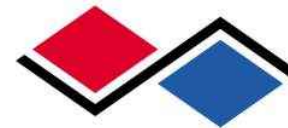




ユナイテッド・アーバン投資法人



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/>



<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/>

第10期決算説明資料

2009年1月23日

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10期決算の概要

◆ 第10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11期・第12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. 総合型REITの強みを活か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・地域の分散～:	19
◆ UURの優良物件厳選の方針:	20
◆ 資産の積み上がり状況:	21
◆ ポートフォリオの分散状況①・②:	22・23

B. 安定的な内部成長

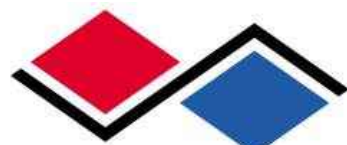
◆ 内部成長戦略①～④:	25～28
--------------	-------

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

◆ 第10期取得物件及び第11・12期取得予定物件:	36～38
◆ 各物件の収益状況と稼働率(第10期実績)①～⑤:	39～43
◆ 含み損益の推移及び各物件の鑑定評価額の推移等①・②:	44～46
◆ ポートフォリオ一覧①・②:	47～48
◆ 投資口価格のパフォーマンス:	49



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

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10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 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9期実績	第10期実績	第11期予想(注)	第12期予想(注)
19,368円	16,691円	17,400円	16,700円

(注)第11期・12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

-第10期:ポートフォリオ修正NOI利回り: **6.09%**

(底地物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」を除くと、6.21%)

※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98.8%、期末稼働率97.9%

⇒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。

◆ コミットメントライン 強い財務体質を引き続き堅持

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 株式会社新生銀行	100億円	平成20年6月26日 ～平成21年6月25日	無し	無担保 無保証	借入は無し

エグゼクティブ・サマリー②



第10期実績Topics: 第2回公募増資の実施

第2回公募増資の概要

A. 公募による新投資口発行(一般募集)

新規発行投資口数	40,000口
発行価格	461,580円
発行価格の総額	18,463,200,000円
発行価額	445,566円
発行価額の総額	17,822,640,000円
条件決定日終値	471,000円
ディスカウント率	2%

B. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

売出投資口数	1,594口
売出価格1口当たり	461,580円
売出価額の総額	735,758,520円

C. 第三者割当による新投資口発行

(グリーンシュエーションの行使による第三者に対する割当)

発行新投資口数	1,457口
払込金額(発行価額)	445,566円
払込金額(発行価額)の総額	649,189,662円
割当先	日興シティグループ証券株式会社

増資による各指標の変化

	上場時	第2回公募増資前	第2回公募増資後
発行済投資口数	83,738口	159,843口	201,300口
出資総額	38,596,270,400円	89,838,680,160円	108,310,509,822円
1口当たり出資総額	460,917円	562,043円	538,055円

第2回公募増資実施の意義

1. ポートフォリオの拡大

- ▶ 優良物件の組入れ
- ▶ 用途・地域・アセット・テナントの適正分散の更なる進行
- ▶ 規模の経済性によるコストの削減

2. 財務基盤の強化

- ▶ 資本増強による財務安定性の向上
- ▶ LTVの低下による借入余力の拡大
- ▶ 新規上場時を上回る一口当たり出資総額の維持

3. エクイティ・マーケットへの継続的アプローチ

- ▶ 停滞する市況の中での公募増資の完遂を通じた市場知名度の向上
- ▶ 投資口数の増加による流動性の拡大



中長期的な投資主の利益に貢献
今後も慎重な投資姿勢を堅持

エグゼクティブ・サマリー③



第10期実績Topics: 外部成長及びファイナンスの実施

◆ 外部成長(物件取得) 7物件・総額約223億円の外部成長を実現

物件番号	物件名称	地域	用途	取得価格	取得日
B8	長谷萬ビル東陽町	23区(江東区)	オフィスビル	85.0億円	平成20年6月30日
A14	アクティオーレ関内	首都圏(横浜)	商業施設	24.1億円	平成20年6月30日
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏(横浜)	ホテル	47.2億円	平成20年6月30日
D18	MA仙台ビル	地方(仙台)	住居(オフィス)	34.4億円	平成20年9月24日
D19	UURコート名古屋名駅	地方(名古屋)	住居	14.73億円	平成20年9月30日
D20	UURコート札幌篠路壱番館	地方(札幌)	住居	8.7億円	平成20年11月11日
D21	パークサイト泉	地方(名古屋)	住居	9.0億円	平成20年11月21日

その他取得予定物件

物件番号	物件名称	地域	用途	取得予定価格	取得予定日
—	UURコート十三本町	地方(大阪)	住居	17.9億円	平成21年2月26日
—	UURコート札幌篠路貳番館	地方(札幌)	住居	8.5億円	平成21年7月11日

◆ ファイナンスの実施 有力金融機関からの新規借入を実現

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	資金用途
TL22 (中期)	株式会社日本政策投資銀行	9億円	1.63568% (固定)	平成20年 11月11日	平成24年 6月20日	無担保 無保証	UURコート札幌篠路壱番館 取得資金

エグゼクティブ・サマリー④(第11期Topic)



第11期Topic:リファイナンス

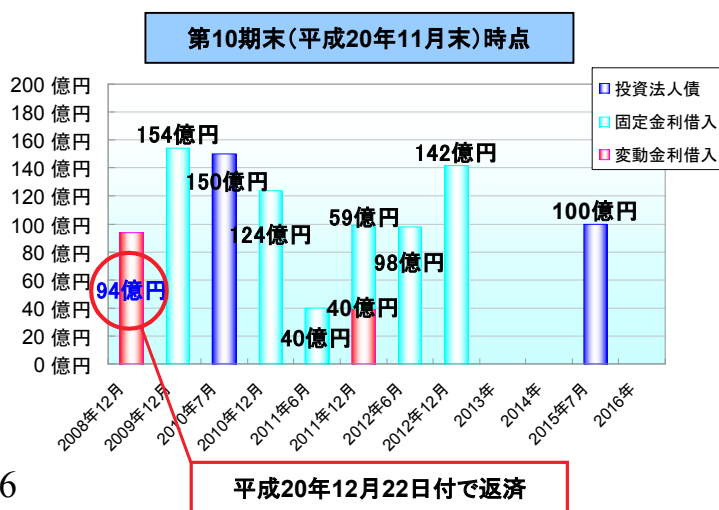
◆ リファイナンスの実施

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
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1)	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1)	約2年8ヶ月	無担保・無保証



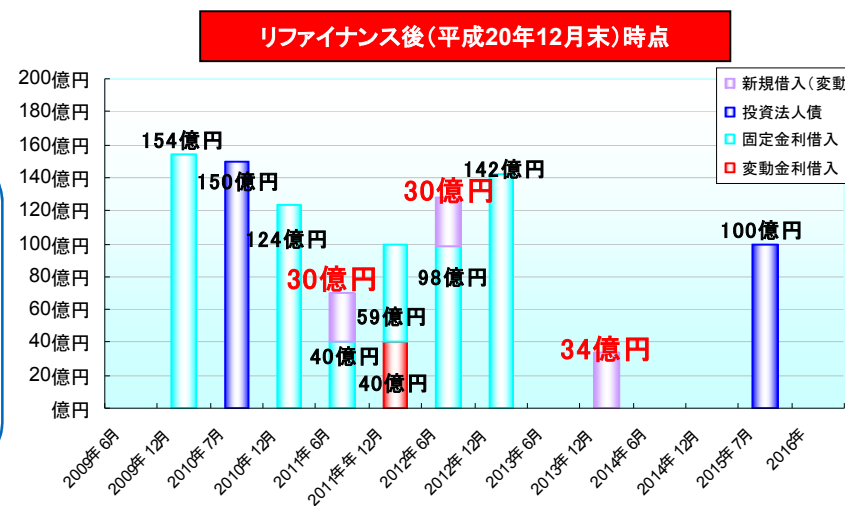
名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	借入期間	担保・保証
TL23 (中期)	住友信託銀行株式会社	30億円	3ヶ月TIBOR+0.55% 1.46750%(注2)	平成20年12月22日 (注1)	平成23年6月20日	2年6ヶ月	無担保・無保証
TL24 (中期)	住友信託銀行株式会社	30億円	3ヶ月TIBOR+0.60% 1.51750%(注2)	平成20年12月22日 (注1)	平成24年6月20日	3年6ヶ月	無担保・無保証
TL25 (長期)	住友信託銀行株式会社	34億円	3ヶ月TIBOR+0.70% 1.61750%(注2)	平成20年12月22日 (注1)	平成25年12月20日	5年	無担保・無保証

(注1)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。
 (注2)平成20年12月22日～平成21年3月23日の金利です。



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**



2. 第10期決算の概要

第10期決算の概要



第10期の業績

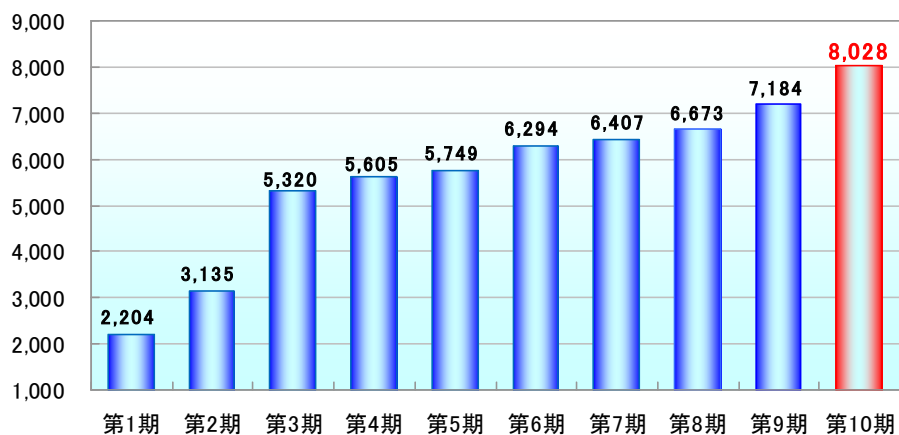
項目	第10期実績	第10期予想 (2008年7月16日 発表)	増減
営業収益	8,028百万円	7,994百万円	+34百万円
当期純利益	3,359百万円	3,253百万円	+106百万円
一口当たり 分配金	16,691円	16,150円	+541円

分配金の計算書

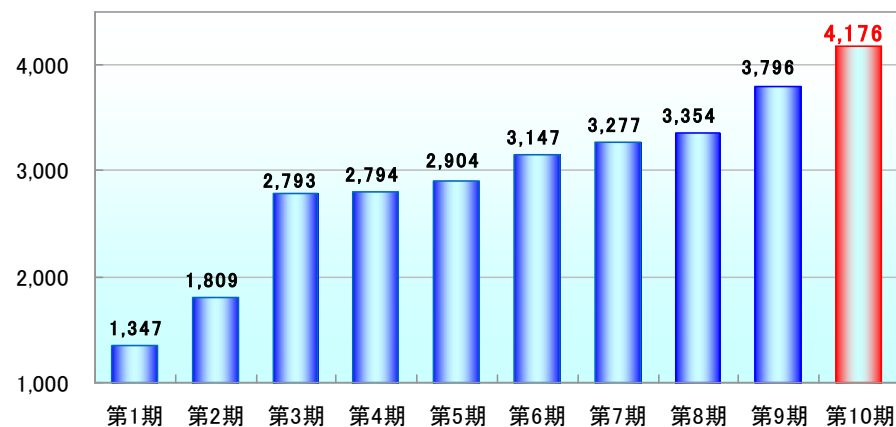
項目	第10期 (2008年6月1日～ 2008年11月30日)
当期末処分利益	3,359,940,765円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,359,898,300円 (16,691円)
次期繰越利益	42,465円
発行済投資口の総数	201,300口

業績の推移

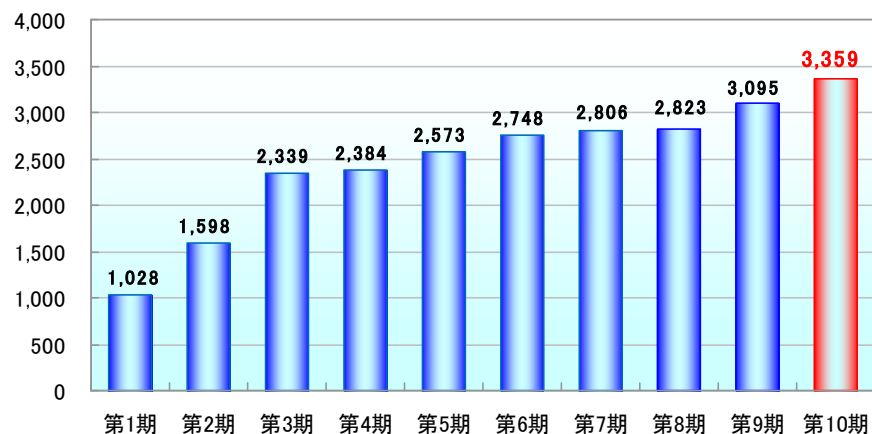
営業収益(単位:百万円)



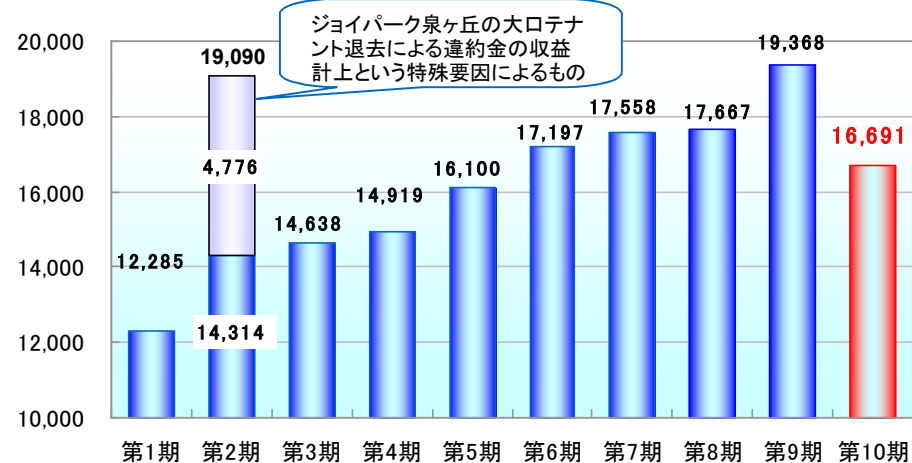
営業利益(単位:百万円)



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10期 (183日間)	第9期 (183日間)	第8期 (183日間)	第7期 (182日間)	第6期 (183日間)
総資産(注1)	229,132百万円	208,841百万円	181,877百万円	177,686百万円	169,797百万円
物件数(注1)	48	41	36	34	33
有利子負債額(注1)	100,100百万円	99,200百万円	73,900百万円	69,900百万円	63,000百万円
FFO	4,768百万円	4,413百万円	4,134百万円	4,086百万円	3,998百万円
NOI	6,479百万円	5,855百万円	5,365百万円	5,222百万円	5,051百万円
純資産(NAV)(注1)(注2)	111,670百万円	92,934百万円	92,662百万円	92,645百万円	92,587百万円
一口当たり純資産(注1)	554,746円	581,411円	579,710円	579,601円	579,240円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.9%	3.0%	3.1%	3.2%	3.2%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	6.0%	6.6%	6.1%	6.1%	5.9%
自己資本比率(注1)(注5)	48.7%	44.5%	51.0%	52.1%	54.5%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	7.4倍	7.6倍	9.2倍	10.2倍	11.7倍
	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)	169,554百万円	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)	32	23	23	18	14
有利子負債額(注1)	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	3,682百万円	3,444百万円	3,315百万円	2,019百万円	1,352百万円
NOI	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)	92,412百万円	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)	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)	3.0%	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)	5.6%	5.2%	5.1%	7.9%	5.8%
自己資本比率(注1)(注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)	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10期 2008年11月30日現在 (百万円)		第9期 2008年5月31日現在 (百万円)		
		百分比		百分比	
資産の部	流動資産	15,722	6.9%	17,684	8.5%
	現金及び預金	2,095	0.9%	4,874	2.3%
	信託現金及び信託預金	13,170	5.7%	12,350	5.9%
	その他流動資産	456	0.2%	459	0.2%
	固定資産	213,410	93.1%	191,156	91.5%
	有形固定資産	212,691	92.8%	190,835	91.4%
	建物等	5,833	2.5%	1,852	0.9%
	土地	7,626	3.3%	3,308	1.6%
	建設仮勘定	14	0.0%	0	0.0%
	信託建物等	77,261	33.7%	71,410	34.2%
	信託土地	121,930	53.2%	114,241	54.7%
	信託建設仮勘定	25	0.0%	22	0.0%
	無形固定資産	439	0.2%	2	0.0%
	信託借地権	437	0.2%	0	0.0%
	その他無形固定資産	2	0.0%	2	0.0%
投資その他の資産	279	0.1%	318	0.2%	
資産合計	229,132	100.0%	208,841	100.0%	
負債の部	流動負債	11,450	5.0%	11,333	5.4%
	営業未払金	384	0.2%	408	0.2%
	一年内長期借入金	9,400	4.1%	9,400	4.5%
	未払費用等	394	0.2%	382	0.2%
	未払分配金	11	0.0%	11	0.0%
	前受金	60	0.0%	25	0.0%
	信託前受金	1,153	0.5%	1,061	0.5%
	(信託)預り金	45	0.0%	43	0.0%
	固定負債	106,011	46.3%	104,573	50.1%
	長期借入金	65,700	28.7%	64,800	31.0%
	投資法人債	25,000	10.9%	25,000	12.0%
	預り敷金保証金	1,106	0.5%	871	0.4%
	信託預り敷金保証金	14,205	6.2%	13,901	6.7%
負債合計	117,462	51.3%	115,906	55.5%	
純資産の部	出資総額	108,310	47.3%	89,838	43.0%
	出資総額	108,310	47.3%	89,838	43.0%
	剰余金	3,359	1.5%	3,095	1.5%
	当期未処分利益	3,359	1.5%	3,095	1.5%
純資産合計	111,670	48.7%	92,934	44.5%	

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	6,132百万円
修繕積立金相当額	1,692百万円
その他	5,118百万円
合計	13,170百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	93,377百万円
減価償却費累計額	10,282百万円
期末帳簿価格	83,094百万円

借入金・投資法人債

有利子負債残高	100,100百万円	一年以内返済 予定長期借入金	9,400百万円
		長期借入金	65,700百万円
		投資法人債	25,000百万円

総資産有利子負債比率 43.7% (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10期 (2008年6月1日～ 2008年11月30日)		第9期 (2007年12月1日～ 2008年5月31日)		増減
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
営業収益	8,028	100.0%	7,184	100.0%	844
賃貸事業収入	7,537	93.9%	6,837	95.2%	699
賃料収入	6,900	86.0%	6,237	86.8%	663
共益費収入	451	5.6%	427	5.9%	24
駐車場収入等	184	2.3%	172	2.4%	11
その他賃貸事業収入	490	6.1%	346	4.8%	144
付帯収益	477	6.0%	333	4.6%	144
その他雑収入	13	0.2%	12	0.2%	0
営業費用	3,852	48.0%	3,387	47.2%	464
賃貸事業費用	2,957	36.8%	2,620	36.5%	337
公租公課	552	6.9%	503	7.0%	48
諸経費	996	12.4%	824	11.5%	172
外注委託費	396	4.9%	360	5.0%	35
水光熱費	428	5.3%	316	4.4%	112
修繕費	84	1.1%	76	1.1%	8
損害保険料	14	0.2%	12	0.2%	1
その他賃貸事業費用	73	0.9%	59	0.8%	13
減価償却費	1,408	17.5%	1,291	18.0%	116
販売費・一般管理費	894	11.1%	767	10.7%	127
資産運用報酬	614	7.7%	534	7.4%	79
資産保管委託報酬	28	0.4%	25	0.4%	3
一般事務委託報酬	81	1.0%	67	0.9%	14
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	0
その他費用	159	2.0%	129	1.8%	30
営業利益	4,176	52.0%	3,796	52.8%	379
営業外収益	5	0.1%	1	0.0%	3
受取利息	1	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	4	0.1%	1	0.0%	3
営業外費用	821	10.2%	701	9.8%	119
支払利息	594	7.4%	518	7.2%	76
投資法人債利息	154	1.9%	154	2.2%	0
投資法人債発行費償却	0	0.0%	20	0.3%	-20
新投資口交付費	69	0.9%	—	—	69
創業費償却	0	0.0%	5	0.1%	-5
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0
経常利益	3,360	41.9%	3,096	43.1%	263
税引前当期純利益	3,360	41.9%	3,096	43.1%	263
当期純利益	3,359	41.8%	3,095	43.1%	264
当期末処分利益	3,359	41.8%	3,095	43.1%	264
一口当たり分配金(円)	16,691		19,368		-2,677

◆ 営業収益

第9期は36物件で運用を開始し、「Tip's町田ビル」、「グランルージュ栄Ⅱ」、「ダイエー宝塚中山店」、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」及び「MZビル」を取得した結果、第9期末時点で合計41物件となりました。

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コート札幌篠路吾番館」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。

◆ 公租公課

第9期・第10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。

◆ 投資法人債発行関連費用

2005年7月に投資法人債を発行した際の発行費用等については3年間(第4期～第9期)で均等償却することとして、第9期に対応する額を費用計上しております。

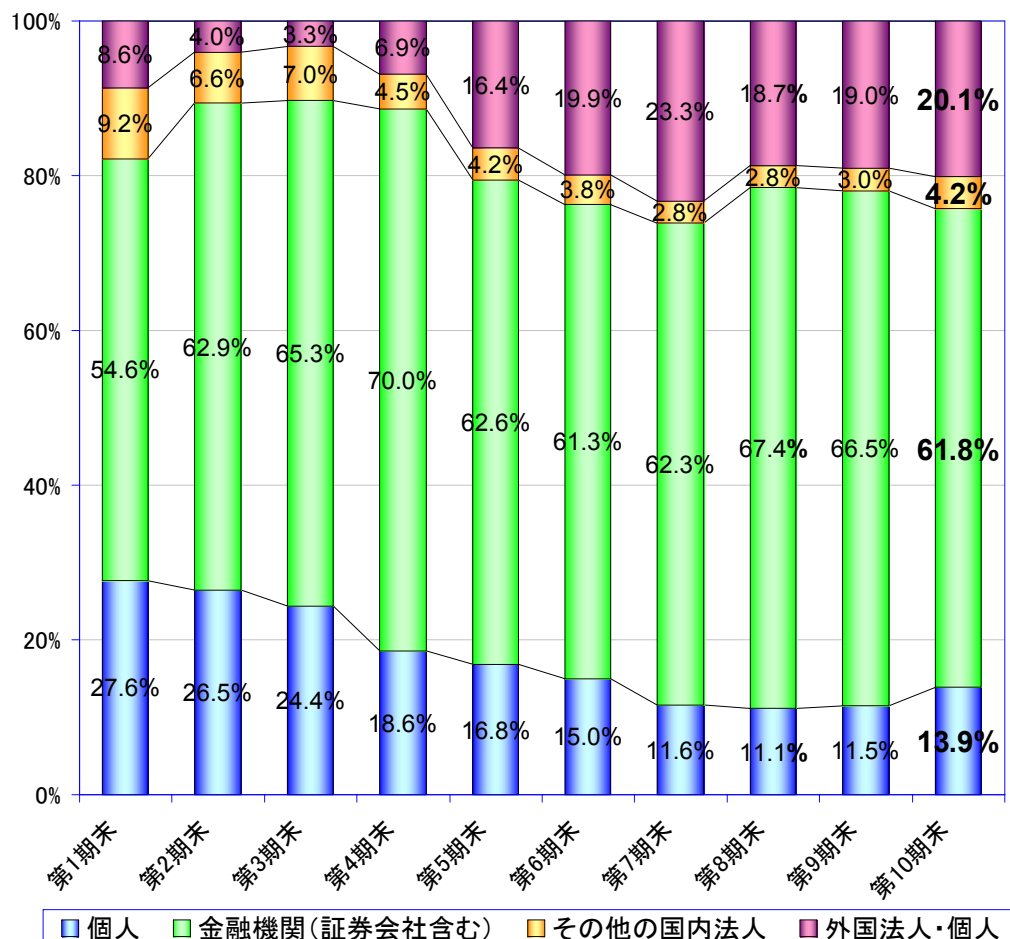
◆ 新投資口発行関連費用

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10期末総投資主数:9,662人 第10期末発行済投資口総数:201,300口

主要投資主(第10期末(2008年11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)	17,998	8.94
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,848	6.88
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,810	6.86
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,256	6.59
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)	6,247	3.10
7	株式会社池田銀行	5,597	2.78
8	株式会社北洋銀行	4,626	2.30
9	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	3,788	1.88
10	エスアイエス セガ インターセトル エージー	3,173	1.58
合計		89,425	44.42

※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11期・第12期の業績予想



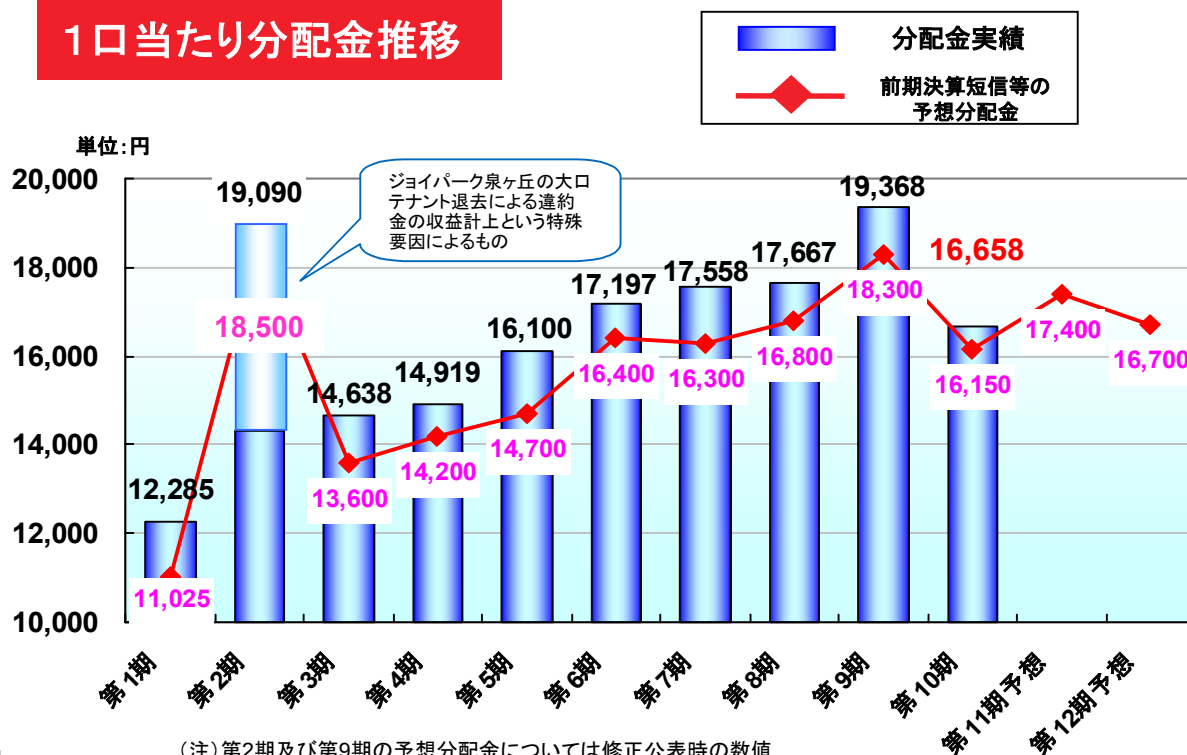
第11期・第12期予想算出の前提

項目	第10期実績	第11期予想	第12期予想
営業収益	8,028百万円	8,356百万円	8,562百万円
営業利益	4,176百万円	4,294百万円	4,240百万円
当期純利益	3,359百万円	3,503百万円	3,362百万円
1口当たり分配金	16,691円	17,400円	16,700円

(以下は平成21年1月23日発表の決算短信における、平成21年5月期(第11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21年11月期(第12期)については、かかる前提条件がそのまま推移し、かつ取得予定資産である「UURコート札幌篠路式番館」の取得以外は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

・運用資産	運用状況の予想にあたっては、平成20年11月30日現在保有している48物件に、取得予定の1物件を加えた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20年11月30日現在の201,300口から、平成21年5月期末(第11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20年11月30日現在の有利子負債比率48.0%が、平成20年12月22日の借入金の返済及び新規借入れ後変動することなく、第11期営業期間末(平成21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. 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

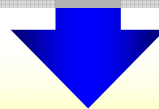
リスク軽減に留意した用途・地域の分散、「目利き能力」発揮による優良物件の厳選を通じ、市場動向に応じた最適なポートフォリオ構築を目指す**総合型不動産投資法人**

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

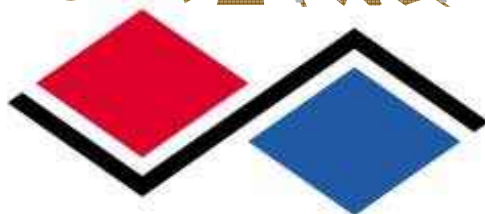
長期固定での資金調達、慎重なLTV運用を目指す保守的な財務戦略の下、**金融市場の変動に備えた財務体質の強化を図る**



**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. 総合型REITの強みを 活か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・地域の分散～

用途

1. 商業施設



2. オフィスビル



3. ホテル



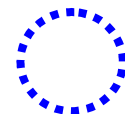
4. 住居



5. その他

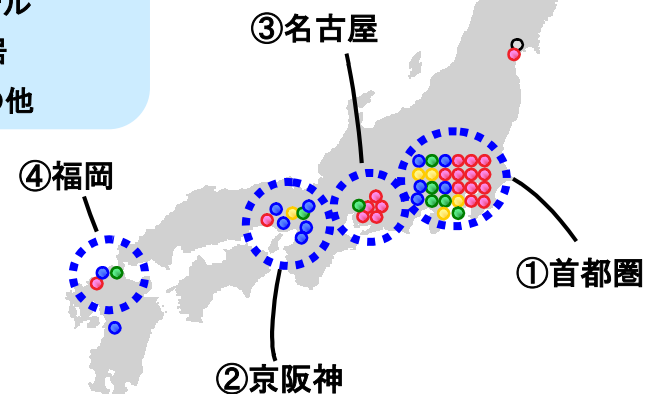


地域



主な投資対象地域

- 商業施設
- オフィスビル
- ホテル
- 住居
- その他



©CraftMAP

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。

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。

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

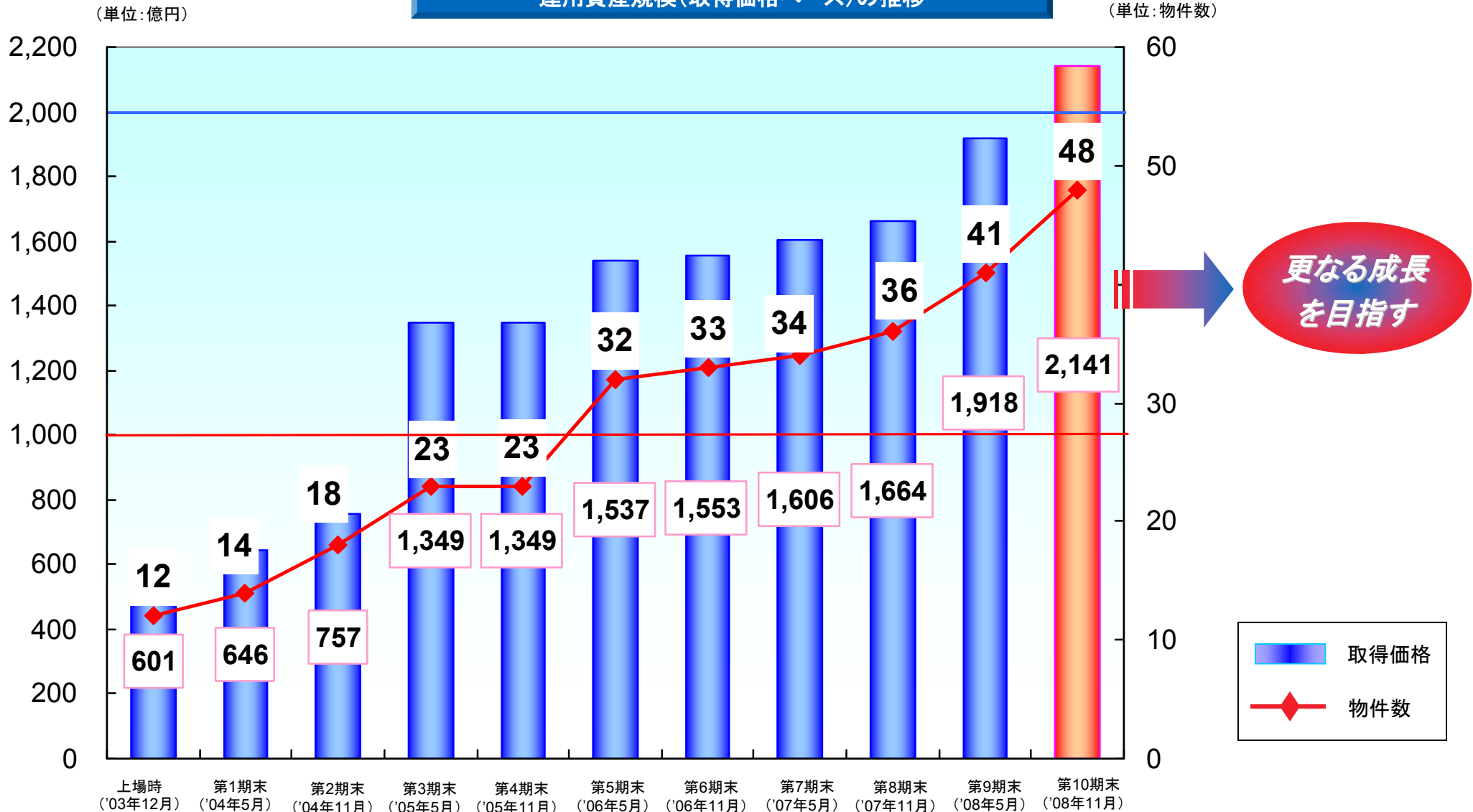


中長期にわたり安定的に収益を産み出す物件を取得するため、物件取得時には、収益性ととも
“内部成長の潜在力”と“2つの汎用性”を最大限に考慮して物件を厳選



資産の積み上がり状況

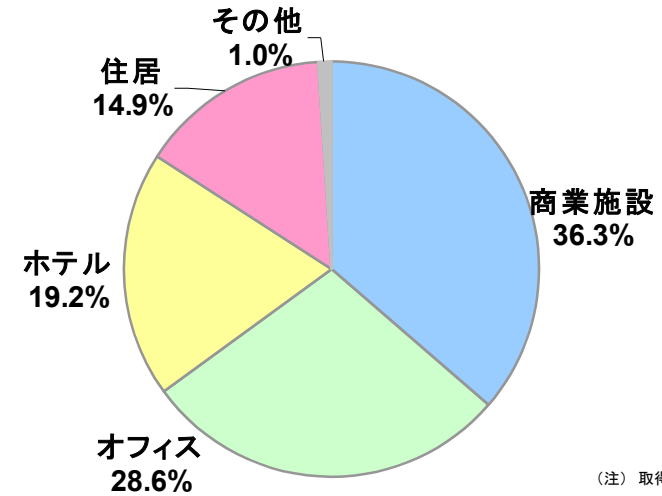
運用資産規模(取得価格ベース)の推移



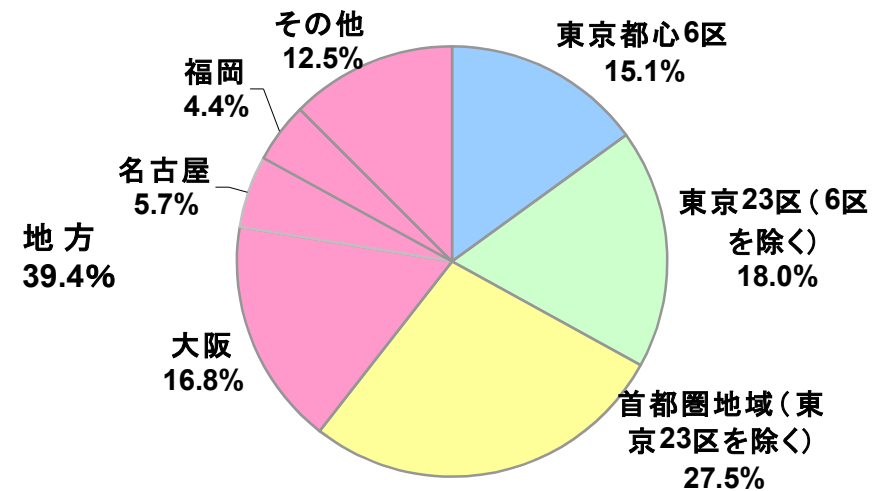
ポートフォリオの分散状況①



用途分散の状況(第10期末時点)



地域分散の状況(第10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。

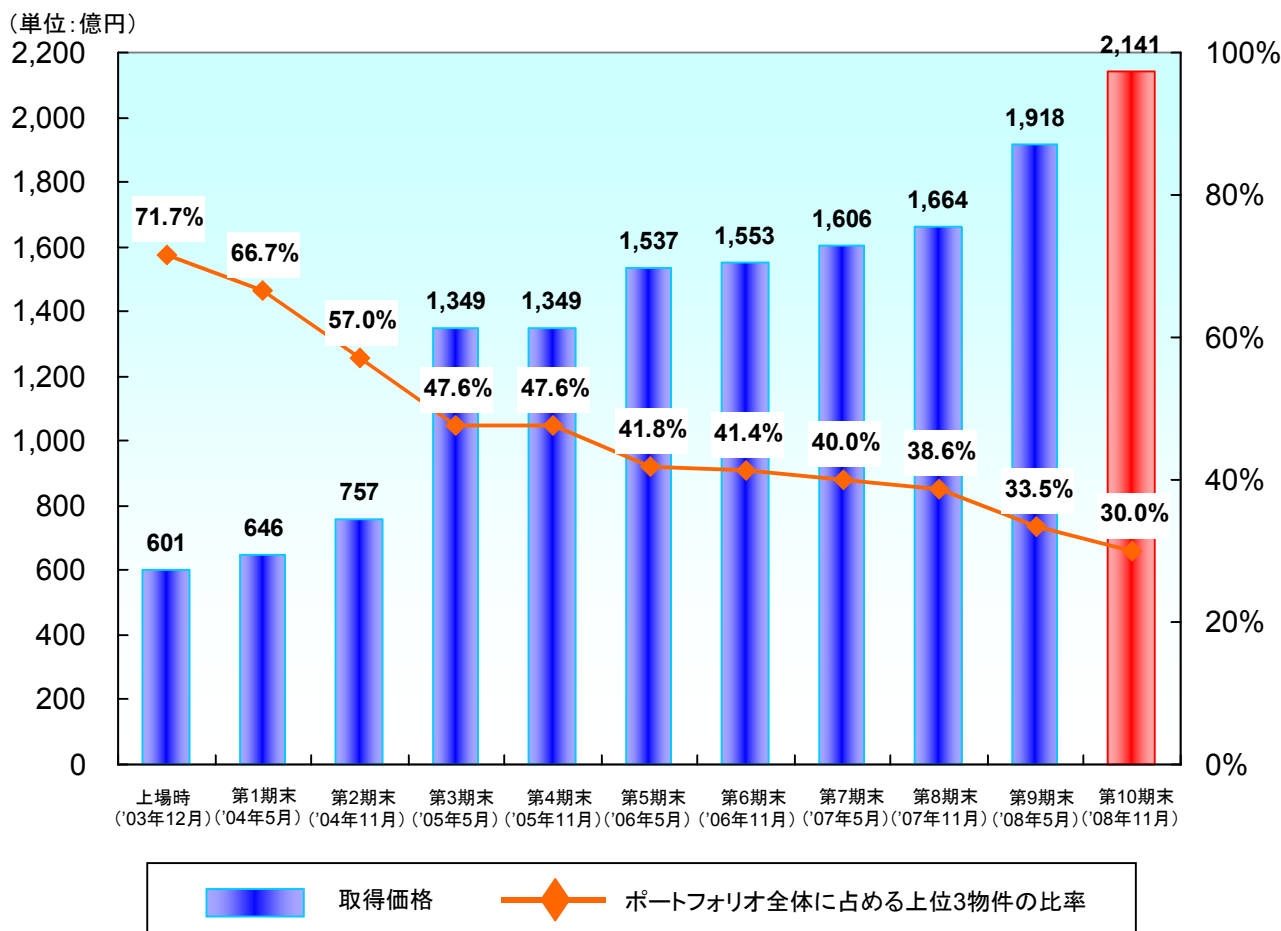
(注) 取得価格ベース



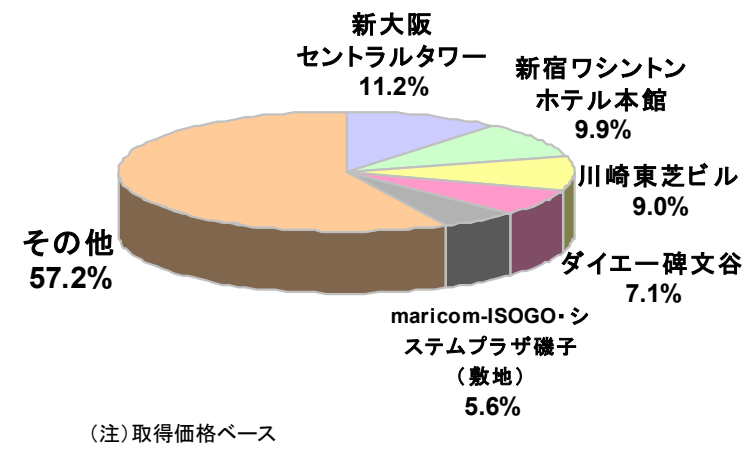
ポートフォリオの分散状況②



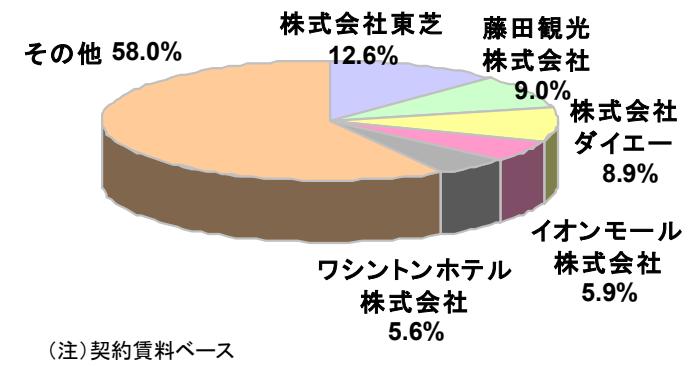
運用資産に占める大型物件分散の推移(取得価格ベース)



アセット分散の状況(第10期末時点)



テナント分散の状況(第10期末時点)

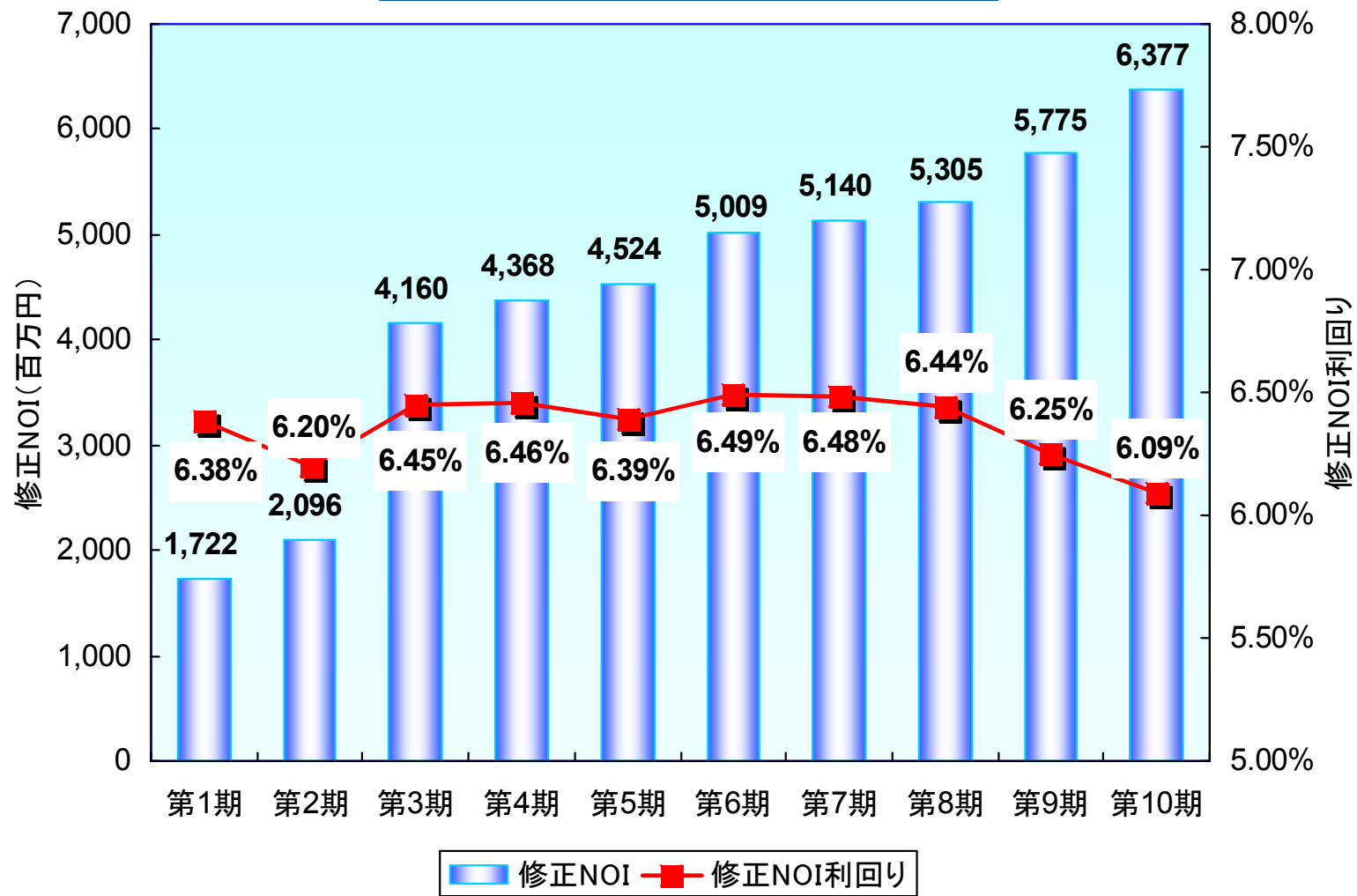


B. 安定的な内部成長



内部成長戦略①

ポートフォリオ修正NOI・修正NOI利回りの推移

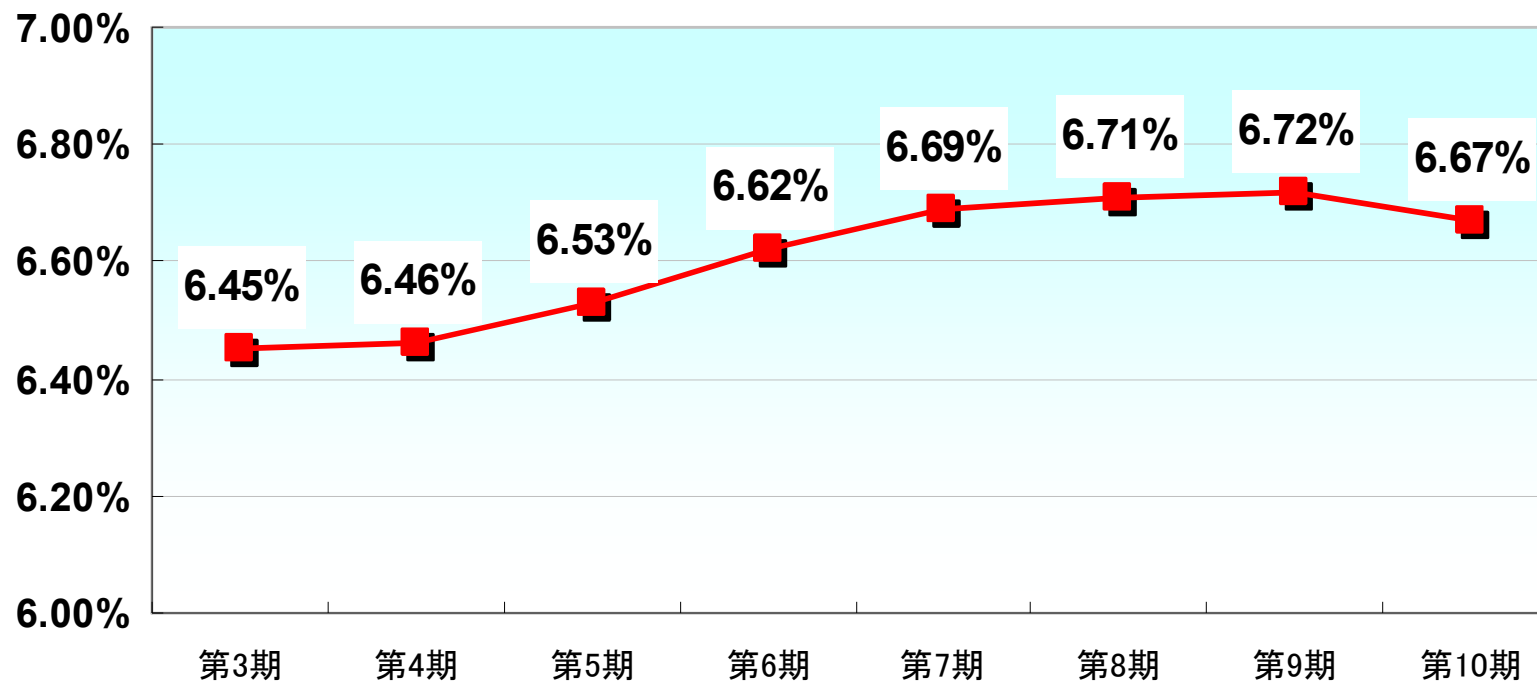


※修正NOI＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正したもの

※修正NOI利回り＝修正NOI／取得価格（年率換算）

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9期修正NOI利回りは**6.72%**でしたが、第10期(2008年6月1日～2008年11月30日)では**6.67%**となりました。前期比マイナスとはなっておりますが、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

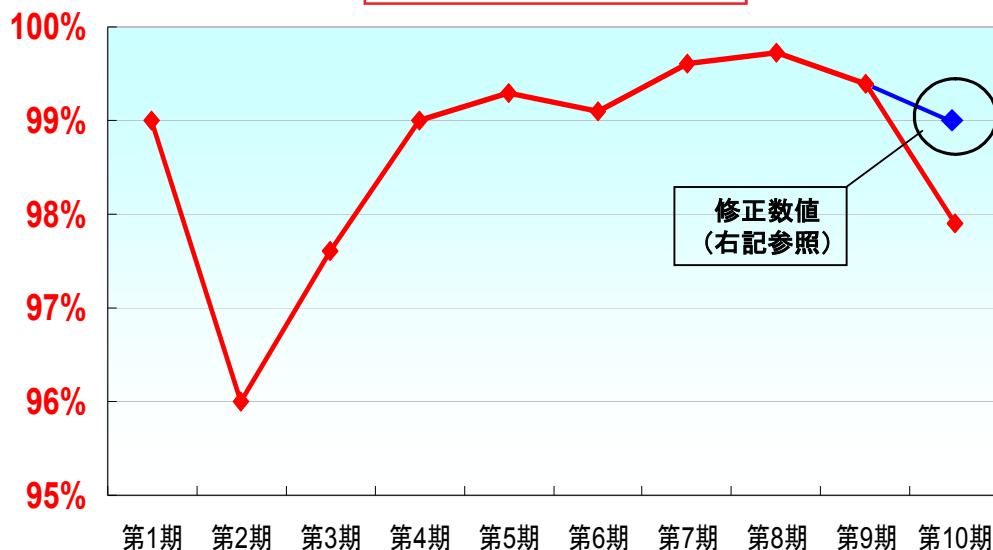


高い稼働率実績*

* 第1期から第9期の稼働率は、期末時点です。

	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					
										6月	7月	8月	9月	10月	11月
合計	99.0%	96.0%	97.6%	99.0%	99.3%	99.1%	99.6%	99.7%	99.4%	99.0%	99.0%	99.1%	98.6%	99.2%	97.9%
商業施設	100%	89.4%	95.4%	99.1%	99.5%	99.7%	99.6%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.6%	99.6%
オフィス	95.6%	96.7%	97.9%	98.0%	98.1%	97.1%	99.2%	99.2%	99.5%	97.3%	97.3%	97.9%	98.1%	98.1%	97.7%
ホテル	99.8%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98.9%	98.8%	98.8%	98.8%	99.0%	99.0%	99.0%
住居(等)	98.5%	99.8%	99.7%	99.3%	99.5%	99.7%	99.7%	99.7%	99.3%	99.6%	99.5%	99.5%	95.8%	99.7%	92.8%
その他	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

期末時点稼働率推移表



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高い稼働率を維持することが出来ました。

なお、上記稼働率実績表における今期の実績の赤字箇所においては、それぞれ下記要因により、稼働率が低くなっております。

- ・平成20年9月30日付で取得しました「UURコート名古屋名駅」は、平成20年10月1日からの稼働(100%)となる為、平成20年9月末時点の稼働率は0%となっています。

- ・平成20年11月11日付で取得しました「UURコート札幌篠路巻番館」は、住居部分が平成20年12月1日からの稼働となる為、平成20年11月末時点では店舗部分のみの稼働(稼働率:3.9%)となっています。

上記要因を修正(物件取得時において稼働率100%と想定)した場合の各月末時点の「合計」稼働率は、それぞれ「99.1%」、「99.0%」となり、第10期中の平均稼働率は「99.1%」となります。

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10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4年11ヶ月)

◆テナントB: (ホテル)

- 賃貸面積割合 9.6%
- 普通借家契約
- 契約期間10年
(残存期間4年11ヶ月)

◆テナントC: (商業施設)

- 賃貸面積割合 5.2%
- 普通借家契約
- 契約期間11年
(残存期間2年3ヶ月)
- 2年毎に賃料改定

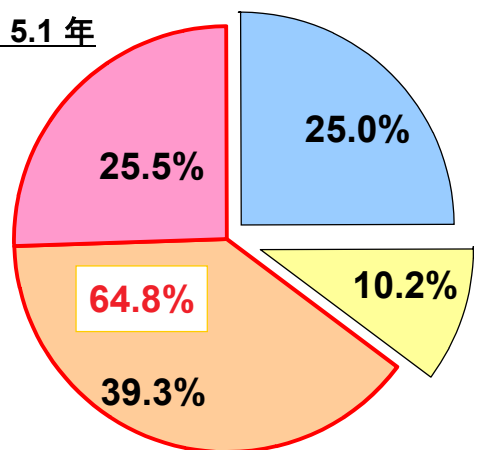
◆テナントD: (商業施設)

- 賃貸面積割合 14.0%
- 定期借家契約
- 契約期間15年
(残存期間10年8ヶ月)

◆契約更改・賃料改定予定(第10期末保有物件)

- 契約更改までの期間による分類

平均: 5.1年

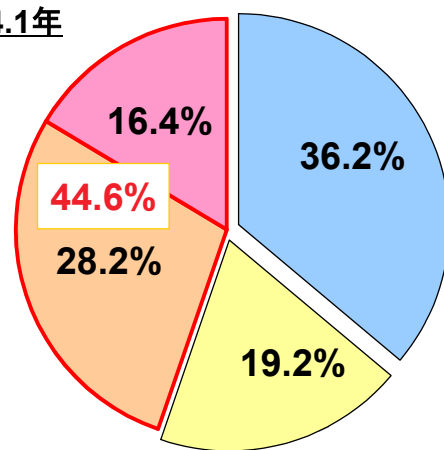


■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(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: 4.1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64.8%は2年以上の長期賃貸借契約で、また全体の44.6%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

LTV^(注)水準の上限の目安は50% (第10期末: 40.3%)

(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: 86.6% (2008年11月末時点)
- ・全有利子負債加重平均残存期間: 2.65年 (2008年11月末時点)

最適な調達手段及び条件の選択を目指す

- 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択
- 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
- 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

金利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



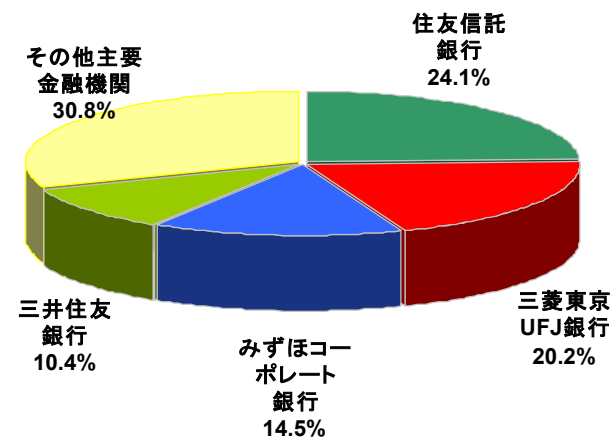
財務指標(2008年12月末日時点)

総資産負債比率	43.7%	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	86.6%
全有利子負債 加重平均残存期間	2.92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	1.43%	コミットメントライン	100億円

借入金融機関別借入額及び比率(2008年12月末日時点)

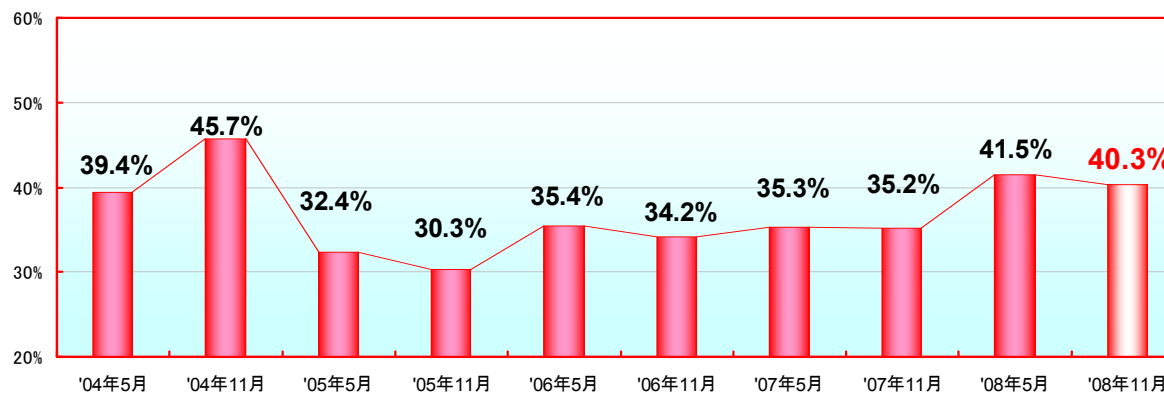
(単位:百万円)

金融機関名	金額	比率
住友信託銀行株式会社	18,100	24.1%
株式会社三菱東京UFJ銀行	15,200	20.2%
株式会社みずほコーポレート銀行	10,900	14.5%
株式会社三井住友銀行	7,800	10.4%
株式会社新生銀行	5,730	7.6%
農林中央金庫	4,000	5.3%
株式会社あおぞら銀行	3,900	5.2%
全国共済農業協同組合連合会	3,400	4.5%
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	75,100	100.0%
(参考)第1・2回投資法人債	25,000	-

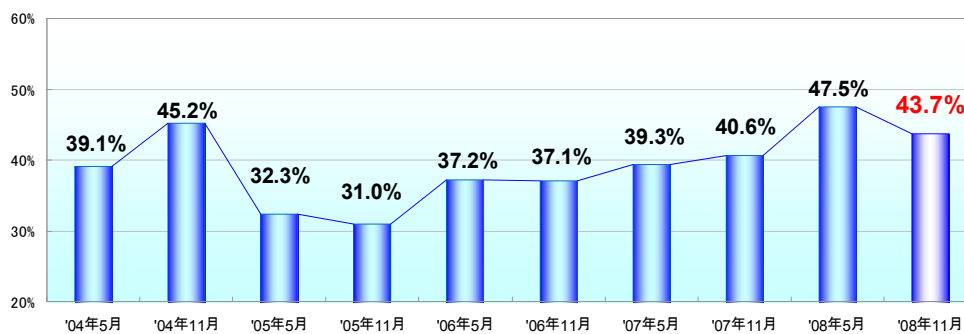


◆第10期末までの各期末時点のLTV及び各負債比率は以下のとおりです。

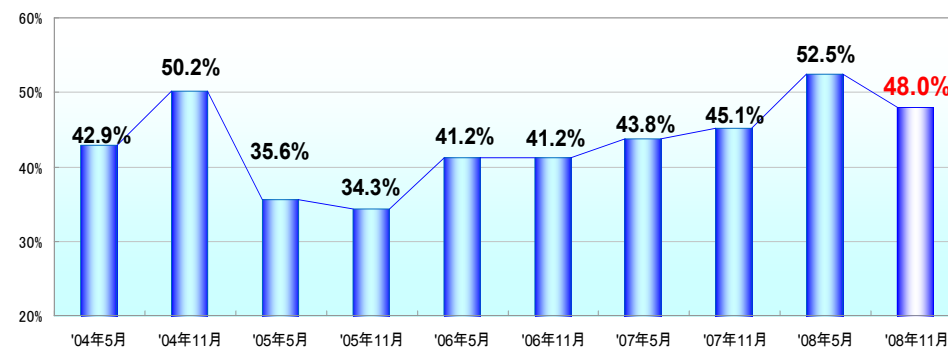
LTV : [有利子負債 ÷ {総資産 + (期末鑑定評価額 - 期末簿価)} × 100]



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]



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
資金使途	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+** [格付けの見通し: 安定的]

本投資法人は2008年2月27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、「A」から「A+」に格上げされました。

今回の格上げは、

- 1) 着実な外部成長によりポートフォリオ分散が進展していること、2) 外部成長の過程で比較的低いレバレッジと高い収益性を一貫して維持していること、3) 長期固定金利主体の安定した資金調達基盤を構築していることなどを理由とする。

（平成20年2月27日付R&I NEWS RELEASE 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 **A3** [格付けの見通し: 安定的]

本投資法人は2006年11月7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。）より発行体格付け「A3」を取得しました。

総合型REITの持つ幅広い投資機会を活かして競争力のある物件に選別投資するというユナイテッド・アーバン投資法人の堅実な投資方針、資産運用会社のスポンサーネットワーク等を利用した着実な物件取得能力及び管理・運営能力、ポートフォリオの高い収益力に支えられた保守的な財務方針、および財務の柔軟性を反映している。（ムーディーズNEWSより引用）

※上記格付け及び格付けの見通し・方向性の詳細につきましては、ムーディーズ・インベスターズ・サービス及びR&I宛てご照会願います。

借入金の状況(2009年1月23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	1.46750%	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	30億円	1.51750%	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	1.36750%	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	1.61750%	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		751億円				

(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20年12月22日～平成21年3月23日の利率を記載しています。

資料

第10期取得物件①

～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～



アクティオーレ関内



関内駅前という繁華性がある商業ポテンシャルの高い立地に位置するマルチテナント商業ビル

物件概要

- ◆ 交通 JR根岸線「関内」駅徒歩2分
- ◆ 建築時期 2007年9月
- ◆ 取得価格 2,410百万円
- ◆ テナント数 1 (第10期末現在)
- ◆ 稼働率 100%(第10期末現在)
- ◆ テナント 丸紅コミュニティ株式会社
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

長谷萬ビル東陽町



アクセス面、フロア面積等規模面でも優位性の高い大型オフィスビル

物件概要

- ◆ 交通 東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩3分
- ◆ 建築時期 1990年11月
- ◆ 取得価格 8,500百万円
- ◆ テナント数 1 (第10期末現在)
- ◆ 稼働率 100%(第10期末現在)
- ◆ テナント 丸紅不動産株式会社
- ◆ PM会社 丸紅不動産株式会社

ホテルルートイン横浜馬車道



ホテル立地として良好な環境、馬車道という趣ある街並みに所在する宿泊特化型ホテル

物件概要

- ◆ 交通 みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩3分
- ◆ 建築時期 2007年7月
- ◆ 取得価格 4,720百万円
- ◆ テナント数 3 (第10期末現在)
- ◆ 稼働率 97.6%(第10期末現在)
- ◆ テナント ルートインジャパン株式会社
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

(注)「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。また、「稼働率」は「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」で計算しています。

第10期取得物件②

～MA仙台ビル・パークサイト泉・UURコート名古屋名駅～



MA仙台ビル



仙台市内の、喧騒感がなく落ち着いた土地に所在する住居・オフィスの複合ビル

物件概要

- ◆ 交通 市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅 徒歩11分
- ◆ 建築時期 2008年2月
- ◆ 取得価格 3,440百万円
- ◆ テナント数 2 (第10期末現在)
- ◆ 稼働率 99.1%(第10期末現在)
- ◆ テナント 株式会社アスカム、株式会社ハウスメイトパートナーズ
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

パークサイト泉



緑豊かなリバーパークに近接し交通・生活利便性の高いエリアに所在する都市型賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅 徒歩3分
- ◆ 建築時期 2002年9月
- ◆ 取得価格 900百万円
- ◆ テナント数 1 (第10期末現在)
- ◆ 稼働率 83.8%(第10期末現在)
- ◆ テナント 丸紅コミュニティ株式会社
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

UURコート名古屋名駅



「名古屋」駅から徒歩圏 大型複合施設(オフィスビル・商業施設)が誕生しているエリアの賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」駅 徒歩7分
- ◆ 建築時期 2008年9月
- ◆ 取得価格 1,473百万円
- ◆ テナント数 1 (第10期末現在)
- ◆ 稼働率 100.0%(第10期末現在)
- ◆ テナント エイブル保証株式会社
- ◆ PM会社 エイブル保証株式会社

第10期取得及び第11・12期取得予定物件 ～UURコート札幌篠路壱番館/弐番館・UURコート十三本町～



UURコート札幌篠路壱番館・弐番館



【 完成イメージパース 】

社会的意義のある再開発事業への取り組み及び開発型賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 JR学園都市線「篠路」駅 徒歩1分
- ◆ 建築時期 2008年9月
- ◆ 取得価格 870百万円(注1)
- ◆ テナント数 2 (平成20年12月1日現在)
- ◆ 稼働率(注2) 100.0% (平成20年12月1日現在)
- ◆ 主なテナント 札幌市
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

- ◆ 交通 JR学園都市線「篠路」駅 徒歩2分
- ◆ 建築時期 2009年7月(予定)
- ◆ 取得価格 850百万円(予定)(注1)
- ◆ テナント数 2 (予定)
- ◆ 主なテナント 札幌市(予定)
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社(予定)

UURコート十三本町



【 完成イメージパース 】

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2月(予定)
- ◆ 取得価格 1,790百万円(予定)(注1)
- ◆ テナント数 1 (予定)
- ◆ 稼働率(注2) 100.0%(予定)
- ◆ テナント 株式会社ジェイ・エス・ピー(予定)
- ◆ PM会社 株式会社ジェイ・エス・ピー(予定)

(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。なお、取得予定価格については、竣工時の鑑定評価額によって変動する場合があります。

(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。

(注3)完成イメージパースは、当該物件に係る未竣工建物の設計図面を基に描き起こした予想図であり、実際に完成した建物は、この予想図と多少異なる場合があります。

各物件の収益状況と稼働率(第10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 芦屋川西店	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	コナミスポーツ 香里ヶ丘	
営業収益	8,028,638	528,000	248,761	30,000	281,434	457,056	197,322	(注)	140,006	(注)	
賃貸事業収入	7,537,680	528,000	207,751	30,000	230,250	457,056	156,030	(注)	139,823	(注)	
その他賃貸事業収入	490,958	-	41,010	-	51,183	-	41,292	(注)	183	(注)	
営業費用	2,943,517	120,169	204,338	5,483	168,133	196,188	88,501	(注)	61,338	(注)	
公租公課	538,083	42,262	15,888	3,257	12,345	47,044	13,622	(注)	12,526	(注)	
諸経費	996,966	6,753	103,754	353	91,993	7,211	48,294	(注)	3,105	(注)	
外注委託費	396,661	5,280	45,575	300	41,622	3,000	16,402	(注)	1,528	(注)	
水道光熱費	428,183	-	48,224	-	44,019	-	25,335	(注)	140	(注)	
損害保険料	14,232	1,008	496	53	379	1,050	201	(注)	396	(注)	
修繕費	84,886	464	4,618	-	2,251	290	5,980	(注)	59	(注)	
その他賃貸事業費用	73,003	-	4,839	-	3,719	2,870	374	(注)	980	(注)	
減価償却費	1,408,467	71,153	84,696	1,872	63,794	141,931	26,585	(注)	45,707	(注)	
不動産賃貸事業利益	5,085,120	407,830	44,422	24,516	113,300	260,868	108,820	67,635	78,668	25,624	
減価償却費控除前利益(NOI)	6,493,588	478,984	129,119	26,389	177,095	402,800	135,405	95,561	124,375	51,756	
資本的支出額	341,829	34,475	7,635	-	1,181	98,107	-	-	-	-	
(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せん。											
修正NOI利回り	6.09%	6.24%	3.80%	6.84%	6.79%	7.24%	3.98%	5.94%	4.67%	5.06%	
稼働率	ポートフォリオ合計										
2004年5月末	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	
2004年11月末	96.0%	100.0%	60.8%	100.0%	96.4%	-	-	-	-	-	
2005年5月末	97.6%	100.0%	60.3%	100.0%	96.4%	100.0%	-	-	-	-	
2005年11月末	99.0%	100.0%	93.4%	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	-	-	
2006年5月末	99.3%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	-	-	
2006年11月末	99.1%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	-	-	
2007年5月末	99.6%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	-	
2007年11月末	99.7%	100.0%	99.7%	100.0%	99.2%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
2008年5月末	99.4%	100.0%	99.7%	100.0%	98.8%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	
2008年11月末	97.9%	100.0%	99.7%	100.0%	98.8%	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	

※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10期実績) ②



(単位:千円)

	商業施設					商業施設計	オフィスビル				
	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	福岡アーセナルビル	丸増麴町ビル	六番町KBビル
営業収益	111,938	224,661	151,999	282,654	65,681	2,887,457	109,658	242,091	137,796	124,246	98,887
賃貸事業収入	99,933	167,829	151,999	282,654	65,580	2,684,850	98,772	216,174	119,791	117,364	98,253
その他賃貸事業収入	12,004	56,832	-	-	100	202,607	10,885	25,917	18,005	6,881	634
営業費用	23,167	97,847	46,735	333	16,565	1,103,483	36,339	82,299	70,662	43,255	34,496
公租公課	3,081	13,879	-	-	-	182,991	8,448	14,362	7,659	12,202	9,994
諸経費	6,308	63,521	8,294	333	5,159	346,619	17,482	50,905	33,386	22,600	17,006
外注委託費	5,238	16,700	1,200	288	5,004	143,178	6,783	24,619	12,699	8,511	12,976
水道光熱費	-	43,297	-	-	-	161,017	7,206	22,480	16,781	8,800	634
損害保険料	155	371	890	45	154	5,594	115	398	173	442	135
修繕費	-	392	513	-	-	14,679	496	1,917	3,725	3,521	3,260
その他賃貸事業費用	914	2,760	5,690	-	-	22,150	2,881	1,489	5	1,324	-
減価償却費	13,777	20,446	38,441	-	11,406	573,871	10,408	17,031	29,616	8,453	7,495
不動産賃貸事業利益	88,771	126,814	105,264	282,321	49,115	1,783,973	73,318	159,792	67,134	80,991	64,391
減価償却費控除前利益(NOI)	102,549	147,260	143,705	282,321	60,521	2,357,845	83,726	176,824	96,750	89,444	71,887
資本的支出額	-	302	3,903	-	-	145,605	4,502	1,846	3,929	3,075	4,267
修正NOI利回り	4.80%	7.16%	5.43%	4.16%	5.72%	5.52%	7.40%	6.53%	9.28%	7.59%	6.67%
稼働率						商業施設計					
2004年5月末	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%
2004年11月末	-	-	-	-	-	89.4%	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%
2005年5月末	-	-	-	-	-	95.4%	100.0%	94.3%	100.0%	79.1%	100.0%
2005年11月末	-	-	-	-	-	99.1%	100.0%	97.2%	100.0%	79.9%	100.0%
2006年5月末	-	-	-	-	-	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年11月末	-	-	-	-	-	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年5月末	-	-	-	-	-	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年11月末	100.0%	-	-	-	-	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2008年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2008年11月末	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	84.1%	100.0%	100.0%	100.0%

※ 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。

※ 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10期実績) ③



(単位:千円)

	オフィスビル			オフィスビル計	ホテル				ホテル計	住居	
	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	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
営業収益	1,194,191	834,907	231,763	2,973,544	823,652	63,666	123,560	140,669	1,151,548	68,510	46,765
賃貸事業収入	1,036,485	834,907	210,741	2,732,490	823,652	57,000	123,560	117,074	1,121,286	66,307	42,937
その他賃貸事業収入	157,706	-	21,022	241,053	-	6,666	-	23,595	30,261	2,202	3,827
営業費用	530,228	181,543	70,318	1,049,142	189,728	20,897	68,577	52,360	331,563	39,691	26,549
公租公課	90,566	51,024	-	194,257	95,783	5,703	-	-	101,487	2,866	1,911
諸経費	303,837	14,366	37,662	497,247	55,192	672	21,785	13,840	91,492	11,519	9,208
外注委託費	98,536	6,000	19,201	189,328	28,332	570	7,039	3,991	39,934	5,316	3,411
水道光熱費	174,652	-	17,170	247,726	4,210	-	1,345	9,569	15,125	773	491
損害保険料	1,628	1,277	290	4,461	1,239	102	281	279	1,903	114	66
修繕費	18,686	2,511	817	34,936	21,283	-	179	-	21,462	1,335	1,911
その他賃貸事業費用	10,334	4,577	181	20,795	126	-	12,939	-	13,066	3,979	3,326
減価償却費	135,824	116,152	32,655	357,636	38,751	14,520	46,791	38,519	138,583	25,304	15,429
不動産賃貸事業利益	663,963	653,364	161,445	1,924,402	633,923	42,769	54,983	88,308	819,985	28,819	20,216
減価償却費控除前利益(NOI)	799,787	769,516	194,101	2,282,038	672,675	57,290	101,775	126,828	958,569	54,124	35,645
資本的支出額	72,991	71,051	14,375	176,040	3,337	-	5,910	-	9,248	-	-
修正NOI利回り	6.65%	7.99%	5.11%	6.97%	6.36%	6.07%	4.83%	5.92%	6.09%	5.34%	5.25%
稼働率	オフィスビル計			ホテル計				住居			
2004年5月末	-	-	-	95.6%	99.8%	-	-	-	99.8%	96.9%	97.4%
2004年11月末	-	-	-	96.7%	100.0%	-	-	-	100.0%	99.2%	97.4%
2005年5月末	96.6%	100.0%	-	97.7%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	96.1%	97.4%
2005年11月末	95.4%	100.0%	-	97.7%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	94.6%	91.0%
2006年5月末	94.4%	100.0%	-	98.2%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	96.1%	96.2%
2006年11月末	90.6%	100.0%	-	97.0%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	97.7%	93.6%
2007年5月末	97.6%	100.0%	-	99.2%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	97.7%	100.0%
2007年11月末	97.3%	100.0%	-	99.2%	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	97.7%	97.4%
2008年5月末	97.8%	100.0%	-	99.5%	100.0%	100.0%	86.3%	-	98.9%	92.2%	92.3%
2008年11月末	95.4%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	89.3%	97.6%	99.0%	97.7%	94.9%

※新大阪セントラルタワーの収支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。また、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

※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10期実績)

④



(単位:千円)

	住居										
	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	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
営業収益	23,747	53,325	34,772	32,400	123,660	51,360	(注)	52,436	25,920	16,848	39,685
賃貸事業収入	21,715	53,325	34,761	32,400	123,660	51,360	(注)	50,428	25,920	16,848	39,685
その他賃貸事業収入	2,032	-	11	-	-	-	(注)	2,007	-	-	-
営業費用	14,254	16,943	14,925	13,089	47,190	14,060	(注)	24,829	10,698	4,421	15,710
公租公課	1,024	3,549	1,979	1,776	9,392	4,443	(注)	3,445	2,087	1,394	2,550
諸経費	5,031	1,373	1,449	383	1,554	675	(注)	3,724	369	209	1,161
外注委託費	1,959	258	165	324	1,236	513	(注)	1,950	259	168	396
水道光熱費	338	-	-	-	-	-	(注)	1,651	-	-	-
損害保険料	37	108	86	59	318	161	(注)	94	110	41	85
修繕費	1,198	953	1,198	-	-	-	(注)	-	-	-	625
その他賃貸事業費用	1,496	54	-	-	-	-	(注)	27	-	-	54
減価償却費	8,199	12,020	11,496	10,929	36,242	8,940	(注)	17,658	8,240	2,817	11,999
不動産賃貸事業利益	9,492	36,382	19,847	19,310	76,469	37,299	64,826	27,607	15,221	12,426	23,974
減価償却費控除前利益(NOI)	17,691	48,402	31,344	30,240	112,712	46,240	103,532	45,265	23,462	15,244	35,973

資本的支出額	-	-	1,322	-	-	-	-	-	-	-	5,278
--------	---	---	-------	---	---	---	---	---	---	---	-------

(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せん。

修正NOI利回り	5.06%	5.75%	8.26%	5.13%	6.37%	8.09%	6.81%	7.06%	7.55%	6.33%	6.71%
----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

稼働率											
2004年5月末	93.3%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
2004年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-
2005年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
2005年11月末	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-
2006年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年11月末	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年11月末	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2008年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2008年11月末	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※修正NOI利回り=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10期実績) ⑤



(単位:千円)

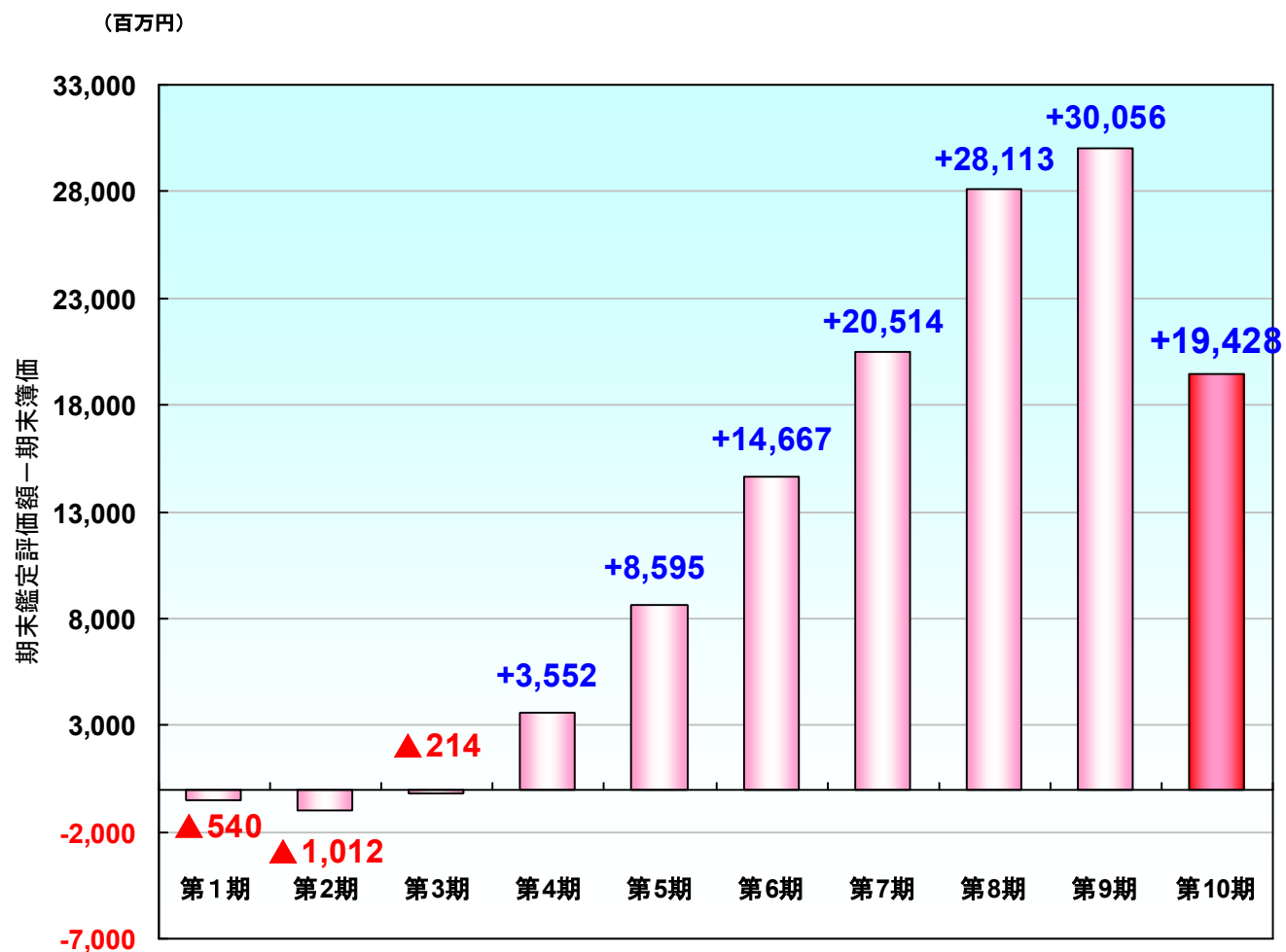
	住居								住居計	その他	その他
	南山コート 2号館	クリオ文京 小石川	グランルージュ 栄	グランルージュ 栄Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路 春番館	パークサイト泉		リリカラ 東北支店	計
営業収益	17,403	99,514	45,781	40,491	58,677	2,223	48	1,764	948,580	(注)	(注)
賃貸事業収入	17,403	94,091	45,781	40,491	57,151	2,223	48	1,759	931,545	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	5,423	-	-	1,525	-	-	4	17,035	(注)	(注)
営業費用	6,712	40,839	21,957	19,752	27,346	7,402	1,419	651	416,864	(注)	(注)
公租公課	1,387	1,417	3,137	3,254	-	-	-	-	54,350	(注)	(注)
諸経費	219	10,259	146	118	9,517	1,246	184	180	59,513	(注)	(注)
外注委託費	174	2,898	-	-	2,807	906	161	137	23,620	(注)	(注)
水道光熱費	-	21	-	-	715	307	12	-	4,313	(注)	(注)
損害保険料	45	189	122	104	101	32	10	7	2,183	(注)	(注)
修繕費	-	5,034	23	10	-	-	-	-	12,410	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	-	2,115	-	3	5,892	-	-	35	16,985	(注)	(注)
減価償却費	5,105	29,162	18,673	16,379	17,829	6,155	1,235	470	302,999	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	10,690	58,675	23,824	20,738	31,330	-5,178	-1,370	1,112	531,716	25,042	25,042
減価償却費控除前利益(NOI)	15,796	87,837	42,497	37,118	49,160	977	-135	1,583	834,716	60,418	60,418
資本的支出額	-	-	1,940	-	-	-	-	-	8,541	2,393	2,393
(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せん。											
修正NOI利回り	7.00%	5.53%	5.40%	5.69%	7.11%	△0.07%	△1.05%	6.03%	5.78%	5.88%	5.88%
稼働率									住居計		その他計
2004年5月末	-	-	-	-	-	-	-	-	98.5%	-	-
2004年11月末	-	-	-	-	-	-	-	-	99.8%	-	-
2005年5月末	-	-	-	-	-	-	-	-	99.7%	-	-
2005年11月末	-	-	-	-	-	-	-	-	99.3%	-	-
2006年5月末	100.0%	95.3%	-	-	-	-	-	-	99.4%	100.0%	100.0%
2006年11月末	100.0%	98.4%	100.0%	-	-	-	-	-	99.6%	100.0%	100.0%
2007年5月末	100.0%	96.1%	100.0%	-	-	-	-	-	99.7%	100.0%	100.0%
2007年11月末	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	-	-	-	99.7%	100.0%	100.0%
2008年5月末	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	99.3%	100.0%	100.0%
2008年11月末	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	3.9%	83.8%	92.8%	100.0%	100.0%

※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9期末(08/05/31)				第10期末(08/11/30)				第10期末と第9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	14,991	18,200	5.1%	+3,209	14,955	16,100	5.8%	+1,145	▲2,100	▲11.5%	+0.7%	▲2,063	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,148	4,540	5.9%	▲1,608	6,071	3,800	6.6%	▲2,271	▲740	▲16.3%	+0.7%	▲663	日本不動産研究所
	A3	大丸ビーコック芦屋川西店	764	1,130	4.7%	+366	762	1,110	4.8%	+348	▲20	▲1.8%	+0.1%	▲18	日本不動産研究所
	A4	レランドショッピングセンター	4,960	6,150	6.2%	+1,190	4,898	5,720	6.7%	+822	▲430	▲7.0%	+0.5%	▲367	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城バリュー	10,870	11,200	7.0%	+330	10,826	10,500	7.5%	▲326	▲700	▲6.3%	+0.5%	▲656	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	6,673	6,590	4.8%	▲83	6,647	5,760	5.3%	▲887	▲830	▲12.6%	+0.5%	▲803	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,270	3,390	5.9%	+120	3,242	3,120	6.4%	▲122	▲270	▲8.0%	+0.5%	▲242	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	5,443	5,350	4.9%	▲93	5,398	4,490	5.9%	▲908	▲860	▲16.1%	+1.0%	▲814	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツ香里ヶ丘	2,084	2,060	5.0%	▲24	2,057	1,730	6.0%	▲327	▲330	▲16.0%	+1.0%	▲304	日本不動産研究所
	A10	アクティオーレ南池袋	3,904	3,840	4.9%	▲64	3,890	3,620	5.2%	▲270	▲220	▲5.7%	+0.3%	▲206	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	4,268	4,920	5.5%	+652	4,248	4,710	5.8%	+462	▲210	▲4.3%	+0.3%	▲190	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	3,857	4,390	5.0%	+533	3,822	3,740	5.9%	▲82	▲650	▲14.8%	+0.9%	▲615	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子	12,451	12,400	5.2%	▲51	12,451	11,500	5.4%	▲951	▲900	▲7.3%	+0.2%	▲900	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				▲281	日本不動産研究所
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	2,167	3,252	4.8%	+1,085	2,161	3,280	4.8%	+1,119	+28	+0.9%	±0%	+34	谷澤総合鑑定所
	B2	SK名古屋ビルディング	5,316	6,826	5.5%	+1,510	5,301	6,570	5.7%	+1,269	▲256	▲3.8%	+0.2%	▲241	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセオンビル	1,879	2,900	5.7%	+1,021	1,853	2,580	6.5%	+727	▲320	▲11.0%	+0.8%	▲294	日本不動産研究所
	B4	丸増麴町ビル	2,421	3,940	4.3%	+1,519	2,416	3,570	4.6%	+1,154	▲370	▲9.4%	+0.3%	▲365	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	2,221	3,340	4.6%	+1,119	2,217	3,470	4.9%	+1,253	+130	+3.9%	+0.3%	+133	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	23,958	29,800	5.2%	+5,842	23,895	28,200	5.5%	+4,305	▲1,600	▲5.4%	+0.3%	▲1,537	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	19,116	26,370	5.6%	+7,254	19,070	31,800	5.6%	+12,730	+5,430	+20.6%	±0%	+5,475	谷澤総合鑑定所
	B8	長谷萬ビル東陽町					8,848	8,710	5.0%	▲138				▲138	日本不動産研究所

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9期末(08/05/31)				第10期末(08/11/30)				第10期末と第9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	C1	新宿ワシントンホテル本館	20,979	24,800	5.4%	+3,821	20,944	22,600	5.9%	+1,656	▲2,200	▲8.9%	+0.5%	▲2,165	日本不動産研究所
	C2	東横イン品川駅高輪口	1,892	2,190	4.6%	+298	1,877	2,140	4.7%	+263	▲50	▲2.3%	+0.1%	▲35	日本土地建物
	C3	MZビル	3,960	3,820	5.5%	▲140	3,919	3,440	6.1%	▲479	▲380	▲9.9%	+0.6%	▲339	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				▲418	日本土地建物
住居	D1	T&G東池袋マンション	1,888	2,269	5.0%	+381	1,863	2,190	5.2%	+327	▲79	▲3.5%	+0.2%	▲54	谷澤総合鑑定所
	D2	T&G四谷マンション	1,276	1,487	4.9%	+211	1,260	1,410	5.2%	+150	▲77	▲5.2%	+0.3%	▲62	谷澤総合鑑定所
	D3	エクセリア馬込	658	720	5.0%	+62	649	675	5.3%	+26	▲45	▲6.3%	+0.3%	▲37	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1,630	1,810	4.9%	+180	1,618	1,620	5.5%	+2	▲190	▲10.5%	+0.6%	▲178	日本不動産研究所
	D5	六本松コート	732	864	6.7%	+132	721	754	7.7%	+33	▲110	▲12.7%	+1.0%	▲100	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	1,181	1,229	4.8%	+48	1,171	1,160	5.1%	▲11	▲69	▲5.6%	+0.3%	▲58	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,511	4,200	5.1%	+689	3,475	3,650	5.9%	+175	▲550	▲13.1%	+0.8%	▲514	日本不動産研究所
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,139	1,210	7.2%	+71	1,130	1,120	7.9%	▲10	▲90	▲7.4%	+0.7%	▲81	日本不動産研究所
	D9	アブリーレ新青木一番館	3,047	3,470	5.5%	+423	3,008	3,040	6.3%	+32	▲430	▲12.4%	+0.8%	▲391	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	1,315	1,365	5.8%	+50	1,298	1,320	6.0%	+22	▲45	▲3.3%	+0.2%	▲27	谷澤総合鑑定所
	D11	太平洋セメント蘇我寮	633	629	7.5%	▲4	624	569	8.3%	▲55	▲60	▲9.5%	+0.8%	▲52	日本不動産研究所
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	500	516	5.9%	+16	497	456	6.7%	▲41	▲60	▲11.6%	+0.8%	▲57	日本不動産研究所
	D13	南山コート1号館	1,066	1,070	5.9%	+4	1,059	971	6.5%	▲88	▲99	▲9.3%	+0.6%	▲92	日本不動産研究所
	D14	南山コート2号館	450	495	5.5%	+45	445	448	6.1%	+3	▲47	▲9.5%	+0.6%	▲42	日本不動産研究所
	D15	クリオ文京小石川	3,273	3,370	4.9%	+97	3,244	3,060	5.4%	▲184	▲310	▲9.2%	+0.5%	▲281	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	1,589	1,480	5.4%	▲109	1,572	1,170	6.1%	▲402	▲310	▲20.9%	+0.7%	▲293	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,353	1,270	5.3%	▲83	1,336	1,140	6.0%	▲196	▲130	▲10.2%	+0.7%	▲114	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル					3,148	3,300	6.9%	+152				+152	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				▲97	日本土地建物
	D20	UURコート篠路寺番館					921	870	5.7%	▲51				▲51	日本土地建物
D21	パークサイト泉					956	827	5.9%	▲129				▲129	日本不動産研究所	
その他	E1	リリカラ東北支店	2,007	2,040	6.2%	+33	1,974	1,950	6.5%	▲24	▲90	▲4.4%	+0.3%	▲57	日本土地建物
合計			190,836	220,892		+30,056	212,692	232,120		+19,428	▲10,639	▲4.8%		▲10,628	

ポートフォリオ一覧①(2008年11月末時点)



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	3.2%	10,368.45	29,250.71	13,242.67		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	5.2%	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	1.0%	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	1.8%	320.39	2,265.15	2,081.50		14	8期	2007年9月27日
	A11	Tip's町田ビル	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・システムプラザ磯子 (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	1.1%	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	6.7%	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	9.0%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	※	7	3期	2004年12月20日
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (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	4.0%	3,262.50	10,768.11	7,540.30		13	10期	2008年6月30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。

ポートフォリオ一覧②(2008年11月末時点)



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	C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	21,100	9.9%	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
	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	アブ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コート札幌篠路吾番館	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
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				214,156	100.0%	370,900.10	538,641.50	524,157.30		8.02		

(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。

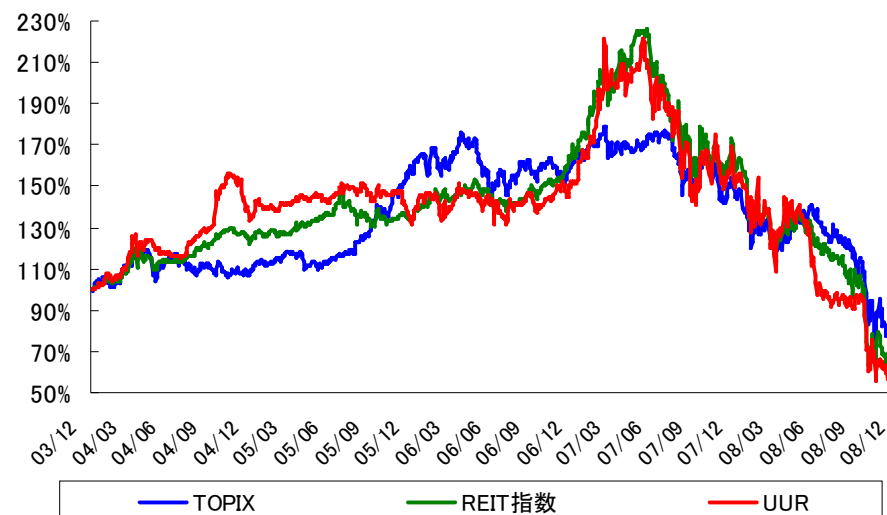
投資口価格のパフォーマンス

投資口価格と売買高の推移



投資口価格	351,000円 (2009年1月16日終値)
高値	1,070,000円 (2007年5月21・23日)
安値	270,000円 (2008年10月28日)
加重平均投資口価格	660,917円 (2009年1月16日現在)
総出来高数	660,215口 (2009年1月16日現在)
1日当り平均出来高数	487口 (2009年1月16日現在)

相対投資口価格推移



- (注1) 出所: QUICK、日興シティグループ証券
- (注2) 2009年1月16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／終値ベース

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。

