

ユナイテッド・アーバン 投資法人



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11期決算説明資料 2009年7月15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 ①～④:	3～6
---------------------	-----

2. 第11期決算の概要

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

3. 今後の運用方針及び実績

◆ UURの運用戦略:	16
-------------	----

A. 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:	18
◆ 外部成長戦略～用途の分散～:	19
◆ 外部成長戦略～地域の分散～:	20
◆ UURの優良物件厳選の方針:	21
◆ 資産の積み上がり状況:	22
◆ ポートフォリオの分散状況:	23

B. 安定的な内部成長

◆ 内部成長戦略①～④:	25～28
--------------	-------

C. 保守的な財務戦略

◆ 財務戦略の基本方針:	30
◆ 財務及び資金調達の状況:	31
◆ LTVの推移:	32
◆ 投資法人債及び格付けの状況:	33
◆ 借入金の状況:	34

資料

◆ 各物件の収益状況と稼働率(第11期実績)①～⑥:	36～41
◆ 含み損益の推移及び各物件の鑑定評価額の推移等①・②:	42～44
◆ ポートフォリオ一覧①・②:	45～46
◆ 投資口価格のパフォーマンス:	47



1. エグゼクティブ・サマリー



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

エグゼクティブ・サマリー①



第11期実績Topics: 分配・内部成長実績及び新規ファイナンスの実施

◆ 高水準の分配金 着実な内部成長。物件を売却することなく、高水準の分配金を実現

第10期実績	第11期実績	第12期予想(注)	第13期予想(注)
16,691円	18,297円	16,900円	16,700円

(注)第12期・13期予想につきましては、後記14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を引き続き堅持

ー第11期:ポートフォリオ修正NOI利回り: **6.31%**

(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4.23%)を除くと、6.43%)

※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。

ー高稼働率の維持 期中平均稼働率98.6%、期末稼働率98.7%

⇒稼働率につきましては、併せて後記27ページもご参照下さい。

◆ ファイナンスの実施 厳しい金融環境の中、新規ファイナンスを実施

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	借入期間	担保・保証	資金使途
TL26 (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	約2年4ヶ月	無担保・無保証	UURコート 大阪十三本町 取得資金

エグゼクティブ・サマリー②

第11期実績Topics: 外部成長及び内部成長実績

◆ 外部成長実績

「UURコート大阪十三本町」

⇒ 長期賃料保証型の契約により安定的な収益が見込まれる、都市型賃貸マンションです。



アクセス性・生活利便性の高さを背景に幅広い賃貸ニーズを集める賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 阪急電鉄神戸線・宝塚線・京都線
「十三」駅 徒歩4分
- ◆ 建築時期 2009年1月
- ◆ 取得価格(注1) 1,570百万円
- ◆ テナント数 1
- ◆ 稼働率(注2) 100.0%
- ◆ テナント 株式会社ジェイ・エス・ビー
- ◆ PM会社 株式会社ジェイ・エス・ビー

(注1)「取得価格」は、取得経費・固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。
(注2)「稼働率」は「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」で計算しています。

◆ 内部成長実績

(注)平成21年6月15日付で、物件名称を「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」に変更しています。

⇒ 「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」(注)に「システムプラザ横浜3号館」が竣工しました。

竣工前



竣工後



「システムプラザ横浜3号館」の竣工に伴い、平成21年5月1日より、3号館敷地部分:5,136.25㎡(=賃貸可能面積の約9.75%)の地代が、建設前(駐車場として使用)に比べ**ほぼ2倍**となりました。

本件増額に伴い、本物件の収入は**約5.7%の増額**(契約賃料ベース)となり、着実な内部成長を果たすことが出来ました。

エグゼクティブ・サマリー③



第11期実績Topic:リファイナンス

◆ リファイナンスの実行

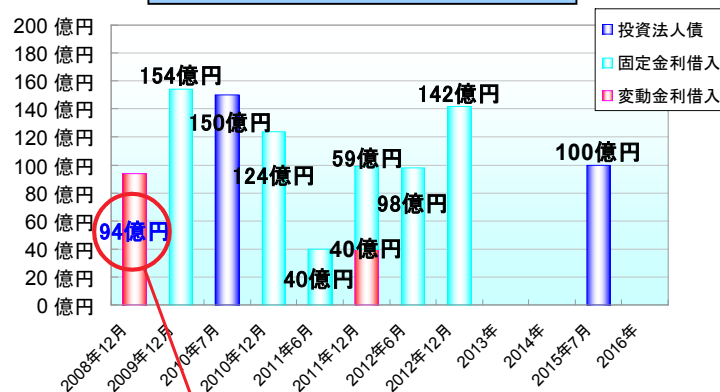
名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	借入期間	担保・保証
TL8 (中期)	住友信託銀行株式会社	68.5億円	3ヶ月TIBOR+0.40%	平成18年4月14日	平成20年12月22日(注)	約2年8ヶ月	無担保・無保証
TL10 (中期)	住友信託銀行株式会社	25.5億円	3ヶ月TIBOR+0.40%	平成18年4月28日	平成20年12月22日(注)	約2年8ヶ月	無担保・無保証



名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	借入期間	担保・保証
TL23 (中期)	住友信託銀行株式会社	30億円	3ヶ月TIBOR+0.55%	平成20年12月22日(注)	平成23年6月20日	2年6ヶ月	無担保・無保証
TL24 (中期)	住友信託銀行株式会社	30億円	3ヶ月TIBOR+0.60%	平成20年12月22日(注)	平成24年6月20日	3年6ヶ月	無担保・無保証
TL25 (長期)	住友信託銀行株式会社	34億円	3ヶ月TIBOR+0.70%	平成20年12月22日(注)	平成25年12月20日	5年	無担保・無保証

(注) タームローン8及びタームローン10の元本返済期日である平成20年12月20日が営業日ではないため、元本返済期日は翌営業日である平成20年12月22日となりました。そのため、各借入も平成20年12月22日に行っております。

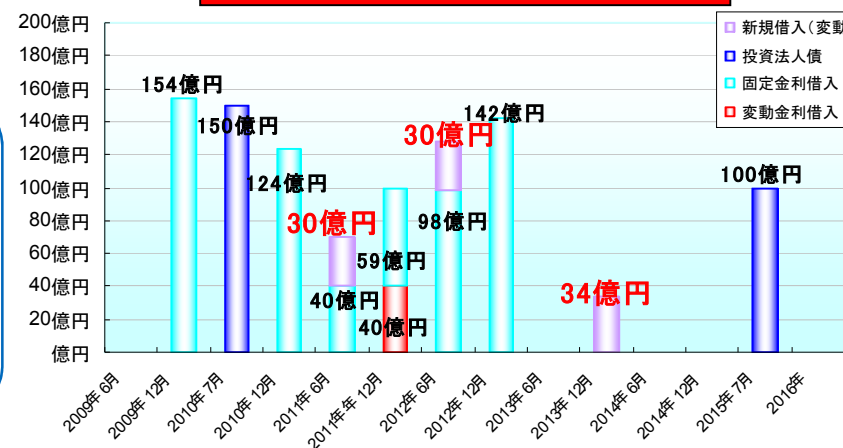
第10期末(平成20年11月末)時点



平成20年12月22日付で返済

混乱する金融環境の中、全額
中長期資金での借換を実現
→ メインバンクの堅実な支
援により、強固な財務体
質を引き続き堅持

リファイナンス後(平成20年12月末)時点



エグゼクティブ・サマリー④



第12期Topics:コミットメントライン及びノー・ペナルティーでのフォワード・コミットメントの解約

◆ 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を実現

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に平成20年6月26日にコミットメントライン(借入極度額100億円)を設定しておりましたが、平成21年6月25日に期間満了により終了することに伴い、平成21年6月26日付で、借入極度額を**35億円**増額したコミットメントライン(借入極度額**135億円**)を再設定いたしました。国内有力金融機関による借入極度額の増額が実現したことにより、本投資法人のリファイナンスリスクの軽減、物件取得に際しての迅速な資金調達等に大いに資するものと考えており、本投資法人は、強固な財務の構築に向け、さらに注力していく方針です。

参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	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

◆ 新規物件の取得中止 十分なリスク管理により、不測の事態においてもノー・ペナルティでフォワード・コミットメントを解約

取得予定資産であった「UURコート札幌篠路貳番館」の設計者及び施工者が、平成21年6月11日付で民事再生手続開始の申立てを行いました。「UURコート札幌篠路貳番館」の取得への影響を整理する必要があることから、売主と協議を行いましたが、本件再開発事業関係者間の調整が整わず、売主との協議が整わなかったため、不動産信託受益権譲渡契約の定めに従い同契約を解除し、「UURコート札幌篠路貳番館」の取得を中止いたしました。

なお、不動産信託受益権譲渡契約における定めに従い、**違約金等は発生しておりません**。従いまして、本投資法人の財務状況及び配当原資等にも影響はありません。

2. 第11期決算の概要



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

第11期決算の概要



第11期の業績

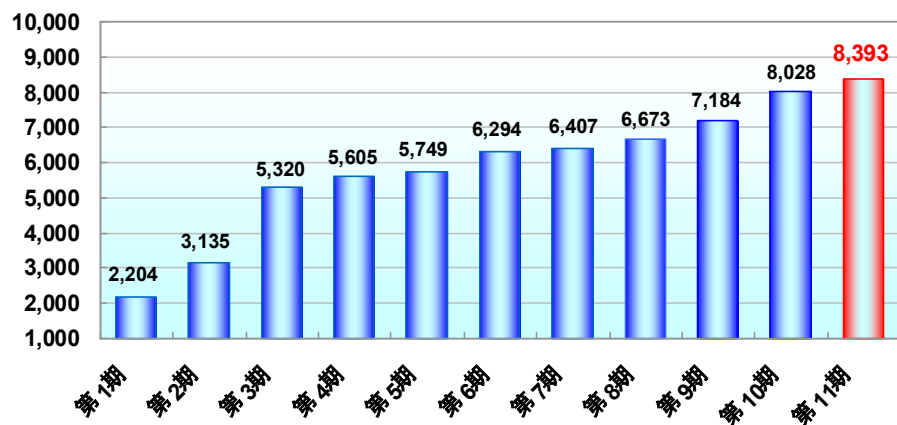
項目	第11期実績	第11期予想		第10期実績	
		(2009年1月23日発表)	増減		増減
営業収益	8,393百万円	8,356百万円	+37百万円	8,028百万円	+365百万円
営業利益	4,464百万円	4,294百万円	+170百万円	4,176百万円	+288百万円
経常利益	3,684百万円	3,504百万円	+180百万円	3,360百万円	+324百万円
当期純利益	3,683百万円	3,503百万円	+180百万円	3,359百万円	+324百万円
一口当たり分配金	18,297円	17,400円	+897円	16,691円	+1,606円

分配金の計算書

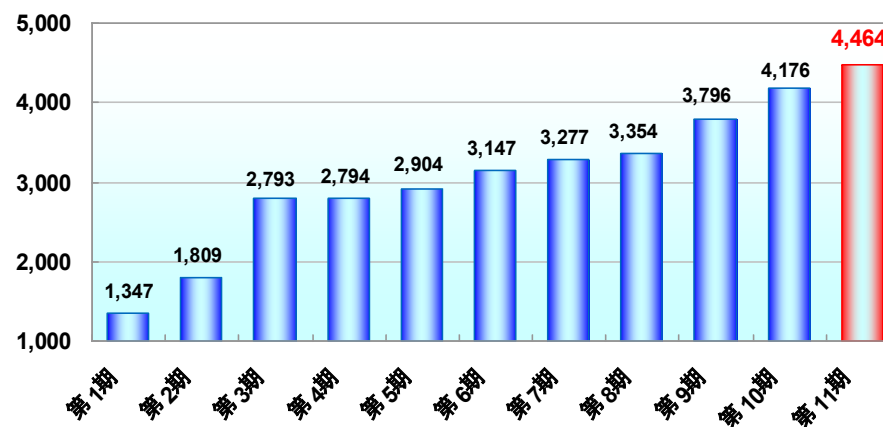
項目	第11期 (2008年12月1日～ 2009年5月31日)
当期未処分利益	3,683,252,381円
分配金	3,683,186,100円
(投資口1口当たりの分配金の額)	18,297円
次期繰越利益	66,281円
発行済投資口の総数	201,300口

業績の推移

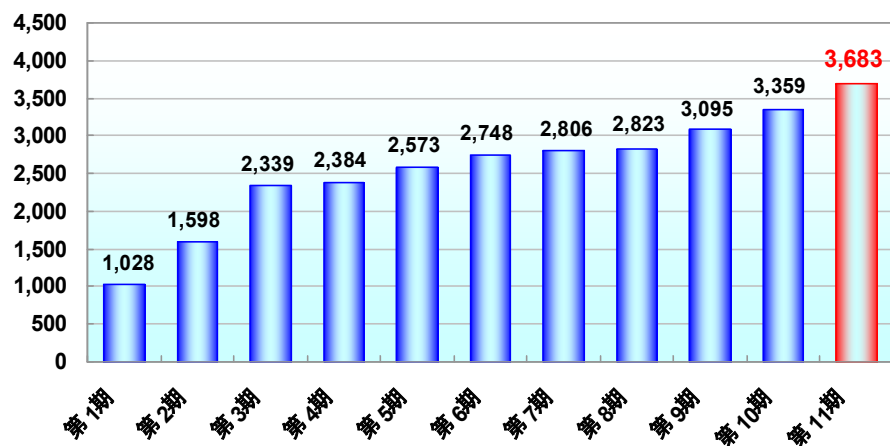
営業収益(単位:百万円)



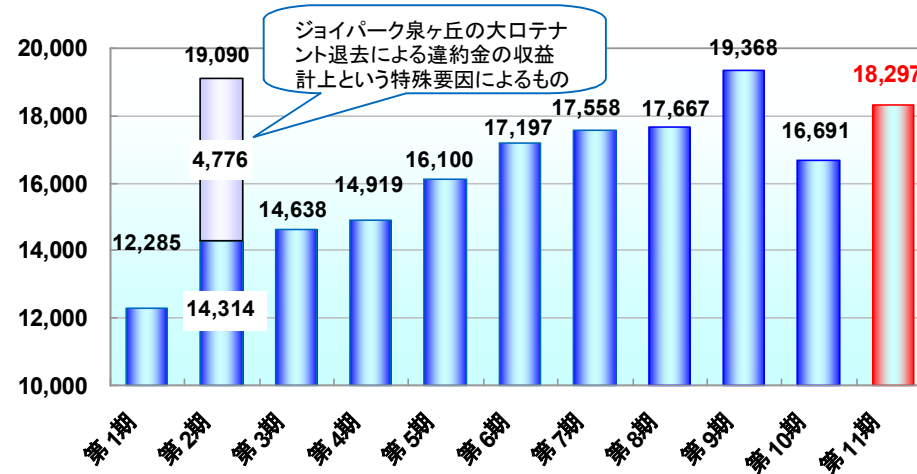
営業利益(単位:百万円)



当期純利益(単位:百万円)



1口当たり分配金(単位:円)



財務指標



	第11期 (182日間)		第10期 (183日間)	第9期 (183日間)	第8期 (183日間)	第7期 (182日間)
総資産(注1)	231,234百万円		229,132百万円	208,841百万円	181,877百万円	177,686百万円
物件数(注1)	49		48	41	36	34
有利子負債額(注1)	101,800百万円		100,100百万円	99,200百万円	73,900百万円	69,900百万円
FFO	5,172百万円		4,768百万円	4,413百万円	4,134百万円	4,086百万円
NOI	6,880百万円		6,479百万円	5,855百万円	5,365百万円	5,222百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	111,993百万円		111,670百万円	92,934百万円	92,662百万円	92,645百万円
一口当たり純資産(注1)	556,352円		554,746円	581,411円	579,710円	579,601円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	3.2%		2.9%	3.0%	3.1%	3.2%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	6.6%		6.0%	6.6%	6.1%	6.1%
自己資本比率(注1)(注5)	48.4%		48.7%	44.5%	51.0%	52.1%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	7.6倍		7.4倍	7.6倍	9.2倍	10.2倍
	第6期 (183日間)	第5期 (182日間)	第4期 (183日間)	第3期 (182日間)	第2期 (183日間)	第1期 (162日間)
総資産(注1)	169,797百万円	169,554百万円	151,461百万円	153,739百万円	86,260百万円	74,152百万円
物件数(注1)	33	32	23	23	18	14
有利子負債額(注1)	63,000百万円	63,000百万円	47,000百万円	49,700百万円	38,980百万円	29,000百万円
FFO	3,998百万円	3,682百万円	3,444百万円	3,315百万円	2,019百万円	1,352百万円
NOI	5,051百万円	4,614百万円	4,449百万円	4,277百万円	2,551百万円	1,905百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	92,587百万円	92,412百万円	92,223百万円	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)	579,240円	578,143円	576,962円	576,681円	480,007円	473,202円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	3.2%	3.0%	3.1%	3.1%	3.7%	3.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	5.9%	5.6%	5.2%	5.1%	7.9%	5.8%
自己資本比率(注1)(注5)	54.5%	54.5%	60.9%	60.0%	46.6%	53.4%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	11.7倍	13.3倍	9.9倍	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、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)
では第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%、第2期=4.0%、第1期=3.1%

(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、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)
では第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%、第2期=8.0%、第1期=5.8%

(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11期 2009年5月31日 現在 (百万円)		第10期 2008年11月30日 現在 (百万円)	
			百分比		百分比
資産の部	流動資産	17,030	7.4%	15,722	6.9%
	現金及び預金	6,363	2.8%	2,095	0.9%
	信託現金及び信託預金	10,306	4.5%	13,170	5.7%
	その他流動資産	360	0.2%	456	0.2%
	固定資産	214,203	92.6%	213,410	93.1%
	有形固定資産	213,432	92.3%	212,691	92.8%
	建物等	7,774	3.4%	5,833	2.5%
	土地	14,422	6.2%	7,626	3.3%
	建設仮勘定	0	0.0%	14	0.0%
	信託建物等	75,580	32.7%	77,261	33.7%
	信託土地	115,630	50.0%	121,930	53.2%
	信託建設仮勘定	25	0.0%	25	0.0%
	無形固定資産	444	0.2%	439	0.2%
	ソフトウェア	5	0.0%	-	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%	2	0.0%
	投資その他の資産	326	0.1%	279	0.1%
資産合計		231,234	100.0%	229,132	100.0%
負債の部	流動負債	17,707	7.7%	11,450	5.0%
	営業未払金	446	0.2%	384	0.2%
	一年内長期借入金	15,400	6.7%	9,400	4.1%
	未払費用等	598	0.3%	394	0.2%
	未払分配金	15	0.0%	11	0.0%
	前受金	106	0.0%	60	0.0%
	信託前受金	1,108	0.5%	1,153	0.5%
	(信託)預り金	33	0.0%	45	0.0%
	固定負債	101,532	43.9%	106,011	46.3%
	長期借入金	61,400	26.6%	65,700	28.7%
	投資法人債	25,000	10.8%	25,000	10.9%
	預り敷金保証金	1,438	0.6%	1,106	0.5%
	信託預り敷金保証金	13,694	5.9%	14,205	6.2%
負債合計		119,240	51.6%	117,462	51.3%
純資産の部	出資総額	108,310	46.8%	108,310	47.3%
	出資総額	108,310	46.8%	108,310	47.3%
	剰余金	3,683	1.6%	3,359	1.5%
	当期末処分利益	3,683	1.6%	3,359	1.5%
	純資産合計	111,993	48.4%	111,670	48.7%

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	4,158百万円
修繕積立金相当額	2,203百万円
その他	3,944百万円
合計	10,306百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	95,126百万円
減価償却費累計額	11,771百万円
期末帳簿価格	83,354百万円

借入金・投資法人債

有利子負債残高	101,800百万円	一年以内返済 予定長期借入金	15,400百万円
		長期借入金	61,400百万円
		投資法人債	25,000百万円

総資産有利子負債比率 44.0% (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 100.0%

(長期借入金(投資法人債を含む) ÷ 有利子負債残高 × 100)

損益計算書



	第11期 (2008年12月1日～ 2009年5月31日)		第10期 (2008年6月1日～ 2008年11月30日)		増減	
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比		
営業収益	8,393	100.0%	8,028	100.0%	365	4.5%
賃貸事業収入	7,960	94.8%	7,537	93.9%	422	5.6%
賃料収入	7,295	86.9%	6,900	86.0%	395	5.7%
共益費収入	458	5.5%	451	5.6%	6	1.4%
駐車場収入等	205	2.5%	184	2.3%	21	11.4%
その他賃貸事業収入	433	5.2%	490	6.1%	-57	-11.6%
付帯収益	420	5.0%	477	6.0%	-57	-12.1%
その他雑収入	13	0.2%	13	0.2%	0	4.5%
営業費用	3,929	46.8%	3,852	48.0%	76	2.0%
賃貸事業費用	3,002	35.8%	2,957	36.8%	45	1.5%
公租公課	552	6.6%	552	6.9%	0	0.1%
諸経費	961	11.5%	996	12.4%	-35	-3.6%
外注委託費	403	4.8%	396	4.9%	7	1.8%
水光熱費	378	4.5%	428	5.3%	-50	-11.7%
修繕費	79	0.9%	84	1.1%	-5	-6.9%
損害保険料	14	0.2%	14	0.2%	0	4.1%
その他賃貸事業費用	85	1.0%	73	0.9%	12	17.1%
減価償却費	1,489	17.7%	1,408	17.5%	80	5.7%
販売費・一般管理費	926	11.0%	894	11.1%	31	3.6%
資産運用報酬	643	7.7%	614	7.7%	29	4.8%
資産保管委託報酬	30	0.4%	28	0.4%	1	6.6%
一般事務委託報酬	78	0.9%	81	1.0%	-3	-3.7%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	0	0.0%
その他費用	162	1.9%	159	2.0%	3	2.1%
営業利益	4,464	53.2%	4,176	52.0%	288	6.9%
営業外収益	2	0.0%	5	0.1%	-2	-47.0%
受取利息	0	0.0%	1	0.0%	0	-51.9%
その他営業外収益	2	0.0%	4	0.1%	-2	-45.8%
営業外費用	783	9.3%	821	10.2%	-37	-4.6%
支払利息	627	7.5%	594	7.4%	32	5.5%
投資法人債利息	154	1.8%	154	1.9%	0	-0.5%
新投資口交付費	-	0.0%	69	0.9%	-69	-100.0%
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0	-3.5%
経常利益	3,684	43.9%	3,360	41.9%	323	9.6%
税引前当期純利益	3,684	43.9%	3,360	41.9%	323	9.6%
当期純利益	3,683	43.9%	3,359	41.8%	323	9.6%
当期末処分利益	3,683	43.9%	3,359	41.8%	323	9.6%
一口当たり分配金(円)	18,297		16,691		1606	9.6%

◆ 営業収益

第10期は41物件で運用を開始し、「アクティオーレ関内」、「長谷萬ビル東陽町」、「ホテルルートイン横浜馬車道」、「MA仙台ビル」、「UURコート名古屋名駅」、「UURコート札幌篠路吉番館」及び「パークサイト泉」を取得した結果、第10期末時点で合計48物件となりました。

第11期は48物件で運用を開始し、期中の平成21年2月に「UURコート大阪十三本町」を取得した結果、第11期末時点で合計49物件となりました。

◆ 公租公課

第10期・第11期の固定資産税・都市計画税につきましては、賦課決定された税額のうち、それぞれの期に対応する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。

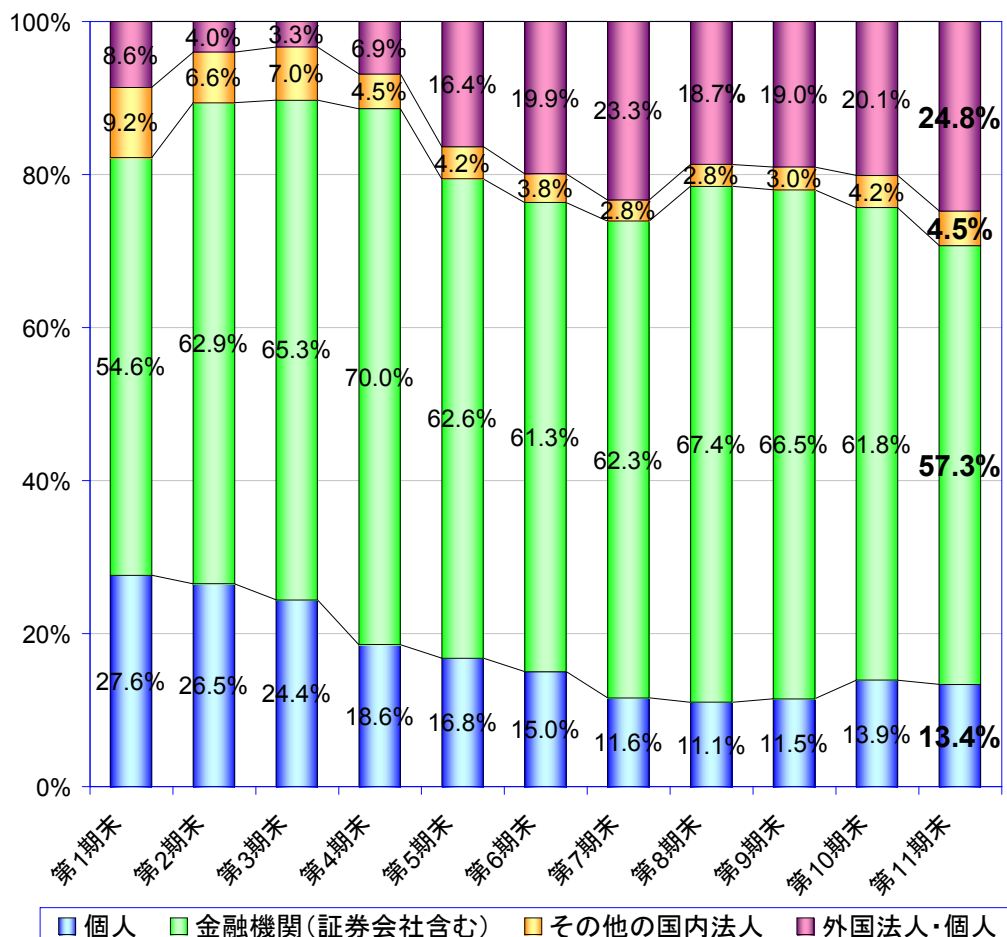
◆ 新投資口発行関連費用

上場後2回目となる公募増資及び第三者割当増資を、第10期中の平成20年6月及び7月に実施いたしました。新投資口を発行した際の発行費用等については、発行期である第10期に一括計上しております。

投資主の概況



所有者別投資口比率の推移



第11期末総投資主数:9,561人 第11期末発行済投資口総数:201,300口

主要投資主(第11期末(2009年5月末日)現在)

順位	投資主名	保有口数	比率(%)
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	17,359	8.62
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,442	7.67
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,077	7.49
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,738	5.33
5	富士火災海上保険株式会社	7,082	3.52
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,689	2.83
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	SIX SIS LTD.	3,341	1.66
10	株式会社広島銀行	2,859	1.42
11	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	2,659	1.32
12	株式会社オービックビジネスコンサルタント	2,419	1.20
13	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	2,283	1.13
14	NT RE GOVT OF SPORE INVT CORP P. LTD (ガバメント オブ シンガポール インベストメント コーポレーション ピー リミテッド)	2,203	1.09
15	PICTET AND CIE	1,986	0.99
合計		99,330	49.34

※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12期・第13期の業績予想



第12期・第13期予想算出の前提

(以下は平成21年7月15日発表の決算短信における、平成21年11月期(第12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。)

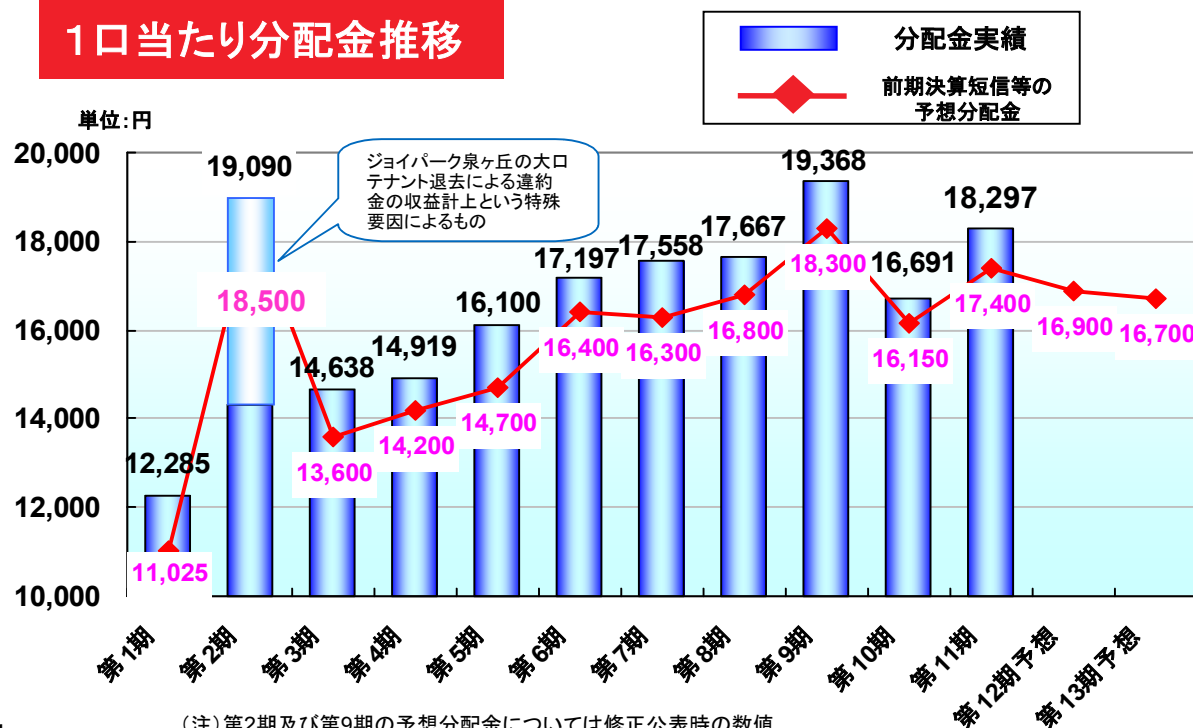
なお、平成22年5月期(第13期)については、かかる前提条件がそのまま推移し、かつ保有資産の異動がないことを前提としています。詳細は同決算短信をご参照下さい。)

・運用資産	運用状況の予想にあたっては、平成21年5月31日現在保有している49物件以外の異動(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おります。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5月31日現在の201,300口から、平成21年11月期末(第12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5月31日現在の有利子負債比率48.5%が変動することなく、第12期営業期間末(平成21年11月30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況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。

項目	第11期実績	第12期予想	第13期予想
営業収益	8,393百万円	8,473百万円	8,394百万円
営業利益	4,464百万円	4,221百万円	4,261百万円
経常利益	3,684百万円	3,403百万円	3,363百万円
当期純利益	3,683百万円	3,402百万円	3,362百万円
1口当たり分配金	18,297円	16,900円	16,700円

1口当たり分配金推移



(注)第2期及び第9期の予想分配金については修正公表時の数値

3. 今後の運用方針及び実績



A. 経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長

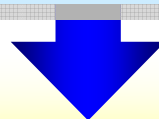
リスク軽減に留意した用途・地域の分散、「目利き能力」発揮による優良物件の厳選を通じ、市場動向に応じた最適なポートフォリオ構築を目指す**総合型不動産投資法人**

B. 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、コスト削減を追求し、**中長期的に安定した内部成長の実現を推進**

C. 保守的な財務戦略

長期固定での資金調達、慎重なLTV運用を目指す保守的な財務戦略の下、**金融市場の変動に備えた財務体質の強化を図る**



**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**

A. 経済動向と市況に配慮した 慎重な外部成長

3つの基本方針



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

最適なポートフォリオ

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

地域の分散

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なう
(首都圏50%以上)

用途の分散

- ・商業施設 ・オフィスビル
- ・ホテル ・住居 ・その他

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%)

外部成長戦略～用途の分散～

用 途

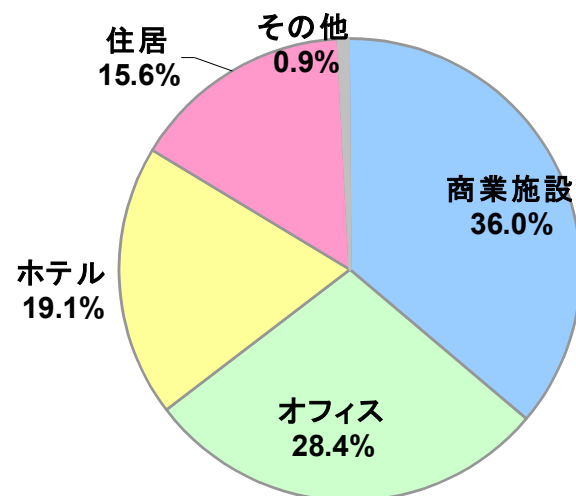


用途集中リスクの低減

特定用途に集中した不動産投資・運用では、その用途の不動産市況が低迷した時などに大きく収益に影響する可能性があります。

そこで用途分散投資を行うことにより、特定用途の不動産市況等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

用途分散の状況(第11期末時点)



(注) 取得価格ベース

外部成長戦略～地域の分散～

地 域

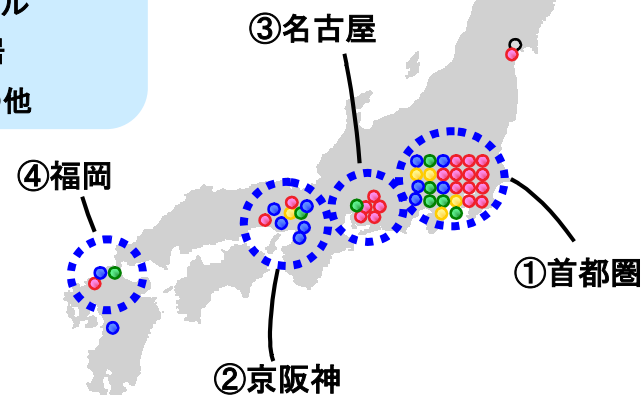
地域集中リスクの低減

特定地域に集中した不動産投資・運用では、地震等の自然災害や地域経済の趨勢等により大きく収益に影響する可能性があります。

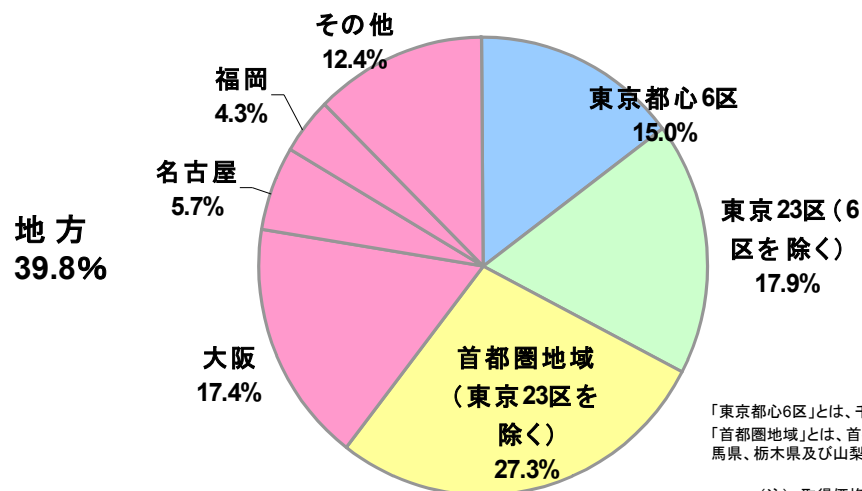
そこで地域分散投資を行うことにより、特定地域の自然災害等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。



- 商業施設
- オフィスビル
- ホテル
- 住居
- その他



地域分散の状況(第11期末時点)



「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区を指します。
「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

(注) 取得価格ベース

UURの優良物件厳選の方針

UURの物件取得における重要検討事項：“内部成長の潜在力”と“2つの汎用性”

●内部成長の潜在力

- 立地や建物スペック、マーケット及び賃貸借契約形態・条件等により、対象物件が中長期的に維持可能な賃料水準を推定
- 現在のテナント賃料がその水準以下であり、またテナントにとって過度な負担となる賃料水準でないことを確認
- 現在の賃料水準を前提にして所定の収益を確保
- 将来の内部成長余力を確保

●2つの汎用性

◆ 狭義の汎用性：テナント退出時に備え、後継テナントとの早期成約の可能性の検討

- 無理のない賃料設定をしていることにより、仮にテナントが退去したとしても、現状の収益性を維持しながら後継テナントと早期に成約することが見込まれる。

◆ 広義の汎用性：環境変化に備え、メインテナント退出時のアセットクラス変更の可能性を検討

- 中長期的な視野のもと、対象物件が現在のアセットクラスでは十分な賃料創出が難しくなった際に、他のアセットクラスへの転用による物件価値の維持・向上の可能性を検討



中長期にわたり安定的に収益を産み出す物件を取得するため、物件取得時には、収益性ととともに
“内部成長の潜在力”と“2つの汎用性”を最大限に考慮して物件を厳選



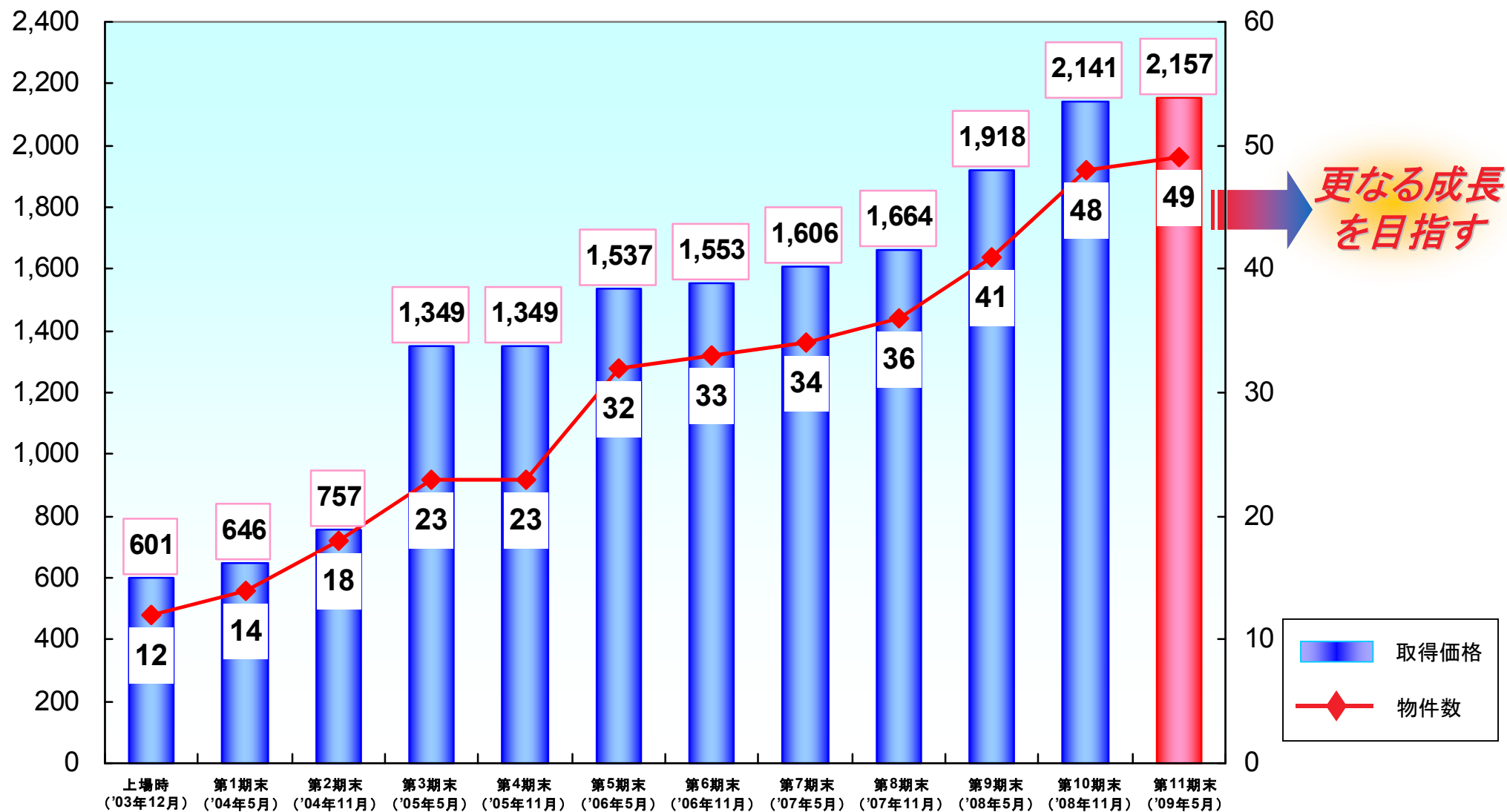


資産の積み上がり状況

運用資産規模(取得価格ベース)の推移

(単位: 億円)

(単位: 物件数)



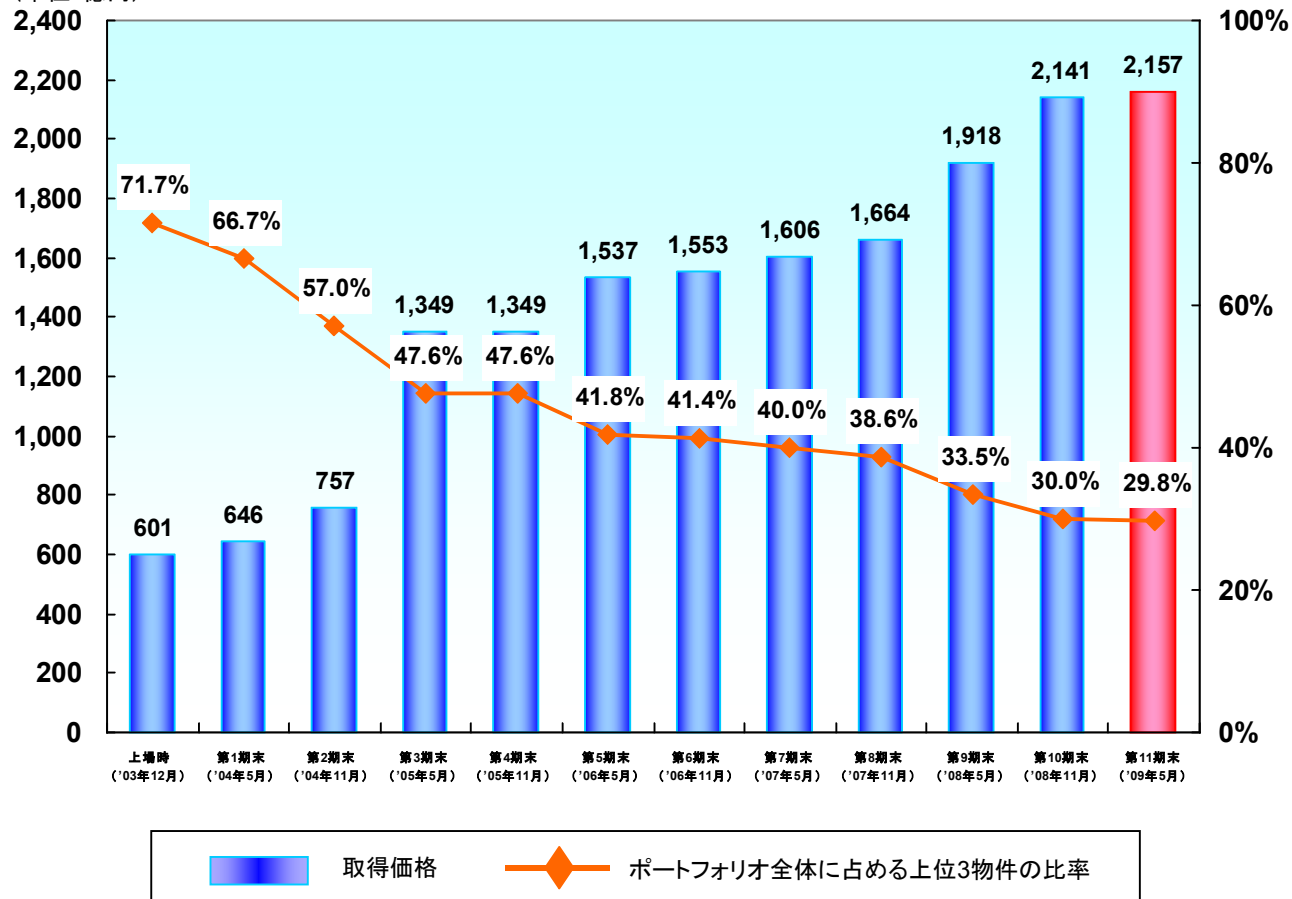


ポートフォリオの分散状況

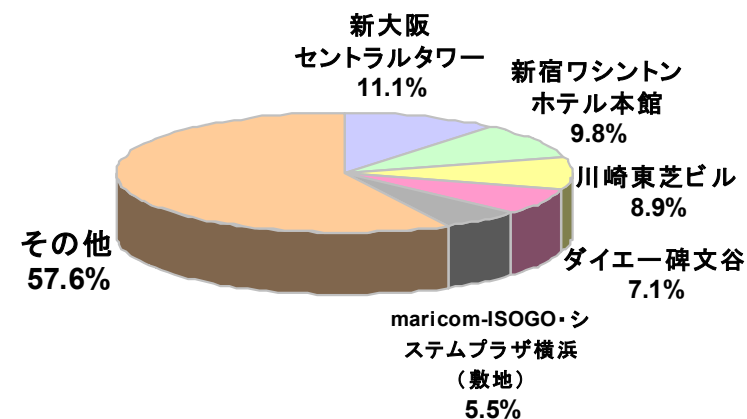


運用資産に占める大型物件分散の推移(取得価格ベース)

(単位: 億円)

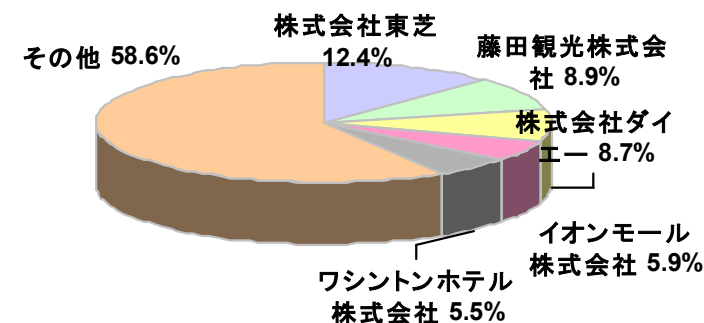


アセット分散の状況(第11期末時点)



(注)取得価格ベース

テナント分散の状況(第11期末時点)

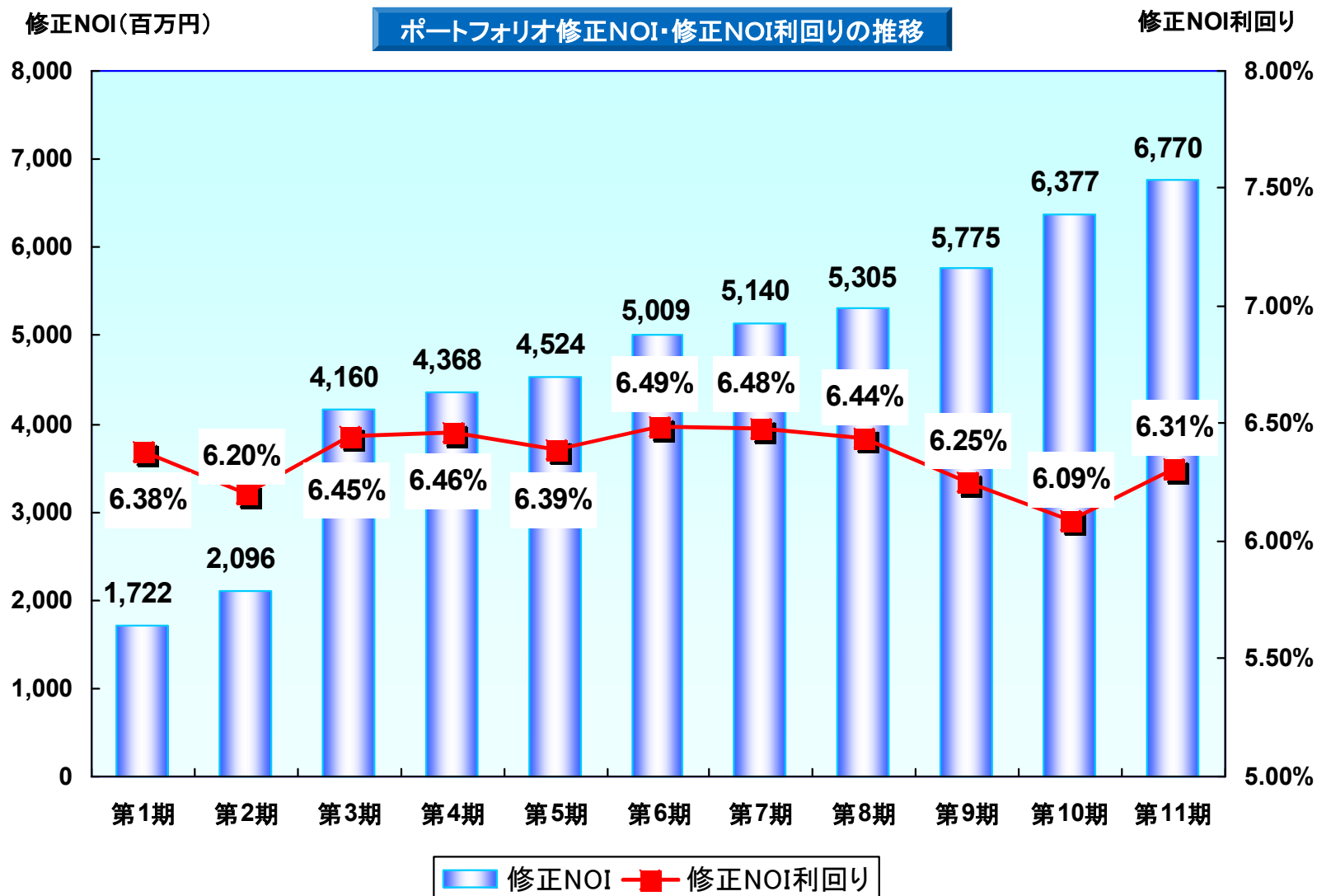


(注)契約賃料ベース

B. 安定的な内部成長



内部成長戦略①



※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

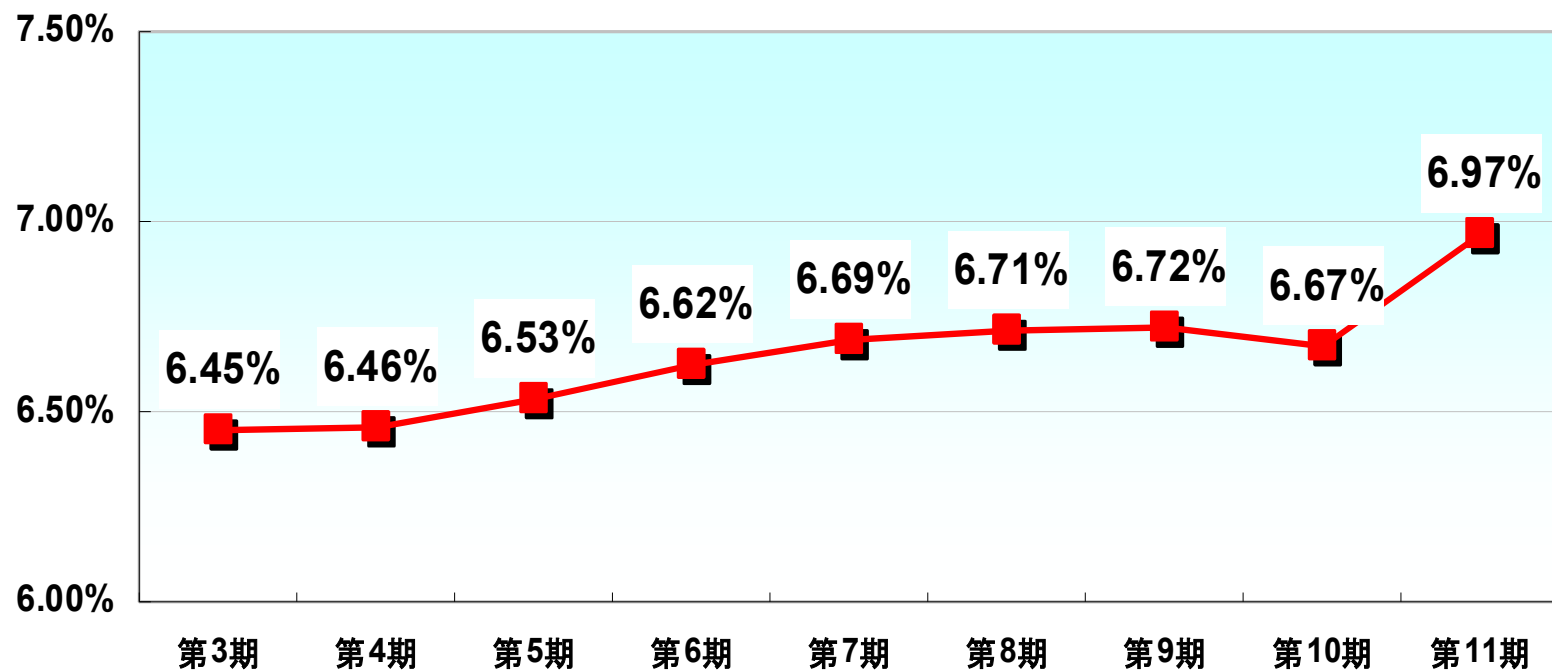
※修正NOI利回り＝修正NOI／取得価格（年率換算）



内部成長戦略②

第3期末時点保有23物件の内部成長実績

修正NOI利回り



第3期末時点(2005年5月末日)で保有していた23物件の、第10期修正NOI利回りは**6.67%**でしたが、第11期(2008年12月1日～2009年5月31日)では**6.97%**となりました。前期対比**4.5%**のアップとなっており、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。

内部成長戦略③



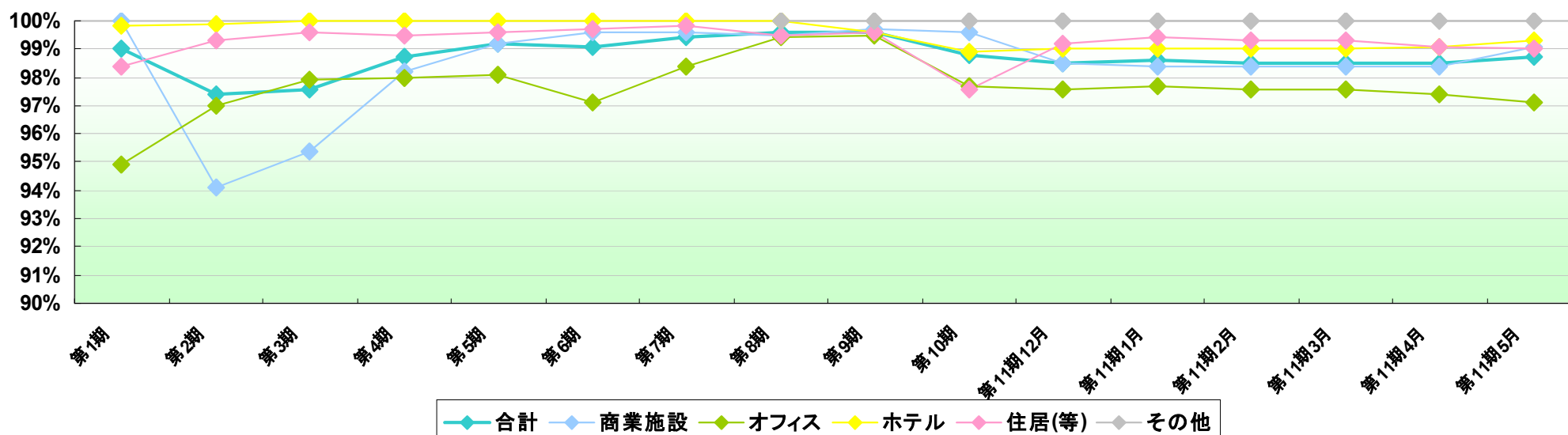
高い稼働率実績*

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。

* 第1期から第10期の稼働率は、期中平均です。

(単位: %)	第1期	第2期	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					
											12月	1月	2月	3月	4月	5月
合計	99.0	97.4	97.6	98.7	99.2	99.1	99.4	99.6	99.6	98.8	98.5	98.6	98.5	98.5	98.5	98.7
商業施設	100.0	94.1	95.4	98.2	99.2	99.6	99.6	99.5	99.7	99.6	98.5	98.4	98.4	98.4	98.4	99.1
オフィス	94.9	97.0	97.9	98.0	98.1	97.1	98.4	99.4	99.5	97.7	97.6	97.7	97.6	97.6	97.4	97.1
ホテル	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	98.9	99.0	99.0	99.0	99.0	99.1	99.3
住居(等)	98.4	99.3	99.6	99.5	99.6	99.7	99.8	99.5	99.6	97.6	99.2	99.4	99.3	99.3	99.1	99.0
その他	-	-	-	-	-	-	-	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④

◆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11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)6.9%
- 定期借家契約
- 契約期間5年
(残存期間4年5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4年5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9ヶ月)
- 2年毎に賃料改定

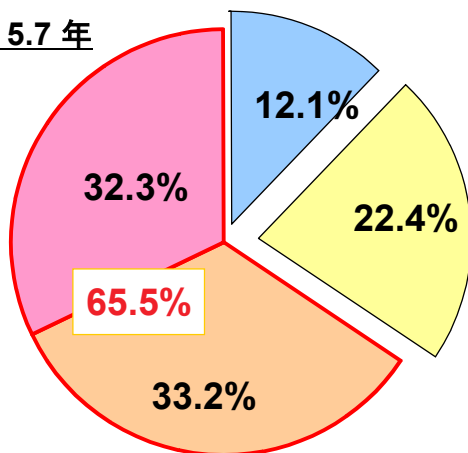
◆テナントD: (商業施設)

- 賃貸面積割合 13.8%
- 定期借家契約
- 契約期間15年
(残存期間10年2ヶ月)

◆契約更改・賃料改定予定(第11期末保有物件)

- 契約更改までの期間による分類

平均: 5.7 年

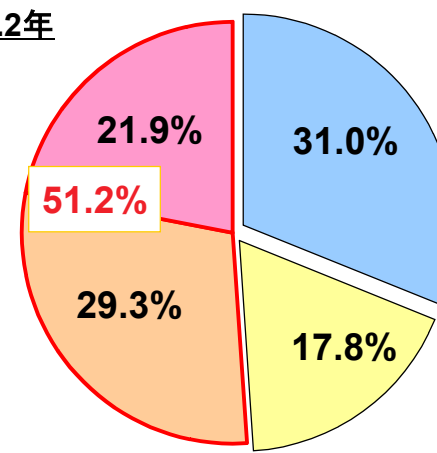


■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(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: 4.2 年



■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

全体の65.5%は2年以上の長期賃貸借契約で、また全体の51.2%は今後2年以内に賃料改定時期を迎えないため、ポートフォリオ全体で安定した収益が見込まれます。

C. 保守的な財務戦略

財務戦略の基本方針

LTV^(注)水準の上限の目安は50%(第11期末:42.5%)

(注) 目論見書に定義するLTV=有利子負債残高(投資法人債含む)／資産総額(総資産+期末鑑定評価額-期末簿価)

原則として長期・固定での資金調達を行なう

- ・固定金利借入比率:86.8%(2009年5月末時点)
- ・全有利子負債加重平均残存期間:2.5年(2009年5月末時点)

最適な調達手段及び条件の選択を目指す

- A. 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択
- B. 借入金の返済期限の分散化による
リファイナンス・リスク及び金利変動リスクの軽減
- C. 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

金融情勢の変化に備えた財務体質の強化

財務及び資金調達状況



財務指標(2009年5月末日時点)

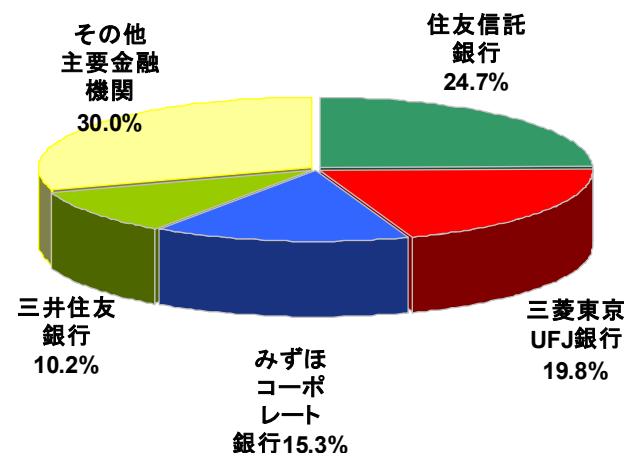
総資産負債比率	44.0%	全有利子負債長短比率 (契約ベース)	長期:短期=100:0
担保・保証	全て無担保・無保証	全有利子負債 固定金利比率	86.8%
全有利子負債 加重平均残存期間	2.5年	投資法人債発行額	5年債:150億円 10年債:100億円 (2005年7月12日発行)
全有利子負債 加重平均金利	1.40%	コミットメントライン	100億円(注)

(注)平成21年6月26日付で、新たに極度額135億円のコミットメントライン契約を締結しております。

借入金融機関別借入額及び比率(2009年5月末日時点)

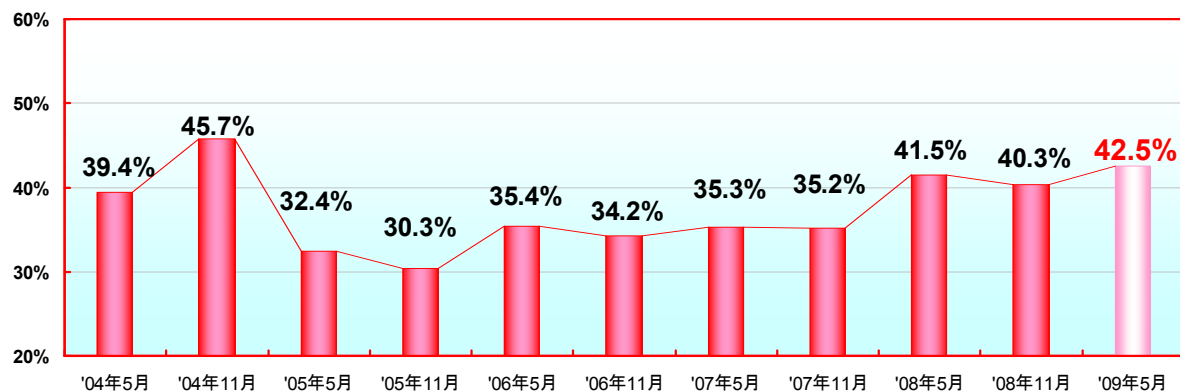
(単位:百万円)

金融機関名	金額	比率
住友信託銀行株式会社	18,950	24.7%
株式会社三菱東京UFJ銀行	15,200	19.8%
株式会社みずほコーポレート銀行	11,750	15.3%
株式会社三井住友銀行	7,800	10.2%
株式会社新生銀行	5,730	7.5%
農林中央金庫	4,000	5.2%
株式会社あおぞら銀行	3,900	5.1%
全国共済農業協同組合連合会	3,400	4.4%
株式会社埼玉りそな銀行	1,670	2.2%
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%
大同生命保険株式会社	670	0.9%
株式会社福岡銀行	500	0.7%
みずほ信託銀行株式会社	330	0.4%
合計	76,800	100.0%
(参考)第1・2回投資法人債	25,000	-

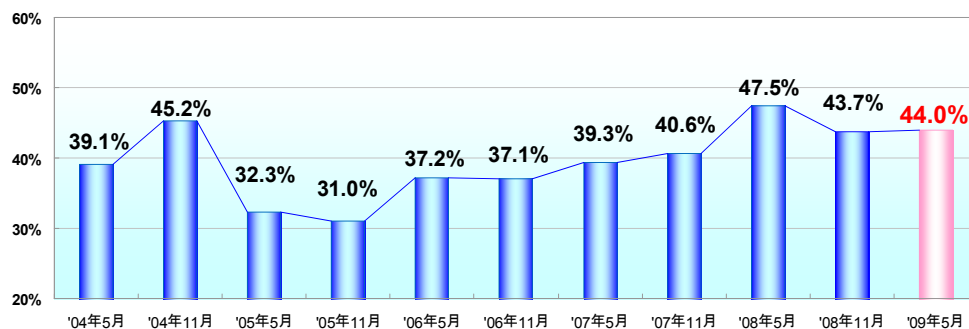


◆第11期末までの各期末時点のLTV及び各負債比率は以下のとおりです。

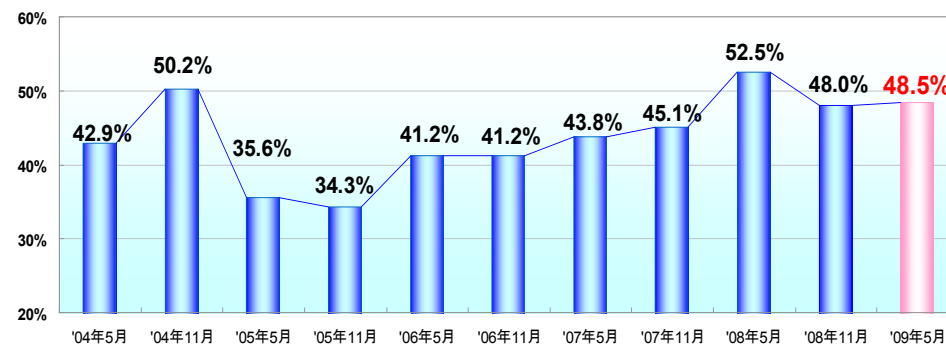
LTV : $[\text{有利子負債} \div \{\text{総資産} + (\text{期末鑑定評価額} - \text{期末簿価})\}] \times 100$



総資産負債比率 : $(\text{有利子負債} \div \text{総資産}) \times 100$



負債比率 : $[\text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額})] \times 100$



投資法人債及び格付けの状況



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%	1.91%
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ております。

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19年9月25日
発行予定期間	平成19年10月3日から 平成21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7月16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	株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、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、株式会社三菱東京UFJ銀行	48 億円	1.55035%	平成18年12月20日	平成21年12月20日	無担保・無保証・固定金利
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	平成21年12月20日	無担保・無保証・固定金利
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	日本政策投資銀行株式会社	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	1.12000%	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	住友信託銀行株式会社	30 億円	1.17000%	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%
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	1.02000%	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	1.27000%	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%
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6月22日～平成21年9月24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11期実績)①



(単位: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	大丸ビークック 芦屋川西店	レランド ショッピングセンター	イオンモール 宇城バリュー	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	8,393,901	528,000	247,420	30,000	277,968	456,675	182,774	(注)	141,027
賃貸事業収入	7,960,112	528,000	208,661	30,000	229,620	456,675	158,253	(注)	140,890
その他賃貸事業収入	433,789	-	38,758	-	48,348	-	24,521	(注)	136
営業費用	2,988,202	120,046	206,218	5,482	159,143	188,049	81,209	(注)	61,155
公租公課	537,988	42,262	15,889	3,257	12,345	47,029	13,622	(注)	12,526
諸経費	961,150	7,424	105,676	353	82,917	5,115	40,997	(注)	3,005
外注委託費	403,747	5,529	46,948	300	38,477	1,200	16,625	(注)	1,542
水道光熱費	378,072	-	42,098	-	40,450	-	23,720	(注)	144
損害保険料	14,817	1,003	493	53	377	1,044	200	(注)	393
修繕費	79,022	892	2,637	-	1,660	-	83	(注)	-
その他賃貸事業費用	85,490	-	13,499	-	1,951	2,870	367	(注)	925
減価償却費	1,489,063	70,359	84,652	1,872	63,880	135,904	26,589	(注)	45,623
不動産賃貸事業利益	5,405,699	407,953	41,201	24,517	118,825	268,625	101,565	67,746	79,871
減価償却費控除前利益(NOI)	6,894,762	478,312	125,854	26,389	182,705	404,529	128,154	95,671	125,495
資本的支出額	582,341	7,319	-	-	8,051	108,383	206	-	456
稼働率(2009年5月末時点)	98.7%	100.0%	93.7%	100.0%	99.2%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	ポートフォリオ合計								
第6期	6.49%	6.25%	3.60%	6.84%	6.80%	7.21%	4.81%	5.89%	-
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%

(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11期実績)②



(単位: 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)	91,450	226,220	151,999	285,339	80,352	2,867,168	110,711	233,413
賃貸事業収入	(注)	91,446	168,097	151,999	285,339	73,331	2,690,255	101,232	213,112
その他賃貸事業収入	(注)	4	58,122	-	-	7,020	176,912	9,479	20,300
営業費用	(注)	24,023	98,331	46,337	333	20,151	1,085,198	35,004	81,543
公租公課	(注)	3,081	13,879	-	-	-	182,978	8,448	14,361
諸経費	(注)	7,164	63,967	7,787	333	6,528	332,844	15,752	50,469
外注委託費	(注)	5,238	16,542	1,200	288	6,345	141,420	6,787	24,547
水道光熱費	(注)	-	42,539	-	-	-	148,954	6,580	20,622
損害保険料	(注)	154	369	885	45	182	5,592	114	396
修繕費	(注)	856	135	13	-	-	6,278	1,103	4,237
その他賃貸事業費用	(注)	914	4,381	5,688	-	-	30,598	1,166	665
減価償却費	(注)	13,777	20,484	38,550	-	13,623	569,375	10,803	16,712
不動産賃貸事業利益	25,478	67,427	127,888	105,662	285,006	60,201	1,781,970	75,706	151,869
減価償却費控除前利益(NOI)	51,611	81,205	148,372	144,212	285,006	73,824	2,351,346	86,510	168,581
資本的支出額	-	-	3,552	6,257	-	3,627	137,855	4,618	6,147
稼働率(2009年5月末時点)	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	99.1%	100.0%	84.1%
修正NOI利回り							商業施設計		
第6期	-	-	-	-	-	-	5.95%	6.97%	8.13%
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%

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

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

各物件の収益状況と稼働率(第11期実績)③



(単位:千円)

	オフィスビル						オフィスビル 計	ホテル	
	福岡 アセオンビル	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		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	134,361	122,940	105,028	1,176,715	968,876	283,122	3,135,168	822,338	57,000
賃貸事業収入	119,791	116,667	104,393	1,042,361	968,876	251,216	2,917,651	822,338	57,000
その他賃貸事業収入	14,569	6,272	634	134,353	-	31,906	217,517	-	-
営業費用	66,605	44,202	36,185	475,709	182,921	90,410	1,012,582	189,509	20,896
公租公課	7,680	12,202	9,994	90,385	51,024	-	194,097	95,783	5,703
諸経費	29,166	23,947	18,989	247,289	8,881	51,237	445,734	54,083	672
外注委託費	12,667	8,499	13,083	94,692	6,000	19,559	185,838	27,235	570
水道光熱費	15,513	7,997	634	123,946	-	28,940	204,234	3,870	-
損害保険料	172	440	134	1,619	1,270	343	4,492	1,232	102
修繕費	759	5,543	4,637	19,457	-	2,234	37,971	21,415	-
その他賃貸事業費用	53	1,466	500	7,573	1,610	160	13,197	329	-
減価償却費	29,757	8,052	7,201	138,034	123,014	39,172	372,750	39,641	14,520
不動産賃貸事業利益	67,756	78,737	68,842	701,006	785,955	192,712	2,122,586	632,829	36,103
減価償却費控除前利益(NOI)	97,513	86,790	76,044	839,040	908,970	231,884	2,495,336	672,471	50,624
資本的支出額	6,810	5,565	6,585	128,733	78,009	38,786	275,257	89,850	-
稼働率(2009年5月末時点)	100.0%	94.9%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り							オフィスビル計		
第6期	8.97%	6.96%	6.58%	6.42%	7.65%	-	7.13%	6.43%	6.07%
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%

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

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

各物件の収益状況と稼働率(第11期実績)④



(単位: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	スカイコート 芝大門
営業収益	125,994	151,235	1,156,568	70,627	47,499	22,854	54,783	34,763	34,462
賃貸事業収入	125,994	139,558	1,144,891	66,104	44,465	21,729	54,783	34,763	32,400
その他賃貸事業収入	-	11,676	11,676	4,522	3,034	1,124	-	-	2,062
営業費用	69,719	62,943	343,068	39,577	24,932	12,970	16,035	15,361	13,089
公租公課	-	-	101,487	2,876	1,911	1,024	3,549	1,979	1,776
諸経費	22,554	16,906	94,217	11,396	7,591	3,746	686	1,867	383
外注委託費	7,039	4,756	39,602	5,282	3,502	1,950	258	165	324
水道光熱費	1,379	11,757	17,008	820	530	355	-	-	-
損害保険料	280	330	1,945	113	65	37	108	85	59
修繕費	184	62	21,662	2,624	1,808	785	320	908	-
その他賃貸事業費用	13,670	-	13,999	2,554	1,685	617	-	708	-
減価償却費	47,164	46,036	147,363	25,304	15,429	8,199	11,799	11,514	10,929
不動産賃貸事業利益	56,275	88,291	813,500	31,049	22,567	9,884	38,747	19,401	21,373
減価償却費控除前利益(NOI)	103,439	134,328	960,863	56,354	37,996	18,083	50,547	30,916	32,302
資本的支出額	27,251	14,198	131,299	-	-	-	611	3,074	-
稼働率(2009年5月末時点)	93.5%	97.6%	99.3%	94.6%	94.9%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り			ホテル計						
第6期	-	-	6.40%	5.74%	5.16%	5.35%	5.55%	8.25%	5.20%
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%

※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11期実績)⑤



(単位: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)	52,454	25,920	16,848	39,685	17,403	105,135	45,258
賃貸事業収入	123,660	51,360	(注)	50,442	25,920	16,848	39,685	17,403	94,315	45,258
その他賃貸事業収入	-	-	(注)	2,011	-	-	-	-	10,819	-
営業費用	38,270	14,059	(注)	25,429	10,697	4,421	16,070	6,794	44,429	22,077
公租公課	9,392	4,443	(注)	3,445	2,087	1,394	2,550	1,387	1,417	3,137
諸経費	1,553	674	(注)	4,133	368	209	1,363	284	13,849	132
外注委託費	1,236	513	(注)	1,884	259	168	396	174	2,895	-
水道光熱費	-	-	(注)	2,084	-	-	-	-	21	-
損害保険料	316	161	(注)	94	109	40	85	44	188	121
修繕費	-	-	(注)	-	-	-	508	65	5,464	10
その他賃貸事業費用	-	-	(注)	70	-	-	373	-	5,280	-
減価償却費	27,325	8,940	(注)	17,850	8,240	2,817	12,156	5,123	29,162	18,808
不動産賃貸事業利益	85,389	37,300	64,566	27,024	15,222	12,426	23,615	10,608	60,705	23,180
減価償却費控除前利益(NOI)	112,714	46,241	103,283	44,874	23,463	15,244	35,771	15,731	89,867	41,989
資本的支出額	4,370	-	150	7,586	-	-	978	7,384	-	-
稼働率(2009年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%
修正NOI利回り										
第6期	6.31%	8.02%	6.55%	6.84%	7.48%	6.30%	6.60%	6.95%	5.47%	6.02%
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%

(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11期実績)⑥



(単位:千円)

	住居						住居計	その他	その他
	グランルージュ 栄Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌篠路 春番館	パークサイト泉	UURコート 大阪十三本町		リリカラ 東北支店	計
営業収益	40,478	158,578	29,727	32,806	30,297	19,647	1,167,495	(注)	(注)
賃貸事業収入	40,478	154,873	29,703	32,806	29,920	19,647	1,139,813	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	3,704	24	-	377	-	27,682	(注)	(注)
営業費用	19,740	72,650	22,016	13,689	13,194	11,796	505,983	(注)	(注)
公租公課	3,254	-	-	-	-	-	54,429	(注)	(注)
諸経費	106	24,749	3,808	2,569	4,725	2,031	87,391	(注)	(注)
外注委託費	-	7,145	2,746	2,361	2,485	1,962	36,286	(注)	(注)
水道光熱費	-	2,586	961	-	514	-	7,875	(注)	(注)
損害保険料	103	271	95	97	144	69	2,698	(注)	(注)
修繕費	-	26	-	110	206	-	12,839	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	2	14,719	4	-	1,374	-	27,691	(注)	(注)
減価償却費	16,379	47,901	18,208	11,119	8,468	9,764	364,162	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	20,737	85,927	7,711	19,117	17,103	7,850	661,512	26,129	26,129
減価償却費控除前利益(NOI)	37,117	133,829	25,919	30,237	25,571	17,615	1,025,674	61,540	61,540
資本的支出額	-	-	13,750	22	-	-	37,929	-	-
稼働率(2009年5月末時点)	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り							住居計		その他計
第6期	-	-	-	-	-	-	6.19%	5.94%	5.94%
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%	3.63%	6.08%	6.02%	6.02%

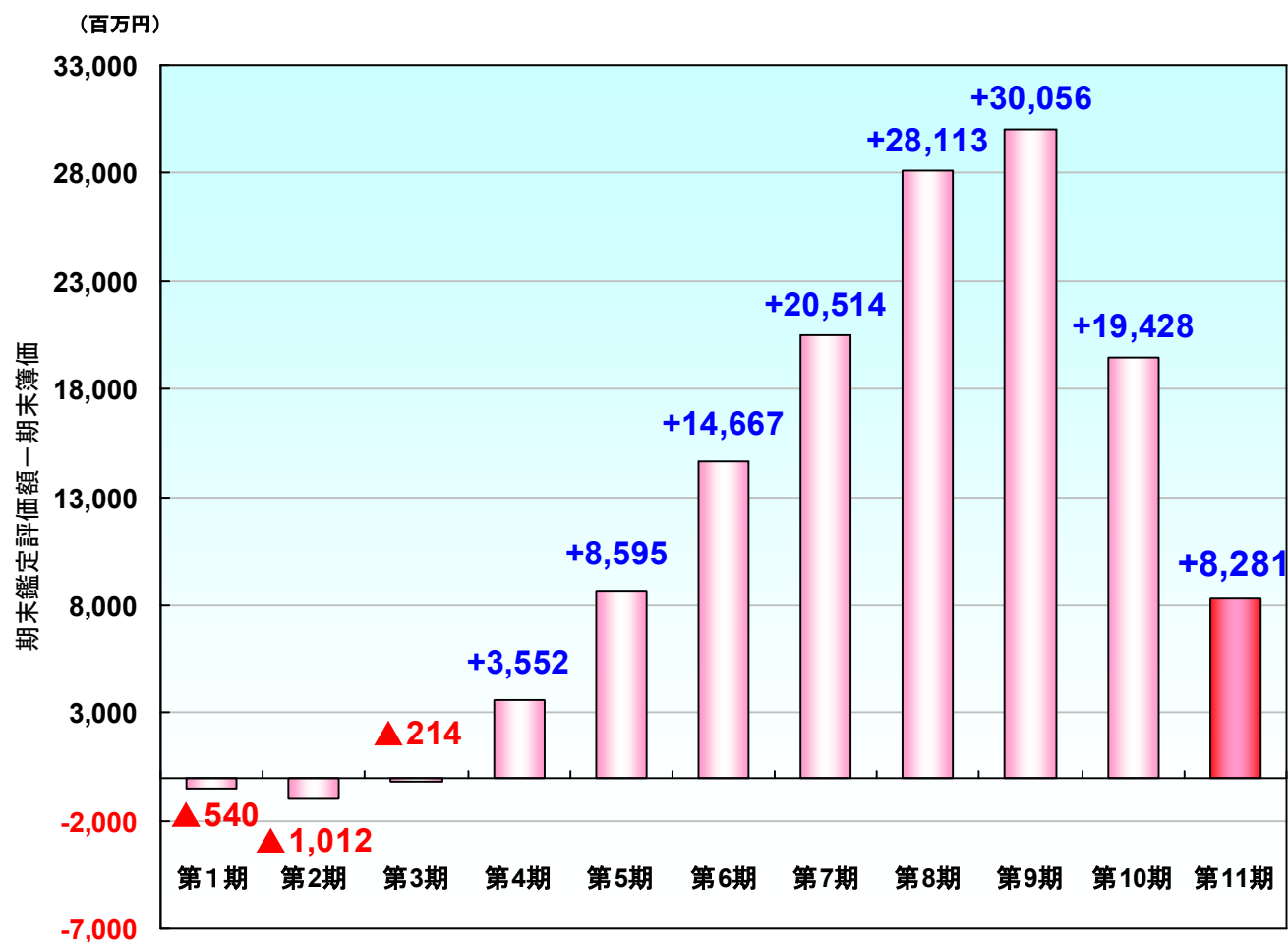
(注)) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

※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



(単位:百万円)

用途	物件番号	物件名称	第10期末(08/11/30)				第11期末(09/05/31)				第11期末と第10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	14,955	16,100	5.8%	+1,145	14,892	15,800	5.9%	+908	▲300	▲1.9%	+0.1%	▲237	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,071	3,800	6.6%	▲2,271	5,986	3,620	6.8%	▲2,366	▲180	▲4.7%	+0.2%	▲95	日本不動産研究所
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	762	1,110	4.8%	+348	760	1,060	5.0%	+300	▲50	▲4.5%	+0.2%	▲48	日本不動産研究所
	A4	レランドショッピングセンター	4,898	5,720	6.7%	+822	4,842	5,490	6.7%	+648	▲230	▲4.0%	±0%	▲174	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城バリュー	10,826	10,500	7.5%	▲326	10,798	10,100	7.8%	▲698	▲400	▲3.8%	+0.3%	▲372	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	6,647	5,760	5.3%	▲887	6,620	5,130	5.6%	▲1,490	▲630	▲10.9%	+0.3%	▲604	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,242	3,120	6.4%	▲122	3,214	3,030	6.6%	▲184	▲90	▲2.9%	+0.2%	▲62	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	5,398	4,490	5.9%	▲908	5,352	4,210	6.1%	▲1,142	▲280	▲6.2%	+0.2%	▲235	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツ香里ヶ丘	2,057	1,730	6.0%	▲327	2,031	1,640	6.3%	▲391	▲90	▲5.2%	+0.3%	▲64	日本不動産研究所
	A10	アクティオーレ南池袋	3,890	3,620	5.2%	▲270	3,876	3,400	5.5%	▲476	▲220	▲6.1%	+0.3%	▲206	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	4,248	4,710	5.8%	+462	4,231	4,380	6.0%	+149	▲330	▲7.0%	+0.2%	▲313	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	3,822	3,740	5.9%	▲82	3,790	3,690	6.2%	▲100	▲50	▲1.3%	+0.3%	▲18	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜	12,451	11,500	5.4%	▲951	12,451	11,000	5.5%	▲1,451	▲500	▲4.3%	+0.1%	▲500	日本不動産研究所
	A14	アクティオーレ関内	2,511	2,230	6.3%	▲281	2,501	2,110	6.3%	▲391	▲120	▲5.4%	±0%	▲110	日本不動産研究所
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	2,161	3,280	4.8%	+1,119	2,155	3,000	5.0%	+845	▲280	▲8.5%	+0.2%	▲274	谷澤総合鑑定所
	B2	SK名古屋ビルディング	5,301	6,570	5.7%	+1,269	5,290	5,920	5.9%	+630	▲650	▲9.9%	+0.2%	▲639	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセオンビル	1,853	2,580	6.5%	+727	1,830	2,530	6.6%	+700	▲50	▲1.9%	+0.1%	▲27	日本不動産研究所
	B4	丸増麹町ビル	2,416	3,570	4.6%	+1,154	2,414	3,100	4.7%	+686	▲470	▲13.2%	+0.1%	▲468	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	2,217	3,470	4.9%	+1,253	2,216	3,270	5.0%	+1,054	▲200	▲5.8%	+0.1%	▲199	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	23,895	28,200	5.5%	+4,305	23,886	26,000	5.9%	+2,114	▲2,200	▲7.8%	+0.4%	▲2,191	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	19,070	31,800	5.6%	+12,730	19,025	30,300	5.8%	+11,275	▲1,500	▲4.7%	+0.2%	▲1,455	谷澤総合鑑定所
	B8	長谷萬ビル東陽町	8,848	8,710	5.0%	▲138	8,833	8,020	5.2%	▲813	▲690	▲7.9%	+0.2%	▲675	日本不動産研究所
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	20,944	22,600	5.9%	+1,656	20,994	22,000	6.0%	+1,006	▲600	▲2.7%	+0.1%	▲650	日本不動産研究所
	C2	東横イン品川駅高輪口	1,877	2,140	4.7%	+263	1,863	2,050	4.9%	+187	▲90	▲4.2%	+0.2%	▲75	日本土地建物

各物件の鑑定評価額の推移等②



(単位:百万円)

用途	物件番号	物件名称	第10期末(08/11/30)				第11期末(09/05/31)				第11期末と第10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	3,919	3,440	6.1%	▲479	3,899	3,430	6.2%	▲469	▲10	▲0.3%	+0.1%	+10	日本不動産研究所
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,908	4,490	5.5%	▲418	4,877	4,140	5.9%	▲737	▲350	▲7.8%	+0.4%	▲318	日本土地建物
住居	D1	T&G東池袋マンション	1,863	2,190	5.2%	+327	1,837	2,050	5.5%	+213	▲140	▲6.4%	+0.3%	▲115	谷澤総合鑑定所
	D2	T&G四谷マンション	1,260	1,410	5.2%	+150	1,245	1,320	5.5%	+75	▲90	▲6.4%	+0.3%	▲75	谷澤総合鑑定所
	D3	エクセリア馬込	649	675	5.3%	+26	641	628	5.6%	▲13	▲47	▲7.0%	+0.3%	▲39	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1,618	1,620	5.5%	+2	1,607	1,700	5.6%	+93	+80	+4.9%	+0.1%	+91	日本不動産研究所
	D5	六本松コート	721	754	7.7%	+33	713	734	7.9%	+21	▲20	▲2.7%	+0.2%	▲12	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	1,171	1,160	5.1%	▲11	1,160	1,070	5.4%	▲90	▲90	▲7.8%	+0.3%	▲79	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,475	3,650	5.9%	+175	3,452	3,580	6.0%	+128	▲70	▲1.9%	+0.1%	▲47	日本不動産研究所
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,130	1,120	7.9%	▲10	1,121	1,090	8.1%	▲31	▲30	▲2.7%	+0.2%	▲21	日本不動産研究所
	D9	アブリーレ新青木一番館	3,008	3,040	6.3%	+32	2,970	2,940	6.5%	▲30	▲100	▲3.3%	+0.2%	▲61	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	1,298	1,320	6.0%	+22	1,287	1,240	6.3%	▲47	▲80	▲6.1%	+0.3%	▲70	谷澤総合鑑定所
	D11	太平洋セメント蘇我寮	624	569	8.3%	▲55	616	556	8.5%	▲60	▲13	▲2.3%	+0.2%	▲5	日本不動産研究所
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	497	456	6.7%	▲41	494	449	6.8%	▲45	▲7	▲1.5%	+0.1%	▲4	日本不動産研究所
	D13	南山コート1号館	1,059	971	6.5%	▲88	1,048	941	6.7%	▲107	▲30	▲3.1%	+0.2%	▲19	日本不動産研究所
	D14	南山コート2号館	445	448	6.1%	+3	447	433	6.3%	▲14	▲15	▲3.3%	+0.2%	▲17	日本不動産研究所
	D15	クリオ文京小石川	3,244	3,060	5.4%	▲184	3,215	3,010	5.5%	▲205	▲50	▲1.6%	+0.1%	▲21	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	1,572	1,170	6.1%	▲402	1,553	1,150	6.3%	▲403	▲20	▲1.7%	+0.2%	▲1	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,336	1,140	6.0%	▲196	1,320	1,080	6.2%	▲240	▲60	▲5.3%	+0.2%	▲44	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	3,148	3,300	6.9%	+152	3,100	3,150	7.0%	+50	▲150	▲4.5%	+0.1%	▲102	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	1,537	1,440	5.4%	▲97	1,533	1,310	5.9%	▲223	▲130	▲9.0%	+0.5%	▲126	日本土地建物
	D20	UURコート篠路壱番館	921	870	5.7%	▲51	910	761	6.3%	▲149	▲109	▲12.5%	+0.6%	▲98	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	956	827	5.9%	▲129	947	782	6.1%	▲165	▲45	▲5.4%	+0.2%	▲37	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				▲173	日本不動産研究所
その他	E1	リリカラ東北支店	1,974	1,950	6.5%	▲24	1,938	1,840	6.9%	▲98	▲110	▲5.6%	+0.4%	▲75	日本土地建物
合計			212,692	232,120	5.8%	+19,428	213,433	221,714	6.0%	+8,281	▲11,886	▲5.1%	+0.2%	▲11,147	

ポートフォリオ物件一覧①（2009年7月16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	7.1%	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	イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町	11,100	5.1%	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	2.5%	6,937.55	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	2.0%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	●	9	9期	2008年1月30日
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市磯子区	6,883	3.2%	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	1.0%	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	6.6%	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	8.9%	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
ホテル	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
	C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	21,100	9.8%	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	4.5%	—	—	18,727.96	※	—	3期	2004年12月2日

(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。

ポートフォリオ物件一覧②(2009年7月16日時点)



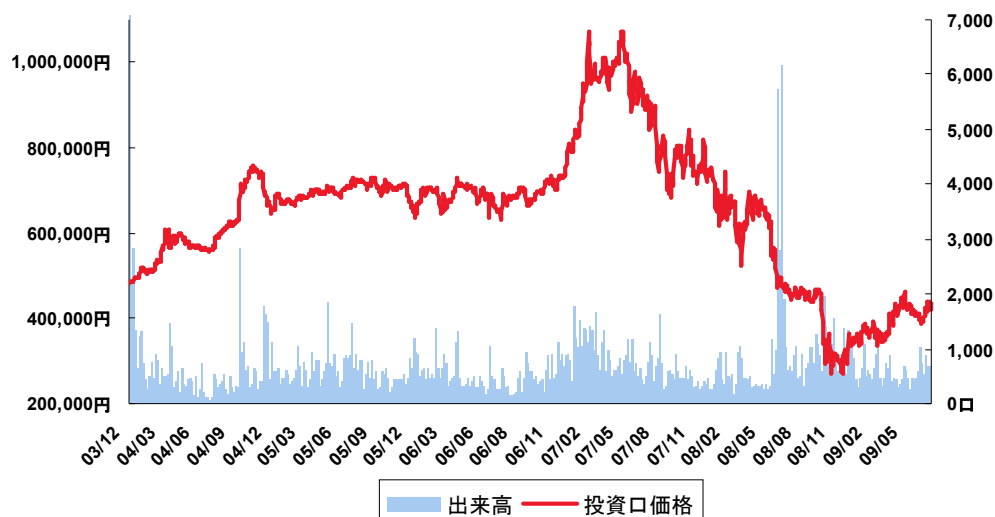
用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能 面積(㎡)	マスター リース (注)	PML (%)	取得期	取得日
ホテル	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	1,884	0.9%	482.1	2,928.94	3,088.85	※	17	3期	2005年2月18日
	C3	MZビル	東京都八王子市明神町	3,800	1.8%	1,304.44	7,708.88	6,670.21		13	9期	2008年4月10日
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区	4,720	2.2%	970.83	6,610.51	7,139.44		19	10期	2008年6月30日
住居	D1	T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	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	0.4%	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	愛知県名古屋市中区	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	愛知県名古屋市中区	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	1.5%	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	1.0%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	※	11	5期	2006年5月29日
合計				215,726	100.0%	372,166.42	542,808.23	527,871.08		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

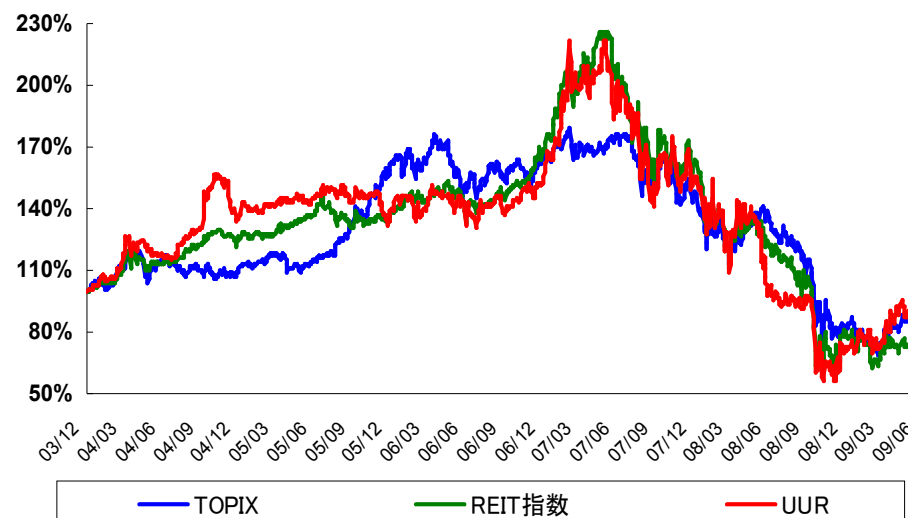


投資口価格と売買高の推移



投資口価格	420,000円 (2009年7月9日終値)
上場来高値(終値ベース)	1,070,000円 (2007年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	639,228円 (2009年7月9日現在)
上場来累計出来高	660,001口 (2009年7月9日現在)
1日当たり平均出来高	485口 (2009年7月9日現在)

相対投資口推移



(注1) 出所: QUICK、日興シティグループ証券

(注2) 2009年7月9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

MEMO



ユナイテッド・アーバン投資法人



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。

