

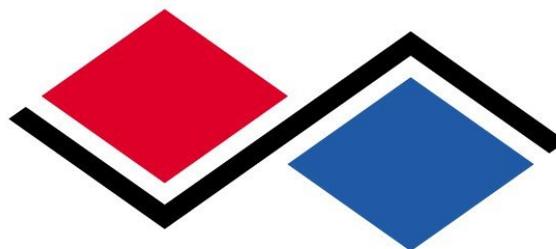
RETAIL

OFFICES

HOTELS

RESIDENTIAL

OTHERS



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

東京証券取引所証券コード8960
<http://www.united-reit.co.jp/>

第12期決算説明資料
平成22年1月19日

<資産運用会社>

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

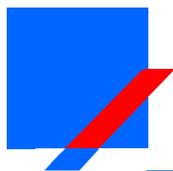
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号

社団法人 投資信託協会会員

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

本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。





目次

1. エグゼクティブ・サマリー

- ◆ エグゼクティブ・サマリー ①～③: 3～5

2. 第12期決算の概要

- ◆ 第12期決算の概要: 7
- ◆ 業績の推移: 8
- ◆ 財務指標: 9
- ◆ 貸借対照表: 10
- ◆ 損益計算書: 11
- ◆ 投資主の概況: 12
- ◆ 第13期・第14期の業績予想: 13

3. 運用方針及び実績

- ◆ UURの運用戦略: 15

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長

- ◆ 投資の基本方針: 17～18
- ◆ 外部成長戦略及び実績: 19～22

安定的な内部成長

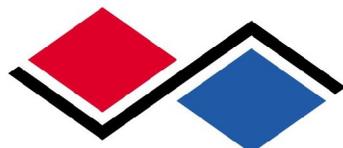
- ◆ 内部成長戦略及び実績: 24～26

保守的な財務戦略

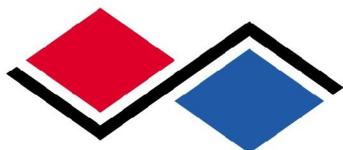
- ◆ 財務戦略の基本方針: 28
- ◆ 財務戦略及び実績: 29～31
- ◆ 借入金の状況: 32

資料

- ◆ 各物件の収益状況と稼働率(第12期実績)①～⑥: 34～39
- ◆ 含み損益の推移及び各物件の鑑定評価額の推移等: 40～42
- ◆ ポートフォリオ一覧①・②: 43～44
- ◆ 投資口価格のパフォーマンス: 45



1. エグゼクティブ・サマリー



エグゼクティブ・サマリー①

第12期実績Topics: 分配・内部成長実績及びコミットメントラインの設定

◆ 高水準の分配金 外部成長・物件売却に依拠することなく、安定的な高水準の分配金を維持

第11期実績	第12期実績	第13期予想(注)	第14期予想(注)
18,297円	17,459円	16,800円	16,100円
期初予想: 17,400円	期初予想: 16,900円		

(注)第13期・14期予想につきましては、後記13ページもご参照下さい。

◆ 内部成長 既存物件の比較的高い収益力と稼働率を引き続き堅持

-第12期:ポートフォリオ修正NOI利回り: **6.24%**

(底地物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」(修正NOI利回り4.41%)を除くと、6.35%)

※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。

-高稼働率の維持 期中平均稼働率98.4%、期末稼働率98.2%

⇒稼働率につきましては、併せて後記24ページもご参照下さい。

◆コミットメントライン 国内有力金融機関による借入極度額の増額及び新たなコミットメントラインの設定

参加金融機関	借入極度額	契約期間	用途制限	担保・保証	借入の有無
住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	135億円	平成21年6月26日 ～平成22年6月25日	無し	無担保 無保証	無し
株式会社日本政策投資銀行	20億円	平成21年8月4日 ～平成22年6月25日	リファイナンス	無担保 無保証	無し

エグゼクティブ・サマリー②

第13期実績Topic: 物件取得

オフィスビル 東京都心6区

【 外観写真 】

物件名称	フォーシーズンビル
取得価格(注1)	4,200百万円
取得資金	自己資金
所在地	東京都新宿区新宿二丁目4番3号
交通	地下鉄 新宿御苑前駅 徒歩約3分 地下鉄 新宿三丁目駅 徒歩約5分
取得日	平成21年12月25日
用途	事務所・駐車場
敷地面積	690.93㎡
延床面積	6,318.81㎡
建築時期	平成6年10月
取得時鑑定評価額	4,560百万円
PML	11%
テナント数(注2)	2
賃貸可能面積(注2)	5,000.54㎡
稼働率(注3)	100%
ご参考	
想定NOI(年間)(注4)	299 百万円
想定NOI利回り(注5)	7.12%

(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。

(注2) 駐車場施設のテナント及び駐車場施設の面積は含んでいません。

(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

(注4) 「NOI」とは賃貸事業損益(賃貸事業収入－賃貸事業費用)に減価償却費を加えた数値をいい、「想定NOI」は取得日の賃貸借条件を基に算出した定常稼働時の推定数値を記載しています。想定入居率は100%です。

4 (注5) 「想定NOI」を取得価格で除して算出しています。



エグゼクティブ・サマリー③

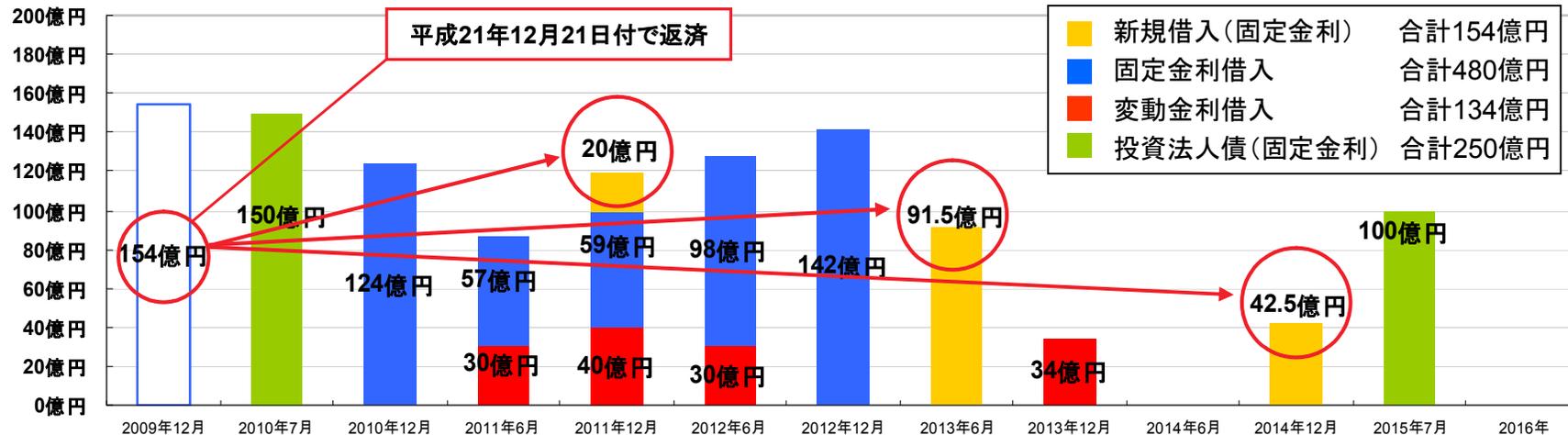
第13期実績Topic: リファイナンス

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日(注)	借入期間	担保・保証
TL6 (長期)	株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社	50億円	1.39716%	平成16年12月20日	平成21年12月21日	5年	無担保 無保証
TL12 (中期)	株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	48億円	1.55035%	平成18年12月20日		3年	
TL15 (中期)	株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社三井住友銀行	56億円	1.47730%	平成19年2月19日		約2年10ヶ月	

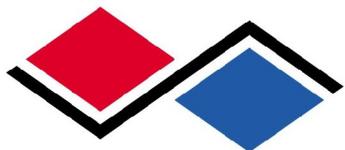
名称	借入先	借入金額	金利	借入日(注)	返済日	借入期間	担保・保証
TL27 (中期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	20億円	1.35914%	平成21年12月21日	平成23年12月20日	2年	無担保 無保証
TL28 (中期)	株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社三井住友銀行、オリックス信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、株式会社福岡銀行、みずほ信託銀行株式会社	91.5億円	1.64157%		平成25年6月20日	3年6ヶ月	
TL29 (長期)	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行	42.5億円	1.97537%		平成26年12月20日	5年	

(注)タームローン6・12・15の元本返済期日である平成21年12月20日は営業日ではないため、翌営業日である平成21年12月21日付で元本返済を行いました。そのため、各借入も平成21年12月21日に行っています。

リファイナンス後(平成21年12月末)時点



2. 第12期決算の概要



第12期決算の概要

第12期の業績

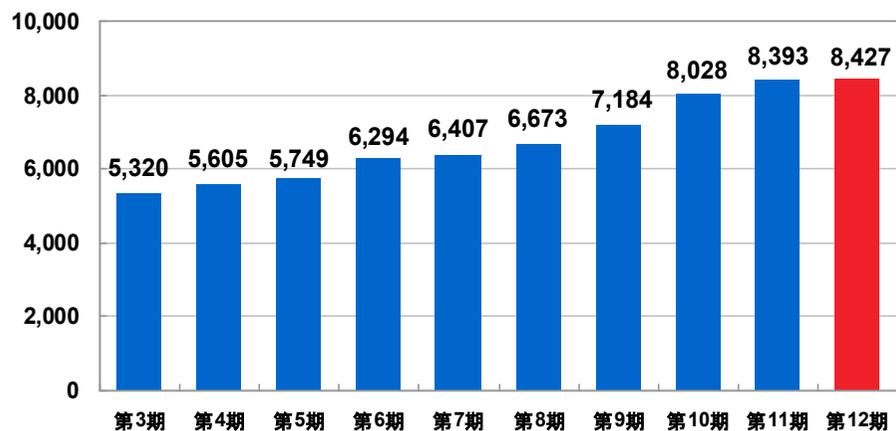
項目	第12期実績	第12期予想 (2009年7月15日発表)		第11期実績	
			増減		増減
営業収益	8,427百万円	8,473百万円	△46百万円	8,393百万円	+33百万円
営業利益	4,335百万円	4,221百万円	+114百万円	4,464百万円	△129百万円
経常利益	3,515百万円	3,403百万円	+112百万円	3,684百万円	△168百万円
当期純利益	3,514百万円	3,402百万円	+112百万円	3,683百万円	△168百万円
一口当たり分配金	17,459円	16,900円	+559円	18,297円	△838円

分配金の計算書

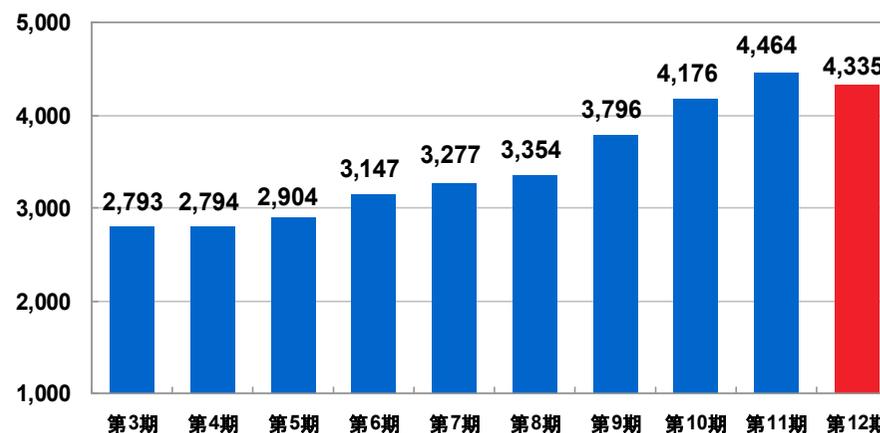
項目	第12期 (2009年6月1日～ 2009年11月30日)
当期未処分利益	3,514,532,850円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,514,496,700円 17,459
次期繰越利益	36,150円
発行済投資口の総数	201,300口

業績の推移

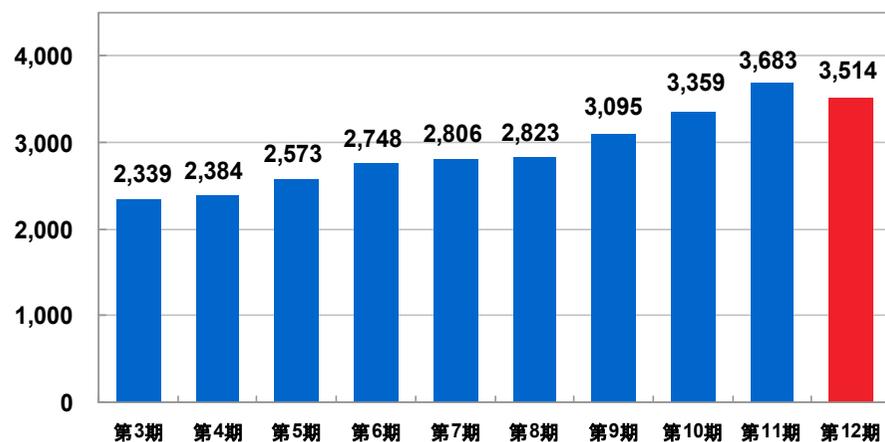
営業収益(百万円)



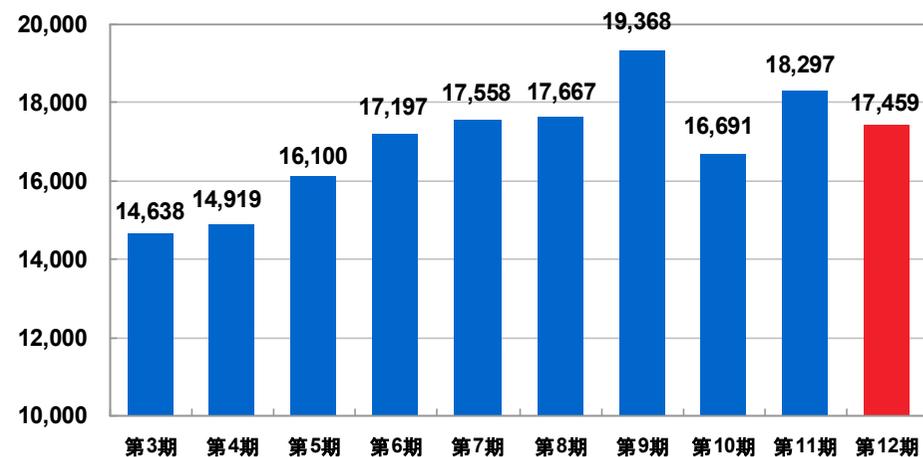
営業利益(百万円)



当期純利益(百万円)



1口当たり分配金(円)



財務指標

	第12期 (183日間)	第11期 (182日間)	第10期 (183日間)	第9期 (183日間)	第8期 (183日間)
総資産(注1)	230,751百万円	231,234百万円	229,132百万円	208,841百万円	181,877百万円
物件数(注1)	49	49	48	41	36
有利子負債額(注1)	101,800百万円	101,800百万円	100,100百万円	99,200百万円	73,900百万円
FFO	5,013百万円	5,172百万円	4,768百万円	4,413百万円	4,134百万円
NOI	6,776百万円	6,880百万円	6,479百万円	5,855百万円	5,365百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	111,825百万円	111,993百万円	111,670百万円	92,934百万円	92,662百万円
一口当たり純資産(注1)	555,514円	556,352円	554,746円	581,411円	579,710円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	3.0%	3.2%	2.9%	3.0%	3.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	6.3%	6.6%	6.0%	6.6%	6.1%
自己資本比率(注1)(注5)	48.5%	48.4%	48.7%	44.5%	51.0%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	7.1倍	7.6倍	7.4倍	7.6倍	9.2倍
	第7期 (182日間)	第6期 (183日間)	第5期 (182日間)	第4期 (183日間)	第3期 (182日間)
総資産(注1)	177,686百万円	169,797百万円	169,554百万円	151,461百万円	153,739百万円
物件数(注1)	34	33	32	23	23
有利子負債額(注1)	69,900百万円	63,000百万円	63,000百万円	47,000百万円	49,700百万円
FFO	4,086百万円	3,998百万円	3,682百万円	3,444百万円	3,315百万円
NOI	5,222百万円	5,051百万円	4,614百万円	4,449百万円	4,277百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	92,645百万円	92,587百万円	92,412百万円	92,223百万円	92,178百万円
一口当たり純資産(注1)	579,601円	579,240円	578,143円	576,962円	576,681円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	3.2%	3.2%	3.0%	3.1%	3.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	6.1%	5.9%	5.6%	5.2%	5.1%
自己資本比率(注1)(注5)	52.1%	54.5%	54.5%	60.9%	60.0%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	10.2倍	11.7倍	13.3倍	9.9倍	11.6倍

(注1) 期末時点 (注2) NAV = 総資産 - 総負債

(注3) ROA = 当期純利益 ÷ 総資産の当期末残高 尚、従来の算出方法(ROA=当期純利益 ÷ 総資産の前期末残高と当期末残高の平均(それぞれの運用日数で年率換算))
では第12期=3.0%、第11期=3.2%、第10期=3.1%、第9期=3.2%、第8期=3.1%、第7期=3.2%、第6期=3.2%、第5期=3.2%、第4期=3.1%、第3期=3.9%

(注4) ROE = 当期純利益 ÷ 純資産の当期末残高 尚、従来の算出方法(ROE=当期純利益 ÷ 純資産の前期末残高と当期末残高の平均(それぞれの運用日数で年率換算))
では第12期=6.3%、第11期=6.6%、第10期=6.6%、第9期=6.7%、第8期=6.1%、第7期=6.1%、第6期=5.9%、第5期=5.6%、第4期=5.2%、第3期=7.1%

(注5) 自己資本比率 = 純資産の期末残高 ÷ 総資産の期末残高

(注6) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 当期減価償却費 + 繰延資産償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

貸借対照表

	第12期 2009年11月30日現在		第11期 2009年5月31日現在		
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
資産の部	流動資産	17,717	7.7%	17,030	7.4%
	現金及び預金	6,833	3.0%	6,363	2.8%
	信託現金及び信託預金	10,684	4.6%	10,306	4.5%
	その他流動資産	199	0.1%	360	0.2%
	固定資産	213,034	92.3%	214,203	92.6%
	有形固定資産	212,331	92.0%	213,432	92.3%
	建物等	7,622	3.3%	7,774	3.4%
	土地	14,422	6.3%	14,422	6.2%
	建設仮勘定	-	-	0	0.0%
	信託建物等	74,631	32.3%	75,580	32.7%
	信託土地	115,630	50.1%	115,630	50.0%
	信託建設仮勘定	25	0.0%	25	0.0%
	無形固定資産	443	0.2%	444	0.2%
	ソフトウェア	4	0.0%	5	0.0%
	信託借地権	437	0.2%	437	0.2%
	その他無形固定資産	1	0.0%	1	0.0%
	投資その他の資産	259	0.1%	326	0.1%
資産合計	230,751	100.0%	231,234	100.0%	
負債の部	流動負債	32,537	14.1%	17,707	7.7%
	営業未払金	348	0.2%	446	0.2%
	一年内投資法人債	15,000	6.5%	-	-
	一年内長期借入金	15,400	6.7%	15,400	6.7%
	未払費用等	535	0.2%	598	0.3%
	未払分配金	15	0.0%	15	0.0%
	前受金	103	0.0%	106	0.0%
	信託前受金	1,099	0.5%	1,108	0.5%
	(信託)預り金	35	0.0%	33	0.0%
	固定負債	86,388	37.4%	101,532	43.9%
	長期借入金	61,400	26.6%	61,400	26.6%
	投資法人債	10,000	4.3%	25,000	10.8%
	預り敷金保証金	1,399	0.6%	1,438	0.6%
信託預り敷金保証金	13,589	5.9%	13,694	5.9%	
負債合計	118,926	51.5%	119,240	51.6%	
純資産の部	出資総額	108,310	46.9%	108,310	46.8%
	出資総額	108,310	46.9%	108,310	46.8%
	剰余金	3,514	1.5%	3,683	1.6%
	当期末処分利益	3,514	1.5%	3,683	1.6%
純資産合計	111,825	48.5%	111,993	48.4%	

信託現金及び信託預金

信託勘定分	4,068百万円
修繕積立金相当額	2,446百万円
その他	4,170百万円
合計	10,684百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	95,521百万円
減価償却費累計額	13,268百万円
期末帳簿価格	82,253百万円

借入金・投資法人債

流動負債	一年以内償還予定投資法人債	15,000百万円
	一年以内返済予定長期借入金	15,400百万円
固定負債	投資法人債	10,000百万円
	長期借入金	61,400百万円
有利子負債残高		101,800百万円

総資産有利子負債比率	44.1%
長期有利子負債比率	100.0%

損益計算書

	第12期 (2009年6月1日～ 2009年11月30日)		第11期 (2008年12月1日～ 2009年5月31日)		増減	
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比		
営業収益	8,427	100.0%	8,393	100.0%	33	0.4%
賃貸事業収入	7,955	94.4%	7,960	94.8%	-5	-0.1%
賃料収入	7,301	86.6%	7,295	86.9%	5	0.1%
共益費収入	448	5.3%	458	5.5%	-9	-2.2%
駐車場収入等	205	2.4%	205	2.5%	0	-0.3%
その他賃貸事業収入	472	5.6%	433	5.2%	38	8.9%
付帯収益	456	5.4%	420	5.0%	36	8.8%
その他雑収入	15	0.2%	13	0.2%	1	11.0%
営業費用	4,091	48.6%	3,929	46.8%	162	4.1%
賃貸事業費用	3,150	37.4%	3,002	35.8%	147	4.9%
公租公課	679	8.1%	552	6.6%	127	23.0%
諸経費	971	11.5%	961	11.5%	10	1.1%
外注委託費	409	4.9%	403	4.8%	5	1.4%
水光熱費	381	4.5%	378	4.5%	2	0.8%
修繕費	88	1.1%	79	0.9%	9	12.3%
損害保険料	14	0.2%	14	0.2%	0	0.9%
その他賃貸事業費用	77	0.9%	85	1.0%	-8	-9.6%
減価償却費	1,499	17.8%	1,489	17.7%	10	0.7%
販売費・一般管理費	941	11.2%	926	11.0%	15	1.6%
資産運用報酬	647	7.7%	643	7.7%	3	0.5%
資産保管委託報酬	30	0.4%	30	0.4%	0	1.2%
一般事務委託報酬	79	0.9%	78	0.9%	0	1.0%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	0	0.0%
その他費用	173	2.1%	162	1.9%	10	6.7%
営業利益	4,335	51.4%	4,464	53.2%	-129	-2.9%
営業外収益	1	0.0%	2	0.0%	-1	-59.5%
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0	-57.3%
その他営業外収益	0	0.0%	2	0.0%	-1	-60.0%
営業外費用	821	9.7%	783	9.3%	37	4.8%
支払利息	664	7.9%	627	7.5%	36	5.9%
投資法人債利息	154	1.8%	154	1.8%	0	0.3%
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0	5.5%
経常利益	3,515	41.7%	3,684	43.9%	-168	-4.6%
税引前当期純利益	3,515	41.7%	3,684	43.9%	-168	-4.6%
当期純利益	3,514	41.7%	3,683	43.9%	-168	-4.6%
当期未処分利益	3,514	41.7%	3,683	43.9%	-168	-4.6%
一口当たり分配金(円)	17,459		18,297		-838	-4.6%

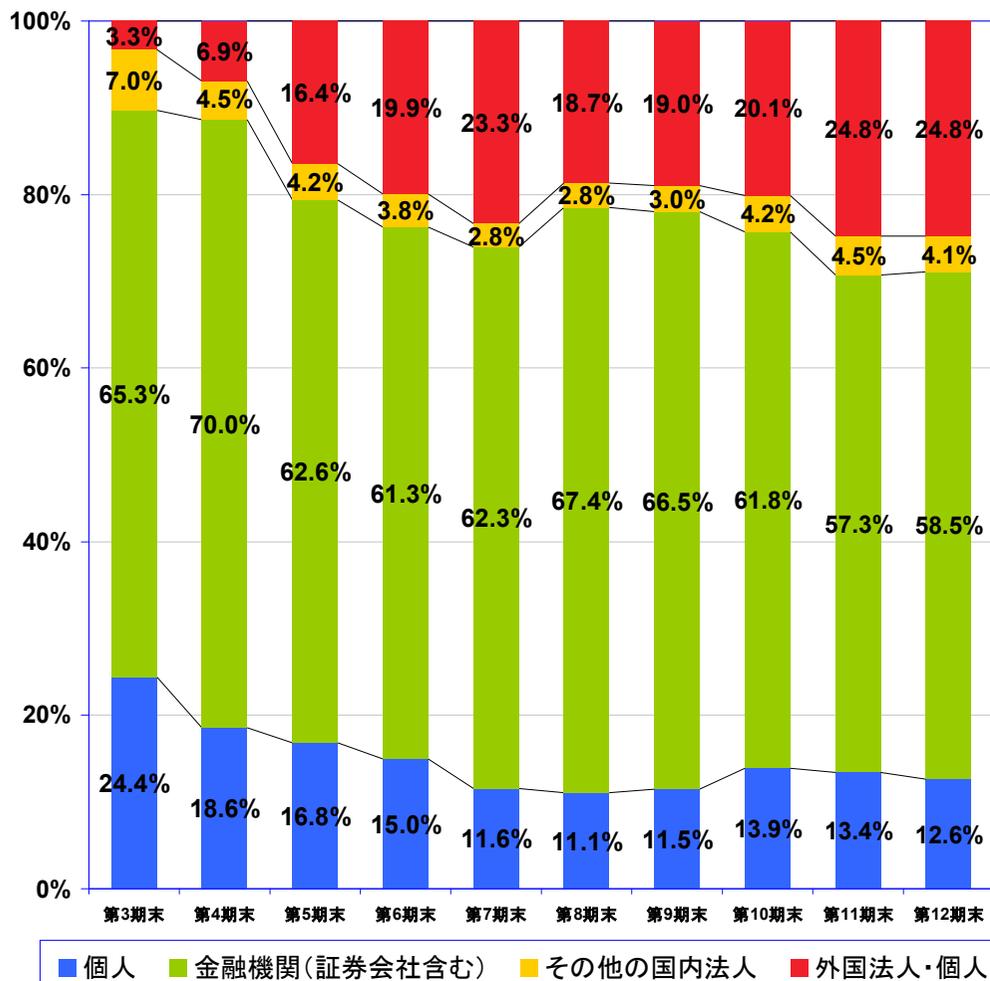
◆ 公租公課

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。

第12期では2008年中に取得した物件(合計10物件、取得価格合計約423億円)の固定資産税・都市計画税が約118.5百万円費用計上されております。そのため、公租公課は第11期に比べ大幅に増加しております。

投資主の概況

所有者別投資口比率の推移



第12期末総投資主数:9,025人 第12期末発行済投資口総数:201,300口

主要投資主(第12期末(2009年11月末日)現在)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,044	8.47%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	16,339	8.12%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,740	7.32%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,724	5.33%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,166	3.56%
6	富士火災海上保険株式会社	7,082	3.52%
7	株式会社池田銀行	5,567	2.77%
8	株式会社北洋銀行	4,626	2.30%
9	メリルリンチ日本証券株式会社	4,415	2.19%
10	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	4,239	2.11%
11	SIX SIS LTD.	2,972	1.48%
12	株式会社広島銀行	2,859	1.42%
13	株式会社オービックビジネスコンサルタント	2,419	1.20%
14	株式会社伊予銀行	1,600	0.79%
15	GOLDMAN, SACHS & CO. REG	1,516	0.75%

※比率については小数点以下第3位を四捨五入しています。

第13期・第14期の業績予想

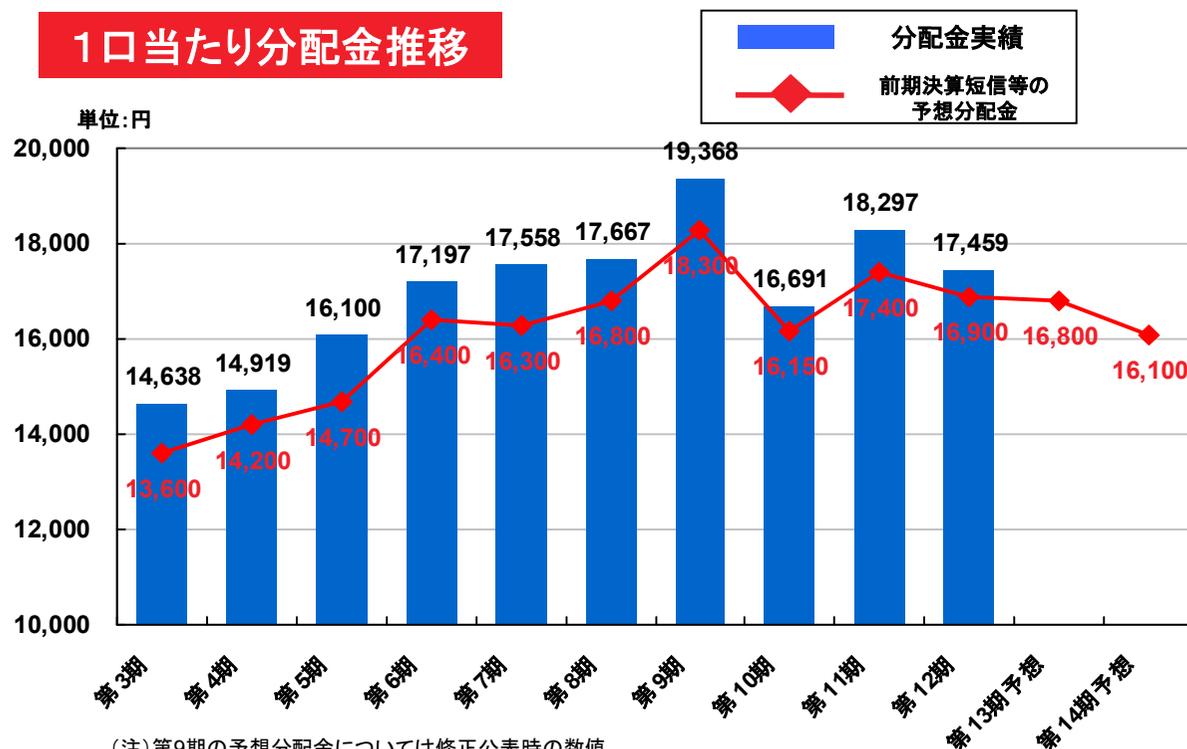
項目	第12期実績	第13期予想	第14期予想
営業収益	8,427百万円	8,449百万円	8,562百万円
営業利益	4,335百万円	4,236百万円	4,264百万円
経常利益	3,515百万円	3,383百万円	3,242百万円
当期純利益	3,514百万円	3,382百万円	3,241百万円
1口当たり分配金	17,459円	16,800円	16,100円

第13期・第14期予想算出の前提

以下は平成22年1月19日発表の決算短信における、平成22年5月期(第13期)運用状況予想の前提条件の要約です。詳細は同決算短信をご参照下さい。

なお、平成22年11月期(第14期)については、かかる前提条件がそのまま推移し、かつ保有資産の異動がないことを前提としています。詳細は同決算短信をご参照下さい。

1口当たり分配金推移



(注)第9期の予想分配金については修正公表時の数値

・運用資産	運用状況の予想にあたっては、平成21年11月30日現在保有している49物件に、平成21年12月25日取得済の「フォーシーズンビル」を加えた合計50物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第13期末(平成22年5月31日)まで保有物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
・発行済投資口数	平成21年11月30日現在の201,300口から、平成22年5月期末(第13期末)まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
・有利子負債比率	平成21年11月30日現在の有利子負債比率48.45%が、第13期末(平成22年5月31日)まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。
・その他	法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市場等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

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。

3. 運用方針及び実績

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、その時々
の経済情勢、不動産市場動向等に応じた
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^(注)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**

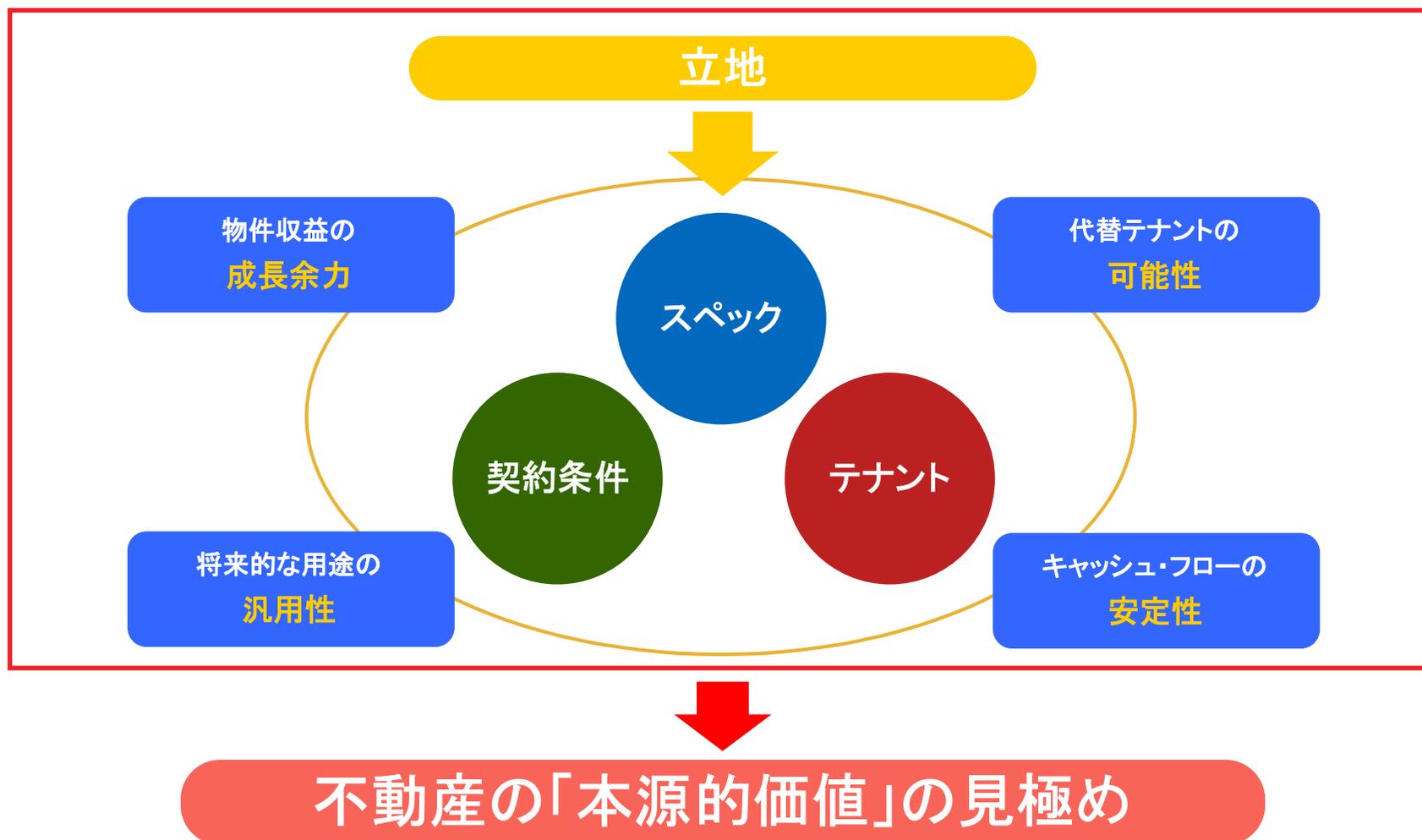
**中長期にわたる安定的な収益確保による
投資主の利益の最大化を目指す**

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長

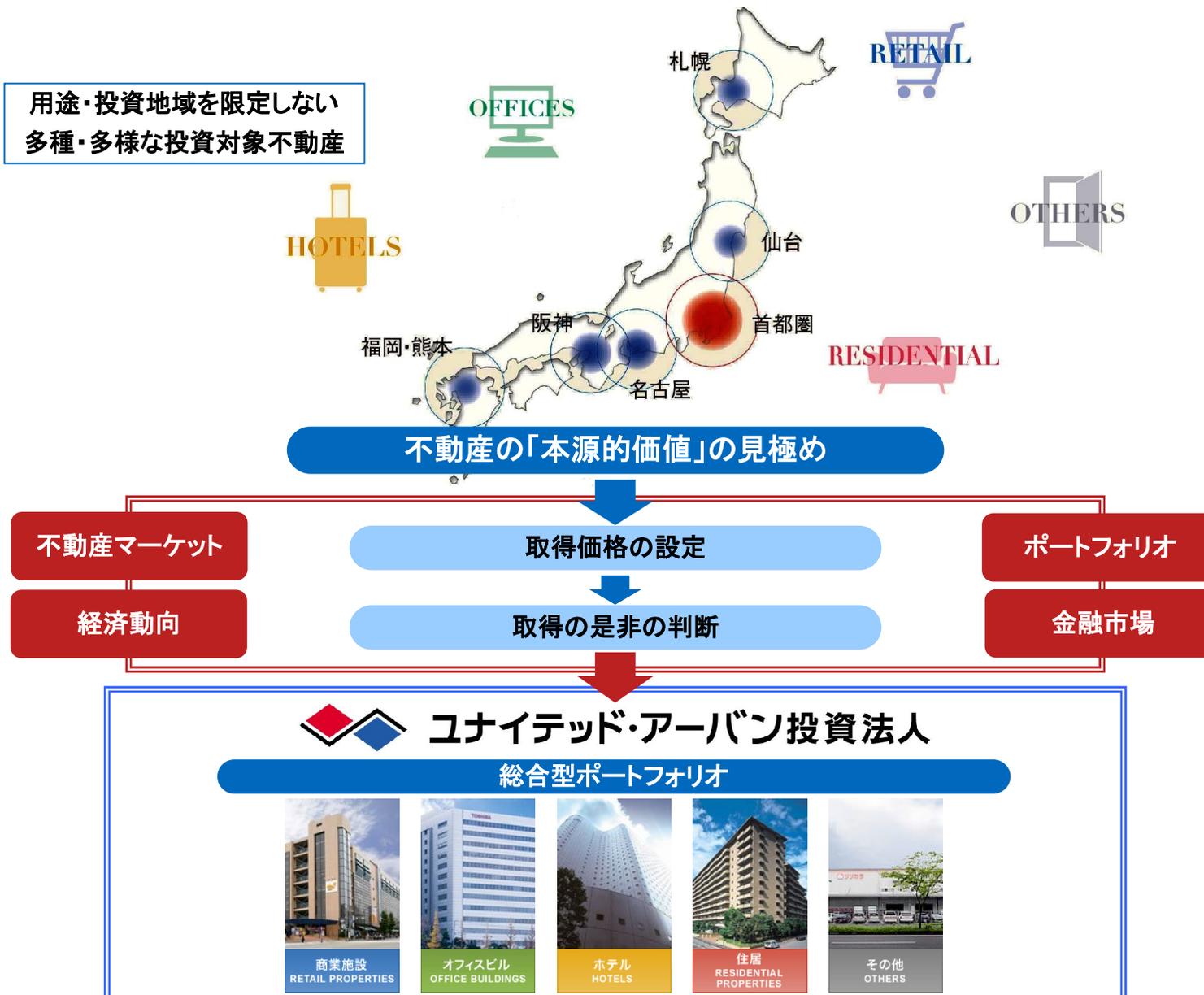
投資の基本方針(厳選投資)

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。



投資の基本方針(総合型投資)

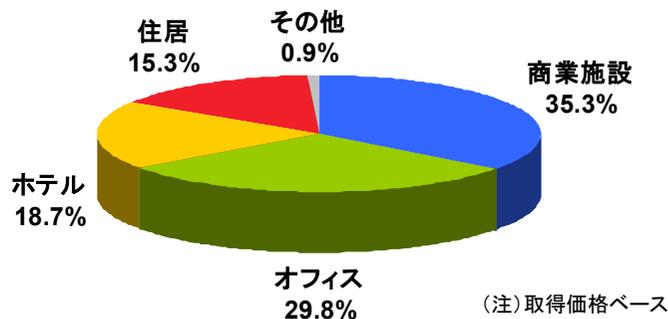


外部成長戦略及び実績

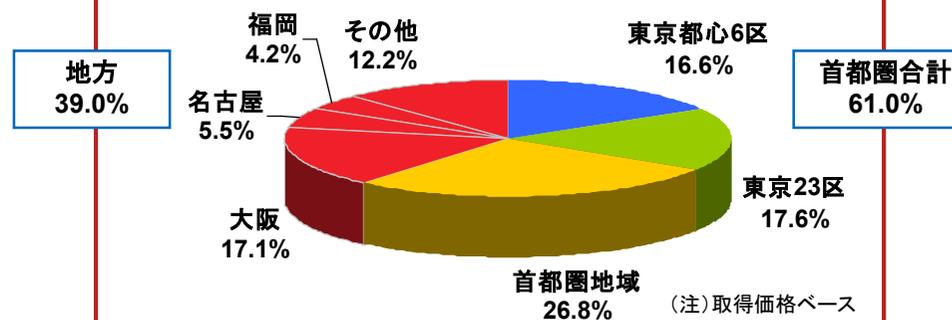
リスク軽減をもたらす総合型ポートフォリオ

UURは、用途・投資地域を限定しない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個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ、厳選した物件に投資してまいりました。この結果、UURは、「用途」及び「投資地域」の双方において分散が図られた物件を保有しており、特定の用途及び投資地域への集中リスクの軽減効果が期待できる総合型ポートフォリオとなっています。

用途別分散状況
(2009年12月末日時点)

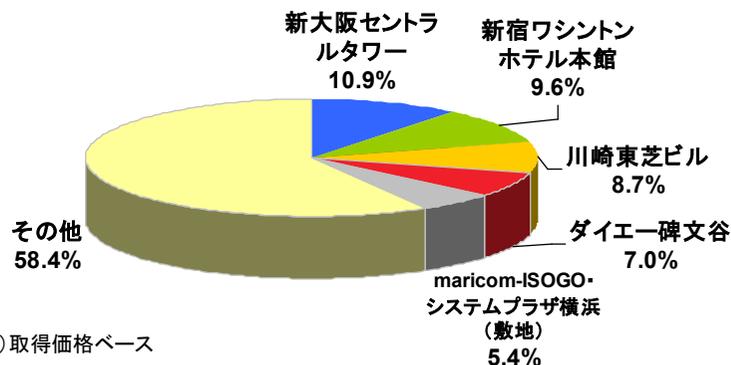


投資地域別分散状況
(2009年12月末日時点)

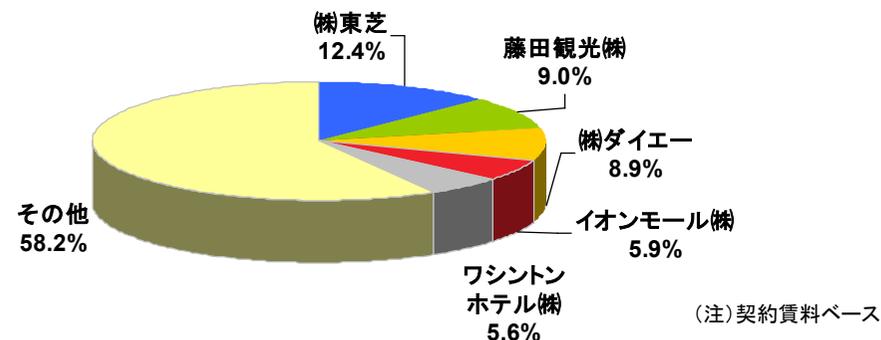


資産規模の拡大に伴いアセット分散・テナント分散の進んだリスク耐性の高いポートフォリオ

アセット分散状況 (2009年12月末日時点)



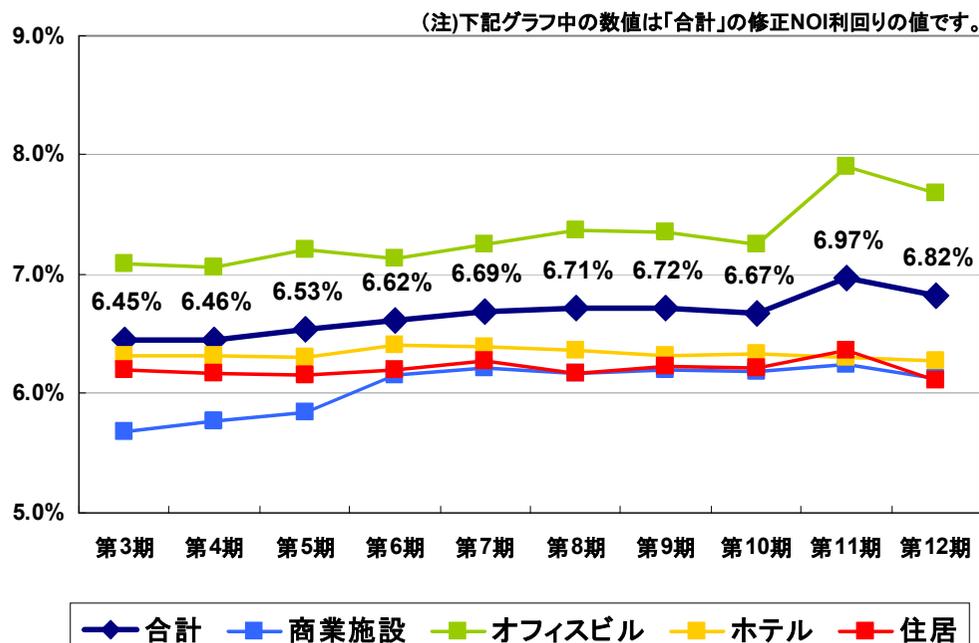
テナント分散状況 (第12期末時点)



外部成長戦略及び実績

第3期末現在保有物件(23物件)全体及び用途毎の修正NOI利回りの推移

UURは、投資対象の用途・投資地域を限定しない総合型の投資方針を採用していることにより、幅広い投資対象の中から各用途・投資地域において相対的に収益性が高く、キャッシュ・フローの将来的な成長が見込める不動産を取得し、安定的な運用実績を積み上げてまいりました。



第3期末時点(2005年5月末日)で保有していた23物件合計の、第12期(2009年6月1日～2009年11月30日)修正NOI利回りは**6.82%**となりました。厳しい経済環境の中においても、引き続き比較的高い水準の修正NOI利回りを維持しております。

総合型投資方針を活用した複合用途物件の取得



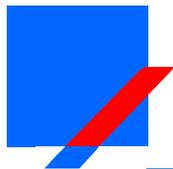
B6 新大阪セントラルタワー
用途：オフィスビル・ホテル
取得価格：24,000百万円



A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)
用途：商業施設・オフィスビル
取得価格：11,904百万円

複合用途物件のメリット

- ✓ 取得時の競合相手が比較的少なく、比較的有利な価格での取得の可能性
- ✓ その立地における最も有効な活用方法を通じた潜在的価値の実現
- ✓ 各用途間のテナントニーズの補完によるテナント満足度の向上
- ✓ 一つの物件での用途・テナント分散の実現



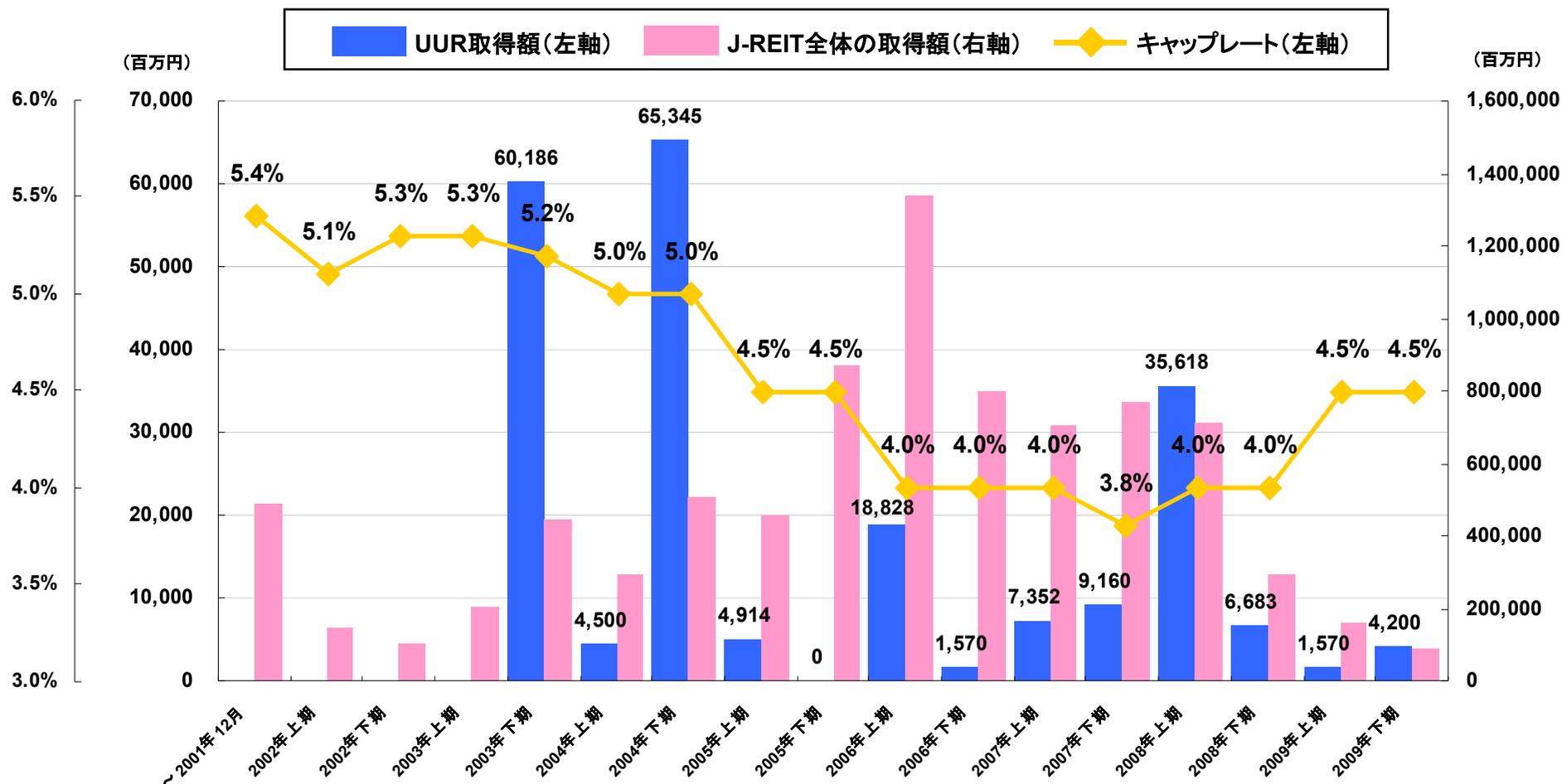
外部成長戦略及び実績



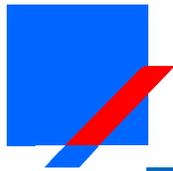
半年毎の外部成長実績及び外部市況の推移

UURは、不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、短期的な市況や収益にとらわれることなく経済動向・不動産市況の動向を考慮して物件を取得してまいりました。

以下は、UUR及びJ-REIT全体の半年毎の資産の取得実績の推移(取得価格ベース)、並びにキャップレート(注)の推移です。

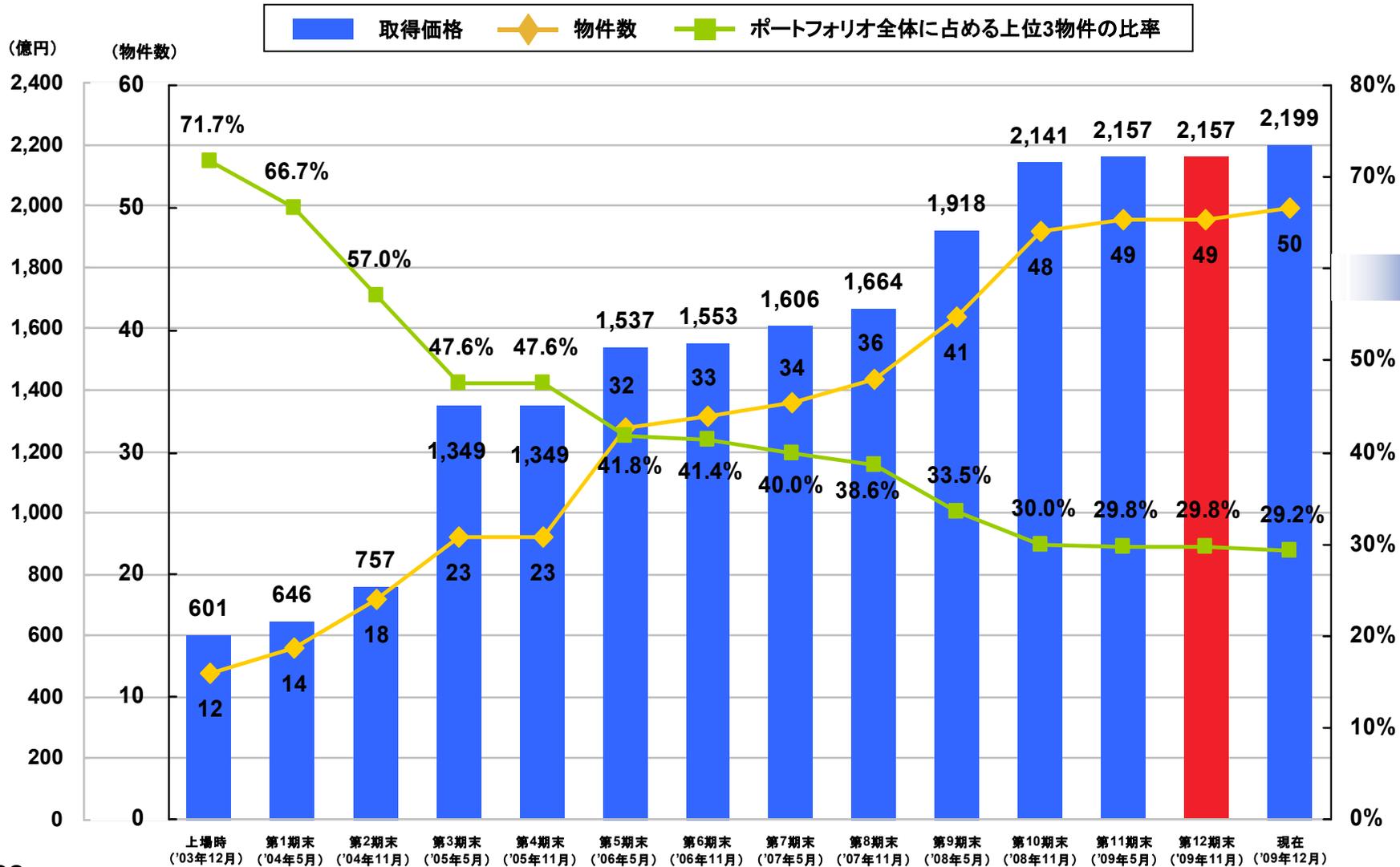


(注)財団法人日本不動産研究所が、半年毎(毎年4月及び10月)に実施する不動産投資家調査における、「東京都丸の内、大手町地区にあるAクラスビルの期待利回り」を記載しています。



外部成長戦略及び実績

運用資産規模(取得価格ベース)の推移及び大型物件分散の推移



更なる成長
を目指す

安定的な内部成長

内部成長戦略及び実績

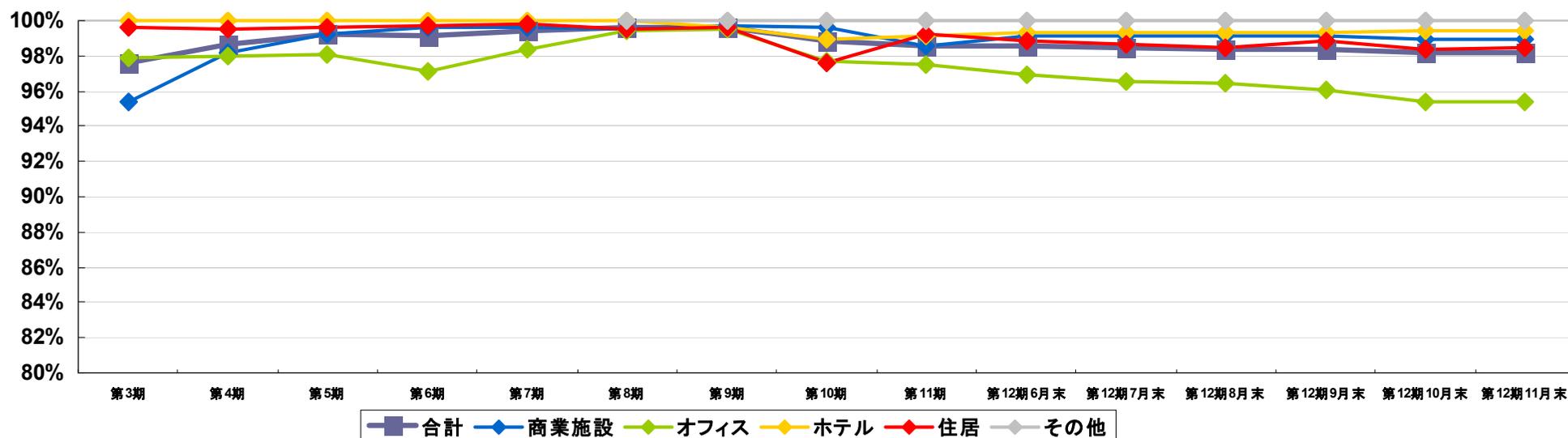
高い稼働率実績(注)

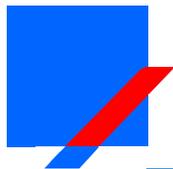
中長期的な安定収益を目指した賃貸借契約を締結しているため、今期においても引き続き比較的高い稼働率を維持することが出来ました。

(注)第3期から第11期の稼働率は、期中平均です。

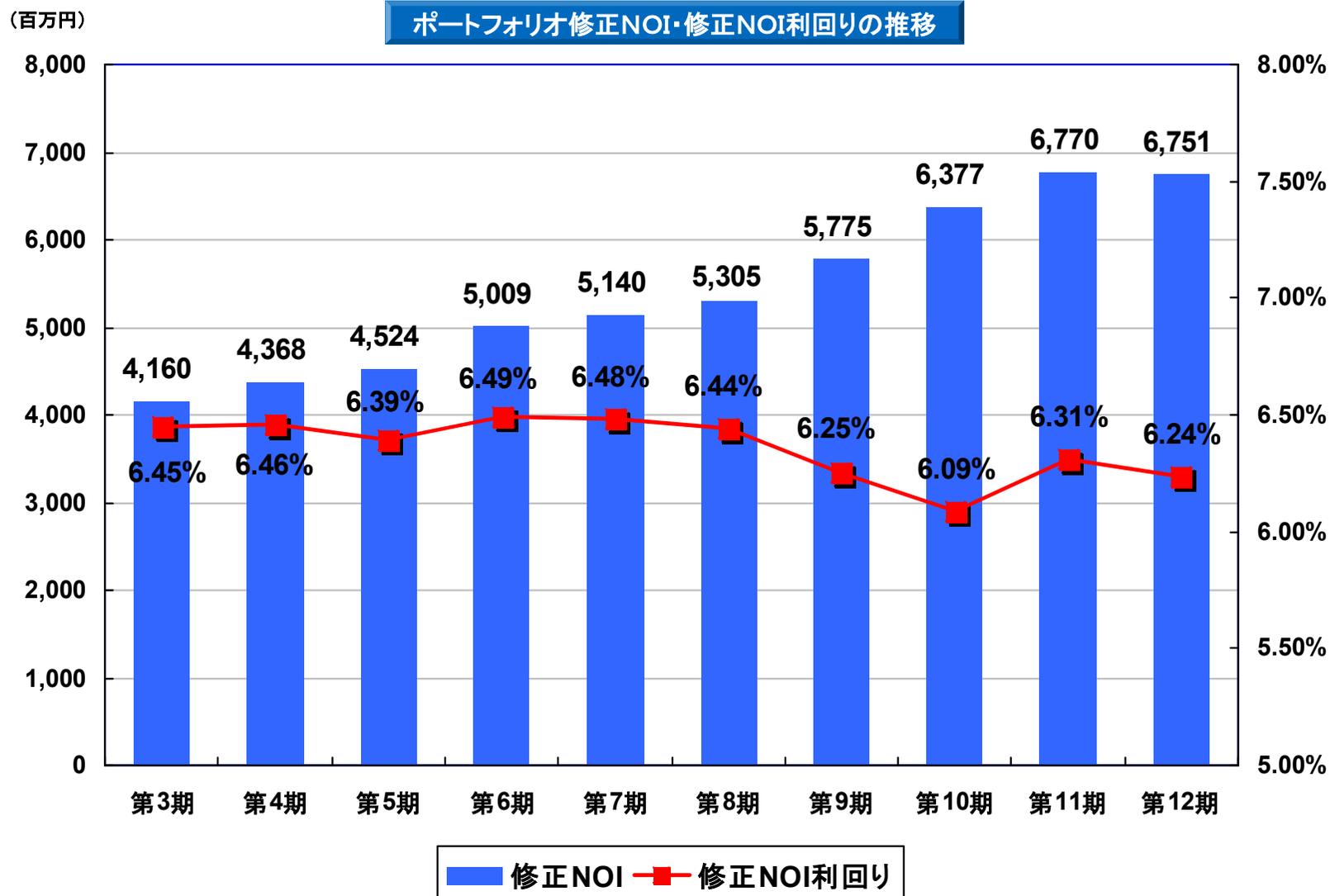
(%)	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期					
										6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末
合計	97.6	98.7	99.2	99.1	99.4	99.6	99.6	98.8	98.6	98.6	98.5	98.4	98.4	98.2	98.2
商業施設	95.4	98.2	99.2	99.6	99.6	99.5	99.7	99.6	98.6	99.1	99.1	99.1	99.1	98.9	98.9
オフィス	97.9	98.0	98.1	97.1	98.4	99.4	99.5	97.7	97.5	96.9	96.5	96.4	96.1	95.4	95.4
ホテル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	98.9	99.1	99.3	99.3	99.3	99.3	99.4	99.4
住居	99.6	99.5	99.6	99.7	99.8	99.5	99.6	97.6	99.2	98.8	98.7	98.5	98.8	98.4	98.5
その他	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

稼働率推移表



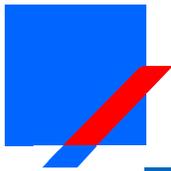


内部成長戦略及び実績



※修正NOI＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正したもの

※修正NOI利回り＝修正NOI／取得価格（年率換算）



内部成長戦略及び実績

◆テナントとの契約形態

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

主なテナントの賃貸契約条件(第12期末時点)

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

◆テナントA: (オフィスビル)

- 賃貸面積割合(注)7.0%
- 定期借家契約
- 契約期間5年
(残存期間3年11ヶ月)

◆テナントB: (ホテル)

- 賃貸面積割合 9.5%
- 普通借家契約
- 契約期間10年
(残存期間3年11ヶ月)

◆テナントC: (商業施設)

- 賃貸面積割合 5.1%
- 普通借家契約
- 契約期間11年
(残存期間1年3ヶ月)
- 2年毎に賃料改定

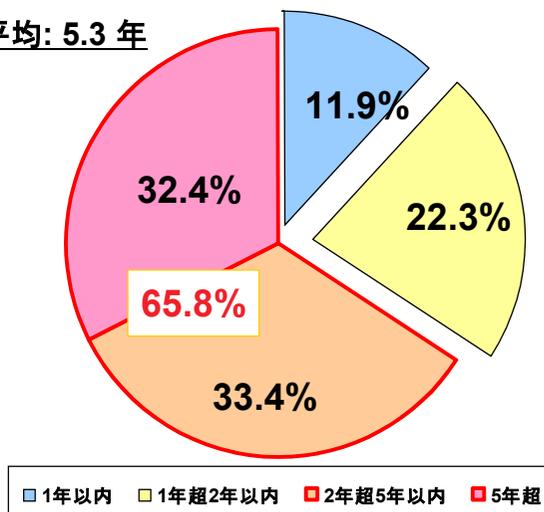
◆テナントD: (商業施設)

- 賃貸面積割合 13.9%
- 定期借家契約
- 契約期間15年
(残存期間9年8ヶ月)

◆契約更改・賃料改定予定(第12期末保有物件)

●契約更改までの期間による分類

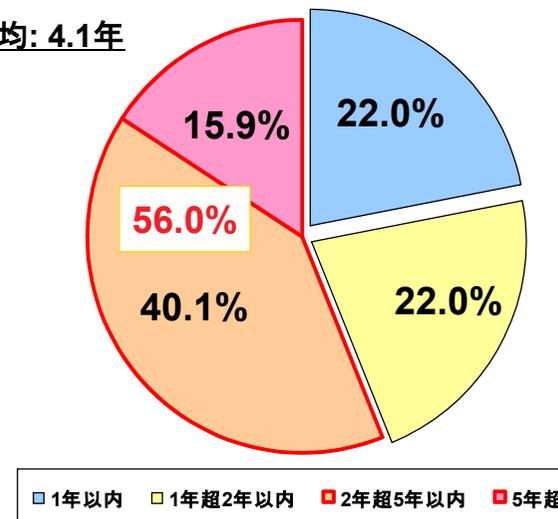
平均: 5.3年



(注)上記比率は賃料ベース

●賃料改定までの期間による分類

平均: 4.1年



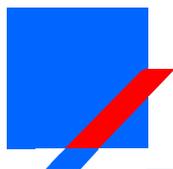
(注)上記比率は賃料ベース

保守的な財務戦略

財務戦略の基本方針

1. LTV水準の上限の目途は50% (第12期末: 42.7%)
2. 原則として長期・固定での資金調達を行う
3. 最適な調達手段及び条件の選択を目指す
 - A. 借入金の返済期限の分散化によるリファイナンス・リスクの軽減
 - B. コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保
 - C. 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択

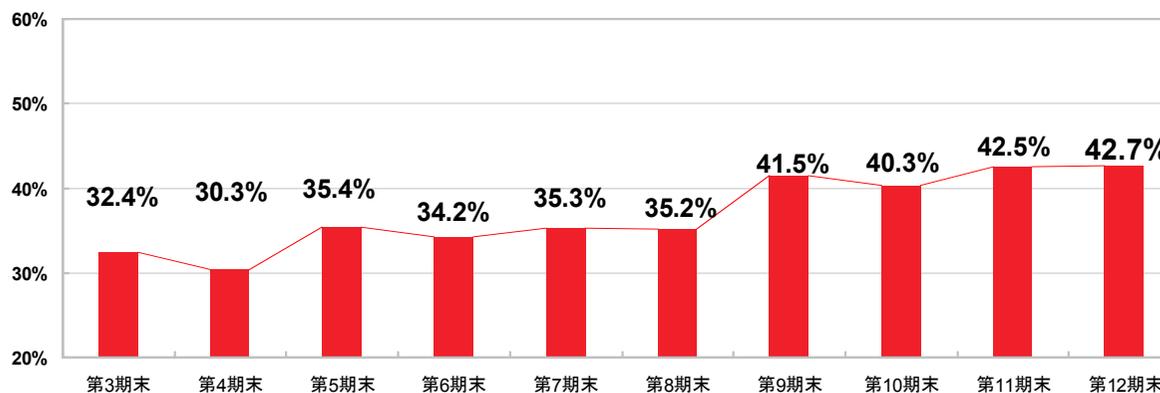
金融情勢の変化に備えた財務体質の強化



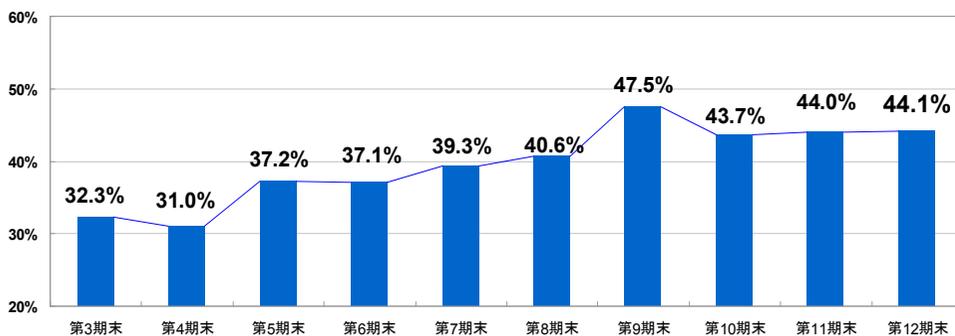
財務戦略及び実績

◆第3期以降、第12期末までの各期末時点のLTV及び各負債比率は以下のとおりです。

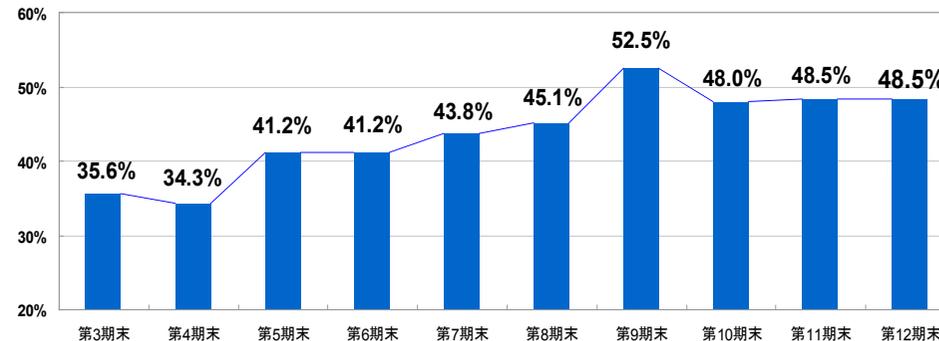
LTV : [有利子負債 ÷ {総資産 + (期末鑑定評価額 - 期末簿価)} × 100]



総資産負債比率 : (有利子負債 ÷ 総資産 × 100)



負債比率 : [有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100]



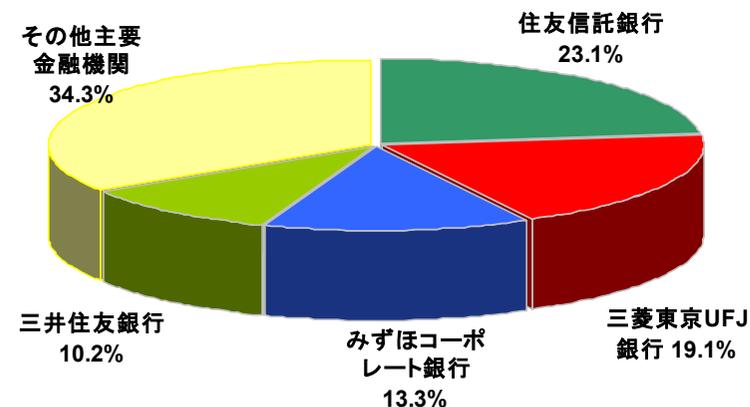
財務指標(2009年12月31日時点)

(注)有利子負債=借入金+投資法人債

担保・保証	全て無担保・無保証	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 加重平均残存期間	2.47年	有利子負債 固定金利比率	86.8%
有利子負債 加重平均金利	1.42%	コミットメントライン	155億円(借入実績なし)

借入金融機関別借入額及び比率(2009年12月31日時点)

金融機関名	借入額 (百万円)	比率
住友信託銀行株式会社	17,750	23.1%
株式会社三菱東京UFJ銀行	14,700	19.1%
株式会社みずほコーポレート銀行	10,250	13.3%
株式会社三井住友銀行	7,800	10.2%
株式会社あおぞら銀行	4,500	5.9%
農林中央金庫	4,000	5.2%
全国共済農業協同組合連合会	3,400	4.4%
株式会社新生銀行	2,500	3.3%
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	2.6%
三菱UFJ信託株式会社	2,000	2.6%
全国信用協同組合連合会	2,000	2.6%
オリックス信託銀行株式会社	1,500	2.0%
みずほ信託銀行株式会社	1,000	1.3%
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1.3%
第一生命保険相互会社	1,000	1.3%
株式会社日本政策投資銀行	900	1.2%
株式会社福岡銀行	500	0.7%
合計	76,800	100.0%



投資法人債の状況

A. 投資法人債の起債状況

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

B. 投資法人債の発行登録状況

- ◆本投資法人は、機動的な投資法人債の発行体制を構築するために、投資法人債の発行登録書を提出しました。

提出している発行登録書の概要	
発行予定額	1,000億円
発行登録書提出日	平成21年9月25日
発行予定期間	平成21年10月3日から 平成23年10月2日まで
資金用途	特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費用等の支払資金、運転資金等

格付の状況

(株式会社格付投資情報センター(R&I))

発行体格付け **A+** [格付けの方向性: 安定的]

本投資法人は2009年4月15日に株式会社格付投資情報センター(以下、「R&I」といいます。)による発行体格付けが、見直しの結果、「A+」に維持されました。

- ・幅広い用途、地域にバランス良く投資しながら、着実な外部成長を続けている
 - ・持続的な外部成長によりリスク分散も進んでいる。
 - ・NOI利回りは6%超を維持しており、収益性は高い
 - ・LTVは上場後10期5年にわたって一貫して30~40%台の保守的な水準に維持してきた
 - ・負債は長期固定金利主体で、返済期日は適度に分散されている。
- (以上のことから、)収益の安定性を重視した慎重な投資方針、保守的なレバレッジ管理方針、及び安定した資金調達基盤を今後も維持していくとみている。
(平成21年4月15日付R&I Credit Express より引用)

(ムーディーズ・インベスターズ・サービス)

発行体格付け **Baa1** [格付けの見通し: 安定的]

本投資法人は2009年4月21日にムーディーズ・インベスターズ・サービス(以下、「ムーディーズ」といいます。)による発行体格付け「Baa1」に格下げされました。

- 今回の格下げは、現在の総資産負債比率が約49%(敷金リリース額を含む)と、従来の同社のレバレッジ運営に比し高い水準にあり、今後UURの保守的な財務運営にストレスがかかる可能性がある、とのムーディーズの懸念を反映したものである。
- 一方で、有利子負債長期比率は100%、平均調達期間もREITセクターの中で長く、保守的な負債管理が行なわれている。また100億円のコミットメントラインを有しており、手元資金も加味すれば、当面の流動性管理においても懸念は限定的である。
(平成21年4月21日付ムーディーズNEWSより引用)

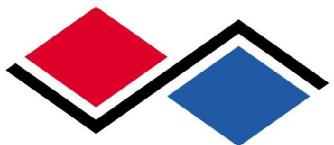
借入金の状況(2009年12月31日現在)



区分	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期限	摘要
中期	株式会社三菱東京UFJ銀行	44 億円	1.44618%	平成19年12月27日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社三井住友銀行	45 億円	1.48031%	平成20年1月30日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社、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%	平成20年2月18日	平成22年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	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	40 億円	1.33256%	平成20年4月10日	平成23年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社日本政策投資銀行	9 億円	1.63568%	平成20年11月11日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社	30 億円	1.01364%	平成20年12月22日	平成23年6月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.55%
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	17 億円	1.67585%	平成21年2月26日	平成23年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	三菱UFJ信託銀行株式会社	20 億円	1.35914%	平成21年12月21日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社	30 億円	1.06364%	平成20年12月22日	平成24年6月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.60%
中期	株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社福岡銀行、 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、みずほ信託銀行株式会社	91.5 億円	1.64157%	平成21年12月21日	平成25年6月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	全国共済農業協同組合連合会	34 億円	1.89500%	平成18年4月28日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行	25 億円	1.86167%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	農林中央金庫	40 億円	0.91364%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.45%
長期	株式会社三菱東京UFJ銀行	40 億円	1.66432%	平成19年9月27日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、 株式会社埼玉りそな銀行、第一生命保険相互会社、 三井住友海上火災保険株式会社、住友信託銀行株式会社	102 億円	1.67119%	平成19年12月20日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	住友信託銀行株式会社	34 億円	1.16364%	平成20年12月22日	平成25年12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.70%
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	42.5 億円	1.97537%	平成21年12月21日	平成26年12月20日	無担保・無保証・固定金利
合計		768 億円				

(注)「区分」とは、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れをいいます。
また、変動金利借入の金利は平成21年12月21日～平成22年3月23日の利率を記載しています。

資料



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

各物件の収益状況と稼働率(第12期実績)①



(千円)

	ポートフォリオ 合計	商業施設							
		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
営業収益	8,427,265	528,000	235,669	30,000	267,645	456,056	201,790	(注)	138,109
賃貸事業収入	7,955,015	528,000	197,022	30,000	223,790	456,056	154,113	(注)	137,956
その他賃貸事業収入	472,249	-	38,647	-	43,855	-	47,677	(注)	153
営業費用	3,135,366	123,681	199,706	5,627	156,159	182,182	82,454	(注)	62,117
公租公課	664,804	41,976	16,083	3,401	12,139	45,195	14,816	(注)	12,832
諸経費	971,274	10,868	98,928	353	79,822	5,441	41,046	(注)	3,596
外注委託費	409,271	5,642	46,465	300	38,495	1,200	16,400	(注)	1,511
水道光熱費	381,043	-	43,758	-	36,568	-	24,064	(注)	109
損害保険料	14,950	1,008	496	53	379	1,050	201	(注)	396
修繕費	88,722	4,217	2,987	-	2,921	320	-	(注)	810
その他賃貸事業費用	77,285	-	5,220	-	1,457	2,870	379	(注)	769
減価償却費	1,499,287	70,836	84,693	1,872	64,197	131,545	26,591	(注)	45,688
不動産賃貸事業利益	5,291,899	404,318	35,963	24,372	111,485	273,874	119,336	68,004	75,991
減価償却費控除前利益(NOI)	6,791,186	475,155	120,657	26,244	175,683	405,420	145,927	95,929	121,679
資本的支出額	397,891	71,518	10,398	-	2,929	35,950	-	-	6,103
稼働率(2009年11月末時点)	98.2%	100.0%	93.7%	100.0%	97.9%	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	ポートフォリオ合計								
第7期	6.48%	6.26%	3.63%	6.87%	6.98%	7.31%	4.36%	5.93%	4.69%
第8期	6.44%	6.22%	3.69%	6.84%	6.85%	7.26%	4.26%	5.94%	4.68%
第9期	6.25%	6.24%	3.73%	6.84%	6.98%	7.25%	4.12%	5.94%	4.67%
第10期	6.09%	6.24%	3.80%	6.84%	6.79%	7.24%	3.98%	5.94%	4.67%
第11期	6.31%	6.27%	3.73%	6.88%	7.05%	7.31%	3.95%	5.98%	4.74%
第12期	6.24%	6.19%	3.55%	6.81%	6.74%	7.28%	3.96%	5.96%	4.57%

(注) 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、記載していません。

各物件の収益状況と稼働率(第12期実績)②



(千円)

	商業施設						商業施設計	オフィスビル	
	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's 町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	マリコム 磯子(敷地)	アクティオーレ 関内		T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング
営業収益	(注)	91,449	224,567	151,999	298,763	86,402	2,878,409	113,181	233,362
賃貸事業収入	(注)	91,446	168,097	151,999	298,763	68,825	2,674,025	100,938	210,612
その他賃貸事業収入	(注)	3	56,470	-	-	17,577	204,383	12,243	22,749
営業費用	(注)	23,313	93,269	69,796	35,595	24,285	1,132,810	34,538	79,944
公租公課	(注)	3,227	13,823	22,847	35,262	3,095	243,469	8,879	14,870
諸経費	(注)	6,308	58,893	8,242	333	7,561	323,193	14,629	48,192
外注委託費	(注)	5,238	16,642	1,200	288	5,882	140,672	6,813	24,817
水道光熱費	(注)	-	38,172	-	-	-	142,674	6,062	21,124
損害保険料	(注)	155	371	890	45	183	5,623	115	398
修繕費	(注)	-	772	460	-	95	12,584	578	1,216
その他賃貸事業費用	(注)	914	2,935	5,690	-	1,400	21,638	1,060	635
減価償却費	(注)	13,777	20,551	38,706	-	13,628	566,147	11,029	16,881
不動産賃貸事業利益	25,329	68,135	131,298	82,203	263,167	62,117	1,745,598	78,642	153,418
減価償却費控除前利益(NOI)	51,462	81,913	151,850	120,910	263,167	75,745	2,311,746	89,672	170,299
資本的支出額	-	-	-	4,719	-	-	131,620	11,514	7,503
稼働率(2009年11月末時点)	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	77.7%	98.9%	100.0%	82.8%
修正NOI利回り							商業施設計		
第7期	-	-	-	-	-	-	5.82%	7.01%	7.86%
第8期	5.02%	5.03%	-	-	-	-	5.71%	7.37%	7.83%
第9期	5.07%	5.03%	7.19%	5.51%	4.14%	-	5.55%	7.35%	7.73%
第10期	5.06%	4.80%	7.16%	5.43%	4.16%	5.72%	5.52%	7.40%	6.53%
第11期	5.07%	4.33%	7.26%	5.49%	4.23%	5.33%	5.53%	7.69%	6.26%
第12期	5.03%	4.35%	7.39%	5.63%	4.41%	4.82%	5.50%	7.92%	6.29%

(注) 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、記載していません。

※ マリコム磯子について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12期実績)③



(千円)

	オフィスビル						オフィスビル	ホテル	
	福岡 アーセナルビル	丸増麴町 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	計	新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口
営業収益	132,163	116,371	117,308	1,147,119	968,883	284,002	3,112,393	824,993	57,000
賃貸事業収入	116,138	110,979	116,674	1,007,484	968,883	251,630	2,883,341	824,993	57,000
その他賃貸事業収入	16,025	5,391	634	139,634	-	32,371	229,051	-	-
営業費用	69,479	41,795	36,317	504,502	186,264	105,369	1,058,211	193,547	21,106
公租公課	7,762	12,967	10,508	92,101	51,725	13,939	212,755	98,145	5,912
諸経費	31,830	20,882	18,830	270,866	10,273	51,965	467,470	53,981	672
外注委託費	12,681	8,399	13,333	97,758	6,000	19,564	189,368	28,204	570
水道光熱費	16,154	6,990	634	140,412	-	26,238	217,618	3,273	-
損害保険料	173	430	135	1,628	1,277	345	4,504	1,239	102
修繕費	2,817	2,616	4,727	21,404	1,361	5,606	40,328	21,138	-
その他賃貸事業費用	3	2,445	-	9,661	1,634	210	15,651	126	-
減価償却費	29,885	7,945	6,978	141,534	124,264	39,464	377,985	41,420	14,520
不動産賃貸事業利益	62,684	74,575	80,990	642,616	782,619	178,633	2,054,181	631,446	35,893
減価償却費控除前利益(NOI)	92,570	82,521	87,969	784,151	906,884	218,097	2,432,167	672,867	50,414
資本的支出額	8,195	2,767	4,131	174,632	36,864	-	245,608	-	-
稼働率(2009年11月末時点)	93.3%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	95.4%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り							オフィスビル計		
第7期	9.22%	7.19%	6.84%	6.66%	7.69%	-	7.25%	6.48%	5.39%
第8期	9.20%	7.22%	6.67%	6.96%	7.64%	-	7.37%	6.39%	6.07%
第9期	9.07%	7.72%	6.75%	6.91%	7.64%	-	7.36%	6.40%	5.36%
第10期	9.28%	7.59%	6.67%	6.65%	7.99%	5.11%	6.97%	6.36%	6.07%
第11期	9.40%	7.41%	7.09%	7.01%	9.49%	5.17%	7.55%	6.39%	5.39%
第12期	8.88%	7.00%	8.16%	6.52%	9.42%	5.12%	7.36%	6.36%	5.34%

※新大阪セントラルタワーについて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12期実績)④



(千円)

	ホテル		ホテル計	住居					
	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	六本松 コート	スカイ 芝大門
営業収益	132,046	160,779	1,174,820	65,763	42,205	21,273	55,784	30,657	32,400
賃貸事業収入	132,023	139,558	1,153,576	63,901	40,620	20,766	55,784	30,646	32,400
その他賃貸事業収入	23	21,220	21,243	1,861	1,585	507	-	11	-
営業費用	79,930	72,021	366,606	40,594	24,925	13,028	15,332	14,373	13,452
公租公課	11,596	11,957	127,612	2,885	1,904	1,028	3,609	1,982	1,820
諸経費	20,832	14,002	89,489	12,402	7,591	3,800	456	793	701
外注委託費	7,039	4,756	40,570	5,200	3,378	1,922	258	165	324
水道光熱費	1,522	8,914	13,709	824	508	317	-	-	-
損害保険料	281	332	1,956	114	66	37	108	86	59
修繕費	166	-	21,304	2,819	1,186	458	90	425	318
その他賃貸事業費用	11,822	-	11,949	3,443	2,451	1,064	-	116	-
減価償却費	47,501	46,060	149,504	25,306	15,429	8,199	11,266	11,597	10,929
不動産賃貸事業利益	52,116	88,757	808,214	25,169	17,280	8,244	40,452	16,284	18,947
減価償却費控除前利益(NOI)	99,618	134,818	957,718	50,475	32,710	16,443	51,718	27,881	29,877
資本的支出額	5,685	-	5,685	413	-	-	-	2,267	-
稼働率(2009年11月末時点)	94.9%	97.6%	99.4%	92.2%	92.3%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り			ホテル計						
第7期	-	-	6.39%	5.72%	5.41%	5.32%	5.80%	8.44%	5.23%
第8期	-	-	6.36%	5.31%	5.30%	5.08%	5.84%	8.34%	5.09%
第9期	4.86%	-	6.11%	5.51%	5.42%	4.97%	5.73%	8.25%	5.10%
第10期	4.83%	5.92%	6.09%	5.34%	5.25%	5.06%	5.75%	8.26%	5.13%
第11期	4.94%	5.26%	5.99%	5.59%	5.62%	5.20%	6.03%	8.19%	5.51%
第12期	5.23%	5.70%	6.06%	4.98%	4.81%	4.71%	6.14%	7.35%	5.07%

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

各物件の収益状況と稼働率(第12期実績)⑤



(千円)

	住居									
	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	123,660	51,360	(注)	52,435	25,920	16,848	39,685	17,403	101,008	45,174
賃貸事業収入	123,660	51,360	(注)	50,442	25,920	16,848	39,685	17,403	94,367	45,174
その他賃貸事業収入	-	-	(注)	1,993	-	-	-	-	6,641	-
営業費用	35,296	14,040	(注)	25,388	10,686	4,424	15,783	6,882	44,400	21,847
公租公課	9,335	4,423	(注)	3,142	2,076	1,397	2,600	1,387	4,049	2,868
諸経費	1,554	675	(注)	4,395	369	209	863	286	11,188	170
外注委託費	1,236	513	(注)	2,601	259	168	396	174	2,952	-
水道光熱費	-	-	(注)	1,644	-	-	-	-	24	-
損害保険料	318	161	(注)	94	110	41	85	45	189	122
修繕費	-	-	(注)	20	-	-	381	67	5,174	48
その他賃貸事業費用	-	-	(注)	33	-	-	-	-	2,847	-
減価償却費	24,406	8,940	(注)	17,850	8,240	2,817	12,319	5,208	29,162	18,808
不動産賃貸事業利益	88,363	37,319	64,848	27,047	15,233	12,423	23,901	10,520	56,608	23,326
減価償却費控除前利益(NOI)	112,769	46,260	103,565	44,897	23,474	15,240	36,221	15,729	85,771	42,134
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	10,809	-	-	-
稼働率(2009年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%
修正NOI利回り										
第7期	6.35%	8.07%	6.60%	6.94%	7.53%	6.34%	6.45%	6.52%	5.81%	5.96%
第8期	6.32%	8.03%	6.59%	6.97%	7.48%	6.30%	6.06%	6.82%	5.53%	5.92%
第9期	6.32%	8.05%	6.77%	6.88%	7.49%	6.29%	6.45%	6.90%	5.38%	5.93%
第10期	6.37%	8.09%	6.81%	7.06%	7.55%	6.33%	6.71%	7.00%	5.53%	5.40%
第11期	6.40%	8.13%	6.83%	7.04%	7.59%	6.37%	6.70%	7.01%	5.69%	5.36%
第12期	6.37%	8.09%	6.82%	7.01%	7.55%	6.33%	6.75%	6.97%	5.40%	5.35%

(注) 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、記載していません。

※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12期実績)⑥

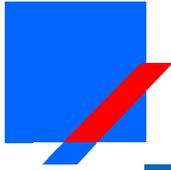


(千円)

	住居						住居計	その他 リリカラ 東北支店	その他 計
	グランルージュ 栄Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 樺路 香番館	パークサイト泉	UURコート 大阪十三本町			
営業収益	40,471	157,407	45,004	32,950	27,544	55,927	1,194,135	(注)	(注)
賃貸事業収入	40,471	152,578	45,004	32,950	27,402	55,927	1,176,564	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	4,828	-	-	142	-	17,570	(注)	(注)
営業費用	19,651	84,525	25,775	16,812	18,101	22,794	536,517	(注)	(注)
公租公課	3,113	11,250	3,712	3,064	1,757	-	76,109	(注)	(注)
諸経費	158	25,373	3,763	2,626	7,868	3,939	90,175	(注)	(注)
外注委託費	-	6,985	2,783	2,048	2,312	3,805	38,060	(注)	(注)
水道光熱費	-	2,304	884	-	533	-	7,042	(注)	(注)
損害保険料	104	273	96	98	145	133	2,777	(注)	(注)
修繕費	51	1,393	-	-	1,694	-	14,256	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	2	14,416	-	480	3,182	-	28,038	(注)	(注)
減価償却費	16,379	47,901	18,299	11,121	8,475	18,855	370,232	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	20,820	72,881	19,228	16,138	9,443	33,133	657,618	26,286	26,286
減価償却費控除前利益(NOI)	37,200	120,782	37,527	27,259	17,918	51,988	1,027,850	61,704	61,704
資本的支出額	-	-	-	363	678	-	14,532	444	444
稼働率(2009年11月末時点)	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	69.1%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り							住居計	その他計	
第7期	-	-	-	-	-	-	6.27%	5.97%	5.97%
第8期	-	-	-	-	-	-	6.16%	6.01%	6.01%
第9期	5.63%	-	-	-	-	-	6.16%	5.93%	5.93%
第10期	5.69%	7.11%	-0.07%	-1.05%	6.03%	-	5.78%	5.88%	5.88%
第11期	5.73%	7.24%	3.07%	6.20%	5.31%	3.6%	6.08%	6.02%	6.02%
第12期	5.71%	7.00%	5.08%	6.25%	3.97%	5.92%	6.07%	6.00%	6.00%

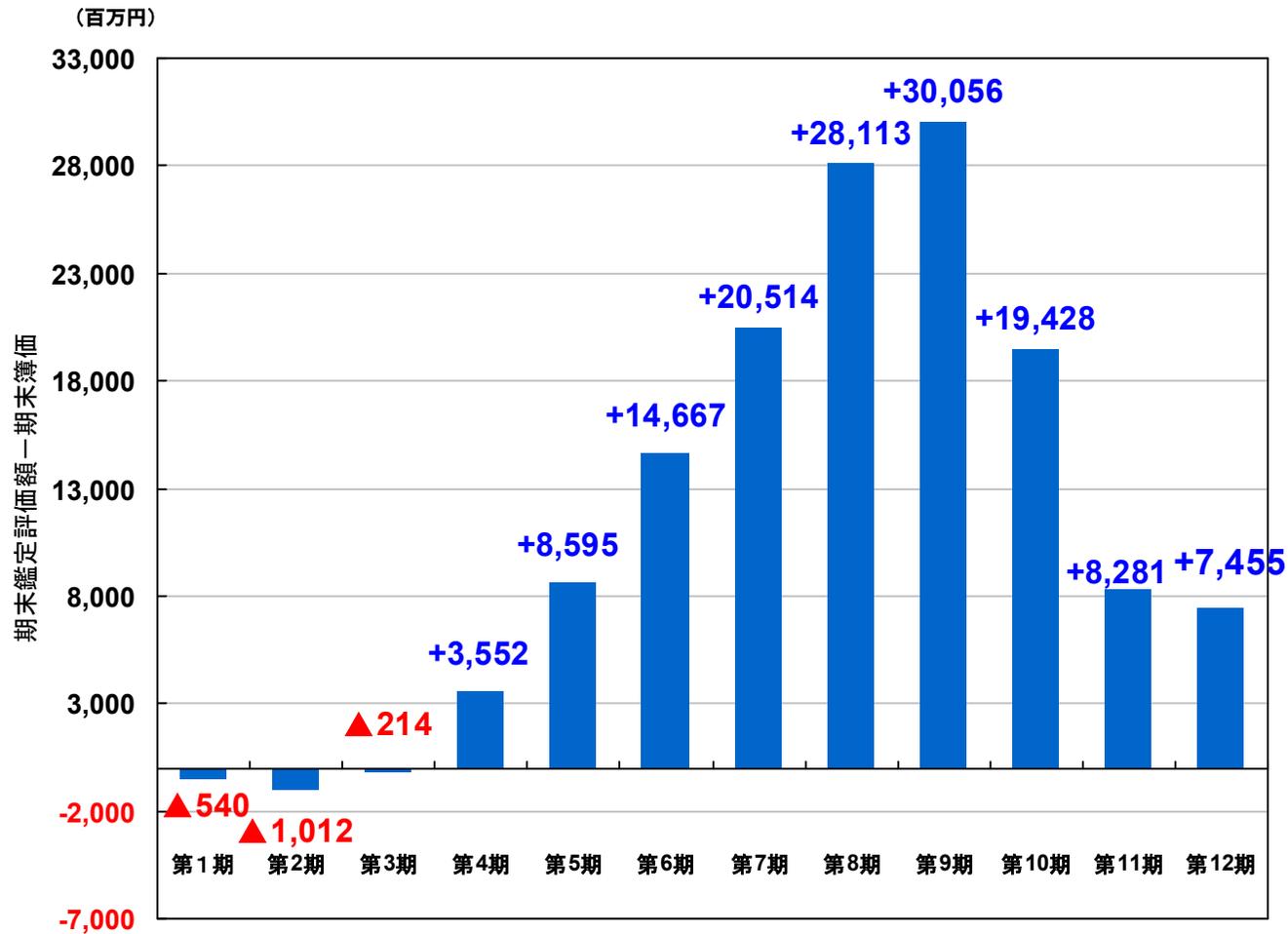
(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

※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。



含み損益の推移

「期末鑑定評価額－期末簿価」の推移



各物件の鑑定評価額の推移等①

(百万円)

用途	物件番号	物件名称	第11期末(09/05/31)				第12期末(09/11/30)				第12期末と第11期末の比較				鑑定評価機関
			①簿価	②鑑定評価額	還元利回り	②-①含み損益	③簿価	④鑑定評価額	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	14,892	15,800	5.9%	+908	14,892	15,500	6.0%	+607	▲300	▲1.9%	+0.1%	▲301	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	5,986	3,620	6.8%	▲2,366	5,911	3,650	6.8%	▲2,261	+30	+0.8%	±0%	+105	日本不動産研究所
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	760	1,060	5.0%	+300	758	1,050	5.0%	+291	▲10	▲0.9%	±0%	▲9	日本不動産研究所
	A4	レランドショッピングセンター	4,842	5,490	6.7%	+648	4,780	5,490	6.7%	+709	±0	±0%	±0%	+61	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城バリュー	10,798	10,100	7.8%	▲698	10,702	10,100	7.8%	▲602	±0	±0%	±0%	+96	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	6,620	5,130	5.6%	▲1,490	6,593	4,780	5.7%	▲1,813	▲350	▲6.8%	+0.1%	▲323	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,214	3,030	6.6%	▲184	3,186	3,020	6.6%	▲166	▲10	▲0.3%	±0%	+18	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	5,352	4,210	6.1%	▲1,142	5,312	4,210	6.1%	▲1,102	±0	±0%	±0%	+40	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツ香里ヶ丘	2,031	1,640	6.3%	▲391	2,005	1,640	6.3%	▲365	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所
	A10	アクティオーレ南池袋	3,876	3,400	5.5%	▲476	3,862	3,400	5.5%	▲462	±0	±0%	±0%	+14	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	4,231	4,380	6.0%	+149	4,210	4,330	6.0%	+119	▲50	▲1.1%	±0%	▲30	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	3,790	3,690	6.2%	▲100	3,755	3,690	6.2%	▲65	±0	±0%	±0%	+35	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜	12,451	11,000	5.5%	▲1,451	12,450	11,000	5.5%	▲1,450	±0	±0%	±0%	+1	日本不動産研究所
	A14	アクティオーレ関内	2,501	2,110	6.3%	▲391	2,486	2,070	6.2%	▲416	▲40	▲1.9%	▲0.1%	▲25	日本不動産研究所
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	2,155	3,000	5.0%	+845	2,155	3,000	5.0%	+844	±0	±0%	±0%	▲1	谷澤総合鑑定所
	B2	SK名古屋ビルディング	5,290	5,920	5.9%	+630	5,280	5,660	5.9%	+379	▲260	▲4.4%	±0%	▲251	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセオンビル	1,830	2,530	6.6%	+700	1,808	2,520	6.6%	+711	▲10	▲0.4%	±0%	+11	日本不動産研究所
	B4	丸増麴町ビル	2,414	3,100	4.7%	+686	2,408	3,060	4.7%	+651	▲40	▲1.3%	±0%	▲35	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	2,216	3,270	5.0%	+1,054	2,213	3,290	5.0%	+1,076	+20	+0.6%	±0%	+22	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	23,886	26,000	5.9%	+2,114	23,919	25,200	5.9%	+1,280	▲800	▲3.1%	±0%	▲834	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	19,025	30,300	5.8%	+11,275	18,938	30,300	5.8%	+11,361	±0	±0%	±0%	+86	谷澤総合鑑定所
	B8	長谷萬ビル東陽町	8,833	8,020	5.2%	▲813	8,973	8,050	5.2%	▲743	+30	+0.4%	±0%	+70	日本不動産研究所
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	20,994	22,000	6.0%	+1,006	20,952	22,100	6.0%	+1,147	+100	+0.5%	±0%	+141	日本不動産研究所
	C2	東横イン品川駅高輪口	1,863	2,050	4.9%	+187	1,848	2,050	4.9%	+201	±0	±0%	±0%	+14	日本土地建物

各物件の鑑定評価額の推移等②

(百万円)

用途	物件番号	物件名称	第11期末(09/05/31)				第12期末(09/11/30)				第12期末と第11期末の比較				鑑定評価機関
			①簿価	②鑑定評価額	還元利回り	②-①含み損益	③簿価	④鑑定評価額	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	C3	MZビル	3,899	3,430	6.2%	▲469	3,856	3,400	6.2%	▲456	▲30	▲0.9%	±0%	+13	日本不動産研究所
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,877	4,140	5.9%	▲737	4,830	4,050	6.0%	▲780	▲90	▲2.2%	+0.1%	▲43	日本土地建物
住居	D1	T&G東池袋マンション	1,837	2,050	5.5%	+213	1,812	2,050	5.5%	+237	±0	±0%	±0%	+24	谷澤総合鑑定所
	D2	T&G四谷マンション	1,245	1,320	5.5%	+75	1,229	1,320	5.5%	+90	±0	±0%	±0%	+15	谷澤総合鑑定所
	D3	エクセリア馬込	641	628	5.6%	▲13	632	628	5.6%	▲4	±0	±0%	±0%	+9	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1,607	1,700	5.6%	+93	1,595	1,710	5.6%	+114	+10	+0.6%	±0%	+21	日本不動産研究所
	D5	六本松コート	713	734	7.9%	+21	703	657	7.2%	▲46	▲77	▲10.5%	▲0.7%	▲67	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	1,160	1,070	5.4%	▲90	1,148	1,070	5.4%	▲78	±0	±0%	±0%	+12	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,452	3,580	6.0%	+128	3,427	3,590	6.0%	+162	+10	+0.3%	±0%	+34	日本不動産研究所
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,121	1,090	8.1%	▲31	1,111	1,090	8.1%	▲21	±0	±0%	±0%	+10	日本不動産研究所
	D9	アプリーレ新青木一番館	2,970	2,940	6.5%	▲30	2,931	2,950	6.5%	+18	+10	+0.3%	±0%	+48	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	1,287	1,240	6.3%	▲47	1,269	1,240	6.3%	▲29	±0	±0%	±0%	+18	谷澤総合鑑定所
	D11	太平洋セメント蘇我寮	616	556	8.5%	▲60	607	557	8.5%	▲50	+1	+0.2%	±0%	+10	日本不動産研究所
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	494	449	6.8%	▲45	491	449	6.8%	▲42	±0	±0%	±0%	+3	日本不動産研究所
	D13	南山コート1号館	1,048	941	6.7%	▲107	1,046	947	6.7%	▲99	+6	+0.6%	±0%	+8	日本不動産研究所
	D14	南山コート2号館	447	433	6.3%	▲14	442	436	6.3%	▲6	+3	+0.7%	±0%	+8	日本不動産研究所
	D15	クリオ文京小石川	3,215	3,010	5.5%	▲205	3,185	3,050	5.5%	▲135	+40	+1.3%	±0%	+70	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	1,553	1,150	6.3%	▲403	1,534	1,150	6.3%	▲384	±0	±0%	±0%	+19	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,320	1,080	6.2%	▲240	1,303	1,060	6.2%	▲243	▲20	▲1.9%	±0%	▲3	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	3,100	3,150	7.0%	+50	3,052	3,160	7.0%	+107	+10	+0.3%	±0%	+57	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	1,533	1,310	5.9%	▲223	1,514	1,260	5.9%	▲254	▲50	▲3.8%	±0%	▲31	日本土地建物
	D20	UURコート篠路壱番館	910	761	6.3%	▲149	899	744	6.3%	▲155	▲17	▲2.2%	±0%	▲6	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	947	782	6.1%	▲165	939	749	6.1%	▲190	▲33	▲4.2%	±0%	▲25	日本不動産研究所
	D22	UURコート大阪十三本町	1,653	1,480	6.2%	▲173	1,633	1,470	6.2%	▲163	▲10	▲0.7%	±0%	+10	日本不動産研究所
その他	E1	リリカラ東北支店	1,938	1,840	6.9%	▲98	1,903	1,840	6.9%	▲63	±0	±0%	±0%	+35	日本土地建物
合計			213,433	221,714	6.0%	+8,281	212,331	219,787	6.0%	+7,455	▲1,927	▲0.9%	+0.0%	▲826	

ポートフォリオ物件一覧①(2009年12月31日時点)



用途	物件番号	物件名称	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	東京都目黒区碑文谷	15,300	7.0%	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	大阪府堺市南区三原台一丁	6,770	3.1%	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	兵庫県芦屋市川西町	769	0.4%	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	千葉県船橋市藤原	5,200	2.4%	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	熊本県宇城市小川町	11,100	5.0%	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	福岡県福岡市中央区	6,500	3.0%	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	大阪府堺市東区	3,210	1.5%	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	神奈川県川崎市宮前区	5,312	2.4%	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	大阪府枚方市香里ヶ丘	2,040	0.9%	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	東京都豊島区南池袋	3,760	1.7%	320.39	2,265.15	2,081.50		14	8期	2007年9月27日
	A11	Tip's 町田ビル	東京都町田市原町田	4,100	1.9%	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	兵庫県宝塚市売布東の町	4,284	1.9%	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)	神奈川県横浜市磯子区	6,883	3.1%	53,363.57	—	30,453.73		—	9期	2008年2月18日
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区	2,410	1.1%	375.17	2,238.82	1,938.56		19	10期	2008年6月30日
オフィスビル	B1	T&G 浜松町ビル	東京都港区芝大門	2,257	1.0%	453.81	3,296.58	2,422.93		12	1期	2003年12月26日
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区	5,400	2.5%	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	福岡県福岡市博多区	2,080	0.9%	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	東京都千代田区麴町	2,350	1.1%	703.24	5,218.55	2,612.42		11	1期	2004年3月29日
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町	2,150	1.0%	689.7	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)	大阪府大阪市淀川区	14,279	6.5%	7,265.79	58,882.64	27,256.64		7	3期	2004年12月2日
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	19,200	8.7%	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)	神奈川県横浜市磯子区	5,021	2.3%	—	—	22,214.65		—	9期	2008年2月18日
	B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽	8,500	3.9%	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	東京都新宿区新宿	4,200	1.9%	690.93	6,318.81	5,000.54		11	13期	2009年12月25日	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	21,100	9.6%	6,215.31	59,985.37	53,317.45		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)	大阪府大阪市淀川区	9,721	4.4%	—	—	18,727.96	※	—	3期	2004年12月2日

ポートフォリオ物件一覧②(2009年12月31日時点)

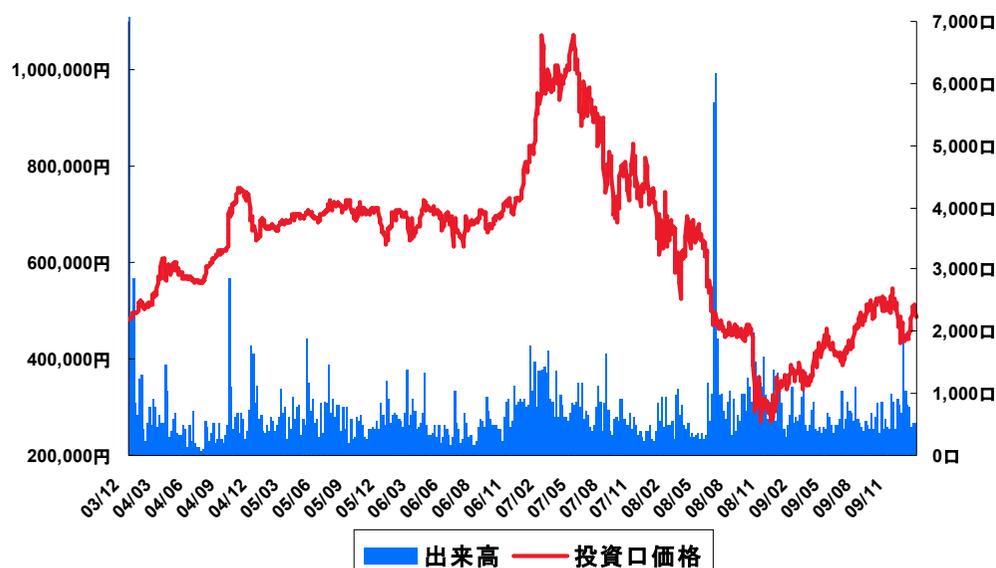


用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能 面積(㎡)	マスター リース (注)	PML (%)	取得期	取得日
ホテル	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	1,884	0.9%	482.10	2,928.94	3,088.85	※	17	3期	2005年2月18日
	C3	MZビル	東京都八王子市明神町	3,800	1.7%	1,304.44	7,708.88	6,670.21		13	9期	2008年4月10日
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区	4,720	2.1%	970.83	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	東京都豊島区東池袋	2,021	0.9%	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	東京都新宿区荒木町	1,355	0.6%	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	東京都大田区南馬込	697	0.3%	371.29	1,110.97	914.98		18	1期	2003年12月26日
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	1,680	0.8%	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	福岡県福岡市中央区	757	0.3%	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	東京都港区芝大門	1,175	0.5%	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)	東京都北区浮間	3,530	1.6%	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)	千葉県船橋市習志野台	1,140	0.5%	3,948.67	6,840.86	6,840.86	※	10	2期	2004年10月26日
	D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区	3,031	1.4%	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	北海道札幌市中央区	1,278	0.6%	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	千葉県千葉市中央区	620	0.3%	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	東京都東久留米市	480	0.2%	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	愛知県名古屋市昭和区	1,070	0.5%	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	愛知県名古屋市昭和区	450	0.2%	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	東京都文京区小石川	3,170	1.4%	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	愛知県名古屋市中区	1,570	0.7%	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	愛知県名古屋市中区	1,300	0.6%	674.34	3,172.34	2,579.89	●	13	9期	2007年12月26日
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区	3,440	1.6%	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	愛知県名古屋市中区	1,473	0.7%	639.17	3,207.39	2,958.45	●	16	10期	2008年9月30日
	D20	UURコート札幌篠路菅番館	北海道札幌市北区	870	0.4%	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	愛知県名古屋市中区	900	0.4%	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	大阪府大阪市淀川区	1,570	0.7%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	●	16	11期	2009年2月26日
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区	2,050	0.9%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	※	11	5期	2006年5月29日
合計				219,926	100.0%	372,857.34	549,127.04	532,871.62		8.04		

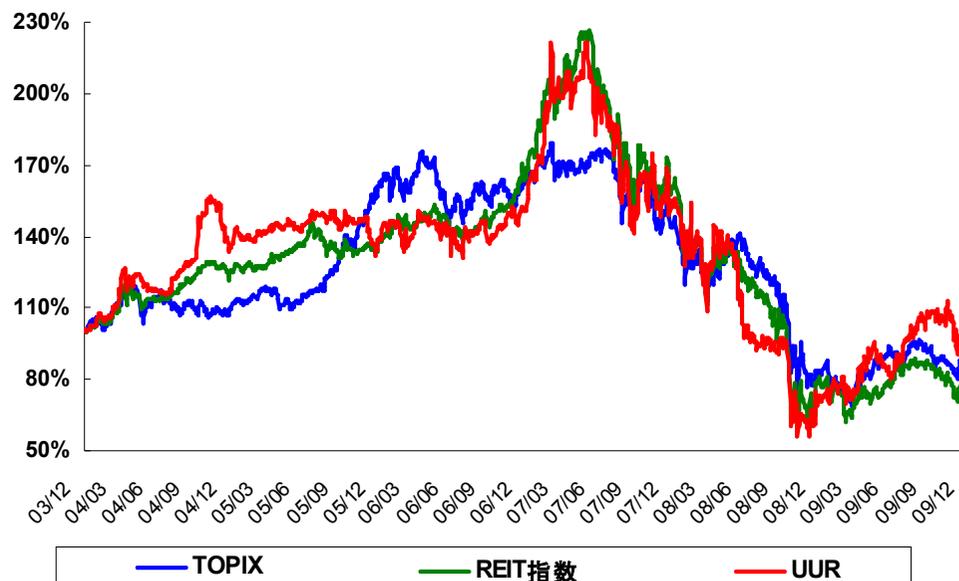
(注)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

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



投資口価格	420,000円 (2010年1月13日終値)
上場来高値(終値ベース)	1,070,000円 (2007年2月23日、5月21・23日)
上場来安値(終値ベース)	270,000円 (2008年10月28日)
上場来加重平均投資口価格	627,658円 (2010年1月13日現在)
上場来累計出来高	713,867口 (2010年1月13日現在)
1日当たり平均出来高	481口 (2010年1月13日現在)

(注1) 出所: QUICK

(注2) 2010年1月13日終値時点

(注3) グラフの投資口価格は終値ベース

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

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 03-5402-3189 FAX 03-5402-3199

本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。

