



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

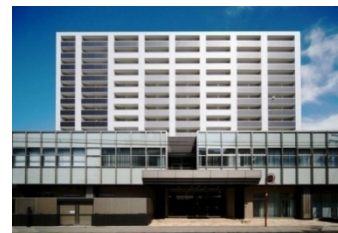


ユナイテッド・アーバン投資法人

第15期 決算説明資料

(自 2010年12月1日 至 2011年5月31日)

2011年7月25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

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 :	3
------------------	---

2. 2011年5月期(第15期)決算の概要

◆ 2011年5月期(第15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
◆ 投資主の概況:	14

3. 第3回公募増資

◆ 第3回公募増資:	16
◆ 第3回公募増資の意義:	17
◆ 第3回公募増資後のポートフォリオ・サマリー:	19

4. 2011年11月期(第16期)および 2012年5月期(第17期)の業績予想

◆ 業績予想:	22
◆ 業績予想の差異分析:	23

(注)本資料中で使用されている「旧UURポートフォリオ」「旧NCIポートフォリオ」という呼称は、ユナイテッドアーバン投資法人(UUR)のポートフォリオのうち、日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併以前からUUR、NCIがそれぞれ保有していたポートフォリオを指します。
なお、物件タイプ別に使用されている「旧UURオフィス」「旧NCIオフィス」等の呼称も同じ意味合いで使用されています。

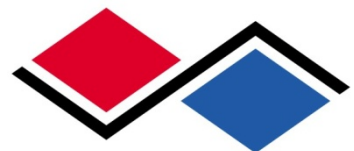
5. 運用方針

◆ 今後の分配金について:	25
◆ 収益向上のポテンシャル:	26
◆ ポートフォリオ利回りの推移:	27
◆ オフィスビル稼働率の推移:	28
◆ リーシングの状況(オフィスビル):	29
◆ リーシング注力物件:	30
◆ 財務状況:	31
◆ 金融費用の推移:	32
◆ 金融費用の削減状況:	33

6. 資料

◆ 東北地方太平洋沖地震の影響:	35
◆ 日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併:	36
◆ 運用戦略:	37
◆ 投資の基本方針(厳選投資):	38
◆ 外部成長実績:	39
◆ 含み損益の推移:	40
◆ 各物件の期末評価額:	41
◆ 各物件の収益状況と稼働率(第15期実績):	44
◆ ポートフォリオ・マップ:	52
◆ ポートフォリオ一覧(2011年7月20日時点):	53
◆ 有利子負債の状況(2011年7月20日時点):	56
◆ 投資口価格のパフォーマンス:	58

1. エグゼクティブ・サマリー



2011年5月期(第15期)実績Topics

◆ 分配金－安定的な高水準の分配金を維持

2010年11月期 (第14期)実績	2011年5月期 (第15期)実績	2011年11月期 (第16期)予想	2012年5月期 (第17期)予想
16,173円/口 予想:16,000円/口 (2010年7月15日発表)	2,841円/口 予想:2,750円/口 (2011年3月30日発表)	2,750円/口 (2011年7月21日発表)	2,750円/口 (2011年7月21日発表)

(注1)2010年12月1日付(2011年5月期(第15期))で本投資法人の投資口は6分割されました。2010年11月期(第14期)の分配金は6分割前のものです。

(注2)2011年11月期(第16期)および2012年5月期(第17期)の予想につきましては、後記22ページもご参照下さい。

◆ 日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併成立(2010年12月1日)

- ◆ NCIより37物件(受入価格:1,688億円)を承継し、J-REIT第4位の資産規模に
- ◆ 負ののれん発生益124億円を特別利益に計上
- ◆ 2010年12月1日に投資口の6分割を実施

◆ 東北地方太平洋沖地震の発生(2011年3月11日)

- ◆ 地震によるポートフォリオへの損害は限定的(修繕費等による特別損失191百万円を第15期に計上)
- ◆ 東北地方所在の3物件(アルポーレ仙台、MA仙台ビル、リリカラ東北支店)も損害は軽微
- ◆ 2011年3月1日に発行決議した公募増資は3月15日付で中止を決議

2011年5月期(第15期)実績Topics

◆ 物件売却

不動産市場や金融市場の動向、キャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、NCIより承継した「パシフィック天神」を売却しました。

【売却した物件】

物件名称	パシフィック天神	帳簿価格	1,578百万円
所在地	福岡県福岡市	譲渡価格	1,581百万円
用途	商業施設	譲渡日	2011年1月14日



◆ ポートフォリオの運用状況

- 第15期:ポートフォリオ修正NOI利回り: **5.77%** (第14期:6.04%)
 - 旧UURポートフォリオ 修正NOI利回り:6.03%
 - 旧NCIポートフォリオ 修正NOI利回り:5.42%

※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15期:期中平均稼働率:96.4%、期末稼働率:96.3%
 - 旧UURポートフォリオ 期中平均稼働率:98.6%、期末稼働率:98.6%
 - 旧NCIポートフォリオ 期中平均稼働率:92.8%、期末稼働率:92.5%

2011年5月期(第15期)実績Topics

◆個人向け投資法人債の発行－資金調達手法の多様化

【新規発行投資法人債】

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還年限	債券格付
3年債	第4回無担保投資法人債(愛称:ゆうゆう債)	150億円	1.38%	2010年12月17日	2013年12月17日	A+(R&I)

【返済した借入金】

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	借入期間
TL20 (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	124億円	1.20861%	2008年2月18日	2010年12月20日	約2年 10か月

◆借入金の一部返済

パシフィック天神の売却代金、第4回投資法人債の発行による調達資金の一部及び本投資法人の手許資金により、NCIから承継した借入金の一部を期限前弁済しました。

【返済した借入金】

名称	借入先	借入金額 (百万円)	返済金額 (百万円)	返済後残高 (百万円)	一部期限前弁済 実施日	金利
ファシリティ 40-a (中期)	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社りそな銀行	40,008	1,350	38,658	2011年1月20日	1.48000% (2011年1月20日 ～2011年2月21日 の利率)

2011年11月期(第16期)Topics

◆第3回公募増資(2011年5月)－新規物件の取得とあわせ、財務体質も強化

◆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(発行価格および売却価格の総額: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

◆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	 アリーナタワー	 ルモンド江東
用途	商業施設	商業施設	オフィス	住居
地域	東京23区	首都圏	首都圏	東京23区
取得価格	50.9億円	33.5億円	95.0億円	29.0億円
取得日	2011年6月15日	2011年6月15日	2011年6月16日	2011年6月15日

◆財務体質の強化

自己資本の増強及び既存借入金の返済等により、LTVは巡航水準に回帰

56.3%

(2010年12月1日時点)

45.6%

(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)

2011年11月期(第16期)Topics

◆格付－財務基盤強化に対する評価

◆2011年7月19日付で株式会社日本格付研究所(JCR)より新たに格付けを取得しました。

信用格付業者	取得日	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所(JCR)	2011年7月19日	長期優先債務	AA-	安定的

◆ムーディーズ・ジャパン株式会社および格付投資情報センター(R&I)からUURの格付けに関する発表がされました。

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・ジャパン株式会社	2011年6月24日	発行体格付	Baa1⇒A3	格上げ方向⇒安定的
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

◆コミットメントライン－国内有力金融機関によるコミットメントラインの設定

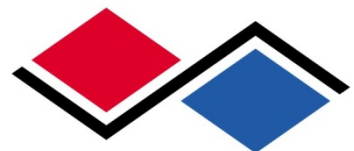
機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に、従前のコミットメントラインの期間満了に伴い、2011年6月24日付で国内有力金融機関複数によるコミットメントライン2本を再設定しました(借入極度額:155億円)。

◆リファイナンス

既存借入金のリファイナンスおよび期限前弁済のため、資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	借入期間
TL32 (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	87億円	0.78000%	2011年6月20日	2014年6月20日	無担保・無保証	3年
TL33 (中期)	住友信託銀行株式会社	34億円	0.78000%	2011年7月20日	2016年6月20日	無担保・無保証	4年 11か月

2. 2011年5月期(第15期)決算の概要



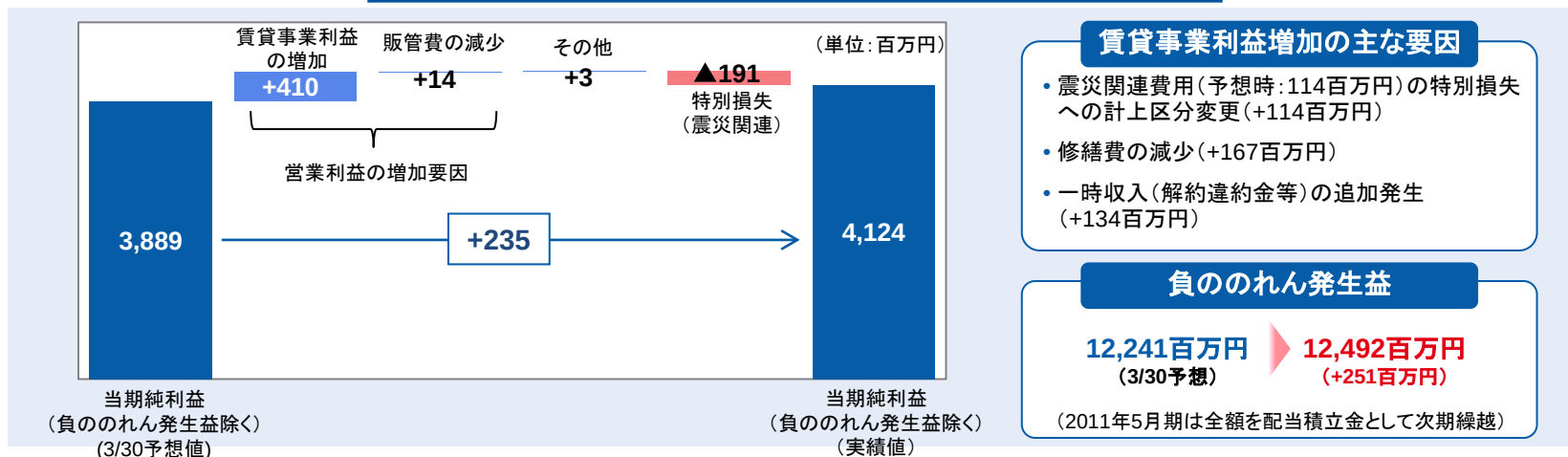
2011年5月期(第15期)決算の概要

2011年5月期(第15期)の業績

項目	2011年5月期 (第15期)実績(A)	2011年5月期(第15期)予想(B)		2010年11月期(第14期)実績(C)	
		(2011年3月30日発表)	差異(A-B)		差異(A-C)
営業収益	14,912百万円	14,904百万円	+8百万円	8,409百万円	+6,502百万円
営業利益	7,078百万円	6,654百万円	+424百万円	4,249百万円	+2,829百万円
経常利益	4,315百万円	3,889百万円	+426百万円	3,256百万円	+1,059百万円
当期純利益	16,616百万円	16,130百万円	+487百万円	3,255百万円	+13,361百万円
当期純利益 (負ののれん発生益除く)	4,124百万円	3,889百万円	+235百万円	3,255百万円	+868百万円
負ののれん使用額	—	103百万円	▲103百万円	—	—
1口当たり当期純利益	11,449円/口	11,114円/口	+335円/口	16,172円/口	—(注)
1口当たり分配金	2,841円/口	2,750円/口	+91円/口	16,173円/口	—(注)
期末発行済投資口数	1,451,319口	1,451,319口	—	201,300口	+1,250,019口

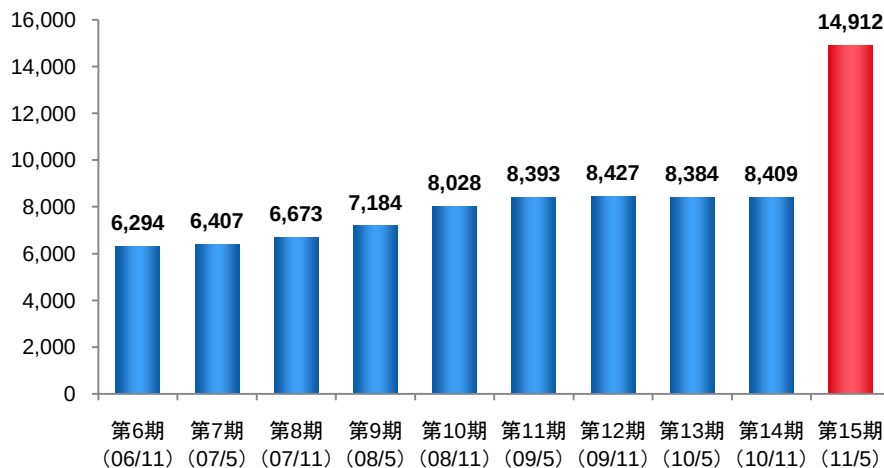
(注)2011年5月期(第15期)初の2010年12月1日付で投資口分割が実施されたため記載を省略します。

業績予想(2011年3月30日公表)と実績との差異

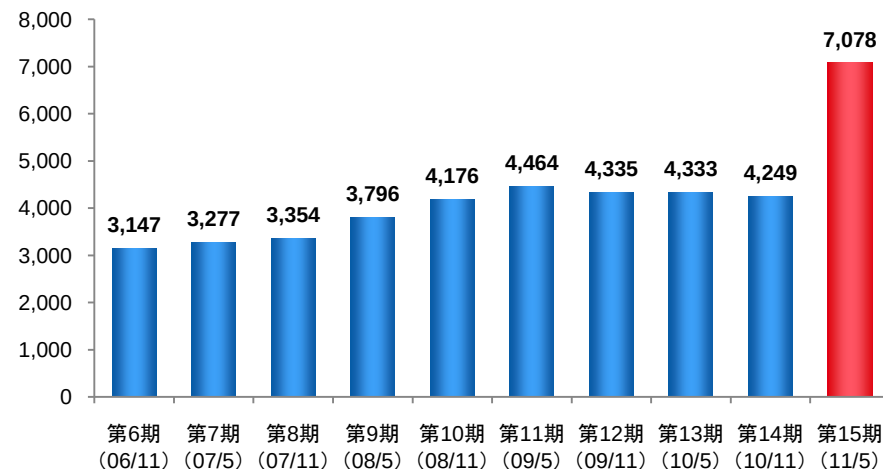


業績の推移

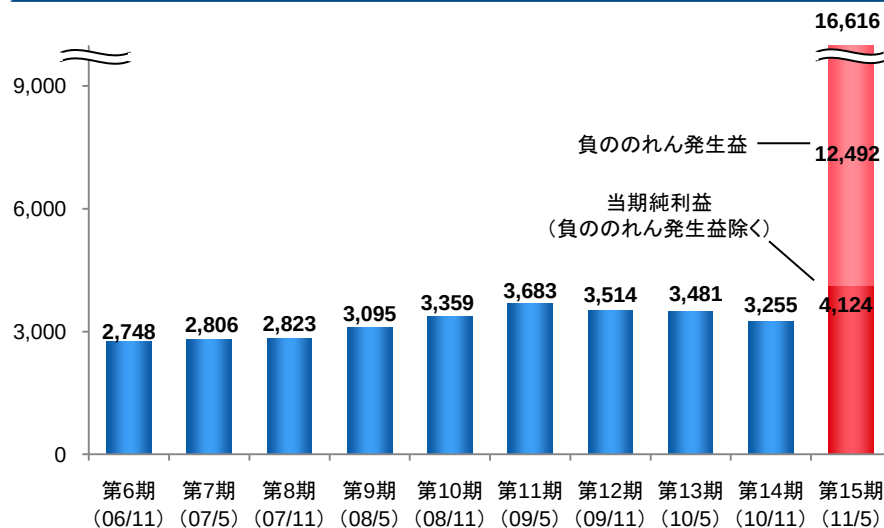
営業収益(百万円)



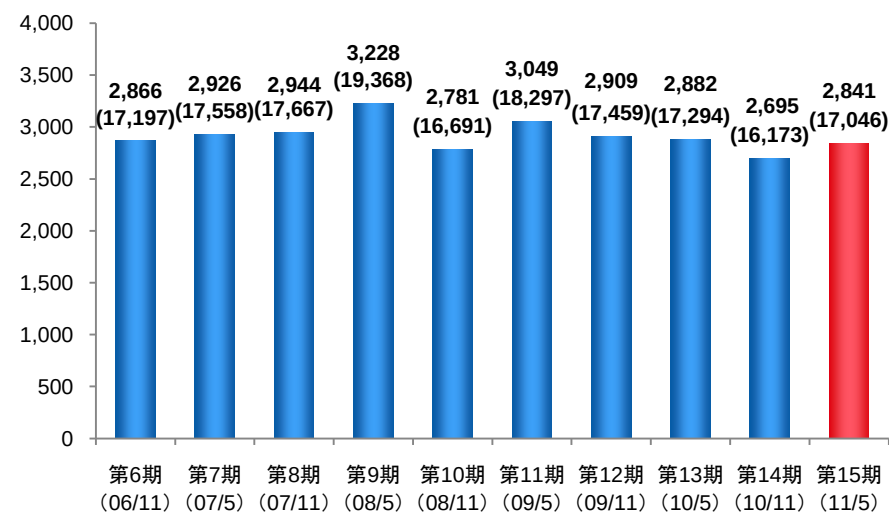
営業利益(百万円)



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、第14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。また、括弧内は過去の実績分配金を示し、第15期のみ6倍した金額を記載しています。

財務指標

	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)	2009年5月期 (第11期:182日)
総資産 ^(注1)	416,471百万円	230,778百万円	231,043百万円	230,751百万円	231,234百万円
物件数 ^(注1)	86	50	50	49	49
有利子負債額 ^(注1)	237,162百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円
FFO	6,861百万円	4,784百万円	5,006百万円	5,013百万円	5,172百万円
NOI	11,213百万円	6,662百万円	6,725百万円	6,776百万円	6,880百万円
純資産 (NAV) ^{(注1)(注2)}	148,413百万円	111,566百万円	111,791百万円	111,825百万円	111,993百万円
一口当たり純資産 ^(注1)	102,261円	554,228円	555,349円	555,514円	556,352円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) ^(注3)	2.6%	2.8%	3.0%	3.0%	3.2%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) ^(注4)	25.6%	5.8%	6.2%	6.3%	6.6%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	35.6%	48.3%	48.4%	48.5%	48.4%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注6)	3.8倍	6.1倍	6.9倍	7.1倍	7.6倍
	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)	2006年11月期 (第6期:183日)
総資産 ^(注1)	229,132百万円	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)	48	41	36	34	33
有利子負債額 ^(注1)	100,100百万円	99,200百万円	73,900百万円	69,900百万円	63,000百万円
FFO	4,768百万円	4,413百万円	4,134百万円	4,086百万円	3,998百万円
NOI	6,479百万円	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)}	111,670百万円	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)	554,746円	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)	2.9%	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)	6.0%	6.6%	6.1%	6.1%	5.9%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	48.7%	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)	7.4倍	7.6倍	9.2倍	10.2倍	11.7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

(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5月期(第15期) 2011年5月31日現在		2010年11月期(第14期) 2010年11月30日現在	
		(百万円)	百分比	(百万円)	百分比
資産の部	流動資産	33,233	8.0%	14,311	6.2%
	現金及び預金	9,197	2.2%	2,879	1.2%
	信託現金及び信託預金	23,303	5.6%	11,051	4.8%
	その他流動資産	732	0.2%	379	0.2%
	固定資産	383,237	92.0%	216,467	93.8%
	有形固定資産	379,557	91.1%	215,502	93.4%
	建物等	17,362	4.2%	7,337	3.2%
	土地	33,665	8.1%	14,422	6.2%
	信託建物等	114,137	27.4%	75,160	32.6%
	信託土地	214,348	51.5%	118,554	51.4%
	信託建設仮勘定	43	0.0%	26	0.0%
	無形固定資産	1,839	0.4%	442	0.2%
	ソフトウェア	3	0.0%	3	0.0%
	借地権	1,149	0.3%	-	-
	信託借地権	437	0.1%	437	0.2%
	その他無形固定資産	249	0.1%	1	0.0%
	投資その他の資産	1,840	0.4%	522	0.2%
資産合計		416,471	100.0%	230,778	100.0%
負債の部	流動負債	54,612	13.1%	23,545	10.2%
	営業未払金	1,035	0.2%	641	0.3%
	一年内投資法人債	17,000	4.1%	-	-
	一年内長期借入金	31,588	7.6%	21,100	9.1%
	未払費用等	1,230	0.3%	547	0.2%
	未払分配金	27	0.0%	15	0.0%
	前受金	347	0.1%	102	0.0%
	信託前受金	1,859	0.4%	1,105	0.5%
	預り金	3	0.0%	2	0.0%
	(信託)預り金	76	0.0%	32	0.0%
	デリバティブ債務	61	0.0%	-	-
	災害損失引当金	110	0.0%	-	-
	その他	1,271	0.3%	-	-
	固定負債	213,444	51.3%	95,666	41.5%
	長期借入金	153,574	36.9%	60,700	26.3%
	投資法人債	35,000	8.4%	20,000	8.7%
	預り敷金保証金	3,206	0.8%	1,342	0.6%
	信託預り敷金保証金	21,664	5.2%	13,624	5.9%
負債合計		268,057	64.4%	119,212	51.7%
純資産の部	投資主資本	131,858	31.7%	108,310	46.9%
	出資総額	108,310	26.0%	108,310	46.9%
	出資剰余金	23,548	5.7%	-	-
	当期末処分利益	16,617	4.0%	3,255	1.4%
	繰延ヘッジ損益	-61	0.0%	-	-
純資産合計		148,413	35.6%	111,566	48.3%

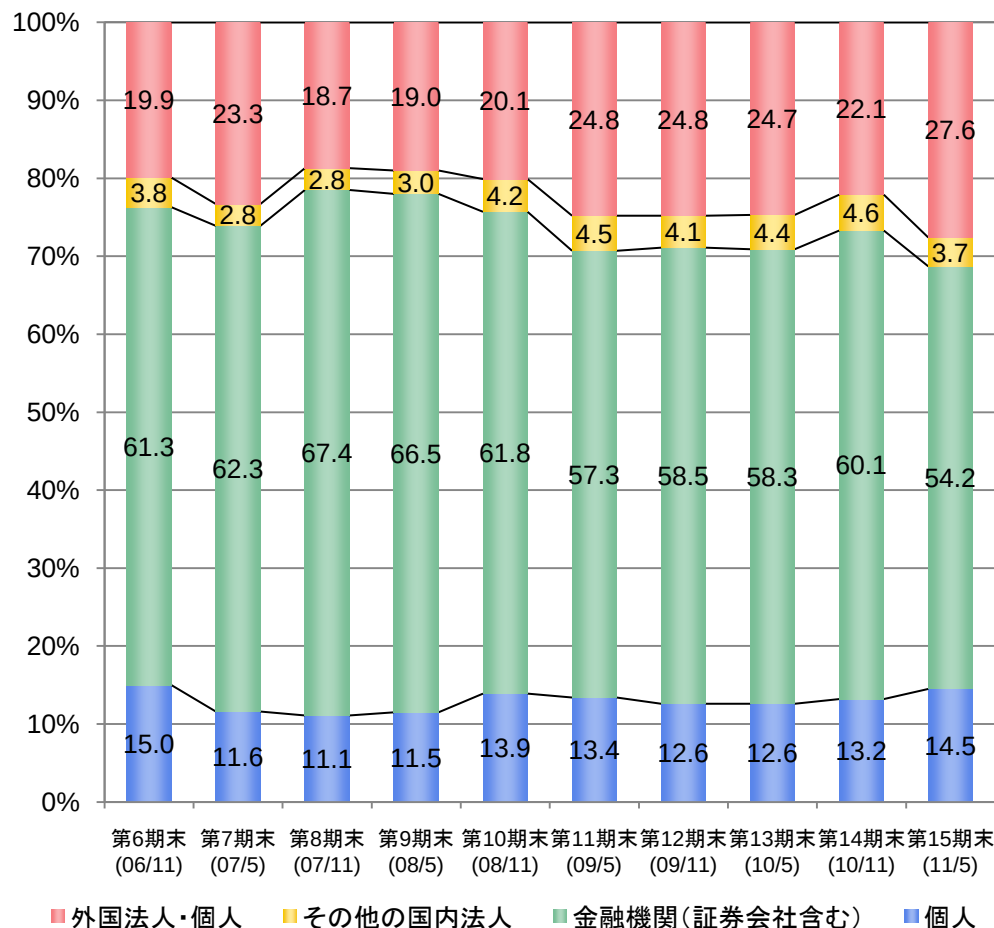
損益計算書

	2011年5月期（第15期） （2010年12月1日～2011年5月31日）		2010年11月期（第14期） （2010年6月1日～2010年11月30日）		増減	
	（百万円）	百分比	（百万円）	百分比		
営業収益	14,912	100.0%	8,409	100.0%	6,502	77.3%
賃貸事業収入	13,870	93.0%	7,938	94.4%	5,931	74.7%
賃料収入	12,085	81.0%	7,259	86.3%	4,826	66.5%
共益費収入	1,289	8.6%	468	5.6%	820	175.1%
駐車場収入等	495	3.3%	210	2.5%	285	135.8%
その他賃貸事業収入	1,041	7.0%	470	5.6%	571	121.3%
付帯収益	976	6.5%	453	5.4%	522	115.2%
その他雑収入	65	0.4%	16	0.2%	48	285.4%
営業費用	7,833	52.5%	4,159	49.5%	3,673	88.3%
賃貸事業費用	6,435	43.2%	3,276	39.0%	3,159	96.5%
公租公課	1,254	8.4%	698	8.3%	555	79.5%
諸経費	2,444	16.4%	1,048	12.5%	1,396	133.2%
外注委託費	987	6.6%	425	5.1%	562	132.5%
水光熱費	801	5.4%	404	4.8%	396	98.1%
修繕費	278	1.9%	102	1.2%	176	171.5%
損害保険料	15	0.1%	8	0.1%	7	81.6%
その他賃貸事業費用	360	2.4%	107	1.3%	253	236.0%
減価償却費	2,737	18.4%	1,529	18.2%	1,207	79.0%
不動産等売却損	61	0.4%	-	-	61	-
販売費・一般管理費	1,336	9.0%	883	10.5%	452	51.2%
資産運用報酬	1,037	7.0%	659	7.8%	377	57.2%
資産保管委託報酬	9	0.1%	9	0.1%	0	-0.1%
一般事務委託報酬	62	0.4%	34	0.4%	28	84.1%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	0	0.0%
その他費用	216	1.5%	169	2.0%	46	27.4%
営業利益	7,078	47.5%	4,249	50.5%	2,829	66.6%
営業外収益	16	0.1%	7	0.1%	8	102.3%
受取利息	1	0.0%	0	0.0%	1	211.3%
その他営業外収益	14	0.1%	7	0.1%	6	93.8%
営業外費用	2,778	18.6%	1,000	11.9%	1,778	177.7%
支払利息	1,978	13.3%	758	9.0%	1,220	160.9%
投資法人債利息	432	2.9%	179	2.1%	253	141.6%
投資法人債発行費	104	0.7%	52	0.6%	51	97.3%
新投資口交付費	259	1.7%	-	-	259	-
その他営業外費用	3	0.0%	10	0.1%	-6	-65.9%
経常利益	4,315	28.9%	3,256	38.7%	1,059	32.5%
特別利益	12,492	83.8%	-	-	12,492	-
負ののれん発生益	12,492	83.8%	-	-	12,492	-
特別損失	191	1.3%	-	-	191	-
災害による損失	191	1.3%	-	-	191	-
税引前当期純利益	16,617	111.4%	3,256	38.7%	13,361	410.3%
当期純利益	16,616	111.4%	3,255	38.7%	13,361	410.4%
当期未処分利益	16,617	111.4%	3,255	38.7%	13,361	410.4%
配当積立金	-12,492	-83.8%	-	-	-	-
分配金総額	4,123	27.6%	-	-	-	-
一口当たり分配金（円）	2,841		16,173			

投資主の概況

◆ 合併により投資主数は倍増しましたが、投資主構成比に大きな変化はありません。

所有者別投資口比率の推移



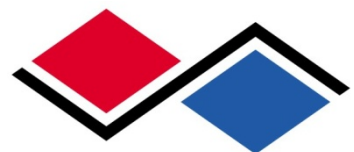
主要投資主(第15期末(2011年5月末)現在)

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)	229,517	15.81%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	126,742	8.73%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	105,764	7.28%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	81,334	5.60%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	47,800	3.29%
6	株式会社北洋銀行	27,756	1.91%
7	富士火災海上保険株式会社	25,135	1.73%
8	DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	18,583	1.28%
9	株式会社広島銀行	17,154	1.18%
10	株式会社池田泉州銀行	14,902	1.02%
11	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	14,662	1.01%
12	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	13,353	0.92%
13	株式会社中国銀行	13,024	0.89%
14	株式会社オービックビジネスコンサルタント	11,958	0.82%
15	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP25 SYDNEY / JASDEC / AUSTRALIAN RESIDENTS	11,408	0.78%
合計		759,092	52.25%

※比率については小数点第3位以下を切り捨てています。

第15期末総投資主数:19,793人 第15期末発行済投資口総数:1,451,319口
(第14期末総投資主数:9,179人 第14期末発行済投資口総数:201,300口)

3. 第3回公募増資



第3回公募増資

- ◆ 新投資口の発行により、優良物件を取得してポートフォリオをさらに強化するとともに、自己資本の増強及び借入金の返済を通じて財務体質の強化を図りました。

新投資口発行の概要

増資の形態	グローバルオファリング(Reg S形式)
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
発行後発行済投資口数	2,103,383口
発行価格および売出価格(1口につき)	91,162円
発行価格および売出価格の総額	594億円
発行価額(1口につき)	88,357円
発行価額の総額	576億円
資金使途	特定資産4物件の取得資金:約222億円、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

新投資口発行の意義

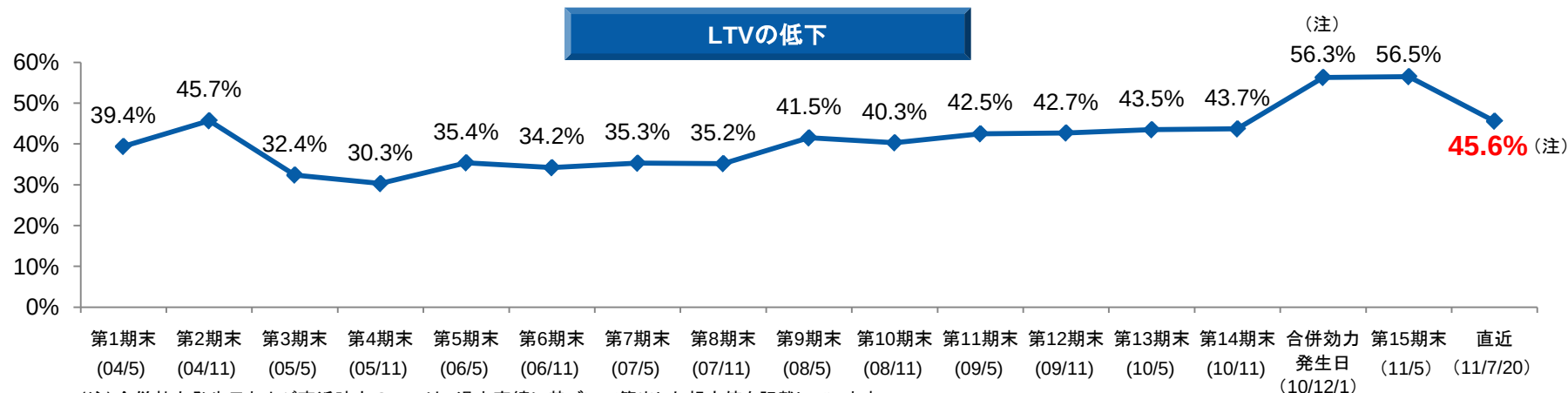
優良物件の取得

LTVの低下

時価総額の拡大

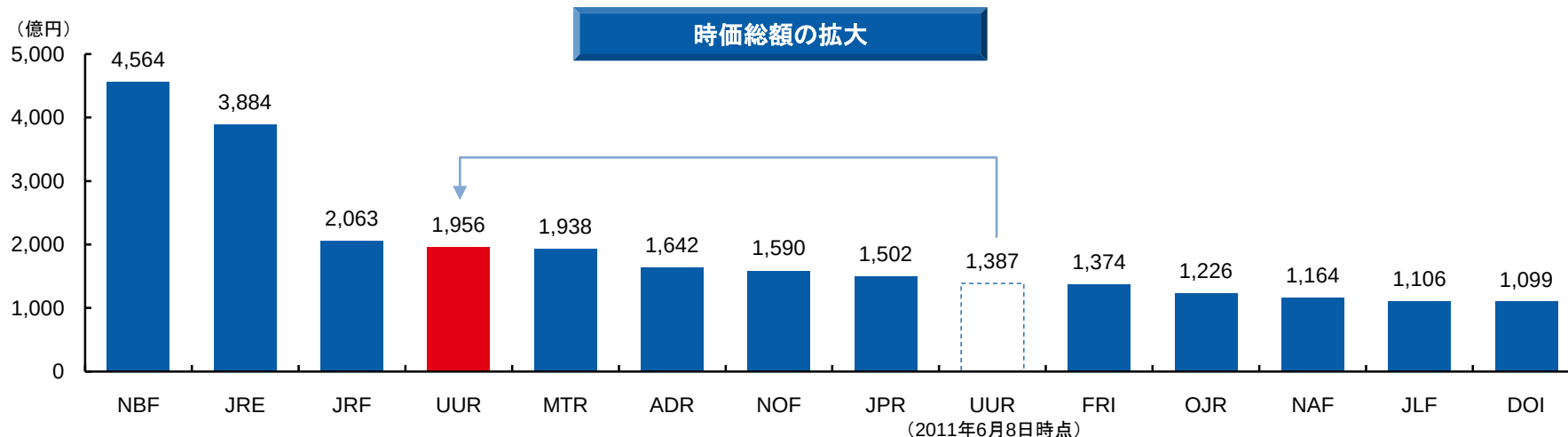
第3回公募増資の意義①

- ◆ 本公募増資を通じて、NCIとの合併によって生じたLTVの上昇を解消しました。
また、時価総額も拡大し、J-REIT屈指の規模となりました。



(注) 合併効力発生日および直近時点の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)



(注) 別途記載のないものは2011年7月8日(UURの第三者割当増資分の追加上場日)時点の数値を記載しています。

第3回公募増資の意義②

- ◆ 優良物件の取得により、ポートフォリオのさらなる質の向上を図りました。

新規取得4物件の概要

A25 Luz自由が丘

Retail

所在地	東京都目黒区(東京23区)
敷地面積	828.70㎡
延床面積	2,771.59㎡
構造	S/SRC B1/8F
建築時期	2009年5月
取得価格(注)	5,090百万円
想定NOI利回り	5.5%
稼働率	99.2%(2011年6月末)



A26 アクティオーレ市川

Retail

所在地	千葉県市川市(首都圏)
敷地面積	749.42㎡
延床面積	4,452.39㎡
構造	S/SRC B1/7F
建築時期	2010年4月
取得価格(注)	3,350百万円
想定NOI利回り	5.7%
稼働率	100.0%(2011年6月末)



B37 アリーナタワー

Office

所在地	神奈川県横浜市(首都圏)
敷地面積	2,733.00㎡
延床面積	24,412.67㎡
構造	S/SRC B1/15F
建築時期	2008年5月
取得価格(注)	9,500百万円
想定NOI利回り	5.6%
稼働率	94.6%(2011年6月末)



D23 ルモンド江東

Residential

所在地	東京都江東区(東京23区)
敷地面積	924.27㎡
延床面積	6,890.13㎡
構造	SRC B1/14F
建築時期	1998年2月
取得価格(注)	2,900百万円
想定NOI利回り	6.2%
稼働率	97.2%(2011年6月末)



(注)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。

第3回公募増資後のポートフォリオ・サマリー①

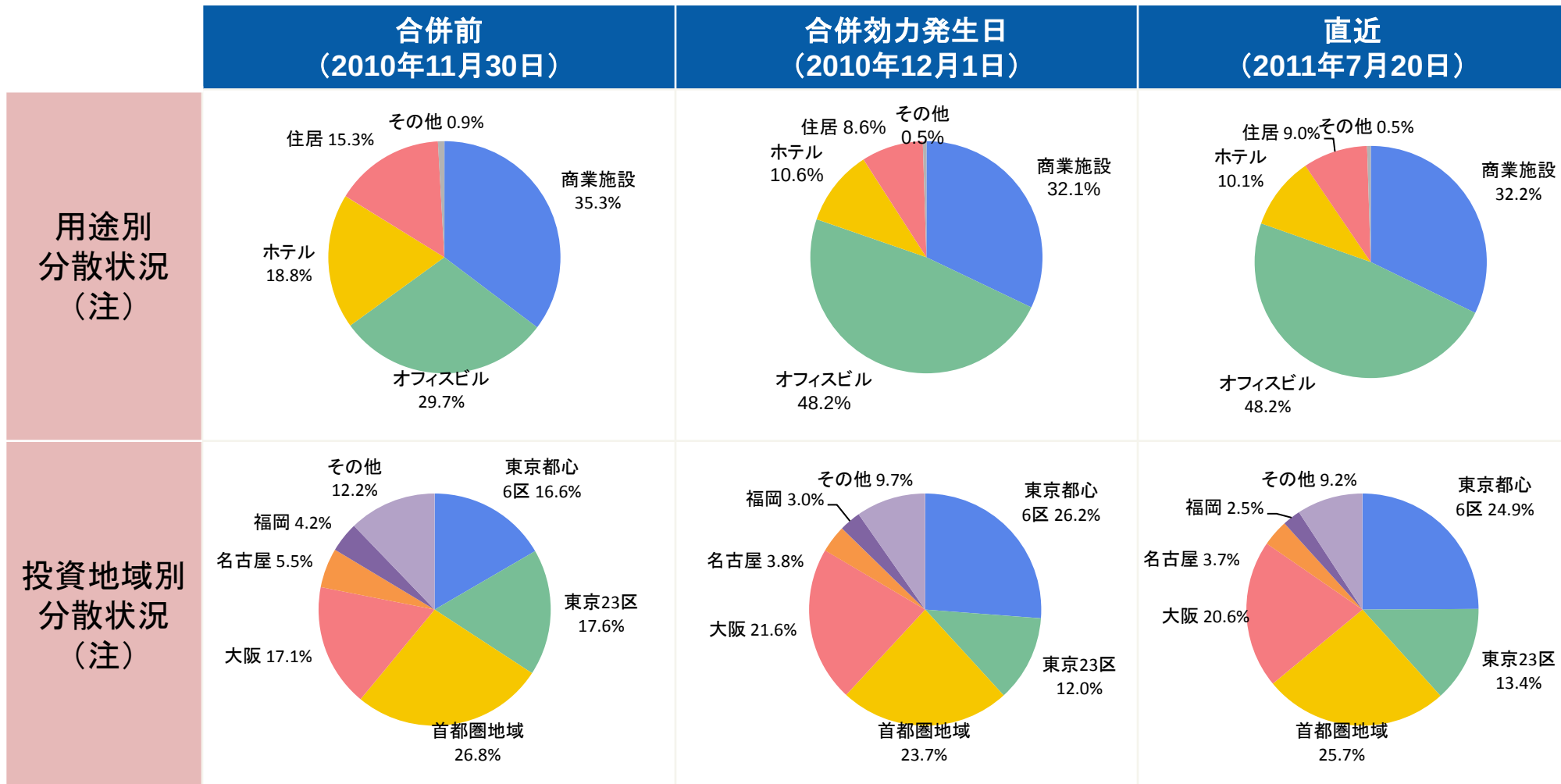
- ◆ 合併および直近の公募増資による物件の追加取得により資産規模は4,000億円を超え、特定の物件への集中リスクの軽減が進展しています。

	合併前 (2010年11月30日)	合併効力発生日 (2010年12月1日)	直近 (2011年7月20日)
資産規模	2,200億円	3,888億円	4,081億円
保有物件数	50物件	87物件	90物件
上位5物件 ポートフォリオ 占有割合 (注)	上位5物件合計 41.6%	上位5物件合計 26.3%	上位5物件合計 25.1%

(注)取得価格ベース。

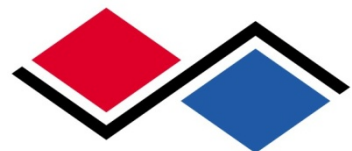
第3回公募増資後のポートフォリオ・サマリー②

- ◆ トップダウンによって用途別、地域別の目標比率を定めるのではなく、ボトムアップによって物件の取得を重ねてポートフォリオを構築していく予定です。



(注) 取得価格ベース。

4. 2011年11月期(第16期)および 2012年5月期(第17期)の業績予想



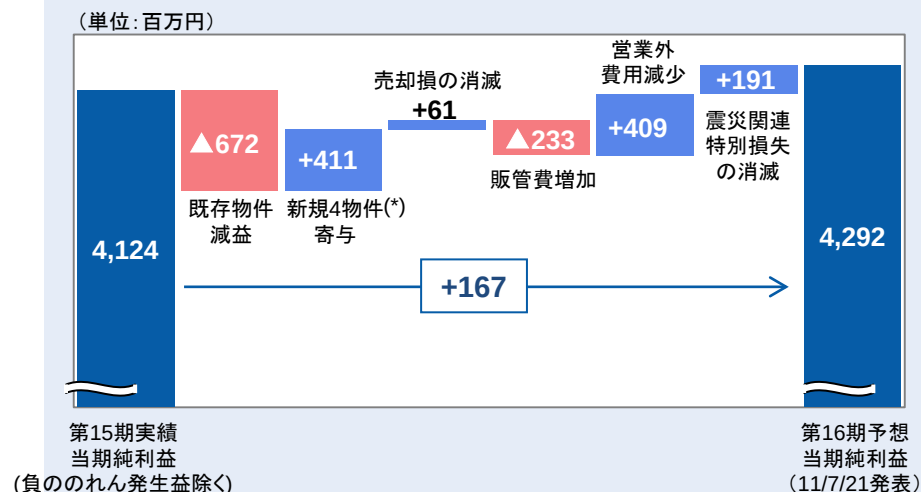
業績予想

項目	2011年11月期 (第16期) 予想 (2011/5/23発表、A)	2011年11月期 (第16期) 予想 (2011/7/21発表、B)	差異 (B－A)	2012年5月期 (第17期) 予想 (2011/7/21発表、C)	差異 (C－B)
営業収益	15,430百万円	15,565百万円	+135百万円	15,273百万円	▲292百万円
営業利益	6,667百万円	6,646百万円	▲21百万円	6,527百万円	▲119百万円
経常利益	4,228百万円	4,292百万円	+64百万円	4,462百万円	+170百万円
当期純利益	4,228百万円	4,292百万円	+64百万円	4,461百万円	+169百万円
1口当たり当期純利益	2,010円/口	2,040円/口	+30円/口	2,120円/口	+80円/口
負ののれん使用額	1,557百万円	1,492百万円	▲65百万円	1,324百万円	▲168百万円
分配金総額	5,785百万円	5,785百万円	—	5,785百万円	—
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	—

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、2011年7月21日付「決算短信」をご参照ください。

業績予想の差異分析

第15期(実績)→第16期(今回予想)



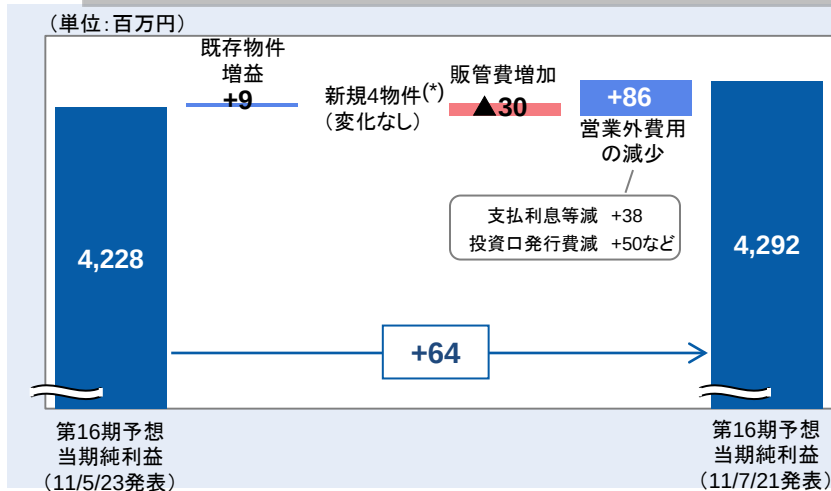
既存物件賃貸事業利益減少の主な要因

- ・賃料、共益費収入の減少(▲268百万円)
- ・賃貸事業一時収入の前期比減少(▲124百万円)
- ・修繕費の増加(▲153百万円)
- ・公租公課の計上基準変更等による増加(▲52百万円)

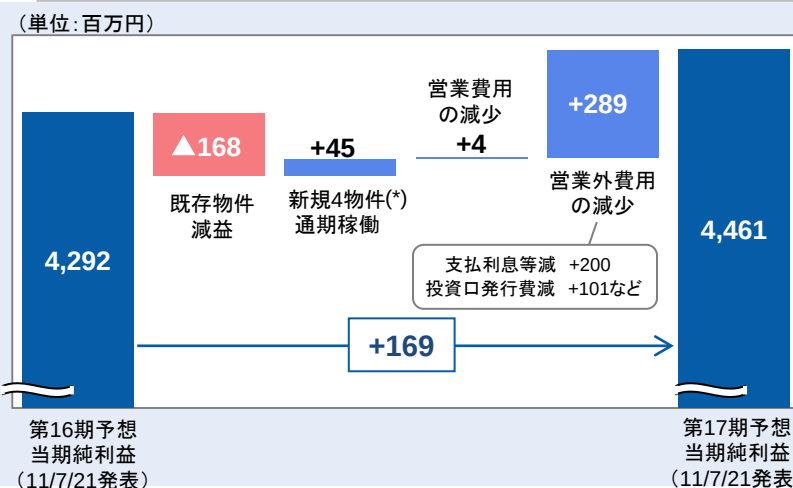
営業外費用減少の主な要因

- ・支払利息等の減少(+198百万円)
- ・投資法人債発行費の減少(+104百万円)
- ・投資口発行費用の減少(+159百万円)

第16期(前回予想)→第16期(今回予想)

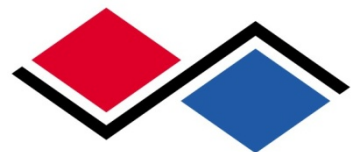


第16期(今回予想)→第17期(今回予想)



(*)「新規4物件」とは、2011年6月に取得した「Luz自由が丘」「アクティオーレ市川」「アリーナタワー」「ルモンド江東」を指します。

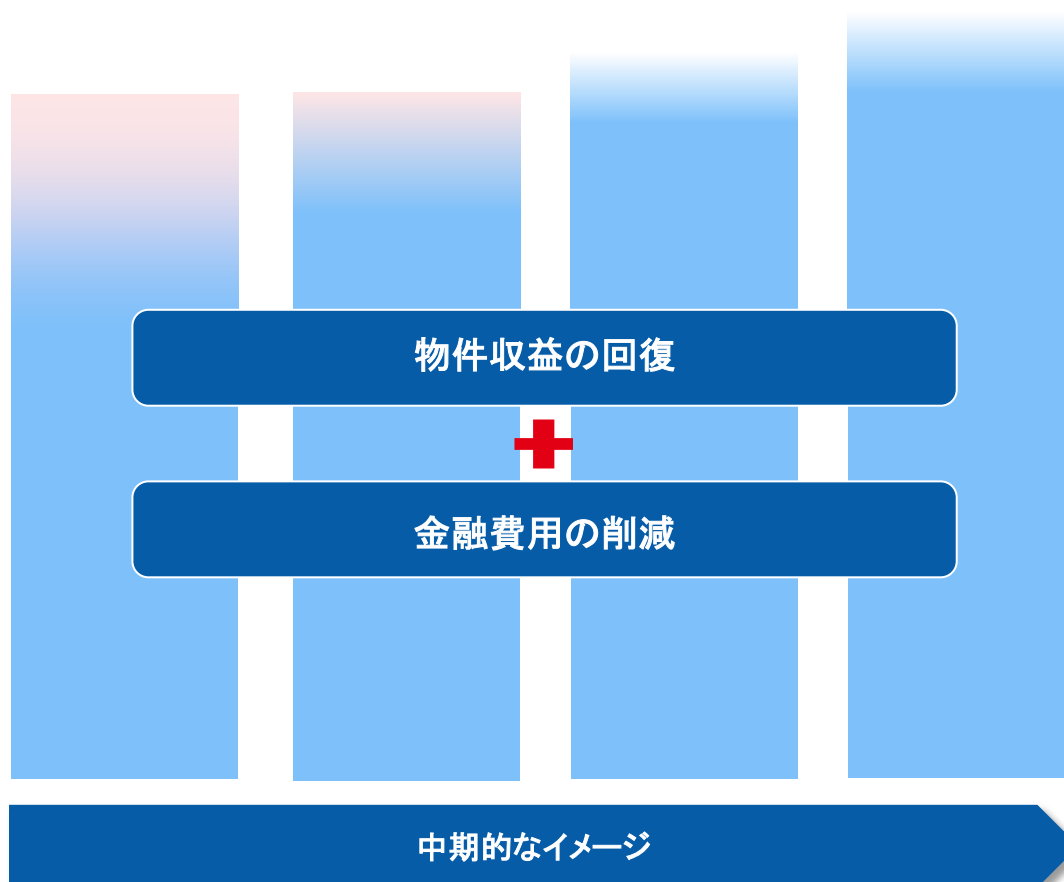
5. 運用方針



今後の分配金について

- ◆ 物件収益の回復や金融費用の削減等により、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。

分配金57.8億円 (2,750円/口) 分配金57.8億円 (2,750円/口)



収益向上のポテンシャル

- ◆ 負ののれんに頼ることなく、一口当たり分配金2,750円以上の達成を目指します。
そのうえ、取得余力を活用した外部成長により、分配金のさらなる上積みも目指します。

物件収益の回復

資産規模を4,000億円とした試算(注)

NOI利回りの改善幅	0.1%	0.2%	0.3%	0.4%	0.5%	0.6%	0.7%	0.8%	0.9%	1.0%
利益の増分 (6か月あたり)	+2億円	+4億円	+6億円	+8億円	+10億円	+12億円	+14億円	+16億円	+18億円	+20億円
一口当たり利益の増分 (6か月あたり)	+95円	+190円	+285円	+380円	+475円	+571円	+666円	+761円	+856円	+951円

実力ベース
2,750円／口以上
の実現



取得余力を活用した
外部成長

さらなる
上積みへ

金融費用の削減

有利子負債を2,000億円とした試算(注)

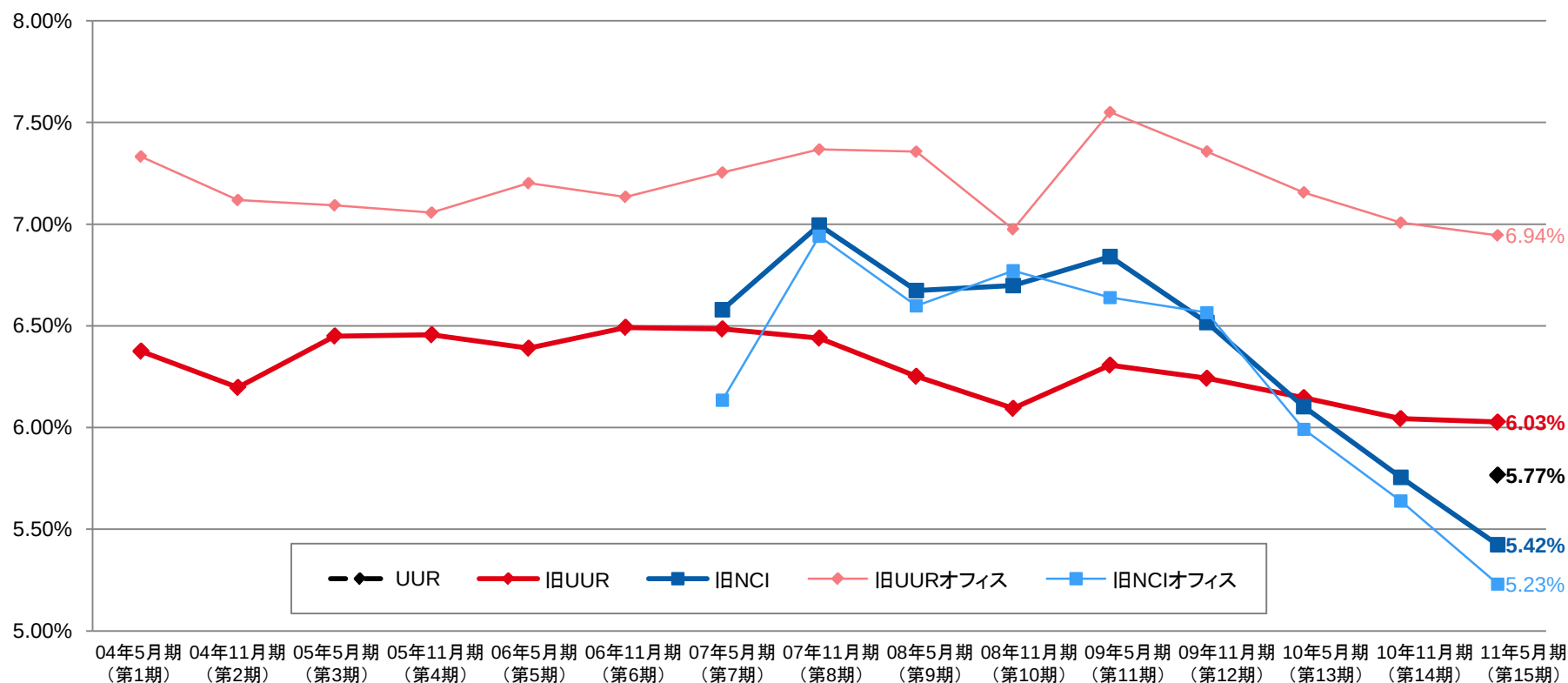
金利の改善幅	0.1%	0.2%	0.3%	0.4%	0.5%	0.6%	0.7%	0.8%	0.9%	1.0%
利益の増分 (6か月あたり)	+1億円	+2億円	+3億円	+4億円	+5億円	+6億円	+7億円	+8億円	+9億円	+10億円
一口当たり利益の増分 (6か月あたり)	+48円	+95円	+143円	+190円	+238円	+285円	+333円	+380円	+428円	+475円

(注) 本試算は、NOI利回りや金融費用の変化が本投資法人の損益に与える影響を、他の条件を一定として簡便的に計算したものです。そのため、実際にNOI利回りや金利が改善しても、上記の通りの改善効果が得られるとは限りません。また、発行済投資口数は2011年7月20日現在の2,103,383口を前提としています。

ポートフォリオ利回りの推移

- ◆ 下落基調にある旧NCIポートフォリオの利回りが、合併後の全体利回りを引き下げました。旧NCIポートフォリオの過半を占めるオフィスの収益性回復が今後の課題です。

ポートフォリオ修正NOI利回り(注)



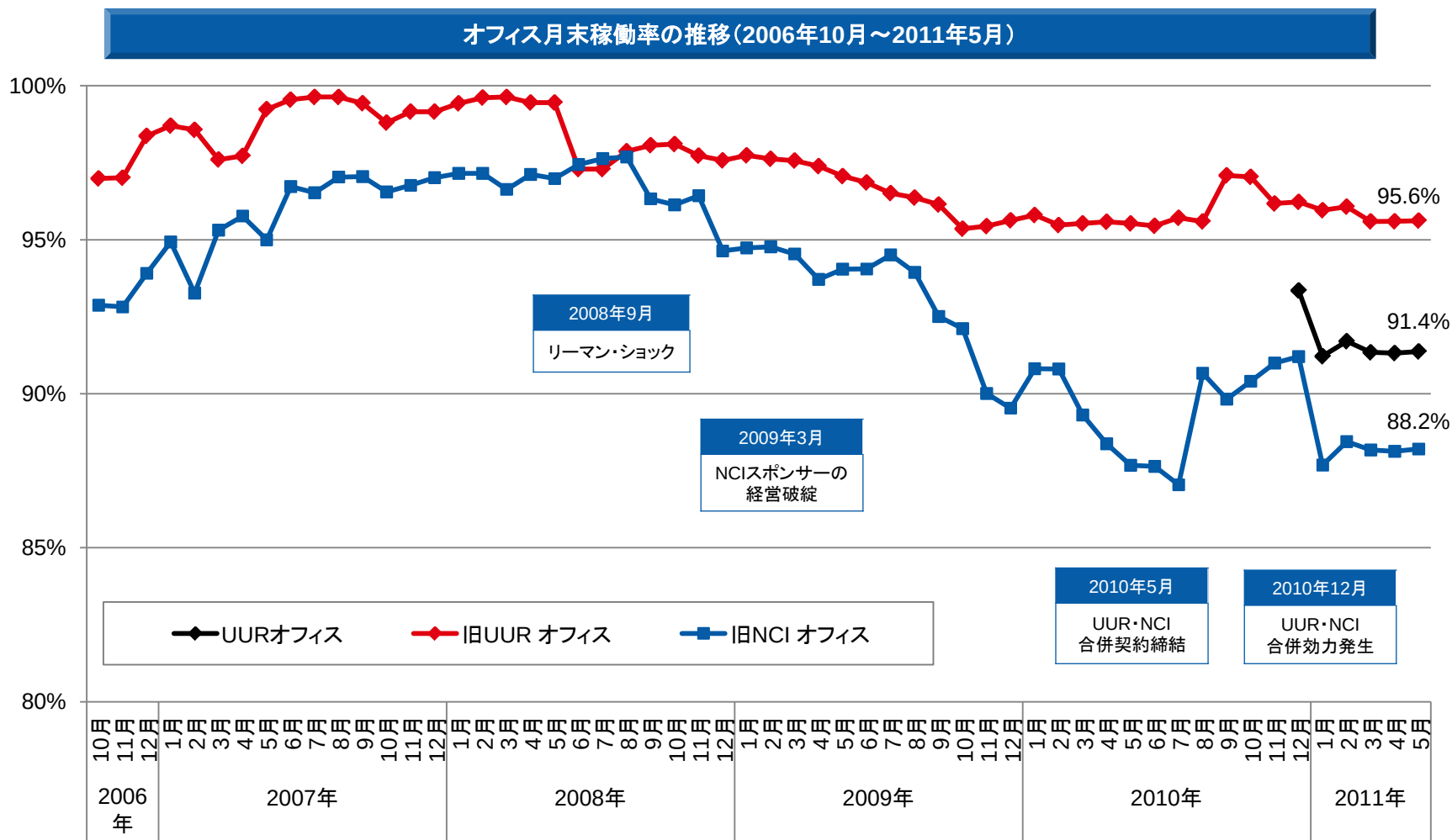
(注) 当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した「修正NOI」を表示しています。

旧NCI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、UURとNCI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。

オフィスビル稼働率の推移

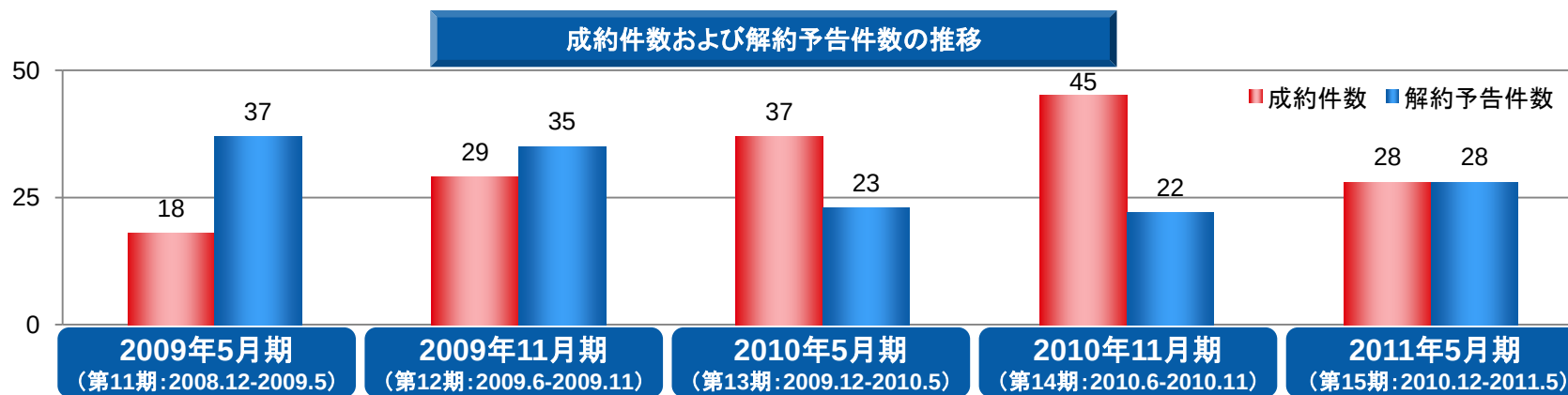
- ◆ 2008年夏をピークに旧NCIオフィスの稼働率は下落の一途を辿り、一時的な回復は見たものの、現在も90%を下回る水準で推移しています。



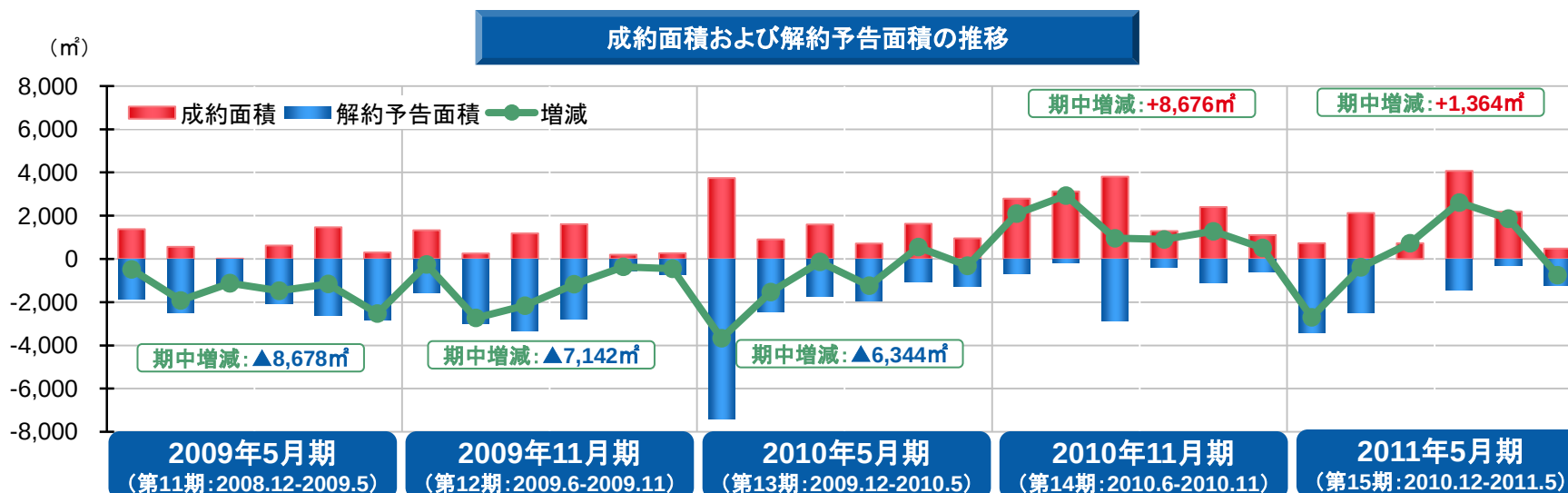
(注) 旧NCIオフィスの稼働率は、UURがNCIから承継したオフィス物件の過去実績を表しています。

リーシングの状況(オフィスビル)

- ◆ 解約予告件数は減少傾向にあります。着実なリーシングにより稼働率の回復に努めます。



(注)UURがNCIから承継したオフィス物件の過去実績も含めて集計した結果を記載しています。



(注)UURがNCIから承継したオフィス物件の過去実績も含めて集計した結果を記載しています。

個別物件の状況



UUR築地ビル (旧パシフィックマークス築地) (注1)	
取得価格	6,860百万円
所在地	東京都中央区
賃貸可能面積(注2)	5,971.45㎡
オフィスポートフォリオに占める割合(注3)	2.1%

現状及び今後の取り組み

- 一棟借テナントの退去により、2011年1月より稼働率は0%で推移。2011年3月に新規テナントと2,646㎡(801坪)の賃貸借契約を締結するに至り、2011年8月より稼働率は44.3%となる予定。
- マルチテナントオフィスビルとして引き続きリーシングに注力し、安定稼働の回復を目指す。

稼働率の実績および見通し

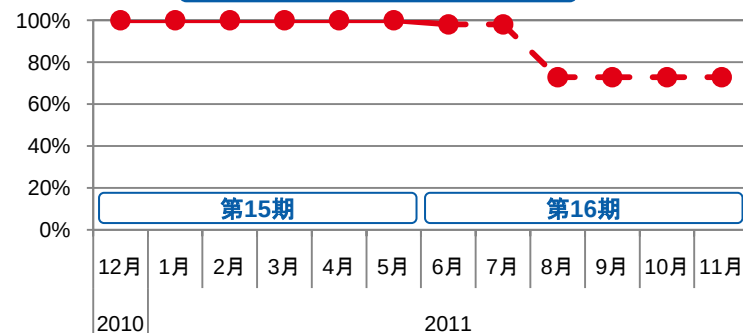


パシフィックマークス新宿パークサイド	
取得価格	12,100百万円
所在地	東京都新宿区
賃貸可能面積(注2)	11,372.59㎡
オフィスポートフォリオに占める割合(注3)	4.0%

現状及び今後の取り組み

- 2フロア、合計2,867㎡(867坪)を賃貸するテナントの退去等により、2011年8月より稼働率は72.8%に低下する予定。
- 早期に高稼働率の回復を目指す。

稼働率の実績および見通し



(注1) 2011年6月24日付で「パシフィックマークス築地」から名称変更しています。

(注2) 2011年5月末日時点の数値を記載しています。

(注3) 2011年5月末日時点のUURオフィスポートフォリオの総賃貸可能面積に占める割合を記載しています。

財務状況

財務指標(2011年7月20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	2.01年
有利子負債 加重平均金利	1.64%
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	86.6%
コミットメントライン	155億円 (借入実績なし)

格付の状況(2011年7月20日時点)

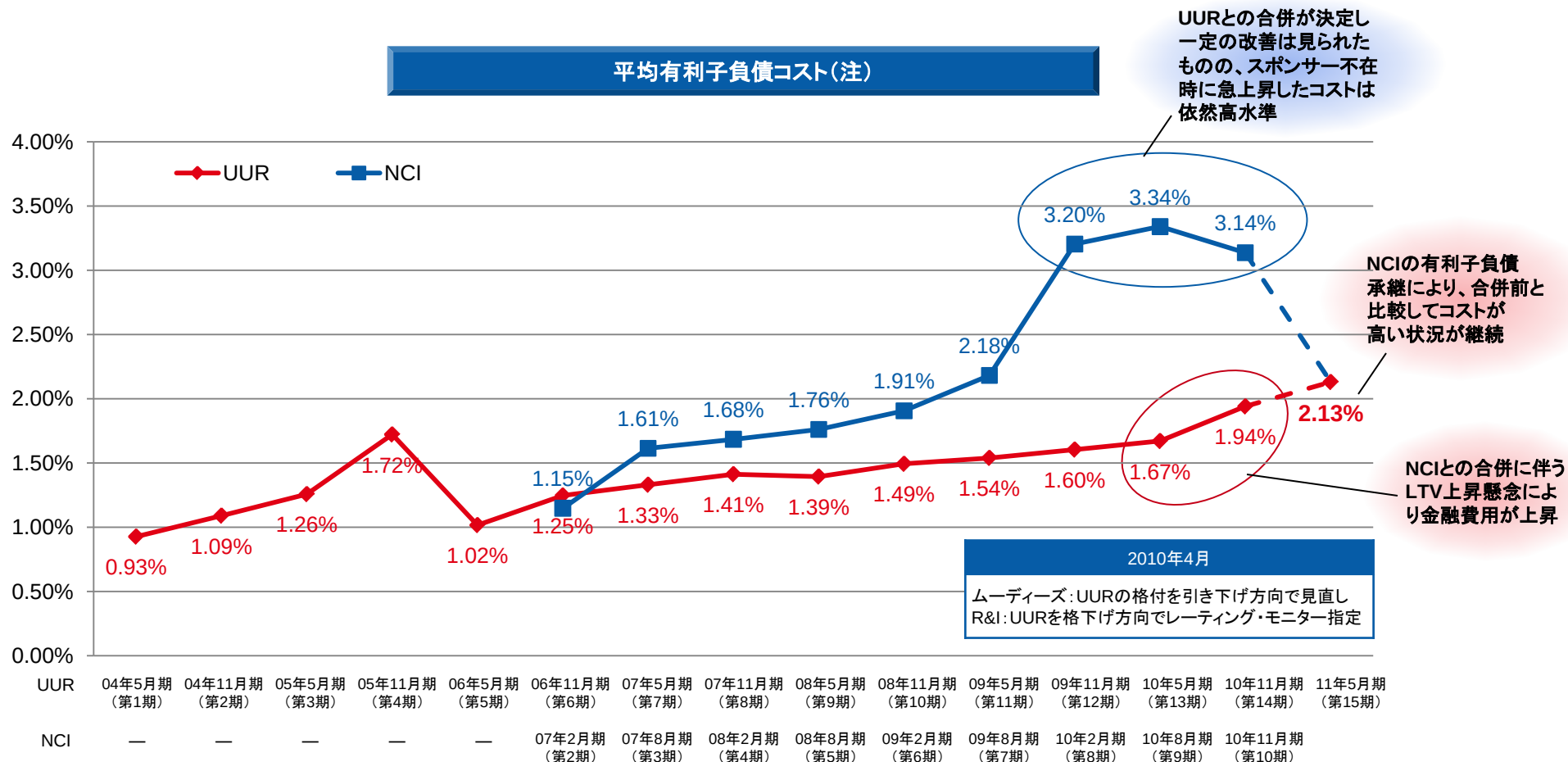
信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付:AA- (見通し:安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付:A+ (方向性:安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付:A3 (見通し:安定的)

借入先一覧(2011年7月20日時点)



金融費用の推移

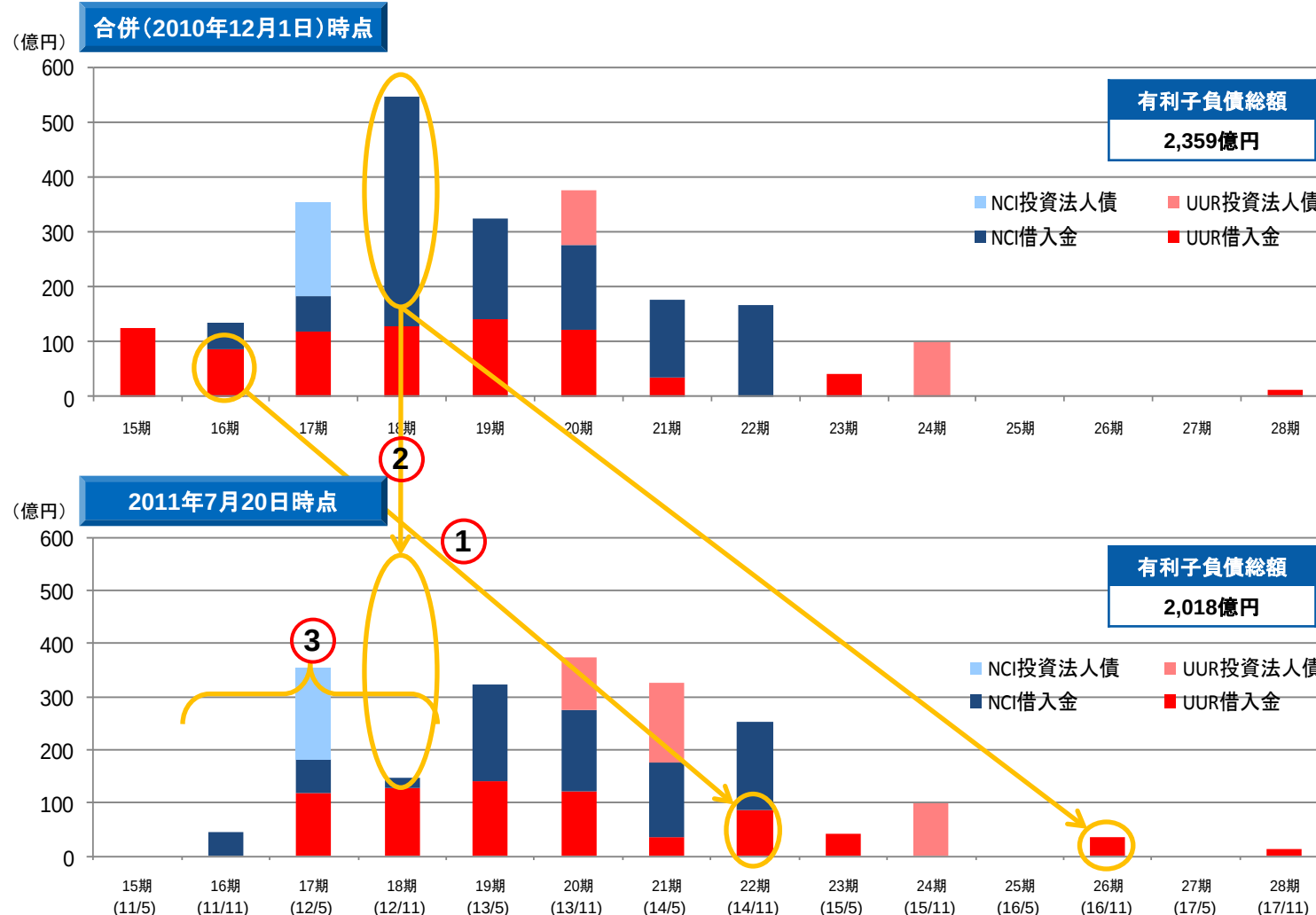
- ◆ NCIとの合併にともない、UURの金融費用は上昇しており、当面は合併前のUURの水準まで低減させることを目指します。



(注) (支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費償却) / 期末有利子負債残高 × 365 / 営業日数

金融費用の削減状況

- ◆ 合併後、既に金融費用の削減は進捗しています。第3回公募増資実施に伴うLTV低減及び格付の改善を踏まえ、引き続き金融費用の削減を目指します。



①

加重平均借入利率1.25393% (注2) の借入金87億円を、借入金利0.78% (注2) でリファイナンス
⇒支払金利を約41百万円/年削減

②

NCIより承継した借入金約400億円 (借入金利1.48% (注3)) について第3回POで調達した資金及び物件売却資金により約366.5億円期限前弁済
⇒支払金利を約542百万円/年削減

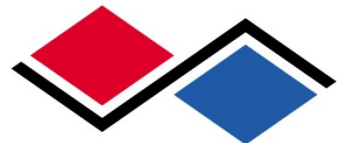
③

合併による格付けの上昇に伴い、借入契約の定めに従い一部の旧NCI借入金 (合計約128億円) の借入金利が0.15%ダウン
⇒支払金利を約19百万円/年削減

(注1) 借入金利及び削減金額には、借入に要した諸費用及び借入先に支払われた融資関連手数料等は含んでいません。 (注2) 2011年6月20日時点の金利

(注3) 承継日である2010年12月1日以降、全額弁済を行った2011年7月20日までの間の平均金利 (注4) 1億円未満の返済については記載していません。

6. 資料



東北地方太平洋沖地震の影響

- 被害状況の確認を行った結果、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等がないことを確認しています

保有物件の状況

2011年3月11日の東北地方太平洋沖地震発生後、震度4以上を記録した地域に所在する67物件及び当時取得予定であった物件に関し状況の確認を行った結果、目立った物的損害は確認されておらず、また重大な人身被害等、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等がないことを確認しました。

なお、損害にかかる補修費用等は以下の通りであり、全額を2011年5月期(第15期)の費用として計上しました。

	金額
ポートフォリオ全体の修繕費等 (うち東北3物件の修繕費等)	191百万円 (83百万円)

東北3物件への対応

東北地方に所在する3物件について、本地震の影響に係る調査を専門家に依頼。アルボーレ仙台に関しては、当面の建物の安全性は確保できているものの、建物の鉄骨鉛直ブレース(筋交い)の一部に曲がりがあることから、当該専門家の推奨に従い、鉄骨鉛直ブレースの交換工事を実施しました。



中央プレート部分に数mmの歪みが発生



ブレースが数cm湾曲

東北3物件の概要

物件番号	物件名	所在地	取得価格
A20	アルボーレ仙台	仙台市青葉区	2,590百万円
D18	MA仙台ビル	仙台市青葉区	3,440百万円
E1	リリカラ東北支店	仙台市宮城野区	2,050百万円
	合計		8,080百万円



アルボーレ仙台



MA仙台ビル

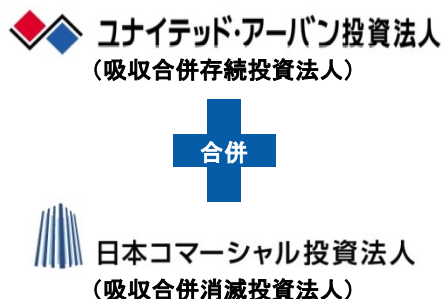


リリカラ東北支店

(注) 上記3物件の外観写真はいずれも2011年3月11日の地震後に撮影されたものです。

日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併

◆合併の概要



◆合併による負ののれん及び負ののれんによって生じる剰余金の活用

負ののれん発生額(確定値)

12,492百万円

機動的な資本調達・外部成長の促進

負ののれんによって生じる剰余金を活用して、新投資口の発行による分配金の希薄化を緩和し、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達や物件取得を目指します。

中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

物件売却による損失発生時やテナント退去による一時的な賃料減少時等に、負ののれんによって生じる剰余金を活用して、分配金への悪影響を緩和し、中長期的観点に立ったポートフォリオ運営を行います。

税務と会計の取り扱いの不一致等への対応

減損等による税務と会計の取扱いの不一致等の事態への対応にあたり、負ののれんによって生じる剰余金を活用することにより、税務と会計の取扱いの不一致等により生ずるおそれのある課税に対応します。

◆合併による資産規模の拡大

合併効力発生日のポートフォリオの状況

資産規模 3,888億円

保有物件数 87物件

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

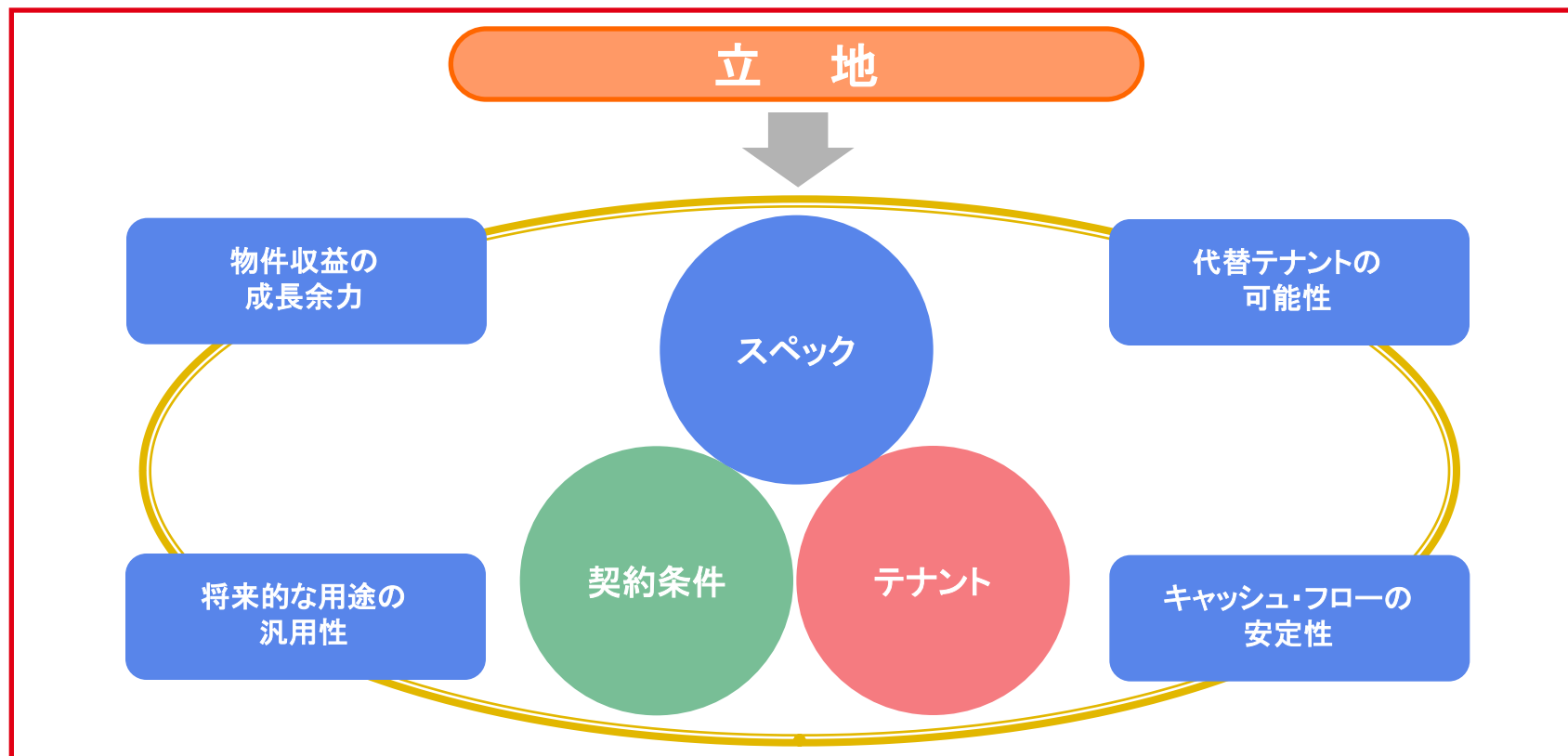
慎重なLTV運用、長期・固定での資金調達を目指す保守的な財務戦略のもと、
金融市場の変動に備え、**財務体質を強化**

**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**

投資の基本方針(厳選投資)

不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

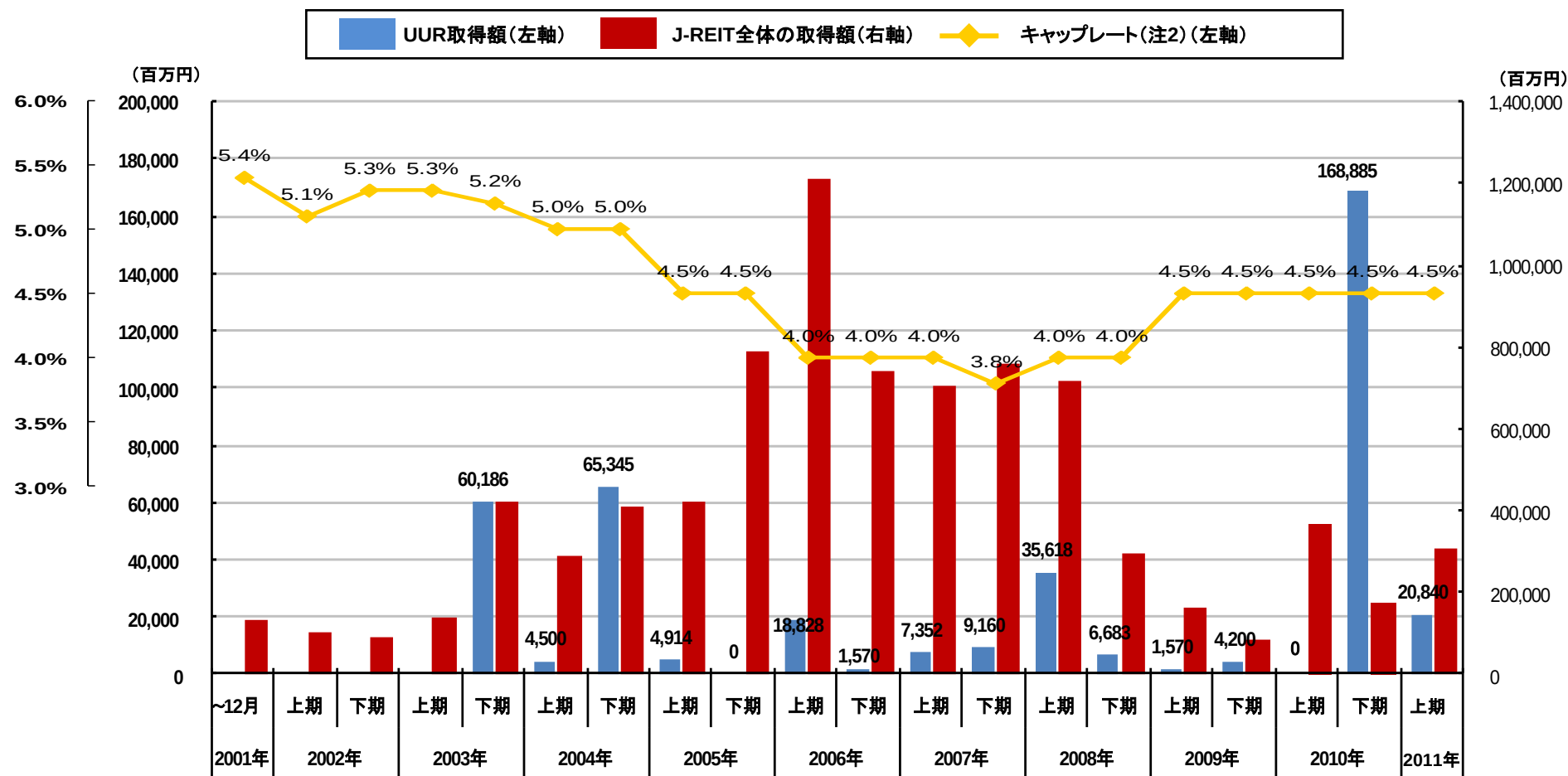
UURでは中長期にわたり安定した収益性を確保する不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指す投資方針の下、幅広い投資対象の中から「本源的価値」を有する不動産の取得を行うとの厳選投資方針の実践を目指しています。



不動産の「本源的価値」の見極め

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。

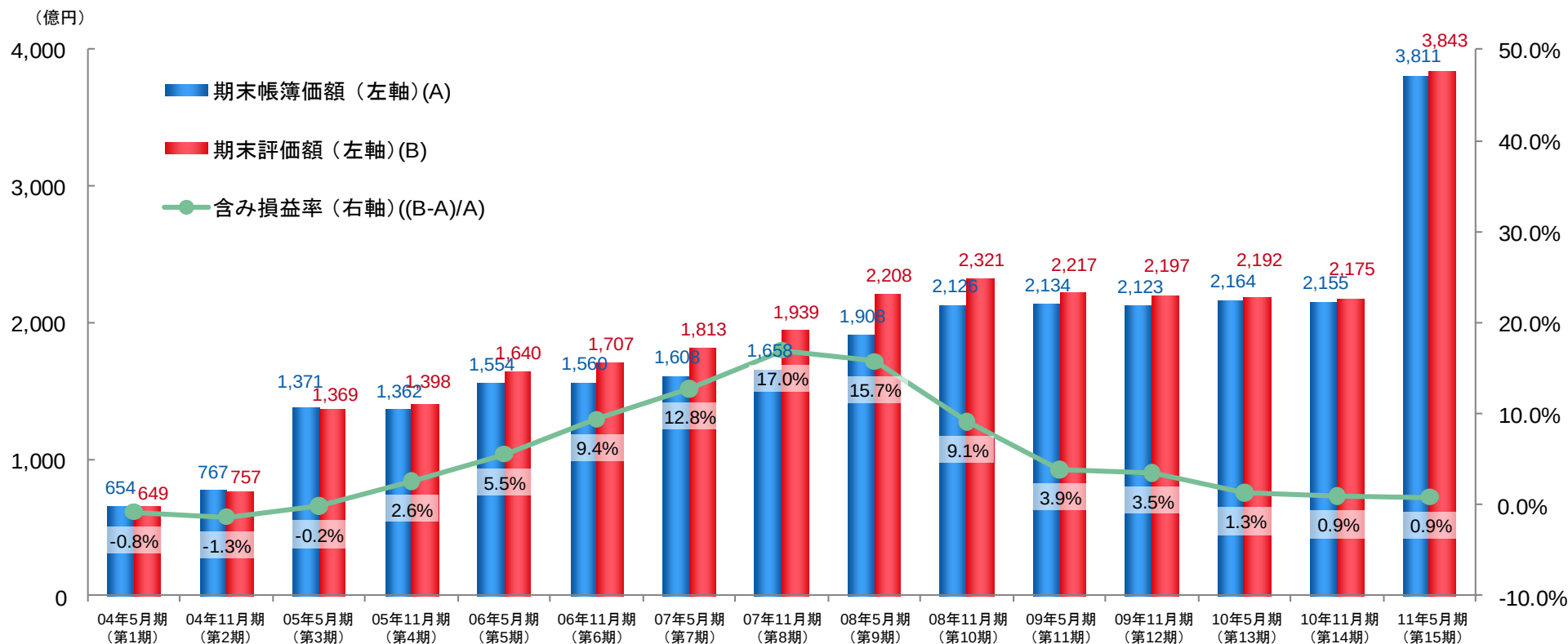


(注1) 受入価格ベース

(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14期末(10/11/30)				第15期末(11/05/31)				第15期末と第14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	14,952	13,900	5.7%	▲1,052	14,897	13,900	5.7%	▲997	±0	±0%	±0%	+55	日本不動産研究所
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,754	3,590	6.8%	▲2,164	5,674	3,600	6.9%	▲2,074	+10	+0.3%	+0.1%	+89	日本不動産研究所
		A3	大丸ビーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	754	1,050	5.0%	+295	752	1,050	5.0%	+297	±0	±0%	±0%	+1	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	4,684	5,460	6.7%	+775	4,621	5,460	6.7%	+838	±0	±0%	±0%	+62	日本不動産研究所
		A5	イオンモール宇城パルク	3	04/12/03	11,100	10,488	10,000	7.9%	▲488	10,373	9,970	7.9%	▲403	▲30	▲0.3%	±0%	+85	日本不動産研究所
		A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,585	4,120	5.7%	▲2,465	6,557	3,980	5.7%	▲2,577	▲140	▲3.4%	±0%	▲112	日本土地建物
		A7	ヤマダ電機テックランド塚本店	5	06/04/28	3,210	3,130	3,010	6.6%	▲120	3,103	3,000	6.6%	▲103	▲10	▲0.3%	±0%	+16	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	5,282	4,210	6.1%	▲1,072	5,274	4,210	6.1%	▲1,064	±0	±0%	±0%	+8	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	1,955	1,650	6.3%	▲305	1,929	1,640	6.3%	▲289	▲10	▲0.6%	±0%	+16	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	3,834	3,250	5.7%	▲584	3,821	3,180	5.7%	▲641	▲70	▲2.2%	±0%	▲56	日本不動産研究所
		A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,173	4,260	6.0%	+86	4,157	4,260	6.0%	+102	±0	±0%	±0%	+16	日本不動産研究所
		A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,691	3,710	6.2%	+18	3,659	3,720	6.2%	+60	+10	+0.3%	±0%	+42	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	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	±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	2,459	1,960	6.1%	▲499	2,446	1,920	5.7%	▲526	▲40	▲2.0%	▲0.4%	▲26	日本不動産研究所
	●	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,800	22,800	5.1%	±0	22,712	22,800	5.1%	+87	±0	±0%	±0%	+87	日本不動産研究所
	●	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,770	2,770	5.3%	±0	2,742	2,780	5.3%	+37	+10	+0.4%	±0%	+37	日本不動産研究所
	●	A18	アルポーレ天神	15	10/12/01	826	826	826	5.6%	±0	822	828	5.6%	+5	+2	+0.2%	±0%	+5	日本不動産研究所
	●	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,580	1,580	4.5%	±0	1,576	1,570	4.5%	▲6	▲10	▲0.6%	±0%	▲6	日本不動産研究所
	●	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,590	2,590	6.4%	±0	2,570	2,580	6.4%	+9	▲10	▲0.4%	±0%	+9	日本不動産研究所
	●	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	7,040	7,040	6.9%	±0	6,992	7,050	6.9%	+57	+10	+0.1%	±0%	+57	日本不動産研究所
	●	A22	ベルファ宇治	15	10/12/01	511	511	511	11.0%	±0	511	508	11.0%	▲3	▲3	▲0.6%	±0%	▲3	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	4,840	4,840	7.1%	±0	4,805	4,850	6.9%	+44	+10	+0.2%	▲0.2%	+44	日本不動産研究所
	●	A24	ニトリ横浜狩場イーター店	15	10/12/01	2,500	2,500	2,500	6.9%	±0	2,478	2,070	8.3%	▲408	▲430	▲17.2%	+1.4%	▲408	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	2,780	5.0%	+639	2,140	2,790	5.0%	+649	+10	+0.4%	±0%	+10	谷澤総合鑑定所
		B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,250	5,010	5.9%	▲240	5,242	4,990	5.9%	▲252	▲20	▲0.4%	±0%	▲12	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,760	2,120	6.6%	+359	1,740	2,150	6.6%	+409	+30	+1.4%	±0%	+50	日本不動産研究所
		B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,416	2,360	4.8%	▲56	2,416	2,270	4.8%	▲146	▲90	▲3.8%	±0%	▲89	日本不動産研究所
		B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,248	3,150	5.0%	+901	2,257	3,220	4.9%	+962	+70	+2.2%	▲0.1%	+60	日本不動産研究所

(※)旧NCI物件の取得価格、第14期末の帳簿価額、評価額は、合併時のUUR受入価格を記載しています。

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14期末(10/11/30)				第15期末(11/05/31)				第15期末と第14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		B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	24,494	23,800	5.9%	▲694	24,397	24,300	5.9%	▲97	+500	+2.1%	±0%	+597	日本土地建物
		B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,953	30,100	5.8%	+11,146	19,080	30,200	5.8%	+11,119	+100	+0.3%	±0%	▲26	谷澤総合鑑定所
		B8	長谷萬ビル東陽町	10	08/06/30	8,500	8,735	7,770	5.2%	▲965	8,697	7,770	5.2%	▲927	±0	±0%	±0%	+38	日本不動産研究所
		B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,331	4,550	5.1%	+218	4,306	4,640	5.0%	+333	+90	+2.0%	▲0.1%	+115	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	14,800	14,800	4.6%	±0	14,778	14,800	4.6%	+21	±0	±0%	±0%	+21	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	12,100	12,100	4.8%	±0	12,032	11,200	4.8%	▲832	▲900	▲7.4%	±0%	▲832	日本不動産研究所
	●	B12	UUR築地ビル(旧パシフィックマークス築地)	15	10/12/01	6,860	6,860	6,860	5.2%	±0	6,821	6,490	5.3%	▲331	▲370	▲5.4%	+0.1%	▲331	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	6,080	6,080	5.6%	±0	6,039	6,190	5.5%	+150	+110	+1.8%	▲0.1%	+150	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	7,050	7,050	5.5%	±0	6,986	7,020	5.5%	+33	▲30	▲0.4%	±0%	+33	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	3,920	3,920	5.7%	±0	3,885	3,920	5.7%	+34	±0	±0%	±0%	+34	日本不動産研究所
	●	B16	大森シティビル	15	10/12/01	4,120	4,120	4,120	5.9%	±0	4,095	4,190	5.8%	+94	+70	+1.7%	▲0.1%	+94	日本不動産研究所
	●	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,290	3,290	5.5%	±0	3,274	3,360	5.4%	+85	+70	+2.1%	▲0.1%	+85	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	2,570	2,570	5.9%	±0	2,556	2,610	5.8%	+53	+40	+1.6%	▲0.1%	+53	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	1,890	1,890	5.6%	±0	1,874	1,900	5.6%	+25	+10	+0.5%	±0%	+25	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	2,210	2,210	4.8%	±0	2,204	2,260	4.7%	+55	+50	+2.3%	▲0.1%	+55	日本不動産研究所
	●	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,060	1,060	5.8%	±0	1,057	1,090	5.8%	+32	+30	+2.8%	±0%	+32	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	1,710	1,710	5.7%	±0	1,707	1,600	5.7%	▲107	▲110	▲6.4%	±0%	▲107	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	2,790	2,790	5.6%	±0	2,771	2,840	5.5%	+68	+50	+1.8%	▲0.1%	+68	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	1,160	1,160	5.9%	±0	1,155	1,180	5.8%	+24	+20	+1.7%	▲0.1%	+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	9,890	9,890	5.3%	±0	9,833	9,890	5.3%	+56	±0	±0%	±0%	+56	谷澤総合鑑定所
	●	B26	藤和浜松町ビル	15	10/12/01	5,850	5,850	5,850	5.0%	±0	5,812	5,920	4.9%	+107	+70	+1.2%	▲0.1%	+107	日本不動産研究所
	●	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,750	2,750	5.3%	±0	2,738	2,770	5.2%	+31	+20	+0.7%	▲0.1%	+31	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	1,620	1,620	6.0%	±0	1,612	1,600	5.9%	▲12	▲20	▲1.2%	▲0.1%	▲12	日本不動産研究所
	●	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,160	1,160	6.2%	±0	1,149	1,160	6.1%	+10	±0	±0%	▲0.1%	+10	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	2,460	2,460	4.8%	±0	2,463	2,470	4.7%	+6	+10	+0.4%	▲0.1%	+6	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	6,860	6,860	5.5%	±0	6,797	6,860	5.5%	+62	±0	±0%	±0%	+62	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	4,570	4,570	5.6%	±0	4,538	4,560	5.6%	+21	▲10	▲0.2%	±0%	+21	谷澤総合鑑定所
	●	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,670	2,670	6.0%	±0	2,627	2,630	6.0%	+2	▲40	▲1.5%	±0%	+2	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	9,590	9,590	6.1%	±0	9,491	9,750	6.1%	+258	+160	+1.7%	±0%	+258	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	1,790	1,790	6.4%	±0	1,772	1,790	6.4%	+17	±0	±0%	±0%	+17	谷澤総合鑑定所
	●	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	987	987	6.7%	±0	981	984	6.7%	+2	▲3	▲0.3%	±0%	+2	谷澤総合鑑定所

(※)旧NCI物件の取得価格、第14期末の帳簿価額、評価額は、合併時のUUR受入価格を記載しています。

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14期末(10/11/30)				第15期末(11/05/31)				第15期末と第14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	
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	20,916	22,200	6.0%	+1,283	20,874	22,200	6.0%	+1,325	±0	±0%	±0%	+41	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	1,818	2,040	4.9%	+221	1,804	2,030	4.9%	+225	▲10	▲0.5%	±0%	+4	日本土地建物
		C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,771	3,230	6.3%	▲541	3,723	3,210	6.3%	▲513	▲20	▲0.6%	±0%	+27	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	4,738	4,010	6.0%	▲728	4,692	4,030	6.0%	▲662	+20	+0.5%	±0%	+66	日本土地建物
住居		D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,761	1,950	5.5%	+188	1,736	1,950	5.5%	+213	±0	±0%	±0%	+25	谷澤総合鑑定所
		D2	T&G四谷マンション	1	03/12/26	1,355	1,198	1,240	5.5%	+41	1,183	1,240	5.5%	+56	±0	±0%	±0%	+15	谷澤総合鑑定所
		D3	エクセリア馬込	1	03/12/26	697	616	608	5.6%	▲8	608	609	5.6%	±0	+1	+0.2%	±0%	+9	谷澤総合鑑定所
		D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,572	1,960	5.5%	+387	1,562	2,000	5.4%	+437	+40	+2.0%	▲0.1%	+50	日本不動産研究所
		D5	六本松コート	1	03/12/26	757	690	623	7.2%	▲67	679	577	7.0%	▲102	▲46	▲7.4%	▲0.2%	▲35	日本不動産研究所
		D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,134	1,090	5.4%	▲44	1,124	1,090	5.4%	▲34	±0	±0%	±0%	+9	谷澤総合鑑定所
		D7	太平洋セメント社宅(メノン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,477	3,600	6.0%	+122	3,452	3,780	5.7%	+327	+180	+5.0%	▲0.3%	+205	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	1,094	1,080	8.2%	▲14	1,098	1,120	7.9%	+21	+40	+3.7%	▲0.3%	+36	日本不動産研究所
		D9	アブリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,854	2,960	6.5%	+105	2,815	3,050	6.3%	+234	+90	+3.0%	▲0.2%	+128	日本不動産研究所
		D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,233	1,250	6.3%	+16	1,215	1,240	6.3%	+24	▲10	▲0.8%	±0%	+7	谷澤総合鑑定所
		D11	太平洋セメント蘇我寮	5	06/02/08	620	595	557	8.5%	▲38	590	578	8.2%	▲12	+21	+3.8%	▲0.3%	+25	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	485	449	6.8%	▲36	482	470	6.5%	▲12	+21	+4.7%	▲0.3%	+23	日本不動産研究所
		D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	1,022	948	6.7%	▲74	1,009	965	6.4%	▲44	+17	+1.8%	▲0.3%	+29	日本不動産研究所
		D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	431	437	6.3%	+5	427	450	6.0%	+22	+13	+3.0%	▲0.3%	+17	日本不動産研究所
		D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	3,127	3,050	5.4%	▲77	3,098	3,020	5.4%	▲78	▲30	▲1.0%	±0%	±0	日本不動産研究所
		D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,496	1,150	6.3%	▲346	1,478	1,190	6.1%	▲288	+40	+3.5%	▲0.2%	+58	日本不動産研究所
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,270	1,040	6.2%	▲230	1,254	1,090	5.9%	▲164	+50	+4.8%	▲0.3%	+66	日本不動産研究所
		D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,956	3,230	7.0%	+273	3,345	3,240	7.0%	▲105	+10	+0.3%	±0%	▲379	日本不動産研究所
		D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,477	1,260	5.9%	▲217	1,459	1,250	5.9%	▲209	▲10	▲0.8%	±0%	+8	日本土地建物
		D20	UURコート篠路沓番館	10	08/11/01	870	877	745	6.3%	▲132	865	745	6.3%	▲120	±0	±0%	±0%	+11	日本土地建物
		D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	922	681	6.1%	▲241	914	682	5.8%	▲232	+1	+0.1%	▲0.3%	+9	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	1,596	1,440	6.3%	▲156	1,577	1,420	6.4%	▲157	▲20	▲1.4%	+0.1%	▲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	1,832	1,790	6.9%	▲242	1,797	1,780	6.9%	▲17	▲10	▲0.6%	±0%	+25	日本土地建物
合計						387,230	382,766	384,792	5.8%	+2,025	381,144	384,396	5.8%	+3,251	▲396	▲0.1%	▲0.0%	+1,226	

(※)旧NCI物件の取得価格、第14期末の帳簿価額、評価額は、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(第15期実績)①

(千円)

	ポートフォリオ 合計	商業施設										
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11
		ダイエー碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビークック 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 宇城パリュウ	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
営業収益	14,912,109	459,360	241,355	30,000	261,303	454,674	162,086	(注1)	137,801	(注1)	95,698	216,913
賃貸事業収入	13,870,262	459,360	206,903	30,000	223,403	454,674	119,227	(注1)	137,482	(注1)	95,696	164,262
その他賃貸事業収入	1,041,847	-	34,451	-	37,900	-	42,858	(注1)	319	(注1)	2	52,650
営業費用	6,404,123	127,089	196,982	5,701	146,354	183,333	78,857	(注1)	61,408	(注1)	27,838	85,003
公租公課	1,222,492	41,992	16,374	3,401	12,146	44,998	15,675	(注1)	13,040	(注1)	3,346	13,836
諸経費	2,444,610	11,227	95,197	427	71,130	6,424	35,438	(注1)	3,169	(注1)	10,706	54,424
外注委託費	987,969	4,867	46,710	366	38,077	1,200	15,364	(注1)	1,509	(注1)	5,238	16,716
水道光熱費	801,430	-	37,125	-	30,463	-	18,151	(注1)	101	(注1)	-	33,394
損害保険料	15,954	516	289	61	245	915	140	(注1)	271	(注1)	60	164
修繕費	278,679	5,844	2,335	-	122	1,439	437	(注1)	515	(注1)	95	1,064
その他賃貸事業費用	360,575	-	8,736	-	2,222	2,870	1,344	(注1)	772	(注1)	5,313	3,084
減価償却費	2,737,020	73,869	85,409	1,872	63,077	131,910	27,743	(注1)	45,199	(注1)	13,784	16,742
不動産賃貸事業利益	8,507,985	332,270	44,372	24,298	114,949	271,341	83,228	67,849	76,392	25,593	67,860	131,909
減価償却費控除前利益(NOI)	11,245,006	406,139	129,782	26,170	178,027	403,251	110,972	95,781	121,591	51,769	81,645	148,652
資本的支出額	906,449	18,587	5,749	-	5,797	16,870	-	1,381	20,871	-	-	-
稼働率(2011年5月末時点)	96.3%	100.0%	98.7%	100.0%	97.9%	100.0%	76.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	ポートフォリオ合計											
第10期	6.09%	6.24%	3.80%	6.84%	6.79%	7.24%	3.98%	5.94%	4.67%	5.06%	4.80%	7.16%
第11期	6.31%	6.27%	3.73%	6.88%	7.05%	7.31%	3.95%	5.98%	4.74%	5.07%	4.33%	7.26%
第12期	6.24%	6.19%	3.55%	6.81%	6.74%	7.28%	3.96%	5.96%	4.57%	5.03%	4.35%	7.39%
第13期	6.15%	5.81%	3.57%	6.83%	6.94%	7.33%	3.56%	5.97%	4.58%	5.08%	4.37%	7.43%
第14期	6.04%	5.32%	3.48%	6.80%	6.86%	7.27%	3.57%	5.96%	4.59%	5.05%	4.32%	7.19%
第15期	5.77%	5.32%	3.84%	6.83%	6.87%	7.29%	3.17%	5.98%	4.59%	5.09%	4.35%	7.27%

(注1) 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。

※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(第15期実績)②

(千円)

	商業施設											
	A12	A13	A14	A15	A16	A17	A18	A19	A20	A21	A22	A23
	ダイエー 宝塚中山店	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	パシフィック 天神(注2)	アルポーレ 天神	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
営業収益	151,999	299,274	53,087	709,387	87,768	20,772	36,065	49,127	100,547	658,850	137,838	242,774
賃貸事業収入	151,999	299,274	53,027	708,416	87,768	18,790	32,504	47,224	89,556	510,241	106,071	241,747
その他賃貸事業収入	-	-	60	970	-	1,982	3,560	1,903	10,991	148,609	31,766	1,026
営業費用	68,657	35,536	28,328	191,874	37,584	18,844	10,667	9,611	38,893	497,854	134,959	84,895
公租公課	22,599	35,209	3,052	82,904	9,579	9,388	1,466	2,432	3,871	57,554	14,014	14,029
諸経費	7,705	326	11,647	15,155	898	6,539	5,481	4,147	15,510	372,872	113,952	15,262
外注委託費	1,350	288	5,399	2,321	307	2,694	2,280	2,028	6,018	122,730	54,152	1,800
水道光熱費	-	-	-	-	-	2,759	3,108	1,725	8,402	95,245	33,285	-
損害保険料	449	38	129	809	100	35	27	31	97	934	442	547
修繕費	218	-	347	6,578	490	500	52	19	975	13,937	2,701	375
その他賃貸事業費用	5,687	-	5,770	5,446	-	549	13	343	16	140,024	23,369	12,539
減価償却費	38,352	-	13,628	93,814	27,107	2,916	3,719	3,031	19,512	67,427	6,992	55,603
不動産賃貸事業利益	83,342	263,738	24,759	517,512	50,183	1,928	25,398	39,516	61,654	160,995	2,879	157,879
減価償却費控除前利益(NOI)	121,695	263,738	38,387	611,327	77,290	4,844	29,117	42,547	81,166	228,423	9,872	213,482
資本的支出額	6,284	-	-	6,641	-	-	-	-	-	19,821	7,430	21,424
稼働率(2011年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	83.5%	100.0%	97.6%	74.1%	100.0%
修正NOI利回り												
第10期	5.43%	4.16%	5.72%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第11期	5.49%	4.23%	5.33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第12期	5.63%	4.41%	4.82%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第13期	5.70%	4.43%	3.77%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第14期	5.66%	4.41%	3.55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第15期	5.70%	4.44%	3.19%	5.38%	5.60%	6.30%	6.71%	5.40%	5.99%	6.51%	-1.63%	8.26%

(注2)パシフィック天神は、2011年1月14日付で売却しました。

※マリコム磯子の収支及び稼働率は商業施設部分とオフィス部分を合わせて「商業施設」として記載しています。

※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(第15期実績)③

(千円)

	商業施設		オフィスビル									
	A24	商業施設 計	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10
	ニトリ横浜狩場 インター店		T&G浜松町 ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡アーク ビル	丸増廻町ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	長谷萬ビル 東陽町	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング
営業収益	102,000	4,876,627	88,575	169,861	114,853	75,229	115,508	1,102,950	968,945	270,115	194,779	432,741
賃貸事業収入	102,000	4,507,575	81,756	150,747	102,103	60,499	114,874	994,863	968,945	244,948	180,343	425,765
その他賃貸事業収入	-	369,052	6,819	19,113	12,750	14,729	634	108,086	-	25,167	14,436	6,975
営業費用	36,939	2,181,714	35,126	78,592	63,800	42,741	39,931	460,413	199,703	97,620	84,195	127,463
公租公課	10,456	449,916	9,367	15,324	7,729	13,752	11,131	92,360	52,407	13,308	10,990	41,492
諸経費	4,747	864,235	14,446	46,246	25,837	20,136	21,869	221,265	11,591	45,341	39,102	40,131
外注委託費	4,528	337,137	6,360	23,347	12,651	7,516	13,873	90,761	6,000	19,432	16,600	22,913
水道光熱費	-	263,763	4,495	16,126	12,368	4,976	634	107,395	-	22,346	14,492	13,012
損害保険料	114	6,794	50	154	99	330	60	860	460	181	119	214
修繕費	95	38,273	2,799	5,919	612	2,681	7,302	11,513	3,450	3,195	5,829	2,069
その他賃貸事業費用	10	218,266	742	699	105	4,630	-	10,734	1,680	187	2,059	1,921
減価償却費	21,735	867,562	11,312	17,022	30,234	8,852	6,930	146,786	135,705	38,969	34,102	45,840
不動産賃貸事業利益	65,060	2,694,913	53,449	91,268	51,052	32,487	75,576	642,536	769,241	172,495	110,583	305,277
減価償却費控除前利益 (NOI)	86,796	3,562,475	64,761	108,290	81,287	41,340	82,507	789,323	904,946	211,465	144,686	351,118
資本的支出額	-	130,860	10,982	9,137	10,224	8,308	16,043	292,318	262,368	360	9,016	24,146
稼働率(2011年5月末時点)	100.0%	98.4%	76.4%	67.3%	100.0%	38.7%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り		商業施設計										
第10期	-	5.52%	7.40%	6.53%	9.28%	7.59%	6.67%	6.65%	7.99%	5.11%	-	-
第11期	-	5.53%	7.69%	6.26%	9.40%	7.41%	7.09%	7.01%	9.49%	5.17%	-	-
第12期	-	5.50%	7.92%	6.29%	8.88%	7.00%	8.16%	6.52%	9.42%	5.12%	-	-
第13期	-	5.39%	6.96%	6.27%	6.90%	6.46%	8.58%	6.18%	9.46%	5.15%	7.31%	-
第14期	-	5.26%	6.19%	5.86%	7.36%	6.32%	8.32%	6.02%	9.43%	5.02%	7.05%	-
第15期	6.96%	5.50%	5.75%	4.02%	7.84%	3.53%	7.70%	6.60%	9.45%	4.99%	6.91%	4.76%

※新大阪セントラルタワーの収支及び稼働率はオフィス部分とホテル部分を合わせて「オフィスビル」として記載しています。

※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(第15期実績)④

(千円)

	オフィスビル											
	B11	B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	B19	B20	B21	B22
	パシフィック マークス新宿 パークサイド	UUR築地ビル (注3)	パシフィック マークス月島	パシフィック マークス横浜 イースト	パシフィック マークス新浦安	大森シティ ビル	赤坂氷川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通	パシフィック マークス 日本橋富沢町	パシフィック マークス 赤坂見附	横浜相生町 ビル	パシフィック マークス新横浜
営業収益	458,563	119,216	258,600	226,924	177,077	166,149	121,409	84,360	72,307	78,136	60,833	69,309
賃貸事業収入	420,476	47,822	236,638	201,037	156,979	157,267	117,286	84,360	69,043	72,205	54,352	61,733
その他賃貸事業収入	38,087	71,393	21,961	25,887	20,097	8,882	4,122	-	3,264	5,930	6,481	7,576
営業費用	176,183	169,931	100,836	154,005	112,294	60,887	40,321	19,957	39,064	22,825	36,769	39,525
公租公課	39,110	13,234	9,620	22,042	20,113	12,047	9,796	3,532	7,477	3,296	5,462	5,843
諸経費	67,117	110,664	47,011	56,912	55,827	20,016	14,374	2,560	16,551	11,180	19,272	12,177
外注委託費	31,369	4,431	20,722	22,965	30,647	10,220	7,606	2,291	4,667	3,459	7,715	6,310
水道光熱費	29,669	5,278	17,381	21,532	21,393	8,474	4,465	-	4,362	3,409	7,938	5,199
損害保険料	298	177	234	287	215	109	80	30	70	41	78	92
修繕費	4,036	82,178	4,750	10,882	1,312	606	2,099	238	7,094	3,748	2,631	473
その他賃貸事業費用	1,743	18,598	3,923	1,244	2,259	604	122	-	356	521	907	101
減価償却費	69,955	46,032	44,204	75,050	36,353	28,823	16,149	13,865	15,034	8,348	12,035	21,504
不動産賃貸事業利益	282,379	-50,715	157,764	72,919	64,782	105,262	81,088	64,402	33,243	55,310	24,063	29,784
減価償却費控除前利益(NOI)	352,335	-4,682	201,968	147,969	101,135	134,085	97,238	78,267	48,278	63,659	36,098	51,289
資本的支出額	2,871	7,079	3,377	11,928	1,691	4,331	260	490	-	2,994	9,787	18,789
稼働率(2011年5月末時点)	100.0%	0.0%	94.3%	79.0%	80.2%	93.2%	100.0%	100.0%	84.7%	100.0%	100.0%	78.4%
修正NOI利回り												
第10期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第11期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第12期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第13期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第14期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第15期	5.84%	-0.14%	6.34%	4.21%	5.17%	6.53%	5.93%	6.11%	5.12%	5.48%	6.83%	6.02%

(注3) 本物件は、2011年6月24日付で「パシ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。

※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(第15期実績)⑤

(千円)

	オフィスビル											
	B23	B24	B25	B26	B27	B28	B29	B30	B31	B32	B33	B34
	パシフィック マークス新川	パシフィック マークス目白	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
営業収益	113,795	72,495	336,444	173,756	61,197	67,677	60,658	89,246	276,652	166,530	111,013	504,008
賃貸事業収入	99,501	62,104	306,667	156,380	55,698	58,653	53,987	81,281	238,902	149,935	105,184	459,614
その他賃貸事業収入	14,293	10,390	29,776	17,376	5,498	9,024	6,670	7,964	37,749	16,595	5,829	44,394
営業費用	53,622	15,107	115,237	85,103	46,851	24,995	27,163	26,322	171,143	81,718	83,077	240,959
公租公課	12,641	2,639	9,611	11,736	6,392	5,758	1,146	2,817	27,994	17,270	12,924	19,633
諸経費	21,893	6,816	46,346	34,351	26,241	11,138	14,862	17,223	70,683	27,456	24,337	120,205
外注委託費	8,478	3,274	17,958	16,674	14,577	5,166	5,033	4,000	28,443	10,778	12,232	57,256
水道光熱費	9,575	2,481	25,937	10,893	4,068	4,481	4,730	5,071	33,308	14,870	9,830	50,177
損害保険料	110	27	263	142	85	63	48	36	346	169	164	518
修繕費	1,744	612	937	4,444	3,182	1,068	238	7,188	5,291	1,185	833	3,579
その他賃貸事業費用	1,983	419	1,249	2,196	4,327	358	4,811	927	3,292	451	1,276	8,673
減価償却費	19,087	5,650	59,279	39,014	14,217	8,098	11,155	6,281	72,465	36,991	45,814	101,121
不動産賃貸事業利益	60,173	57,387	221,207	88,653	14,346	42,682	33,494	62,923	105,509	84,812	27,936	263,049
減価償却費控除前利益(NOI)	79,260	63,038	280,486	127,668	28,563	50,780	44,649	69,205	177,974	121,804	73,751	364,170
資本的支出額	636	1,550	2,708	1,656	3,007	375	283	9,820	10,247	5,546	3,427	2,438
稼働率(2011年5月末時点)	100.0%	51.7%	92.8%	78.8%	85.2%	85.2%	100.0%	91.9%	93.5%	83.5%	76.7%	100.0%
修正NOI利回り												
第10期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第11期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第12期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第13期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第14期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第15期	5.70%	10.90%	5.39%	4.38%	1.62%	6.29%	7.52%	5.41%	5.20%	5.35%	5.54%	7.21%

※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(第15期実績)⑥

(千円)

	オフィスビル		オフィスビル計	ホテル				ホテル計	住居			
	B35	B36		C1	C2	C3	C4		D1	D2	D3	D4
	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル		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	ルートイン 横浜馬車道		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
営業収益	93,458	58,031	7,611,417	825,185	57,000	133,440	148,895	1,164,521	64,531	37,875	21,763	60,560
賃貸事業収入	83,422	52,611	6,967,994	825,185	57,000	133,373	139,558	1,155,116	61,328	36,208	21,017	60,560
その他賃貸事業収入	10,036	5,420	643,423	-	-	67	9,337	9,404	3,202	1,667	745	-
営業費用	47,975	36,274	3,257,744	194,013	21,355	80,390	72,009	367,768	46,901	29,864	14,450	15,807
公租公課	4,658	2,711	557,377	100,453	6,198	11,421	11,744	129,818	2,875	1,898	1,026	3,603
諸経費	22,830	19,944	1,383,968	52,093	635	21,013	14,204	87,947	18,708	12,587	5,225	926
外注委託費	8,603	7,192	571,538	27,171	570	7,039	4,756	39,537	5,145	3,280	1,926	604
水道光熱費	9,167	7,271	516,819	2,912	-	1,082	9,250	13,246	872	551	326	-
損害保険料	101	62	6,388	721	65	177	196	1,161	64	36	21	61
修繕費	2,246	4,602	202,581	21,161	-	15	-	21,176	3,695	1,472	1,339	259
その他賃貸事業費用	2,711	814	86,640	126	-	12,698	-	12,825	8,931	7,246	1,610	-
減価償却費	20,485	13,618	1,316,397	41,466	14,520	47,955	46,060	150,003	25,316	15,377	8,199	11,277
不動産賃貸事業利益	45,483	21,756	4,353,673	631,171	35,644	53,050	76,886	796,752	17,629	8,011	7,312	44,752
減価償却費控除前利益(NOI)	65,969	35,375	5,670,071	672,637	50,165	101,005	122,947	946,755	42,946	23,388	15,511	56,029
資本的支出額	2,535	7,760	758,500	260	-	-	-	260	-	-	-	454
稼働率(2011年5月末時点)	97.8%	82.6%	91.3%	99.98%	100.0%	94.9%	97.6%	99.3%	99.2%	97.4%	90.8%	100.0%
修正NOI利回り			オフィスビル計					ホテル計				
第10期	-	-	6.97%	6.36%	6.07%	4.83%	5.92%	6.09%	5.34%	5.25%	5.06%	5.75%
第11期	-	-	7.55%	6.39%	5.39%	4.94%	5.26%	5.99%	5.59%	5.62%	5.20%	6.03%
第12期	-	-	7.36%	6.36%	5.34%	5.23%	5.70%	6.06%	4.98%	4.81%	4.71%	6.14%
第13期	-	-	7.16%	6.41%	5.37%	5.38%	5.21%	6.04%	5.23%	4.88%	4.49%	6.21%
第14期	-	-	7.01%	6.33%	5.31%	5.30%	5.72%	6.06%	4.69%	4.36%	4.55%	6.66%
第15期	6.87%	6.64%	5.86%	6.38%	5.34%	5.33%	5.22%	6.02%	4.26%	3.46%	4.46%	6.69%

※新大阪セントラルタワーの収支及び稼働率はオフィス部分とホテル部分を合わせて「オフィスビル」として記載しています。

※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(第15期実績)⑦

(千円)

	住居											
	D5	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16
	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	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
営業収益	22,269	32,400	123,660	51,360	(注1)	52,641	25,920	16,848	39,387	17,326	101,479	45,193
賃貸事業収入	22,269	32,400	123,660	51,360	(注1)	50,464	25,920	16,848	39,387	17,326	94,076	45,193
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	(注1)	2,176	-	-	-	-	7,402	-
営業費用	17,327	13,486	36,451	14,108	(注1)	24,883	7,071	4,402	15,711	7,082	48,017	21,828
公租公課	2,005	1,817	9,323	4,409	(注1)	3,127	2,073	1,392	2,592	1,384	4,027	2,802
諸経費	3,416	657	1,718	905	(注1)	3,905	321	191	799	801	14,827	217
外注委託費	165	324	1,236	513	(注1)	1,932	259	168	396	174	4,352	-
水道光熱費	-	-	-	-	(注1)	1,792	-	-	-	-	17	-
損害保険料	64	33	181	91	(注1)	48	62	23	49	26	95	70
修繕費	2,118	-	-	-	(注1)	41	-	-	212	600	4,934	147
その他賃貸事業費用	1,068	300	300	300	(注1)	90	-	-	142	-	5,427	-
減価償却費	11,906	11,011	25,409	8,794	(注1)	17,850	4,676	2,817	12,319	4,896	29,162	18,808
不動産賃貸事業利益	4,941	18,913	87,208	37,251	65,085	27,757	18,848	12,445	23,676	10,244	53,461	23,364
減価償却費控除前利益(NOI)	16,847	29,925	112,618	46,045	103,836	45,607	23,524	15,263	35,995	15,140	82,623	42,172
資本的支出額	983	1,708	-	12,635	313	-	-	-	-	732	-	-
稼働率(2011年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%
修正NOI利回り												
第10期	8.26%	5.13%	6.37%	8.09%	6.81%	7.06%	7.55%	6.33%	6.71%	7.00%	5.53%	5.40%
第11期	8.19%	5.51%	6.40%	8.13%	6.83%	7.04%	7.59%	6.37%	6.70%	7.01%	5.69%	5.36%
第12期	7.35%	5.07%	6.37%	8.09%	6.82%	7.01%	7.55%	6.33%	6.75%	6.97%	5.40%	5.35%
第13期	4.77%	5.14%	6.39%	8.15%	6.87%	6.98%	7.51%	6.25%	6.68%	6.85%	5.22%	5.38%
第14期	4.86%	5.13%	6.38%	8.11%	6.82%	7.11%	7.57%	6.34%	6.70%	7.03%	4.73%	5.36%
第15期	4.46%	5.11%	6.40%	8.10%	6.87%	7.16%	7.61%	6.38%	6.75%	6.75%	5.23%	5.39%

(注1) 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。

※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(第15期実績)⑧

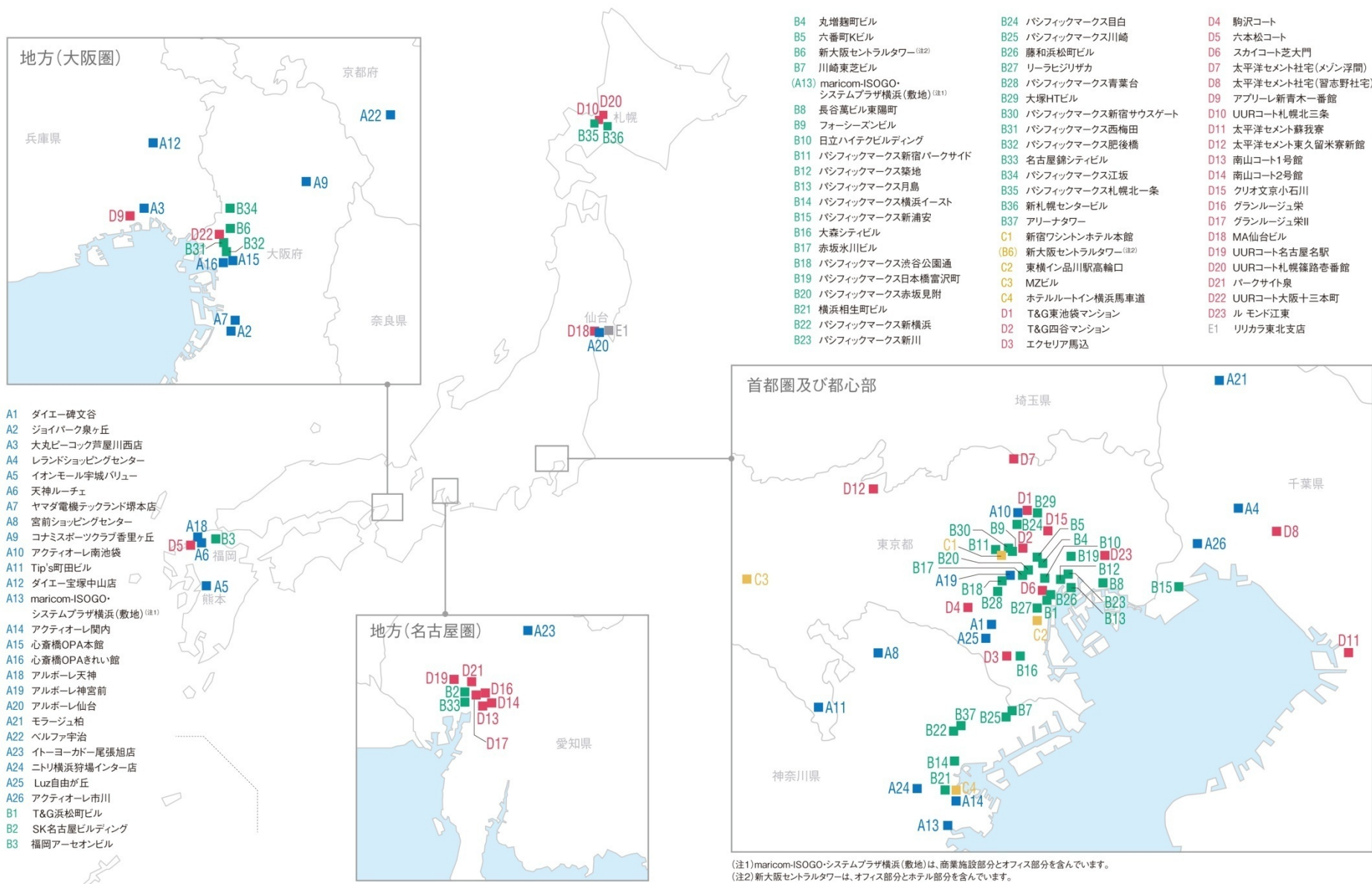
(千円)

	住居						住居計	その他	その他計
	D17	D18	D19	D20	D21	D22		E1	
	グランルージュⅡ	MA仙台ビル	UURコート名古屋駅	UURコート札幌徳路寺番館	パークサイト泉	UURコート大阪十三本町		リリカラ東北支店	
営業収益	40,470	158,922	45,463	33,095	31,417	56,212	1,192,042	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	40,470	154,354	45,417	33,095	31,259	56,212	1,172,076	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	-	4,567	46	-	158	-	19,966	(注1)	(注1)
営業費用	19,494	84,908	25,724	16,160	15,673	27,575	555,091	(注1)	(注1)
公租公課	3,044	11,234	3,668	3,025	1,758	4,821	80,574	(注1)	(注1)
諸経費	70	25,772	3,756	2,011	5,416	3,898	106,884	(注1)	(注1)
外注委託費	-	7,071	2,804	1,955	2,447	3,821	39,156	(注1)	(注1)
水道光熱費	-	2,606	885	-	549	-	7,601	(注1)	(注1)
損害保険料	54	152	55	55	68	77	1,568	(注1)	(注1)
修繕費	13	681	-	-	214	-	15,731	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	2	15,260	11	-	2,135	-	42,827	(注1)	(注1)
減価償却費	16,379	47,901	18,299	11,123	8,498	18,855	367,632	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	20,976	74,014	19,739	16,934	15,743	28,637	636,950	25,695	25,695
減価償却費控除前利益(NOI)	37,355	121,915	38,039	28,058	24,242	47,492	1,004,583	61,119	61,119
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	16,828	-	-
稼働率(2011年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.4%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り							住居計		その他計
第10期	0	7.1%	-0.1%	-1.1%	0	-	5.78%	5.88%	5.88%
第11期	5.73%	7.24%	3.1%	6.2%	5.3%	3.6%	6.08%	6.02%	6.02%
第12期	5.71%	7.00%	5.08%	6.25%	3.97%	5.9%	6.07%	6.00%	6.00%
第13期	5.67%	6.99%	5.12%	6.45%	2.96%	5.99%	6.00%	6.04%	6.04%
第14期	5.72%	7.04%	5.12%	6.45%	3.94%	6.03%	5.96%	5.89%	5.89%
第15期	5.76%	7.11%	5.18%	6.47%	5.40%	6.07%	6.00%	5.98%	5.98%

(注1) 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。

※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。

ポートフォリオ・マップ



ポートフォリオ一覧(2011年7月20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 (㎡)	マスター リース (注)	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	3.7%	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	1.7%	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	1.3%	5,198.20	12,944.65	12,968.85		13	2期	2004年9月17日
		A5	イオンモール宇城パリュウ	地方(その他)	熊本県宇城市	11,100	2.7%	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	1.6%	1,138.66	5,369.70	4,194.57		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	1.7%	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	5.6%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	※	12	15期	2010年12月1日
	●	A16	心斎橋OPAさくし館	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
	●	A18	アルボーレ天神	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	826	0.2%	165.75	943.45	882.64		2	15期	2010年12月1日
	●	A19	アルボーレ神宮前	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	アルボーレ仙台	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	1.2%	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
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	0.6%	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	福岡アーセオンビル	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	2,612.42		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	3.5%	7,265.79	58,882.64	27,296.87		7	3期	2004年12月2日

(注)「マスターリース」欄の「※」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。

ポートフォリオ一覧(2011年7月20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 (㎡)	マスター リース (注)	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	4.7%	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	2.1%	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	3.6%	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	3.0%	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(旧パシフィックマークス築地)	都心6区	東京都中央区	6,860	1.7%	1,418.01	6,936.48	5,971.45		14	15期	2010年12月1日
	●	B13	パシフィクスマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.5%	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	1.0%	2,876.94	15,017.17	8,708.62		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	0.5%	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
	●	B24	パシフィックマークス目白	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.3%	311.07	1,413.80	1,266.92		16	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	2.4%	1,183.52	10,694.91	7,383.13		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	5,840	1.4%	1,401.61	8,331.90	4,788.32		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	1.7%	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	0.7%	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	2.4%	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	1,800	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	2,797.41		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	2.4%	2,733.00	24,412.67	17,967.45		10	16期	2011年6月16日

(注)「マスターリース」欄の「※」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。

ポートフォリオ一覧(2011年7月20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 (㎡)	マスター リース (注)	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	5.2%	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	2.4%	—	—	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	0.5%	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	1.2%	970.83	6,610.51	7,139.44		19	10期	2008年6月30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	0.9%	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	アブリール新青木一番館	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	太平洋セメント蘇我寮	首都圏地域	千葉県千葉市中央区	620	0.2%	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)	愛知県名古屋市中区	1,473	0.4%	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						408,070	100.0%	568,082.92	1,023,799.80	882,052.02		8.66		

(注)「マスターリース」欄の「※」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(2011年7月20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)
中期	●	全国共済農業協同組合連合会、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	1,831	1.83125%	2007年9月27日	2011年9月27日	固定金利
中期	●	株式会社日本政策投資銀行	915	1.81750%	2007年9月27日	2011年9月27日	固定金利
中期	●	株式会社日本政策投資銀行	1,831	1.95670%	2008年7月25日	2011年9月27日	固定金利
中期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	1.35914%	2009年12月21日	2011年12月20日	固定金利
長期		全国共済農業協同組合連合会	3,400	1.89500%	2006年4月28日	2011年12月20日	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	2,500	1.86167%	2006年12月20日	2011年12月20日	固定金利
長期		農林中央金庫	4,000	0.79000%	2006年12月20日	2011年12月20日	変動金利(注5)
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	0.94000%	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		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、住友信託銀行株式会社、第一生命保険株式会社、三井住友海上火災保険株式会社	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	1.39000%	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		株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社三井住友銀行、オリックス信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、株式会社福岡銀行、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

(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)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。

(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6月20日～2011年9月20日の利率を記載しています。

(注7)2011年6月20日～2011年7月20日の利率を記載しています。

有利子負債の状況(2011年7月20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		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	1.49000%	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	1.04000%	2008年12月22日	2013年12月20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、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6)
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6)
長期		株式会社日本政策投資銀行	1,900	2.14169%	2010年7月7日	2017年6月20日	固定金利
合計			149,854				
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)
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)
合計			52,000				

(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。

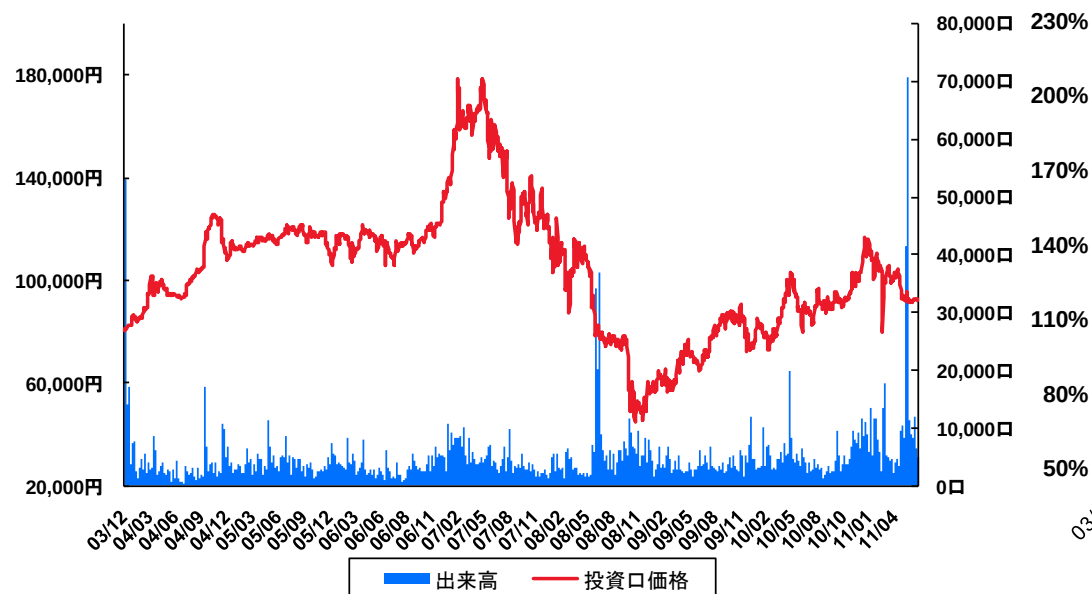
(注6) 2011年6月20日～2011年7月20日の利率を記載しています。

(注3) 「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。

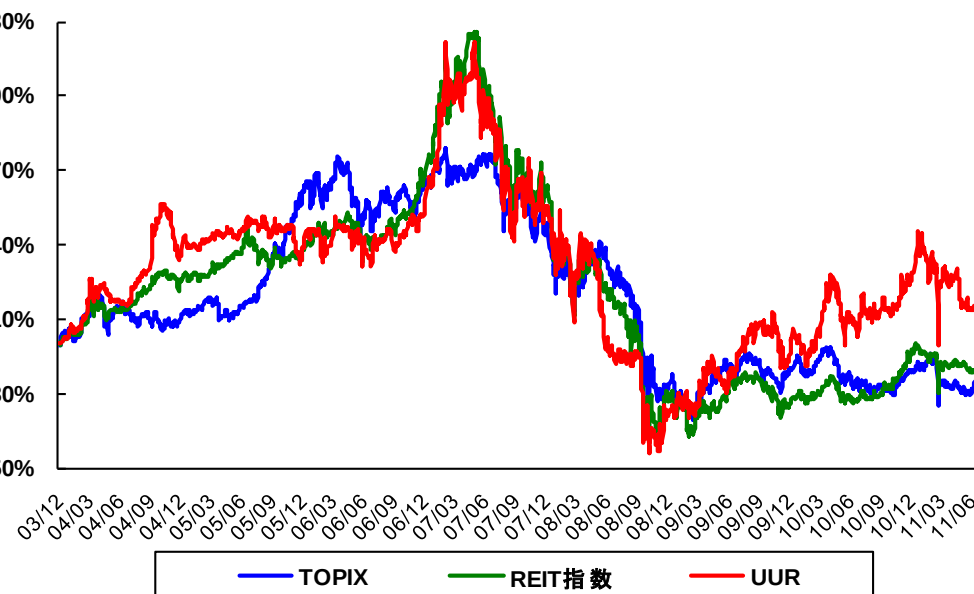
(注5) 2011年6月20日～2011年9月20日の利率を記載しています。

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) 2011年7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。