

ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)

東京証券取引所証券コード8960

<http://www.united-reit.co.jp/>

第5期決算説明資料

2006年7月24日

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

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



United Urban
Investment Corporation

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: 3
- ▶ 第5期取得物件一覧: 5
- ▶ 資産の積み上がりと分散状況: 6

2. 第5期決算の概要

- ▶ 第5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
- ▶ 各物件の収益状況と稼働率(第5期実績): 13
- ▶ 第5期資金調達の概要: 17
- ▶ 資金調達状況の推移: 18
- ▶ 財務構造の安定化: 19
- ▶ 投資主の概況: 20

3. 第6期・第7期の業績予想

- ▶ 第6期・第7期の業績予想: 22

4. 運用会社の株主構成の変更

- ▶ 運用会社の株主構成の変更: 24
- ▶ これまでの丸紅との協力関係: 25
- ▶ 【ご参考】丸紅の不動産関連事業への取り組み: 26

5. 今後の運用方針

- ▶ 運用戦略: 29
- ▶ 外部成長戦略: 30
- ▶ 内部成長戦略: 31
- ▶ NOI・NOI利回りの推移: 32
- ▶ 財務戦略: 33

資料

- ▶ UURの歩み: 35
- ▶ ポートフォリオ物件一覧: 37
- ▶ 第5期取得物件の概要: 39
- ▶ コンプライアンス態勢: 48
- ▶ 運用会社のコーポレート・ガバナンス: 49
- ▶ 耐震構造計算書偽装・アスベスト関連: 50
- ▶ 有利子負債の状況(2006年7月14日現在): 51
- ▶ 投資口価格のパフォーマンス: 52

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5期の実績

◆ 外部成長(物件取得)

- 9物件、188億円(取得価額ベース)の取得を実施。

取得後のポートフォリオ利回りは6.39%の高水準を維持。

- 9物件中7物件がスポンサー(丸紅株式会社)関連企業によるサポート物件または開発物件。

◆ 内部成長

- 新大阪セントラルタワーにおいて、公共水道使用料の削減及び災害時のライフライン確保を目的に「**地下水濾過システム**」を導入。

◆ 高稼働率の維持 期中平均稼働率99.2%、期末稼働率99.3%

◆ 資金調達

- 物件取得に伴い、総額160億円の借入金を調達(これとは別に自己資金により3物件購入。取得価格ベースで28億円)。

◆ 予想EPSを上回る高水準の分配金

- 2006年1月23日発表 14,700円(予想)
- **2006年7月21日発表 16,100円(実績)**

エグゼクティブ・サマリー ②

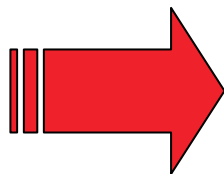
トピックス

◆ 第6期・第7期業績予想

- 第6期(平成18年6月1日～平成18年11月30日)
 ⇒ 予想EPS(1口当たりの分配金): **16,400円**
- 第7期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)
 ⇒ 予想EPS(1口当たりの分配金): **16,100円**

◆ 運用会社の株主構成の変更

上場時(2003年12月)		
株主	所有株数	比率
Trinity I.T.	3,740	44.0%
丸 紅	3,060	36.0%
CSFB	850	10.0%
大和生命	425	5.0%
極東証券	425	5.0%
合計	8,500	100%



2006年6月末現在		
株主	所有株数	比率
丸 紅	4,335	51.0%
CSFB	3,740	44.0%
極東証券	425	5.0%
合計	8,500	100%

(注)

・Trinity I.T.=トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー

・CSFB=クレディ・スイス・ファースト・ポストン・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店

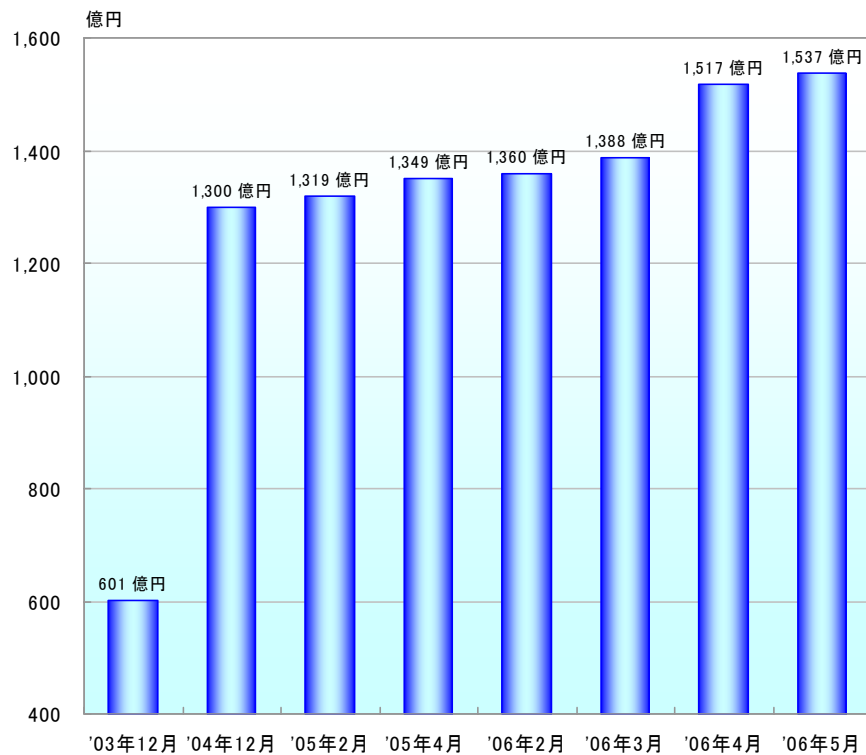
第5期取得物件一覧

第5期取得物件

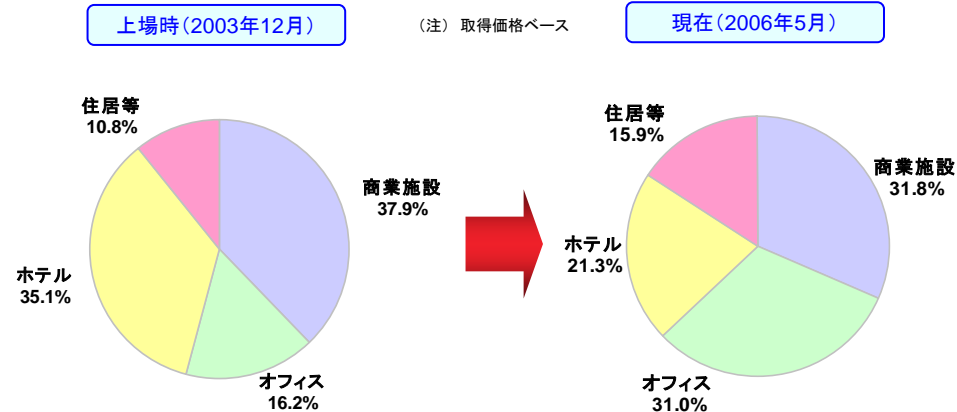
物件名称	用途	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
太平洋セメント蘇我寮	住居	千葉県千葉市中央区	1,990.13	2,931.14	622	620	2,931.14	14
太平洋セメント東久留米寮新館	住居	東京都東久留米市	2,635.52	1,397.61	481	480	1,397.61	10
UURコート札幌北三条	住居	北海道札幌市中央区	1,249.45	6,588.72	1,279	1,278	4,790.50	2
南山コート1号館	住居	愛知県名古屋市昭和区	2,423.12	3,551.60	1,070	1,070	3,576.74	12
南山コート2号館	住居	愛知県名古屋市昭和区	1,137.18	1,762.40	494	450	1,890.51	14
天神ルーチェ	商業施設	福岡県福岡市中央区	1,138.66	5,369.70	6,530	6,500	4,194.57	2
ヤマダ電機テックランド堺本店	商業施設	大阪府堺市東区	10,702.86	8,637.63	3,210	3,210	8,637.63	8
クリオ文京小石川	住居	東京都文京区	814.54	5,871.77	3,200	3,170	4,097.51	14.5
リリカラ東北支店	倉庫(一部 事務所)	宮城県仙台市宮城野区	5,457.02	8,693.79	2,050	2,050	9,271.16	11
第5期取得物件合計			27,548.48	44,804.36	18,936	18,828	40,787.37	—

資産の積み上がりと分散状況

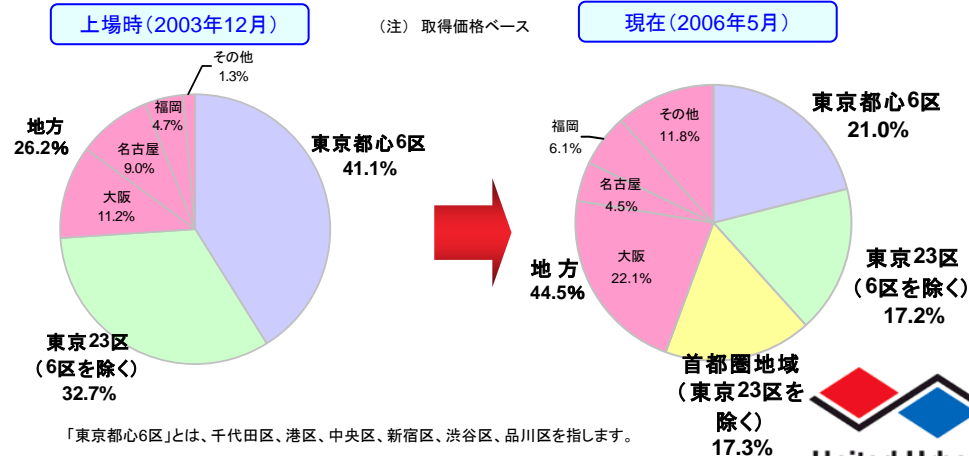
取得価格の推移



用途分散の状況



地域分散の状況



2. 第5期決算の概要

第5期決算の概要

第5期の業績

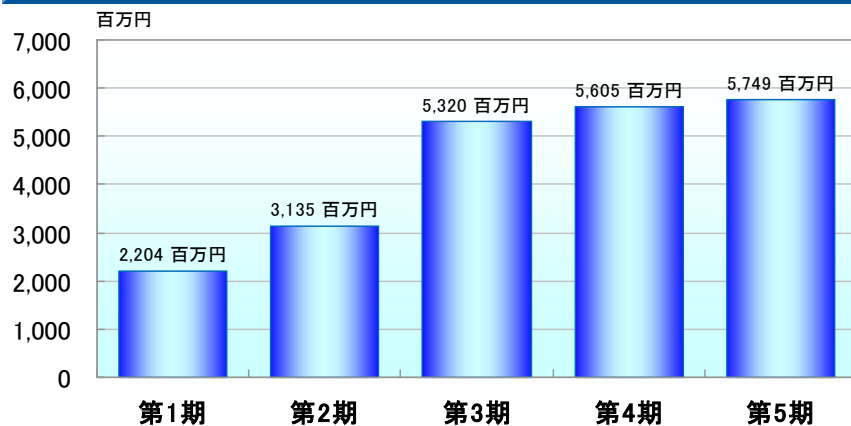
項目	第5期実績	第5期予想 (2006年1月23日 発表)
営業収益	5,749百万円	5,558百万円
当期純利益	2,573百万円	2,350百万円
一口当たり 分配金	16,100円	14,700円

分配金の計算書

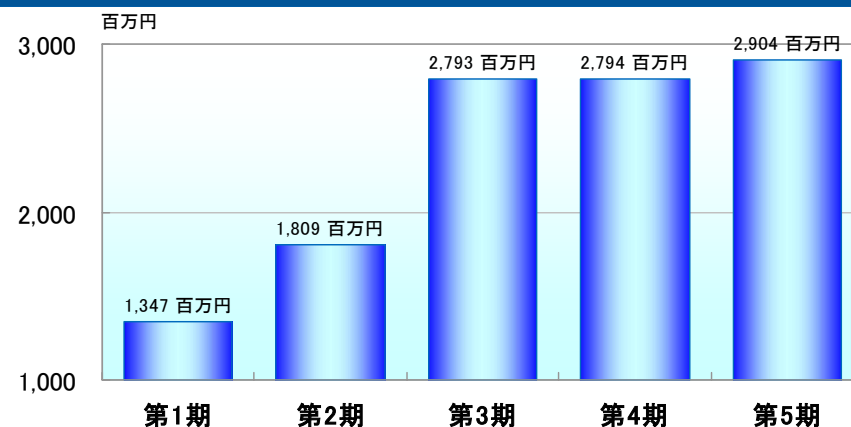
項目	第5期 (2005年12月1日～ 2006年5月31日)
当期未処分利益	2,573,482,495円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,573,472,300円 (16,100円)
次期繰越利益	10,195円
発行済投資口の総数	159,843口

業績の推移

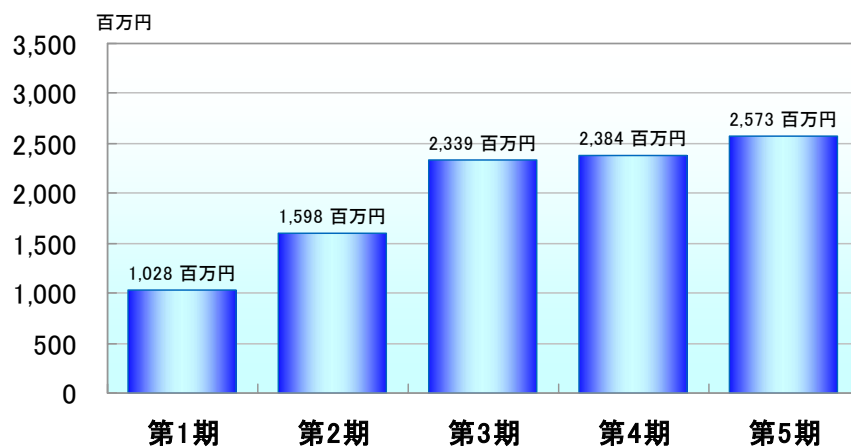
営業収益



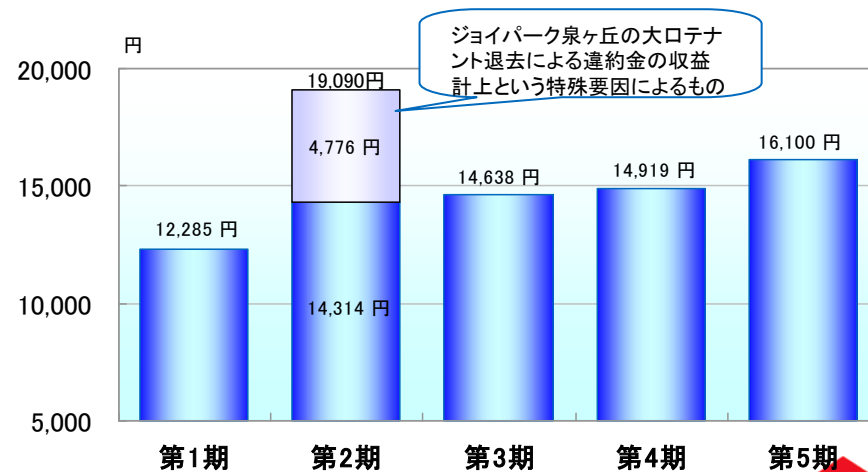
営業利益



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5期 2006年5月31日 現在		第4期 2005年11月30日 現在		
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
資産の部	流動資産	13,900	8.2%	14,956	9.9%
	現金及び預金	1,287	0.8%	3,413	2.3%
	信託現金及び信託預金	12,126	7.2%	11,420	7.5%
	その他流動資産	486	0.3%	122	0.1%
	固定資産	155,549	91.7%	136,374	90.0%
	有形固定資産	155,442	91.7%	136,274	90.0%
	建物等	2,010	1.2%	659	0.4%
	土地	3,303	1.9%	1,298	0.9%
	信託建物等	63,567	37.5%	56,840	37.5%
	信託土地	86,560	51.1%	77,476	51.2%
	無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%
	投資その他の資産	106	0.1%	99	0.1%
	繰延資産	104	0.1%	130	0.1%
	創業費	22	0.0%	27	0.0%
	投資法人債発行費	81	0.0%	102	0.1%
資産合計	169,554	100.0%	151,461	100.0%	
負債の部	流動負債	11,545	6.8%	5,012	3.3%
	営業未払金	370	0.2%	278	0.2%
	短期借入金	10,000	5.9%	3,500	2.3%
	未払費用等	249	0.1%	383	0.3%
	未払分配金	13	0.0%	10	0.0%
	前受金	25	0.0%	9	0.0%
	信託前受金	881	0.5%	825	0.5%
	預り金	5	0.0%	4	0.0%
	固定負債	65,596	38.7%	54,225	35.8%
	長期借入金	28,000	16.5%	18,500	12.2%
	投資法人債	25,000	14.7%	25,000	16.5%
	預り敷金保証金	966	0.6%	91	0.1%
	信託預り敷金保証金	11,630	6.9%	10,634	7.0%
	負債合計	77,142	45.5%	59,238	39.1%
	出資の部	出資総額	89,838	53.0%	89,838
出資総額		89,838	53.0%	89,838	59.3%
剰余金		2,573	1.5%	2,384	1.6%
当期末処分利益		2,573	1.5%	2,384	1.6%
出資合計		92,412	54.5%	92,223	60.9%

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	7,893百万円
修繕積立金相当額	842百万円
その他	3,390百万円
合計	12,126百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	69,398百万円
減価償却費累計額	3,820百万円
期末帳簿価格	65,578百万円

借入金・投資法人債

有利子負債残高	63,000百万円	短期借入金	10,000百万円
		長期借入金	28,000百万円
		投資法人債	25,000百万円

総資産有利子負債比率 37.2% (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 84.1%

(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5期 (2005年12月1日～ 2006年5月31日)		第4期 (2005年6月1日～ 2005年11月30日)		増減
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
営業収益	5,749	100.0%	5,605	100.0%	144
賃貸事業収入	5,469	95.1%	5,296	94.5%	173
賃料収入	4,954	86.2%	4,784	85.4%	169
共益費収入	404	7.0%	402	7.2%	2
駐車場収入等	111	1.9%	109	2.0%	1
その他賃貸事業収入	279	4.9%	308	5.5%	-28
付帯収益	269	4.7%	298	5.3%	-28
その他雑収入	10	0.2%	10	0.2%	0
営業費用	2,845	49.5%	2,810	50.1%	34
賃貸事業費用	2,217	38.6%	2,190	39.1%	27
公租公課	404	7.0%	403	7.2%	1
諸経費	730	12.7%	752	13.4%	-22
外注委託費	323	5.6%	334	6.0%	-11
水光熱費	261	4.5%	312	5.6%	-51
修繕費	71	1.2%	53	1.0%	17
損害保険料	10	0.2%	12	0.2%	-1
その他賃貸事業費用	63	1.1%	39	0.7%	24
減価償却費	1,083	18.8%	1,034	18.4%	49
販売費・一般管理費	627	10.9%	620	11.1%	6
資産運用報酬	411	7.2%	404	7.2%	6
資産保管委託報酬	21	0.4%	21	0.4%	0
一般事務委託報酬	63	1.1%	67	1.2%	-3
役員報酬	10	0.2%	10	0.2%	—
その他費用	120	2.1%	117	2.1%	2
営業利益	2,904	50.5%	2,794	49.9%	110
営業外収益	1	0.0%	4	0.1%	-3
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	1	0.0%	4	0.1%	-3
営業外費用	331	5.8%	413	7.4%	-81
支払利息	144	2.5%	267	4.8%	-122
投資法人債利息	154	2.7%	118	2.1%	36
投資法人債発行費償却	20	0.4%	20	0.4%	0
新投資口発行費	—	—	—	—	0
創業費償却	5	0.1%	5	0.1%	0
その他営業外費用	6	0.1%	1	0.0%	4
経常利益	2,574	44.8%	2,385	42.6%	188
税引前当期純利益	2,574	44.8%	2,385	42.6%	188
当期純利益	2,573	44.8%	2,384	42.5%	188
当期未処分利益	2,573	44.8%	2,384	42.5%	188
一口当たり分配金(円)	16,100		14,919		1,181

◆ 営業収益

第4期は23物件で運用を開始し、期中での新規物件の取得はありませんでした。

第5期は23物件で運用を開始し、2006年2月8日に「太平洋セメント蘇我寮」及び「太平洋セメント東久留米寮新館」、3月16日に「UURコート札幌北三条」、3月30日に「南山コート1号館」及び「南山コート2号館」、年4月14日に「天神ルーチェ」、4月28日に「ヤマダ電機テックランド堺本店」及び「クリオ文京小石川」、5月29日に「リリカラ東北支店」を取得した結果、第5期末時点で合計32物件となりました。

◆ 公租公課

第4期・第5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4期及び第5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5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	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビークック 芦屋川西店	レランド SC	DCパリュウ	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド堺	
営業収益	5,749,441	528,000	213,847	30,000	277,004	457,674	57,207	(注)	1,583,435
賃貸事業収入	5,469,966	528,000	181,986	30,000	233,413	457,674	48,844	(注)	1,499,619
その他賃貸事業収入	279,475	-	31,861	-	43,590	-	8,363	(注)	83,815
営業費用	2,217,871	137,149	233,802	5,147	158,275	175,598	19,635	(注)	734,913
公租公課	404,405	46,600	13,018	2,547	10,102	37,302	-	(注)	109,572
諸経費	730,245	6,770	136,857	354	84,632	7,505	12,785	(注)	249,130
外注委託費	323,325	5,710	56,430	300	42,458	3,000	4,260	(注)	112,269
水道光熱費	261,228	-	39,673	-	36,131	-	6,260	(注)	82,064
損害保険料	10,687	1,060	519	54	396	1,100	76	(注)	3,323
修繕費	71,188	-	17,383	-	1,667	534	-	(注)	19,584
その他賃貸事業費用	63,815	-	22,851	-	3,979	2,870	2,187	(注)	31,888
減価償却費	1,083,220	83,777	83,925	2,244	63,540	130,790	6,850	(注)	376,210
不動産賃貸事業利益	3,531,570	390,850	-19,955	24,852	118,729	282,076	37,572	14,395	848,521
減価償却費控除前利益(NOI)	4,614,791	474,628	63,970	27,097	182,269	412,866	44,422	19,476	1,224,732
資本的支出額	404,806	25,467	22,613	-	2,228	9,249	-	-	59,558

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

(単位:百万円)

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
		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 SC	DCパリュウ	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド堺	
取得時	154,741	15,300	6,770	769	5,200	11,200	6,530	3,210	48,979
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
帳簿価格(2006年5月末)	155,442	15,172	6,475	772	5,207	11,174	6,760	3,364	48,927

稼働率	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	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビークック 芦屋川西店	レランド SC	DCパリュウ	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド堺	
2005年12月末	99.1%	100.0%	93.4%	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	99.1%
2006年1月末	99.1%	100.0%	93.8%	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	99.1%
2006年2月末	99.0%	100.0%	93.8%	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	99.1%
2006年3月末	99.1%	100.0%	93.6%	100.0%	97.9%	100.0%	-	-	99.1%
2006年4月末	99.3%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	89.5%	100.0%	99.3%
2006年5月末	99.3%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	99.5%

各物件の収益状況と稼働率(第5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 アーセオンビル	丸増廻町 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	99,336	273,600	120,653	109,853	97,503	1,153,628	795,941	2,650,516	824,648	57,500	882,148
賃貸事業収入	92,734	245,532	110,319	104,750	97,503	1,026,314	795,941	2,473,096	824,648	57,500	882,148
その他賃貸事業収入	6,602	28,067	10,333	5,103	-	127,313	-	177,420	-	-	-
営業費用	37,401	81,953	61,190	46,507	37,683	509,876	207,672	982,285	211,613	15,202	226,816
公租公課	8,699	11,558	6,322	12,699	10,488	72,983	41,130	163,881	99,162	-	99,162
諸経費	12,599	48,892	25,990	21,089	17,204	245,382	8,973	380,132	54,173	681	54,855
外注委託費	6,616	25,210	12,604	8,291	12,963	94,624	6,000	166,310	28,424	575	28,999
水道光熱費	4,906	21,407	12,803	7,549	-	127,204	-	173,870	2,994	-	2,994
損害保険料	121	421	183	451	142	1,719	1,354	4,394	1,306	106	1,413
修繕費	258	515	297	3,262	4,098	12,830	61	21,323	21,320	-	21,320
その他賃貸事業費用	697	1,337	102	1,534	-	9,004	1,557	14,234	126	-	126
減価償却費	16,103	21,502	28,876	12,718	9,990	191,510	157,568	438,271	58,277	14,520	72,798
不動産賃貸事業利益	61,934	191,646	59,463	63,346	59,819	643,751	588,268	1,668,231	613,035	42,297	655,332
減価償却費控除前利益(NOI)	78,038	213,149	88,340	76,064	69,810	835,262	745,837	2,106,502	671,312	56,818	728,130
資本的支出額	568	4,270	5,030	1,785	2,599	270,951	44,836	330,041	6,301	-	6,301

(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		ホテル計
	T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセオンビル	丸増廻町 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
帳簿価格(2006年5月末)	2,207	5,372	1,972	2,434	2,240	24,365	19,541	58,134	21,051	1,949	23,001

稼働率	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 アーセオンビル	丸増廻町 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	
2005年12月末	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年1月末	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年2月末	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年3月末	100.0%	100.0%	89.3%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年4月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	98.7%	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%

※ 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5期実績) ③

(単位:千円)

	住居等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	74,557	47,471	25,504	53,055	34,768	32,400	123,660	51,360	(注)
賃貸事業収入	64,420	43,790	22,263	53,055	34,763	32,400	123,660	51,360	(注)
その他賃貸事業収入	10,136	3,681	3,241	-	5	-	-	-	(注)
営業費用	50,938	26,135	14,223	16,551	14,158	12,861	49,559	16,656	(注)
公租公課	4,383	1,961	1,003	4,187	1,887	1,545	11,297	3,994	(注)
諸経費	21,249	8,744	5,020	457	1,368	386	1,573	685	(注)
外注委託費	5,199	3,462	1,970	258	165	324	1,236	513	(注)
水道光熱費	896	494	328	-	-	-	-	-	(注)
損害保険料	120	69	39	114	91	62	336	171	(注)
修繕費	5,117	1,302	663	84	1,112	-	-	-	(注)
その他賃貸事業費用	9,915	3,415	2,018	-	-	-	-	-	(注)
減価償却費	25,304	15,429	8,199	11,906	10,902	10,929	36,688	11,976	(注)
不動産賃貸事業利益	23,619	21,335	11,280	36,504	20,610	19,538	74,100	34,703	70,502
減価償却費控除前利益(NOI)	48,924	36,764	19,479	48,410	31,512	30,468	110,789	46,679	108,821
資本的支出額	-	-	-	-	6,669	-	-	-	2,236

(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									
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
帳簿価格(2006年5月末)	1,989	1,337	690	1,676	747	1,225	3,656	1,183	3,192

稼働率									
2005年12月末	95.3%	93.6%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年1月末	93.8%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年2月末	96.1%	98.7%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年3月末	94.6%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年4月末	93.8%	100.0%	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%

各物件の収益状況と稼働率(第5期実績) ④

(単位:千円)

	住居等②							住居等計
	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	リリカラ 東北支店	
営業収益	15,075	16,200	10,530	13,658	5,988	17,474	(注)	633,340
賃貸事業収入	14,419	16,200	10,530	13,658	5,988	16,956	(注)	615,102
その他賃貸事業収入	656	-	-	-	-	518	(注)	18,238
営業費用	10,640	5,506	1,936	4,632	1,875	7,554	(注)	273,855
公租公課	225	116	40	97	39	159	(注)	31,788
諸経費	3,010	239	134	240	78	2,048	(注)	46,126
外注委託費	641	162	105	136	59	924	(注)	15,745
水道光熱費	575	-	-	-	-	3	(注)	2,298
損害保険料	45	77	28	35	19	40	(注)	1,557
修繕費	-	-	-	68	-	611	(注)	8,959
その他賃貸事業費用	1,748	-	-	-	-	469	(注)	17,566
減価償却費	7,405	5,150	1,761	4,294	1,756	5,346	(注)	195,940
不動産賃貸事業利益	4,435	10,693	8,593	9,025	4,112	9,920	508	359,484
減価償却費控除前利益(NOI)	11,840	15,844	10,355	13,320	5,869	15,266	1,077	555,425
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-	8,905

(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								住居等計
取得時	1,279	622	481	1,070	494	3,200	2,050	24,591
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	2,050	25,368
帳簿価格(2006年5月末)	1,385	665	510	1,112	470	3,389	2,146	25,379

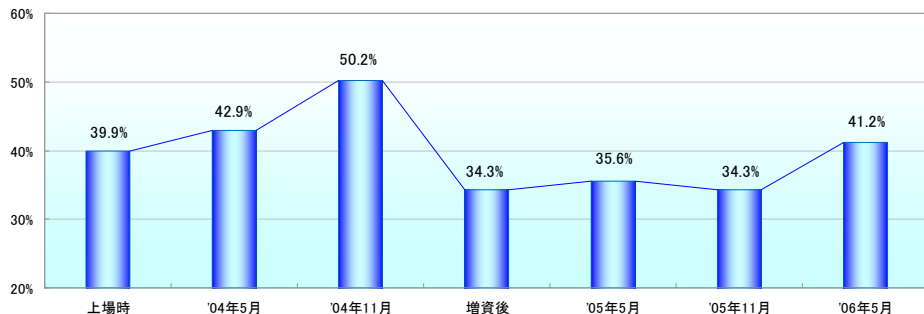
稼働率								住居等計
2005年12月末	-	-	-	-	-	-	-	99.5%
2006年1月末	-	-	-	-	-	-	-	99.5%
2006年2月末	-	-	-	-	-	-	-	99.7%
2006年3月末	-	-	-	-	-	-	-	99.7%
2006年4月末	-	-	-	-	-	-	-	99.5%
2006年5月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	99.5%

第5期 資金調達の概要

- ◆ 2005年12月 返済期日が到来した借入金35億円のリファイナンス(タームローン7)を実行
 - － 借入金利 0.42727%(平成18年5月31日現在)
 - － 借入期間 1年間
- ◆ 物件取得資金160億円を調達
 - － 平均借入金利 0.89%(平成18年5月31日現在)
 - － 平均借入期間 2.93年
- ◆ 信託物件の一部について受託者(信託銀行)との間で、信託勘定内の現金(敷金の預り金)の払出しに関する契約を締結。効率的なキャッシュ・マネジメントが可能になった。

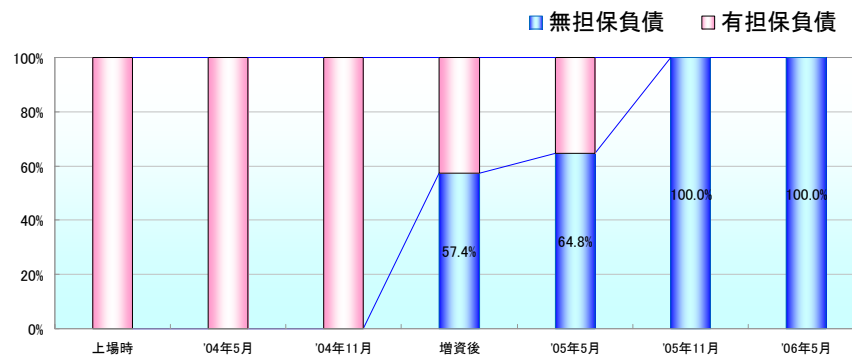
資金調達状況の推移

有利子負債比率の推移



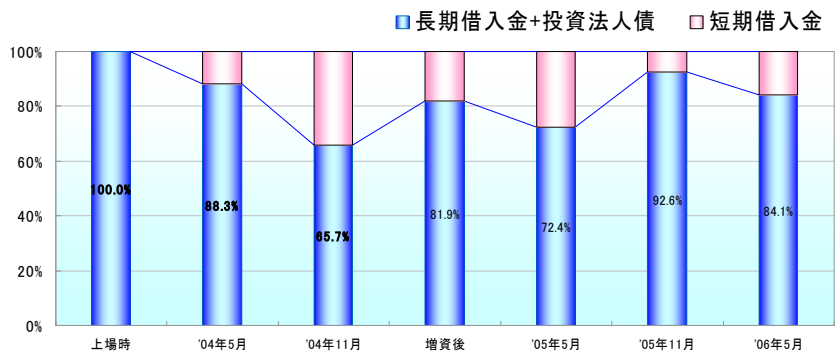
$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$$

無担保負債比率の推移



$$\text{無担保負債比率} = \text{無担保負債} \div \text{有利子負債} \times 100$$

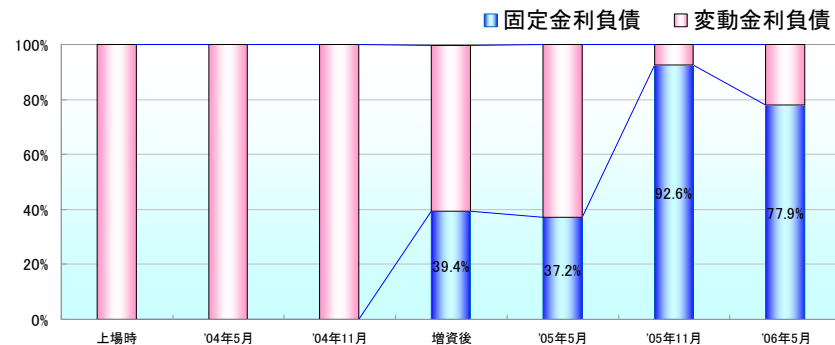
長期借入金(投資法人債含む)比率の推移



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

(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。

固定金利負債比率の推移



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

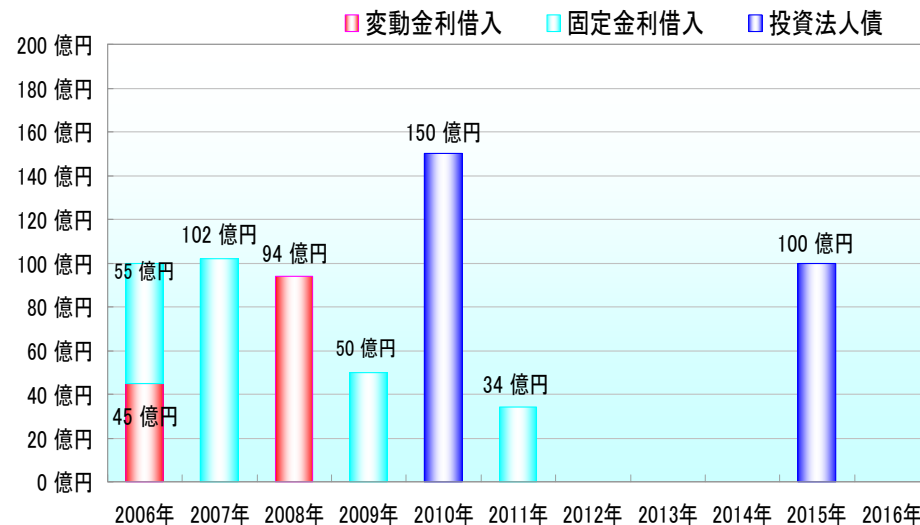
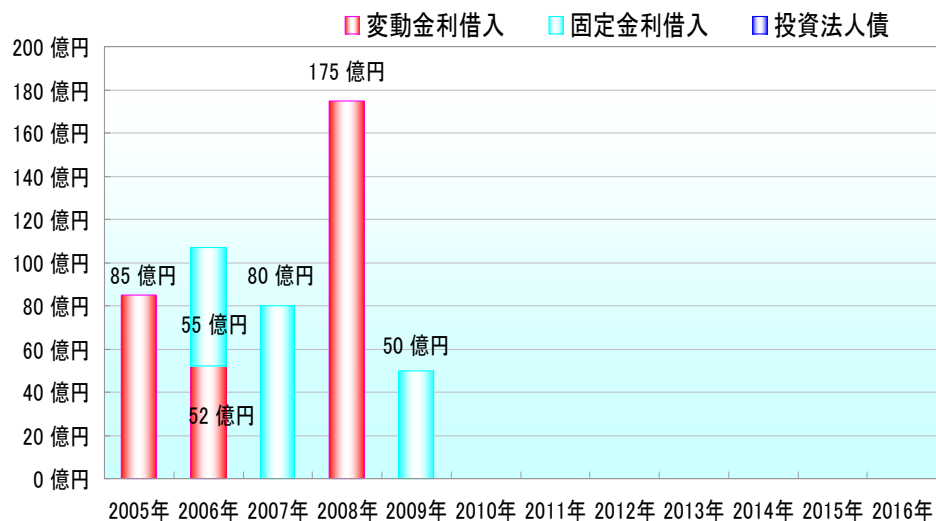
財務構造の安定化

返済期限の分散状況

投資法人債発行前

2006年5月末現在

返済期限の分散化推進



平均残存期間2.5年

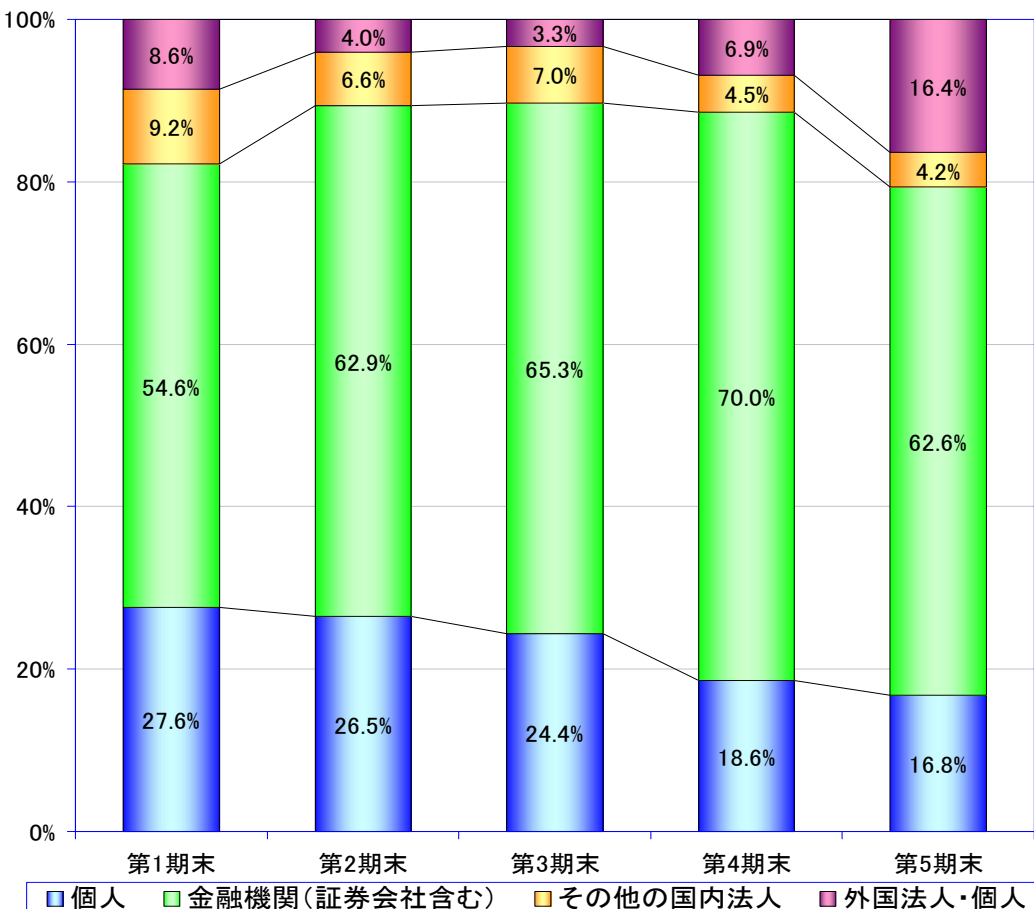
(平成17年5月31日時点)

平均残存期間3.7年

(平成18年5月31日時点)

投資主の概況

所有者別投資口比率の推移



主要投資主(第5期末(2006年5月31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)	11,399	7.1
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	10,037	6.2
3	株式会社池田銀行	7,030	4.3
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,465	4.0
5	ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウト	5,363	3.3
6	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	3,895	2.4
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,794	2.3
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,043	1.9
9	クラリデン バンク	3,033	1.8
10	富士火災海上保険株式会社	2,787	1.7
合計		60,953	35.5

<第4期⇒第5期 変動概要>

- ◆ 金融機関の比率が減少。個人、その他内国法人は微減。
- ◆ 外国人の比率の増加が顕著。

3. 第6期・第7期の業績予想

第6期・第7期の業績予想

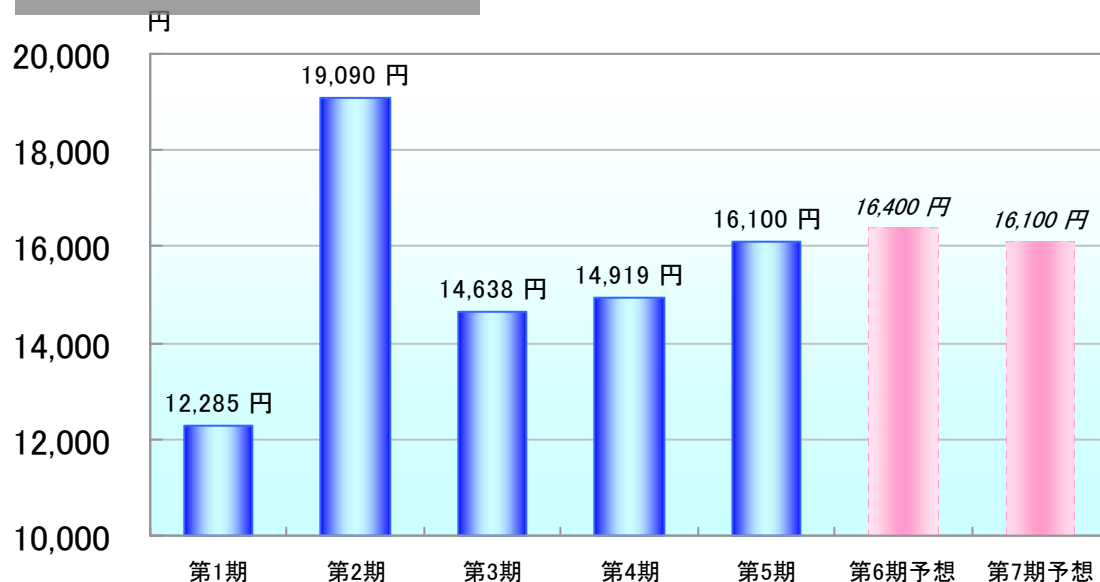
項目	第5期実績	第6期予想	第7期予想
営業収益	5,749百万円	6,257百万円	6,205百万円
営業利益	2,904百万円	3,035百万円	3,062百万円
当期純利益	2,573百万円	2,622百万円	2,574百万円
1口当たり分配金	16,100円	16,400円	16,100円

第6期・第7期予想算出の前提

(以下は2006年7月21日発表の決算短信における、平成18年11月期運用状況予想の前提条件の要約です。詳細は同決算短信をご参照下さい。なお、平成19年5月期(第7期)についてもかかる前提条件がそのまま推移することを前提としております。詳細は同決算短信をご参照下さい。)

- 運用資産
2006年5月31日現在保有32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
2006年5月31日現在の有利子負債比率が、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

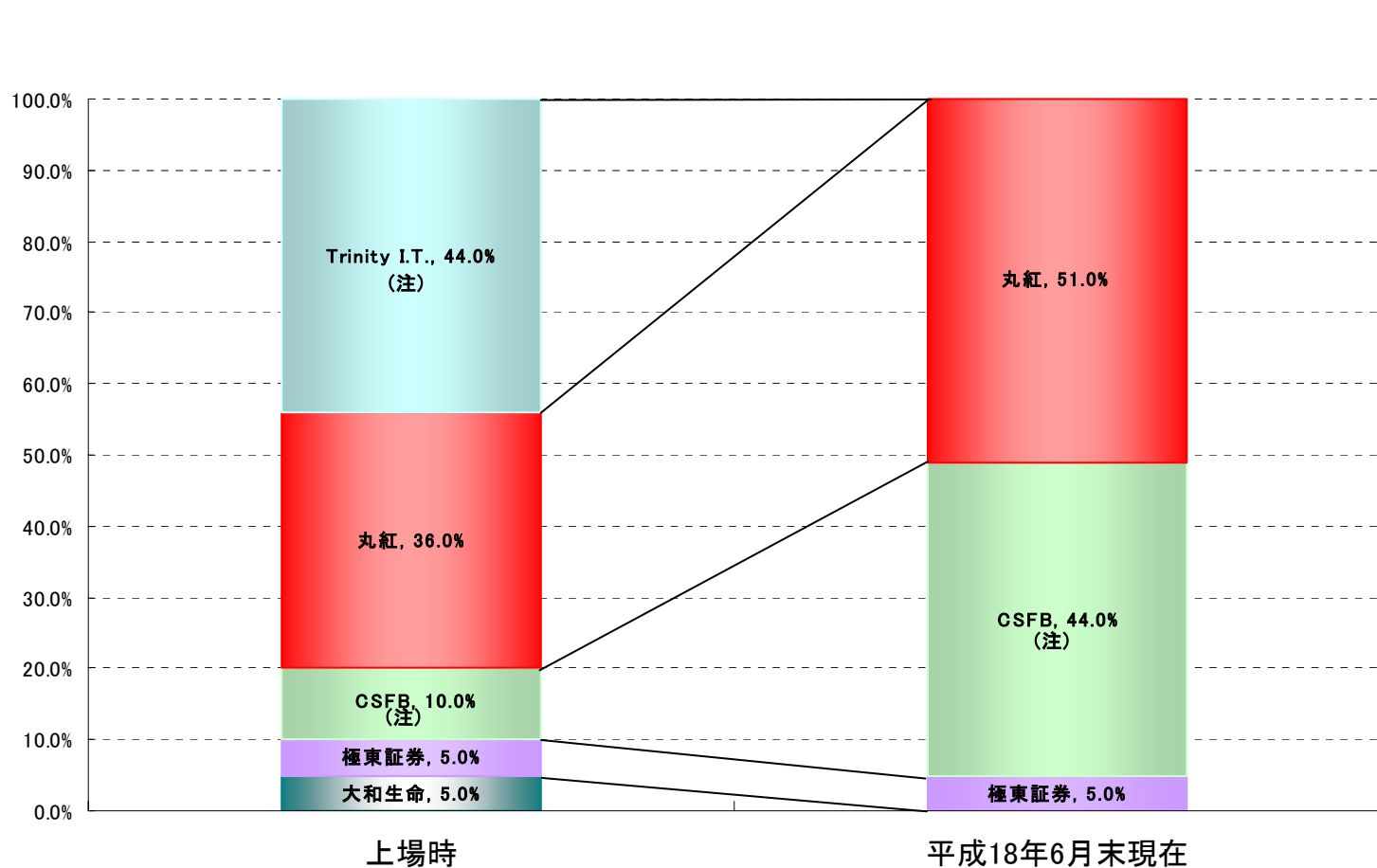
1口当たり分配金推移



4. 運用会社の株主構成の変更



運用会社の株主構成の変更



(注)

・Trinity I.T. = トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー

・CSFB = クレディ・スイス・ファースト・ボストン・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店

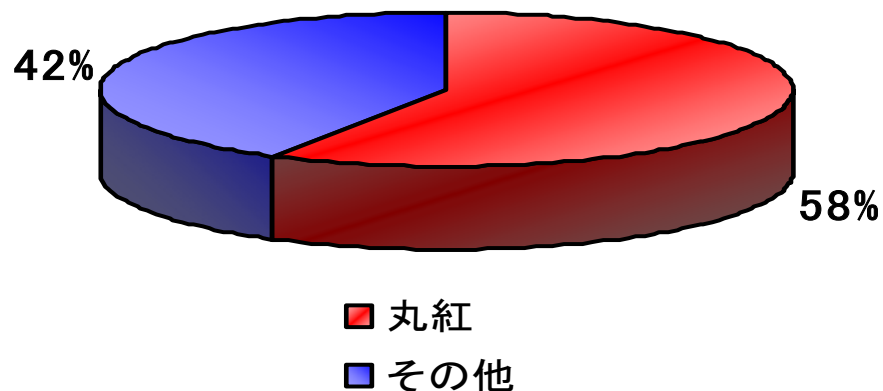
上場時より運用会社の運営については、丸紅株式会社(以下「丸紅」という。)が中心的役割を果たしてきたが、今般、運用会社株式の過半数を丸紅が取得した結果、名実ともにメインスポンサーとなった。

これまでの丸紅との協力関係

丸紅からのサポート、情報提供による物件取得実績
(2006年5月末まで)

	取得物件数	取得価格 (百万円)
丸 紅	19	89,795
その他	13	63,978
Total	32	153,773

取得価格による比率



新規物件情報入手量
(2005年6月～2006年5月)

入手情報総数 …… 997件

丸紅からの情報入手量 …… 116件

(注)運用会社の物件情報管理データによる

運用会社への人材供給

丸紅からの人材供給

取締役3名(非常勤含む)の派遣

出向者4名の派遣

(2006年6月末現在)

【ご参考】丸紅の不動産関連事業への取り組み ①

丸紅株式会社組織図



丸紅開発建設部門 不動産事業3つの柱

◆ 都市開発事業

投資家向け収益不動産開発や不動産マネジメント、コンサルティング業務等を中心に、次のような業務を展開しております。

- ①デベロッパー業務
 - 商業施設 ●住宅 ●オフィスビル ●ホテル ●物流施設
 - スポーツレジャー施設
- ②不動産証券化業務
 - 不動産証券化コンサルティング ●不動産投資信託(ファンド)の運営
- ③不動産マネジメント業務
 - アセットマネジメント ●プロパティマネジメント ●ファシリティマネジメント
- ④不動産リーシング業務
 - オフィスビル ●商業施設 ●物流施設 ●住宅
- ⑤不動産仲介業務
 - 売却・購入 ●賃貸・貸借 ●交換
- ⑥新規事業サポート業務
 - 海外進出 ●PFI事業 ●不動産特定共同事業
- ⑦総合元請業務
 - 企画・設計 ●工事請負 ●施工・監修・工事監理

◆ マンション分譲事業

これまでに約7万戸に及ぶ分譲実績があり、土地の仕入れから商品企画、販売、引渡後の管理サービスの提供に至るまで、一貫した体制でマンション開発事業に取り組んでいます。

◆ 海外住宅分譲事業

中国・上海市ではこれまでに約2,700戸の住宅を販売した実績があり、2006年も約1,100戸の大規模マンション開発プロジェクトを推進していく予定です。

【ご参考】丸紅の不動産関連事業への取り組み ②



La Fuente(ラ・フェンテ)代官山



かわぐち キャスティ



ル・シャージュ代々木



ホテルJALシティ四谷

(注)上記4物件は運用会社の株主である丸紅が開発、サプリース、請負工事等を行なった物件です。本資料の日付現在、本投資法人は上記4物件を保有しておらず、また取得する予定はありません。

5. 今後の運用方針

運用戦略

◆ 基本方針

中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、経済情勢・市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指す

商業施設・オフィスビル・ホテル・住居等複数の用途の物件を投資対象とする
(各用途の投資割合上限60%)

首都圏を中心としながらも、全国の主要都市及びその周辺部にも投資を行う
(首都圏50%以上)

外部成長戦略

◆ 施策

■ 総合型REITの特性を生かし、多様な情報ソースの活用及び着実で幅広い運用実績に基づく多角的な分析により、最適なポートフォリオの構築を目指した外部成長を図る。

■ 物件取得競争に振り回されることなく、既存ポートフォリオへの影響に配慮しながら慎重な物件選別を行う。

■ スポンサー関連企業等との協働及びネットワークを最大限に活用した物件取得に軸足を置く。

物件取得のネットワーク

- ① スポンサー関連企業によるサポート体制
 - ・スポンサー関連企業による開発物件の情報提供
 - ・スポンサー関連企業による保有、バリューアップ物件等の情報提供
 - ・スポンサー関連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

地域

(重点地域)

- ① 首都圏
- ② 京阪神
- ③ 名古屋
- ④ 福岡

用途

- ① 商業施設
消費の拡大、出店規制強化による影響等を新たな視点で物件ごとに評価し、物件の優劣を見極めて取得を行う。
- ② オフィスビル
都心部、地方中心部の好立地、高機能オフィスを中心に、また、バリューアップの可能性も見極めながら取得を行う。
- ③ 住居
マーケットの供給状況、物件の競争力を勘案し、安定稼働が見込める物件の取得を行う。
- ④ ホテル
好立地の客室稼働率が高いビジネスホテル、宿泊特化型ホテルを中心に中長期の安定収益性を見極めて取得を行う。

内部成長戦略

◆ 施策

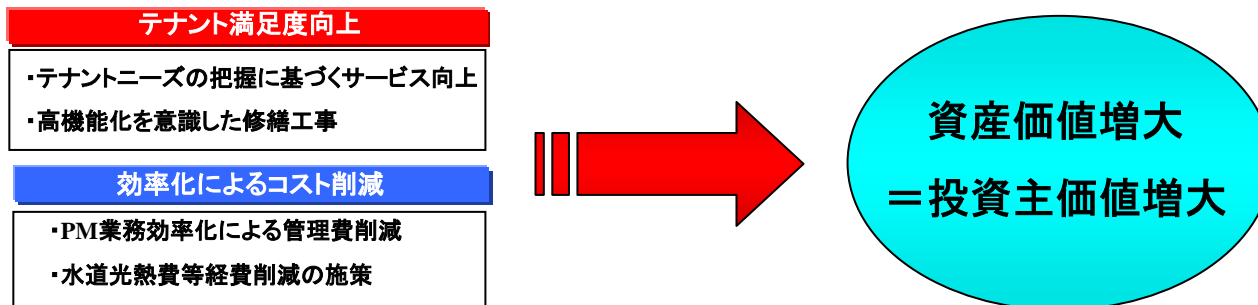
1. 高稼働率の維持

- 第5期の実績

	2005/11末	2005/12末	2006/1末	2006/2末	2006/3末	2006/4末	2006/5末
合計	99.0%	99.1%	99.1%	99.0%	99.1%	99.3%	99.3%
商業施設	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.3%	99.5%
オフィスビル	97.7%	98.3%	98.0%	97.7%	97.8%	98.7%	98.2%
ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
住居等	99.3%	99.5%	99.5%	99.7%	99.7%	99.5%	99.5%

2. 効率的なプロパティ・マネジメント

- テナント満足度向上と効率化によるコスト削減の両輪を意識したプロパティ・マネジメントにより更なるポートフォリオ価値の増大を目指す。

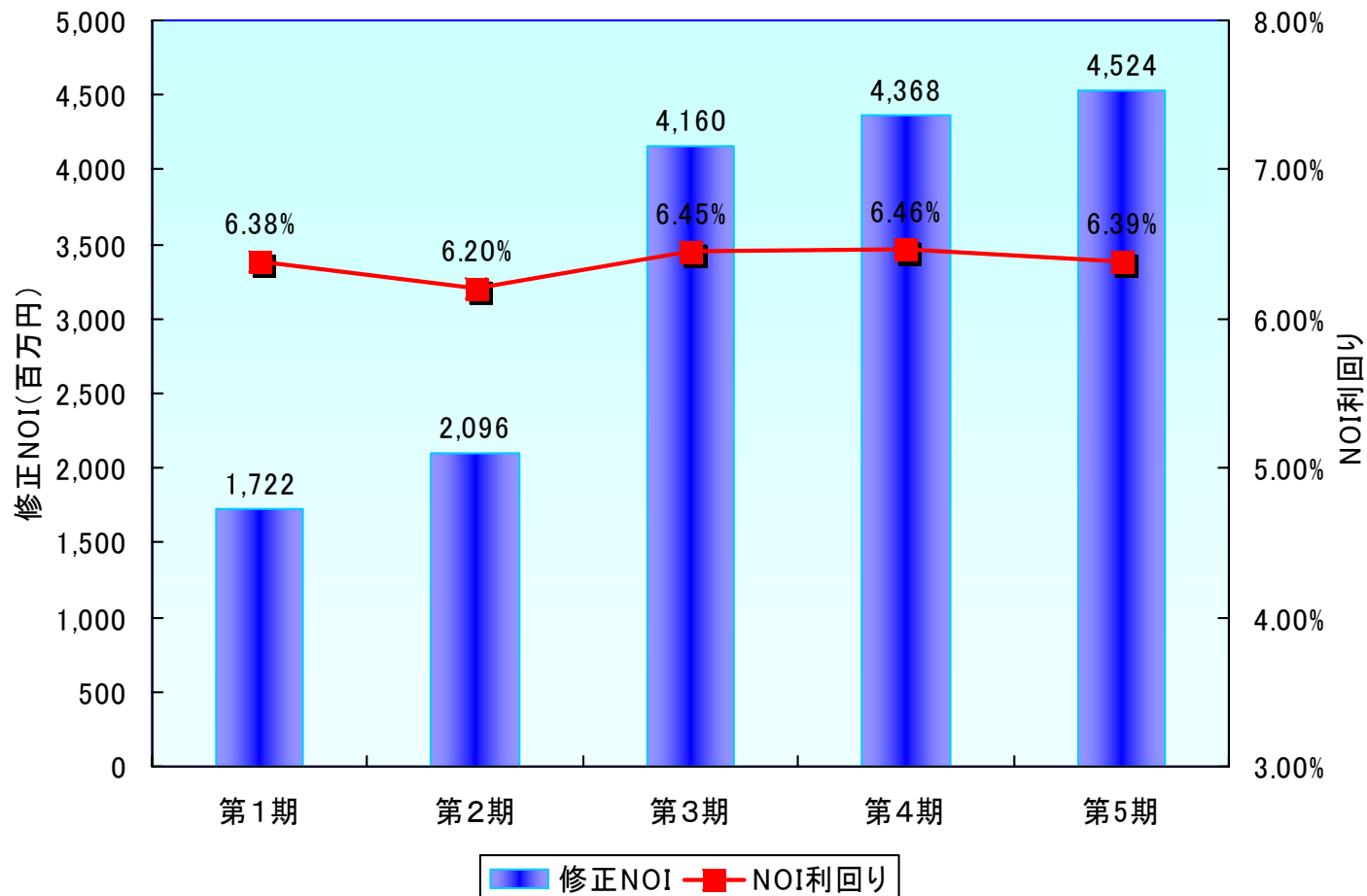


【事例】 新大阪セントラルタワー

- 地下水を濾過して上水として利用する「地下水濾過システム」を導入。
➡ 導入効果: ①水道使用量の削減 ②災害時のライフライン確保。

NOI・NOI利回りの推移

◆ 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)

LTVを50%以下に維持(現状35.4%)

※LTV=有利子負債残高(投資法人債含む)／資産総額(期末貸借対照表資産総額+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・社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(リファイナンス)期限の分散化による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
 - ◆ 新規格付機関による格付の取得
 - ◆ 既存格付向上への努力

資料



UURの歩み①

イベント		運用資産規模 (億円)	有利子 負債比率 **	分配金 (円)	投資口 価格(円)
2003年11月	ユナイテッド・アーバン投資法人設立 第1回投資主総会				
12月	東京証券取引所上場 79,500口 公募価格480,000円 12物件を取得し、資産運用を開始				
2004年 1月	第三者割当増資により3,988口追加発行				
3月	丸増麴町ビル・六番町Kビル取得				
5月末	第1期決算	646	39.4%	12,285	571,000
9月	レランドショッピングセンター取得				
10月	スカイコート芝大門・太平洋セメント社宅2棟取得				
11月末	第2期決算	757	45.7%	19,090	693,000
12月	公募増資 75,800口 公募価格698,250円 新大阪セントラルタワー、ダイヤモンドシティ熊本南SC、 川崎東芝ビル取得 第三者割当増資により305口追加発行				
2005年 2月	東横イン品川駅高輪口取得				
4月	アプリーレ新青木一番館取得				
5月末	第3期決算	1,349	32.3%	14,638	695,000

UURの歩み②

イベント		運用資産規模 (億円)	有利子 負債比率 **	分配金 (円)	投資口 価格(円)
6月	格付取得 A- (株式会社格付投資情報センター)				
7月	投資法人債発行・借入金の一部を返済し、全有利子負債の無担保化				
8月	第2回投資主総会				
11月末	第4期決算	1,349	30.3%	14,919	684,000
2006年 2月	太平洋セメント蘇我寮・太平洋セメント東久留米寮新館取得				
3月	UURコート札幌北三条・南山コート1号館・南山コート2号館取得				
4月	天神ルーチェ・クリオ文京小石川・ヤマダ電機テックランド堺本店取得				
5月	リリカラ東北支店取得				
5月末	第5期決算	1,537	35.4%	16,100	690,000

** 有利子負債比率=有利子負債残高(投資法人債含む)÷資産総額(期末貸借対照表資産総額+期末鑑定評価額-期末簿価)

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)	比率	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	5,249.86	27,032.50	15,300	16,400	10.0%	26,655.66	15
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市三原台一丁	10,368.45	29,250.71	6,770	4,280	2.6%	13,240.46	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	958	0.6%	1,558.80	6
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	5,198.20	12,944.65	5,200	5,610	3.4%	12,968.85	13
ダイヤモンドシティ・バリュー	熊本県宇城市小川町	173,498.31	63,058.78	11,100	11,200	6.8%	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	6,530	4.0%	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	3,230	2.0%	8,637.63	8
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	2,257	2,567	1.6%	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	6,015	3.7%	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	2,500	1.5%	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	3,130	1.9%	2,612.42	11
六番町Kビル	東京都千代田区六番町	689.70	4,031.14	2,150	2,940	1.8%	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	15,588	9.5%	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	21,580	13.1%	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	23,400	14.3%	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	10,612	6.5%	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	2,130	1.3%	3,088.85	17

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)	比率	賃貸可能面積 (㎡)	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	2,085	1.3%	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	1,410	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	675	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	1,690	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	805	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	1,196	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	3,950	2.4%	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	1,190	0.7%	6,840.86	10
アブ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	3,080	1.9%	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	1,284	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	627	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	490	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	1,100	0.7%	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	506	0.3%	1,890.51	14
クリオ文京小石川	東京都文京区	814.54	5,871.77	3,170	3,230	2.0%	4,097.51	14.5
リリカラ東北支店(注)	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		272,662.55	429,137.54	153,773	164,038	100.0%	374,589.28	8.11

(注)リリカラ東北支店の用途は物流倉庫ですが、物流倉庫は資産運用会社の内規である「資産運用ガイドライン」において「住居等」という用途に含まれており、本一覧上も「住居等」に区分しております。

第5期取得物件① <天神ルーチェ>

福岡市内商業集積地「天神」に新築された都市型商業ビル アップルストア日本国内5番目の出店



【 外観写真 】

物件概要

- ◆ 交通 西鉄天神大牟田線「福岡」駅徒歩5分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 4,194.57㎡
- ◆ 建築時期 2005年11月
- ◆ 鑑定評価額 6,530百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 6,500百万円
- ◆ テナント数 2 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 97.8% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント アップルコンピューター株式会社
- ◆ PM会社 株式会社ザイマックス
- ◆ 地図



(注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(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価格です。

(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

第5期取得物件②<ヤマダ電機テックランド堺本店>

商業
施設

規模・ロケーション・企業力共に競合店を上回る有力商業施設

ヤマダ電機売上全国トップ10クラスの中核店舗



【 外観写真 】

物件概要

- ◆ 交通 近鉄南大阪線「高見ノ里」駅約2km
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 8,637.63㎡
- ◆ 建築時期 2002年5月(登記簿記載による)
- ◆ 鑑定評価額 3,210百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 3,210百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント 株式会社ヤマダ電機
- ◆ PM会社 東西アセット・マネジメント株式会社
- ◆ 地図



(注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
(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価格です。
(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

第5期取得物件③ <UURコート札幌北三条>

住居

入居開始後3ヶ月で満室稼働となった人気のハイスペック新築賃貸住宅



【 外観写真 】

- (注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
- (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価格です。
- (注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

物件概要

- ◆ 交通 地下鉄東豊線「札幌」駅徒歩6分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 4,790.50㎡
- ◆ 建築時期 2006年2月
- ◆ 鑑定評価額 1,279百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 1,278百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント 札幌三井不動産販売株式会社
- ◆ PM会社 札幌三井不動産販売株式会社
- ◆ 地図



第5期取得物件④ <太平洋セメント蘇我寮>

住居

首都圏で2ヶ所に集約された太平洋セメント(株)独身寮のひとつ 東の蘇我



【 外観写真 】

物件概要

- ◆ 交通 JR京葉線「蘇我」駅徒歩5分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 2,931.14㎡
- ◆ 建築時期 1993年4月(登記簿記載による)
- ◆ 鑑定評価額 622百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 620百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント 太平洋セメント株式会社
- ◆ PM会社 ベニーエステートサービス株式会社
- ◆ 地図



(注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(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価格です。

(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

第5期取得物件⑤ <太平洋セメント東久留米寮新館>

住居

首都圏で2ヶ所に集約された太平洋セメント(株)独身寮のひとつ 西の東久留米



【 外観写真 】

- (注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
- (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価格です。
- (注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

物件概要

- ◆ 交通 西武池袋線「東久留米」駅徒歩7分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 1,397.61㎡
- ◆ 建築時期 1997年3月(登記簿記載による)
- ◆ 鑑定評価額 481百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 480百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント 太平洋セメント株式会社
- ◆ PM会社 ベニーエステートサービス株式会社
- ◆ 地図



第5期取得物件⑥ <南山コート1号館>

住居

生活利便性と名古屋中心部への良好なアクセスを兼ね備えた立地の法人限定単身赴任企業幹部向けファニーッシュド アパートメント



【 外観写真 】

物件概要

- ◆ 交通 市営地下鉄鶴舞線「いりなか」駅徒歩3分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 3,576.74㎡
- ◆ 建築時期 1997年3月
- ◆ 鑑定評価額 1,070百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 1,070百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント ベニーエステートサービス株式会社
- ◆ PM会社 ベニーエステートサービス株式会社
- ◆ 地図



(注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(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価格です。

(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

第5期取得物件⑦ <南山コート2号館>

住居

生活利便性と名古屋中心部への良好なアクセスを兼ね備えた立地の法人限定単身赴任企業幹部向けファニッシュド アpartment



【 外観写真 】

物件概要

- ◆ 交通 市営地下鉄鶴舞線「いりなか」駅徒歩3分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 1,890.51㎡
- ◆ 建築時期 1999年3月
- ◆ 鑑定評価額 494百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 450百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント ベニーエステートサービス株式会社
- ◆ PM会社 ベニーエステートサービス株式会社
- ◆ 地図



(注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
(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価格です。
(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

第5期取得物件⑧ <クリオ文京小石川>

住居

交通アクセスに優れた立地のDINKS及びシングル向けハイスペック新築マンション



【 外観写真 】

物件概要

- ◆ 交通 都営地下鉄三田線「春日」駅徒歩3分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 4,097.51㎡
- ◆ 建築時期 2005年3月
- ◆ 鑑定評価額 3,200百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 3,170百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 95.3% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント 三井不動産住宅リース株式会社
- ◆ PM会社 三井不動産住宅リース株式会社
- ◆ 地図



- (注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
- (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価格です。
- (注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

第5期取得物件⑨ <リリカラ東北支店>



交通アクセスに優れた立地の物流倉庫 インテリア卸売業大手リリカラ（株）の東北6県における物流・営業拠点



【 外観写真 】

物件概要

- ◆ 交通 JR仙石線「陸前高砂」駅 2.7km
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 9,271.16㎡
- ◆ 建築時期 1996年4月
- ◆ 鑑定評価額 2,050百万円(取得時)
- ◆ 取得価格(注2) 2,050百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年5月末)
- ◆ 稼働率(注3) 100% (2006年5月末)
- ◆ 主なテナント リリカラ株式会社
- ◆ PM会社 ベニーエステートサービス株式会社
- ◆ 地図



(注1) 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。
不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
(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価格です。
(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

コンプライアンス態勢

- ◆ 投資法人、資産運用会社のコンプライアンスに関する態勢の充実
 - ～「善管注意義務」並びに「忠実義務」の確実な履行のために～
 - ✓ UUR執行役員は設立当初より専業
 - ✓ JRAではコンプライアンス専従者2名を置き、法令遵守体制の構築に努めている。
 - ✓ コーポレート・ガバナンスに関し、外部機関によるコンサルティングを実施

運用会社のコーポレート・ガバナンス

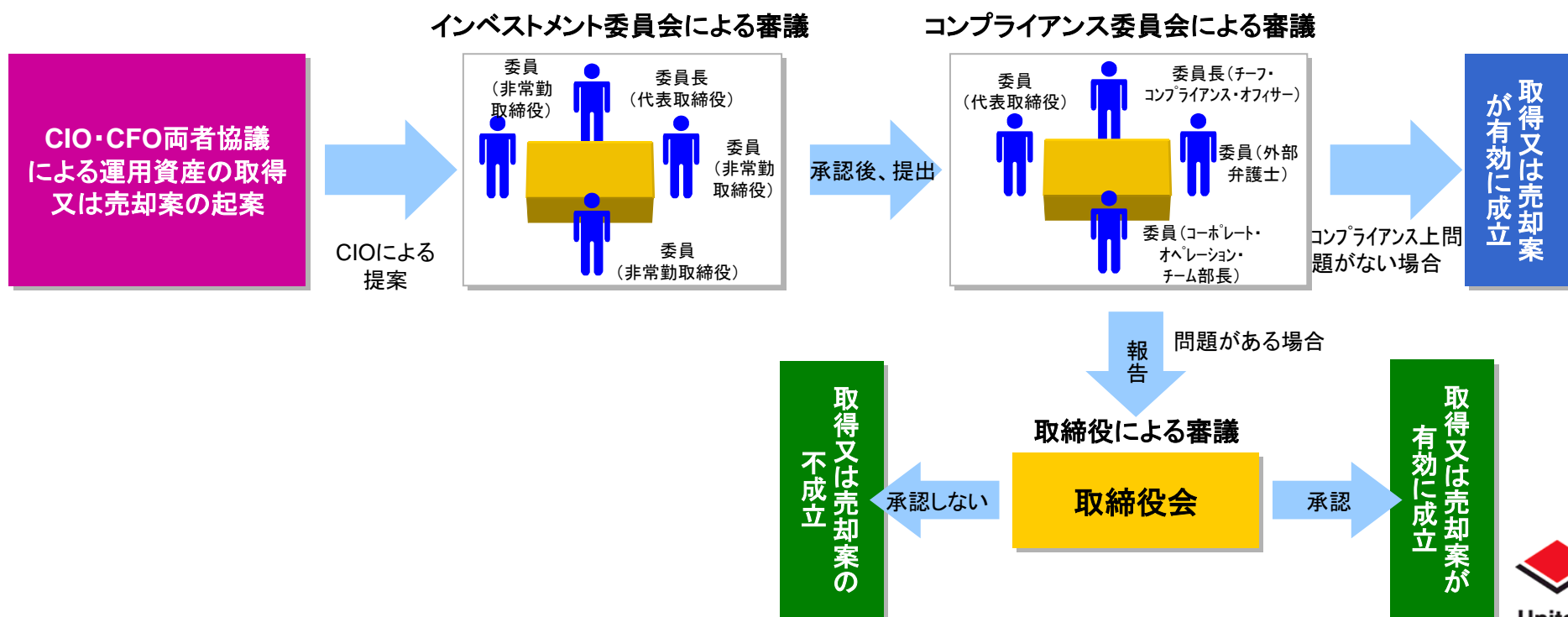
資産運用会社の意思決定システム

インベストメント委員会

取締役会

コンプライアンス委員会

ケース： 個別の資産の取得・売却の決定の場合



耐震構造計算書偽装・アスベスト関連

◆ 耐震構造計算書偽装問題及びアスベスト問題への対応

2005年11月、姉齒元建築士による構造計算書偽装が発覚。

2005年 6月、過去にアスベストを扱っていた事業者が、アスベストによる健康被害につき公表。

2005年 7月、国土交通省が「民間建築物における吹付けアスベストに関する調査について」を地方公共団体に通知。

- ✓ UUR保有全物件につき、アスベストの詳細調査実施中。
- ✓ UUR保有全物件につき、姉齒建築設計事務所が構造計算を行った物件はないことを確認。
- ✓ 住宅及び宿泊特化型ホテル全件に関し、第三者機関による構造計算書の再検証を実施し、問題のないことを確認済み。

(参考) UURは物件取得にあたって、清水建設株式会社による地震リスク調査報告書を取得しており、PMLが20%超の物件については詳細な耐震診断を実施することを方針としている。(現ポートフォリオにおいてPML20%超の物件はない)尚、保有物件のPMLについては本資料37・38ページ「ポートフォリオ物件一覧」参照。

有利子負債の状況(2006年7月14日現在)

借入金

区分 (注)	借入先	借入金 残高	金利	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社あおぞら銀行 株式会社西京銀行 株式会社荘内銀行 株式会社徳島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社北洋銀行 株式会社北陸銀行 株式会社北國銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社山口銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	35億円	0.60818%	平成17年 12月20日	平成18年 12月20日	無担保・無保証 変動金利 3ヶ月TIBOR+0.30%
短期	株式会社みずほコーポレート銀行	10億円	0.68318%	平成18年 2月8日	平成18年 12月20日	無担保・無保証 変動金利 3ヶ月TIBOR+0.375%
中期	株式会社新生銀行 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	55億円	0.68205%	平成16年 12月20日	平成18年 12月20日	無担保・無保証 固定金利
中期	株式会社香川銀行 株式会社新生銀行 株式会社百五銀行 株式会社広島銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 住友信託銀行株式会社	80億円	0.91837%	平成16年 12月20日	平成19年 12月20日	無担保・無保証 固定金利
中期	住友信託銀行株式会社	68億 5千万円	0.70818%	平成18年 4月14日	平成20年 12月20日	無担保・無保証 変動金利 3ヶ月TIBOR+0.40%
中期	住友信託銀行株式会社	25億 5千万円	0.70818%	平成18年 4月28日	平成20年 12月20日	無担保・無保証 変動金利 3ヶ月TIBOR+0.40%
中期	株式会社新生銀行	22億円	1.08792%	平成18年 5月29日	平成19年 12月20日	無担保・無保証 固定金利
長期	株式会社埼玉りそな銀行 株式会社新生銀行 大同生命保険株式会社 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	50億円	1.39716%	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
合計		380億円				

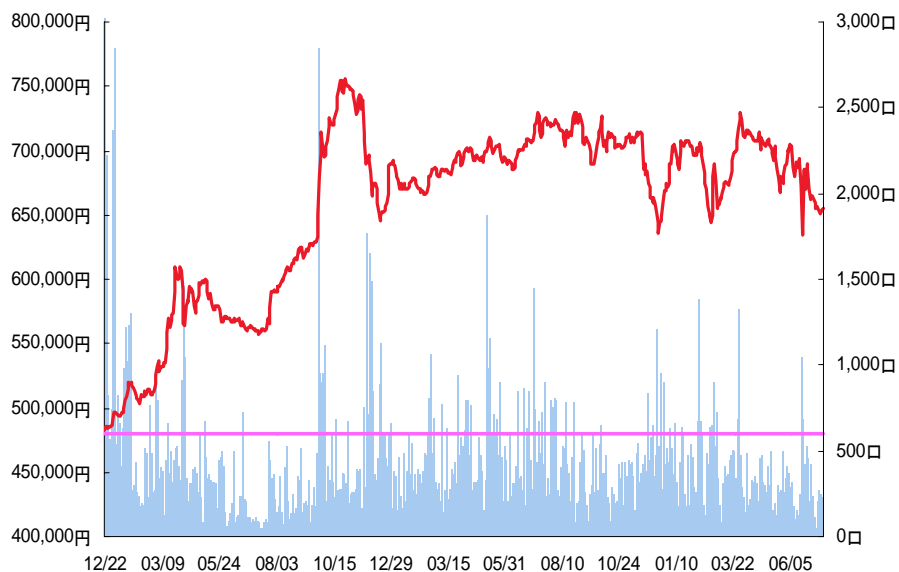
投資法人債

区分	名称	発行額	利率	発行日	償還期限	債券格付
5年債	第1回無担保投資法人債	150億円	0.78%	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



出来高 投資口価格

投資口価格	655,000円 (2006年7月14日終値)
高値	759,000円 (2004年11月1日)
安値	481,000円 (2003年12月22日)
加重平均投資口価格	648,170円 (2006年7月14日現在)
総出来高数	267,797口 (2006年7月14日現在)
1日当たり平均出来高数	425口 (2006年7月14日現在)

相対投資口推移



(注1) 出所: 日興シティグループ証券

(注2) 2006年7月14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

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。 ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

以上