

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6期決算説明資料

2007年1月29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

▶ エグゼクティブ・サマリー:	3
▶ 第6期取得物件:	6
▶ 第7期取得予定物件:	7
▶ 資産の積み上がりと分散状況:	8

2. 第6期決算の概要

▶ 第6期決算の概要:	10
▶ 業績の推移:	11
▶ 財務指標:	12
▶ 貸借対照表:	13
▶ 損益計算書:	14
▶ 各物件の収益状況と稼働率(第6期実績):	15
▶ 資金調達状況の推移:	19
▶ 財務構造の安定化:	21
▶ 【ご参考】12月リファイナンス後の財務状況	22
▶ 投資主の概況	23

3. 第7期・第8期の業績予想

▶ 第7期・第8期の業績予想:	25
-----------------	----

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:	27
▶ これまでの丸紅との協力関係:	28
▶ 【ご参考】丸紅の不動産関連事業への取り組み:	29

5. 今後の運用方針

▶ 投資の基本方針:	32
▶ 外部成長戦略:	33
▶ 内部成長戦略:	36
▶ 財務戦略:	40
▶ 格付けの取得状況:	41
▶ コンプライアンス態勢:	42

資料

▶ UURの歩み:	44
▶ ポートフォリオ物件一覧:	46
▶ 運用会社のコーポレート・ガバナンス:	48
▶ 有利子負債の状況(2007年1月25日現在):	49
▶ 投資口価格のパフォーマンス:	50

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6期の実績

◆ 高水準の分配金

- 第5期実績 : 16,100円(実績)
- **第6期実績 : 17,197円(実績)** ← 2006年7月21日発表 16,400円(予想)
- 第7期予想 : 16,300円(予想)
- 第8期予想 : 16,000円(予想)

◆ 外部成長(物件取得)

- 1物件(名古屋/住居/スポンサー(丸紅株式会社)による開発物件)、15.7億円(取得価額ベース)の取得を実施。
- 第7期取得予定物件:宮前ショッピングセンター(川崎市/商業施設) 取得予定価格:53.12億円。

◆ 内部成長

- **既存23物件(第4期末保有物件)のポートフォリオNOI利回りを第4期の6.46%から第6期では6.62%まで引き上げ**
※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4期と第6期を対比しています。
- 高稼働率の維持 期中平均稼働率99.1%、期末稼働率99.1%

◆ 格付け

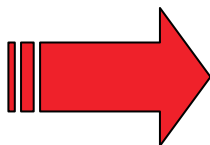
- 新規格付け取得 【ムーディーズ】発行体格付け**A3** <格付けの見通し:安定的>
- 既存格付けの格付け変更 【R&I】発行体格付け**A** → **A** <格付けの方向性:安定的>

エグゼクティブ・サマリー ②

第6期の実績

◆ 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%



2007年1月現在		
株主	所有株数	比率
丸 紅	4,335	51.0%
CS	3,740	44.0%
極東証券	425	5.0%
合計	8,500	100%

(注)

・CS=クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店。

2006年12月にクレディ・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(CSFB)から社名変更

・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

◆ 福岡市都市景観賞受賞～天神ルーチェ～

- 第20回(平成18年度)福岡市都市景観賞に本投資法人が保有する「天神ルーチェ」が選ばれました。

建物や看板類が横行する市街地の中にあって、建築ラインをセットバックさせていること、ぼかし絵のように浮かび上がる抑え気味の壁面広告等がわびさびの世界にも通じるものと称され高い評価を受けました。



天神ルーチェ外観(昼)



天神ルーチェ外観(夜)

エグゼクティブ・サマリー ③

トピックス

◆ リファイナンスの実施

- 平成18年12月20日付で下記借入金の返済及び新規借入を実施

【借入金の返済】

区分	借入先	借入金額	借入日	返済日	担保・保証
中期	株式会社新生銀行 住友信託株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社	55億円	平成16年12月20日	平成18年12月20日	無担保 無保証
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 株式会社北陸銀行 株式会社北洋銀行 株式会社北國銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社山口銀行 株式会社山梨中央銀行	35億円	平成17年12月20日	平成18年12月20日	無担保 無保証
短期	株式会社みずほコーポレート銀行	10億円	平成18年2月8日	平成18年12月20日	無担保 無保証

【新規借入】

区分	借入先	借入金額	借入日	返済日	担保・保証
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	平成18年12月20日	平成21年12月20日	無担保 無保証
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	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保 無保証
長期	農林中央金庫	40億円	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保 無保証

注) 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をいいます。

第6期取得物件

名古屋のビジネス・商業の集積地に近接する利便性の高い単身者・DINKS向け賃貸マンション

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) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	PML (%)
グランルージュ栄	住居	愛知県名古屋市中区	1,009.16	3,912.49	1,570	1,570	3,697.38	13



【 外観写真 】

- ◆ 交通
名古屋市営地下鉄名城線
「矢場町」駅 徒歩約5分
- ◆ 建築時期
平成18年3月
- ◆ テナント数
1 (平成18年11月末)
- ◆ 稼働率(注3)
100% (平成18年11月末)
- ◆ 主なテナント
株式会社ミニテック
- ◆ PM会社
株式会社ミニテック
- ◆ 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」

第7期取得予定物件

優良テナントによって構成された人口密度の高い首都圏郊外エリアに位置するロードサイド型ショッピングセンター

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) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	PML (%)
宮前ショッピングセンター	店舗	神奈川県川崎市宮前区	6,937.55	17,338.54	5,320	5,312	10,529.14	17



【 外観写真 】

- ◆交通 東急田園都市線「たまプラーザ」駅 約1.6km
- ◆建築時期 平成5年10月
- ◆テナント数 3 (平成18年12月末)
- ◆稼働率(注3) 100% (平成18年11月末)
- ◆主なテナント 株式会社マルエツ、トステムビバ株式会社 他
- ◆PM会社 丸紅不動産株式会社(予定)
- ◆取得予定時期 平成19年2月(平成18年12月譲渡契約締結済)
- ◆地図



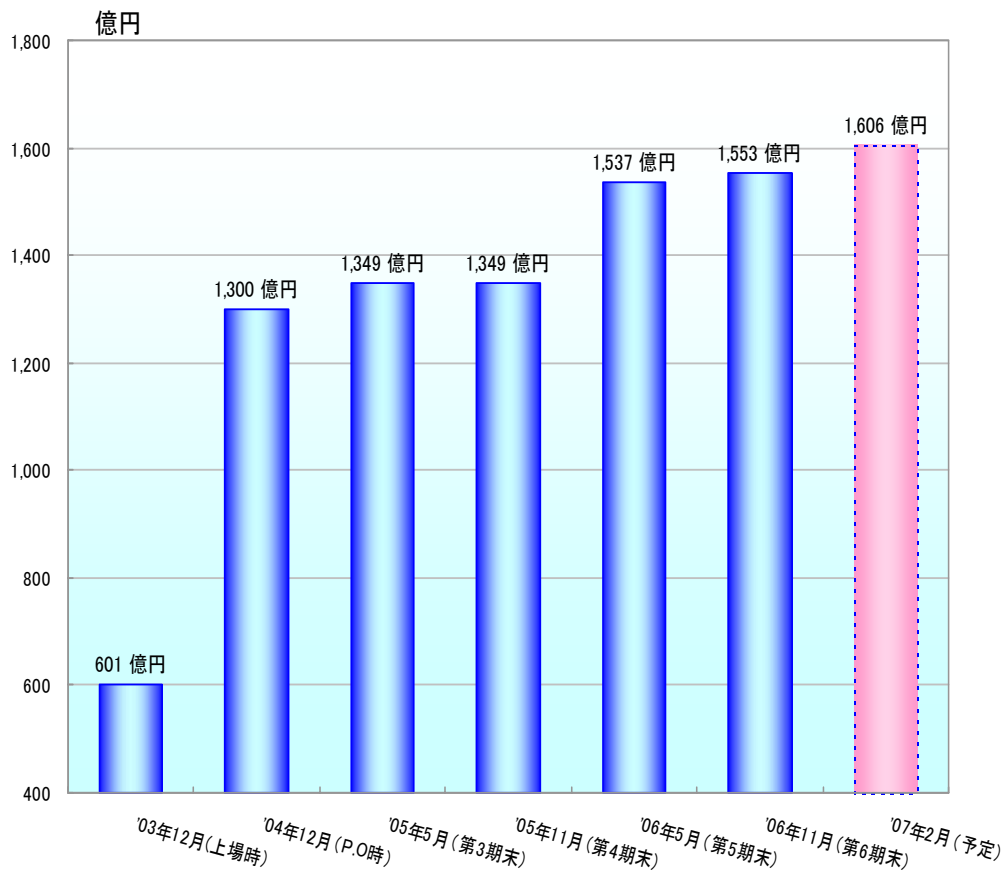
(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。

(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」

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)の推移

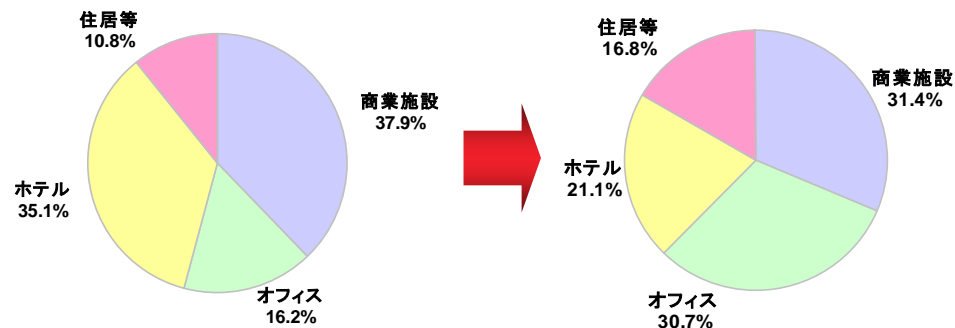


用途分散の状況

上場時(2003年12月)

(注) 取得価格ベース

現在(2006年11月)

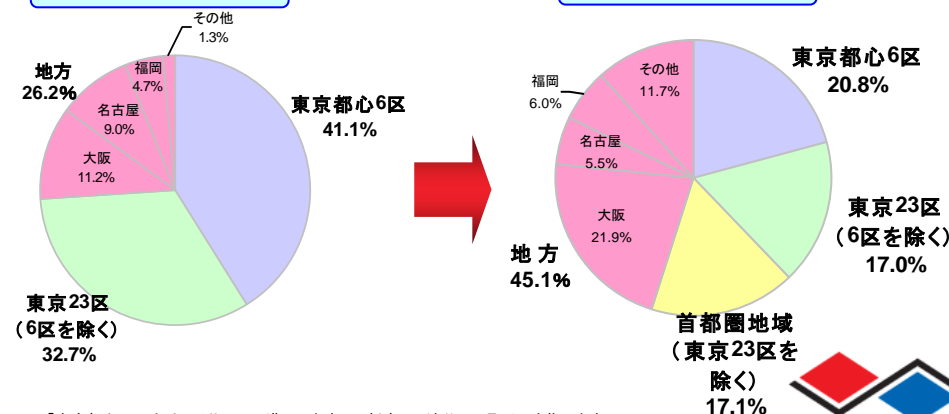


地域分散の状況

上場時(2003年12月)

(注) 取得価格ベース

現在(2006年11月)



「東京23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6期決算の概要

第6期決算の概要

第6期の業績

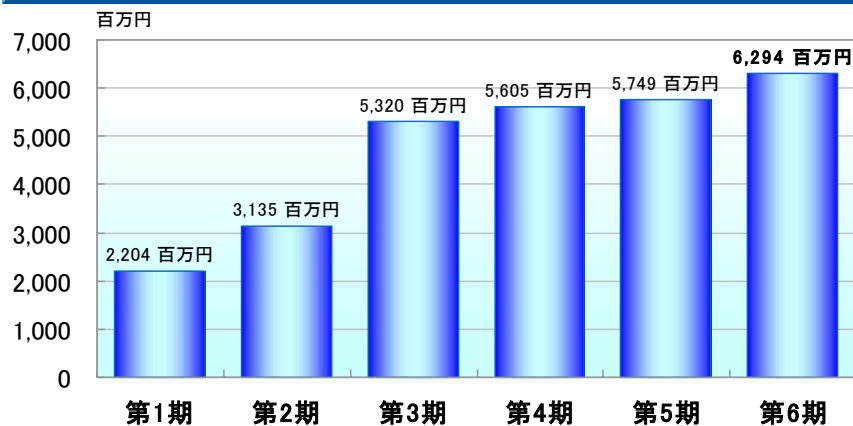
項目	第6期実績	第6期予想 (2006年7月21日 発表)
営業収益	6,294百万円	6,257百万円
当期純利益	2,748百万円	2,622百万円
一口当たり 分配金	17,197円	16,400円

分配金の計算書

項目	第6期 (2006年6月1日～ 2006年11月30日)
当期未処分利益	2,748,838,464円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,748,820,071円 (17,197円)
次期繰越利益	18,393円
発行済投資口の総数	159,843口

業績の推移

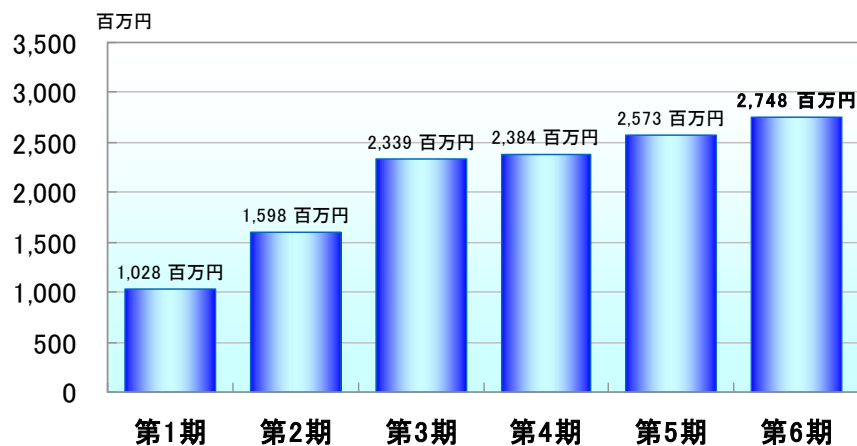
営業収益



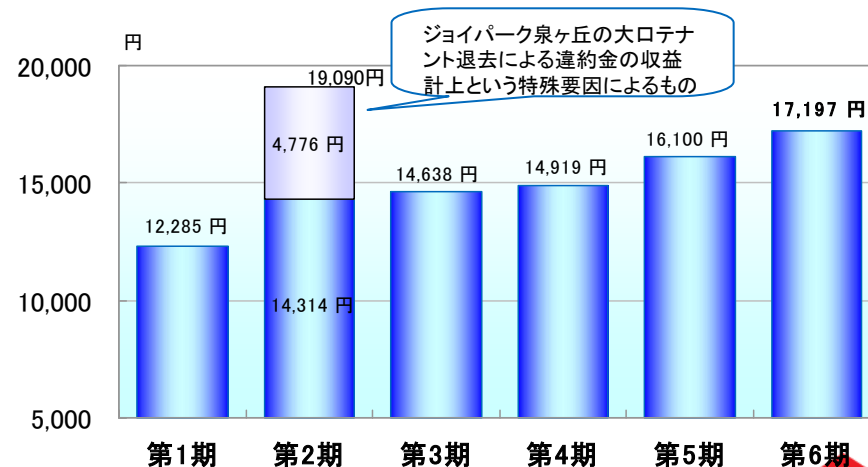
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



財務指標

	第6期 (183日間)	第5期 (182日間)	第4期 (183日間)	第3期 (182日間)	第2期 (183日間)	第1期 (162日間)
総資産 ^(注1)	169,797百万円	169,554百万円	151,461百万円	153,739百万円	86,260百万円	74,152百万円
物件数 ^(注1)	33	32	23	23	18	14
有利子負債額 ^(注1)	63,000百万円	63,000百万円	47,000百万円	49,700百万円	38,980百万円	29,000百万円
FFO	3,998百万円	3,682百万円	3,444百万円	3,315百万円	2,019百万円	1,352百万円
NOI	5,051百万円	4,614百万円	4,449百万円	4,277百万円	2,551百万円	1,905百万円
純資産 (NAV) ^{(注1)(注2)}	92,587百万円	92,412百万円	92,223百万円	92,178百万円	40,194百万円	39,625百万円
一口当たり純資産 ^(注1)	579,240円	578,143円	576,962円	576,681円	480,007円	473,202円
総資産当期純利益率 (ROA) (年率ベース) ^(注3)	3.2%	3.0%	3.1%	3.1%	3.7%	3.1%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) ^(注4)	5.9%	5.6%	5.2%	5.1%	7.9%	5.8%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	54.5%	54.5%	60.9%	60.0%	46.6%	53.4%
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ ^(注6)	11.7倍	13.3倍	9.9倍	11.6倍	10.5倍	9.7倍

(注1) 期末時点

(注2) NAV = 総資産 - 総負債

(注3) ROA = 当期純利益/総資産の当期末残高

尚、従来の算出方法 (ROA=当期純利益/総資産の前期末残高と当期末残高の平均、当期純利益/総資産の期末残高(第1期のみ) (それぞれの運用日数で年率換算)) では
第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6期 2006年11月30日現在		第5期 2006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	13,540	8.0%	13,900	8.2%
	現金及び預金	770	0.5%	1,287	0.8%
	信託現金及び信託預金	12,644	7.4%	12,126	7.2%
	その他流動資産	125	0.1%	486	0.3%
	固定資産	156,178	92.0%	155,549	91.7%
	有形固定資産	156,095	91.9%	155,442	91.7%
	建物等	1,980	1.2%	2,010	1.2%
	土地	3,308	1.9%	3,303	1.9%
	信託建物等	63,770	37.6%	63,567	37.5%
	信託土地	87,036	51.3%	86,560	51.1%
	無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%
	投資その他の資産	82	0.0%	106	0.1%
	繰延資産	78	0.0%	104	0.1%
	創業費	16	0.0%	22	0.0%
投資法人債発行費	61	0.0%	81	0.0%	
資産合計	169,797	100.0%	169,554	100.0%	
負債の部	流動負債	11,633	6.9%	11,545	6.8%
	営業未払金	247	0.1%	370	0.2%
	短期借入金	10,000	5.9%	10,000	5.9%
	未払費用等	452	0.3%	249	0.1%
	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	888	0.5%	881	0.5%
	預り金	7	0.0%	5	0.0%
	固定負債	65,576	38.6%	65,596	38.7%
	長期借入金	28,000	16.5%	28,000	16.5%
	投資法人債	25,000	14.7%	25,000	14.7%
	預り敷金保証金	941	0.6%	966	0.6%
	信託預り敷金保証金	11,634	6.9%	11,630	6.9%
	負債合計	77,210	45.5%	77,142	45.5%
純資産の部	出資総額	89,838	52.9%	89,838	53.0%
	出資総額	89,838	52.9%	89,838	53.0%
	剰余金	2,748	1.6%	2,573	1.5%
	当期末処分利益	2,748	1.6%	2,573	1.5%
出資合計	92,587	54.5%	92,412	54.5%	

信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	7,898百万円
修繕積立金相当額	1,069百万円
その他	3,676百万円
合計	12,644百万円

建物等及び信託建物等

帳簿価格	70,794百万円
減価償却費累計額	5,043百万円
期末帳簿価格	65,750百万円

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 37.1% (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6期 (2006年6月1日～ 2006年11月30日)		第5期 (2005年12月1日～ 2006年5月31日)		増減
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比	
営業収益	6,294	100.0%	5,749	100.0%	545
賃貸事業収入	5,930	94.2%	5,469	95.1%	460
賃料収入	5,401	85.8%	4,954	86.2%	447
共益費収入	404	6.4%	404	7.0%	0
駐車場収入等	125	2.0%	111	1.9%	14
その他賃貸事業収入	364	5.8%	279	4.9%	84
付帯収益	353	5.6%	269	4.7%	84
その他雑収入	10	0.2%	10	0.2%	0
営業費用	3,147	50.0%	2,845	49.5%	302
賃貸事業費用	2,466	39.2%	2,217	38.6%	248
公租公課	450	7.2%	404	7.0%	45
諸経費	793	12.6%	730	12.7%	62
外注委託費	340	5.4%	323	5.6%	16
水光熱費	331	5.3%	261	4.5%	69
修繕費	62	1.0%	71	1.2%	-9
損害保険料	11	0.2%	10	0.2%	1
その他賃貸事業費用	47	0.8%	63	1.1%	-15
減価償却費	1,223	19.4%	1,083	18.8%	140
販売費・一般管理費	680	10.8%	627	10.9%	53
資産運用報酬	460	7.3%	411	7.2%	49
資産保管委託報酬	23	0.4%	21	0.4%	2
一般事務委託報酬	67	1.1%	63	1.1%	3
役員報酬	10	0.2%	10	0.2%	-
その他費用	118	1.9%	120	2.1%	-1
営業利益	3,147	50.0%	2,904	50.5%	243
営業外収益	4	0.1%	1	0.0%	2
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	4	0.1%	1	0.0%	2
営業外費用	402	6.4%	331	5.8%	70
支払利息	219	3.5%	144	2.5%	74
投資法人債利息	153	2.4%	154	2.7%	0
投資法人債発行費償却	20	0.3%	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	2	0.0%	6	0.1%	-3
経常利益	2,749	43.7%	2,574	44.8%	175
税引前当期純利益	2,749	43.7%	2,574	44.8%	175
当期純利益	2,748	43.7%	2,573	44.8%	175
当期未処分利益	2,748	43.7%	2,573	44.8%	175
一口当たり分配金(円)	17,197		16,100		1,097

◆ 営業収益

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。

第6期は32物件で運用を開始し、11月30日に「グランルージュ栄」を取得したため、第6期末時点で合計33物件となりました。しかし、期末での取得であったため、実質的には32物件での運用となっております。

◆ 公租公課

第5期・第6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5期及び第6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6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	大丸ビコック 芦屋川西店	レランド SC	DCバリュー	天神ルーチェ		ヤマダ電機 テックランド堺
営業収益	6,294,943	528,000	242,904	30,000	276,717	457,674	219,134	(注)	1,861,895
賃貸事業収入	5,930,861	528,000	206,119	30,000	228,849	457,674	180,294	(注)	1,738,403
その他賃貸事業収入	364,082	-	36,784	-	47,867	-	38,840	(注)	123,492
営業費用	2,466,618	135,069	205,114	5,856	162,989	187,765	75,015	(注)	800,846
公租公課	450,169	42,270	15,871	3,257	12,306	45,960	30	(注)	119,696
諸経費	793,042	6,321	104,970	354	87,113	10,404	48,641	(注)	259,020
外注委託費	340,199	5,280	51,166	300	41,950	3,000	16,913	(注)	119,210
水道光熱費	331,081	-	44,641	-	40,394	-	30,812	(注)	115,849
損害保険料	11,705	1,041	510	54	390	1,080	293	(注)	3,985
修繕費	62,152	-	2,491	-	428	3,452	332	(注)	6,704
その他賃貸事業費用	47,904	-	6,160	-	3,949	2,870	290	(注)	13,270
減価償却費	1,223,406	86,477	84,272	2,244	63,569	131,400	26,343	(注)	422,129
不動産賃貸事業利益	3,828,324	392,930	37,790	24,143	113,727	269,909	144,119	78,427	1,061,049
減価償却費控除前利益(NOI)	5,051,731	479,407	122,062	26,388	177,297	401,310	170,463	106,249	1,483,178

資本的支出額	232,038	35,085	885	-	4,346	28,972	9,208	16,663	95,162
--------	---------	--------	-----	---	-------	--------	-------	--------	--------

(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	156,311	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
2006年11月末	170,763	17,200	4,280	964	6,020	11,200	6,530	3,280	49,474
帳簿価格(2006年11月末)	156,095	15,120	6,392	770	5,148	11,071	6,743	3,353	48,600

稼働率	ポートフォリオ合計	商業施設						商業施設計	
2006年6月末	99.2%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	99.5%
2006年7月末	99.1%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	99.5%
2006年8月末	99.1%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	99.5%
2006年9月末	99.1%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	99.5%
2006年10月末	99.1%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	99.7%
2006年11月末	99.1%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	97.8%	100.0%	99.7%

各物件の収益状況と稼働率(第6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-セオンビル	丸増麹町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 CT	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	101,206	285,073	132,490	117,568	97,503	1,145,379	796,030	2,675,252	825,694	63,666	889,360
賃貸事業収入	92,777	248,809	116,061	111,658	97,503	995,171	796,030	2,458,012	825,694	57,000	882,694
その他賃貸事業収入	8,429	36,263	16,428	5,910	-	150,208	-	217,239	-	6,666	6,666
営業費用	38,487	86,663	68,142	48,223	37,088	568,321	221,498	1,068,425	203,775	20,910	224,685
公租公課	8,447	14,350	7,720	12,202	10,032	89,458	50,838	193,051	89,774	5,713	95,488
諸経費	13,930	50,725	31,198	23,371	16,536	283,126	8,889	427,779	55,660	676	56,336
外注委託費	6,651	25,340	12,761	8,411	12,998	98,255	6,000	170,418	29,035	570	29,605
水道光熱費	5,569	23,965	15,519	8,032	-	154,878	-	207,966	3,818	-	3,818
損害保険料	118	412	179	450	139	1,684	1,323	4,309	1,280	106	1,387
修繕費	159	319	2,370	5,163	3,397	10,611	-	22,021	21,398	-	21,398
その他賃貸事業費用	1,430	687	366	1,314	-	17,698	1,566	23,063	126	-	126
減価償却費	16,108	21,587	29,223	12,649	10,520	195,736	161,769	447,595	58,340	14,520	72,861
不動産賃貸事業利益	62,719	198,409	64,347	69,344	60,414	577,058	574,532	1,606,826	621,918	42,756	664,674
減価償却費控除前利益(NOI)	78,828	219,996	93,570	81,994	70,935	772,794	736,301	2,054,421	680,259	57,277	737,536
資本的支出額	-	824	3,724	3,517	3,327	67,264	52,447	131,106	629	-	629

(単位:百万円)

鑑定評価額・帳簿価格	オフィスビル計							ホテル計			
	取得時	2004年5月末	2004年11月末	2005年5月末	2005年11月末	2006年5月末	2006年11月末	帳簿価格(2006年11月末)			
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
帳簿価格(2006年11月末)	2,191	5,351	1,946	2,425	2,233	24,236	19,432	57,817	20,994	1,935	22,929

稼働率	オフィスビル計							ホテル計			
	2006年6月末	2006年7月末	2006年8月末	2006年9月末	2006年10月末	2006年11月末					
2006年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.1%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年7月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年8月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年9月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.2%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.5%	100.0%	97.0%	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%

※ 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6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	71,857	47,679	23,718	53,010	34,761	32,400	123,660	51,360	(注)
賃貸事業収入	68,598	42,435	22,288	53,010	34,761	32,400	123,660	51,360	(注)
その他賃貸事業収入	3,258	5,244	1,430	-	-	-	-	-	(注)
営業費用	38,991	28,065	13,207	18,157	14,589	12,680	48,655	17,486	(注)
公租公課	3,677	2,492	1,297	3,933	2,245	1,365	10,400	4,828	(注)
諸経費	10,009	10,142	3,711	2,316	1,212	385	1,566	681	(注)
外注委託費	5,375	3,410	1,976	258	241	324	1,236	513	(注)
水道光熱費	955	487	375	-	-	-	-	-	(注)
損害保険料	118	68	38	112	89	61	329	167	(注)
修繕費	1,147	2,282	474	1,946	882	-	-	-	(注)
その他賃貸事業費用	2,411	3,893	845	-	-	-	-	-	(注)
減価償却費	25,304	15,429	8,199	11,906	11,131	10,929	36,688	11,976	(注)
不動産賃貸事業利益	32,866	19,614	10,511	34,853	20,172	19,719	75,004	33,873	61,187
減価償却費控除前利益(NOI)	58,170	35,043	18,710	46,760	31,303	30,649	111,693	45,850	99,578
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-	-	4,313

(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
2006年11月末	2,097	1,403	686	1,750	827	1,173	4,040	1,190	3,250
帳簿価格(2006年11月末)	1,963	1,321	682	1,664	736	1,214	3,619	1,171	3,158

稼働率									
2006年6月末	99.2%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年7月末	100.0%	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年8月末	99.2%	93.6%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年9月末	100.0%	92.3%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2006年10月末	99.2%	92.3%	97.8%	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%

各物件の収益状況と稼働率(第6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	グランルージュ 栄	
営業収益	52,225	25,920	16,848	39,685	17,403	99,573	(注)	279	868,434
賃貸事業収入	50,198	25,920	16,848	39,685	17,403	94,849	(注)	279	851,751
その他賃貸事業収入	2,026	-	-	-	-	4,723	(注)	-	16,683
営業費用	22,582	8,801	3,094	14,209	5,444	40,557	(注)	106	372,660
公租公課	452	176	62	284	109	812	(注)	2	41,934
諸経費	4,471	384	215	1,436	229	10,582	(注)	-	49,905
外注委託費	1,950	259	168	396	174	2,924	(注)	-	20,964
水道光熱費	1,610	-	-	-	-	17	(注)	-	3,447
損害保険料	107	124	46	103	55	217	(注)	-	2,023
修繕費	-	-	-	936	-	3,934	(注)	-	12,027
その他賃貸事業費用	801	-	-	-	-	3,489	(注)	-	11,442
減価償却費	17,658	8,240	2,817	12,488	5,105	29,162	(注)	103	280,820
不動産賃貸事業利益	29,642	17,118	13,753	25,476	11,958	59,015	30,833	173	495,773
減価償却費控除前利益(NOI)	47,301	25,359	16,570	37,964	17,064	88,177	66,118	276	776,594
資本的支出額	-	-	-	826	-	-	-	-	5,140

(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。

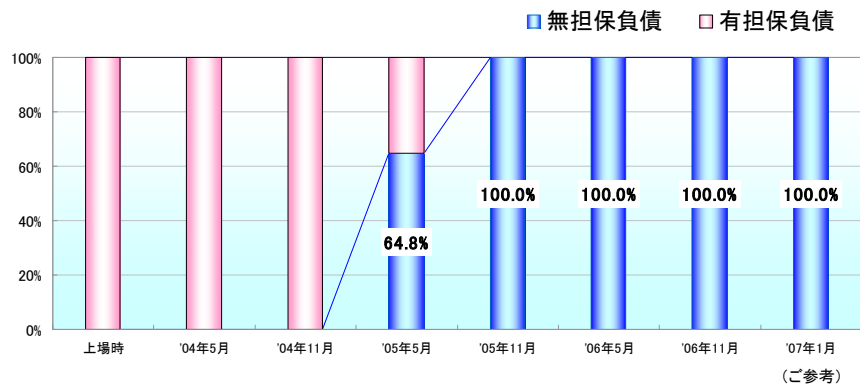
(単位:百万円)

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	1,570	26,161
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
2006年11月末	1,290	627	498	1,090	502	3,270	2,050	1,570	27,313
帳簿価格(2006年11月末)	1,368	657	508	1,100	465	3,360	2,110	1,644	26,748

稼働率	住居等計								
2006年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	-	99.8%
2006年7月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	-	99.8%
2006年8月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	-	99.7%
2006年9月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	-	99.8%
2006年10月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	-	99.7%
2006年11月末	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	99.7%

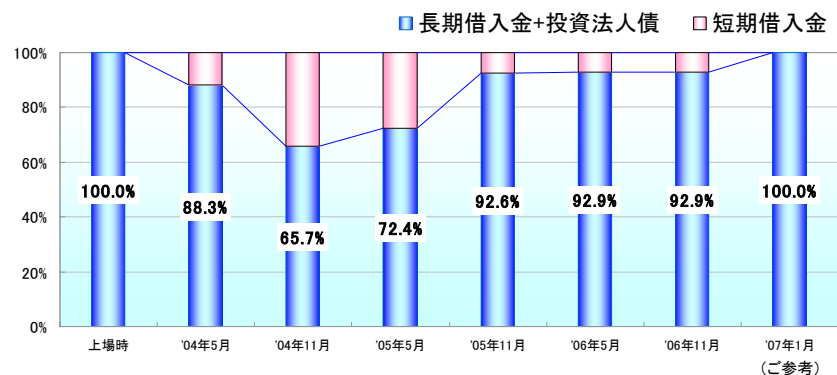
資金調達状況の推移①

無担保負債比率の推移



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

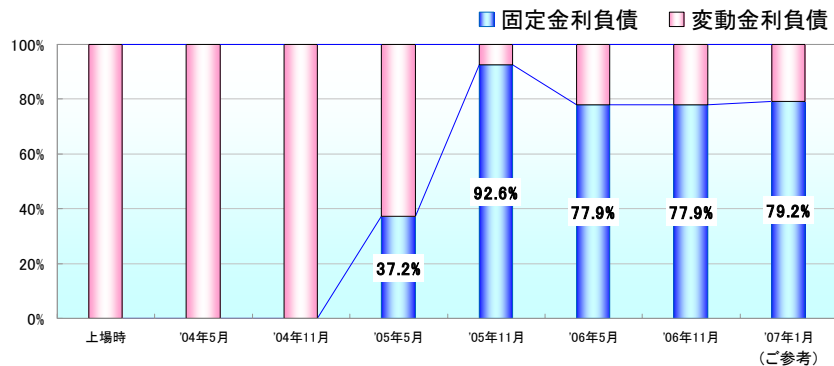
長期借入金(投資法人債含む)比率の推移



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

(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

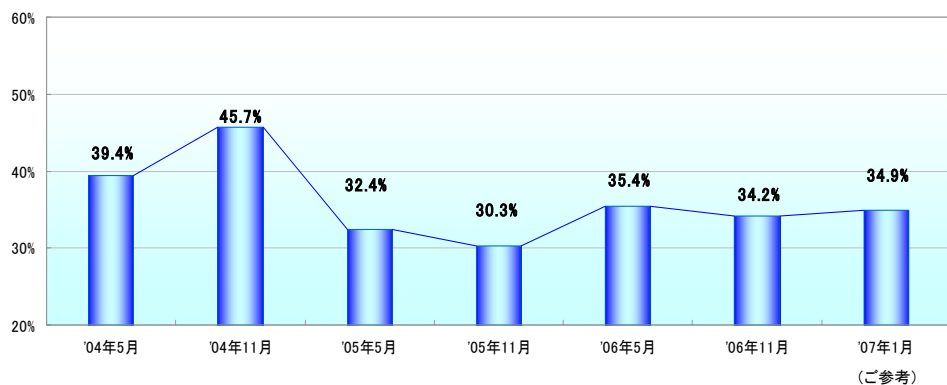


$$\text{固定金利負債比率} = \text{固定金利負債} \div \text{有利子負債} \times 100$$

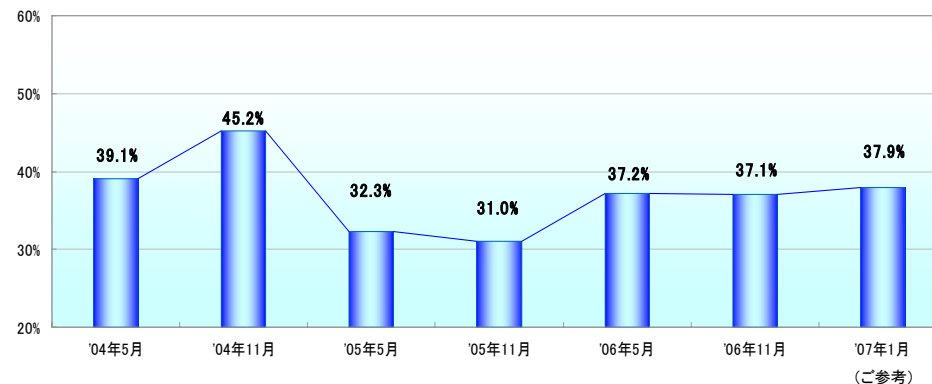
資金調達状況の推移②

～LTVの推移～

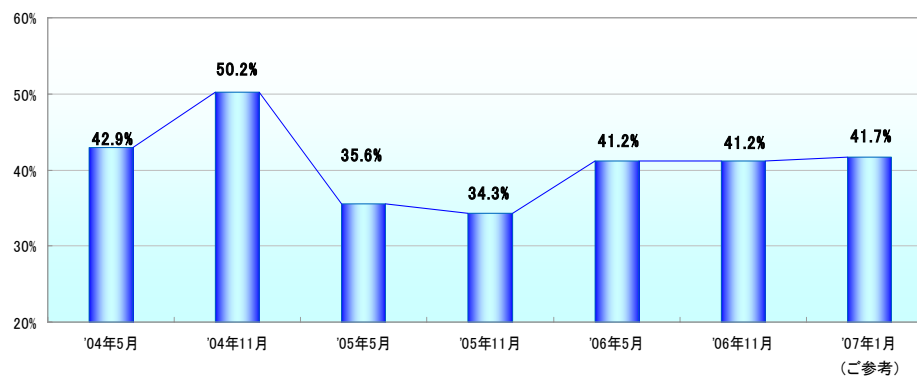
有利子負債 ÷ (総資産 + (期末鑑定評価額 - 期末簿価)) × 100



有利子負債 ÷ 総資産 × 100



有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100



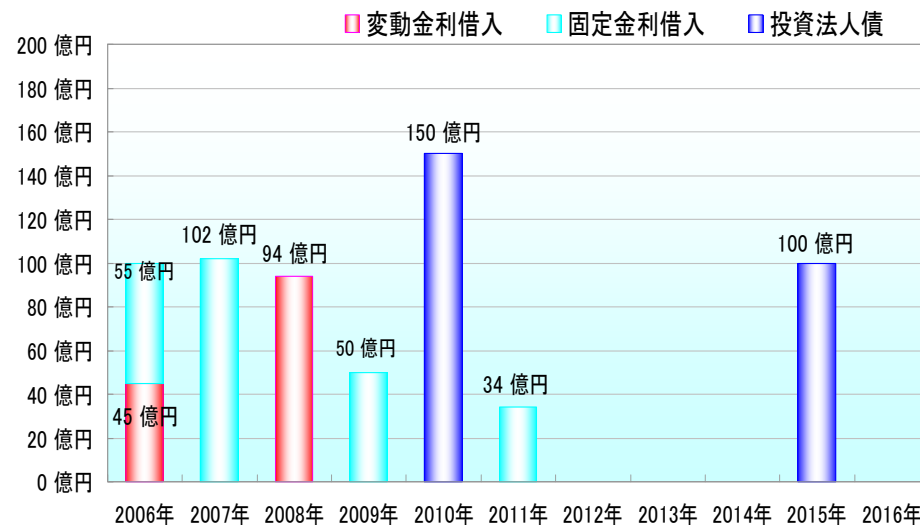
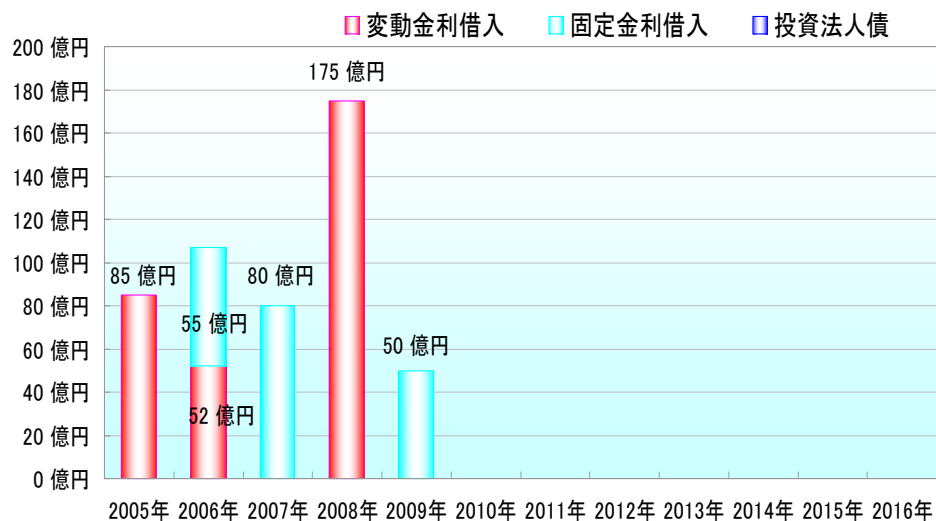
財務構造の安定化

返済期限の分散状況

投資法人債発行前

2006年11月末現在

返済期限の分散化推進



平均残存期間2.5年

(2005年5月31日時点)

平均残存期間3.2年

(2006年11月30日時点)

【ご参考】12月リファイナンス後の財務状況

既存借入金の返済及び新規資金の借入

- 既存のタームローン3、タームローン7、極度ローン(契約番号3)の合計100億円の借入金を返済(2006年12月20日)。
- 上記借入金返済資金及び運転資金として113億円を調達(2006年12月20日)。

リファイナンス前 ⇒ 後

- ◆ LTV : 34.2% ⇒ 34.9%
- ◆ 無担保負債比率 : 100% ⇒ 100%
- ◆ 長期借入金比率 : 92.9% ⇒ 100%
- ◆ 固定金利負債比率 : 77.9% ⇒ 79.2%

※LTV=有利子負債÷(総資産+(期末鑑定評価額-期末簿価))×100

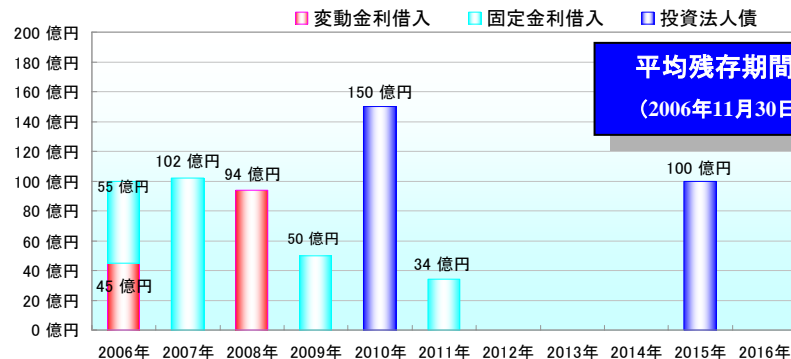
※無担保比率=無担保負債÷有利子負債×100

※長期借入金比率=(長期借入金+投資法人債)÷有利子負債×100

※固定金利負債比率=固定金利負債÷有利子負債×100

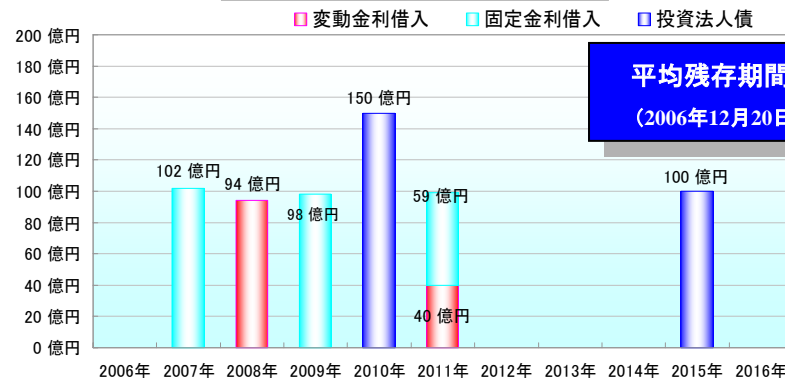
返済期限の分散状況

リファイナンス前(2006年11月末時点)



平均残存期間3.2年
(2006年11月30日時点)

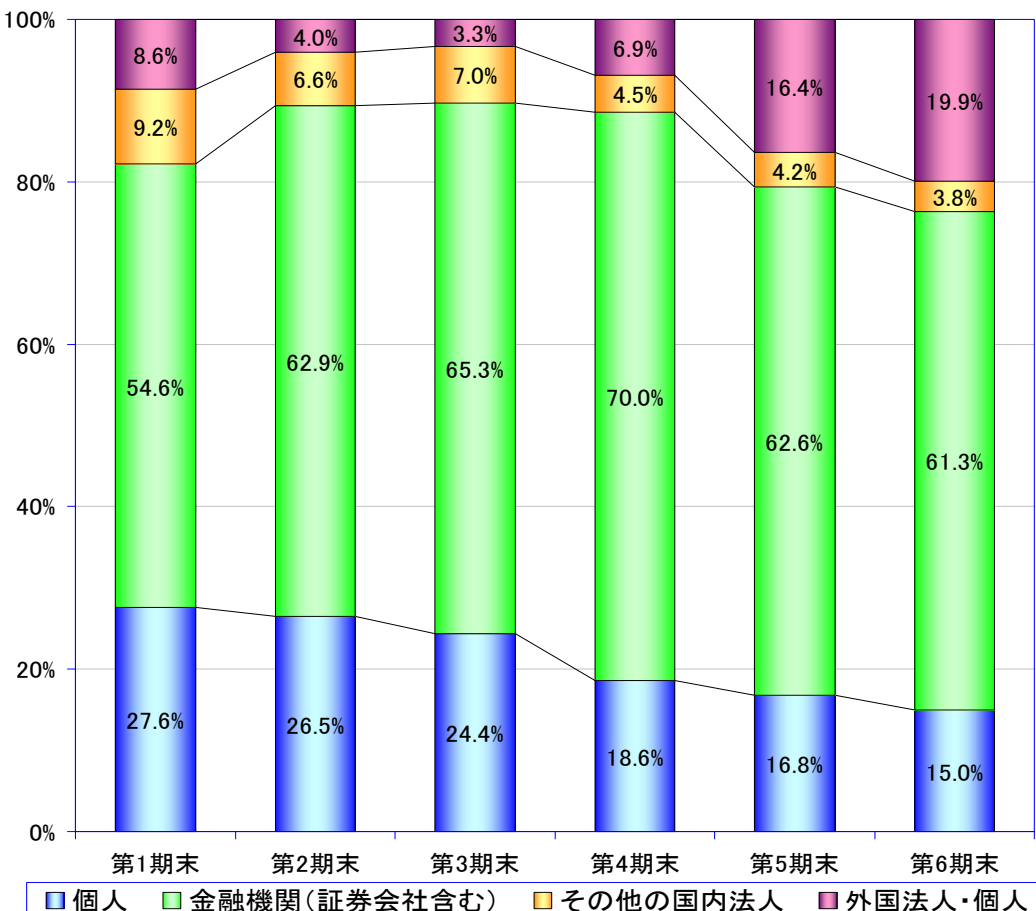
リファイナンス後(2006年12月末時点)



平均残存期間3.8年
(2006年12月20日時点)

投資主の概況

所有者別投資口比率の推移



<第5期⇒第6期 変動概要>

- ◆ 外国人以外の比率が微減。
- ◆ 外国人の比率の増加が顕著。

主要投資主(第6期末(2006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)	12,447	7.79
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,167	7.61
3	株式会社池田銀行	7,030	4.40
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,771	4.24
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	3.36
6	株式会社北洋銀行	4,926	3.08
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,483	2.80
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	3,895	2.44
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,043	1.90
10	エイアイジー・スター生命保険株式会社(一般勘定)	2,388	1.49
合計		62,513	39.10

3. 第7期・第8期の業績予想

第7期・第8期の業績予想

項目	第6期実績	第7期予想	第8期予想
営業収益	6,294百万円	6,334百万円	6,448百万円
営業利益	3,147百万円	3,097百万円	3,088百万円
当期純利益	2,748百万円	2,606百万円	2,558百万円
1口当たり分配金	17,197円	16,300円	16,000円

第7期・第8期予想算出の前提

(以下は平成19年1月25日発表の決算短信における、平成19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、平成19年11月期(第8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

平成18年11月30日現在保有の33物件に平成19年2月取得予定の1物件を加えた34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

平成18年11月30日現在の有利子負債比率から平成18年12月20日の返済及び借入実施後、概ね同比率のまま推移すること

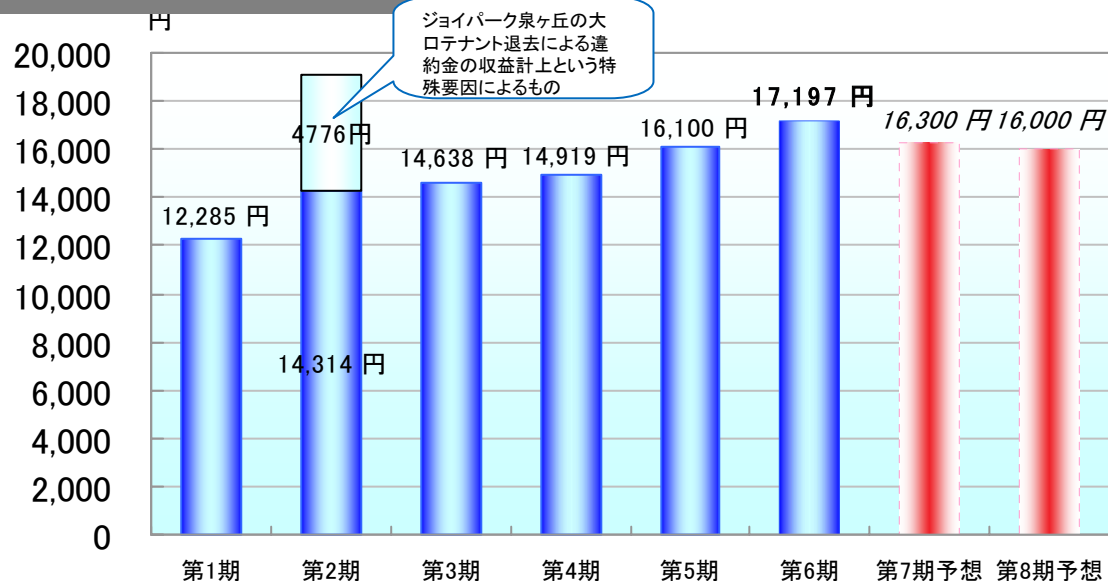
- 投資口

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

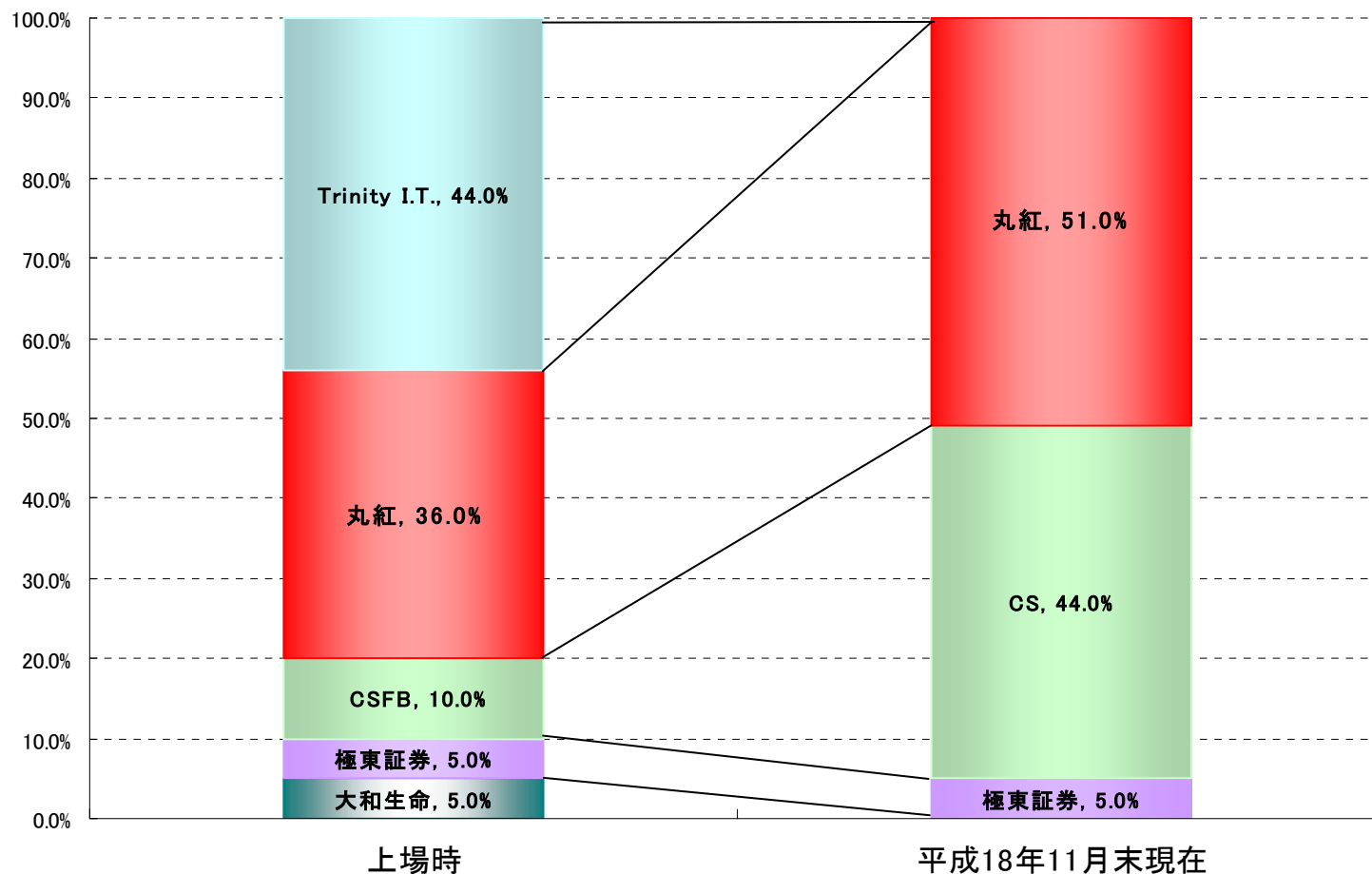
1口当たり分配金推移



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)

・CS=クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店。

2006年12月にクレディ・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 (CSFB) から社名変更

・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

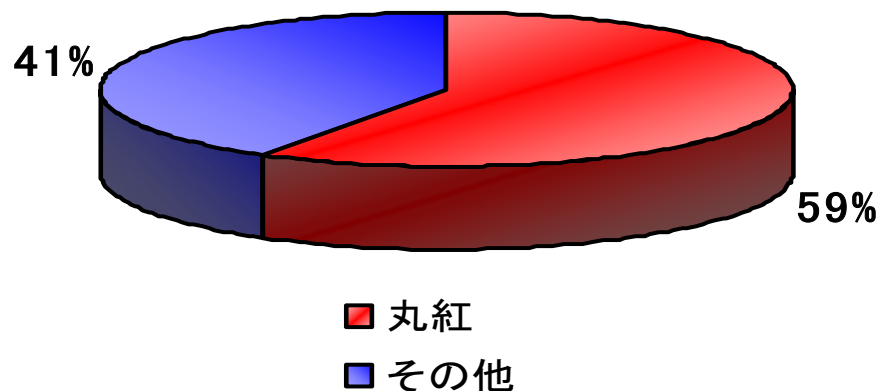
上場時より運用会社の運営については、丸紅株式会社(以下「丸紅」という。)が中心的役割を果たしてきたが、今般、運用会社株式の過半数を丸紅が取得した結果、名実ともにメインスポンサーとなった。

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11月末まで)

	取得物件数	取得価格 (百万円)
丸 紅	20	91,364
その他	13	63,978
Total	33	155,343

取得価格による比率



新規物件情報入手量
(2005年12月～2006年11月)

入手情報総数 …… 763件
丸紅からの情報入手量 …… 139件

(注)運用会社の物件情報管理データによる

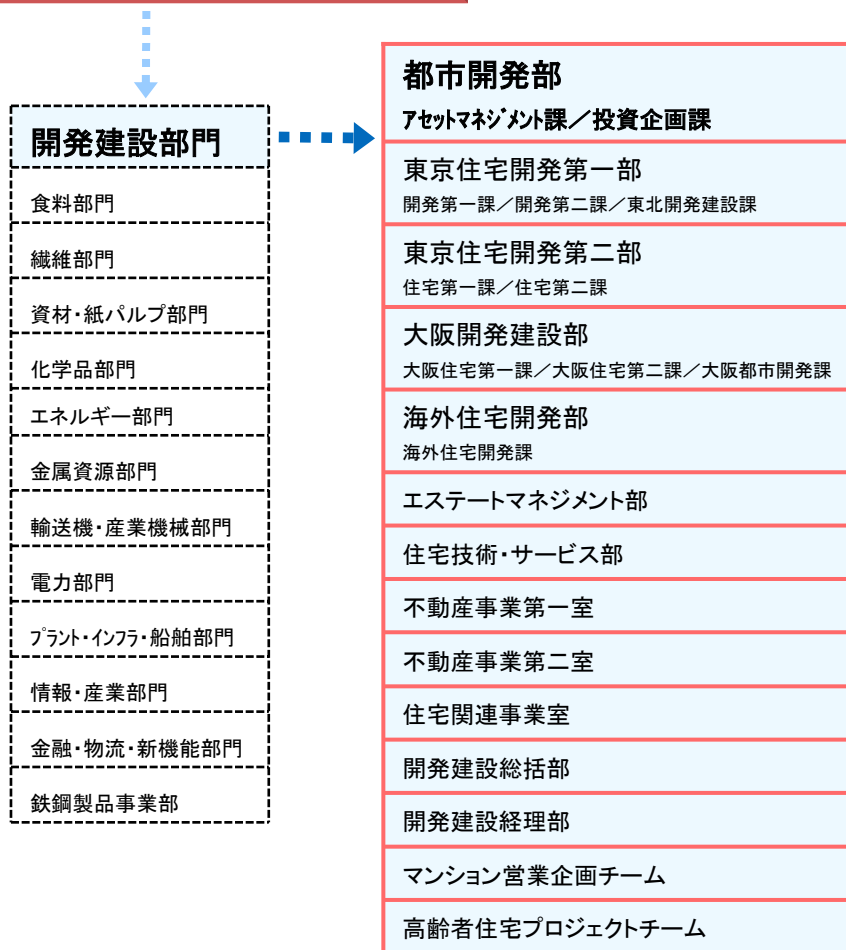
運用会社への人材供給

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11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(営業部門)



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います。

- 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7万戸以上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

3つの基本方針

最適なポートフォリオ

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

用途の分散

- ・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%)

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)

外部成長戦略①

- 総合型REITの特性を生かした取得機会の創出及び物件の厳選
- 過度な物件取得競争を排除した物件の取得
- スポンサー企業^(注)との協働を一層強化し、スポンサー企業のネットワークを最大限に活用した物件の取得

これらにより

- 多様な情報ソース、幅広い用途の中から、一定の利回りを確保することが可能な優良物件の厳選
- 既存のポートフォリオ利回りへの影響を配慮した物件の選別及び取得
- スポンサー企業の総合力を最大限活用し、スポンサー企業による開発物件、仲介物件の取得を実現し、

優良物件による外部成長を実現することにより

最適なポートフォリオの構築を目指す。

(注)スポンサー企業とは資産運用会社(ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社)の株主である丸紅株式会社、クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店及び極東証券株式会社を指します。

外部成長戦略②

◆ 施策

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

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

景気の拡大による消費回復局面において、物件ごとに安定性、成長性等を評価し、物件の優劣を適切に見極めて、厳選しながら積極的に取得を行う。

②オフィスビル

都心部、地方中心部の好立地、高機能オフィスといった競争力のある物件を中心に、また、将来的なバリューアップの可能性も見極めながら取得を行う。

③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。

④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。



外部成長戦略③

◆ 直近1年間におけるスポンサー企業のサポートによる物件取得実績

スポンサーによる開発物件

【天神ルーチェ】



【グランルージュ栄】



スポンサーによる仲介物件

【リリカラ東北支店】



【ヤマダ電機テックランド堺本店】



【URコート札幌北三条】



【クリオ文京小石川】



スポンサー所有物件

【南山コート1号館】



【南山コート2号館】



内部成長戦略①

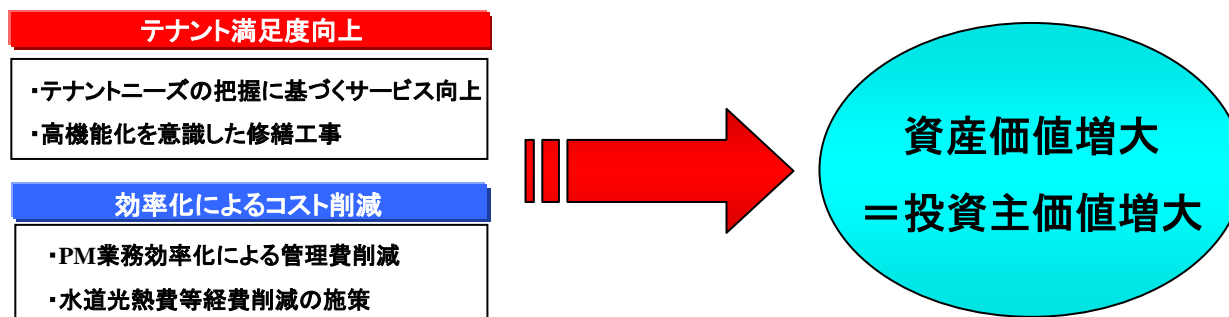
1. 高稼働率の維持

- 第6期の実績

	2006/5末	2006/6末	2006/7末	2006/8末	2006/9末	2006/10末	2006/11末
合計	99.3%	99.2%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%
商業施設	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%	99.7%	99.7%
オフィスビル	98.2%	97.5%	96.9%	97.0%	97.2%	97.0%	97.0%
ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
住居等	99.5%	99.8%	99.8%	99.7%	99.8%	99.7%	99.7%

2. テナント満足度及び効率を重視したプロパティ・マネジメント

- テナント満足度向上による賃料増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（2006年3月より稼働）。
➡ 導入効果：①水道使用量の削減（年間約17百万円） ②災害時のライフライン確保。

内部成長戦略②

3. 賃料引き上げの可能性

テナント入れ替えに伴う賃料引き上げ

➢ マルチテナントタイプのオフィスビルを中心として
テナント入れ替え時に賃料引き上げに努める

【第6期における事例】(注)

新大阪セントラルタワー

第6期中	テナント入替率	4.9%
	賃料上昇率	8.6%

(注) 第6期におけるテナント入替に伴う賃料上昇の一例です。全ての物件で同様な入替率・上昇率を予定、または確定しているものではありません。



既存テナントとの契約更改、賃料見直しによる賃料引き上げ

➢ シングルテナントタイプの物件も含めて契約更改、賃料見直し時に賃料引き上げに努める

【今後の契約更改・賃料見直し時期】

☆ 今後1年間(第7期～第8期)	約29%(注)
☆ 今後2年間(第7期～第10期)	約71%(注)
☆ 契約更改・賃料見直しまでの残存年数平均	約3.2年(注)

(参考) 賃貸借契約残存期間

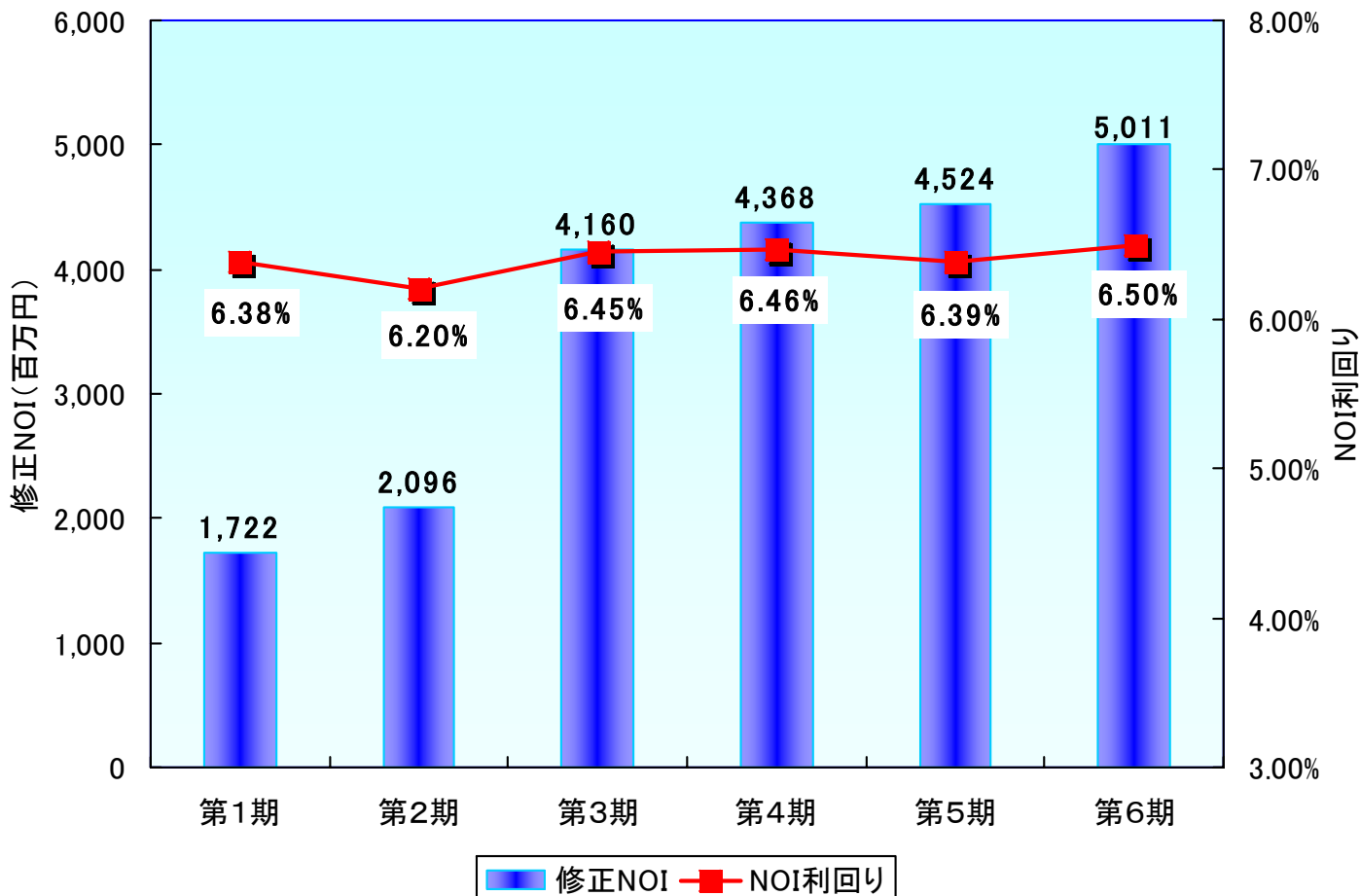
☆ 今後1年間(第7期～第8期)	約17%(注)
☆ 今後2年間(第7期～第10期)	約41%(注)
☆ 契約終了までの残存年数平均	約5.2年(注)

(注) 比率については、収入賃料ベース。

内部成長戦略③

4. 高いNOI・NOI利回り実績

ポートフォリオNOI・NOI利回りの推移



物件別NOI利回り(第6期)

物件名	第6期NOI利回り
ダイエー碑文谷	6.25%
ジョイパーク泉ヶ丘	3.60%
大丸ビ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	6.80%
ダイヤモンドシティ・パリュウ	7.21%
天神ルーチェ	4.81%
ヤマダ電機テックランド堺本店	5.89%
T&G浜松町ビル	6.97%
SK名古屋ビルディング	8.13%
福岡アーセオンビル	8.97%
丸増麴町ビル	6.96%
六番町Kビル	6.58%
新大阪セントラルタワー	6.42%
川崎東芝ビル	7.65%
新宿ワシントンホテル本館	6.43%
東横イン品川駅高輪口	6.07%
T&G東池袋マンション	5.74%
T&G四谷マンション	5.16%
エクセリア馬込	5.35%
駒沢コート	5.55%
六本松コート	8.25%
スカイコート芝大門	5.20%
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	6.31%
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	8.02%
アプリーレ新青木一番館	6.55%
UURコート札幌北三条	7.07%
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	6.60%
南山コート2号館	6.95%
クリオ文京小石川	5.47%
リリカラ東北支店	5.94%
グランルージュ栄	6.18%
ポートフォリオ全体	6.50%

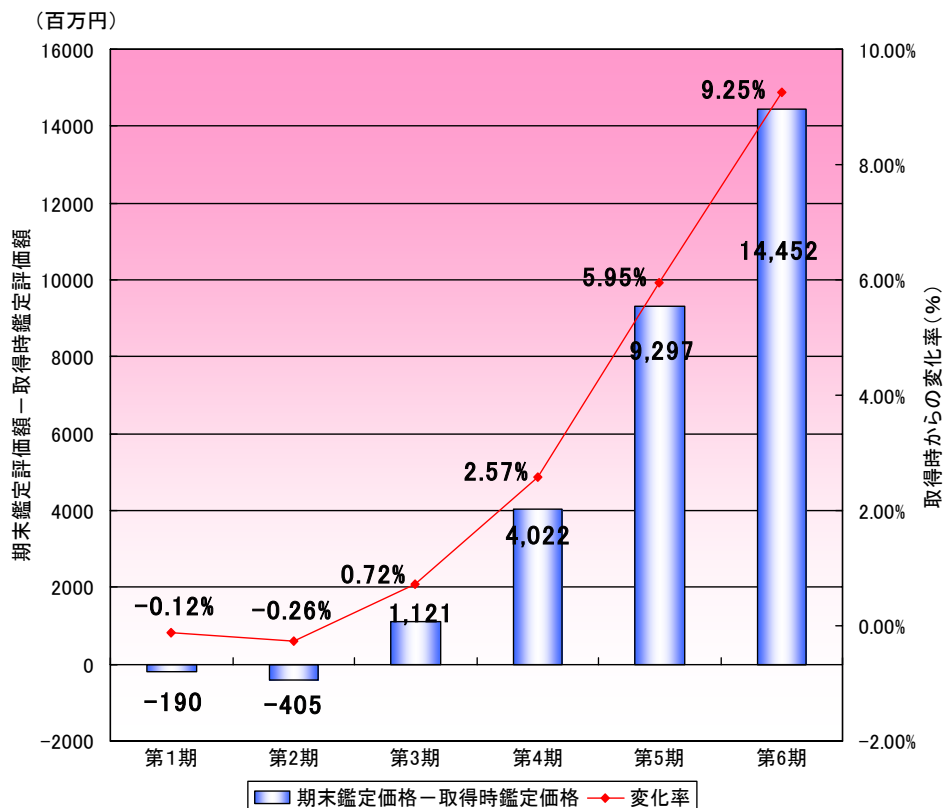
※修正NOI=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正したもの

※NOI利回り=修正NOI/取得価格(年率換算)

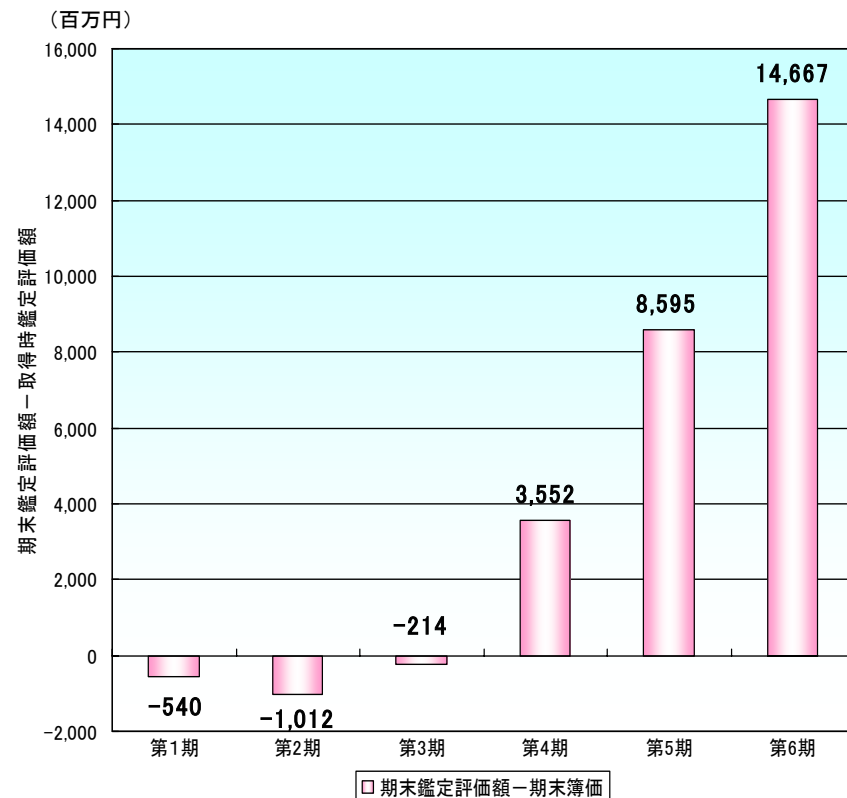
内部成長戦略④

5. 鑑定評価額の上昇

「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



LTVを50%以下に維持(第6期末:34.2%)

※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

格付けの取得状況

新規格付けの取得及び既存格付けの格上げ

(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]

本投資法人は平成18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。

このA3の格付けは総合型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** [格付けの方向性: 安定的]

本投資法人は平成18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。

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。

(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。

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

～「忠実義務」及び「善管注意義務」の確実な履行のために～

- ✓ UUR執行役員は設立当初より専業
- ✓ 資産運用会社ではコンプライアンス専従者を置き、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

<資産運用会社の掲げる「会社の目標」>

>『全ては投資主のために』

我々は、ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)の投資主の中長期的利益を極大化することを究極の目的とします。この目的を実現すべく、**法令遵守を最優先の基本に置き、我々に課された二つの義務—『忠実義務と善良なる管理者の注意義務』—を十分に認識の上、運用業務を誠実、かつ、公正に履行します。**
また、「全ては投資主のために」をモットーとし、**透明性を高め、高い開示基準を維持します。**

>『最高水準の投資法人』

我々は、当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。

>『高い評価の獲得』

我々は、当社が以上の目標を達成することにより、投資信託委託業者として市場及び投資家から信頼され、高い評価を獲得すると共に、社会に貢献することを目指します。

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	ユニテッド・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	32.4%	14,638	695,000

* 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(総資産+期末鑑定評価額-期末簿価)

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
9月	格付 A に格上げ(株式会社格付投資情報センター)				
10月	天神ルーチェ・第20回福岡市都市景観賞受賞				
11月	格付取得 A3 (ムーディーズ・インベスターズ・サービス) グランルージュ栄取得				
11月末	第6期決算	1,553	34.2%	17,197	704,000
2007年 2月	宮前ショッピングセンター取得予定				

* 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(総資産+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) (注1)	比率 (取得価格 ベース)	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	17,200	9.8%	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	4,280	4.4%	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	964	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	6,020	3.3%	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	7.1%	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	4.2%	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	3,280	2.1%	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	2,657	1.5%	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	6,329	3.5%	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	2,600	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	3,250	1.5%	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	3,070	1.4%	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	16,124	9.2%	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	22,700	12.4%	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	24,100	13.6%	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	10,975	6.3%	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	1.2%	3,088.85	17

(注1)2006年11月末日時点。

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 (㎡)	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	2,097	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	1,403	0.9%	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	686	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	1,750	1.1%	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	827	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	1,173	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	3,530	4,040	2.3%	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	3,250	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	1,290	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	498	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	0.7%	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	502	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	3,270	2.0%	4,097.51	14.5
リリカラ東北支店(注2)	宮城県仙台市宮城野区	5,457.02	8,693.79	2,050	2,050	1.3%	9,271.16	11
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	1,570	1.0%	3,697.38	13
合計		273,671.71	433,050.03	155,343	170,763	100.0%	378,288.87	8.11

(注1)2006年11月末日時点。

(注2)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。

資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

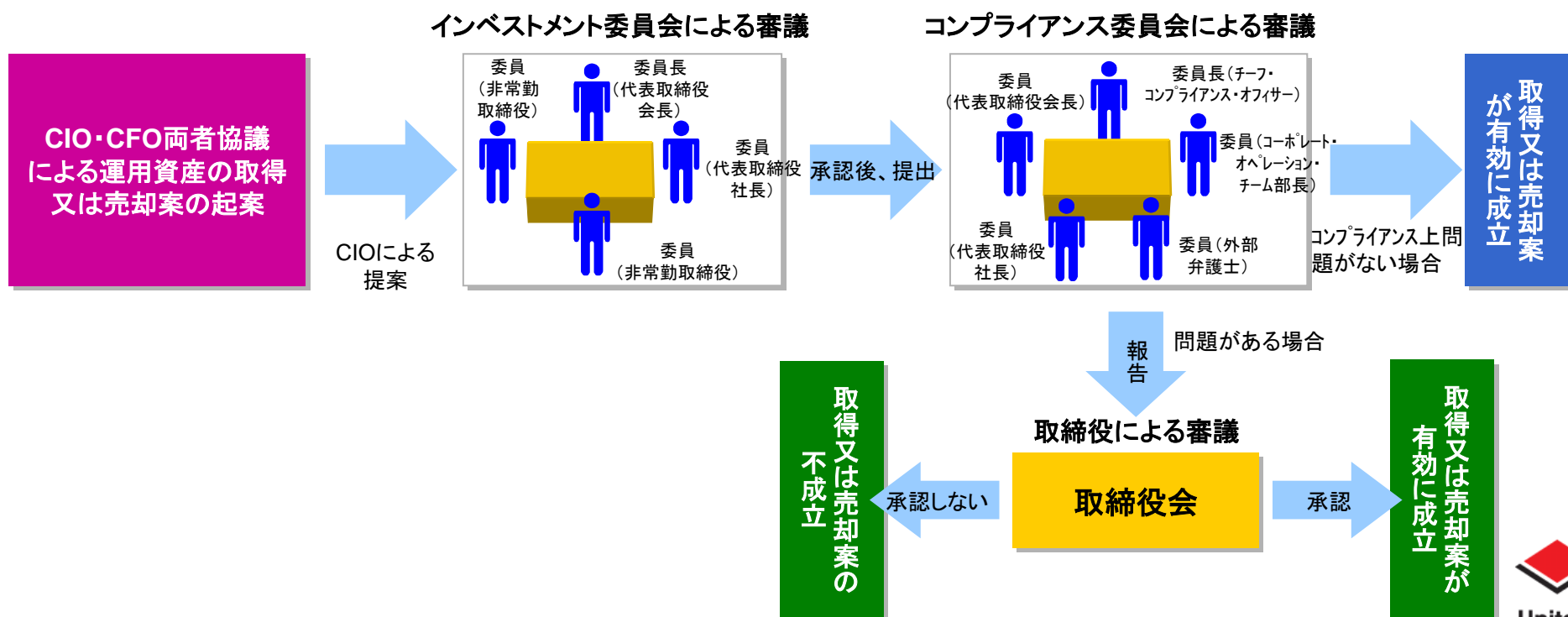
資産運用会社の意思決定システム

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



有利子負債の状況(2007年1月25日現在)

借入金

区分 (注)	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期限	摘要
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	0.94636%	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	0.94636%	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
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
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	0.99636%	平成18年 12月20日	平成23年 12月20日	無担保・無保証 変動金利 3ヶ月TIBOR+0.45%
合計		393億円				

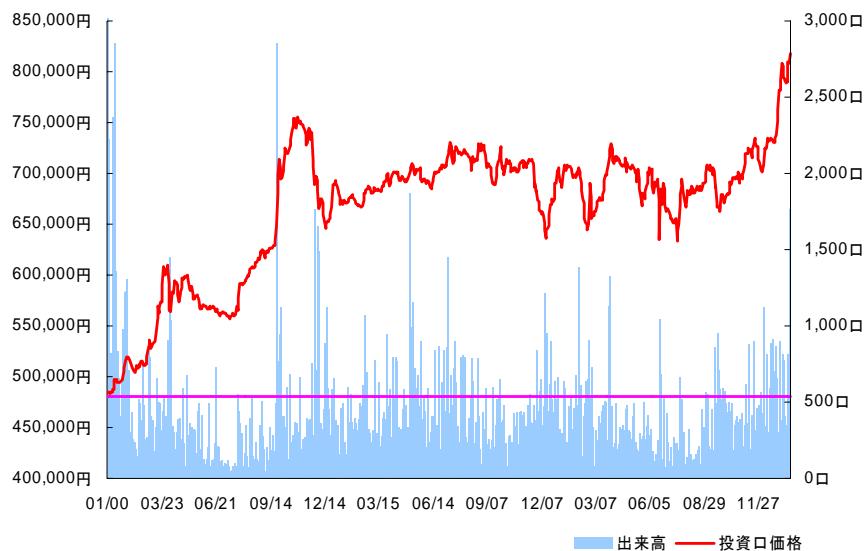
投資法人債

区分	名称	発行額	利率	発行日	償還期限	債権格付
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				

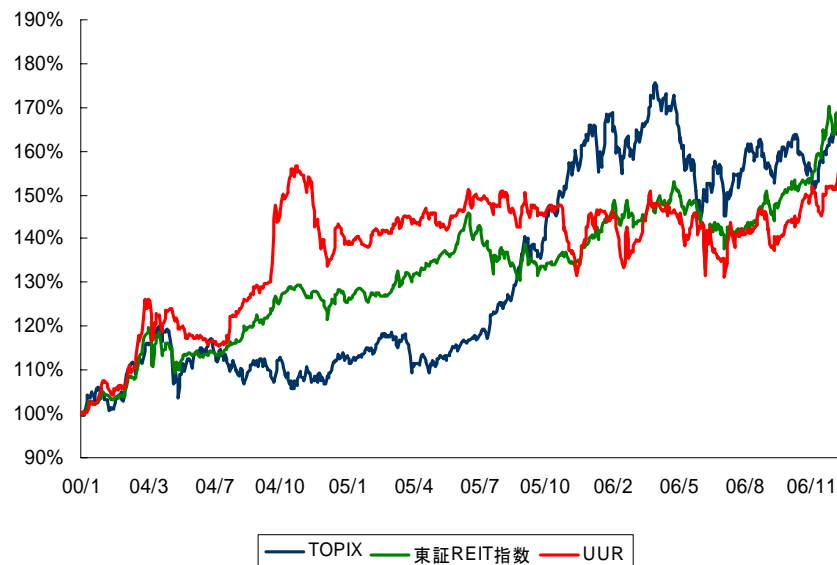
(注) 短期とは1年以内、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

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	818,000円 (2007年1月19日終値)
高値	822,000円 (2007年1月19日)
安値	481,000円 (2003年12月22日)
加重平均投資口価格	659,469円 (2007年1月19日現在)
総出来高数	319,285口 (2007年1月19日現在)
1日当り平均出来高数	422口 (2007年1月19日現在)

(注1) 出所: 日興シティグループ証券

(注2) 2007年1月19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、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