



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3期決算説明資料

2005年7月22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.	エグゼクティブ・サマリー		資料	
	▶ エグゼクティブ・サマリー:	3	▶ UURの歩み:	24
	▶ 取得物件一覧:	4	▶ ポートフォリオ物件一覧:	25
	▶ 資産の積み上がり / テナント分散:	5	▶ 新大阪セントラルタワー:	26
	▶ ポートフォリオの変化:	6	▶ 川崎東芝ビル:	27
2.	第3期決算の概要		▶ ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター:	28
	▶ UUR決算数値のサマリー:	8	▶ 東横イン品川駅高輪口:	29
	▶ 財務指標:	9	▶ アプリール新青木一番館:	30
	▶ 貸借対照表:	10	▶ 有利子負債の状況(2005年7月13日現在):	31
	▶ 損益計算書:	11	▶ 投資口価格のパフォーマンス:	32
	▶ 各物件の収益状況と稼働率(第3期実績):	12	▶ 投資主概況(投資主構成 / 主要投資主):	33
	▶ 分配金に係る計算書:	13		
3.	格付取得、及び借入金のリストラクチャリングについて			
	▶ 投資法人債の発行及び借入金のリストラクチャリング:	15		
	▶ 借入金のリストラクチャリング:	16		
	▶ 投資法人債発行による財務構造の安定化:	17		
4.	第4期、第5期の業績予想			
	▶ 第4期、第5期の業績予想:	19		
5.	今後の運用方針			
	▶ 運用戦略:	21		
	▶ 内部成長:	22		

1. エグゼクティブ・サマリー



エグゼクティブ・サマリー

第3期の実績

- ◆ 2004年12月 投資口追加発行及び借入金のリストラクチャリング
 - J-REIT追加発行案件において発行及び売価ベースで2005年6月末日現在第三位の大型案件
 - 借入金のリストラクチャリング(無担保化、金利固定化、金利低減、返済期限の分散化等)を推進
- ◆ ポートフォリオの充実をはかる為、オフィスビルとホテルの複合施設1件、オフィスビル1件、商業施設1件、ホテル1件、住居1件を取得。長期賃貸借契約が締結された案件が多く、安定収益を目指す。
- ◆ ジョイパーク泉ヶ丘の2階部分の空室につき、株式会社しまむらとの間で賃貸借契約を締結
- ◆ 高稼働率の維持 期中平均稼働率97.6%、期末稼働率97.6%
- ◆ 予想EPSを上回る分配金実績
 - 2005年1月24日発表 13,600円(予想)
 - **2005年7月21日発表 14,638円(実績)**

2005年6月・7月 格付取得・投資法人債の発行及び借入金のリストラクチャリング

- ◆ 発行体格付取得 A - (株式会社格付投資情報センター)
- ◆ 投資法人債発行
 - 第1回無担保投資法人債(5年債) 150億円 利率:0.78%
 - 第2回無担保投資法人債(10年債) 100億円 利率:1.91%
- ◆ 機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することにより、余剰資金の圧縮をすすめ効率的なキャッシュマネジメントを行うことを目的として、コミットメントライン(コミットメント枠20億円)を設定

取得物件一覧

第3期取得物件

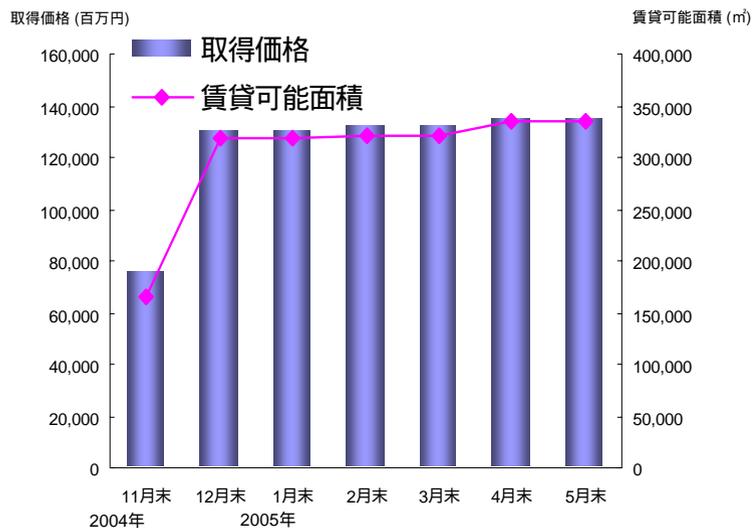
物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
ダイヤモンドシティ熊本南SC	熊本県宇城市	173,498.31	63,058.78	11,200	72,073.39	7.8
新大阪セントラルタワー (注2)	大阪府大阪市淀川区	7,265.79	58,882.64	24,200	46,044.41	7
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	8,615.20	51,254.06	19,300	36,212.28	7
東横イン品川駅高輪口	東京都港区	482.10	2,928.94	1,920	3,088.85	17
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区	3,329.45	12,700.44	3,040	12,700.44	8

(注1) 取得時の鑑定評価額

(注2) オフィス部分とホテル部分はまとめて表記

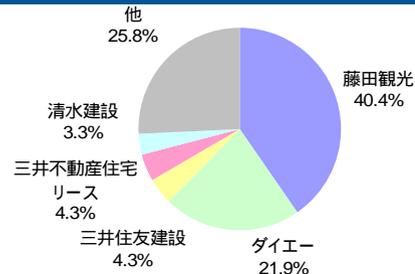
資産の積み上がり / テナント分散

取得価格と賃貸可能面積の推移

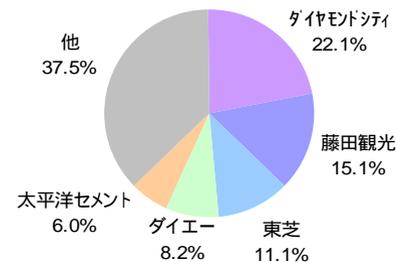


テナントの分散状況

上場時 (2003年12月22日) 資産規模: 602億円



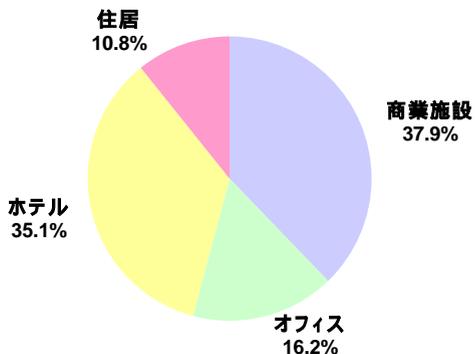
2005年5月31日時点 資産規模: 1349億円



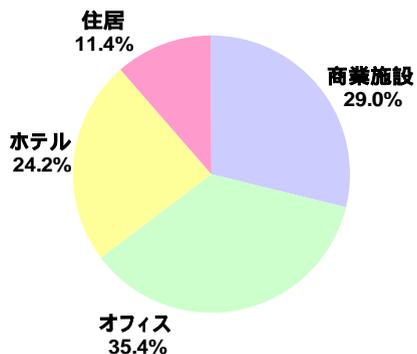
ポートフォリオの変化

用途

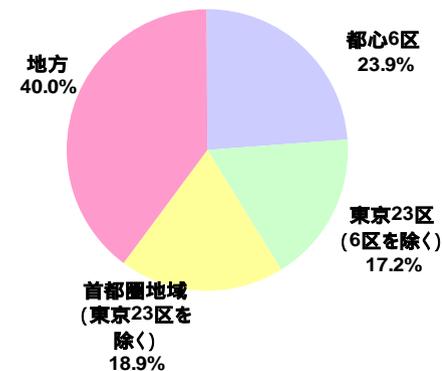
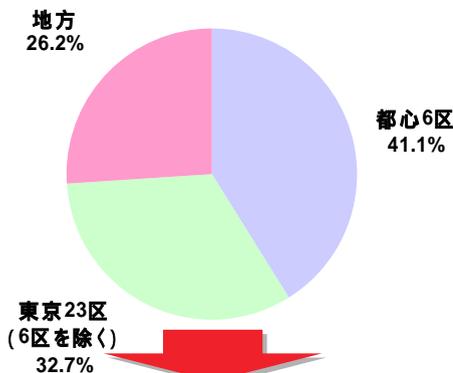
上場時
(2003年
12月22日
時点)
資産規模
602億円



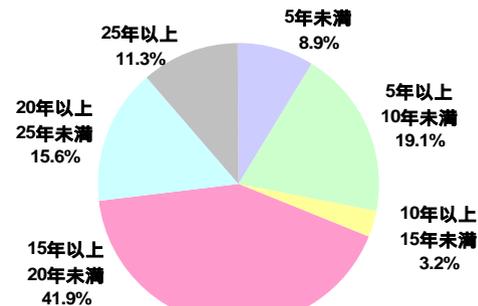
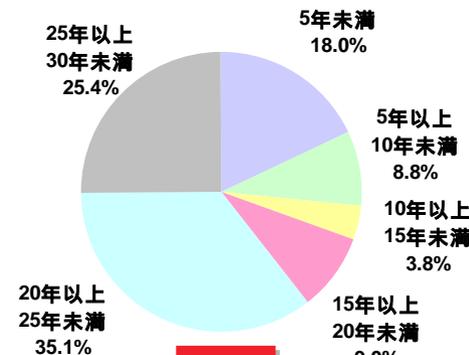
2005年
5月31日
時点
資産規模
1349億円



地域



築年数



2. 第3期決算の概要



UUR決算数値のサマリー

	第3期実績	第3期予想 (2005年1月24日 発表)	第2期実績	第1期実績
営業収益	5,320百万円	5,268百万円	3,135百万円	2,204百万円
当期純利益	2,339百万円	2,178百万円	1,598百万円	1,028百万円
一口当たり 分配金	14,638円	13,600円	19,090円	12,285円

財務指標

	第3期(182日間)	第2期(183日間)	第1期(162日間)
総資産 ^(注1)	153,739百万円	86,260百万円	74,152百万円
物件数 ^(注1)	23	18	14
有利子負債額 ^(注1)	49,700百万円	38,980百万円	29,000百万円
FFO	3,315百万円	2,019百万円	1,352百万円
NOI	4,277百万円	2,551百万円	1,905百万円
純資産 (NAV) ^(注1)	92,178百万円	40,194百万円	39,625百万円
一口当たり純資産 ^(注1)	576,681円	480,007円	473,202円
総資産当期純利益率 (ROA)(年率ベース)	3.9%	4.0%	3.1%
自己資本当期純利益率 (ROE)(年率ベース)	7.1%	8.0%	5.8%
自己資本比率 ^(注1)	60.0%	46.6%	53.4%
長期固定適合比率 ^(注1)	101.1%	93.8%	107.0%
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ	11.6倍	10.5倍	9.7倍

(注1) 期末時点

(注2) NAV = 総資産 - 総負債

(注3) ROA = 当期純利益/総資産の前期末残高と当期末残高の平均、当期純利益/総資産の期末残高(第1期のみ) (それぞれの運用日数で年率換算)

(注4) ROE = 当期純利益/純資産の前期末残高と当期末残高の平均、当期純利益/純資産の期末残高(第1期のみ) (それぞれの運用日数で年率換算)

(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) 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

(注7) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益+支払利息+当期減価償却費+繰延資産償却費)/支払利息

貸借対照表

	第3期 2005年5月31日現在		第2期 2004年11月30日現在		
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
資産の部	流動資産	16,365	10.6%	9,338	10.8%
	現金及び預金	2,008	1.3%	2,048	2.4%
	信託現金及び信託預金	12,897	8.4%	7,142	8.3%
	その他流動資産	1,459	0.9%	147	0.2%
	固定資産	137,341	89.3%	76,883	89.1%
	有形固定資産	137,140	89.2%	76,752	89.0%
	建物等	673	0.4%	-	-
	土地	1,298	0.8%	-	-
	信託建物等	57,691	37.5%	28,118	32.6%
	信託土地	77,476	50.4%	48,633	56.4%
	無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%
	投資その他の資産	200	0.1%	130	0.2%
	繰延資産	33	0.0%	39	0.0%
	創業費	33	0.0%	39	0.0%
資産合計	153,739	100.0%	86,260	100.0%	
負債の部	流動負債	14,869	9.7%	14,136	16.4%
	営業未払金	204	0.1%	75	0.1%
	短期借入金	13,700	8.9%	13,380	15.5%
	未払費用等	119	0.1%	100	0.1%
	未払分配金	4	0.0%	5	0.0%
	前受金	9	0.0%	-	-
	信託前受金	825	0.5%	458	0.5%
	預り金	5	0.0%	116	0.1%
	固定負債	46,691	30.4%	31,929	37.0%
	長期借入金	36,000	23.4%	25,600	29.7%
	預り敷金保証金	98	0.1%	-	-
	信託預り敷金保証金	10,593	6.9%	6,329	7.3%
	負債合計	61,561	40.0%	46,066	53.4%
	出資の部	出資総額	89,838	58.4%	38,596
出資総額		89,838	58.4%	38,596	44.7%
剰余金		2,339	1.5%	1,598	1.9%
当期末処分利益		2,339	1.5%	1,598	1.9%
出資合計	92,178	60.0%	40,194	46.6%	

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	9,016百万円
修繕積立金相当額	508百万円
その他	3,373百万円
合計	12,897百万円

建物等及び信託建物等

取得時帳簿価格	60,068百万円
減価償却費累計額	1,703百万円
期末帳簿価格	58,364百万円

借入金

有利子負債残高	49,700百万円	短期借入金	13,700百万円
		長期借入金	36,000百万円

総資産有利子負債比率 32.3 % (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 72.4 % (長期借入金 ÷ 有利子負債残高 × 100)

損益計算書

	第3期 (2004年12月1日～ 2005年5月31日)		第2期 (2004年6月1日～ 2004年11月30日)		増減
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
営業収益	5,320	100.0%	3,135	100.0%	2,184
賃貸事業収入	5,070	95.3%	2,611	83.3%	2,459
賃料収入	4,573	86.0%	2,360	75.3%	2,212
共益費収入	401	7.6%	182	5.8%	218
駐車場収入等	95	1.8%	67	2.2%	28
その他賃貸事業収入	249	4.7%	524	16.7%	-275
付帯収益	236	4.5%	519	16.6%	-282
その他雑収入	12	0.2%	4	0.2%	7
営業費用	2,526	47.5%	1,326	42.3%	1,199
賃貸事業費用	2,013	37.8%	999	31.9%	1,013
公租公課	347	6.5%	189	6.0%	158
諸経費	694	13.1%	395	12.6%	299
外注委託費	328	6.2%	201	6.4%	127
水光熱費	258	4.9%	126	4.0%	132
修繕費	52	1.0%	45	1.5%	7
損害保険料	12	0.2%	8	0.3%	4
その他賃貸事業費用	41	0.8%	13	0.4%	27
減価償却費	970	18.2%	415	13.2%	555
販売費・一般管理費	513	9.6%	326	10.4%	186
資産運用報酬	343	6.5%	199	6.4%	144
資産保管委託報酬	12	0.2%	11	0.4%	1
一般事務委託報酬	54	1.0%	37	1.2%	16
役員報酬	10	0.2%	10	0.3%	-
その他費用	91	1.7%	68	2.2%	23
営業利益	2,793	52.5%	1,809	57.7%	984
営業外収益	0	0.0%	9	0.3%	-8
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	0	0.0%	9	0.3%	-8
営業外費用	449	8.5%	218	7.0%	231
支払利息	311	5.9%	213	6.8%	98
新投資口発行費	132	2.5%	-	0.0%	132
創業費償却	5	0.1%	5	0.2%	-
その他営業外費用	-	0.0%	0	0.0%	0
経常利益	2,344	44.1%	1,599	51.0%	744
税引前当期純利益	2,344	44.1%	1,599	51.0%	744
当期純利益	2,339	44.0%	1,598	51.0%	741
当期末処分利益	2,339	44.0%	1,598	51.0%	741
一口当たり分配金	14,638		19,090		-4,452

◆ 営業収益

第2期は14物件で運用を開始し、2004年9月17日に「レランドショッピングセンター」、10月15日に「スカイコート芝大門」、10月26日に「太平洋セメント社宅(メゾン浮間)」「太平洋セメント社宅(習志野社宅)」を取得した結果、第2期末時点で合計18物件となりました。

第3期は18物件で運用を開始し、2004年12月2日に「新大阪セントラルタワー」、12月3日に「ダイヤモンドシティ熊本南SC」、12月20日に「川崎東芝ビル」、2005年2月18日に「東横イン品川駅高輪口」、4月13日に「アプリーレ新青木一番館」を取得した結果、第3期末時点で合計23物件となりました。

◆ 公租公課

固定資産税・都市計画法につきましては、賦課決定された税額のうち、各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。

◆ 新投資口発行費・投資口公開関連費用

2004年12月の公募及び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等を第3期に計上しております。

◆ その他賃貸事業収入

第2期におきまして、ジョイパーク泉ヶ丘2階部分におけるテナント退去に伴い、收受した違約金400百万円が収益計上されています。

各物件の収益状況と稼働率(第3期実績)

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 興文舎	ジョイパ スエ	大丸・コジ 戸田川口店	レゾ SC	DC基本南 SC	TAG 興城町店	SK省古庫 ビル1F	福岡 アーキビル	丸の内 ビル	六本木 ビル	新大塚 ビル	川崎 東ビル	新横浜 ビル	東横イン 品川駅前	T&O東横 マンション	T&O吉祥 マンション	エクセラ 東武	駒沢 コート	六本木 コート	北口 ビル	太平神田 マンション	太平神田 ビル		アパール 新南
営業収益	528,000	178,940	31,103	270,475	452,972	98,657	237,156	129,599	105,118	1,152,230	714,547	826,689	32,062	72,702	45,800	24,041	50,825	34,766	32,400	123,660	51,360	5,320,095		
賃貸事業収入	528,000	143,801	30,000	227,853	452,753	92,716	214,906	118,416	100,520	97,503	1,034,276	714,547	826,689	32,062	68,082	43,510	22,788	50,825	34,766	32,400	123,660	51,360	5,070,924	
その他賃貸事業収入	-	35,139	1,103	42,622	219	5,941	22,249	11,183	4,598	-	117,952	-	-	-	4,619	2,290	1,252	-	-	-	-	-	249,171	
営業費用	134,404	236,656	8,641	153,845	160,689	40,311	92,462	71,915	32,122	21,883	480,476	173,321	210,344	8,487	39,787	24,035	12,511	16,999	17,071	11,593	39,238	15,491	2,013,056	
公租公課	47,719	26,350	5,151	6,739	24,843	9,086	23,215	12,837	-	-	48,666	27,424	98,134	-	2,825	1,959	987	4,266	3,572	257	871	2,772	347,993	
諸経費	7,279	127,394	1,244	83,586	8,179	15,169	48,452	30,596	20,228	13,250	248,737	7,796	54,127	385	11,658	6,704	3,324	826	2,525	405	1,678	742	694,560	
外注委託費	5,538	66,000	300	45,977	2,967	7,185	24,453	12,499	8,556	12,963	94,403	5,387	28,401	320	5,335	3,435	1,991	258	165	324	1,236	513	328,368	
水道光熱費	-	41,911	-	35,490	-	4,781	19,573	13,925	6,564	-	132,229	-	2,810	-	701	479	271	-	-	-	-	-	-	258,739
損害保険料	1,280	645	64	555	1,954	150	521	228	492	176	2,283	1,520	1,600	65	148	85	49	142	113	81	441	228	12,933	
修繕費	360	3,897	880	415	417	2,417	1,883	3,890	3,087	111	8,369	-	21,185	-	2,365	1,034	543	126	1,946	-	-	-	52,933	
その他賃貸事業費用	100	14,939	-	1,147	2,839	634	2,021	52	1,527	-	11,451	889	128	-	3,106	1,669	468	300	300	-	-	-	41,585	
減価償却費	79,406	82,911	2,244	63,519	127,667	16,055	20,793	28,481	11,894	8,632	183,073	138,101	58,081	8,101	25,304	15,371	8,199	11,906	10,973	10,929	36,688	11,976	970,503	
不動産賃貸事業利益	393,595	-57,715	22,462	116,630	292,283	58,346	144,694	57,684	72,995	75,619	671,753	541,225	616,345	23,575	32,914	21,765	11,530	33,826	17,694	20,806	84,421	35,868	3,307,038	
減価償却費控除前利益(NOI)	473,001	25,195	24,706	180,149	419,950	74,402	165,487	86,165	84,890	84,252	854,826	679,326	674,427	31,676	58,218	37,136	19,729	45,733	28,668	31,736	121,110	47,844	28,976	

資本的支出総	20,476	3,750	-	-	4,631	1,980	2,843	-	450	8,217	9,208	68,863	-	-	-	-	-	-	387	-	-	-	120,808
--------	--------	-------	---	---	-------	-------	-------	---	-----	-------	-------	--------	---	---	---	---	---	---	-----	---	---	---	---------

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

単位:百万円

特定評価額・帳簿価格	取得時	2004年5月末	2004年11月末	2005年5月末	帳簿価格(2005年5月末)																			
取得時	15,300	6,770	769	5,200	11,200	2,257	5,754	2,080	2,410	2,150	24,200	19,300	21,100	1,920	2,021	1,355	697	1,680	757	1,175	3,530	1,140	3,040	135,805
2004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	-	-	-	-	64,901
2004年11月末	15,300	6,090	769	5,200	-	2,300	5,670	2,080	2,470	2,220	-	-	21,100	-	2,022	1,358	672	1,680	764	1,175	3,710	1,160	-	75,740
2005年5月末	16,100	5,060	786	5,200	11,200	2,456	5,851	2,250	2,560	2,360	24,300	19,450	21,600	1,920	2,088	1,406	673	1,690	776	1,190	3,780	1,170	3,060	136,926
帳簿価格(2005年5月末)	15,288	6,602	776	5,332	11,418	2,237	5,402	2,021	2,449	2,254	24,407	19,788	21,160	1,972	2,039	1,367	706	1,700	763	1,247	3,730	1,207	3,266	137,140

稼働率	2004年12月末	2005年1月末	2005年2月末	2005年3月末	2005年4月末	2005年5月末																			
2004年12月末	100.0%	60.8%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	-	98.4%	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
2005年1月末	100.0%	60.8%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	-	94.6%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
2005年2月末	100.0%	61.3%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	94.9%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
2005年3月末	100.0%	61.3%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	96.2%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
2005年4月末	100.0%	60.8%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
2005年5月末	100.0%	60.3%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%

新大塚ビル稼働率については、オフィス部分についての稼働率を記載

分配金に係る計算書

	第3期 (2004年12月1日～ 2005年5月31日)	第2期 (2004年6月1日～ 2004年11月30日)	第1期 (2003年11月4日～ 2004年5月31日)
当期末処分利益	2,339,803,432円	1,598,605,694円	1,028,750,606円
分配金	2,339,781,834円	1,598,558,420円	1,028,721,330円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(14,638円)	(19,090円)	(12,285円)
次期繰越利益	21,598円	47,274円	29,276円
発行済投資口の総数	159,843口	83,738口	83,738口

3. 格付取得、投資法人債の発行、借入金の リストラクチャリングについて



投資法人債の発行及び借入金のリストラクチャリング

- ◆ 2005年6月 発行体格付けの取得 A - (株式会社格付投資情報センター)

- ◆ 投資法人債発行
 - 第1回無担保投資法人債(5年債) 発行価額 150億円
利率 0.78%
取得格付 A - (株式会社格付投資情報センター)
 - 第2回無担保投資法人債(10年債) 発行価額 100億円
利率 1.91%
取得格付 A - (株式会社格付投資情報センター)

- ◆ 発行代わり金等による借入金返済の概要
 - タームローン1(IPO時借入) 75億円全額返済 (利率:1.18% 変動金利)
 - タームローン2(IPO時借入) 100億円全額返済 (利率:1.16% 変動金利)
 - 極度ローン(東横イン取得時借入) 20億円全額返済 (利率:0.53% 変動金利)
 - 極度ローン(新青木取得時借入) 32億円全額返済 (利率:0.53% 変動金利)
 - タームローン4(PO時借入) 85億円のうち50億円返済 (利率:0.43% 変動金利)

- ◆ 機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することにより、余剰資金の圧縮をすすめ効率的なキャッシュマネジメントを行うことを目的として、コミットメントライン(コミットメント枠20億円)を設定

借入金のリストラクチャリング

	2005年7月13日	2004年12月末	2004年11月末
有利子負債比率 (注)	34.3% ←	34.3% ←	50.2%
長期借入金比率 (投資法人債含む)	92.6% ←	81.9% ←	65.7%
無担保負債比率	100% ←	57.4% ←	0%
固定金利負債比率	92.6% ←	39.4% ←	0%

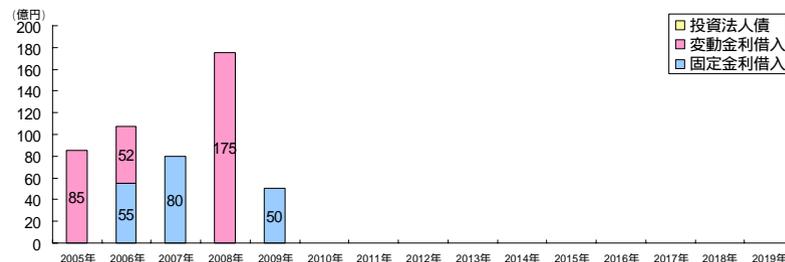
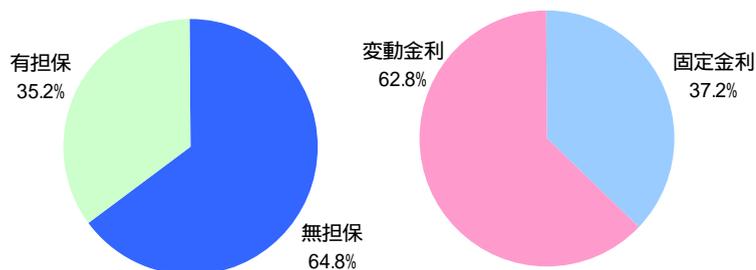
(注) 有利子負債比率 = 有利子負債 / (有利子負債 + 出資総額)

投資法人債発行による財務構造の安定化

無担保/有担保・固定/変動借入の比率

返済期日の分散状況

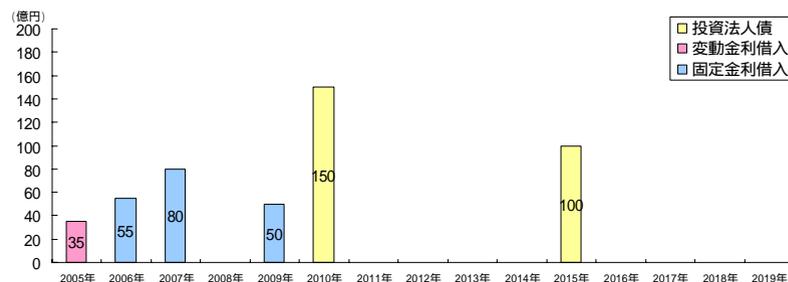
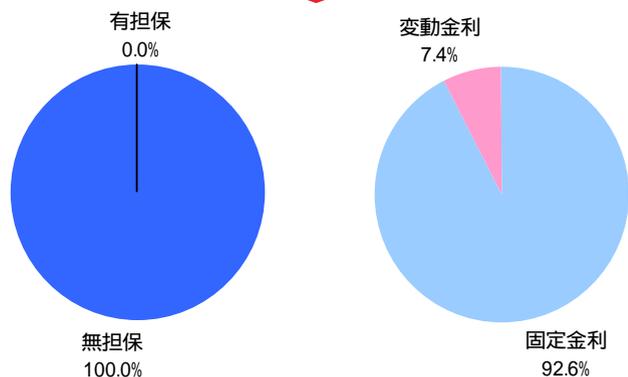
投資法人債発行前



無担保化・固定化の推進

マチュリティの分散化推進

投資法人債発行後



4. 第4期、第5期の業績予想



第4期、第5期の業績予想

項目	第3期実績	第4期予想	第5期予想
営業収益	5,320百万円	5,570百万円	5,550百万円
経常利益	2,344百万円	2,271百万円	2,351百万円
当期純利益	2,339百万円	2,270百万円	2,350百万円
1口当たり分配金	14,638円	14,200円	14,700円

◆ 前提 (以下は2005年7月21日発表の決算短信における、2005年11月期運用状況予想の前提条件の要約です。詳細は同決算短信をご参照下さい。なお、2006年5月期(第5期)についてもかかる前提条件がそのまま推移することを前提としております。詳細は同決算短信をご参照下さい。)

- 運用資産: 2005年5月31日現在保有の23物件から異動(新規取得、売却)がないこと
- 営業費用: 2005年2月及び4月に取得した2物件の公租公課は取得原価に算入
- 有利子負債比率: 2005年7月に行われた投資法人債の発行及び借入金返済後、概ね同比率のまま推移すること
- 投資口: 投資口の追加発行がないこと
- その他: 法令・税制・会計基準・上場規則・投信協会規則等に予想数値に影響を与える改正が行われないこと

5. 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)

内部成長

◆ 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
- 第3期の実績

	2004/11末	2004/12末	2005/1末	2005/2末	2005/3末	2005/4末	2005/5末
合計	96.0%	97.6%	97.7%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%
商業施設	89.4%	95.4%	95.4%	95.5%	95.5%	95.4%	95.4%
オフィスビル	96.7%	98.2%	98.6%	97.9%	97.7%	97.5%	97.7%
ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
住居	99.8%	99.6%	99.4%	99.6%	99.7%	99.7%	99.7%

◆ ジョイパーク泉ヶ丘:2階部分のリーシング

- 物件の特性、他テナントとの相乗効果等を考慮して株式会社しまむらを誘致

資料



UURの歩み

イベント		運用資産規模 (億円)	LTV**	分配金 (円)	投資口 価格(円)
2003年12月	IPO 79,500口 公募価格480,000円 12物件を取得し、資産運用を開始				
2004年 1月	グリーンシュエーションにより3,988口追加発行				
3月	丸増麴町ビル・六番町Kビル取得				
5月末	第1期決算	646	42.9%	12,285	571,000
9月	レランドショッピングセンター取得				
10月	スカイコート芝大門・太平洋セメント社宅2棟取得				
11月末	第2期決算	757	51.2%	19,090	693,000
12月	PO 75,800口 公募価格698,250円 新大阪セントラルタワー、ダイヤモンドシティ熊本南SC、 川崎東芝ビル取得 グリーンシュエーションにより305口追加発行				
2005年 2月	東横イン品川駅高輪口取得				
4月	アブリーレ新青木一番館取得				
5月末	第3期決算	1,349	35.6%	14,638	695,000
6月	格付取得				
7月	投資法人債発行・借入金の一部を返済し、借入無担保化				

** LTV=有利子負債残高+リリース済敷金/(有利子負債残高+リリース済敷金+出資総額)

ポートフォリオ物件一覧

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	期末評価額 又は鑑定評価額 (百万円)	比率	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	16,100	11.8%	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	5,060	3.7%	13,662.53	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	786	0.6%	1,558.80	6
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	5,198.20	12,944.65	5,200	3.8%	12,968.85	13
ダイヤモンドシティ熊本南SC	熊本県宇城市小川町	173,498.31	63,058.78	11,200	8.2%	72,073.39	7.8
T & G 浜松町ビル	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	2,456	1.8%	2,422.93	12
S K名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区	1,361.96	11,795.38	5,851	4.3%	8,708.57	11
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区	1,358.91	6,079.35	2,250	1.6%	4,934.39	1
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	703.24	5,218.55	2,560	1.9%	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	2,360	1.7%	4,031.14	14
新大阪セントラルタワー（オフィス部分）	大阪府大阪市淀川区	7,265.79	58,882.64	14,458	10.5%	27,316.45	7
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	8,615.20	51,254.06	19,450	14.2%	36,212.28	7
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	6,215.31	59,985.37	21,600	15.8%	53,317.45	9
新大阪セントラルタワー（ホテル部分）	大阪府大阪市淀川区	-	-	9,842	7.2%	18,727.96	-
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	482.10	2,928.94	1,920	1.4%	3,088.85	17
T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	398.82	3,300.18	2,088	1.5%	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	1,406	1.0%	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	673	0.5%	914.98	18
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	2,943.33	3,580.44	1,690	1.2%	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	776	0.6%	3,294.36	1
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	233.66	1,486.38	1,190	0.9%	1,486.38	17
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	東京都北区浮間	6,456.64	12,691.43	3,780	2.8%	12,691.43	14.6
太平洋セメント社宅（習志野社宅）	千葉県船橋市習志野台	3,948.67	6,840.86	1,170	0.8%	6,840.86	10
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区	3,329.45	12,700.44	3,060	2.2%	12,700.44	8
合計		245,114.07	384,333.18	136,926	100.0%	334,243.61	8.45

新大阪セントラルタワー (第3期取得物件)

ホテル

オフィス

新大阪駅前、オフィスビルとホテルの大型複合ビジネス拠点



物件概要

- ◆ 交通 JR東海道新幹線他「新大阪」駅 徒歩4分
- ◆ 賃貸可能面積 46,044.41㎡
- ◆ 建築時期 1989年6月
- ◆ 鑑定評価額 24,200百万円 (取得時)
- ◆ 取得価格 24,000百万円
- ◆ テナント数 56 (2005年5月末)
- ◆ 稼働率 98.0 % (2005年5月末)
- ◆ 主なテナント ワシントンホテル株式会社
- ◆ PM会社 丸紅プロパティーズ(株)
- ◆ 地図



川崎東芝ビル(第3期取得物件)

オフィス

川崎駅前拠点の一角の大規模オフィスビル



物件概要

- ◆ 交通 JR東海道線「川崎」駅徒歩8分
- ◆ 賃貸可能面積 36,212.28 m²
- ◆ 建築時期 1987年4月
- ◆ 鑑定評価額 19,300百万円(取得時)
- ◆ 取得価格 19,200百万円
- ◆ テナント数 1 (2005年5月末)
- ◆ 稼働率 100% (2005年5月末)
- ◆ 主なテナント 株式会社東芝
- ◆ PM会社 丸紅不動産(株)
- ◆ 地図



ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター(第3期取得物件)

広域からの集客力を誇るショッピングセンター



物件概要

- ◆ 交通 JR鹿児島本線「小川」駅
南東約1.5km
- ◆ 賃貸可能面積 72,073.39㎡
- ◆ 建築時期 1997年10月
- ◆ 鑑定評価額 11,200百万円(取得時)
- ◆ 取得価格 11,100百万円
- ◆ テナント数 1 (2005年5月末)
- ◆ 稼働率 100% (2005年5月末)
- ◆ 主なテナント 株式会社ダイヤモンドシティ
- ◆ PM会社 東西アセット・マネジメント(株)
- ◆ 地図



東横イン品川駅高輪口 (第3期取得物件)

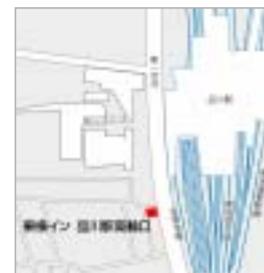
ホテル

極めて高い稼働率を誇る宿泊特化型ホテル



物件概要

- ◆ 交通 JR東海道新幹線他「品川」駅 徒歩3分
- ◆ 賃貸可能面積 3,088.85㎡
- ◆ 建築時期 1999年10月
- ◆ 鑑定評価額 1,920百万円 (取得時)
- ◆ 取得価格 1,883百万円
- ◆ テナント数 1 (2005年5月末)
- ◆ 稼働率 100% (2005年5月末)
- ◆ 主なテナント 株式会社東横イン
- ◆ PM会社 東西アセット・マネジメント(株)
- ◆ 地図



アプリーレ新青木一番館(第3期取得物件)

住居

ポートフォリオ(住居)の更なる充実



物件概要

- ◆ 交通 阪神本線「青木」駅徒歩7分
- ◆ 賃貸可能面積 12,700.44㎡
- ◆ 建築時期 1997年9月
- ◆ 鑑定評価額 3,040百万円 (取得時)
- ◆ 取得価格 3,030百万円
- ◆ テナント数 1 (2005年5月末)
- ◆ 稼働率 100% (2005年5月末)
- ◆ 主なテナント 株式会社神戸製鋼所
- ◆ PM会社 ベニーエステートサービス(株)
- ◆ 地図



有利子負債の状況(2005年7月13日現在)

借入金

区分 (注1)	借入先	借入金 残高	金利	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社あおぞら銀行 株式会社西京銀行 株式会社荘内銀行 株式会社徳島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社北洋銀行 株式会社北陸銀行 株式会社北國銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社山口銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社	35億円	0.43000%	2004年12月20日	2005年12月20日	無担保・無保証 変動金利 TIBOR+0.35%
中期	株式会社新生銀行 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	55億円	0.68205%	2004年12月20日	2006年12月20日	無担保・無保証 固定金利
中期	株式会社香川銀行 株式会社新生銀行 株式会社百五銀行 株式会社広島銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 住友信託銀行株式会社	80億円	0.91837%	2004年12月20日	2007年12月20日	無担保・無保証 固定金利
長期	株式会社埼玉りそな銀行 株式会社新生銀行 大同生命保険株式会社 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	50億円	1.39716%	2004年12月20日	2009年12月20日	無担保・無保証 固定金利
合計		220億円				

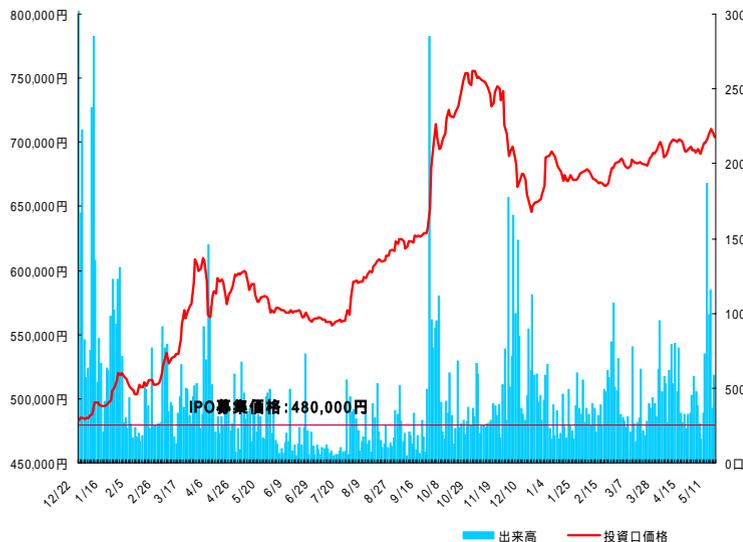
(注1) 区分は借入期間によるものであり、短期とは1年以内、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れ

投資法人債

区分	名称	発行額	利率	発行日	償還期限	債券格付
5年債	第1回無担保投資法人債	150億円	0.78%	2005年7月12日	2010年7月12日	A - (R&I)
10年債	第2回無担保投資法人債	100億円	1.91%	2005年7月12日	2015年7月10日	A - (R&I)
合計		250億円				

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	716,000円 (2005年7月13日終値)
高値	759,000円 (2004年11月1日)
安値	481,000円 (2003年12月22日)
加重平均投資口価格	623,439円 (2005年7月13日現在)
総出来高数	174,461口 (2005年7月13日現在)
1日当たり平均出来高数	457口 (2005年7月13日現在)

相対投資口推移



(注1) 出所: 日興シティグループ証券

(注2) 2005年7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日の終値を100%として表記、東証REIT指数は配当を含まず

(注5) 左下ボックス内の情報は、上場来 / ザラ場ベース

投資主概況(投資主構成 / 主要投資主)

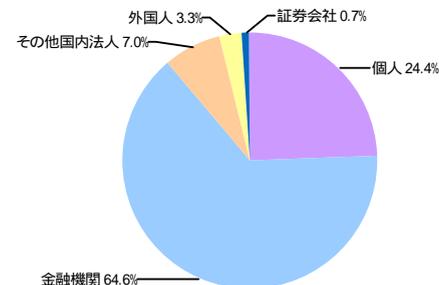
2005年5月末現在

順位	投資主名	保有口数	比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	11,456	7.1
2	株式会社池田銀行	7,030	4.3
3	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	6,909	4.3
4	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	6,612	4.1
5	株式会社りそな銀行	4,479	2.8
6	富士火災海上保険株式会社	3,622	2.2
7	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	3,295	2.0
8	株式会社北都銀行	2,761	1.7
9	株式会社南都銀行	2,702	1.6
10	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	2,619	1.6
合計		51,485	32.2

(注)上記表中比率は小数第一位以下を切り捨てて表示しております。

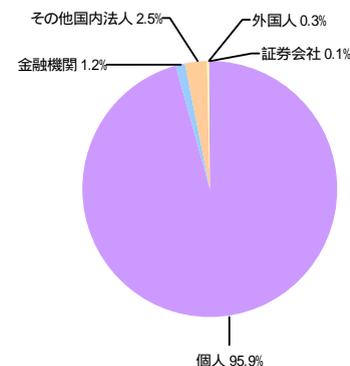
所有者別投資口数

全体数: 159,843口



所有者別投資主数

全体数: 14,019人



- 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