

OFFICES



RESIDENTIAL
PROPERTIES



HOTELS



RETAIL
PROPERTIES



ユナイテッド・アーバン 投資法人

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

OTHERS



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

<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8期決算説明資料

2008年1月24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:	3
▶ エグゼクティブ・サマリー②:	4
▶ 取得物件及び取得予定物件の紹介:	5-10
▶ 運用資産用途区分の改定及び発行登録書提出:	11
▶ リファイナンス及び新規借入の実施(第9期):	12
▶ 資産の積み上がりと分散状況:	13

2. 第8期決算の概要

▶ 第8期決算の概要:	15
▶ 業績の推移:	16
▶ 財務指標:	17
▶ 貸借対照表:	18
▶ 損益計算書:	19
▶ 各物件の収益状況と稼働率(第8期実績)①～④:	20-23
▶ 資金調達状況の推移①～②:	24-25
▶ 投資主の概況:	26
▶ 第9期・第10期の業績予想:	27

3. 今後の運用方針

▶ UURの運用戦略:	29
-------------	----

A. 総合型REITの強みを活かした最適なポートフォリオの構築

▶ 投資の基本方針:	31
▶ 外部成長戦略:	32

B. スポンサーサポートを通じた安定的な物件取得

▶ スポンサーサポートによる物件取得実績①～②	34-35
-------------------------	-------

C. 安定的な内部成長

▶ 内部成長戦略①～③:	37-39
▶ 鑑定評価額の推移:	40

D. 保守的な財務戦略

▶ 財務戦略及び格付け状況:	42
----------------	----

資料

▶ ポートフォリオ物件一覧①～②:	44-45
▶ 有利子負債の状況:	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

エグゼクティブ・サマリー①



第8期の実績トピックス

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

第7期実績	第8期実績	第9期予想	第10期予想
17,558円	17,667円	17,500円	17,000円

- ◆ **外部成長(物件取得及び取得契約締結)**

取得物件		取得契約締結物件	
コナミスポーツクラブ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	UURコート札幌篠路 吉番館・貳番館	UURコート 名古屋名駅
商業施設／大阪	商業施設／東京	住居／北海道	住居／名古屋
20.4億円	37.6億円	8.7億円・8.5億円(注)	14.73億円(注)

(注)取得予定価格であり、実際の取得価格は異なる場合があります。

- ◆ **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	担保・保証	資金用途
TL16 (長期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	40億円	1.66432% (固定)	平成19年 9月27日	平成24年 12月20日	無担保 無保証	アクティオーレ南池袋 取得資金

- ◆ **内部成長** -第6期末保有33物件のポートフォリオNOI利回り：**6.49% ⇒ 6.55%** (第6期末⇒第8期末)

※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。また、季節による変動要因を排除するため第6期と第8期を対比しています。

-高稼働率の維持 期中平均稼働率99.6%、期末稼働率99.7%

- ◆ **コミットメントライン**

-2007年6月22日付で借入極度額100億円のコミットメントラインを設定 (既存のコミットメントライン極度額20億円から増額)

参加金融機関	借入極度額	契約期間	用途制限	担保・保証の有無
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	2007年6月25日～ 2008年6月25日	無し	無担保 無保証

エグゼクティブ・サマリー②



第9期のトピックス

◆ 新規物件取得

- 2物件・総額54億円の物件を取得

物件番号	物件名称	地域	用途	取得価格	取得日	備考
A11	Tip's町田ビル	首都圏(東京)	商業施設	41.0億円	2007年12月27日	取得済
D17	グランルージュ栄Ⅱ	地方(名古屋)	住居	13.0億円	2007年12月26日	取得済

◆ ファイナンスの実施

- A. 2007年12月20日付で総額102億円のリファイナンスを実施 (固定・金利率1.67119%)

【新規借入れ】

名称	借入先	借入金額	借入日	返済日	担保・保証
TL17 (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 住友信託銀行株式会社 第一生命保険相互会社 三井住友海上火災保険株式会社	102億円	平成19年 12月20日	平成24年 12月20日	無担保 無保証

【借入金の返済】

名称	借入先	借入金額	借入日	返済日	担保・保証
TL5 (中期)	株式会社香川銀行 株式会社新生銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社百五銀行 株式会社広島銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友海上火災保険株式会社	80億円	平成16年 12月20日	平成19年 12月20日	無担保 無保証
TL11 (中期)	株式会社新生銀行	22億円	平成18年 5月29日	平成19年 12月20日	無担保 無保証

B. 物件取得資金の調達

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	資金使途
TL18 (中期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	44億円	1.44618% (固定)	平成19年 12月27日	平成24年 6月20日	無担保 無保証	Tip's町田ビル取得資金

取得物件の紹介①(第8期取得物件)

緑の潤いと居住密度の高い上質な生活環境とが調和するロードサイド型フィットネスクラブ

物件名称	用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得時鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	PML (%)
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	スポーツセンター及び駐車場	大阪府枚方市香里ヶ丘	2007年6月29日	4,120.00	6,381.40	2,050	2,040	8,627.58	11



- ◆ 交通 京阪交野線「郡津」駅 約1.2km
京阪本線「枚方市」駅 約2.8km
- ◆ 建築時期 2006年12月
- ◆ テナント数 1 (2007年12月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 100%(2007年12月末日現在)
- ◆ テナント 株式会社コナミスポーツ&ライフ
- ◆ PM会社 丸紅不動産株式会社
- ◆ 地図



【 外観写真 】

- (注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。
 (注2) 賃貸借契約書に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。
 (注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

取得物件の紹介②(第8期取得物件)

多様なテナントミックスを実現する都心型新築店舗ビル

物件名称	用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	PML (%)
アクティオーレ 南池袋	店舗	東京都豊島区 南池袋	2007年 9月27日	320.39	2,265.15	3,760	3,760	2,081.50	14

【 外観写真 】



- ◆ 交通 JR山手線「池袋」駅徒歩3分
- ◆ 建築時期 2006年11月
- ◆ テナント数 1 (2007年12月末日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 100%(2007年12月末日現在)
- ◆ 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
- ◆ 地図



(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。
 (注2) 賃貸借契約書に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。
 (注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

取得予定物件の紹介①(第8期取得契約締結物件)

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 札幌市借上市営住宅

物件名称	用途	所在地	取得予定日	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (予定)	調査価額 (百万円) (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	PML (%)
UURコート札幌篠路壹番館	住居 (一部店舗・事務所)	北海道札幌市 北区篠路	2008年 11月11日	3,340.48	6,271.23	870	870	6,271.23	3
UURコート札幌篠路貳番館			2009年 7月11日	3,065.72	6,265.67	853	850	6,256.67	3



【完成イメージパース】

(注)掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。

- (注1) 調査の基準となった時点で建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価額です。
- (注2) 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予定価格です。
なお、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3) 確認済証に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。

	壹番館	貳番館
◆交通 (JR学園都市線「篠路」駅)	徒歩1分	徒歩2分
◆建築時期(予定)	2008年10月(予定)	2009年6月(予定)
◆テナント数(予定)	2(予定)	2(予定)
◆主なテナント	札幌市(予定) (賃貸面積に占める割合:96.1%)	札幌市(予定) (賃貸面積に占める割合:94.8%)

◆地図



取得予定物件の紹介②(第8期取得契約締結物件)

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

物件名称	用途	所在地	取得予定日	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (予定)	調査価額 (百万円) (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	PML (%)
UURコート 名古屋名駅	住居	愛知県名古屋市 西区名駅	2008年 9月30日	639.17	3,596.37	1,480	1,473	2,958.45	16

【完成イメージパース】



(注)掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。



- ◆ 交通 JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩9分
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(予定)
- ◆ テナント数 1(予定)
- ◆ 稼働率(注4) 100%(予定)
- ◆ テナント エイブル保証株式会社(予定)
- ◆ PM会社 エイブル保証株式会社(予定)
- ◆ 地図



- (注1)調査の基準となった時点で建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価額です。
- (注2)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予定価格です。
- (注3)売主とテナント候補との間で締結された建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に基づいて記載しています。
- (注4)「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

取得物件の紹介③(第9期取得物件)

ターミナル駅前繁華街の視認性及びアクセス良好な都心型マルチテナント商業ビル

物件名称	用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	PML (%)
Tip's町田ビル	店舗・ スポーツクラブ	東京都町田市 原町田	2007年 12月27日	1,596.82	8,075.04	4,730	4,100	6,728.32	18

【 外観写真 】



- ◆ 交通 JR横浜線「町田」駅徒歩3分
- ◆ 建築時期 1992年6月
- ◆ テナント数 10 (2007年12月19日現在)
- ◆ 稼働率(注3) 100%(2007年12月末日現在)
- ◆ 主なテナント 株式会社ティップネス
株式会社オッシュマンズ・ジャパン
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社
- ◆ 地図



(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。

(注2) 賃貸借契約書に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。

(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

取得物件の紹介④(第9期取得物件)

商業・ビジネスの集積地に位置する利便性の高い賃貸マンション

物件名称	用途	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡) (注1)	取得時 鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	PML (%)
グランルージュ栄Ⅱ	住居	愛知県名古屋市 中区栄	2007年 12月26日	674.34	3,172.34	1,300	1,300	2,579.89	13

【 外観写真 】



- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄名城線
「矢場町」駅徒歩5分
- ◆ 建築時期 2007年2月
- ◆ テナント数 1 (2007年12月末日現在)
- ◆ 稼働率(注4) 100%(2007年12月末日現在)
- ◆ 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
- ◆ 地図

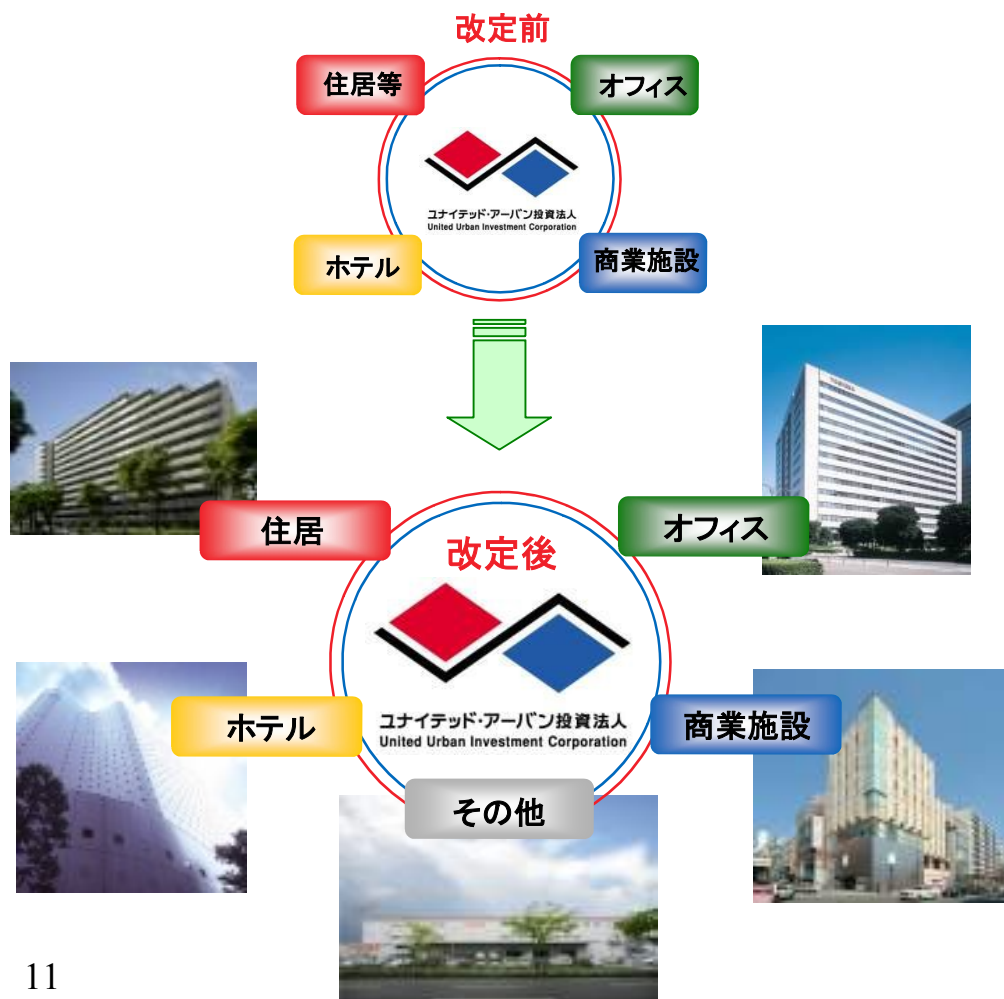


(注1) 附属建物(駐車場:38.61㎡)を除く
 (注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。
 (注3) 賃貸借契約書に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。
 (注4) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

運用資産用途区分の改定及び発行登録書提出

運用資産用途区分の改定

- ◆平成19年8月30日付で、本投資法人の規約を一部改定し、運用資産の用途区分を改定しました。



投資法人債発行登録書の提出

- ◆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、平成19年9月25日付で投資法人債の発行登録書を提出いたしました。

提出した発行登録書の概要

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

第8期末時点の投資法人債一覧

区分	名称	発行額	利率	発行日	償還期限	債券格付
5年債	第1回無担保投資法人債	150億円	0.78%	平成17年7月12日	平成22年7月12日	A (R&I)
10年債	第2回無担保投資法人債	100億円	1.91%	平成17年7月12日	平成27年7月10日	A (R&I)
合計		250億円				

リファイナンス及び新規借入れの実施(第9期)

既存借入金の返済及び新規資金の借入

- 返済期日を迎えた借入金102億円を返済(2007年12月20日)
- 上記借入金返済資金として102億円(タームローン17)を調達(2007年12月20日)

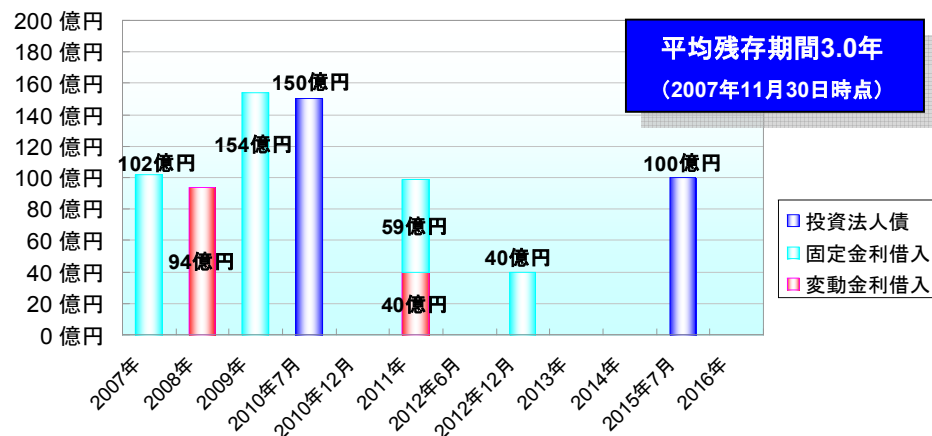
- Tip's町田ビルの取得資金(タームローン18:44億円)を調達(2007年12月27日)

(2007年12月末時点)

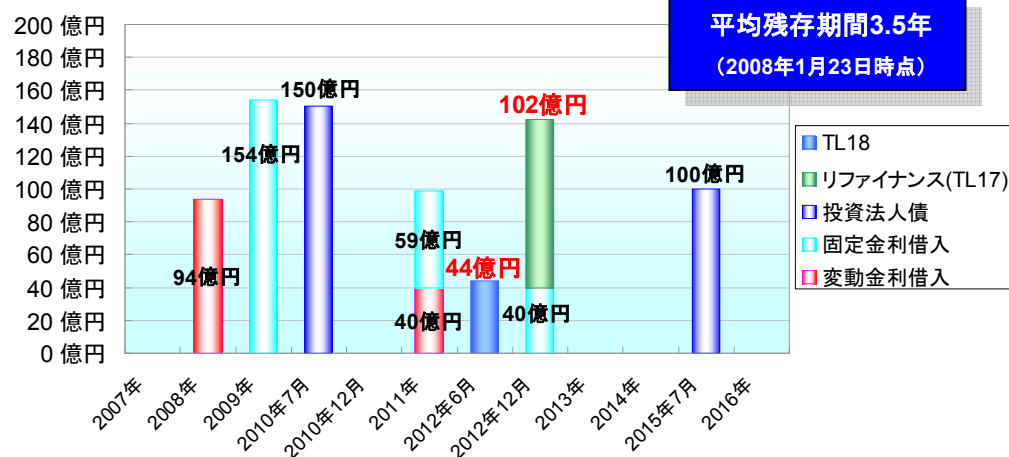
担保・保証	全て無担保・無保証
全有利子負債加重平均残存期間	3.62年
全有利子負債加重平均金利	1.43%
有利子負債長短比率(契約ベース)	長期:短期=100:0

返済期限の分散状況

リファイナンス前(2007年11月末時点)

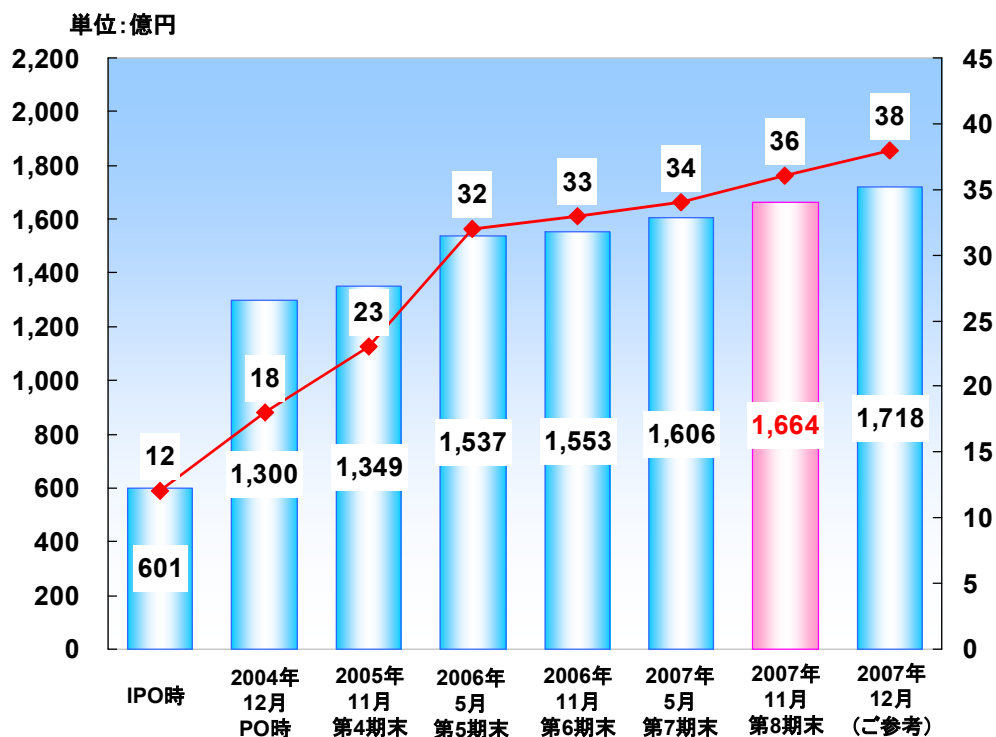


リファイナンス及びTL18借入後(2008年1月23日時点)



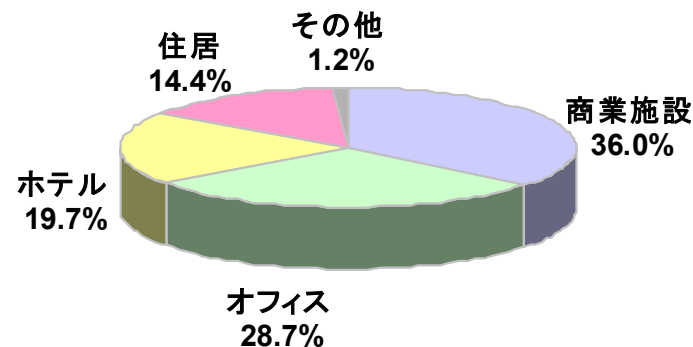
資産の積み上がりと分散状況

運用資産規模(取得価格ベース)及び保有物件数の推移



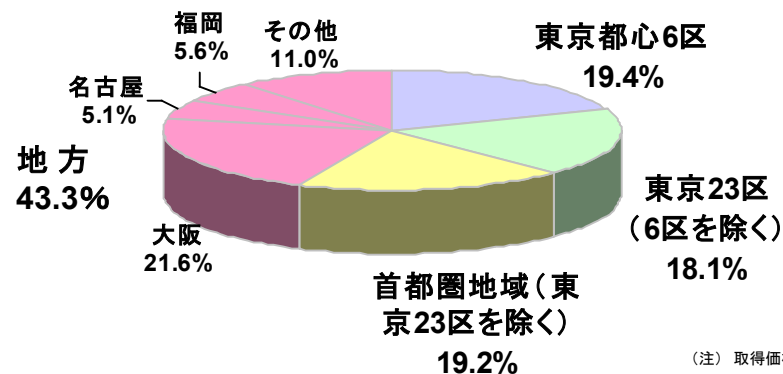
運用資産規模(取得価格ベース)
 保有物件数

用途分散の状況(2007年11月末時点)



(注) 取得価格ベース

地域分散の状況(2007年11月末時点)



(注) 取得価格ベース

「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。

2. 第8期決算の概要

第8期決算の概要



第8期の業績

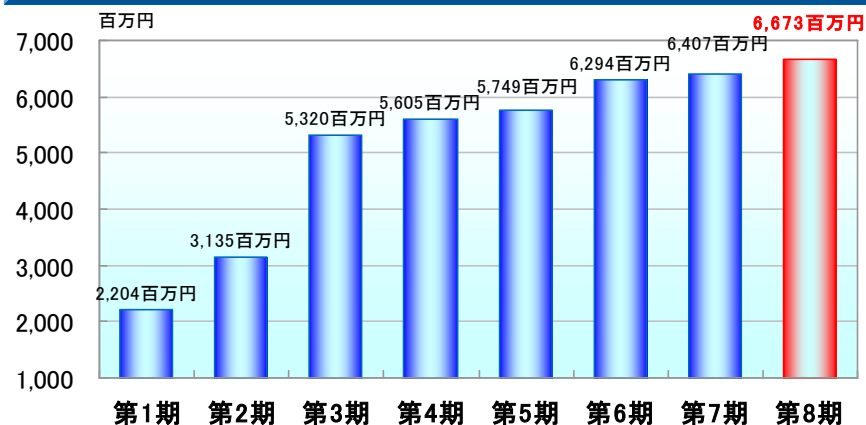
項目	第8期実績	第8期予想 (2007年7月18日 発表)
営業収益	6,673百万円	6,597百万円
当期純利益	2,823百万円	2,686百万円
一口当たり 分配金	17,667円	16,800円

分配金の計算書

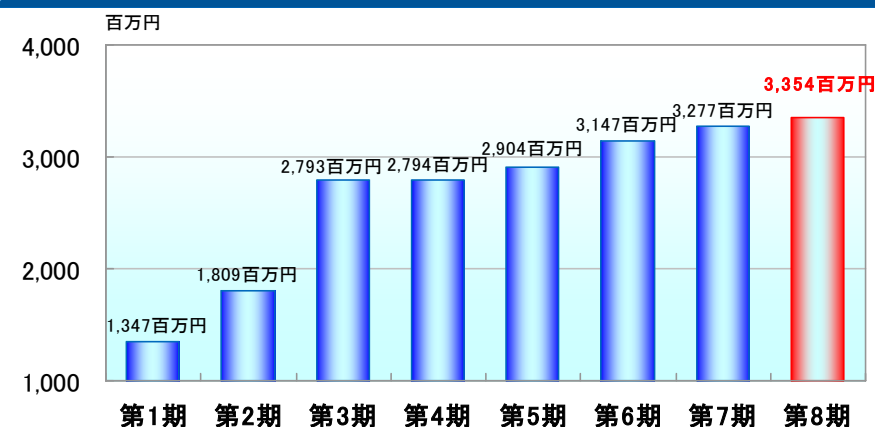
項目	第8期 (2007年6月1日～ 2007年11月30日)
当期末処分利益	2,824,008,011円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,823,946,281円 (17,667円)
次期繰越利益	61,730円
発行済投資口の総数	159,843口

業績の推移

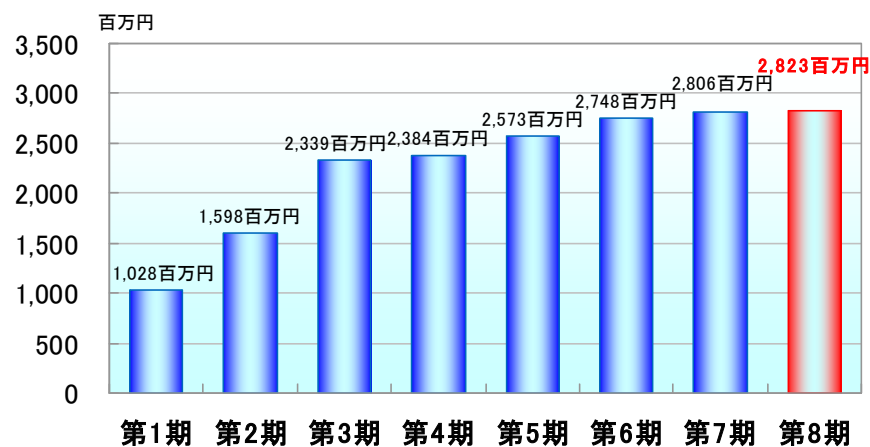
営業収益



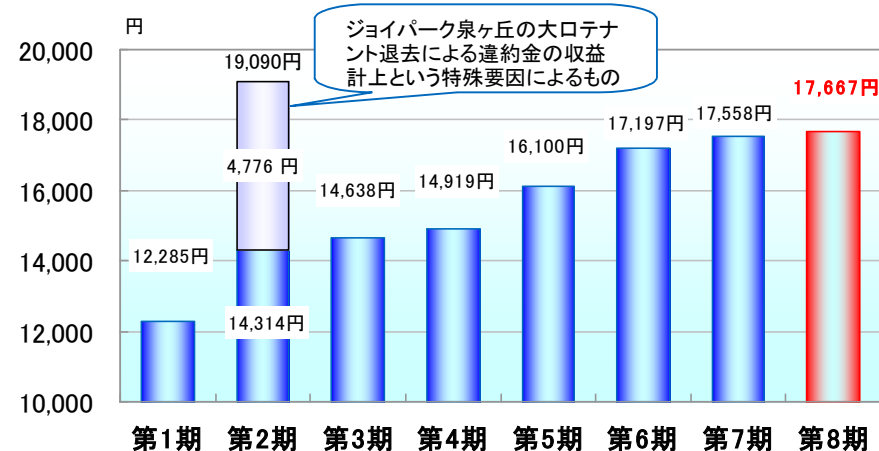
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



財務指標



	第8期 (183日間)	第7期 (182日間)	第6期 (183日間)	第5期 (182日間)
総資産 ^(注1)	181,877百万円	177,686百万円	169,797百万円	169,554百万円
物件数 ^(注1)	36	34	33	32
有利子負債額 ^(注1)	73,900百万円	69,900百万円	63,000百万円	63,000百万円
FFO	4,134百万円	4,086百万円	3,998百万円	3,682百万円
NOI	5,365百万円	5,222百万円	5,051百万円	4,614百万円
純資産 (NAV) ^{(注1)(注2)}	92,662百万円	92,645百万円	92,587百万円	92,412百万円
一口当たり純資産 ^(注1)	579,710円	579,601円	579,240円	578,143円
総資産当期純利益率 (ROA) (年率ベース) ^(注3)	3.1%	3.2%	3.2%	3.0%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^(注4)	6.1%	6.1%	5.9%	5.6%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	51.0%	52.1%	54.5%	54.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注6)	9.2倍	10.2倍	11.7倍	13.3倍
	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)	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)	23	23	18	14
有利子負債額 ^(注1)	47,000百万円	49,700百万円	38,980百万円	29,000百万円
FFO	3,444百万円	3,315百万円	2,019百万円	1,352百万円
NOI	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)}	92,223百万円	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)	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)	3.1%	3.1%	3.7%	3.1%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^(注4)	5.2%	5.1%	7.9%	5.8%
自己資本比率 ^{(注1)(注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)	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8期 2007年11月30日現在 (百万円)		第7期 2007年5月31日現在 (百万円)		
		百分比		百分比	
資産の部	流動資産	15,880	8.7%	16,659	9.4%
	現金及び預金	5,739	3.2%	2,412	1.4%
	信託現金及び信託預金	10,004	5.5%	13,944	7.8%
	その他流動資産	136	0.1%	302	0.2%
	固定資産	165,971	91.3%	160,974	90.6%
	有形固定資産	165,801	91.2%	160,811	90.5%
	建物等	1,895	1.0%	1,937	1.1%
	土地	3,308	1.8%	3,308	1.9%
	信託建物等	66,037	36.3%	64,843	36.5%
	信託土地	94,537	52.0%	90,714	51.1%
	信託建設仮勘定	22	0.0%	7	0.0%
	無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%
	投資その他の資産	169	0.1%	162	0.1%
	繰延資産	26	0.0%	52	0.0%
創業費	5	0.0%	11	0.0%	
投資法人債発行費	20	0.0%	40	0.0%	
資産合計	181,877	100.0%	177,686	100.0%	
負債の部	流動負債	11,758	6.5%	11,767	6.6%
	営業未払金	206	0.1%	307	0.2%
	短期借入金	10,200	5.6%	10,200	5.7%
	未払費用等	338	0.2%	283	0.2%
	未払分配金	13	0.0%	13	0.0%
	前受金	25	0.0%	25	0.0%
	信託前受金	961	0.5%	931	0.5%
	預り金	14	0.0%	5	0.0%
	固定負債	77,456	42.6%	73,274	41.2%
	長期借入金	38,700	21.3%	34,700	19.5%
	投資法人債	25,000	13.7%	25,000	14.1%
	預り敷金保証金	892	0.5%	920	0.5%
	信託預り敷金保証金	12,864	7.1%	12,653	7.1%
	負債合計	89,215	49.1%	85,041	47.9%
純資産の部	出資総額	89,838	49.4%	89,838	50.6%
	出資総額	89,838	49.4%	89,838	50.6%
	剰余金	2,824	1.6%	2,806	1.6%
	当期末処分利益	2,824	1.6%	2,806	1.6%
純資産合計	92,662	50.9%	92,645	52.1%	

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	4,527百万円
修繕積立金相当額	1,491百万円
その他	3,984百万円
合計	10,004百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	75,537百万円
減価償却費累計額	7,582百万円
期末帳簿価格	67,954百万円

借入金・投資法人債

有利子負債残高	73,900百万円	一年以内返済 予定長期借入金	10,200百万円
		長期借入金	38,700百万円
		投資法人債	25,000百万円

総資産有利子負債比率 40.6% (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8期 (2007年6月1日～ 2007年11月30日)		第7期 (2006年12月1日～ 2007年5月31日)		増減
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
営業収益	6,673	100.0%	6,407	100.0%	265
賃貸事業収入	6,275	94.0%	6,068	94.7%	206
賃料収入	5,689	85.3%	5,515	86.1%	173
共益費収入	418	6.3%	411	6.4%	7
駐車場収入等	167	2.5%	141	2.2%	26
その他賃貸事業収入	397	6.0%	339	5.3%	58
付帯収益	385	5.8%	328	5.1%	57
その他雑収入	11	0.2%	10	0.2%	1
営業費用	3,319	49.7%	3,129	48.8%	189
賃貸事業費用	2,591	38.8%	2,440	38.1%	151
公租公課	502	7.5%	450	7.0%	51
諸経費	804	12.1%	735	11.5%	69
外注委託費	341	5.1%	336	5.3%	4
水光熱費	341	5.1%	272	4.3%	68
修繕費	69	1.0%	53	0.8%	16
損害保険料	11	0.2%	11	0.2%	0
その他賃貸事業費用	40	0.6%	60	0.9%	-20
減価償却費	1,284	19.2%	1,254	19.6%	29
販売費・一般管理費	727	10.9%	689	10.8%	37
資産運用報酬	489	7.3%	472	7.4%	17
資産保管委託報酬	24	0.4%	23	0.4%	1
一般事務委託報酬	67	1.0%	66	1.0%	1
役員報酬	10	0.2%	10	0.2%	—
その他費用	135	2.0%	117	1.8%	17
営業利益	3,354	50.3%	3,277	51.2%	76
営業外収益	2	0.0%	1	0.0%	0
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	1	0.0%	1	0.0%	0
営業外費用	531	8.0%	471	7.4%	59
支払利息	348	5.2%	289	4.5%	59
投資法人債利息	154	2.3%	154	2.4%	0
投資法人債発行費償却	20	0.3%	20	0.3%	—
新投資口発行費	—	—	—	—	—
創業費償却	5	0.1%	5	0.1%	—
その他営業外費用	2	0.0%	2	0.0%	0
経常利益	2,824	42.3%	2,807	43.8%	17
税引前当期純利益	2,824	42.3%	2,807	43.8%	17
当期純利益	2,823	42.3%	2,806	43.8%	17
当期未処分利益	2,824	42.3%	2,806	43.8%	17
一口当たり分配金(円)	17,667		17,558		109

◆ 営業収益

第7期は33物件で運用を開始し、2007年2月19日に「宮前ショッピングセンター」を取得した結果、第7期末時点で合計34物件となりました。

第8期は34物件で運用を開始し、2007年6月29日に「コナミスポーツクラブ香里ヶ丘」を、2007年9月27日に「アクティオーレ南池袋」を取得した結果、第8期末時点で合計36物件となりました。

◆ 公租公課

第7期・第8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7期及び第8期に対応する額を費用計上しております。

各物件の収益状況と稼働率(第8期実績)

①



(単位:千円)

	ポートフォリオ 合計	商業施設										商業施設 計
		ダイエー 碑文谷	ジョイワーク 泉ヶ丘	大丸ビコー 芦屋川西店	ラット SC	イオンモール 宇城パリュウ	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド堺	宮前SC	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	
営業収益	6,673,312	528,000	288,968	30,000	278,368	457,674	197,608	(注)	139,930	(注)	37,041	2,115,719
賃貸事業収入	6,275,607	528,000	210,307	30,000	230,379	457,674	163,509	(注)	139,690	(注)	37,040	1,954,727
その他賃貸事業収入	397,705	-	78,661	-	47,988	-	34,099	(注)	240	(注)	0	160,991
営業費用	2,591,613	125,543	207,362	5,855	163,584	191,842	85,491	(注)	48,552	(注)	7,121	897,714
公租公課	502,512	42,251	15,863	3,257	12,368	46,596	13,677	(注)	-	(注)	-	145,043
諸経費	804,859	8,848	107,109	353	87,520	7,043	45,228	(注)	2,845	(注)	2,242	262,528
外注委託費	341,628	5,330	51,298	300	41,983	3,000	16,540	(注)	1,528	(注)	1,862	122,812
水道光熱費	341,551	-	44,979	-	40,503	-	28,115	(注)	154	(注)	-	113,753
損害保険料	11,539	1,008	496	53	379	1,050	201	(注)	396	(注)	55	4,008
修繕費	69,635	2,509	2,998	-	673	122	-	(注)	-	(注)	-	6,304
その他賃貸事業費用	40,503	-	7,337	-	3,980	2,870	371	(注)	765	(注)	325	15,650
減価償却費	1,284,242	74,444	84,389	2,244	63,696	138,202	26,585	(注)	45,707	(注)	4,878	490,142
不動産賃貸事業利益	4,081,698	402,456	81,606	24,144	114,783	265,832	112,117	67,670	91,377	28,095	29,919	1,218,004
減価償却費控除前利益(NOI)	5,365,941	476,900	165,996	26,389	178,479	404,035	138,702	95,596	137,084	50,163	34,798	1,708,147

資本的支出額	221,876	45,732	8,053	-	892	50,817	-	-	-	-	-	105,495
--------	---------	--------	-------	---	-----	--------	---	---	---	---	---	---------

(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。

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格	ポートフォリオ合計	商業施設										商業施設計
取得時	167,441	15,300	6,770	769	5,200	11,200	6,530	3,210	5,320	2,050	3,760	60,109
2004年5月末	64,910	15,300	6,640	769	-	-	-	-	-	-	-	22,709
2004年11月末	75,740	15,300	6,090	769	5,200	-	-	-	-	-	-	27,359
2005年5月末	136,926	16,100	5,060	786	5,200	11,200	-	-	-	-	-	38,346
2005年11月末	139,827	16,100	4,870	822	5,580	11,200	-	-	-	-	-	38,572
2006年5月末	164,038	16,400	4,280	958	5,610	11,200	6,530	3,230	-	-	-	48,208
2006年11月末	170,763	17,200	4,280	964	6,020	11,200	6,530	3,280	-	-	-	49,474
2007年5月末	181,326	17,900	4,300	1,090	6,000	11,200	6,620	3,350	5,340	-	-	55,800
2007年11月末	193,914	18,200	4,400	1,130	6,150	11,200	6,640	3,400	5,340	2,050	3,850	62,360
直接還元利回り		5.1%	5.9%	4.7%	6.3%	7.0%	4.8%	5.9%	4.9%	5.0%	4.9%	
帳簿価格(2007年11月末)	165,801	15,041	6,231	765	5,022	10,969	6,700	3,297	5,488	2,109	3,915	59,542

稼働率	ポートフォリオ合計	商業施設										商業施設計
2004年5月末	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	100.0%
2004年11月末	96.0%	100.0%	60.8%	100.0%	96.4%	-	-	-	-	-	-	89.4%
2005年5月末	97.6%	100.0%	60.3%	100.0%	96.4%	100.0%	-	-	-	-	-	95.4%
2005年11月末	99.0%	100.0%	93.4%	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	-	-	-	99.1%
2006年5月末	99.3%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	-	-	-	99.5%
2006年11月末	99.1%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	-	-	-	99.7%
2007年5月末	99.6%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%
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%	100.0%	99.7%

各物件の収益状況と稼働率(第8期実績)

②



(単位:千円)

	オフィスビル							オフィスビル計	ホテル		ホテル計
	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	丸増麹町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 GT	川崎 東芝ビル		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	109,098	279,856	134,147	122,599	97,884	1,213,386	795,934	2,752,906	824,779	63,666	888,446
賃貸事業収入	95,920	248,809	117,645	115,987	97,778	1,066,121	795,934	2,538,197	824,779	57,000	881,779
その他賃貸事業収入	13,177	31,046	16,502	6,612	105	147,264	-	214,708	-	6,666	6,666
営業費用	36,122	84,583	67,648	45,497	34,545	578,596	227,165	1,074,159	187,003	20,901	207,905
公租公課	8,443	14,337	7,705	12,208	10,008	90,428	50,877	194,009	94,321	5,707	100,029
諸経費	17,241	53,616	30,521	25,343	15,988	285,390	9,292	437,394	54,851	672	55,524
外注委託費	6,725	25,494	12,726	8,489	12,968	97,214	6,000	169,618	28,472	570	29,042
水道光熱費	6,796	23,942	15,314	8,215	105	166,294	-	220,670	3,864	-	3,864
損害保険料	115	398	173	444	135	1,628	1,277	4,173	1,239	102	1,341
修繕費	1,675	3,004	2,301	6,232	2,652	10,932	463	27,262	21,139	-	21,139
その他賃貸事業費用	1,928	777	5	1,960	127	9,319	1,550	15,670	135	-	135
減価償却費	10,437	16,629	29,421	7,945	8,548	202,777	166,995	442,755	37,830	14,520	52,351
不動産賃貸事業利益	72,975	195,272	66,499	77,102	63,338	634,790	568,768	1,678,747	637,776	42,765	680,541
減価償却費控除前利益(NOI)	83,412	211,902	95,920	85,048	71,887	837,567	735,763	2,121,502	675,606	57,286	732,892
資本的支出額	2,362	5,166	9,579	4,885	4,639	30,062	53,854	110,550	5,553	-	5,553

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格	オフィスビル							オフィスビル計	ホテル		
	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	丸増麹町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 GT	川崎 東芝ビル		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	
取得時	2,257	5,754	2,080	2,410	2,150	24,200	19,300	58,151	21,100	1,920	23,020
2004年5月末	2,280	5,656	2,080	2,440	2,150	-	-	14,606	21,100	-	21,100
2004年11月末	2,300	5,670	2,080	2,470	2,220	-	-	14,740	21,100	-	21,100
2005年5月末	2,456	5,851	2,250	2,560	2,360	24,300	19,450	59,227	21,600	1,920	23,520
2005年11月末	2,511	5,913	2,320	2,730	2,460	24,800	20,790	61,524	21,900	1,950	23,850
2006年5月末	2,567	6,015	2,500	3,130	2,940	26,200	21,580	64,932	23,400	2,130	25,530
2006年11月末	2,657	6,329	2,600	3,250	3,070	27,100	22,700	67,706	24,100	2,170	26,270
2007年5月末	2,886	6,586	2,770	3,420	3,200	28,400	23,860	71,122	24,400	2,170	26,570
2007年11月末	3,236	6,864	2,880	3,930	3,340	29,600	26,310	76,160	24,800	2,170	26,970
直接還元利回り	4.8%	5.5%	5.6%	4.3%	4.6%	5.3%	5.6%		5.4%	4.7%	
帳簿価格(2007年11月末)	2,170	5,323	1,903	2,410	2,224	24,055	19,195	57,284	20,915	1,906	22,821

稼働率	オフィスビル							オフィスビル計	ホテル		
	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	丸増麹町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 GT	川崎 東芝ビル		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	
2004年5月末	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	95.6%	99.8%	-	99.8%
2004年11月末	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	96.7%	100.0%	-	100.0%
2005年5月末	100.0%	94.3%	100.0%	79.1%	100.0%	96.6%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%
2005年11月末	100.0%	97.2%	100.0%	79.9%	100.0%	95.4%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.6%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%

※ 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

各物件の収益状況と稼働率(第8期実績) ③



(単位:千円)

	住居①								
	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	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
営業収益	68,638	46,643	23,067	53,613	34,761	32,400	123,660	51,360	(注)
賃貸事業収入	65,431	43,998	21,906	53,613	34,761	32,400	123,660	51,360	(注)
その他賃貸事業収入	3,207	2,644	1,160	-	-	-	-	-	(注)
営業費用	40,189	26,048	13,499	16,405	14,258	13,347	48,117	17,206	(注)
公租公課	3,641	2,413	1,283	3,863	2,258	2,033	10,319	4,779	(注)
諸経費	11,243	8,206	4,016	520	868	383	1,554	675	(注)
外注委託費	5,279	3,435	1,949	258	165	324	1,236	513	(注)
水道光熱費	744	517	332	-	-	-	-	-	(注)
損害保険料	114	66	37	108	86	59	318	161	(注)
修繕費	1,788	1,949	869	-	616	-	-	-	(注)
その他賃貸事業費用	3,315	2,237	827	154	-	-	-	-	(注)
減価償却費	25,304	15,429	8,199	12,020	11,131	10,929	36,242	11,751	(注)
不動産賃貸事業利益	28,449	20,594	9,567	37,208	20,503	19,052	75,542	34,153	61,624
減価償却費控除前利益(NOI)	53,754	36,024	17,766	49,229	31,635	29,982	111,785	45,904	100,170
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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いません。

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格									
取得時	2,021	1,355	697	1,680	757	1,175	3,530	1,140	3,040
2004年5月末	2,022	1,354	682	1,680	757	-	-	-	-
2004年11月末	2,022	1,358	672	1,680	764	1,175	3,710	1,160	-
2005年5月末	2,088	1,406	673	1,690	776	1,190	3,780	1,170	3,060
2005年11月末	2,069	1,406	657	1,690	779	1,190	3,850	1,180	3,060
2006年5月末	2,085	1,410	675	1,690	805	1,196	3,950	1,190	3,080
2006年11月末	2,097	1,403	686	1,750	827	1,173	4,040	1,190	3,250
2007年5月末	2,148	1,422	692	1,800	851	1,196	4,120	1,210	3,410
2007年11月末	2,265	1,479	718	1,810	863	1,228	4,200	1,230	3,470
直接還元利回り	5.0%	4.9%	5.0%	4.9%	6.7%	4.8%	5.1%	7.1%	5.5%
帳簿価格(2007年11月末)	1,913	1,290	665	1,641	714	1,192	3,547	1,148	3,081

稼働率									
2004年5月末	96.9%	97.4%	93.3%	100.0%	100.0%	-	-	-	-
2004年11月末	99.2%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
2005年5月末	96.1%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2005年11月末	94.6%	91.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年5月末	96.1%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年11月末	97.7%	93.6%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年5月末	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2007年11月末	97.7%	97.4%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

各物件の収益状況と稼働率(第8期実績) ④



(単位:千円)

	住居②							住居計	その他 リリカラ 東北支店	その他 計
	UURコート 札幌北三条	太平洋セメント 緑我輩	太平洋セメント 東久留米新館	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	52,358	25,920	16,848	40,404	17,403	100,034	50,375	848,733	(注)	(注)
賃貸事業収入	50,391	25,920	16,848	40,404	17,403	93,675	50,375	833,394	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	1,967	-	-	-	-	6,358	-	15,338	(注)	(注)
営業費用	25,334	10,908	4,514	20,426	7,116	41,383	22,431	370,805	(注)	(注)
公租公課	3,940	2,298	1,486	2,947	1,528	2,227	3,640	58,381	(注)	(注)
諸経費	3,734	369	209	4,959	481	9,993	144	48,716	(注)	(注)
外注委託費	1,953	259	168	396	174	2,866	-	19,555	(注)	(注)
水道光熱費	1,648	-	-	-	-	21	-	3,263	(注)	(注)
損害保険料	94	110	41	85	45	189	122	1,926	(注)	(注)
修繕費	-	-	-	4,477	262	4,448	21	14,929	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	38	-	-	-	-	2,467	-	9,041	(注)	(注)
減価償却費	17,658	8,240	2,817	12,519	5,105	29,162	18,646	263,707	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	27,024	15,011	12,333	19,978	10,286	58,650	27,944	477,927	26,478	26,478
減価償却費控除前利益(NOI)	44,683	23,252	15,151	32,497	15,392	87,813	46,591	741,634	61,764	61,764
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-	-	277	277

(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。

(単位:百万円)

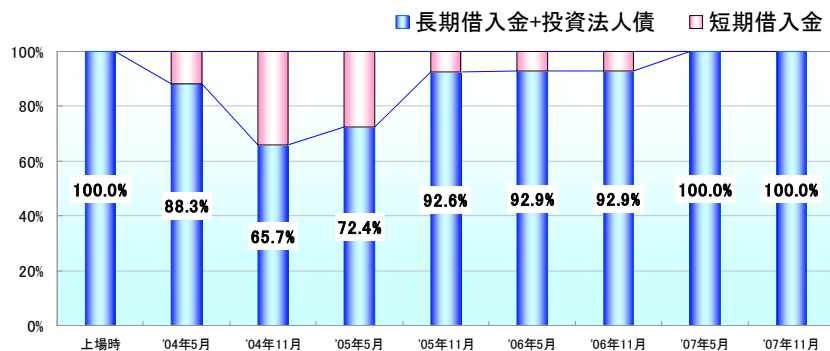
鑑定評価額・帳簿価格	住居計							住居計	その他t計	
取得時	1,279	622	481	1,070	494	3,200	1,570	24,111	2,050	2,050
2004年5月末	-	-	-	-	-	-	-	6,495	-	-
2004年11月末	-	-	-	-	-	-	-	12,541	-	-
2005年5月末	-	-	-	-	-	-	-	15,833	-	-
2005年11月末	-	-	-	-	-	-	-	15,881	-	-
2006年5月末	1,284	627	490	1,100	506	3,230	-	23,318	2,050	2,050
2006年11月末	1,290	627	498	1,090	502	3,270	1,570	25,263	2,050	2,050
2007年5月末	1,307	628	507	1,090	503	3,300	1,600	25,784	2,050	2,050
2007年11月末	1,387	637	524	1,090	503	3,370	1,600	26,374	2,050	2,050
直接還元率(%)	5.7%	7.4%	5.8%	5.8%	5.4%	4.9%	5.3%		6.4%	
帳簿価格(2007年11月末)	1,332	640	502	1,075	455	3,302	1,607	24,112	2,040	2,040

稼働率	住居計							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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	-	99.4%	100.0%	100.0%
2006年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
2007年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%
2007年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%

資金調達状況の推移①



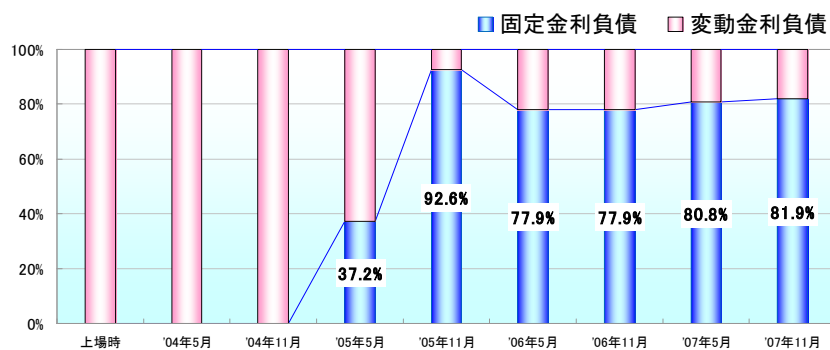
長期借入金(投資法人債含む)比率の推移



$$\text{長期借入金比率} = (\text{長期借入金} + \text{投資法人債}) \div \text{有利子負債} \times 100$$

(注)「長期借入金」とは1年超の返済期限の借入金をいい、「短期借入金」とは1年以内の借入金をいいます。

固定金利有利子負債比率の推移

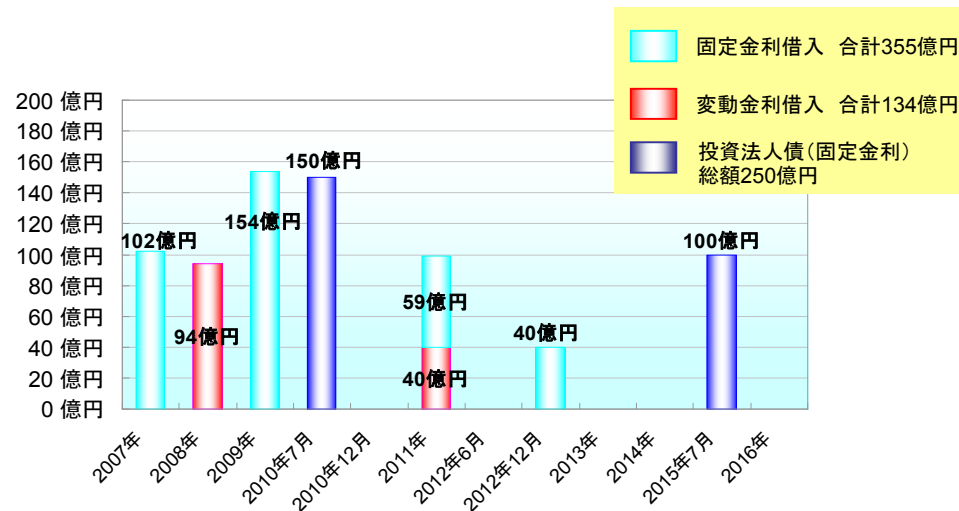


$$\text{固定金利有利子負債比率} = \text{固定金利有利子負債} \div \text{全有利子負債} \times 100$$

第8期末財務指標(2007年11月末日時点)

総資産負債比率	40.63%
担保・保証	全て無担保・無保証
全有利子負債加重平均残存期間	2.95年
全有利子負債加重平均金利	1.32%
有利子負債長短比率(契約ベース)	長期:短期=100:0
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)
コミットメントライン	100億円

返済期限の分散状況(2007年11月末日時点)

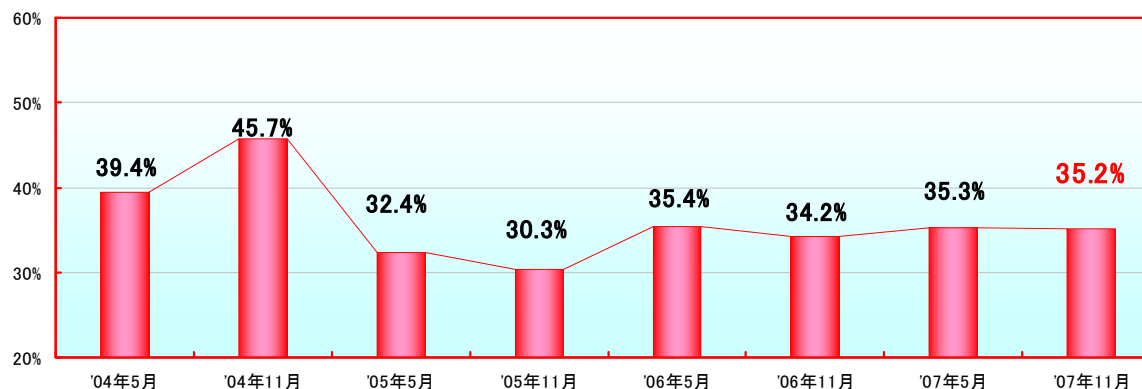


資金調達状況の推移②

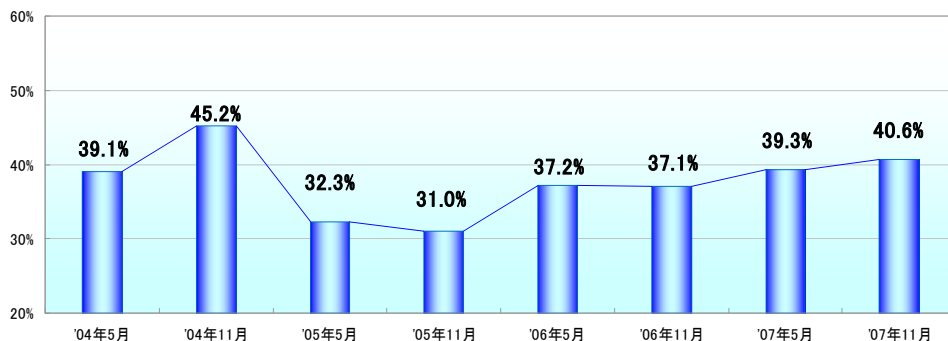
～LTVの推移～



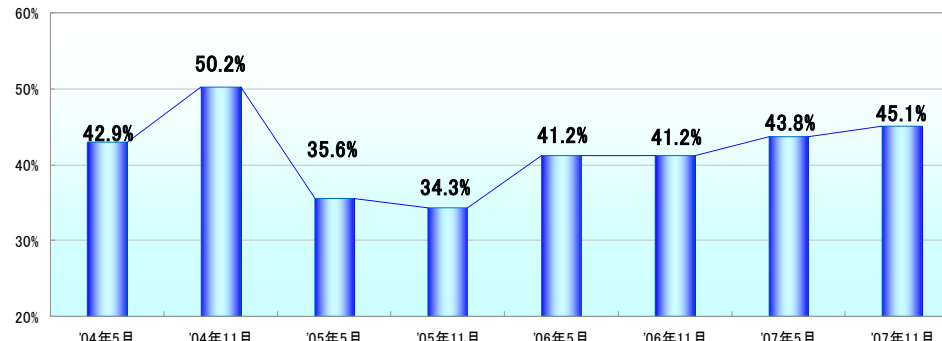
LTV : [有利子負債 ÷ {総資産 + (期末鑑定評価額 - 期末簿価)} × 100]



総資産負債比率 : (有利子負債 ÷ 総資産 × 100)



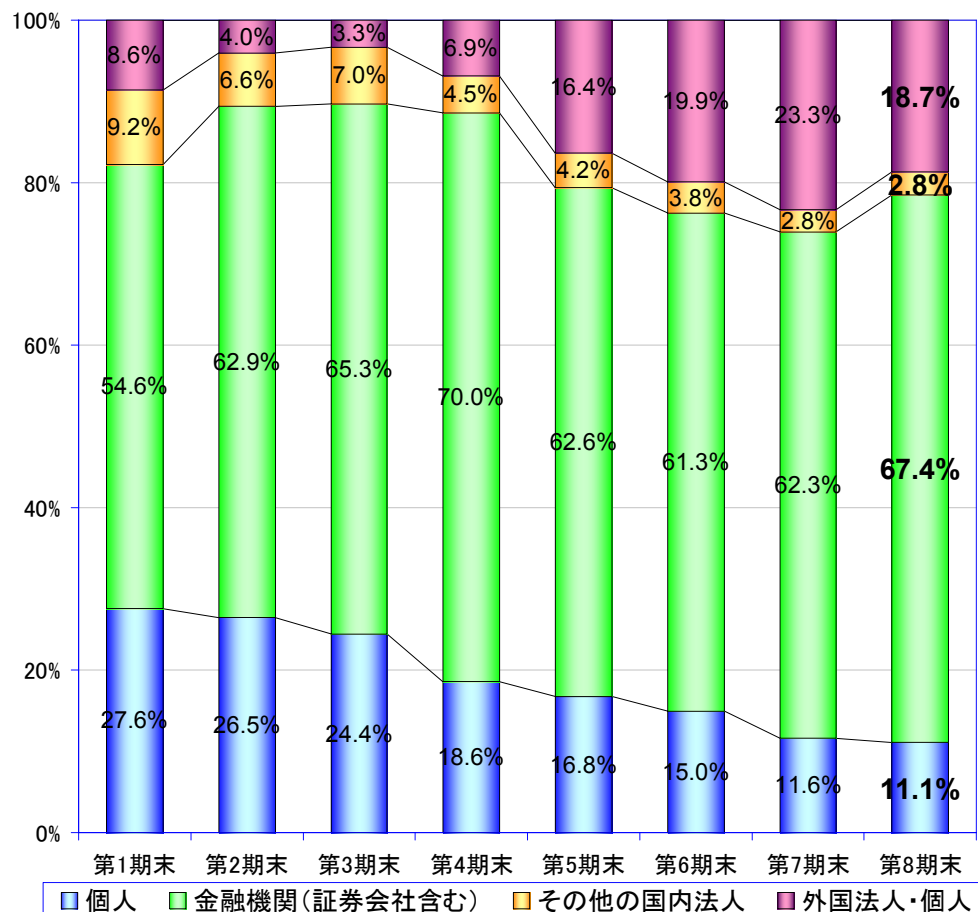
負債比率 : [有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100]



投資主の概況



所有者別投資口比率の推移



第8期末総投資主数: 7,188人 第8期末発行済投資口総数: 159,843

主要投資主(第8期末(2007年11月30日)現在)

順位	投資主名	保有口数	比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,498	9.07
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,894	8.07
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,728	7.34
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,760	6.11
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,450	4.04
6	株式会社池田銀行	4,663	2.92
7	株式会社北洋銀行	4,274	2.67
8	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカウント	2,856	1.79
9	ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,616	1.64
10	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,462	1.54
合計		72,201	45.17

※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9期・第10期の業績予想



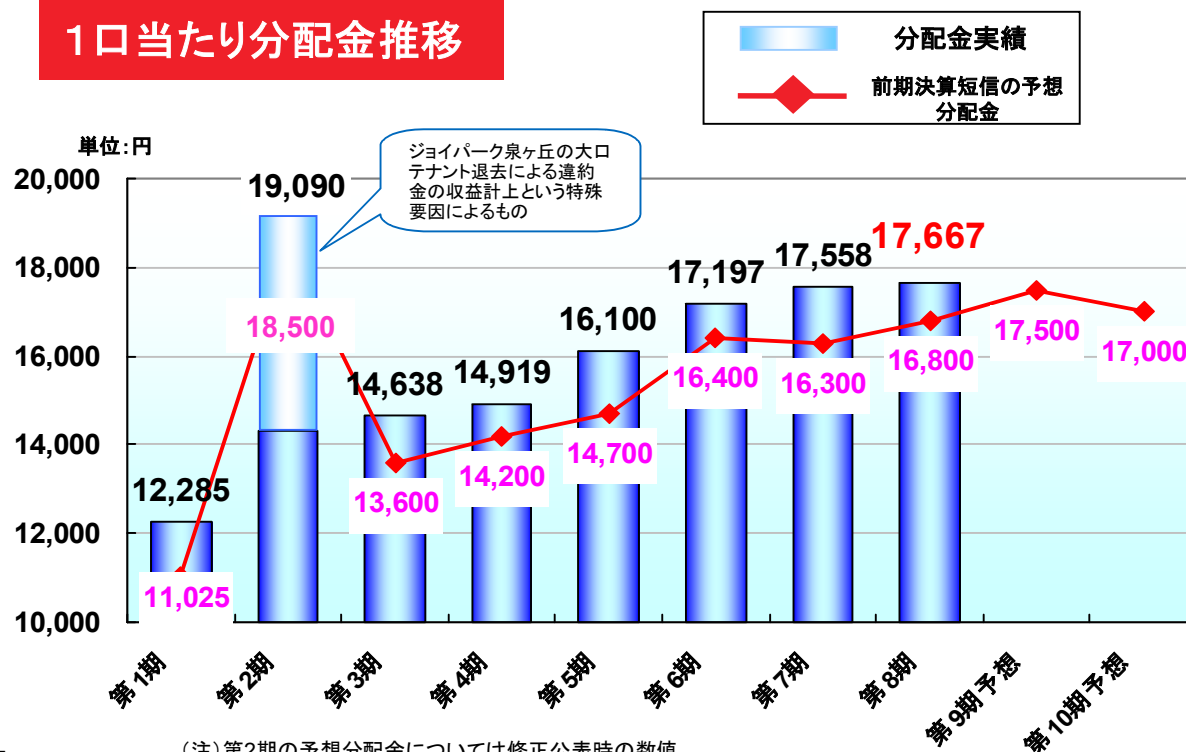
項目	第8期実績	第9期予想	第10期予想
営業収益	6,673百万円	6,877百万円	6,918百万円
営業利益	3,354百万円	3,429百万円	3,366百万円
当期純利益	2,823百万円	2,798百万円	2,717百万円
1口当たり分配金	17,667円	17,500円	17,000円

第9期・第10期予想算出の前提

(以下は2008年1月23日発表の決算短信における、2008年5月期運用状況予想の前提条件の要約です。詳細は同決算短信をご参照下さい。)

なお、2008年11月期(第10期)については、かかる前提条件がそのまま推移し、かつ2008年9月30日に予定されている「UURコート名古屋名駅」及び2008年11月11日に予定されている「UURコート札幌篠路壱番館」の取得以外は異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。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期の予想分配金については修正公表時の数値

- 運用資産
2007年11月30日現在保有の36物件に2007年12月取得の2物件を加えた38物件から異動(新規取得、売却等)がないこと
- 有利子負債比率
2007年12月27日現在の有利子負債比率から、概ね同比率のまま推移すること
- 投資口
投資口の追加発行がないこと
- その他
法令・税制・会計基準・上場規則・投信協会規則等に予想数値に影響を与える改正が行われないこと

3. 今後の運用方針



A. 総合型REITの強みを活かした最適なポートフォリオの構築

用途・地域を分散し、市場動向に応じた最適なポートフォリオの構築を目指す
本格的な総合型不動産投資法人

B. スポンサーサポートを通じた安定的な物件取得

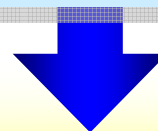
総合商社の丸紅株式会社の幅広いネットワークを活かし、収益性に配慮した
安定的な物件の取得を目指す

C. 安定的な内部成長

高い稼働率を維持しつつ、顧客満足度の向上、コスト削減を推進し、
中長期に安定した内部成長の実現を目指す

D. 保守的な財務戦略

保守的な財務戦略による、金利上昇局面に備えた財務体質の強化を目指す



**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 最適なポートフォリオの構築

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

用途の分散

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)

最適なポートフォリオ

- ・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%)

用途

1. 商業施設



2. オフィスビル



3. ホテル



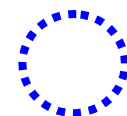
4. 住居



5. その他

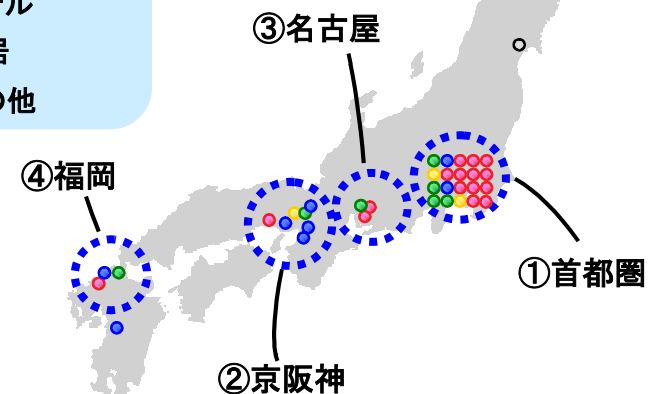


地域



主な投資対象地域

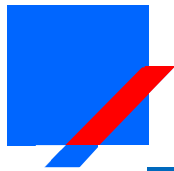
- 商業施設
- オフィスビル
- ホテル
- 住居
- その他



物件取得のネットワーク

- ①スポンサー企業によるサポート
 - ・スポンサー企業による開発物件の情報提供
 - ・スポンサー企業による保有、バリューアップ 物件等の情報提供
 - ・スポンサー企業からの幅広い情報提供
- ②取引実績のある企業との親密なリレーション
 - ・取引実績に裏付けられた信頼関係に基づく、新規物件の情報提供
- ③運用会社独自の ネットワークによる情報獲得

B. スポンサーサポートを通じた 安定的な物件取得



スポンサーサポートによる物件取得実績①

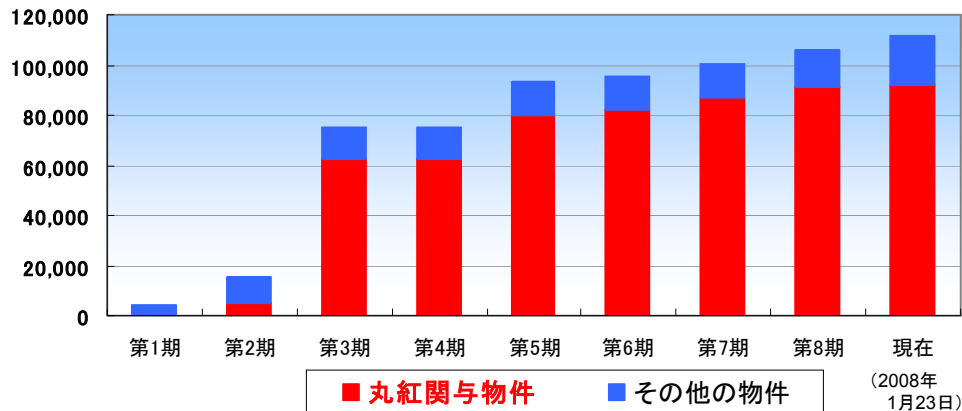


上場時からの丸紅のサポートによる物件取得実績

(注) 上場時取得物件を除く、期末残高ベース。また、契約締結済未引渡分を除く。

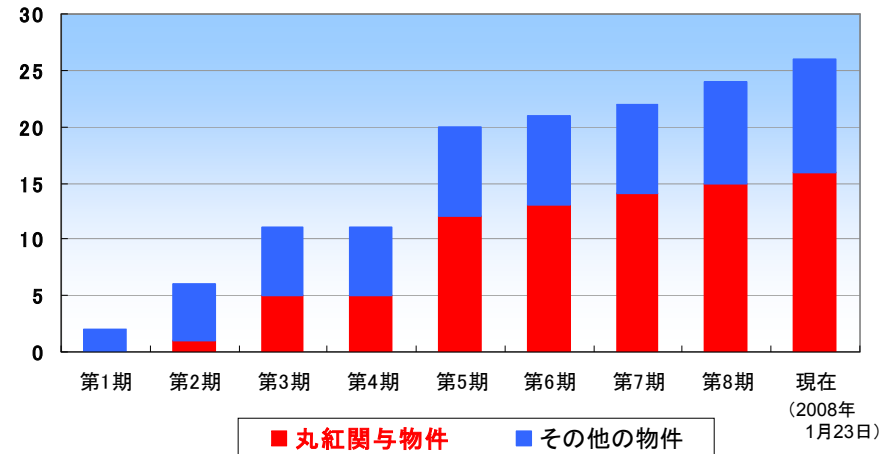
取得価格ベース

(単位: 百万円)



取得物件数ベース

(単位: 物件)



(2008年1月23日)

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	現在
丸紅関与物件	物件数	-	1	5	5	12	13	14	15	16
	取得価格	-	5,200	62,531	62,531	80,259	81,829	87,141	90,901	92,201
その他の物件	物件数	2	5	6	6	8	8	8	9	10
	取得価格	4,500	10,345	12,229	12,229	13,329	13,329	13,329	15,369	19,469

スポンサーサポートによる物件取得実績②

◆スポンサーサポートによる取得物件(上場時取得物件を除き、契約締結済未引渡物件を含む。)

丸紅による開発物件

【天神ルーチェ】



【アクティオーレ南池袋】



【グランルージュ栄】



【グランルージュ栄Ⅱ】



丸紅及び丸紅グループの所有物件

【Tip's 町田ビル】



【南山コート1号館】



【南山コート2号館】



丸紅によるウェアハウス物件

【新大阪セントラルタワー】



【イオンモール宇城バリュー】



丸紅による仲介物件

【川崎東芝ビル】



【レランドショッピングセンター】



【ヤマダ電機テックランド塚本店】



【アブリーレ新青木一番館】



【UURコート札幌北三条】



【宮前ショッピングセンター】



【UURコート札幌篠路老番館・式番館】



【クリオ文京小石川】



【リリカラ東北支店】

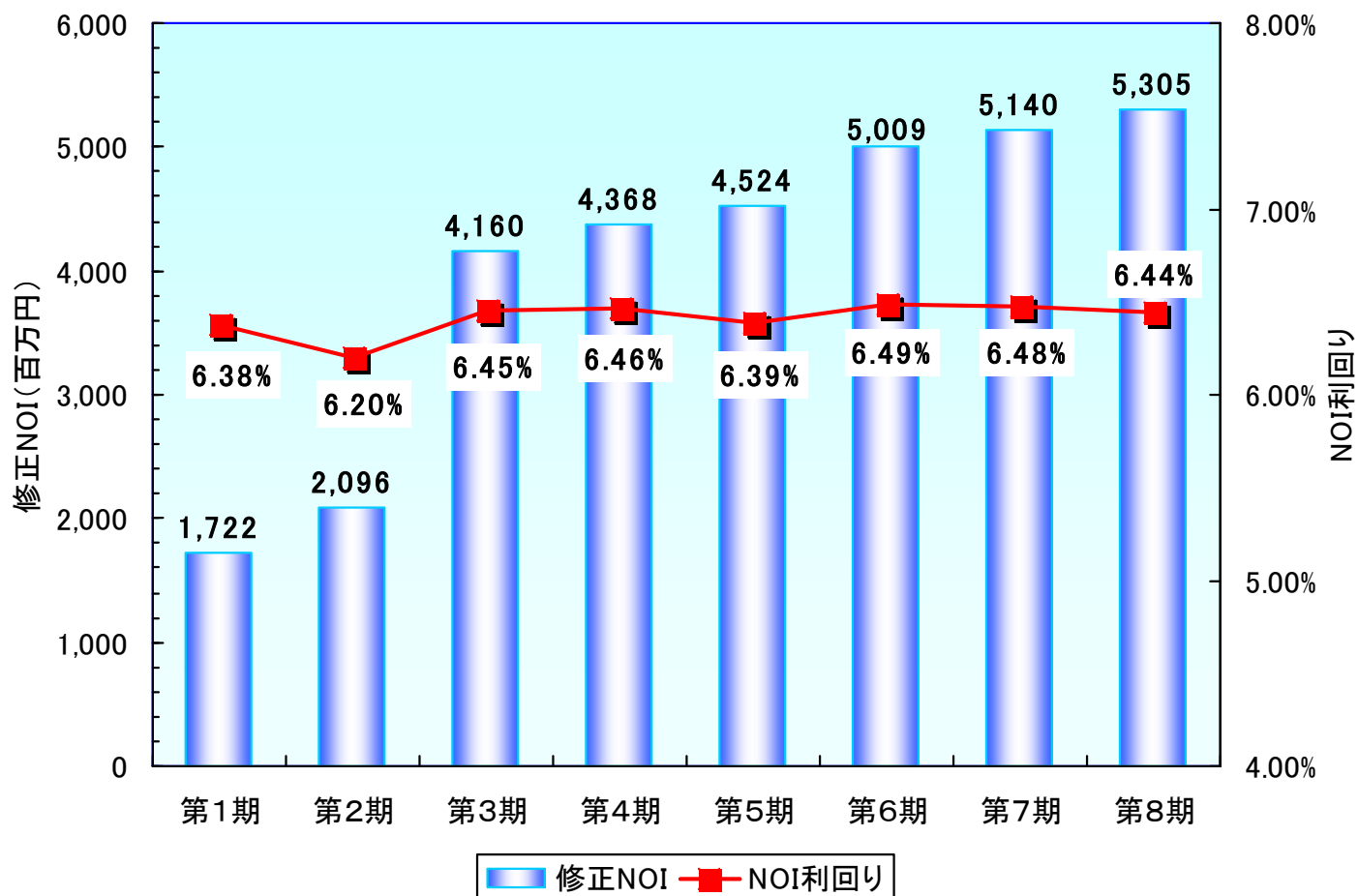


C. 安定的な内部成長

内部成長戦略①



ポートフォリオNOI・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

※NOI利回り＝修正NOI／取得価格（年率換算）

物件別NOI利回り(第8期)

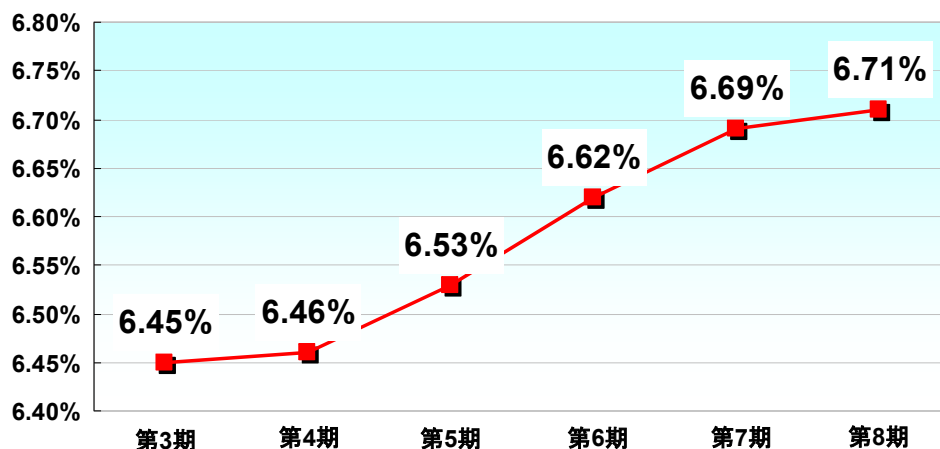
物件名	第8期NOI利回り
ダイエー碑文谷	6.22%
ジョイパーク泉ヶ丘	3.69%
大丸ピーコック芦屋川西店	6.84%
レランドショッピングセンター	6.85%
イオンモール宇城バリュー	7.26%
天神ルーチェ	4.26%
ヤマダ電機テックランド堺本店	5.94%
宮前ショッピングセンター	4.68%
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	5.02%
アクティオーレ南池袋	5.03%
T&G浜松町ビル	7.37%
SK名古屋ビルディング	7.83%
福岡アーセオンビル	9.20%
丸増麹町ビル	7.22%
六番町Kビル	6.67%
新大阪セントラルタワー	6.96%
川崎東芝ビル	7.64%
新宿ワシントンホテル本館	6.39%
東横イン品川駅高輪口	6.07%
T&G東池袋マンション	5.31%
T&G四谷マンション	5.30%
エクセリア馬込	5.08%
駒沢コート	5.84%
六本松コート	8.34%
スカイコート芝大門	5.09%
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	6.32%
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	8.03%
アブリーレ新青木一番館	6.59%
UURコート札幌北三条	6.97%
太平洋セメント蘇我寮	7.48%
太平洋セメント東久留米寮新館	6.30%
南山コート1号館	6.06%
南山コート2号館	6.82%
クリオ文京小石川	5.53%
グランルージュ栄	5.92%
リリカラ東北支店	6.01%
ポートフォリオ全体	6.44%

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(2005年5月末日)保有23物件の第3期修正NOI利回りは**6.45%**でしたが、第8期(2007年6月1日～11月30日)では**6.71%**、第3期対比**4.03%**のアップとなりました。

高い稼働率実績*

* 第1期から第7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					
								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%	99.5%	99.5%	99.7%	99.5%	99.7%
商業施設	100%	89.4%	95.4%	99.1%	99.5%	99.7%	99.6%	99.6%	99.1%	99.2%	99.7%	99.7%	99.7%
オフィス	95.6%	96.7%	97.9%	98.0%	98.1%	97.1%	99.2%	99.5%	99.6%	99.6%	99.4%	98.8%	99.2%
ホテル	99.8%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
住居(等)	98.5%	99.8%	99.7%	99.3%	99.5%	99.7%	99.7%	99.6%	99.6%	99.5%	99.6%	99.5%	99.7%
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%

(注)平成19年8月30日付での本投資法人の規約の変更により、「住居等」の用途が「住居」と「その他」に分類されることになりました。

それに伴い、従来「住居等」に分類されていた「リリカラ東北支店」は平成19年8月30日以降、「その他」に分類されることになりました。

内部成長戦略 ③

◆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8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) 9.1%
- 定期借家契約
- 契約期間5年
(残存期間11ヶ月)

◆テナントB: (ホテル)

- 賃貸面積割合 12.4%
- 普通借家契約
- 契約期間10年
(残存期間5年11ヶ月)
- 次回賃料改定:2008年11月

◆テナントC: (商業施設)

- 賃貸面積割合 6.7%
- 普通借家契約
- 契約期間11年
(残存期間3年2ヶ月)
- 2年毎に賃料改定

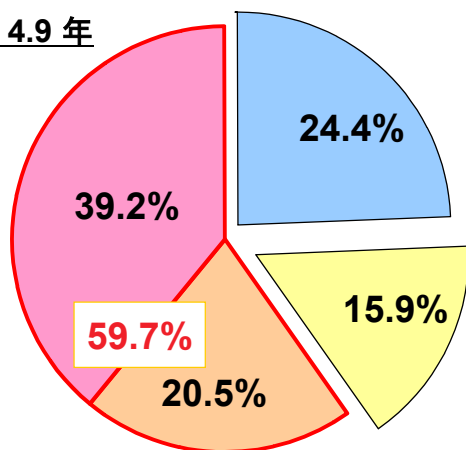
◆テナントD: (商業施設)

- 賃貸面積割合 18.1%
- 定期借家契約
- 契約期間15年
(残存期間11年8ヶ月)

◆契約更改・賃料改定予定

●契約更改までの期間による分類

平均: 4.9年

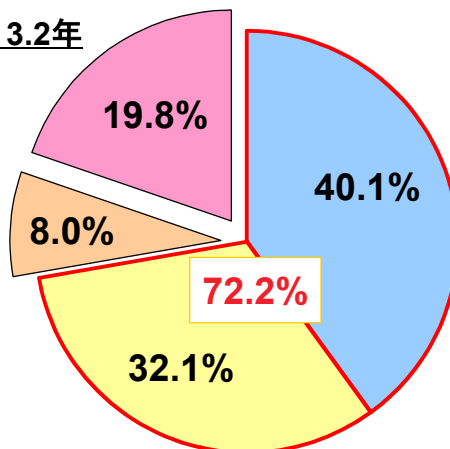


■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(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: 3.2年



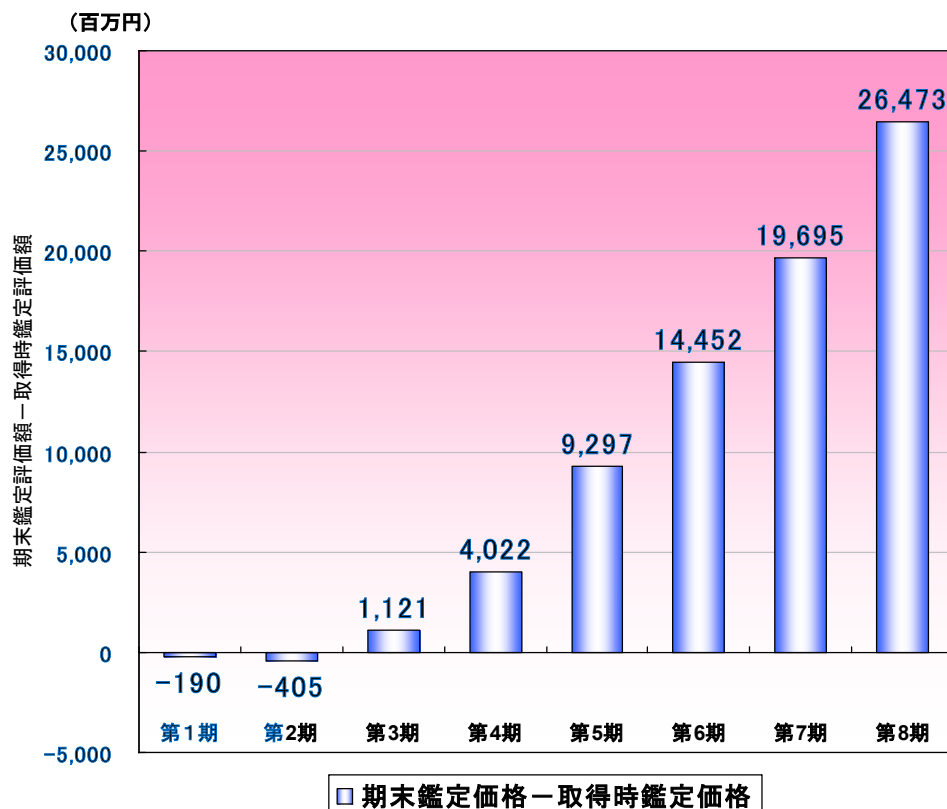
■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

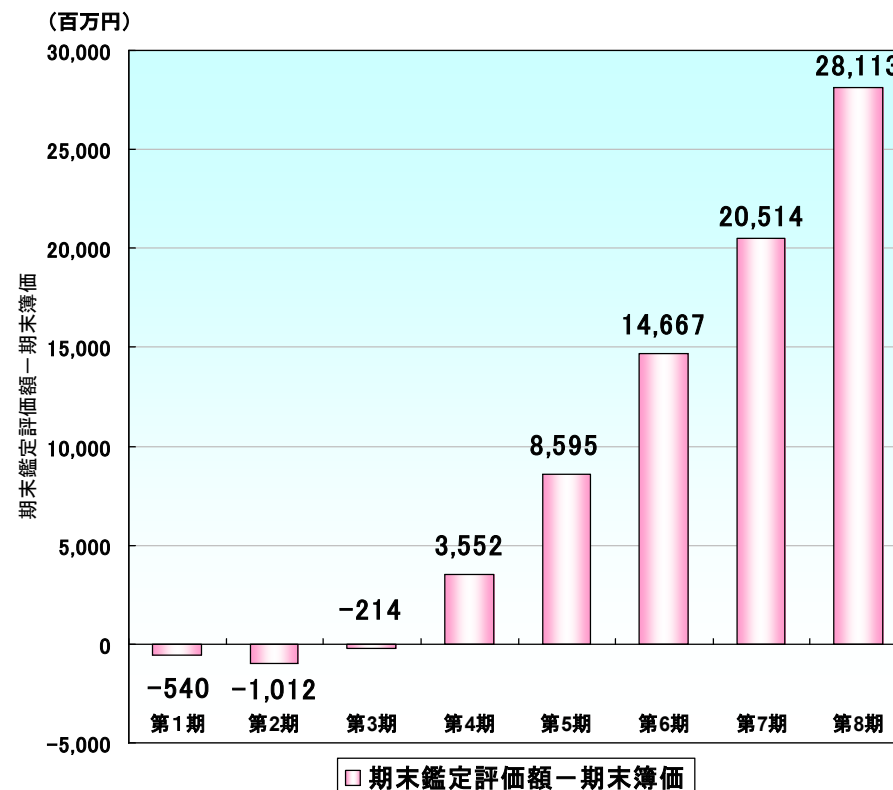
全体の59.7%は2年以上の長期賃貸借契約で安定収益が見込まれ、また、全体の72.2%は2年以内に賃料改定時期を迎えます。

鑑定評価額の推移

「期末鑑定評価額－取得時鑑定評価額」の推移



「期末鑑定評価額－期末簿価」の推移



D. 保守的な財務戦略

財務戦略及び格付け状況



財務戦略

LTVを50%以下に維持(第8期末:35.2%)

※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

最適な調達手段及び条件の選択を目指す

- ① 以下要因を分析し、資金調達手段・調達期間他最適条件を選択
 - ◆ 金利動向/エクイティマーケット・投資法人債マーケット等各種金融マーケット動向
 - ◆ 組入物件の収益特性
 - ◆ 調達先金融機関の特性
- ② 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低減
- ③ 資金調達コスト低減への継続的な努力
 - ◆ 格付向上への努力

格付の状況

(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)

(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:ポジティブ]

本投資法人は2006年9月25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。また、平成19年10月29日に、方向性が「安定的」から「ポジティブ」に変更されました。

今回の格上げは、(1)資産規模が1,500億円を突破して強い事業基盤を築きつつある、(2)大手商社の丸紅が運用会社の筆頭株主となり同社との連携体制が明確化した、(3)保守的な負債水準、比較的高い収益性を維持し、有利子負債は全額無担保、長期固定金利が中心となるなど財務基盤が安定した一などを主な理由とする。(平成18年9月25日付R&I NEWS RELEASE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。

資料

ポートフォリオ物件一覧①



物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円) (注1)	比率 (取得価格 ベース)	賃貸可能 面積 (㎡)	マスター リース (注2)	PML (%)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	5,249.86	27,032.50	15,300	18,200	9.2%	26,655.66	※	15
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁	10,368.45	29,250.71	6,770	4,400	4.1%	13,242.67		10
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	3,455.30	1,488.28	769	1,130	0.5%	1,558.80	※	6
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	5,198.20	12,944.65	5,200	6,150	3.1%	12,968.85		13
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町	173,498.31	63,058.78	11,100	11,200	6.7%	72,073.39	●	7.8
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区	1,138.66	5,369.70	6,500	6,640	3.9%	4,194.57		2
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区	10,702.86	8,637.63	3,210	3,400	1.9%	8,637.63	※	8
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区	6,937.55	17,338.54	5,312	5,340	3.2%	10,487.92		17
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘	4,120.00	6,381.40	2,040	2,050	1.2%	8,627.58	※	11
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋	320.39	2,265.15	3,760	3,850	2.3%	2,081.50		14
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	2,257	3,236	1.4%	2,422.93		12
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区	1,361.96	11,795.38	5,400	6,864	3.2%	8,708.52		11
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区	1,358.91	6,079.35	2,080	2,880	1.3%	4,934.39		1
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町	703.24	5,218.55	2,350	3,930	1.4%	2,612.42		11
六番町Kビル	東京都千代田区六番町	689.70	4,031.14	2,150	3,340	1.3%	4,031.14	※	14
新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市淀川区	7,265.79	58,882.64	14,279	17,611	8.6%	27,296.87		7
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	8,615.20	51,254.06	19,200	26,310	11.5%	36,212.28	※	7
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	6,215.31	59,985.37	21,100	24,800	12.7%	53,317.45		9
新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市淀川区	—	—	9,721	11,989	5.8%	18,727.96	※	—
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	482.10	2,928.94	1,884	2,170	1.1%	3,088.85	※	17

(注1)2007年11月末日時点。

(注2)「※」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



物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円) (注1)	比率 (取得価格 ベース)	賃貸可能 面積 (㎡)	マスター リース (注2)	PML (%)
T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	398.82	3,300.18	2,021	2,265	1.2%	2,603.22		12
T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町	777.40	2,081.19	1,355	1,479	0.8%	1,679.10		13
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	371.29	1,110.97	697	718	0.4%	914.98		18
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	2,943.33	3,580.44	1,680	1,810	1.0%	3,741.17	●	11
六本松コート	福岡県福岡市中央区	1,738.67	3,294.36	757	863	0.5%	3,294.36	●	1
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	233.66	1,486.38	1,175	1,228	0.7%	1,486.38	※	17
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間	6,456.64	12,691.43	3,530	4,200	2.1%	12,691.43	※	14.6
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台	3,948.67	6,840.86	1,140	1,230	0.7%	6,840.86	※	10
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区	3,329.45	12,700.44	3,031	3,470	1.8%	12,700.44	※	8
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区	1,249.45	6,588.72	1,278	1,387	0.8%	4,790.50	●	2
太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区	1,990.13	2,931.14	620	637	0.4%	2,931.14	※	14
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	2,635.52	1,397.61	480	524	0.3%	1,397.61	※	10
南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区	2,423.12	3,551.60	1,070	1,090	0.6%	3,576.74	●	12
南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区	1,137.18	1,762.40	450	503	0.3%	1,890.51	●	14
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川	814.54	5,871.77	3,170	3,370	1.9%	4,097.51		14.5
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区	1,009.16	3,912.49	1,570	1,600	0.9%	3,697.38	●	13
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区	5,457.02	8,693.79	2,050	2,050	1.2%	9,271.16	※	11
合計		285,049.65	459,035.12	166,455	193,914	100.0%	399,485.87		8.11

(注1)2007年11月末日時点。

(注2)「※」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。

有利子負債の状況(2008年1月23日現在)



区分 (注)	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期限	摘要
中期	住友信託銀行株式会社	68億5千万円	1.27250%	平成18年 4月14日	平成20年 12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.40%
中期	住友信託銀行株式会社	25億5千万円	1.27250%	平成18年 4月28日	平成20年 12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.40%
中期	株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、 株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行	48億円	1.55035%	平成18年 12月20日	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
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	1.32250%	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	1.67120%	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
合計		533億円				

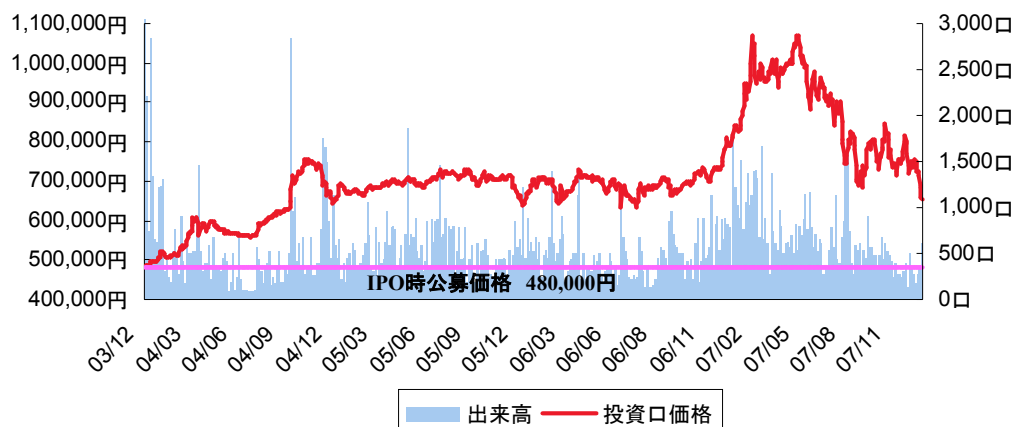
区分	名称	発行額	利率	発行日	償還期限	債券格付
5年債	第1回無担保投資法人債	150億円	0.78%	平成17年 7月12日	平成22年 7月12日	A (R&I)
10年債	第2回無担保投資法人債	100億円	1.91%	平成17年 7月12日	平成27年 7月10日	A (R&I)
合計		250億円				

(注) 短期とは1年以内、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

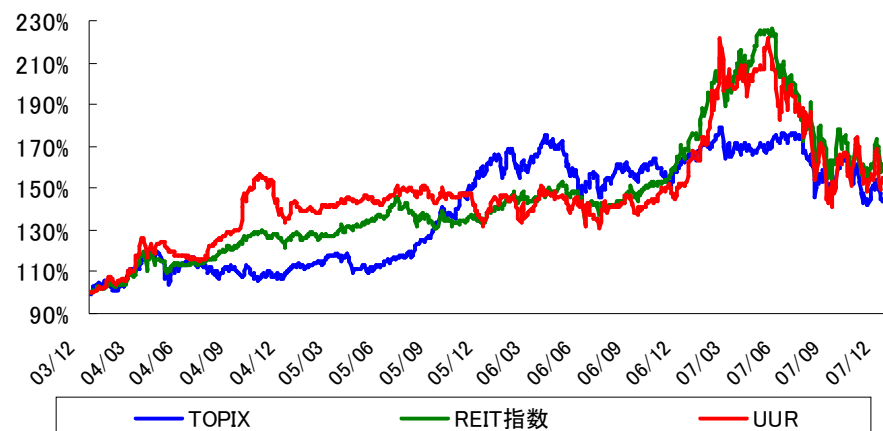
投資口価格のパフォーマンス



投資口価格と売買高の推移



相対投資口推移



投資口価格	652,000円 (2008年1月16日終値)
高値	1,070,000円 (2007年5月21・23日)
安値	481,000円 (2003年12月22日)
加重平均投資口価格	727,422円 (2008年1月16日現在)
総出来高数	452,459口 (2008年1月16日現在)
1日当たり平均出来高数	453口 (2008年1月16日現在)

(注1) 出所: QUICK、日興シティグループ証券

(注2) 2008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/ザラ場ベース

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。

