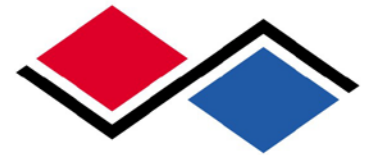


ユナイテッド・アーバン投資法人

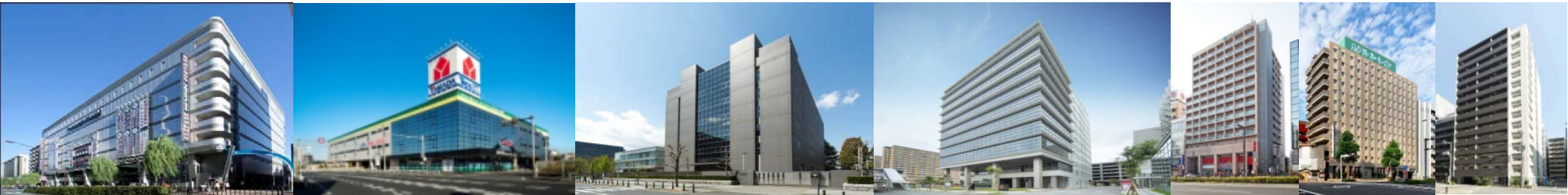
第19期決算説明資料

(自 2012年12月1日 至 2013年5月31日)

2013年7月23日



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



<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

一般社団法人 投資信託協会会員

◆ 第19・20期の主なイベント・スケジュール	2	4. 業績予想	
		◆ 業績予想の概要(2013年7月19日公表)	23
1. 公募増資		◆ 今後の分配金について	24
◆ 公募増資の概要	5		
◆ 公募増資のハイライト	6	5. 2013年5月期(第19期)決算	
		◆ 貸借対照表	26
2. 2013年5月期(第19期)ハイライト		◆ 損益計算書	27
◆ 2013年5月期(第19期)ハイライト	8	◆ 財務指標	28
◆ 2013年5月期(第19期)決算の概要	9	◆ 業績の推移	29
3. 運用状況		6. 資料	
◆ ポートフォリオ・サマリー	11	◆ 外部成長実績	31
◆ 投資対象不動産の拡大	12	◆ 含み損益の推移	32
◆ 取得物件サマリー	13	◆ 各物件の期末評価額	33
◆ 物件売却	15	◆ 各物件の収益状況と稼働率(2013年5月期)	36
◆ ポートフォリオ収益力の推移	16	◆ ポートフォリオ一覧(2013年11月1日時点(予定))	40
◆ 継続保有物件における賃料の動向	17	◆ 有利子負債の状況(2013年7月19日時点)	43
◆ 資産運用の概況	18	◆ 環境への取り組み	45
◆ 財務の状況	19	◆ 投資主・投資口の概況	46
		◆ 本資料についてのご説明	47

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

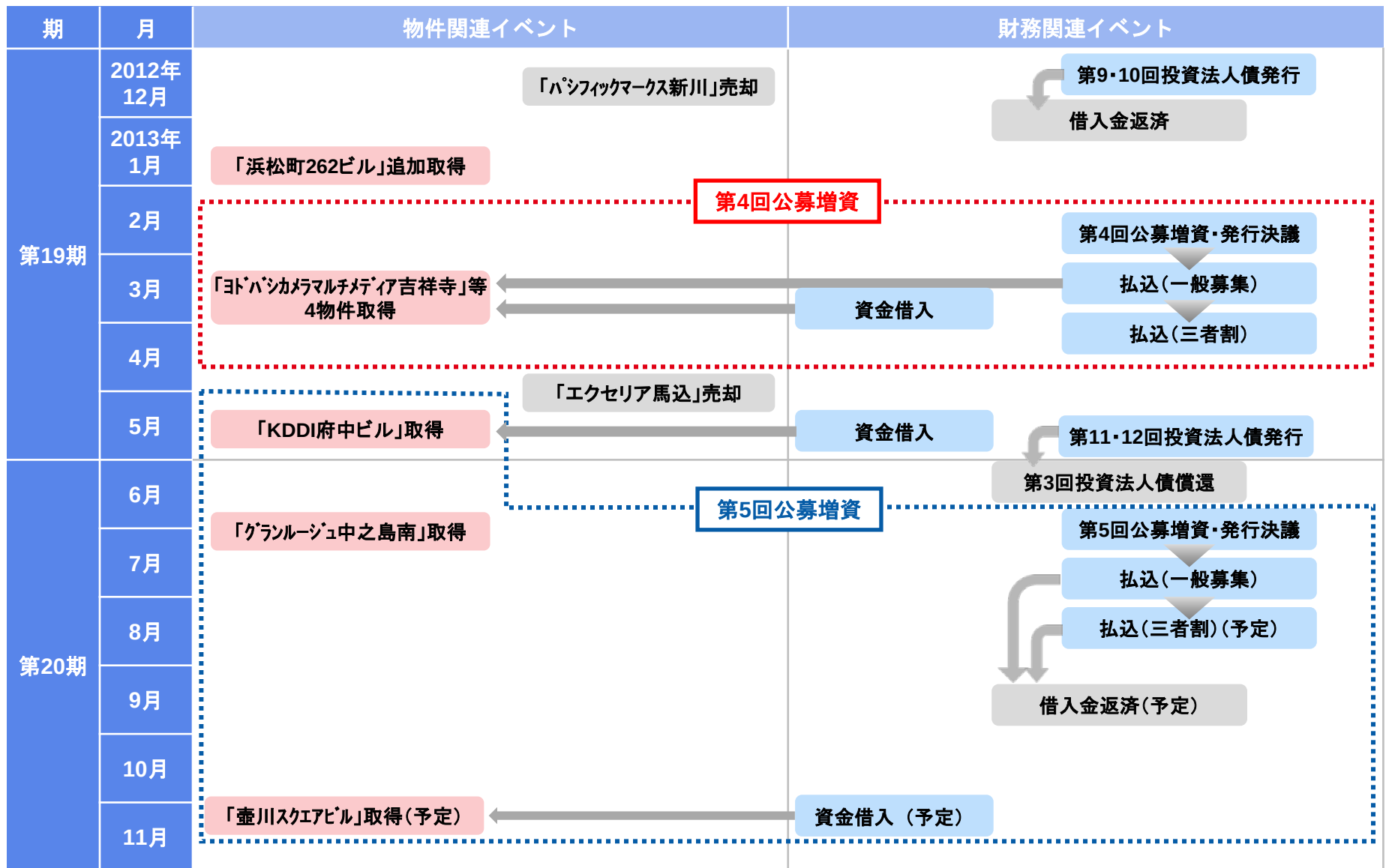
(注2) 「LTV」は以下の算式に基づいて計算しています。

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3) 「修正NOI」とは、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数値です。

また、修正NOI利回りとは修正NOIを取得(予定)価格で除して年率換算したものです。

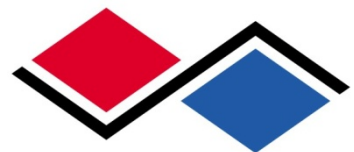
第19・20期の主なイベント・スケジュール



(注) 第20期については、2013年7月19日までに決定された事項を記載しています。



1. 公募増資



公募増資の概要

2回の公募増資を機動的に実施し、ポートフォリオの拡充を行うとともに、LTVを低下させることにより、さらなる外部成長の余地を確保しました。

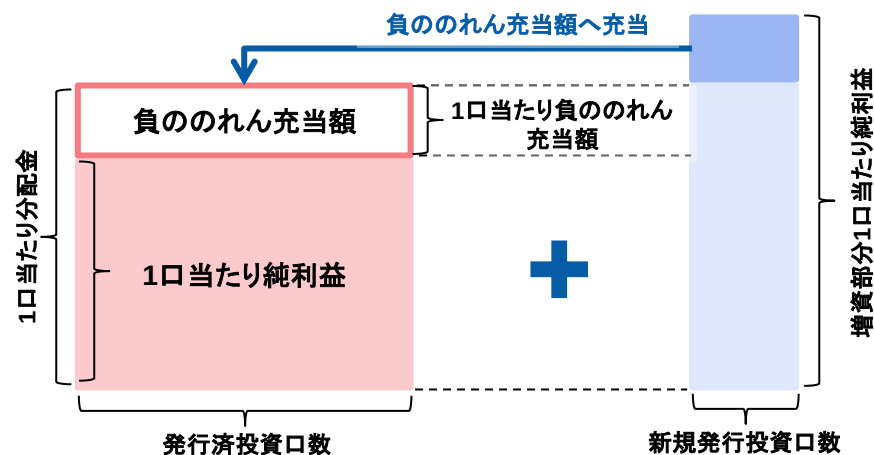
◆ 公募増資の概要

	第4回公募増資		第5回公募増資（注）	
新規発行投資口数	202,064口	190,000 口（公募） 12,064 口（第三者割当）	74,750口	65,000 口（公募） 9,750 口（第三者割当）
増資後の発行済投資口数	2,305,447口（9.6%の増加）		2,380,197口（3.2%の増加）	
発行価格／発行価額	1口当たり 123,382 円／119,479円		1口当たり 126,616 円／122,610円	
発行価額の総額	24,142百万円	22,701百万円（公募） 1,441百万円（第三者割当）	9,165百万円	7,969百万円（公募） 1,195百万円（第三者割当）
発行決議日	2013年2月22日		2013年6月21日	
条件決定日	2013年3月5日		2013年7月2日	
払込期日	2013年3月12日（公募） 2013年4月10日（第三者割当）		2013年7月9日（公募） 2013年8月7日（第三者割当）	
増資に関連した新規取得物件	4物件	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 四谷213ビル ホテルルートイン名古屋今池駅前	3物件	KDDI府中ビル グランルージュ中之島南 壺川スクエアビル
ハイライト	・資産規模の拡大と収益性の向上 ・1口当たり純利益に配慮したオフリング・ストラクチャー ・借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保			

（注）本書の日付現在、第5回公募増資にかかる第三者割当の発行口数は確定していません。本書においては本投資法人が決議した第三者割当における上限である9,750口が全て発行されることを前提に記載しています。以下同じです。

公募増資のハイライト

◆ 1口当たり純利益に配慮したオファリング・ストラクチャー



	第18期	第19期	第20期 (予想)	第21期 (予想)
1口当たり 分配金(円)	2,750	2,750	2,750	2,750
1口当たり 当期純利益 (円)	2,203	2,277 (+74)	2,440 (+163)	2,620 (+180)
期末発行済 投資口数(口)	2,103,383	2,305,447 (+ 202,064)	2,380,197 (+ 74,750)	2,380,197

(注1) 第20期及び第21期は2013年7月19日公表の予想値を記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期末発行済投資口数で除して算出しています。

◆ 資産規模の拡大と収益性の向上

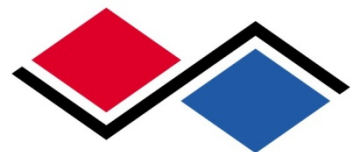
	第18期末 ('12/11末)	第4回公募増資 新規取得物件	第5回公募増資 新規取得物件
物件数	94物件	4物件	3物件
取得(予定) 価格合計	4,290億円	401億円	104億円
平均NOI 利回り(注)	5.38%	5.64%	6.68%
平均償却後 利回り(注)	3.91%	4.30%	4.67%

(注) 新規取得物件の「NOI利回り」「償却後利回り」は、鑑定NOIに基づいて算出しています。

◆ 借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保

	第18期末 12年11月30日時点	第4回公募増資後 13年4月10日時点	第5回公募増資後 (壺川取得後) 13年11月1日時点
LTV	48.6%	47.6%	46.3% (予定)
LTV上限を 50%とした 借入余力	約130億円	約240億円	約390億円 (予定)

2. 2013年5月期(第19期)ハイライト



2013年5月期(第19期)ハイライト

当期は、公募増資に伴う新規物件取得により、ポートフォリオを質・量ともに拡充しました。前期に実施した借入金の期限前弁済等の効果が発現し、営業外費用も低下しました。負ののれんを活用し、1口当たり分配金は2,750円を維持しています。

◆ 当期純利益と1口当たり分配金

	2012年11月期 (第18期)実績	2013年5月期 (第19期)実績	2013年11月期 (第20期)予想	2014年5月期 (第21期)予想
当期純利益	4,635百万円	5,251百万円	5,808百万円	6,238百万円
1口当たり 分配金	2,750円	2,750円	2,750円	2,750円

(注) 第20期及び第21期の業績予想は2013年7月19日発表。

◆ 運用状況

- ポートフォリオNOI: 11,860百万円 (前期11,729百万円)
- ポートフォリオ修正NOI利回り: 5.36% (前期5.38%)
- ポートフォリオ償却後利回り: 3.89% (前期3.91%)
- 期末ポートフォリオ稼働率: 95.8% (前期末94.6%)
- 期中平均ポートフォリオ稼働率: 95.1% (前期94.9%)

◆ 物件取得・売却実績

● 物件取得(合計456.7億円)

物件名	取得日	取得価格
浜松町262ビル(持分追加取得)	2013年1月23日	580百万円
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	2013年3月18日	28,000百万円
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	2013年3月18日	5,150百万円
四谷213ビル	2013年3月18日	5,020百万円
ホテルルートイン名古屋今池駅前	2013年3月25日	2,000百万円
KDDI府中ビル	2013年5月16日	4,920百万円

● 物件売却(合計35.2億円)

物件名	売却日	売却価格
パシフィックマークス新川	2012年12月27日	2,900百万円
エクセリア馬込	2013年4月24日	620百万円

● 資産規模 97物件、4,712億円(2013年5月末)(注)

(注) 取得価格ベースで記載しています。

◆ 財務活動(有利子負債関連)

- 期中調達額: 約622億円(平均金利 0.62%)(注1)
 - 新規借入12件(合計約382億円)
 - 投資法人債を4件発行(第9・10回債及び第11・12回債の合計240億円)
- 期中返済額: 約324億円(平均金利 1.61%)(注1)(注2)
- 期末有利子負債残高: 約2,564億円(前期末約2,266億円)

(上記残高には、第3回債及び第3回債償還資金である第11・12回債の残高の両方が含まれているため、実質的な残高は約2,464億円)
- 期末LTV: 48.5% (第3回債償還後においては47.5%)

(注1) 平均金利は、借入(発行)時(金利スワップ契約を締結している借入は、金利スワップによる固定化後の利率)または返済(償還)時の金利(利率)を加重平均した値を記載しています。

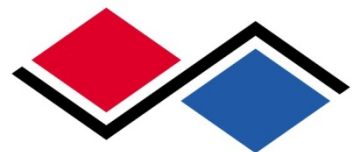
(注2) 期中返済額に、アモチ返済分は含んでいません。

2013年5月期(第19期)決算の概要

項目	2012年 11月期 実績(A)	2013年 5月期 実績(B)	差異 (B-A)	主な要因	2013年 5月期 予想(C)	差異 (B-C)	主な要因
営業収益	15,973	16,150	+177		15,466	+684	
不動産賃貸事業収益	15,888	15,855	▲33		15,337	+518	
匿名組合分配金	84	222	+138	GK運用資産売却による配当増	75	+147	GK運用資産売却による配当増
不動産等売却益	—	72	+72	新川、馬込の売却	54	+19	馬込の売却
営業費用	8,969	8,926	▲42		8,988	▲61	
不動産賃貸事業費用	7,291	7,282	▲9		7,345	▲62	
(うち減価償却費)	3,132	3,287	+155		3,198	+90	
販管費	1,678	1,644	▲34		1,643	+1	
(不動産賃貸事業利益)	8,597	8,572	▲24	既存物件 ▲451 (うち、狩場 ▲319) 既存物件(狩場以外) ▲132 (うち、共込賃料 ▲115、修繕費の減+78、 減価償却費の増 ▲41、他) 新規物件 +493 売却物件 ▲66	7,992	+581	既存物件 +186 (うち、共込賃料の減 ▲3、修繕費の減 +76、 減価償却費の減 +16、他) 新規物件 +398 売却物件 ▲3
営業利益	7,003	7,223	+220		6,478	+746	
営業外収益	18	7	▲11		0	+7	
営業外費用	2,386	1,978	▲408	▲455 支払利息等の減少 +58 投資口交付費の計上 +52 投資法人債発行費の増加	1,787	+192	+69 投資法人債発行費の増加 +58 投資口交付費の計上 +30 支払利息等の増加
経常利益	4,635	5,252	+616		4,692	+561	
当期純利益	4,635	5,251	+616		4,692	+560	
負ののれん使用額	1,149	1,088	▲61		1,092	▲4	
分配金総額	5,784	6,339	+556		5,784	+556	
1口当たり当期純利益(円/口)	2,203	2,277	+74		2,230	+47	
1口当たり分配金(円/口)	2,750	2,750	—		2,750	—	
期末発行済投資口数(口)	2,103,383	2,305,447	+202,064		2,103,383	+202,064	

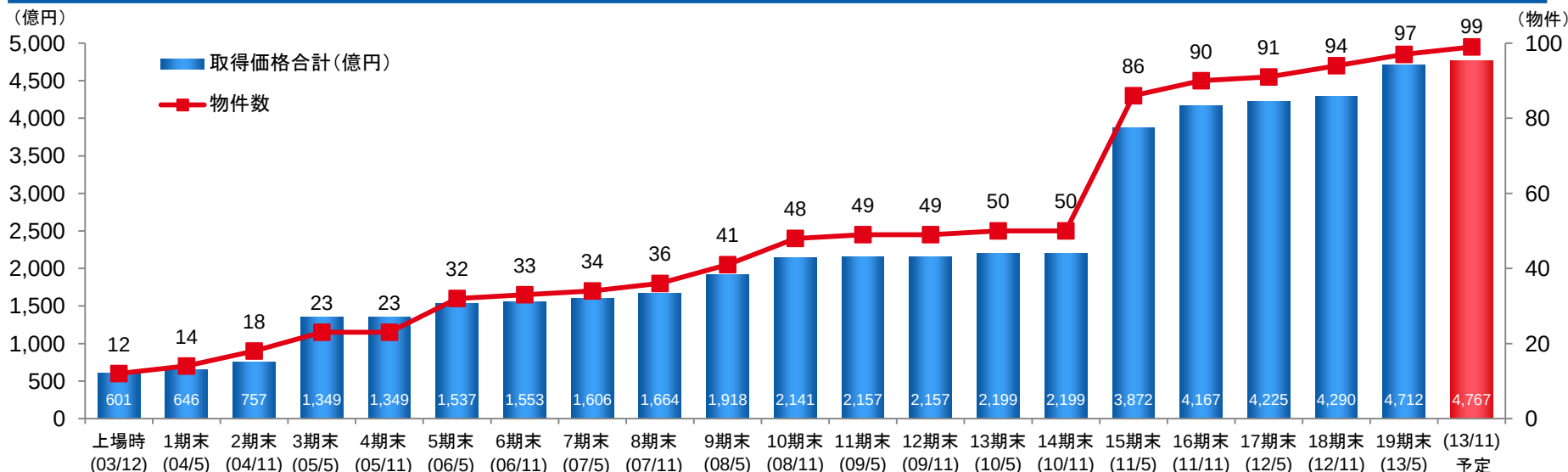
(注)2013年5月期予想については2013年1月18日公表数値を記載しています。

3. 運用状況

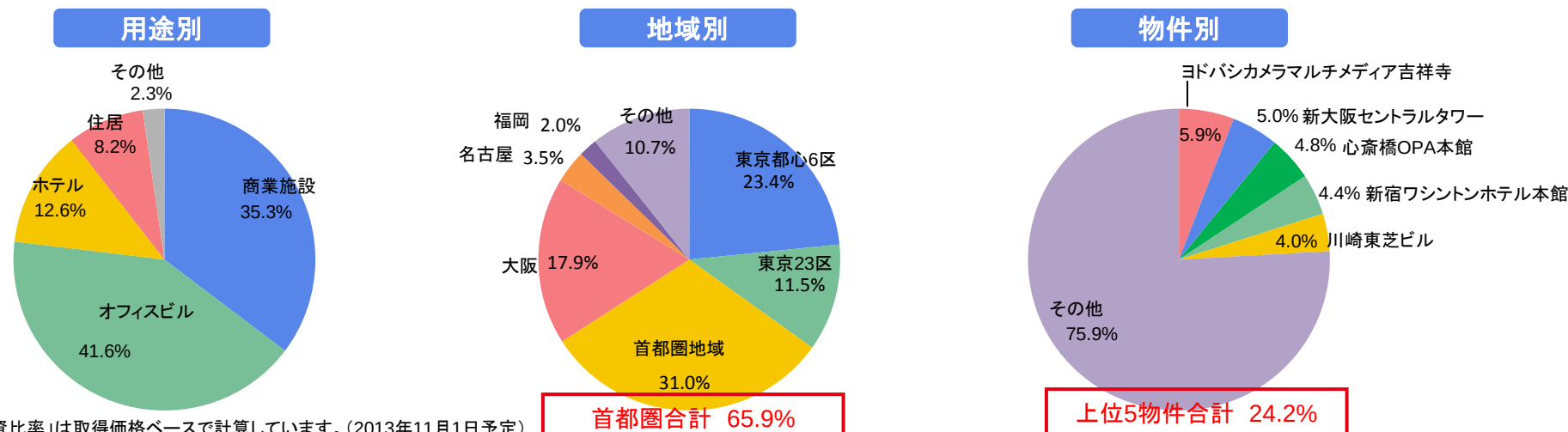


ポートフォリオ・サマリー

◆ 外部成長の軌跡



◆ 投資比率

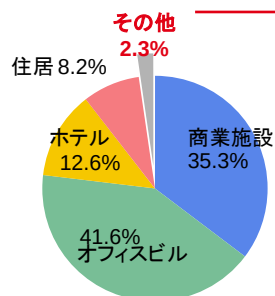


(注1)「投資比率」は取得価格ベースで計算しています。(2013年11月1日予定)

(注2) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

投資対象不動産の拡大

本投資法人は、不動産市場等に応じた柔軟なポートフォリオ構築ができる総合型J-REITの利点を最大限活用し、投資対象の裾野の拡大と、ポートフォリオの収益性の向上を目指し、国内外に広範なネットワークを持ち幅広い事業展開を行っている本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社のサポートも得ながら、今後も継続して新たな投資対象不動産の取得を図ってまいります。



新規取得物件		投資実績
KDDI府中ビル	壺川スクエアビル	リリカラ東北支店
大手電気通信事業者の通信設備局舎	IT企業や情報・通信関連企業のコールセンター、データセンター及びバックアップオフィス等設置ビル	大手インテリア卸会社の物流倉庫
		
【本投資法人が想定する「その他」に属する不動産・施設】 コールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等		

◆ 丸紅からの総合的・多面的なサポート

不動産関連ビジネスにおける
リソース、ノウハウの活用

多様な事業運営ノウハウ

総合商社の幅広い
ネットワークの活用

Marubeni

主な開発物件(注)	不動産関連事業	多岐にわたる事業領域			
多種多様な不動産用途の開発実績 商業施設 オフィス オフィス	丸紅アセットマネジメント株式会社 不動産投資助言・運用・顧問業	 食糧	 食品	 ライフ スタイル・ 紙パルプ	 金属第一
 Luz 湘南辻堂 2010年 11月竣工	丸紅コミュニティ株式会社 マンション、オフィスビル、複合施設 などの管理	 化学品	 エネルギー 第一	 エネルギー 第二	 金属第二
 みなとみらい グランド セントラルタワー 2011年9月竣工	丸紅不動産株式会社 不動産賃貸およびサブリース	 輸送機	 電力・ インフラ	 プラント・ 産業機械	 情報・金融・ 不動産
 広瀬通 SEビル 2007年 12月竣工					

(注)これらの物件は本投資法人の保有物件ではありません。また、2013年7月19日現在、本投資法人はこれらの物件を取得する予定はありません。

取得物件サマリー(1)

東京都内の大規模商業施設から沖縄県那覇市のコールセンタービルまで、用途・投資地域を限定しない総合型J-REITとして多種・多様な物件取得を行っています。

◆ 第19期取得物件

A-29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

Retail

所在地	東京都武蔵野市(首都圏)
構造・規模	S/SRC B4F/9F
建築時期	1974年5月(新築) 2008年6月(大規模改修完了)
取得価格	28,000百万円
想定NOI利回り	5.2%
稼働率	100%(2013年5月末)
取得日	2013年3月18日(第19期)



- 本物件は、JR中央線「吉祥寺」駅から徒歩3分に位置する大規模商業施設です。
- 本物件は、家電量販店大手の株式会社ヨドバシカメラに一括賃貸されており、その他衣料、音楽CD等の物販店舗、飲食店舗等が転借テナントとして入居しており、様々な消費者ニーズに対応していることから、顧客利便性・集客効果も高く、今後も安定した稼働と収益性が見込まれます。

A-30 ヤマダ電機テックランドNew松戸本店

Retail

所在地	千葉県松戸市(首都圏)
構造・規模	S/SRC 4F
建築時期	2009年8月
取得価格	5,150百万円
想定NOI利回り	7.3%
稼働率	100%(2013年5月末)
取得日	2013年3月18日(第19期)



- 本物件は、千葉県北部の大動脈である国道6号をはじめ三方で道路に面する、大型家電量販店です。千葉県で人口第3位の都市である松戸市を商圏とし、また当該商圏内においては競合店の出店開発適地も乏しいことから、大型商業施設を運営するにあたっては良好な店舗立地となっています。

C-7 四谷213ビル(旧「四谷東急ビル」)

Hotel

所在地	東京都新宿区(都心6区)
構造・規模	SRC 14F
建築時期	2001年4月
取得価格	5,020百万円
想定NOI利回り	5.6%
稼働率	100%(2013年5月末)
取得日	2013年3月18日(第19期)



- 本物件は東京都内のほぼ中心部に位置する複合用途ビルです。四ツ谷駅まで徒歩3分であり、新宿、東京、丸の内等都市主要エリアへも好アクセスであることから、ビジネスの活動拠点としても高く評価できる物件です。
- 本物件の3階~14階については、ホテル及びサービスアパートメントが運営されています。また、本物件の1階・2階においても、立地のニーズに即した商業店舗が運営されています。

C-8 ホテルルートイン名古屋今池駅前

Hotel

所在地	愛知県名古屋市(地方)
構造・規模	RC 12F
建築時期	2010年6月
取得価格	2,000百万円
想定NOI利回り	7.3%
稼働率	100%(2013年5月末)
取得日	2013年3月25日(第19期)



- 本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「今池」駅へ徒歩1分程度と至近であり、また高速インターが近いことから、交通手段を問わず広いエリアへのアクセスが良好な立地に所在するビジネスホテルです。総合電機大手の主要工場をはじめ、多くの事業所が集積するエリアであるとともに、周辺に大学や観光施設もあることから、多種多様な宿泊需要が見込まれ、ビジネスホテルとしては恵まれた立地です。

取得物件サマリー(2)

E2 KDDI府中ビル

Other

所在地 東京都府中市(首都圏)

構造・規模 S 6F

建築時期 1999年12月

取得価格 4,920 百万円

想定NOI利回り 6.1%

稼働率 100%(2013年5月末)

取得日 2013年5月16日(第19期)



- 本物件は、KDDI株式会社の通信設備局舎として使用されています。通信ネットワークシステムは公共性を有する重要な社会インフラであり、本物件はそれを構成する重要施設として同社による利用継続性は高いものと判断しており、長期的に安定した稼働が期待されます。

(注)本投資法人は本物件の敷地及び建物の共有持分(100分の50)を保有しています。

B26 浜松町262ビル(旧「藤和浜松町ビル」)(持分追加取得)

Office

所在地 東京都港区(都心6区)

構造・規模 S/RC B2F/8F

建築時期 1993年2月

取得価格 580百万円(注)

想定NOI利回り 5.7%(注)

稼働率 100%(2013年5月末)(注)

取得日 2013年1月23日(第19期)(注)



本投資法人が保有する本物件の
便宜上の持分割合

土地: 78.752%、建物: 78.376%

追加取得後

土地: 91.355%、建物: 91.116%

- 本物件は、JR「浜松町」駅の南西方徒歩約3分の都心部に位置するオフィスビルであり、羽田空港や新幹線停車駅等の公共交通機関への交通利便性が高く、地方アクセスにも有利な立地です。

(注)本投資法人の追加取得部分に関して記載しています。

◆ 第20期取得(予定)物件

E3 壺川スクエアビル

Other

所在地 沖縄県那覇市(地方)

構造・規模 S 11F(附属建物: RC 7F)

建築時期 2009年6月

取得予定価格 4,150 百万円

想定NOI利回り 8.0%

稼働率 100%(2013年5月末)

取得日 2013年11月1日(第20期)(予定)



- 本物件は、沖縄県那覇市の沖縄都市モノレール(ゆいレール)「壺川」駅前に位置し、那覇市内はもとより、市外の広いエリアからのアクセスに便利です。
- 本物件は、その交通利便性の高さ、セキュリティやBCP(事業継続計画)における優位性から、大手IT企業や通信関連企業等が入居しており、コールセンターを主用途に、一部データセンター・バックアップオフィスとして使用しています。

D25 グランルージュ中之島南

Residential

所在地 大阪府大阪市(地方)

構造・規模 RC 15F(118戸)

建築時期 2009年8月

取得価格 1,380 百万円

想定NOI利回り 6.3%

稼働率 94.5%(2013年6月5日)

取得日 2013年6月25日(第20期)



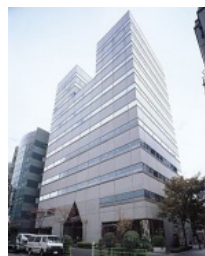
- 本物件は、3駅が利用可能な交通利便性の高い立地に所在します。大阪の代表的なビジネスエリアである本町、淀屋橋、梅田も徒歩圏内です。
- 近隣には複数のコンビニエンスストアをはじめ、深夜まで営業しているスーパーのほか、病院、郵便局等が存することから、生活利便性に優れます。また、徒歩約5分のところには緑豊かな鞆公園が所在し、居住環境にも優れます。

当期実施した2件の売却は、いずれも帳簿価格、鑑定評価額の両方を上回る価格での取引でした。今後も外部成長を進める一方、ポートフォリオ競争力の維持・強化に向け、負ののれんの活用も視野に入れ、物件入れ替えも引き続き行ってまいります。

◆ 第19期売却物件

B23 パシフィックマークス新川

Office	所在地	東京都中央区
	建築時期	1992年5月
	売却価格	2,900 百万円
	帳簿価格	2,727 百万円
	鑑定評価額	2,850 百万円(2012年11月末)
	稼働率	100.0%(2012年11月末)
	売却日	2012年12月27日



D3 エクセリア馬込

Residential	所在地	東京都大田区
	建築時期	2002年2月
	売却価格	620 百万円
	帳簿価格	578 百万円
	鑑定評価額	616 百万円(2012年11月末)
	稼働率	100.0%(2013年3月末)
	売却日	2013年4月24日



◆ 物件売却実績および物件売却に対する考え方

物件名	パシフィック 天神	パシフィック マークス目白	アルポーレ天神	ベルファ宇治
売却日	2011年1月14日 (第15期)	2011年9月1日 (第16期)	2011年9月30日 (第16期)	2012年4月25日 (第17期)
所在地	福岡県福岡市	東京都豊島区	福岡県福岡市	京都府宇治市
建築時期	1987年4月	1989年3月	2006年3月	1995年3月
売却価格	1,581百万円	1,245百万円	850百万円	416百万円
帳簿価格	1,578百万円	1,153百万円	819百万円	504百万円

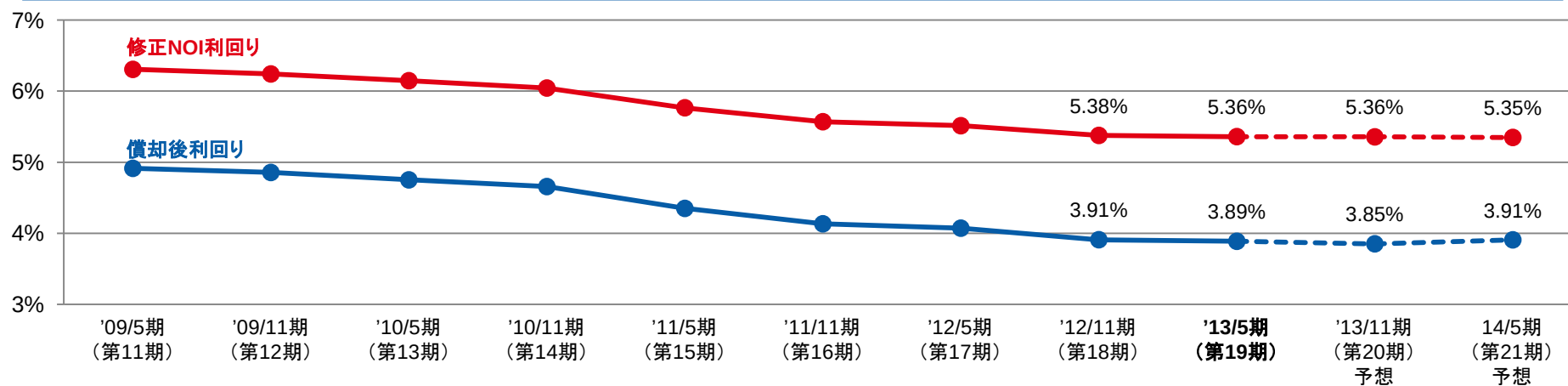
今後の売却方針

- ・ポートフォリオの収益力の強化、質の改善のため、物件入れ替えに継続的に取り組みます。
- ・市況を注視しながら、優良物件取得の原資として中・大規模物件の売却も選択肢として検討します。
- ・負ののれんの活用により、物件売却時の損失発生による業績への悪影響に留意しながら、適時を捉えた機動的な売却を目指します。

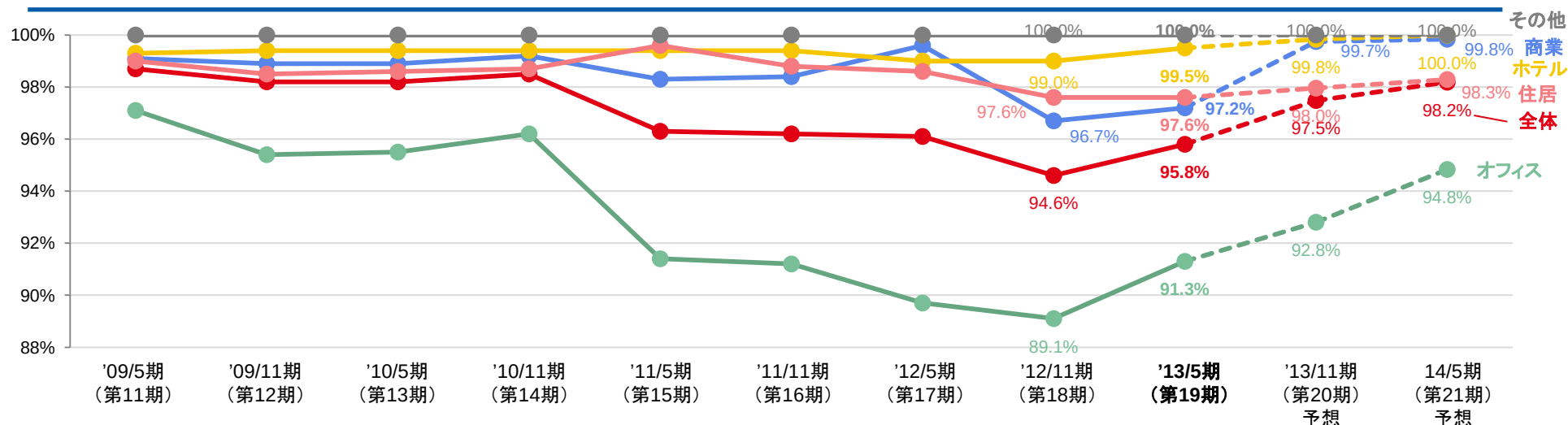
ポートフォリオ収益力の推移

オフィスポートフォリオの稼働率は底入れしたと考えています。今後は、収益性の改善に向け、さらなる稼働率改善を課題として取り組んでまいります。

◆ ポートフォリオ利回りの推移

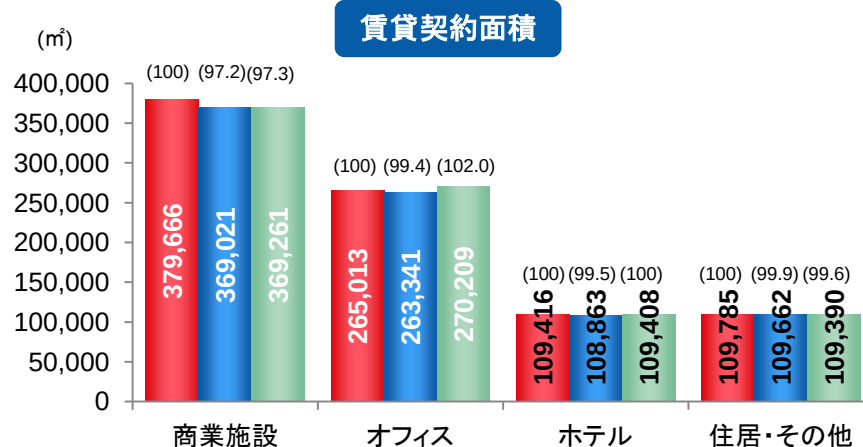
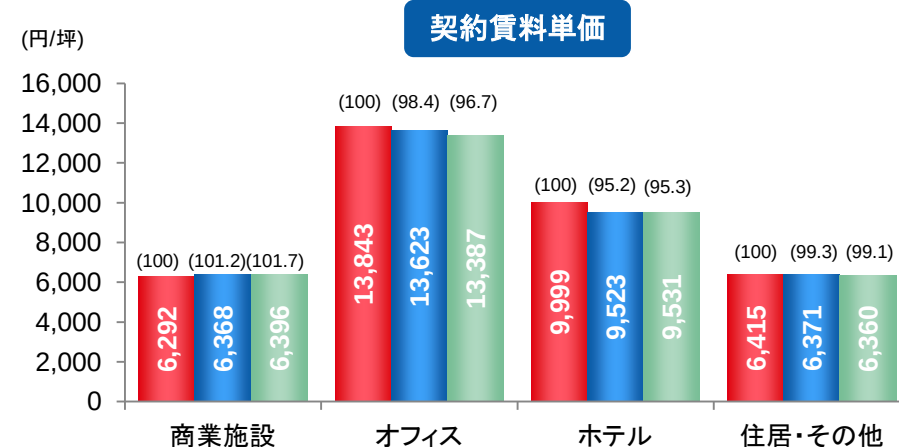
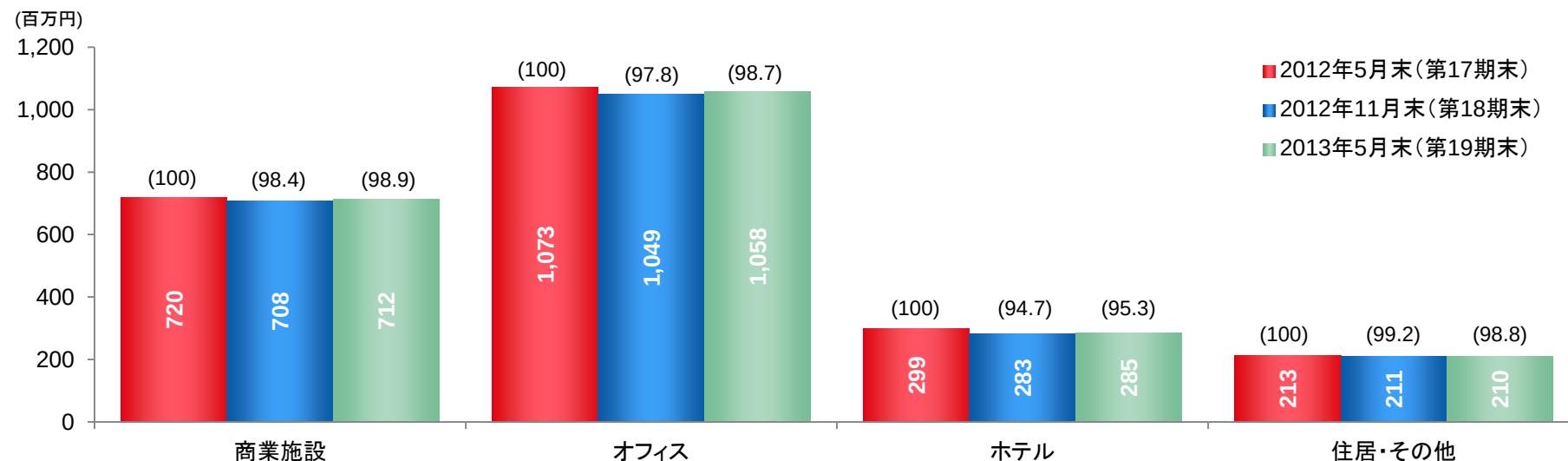


◆ ポートフォリオ稼働率の推移(期末時点)



継続保有物件(注)における賃料の動向

◆用途別 月額賃料(契約ベース)の推移



(注1) 「継続保有物件」とは、本投資法人が第17期末から第19期末にかけて保有し続けた物件で、89物件が該当します。

(注2) 本投資法人は当期「浜松町262ビル」の持分追加取得を行いました。当該追加取得部分は「継続保有物件」には含めていません。

◆ 用途別の概況

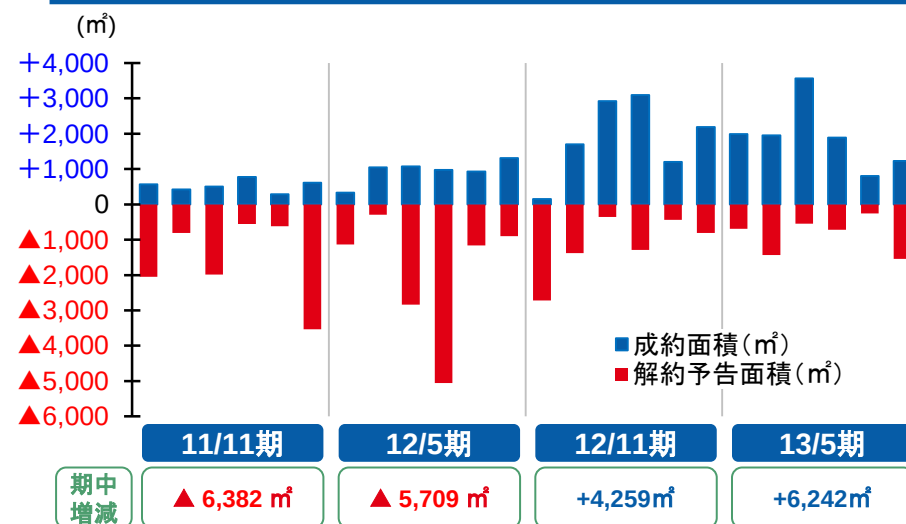
商業施設	商業セクターは稼働率・賃料ともに安定して推移。 個別物件ピックアップ ◆ 横浜狩場ショッピングセンター: 2013年5月31日付で新規テナントと契約締結。 2013年7月1日付で契約開始し、稼働率は100%に。 ◆ 心斎橋OPA(本館・きれい館): テナントから提起された賃料減額請求訴訟に対して、2013年6月3日付で賃料増額を主張する反訴を提起。
オフィスビル	・稼働率は底打ちの様相。賃料単価については稼働率の底入れから1年程度遅れて回復基調に入る見通し。ただし、フリーレントの影響等考慮すると、収益回復が見込めるのは、2014年5月期以降。 ・2012年の途中より、成約面積と解約予告面積が逆転し、現在は成約超過(右のチャートご参照)。 ・重点課題物件については右記ご参照。 個別物件ピックアップ ◆ 川崎東芝ビル: 本年10月に期限満了を迎える定期借家契約の再契約に向け、条件協議中。
ホテル	稼働率はマスターリース契約のため安定的に推移(なお、稼働率が100%でないのは付帯する事務所及び商業部分の空室の影響)。客室稼働率は震災前の水準まで回復するも、ADRは回復途上。
住居	稼働率、賃料ともに安定的に推移。
その他	

◆ 重点課題物件(オフィス)の進捗状況

物件名	稼働率 (12/11末 →13/5末)	リーシングの状況(注)
パシフィックマークス 新宿パークサイド	62.1% → 90.6%	エリア内大量供給による二次空室の影響は、沈静化し、埋戻しも順調に推移。
パシフィックマークス 横浜イースト	61.5% →62.7%	エリア内大量供給による二次空室の影響は、依然として進行しており、小口分割リーシングや経費削減目的テナントを中心に誘致営業強化中。2013年8月には 67.3% となる見込み(申込ベース)。
UUR築地ビル	44.3% →55.7%	分割テナント成約は進行し、2014年1月には 85.2% となる見込み(申込ベース)。残1フロアについても商談中。

(注)2013年7月19日現在における記載です。

◆ 成約・解約予告面積の推移(オフィス)



財務の状況(1)

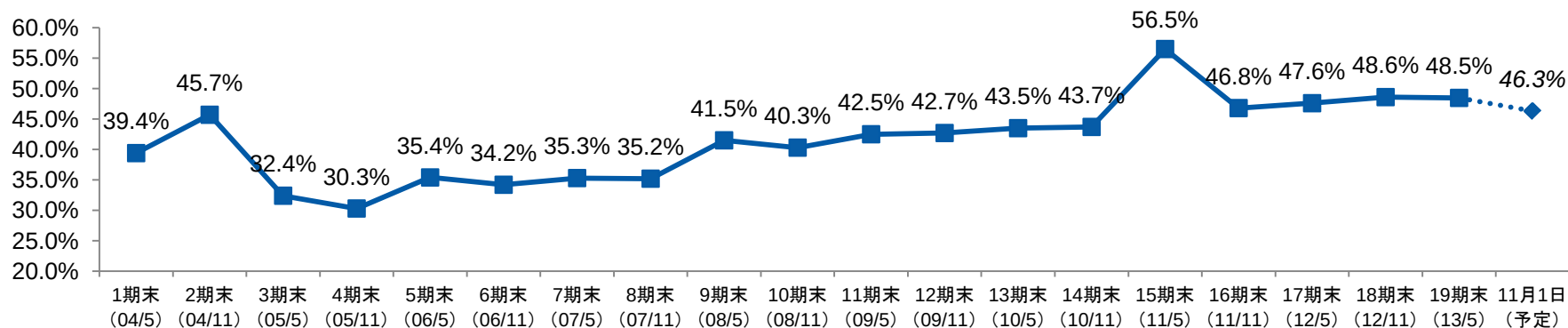
負債の借換や新規物件の取得にあたり、既存の負債に比して、低利で資金を調達できています。

◆ 資金調達実績

日付	調達資金の概要(注)			資金使途(注)				
2012年12月	投資法人債	100億円 (利率0.62%)	(4年)	リファイナンス	借入金	142億円	(金利1.67%)	(5.1年)
	投資法人債	40億円 (利率0.69%)	(5年)					
2013年3月	借入金	150億円 (金利0.59%)	(6.5年)	物件取得		402億円	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺等	
	借入金	182億円 (金利0.55%)	(6.5年)	リファイナンス	借入金	182億円	(金利1.57%)	(2.4年)
2013年5月	借入金	50億円 (金利0.71%)	(5.7年)	物件取得		49億円	KDDI府中ビル	
2013年5月及び6月	投資法人債	100億円 (利率0.69%)	(5年)	リファイナンス	投資法人債	100億円	(利率1.55%)	(3年)
2013年6月	借入金	122億円 (金利0.56%)	(6年)	リファイナンス	借入金	122億円	(金利1.63%)	(3.4年)

(注) 同時期に借入又は返済を行った借入金について、①金額については合算して記載(記載未満四捨五入)し、②金利(利率)及び年限については、それらの加重平均値をそれぞれ記載(記載未満四捨五入)しています。なお金利(利率)については、融資関連費用等を含まない借入時(金利スワップ契約を締結している借入は、金利スワップによる固定化後の利率)及び返済時の金利を基に計算しています。

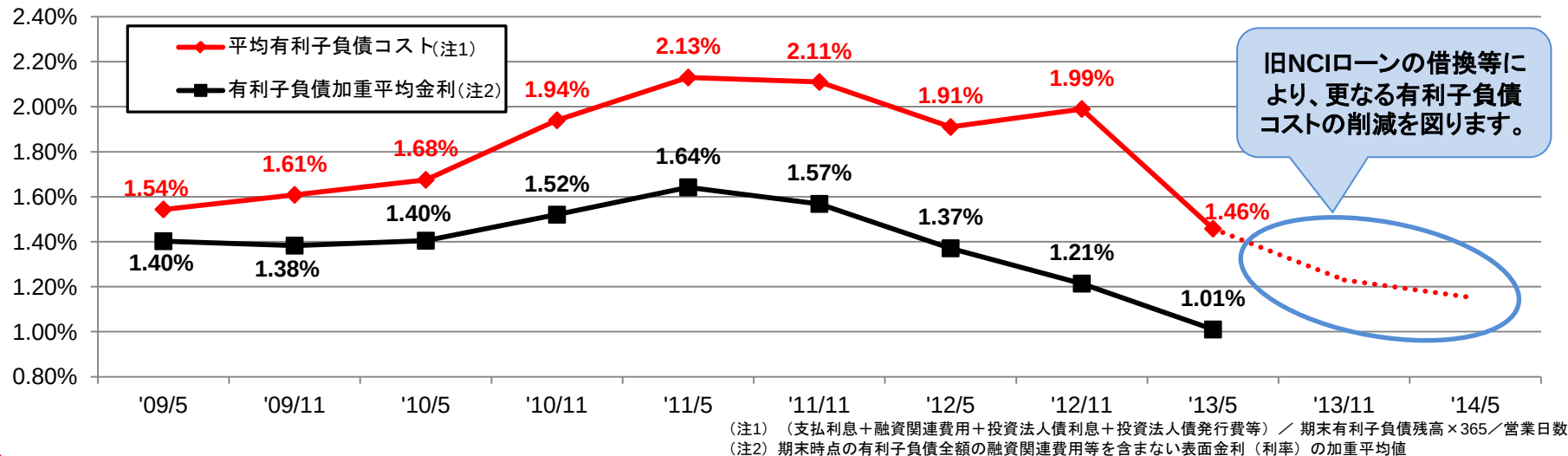
◆ LTVの推移



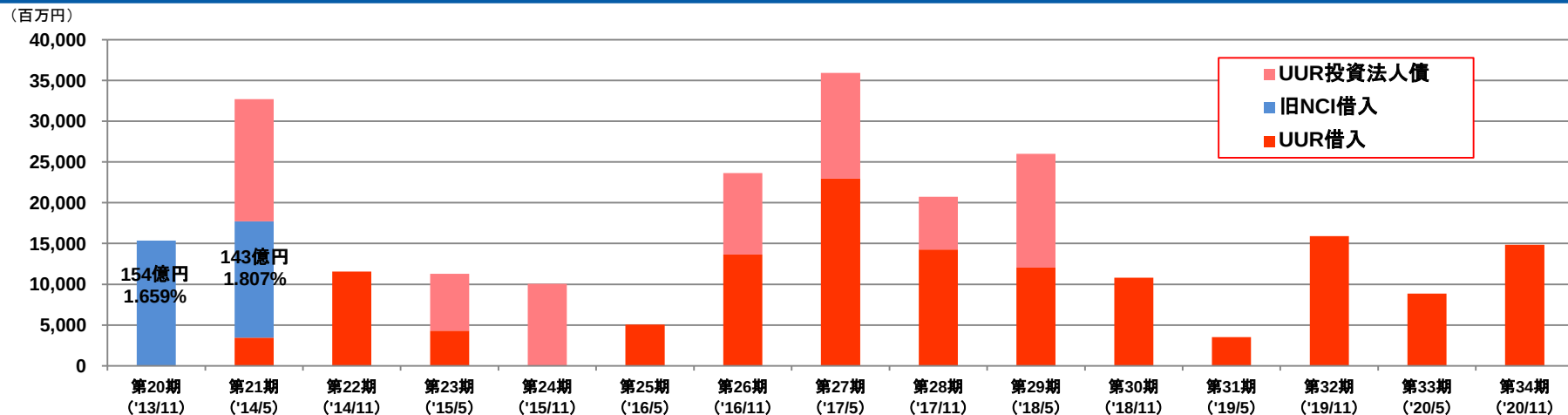
財務の状況(2)

NCI負債の承継等によって上昇した有利子負債コストは、着実に低下しつつあります。

◆ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移



◆ 返済期限の分散状況(2013年7月19日現在)



財務の状況(3)

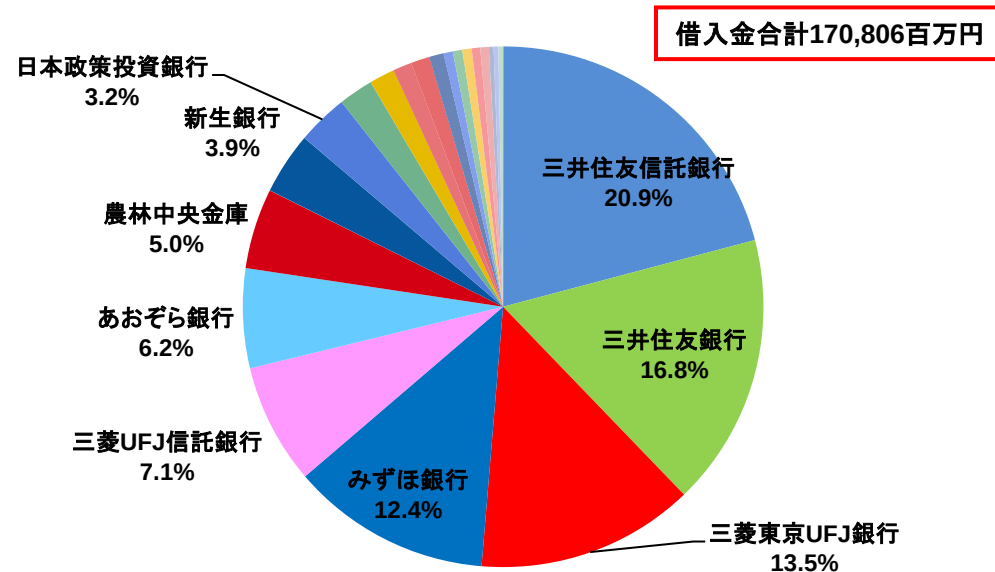
◆ 財務指標の推移

	直近 (2013年7月19日)	第18期末 (2012年11月30日)
有利子負債総額	2,463億円	2,266億円
担保・保証	全て無担保・無保証	全て無担保・無保証
有利子負債 加重平均残存期間	3.38年	2.39年
有利子負債 加重平均金利	0.93%	1.21%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%	100%
有利子負債 固定金利比率	54.6%	66.6%
コミットメントライン	295億円 (借入実績なし)	155億円 (借入実績なし)

◆ 格付の状況

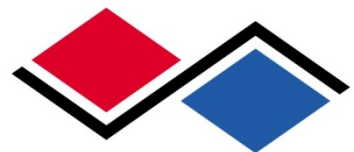
信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA- (見通し: 安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付: A+ (方向性: 安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付: A3 (見通し: 安定的)

◆ 借入先一覧(2013年7月19日現在)



金融機関	借入残高 (百万円)	金融機関	借入残高 (百万円)
三井住友信託銀行株式会社	35,664	全国信用協同組合連合会	2,000
株式会社三井住友銀行	28,909	みずほ信託銀行株式会社	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	23,096	オリックス銀行株式会社	1,500
株式会社みずほ銀行	21,190	株式会社損害保険ジャパン	1,000
三菱UFJ信託銀行株式会社	12,767	株式会社埼玉りそな銀行	1,000
株式会社あおぞら銀行	10,545	株式会社関西アーバン銀行	1,000
農林中央金庫	8,506	株式会社群馬銀行	900
株式会社新生銀行	6,577	株式会社横浜銀行	900
株式会社日本政策投資銀行	5,400	株式会社広島銀行	500
株式会社りそな銀行	3,652	株式会社七十七銀行	500
株式会社福岡銀行	2,700	株式会社東京都民銀行	500

4. 業績予想

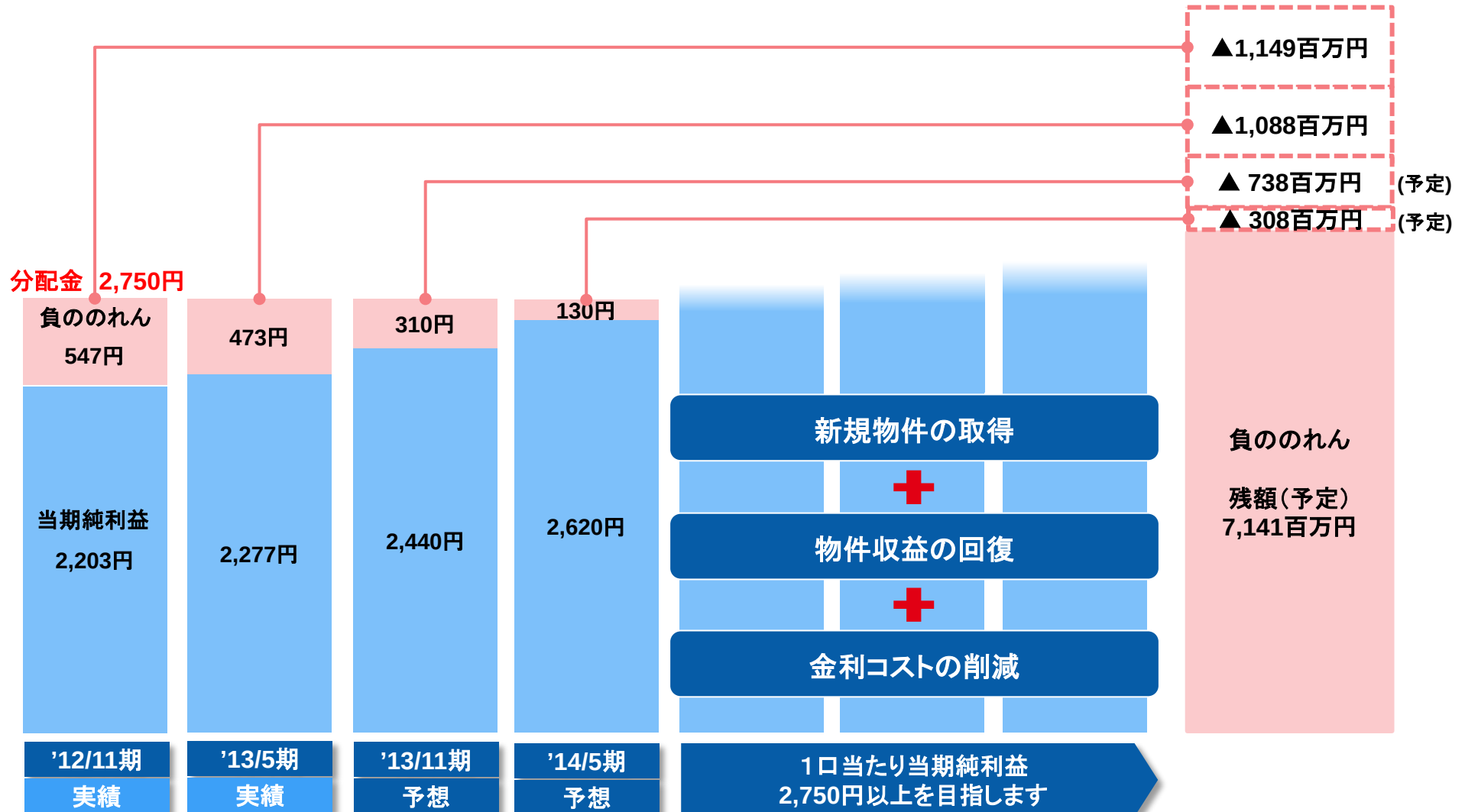


業績予想の概要(2013年7月19日公表)

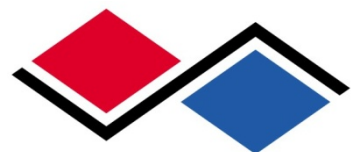
項目	2013年 5月期 実績(A)	2013年 11月期 予想(B)	差異 (B-A)	主な要因	2014年 5月期 予想(C)	差異 (C-B)	主な要因
営業収益	16,150	17,047	+897		17,135	+88	
不動産賃貸事業収益	15,855	17,047	+1,192		17,135	+88	
匿名組合分配金	222	—	▲222	前期分の剥落	—	—	
不動産等売却益	72	—	▲72	前期分の剥落	—	—	
営業費用	8,926	9,674	+748		9,549	▲125	
不動産賃貸事業費用	7,282	7,882	+600		7,763	▲119	
(うち減価償却費)	3,287	3,551	+263		3,425	▲125	旧NCI資産の一部償却完了によるもの
販管費	1,644	1,792	+148	+99 資産運用報酬の増加	1,786	▲6	
(不動産賃貸事業利益)	8,572	9,165	+592	既存物件 ▲95 (うち共込賃料の増加+132、修繕費の増加▲101、減価償却費の増加▲60、他) 新規物件 +699 売却物件 ▲12	9,371	+207	既存物件 +78 (うち共込賃料の減 ▲13、修繕費の増▲77、減価償却費の減+172) 新規物件 +128
営業利益	7,223	7,373	+149		7,585	+213	
営業外収益	7	0	▲7		74	+74	補助金収入(空調、LED照明設置)
営業外費用	1,978	1,565	▲414	▲182 支払利息等の減少 ▲158 前期 投資法人債発行費の剥落	1,422	▲143	▲130 支払利息等の減少 ▲53 前期 投資口交付費の剥落
経常利益	5,252	5,808	+556		6,238	+430	
当期純利益	5,251	5,808	+556		6,238	+430	
負ののれん使用額	1,088	738	▲350		308	▲430	
分配金総額	6,339	6,546	+206		6,546	—	
1口当たり当期純利益(円/口)	2,277	2,440	+163		2,620	+180	
1口当たり分配金(円/口)	2,750	2,750	—		2,750	—	
期末発行済投資口数(口)	2,305,447	2,380,197	+74,750		2,380,197	—	

今後の分配金について

負ののれんの使用額は、每期着実に減少しています。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。



5. 2013年5月期(第19期)決算



貸借対照表

		2013年5月期（第19期） 2013年5月31日現在		2012年11月期（第18期） 2012年11月30日現在		前期増減比	
		（百万円）	構成比	（百万円）	構成比	（百万円）	増減比
資産の部	流動資産	51,820	10.0%	38,213	8.3%	+13,606	+35.6%
	現金及び預金	20,711	4.0%	12,326	2.7%	+8,384	+68.0%
	信託現金及び信託預金	19,680	3.8%	25,507	5.5%	-5,827	-22.8%
	有価証券	10,000	1.9%	-	-	+10,000	-
	その他流動資産	1,428	0.3%	379	0.1%	+1,049	+276.6%
	固定資産	464,918	90.0%	424,290	91.7%	+40,628	+9.6%
	有形固定資産	461,099	89.2%	418,785	90.5%	+42,313	+10.1%
	建物等	17,653	3.4%	17,907	3.9%	-254	-1.4%
	土地	39,227	7.6%	39,227	8.5%	-	+0.0%
	信託建物等	143,750	27.8%	129,167	27.9%	+14,583	+11.3%
	信託土地	260,467	50.4%	232,483	50.3%	+27,984	+12.0%
	無形固定資産	1,975	0.4%	1,982	0.4%	-7	-0.4%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	585	0.1%	585	0.1%	-	+0.0%
	その他無形固定資産	240	0.0%	247	0.1%	-7	-3.0%
	投資その他の資産	1,844	0.4%	3,521	0.8%	-1,677	-47.6%
	投資有価証券	2	0.0%	2,212	0.5%	-2,209	-99.9%
	差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	+0.0%
負債の部	信託差入敷金保証金	80	0.0%	78	0.0%	+2	+2.8%
	長期前払費用	1,751	0.3%	1,220	0.3%	+530	+43.4%
	資産合計	516,739	100.0%	462,503	100.0%	+54,235	+11.7%
	流動負債	75,324	14.6%	76,481	16.5%	-1,156	-1.5%
	営業未払金	1,936	0.4%	2,240	0.5%	-303	-13.5%
	1年内投資法人債	25,000	4.8%	10,000	2.2%	+15,000	+150.0%
	1年内長期借入金	45,199	8.7%	59,880	12.9%	-14,681	-24.5%
	未払費用等	724	0.1%	962	0.2%	-238	-24.8%
	未払分配金	27	0.0%	29	0.0%	-1	-6.7%
	前受金	288	0.1%	288	0.1%	+0	-0.1%
	信託前受金	2,102	0.4%	1,862	0.4%	+239	+12.8%
	預り金	3	0.0%	4	0.0%	+0	-21.4%
	信託預り金	42	0.0%	58	0.0%	-15	-27.1%
	その他	-	-	1,154	0.2%	-1,154	-100.0%
	固定負債	213,271	41.3%	181,489	39.2%	+31,782	+17.5%
	長期借入金	125,657	24.3%	105,226	22.8%	+20,431	+19.4%
	投資法人債	60,500	11.7%	51,500	11.1%	+9,000	+17.5%
	預り敷金保証金	3,007	0.6%	3,043	0.7%	-35	-1.2%
	信託預り敷金保証金	24,106	4.7%	21,719	4.7%	+2,387	+11.0%
純資産の部	負債合計	288,596	55.8%	257,970	55.8%	+30,625	+11.9%
	投資主資本	222,891	43.1%	199,897	43.2%	+22,993	+11.5%
	出資総額	190,067	36.8%	165,924	35.9%	+24,142	+14.6%
	出資剰余金	23,548	4.6%	23,548	5.1%	-	+0.0%
	配当積立金	9,275	1.8%	10,424	2.3%	-1,149	-11.0%
	当期未処分利益	5,251	1.0%	4,635	1.0%	+616	+13.3%
純資産合計		228,142	44.2%	204,533	44.2%	+23,609	+11.5%

損益計算書

	2013年5月期（第19期） （2012年12月1日～2013年5月31日）		2012年11月期（第18期） （2012年6月1日～2012年11月30日）		前期比増減	
	（百万円）	対営業 収益率	（百万円）	対営業 収益率	（百万円）	増減率
営業収益	16,150	100.0%	15,973	100.0%	+177	+1.1%
賃貸事業収入	14,805	91.7%	14,372	90.0%	+433	+3.0%
賃料収入	13,006	80.5%	12,554	78.6%	+452	+3.6%
共益費収入	1,296	8.0%	1,327	8.3%	-30	-2.3%
駐車場収入等	502	3.1%	491	3.1%	+11	+2.4%
その他賃貸事業収入	1,049	6.5%	1,515	9.5%	-466	-30.8%
付帯収益	915	5.7%	1,012	6.3%	-97	-9.6%
その他雑収入	133	0.8%	502	3.1%	-368	-73.4%
不動産等売却益	72	0.4%	-	-	+72	-
匿名組合分配金	222	1.4%	84	0.5%	+137	+161.9%
営業費用	8,926	55.3%	8,969	56.2%	-42	-0.5%
賃貸事業費用	7,282	45.1%	7,291	45.6%	-8	-0.1%
公租公課	1,315	8.1%	1,326	8.3%	-11	-0.9%
諸経費	2,679	16.6%	2,831	17.7%	-151	-5.4%
外注委託費	1,104	6.8%	1,015	6.4%	+88	+8.8%
水光熱費	959	5.9%	1,078	6.7%	-119	-11.0%
修繕費	266	1.6%	345	2.2%	-79	-22.9%
損害保険料	20	0.1%	17	0.1%	+2	+15.2%
その他賃貸事業費用	329	2.0%	374	2.3%	-44	-12.0%
減価償却費	3,287	20.4%	3,132	19.6%	+154	+4.9%
販売費・一般管理費	1,644	10.2%	1,678	10.5%	-33	-2.0%
資産運用報酬	1,316	8.1%	1,281	8.0%	+34	+2.7%
資産保管手数料	16	0.1%	16	0.1%	+0	+0.7%
一般事務手数料	69	0.4%	69	0.4%	+0	+0.5%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	-	+0.0%
その他費用	231	1.4%	301	1.9%	-69	-23.0%
営業利益	7,223	44.7%	7,003	43.8%	+219	+3.1%
営業外収益	7	0.0%	18	0.1%	-11	-61.3%
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	+0	-32.6%
その他営業外収益	5	0.0%	16	0.1%	-10	-64.5%
営業外費用	1,978	12.2%	2,386	14.9%	-408	-17.1%
支払利息	1,257	7.8%	1,774	11.1%	-517	-29.1%
投資法人債利息	440	2.7%	378	2.4%	+62	+16.4%
投資法人債発行費	157	1.0%	106	0.7%	+51	+48.9%
新投資口交付費	58	0.4%	-	-	+58	-
その他営業外費用	64	0.4%	127	0.8%	-62	-49.2%
経常利益	5,252	32.5%	4,635	29.0%	+616	+13.3%
税引前当期純利益	5,252	32.5%	4,635	29.0%	+616	+13.3%
当期純利益	5,251	32.5%	4,635	29.0%	+616	+13.3%
当期未処分利益	5,251	32.5%	4,635	29.0%	+616	+13.3%
配当積立金（計上又は取崩）	1,088	6.7%	1,149	7.2%	-60	-5.3%
分配金総額	6,339	39.3%	5,784	36.2%	+555	+9.6%
1口当たり分配金（円）	2,750		2,750		-	+0.0%

財務指標

	2013年5月期 (第19期:182日)	2012年11月期 (第18期:183日)	2012年5月期 (第17期:183日)	2011年11月期 (第16期:183日)	2011年5月期 (第15期:182日)
総資産(注1)	516,739百万円	462,503百万円	457,026百万円	450,963百万円	416,471百万円
物件数(注1)	97	94	91	90	86
有利子負債額(注1)	256,356百万円	226,606百万円	219,916百万円	213,076百万円	237,162百万円
純資産(注1)(注2)	228,142百万円	204,533百万円	205,682百万円	206,585百万円	148,413百万円
1口当たり純資産(注1)	98,958円	97,240円	97,786円	98,215円	102,261円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.2%	2.0%	2.1%	2.1%	2.7%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	4.9%	4.5%	4.7%	5.2%	25.6%
自己資本比率(注1)(注5)	44.2%	44.2%	45.0%	45.8%	35.6%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)	6.0倍	4.6倍	4.9倍	4.4倍	(注8)3.8倍
NOI	11,860百万円	11,729百万円	11,714百万円	11,507百万円	11,213百万円
FFO(注7)	8,466百万円	7,767百万円	8,002百万円	7,544百万円	(注8)6,861百万円
	2010年11月期 (第14期:183日)	2010年5月期 (第13期:182日)	2010年5月期 (第12期:183日)	2009年11月期 (第11期:182日)	2009年5月期 (第10期:183日)
総資産(注1)	230,778百万円	231,043百万円	230,751百万円	231,234百万円	229,132百万円
物件数(注1)	50	50	49	49	48
有利子負債額(注1)	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円	100,100百万円
純資産(注1)(注2)	111,566百万円	111,791百万円	111,825百万円	111,993百万円	111,670百万円
1口当たり純資産(注1)	554,228円	555,349円	555,514円	556,352円	554,746円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.8%	3.0%	3.0%	3.2%	3.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	5.8%	6.2%	6.3%	6.6%	6.6%
自己資本比率(注1)(注5)	48.3%	48.4%	48.5%	48.4%	48.7%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)	6.1倍	6.9倍	7.1倍	7.6倍	7.4倍
NOI	6,662百万円	6,725百万円	6,776百万円	6,880百万円	6,479百万円
FFO(注7)	4,784百万円	5,006百万円	5,013百万円	5,172百万円	4,768百万円

(注1)期末時点

(注2)純資産 = 総資産－総負債

(注3)ROA = 経常利益 ÷ ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2)

(注4)ROE = 当期純利益 ÷ ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2)

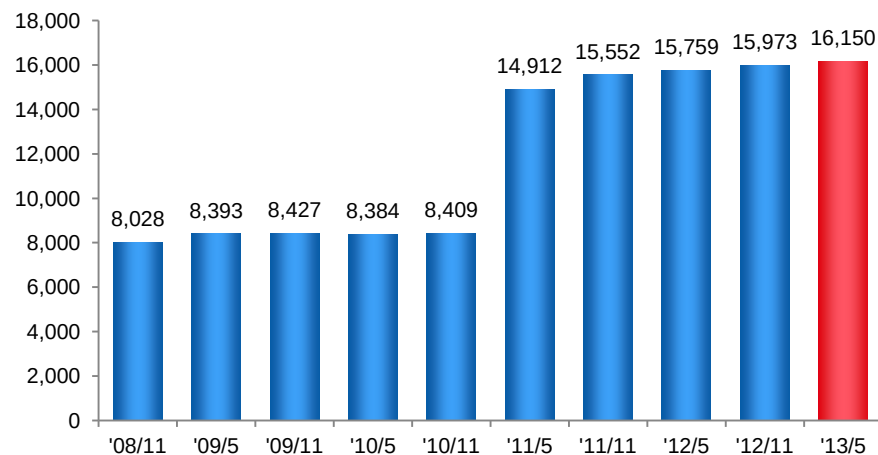
(注5)自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産

(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+減価償却費+繰延資産償却費) ÷ (支払利息+投資法人債利息)

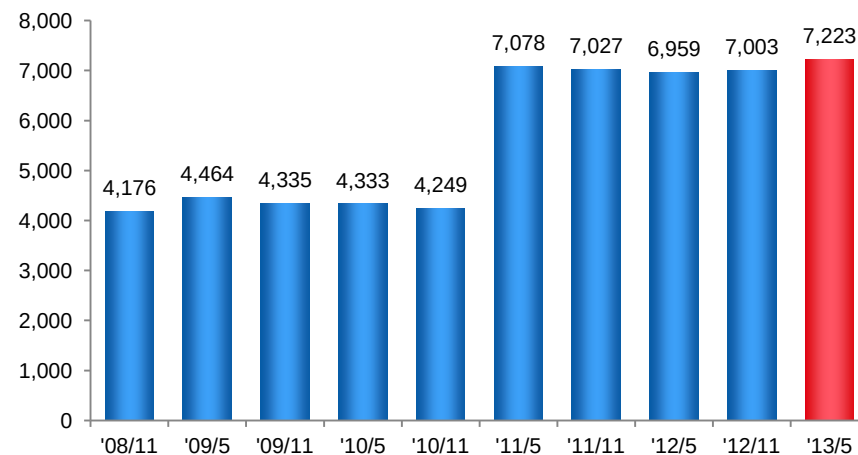
(注7)FFO = 当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費－不動産等売却損益 ※不動産等売却損益については、2011年11月期(第16期)より控除して算出しています。

(注8)2011年5月期(第15期)の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。

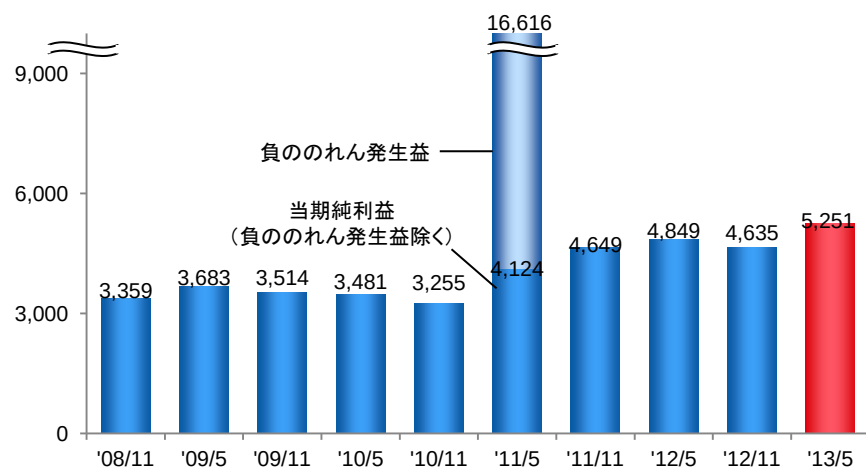
◆ 営業収益(百万円)



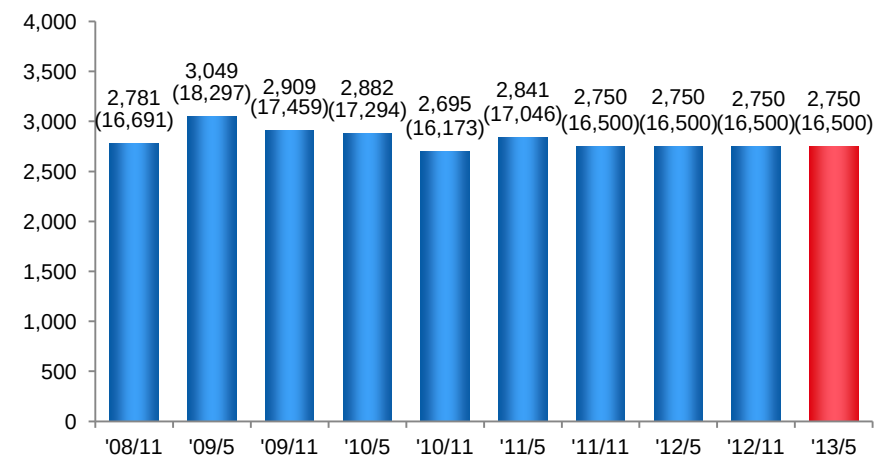
◆ 営業利益(百万円)



◆ 当期純利益(百万円)

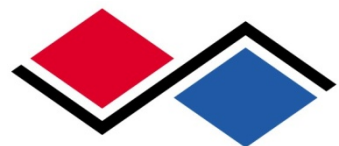


◆ 1口当たり分配金(円)(注)



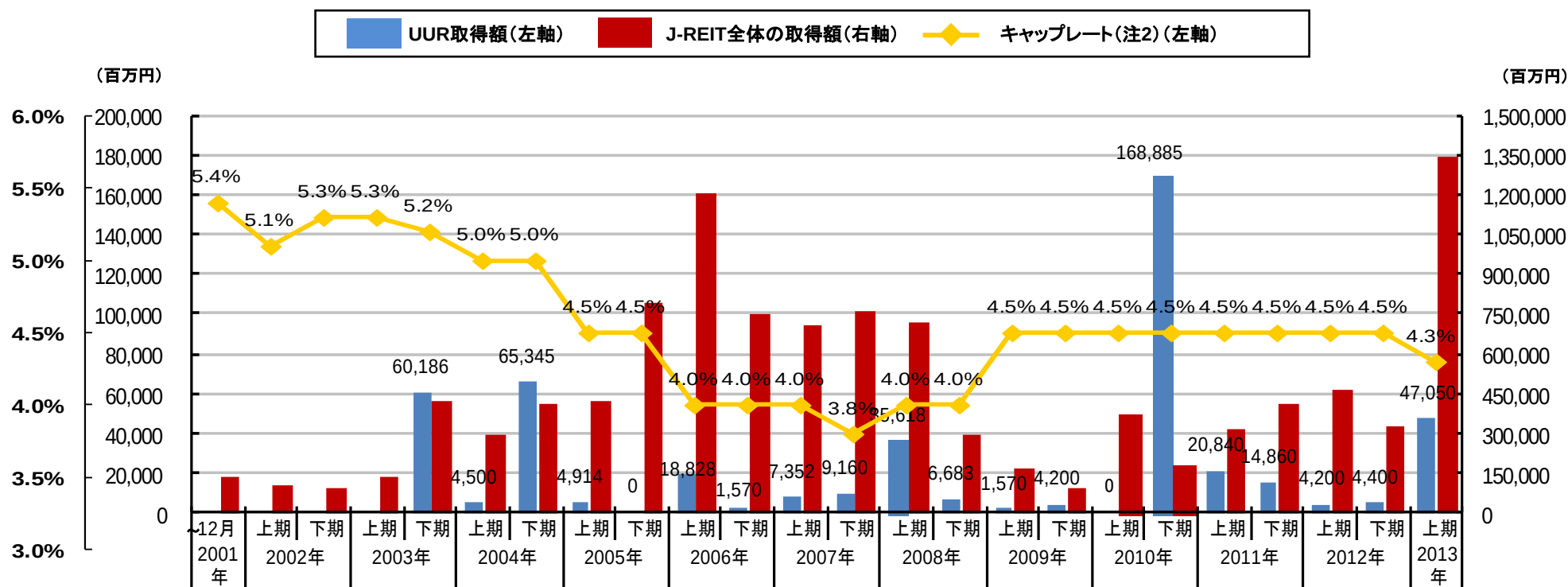
(注)2010年12月1日付で投資口を6分割したため、'10/11期以前の分配金は1/6倍して単位未満を切り捨てて記載しています。なお、括弧内は6分割前を前提とした金額を示しています。

6. 資料



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。

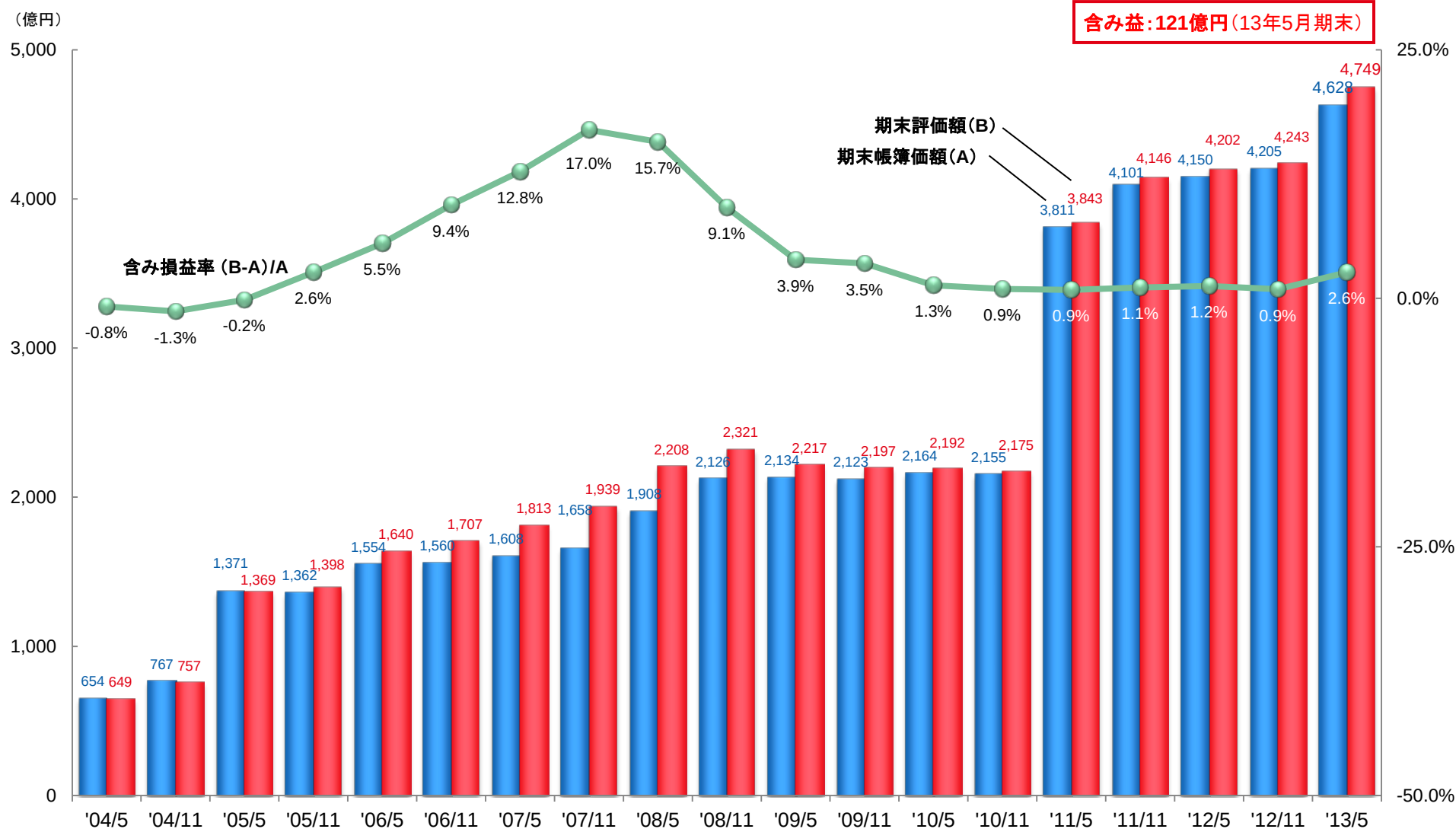


(注1) 受入価格ベース

(注2) 一般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



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18期末(2013/11/30)				第19期末(2013/5/31)				第19期末と第18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	14,903	14,100	5.7%	▲803	14,874	14,300	5.6%	▲574	+200	+1.4%	▲0.1%	+229	日本不動産研究所
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,444	3,600	6.9%	▲1,844	5,362	3,590	6.9%	▲1,772	▲10	▲0.3%	±0%	+71	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	750	1,050	5.0%	+299	748	1,050	5.0%	+301	±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	4,468	5,290	6.5%	+821	4,420	5,460	6.3%	+1,039	+170	+3.2%	▲0.2%	+217	日本不動産研究所
		A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	10,031	10,000	7.9%	▲31	9,911	10,000	7.9%	+88	±0	±0%	±0%	+119	日本不動産研究所
		A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,490	4,180	5.6%	▲2,310	6,467	4,320	5.5%	▲2,147	+140	+3.3%	▲0.1%	+163	日本土地建物
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	3,021	3,000	6.6%	▲21	2,996	3,010	6.6%	+13	+10	+0.3%	±0%	+35	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	5,220	4,240	6.1%	▲980	5,212	4,390	5.7%	▲822	+150	+3.5%	▲0.4%	+157	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	1,850	1,660	6.3%	▲190	1,824	1,660	6.3%	▲164	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所
		A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,780	3,220	5.4%	▲560	3,766	3,260	5.3%	▲506	+40	+1.2%	▲0.1%	+53	日本不動産研究所
		A11	Tip's 野田ビル	9	07/12/27	4,100	4,276	4,060	5.9%	▲216	4,267	4,130	5.8%	▲137	+70	+1.7%	▲0.1%	+78	日本不動産研究所
		A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,557	3,770	6.2%	+212	3,521	3,770	6.2%	+248	±0	±0%	±0%	+36	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	2,411	1,810	5.7%	▲601	2,397	1,840	5.6%	▲557	+30	+1.7%	▲0.1%	+43	日本不動産研究所
	●	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,609	23,000	5.1%	+390	22,527	23,500	5.0%	+972	+500	+2.2%	▲0.1%	+582	日本不動産研究所
	●	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,663	2,800	5.3%	+136	2,640	2,860	5.2%	+219	+60	+2.1%	▲0.1%	+83	日本不動産研究所
	●	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,579	1,590	4.4%	+10	1,577	1,620	4.3%	+42	+30	+1.9%	▲0.1%	+32	日本不動産研究所
	●	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,513	2,640	6.3%	+126	2,495	2,700	6.1%	+204	+60	+2.3%	▲0.2%	+77	日本不動産研究所
	●	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	7,023	7,280	6.9%	+256	6,982	7,600	6.7%	+617	+320	+4.4%	▲0.2%	+361	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	4,641	4,800	6.8%	+158	4,585	4,800	6.8%	+214	±0	±0%	±0%	+55	日本不動産研究所
	●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,414	1,720	6.2%	▲694	2,392	1,720	5.8%	▲672	±0	±0%	▲0.4%	+21	日本不動産研究所
オフィス		A25	Luz 自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,218	5,170	4.8%	▲48	5,188	5,300	4.7%	+111	+130	+2.5%	▲0.1%	+159	日本不動産研究所
		A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,391	3,390	5.5%	▲1	3,356	3,440	5.4%	+83	+50	+1.5%	▲0.1%	+85	日本不動産研究所
		A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	2,910	5.4%	+169	2,740	2,920	5.4%	+179	+10	+0.3%	±0%	+10	日本不動産研究所
		A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	2,320	5.4%	+49	2,270	2,340	5.4%	+69	+20	+0.9%	±0%	+20	日本不動産研究所
		A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	-	-	-	-	29,069	30,900	4.7%	+1,830	-	-	-	+1,830	日本不動産研究所
		A30	ヤマダ電機テックランドNew神戸本店	19	13/03/18	5,150	-	-	-	-	5,287	5,920	6.4%	+632	-	-	-	+632	日本不動産研究所
		B1	T&G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,145	2,750	4.9%	+604	2,135	2,840	4.8%	+704	+90	+3.3%	▲0.1%	+100	谷澤総合鑑定所
		B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,240	4,730	5.9%	▲510	5,232	4,770	5.8%	▲462	+40	+0.8%	▲0.1%	+47	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,727	2,210	6.6%	+482	1,707	2,250	6.5%	+542	+40	+1.8%	▲0.1%	+60	日本不動産研究所
		B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,497	2,230	4.6%	▲267	2,486	2,280	4.5%	▲206	+50	+2.2%	▲0.1%	+61	日本不動産研究所
		B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,256	3,280	4.8%	+1,023	2,256	3,280	4.8%	+1,023	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
		B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	24,762	24,500	5.9%	▲262	24,850	24,700	5.8%	▲150	+200	+0.8%	▲0.1%	+112	日本土地建物
		B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,277	30,300	5.8%	+11,022	19,164	30,300	5.8%	+11,135	±0	±0%	±0%	+113	谷澤総合鑑定所
		B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,786	7,850	5.2%	▲936	8,769	7,850	5.2%	▲919	±0	±0%	±0%	+16	日本不動産研究所

各物件の期末評価額②

(単位: 百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第18期末(2013/11/30)				第19期末(2013/5/31)				第19期末と第18期末の比較				鑑定評価機関
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
オフィス		B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,265	4,770	5.1%	+504	4,262	4,780	5.0%	+517	+10	+0.2%	▲0.1%	+12	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	14,701	13,300	4.5%	▲1,401	14,671	13,300	4.5%	▲1,371	±0	±0%	±0%	+30	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	12,010	10,700	4.7%	▲1,310	12,108	10,700	4.6%	▲1,408	±0	±0%	▲0.1%	▲97	日本不動産研究所
	●	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,699	6,130	5.1%	▲569	6,652	6,110	5.0%	▲542	▲20	▲0.3%	▲0.1%	+26	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	5,983	5,970	5.4%	▲13	6,028	5,970	5.3%	▲58	±0	±0%	▲0.1%	▲45	日本不動産研究所
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,996	6,630	5.5%	▲366	7,088	6,700	5.4%	▲388	+70	+1.1%	▲0.1%	▲22	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	3,861	3,860	5.8%	▲1	3,830	3,830	5.9%	±0	▲30	▲0.8%	+0.1%	±0	日本不動産研究所
	●	B16	大森シティビル	15	10/12/01	4,120	4,033	4,310	5.7%	+276	4,003	4,370	5.6%	+366	+60	+1.4%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所
	●	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,271	3,420	5.3%	+148	3,267	3,430	4.9%	+162	+10	+0.3%	▲0.4%	+13	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	2,533	2,660	5.7%	+126	2,519	2,700	5.6%	+180	+40	+1.5%	▲0.1%	+54	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	1,854	1,820	5.5%	▲34	1,843	1,840	5.4%	▲3	+20	+1.1%	▲0.1%	+31	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	2,213	2,050	4.7%	▲163	2,208	1,990	4.6%	▲218	▲60	▲2.9%	▲0.1%	▲54	日本不動産研究所
	●	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,024	1,090	5.8%	+65	1,013	1,140	5.7%	+126	+50	+4.6%	▲0.1%	+60	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	1,692	1,470	5.7%	▲222	1,669	1,480	5.6%	▲189	+10	+0.7%	▲0.1%	+33	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	2,730	2,850	5.5%	+119	-	-	-	-	-	-	-	▲119	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	9,678	10,000	5.2%	+321	9,619	10,000	5.1%	+380	±0	±0%	▲0.1%	+58	谷澤総合鑑定所
	●	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,260	6,181	5,950	4.8%	▲231	6,778	6,560	4.8%	▲218	-	-	±0%	+13	日本不動産研究所
	●	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,726	2,630	5.2%	▲96	2,711	2,680	5.1%	▲31	+50	+1.9%	▲0.1%	+64	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	1,618	1,520	5.7%	▲98	1,622	1,520	5.6%	▲102	±0	±0%	▲0.1%	▲4	日本不動産研究所
	●	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,125	1,180	6.0%	+54	1,116	1,180	6.0%	+63	±0	±0%	±0%	+9	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	2,446	2,670	4.6%	+223	2,447	2,670	4.6%	+222	±0	±0%	±0%	▲1	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	6,634	6,820	5.5%	+185	6,587	6,850	5.4%	+262	+30	+0.4%	▲0.1%	+76	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	4,454	4,330	5.6%	▲124	4,426	4,280	5.5%	▲146	▲50	▲1.2%	▲0.1%	▲21	谷澤総合鑑定所
	●	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,504	2,430	6.0%	▲74	2,616	2,390	5.9%	▲226	▲40	▲1.6%	▲0.1%	▲152	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	9,281	9,640	6.1%	+358	9,221	9,800	6.0%	+578	+160	+1.7%	▲0.1%	+220	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	1,820	1,790	6.4%	▲30	1,797	1,800	6.3%	+2	+10	+0.6%	▲0.1%	+33	谷澤総合鑑定所
	●	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	959	982	6.7%	+22	947	1,010	6.6%	+62	+28	+2.9%	▲0.1%	+39	谷澤総合鑑定所
		B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	9,460	10,300	5.7%	+839	9,355	10,600	5.6%	+1,244	+300	+2.9%	▲0.1%	+404	谷澤総合鑑定所
		B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,185	2,420	5.5%	+234	2,171	2,470	5.4%	+298	+50	+2.1%	▲0.1%	+63	日本不動産研究所
		B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,409	2,460	5.3%	+50	2,397	2,510	5.2%	+112	+50	+2.0%	▲0.1%	+62	日本不動産研究所
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	20,754	20,100	5.9%	▲654	20,712	20,100	5.9%	▲612	±0	±0%	±0%	+42	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	1,760	2,130	4.7%	+369	1,746	2,140	4.7%	+393	+10	+0.5%	±0%	+24	日本土地建物
		C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,604	3,290	6.2%	▲314	3,556	3,290	6.2%	▲266	±0	±0%	±0%	+48	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	4,554	4,170	5.9%	▲384	4,508	4,260	5.8%	▲248	+90	+2.2%	▲0.1%	+136	日本土地建物

各物件の期末評価額③

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第18期末(2013/11/30)				第19期末(2013/5/31)				第19期末と第18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		C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,692	7,460	6.1%	▲232	7,632	7,500	6.0%	▲132	+40	+0.5%	▲0.1%	+100	日本土地建物
		C6	ホテルJALシティ四谷 東京	17	11/12/26	4,200	4,326	4,590	6.6%	+263	4,305	4,550	6.6%	+244	▲40	▲0.9%	±0%	▲19	日本不動産研究所
		C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	-	-	-	-	5,207	5,240	5.2%	+32	-	-	-	+32	日本不動産研究所
		C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	19	13/03/25	2,000	-	-	-	-	2,089	2,340	6.3%	+250	-	-	-	+250	日本不動産研究所
住居		D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,667	1,970	5.4%	+302	1,641	2,010	5.3%	+368	+40	+2.0%	▲0.1%	+65	谷澤総合鑑定所
		D2	T&G四谷マンション	1	03/12/26	1,355	1,138	1,250	5.4%	+111	1,123	1,280	5.3%	+156	+30	+2.4%	▲0.1%	+44	谷澤総合鑑定所
		D3	エクセリア馬込	1	03/12/26	697	584	616	5.5%	+31	-	-	-	-	-	-	-	▲31	谷澤総合鑑定所
		D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,565	2,040	5.3%	+474	1,560	2,080	5.2%	+519	+40	+2.0%	▲0.1%	+45	日本不動産研究所
		D5	六本松コート	1	03/12/26	757	664	518	6.6%	▲146	658	500	6.4%	▲158	▲18	▲3.5%	▲0.2%	▲12	日本不動産研究所
		D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,091	1,100	5.3%	+8	1,080	1,120	5.2%	+39	+20	+1.8%	▲0.1%	+31	谷澤総合鑑定所
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,388	3,880	5.6%	+491	3,362	3,940	5.5%	+577	+60	+1.5%	▲0.1%	+85	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	1,071	1,160	7.8%	+88	1,062	1,170	7.7%	+107	+10	+0.9%	▲0.1%	+18	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	2,795	3,120	6.2%	+324	2,755	3,170	6.1%	+414	+50	+1.6%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所
		D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,162	1,290	6.1%	+127	1,144	1,310	6.0%	+165	+20	+1.6%	▲0.1%	+37	谷澤総合鑑定所
		D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	582	609	7.3%	+26	577	617	7.2%	+39	+8	+1.3%	▲0.1%	+12	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	474	479	6.4%	+4	471	487	6.3%	+15	+8	+1.7%	▲0.1%	+10	日本不動産研究所
		D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	980	984	6.3%	+3	967	999	6.2%	+31	+15	+1.5%	▲0.1%	+27	日本不動産研究所
		D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	414	468	5.8%	+53	409	476	5.7%	+66	+8	+1.7%	▲0.1%	+12	日本不動産研究所
		D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	3,010	3,010	5.2%	±0	2,981	3,030	5.1%	+48	+20	+0.7%	▲0.1%	+49	日本不動産研究所
		D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,421	1,290	5.8%	▲131	1,403	1,320	5.7%	▲83	+30	+2.3%	▲0.1%	+47	日本不動産研究所
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,205	1,140	5.7%	▲65	1,189	1,160	5.6%	▲29	+20	+1.8%	▲0.1%	+35	日本不動産研究所
		D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,202	3,520	6.7%	+317	3,154	3,580	6.6%	+425	+60	+1.7%	▲0.1%	+107	日本不動産研究所
		D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,404	1,290	5.8%	▲114	1,386	1,310	5.7%	▲76	+20	+1.6%	▲0.1%	+38	日本土地建物
		D20	UURコート篠路寺番館	10	08/11/01	870	833	806	6.2%	▲27	822	816	6.1%	▲6	+10	+1.2%	▲0.1%	+21	日本土地建物
		D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	888	657	5.7%	▲231	880	674	5.6%	▲206	+17	+2.6%	▲0.1%	+25	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	1,520	1,390	5.9%	▲130	1,501	1,440	5.8%	▲61	+50	+3.6%	▲0.1%	+68	日本不動産研究所
		D23	UUR コート錦糸町	16	11/06/15	2,900	3,092	3,130	5.4%	+37	3,062	3,160	5.3%	+97	+30	+1.0%	▲0.1%	+60	日本不動産研究所
		D24	グレンパーク札幌プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	2,138	2,320	6.0%	+181	2,107	2,410	5.9%	+302	+90	+3.9%	▲0.1%	+120	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	1,751	1,880	6.6%	+128	1,719	1,920	6.4%	+200	+40	+2.1%	▲0.2%	+71	日本土地建物
		E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	-	-	-	-	5,125	5,120	5.9%	▲5	-	-	-	▲5	日本不動産研究所
合計						423,094	420,520	424,359	5.7%	+3,838	462,834	474,949	5.6%	+12,114	+3,926	+0.9%	▲0.1%	+8,276	

(※1)「(B26)浜松町262ビル」、「(C1)新宿ワシントンホテル本館」は追加取得を行っています。そのため、取得日は最初の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(※2)「(A27)ビバホーム横浜青葉店(敷地)」「(A28)ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

(※3)合計の変化額、変化率は第19期中に取得・売却した物件を除いて算出しています。

(※4)旧NCI物件の取得価格は、合併時のUUR受入価格を記載しています。

各物件の収益状況と稼働率(2013年5月期)①

(単位:千円)		全物件 合計	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
			ダイエー碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ピーコック 芦屋川西店	レランド ショッピング センター	イオンモール 宇城	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店
営業収益		15,855,333	459,360	243,219	30,000	254,568	452,674	156,752	(注1)	137,882	(注1)	96,135	207,049	151,999
賃貸事業収入		14,805,971	459,360	207,879	30,000	209,279	452,674	133,995	(注1)	137,548	(注1)	96,130	154,573	151,999
その他賃貸事業収入		1,049,362	-	35,340	-	45,289	-	22,757	(注1)	334	(注1)	5	52,476	-
営業費用		7,244,129	128,073	207,499	5,611	153,981	179,553	83,905	(注1)	47,670	(注1)	24,900	91,004	70,309
公租公課		1,276,975	37,230	15,259	3,307	11,047	41,233	15,850	(注1)	12,109	(注1)	3,133	12,966	20,342
諸経費		2,679,689	8,108	105,683	383	78,644	5,247	39,830	(注1)	2,643	(注1)	7,974	61,397	11,166
外注委託費		1,104,448	4,593	47,393	350	38,875	1,200	15,420	(注1)	1,507	(注1)	5,238	18,545	1,500
水道光熱費		959,246	-	38,601	-	37,154	-	21,443	(注1)	109	(注1)	-	40,472	-
損害保険料		20,366	796	402	33	315	912	180	(注1)	245	(注1)	63	192	418
修繕費		266,297	2,718	3,828	-	1,435	264	1,025	(注1)	-	(注1)	724	1,289	3,753
その他賃貸事業費用		329,331	-	15,458	-	863	2,870	1,761	(注1)	781	(注1)	1,948	897	5,494
減価償却費		3,287,463	82,733	86,556	1,921	64,289	133,072	28,223	(注1)	32,917	(注1)	13,792	16,640	38,799
不動産賃貸事業利益		8,611,204	331,286	35,719	24,388	100,587	273,121	72,846	71,627	90,211	26,203	71,235	116,045	81,690
減価償却費控除前利益(NOI)		11,898,668	414,020	122,275	26,309	164,876	406,193	101,070	96,647	123,129	52,379	85,027	132,685	120,490
資本的支出額		1,432,826	53,320	4,600	-	16,196	13,400	4,565	-	25,169	-	-	7,801	2,335
稼働率(2013年5月末時点)		95.8%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	92.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り		5.36%	5.43%	3.62%	6.86%	6.36%	7.34%	3.12%	6.04%	4.65%	5.15%	4.54%	6.49%	5.64%

(単位:千円)		A13	A14	A15	A16	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28
		マリコム磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館	心斎橋OPA きれい館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	イトーヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	ビバホーム横浜 青葉店(敷地)	ヤマダ電機 テックランド 青葉店(敷地)
営業収益		298,410	57,499	707,713	87,768	44,373	105,228	691,690	224,092	-	159,332	148,934	(注1)	(注1)
賃貸事業収入		298,410	57,439	706,736	87,768	41,400	92,630	538,322	223,065	-	145,330	117,644	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入		-	60	977	-	2,973	12,598	153,368	1,026	-	14,001	31,289	(注1)	(注1)
営業費用		35,551	23,419	188,947	36,627	13,739	44,807	531,542	97,005	48,831	77,666	82,875	(注1)	(注1)
公租公課		35,124	2,788	75,242	8,650	2,625	7,045	54,122	25,640	9,660	7,252	6,619	(注1)	(注1)
諸経費		427	6,844	10,634	780	7,612	18,178	400,856	15,565	17,351	40,551	40,958	(注1)	(注1)
外注委託費		288	5,629	3,298	307	2,678	6,160	127,155	1,800	5,669	12,704	10,493	(注1)	(注1)
水道光熱費		-	-	-	-	2,747	10,408	119,523	-	1,439	11,707	24,451	(注1)	(注1)
損害保険料		139	70	828	124	39	119	986	590	120	122	110	(注1)	(注1)
修繕費		-	99	3,835	348	2,019	1,219	18,374	635	-	977	401	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用		-	1,045	2,671	-	127	271	134,816	12,539	10,121	15,038	5,502	(注1)	(注1)
減価償却費		-	13,786	103,070	27,196	3,501	19,583	76,562	55,799	21,819	29,862	35,297	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益		262,859	34,080	518,766	51,140	30,633	60,420	160,148	127,086	-48,831	81,665	66,058	50,023	52,159
減価償却費控除前利益(NOI)		262,859	47,866	621,836	78,337	34,134	80,004	236,711	182,886	-27,012	111,528	101,356	50,023	52,159
資本的支出額		-	-	22,794	3,627	705	1,728	35,460	490	-	-	-	-	-
稼働率(2013年5月末時点)		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り		4.43%	3.98%	5.47%	5.67%	4.33%	6.19%	6.74%	7.58%	-2.17%	4.39%	6.07%	3.86%	4.27%

注記についてはP39をご参照ください。

各物件の収益状況と稼働率(2013年5月期)②

(単位:千円)	A29	A30	商業施設 計	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10
	ヨドバシカメラ マルメディア 吉祥寺	ヤマダ電機 テックランド New松戸本店		T&G浜松町 ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡アーク ビル	丸増麹町ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	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	(注1)	(注1)	5,387,245	76,294	148,669	115,144	56,418	117,308	1,054,707	968,916	271,351	161,074	382,831
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	5,014,746	61,416	135,199	101,501	52,485	116,674	949,682	968,849	245,939	144,493	375,691
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	372,498	14,877	13,469	13,642	3,933	634	105,025	67	25,412	16,580	7,139
営業費用	(注1)	(注1)	2,339,800	33,665	73,723	66,244	46,169	36,714	490,553	206,068	91,947	77,732	130,140
公租公課	(注1)	(注1)	434,055	8,998	14,448	7,220	13,041	10,883	85,930	50,307	12,513	10,258	39,253
諸経費	(注1)	(注1)	888,609	12,599	40,875	26,806	21,457	16,948	222,856	8,045	45,833	39,131	42,816
外注委託費	(注1)	(注1)	314,728	5,564	23,098	12,153	8,117	13,905	98,328	6,000	19,659	18,130	24,309
水道光熱費	(注1)	(注1)	308,059	6,158	16,014	13,799	6,673	634	107,705	-	23,751	17,118	15,531
損害保険料	(注1)	(注1)	7,540	75	255	115	362	89	1,143	870	214	133	284
修繕費	(注1)	(注1)	42,948	734	910	549	4,988	2,319	12,684	656	2,077	3,486	2,128
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	215,331	66	597	188	1,314	-	2,993	517	130	262	561
減価償却費	(注1)	(注1)	1,017,134	12,067	18,398	32,218	11,671	8,882	181,766	147,715	33,601	28,342	48,070
不動産賃貸事業利益	241,155	65,111	3,047,445	42,628	74,945	48,899	10,248	80,594	564,154	762,848	179,403	83,341	252,690
減価償却費控除前利益(NOI)	305,262	81,516	4,064,580	54,695	93,344	81,118	21,919	89,476	745,920	910,564	213,005	111,684	300,761
資本的支出額	-	-	192,196	1,973	11,108	12,056	625	9,799	281,378	35,985	16,765	25,626	17,934
稼働率(2013年5月末時点)	100.0%	100.0%	97.3%	88.2%	66.8%	100.0%	77.6%	100.0%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.02%	7.26%	5.28%	4.86%	3.47%	7.82%	1.87%	8.35%	6.23%	9.51%	5.03%	5.33%	4.08%

(単位:千円)	B11	B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B23
	パシフィック マークス新宿 パークサイド	UUR築地ビル	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	パシフィック マークス新川 (注2)
営業収益	245,282	90,362	224,345	170,670	185,179	168,838	117,432	84,360	61,214	39,704	53,920	54,412	18,098
賃貸事業収入	220,954	83,373	195,851	154,015	158,616	158,694	113,126	84,360	58,709	35,471	46,428	47,674	15,097
その他賃貸事業収入	24,328	6,988	28,493	16,655	26,562	10,143	4,305	-	2,505	4,233	7,491	6,738	3,001
営業費用	190,651	85,442	132,337	160,840	117,689	68,030	41,257	20,988	39,528	22,147	38,222	44,163	10,557
公租公課	37,775	11,973	18,890	20,464	14,738	11,547	9,998	3,780	7,098	6,224	5,051	5,463	1,616
諸経費	74,393	26,507	66,434	56,006	63,882	26,494	14,313	3,050	16,436	7,349	20,578	15,250	6,031
外注委託費	30,536	7,480	24,902	22,908	31,567	10,526	7,512	2,464	5,001	3,278	7,639	6,182	1,144
水道光熱費	27,910	8,188	22,724	23,532	26,331	10,676	5,223	-	3,601	2,750	9,223	5,489	2,316
損害保険料	360	150	299	326	274	129	78	37	78	41	90	89	70
修繕費	2,370	6,230	16,792	8,146	4,609	4,945	1,432	548	1,399	440	3,126	3,441	2,500
その他賃貸事業費用	13,215	4,457	1,715	1,093	1,099	214	66	-	6,356	838	498	47	-
減価償却費	78,481	46,962	47,012	84,369	39,068	29,989	16,944	14,157	15,994	8,574	12,593	23,450	2,909
不動産賃貸事業利益	54,631	4,919	92,007	9,829	67,490	100,807	76,174	63,371	21,686	17,556	15,697	10,248	7,541
減価償却費控除前利益(NOI)	133,113	51,881	139,019	94,198	106,558	130,796	93,119	77,529	37,680	26,130	28,290	33,699	10,450
資本的支出額	175,891	-	94,877	176,477	8,364	460	13,756	-	4,874	3,247	2,130	-	-
稼働率(2013年5月末時点)	90.6%	55.7%	94.2%	62.7%	86.3%	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%	69.2%	77.3%	89.1%	-
修正NOI利回り	2.21%	1.52%	4.59%	2.68%	5.45%	6.37%	5.68%	6.05%	4.00%	2.37%	5.35%	3.95%	5.26%

注記についてはP39をご参照ください。

各物件の収益状況と稼働率(2013年5月期)③

(単位:千円)	B25	B26	B27	B28	B29	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37
	パシフィック マークス川崎	浜松町262 ビル (注3)	リーラ ヒジリザカ	パシフィック マークス青葉台	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー
営業収益	308,546	196,677	99,932	44,566	50,582	89,717	278,765	145,277	103,612	460,853	92,724	57,721	407,861
賃貸事業収入	274,668	172,763	90,940	40,576	44,700	76,196	237,751	130,122	80,948	423,226	82,801	51,746	361,886
その他賃貸事業収入	33,878	23,913	8,991	3,989	5,881	13,520	41,013	15,154	22,663	37,627	9,923	5,975	45,974
営業費用	134,420	103,302	55,278	25,934	28,760	24,392	172,866	86,205	124,993	263,335	55,983	38,512	243,844
公租公課	19,201	12,700	11,872	5,584	2,119	5,441	25,608	16,049	11,967	36,437	8,833	5,019	33,435
諸経費	54,894	46,067	28,438	11,485	15,201	12,373	72,212	31,337	65,107	122,480	22,935	19,138	102,946
外注委託費	22,541	21,120	16,903	4,878	4,867	3,927	28,729	10,623	12,331	62,622	9,329	7,832	52,299
水道光熱費	25,523	16,456	6,091	5,471	5,176	6,313	35,906	13,589	10,778	50,159	10,449	8,914	45,125
損害保険料	248	143	107	68	53	44	341	175	167	578	115	66	488
修繕費	5,995	5,774	3,629	963	484	1,585	2,654	2,611	36,738	6,373	895	1,906	3,991
その他賃貸事業費用	585	2,573	1,705	103	4,618	503	4,580	4,337	5,091	2,747	2,146	418	1,040
減価償却費	60,324	44,534	14,967	8,864	11,440	6,577	75,045	38,818	47,918	104,417	24,214	14,353	107,462
不動産賃貸事業利益	174,125	93,375	44,654	18,632	21,821	65,325	105,898	59,071	-21,381	197,518	36,741	19,209	164,017
減価償却費控除前利益(NOI)	234,450	137,909	59,621	27,496	33,262	71,903	180,944	97,889	26,536	301,936	60,955	33,562	271,479
資本的支出額	1,606	26,370	-	15,703	1,221	7,616	28,381	9,944	167,952	44,031	777	2,987	2,720
稼働率(2013年5月末時点)	96.1%	90.2%	97.6%	49.5%	83.4%	87.9%	89.5%	88.8%	67.1%	95.7%	97.8%	86.4%	98.6%
修正NOI利回り	4.75%	4.04%	4.35%	3.40%	5.75%	5.86%	5.29%	4.30%	1.99%	6.31%	6.83%	6.82%	5.73%

(単位:千円)	B38	B39	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	ホテル 計	D1
	湯島 ファーストビル	道玄坂スクエア		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	ホテルルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	ホテルJALシティ 四谷 東京	四谷213ビル	ホテルルートイン 名古屋今池駅前		
営業収益	112,085	92,252	7,407,714	739,997	57,000	131,741	152,978	226,215	178,268	70,483	(注1)	1,588,478	64,688
賃貸事業収入	101,060	85,378	6,779,075	739,997	57,000	131,741	139,558	226,215	177,452	66,989	(注1)	1,570,748	60,662
その他賃貸事業収入	11,024	6,873	628,639	-	-	-	13,419	-	815	3,494	(注1)	17,730	4,025
営業費用	37,316	26,919	3,646,885	189,516	21,254	82,093	74,354	91,239	54,607	20,325	(注1)	547,605	46,052
公租公課	114	-	601,864	92,370	6,083	10,303	10,779	15,270	20,061	-	(注1)	154,869	2,674
諸経費	20,535	14,595	1,513,849	55,031	649	23,221	17,514	5,521	10,505	8,114	(注1)	122,412	17,944
外注委託費	7,582	8,215	664,218	27,509	570	7,958	5,847	1,020	4,006	2,492	(注1)	51,216	9,139
水道光熱費	11,654	5,740	612,707	4,072	-	1,639	11,476	-	5,127	(注1)	22,316	991	
損害保険料	122	100	8,396	1,095	79	177	190	375	206	86	(注1)	2,254	73
修繕費	476	288	160,889	22,227	-	717	-	1,136	5,030	407	(注1)	29,519	2,897
その他賃貸事業費用	700	250	67,637	126	-	12,728	-	2,989	1,260	-	(注1)	17,104	4,842
減価償却費	16,666	12,324	1,531,171	42,114	14,520	48,568	46,060	70,447	24,040	12,210	(注1)	270,324	25,433
不動産賃貸事業利益	74,768	65,332	3,760,828	550,481	35,745	49,647	78,624	134,976	123,660	50,158	17,578	1,040,872	18,635
減価償却費控除前利益(NOI)	91,435	77,657	5,292,000	592,595	50,266	98,216	124,685	205,423	147,701	62,368	29,939	1,311,197	44,068
資本的支出額	2,781	-	1,205,425	-	-	-	-	10,045	3,299	-	-	13,344	-
稼働率(2013年5月末時点)	91.7%	96.1%	91.2%	99.8%	100.0%	95.8%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	99.2%
修正NOI利回り	7.69%	6.28%	5.20%	5.62%	5.35%	5.18%	5.30%	5.39%	7.05%	5.35%	7.29%	5.67%	4.37%

注記についてはP39をご参照ください。

各物件の収益状況と稼働率(2013年5月期)④

(単位:千円)	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14
	T&G四谷 マンション	エクセリア 馬込(注4)	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 習志野住宅	アブリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米奈新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館
営業収益	43,564	17,032	60,560	20,642	32,400	123,660	51,960	(注1)	52,598	(注1)	16,848	38,792	17,172
賃貸事業収入	40,619	16,107	60,560	20,642	32,400	123,660	51,960	(注1)	50,507	(注1)	16,848	38,792	17,172
その他賃貸事業収入	2,944	925	-	-	-	-	-	(注1)	2,090	(注1)	-	-	-
営業費用	27,231	13,007	17,056	9,713	13,091	35,334	13,946	(注1)	28,017	(注1)	4,319	16,491	6,577
公租公課	1,756	758	3,462	1,871	1,710	8,637	4,063	(注1)	4,797	(注1)	1,309	2,424	1,296
諸経費	10,633	5,774	1,366	2,219	361	1,447	1,004	(注1)	5,369	(注1)	192	1,365	301
外注委託費	5,792	2,687	704	396	324	1,236	813	(注1)	1,734	(注1)	168	396	174
水道光熱費	651	352	-	-	-	-	-	(注1)	2,436	(注1)	-	-	-
損害保険料	42	35	70	56	37	210	108	(注1)	70	(注1)	24	57	29
修繕費	2,322	1,503	590	612	-	-	82	(注1)	1,068	(注1)	-	912	97
その他賃貸事業費用	1,824	1,196	-	1,154	-	-	-	(注1)	59	(注1)	-	-	-
減価償却費	14,841	6,473	12,227	5,623	11,020	25,250	8,879	(注1)	17,850	(注1)	2,817	12,701	4,979
不動産賃貸事業利益	16,333	4,025	43,503	10,928	19,308	88,325	38,013	63,108	24,580	17,500	12,528	22,300	10,595
減価償却費控除前利益(NOI)	31,174	10,499	55,731	16,552	30,328	113,575	46,892	103,323	42,430	22,078	15,346	35,002	15,575
資本的支出額	451	-	7,071	349	-	-	-	313	-	-	-	-	-
稼働率(2013年5月末時点)	92.3%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.61%	3.82%	6.65%	4.39%	5.18%	6.45%	8.25%	6.84%	6.66%	7.14%	6.41%	6.56%	6.94%

(単位:千円)	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	住居 計	E1	E2	その他 計
	クリオ文京 小石川	グランルージュ業	グランルージュ業 Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路香番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	グレンパーク 札幌プレミア タワー		リリカラ 東北支店	KDDI府中 ビル	
営業収益	98,522	44,640	38,516	161,697	44,742	33,033	27,868	51,515	104,364	108,353	1,391,021	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	92,664	44,640	38,516	155,985	44,696	33,033	27,541	51,515	100,388	103,764	1,360,526	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	5,857	-	-	5,712	46	-	327	-	3,976	4,588	30,494	(注1)	(注1)	(注1)
営業費用	50,764	22,305	19,163	86,100	25,204	15,738	18,421	27,446	64,050	47,497	664,768	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	5,062	3,194	2,620	9,278	3,045	2,502	1,598	4,041	5,800	-	81,838	(注1)	(注1)	(注1)
諸経費	16,539	291	153	28,921	3,859	2,112	8,324	4,549	21,517	16,936	153,696	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	7,549	-	-	8,618	2,766	1,953	3,272	3,824	12,355	8,550	73,580	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	36	-	-	2,804	927	-	738	-	2,201	5,022	16,162	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	108	78	62	186	62	64	47	84	158	171	2,085	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	7,763	213	86	3,631	101	95	1,898	637	5,688	1,260	32,609	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	1,081	-	3	13,679	-	-	2,366	3	1,113	1,931	29,257	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	29,162	18,818	16,389	47,901	18,299	11,123	8,498	18,855	36,732	30,560	429,233	(注1)	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	47,758	22,335	19,353	75,597	19,538	17,295	9,447	24,069	40,314	60,856	726,253	25,124	10,680	35,804
減価償却費控除前利益(NOI)	76,920	41,154	35,743	123,498	37,837	28,418	17,946	42,924	77,046	91,417	1,155,486	61,844	13,560	75,404
資本的支出額	-	1,130	1,059	-	-	-	-	-	6,328	-	16,704	5,154	-	5,154
稼働率(2013年5月末時点)	93.4%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	79.3%	88.7%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.87%	5.26%	5.51%	7.20%	5.15%	6.55%	4.00%	5.48%	5.33%	8.15%	6.03%	6.05%	6.00%	6.02%

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

(注2) 本物件は、2012年12月27日付で売却しました。

(注3) 本物件は、2013年2月25日付で「藤和浜松町ビル」より名称変更しています。

(注4) 本物件は、2013年4月24日付で売却しました。

ポートフォリオ一覧(2013年11月1日時点(予定))



用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
商業施設		A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	3.2%	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	1.4%	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	1.1%	5,198.20	12,944.65	12,968.85	13	2期	2004年9月17日
		A5	イオンモール宇城	地方(その他)	熊本県宇城市	11,100	2.3%	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	1.4%	1,138.66	5,393.09	4,194.66	2	5期	2006年4月14日
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方(大阪)	大阪府堺市東区	3,210	0.7%	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	1.1%	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	0.4%	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	0.8%	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	0.9%	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	0.9%	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	1.4%	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	0.5%	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	4.8%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010年12月1日
	●	A16	心斎橋OPAきれい館	地方(大阪)	大阪府大阪市中央区	2,770	0.6%	946.53	4,923.95	4,858.61	10	15期	2010年12月1日
	●	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.3%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010年12月1日
	●	A20	アルポーレ仙台	地方(その他)	宮城県仙台市青葉区	2,590	0.5%	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	1.5%	83,810.27	54,689.28	40,152.71	9	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	1.0%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010年12月1日
	●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	2,500	0.5%	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	1.1%	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	0.7%	749.42	4,452.39	3,925.49	10	16期	2011年6月15日
		A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市青葉区	2,600	0.5%	9,193.00	—	9,193.00	—	16期	2011年10月31日
		A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市青葉区	2,150	0.5%	7,594.00	—	7,650.63	—	17期	2012年5月18日
		A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	5.9%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013年3月18日
		A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	1.1%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013年3月18日
オフィスビル		B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.5%	453.81	3,296.58	2,420.85	12	1期	2003年12月26日
		B2	SK名古屋ビルディング	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	5,400	1.1%	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	0.4%	1,358.91	6,079.35	4,934.39	1	1期	2003年12月26日
		B4	丸増麴町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.5%	703.24	5,218.55	2,579.67	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	3.0%	7,265.79	58,882.64	27,790.15	7	3期	2004年12月2日
		B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市幸区	19,200	4.0%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日

ポートフォリオ一覧(2013年11月1日時点(予定))



用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
オフィスビル		(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	1.1%	—	—	22,214.65	—	9期	2008年2月18日
		B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.8%	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	0.9%	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	3.1%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010年12月1日
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	2.5%	3,201.80	19,802.22	11,119.39	14.8	15期	2010年12月1日
	●	B12	UUR築地ビル	都心6区	東京都中央区	6,860	1.4%	1,418.01	6,936.48	5,971.42	14	15期	2010年12月1日
	●	B13	パシフィックスマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.3%	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	1.5%	2,525.41	15,387.49	10,772.92	15	15期	2010年12月1日
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	0.8%	2,876.94	15,017.17	8,743.05	11	15期	2010年12月1日
	●	B16	大森シティビル	東京23区	東京都大田区	4,120	0.9%	1,041.44	6,550.12	4,929.82	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	0.7%	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	0.5%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010年12月1日
	●	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	都心6区	東京都中央区	1,890	0.4%	550.67	3,627.03	2,631.17	15	15期	2010年12月1日
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.5%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010年12月1日
	●	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	1,060	0.2%	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	3,110.72	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	2.1%	1,183.52	10,694.91	7,398.91	17	15期	2010年12月1日
	●	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.4%	1,401.61	8,331.90	6,203.44	14	15期	2010年12月1日
	●	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.6%	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	0.3%	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	0.2%	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	0.5%	257.87	2,038.70	1,742.04	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	1.4%	2,053.30	16,142.54	11,040.21	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	1.0%	1,284.23	9,596.62	7,623.58	12	15期	2010年12月1日
	●	B33	名古屋錦シティビル	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	2,670	0.6%	1,342.54	8,219.53	5,617.28	16	15期	2010年12月1日
	●	B34	パシフィックマークス江坂	地方(大阪)	大阪府吹田市	9,590	2.0%	3,929.31	33,316.53	20,052.44	9	15期	2010年12月1日
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,790	0.4%	987.04	6,048.97	4,761.87	1	15期	2010年12月1日
	●	B36	新札幌センタービル	地方(その他)	北海道札幌市厚別区	987	0.2%	1,940.08	3,725.13	2,797.03	2	15期	2010年12月1日
		B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市港北区	9,500	2.2%	2,733.00	24,412.67	17,967.45	10	16期	2011年6月16日
		B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.5%	1,120.85	6,165.88	4,623.66	13	18期	2012年8月29日
		B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.5%	488.93	3,227.62	2,231.84	16	18期	2012年11月27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	4.4%	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	2.0%	—	—	18,149.63	—	3期	2004年12月2日
		C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.4%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005年2月18日

ポートフォリオ一覧(2013年11月1日時点(予定))



用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
ホテル		C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.8%	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	1.0%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008年6月30日
		C5	ホテルJALシティ那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.6%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011年10月25日
		C6	ホテルJALシティ四谷 東京	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.9%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011年12月26日
		C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	1.1%	1,264.94	7,884.53	7,550.16	13	19期	2013年3月18日
		C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	地方(名古屋)	愛知県名古屋市千種区	2,000	0.4%	1,045.37	5,735.24	5,880.69	12	19期	2013年3月25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	0.4%	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
		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	0.2%	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	0.7%	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	0.2%	3,948.67	6,840.86	6,840.86	10	2期	2004年10月26日
		D9	アブリーレ新青木一番館	地方(その他)	兵庫県神戸市東灘区	3,031	0.6%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005年4月13日
		D10	UURコート札幌北三条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,278	0.3%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006年3月16日
		D11	UURコート千葉蘇我	首都圏地域	千葉県千葉市中央区	620	0.1%	1,990.13	2,931.14	2,931.14	14	5期	2006年2月8日
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏地域	東京都東久留米市	480	0.1%	2,635.52	1,397.61	1,397.61	10	5期	2006年2月8日
		D13	南山コート1号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市昭和区	1,070	0.2%	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)	愛知県名古屋市昭和区	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006年3月30日
		D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.7%	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)	愛知県名古屋市市中区	1,570	0.3%	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	0.7%	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)	愛知県名古屋市西区	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日
		D20	UURコート札幌篠路客番館	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)	愛知県名古屋市東区	900	0.2%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008年11月21日
		D22	UURコート大阪十三本町	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	1,570	0.3%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009年2月26日
		D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.6%	924.27	6,890.13	5,420.18	14.8	16期	2011年6月15日
		D24	グレンパーク札幌プレミアタワー	地方(その他)	北海道札幌市中央区	2,050	0.4%	1,077.92	10,224.31	7,817.12	1	18期	2012年6月28日
		D25	グランルージュ中之島南	地方(大阪)	大阪府大阪市	1,380	0.3%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013年6月25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	0.4%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006年5月29日
		E2	KDDI府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	1.0%	5,479.15	14,165.71	14,490.92	11	19期	2013年5月16日
		E3	壺川スクエアビル	地方(その他)	沖縄県那覇市	4,150	0.9%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013年11月1日
合計						476,746	100.0%	593,798.53	1,121,908.94	1,011,435.70	-		

(注)20期取得物件、21期取得予定物件を含めたポートフォリオPMLは現時点において取得していません。それらを含まない19期末保有97物件のポートフォリオPMLは、8.68%でした。

有利子負債の状況(2013年7月19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 (注4)	借入日	返済期限	変動 金利 (注4)
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井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、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、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	
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.48667%	2010年9月27日	2013年9月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	3,400	1.03667%	2008年12月22日	2013年12月20日	●
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井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、株式会社みずほ銀行、三菱UFJ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	
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、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	●
中期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800	0.53000%	2011年10月31日	2014年9月20日	●
長期		株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井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	
中期		株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社	5,000	0.58000%	2012年4月12日	2016年3月20日	●
長期		三井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	●
中期		株式会社みずほ銀行	1,900	0.68000%	2011年9月27日	2016年9月20日	●
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社福岡銀行	8,300	0.63000%	2011年10月25日	2016年9月20日	●
長期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	0.63000%	2011年12月20日	2016年12月20日	●
中期		農林中央金庫、株式会社みずほ銀行	4,500	0.63000%	2011年12月26日	2016年12月20日	●
中期		株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社	3,900	0.63000%	2012年3月30日	2017年3月20日	●
中期		株式会社損害保険ジャパン、株式会社広島銀行、株式会社関西アーバン銀行	2,500	0.99250%	2012年3月30日	2017年3月20日	
中期		株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行	5,500	0.63000%	2012年4月12日	2017年3月20日	●
中期		三井住友信託銀行株式会社	3,500	0.53000%	2012年4月12日	2017年3月20日	●
中期		株式会社新生銀行	1,000	0.92167%	2012年5月18日	2017年3月20日	
長期		株式会社日本政策投資銀行	1,700	2.14169%	2010年7月7日	2017年6月20日	
長期		株式会社りそな銀行	1,300	0.58000%	2012年5月18日	2017年6月20日	●
長期		株式会社群馬銀行、株式会社横浜銀行、株式会社東京都民銀行	2,300	0.58000%	2012年6月20日	2017年6月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	2,500	0.53000%	2012年6月20日	2017年6月20日	●
中期		株式会社みずほ銀行	2,400	0.48000%	2012年11月22日	2017年6月20日	●
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400	0.74000%	2012年6月20日	2017年9月20日	
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	0.63000%	2012年4月12日	2018年3月20日	●
長期		株式会社三井住友銀行	2,200	0.53000%	2012年8月29日	2018年3月20日	●
長期		株式会社みずほ銀行	3,000	0.45000%	2013年3月21日	2018年3月20日	●
長期		農林中央金庫、株式会社あおぞら銀行	3,823	0.45000%	2013年3月21日	2018年3月20日	●

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

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

(注3)「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。

(注4)「変動金利」欄に「●」のある借入金は変動金利借入であり、2013年7月19日時点の金利を記載しています。

有利子負債の状況(2013年7月19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 (注4)	借入日	返済期限	変動 金利 (注4)
長期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	0.77750%	2013年5月16日	2018年6月20日	●(注5)
長期		三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	0.73500%	2013年6月20日	2018年6月20日	●(注5)
長期		オリックス銀行株式会社	1,500	0.83000%	2013年6月20日	2018年6月20日	
長期		全国信用協同組合連合会、株式会社埼玉りそな銀行、株式会社福岡銀行	3,500	0.45000%	2013年6月20日	2018年6月20日	●
長期		株式会社日本政策投資銀行	2,800	1.46409%	2011年9月27日	2018年9月20日	
長期		株式会社三井住友銀行	3,500	0.50000%	2013年3月15日	2019年3月20日	●
長期		株式会社三井住友銀行	4,500	0.68000%	2012年6月20日	2019年6月20日	●
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200	0.96000%	2012年6月28日	2019年6月20日	
長期		株式会社あおぞら銀行	2,000	0.48000%	2013年5月16日	2019年6月20日	●
長期		株式会社新生銀行	1,000	1.05637%	2013年5月16日	2019年6月20日	
長期		株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほ銀行	6,207	0.50000%	2013年3月21日	2019年9月20日	●
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000	0.80000%	2013年3月15日	2020年3月23日	
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	2,427	0.78000%	2013年3月21日	2020年3月23日	
長期		株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	2,417	0.53000%	2013年3月21日	2020年3月23日	●
長期		株式会社日本政策投資銀行	900	1.37045%	2012年6月20日	2020年6月20日	
長期		株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行	6,150	0.53000%	2013年6月20日	2020年6月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	4,500	0.55000%	2013年3月15日	2020年9月23日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	3,283	0.55000%	2013年3月21日	2020年9月23日	●
合計			170,806				
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4回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	15,000	1.38%	2010年12月17日	2013年12月17日	A+(R&I)
3年債		第5回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	7,000	1.00%	2011年12月16日	2014年12月16日	AA-(JCR)
5年債		第6回無担保投資法人債	3,000	1.12%	2011年12月9日	2016年12月9日	AA-(JCR)
5年債		第7回無担保投資法人債	6,500	0.95%	2012年7月5日	2017年7月5日	AA-(JCR)
4年債		第8回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	10,000	0.80%	2012年8月6日	2016年8月5日	AA-(JCR)
4年債		第9回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	10,000	0.62%	2012年12月19日	2016年12月19日	AA-(JCR)
5年債		第10回無担保投資法人債	4,000	0.69%	2012年12月12日	2017年12月12日	AA-(JCR)
5年債		第11回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	8,000	0.69%	2013年5月30日	2018年5月30日	AA-(JCR)
5年債		第12回無担保投資法人債	2,000	0.69%	2013年5月30日	2018年5月30日	AA-(JCR)
合計			75,500				

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

(注2)「NCI」欄に「●」のある有利子負債は、NCIからの承継有利子負債です。(注3)「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。

(注4)「変動金利」欄に「●」のある借入金は変動金利借入であり、2013年7月19日時点の金利を記載しています。

(注5)ユーロ円1ヶ月LIBORを基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

環境への取り組み

◆環境方針

本投資法人は、企業の社会的な責任を自覚し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献します。

1. 省エネ・温暖化対策

資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により低炭素社会の実現に努めます。

2. 環境負荷の低減

低炭素に加え、節水、リデュース(廃棄物の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再資源化)等、環境負荷の低減と循環型社会の実現に努めます。

3. 環境関連法令等の遵守

環境に関連する諸法令・規則等を遵守し、環境保全に努めます。

4. 環境コミュニケーションの推進

環境への取り組み状況等、環境関連情報の開示に努め、社会とのコミュニケーションを通じて、様々なステークホルダーの皆様との連携と協働に努めます。

5. 環境教育・啓発

環境についての教育・啓発を行い、環境意識の向上に努めます。

平成24年5月23日制定
ユナイテッド・アーバン投資法人

◆サステナビリティ目標

温室効果ガス排出量が相当程度大きいとされる大規模施設の所有者として、所有する施設でのエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出される「エネルギー原単位」を、5年間平均で年1%削減することを目標としている。削減するための具体的な方策としては、空調更新による高効率化、照明等更新時の高効率機器の採用等を、施設の状況に応じて適用していく方針である。

◆DBJグリーンビル認証の取得

「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。本投資法人の保有物件において、「アリーナタワー」がDBJ Green Building 認証の「Silver2012」(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)を取得いたしました。

B37 アリーナタワー ARENA TOWER

オフィス



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9号
敷地面積	2,733.00m ²
延床面積	24,412.67m ²
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付15階建
建築時期	平成20年5月
取得日	平成23年6月16日

◆GRESBへの参加

「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

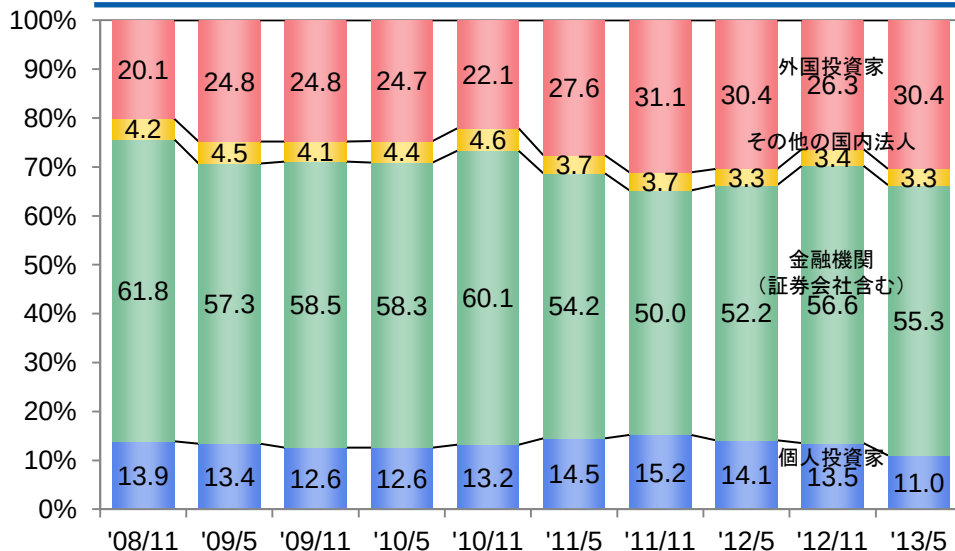
<http://gresb.com/>



本投資法人は、2012年度に続き、2013年度もGRESBに参加いたしました。

投資主・投資口の概況

◆所有者別投資口比率の推移



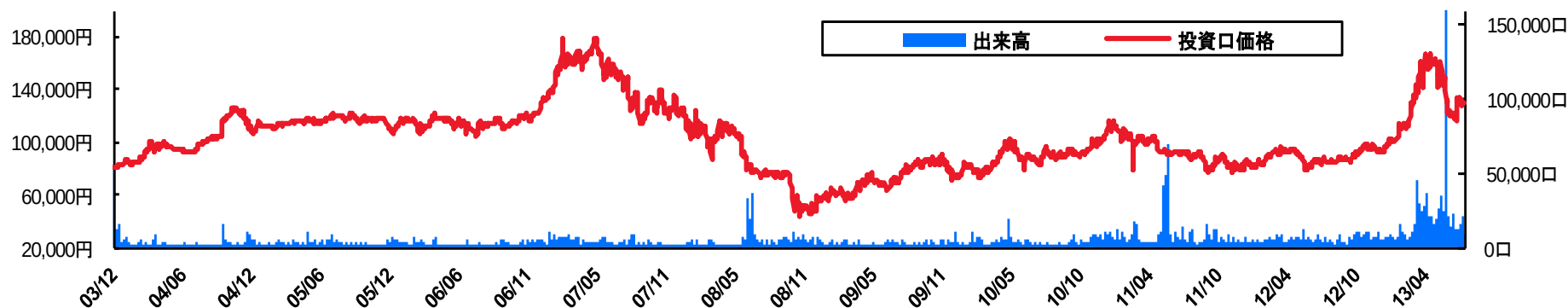
2013年5月期末: 総投資主数 27,075人、発行済投資口総数 2,305,447口
2012年11月期末: 総投資主数 26,183人、発行済投資口総数 2,103,383口

◆主要投資主(2013年5月期末)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	451,770	19.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	151,122	6.6%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	141,806	6.2%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	133,147	5.8%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	70,714	3.1%
6	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	34,060	1.5%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	29,769	1.3%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	28,137	1.2%
9	株式会社北洋銀行	27,756	1.2%
10	株式会社中国銀行	25,580	1.1%
11	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	22,647	1.0%
12	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	18,883	0.8%
13	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	17,405	0.8%
14	みずほ信託銀行株式会社	16,860	0.7%
15	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	16,652	0.7%
合計		1,186,308	51.5%

※比率は小数点第2位を四捨五入しています。

◆投資口価格と売買高の推移



(注1) 出所: QUICK (注2) 2013年7月17日終値時点

(注3) 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。

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)
(一般社団法人 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。