7.1%、第2期=8.0%、第1期=5.8%

(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)

貸借対照表



		第9期 2008年5月31日現在 (百万円)		第8期 2007年11月30日現在 (百万円)	
			百分比		百分比
資産の部	流動資産	17,684	8.5%	15,880	8.7%
	現金及び預金	4,874	2.3%	5,739	3.2%
	信託現金及び信託預金	12,350	5.9%	10,004	5.5%
	その他流動資産	459	0.2%	136	0.1%
	固定資産	191,156	91.5%	165,971	91.3%
	有形固定資産	190,835	91.4%	165,801	91.2%
	建物等	1,852	0.9%	1,895	1.0%
	土地	3,308	1.6%	3,308	1.8%
	信託建物等	71,410	34.2%	66,037	36.3%
	信託土地	114,241	54.7%	94,537	52.0%
	信託建設仮勘定	22	0.0%	22	0.0%
	無形固定資産	2	0.0%	0	0.0%
	投資その他の資産	318	0.2%	169	0.1%
	繰延資産	0	0.0%	26	0.0%
負債の部	創業費	0	0.0%	5	0.0%
	投資法人債発行費	0	0.0%	20	0.0%
	資産合計	208,841	100.0%	181,877	100.0%
	流動負債	11,333	5.4%	11,758	6.5%
	営業未払金	408	0.2%	206	0.1%
	一年内長期借入金	9,400	4.5%	10,200	5.6%
	未払費用等	382	0.2%	338	0.2%
	未払分配金	11	0.0%	13	0.0%
	前受金	25	0.0%	25	0.0%
	信託前受金	1,061	0.5%	961	0.5%
	預り金	43	0.0%	14	0.0%
	固定負債	104,573	50.1%	77,456	42.6%
	長期借入金	64,800	31.0%	38,700	21.3%
	投資法人債	25,000	12.0%	25,000	13.7%
純資産の部	預り敷金保証金	871	0.4%	892	0.5%
	信託預り敷金保証金	13,901	6.7%	12,864	7.1%
	負債合計	115,906	55.5%	89,215	49.1%
	出資総額	89,838	43.0%	89,838	49.4%
	出資総額	89,838	43.0%	89,838	49.4%
	剰余金	3,095	1.5%	2,824	1.6%
	当期末処分利益	3,095	1.5%	2,824	1.6%
	純資産合計	92,934	44.5%	92,662	50.9%

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	5,565百万円
修繕積立金相当額	1,692百万円
その他	5,093百万円
合計	12,350百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	82,137百万円
減価償却費累計額	8,874百万円
期末帳簿価格	73,263百万円

借入金・投資法人債

有利子負債残高	99,200百万円	一年以内返済 予定長期借入金	9,400百万円
		長期借入金	64,800百万円
		投資法人債	25,000百万円

総資産有利子負債比率 47.5% (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 100.0%

(長期借入金(投資法人債を含む) ÷ 有利子負債残高 × 100)

損益計算書



	第9期 (2007年12月1日～ 2008年5月31日)		第8期 (2007年6月1日～ 2007年11月30日)		増減
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
営業収益	7,184	100.0%	6,673	100.0%	510
賃貸事業収入	6,837	95.2%	6,275	94.0%	562
賃料収入	6,237	86.8%	5,689	85.3%	548
共益費収入	427	5.9%	418	6.3%	8
駐車場収入等	172	2.4%	167	2.5%	4
その他賃貸事業収入	346	4.8%	397	6.0%	-51
付帯収益	333	4.6%	385	5.8%	-52
その他雑収入	12	0.2%	11	0.2%	0
営業費用	3,387	47.2%	3,319	49.7%	68
賃貸事業費用	2,620	36.5%	2,591	38.8%	28
公租公課	503	7.0%	502	7.5%	1
諸経費	824	11.5%	804	12.1%	20
外注委託費	360	5.0%	341	5.1%	19
水光熱費	316	4.4%	341	5.1%	-25
修繕費	76	1.1%	69	1.0%	6
損害保険料	12	0.2%	11	0.2%	1
その他賃貸事業費用	59	0.8%	40	0.6%	18
減価償却費	1,291	18.0%	1,284	19.2%	7
販売費・一般管理費	767	10.7%	727	10.9%	39
資産運用報酬	534	7.4%	489	7.3%	45
資産保管委託報酬	25	0.4%	24	0.4%	0
一般事務委託報酬	67	0.9%	67	1.0%	0
役員報酬	10	0.1%	10	0.2%	—
その他費用	129	1.8%	135	2.0%	-6
営業利益	3,796	52.8%	3,354	50.3%	442
営業外収益	1	0.0%	2	0.0%	0
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	0
営業外費用	701	9.8%	531	8.0%	170
支払利息	518	7.2%	348	5.2%	169
投資法人債利息	154	2.2%	154	2.3%	0
投資法人債発行費償却	20	0.3%	20	0.3%	—
新投資口発行費	—	—	—	—	—
創業費償却	5	0.1%	5	0.1%	—
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0
経常利益	3,096	43.1%	2,824	42.3%	271
税引前当期純利益	3,096	43.1%	2,824	42.3%	271
当期純利益	3,095	43.1%	2,823	42.3%	271
当期末処分利益	3,095	43.1%	2,824	42.3%	271
一口当たり分配金(円)	19,368		17,667		1,701

◆ 営業収益

第8期は34物件で運用を開始し、2007年6月29日に「コナミスポーツクラブ 香里ヶ丘」を、2007年9月27日に「アクティオーレ南池袋」を取得した結果、第8期末時点で合計36物件となりました。

第9期は36物件で運用を開始し、「Tip's町田ビル」、「グランルージュ栄Ⅱ」、「ダイエー宝塚中山店」、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」及び「MZビル」を取得した結果、第9期末時点で合計41物件となりました。

◆ 公租公課

第8期・第9期の固定資産税・都市計画税につきましては、賦課決定された税額のうち、それぞれの期に対応する額を費用処理しています。

なお、取得に伴い、精算金として旧所有者に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しております。

◆ 投資法人債発行関連費用

2005年7月に投資法人債を発行した際の発行費用等については3年間(第4期～第9期)で均等償却することとして第8期及び第9期に対応する額を費用計上しております。

各物件の収益状況と稼働率(第9期実績) ①



(単位:千円)

	ポートフォリオ 合計	商業施設													商業施設 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	ランド SC	イオンモール 宇城パルク	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド堺	宮前SC	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	マリコム 磯子(敷地)	
営業収益	7,184,085	528,000	245,116	30,000	280,099	457,674	188,238	(注)	139,845	(注)	104,180	193,265	102,967	160,829	2,597,998
賃貸事業収入	6,837,740	528,000	211,609	30,000	234,526	457,674	162,833	(注)	139,690	(注)	104,177	143,309	102,967	160,829	2,443,398
その他賃貸事業収入	346,345	-	33,506	-	45,573	-	25,405	(注)	155	(注)	2	49,956	-	-	154,600
営業費用	2,620,351	121,531	203,045	5,692	161,836	193,966	80,650	(注)	48,560	(注)	20,069	70,903	31,311	979	1,005,064
公租公課	503,661	42,251	15,863	3,257	12,368	46,596	13,677	(注)	2	(注)	-	-	-	111	145,157
諸経費	824,916	6,699	102,619	353	85,727	7,689	40,388	(注)	2,850	(注)	6,308	53,346	5,281	868	313,562
外注委託費	360,853	5,500	51,118	300	42,042	3,000	16,449	(注)	1,528	(注)	5,238	14,340	812	842	142,210
水道光熱費	316,131	-	39,072	-	37,450	-	23,135	(注)	149	(注)	-	35,624	-	-	135,431
損害保険料	12,774	1,008	496	53	379	1,050	201	(注)	396	(注)	155	318	598	25	5,075
修繕費	76,091	190	3,829	-	2,102	768	-	(注)	-	(注)	-	392	18	-	7,303
その他賃貸事業費用	59,065	-	8,103	-	3,752	2,870	601	(注)	776	(注)	914	2,671	3,851	-	23,542
減価償却費	1,291,773	72,580	84,563	2,082	63,740	139,680	26,585	(注)	45,707	(注)	13,760	17,557	26,029	-	546,344
不動産賃貸事業利益	4,563,734	406,468	42,070	24,307	118,263	263,708	107,587	67,670	91,285	33,591	84,111	122,362	71,656	159,850	1,592,934
減価償却費控除前利益(NOI)	5,855,508	479,049	126,633	26,389	182,004	403,388	134,172	95,596	136,992	59,724	97,872	139,919	97,685	159,850	2,139,279

資本的支出額	374,631	23,025	379	-	1,974	39,510	-	-	-	-	2,370	4,910	1,866	-	74,036
--------	---------	--------	-----	---	-------	--------	---	---	---	---	-------	-------	-------	---	--------

(注) 当該不動産につきましては、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。

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格	ポートフォリオ合計	商業施設													商業施設計
取得時	195,306	15,300	6,770	769	5,200	11,200	6,530	3,210	5,320	2,050	3,760	4,730	4,360	11,904	81,103
2004年5月末	64,910	15,300	6,640	769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,709
2004年11月末	75,740	15,300	6,090	769	5,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,359
2005年5月末	136,926	16,100	5,060	786	5,200	11,200	-	-	-	-	-	-	-	-	38,346
2005年11月末	139,827	16,100	4,870	822	5,580	11,200	-	-	-	-	-	-	-	-	38,572
2006年5月末	164,038	16,400	4,280	958	5,610	11,200	6,530	3,230	-	-	-	-	-	-	48,208
2006年11月末	170,763	17,200	4,280	964	6,020	11,200	6,530	3,280	-	-	-	-	-	-	49,474
2007年5月末	181,326	17,900	4,300	1,090	6,000	11,200	6,620	3,350	5,340	-	-	-	-	-	55,800
2007年11月末	193,914	18,200	4,400	1,130	6,150	11,200	6,640	3,400	5,340	2,050	3,850	-	-	-	62,360
2008年5月末	220,892	18,200	4,540	1,130	6,150	11,200	6,590	3,390	5,350	2,060	3,840	4,920	4,390	12,400	84,160
直接還元利回り		5.1%	5.9%	4.7%	6.2%	7.0%	4.8%	5.9%	4.9%	5.0%	4.9%	5.5%	5.0%	5.2%	
帳簿価格(2008年5月末)	190,835	14,991	6,147	763	4,960	10,869	6,673	3,269	5,443	2,083	3,903	4,267	3,856	12,450	79,681

稼働率	ポートフォリオ合計	商業施設													商業施設計
2004年5月末	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
2004年11月末	96.0%	100.0%	60.8%	100.0%	96.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.4%
2005年5月末	97.6%	100.0%	60.3%	100.0%	96.4%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	95.4%
2005年11月末	99.0%	100.0%	93.4%	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1%
2006年5月末	99.3%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	-	-	-	-	-	-	99.5%
2006年11月末	99.1%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	-	-	-	-	-	-	99.7%
2007年5月末	99.6%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	99.6%
2007年11月末	99.7%	100.0%	99.7%	100.0%	99.2%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	99.7%
2008年5月末	99.4%	100.0%	99.7%	100.0%	98.8%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%

※ maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)の収支は商業施設部分とオフィスビル部分を合わせて「商業施設」として記載。

各物件の収益状況と稼働率(第9期実績) ②



(単位:千円)

	オフィスビル							オフィスビル 計	ホテル			ホテル 計
	T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセナルビル	丸増通町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 GT	川崎 東芝ビル		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	
営業収益	108,025	274,065	131,982	123,097	98,887	1,180,476	795,838	2,712,373	824,234	57,000	34,403	915,637
賃貸事業収入	98,289	249,146	118,441	117,004	98,253	1,063,405	795,838	2,540,378	824,234	57,000	34,403	915,637
その他賃貸事業収入	9,735	24,919	13,541	6,093	634	117,071	-	171,994	-	-	-	-
営業費用	35,209	81,568	66,843	40,418	34,832	505,940	197,547	962,359	185,535	20,901	18,568	225,005
公租公課	8,443	14,338	7,726	12,207	10,008	90,428	50,878	194,031	94,321	5,707	-	100,029
諸経費	16,426	50,370	29,647	19,891	16,171	258,383	9,039	399,930	52,923	672	5,317	58,913
外注委託費	6,727	25,154	12,684	8,505	12,976	96,532	6,000	168,581	27,269	570	1,994	29,833
水道光熱費	6,309	20,734	14,385	7,699	634	124,051	-	173,813	3,028	-	65	3,094
損害保険料	115	398	173	442	135	1,628	1,277	4,170	1,239	102	80	1,421
修繕費	599	2,246	2,173	1,959	2,425	21,641	159	31,206	21,259	-	-	21,259
その他賃貸事業費用	2,675	1,835	229	1,285	-	14,529	1,602	22,158	126	-	3,176	3,303
減価償却費	10,338	16,859	29,469	8,319	8,653	157,128	137,629	368,397	38,289	14,520	13,251	66,061
不動産賃貸事業利益	72,816	192,497	65,138	82,678	64,054	674,536	598,290	1,750,013	638,699	36,098	15,834	690,632
減価償却費控除前利益(NOI)	83,154	209,357	94,608	90,997	72,707	831,664	735,920	2,118,410	676,989	50,619	29,085	756,694
資本的支出額	6,910	9,705	4,700	18,941	4,481	59,442	57,507	161,689	102,030	-	-	102,030

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格	オフィスビル							オフィスビル計	ホテル			ホテル計
	T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセナルビル	丸増通町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 GT	川崎 東芝ビル		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	
取得時	2,257	5,754	2,080	2,410	2,150	24,200	19,300	58,151	21,100	1,920	3,810	26,830
2004年5月末	2,280	5,656	2,080	2,440	2,150	-	-	14,606	21,100	-	-	21,100
2004年11月末	2,300	5,670	2,080	2,470	2,220	-	-	14,740	21,100	-	-	21,100
2005年5月末	2,456	5,851	2,250	2,560	2,360	24,300	19,450	59,227	21,600	1,920	-	23,520
2005年11月末	2,511	5,913	2,320	2,730	2,460	24,800	20,790	61,524	21,900	1,950	-	23,850
2006年5月末	2,567	6,015	2,500	3,130	2,940	26,200	21,580	64,932	23,400	2,130	-	25,530
2006年11月末	2,657	6,329	2,600	3,250	3,070	27,100	22,700	67,706	24,100	2,170	-	26,270
2007年5月末	2,886	6,586	2,770	3,420	3,200	28,400	23,860	71,122	24,400	2,170	-	26,570
2007年11月末	3,236	6,864	2,880	3,930	3,340	29,600	26,310	76,160	24,800	2,170	-	26,970
2008年5月末	3,252	6,826	2,900	3,940	3,340	29,800	26,370	76,428	24,800	2,190	3,820	30,810
直接還元利回り	4.8%	5.5%	5.7%	4.3%	4.6%	5.2%	5.6%		5.4%	4.6%	5.5%	
帳簿価格(2008年5月末)	2,167	5,316	1,878	2,421	2,220	23,958	19,115	57,077	20,978	1,891	3,959	26,830

稼働率	オフィスビル							オフィスビル計	ホテル			ホテル計
	T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセナルビル	丸増通町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 GT	川崎 東芝ビル		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	
2004年5月末	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	95.6%	99.8%	-	-	99.8%
2004年11月末	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	96.7%	100.0%	-	-	100.0%
2005年5月末	100.0%	94.3%	100.0%	79.1%	100.0%	96.6%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	-	100.0%
2005年11月末	100.0%	97.2%	100.0%	79.9%	100.0%	95.4%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	-	100.0%
2006年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%
2006年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.6%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
2007年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%
2007年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%
2008年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	86.3%	98.9%

※ 新大阪セントラルタワーの収支はオフィス部分とホテル部分を合わせて「オフィスビル」として記載。また、稼働率については、オフィス部分についての稼働率を記載

各物件の収益状況と稼働率(第9期実績) ③



(単位:千円)

	住居①									
	T&G東池袋 マンション	T&G四谷 マンション	エクセリア 馬込	駒沢 コート	六本松 コート	スカイコート 芝大門	太平洋セメント メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅	アブリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条
営業収益	74,583	47,615	24,593	52,722	34,774	32,400	123,660	51,360	(注)	52,439
賃貸事業収入	66,702	44,171	21,848	52,722	34,763	32,400	123,660	51,360	(注)	50,378
その他賃貸事業収入	7,881	3,443	2,744	-	11	-	-	-	(注)	2,060
営業費用	44,087	26,207	15,433	16,468	14,870	13,308	47,964	14,659	(注)	26,015
公租公課	4,212	2,689	1,526	3,833	2,256	1,995	10,167	4,694	(注)	4,048
諸経費	14,570	8,088	5,707	613	1,205	383	1,554	675	(注)	4,308
外注委託費	5,242	3,447	1,962	258	165	324	1,236	513	(注)	2,034
水道光熱費	778	542	339	-	-	-	-	-	(注)	2,115
損害保険料	114	66	37	108	86	59	318	161	(注)	94
修繕費	4,749	1,395	1,605	247	953	-	-	-	(注)	-
その他賃貸事業費用	3,686	2,637	1,762	-	-	-	-	-	(注)	63
減価償却費	25,304	15,429	8,199	12,020	11,409	10,929	36,242	9,289	(注)	17,658
不動産賃貸事業利益	30,495	21,407	9,159	36,254	19,903	19,091	75,695	36,700	64,337	26,423
減価償却費控除前利益(NOI)	55,800	36,837	17,358	48,275	31,312	30,021	111,937	45,990	102,910	44,081
資本的支出額	-	-	-	-	28,493	-	-	-	-	-

(注) 当該不動産につきましては、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。

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格										
取得時	2,021	1,355	697	1,680	757	1,175	3,530	1,140	3,040	1,279
2004年5月末	2,022	1,354	682	1,680	757	-	-	-	-	-
2004年11月末	2,022	1,358	672	1,680	764	1,175	3,710	1,160	-	-
2005年5月末	2,088	1,406	673	1,690	776	1,190	3,780	1,170	3,060	-
2005年11月末	2,069	1,406	657	1,690	779	1,190	3,850	1,180	3,060	-
2006年5月末	2,085	1,410	675	1,690	805	1,196	3,950	1,190	3,080	1,284
2006年11月末	2,097	1,403	686	1,750	827	1,173	4,040	1,190	3,250	1,290
2007年5月末	2,148	1,422	692	1,800	851	1,196	4,120	1,210	3,410	1,307
2007年11月末	2,265	1,479	718	1,810	863	1,228	4,200	1,230	3,470	1,387
2008年5月末	2,269	1,487	720	1,810	864	1,229	4,200	1,210	3,470	1,365
直接還元利回り	5.0%	4.9%	5.0%	4.9%	6.7%	4.8%	5.1%	7.2%	5.5%	5.8%
帳簿価格(2008年5月末)	1,887	1,275	657	1,629	731	1,181	3,511	1,138	3,047	1,315

稼働率										
2004年5月末	96.9%	97.4%	93.3%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
2004年11月末	99.2%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
2005年5月末	96.1%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2005年11月末	94.6%	91.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年5月末	96.1%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年11月末	97.7%	93.6%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年5月末	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年11月末	97.7%	97.4%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2008年5月末	92.2%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

各物件の収益状況と稼働率(第9期実績) ④



(単位:千円)

	住居②							住居計	その他	その他
	太平洋セメント 蘇我寮	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		リリカラ 東北支店	計
営業収益	25,920	16,848	39,718	17,403	97,854	50,375	35,063	890,576	(注)	(注)
賃貸事業収入	25,920	16,848	39,718	17,403	94,258	50,375	35,049	870,825	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	3,596	-	13	19,750	(注)	(注)
営業費用	10,881	4,521	17,560	6,939	41,458	22,321	14,498	386,104	(注)	(注)
公租公課	2,271	1,493	2,919	1,522	2,509	3,552	227	59,394	(注)	(注)
諸経費	369	209	2,196	310	9,787	122	93	51,057	(注)	(注)
外注委託費	259	168	396	174	2,871	-	-	19,628	(注)	(注)
水道光熱費	-	-	-	-	15	-	-	3,791	(注)	(注)
損害保険料	110	41	85	45	189	122	89	2,016	(注)	(注)
修繕費	-	-	1,258	91	5,309	-	-	15,610	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	-	-	455	-	1,401	-	3	10,010	(注)	(注)
減価償却費	8,240	2,817	12,444	5,105	29,162	18,646	14,178	275,653	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	15,038	12,326	22,158	10,464	56,395	28,053	20,564	504,471	25,682	25,682
減価償却費控除前利益(NOI)	23,279	15,144	34,603	15,569	85,557	46,700	34,742	780,124	60,999	60,999
資本的支出額	-	-	2,723	-	-	-	-	35,267	1,606	1,606

(注) 当該不動産につきましては、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。

(単位:百万円)

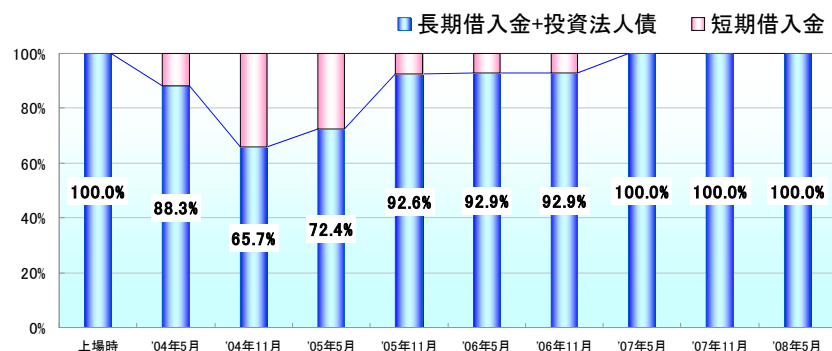
鑑定評価額・帳簿価格	住居計							住居計	その他	その他
取得時	622	481	1,070	494	3,200	1,570	1,300	27,172	2,050	2,050
2004年5月末	-	-	-	-	-	-	-	6,495	-	-
2004年11月末	-	-	-	-	-	-	-	12,541	-	-
2005年5月末	-	-	-	-	-	-	-	15,833	-	-
2005年11月末	-	-	-	-	-	-	-	15,881	-	-
2006年5月末	627	490	1,100	506	3,230	-	-	23,318	2,050	2,050
2006年11月末	627	498	1,090	502	3,270	1,570	-	25,263	2,050	2,050
2007年5月末	628	507	1,090	503	3,300	1,600	-	25,784	2,050	2,050
2007年11月末	637	524	1,090	503	3,370	1,600	-	25,880	2,050	2,050
2008年5月末	629	516	1,070	495	3,370	1,480	1,270	27,480	2,040	2,040
直接還元率	7.5%	5.9%	5.9%	5.5%	4.9%	5.4%	5.3%		6.2%	
帳簿価格(2008年5月末)	632	499	1,066	450	3,272	1,588	1,352	25,239	2,006	2,006

稼働率	住居計							住居計	その他	その他
2004年5月末	-	-	-	-	-	-	-	98.5%	-	-
2004年11月末	-	-	-	-	-	-	-	99.8%	-	-
2005年5月末	-	-	-	-	-	-	-	99.7%	-	-
2005年11月末	-	-	-	-	-	-	-	99.3%	-	-
2006年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	-	-	99.4%	100.0%	100.0%
2006年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	-	99.6%	100.0%	100.0%
2007年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	-	99.7%	100.0%	100.0%
2007年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	-	99.7%	100.0%	100.0%
2008年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%

資金調達状況の推移



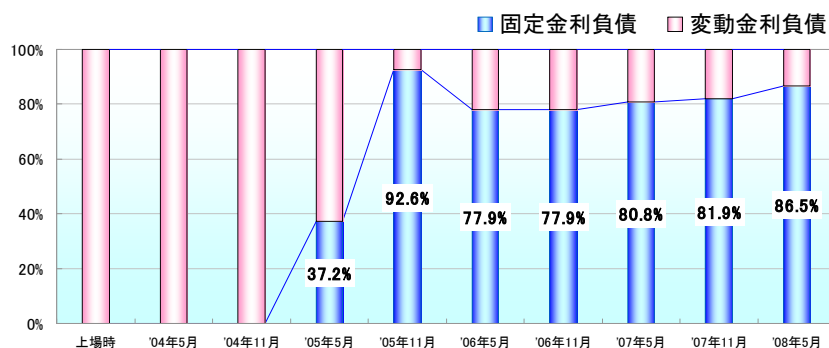
長期借入金（投資法人債含む）比率の推移



長期借入金比率 = (長期借入金 + 投資法人債) ÷ 有利子負債 × 100

(注) 「長期借入金」とは1年超の返済期限の借入金をいい、「短期借入金」とは1年以内の借入金をいいます。

固定金利有利子負債比率の推移

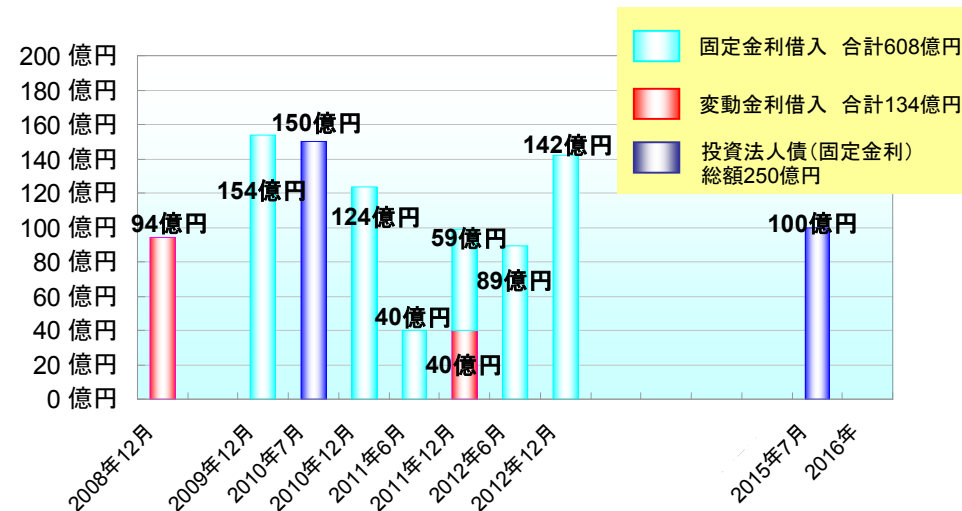


固定金利有利子負債比率 = 固定金利有利子負債 ÷ 全有利子負債 × 100

第9期末財務指標(2008年5末日時点)

総資産負債比率	47.5%
担保・保証	全て無担保・無保証
全有利子負債加重平均 残存期間	3.15年
全有利子負債加重平均金利	1.40%
有利子負債長短比率 (契約ベース)	長期:短期=100:0
投資法人債発行額	5年債:150億円 10年債:100億円 (2005年7月12日発行)
コミットメントライン	100億円

返済期限の分散状況(2008年5末日時点)

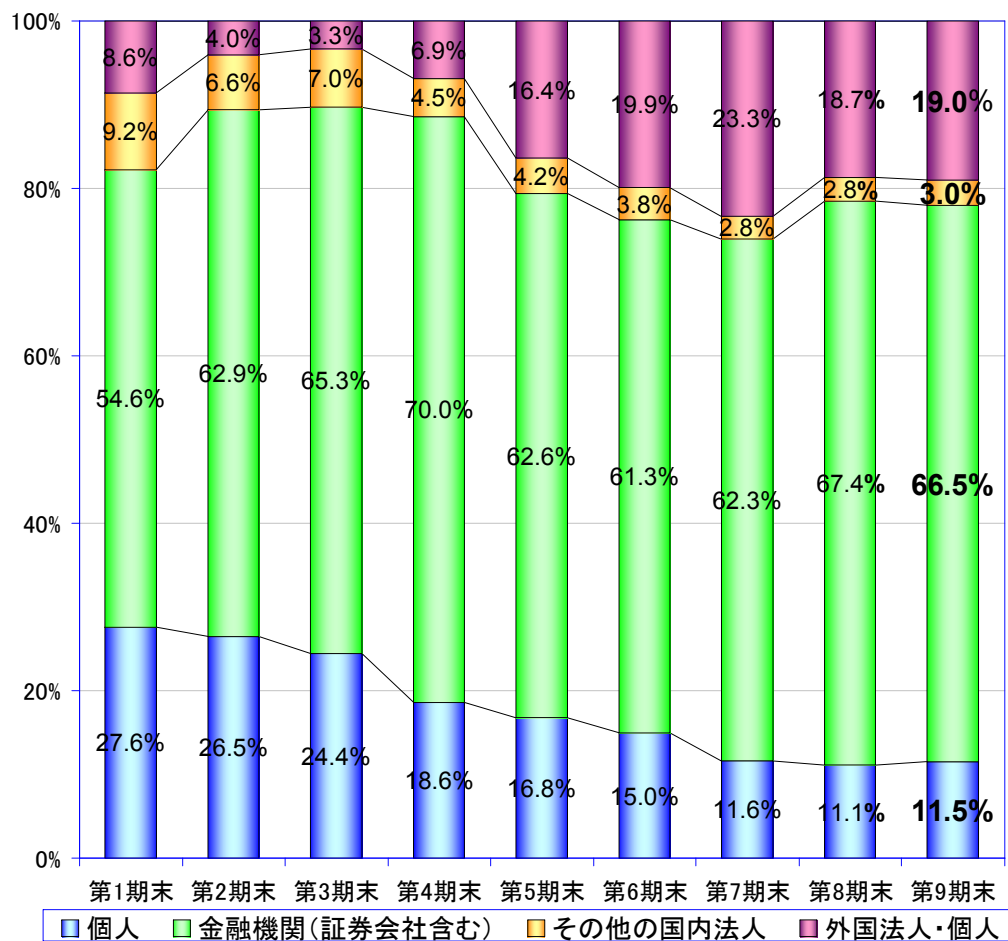




投資主の概況



所有者別投資口比率の推移



第9期末総投資主数:7,319人 第9期末発行済投資口総数:159,843口

主要投資主(第9期末(2008年5月末日)現在)

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)	14,213	8.89%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,905	7.45%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,435	6.53%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,200	6.38%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,401	3.38%
6	株式会社池田銀行	4,663	2.92%
7	株式会社北洋銀行	4,466	2.79%
8	富士火災海上保険株式会社	3,563	2.23%
9	ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,852	1.78%
10	株式会社三井住友銀行	2,693	1.68%
合計		70,391	44.04%

※比率については小数点以下第3位を四捨五入しています。

第10期・第11期の業績予想



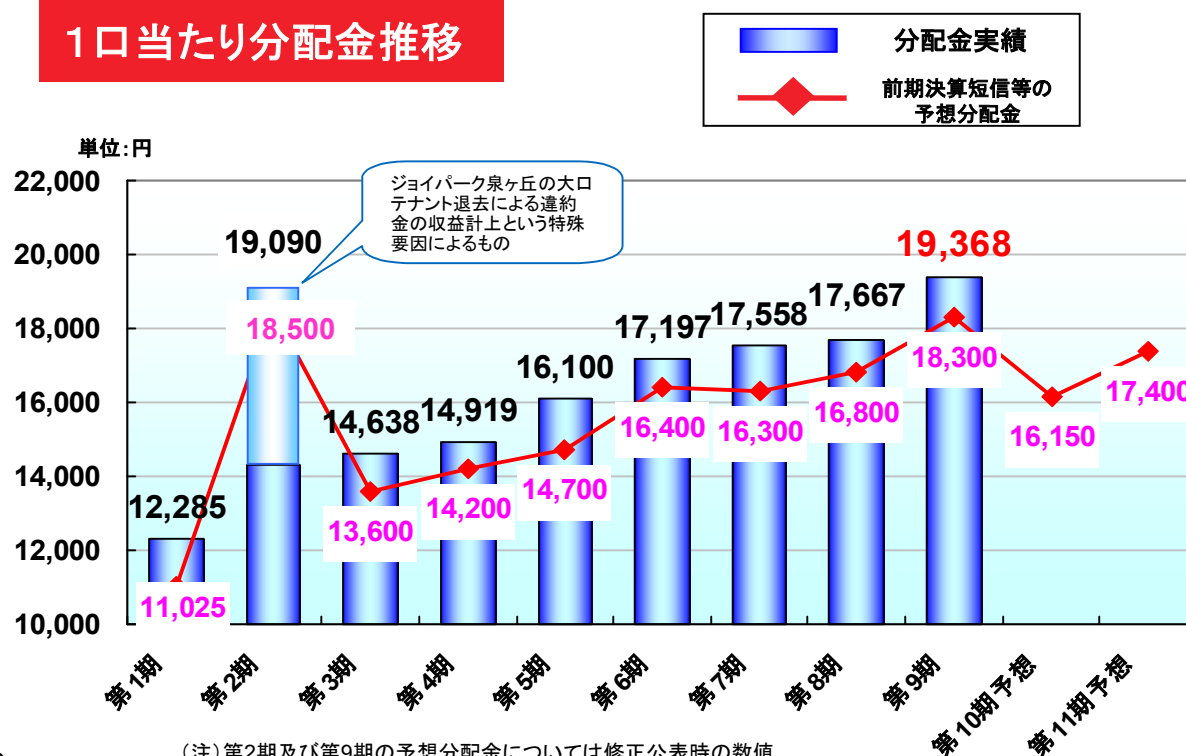
第10期・第11期予想算出の前提

項目	第9期実績	第10期予想	第11期予想
営業収益	7,184百万円	7,994百万円	8,322百万円
営業利益	3,796百万円	4,087百万円	4,309百万円
当期純利益	3,095百万円	3,253百万円	3,505百万円
1口当たり分配金	19,368円	16,150円	17,400円

(以下は平成20年7月16日発表の決算短信における、平成20年11月期運用状況予想の前提条件の要約です。詳細は同決算短信をご参照下さい。)

なお、平成21年5月期(第11期)については、かかる前提条件がそのまま推移することを前提としています。詳細は同決算短信をご参照下さい。)

1口当たり分配金推移



運用状況の予想にあたっては、平成20年5月31日現在保有している41物件に、取得済並びに取得予定の7物件を加えた48物件以外の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としております。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。

・運用資産

平成20年5月31日現在の159,843口に、平成20年6月2日付で役員会で決議された公募による新投資口の発行(40,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(上限口数1,594口)によって発行される予定の合計41,594口を加えた201,437口を前提としております。以上のほか、平成20年11月期末(第10期末)まで投資口の追加発行がないことを前提としています。

・発行済投資口数

第10期営業期間の一時的な費用として平成20年6月2日の役員会で決議した投資口の追加発行等に係る費用として約74百万円を見込んでおります。

・営業外費用

平成20年5月31日現在の有利子負債比率52.5%が、平成20年6月2日付で役員会で決議された新投資口の発行等により出資総額が増加することを想定し、平成20年11月30日現在の有利子負債比率は48.8%程度となることを前提としております。なお、今後発行する第三者割当による追加発行投資口数により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。

・有利子負債比率

法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

・その他

3. 今後の運用方針



A. 総合型REITの強みを活かした着実な外部成長

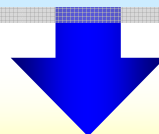
1. 用途・地域を分散し、市場動向に応じた最適なポートフォリオの構築を常に目指す、**総合型不動産投資法人**
2. 丸紅及び資産運用会社の幅広い物件情報ネットワークによる外部成長の継続
3. 物件取得における「目利能力」の発揮による**優良物件の厳選**

B. 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、**中長期的に安定した内部成長の実現を目指す**

C. 保守的な財務戦略

保守的な財務戦略による、金融市場の変動に備えた**財務体質の強化を目指す**



**中長期にわたる安定的な収益確保による
投資主の利益の最大化を目指す**

A. 総合型REITの強みを 活かした着実な外部成長

3つの基本方針



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

最適なポートフォリオ

中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、経済情勢・市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指す

地域の分散

首都圏を中心としながらも、全国の主要都市及びその周辺部にも投資を行なう
(首都圏50%以上)

用途の分散

- ・商業施設 ・オフィスビル
- ・ホテル ・住居 ・その他

複数の用途の物件を
投資対象とする

(各用途の投資割合上限60%)

外部成長戦略～用途・地域の分散～

用 途

1. 商業施設



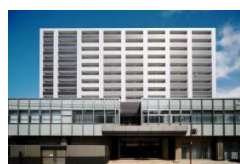
2. オフィスビル



3. ホテル



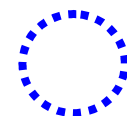
4. 住居



5. その他

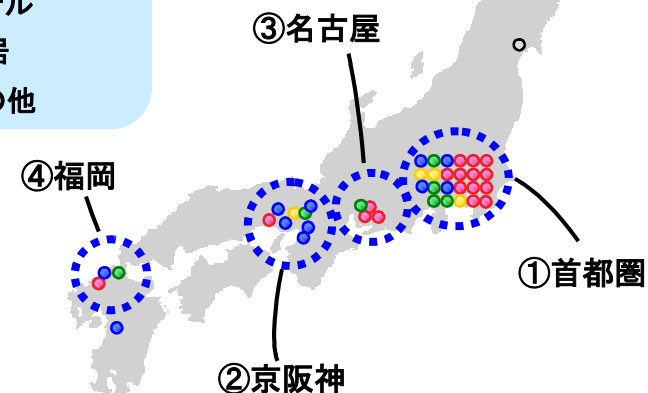


地 域



主な投資対象地域

- 商業施設
- オフィスビル
- ホテル
- 住居
- その他



©CraftMAP

用途集中リスクの低減

特定用途に集中した不動産投資・運用では、その用途の不動産市況が低迷した時などに大きく収益に影響する可能性があります。そこで用途分散投資を行うことにより、特定用途の不動産市況等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

地域集中リスクの低減

特定地域に集中した不動産投資・運用では、地震等の自然災害や地域経済の趨勢等により大きく収益に影響する可能性があります。そこで地域分散投資を行うことにより、特定地域の自然災害等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。



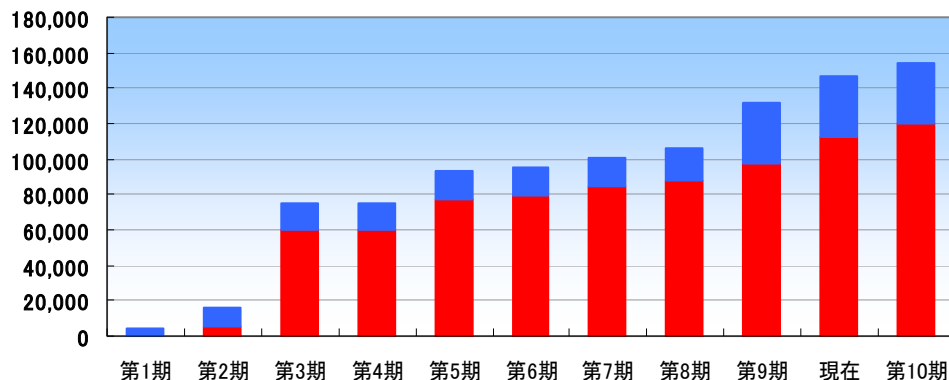
幅広い物件情報ネットワークによる取得実績①



上場時からの丸紅のサポートによる物件取得実績

取得価格ベース

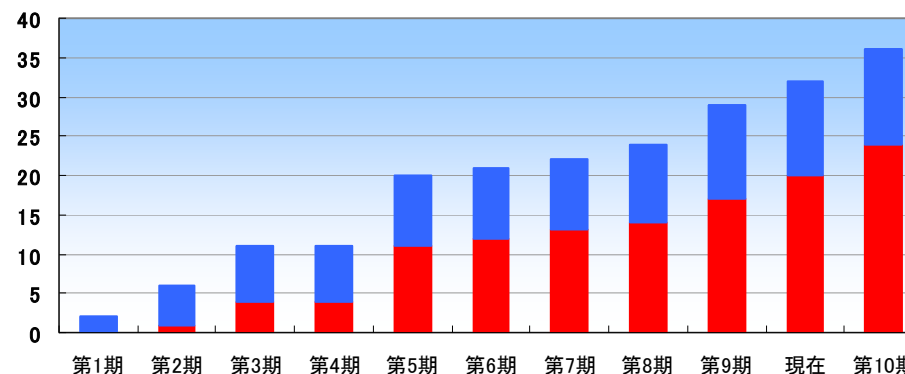
(単位:百万円)



■ 丸紅関与物件 ■ その他の物件

取得物件数ベース

(単位:物件)



■ 丸紅関与物件 ■ その他の物件

											(2008年 7月1日)	(予定 (注3))
		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	現在	第10期
丸紅関与 物件	物件数	-	1	4	4	11	12	13	14	17	20	24
	取得価格	-	5,200	59,500	59,500	77,228	78,798	84,110	87,870	97,254	112,884	119,577
その他の 物件	物件数	2	5	7	7	9	9	9	10	12	12	12
	取得価格	4,500	10,345	15,259	15,259	16,359	16,359	16,359	18,399	34,403	34,403	34,403

幅広い物件情報ネットワークによる取得実績②

◆丸紅及びJRAの物件情報ネットワークによる取得物件(上場時取得物件を除き、契約締結済未引渡物件を含む。)

丸紅サポートによる取得物件

丸紅による開発物件

【天神ルーチェ】 【アクティオーレ南池袋】 【グランルージュ栄】 【グランルージュ栄Ⅱ】 【MA仙台ビル】



丸紅拠出物件

【南山コート1号館】 【南山コート2号館】



丸紅によるウェアハウス物件

【新大阪セントラルタワー】 【イオンモール宇城パルクス】



丸紅による仲介物件

【川崎東芝ビル】 【レランドショッピングセンター】 【ヤマダ電機テックランド堺本店】



【ルートイン
横浜馬車道】



【アクティオーレ関内】



【ダイエー宝塚中山店】



【UURコート札幌篠路
春香館・武香館】



【クリオ文京小石川】



【リリカラ東北支店】



JRAネットワークによる取得物件



【maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)】



【東横イン品川駅高輪口】



【六番町Kビル】



【丸増麹町ビル】



【コナミスポーツクラブ香里ヶ丘】



【スカイコート芝大門】

【太平洋セメント社宅東久留米寮】



【太平洋セメント社宅メゾン浮間】



【太平洋セメント社宅蘇我寮】



【太平洋セメント習志野社宅】

UURの優良物件厳選の方針

UURの物件取得における重要検討事項：“内部成長の潜在力”と“2つの汎用性”

●内部成長の潜在力

- － 立地や建物スペック、マーケット及び賃貸借契約形態・条件等により、対象物件が中長期的に維持可能な賃料水準を推定
- － 現在のテナント賃料がその水準以下であり、またテナントにとって過度な負担となる賃料水準でないことを確認
- － 現在の賃料水準を前提にして所定の収益を確保
- － 将来の内部成長余力を確保

●2つの汎用性

◆ 狭義の汎用性：メインテナント退出時に備え、後継テナントとの早期成約の可能性の検討

- － 無理のない賃料設定をしていることにより、仮にテナントが退去したとしても、現状の収益性を維持しながら後継テナントと早期に成約することが見込まれる。

◆ 広義の汎用性：環境変化に備え、メインテナント退出時のアセットクラス変更の可能性を検討

- － 中長期的な視野のもと、対象物件が現在のアセットクラスでは十分な賃料創出が難しくなった際に、他のアセットクラスへの転用による物件価値の維持・向上の可能性を検討



中長期にわたり安定的に収益を産み出す物件を取得するため、物件取得時には、収益性ととともに
“内部成長の潜在力”と“2つの汎用性”を最大限に考慮して物件を厳選

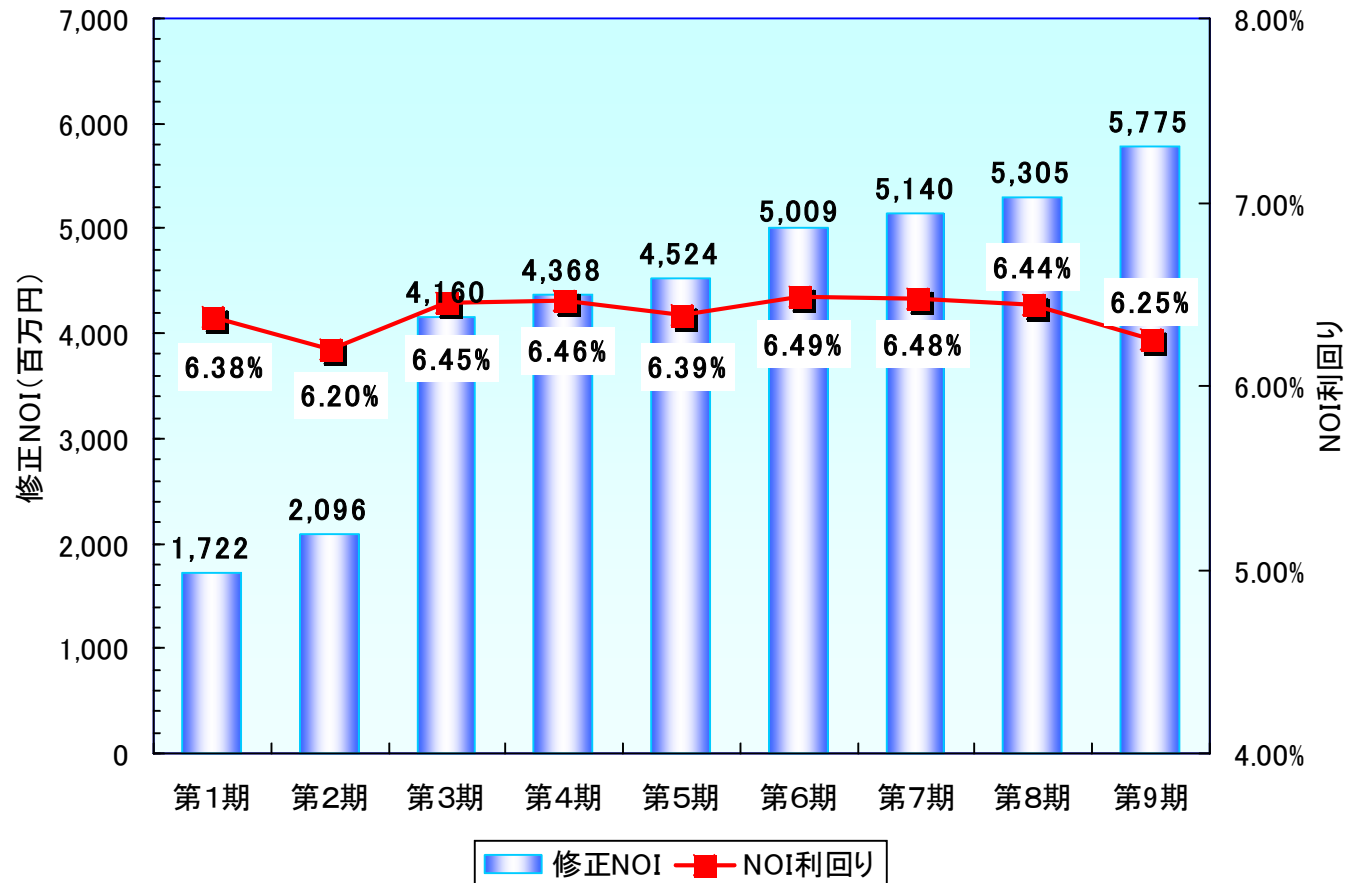


B. 安定的な内部成長

内部成長戦略①



ポートフォリオNOI・NOI利回りの推移



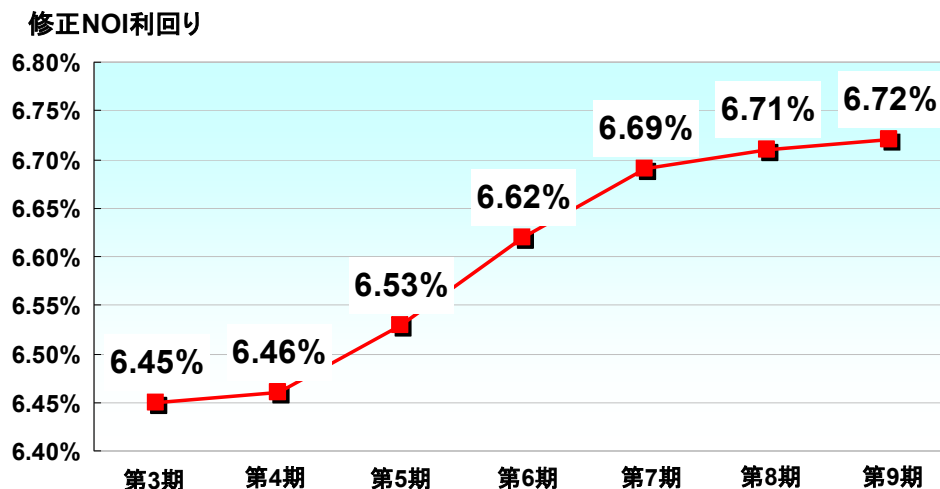
※修正NOI＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正したもの
 ※NOI利回り＝修正NOI／取得価格（年率換算）

物件別NOI利回り(第9期)

物件名	第9期NOI利回り
ダイエー碑文谷	6.24%
ジョイパーク泉ヶ丘	3.73%
大丸ピーコック芦屋川西店	6.84%
レランドショッピングセンター	6.98%
イオンモール宇城バリュー	7.25%
天神ルーチェ	4.12%
ヤマダ電機テックランド堺本店	5.94%
宮前ショッピングセンター	4.67%
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	5.07%
アクティオーレ南池袋	5.03%
Tip's町田ビル	7.19%
ダイエー宝塚中山店	5.51%
maricom-ISOGO・システムプラザ磯子	4.14%
T&G浜松町ビル	7.35%
SK名古屋ビルディング	7.73%
福岡アーセオンビル	9.07%
丸増麹町ビル	7.72%
六番町Kビル	6.75%
新大阪セントラルタワー	6.91%
川崎東芝ビル	7.64%
新宿ワシントンホテル本館	6.40%
東横イン品川駅高輪口	5.36%
MZビル	4.86%
T&G東池袋マンション	5.51%
T&G四谷マンション	5.42%
エクセリア馬込	4.97%
駒沢コート	5.73%
六本松コート	8.25%
スカイコート芝大門	5.10%
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	6.32%
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	8.05%
アプリーレ新青木一番館	6.77%
UURコート札幌北三条	6.88%
太平洋セメント蘇我寮	7.49%
太平洋セメント東久留米寮新館	6.29%
南山コート1号館	6.45%
南山コート2号館	6.90%
クリオ文京小石川	5.38%
グランルージュ栄	5.93%
グランルージュ栄Ⅱ	5.63%
リリカラ東北支店	5.93%
ポートフォリオ全体	6.25%

内部成長戦略②

第3期末時点保有23物件の内部成長実績



第3期末(2005年5月末日)保有23物件の第3期修正NOI利回りは**6.45%**でしたが、第9期(2007年12月1日～2008年5月31日)では**6.72%**、第3期対比**4.19%**のアップとなりました。

高い稼働率実績*

* 第1期から第8期の稼働率は、期末時点です。

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期					
									12月	1月	2月	3月	4月	5月
合計	99.0%	96.0%	97.6%	99.0%	99.3%	99.1%	99.6%	99.7%	99.7%	99.5%	99.5%	99.7%	99.5%	99.7%
商業施設	100%	89.4%	95.4%	99.1%	99.5%	99.7%	99.6%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
オフィス	95.6%	96.7%	97.9%	98.0%	98.1%	97.1%	99.2%	99.2%	99.2%	99.4%	99.6%	99.6%	99.5%	99.5%
ホテル	99.8%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98.9%	98.9%
住居(等)	98.5%	99.8%	99.7%	99.3%	99.5%	99.7%	99.7%	99.7%	99.8%	99.7%	99.8%	99.7%	99.4%	99.3%
その他	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(注) 平成19年8月30日付での本投資法人の規約の変更により、「住居等」の用途が「住居」と「その他」に分類されることになりました。

それに伴い、従来「住居等」に分類されていた「リリカラ東北支店」は平成19年8月30日以降、「その他」に分類されることになりました。

内部成長戦略 ③

◆テナントとの契約形態

- 中長期的に安定収益を確保するため、テナントとの賃貸借契約期間及び契約条件は各物件・各テナントの特性に応じて設定。

主なテナントの賃貸契約条件(第9期末時点)

(注)賃貸面積割合とは、全ポートフォリオに占める当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。

◆テナントA: (オフィスビル)

- 賃貸面積割合(注)7.5%
- 定期借家契約
- 契約期間5年
(残存期間5ヶ月)

◆テナントB: (ホテル)

- 賃貸面積割合 10.2%
- 普通借家契約
- 契約期間10年
(残存期間5年5ヶ月)
- 次回賃料改定:2008年11月

◆テナントC: (商業施設)

- 賃貸面積割合 5.5%
- 普通借家契約
- 契約期間11年
(残存期間2年9ヶ月)
- 2年毎に賃料改定

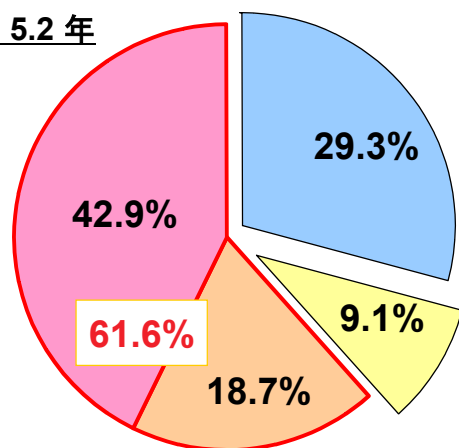
◆テナントD: (商業施設)

- 賃貸面積割合 14.9%
- 定期借家契約
- 契約期間15年
(残存期間11年3ヶ月)

◆契約更改・賃料改定予定(第9期末保有物件)

- 契約更改までの期間による分類

平均: 5.2 年

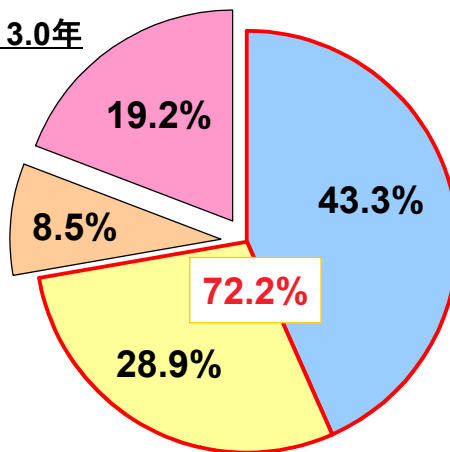


■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

- 賃料改定までの期間による分類

平均: 3.0 年



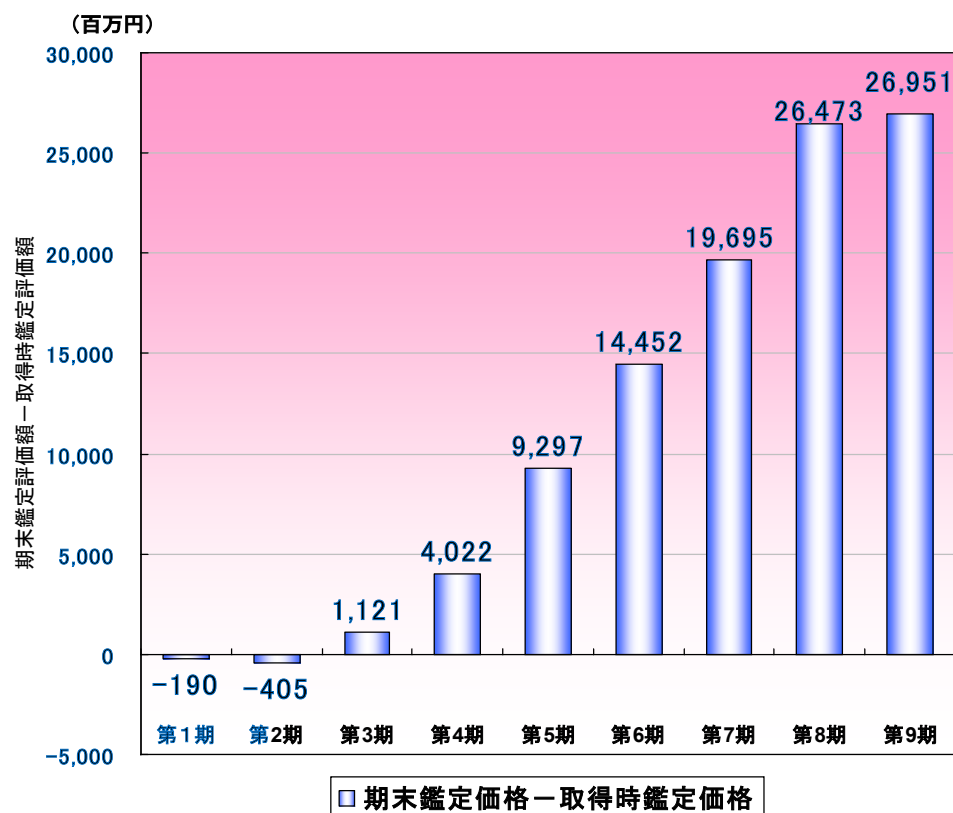
■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

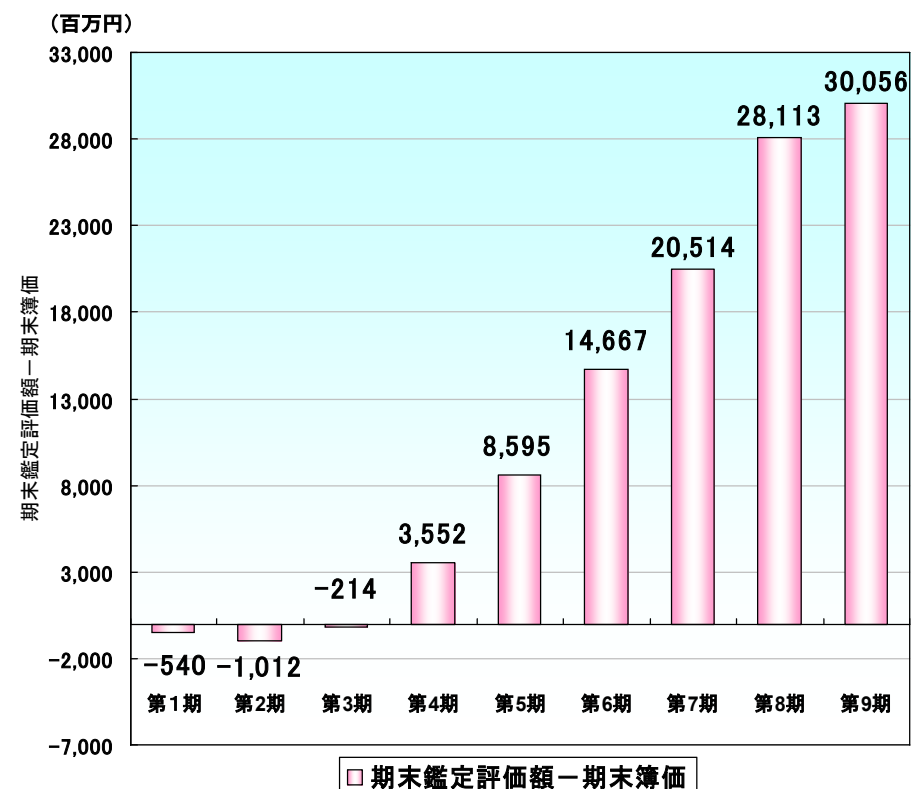
全体の61.6%は2年以上の長期賃貸借契約で安定収益が見込まれ、また、全体の72.2%は2年以内に賃料改定時期を迎えます。

鑑定評価額の推移

「期末鑑定評価額－取得時鑑定評価額」の推移



「期末鑑定評価額－期末簿価」の推移



C. 保守的な財務戦略

財務戦略及び格付け状況



財務戦略

LTV水準の目安は50%（第9期末：41.5%）

※ $LTV = \frac{\text{有利子負債残高（投資法人債含む）}}{\text{資産総額（総資産＋期末鑑定評価額－期末簿価）}}$

原則として長期・固定での資金調達を行なう

- ・固定金利借入率：86.5%（第9期末時点）
- ・全有利子負債加重平均残存期間：3.15年（第9期末時点）

最適な調達手段及び条件の選択を目指す

- A. 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択
- B. 借入金の返済期限の分散化による
リファイナンス・リスク及び金利変動リスクの軽減
- C. 格付の向上を通じた資金調達コスト低減への継続的努力

格付の状況

（ムーディーズ・インベスターズ・サービス）

発行体格付け **A3** [格付けの見通し：安定的]

本投資法人は2006年11月7日にムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下、「ムーディーズ」といいます。）より発行体格付け「A3」を取得しました。

総合型REITの持つ幅広い投資機会を活かして競争力のある物件に選別投資するというユナイテッド・アーバン投資法人の堅実な投資方針、資産運用会社のスポンサーネットワーク等を利用した着実な物件取得能力及び管理・運営能力、ポートフォリオの高い収益力に支えられた保守的な財務方針、および財務の柔軟性を反映している。（ムーディーズNEWSより引用）

（株式会社格付投資情報センター（R&I））

発行体格付け **A+** [格付けの見通し：安定的]

本投資法人は2008年2月27日に株式会社格付投資情報センター（以下、「R&I」といいます。）による発行体格付けが、「A」から「A+」に格上げされました。

今回の格上げは、

1) 着実な外部成長によりポートフォリオ分散が進展していること、2) 外部成長の過程で比較的低いレバレッジと高い収益性を一貫して維持していること、3) 長期固定金利主体の安定した資金調達基盤を構築していることなどを理由とする。

（平成20年2月27日付R&I NEWS RELEASE より引用）

* 上記格付け及び格付けの見通し・方向性の詳細につきましては、ムーディーズ・インベスターズ・サービス及びR&I宛てご照会願います。

資料

ポートフォリオ物件一覧①



物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円) (注1)	比率 (取得価格 ベース)	賃貸可能 面積 (㎡)	マスター リース (注2)	PML (%)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	5,249.86	27,032.50	15,300	18,200	8.0%	26,655.66	※	15
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁	10,368.45	29,250.71	6,770	4,540	3.5%	13,242.67		10
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	3,455.30	1,488.28	769	1,130	0.4%	1,558.80	※	6
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	5,198.20	12,944.65	5,200	6,150	2.7%	12,968.85		13
ダイヤモンドシティ・バリュー	熊本県宇城市小川町	173,498.31	63,058.78	11,100	11,200	5.8%	72,073.39	●	7.8
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区	1,138.66	5,369.70	6,500	6,590	3.4%	4,194.57		2
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区	10,702.86	8,637.63	3,210	3,390	1.7%	8,637.63	※	8
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区	6,937.55	17,338.54	5,312	5,350	2.8%	10,487.92		17
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘	4,120.00	6,381.40	2,040	2,060	1.1%	8,627.58	※	11
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋	320.39	2,265.15	3,760	3,840	2.0%	2,081.50		14
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田	1,596.82	8,075.04	4,100	4,920	2.1%	6,728.32		18
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町	16,330.14	16,729.60	4,284	4,390	2.2%	16,729.60	●	9
maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市磯子区	53,363.57	—	6,883	7,170	3.6%	30,453.73		—
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	2,257	3,252	1.2%	2,422.93		12
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区	1,361.96	11,795.38	5,400	6,826	2.8%	8,708.52		11
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区	1,358.91	6,079.35	2,080	2,900	1.1%	4,934.39		1
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	703.24	5,218.55	2,350	3,940	1.2%	2,612.42		11
六番町Kビル	東京都千代田区六番町	689.7	4,031.14	2,150	3,340	1.1%	4,031.14	※	14
新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市淀川区	7,265.79	58,882.64	14,279	17,730	7.4%	27,296.87		7
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	8,615.20	51,254.06	19,200	26,370	10.0%	36,212.28	※	7
maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市磯子区	—	—	5,021	5,230	2.6%	22,214.65		—

(注1)2008年5月末日時点。

(注2)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

ポートフォリオ物件一覧②



物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円) (注1)	比率 (取得価格 ベース)	賃貸可能 面積 (㎡)	マスター リース (注2)	PML (%)
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	6,215.31	59,985.37	21,100	24,800	11.0%	53,317.45		9
新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市淀川区	—	—	9,721	12,070	5.1%	18,727.96	※	—
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	482.1	2,928.94	1,884	2,190	1.0%	3,088.85	※	17
MZビル	東京都八王子市明神町	1,304.44	7,708.88	3,800	3,820	2.0%	6,670.21		13
T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	398.82	3,300.18	2,021	2,269	1.1%	2,603.22		12
T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町	777.40	2,081.19	1,355	1,487	0.7%	1,679.10		13
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	371.29	1,110.97	697	720	0.4%	914.98		18
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	2,943.33	3,580.44	1,680	1,810	0.9%	3,741.17	●	11
六本松コート	福岡県福岡市中央区	1,738.67	3,294.36	757	864	0.4%	3,294.36	●	1
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	233.66	1,486.38	1,175	1,229	0.6%	1,486.38	※	17
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間	6,456.64	12,691.43	3,530	4,200	1.8%	12,691.43	※	14.6
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台	3,948.67	6,840.86	1,140	1,210	0.6%	6,840.86	※	10
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区	3,329.45	12,700.44	3,031	3,470	1.6%	12,700.44	※	8
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区	1,249.45	6,588.72	1,278	1,365	0.7%	4,790.50	●	2
太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区	1,990.13	2,931.14	620	629	0.3%	2,931.14	※	14
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	2,635.52	1,397.61	480	516	0.3%	1,397.61	※	10
南山コート1号館	愛知県名古屋市中区	2,423.12	3,551.60	1,070	1,070	0.6%	3,576.74	●	12
南山コート2号館	愛知県名古屋市中区	1,137.18	1,762.40	450	495	0.2%	1,890.51	●	14
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川	814.54	5,871.77	3,170	3,370	1.7%	4,097.51		14.5
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区	1,009.16	3,912.49	1,570	1,480	0.8%	3,697.38	●	13
グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区	674.34	3,172.34	1,300	1,270	0.7%	2,579.89	●	13
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区	5,457.02	8,693.79	2,050	2,040	1.1%	9,271.16	※	11
合計		358,318.96	494,720.98	191,844	220,892	100.0%	484,862.27		8.21

(注1)2008年5月末日時点。

(注2)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

有利子負債の状況(2008年7月16日現在)



区分 (注)	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期限	摘要
中期	住友信託銀行株式会社	68.5億円	1.24333%	平成18年4月14日	平成20年12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.40%
中期	住友信託銀行株式会社	25.5億円	1.24333%	平成18年4月28日	平成20年12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.40%
中期	株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、 株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行	48億円	1.55035%	平成18年12月20日	平成21年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、 株式会社三井住友銀行	56億円	1.47730%	平成19年2月19日	平成21年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社三菱東京UFJ銀行	44億円	1.44618%	平成19年12月27日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社三井住友銀行	45億円	1.48031%	平成20年1月30日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社、みずほコーポレート銀行株式会社、 株式会社三菱東京UFJ銀行	124億円	1.20861%	平成20年2月18日	平成22年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	みずほコーポレート銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行	40億円	1.33256%	平成20年4月10日	平成23年6月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、 大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社、 住友信託銀行株式会社	50億円	1.39716%	平成16年12月20日	平成21年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	全国共済農業協同組合連合会	34億円	1.89500%	平成18年4月28日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
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%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	農林中央金庫	40億円	1.29333%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.45%
長期	株式会社三菱東京UFJ銀行	40億円	1.66432%	平成19年9月27日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	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、第一生命保険相互会社、 三井住友海上火災保険株式会社、住友信託銀行株式会社	102億円	1.67120%	平成19年12月20日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
合計		742億円				

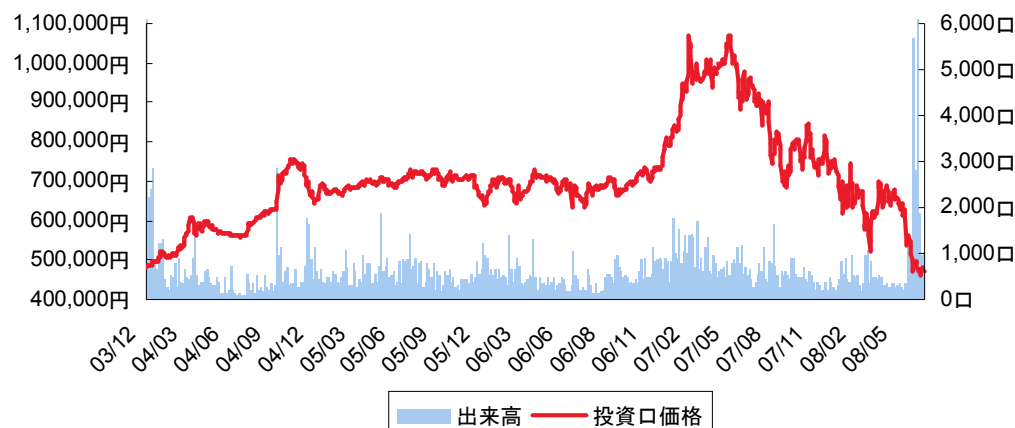
区分	名称	発行額	利率	発行日	償還期限	債券格付
5年債	第1回無担保投資法人債	150億円	0.78%	平成17年 7月12日	平成22年 7月12日	A (R&I)
10年債	第2回無担保投資法人債	100億円	1.91%	平成17年 7月12日	平成27年 7月10日	A (R&I)
合計		250億円				

(注) 短期とは1年以内、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れをいいます。

投資口価格のパフォーマンス

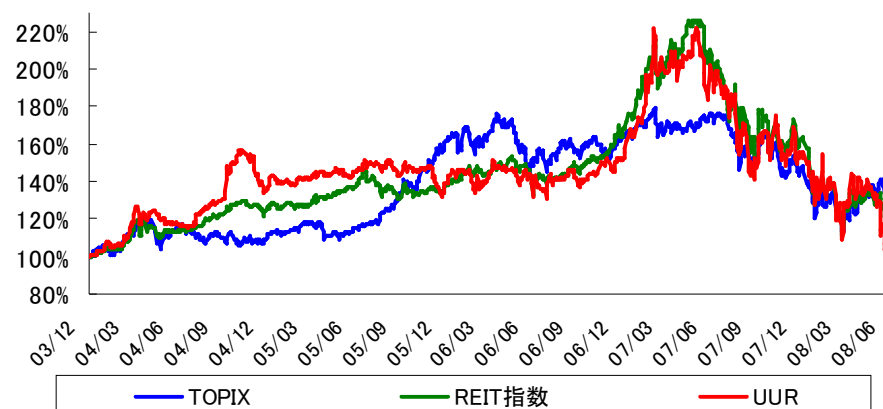


投資口価格と売買高の推移



投資口価格	473,000円 (2008年7月9日終値)
高値	1,070,000円 (2007年5月21・23日)
安値	462,000円 (2008年7月2日)
加重平均投資口価格	703,449円 (2008年7月9日現在)
総出来高数	526,360口 (2008年7月9日現在)
1日当り平均出来高数	471口 (2008年7月9日現在)

相対投資口推移



(注1) 出所: QUICK、日興シティグループ証券

(注2) 2008年7月9日終値時点

(注3) グラフの投資口価格は終値ベース

(注4) 右側グラフは2003年12月22日の終値を100%として
表記、東証REIT指数は配当を含まず

(注5) 左下ボックス内の情報は、上場来／ザラ場ベース



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れ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 03-5402-3189 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。

