



# ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)

東京証券取引所証券コード8960

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

## 第1期決算説明資料

### 2004年7月27日



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

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



# 目次

## 1. 第1期決算ハイライト

- ▶ UUR決算数値のサマリー
- ▶ UUR第1期の動き
- ▶ 第1期運用のサマリー

## 2. 第1期決算の概要

- ▶ 損益計算書
- ▶ 貸借対照表
- ▶ 分配金に係る計算書
- ▶ キャッシュフロー計算書
- ▶ 財務指標
- ▶ 財務指標(定義)
- ▶ 各物件の収益状況と稼働率
- ▶ 丸増麹町ビル(第1期購入物件)
- ▶ 六番町Kビル(第1期購入物件)
- ▶ 投資口価格のパフォーマンス
- ▶ 資金調達の状況
- ▶ 資金調達の状況
- ▶ テナント(分散/大口テナント)
- ▶ 投資主概況(投資主構成/主要投資主)

## 3. 今後の運用方針

- ▶ 運用戦略
- ▶ 外部成長目標
- ▶ 物件情報の蓄積状況
- ▶ 内部成長シナリオ

## 4. 業績予想

- ▶ 第2期、第3期の業績予想

## 5. 資料

- ▶ ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)のご紹介
- ▶ UURのご紹介-続き
- ▶ ポートフォリオ物件一覧
- ▶ ポートフォリオ分布
- ▶ 資産運用会社の組織
- ▶ 新宿ワシントンホテル本館
- ▶ 新宿ワシントンホテル本館の強み
- ▶ ダイエー碑文谷
- ▶ ダイエー碑文谷の強み

# 1. 第1期決算ハイライト



# UUR決算数値のサマリー

	第1期
営業利益	1,347百万円
経常利益	1,029百万円
当期純利益	1,028百万円
総資産額	74,152百万円
純資産額	39,625百万円
一口当たり純資産額	473,202円
一口当たり分配金	12,285円
一口当たり分配金平成15年 12月22日予想との差異	+1,260円

平成16年5月31日現在

- ・発行済投資口数 83,738口
- ・出資総額 38,596百万円
- ・有利子負債額 290億円

・LTV(1) 42.9%

・LTV(2) 39.4%

LTV(1) = 有利子負債額 / (有利子負債額 + 出資総額)

LTV(2) = 有利子負債額 / 資産総額

(有形固定資産は期末評価ベース)

・投資口価格 571,000円 (終値)

# UUR第1期の動き

## 投資法人設立以降の動き

- ▶ 2003年11月4日 投信法166条に基づく設立の登記、UURの設立
- ▶ 2003年11月19日 投信法187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第25号）
- ▶ 2003年12月22日 東京証券取引所に上場  
（募集投資口数79,500口 / 公募価格480,000円）
- ▶ 2004年1月21日 グリーンシュエーション行使に伴う投資口追加発行  
（投資口3,988口の追加発行により約1,837百万円の資金調達を実行）
- ▶ 2004年3月29日 丸増麴町ビル（オフィス、2,350百万円）の取得
- ▶ 2004年3月30日 六番町Kビル（オフィス、2,150百万円）の取得  
（IPO時点でのレバレッジを大きく上昇させることなく上記2物件の取得を実現）

# 第1期運用のサマリー

- ▶ 収益性の高いオフィスビル2棟の取得
- ▶ 期中高稼働率を維持
- ▶ グリーンシュエアオプションが行使され、追加資金調達を実行。  
上記2物件取得に寄与
- ▶ 予想EPSを上回る分配実績
- ▶ IPO以降投資口価格(終値ベース)は公募価格を上回り推移

## 2. 第1期決算の概要



# 損益計算書

(単位:百万円)

	第1期損益計算書 (平成15年11月4日～平成16年5月31日)		
	期初物件 (12物件)	追加取得 (2物件)	合計 = + 百分比
営業収益	2,128	77	2,205 100.0%
賃貸事業収入	2,043	74	2,117 96.0%
賃料収入	1,886	57	1,943 88.1%
共益費収入	100	15	115 5.2%
駐車場収入等	56	3	60 2.7%
その他賃貸事業収入	85	2	87 3.9%
付帯収益	66	2	68 3.1%
その他雑収入	19	-	19 0.9%
営業費用	835	23	858 38.9%
賃貸事業費用	599	18	617 28.0%
公租公課	26	0	26 1.2%
諸経費	261	12	273 12.4%
外注委託費	139	8	147 6.7%
水光熱費	75	3	78 3.5%
修繕費	13	-	13 0.6%
修繕積立金	19	1	19 0.9%
損害保険料	6	0	6 0.3%
その他賃貸事業費用	10	0	10 0.5%
減価償却費	311	7	318 14.4%
販売費・一般管理費	236	4	241 10.9%
資産運用報酬	135	3	139 6.3%
資産保管委託報酬	8	0	8 0.4%
一般事務委託報酬	31	0	31 1.4%
役員報酬	12	-	12 0.5%
その他費用	50	1	51 2.3%
営業利益	1,293	54	1,347 61.1%
営業外収益	0	0	0 0.0%
受取利息	0	0	0 0.0%
その他営業外収益	0	0	0 0.0%
営業外費用	309	8	318 14.4%
支払利息	146	8	155 7.0%
新投資口発行費	80	0	80 3.6%
投資口公開関連費用	77	0	77 3.5%
創業費償却	6	0	6 0.3%
その他営業外費用	1	0	1 0.0%
経常利益	984	45	1,030 46.7%
税引前当期純利益		1,030	46.7%
当期純利益		1,029	46.7%
当期末処分利益		1,029	46.7%
一口当たり配金	12,285円		

## 営業収益

第1期は、12物件で運用を開始し、2004年3月29日に「丸増麹町ビル」、3月30日に「六番町ビル」を取得しました。第1期末時点で14物件となりました。

## 公租公課

固定資産税・都市計画税につきましては、賦課決定された税額のうち、当期に納税した額を費用処理しています。

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

## 修繕費

修繕費13百万円のほか、資本的支出が10百万円ありました。

## 新投資口発行費・投資口公開関連費用

2003年12月の公募及び2004年1月の第三者割当増資による投資口の追加発行をした際の発行費用及び東京証券取引所に上場した際に発生した上場関連費用等を計上しております。

## 創業費償却

5年間で均等額を償却しております。

## 期初の予想との対比

### 不動産賃貸事業収入

上場時に取得した12物件：6百万円の増収

当期中に取得した2物件：77百万円の増収

合計 83百万円の増収

### 販売費・一般管理費

保守的な見通しと比べて、22百万円の削減

### 不動産賃貸事業費用

当期中に取得した2物件に関し、18百万円費用計上

### 営業外費用

投資口公開関連費用等で、19百万円の削減

以上より、第1期業績予想に比べ、当期純利益106百万円の増収となりました。

# 貸借対照表

		第1期	
		平成16年5月31日現在 (百万円)	百分比
資産の部	流動資産	8,506	11.5%
	現金及び預金	896	1.2%
	信託現金及び信託預金	6,660	9.0%
	その他流動資産	950	1.3%
	固定資産	65,602	88.5%
	有形固定資産	65,450	88.3%
	信託建物等	21,845	29.5%
	信託土地	43,605	58.8%
	無形固定資産	0	0.0%
	投資その他の資産	152	0.2%
	繰延資産	45	0.1%
	創業費	45	0.1%
資産合計		74,153	100.0%
負債の部	流動負債	3,953	5.3%
	営業未払金	95	0.1%
	短期借入金	3,400	4.6%
	未払費用等	79	0.1%
	信託前受金	378	0.5%
	固定負債	30,575	41.2%
	長期借入金	25,600	34.5%
	信託預り敷金保証金	4,975	6.7%
負債合計		34,528	46.6%
出資の部	出資総額	38,596	52.0%
	出資総額	38,596	52.0%
	剰余金	1,029	1.4%
	当期末処分利益	1,029	1.4%
出資合計		39,625	53.4%
負債・出資合計		74,153	100.0%

## 信託現金及び信託預金

信託預り敷金保証金相当額	4,975百万円
修繕積立金相当額	68百万円
その他	1,617百万円
合計	6,660百万円

## 信託建物等

取得価格	22,163百万円
減価償却費累計額	318百万円
期末簿価	21,845百万円

## 借入金

有利子負債残高	29,000百万円	短期借入金	3,400百万円
		長期借入金	25,600百万円

総資産有利子負債比率 39.1% (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 88.3% (長期借入金 ÷ 有利子負債残高 × 100)

# 分配金に係る計算書

科 目		第1期 (平成15年11月4日～平成16年5月31日)
1	当期末処分利益	1,028,750,606円
2	分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,028,721,330円 (12,285円)
3	次期繰越利益	29,276円
4	発行済投資口の総数	83,738口

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	第1期
	自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー	763
税引前当期純利益	1,030
減価償却費	318
その他	-585
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー	-61,409
信託有形固定資産の取得による支出	-65,768
信託無形固定資産の取得による支出	-0
差入敷金保証金の支出	-10
信託預り敷金保証金の収入・支出	4,975
その他	-606
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー	67,596
短期借入金の借入による収入	3,400
長期借入金の借入による収入	25,600
投資口の発行による収入	38,596
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,951
・ 現金及び現金同等物の期首残高	0
・ 現金及び現金同等物の期末残高	6,951

# 財務指標

財務指標	第1期
総資産当期純利益率(ROA)(年率ベース)	3.13%
自己資本当期純利益率(ROE)(年率ベース)	5.85%
期末自己資本比率	53.44%
期末長期固定適合比率	107.01%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	9.74倍
NOI	1,905,624,572円
FFO	1,352,174,698円
純資産 (NAV)	39,625,021,006円

# 財務指標(定義)

- ▶ ROA = 当期純利益/総資産の期末残高(運用日数162日で年率換算)
- ▶ ROE = 当期純利益/純資産の期末残高(運用日数162日で年率換算)
- ▶ 期末自己資本比率 = 純資産の期末残高/総資産の期末残高
- ▶ 期末長期固定適合率 = (期末固定負債額+純資産の期末残高)/期末固定資産額
- ▶ デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益+支払利息+減価償却費+繰延資産償却費)/支払利息
- ▶ NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
- ▶ FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費
- ▶ NAV = 総資産 - 総負債

# 各物件の収益状況と稼働率

(単位:千円)

	商業施設			オフィスビル					ホテル	住居					合計
	ダイエー 碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビコック 芦屋川西店	T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アークビル	丸増町町 ビル	六番町 KBビル	新宿ワント ンビル本館	T&G東池袋 マンション	T&G四谷 マンション	エクセラ リア馬込	駒沢 コート	六本松 コート	
営業収益	459,871	282,586	26,613	85,417	215,130	112,392	43,045	33,550	747,056	61,017	39,979	22,612	45,721	29,932	2,204,920
賃貸事業収入	459,871	253,003	26,613	80,228	197,446	102,241	40,938	33,550	732,356	58,099	38,750	18,717	45,721	29,932	2,117,466
その他賃貸事業収入	-	29,583	-	5,189	17,684	10,151	2,107	-	14,699	2,918	1,228	3,895	-	-	87,455
営業費用	78,500	183,232	4,052	24,130	65,342	52,640	11,120	7,357	104,420	32,868	18,402	12,242	11,436	11,397	617,140
公租公課	0	8,838	1,728	-	7,764	4,329	-	0	1	784	545	279	759	1,414	26,442
諸経費	13,491	100,336	352	10,491	40,300	23,687	7,078	4,540	52,349	10,142	4,530	4,853	378	327	272,854
外注委託費	4,599	58,548	266	6,164	21,347	10,820	3,073	4,460	28,408	4,516	2,933	1,620	223	143	147,121
水道光熱費	-	37,104	-	4,007	17,073	12,370	2,785	0	2,809	684	432	265	-	-	77,530
損害保険料	1,145	810	86	164	548	267	193	79	2,157	160	92	54	155	130	6,039
修繕費	7,747	894	-	141	870	228	550	-	18,863	1,521	199	897	-	54	31,963
その他賃貸事業費用	-	2,980	-	15	462	2	477	-	113	3,259	875	2,018	-	-	10,200
減価償却費	65,009	74,058	1,973	13,639	17,278	24,624	4,042	2,817	52,070	21,942	13,326	7,110	10,299	9,657	317,844
不動産賃貸事業利益	381,371	99,355	22,560	61,287	149,788	59,752	31,925	26,192	642,636	28,148	21,576	10,370	34,285	18,535	1,587,781
減価償却費控除前利益 (NOI)	446,380	173,412	24,533	74,927	167,066	84,376	35,967	29,010	694,706	50,091	34,903	17,480	44,584	28,192	1,905,625
資本的支出額	10,053	868	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,921

(単位:百万円)

鑑定評価額															
鑑定評価額 (取得時)	15,300	6,770	769	2,257	5,754	2,080	2,410	2,150	21,100	2,021	1,355	697	1,680	757	65,100
期末評価額 (平成16年5月末)	15,300	6,640	769	2,280	5,656	2,080	2,440	2,150	21,100	2,022	1,354	682	1,680	757	64,910

稼働率															
平成15年 12月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	-	-	99.8%	94.6%	94.9%	97.8%	100.0%	100.0%	98.9%
平成16年 1月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	-	-	99.8%	95.3%	97.4%	95.5%	100.0%	100.0%	99.0%
2月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	-	-	99.8%	96.9%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	99.0%
3月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	96.9%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	99.1%
4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	96.9%	97.4%	86.5%	100.0%	100.0%	99.0%
5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	96.9%	97.4%	93.3%	100.0%	100.0%	99.0%

# 丸増麹町ビル(第1期購入物件)

新宿通りに面する利便性の高い角地に立地したオフィスビル



## 物件概要

▶ 交通	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分
▶ 賃貸可能面積	2,612.42㎡
▶ 建築時期	1989年9月
▶ 期末評価額	2,440百万円
▶ 取得価格	2,350百万円
▶ テナント数	10
▶ 稼働率	100%
▶ PM会社	丸紅不動産株式会社

## 収支見込

本物件の年間収支見込(百万円)	
(A)賃貸事業収入合計	236
貸室賃料・共益費	215
その他収入	21
(B)賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	71
公租公課	25
外注委託費	13
水道光熱費	19
損害保険料	1
修繕費	1
その他支出	12
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	165

注:土地は72.328%を所有、建物は76.519%を区分所有

# 六番町Kビル(第1期購入物件)

交通アクセス・事務所環境・業務の利便性に優れたオフィスビル



## 物件概要

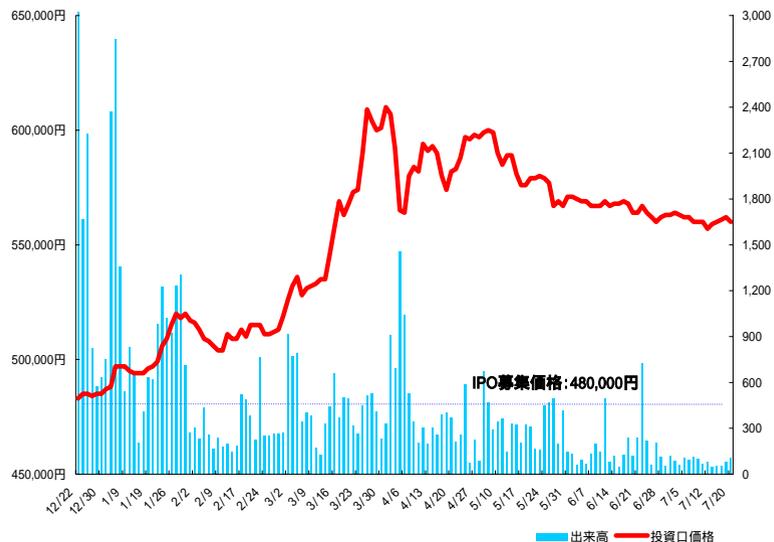
- ▶ 交通 JR中央線・東京メトロ有楽町線及び南北線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷駅」徒歩5分
- ▶ 賃貸可能面積 4,031.14㎡
- ▶ 建築時期 1988年12月
- ▶ 期末評価額 2,150百万円
- ▶ 取得価格 2,150百万円
- ▶ テナント数 1
- ▶ 稼働率 100%
- ▶ 主なテナント 国際航業株式会社
- ▶ PM会社 東西アセット・マネジメント株式会社

## 収支見込

本物件の年間収支見込(百万円)	
(A)賃貸事業収入合計	195
貸室賃料・共益費	184
その他収入	11
(B)賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	50
公租公課	22
外注委託費	26
水道光熱費	0
損害保険料	1
修繕費	0
その他支出	2
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	145

# 投資口価格のパフォーマンス

## 投資口価格と売買高の推移



投資口価格	560,000円 (2004年7月20日)
高値	618,000円 (2004年4月1日)
安値	481,000円 (2003年12月22日)
加重平均投資口価格	528,872円 (2004年7月20日現在)
総出来高数	69,350口 (2004年7月20日現在)
1日当り平均出来高数	492口 (2004年7月20日現在)

## 相対投資口推移



- \* 出所: 日興シティグループ証券
- \* 2004年7月16日終値ベース
- \* グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベース
- \* 2003年12月22日の終値を100%としている

# 資金調達の状況

区分	借入先	借入金残高	金利(注2)	借入日	返済期限
短期	住友信託銀行 埼玉りそな銀行 みずほ信託銀行	17億円	TIBOR+1.10%	平成16年3月29日	平成17年3月28日
短期	住友信託銀行 埼玉りそな銀行 みずほ信託銀行	17億円	TIBOR+1.10%	平成16年3月30日	平成17年3月28日
中期	住友信託銀行 UFJ銀行	56億円	TIBOR+0.80%	平成15年12月26日	平成17年12月26日
長期	住友信託銀行 埼玉りそな銀行 みずほ信託銀行 三井住友銀行	100億円	TIBOR+1.10%	平成15年12月26日	平成20年12月26日
長期	住友信託銀行 UFJ銀行 埼玉りそな銀行 みずほ信託銀行 あおぞら銀行 (注1)	100億円	TIBOR+1.08%	平成15年12月25日	平成20年12月25日
合計		290億円			

# 資金調達の状況

- ▶ 上記各借入については、有担保、無保証、責任財産限定特約付の条件になっています。
- ▶ (注1)平成16年6月25日付で、あおぞら銀行が既往貸主のローンの一部を譲り受け、新たに貸主となりました。
- ▶ (注2)平成16年9月26日までの金利はTIBORが0.08%(年率)で確定しています。上記期日までの加重平均調達金利は約1.115%となります。
- ▶ UURは新規物件取得のためのファイナンスツールとして、平成15年12月22日付にて住友信託銀行、みずほ信託銀行及び埼玉りそな銀行と極度ローン基本契約を締結しています。平成16年6月25日付で、あおぞら銀行が当該契約に基づく貸主に追加されました。

# テナント (分散 / 大口テナント)

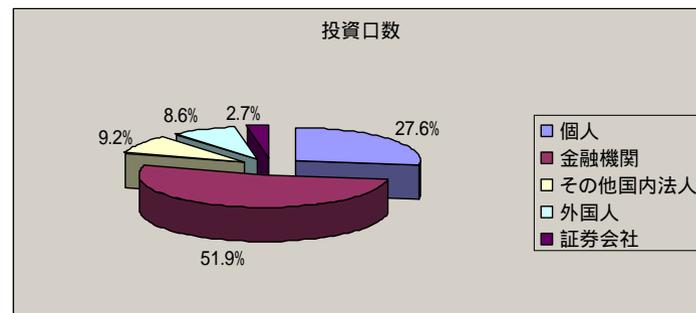
平成16年5月31日現在

	テナント名	業種	物件名	賃貸契約 面積 (㎡)	比率 (%)
1	藤田観光株式会社	サービス業	新宿ワシントンホテル本館	49,293.84	38.27
2	株式会社ダイエー	総合スーパー	ダイエー碑文谷	26,655.66	20.69
3	エニーステートサービス株式会社	不動産管理業	駒沢コート 六本松コート	6,993.92	5.43
4	国際航業株式会社	航空測量業	福岡アセコンビル 六番町Kビル	6,771.68	5.27
5	三井住友建設株式会社	総合建設業	ジョイパーク泉ヶ丘	5,289.28	4.11
6	三井不動産住宅リース株式会社	不動産業	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	5,011.95	3.89
7	清水建設株式会社	総合建設業	SK名古屋ビルディング	3,975.32	3.09
8	日本トイザラス株式会社	玩具販売業	ジョイパーク泉ヶ丘	3,484.32	2.70
9	有限会社ナイトワン	食品スーパー	ジョイパーク泉ヶ丘	3,063.21	2.38
10	セントラル総合サービス株式会社	警備業	新宿ワシントンホテル本館	1,796.23	1.39
	その他			16,484.38	12.78
	合計			128,819.79	100.00

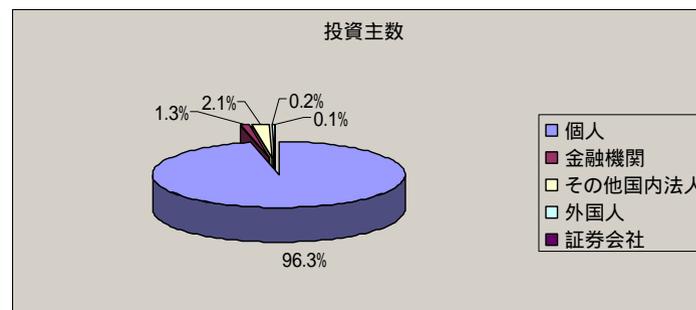
# 投資主概況 (投資主構成 / 主要投資主)

順位	投資主名	保有口数	比率 (%)
1	株式会社池田銀行	4,051	4.83
2	ゴールドマンサックス インターナショナル	3,426	4.09
3	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	2,712	3.23
4	富士火災海上保険株式会社	2,523	3.01
5	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	2,378	2.83
6	株式会社常陽銀行	2,079	2.48
7	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	2,050	2.44
8	トリニティ・インベストメント・トラスト・ エルエルシー	1,794	2.14
9	株式会社北洋銀行	1,542	1.84
10	日興シティグループ証券株式 会社	1,514	1.80
合計		24,069	28.74

上記表中比率は少数第二位以下を切り捨てて表示しております。



全体数 : 83,738口



全体数 : 8,336名

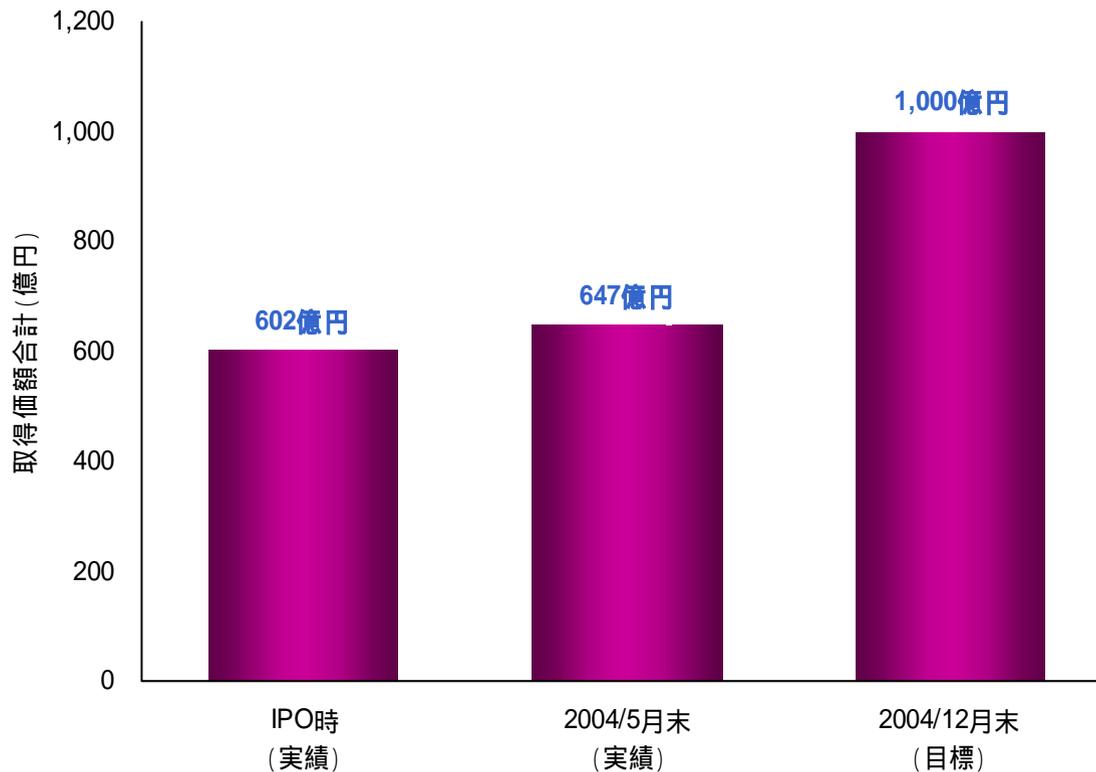
### 3. 今後の運用方針



# 運用戦略

- ▶ 中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、経済情勢・市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指す。
- ▶ 商業施設・オフィスビル・ホテル・住居等複数の用途の物件を投資対象とする(各用途の投資割合上限60%)。
- ▶ 首都圏を中心としながらも、全国の主要都市及びその周辺部にも投資を行う(首都圏50%以上)。

# 外部成長目標



# 物件情報の蓄積状況

## 不動産タイプ別

	12月～2月計	3月～5月計	総計
オフィス	50	69	119
商業施設	25	27	52
住居	34	64	98
ホテル	11	11	22
計	120	171	291

## 地域別

	12月～2月計	3月～5月計	総計
東京都心6区	57	71	128
東京23区	20	18	38
首都圏地域	19	25	44
地方	24	57	81
計	120	171	291

# 内部成長シナリオ

## ▶ 高稼働率の維持

テナントとのリレーションの重視、賃貸借期間の長期化等により高稼働率の維持を図る。

## ▶ 稼働率の更なる向上（第2期の予定）

新宿ワシントンホテル 99.8% 100%（2004年8月予定）

S K名古屋ビル 88.6%(第1期末) 91.3%(第2期末見込)

新規入居 387.71m<sup>2</sup>（7月）

退去 150.39m<sup>2</sup>（10月）

## 4. 業績予想



## 第2期、第3期の業績予想



項目 (実質運用日数)		第1期実績	第2期予想	第3期予想
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日 (162日間)	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日 (183日間)	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日 (182日間)
1	営業収益 (百万円)	2,205	2,615	2,568
2	経常利益 (百万円)	1,030	1,158	1,080
3	当期純利益 (百万円)	1,029	1,157	1,079
4	1口当たり分配金 (円)	12,285	13,816	12,885

# 資料



# ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)のご紹介

## ユナイテッド・アーバンとは何か



- ▶ それは、都市施設の連合体であり、同時に全国諸都市の連合体であります。物件のタイプや物件エリアに限定を加えない投資方針を表象するもの、それが「ユナイテッド・アーバン投資法人」の命名の由来です

# UURのご紹介 - 続き

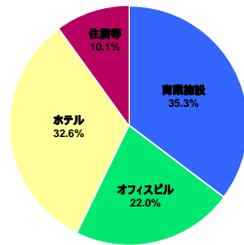
## UURの特徴

### ▶ 投資方針

- 商業施設・オフィスビル・ホテル・住居等複数の物件タイプ(用途)が投資対象
- 将来の市場動向に応じ最適なポートフォリオ構築を目指す
- 首都圏を中心としながら投資地域は一定の分散を図る

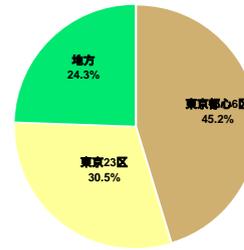
### ▶ 現在のポートフォリオ (2004年5月末時点)

- 資産規模 647億円(14物件)
- 物件タイプ



\* 取得価格ベース

### 地域分散



\* 取得価格ベース

### ▶ 運用会社のアセットマネジメント能力

- 国内外の不動産投資運用及び金融業務に精通した運用会社スタッフ

# ポートフォリオ物件一覧

## 4つの物件用途を全て含むポートフォリオ

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	取得価格 (百万円)	%	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	5,249.86	27,032.50	29.0	15,300	23.7%	26,655.66	15
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市三原台	10,368.45	29,250.71	3.4	6,770	10.5%	13,662.00	10
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	3,455.30	1,488.28	7.0	769	1.2%	1,558.80	6
商業施設小計/(平均値)		19,073.61	57,771.49	(13.2)	22,839	35.3%	41,876.46	
T & G浜松町	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	15.3	2,257	3.5%	2,422.93	12
S K名古屋	愛知県名古屋市中区	1,361.96	11,795.38	18.1	5,400	8.3%	8,708.57	11
福岡アーセオン	福岡県福岡市博多区	1,358.91	6,079.35	5.6	2,080	3.2%	4,934.39	1
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	703.24	5,218.55	14.7	2,350	3.6%	2,612.42	11
六番町Kビル	東京都千代田区六番町	689.70	4,031.14	15.3	2,150	3.3%	4,031.14	14
オフィスビル小計/(平均値)		4,567.62	30,421.00	(13.8)	14,237	22.0%	22,709.45	
新宿ワシントンホテル	東京都新宿区西新宿	6,215.31	59,985.37	20.5	21,100	32.6%	53,317.45	9
ホテル小計/(平均値)		6,215.31	59,985.37	(20.5)	21,100	32.6%	53,317.45	
T & G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	398.82	3,300.18	2.3	2,021	3.1%	2,603.22	12
T & G四谷マンション	東京都新宿区荒木町	777.40	2,081.19	1.9	1,355	2.1%	1,679.10	13
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	371.29	1,110.97	2.1	697	1.1%	914.98	18
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	2,943.33	3,580.44	5.5	1,680	2.6%	3,741.17	11
六本松コート	福岡県福岡市中央区	1,738.67	3,294.36	10.1	757	1.2%	3,252.75	1
住居小計/(平均値)		6,229.51	13,367.14	(3.9)	6,510	10.1%	12,191.22	
合計/(平均値)		36,086.05	161,545.00	(10.8)	64,686	100.0%	130,094.58	9.1

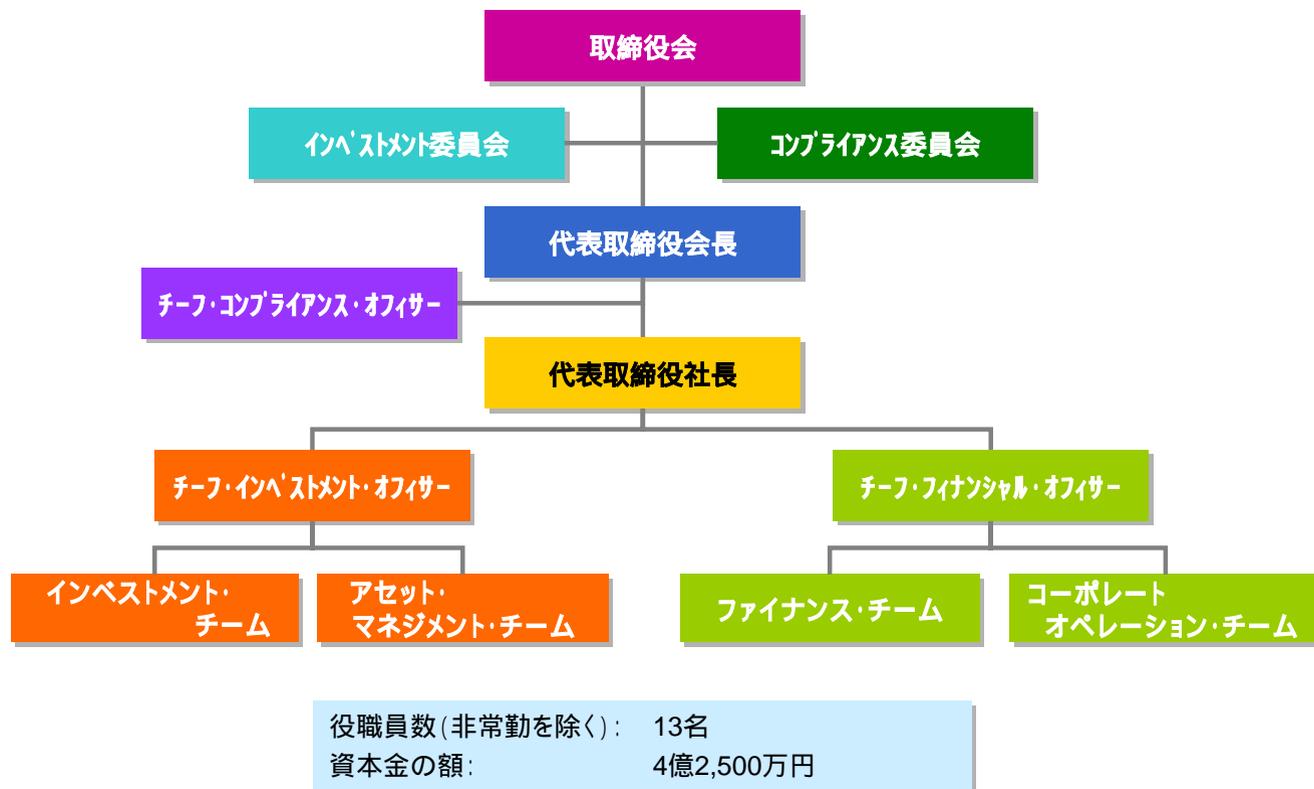
\* 2004年3月末時点

\* 築年数の平均値は単純平均値

# ポートフォリオ分布



# 資産運用会社の組織



# 新宿ワシントンホテル本館

## 理想的なロケーションの競争力の高い大型ホテル



### 物件概要

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| ▶ 交通     | JR新宿駅南口徒歩約8分            |
| ▶ 賃貸可能面積 | 53,317.45m <sup>2</sup> |
| ▶ 建築時期   | 1983年10月                |
| ▶ 期末評価額  | 21,100百万円               |
| ▶ テナント数  | 7 (2004年5月末)            |
| ▶ 稼働率    | 99.8% (2004年5月末)        |
| ▶ 主なテナント | 藤田観光(株)                 |
| ▶ PM会社   | 東西アセット・マネジメント(株)        |
| ▶ 案内図    |                         |



注：新宿ワシントンホテル本館について、土地は74.306%を所有、建物は73.934%を区分所有

# 新宿ワシントンホテル本館の強み

## 強み

### ▶ 良好なエリア特性

- 東京圏内有数のターミナル駅である新宿駅があり、首都圏各方面へのアクセスが容易な好立地
- 大規模オフィスおよび都庁があり、安定したビジネス需要
- 多数の大規模商業施設、料飲施設、娯楽施設等からの高いレジャー需要

### ▶ 高い稼働率

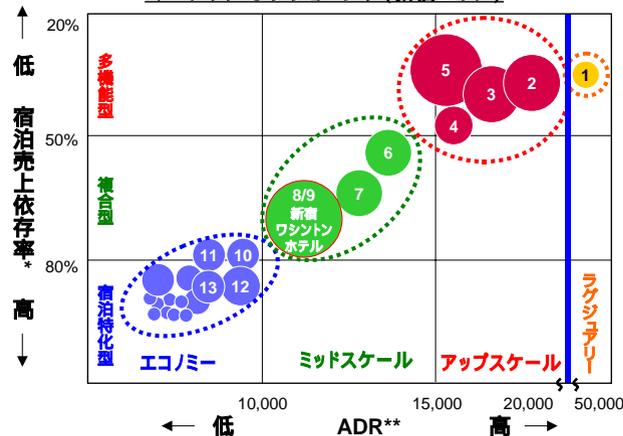
	年間平均	(1月～6月)								(7月～12月)							
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	平均	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均		
2003年	87.8	83.3	95.4	90.8	75.7	80.1	86.0	85.1	94.4	93.8	85.3	92.3	93.0	83.4	90.4		
2004年	89.9	84.8	92.9	94.3	87.6	-	-	89.9	-	-	-	-	-	-	-		

### ▶ 長期のリース契約

- 契約期限: 2013年10月31日
- 年間賃料: 1,392百万円
- 敷金: 1,726百万円

## ホテル市場におけるポジショニング

マーケット・ポジショニング(新宿エリア)



\*宿泊売上依存率: 宿泊売上を総売上高で除したもの(一部当社推定値あり)

\*\*ADR (Average Daily Rate): 平均客室単価(一部推定値あり)

\*\*\*円の大きさは客室数規模を表す

出典: ジョーンズラングラサールホテルズ

番号	ホテル名	客室数	タイプ	グレード
1	パークハイアット東京	178	シティ	ラグジュアリー
2	ヒルトン東京	806	シティ	アップスケール
3	センチュリーハイアット東京	766	シティ	アップスケール
4	小田急ホテルセンチュリーサザンタワー	375	シティ	アップスケール
5	京王プラザホテル	1,448	シティ	アップスケール
6	新宿プリンスホテル	571	シティ	ミッドスケール
7	ホテルサンルート東京	546	ビジネス	ミッドスケール
8	新宿ワシントンホテル本館	1,296	ビジネス	ミッドスケール
9	新宿ワシントンホテル新館	337	ビジネス	ミッドスケール
10	スターホテル東京	214	ビジネス	エコノミー
11	ホテルリステル新宿	263	ビジネス	エコノミー
12	新宿ニューシティホテル	400	ビジネス	エコノミー
13	新宿パークホテル	203	ビジネス	エコノミー

# ダイエー碑文谷

## 購買力の高い豊かな商圈を抱える地域旗艦店



### 物件概要

- ▶ 交通 東急東横線学芸大学駅東口 徒歩約9分
- ▶ 賃貸可能面積 26,655.66m<sup>2</sup>
- ▶ 建築時期 1975年3月
- ▶ 期末評価額 15,300百万円
- ▶ テナント数 1 (2004年5月末)
- ▶ 稼働率 100.0% (2004年5月末)
- ▶ 主なテナント (株)ダイエー
- ▶ PM会社 東西アセット・マネジメント(株)
- ▶ 案内図



# ダイエー碑文谷の強み

## 強み

- ▶ **良好なエリア特性**
  - 所得水準の高い目黒区碑文谷という商圈
  - 目黒通りに面する良好な立地
  - 商圈における独占的なポジション
  
- ▶ **ダイエーの旗艦店としてのポジショニング**
  - ダイエー直営店308店舗中売上高2位 (2000年2月期)
  - ダイエー直営店舗308店舗中単位面積当たり売上高は上位にランキング (2000年2月期)

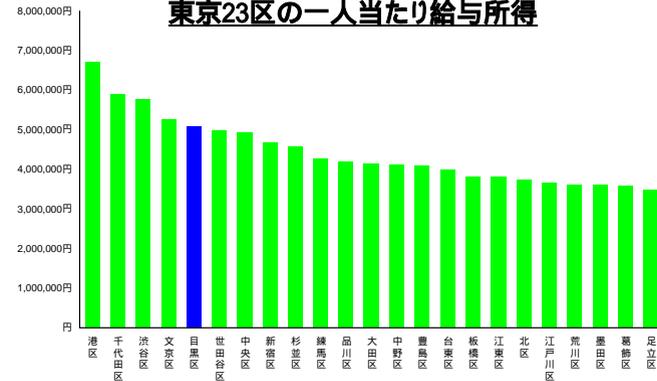
出典: 同社有価証券報告書より

## ▶ 長期のリース契約

- 契約期限: 2011年1月
- 年間賃料: 1,056百万円
- 敷金: 880百万円

## 商圈分析

東京23区の一人当たり給与所得



出典: 三井不動産投資顧問株式会社 (目黒区区勢要覧に基づく)

## ダイエー碑文谷店周辺地区及び目黒区の競合店舗

店舗名	面積(m <sup>2</sup> )	競テナント	開店年月
<b>ダイエー碑文谷店</b>	<b>14,514</b>	<b>ダイエー</b>	<b>1975年3月</b>
アムス西武三軒茶屋店	7,974	西友	1985年10月
三軒茶屋とうきゅう	5,973	東急ストア	1996年11月
自由が丘とうきゅう	4,858	東急ストア	1981年5月
大丸ビーコック自由が丘店	3,888	大丸ビーコック	1974年5月
自由が丘駅前ビル	2,002	アート・スポーツ	1990年6月
中目黒東急ストア	1,980	東急ストア	1971年5月
大丸ビーコック池尻大橋店	1,800	大丸ビーコック	1989年9月
都立大学東急ストア	1,787	東急ストア	1961年11月
ブレッセ中目黒店	1,733	東急ストア	2002年4月
丸井インザルーム自由が丘	1,724	丸井	1955年1月
自由が丘デパート	1,524		1953年12月
学芸大学東急ストア	1,473	東急ストア	1970年11月
自由が丘ミキオビル	1,313		1993年7月
祐天寺東急ストア	1,250	東急ストア	1970年11月
ライフ中目黒店	1,227	ライフコーポレーション	1978年4月
ザ・フロント	1,195		1991年9月

出典: 三井不動産投資顧問株式会社

注: 売り場面積が1,000m<sup>2</sup>以上の店舗を記載

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判断でなさいますようお願いいたします。

本資料は、証券取引法、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