



# 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7期決算説明資料

2007年7月18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



Japan REIT Advisors Co.,Ltd.

# 目次

## 1. エグゼクティブ・サマリー

|                   |     |
|-------------------|-----|
| ▶ エグゼクティブ・サマリー①:  | 3   |
| ▶ エグゼクティブ・サマリー②:  | 4   |
| ▶ 取得物件の紹介①～②:     | 5-6 |
| ▶ 取得予定物件の紹介①～②:   | 7-8 |
| ▶ UURコート札幌篠路について: | 9   |
| ▶ リファイナンスの実施:     | 10  |
| ▶ 資産の積み上がりと分散状況:  | 11  |

## 2. 第7期決算の概要

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| ▶ 第7期決算の概要:               | 13    |
| ▶ 業績の推移:                  | 14    |
| ▶ 財務指標:                   | 15    |
| ▶ 貸借対照表:                  | 16    |
| ▶ 損益計算書:                  | 17    |
| ▶ 各物件の収益状況と稼働率(第7期実績)①～④: | 18-21 |
| ▶ 資金調達状況の推移①～②:           | 22-23 |
| ▶ 投資主の概況:                 | 24    |
| ▶ 第8期・第9期の業績予想:           | 25    |

## 3. 今後の運用方針

|                |       |
|----------------|-------|
| ▶ 投資の基本方針:     | 27    |
| ▶ 外部成長戦略①～③:   | 28-30 |
| ▶ 内部成長戦略①～④:   | 31-34 |
| ▶ 財務戦略及び格付け状況: | 35    |

## 資料

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| ▶ ポートフォリオ物件一覧①～②:         | 37-38 |
| ▶ 運用会社のコーポレート・ガバナンス:      | 39    |
| ▶ コンプライアンス態勢:             | 40    |
| ▶ 有利子負債の状況(2007年7月18日現在): | 41    |
| ▶ 投資口価格のパフォーマンス:          | 42    |

# 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7期の実績

### ◆ 高水準の分配金

・着実な内部成長。物件売却することなく、高水準の分配金を実現

| 第6期実績   | 第7期実績          | 第8期予想   | 第9期予想   |
|---------|----------------|---------|---------|
| 17,197円 | <b>17,558円</b> | 16,800円 | 16,000円 |

### ◆ 外部成長(物件取得)

- 1物件:宮前ショッピングセンター
- (神奈川県川崎市/商業施設/スポンサー(丸紅株式会社)の仲介による取得)

53.12億円(取得価額ベース)の取得を実施

### ◆ 内部成長

- 既存32物件(第5期末保有物件)のポートフォリオNOI利回り: **6.39% ⇒ 6.55%** (第5期末⇒第7期末)

※NOI利回り=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。また、季節による変動要因を排除するため第5期と第7期を対比しています。

- 高稼働率の維持 期中平均稼働率**99.4%**、期末稼働率**99.6%**

### ◆ リファイナンス

- 2006年12月20日付で借入金(100億円)の返済及び新規借入を実施

⇒負債の長期化及び返済期限の分散化が進み、より一層財務の安定化を図ることが出来ました。

# エグゼクティブ・サマリー ②

## 第8期のトピックス

### ◆ 新規物件取得

- 1物件取得、並びに開発型2物件の譲渡契約を締結

| 物件名称           | 地域  | 用途   | 取得価格      | 取得日          | 備考      |
|----------------|-----|------|-----------|--------------|---------|
| コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 | 大阪  | 商業施設 | 20.4億円    | 2007年6月29日   | 取得済     |
| UURコート札幌篠路壱番館  | 北海道 | 住居   | 8.7億円(予定) | 2008年11月(予定) | 譲渡契約締結済 |
| UURコート札幌篠路貳番館  | 北海道 | 住居   | 8.5億円(予定) | 2009年7月(予定)  | 譲渡契約締結済 |

### ◆ コミットメントラインの設定

- 2007年6月25日付で総額100億円の下記コミットメントラインを設定

| 参加金融機関   | 借入極度額 | 契約期間                      | 担保・保証の有無   |
|--|-------|---------------------------|------------|
| 住友信託銀行株式会社<br>株式会社みずほコーポレート銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社新生銀行 | 100億円 | 2007年6月25日～<br>2008年6月25日 | 無担保<br>無保証 |

# 取得物件の紹介①(第7期取得物件)

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<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注2) | PML<br>(%) |
|--------------|----|------------|-------------|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 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 1993年10月
- ◆テナント数 3 (2007年6月末)
- ◆稼働率(注3) 100% (2007年6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
- ◆取得日 2007年2月19日
- ◆地図



(注1) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得価格です。

(注2) 賃貸借契約書に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。

(注3) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」



# 取得物件の紹介②(第8期取得物件)

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

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



【 外観写真 】

- ◆ 交通 京阪交野線「郡津」駅 約1.2km  
京阪本線「枚方市」駅 約2.8km
- ◆ 建築時期 2006年12月
- ◆ テナント数 1 (2007年6月29日)
- ◆ 稼働率(注3) 100%(2007年6月29日)
- ◆ 主なテナント 株式会社コナミスポーツ&ライフ
- ◆ PM会社 丸紅不動産株式会社
- ◆ 地図



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

# 取得予定物件の紹介①

## 社会的意義のある再開発事業への取り組み及び開発型賃貸マンション 札幌市借上市営住宅①

| 物件名称              | 用途           | 所在地          | 敷地面積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡)<br>(予定) | 調査価額<br>(百万円)<br>(注1) | 取得予定価格<br>(百万円)<br>(注2) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注3) | PML<br>(%) |
|-------------------|--------------|--------------|-------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| UURコート札幌<br>篠路老番館 | 共同住宅<br>一部店舗 | 北海道札幌市<br>北区 | 3,340.48    | 6,271.23            | 870                   | 870                     | 6,271.23              | 3          |

【完成イメージパース】

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



- ◆ 交通 JR学園都市線「篠路」駅 徒歩1分
- ◆ 建築時期 2008年10月(予定)
- ◆ テナント数 2(予定)
- ◆ 稼働率(注4) 96.1%(主要テナントにかかる稼働率)
- ◆ 主なテナント 札幌市(予定)
- ◆ PM会社 北海道ベニーエステート株式会社(予定)
- ◆ 地図



- (注1) 調査の基準となった時点で建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価額です。  
 (注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得予定価格です。なお、竣工時の鑑定評価額によって変動する場合があります。  
 (注3) 確認済証に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。  
 (注4) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」



# 取得予定物件の紹介②

## 社会的意義のある再開発事業への取り組み及び開発型賃貸マンション 札幌市借上市営住宅②

| 物件名称              | 用途            | 所在地          | 敷地面積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡)<br>(予定) | 調査価額<br>(百万円)<br>(注1) | 取得予定価格<br>(百万円)<br>(注2) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注3) | PML<br>(%) |
|-------------------|---------------|--------------|-------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| UURコート札幌<br>篠路式番館 | 共同住宅<br>一部事務所 | 北海道札幌市<br>北区 | 3,065.72    | 6,265.67            | 853                   | 850                     | 6,265.67              | 3          |

【完成イメージパース】

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



- ◆ 交通 JR学園都市線「篠路」駅 徒歩2分
- ◆ 建築時期 2009年6月(予定)
- ◆ テナント数 2(予定)
- ◆ 稼働率(注4) 94.8%(主要テナントにかかる稼働率)
- ◆ 主なテナント 札幌市(予定)
- ◆ PM会社 北海道ベニーエステート株式会社(予定)
- ◆ 地図



- (注1) 調査の基準となった時点で建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価額です。  
 (注2) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得予定価格です。なお、竣工時の鑑定評価額によって変動する場合があります。  
 (注3) 確認済証に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。  
 (注4) 「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」

# UURコート札幌篠路について

【 完成イメージパース 】



## 物件概要

本物件は、民間の市街地再開発事業である「JR 篠路駅西第2地区第一種市街地再開発事業」によって建設される共同住宅3棟のうち、賃貸住宅2棟となります(他の1棟は分譲される予定です)。この再開発事業は、JR 篠路駅西口における約2.1ヘクタールに亘る施行区域を有し、札幌市が施行する駅前広場や駅前通などの交通施設整備と連携を図り、駅周辺における居住性と利便性が調和した住宅地を創出するため、公的住居施設を核として整備される再開発事業です。

なお、今回、本投資法人が取得を決定しました共同住宅2棟に関しましては、住宅部分については札幌市が一括で長期間に亘り借り上げ、市営住宅((仮称)篠路住宅参番館・貳番館)として転貸される予定又は見込みです。

## 社会的意義の存する再開発事業への取り組み

本投資法人は、一定の要件を満たすことにより法人税、不動産取得時の諸税等に関して税制上の優遇措置を受け、不動産への投資を行っている「REIT(不動産投資信託)」であり、本投資法人が持続的な成長を実現していくためには、社会との共生を図っていくことが必要であると考えております。その考え方の一環として社会的意義の存する事業に積極的に取り組んで参る所存です。

本物件は札幌市が良好な住宅環境整備のために市営住宅として運営する予定であり、民間主導でありながらも非常に公共性の高い再開発事業となっており、社会的意義の存する事業に他ならないと考えられ、その観点からも本投資法人は本物件の取得を決定いたしました。

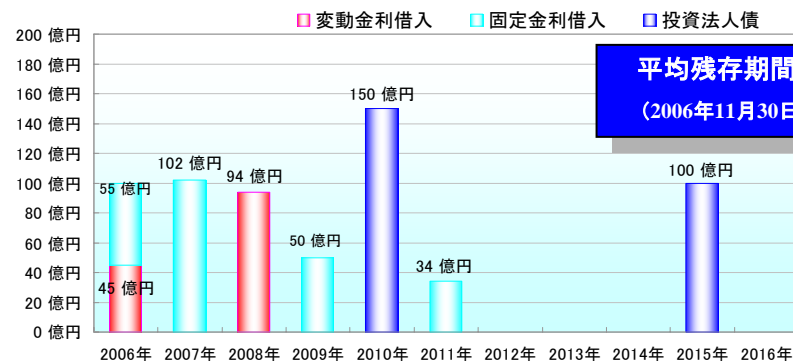
# リファイナンスの実施

## 既存借入金の返済及び新規資金の借入

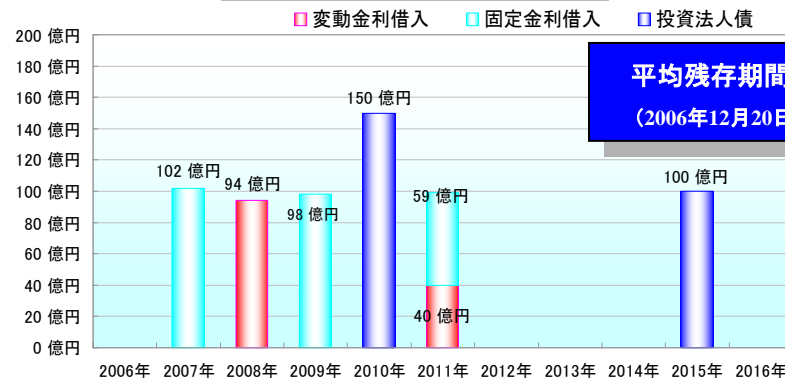
- 既存のタームローン3、タームローン7、極度ローン(契約番号3)の合計100億円の借入金を返済(2006年12月20日)。
- 上記借入金返済資金及び運転資金として113億円を調達(2006年12月20日)。

## 返済期限の分散状況

リファイナンス前(2006年11月末時点)



リファイナンス後(2006年12月末時点)



|           | リファイナンス前 | ⇒ | リファイナンス後 | ⇒ | 第7期末  |
|-----------|----------|---|----------|---|-------|
| ◆LTV      | 34.2%    | ⇒ | 34.9%    | ⇒ | 35.3% |
| ◆無担保負債比率  | 100%     | ⇒ | 100%     | ⇒ | 100%  |
| ◆長期借入金比率  | 92.9%    | ⇒ | 100%     | ⇒ | 100%  |
| ◆固定金利負債比率 | 77.9%    | ⇒ | 79.2%    | ⇒ | 80.8% |

※LTV=有利子負債÷(総資産+(期末鑑定評価額-期末簿価))×100

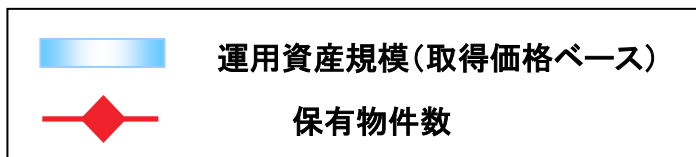
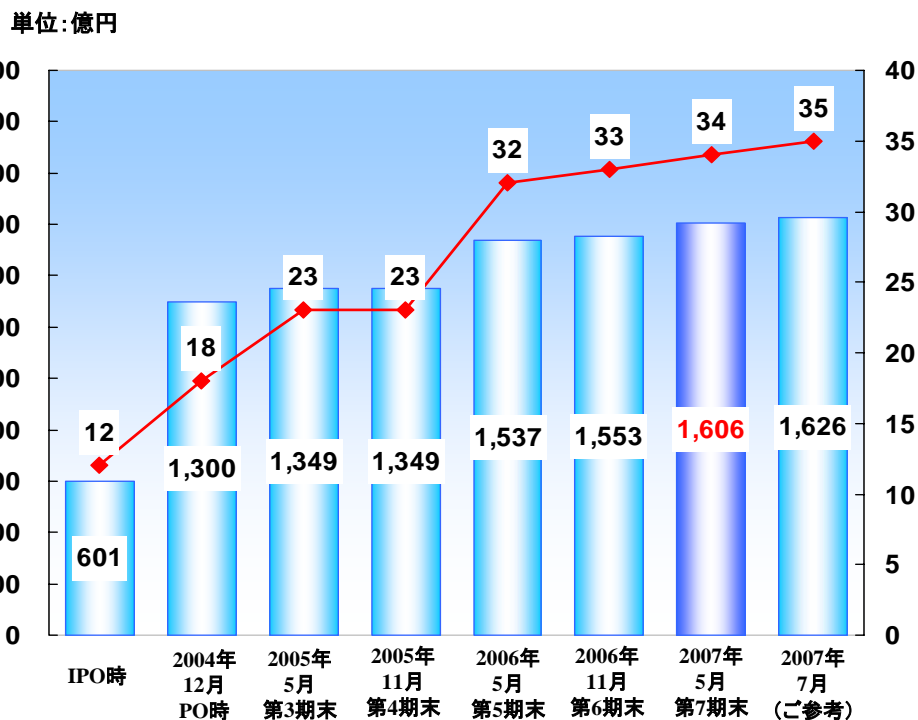
※無担保比率=無担保負債÷有利子負債×100

※長期借入金比率=(長期借入金+投資法人債)÷有利子負債×100

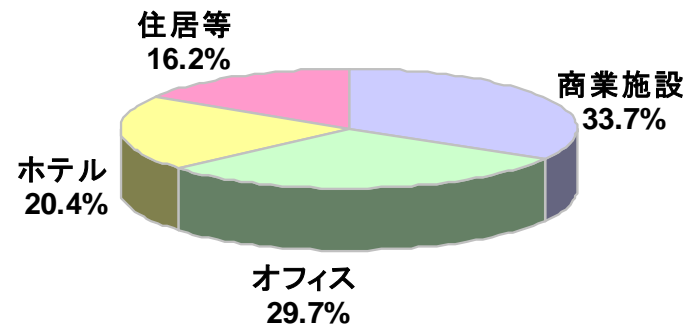
※固定金利負債比率=固定金利負債÷有利子負債×100

# 資産の積み上がりと分散状況

## 運用資産規模(取得価格ベース)及び保有物件数の推移

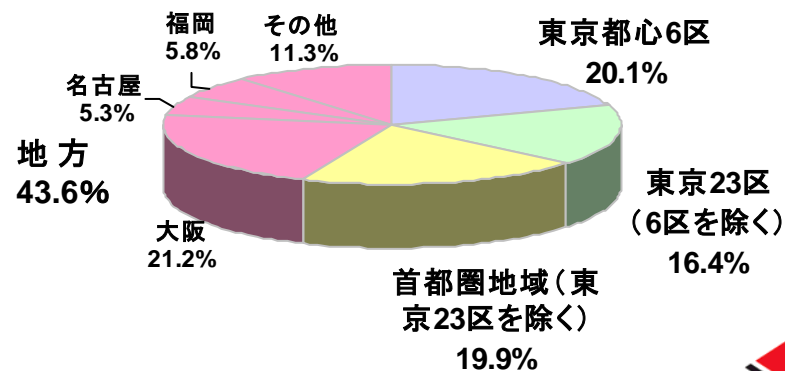


## 用途分散の状況(2007年5月末時点)



(注) 取得価格ベース

## 地域分散の状況(2007年5月末時点)



「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区を指します。

「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

(注) 取得価格ベース

## 2. 第7期決算の概要



# 第7期決算の概要

## 第7期の業績

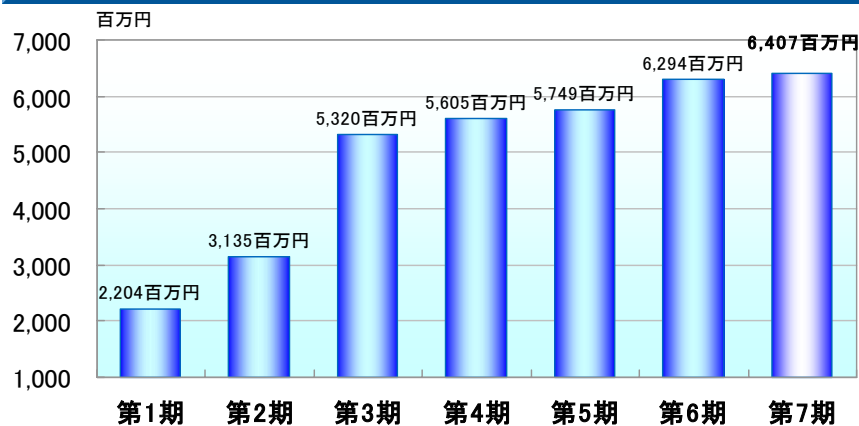
| 項目           | 第7期実績    | 第7期予想<br>(2007年1月25日<br>発表) |
|--------------|----------|-----------------------------|
| 営業収益         | 6,407百万円 | 6,334百万円                    |
| 当期純利益        | 2,806百万円 | 2,606百万円                    |
| 一口当たり<br>分配金 | 17,558円  | 16,300円                     |

## 分配金の計算書

| 項目                      | 第7期<br>(2006年12月1日～<br>2007年5月31日) |
|-------------------------|------------------------------------|
| 当期未処分利益                 | 2,806,617,940円                     |
| 分配金<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 2,806,523,394円<br>(17,558円)        |
| 次期繰越利益                  | 94,546円                            |
| 発行済投資口の総数               | 159,843口                           |

# 業績の推移

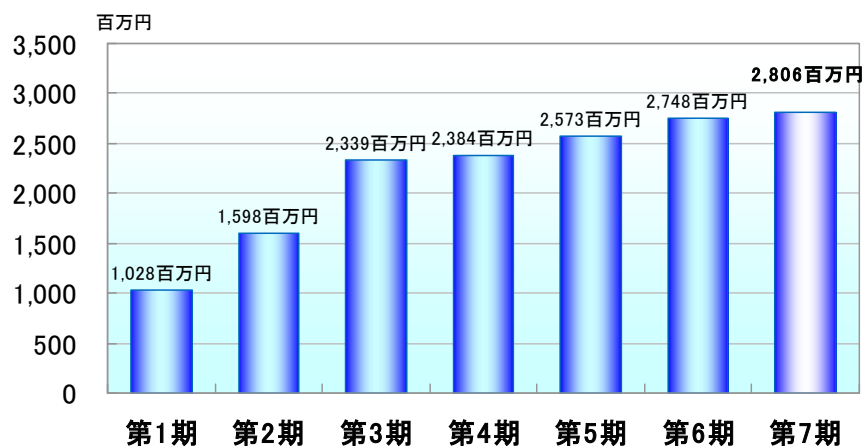
## 営業収益



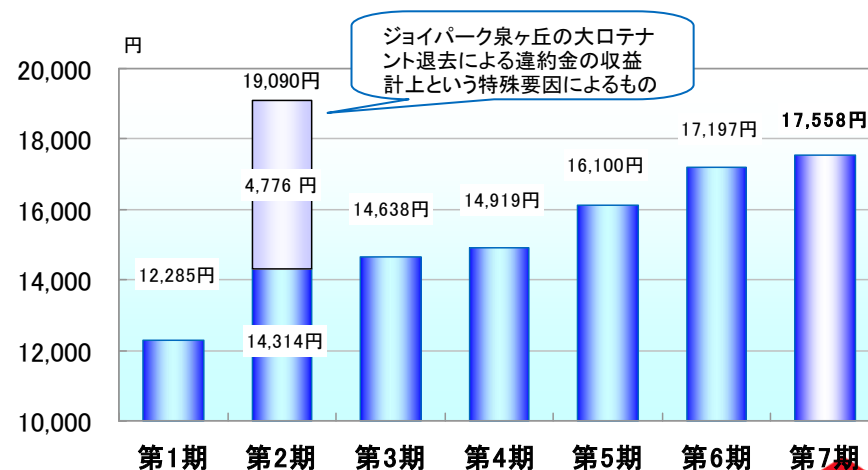
## 営業利益



## 当期純利益



## 1口当たり分配金



# 財務指標

|                                  | 第7期<br>(182日間) | 第6期<br>(183日間) | 第5期<br>(182日間) | 第4期<br>(183日間) | 第3期<br>(182日間) | 第2期<br>(183日間) | 第1期<br>(162日間) |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 総資産(注1)                          | 177,686百万円     | 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)                          | 34             | 33             | 32             | 23             | 23             | 18             | 14             |
| 有利子負債額(注1)                       | 69,900百万円      | 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                              | 4,086百万円       | 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                              | 5,222百万円       | 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)               | 92,645百万円      | 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)                     | 579,601円       | 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<br>(ROA) (年率ベース) (注3)  | 3.2%           | 3.2%           | 3.0%           | 3.1%           | 3.1%           | 3.7%           | 3.1%           |
| 自己資本当期純利益率<br>(ROE) (年率ベース) (注4) | 6.1%           | 5.9%           | 5.6%           | 5.2%           | 5.1%           | 7.9%           | 5.8%           |
| 自己資本比率(注1)(注5)                   | 52.1%          | 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)           | 10.2倍          | 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7期=3.2% 第6期=3.2% 第5期=3.2%、第4期=3.1%、第3期=3.9%、第2期=4.0%、第1期=3.1%

(注4) ROE = 当期純利益/純資産の当期末残高

尚、従来の算出方法(ROE=当期純利益/純資産の前期末残高と当期末残高の平均、当期純利益/純資産の期末残高(第1期のみ) (それぞれの運用日数で年率換算))では  
第7期=6.1% 第6期=5.9% 第5期=5.6%、第4期=5.2%、第3期=7.1%、第2期=8.0%、第1期=5.8%

(注5) 自己資本比率 = 純資産の期末残高/総資産の期末残高

(注6) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益+支払利息+投資法人債利息+当期減価償却費+繰延資産償却費)/(支払利息+投資法人債利息)

# 貸借対照表

|             | 第7期<br>2007年5月31日現在<br>(百万円) |               | 第6期<br>2006年11月30日現在<br>(百万円) |               |              |
|-------------|------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|--------------|
|             |                              | 百分比           |                               | 百分比           |              |
| 資産の部        | 流動資産                         | 16,659        | 9.4%                          | 13,540        | 8.0%         |
|             | 現金及び預金                       | 2,412         | 1.4%                          | 770           | 0.5%         |
|             | 信託現金及び信託預金                   | 13,944        | 7.8%                          | 12,644        | 7.4%         |
|             | その他流動資産                      | 302           | 0.2%                          | 125           | 0.1%         |
|             | 固定資産                         | 160,974       | 90.6%                         | 156,178       | 92.0%        |
|             | 有形固定資産                       | 160,811       | 90.5%                         | 156,095       | 91.9%        |
|             | 建物等                          | 1,937         | 1.1%                          | 1,980         | 1.2%         |
|             | 土地                           | 3,308         | 1.9%                          | 3,308         | 1.9%         |
|             | 信託建物等                        | 64,843        | 36.5%                         | 63,770        | 37.6%        |
|             | 信託土地                         | 90,714        | 51.1%                         | 87,036        | 51.3%        |
|             | 信託建設仮勘定                      | 7             | 0.0%                          | —             | —            |
|             | 無形固定資産                       | 0             | 0.0%                          | 0             | 0.0%         |
|             | 投資その他の資産                     | 162           | 0.1%                          | 82            | 0.0%         |
|             | 繰延資産                         | 52            | 0.0%                          | 78            | 0.0%         |
|             | 創業費                          | 11            | 0.0%                          | 16            | 0.0%         |
|             | 投資法人債発行費                     | 40            | 0.0%                          | 61            | 0.0%         |
| <b>資産合計</b> | <b>177,686</b>               | <b>100.0%</b> | <b>169,797</b>                | <b>100.0%</b> |              |
| 負債の部        | 流動負債                         | 11,767        | 6.6%                          | 11,633        | 6.9%         |
|             | 営業未払金                        | 307           | 0.2%                          | 247           | 0.1%         |
|             | 短期借入金                        | 10,200        | 5.7%                          | 10,000        | 5.9%         |
|             | 未払費用等                        | 283           | 0.2%                          | 452           | 0.3%         |
|             | 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                        | 931           | 0.5%                          | 888           | 0.5%         |
|             | 預り金                          | 5             | 0.0%                          | 7             | 0.0%         |
|             | 固定負債                         | 73,274        | 41.2%                         | 65,576        | 38.6%        |
|             | 長期借入金                        | 34,700        | 19.5%                         | 28,000        | 16.5%        |
|             | 投資法人債                        | 25,000        | 14.1%                         | 25,000        | 14.7%        |
|             | 預り敷金保証金                      | 920           | 0.5%                          | 941           | 0.6%         |
|             | 信託預り敷金保証金                    | 12,653        | 7.1%                          | 11,634        | 6.9%         |
|             | <b>負債合計</b>                  | <b>85,041</b> | <b>47.9%</b>                  | <b>77,210</b> | <b>45.5%</b> |
| 純資産の部       | 出資総額                         | 89,838        | 50.6%                         | 89,838        | 52.9%        |
|             | 出資総額                         | 89,838        | 50.6%                         | 89,838        | 52.9%        |
|             | 剰余金                          | 2,806         | 1.6%                          | 2,748         | 1.6%         |
|             | 当期末処分利益                      | 2,806         | 1.6%                          | 2,748         | 1.6%         |
|             | <b>出資合計</b>                  | <b>92,645</b> | <b>52.1%</b>                  | <b>92,587</b> | <b>54.5%</b> |

## 信託現金及び信託預金

|            |                  |
|------------|------------------|
| 預り敷金保証金相当額 | 8,917百万円         |
| 修繕積立金相当額   | 1,277百万円         |
| その他        | 3,750百万円         |
| <b>合計</b>  | <b>13,944百万円</b> |

## 建物等及び信託建物等

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 帳簿価格          | 73,079百万円        |
| 減価償却費累計額      | 6,298百万円         |
| <b>期末帳簿価格</b> | <b>66,780百万円</b> |

## 借入金・投資法人債

|         |           |       |           |
|---------|-----------|-------|-----------|
| 有利子負債残高 | 69,900百万円 | 短期借入金 | 10,200百万円 |
|         |           | 長期借入金 | 34,700百万円 |
|         |           | 投資法人債 | 25,000百万円 |

総資産有利子負債比率 39.3% (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 85.4%

(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7期<br>(2006年12月1日～<br>2007年5月31日) |        | 第6期<br>(2006年6月1日～<br>2006年11月30日) |        | 増減  |
|-------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|--------|-----|
|             | (百万円)                              | 百分比    | (百万円)                              | 百分比    |     |
| 営業収益        | 6,407                              | 100.0% | 6,294                              | 100.0% | 112 |
| 賃貸事業収入      | 6,068                              | 94.7%  | 5,930                              | 94.2%  | 137 |
| 賃料収入        | 5,515                              | 86.1%  | 5,401                              | 85.8%  | 114 |
| 共益費収入       | 411                                | 6.4%   | 404                                | 6.4%   | 7   |
| 駐車場収入等      | 141                                | 2.2%   | 125                                | 2.0%   | 16  |
| その他賃貸事業収入   | 339                                | 5.3%   | 364                                | 5.8%   | -24 |
| 付帯収益        | 328                                | 5.1%   | 353                                | 5.6%   | -25 |
| その他雑収入      | 10                                 | 0.2%   | 10                                 | 0.2%   | 0   |
| 営業費用        | 3,129                              | 48.8%  | 3,147                              | 50.0%  | -17 |
| 賃貸事業費用      | 2,440                              | 38.1%  | 2,466                              | 39.2%  | -26 |
| 公租公課        | 450                                | 7.0%   | 450                                | 7.2%   | 0   |
| 諸経費         | 735                                | 11.5%  | 793                                | 12.6%  | -57 |
| 外注委託費       | 336                                | 5.3%   | 340                                | 5.4%   | -3  |
| 水光熱費        | 272                                | 4.3%   | 331                                | 5.3%   | -58 |
| 修繕費         | 53                                 | 0.8%   | 62                                 | 1.0%   | -8  |
| 損害保険料       | 11                                 | 0.2%   | 11                                 | 0.2%   | 0   |
| その他賃貸事業費用   | 60                                 | 0.9%   | 47                                 | 0.8%   | 12  |
| 減価償却費       | 1,254                              | 19.6%  | 1,223                              | 19.4%  | 30  |
| 販売費・一般管理費   | 689                                | 10.8%  | 680                                | 10.8%  | 9   |
| 資産運用報酬      | 472                                | 7.4%   | 460                                | 7.3%   | 11  |
| 資産保管委託報酬    | 23                                 | 0.4%   | 23                                 | 0.4%   | 0   |
| 一般事務委託報酬    | 66                                 | 1.0%   | 67                                 | 1.1%   | -1  |
| 役員報酬        | 10                                 | 0.2%   | 10                                 | 0.2%   | —   |
| その他費用       | 117                                | 1.8%   | 118                                | 1.9%   | 0   |
| 営業利益        | 3,277                              | 51.2%  | 3,147                              | 50.0%  | 130 |
| 営業外収益       | 1                                  | 0.0%   | 4                                  | 0.1%   | -2  |
| 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       | 471                                | 7.4%   | 402                                | 6.4%   | 69  |
| 支払利息        | 289                                | 4.5%   | 219                                | 3.5%   | 69  |
| 投資法人債利息     | 154                                | 2.4%   | 153                                | 2.4%   | 0   |
| 投資法人債発行費償却  | 20                                 | 0.3%   | 20                                 | 0.3%   | —   |
| 新投資口発行費     | —                                  | —      | —                                  | —      | —   |
| 創業費償却       | 5                                  | 0.1%   | 5                                  | 0.1%   | —   |
| その他営業外費用    | 2                                  | 0.0%   | 2                                  | 0.0%   | 0   |
| 経常利益        | 2,807                              | 43.8%  | 2,749                              | 43.7%  | 57  |
| 税引前当期純利益    | 2,807                              | 43.8%  | 2,749                              | 43.7%  | 57  |
| 当期純利益       | 2,806                              | 43.8%  | 2,748                              | 43.7%  | 57  |
| 当期未処分利益     | 2,806                              | 43.8%  | 2,748                              | 43.7%  | 57  |
| 一口当たり分配金(円) | 17,558                             |        | 17,197                             |        | 361 |

## ◆ 営業収益

第6期は32物件で運用を開始し、2006年11月30日に「グランルージュ栄」を取得した結果、第6期末時点で合計33物件となりました。

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

## ◆ 公租公課

第6期・第7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6期及び第7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7期実績) ①

(単位:千円)

|                 | ポートフォリオ<br>合計 | 商業施設        |               |                |            |         |         |                  |        | 商業施設<br>計 |
|-----------------|---------------|-------------|---------------|----------------|------------|---------|---------|------------------|--------|-----------|
|                 |               | ダイエー<br>碑文谷 | ジョイパーク<br>泉ヶ丘 | 大丸ビーク<br>芦屋川西店 | レランド<br>SC | DCバリュー  | 天神ルーチェ  | ヤマダ電機<br>テックランド堺 | 宮前SC   |           |
| 営業収益            | 6,407,900     | 528,000     | 236,886       | 30,000         | 277,244    | 457,674 | 229,983 | (注)              | 78,258 | 1,945,517 |
| 賃貸事業収入          | 6,068,727     | 528,000     | 203,575       | 30,000         | 233,358    | 457,674 | 164,759 | (注)              | 78,159 | 1,802,996 |
| その他賃貸事業収入       | 339,172       | -           | 33,311        | -              | 43,886     | -       | 65,223  | (注)              | 98     | 142,520   |
| 営業費用            | 2,440,038     | 130,408     | 198,496       | 5,905          | 160,020    | 187,471 | 71,673  | (注)              | 27,156 | 810,242   |
| 公租公課            | 450,692       | 42,270      | 15,871        | 3,257          | 12,306     | 45,960  | -       | (注)              | -      | 119,666   |
| 諸経費             | 735,063       | 8,060       | 98,328        | 403            | 84,045     | 6,918   | 45,181  | (注)              | 1,581  | 245,705   |
| 外注委託費           | 336,637       | 5,742       | 51,149        | 300            | 42,165     | 3,000   | 16,634  | (注)              | 853    | 120,445   |
| 水道光熱費           | 272,954       | -           | 39,643        | -              | 36,447     | -       | 24,737  | (注)              | 63     | 100,892   |
| 損害保険料           | 11,307        | 1,007       | 495           | 53             | 378        | 1,048   | 211     | (注)              | 220    | 3,690     |
| 修繕費             | 53,335        | 1,311       | 1,886         | -              | 1,014      | -       | 127     | (注)              | -      | 4,648     |
| その他賃貸事業費用       | 60,828        | -           | 5,153         | 50             | 4,038      | 2,870   | 3,470   | (注)              | 444    | 16,028    |
| 減価償却費           | 1,254,283     | 80,076      | 84,296        | 2,244          | 63,668     | 134,592 | 26,491  | (注)              | 25,574 | 444,870   |
| 不動産賃貸事業利益       | 3,967,861     | 397,591     | 38,390        | 24,094         | 117,223    | 270,203 | 158,310 | 78,358           | 51,102 | 1,135,274 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 5,222,144     | 477,668     | 122,687       | 26,339         | 180,892    | 404,795 | 184,801 | 106,284          | 76,676 | 1,580,145 |

|        |         |        |     |   |     |         |       |   |   |         |
|--------|---------|--------|-----|---|-----|---------|-------|---|---|---------|
| 資本的支出額 | 410,058 | 29,007 | 208 | - | 584 | 120,075 | 9,791 | - | - | 159,668 |
|--------|---------|--------|-----|---|-----|---------|-------|---|---|---------|

(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<br>合計 | 商業施設        |               |                |            |        |        |                  |       | 商業施設<br>計 |
|----------------|---------------|-------------|---------------|----------------|------------|--------|--------|------------------|-------|-----------|
|                |               | ダイエー<br>碑文谷 | ジョイパーク<br>泉ヶ丘 | 大丸ビーク<br>芦屋川西店 | レランド<br>SC | DCバリュー | 天神ルーチェ | ヤマダ電機<br>テックランド堺 | 宮前SC  |           |
| 取得時            | 161,631       | 15,300      | 6,770         | 769            | 5,200      | 11,200 | 6,530  | 3,210            | 5,320 | 54,299    |
| 2004年5月末       | 64,910        | 15,300      | 6,640         | 769            | -          | -      | -      | -                | -     | 22,709    |
| 2004年11月末      | 75,740        | 15,300      | 6,090         | 769            | 5,200      | -      | -      | -                | -     | 27,359    |
| 2005年5月末       | 136,926       | 16,100      | 5,060         | 786            | 5,200      | 11,200 | -      | -                | -     | 38,346    |
| 2005年11月末      | 139,827       | 16,100      | 4,870         | 822            | 5,580      | 11,200 | -      | -                | -     | 38,572    |
| 2006年5月末       | 164,038       | 16,400      | 4,280         | 958            | 5,610      | 11,200 | 6,530  | 3,230            | -     | 48,208    |
| 2006年11月末      | 170,763       | 17,200      | 4,280         | 964            | 6,020      | 11,200 | 6,530  | 3,280            | -     | 49,474    |
| 2007年5月末       | 181,326       | 17,900      | 4,300         | 1,090          | 6,000      | 11,200 | 6,620  | 3,350            | 5,340 | 55,800    |
| 直接還元利回り        |               | 5.2%        | 6.0%          | 4.9%           | 6.5%       | 7.0%   | 4.8%   | 6.0%             | 4.9%  |           |
| 帳簿価格(2007年5月末) | 160,811       | 15,069      | 6,308         | 768            | 5,084      | 11,057 | 6,726  | 3,325            | 5,534 | 53,875    |

| 稼働率       | ポートフォリオ<br>合計 | 商業施設        |               |                |            |        |        |                  |        | 商業施設<br>計 |
|-----------|---------------|-------------|---------------|----------------|------------|--------|--------|------------------|--------|-----------|
|           |               | ダイエー<br>碑文谷 | ジョイパーク<br>泉ヶ丘 | 大丸ビーク<br>芦屋川西店 | レランド<br>SC | DCバリュー | 天神ルーチェ | ヤマダ電機<br>テックランド堺 | 宮前SC   |           |
| 2004年5月末  | 99.0%         | 100.0%      | 100.0%        | 100.0%         | -          | -      | -      | -                | -      | 100.0%    |
| 2004年11月末 | 96.0%         | 100.0%      | 60.8%         | 100.0%         | 96.4%      | -      | -      | -                | -      | 89.4%     |
| 2005年5月末  | 97.6%         | 100.0%      | 60.3%         | 100.0%         | 96.4%      | 100.0% | -      | -                | -      | 95.4%     |
| 2005年11月末 | 99.0%         | 100.0%      | 93.4%         | 100.0%         | 97.9%      | 100.0% | -      | -                | -      | 99.1%     |
| 2006年5月末  | 99.3%         | 100.0%      | 97.9%         | 100.0%         | 97.9%      | 100.0% | 97.8%  | 100.0%           | -      | 99.5%     |
| 2006年11月末 | 99.1%         | 100.0%      | 99.7%         | 100.0%         | 97.9%      | 100.0% | 97.8%  | 100.0%           | -      | 99.7%     |
| 2007年5月末  | 99.6%         | 100.0%      | 99.7%         | 100.0%         | 97.9%      | 100.0% | 93.5%  | 100.0%           | 100.0% | 99.6%     |

# 各物件の収益状況と稼働率(第7期実績) ②

(単位:千円)

|                 | オフィスビル       |                 |               |            |            |           |            | オフィスビル<br>計 | ホテル              |                | ホテル<br>計 |
|-----------------|--------------|-----------------|---------------|------------|------------|-----------|------------|-------------|------------------|----------------|----------|
|                 | T&G<br>浜松町ビル | SK名古屋<br>ビルディング | 福岡<br>アーセオンビル | 丸増麹町<br>ビル | 六番町<br>Kビル | 新大阪<br>GT | 川崎<br>東芝ビル |             | 新宿ワシントン<br>ホテル本館 | 東横イン<br>品川駅高輪口 |          |
| 営業収益            | 101,736      | 273,351         | 131,017       | 117,080    | 97,503     | 1,135,237 | 795,838    | 2,651,765   | 824,710          | 57,000         | 881,710  |
| 賃貸事業収入          | 93,550       | 248,809         | 117,495       | 111,743    | 97,503     | 1,015,981 | 795,838    | 2,480,922   | 824,710          | 57,000         | 881,710  |
| その他賃貸事業収入       | 8,186        | 24,541          | 13,521        | 5,337      | -          | 119,256   | -          | 170,843     | -                | -              | -        |
| 営業費用            | 35,840       | 80,488          | 64,643        | 45,495     | 35,002     | 538,398   | 223,548    | 1,023,417   | 190,347          | 20,906         | 211,254  |
| 公租公課            | 8,447        | 14,351          | 7,741         | 12,202     | 10,032     | 89,458    | 50,838     | 193,072     | 89,774           | 5,713          | 95,488   |
| 諸経費             | 14,350       | 47,258          | 27,620        | 20,631     | 14,131     | 248,429   | 8,838      | 381,259     | 53,680           | 672            | 54,353   |
| 外注委託費           | 6,638        | 25,256          | 12,675        | 8,411      | 12,963     | 95,056    | 6,000      | 167,001     | 28,266           | 570            | 28,836   |
| 水道光熱費           | 5,399        | 20,784          | 13,994        | 6,815      | -          | 118,423   | -          | 165,416     | 2,823            | -              | 2,823    |
| 損害保険料           | 114          | 398             | 173           | 443        | 135        | 1,625     | 1,276      | 4,166       | 1,237            | 102            | 1,339    |
| 修繕費             | 690          | 44              | 658           | 3,253      | 1,033      | 8,570     | -          | 14,250      | 21,226           | -              | 21,226   |
| その他賃貸事業費用       | 1,507        | 775             | 118           | 1,708      | -          | 24,752    | 1,561      | 30,424      | 126              | -              | 126      |
| 減価償却費           | 13,041       | 18,879          | 29,281        | 12,661     | 10,838     | 200,510   | 163,872    | 449,085     | 46,892           | 14,520         | 61,412   |
| 不動産賃貸事業利益       | 65,896       | 192,862         | 66,373        | 71,585     | 62,501     | 596,838   | 572,289    | 1,628,348   | 634,363          | 36,093         | 670,456  |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 78,938       | 211,741         | 95,655        | 84,246     | 73,339     | 797,349   | 736,161    | 2,077,433   | 681,255          | 50,614         | 731,869  |
| 資本的支出額          | -            | 1,647           | 5,974         | 1,481      | 5,705      | 192,544   | 40,374     | 247,728     | 281              | -              | 281      |

(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 | 2007年5月末 | 直接還元利回り | 帳簿価格(2007年5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 |
| 2007年5月末       | 2,886   | 6,586    | 2,770     | 3,420    | 3,200     | 28,400   | 23,860    | 71,122   | 24,400  | 2,170          | 26,570 |
| 直接還元利回り        | 5.0%    | 5.7%     | 5.8%      | 4.5%     | 4.8%      | 5.6%     | 5.8%      |          | 5.5%    | 4.8%           |        |
| 帳簿価格(2007年5月末) | 2,178   | 5,334    | 1,923     | 2,413    | 2,228     | 24,228   | 19,308    | 57,616   | 20,947  | 1,920          | 22,868 |

| 稼働率       | オフィスビル計  |           |          |           |          |           |          | ホテル計     |           |          |           |          |           |          |
|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
|           | 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 | 2007年5月末 | 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 | 2007年5月末 |
| 2004年5月末  | 100.0%   | 88.6%     | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | -         | -        | 95.6%    | -         | -        | -         | -        | -         | 99.8%    |
| 2004年11月末 | 100.0%   | 91.4%     | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | -         | -        | 96.7%    | -         | -        | -         | -        | -         | 100.0%   |
| 2005年5月末  | 100.0%   | 94.3%     | 100.0%   | 79.1%     | 100.0%   | 96.6%     | 100.0%   | 97.7%    | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   |
| 2005年11月末 | 100.0%   | 97.2%     | 100.0%   | 79.9%     | 100.0%   | 95.4%     | 100.0%   | 97.7%    | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 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%    | 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%    | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   |
| 2007年5月末  | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 97.6%     | 100.0%   | 99.2%    | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 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7期実績) ③

(単位:千円)

|                 | 住居等①            |                |             |           |            |               |                  |                  |              |
|-----------------|-----------------|----------------|-------------|-----------|------------|---------------|------------------|------------------|--------------|
|                 | T&G東池袋<br>マンション | T&G四谷<br>マンション | エクセリア<br>馬込 | 駒沢<br>コート | 六本松<br>コート | スカイコート<br>芝大門 | 太平洋セメント<br>メゾン浮間 | 太平洋セメント<br>習志野社宅 | アブリーレ<br>新青木 |
| 営業収益            | 72,671          | 48,946         | 23,479      | 53,343    | 34,774     | 32,400        | 123,660          | 51,360           | (注)          |
| 賃貸事業収入          | 67,631          | 43,752         | 22,638      | 53,343    | 34,763     | 32,400        | 123,660          | 51,360           | (注)          |
| その他賃貸事業収入       | 5,039           | 5,193          | 840         | -         | 11         | -             | -                | -                | (注)          |
| 営業費用            | 40,342          | 27,826         | 13,173      | 16,672    | 14,043     | 12,681        | 48,211           | 17,260           | (注)          |
| 公租公課            | 3,714           | 2,494          | 1,299       | 3,907     | 2,237      | 1,368         | 10,402           | 4,828            | (注)          |
| 諸経費             | 11,323          | 9,902          | 3,675       | 839       | 673        | 383           | 1,554            | 675              | (注)          |
| 外注委託費           | 5,350           | 3,517          | 1,999       | 258       | 165        | 324           | 1,236            | 513              | (注)          |
| 水道光熱費           | 824             | 503            | 327         | -         | -          | -             | -                | -                | (注)          |
| 損害保険料           | 114             | 65             | 37          | 108       | 86         | 59            | 317              | 161              | (注)          |
| 修繕費             | 2,463           | 1,694          | 307         | 373       | 312        | -             | -                | -                | (注)          |
| その他賃貸事業費用       | 2,571           | 4,121          | 1,003       | 100       | 110        | -             | -                | -                | (注)          |
| 減価償却費           | 25,304          | 15,429         | 8,199       | 11,925    | 11,131     | 10,929        | 36,254           | 11,756           | (注)          |
| 不動産賃貸事業利益       | 32,328          | 21,119         | 10,305      | 36,670    | 20,731     | 19,718        | 75,448           | 34,099           | 61,223       |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 57,633          | 36,549         | 18,504      | 48,596    | 31,862     | 30,648        | 111,702          | 45,856           | 99,769       |
| 資本的支出額          | -               | -              | -           | 1,265     | -          | -             | -                | -                | 335          |

(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 |
| 2007年5月末       | 2,148 | 1,422 | 692  | 1,800 | 851  | 1,196 | 4,120 | 1,210 | 3,410 |
| 直接還元利回り        | 5.1%  | 5.0%  | 5.1% | 4.9%  | 6.8% | 4.8%  | 5.2%  | 7.2%  | 5.6%  |
| 帳簿価格(2007年5月末) | 1,938 | 1,306 | 673  | 1,654 | 725  | 1,203 | 3,583 | 1,159 | 3,120 |

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

# 各物件の収益状況と稼働率(第7期実績) ④

(単位:千円)

|                 | 住居等②            |                |                    |              |              |              |              |              | 住居等計    |
|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|
|                 | UURコート<br>札幌北三条 | 太平洋セメント<br>蘇我寮 | 太平洋セメント<br>東久留米寮新館 | 南山コート<br>1号館 | 南山コート<br>2号館 | クリオ文京<br>小石川 | リリカラ<br>東北支店 | グランルージュ<br>栄 |         |
| 営業収益            | 52,385          | 25,920         | 16,848             | 39,905       | 17,403       | 107,376      | (注)          | 50,378       | 928,906 |
| 賃貸事業収入          | 50,395          | 25,920         | 16,848             | 39,905       | 17,403       | 94,641       | (注)          | 50,378       | 903,097 |
| その他賃貸事業収入       | 1,989           | -              | -                  | -            | -            | 12,734       | (注)          | -            | 25,809  |
| 営業費用            | 22,345          | 8,789          | 3,090              | 15,462       | 6,498        | 43,485       | (注)          | 19,163       | 395,124 |
| 公租公課            | 452             | 178            | 62                 | 313          | 131          | 881          | (注)          | 388          | 42,465  |
| 諸経費             | 4,233           | 370            | 210                | 2,629        | 1,260        | 13,442       | (注)          | 128          | 53,745  |
| 外注委託費           | 1,927           | 259            | 168                | 396          | 174          | 2,887        | (注)          | -            | 20,353  |
| 水道光熱費           | 2,159           | -              | -                  | -            | -            | 7            | (注)          | -            | 3,822   |
| 損害保険料           | 95              | 111            | 41                 | 87           | 46           | 191          | (注)          | 128          | 2,110   |
| 修繕費             | -               | -              | -                  | 1,994        | 1,040        | 4,221        | (注)          | -            | 13,209  |
| その他賃貸事業費用       | 50              | -              | -                  | 152          | -            | 6,134        | (注)          | -            | 14,249  |
| 減価償却費           | 17,658          | 8,240          | 2,817              | 12,519       | 5,105        | 29,162       | (注)          | 18,646       | 298,913 |
| 不動産賃貸事業利益       | 30,040          | 17,130         | 13,757             | 24,443       | 10,905       | 63,890       | 30,753       | 31,215       | 533,781 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 47,699          | 25,371         | 16,575             | 36,962       | 16,011       | 93,053       | 66,037       | 49,861       | 832,695 |
| 資本的支出額          | -               | -              | -                  | 465          | -            | -            | -            | 315          | 2,380   |

(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。

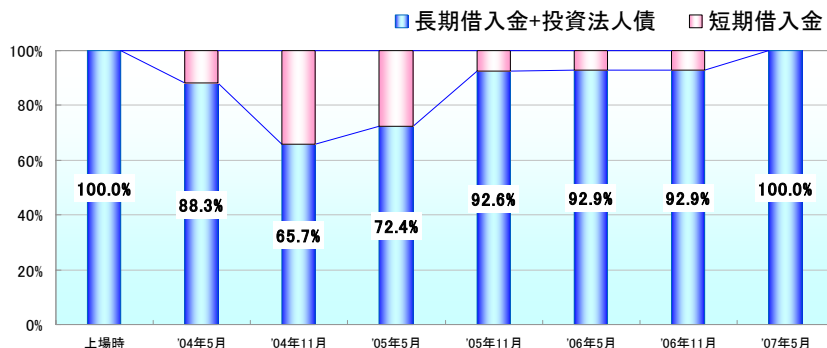
(単位:百万円)

| 鑑定評価額・帳簿価格     | 住居等計  |          |           |          |           |          |           |          |         |
|----------------|-------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|---------|
|                | 取得時   | 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 | 2007年5月末 | 直接還元利回り |
| 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  |
| 2007年5月末       | 1,307 | 628      | 507       | 1,090    | 503       | 3,300    | 2,050     | 1,600    | 27,834  |
| 直接還元利回り        | 5.8%  | 7.5%     | 6.0%      | 5.8%     | 5.4%      | 5.0%     | 6.4%      | 5.3%     | -       |
| 帳簿価格(2007年5月末) | 1,350 | 649      | 505       | 1,088    | 460       | 3,331    | 2,075     | 1,626    | 26,452  |

| 稼働率       | 住居等計     |           |          |           |          |           |          |        |       |
|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|--------|-------|
|           | 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 | 2007年5月末 |        |       |
| 2004年5月末  | -        | -         | -        | -         | -        | -         | -        | -      | 98.5% |
| 2004年11月末 | -        | -         | -        | -         | -        | -         | -        | -      | 99.8% |
| 2005年5月末  | -        | -         | -        | -         | -        | -         | -        | -      | 99.7% |
| 2005年11月末 | -        | -         | -        | -         | -        | -         | -        | -      | 99.3% |
| 2006年5月末  | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 95.3%     | 100.0%   | -      | 99.5% |
| 2006年11月末 | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 98.4%     | 100.0%   | 100.0% | 99.7% |
| 2007年5月末  | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 100.0%    | 100.0%   | 96.1%     | 100.0%   | 100.0% | 99.7% |

# 資金調達状況の推移①

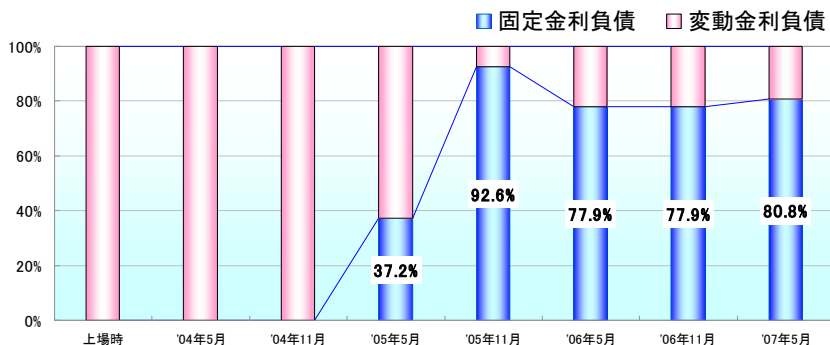
## 長期借入金(投資法人債含む)比率の推移



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

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

## 固定金利負債比率の推移



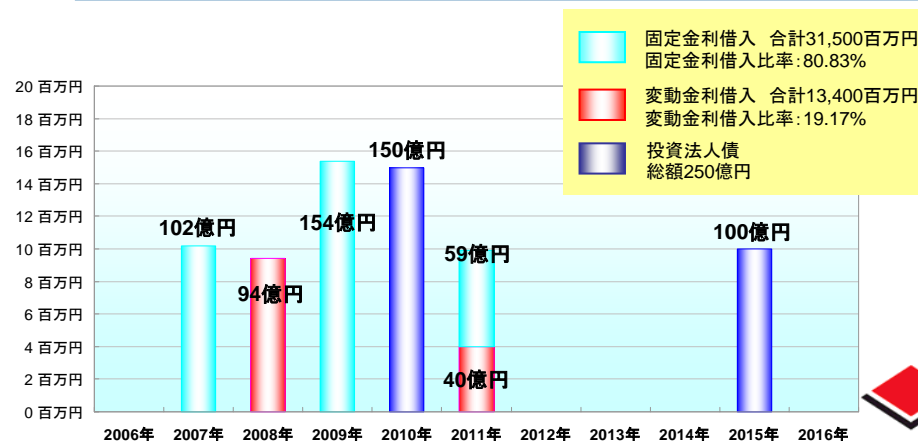
$$\text{固定金利負債比率} = \text{固定金利負債} \div \text{有利子負債} \times 100$$

## 第7期末財務指標(2007年5月末日時点)

|                      |  |
|----------------------|--|
| 総資産負債比率              | 39.34%                                 |
| 担保・保証                | 全て無担保・無保証                              |
| 借入金加重平均残存期間          | 3.33年                                  |
| 全有利子負債加重平均金利         | 1.27%                                  |
| 有利子負債長短比率<br>(契約ベース) | 長期:短期=100:0                            |
| 投資法人債発行額             | 5年債:150億円 10年債:100億円<br>(2005年7月12日発行) |
| コミットメントライン(注)        | 20億円                                   |

(注) 本コミットメントラインは平成19年6月22日に期間満了をもって終了し、平成19年6月25日付で、総額100億円のコミットメントラインを設定しております。

## 返済期限の分散状況(第7期末)

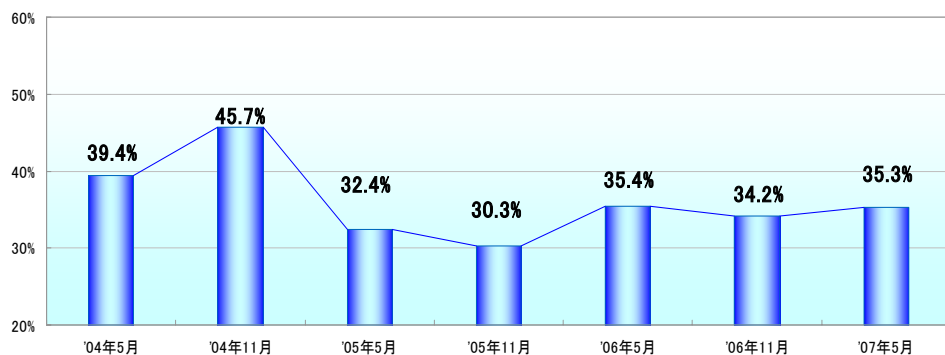




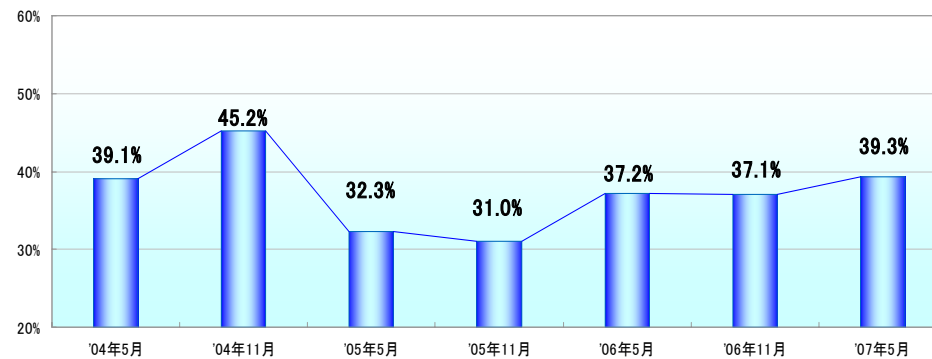
# 資金調達状況の推移②

# ～LTVの推移～

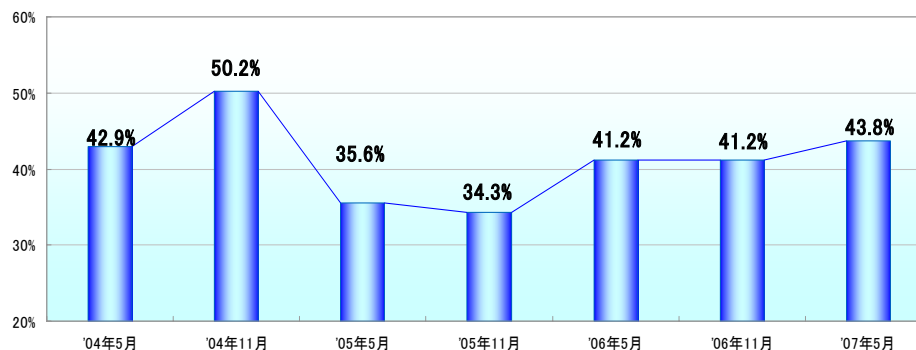
有利子負債 ÷ (総資産 + (期末鑑定評価額 - 期末簿価)) × 100



有利子負債 ÷ 総資産 × 100

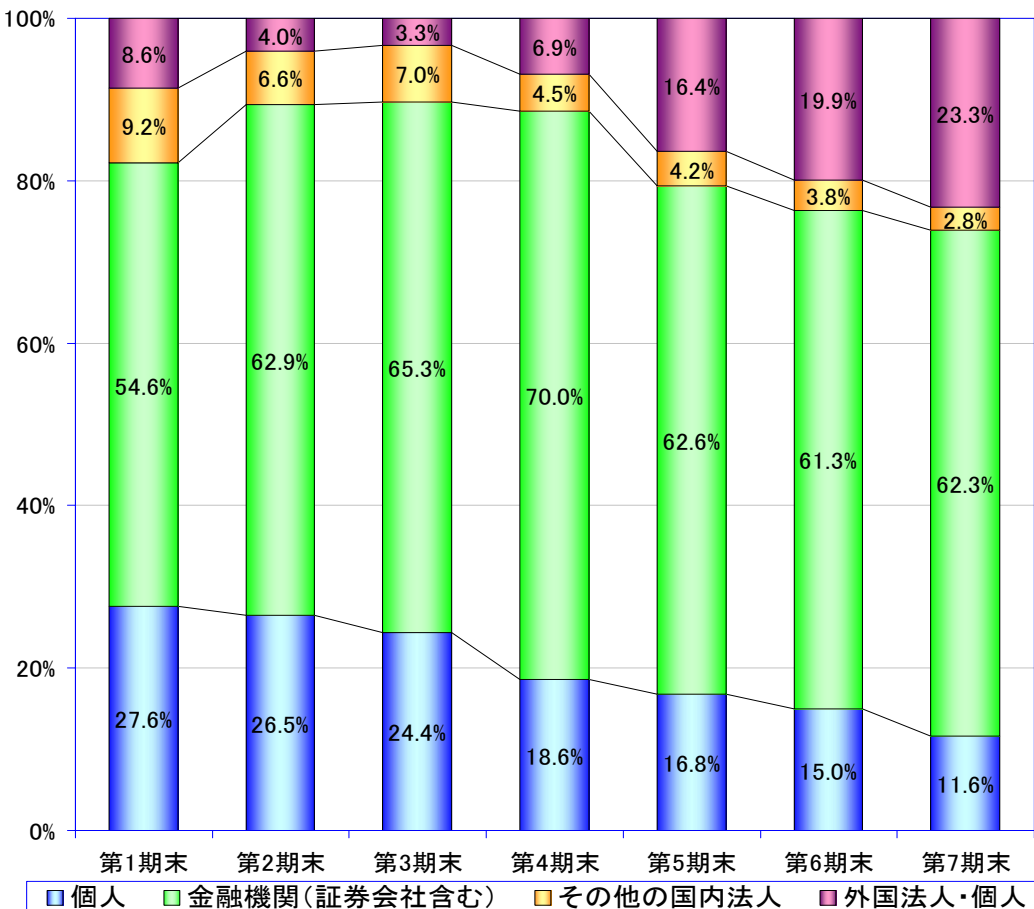


有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100



# 投資主の概況

## 所有者別投資口比率の推移



第7期末総投資主数: 7,485 第7期末発行済投資口総数: 159,843

## 主要投資主(第7期末(2007年5月31日)現在)

| 順位 | 投資主名                                 | 保有口数   | 比率(%) |
|----|--------------------------------------|--------|-------|
| 1  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)             | 13,569 | 8.49  |
| 2  | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)           | 13,523 | 8.46  |
| 3  | 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)                  | 10,002 | 6.26  |
| 4  | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)           | 7,736  | 4.84  |
| 5  | 株式会社池田銀行                             | 7,070  | 4.42  |
| 6  | 野村信託銀行株式会社 (投信口)                     | 6,273  | 3.92  |
| 7  | ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカウト   | 4,896  | 3.06  |
| 8  | シージーエムエルアイピービー カスタマー コラテラル アカウト      | 3,790  | 2.37  |
| 9  | ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505050 | 3,419  | 2.14  |
| 10 | 富士火災海上保険株式会社                         | 3,061  | 1.92  |
| 合計 |                                      | 73,339 | 45.88 |

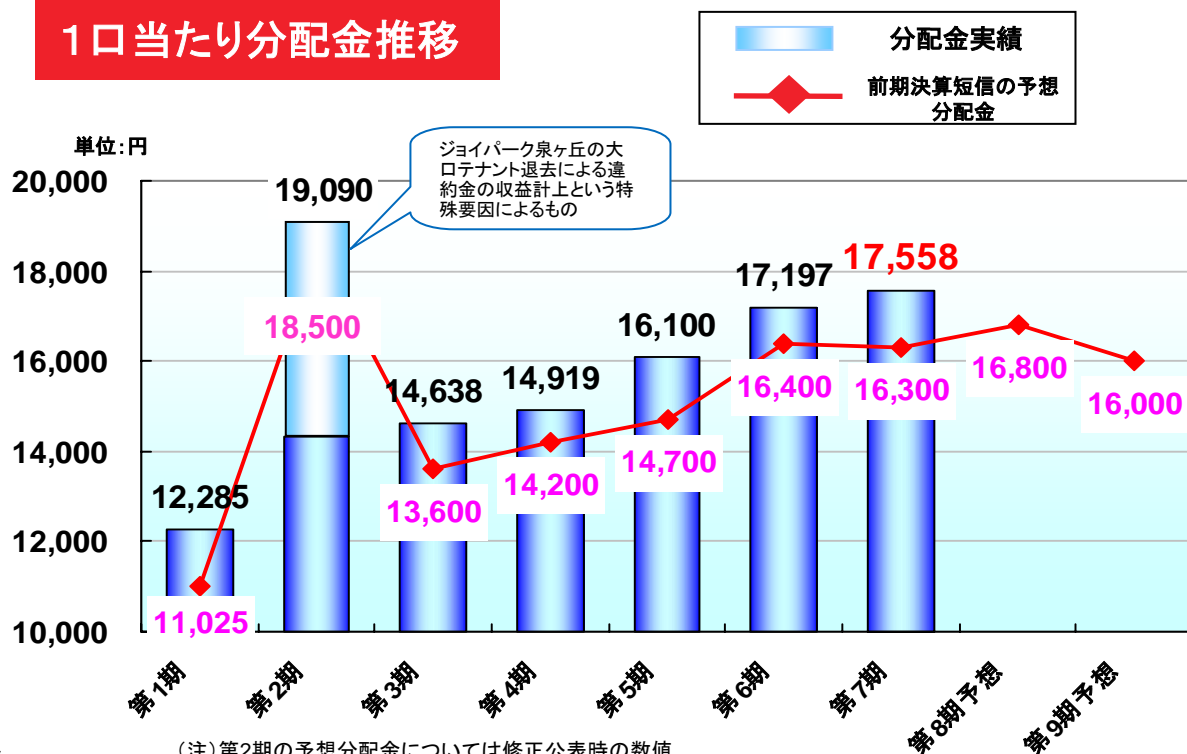
# 第8期・第9期の業績予想

| 項目       | 第7期実績    | 第8期予想    | 第9期予想    |
|----------|----------|----------|----------|
| 営業収益     | 6,407百万円 | 6,597百万円 | 6,514百万円 |
| 営業利益     | 3,277百万円 | 3,212百万円 | 3,168百万円 |
| 当期純利益    | 2,806百万円 | 2,686百万円 | 2,557百万円 |
| 1口当たり分配金 | 17,558円  | 16,800円  | 16,000円  |

## 第8期・第9期予想算出の前提

(以下は2007年7月18日発表の決算短信における、2007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、2008年5月期(第9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。)

## 1口当たり分配金推移



### - 運用資産

2007年5月31日現在保有の34物件に2007年6月取得の1物件を加えた35物件から異動(新規取得、売却等)がないこと

### - 有利子負債比率

2007年5月31日現在の有利子負債比率から、概ね同比率のまま推移すること

### - 投資口

投資口の追加発行がないこと

### - その他

法令・税制・会計基準・上場規則・投信協会規則等に予想数値に影響を与える改正が行われないこと

### 3. 今後の運用方針

# 投資の基本方針

## 3つの基本方針



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

### 用途の分散

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

### 地域の分散

首都圏を中心としながらも、全国の主要都市及びその周辺部にも投資を行なう

(首都圏50%以上)

### 最適なポートフォリオ

- ・商業施設
- ・オフィスビル
- ・ホテル
- ・住居等

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%)

# 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<sup>(注)</sup>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。



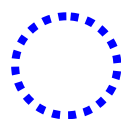
# 外部成長戦略②

## 物件取得のネットワーク

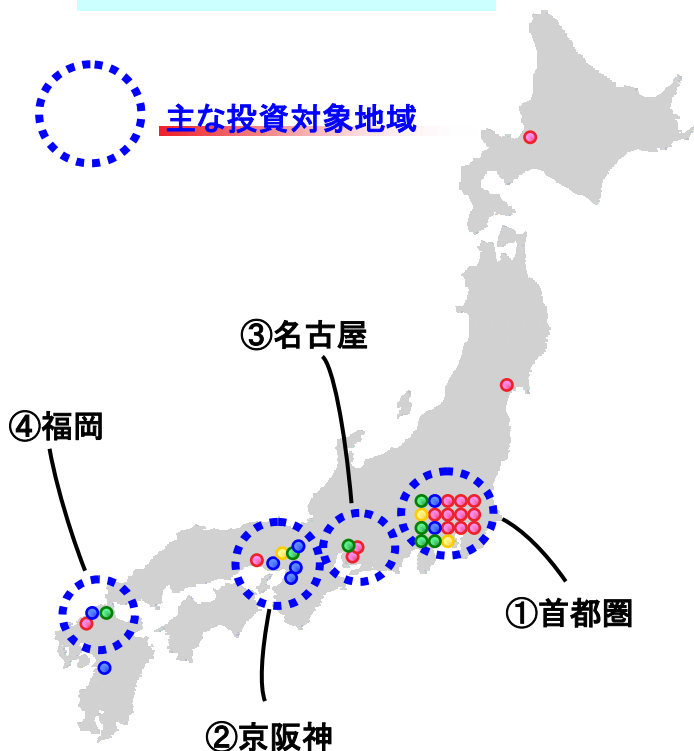
- ①スポンサー企業によるサポート
  - ・スポンサー企業による  
開発物件の情報提供
  - ・スポンサー企業による保有、  
バリューアップ 物件等の情報提供
  - ・スポンサー企業からの  
幅広い情報提供
- ②取引実績のある企業との  
親密なリレーション
  - ・取引実績に裏付けられた  
信頼関係に基づく、新規物件の情報提供
- ③運用会社独自の  
ネットワークによる情報獲得

## 地域

- 商業施設
- オフィスビル
- ホテル
- 住居等



主な投資対象地域



## 用途

### 【1】商業施設



### 【2】オフィスビル



### 【3】ホテル



### 【4】住居等



# 外部成長戦略③: スポンサーサポートによる物件取得

◆2006年1月～2007年6月における物件取得(契約締結済未引渡含む)

## 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】



## スポンサー所有物件

【南山コート1号館】



【南山コート2号館】



## 資産運用会社のネットワークによる取得

【太平洋セメント蘇我寮】



【太平洋セメント東久留米寮新館】



【コナミスポーツクラブ香里ヶ丘】



## スポンサーによる仲介物件

【宮前ショッピングセンター】



【ヤマダ電機テックランド堺本店】



【リリカラ東北支店】



【UURコート札幌篠路老番館・武番館】



【UURコート札幌北三条】



【クリオ文京小石川】



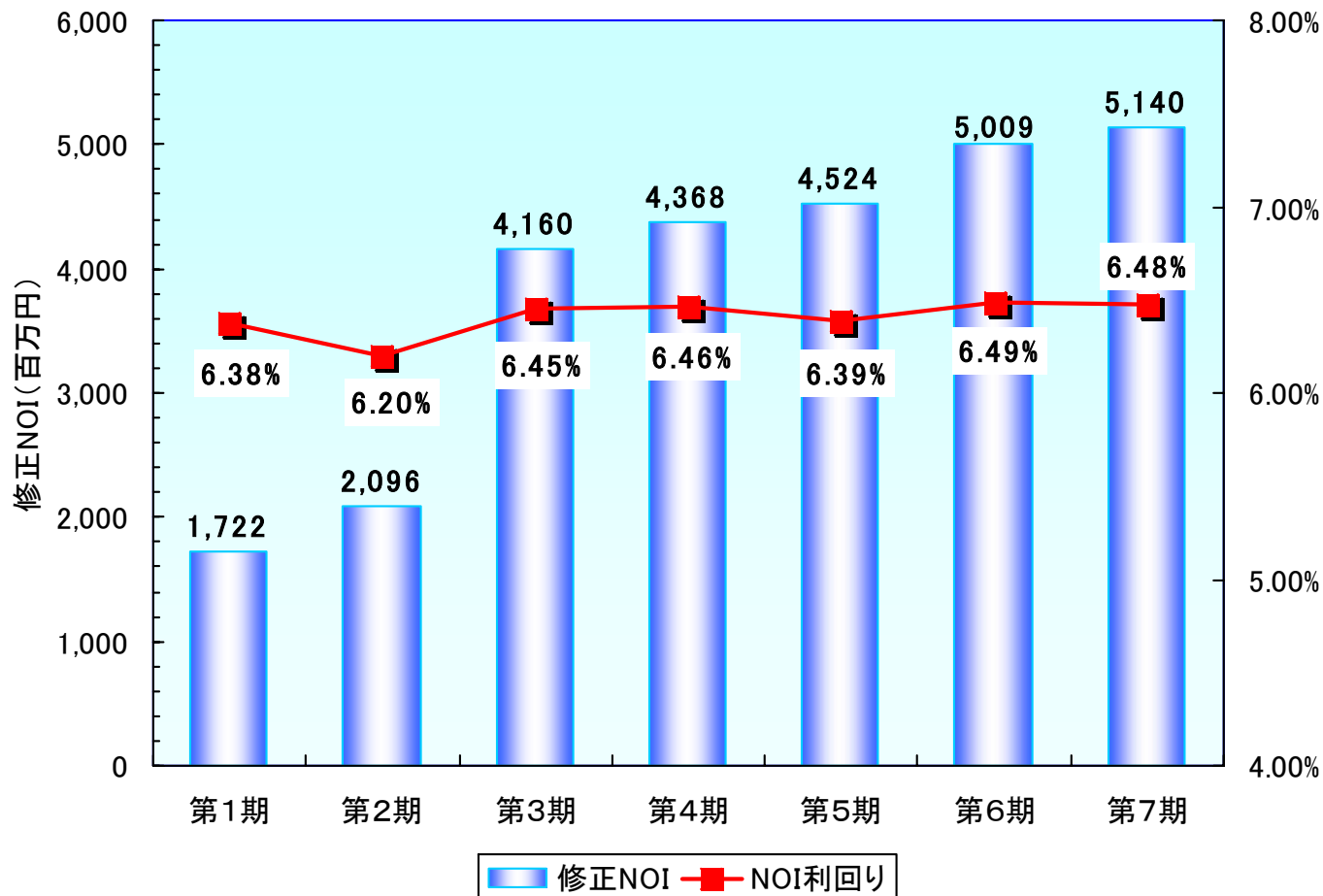
## 上場時からのスポンサーサポートによる物件取得実績

|       | 取得物件数 | 取得価格<br>(百万円) |
|-------|-------|---------------|
| 丸 紅   | 21    | 96,677        |
| その他   | 14    | 66,018        |
| Total | 35    | 162,695       |

(注) 契約締結済未引渡分除く

# 内部成長戦略①

ポートフォリオNOI・NOI利回りの推移



物件別NOI利回り(第7期)

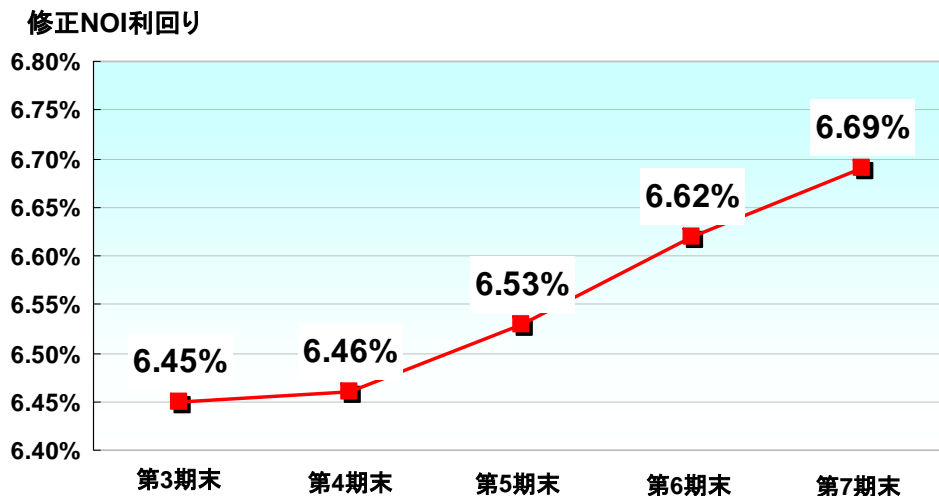
| 物件名              | 第7期NOI利回り    |
|------------------|--------------|
| ダイエー碑文谷          | 6.26%        |
| ジョイパーク泉ヶ丘        | 3.63%        |
| 大丸ピーコック芦屋川西店     | 6.87%        |
| レランドショッピングセンター   | 6.98%        |
| ダイヤモンドシティ・バリュー   | 7.31%        |
| 天神ルーチェ           | 4.36%        |
| ヤマダ電機テックランド堺本店   | 5.93%        |
| 宮前ショッピングセンター     | 4.69%        |
| T&G浜松町ビル         | 7.01%        |
| SK名古屋ビルディング      | 7.86%        |
| 福岡アーセオンビル        | 9.22%        |
| 丸増麴町ビル           | 7.19%        |
| 六番町Kビル           | 6.84%        |
| 新大阪セントラルタワー      | 6.66%        |
| 川崎東芝ビル           | 7.69%        |
| 新宿ワシントンホテル本館     | 6.48%        |
| 東横イン品川駅高輪口       | 5.39%        |
| T&G東池袋マンション      | 5.72%        |
| T&G四谷マンション       | 5.41%        |
| エクセリア馬込          | 5.32%        |
| 駒沢コート            | 5.80%        |
| 六本松コート           | 8.44%        |
| スカイコート芝大門        | 5.23%        |
| 太平洋セメント社宅(メゾン浮間) | 6.35%        |
| 太平洋セメント社宅(習志野社宅) | 8.07%        |
| アプリーレ新青木一番館      | 6.60%        |
| UURコート札幌北三条      | 6.94%        |
| 太平洋セメント蘇我寮       | 7.53%        |
| 太平洋セメント東久留米寮新館   | 6.34%        |
| 南山コート1号館         | 6.45%        |
| 南山コート2号館         | 6.52%        |
| クリオ文京小石川         | 5.81%        |
| リリカラ東北支店         | 5.97%        |
| グランルージュ栄         | 5.96%        |
| <b>ポートフォリオ全体</b> | <b>6.48%</b> |

※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②

### 23物件の内部成長実績



第3期末(2005年5月末日)保有23物件の期末NOI利回りは**6.45%**でしたが、第7期末(2007年5月末日)では**6.69%**、前々年同期比**3.72%**のアップとなりました。

### 高い稼働率実績\*

\* 第1期から第6期の稼働率は、期中平均です。

|      | 第1期    | 第2期   | 第3期   | 第4期    | 第5期   | 第6期   | 第7期(2006年12月~2007年5月) |       |        |       |       |       |
|------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-----------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
|      |        |       |       |        |       |       | 12月                   | 1月    | 2月     | 3月    | 4月    | 5月    |
| 合計   | 99.0%  | 97.6% | 97.6% | 98.8%  | 99.2% | 99.1% | 99.4%                 | 99.6% | 99.6%  | 99.2% | 99.2% | 99.6% |
| 商業施設 | 100.0% | 94.8% | 95.4% | 98.2%  | 99.2% | 99.6% | 99.7%                 | 99.7% | 99.7%  | 99.4% | 99.4% | 99.6% |
| オフィス | 94.7%  | 97.0% | 97.9% | 98.0%  | 98.1% | 97.1% | 98.4%                 | 98.7% | 98.6%  | 97.6% | 97.7% | 99.2% |
| ホテル  | 99.8%  | 99.9% | 100%  | 100.0% | 100%  | 100%  | 100%                  | 100%  | 100%   | 100%  | 100%  | 100%  |
| 住居等  | 98.4%  | 99.0% | 99.6% | 99.5%  | 99.6% | 99.8% | 99.6%                 | 99.8% | 99.97% | 99.9% | 99.9% | 99.7% |

# 内部成長戦略 ③

## ◆テナントとの契約形態

- 中長期的に安定収益を確保するため、テナントとの賃貸借契約期間及び契約条件は各物件・各テナントの特性に応じて設定。

(注)賃貸面積割合とは、全ポートフォリオに占める当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。

### ◆テナントA: (オフィスビル)

- 賃貸面積割合(注) 9.3%
- 定期借家契約
- 契約期間5年  
(残存契約年数1年5ヶ月)

### ◆テナントB: (ホテル)

- 賃貸面積割合 11.2%
- 普通借家契約
- 契約期間10年  
(残存契約年数6年5ヶ月)
- 次回契約更新:2008年11月

### ◆テナントC: (商業施設)

- 賃貸面積割合 6.9%
- 普通借家契約
- 契約期間11年  
(残存契約年数3年8ヶ月)
- 2年毎に契約更新

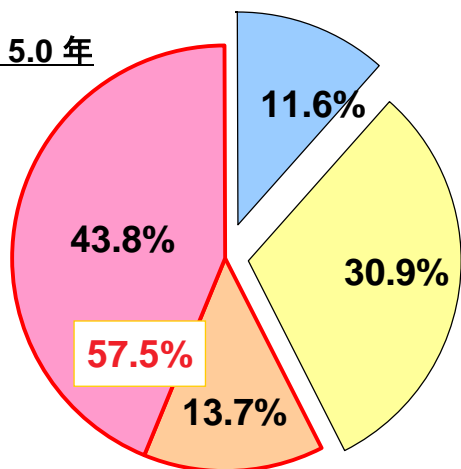
### ◆テナントD: (商業施設)

- 賃貸面積割合 18.6%
- 定期借家契約
- 契約期間15年  
(残存契約年数10年2ヶ月)

## ◆契約更改・賃料改定予定

- 契約更改までの期間による分類

平均: 5.0年

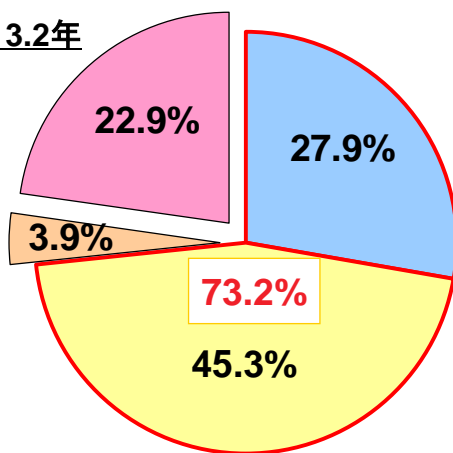


■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

- 賃料改定までの期間による分類

平均: 3.2年



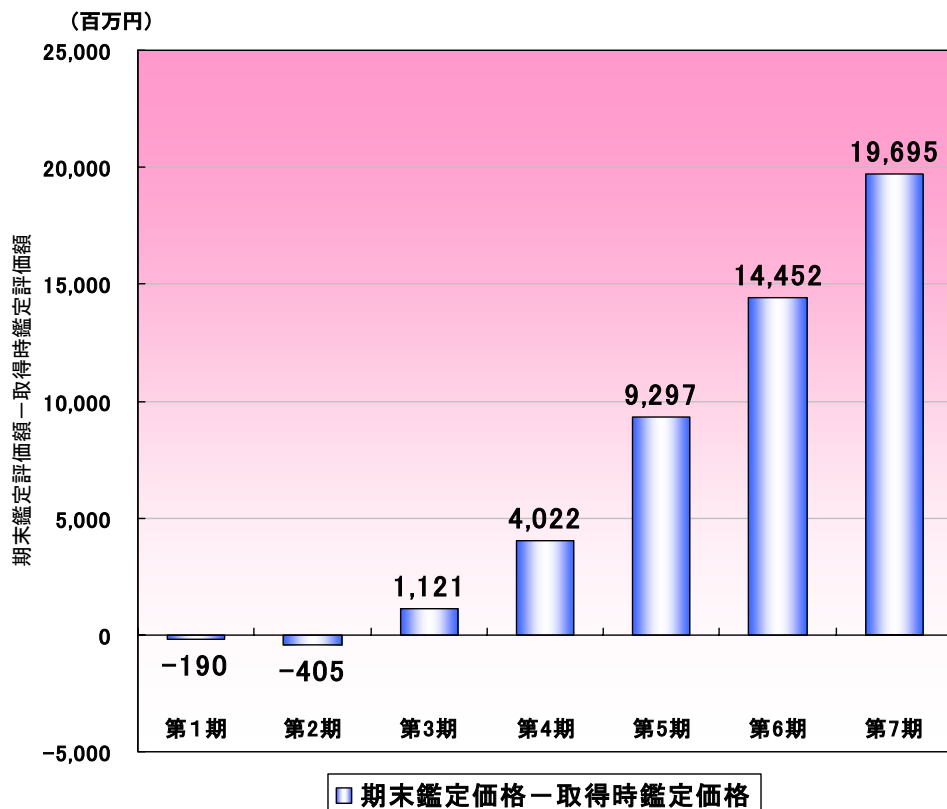
■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

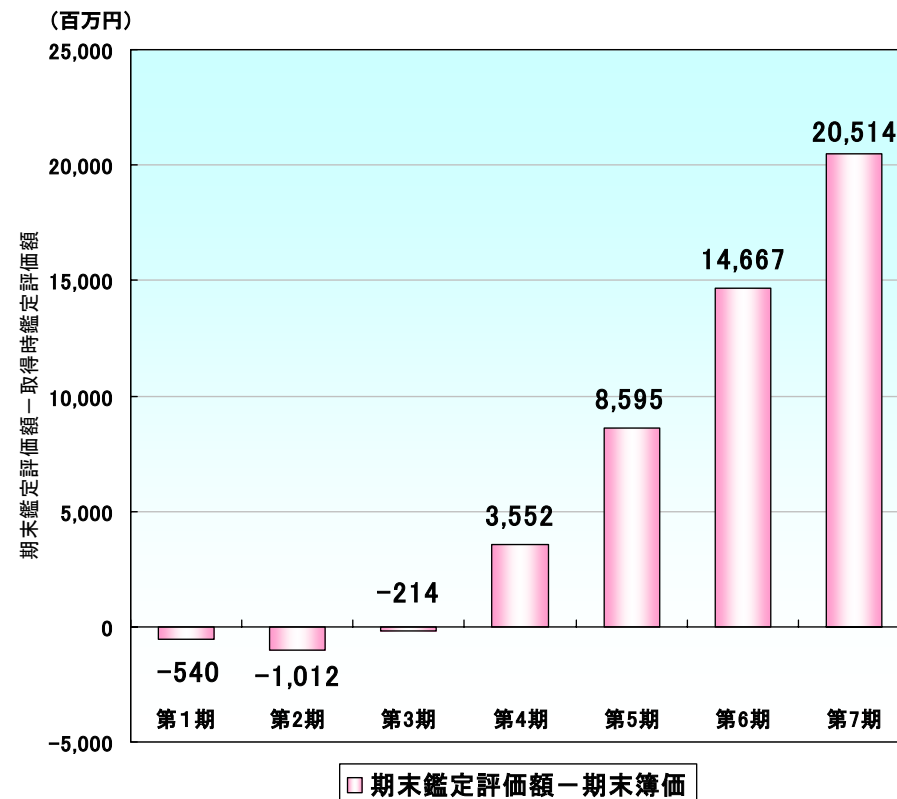
全体の57.5%は2年以上の長期賃貸借契約で安定収益が見込まれ、また、全体の73.2%は2年以内に賃料改定時期を迎えます。

# 内部成長戦略④

「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





# 財務戦略及び格付け状況

## 財務戦略

LTVを50%以下に維持(第7期末:35.3%)

※LTV=有利子負債残高(投資法人債含む)  
資産総額(総資産+期末鑑定評価額-期末簿価)

原則として長期・固定での資金調達を行なう

最適な調達手段及び条件の選択を目指す

- ① 以下要因を分析し、資金調達手段・調達期間他最適条件を選択
  - ◆ 金利動向/エクイティマーケット・投資法人債マーケット等各種金融マーケット動向
  - ◆ 組入物件の収益特性
  - ◆ 調達先金融機関の特性
- ② 借入金の返済期限の分散化によるリファイナンスリスク  
及び金利変動リスクの低減
- ③ 資金調達コスト低減への継続的な努力
  - ◆ 格付向上への努力

## 格付の状況

(ムーディーズ・インベスターズ・サービス)

発行体格付け **A3** [格付けの見通し:安定的]

本投資法人は2006年11月7日にムーディーズ・インベスターズ・サービス(以下、「ムーディーズ」といいます。)より発行体格付け「A3」を取得しました。

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

(株式会社格付投資情報センター(R&I))

発行体格付け **A** [格付けの見通し:安定的]

本投資法人は2006年9月25日に株式会社格付投資情報センター(以下、「R&I」といいます。)による発行体格付けが、「A-」から「A」に格上げされました。

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。

# 資料



# ポートフォリオ物件一覧①

| 物件名称                | 所在地          | 敷地面積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 取得価格<br>(百万円) | 期末鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注1) | 比率<br>(取得価格<br>ベース) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | マスター<br>リース<br>(注2) | PML<br>(%) |
|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------------|------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------|
| ダイエー碑文谷             | 東京都目黒区碑文谷    | 5,249.86    | 27,032.50   | 15,300        | 17,900                       | 9.5%                | 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         | 4,300                        | 4.2%                | 13,242.67         |                     | 10         |
| 大丸ピーコック芦屋川西店        | 兵庫県芦屋市川西町    | 3,455.30    | 1,488.28    | 769           | 1,090                        | 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         | 6,000                        | 3.2%                | 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                       | 6.9%                | 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         | 6,620                        | 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         | 3,350                        | 2.0%                | 8,637.63          | ※                   | 8          |
| 宮前ショッピングセンター        | 神奈川県川崎市宮前区   | 6,937.55    | 17,338.54   | 5,312         | 5,340                        | 3.3%                | 10,487.92         |                     | 17         |
| T&G浜松町ビル            | 東京都港区芝大門     | 453.81      | 3,296.58    | 2,257         | 2,886                        | 1.4%                | 2,422.93          |                     | 12         |
| SK名古屋ビルディング         | 愛知県名古屋市中区    | 1,361.96    | 11,795.38   | 5,400         | 6,586                        | 3.4%                | 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         | 2,770                        | 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         | 3,420                        | 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         | 3,200                        | 1.3%                | 4,031.14          | ※                   | 14         |
| 新大阪セントラルタワー（オフィス部分） | 大阪府大阪市淀川区    | 7,265.79    | 58,882.64   | 14,279        | 16,898                       | 8.9%                | 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        | 23,860                       | 12.0%               | 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        | 24,400                       | 13.1%               | 53,317.45         |                     | 9          |
| 新大阪セントラルタワー（ホテル部分）  | 大阪府大阪市淀川区    | —           | —           | 9,721         | 11,502                       | 6.0%                | 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)2007年5月末日時点。

(注2)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

# ポートフォリオ物件一覧②

| 物件名称             | 所在地        | 敷地面積<br>(㎡)       | 延床面積<br>(㎡)       | 取得価格<br>(百万円)  | 期末鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注1) | 比率<br>(取得価格<br>ベース) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | マスター<br>リース<br>(注2) | PML<br>(%)  |
|------------------|------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------|
| 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          | 2,148                        | 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          | 1,422                        | 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            | 692                          | 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          | 1,800                        | 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            | 851                          | 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          | 4,120                        | 2.2%                | 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          | 1,210                        | 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          | 3,410                        | 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          | 1,307                        | 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            | 628                          | 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            | 507                          | 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            | 503                          | 0.3%                | 1,890.51          | ●                   | 14          |
| クリオ文京小石川         | 東京都文京区小石川  | 814.54            | 5,871.77          | 3,170          | 3,300                        | 2.0%                | 4,097.51          |                     | 14.5        |
| リリカラ東北支店(注3)     | 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          | 1,600                        | 1.0%                | 3,697.38          | ●                   | 13          |
| <b>合計</b>        |            | <b>280,609.26</b> | <b>450,388.57</b> | <b>160,655</b> | <b>181,326</b>               | <b>100.0%</b>       | <b>388,776.79</b> |                     | <b>8.11</b> |

(注1)2007年5月末日時点。

(注2)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

(注3)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

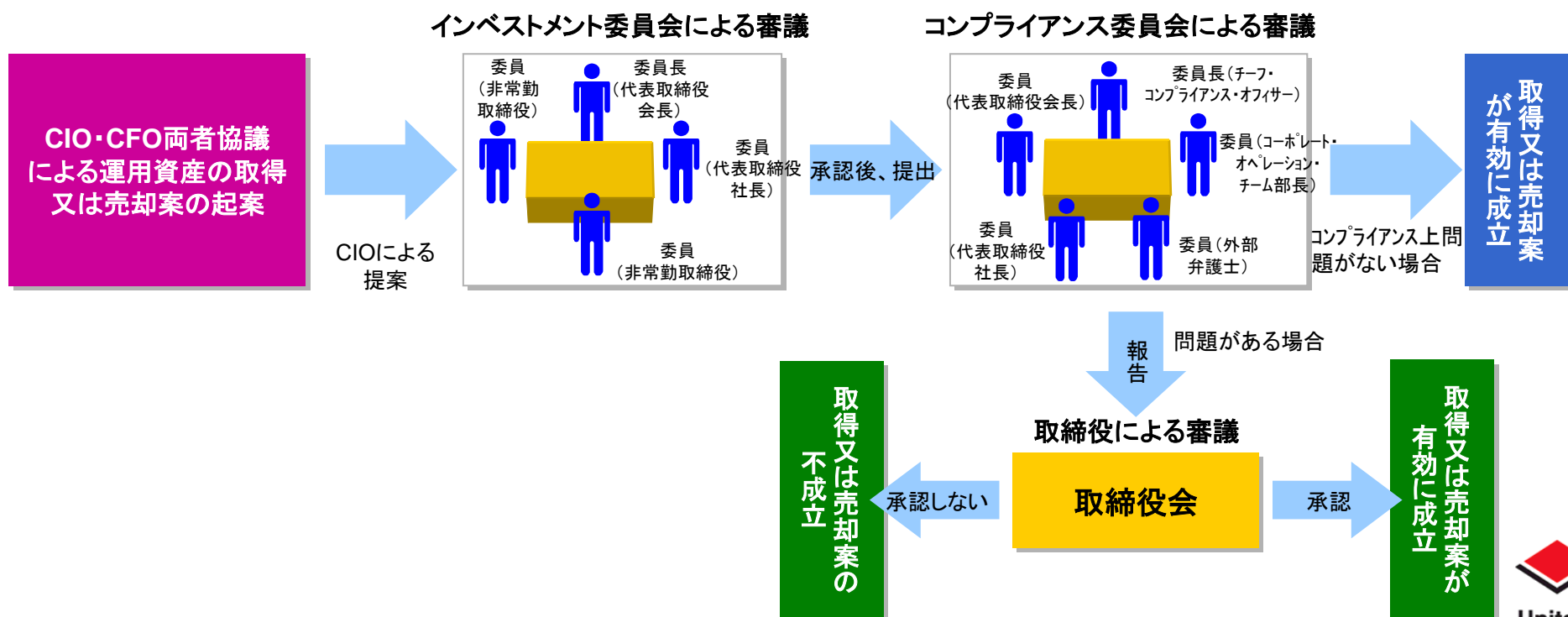
## 資産運用会社の意思決定システム

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



# 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。



# 有利子負債の状況(2007年7月18日現在)

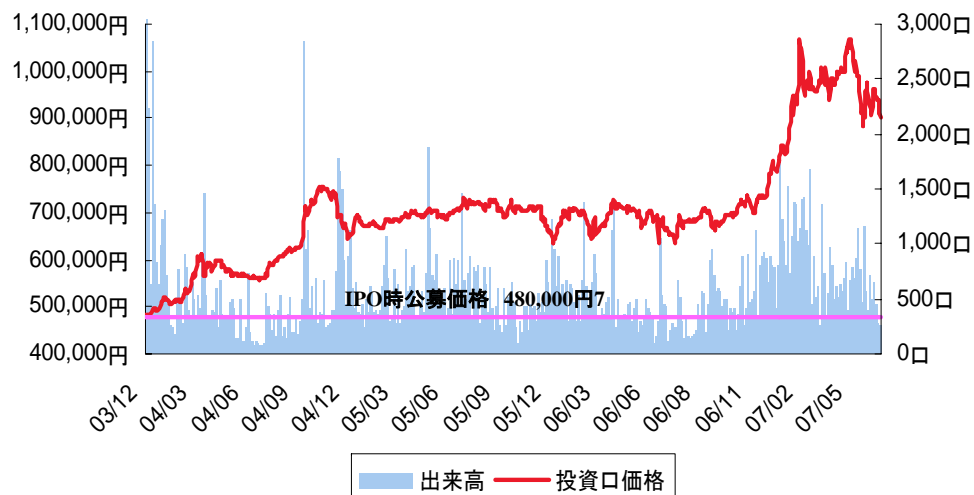
| 区分<br>(注) | 借入先   | 借入残高    | 金利       | 借入日             | 返済期限            | 摘要                        |
|-----------|---|---------|----------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| 中期        | 株式会社香川銀行、株式会社新生銀行、株式会社百五銀行、株式会社広島銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社、住友信託銀行株式会社 | 80億円    | 0.91837% | 平成16年<br>12月20日 | 平成19年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>固定金利           |
| 中期        | 住友信託銀行株式会社  | 68億5千万円 | 1.10250% | 平成18年<br>4月14日  | 平成20年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>3ヶ月TIBOR+0.40% |
| 中期        | 住友信託銀行株式会社  | 25億5千万円 | 1.10250% | 平成18年<br>4月28日  | 平成20年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>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<br>5月29日  | 平成19年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>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<br>12月20日 | 平成21年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>固定金利           |
| 中期        | 株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社三井住友銀行  | 56億円    | 1.47730% | 平成19年<br>2月19日  | 平成21年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>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<br>12月20日 | 平成21年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>固定金利           |
| 長期        | 全国共済農協協同組合連合会   | 34億円    | 1.89500% | 平成18年<br>4月28日  | 平成23年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>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<br>12月20日 | 平成23年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>固定金利           |
| 長期        | 農林中央金庫  | 40億円    | 1.15250% | 平成18年<br>12月20日 | 平成23年<br>12月20日 | 無担保・無保証<br>3ヶ月TIBOR+0.45% |
| 合計        |   | 449億円   |          |                 |                 |                           |

| 区分   | 名称          | 発行額   | 利率    | 発行日            | 償還期限           | 債券格付    |
|------|-------------|-------|-------|----------------|----------------|---------|
| 5年債  | 第1回無担保投資法人債 | 150億円 | 0.78% | 平成17年<br>7月12日 | 平成22年<br>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<br>7月12日 | 平成27年<br>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。

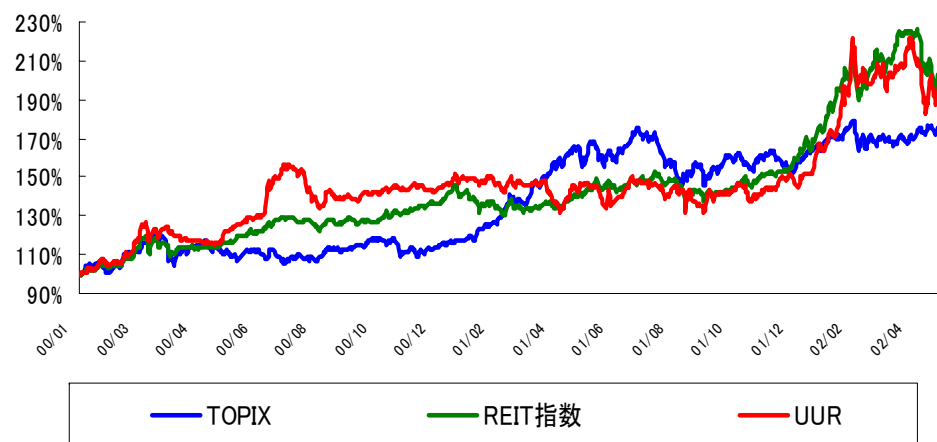
# 投資口価格のパフォーマンス

## 投資口価格と売買高の推移



|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| 投資口価格       | 900,000円 (2007年7月12日終値)    |
| 高値          | 1,070,000円 (2007年5月21・23日) |
| 安値          | 481,000円 (2003年12月22日)     |
| 加重平均投資口価格   | 719,628円 (2007年7月12日現在)    |
| 総出来高数       | 400,516口 (2007年7月12日現在)    |
| 1日当たり平均出来高数 | 457口 (2007年7月12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) 2007年7月12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