

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4期決算説明資料

2006年1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/>



目次

1.	エグゼクティブ・サマリー		資料	
	▶ エグゼクティブ・サマリー:	3	▶ UURの歩み:	28
	▶ 取得予定物件:	4	▶ ポートフォリオ物件一覧:	29
	▶ 資産の積み上がりと分散状況:	5	▶ (仮称)UUR札幌北三条東三丁目マンション(第5期取得予定物件):	30
2.	第4期決算の概要		▶ 有利子負債の状況(2006年1月16日現在):	31
	▶ 第4期決算の概要:	7	▶ 投資口価格のパフォーマンス:	32
	▶ 業績の推移:	8	▶ 投資主概況(投資主構成/主要投資主):	33
	▶ 財務指標:	9		
	▶ 貸借対照表:	10		
	▶ 損益計算書:	11		
	▶ 各物件の収益状況と稼働率(第4期実績):	12		
3.	格付取得、投資法人債の発行、借入金のリストラクチャリングについて			
	▶ 格付取得、投資法人債の発行、借入金のリストラクチャリング:	15		
	▶ 資金調達状況の推移:	16		
	▶ 財務構造の安定化:	17		
4.	第5期、第6期の業績予想			
	▶ 第5期、第6期の業績予想:	19		
5.	今後の運用方針			
	▶ 運用戦略:	21		
	▶ 内部成長:	24		
	▶ NOI・NOI利回りの推移:	25		
	▶ アスベスト問題・耐震構造計算書偽装問題:	26		

1. エグゼクティブ・サマリー



エグゼクティブ・サマリー

第4期の実績

- ◆ 2005年6月・7月 格付取得・投資法人債発行及び借入金のリストラクチャリング
 - 発行体格付取得 A- (株式会社格付投資情報センター)
 - 投資法人債発行
 - 第1回無担保投資法人債(5年債) 150億円 利率:0.78%
 - 第2回無担保投資法人債(10年債) 100億円 利率:1.91%
 - 機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することにより、余剰資金の圧縮をすすめ効率的なキャッシュマネジメントを行うことを目的として、コミットメントライン(コミットメント枠20億円)を設定
 - 借入金のリストラクチャリング(無担保化、金利固定化、金利低減、返済期限の分散化等)を推進
- ◆ 物件取得
 - 過熱傾向の不動産市場において、既存ポートフォリオへの影響に配慮し、慎重な物件選別を実施
 - 取得予定物件: 札幌/住居 契約締結(2006年3月取得予定)
- ◆ ジョイパーク泉ヶ丘の2階部分の空室につき、「株式会社しまむら」が入居・開店(2005年9月15日)
- ◆ 高稼働率の維持 期中平均稼働率98.7%、期末稼働率99.0%
- ◆ 予想EPSを上回る分配金実績
 - 2005年7月21日発表 14,200円(予想)
 - **2006年1月23日発表 14,919円(実績)**

取得予定物件

第5期取得予定物件

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	調査価格 (百万円) (注2)	取得予定価格 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	PML (%)
(仮称) UUR札幌北三条東三丁目 マンション	北海道札幌市中央区	1,249.45	7,035.94	1,279	1,278	4,788.42	2

(注1) 敷地面積は登記簿記載面積であり、延床面積は建物が未竣工、未登記のため、建築基準法の規定に基づく確認済証記載の面積となります。

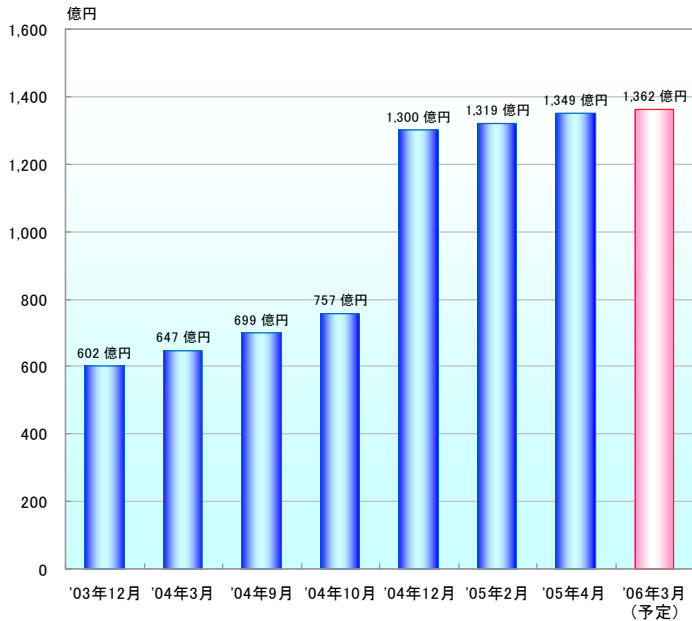
(注2) 建物未竣工のため、調査の基準となった時点(2005年7月1日)で、予定通り建物が竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(注3) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く予定取得価格です。

(注4) 本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書に記載される数値をいいます。

資産の積み上がりと分散状況

取得価格の推移

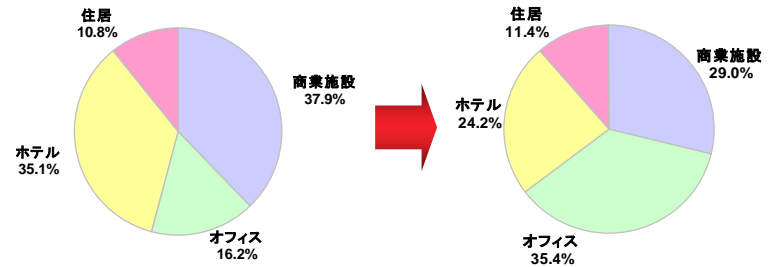


用途分散の状況

上場時(2003年12月)

(注) 取得価格ベース

現在(2005年11月)

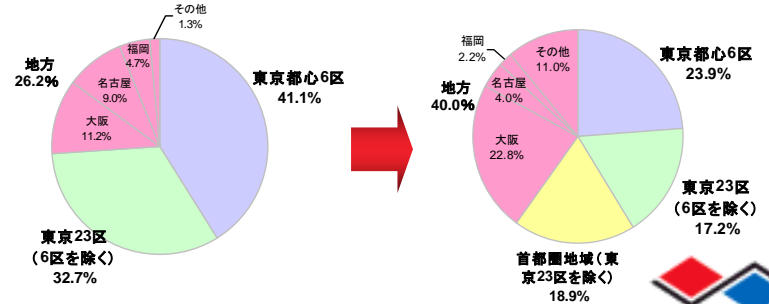


地域分散の状況

上場時(2003年12月)

(注) 取得価格ベース

現在(2005年11月)



「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4期決算の概要



第4期決算の概要

第4期の業績

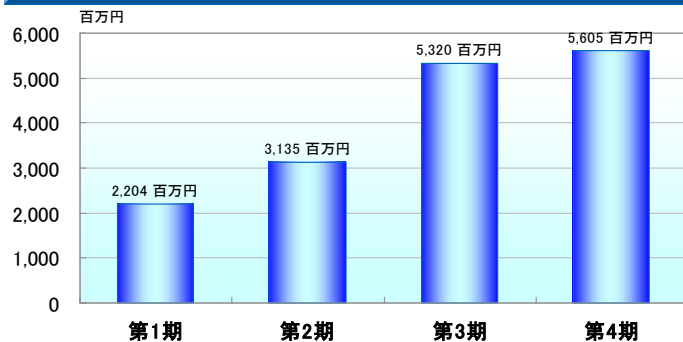
項目	第4期実績	第4期予想 (2005年7月21日 発表)
営業収益	5,605百万円	5,570百万円
当期純利益	2,384百万円	2,270百万円
一口当たり 分配金	14,919円	14,200円

分配金の計算書

項目	第4期 (2005年6月1日～ 2005年11月30日)
当期末処分利益	2,384,718,670円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,384,697,717円 (14,919円)
次期繰越利益	20,953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%
長期固定適合比率(注1)(注6)	107.4%	101.1%	93.8%	107.0%
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ(注7)	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) 長期固定適合率 = (期末固定負債額+純資産の期末残高)/期末固定資産額

(注7) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益+支払利息+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4期 2005年11月30日現在		第3期 2005年5月31日現在		
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
資産の部	流動資産	14,956	9.9%	16,365	10.6%
	現金及び預金	3,413	2.3%	2,008	1.3%
	信託現金及び信託預金	11,420	7.5%	12,897	8.4%
	その他流動資産	122	0.1%	1,459	0.9%
	固定資産	136,374	90.0%	137,341	89.3%
	有形固定資産	136,274	90.0%	137,140	89.2%
	建物等	659	0.4%	673	0.4%
	土地	1,298	0.9%	1,298	0.8%
	信託建物等	56,840	37.5%	57,691	37.5%
	信託土地	77,476	51.2%	77,476	50.4%
	無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%
	投資その他の資産	99	0.1%	200	0.1%
	繰延資産	130	0.1%	33	0.0%
	創業費	27	0.0%	33	0.0%
	投資法人債発行費	102	0.1%	-	-
	資産合計	151,461	100.0%	153,739	100.0%
負債の部	流動負債	5,012	3.3%	14,869	9.7%
	営業未払金	278	0.2%	204	0.1%
	短期借入金	3,500	2.3%	13,700	8.9%
	未払費用等	383	0.3%	119	0.1%
	未払分配金	10	0.0%	4	0.0%
	前受金	9	0.0%	9	0.0%
	信託前受金	825	0.5%	825	0.5%
	預り金	4	0.0%	5	0.0%
	固定負債	54,225	35.8%	46,691	30.4%
	長期借入金	18,500	12.2%	36,000	23.4%
	投資法人債	25,000	16.5%	-	-
	預り敷金保証金	91	0.1%	98	0.1%
	信託預り敷金保証金	10,634	7.0%	10,593	6.9%
	負債合計	59,238	39.1%	61,561	40.0%
出資の部	出資総額	89,838	59.3%	89,838	58.4%
	出資総額	89,838	59.3%	89,838	58.4%
	剰余金	2,384	1.6%	2,339	1.5%
	当期末処分利益	2,384	1.6%	2,339	1.5%
出資合計	92,223	60.9%	92,178	60.0%	

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	7,398百万円
修繕積立金相当額	659百万円
その他	3,362百万円
合計	11,420百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	60,237百万円
減価償却費累計額	2,737百万円
期末帳簿価格	57,499百万円

借入金・投資法人債

有利子負債残高	47,000百万円	短期借入金	3,500百万円
		長期借入金	18,500百万円
		投資法人債	25,000百万円

総資産有利子負債比率 31.0% (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 92.6%

(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4期 (2005年6月1日～ 2005年11月30日) (百万円)		第3期 (2004年12月1日～ 2005年5月31日) (百万円)		増減
	百万円	百分比	百万円	百分比	
営業収益	5,605	100.0%	5,320	100.0%	284
賃貸事業収入	5,296	94.5%	5,070	95.3%	225
賃料収入	4,784	85.4%	4,573	86.0%	211
共益費収入	402	7.2%	401	7.6%	0
駐車場収入等	109	2.0%	95	1.8%	14
その他賃貸事業収入	308	5.5%	249	4.7%	59
付帯収益	298	5.3%	236	4.5%	61
その他雑収入	10	0.2%	12	0.2%	-2
営業費用	2,810	50.1%	2,526	47.5%	284
賃貸事業費用	2,190	39.1%	2,013	37.8%	176
公租公課	403	7.2%	347	6.5%	55
諸経費	752	13.4%	694	13.1%	58
外注委託費	334	6.0%	328	6.2%	6
水光熱費	312	5.6%	258	4.9%	53
修繕費	53	1.0%	52	1.0%	0
損害保険料	12	0.2%	12	0.2%	0
その他賃貸事業費用	39	0.7%	41	0.8%	-2
減価償却費	1,034	18.4%	970	18.2%	63
販売費・一般管理費	620	11.1%	513	9.6%	107
資産運用報酬	404	7.2%	343	6.5%	60
資産保管委託報酬	21	0.4%	12	0.2%	8
一般事務委託報酬	67	1.2%	54	1.0%	12
役員報酬	10	0.2%	10	0.2%	-
その他費用	117	2.1%	91	1.7%	25
営業利益	2,794	49.9%	2,793	52.5%	0
営業外収益	4	0.1%	0	0.0%	4
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	4	0.1%	-	-	4
営業外費用	413	7.4%	449	8.5%	-36
支払利息	267	4.8%	311	5.9%	-44
投資法人債利息	118	2.1%	-	-	118
投資法人債発行費償却	20	0.4%	-	-	20
新投資口発行費	-	-	132	2.5%	-132
創業費償却	5	0.1%	5	0.1%	-
その他営業外費用	1	0.0%	-	0.0%	1
経常利益	2,385	42.6%	2,344	44.1%	41
税引前当期純利益	2,385	42.6%	2,344	44.1%	41
当期純利益	2,384	42.5%	2,339	44.0%	44
当期末処分利益	2,384	42.5%	2,339	44.0%	44
一口当たり分配金	14,919		14,638		281

◆ 営業収益

第3期は18物件で運用を開始し、2004年12月2日に「新大阪セントラルタワー」、12月3日に「ダイヤモンドシティ熊本南SC(2005年7月5日「ダイヤモンドシティ・バリュー」に名称変更)」、12月20日に「川崎東芝ビル」、2005年2月18日に「東横イン品川駅高輪口」、4月13日に「アプリーレ新青木一番館」を取得した結果、第3期末時点で合計23物件となりました。

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。

◆ 公租公課

第3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、第3期に納税した額を費用処理しています。

第4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、第4期に対応する額を費用処理しています。

なお、取得に伴い、精算金として旧所有者に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しております。

◆ 新投資口発行費・投資口公開関連費用

2004年12月に公募及び第三者割当増資による投資口の追加発行をした際の発行費用等を第3期に計上しております。

◆ 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4期実績) その1

(単位:千円)

	商業施設					オフィスビル						
	ダイエー 碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビッコク 芦屋川西店	ランド SO	DC/パリュウ	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	丸増難町 ビル	六番町 KBビル	新大阪 CT	川崎 東芝ビル
営業収益	528,000	197,553	30,000	274,332	457,674	100,714	268,403	131,939	95,877	97,503	1,190,666	795,843
賃貸事業収入	528,000	160,871	30,000	226,309	457,674	92,734	240,444	118,416	85,996	97,503	1,040,493	795,843
その他賃貸事業収入	-	36,681	-	48,022	-	7,980	27,959	13,522	9,881	-	150,172	-
営業費用	139,018	215,864	5,153	161,928	174,947	39,929	86,364	64,812	49,536	37,490	550,282	207,046
公租公課	46,600	13,017	2,547	10,102	37,306	8,698	11,558	6,301	12,699	10,488	72,979	41,130
諸経費	10,442	119,745	361	88,306	7,223	15,151	53,857	29,985	24,487	17,232	291,092	9,220
外注委託費	5,680	67,927	300	43,180	3,000	6,649	25,008	12,639	7,963	12,998	98,669	6,000
水道光熱費	-	46,121	-	40,633	-	5,502	22,526	14,425	7,065	-	171,440	-
損害保険料	1,260	614	61	462	1,303	147	511	220	482	170	2,069	1,649
修繕費	3,502	1,756	-	85	-	71	4,422	2,695	3,152	4,063	6,735	-
その他賃貸事業費用	-	3,326	-	3,943	2,919	2,780	1,387	4	5,823	-	12,177	1,571
減価償却費	81,975	83,101	2,244	63,519	130,417	16,079	20,948	28,524	12,349	9,769	186,209	156,695
不動産賃貸事業利益	388,981	-18,310	24,846	112,403	282,727	60,784	182,038	67,127	46,341	60,012	640,384	588,797
減価償却費控除前利益(NOI)	470,956	64,790	27,091	175,923	413,144	76,863	202,987	95,651	58,691	69,782	826,593	745,493
資本的支出額	24,289	21,828	-	-	8,100	1,470	8,740	2,804	8,423	4,100	64,017	22,734

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格												
取得時	15,300	6,770	769	5,200	11,200	2,257	5,754	2,080	2,410	2,150	24,200	19,300
2004年5月末	15,300	6,640	769	-	-	2,280	5,656	2,080	2,440	2,150	-	-
2004年11月末	15,300	6,090	769	5,200	-	2,300	5,670	2,080	2,470	2,220	-	-
2005年5月末	16,100	5,060	786	5,200	11,200	2,456	5,851	2,250	2,560	2,360	24,300	19,450
2005年11月末	16,100	4,870	822	5,580	11,200	2,511	5,913	2,320	2,730	2,460	24,800	20,790
帳簿価格(2005年11月末)	15,230	6,541	774	5,268	11,295	2,223	5,389	1,995	2,445	2,248	24,285	19,654

稼働率												
2005年6月末	100.0%	60.3%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	94.3%	100.0%	76.3%	100.0%	97.0%	100.0%
2005年7月末	100.0%	90.8%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	76.3%	100.0%	97.0%	100.0%
2005年8月末	100.0%	90.4%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	76.3%	100.0%	97.9%	100.0%
2005年9月末	100.0%	90.4%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	79.9%	100.0%	97.9%	100.0%
2005年10月末	100.0%	94.3%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	79.9%	100.0%	95.4%	100.0%
2005年11月末	100.0%	93.4%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	79.9%	100.0%	95.4%	100.0%

※ 新大阪CTの稼働率については、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4期実績) その2

(単位:千円)

	ホテル		住居								ホートフォオ 合計	
	新宿7シブツ ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	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	太平洋セイト マン浮間	太平洋セイト 習志野社宅		アブリーレ 新青木
営業収益	828,508	62,916	71,112	44,864	23,546	52,882	34,761	32,400	123,660	51,360	(注)	5,605,070
賃貸事業収入	828,508	56,250	67,429	42,375	22,307	52,882	34,761	32,400	123,660	51,360	(注)	5,296,771
その他賃貸事業収入	-	6,666	3,683	2,488	1,239	-	-	-	-	-	(注)	308,298
営業費用	213,854	15,145	39,412	24,782	13,027	17,432	14,849	12,852	49,542	16,674	(注)	2,190,015
公租公課	99,162	-	4,070	1,893	955	4,175	1,875	1,522	11,209	3,965	(注)	403,038
諸経費	56,600	678	10,037	7,468	3,873	1,349	1,991	399	1,644	732	(注)	752,968
外注委託費	29,789	562	5,300	3,425	1,977	845	165	324	1,236	513	(注)	334,732
水道光熱費	3,336	-	806	476	315	-	-	-	-	-	(注)	312,649
損害保険料	1,566	115	145	83	48	138	110	75	408	209	(注)	12,237
修繕費	21,691	-	1,494	1,427	543	366	1,716	-	-	-	(注)	53,838
その他賃貸事業費用	217	-	2,290	2,055	988	-	-	-	-	9	(注)	39,511
減価償却費	58,091	14,466	25,304	15,420	8,199	11,906	10,981	10,929	36,688	11,976	(注)	1,034,007
不動産賃貸事業利益	614,654	47,771	31,699	20,081	10,518	35,450	19,912	19,547	74,117	34,685	70,481	3,415,054
減価償却費控除前利益(NOI)	672,745	62,238	57,004	35,502	18,717	47,357	30,894	30,477	110,805	46,661	108,686	4,449,062
資本的支出額	1,240	-	-	792	-	-	-	-	-	-	-	168,540

(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	ホートフォオ合計											
取得時	21,100	1,920	2,021	1,355	697	1,680	757	1,175	3,530	1,140	3,040	135,805
2004年5月末	21,100	-	2,022	1,354	682	1,680	757	-	-	-	-	64,910
2004年11月末	21,100	-	2,022	1,358	672	1,680	764	1,175	3,710	1,160	-	75,740
2005年5月末	21,600	1,920	2,088	1,406	673	1,690	776	1,190	3,780	1,170	3,060	136,926
2005年11月末	21,900	1,950	2,069	1,406	657	1,690	779	1,190	3,850	1,180	3,060	139,827
帳簿価格(2005年11月末)	21,103	1,957	2,014	1,352	698	1,688	752	1,236	3,693	1,195	3,228	136,274

稼働率	ホートフォオ合計											
2005年6月末	100.0%	100.0%	95.3%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
2005年7月末	100.0%	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%
2005年8月末	100.0%	100.0%	99.2%	91.1%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
2005年9月末	100.0%	100.0%	97.7%	94.9%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
2005年10月末	100.0%	100.0%	96.1%	92.3%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
2005年11月末	100.0%	100.0%	94.6%	91.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%

3. 格付取得、投資法人債の発行、借入金の リストラクチャリングについて



格付取得、投資法人債の発行及び借入金のリストラクチャリング

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

- ◆ 2005年7月 投資法人債発行
 - 第1回無担保投資法人債(5年債)

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

発行価額	100億円
利率	1.91%
取得格付	A- (株式会社格付投資情報センター)

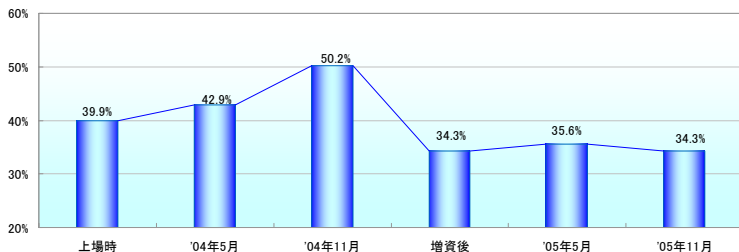
- ◆ 発行代わり金等による借入金返済の概要
 - タームローン1(IPO時借入) 75億円全額返済 (利率:1.18% 変動金利)
 - タームローン2(IPO時借入) 100億円全額返済 (利率:1.16% 変動金利)
 - 極度ローン(東横イン取得時借入) 20億円全額返済 (利率:0.53% 変動金利)
 - 極度ローン(新青木取得時借入) 32億円全額返済 (利率:0.53% 変動金利)
 - タームローン4(PO時借入) 85億円のうち50億円返済 (利率:0.43% 変動金利)

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

- ◆ 2005年12月 期日到来した借入金(タームローン4)のリファイナンス(タームローン7)
 - タームローン7 35億円借換 (利率:0.39% 変動金利)

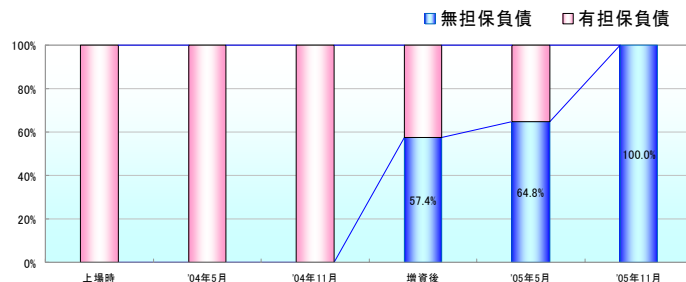
資金調達状況の推移

有利子負債比率の推移



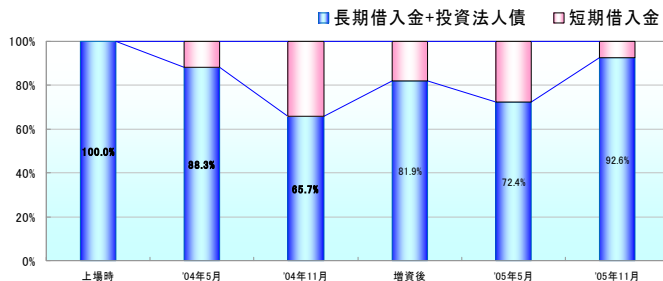
$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$$

無担保負債比率の推移



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

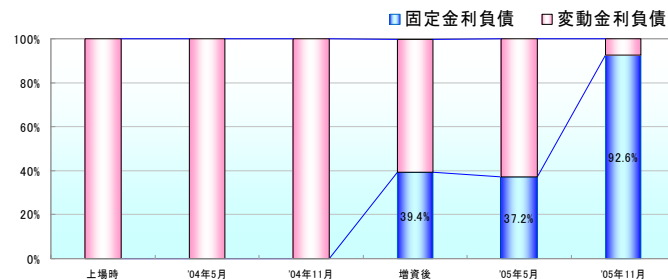
長期借入金(投資法人債含む)比率の推移



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

(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

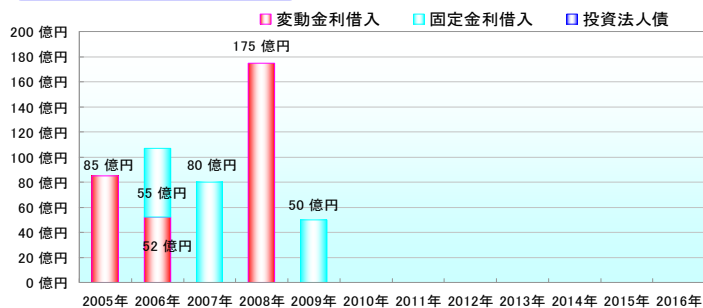


$$\text{固定金利負債比率} = \text{固定金利負債} \div \text{有利子負債} \times 100$$

財務構造の安定化

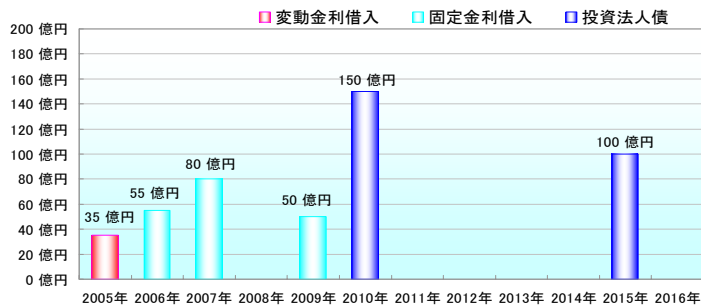
返済期限の分散状況

投資法人債発行前



返済期限の分散化推進

2005年11月末現在



財務方針

保守的な有利子負債比率の維持

借入期間の長期化・金利の固定化

返済期限の分散化

金利上昇局面に備えた
財務体質の強化

4. 第5期、第6期の業績予想



第5期、第6期の業績予想

項目	第4期実績	第5期予想	第6期予想
営業収益	5,605百万円	5,558百万円	5,673百万円
経常利益	2,385百万円	2,351百万円	2,368百万円
当期純利益	2,384百万円	2,350百万円	2,367百万円
1口当たり分配金	14,919円	14,700円	14,800円

◆ 前提 (以下は2006年1月23日発表の決算短信における、2006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、2006年11月期(第6期)についてもかかる前提条件がそのまま推移することを前提としております。詳細は同決算短信をご参照下さい。)

- 運用資産: 2005年11月30日現在保有23物件に2006年3月取得予定の1物件を加えた24物件から異動(新規取得、売却等)がないこと
- 営業費用: 2006年3月に取得予定の1物件の公租公課は取得原価に算入
- 有利子負債比率: 2005年11月30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

5. 今後の運用方針



運用戦略(その1)

◆ 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)

運用戦略(その2)

◆ マーケットの現状と見通し

【全体概況】

日本経済は、海外経済の減速、原材料価格の上昇、金利先高感、増税の影響といった先行懸念材料はあるものの、当面は景気回復基調を辿るものと思われる。不動産市場においても一部報道にあるとおり、行政当局等の不動産関連融資に対する金融機関への監視強化等懸念材料はあるものの、都心部を中心とした一部のオフィス賃貸マーケットの活況、新たなREIT及び私募ファンドの組成、国内外からの投資資金の流入に伴って、引き続き不動産取引が活発に行われることが予想される。

オフィスビル

成長業種をはじめとしたオフィス需要の増加、特に高機能オフィスへの需要増加により、都心部を中心としたクラスAビルの空室率低下、新規賃料の上昇傾向が見られる一方、築古、小規模ビルでは苦戦しており、二極化が顕著になっている。

商業施設

大型店の郊外出店規制の強化等、今後の動向に注意が必要ではあるが、企業業績回復、雇用環境の改善等景気の回復による消費拡大により底堅い需要が予想される。

住居

首都圏を中心に賃貸マンションの供給が増加し、賃料水準は横ばいから低下傾向にある。

ホテル

客室稼働率は改善傾向にあり、特に宿泊特化型ホテルについては首都圏を中心に好調。新規開業の増加により今後は競争激化も予想される。

運用戦略(その3)

◆ 第5期の施策

■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福岡
- ③名古屋
- ④京阪神

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

◆ 施策

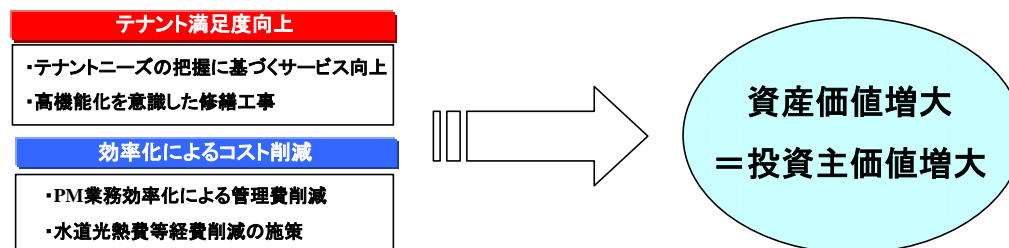
1. 高稼働率の維持

- 第4期の実績

	2005/5末	2005/6末	2005/7末	2005/8末	2005/9末	2005/10末	2005/11末
合計	97.6%	97.6%	98.9%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%
商業施設	95.4%	95.4%	98.6%	98.6%	98.6%	99.1%	99.1%
オフィスビル	97.7%	97.8%	98.1%	98.3%	98.4%	97.7%	97.7%
ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
住居	99.7%	99.5%	99.7%	99.6%	99.5%	99.4%	99.3%

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。

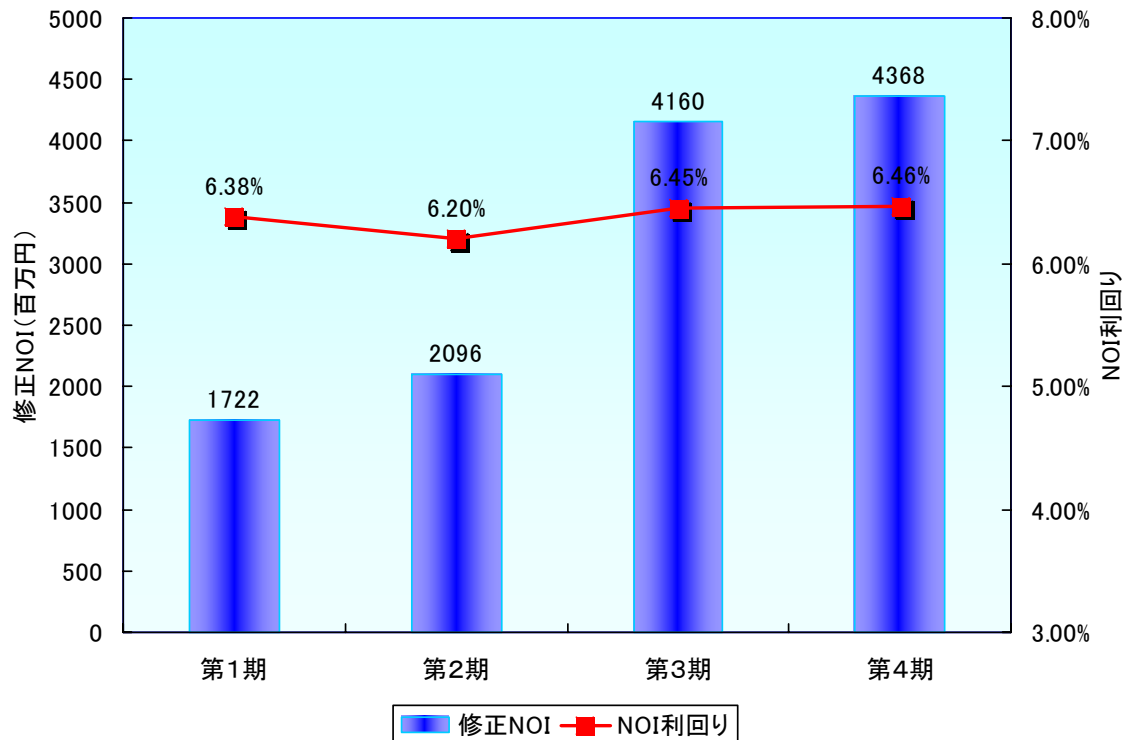


【事例】 ジョイパーク泉ヶ丘

- 「しまむら」を誘致。2005年9月15日開店。来店客数の増加。
- 05年12月1日よりPMを「株式会社阪急ファンリティーズ」に変更。

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)

アスベスト問題・耐震構造偽装問題

◆ アスベスト問題

- 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に着手。

◆ 耐震構造計算書偽装問題

- 2005年11月、姉齒元建築士による構造計算書偽装が発覚。



- ✓ 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。
- ✓ 保有物件の第三者機関による構造計算書の再検証に着手。

(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29ページ「ポートフォリオ物件一覧」参照。

※PML

- ・対象地の地震歴と地震発生メカニズムの分析 対象建物の地盤の状況分析 建物の耐震性能分析
- ・これらの分析結果をもとに、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)により物件がどの程度の被害を被るかを、損害の予測復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したもの。

資料



UURの歩み

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	42.9%	12,285	571,000
9月	レランドショッピングセンター取得				
10月	スカイコート芝大門・太平洋セメント社宅2棟取得				
11月末	第2期決算	757	50.2%	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	35.6%	14,638	695,000
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	34.3%	14,919	684,000

ポートフォリオ物件一覧

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	期末評価額 又は鑑定評価額 (百万円)	比率	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	5,249.86	27,032.50	16,100	11.5%	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	4,870	3.5%	13,088.00	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	822	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	5,580	4.0%	12,968.85	13
ダイヤモンドシティ・バリュー (注)	熊本県宇城市小川町	173,498.31	63,058.78	11,200	8.0%	72,073.39	7.8
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	2,511	1.8%	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	5,913	4.2%	8,708.57	11
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区	1,358.91	6,079.35	2,320	1.7%	4,934.39	1
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町	703.24	5,218.55	2,730	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	2,460	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	14,755	10.5%	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	20,790	14.9%	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	21,900	15.7%	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	—	—	10,045	7.2%	18,727.96	—
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	482.10	2,928.94	1,950	1.4%	3,088.85	17
T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	398.82	3,300.18	2,069	1.5%	2,603.22	12
T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町	777.40	2,081.19	1,406	1.0%	1,679.10	13
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	371.29	1,110.97	657	0.5%	914.98	18
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	2,943.33	3,580.44	1,690	1.2%	3,741.17	11
六本松コート	福岡県福岡市中央区	1,738.67	3,294.36	779	0.6%	3,294.36	1
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	233.66	1,486.38	1,190	0.8%	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	3,850	2.7%	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	1,180	0.8%	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	3,060	2.2%	12,700.44	8
合計		245,114.07	384,333.18	139,827	100.0%	333,649.50	8.45

(注) 2005年7月5日付で「ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター」から「ダイヤモンドシティ・バリュー」へ名称変更しております。

(仮称)UUR札幌北三条東三丁目マンション(第5期取得予定物件)

住居

ポートフォリオ(住居)の更なる充実



【 外観イメージ図 】

物件概要

- ◆ 交通 地下鉄東豊線「札幌」駅徒歩5分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 4,788.42㎡
- ◆ 建築時期 2006年2月(予定)
- ◆ 調査価額(注2) 1,279百万円
- ◆ 取得予定価格(注3) 1,278百万円
- ◆ テナント数 1 (2006年3月末予定)
- ◆ 稼働率 100% (2006年3月末予定)
- ◆ 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



- (注1) 本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書に記載される数値をいいます。
(注2) 建物未竣工のため、調査の基準となった時点(2005年7月1日)で、予定通り建物が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ものです。
(注3) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く予定取得価格です。

有利子負債の状況(2006年1月16日現在)

借入金

区分 (注1)	借入先	借入金 残高	金利	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社あおぞら銀行 株式会社西京銀行 株式会社荘内銀行 株式会社徳島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社北洋銀行 株式会社北陸銀行 株式会社北國銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社山口銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社UFJ銀行	35億円	0.39000% (2005年12月 20日～2006 年3月19日)	2005年12月20日	2006年12月20日	無担保・無保証 変動金利 TIBOR+0.30%
中期	株式会社新生銀行 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	55億円	0.68205%	2004年12月20日	2006年12月20日	無担保・無保証 固定金利
中期	株式会社香川銀行 株式会社新生銀行 株式会社百五銀行 株式会社広島銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 住友信託銀行株式会社	80億円	0.91837%	2004年12月20日	2007年12月20日	無担保・無保証 固定金利
長期	株式会社埼玉りそな銀行 株式会社新生銀行 大同生命保険株式会社 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	50億円	1.39716%	2004年12月20日	2009年12月20日	無担保・無保証 固定金利
合計		220億円				

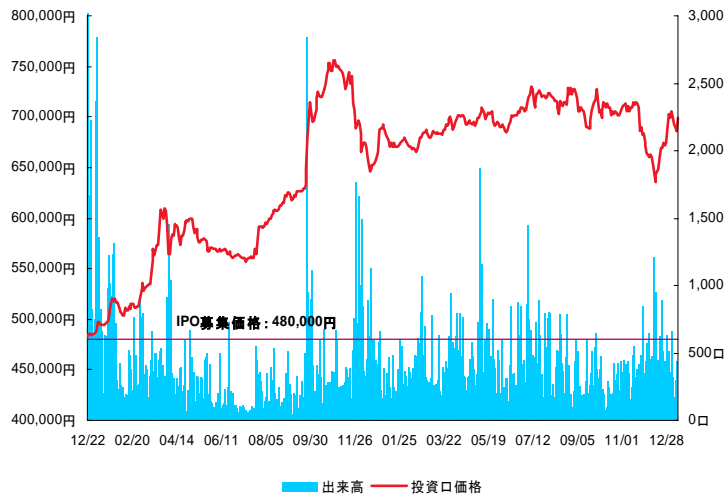
(注1) 区分は借入期間によるものであり、短期とは1年以内、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

投資法人債

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

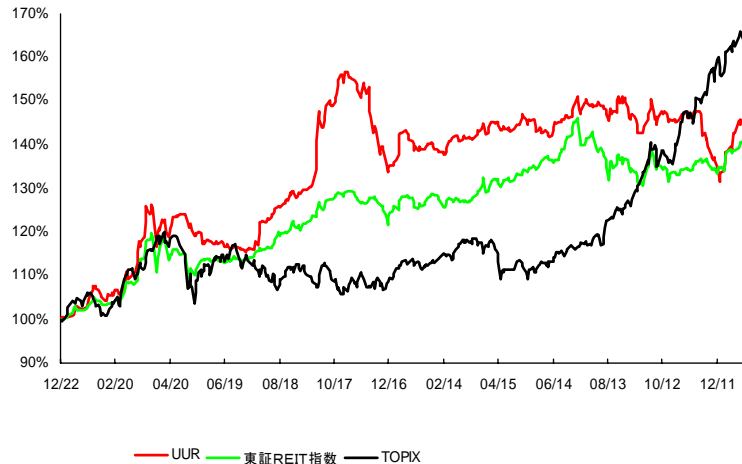
投資口価格のパフォーマンス

投資口価格と売買高の推移



投資口価格	699,000円 (2006年1月16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	640,085円 (2006年1月16日現在)
総出来高数	224,302口 (2006年1月16日現在)
1日当たり平均出来高数	444口 (2006年1月16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

投資主概況(投資主構成／主要投資主)

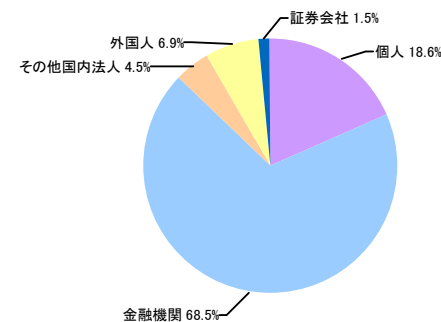
2005年11月末現在

順位	投資主名	保有口数	比率(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,540	8.4
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	9,853	6.1
3	株式会社池田銀行	7,030	4.3
4	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,815	4.2
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,747	4.2
6	株式会社りそな銀行	4,716	2.9
7	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	3,595	2.2
8	株式会社南都銀行	3,072	1.9
9	富士火災海上保険株式会社	2,922	1.8
10	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,663	1.6
合計		60,953	38.1

(注)上記表中比率は小数第二位以下を切り捨てて表示しております。

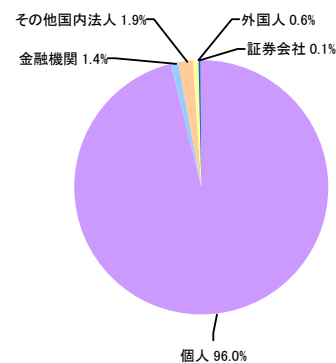
所有者別投資口数

全体数: 159,843口



所有者別投資主数

全体数: 11,363人



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

以上