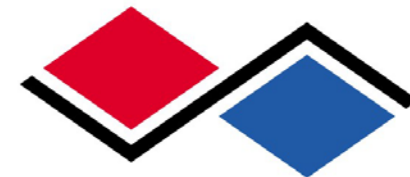


# ユナイテッド・アーバン投資法人

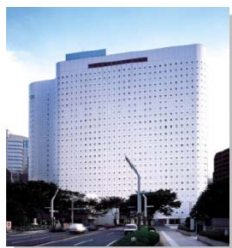
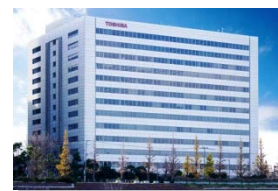
## 第18期決算説明資料

(自 2012年6月1日 至 2012年11月30日)

2013年1月18日



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



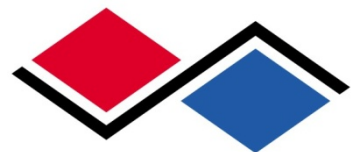
<資産運用会社>

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 <http://www.j-reitad.co.jp/>

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号 一般社団法人投資信託協会会員

<b>1. 2012年11月期(第18期)ハイライト</b>		
◆ 2012年11月期(第18期)ハイライト	3	
◆ 2012年11月期(第18期)決算の概要	4	
<b>2. 運用状況</b>		
◆ ポートフォリオ・サマリー	6	
◆ 物件取得サマリー	7	
◆ 物件売却／匿名組合出資	8	
◆ ポートフォリオ稼働率の推移	9	
◆ ポートフォリオ収益力の推移	10	
◆ 継続保有物件における賃料の動向	11	
◆ 資産運用の概況	12	
◆ 財務の状況	13	
<b>3. 業績予想</b>		
◆ 業績予想の概要	17	
◆ 今後の分配金について	18	
◆ 収益拡大に向けて	19	
<b>4. 2012年11月期(第18期)決算</b>		
◆ 貸借対照表	21	
◆ 損益計算書	22	
◆ 財務指標	23	
◆ 業績の推移	24	
<b>5. 資料</b>		
◆ 総合型REIT・総合商社のシナジー	26	
◆ 外部成長実績	27	
◆ 含み損益の推移	28	
◆ 各物件の期末評価額	29	
◆ 各物件の収益状況と稼働率(2012年11月期)	32	
◆ ポートフォリオ一覧(2013年1月18日時点)	36	
◆ 有利子負債の状況(2013年1月18日時点)	39	
◆ 投資主の概況	41	
◆ 投資口価格のパフォーマンス	42	
◆ 本資料についてのご説明	43	

# 1. 2012年11月期(第18期)ハイライト



# 2012年11月期(第18期)ハイライト

当期は、中期的な有利子負債コストの削減を企図した借入金の期限前弁済等を行った結果、営業外費用が一時的に増加したものの、負ののれんも活用し、1口当たり分配金は2,750円を維持しています。当期を底として、今後は1口当たり当期純利益の増加を見込んでいます。

## ◆ 当期純利益と1口当たり分配金

	2012年5月期 (第17期)実績	2012年11月期 (第18期)実績	2013年5月期 (第19期)予想	2013年11月期 (第20期)予想
当期純利益	4,849百万円	4,635百万円	4,692百万円	4,901百万円
1口当たり 分配金	2,750円	2,750円	2,750円	2,750円

(注) 第19期および第20期の業績予想は2013年1月18日発表。

## ◆ 物件取得実績

- 新規3物件を取得(合計64.5億円)
  - グレんパーク札幌プレミアタワー(20.5億円)
  - 湯島ファーストビル(21.0億円)
  - 道玄坂スクエア(23.0億円)
- 資産規模 94物件、4,290億円(2012年11月末)

(注) 金額は取得価格ベースで記載しています。



## ◆ 運用状況

- ポートフォリオNOI: 11,729百万円(前期11,714百万円)
- ポートフォリオ修正NOI利回り: 5.38%(前期5.51%)
- 期末ポートフォリオ稼働率: 94.6%(前期末96.1%)
- 期中平均ポートフォリオ稼働率: 94.9%(前期95.9%)

## ◆ 財務活動

- 期中調達額: 379億円(平均金利0.76%)(注1)
  - 新規借入4件(合計214億円)
  - 投資法人債を2件発行(7回債および8回債の合計165億円)
- 期中返済額: 約312億円(平均金利1.73%)(注1)(注2)
  - 既存借入金の約定返済(合計約146億円)
  - 既存借入金の期限前返済(合計約165億円)
- 期末有利子負債残高: 約2,266億円(前期末約2,199億円)
- 期末LTV(注3): 48.6%(前期末47.6%)

(注1) 平均金利は、借入(発行)時または返済(償還)時の金利(利率)を加重平均した値を記載しています。

(注2) 期中返済額に、アモチ返済分は含んでいません。

(注3) LTVは以下の算式に基づいて計算しています。

有利子負債(投資法人債含む)残高 / 資産総額(総資産 + 期末評価額 - 期末帳簿価額)

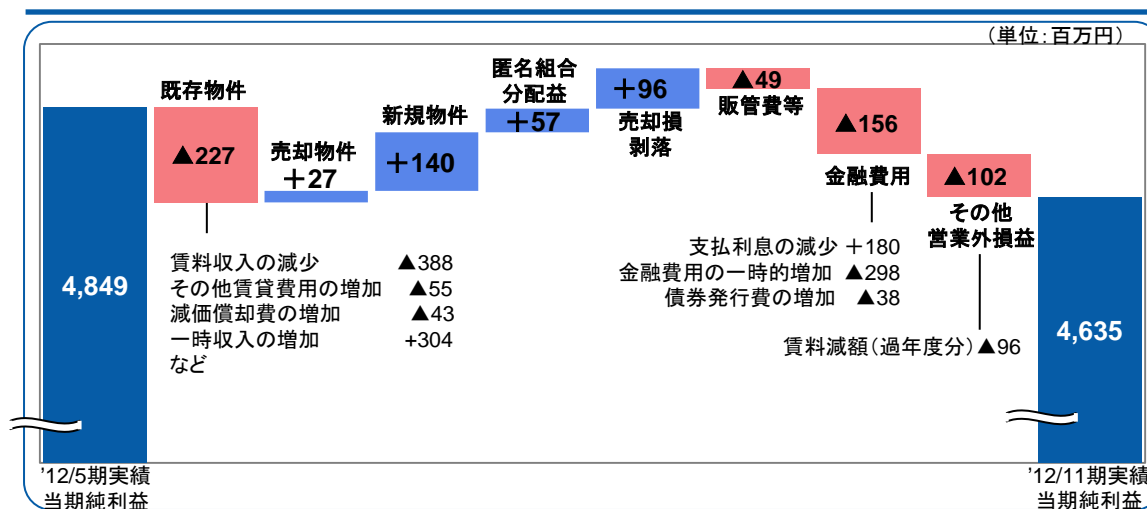
# 2012年11月期(第18期)決算の概要

## ◆ 2012年11月期決算の概要

項目	2012年5月期 実績(A)	2012年11月期 実績(B)	差異 (B-A)	2012年11月期 予想(C)(注)	差異 (B-C)
営業収益	15,759百万円	15,973百万円	+214百万円	15,936百万円	+38百万円
営業利益	6,959百万円	7,003百万円	+44百万円	6,746百万円	+257百万円
経常利益	4,850百万円	4,635百万円	▲215百万円	4,670百万円	▲35百万円
当期純利益	4,849百万円	4,635百万円	▲215百万円	4,670百万円	▲35百万円
負ののれん使用額	934百万円	1,149百万円	+215百万円	1,114百万円	+35百万円
分配金総額	5,784百万円	5,784百万円	-	5,784百万円	-
1口当たり当期純利益	2,305円/口	2,203円/口	▲102円/口	2,220円/口	▲17円/口
1口当たり分配金	2,750円/口	2,750円/口	-	2,750円/口	-
期末発行済投資口数	2,103,383口	2,103,383口	-	2,103,383口	-

(注) 2012年7月13日公表

## ◆ 前期実績との比較

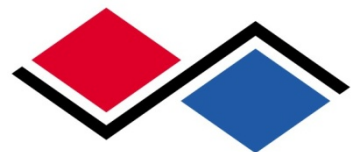


## ◆ 業績予想(注)との比較

主な項目	損益への影響
【営業収益】	
・新規物件取得による増収	+62百万円
・匿名組合分配金の増収	+10百万円
・既存物件の減収	▲36百万円
【営業費用】	
・修繕費の減少	+126百万円
・リーシング費用等の減少	+63百万円
【営業外費用】	
・借入金の期限前返済に伴う金融費用の一時的増加等	▲208百万円
・賃料減額(過年度分)による影響	▲96百万円

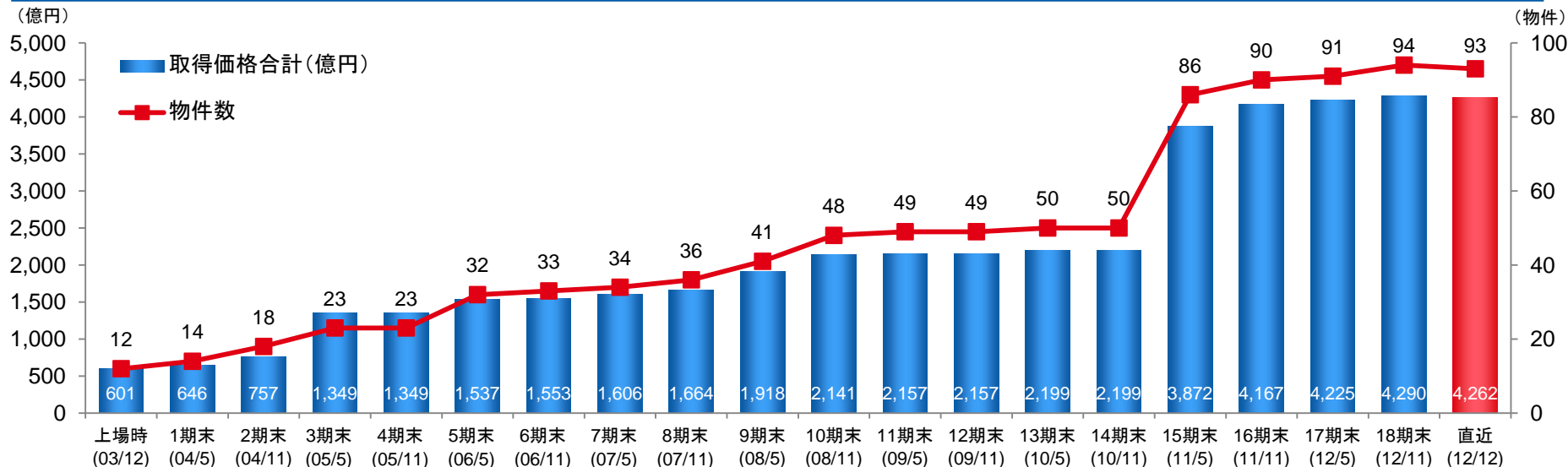
(注) 2012年7月13日公表

## 2. 運用状況

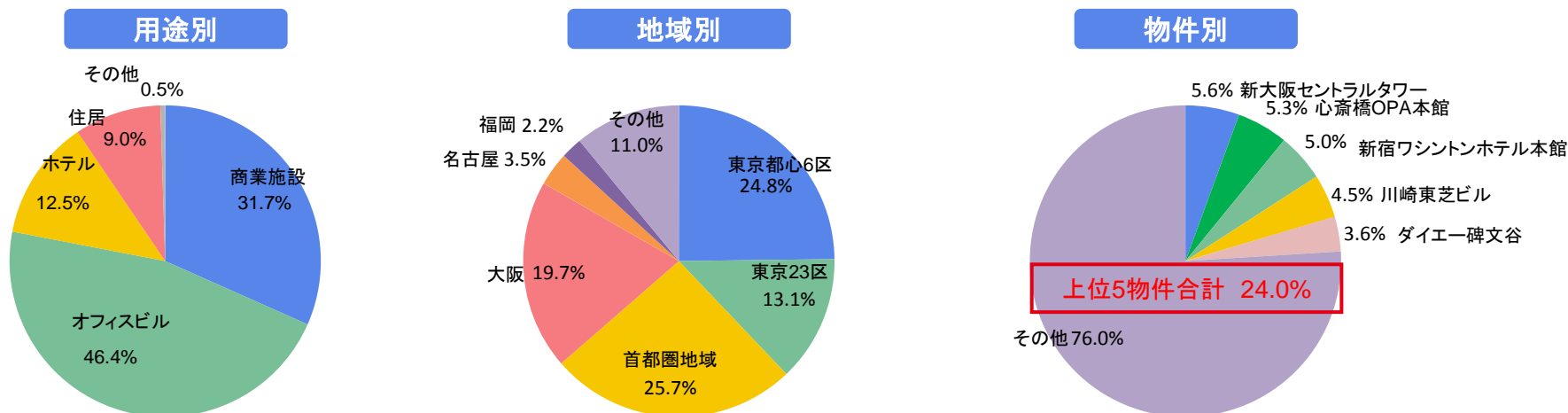


# ポートフォリオ・サマリー

## ◆ 外部成長の軌跡



## ◆ 投資比率



(注1)「投資比率」は取得価格ベースで計算しています。(2012年12月末現在)

(注2) 比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。


# 物件取得サマリー

総合型の特長を活かし、複合用途物件を中心に高い利回りの物件を取得しています。

## ◆ 2012年11月期(第18期)取得物件

### D24 グレンパーク札幌プレミアタワー

Residential

所在地	北海道札幌市(地方)	
構造・規模	RC B1/17F (140戸)	
建築時期	2006年9月	
取得価格(注)	2,050 百万円	
想定NOI利回り	7.2%	
稼働率	85.8%(2012年11月末)	
取得日	2012年6月28日	

- 地下鉄3線3駅が利用可能な札幌市内中心部の利便性の高い立地に所在する住居・商業施設の複合用途物件
- 周辺に実質的な競争が存在しない、入居者向けサービスも充実したハイグレードなタワーレジデンス



### B38 湯島ファーストビル

Office

所在地	東京都文京区(東京23区)	
構造・規模	SRC B1/8F	
建築時期	1989年2月	
取得価格(注)	2,100 百万円	
想定NOI利回り	7.0%	
稼働率	91.7%(2012年11月末)	
取得日	2012年8月29日	

- JR及び地下鉄の4線4駅が徒歩圏内にあることから、ビジネス拠点に良好な立地
- 周辺には大小様々な医療機関が存在するため、医療関連施設や企業等からの安定的なニーズが見込まれる



### B39 道玄坂スクエア

Office

所在地	東京都渋谷区(都心6区)	
構造・規模	SRC B1/9F	
建築時期	2004年10月	
取得価格(注)	2,300 百万円	
想定NOI利回り	6.1%	
稼働率	93.4%(2012年11月末)	
取得日	2012年11月22日	

- 都内有数のターミナル駅である渋谷駅より徒歩4分に位置する、事務所・店舗・住居で構成される複合用途物件
- 周辺には同程度の規模・築年数の物件が少ないことから、高い競争力を有すると判断される



(注) 取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。



# 物件売却／匿名組合出資

合併後、約2年で5物件を売却しました。ポートフォリオ競争力の維持・強化に向け、引き続き物件入れ替えを進めるとともに、更なる外部成長を展望して物件取得に係る優先交渉権を保持しています。

## ◆2013年5月期(第19期)売却物件

### B23 パシフィックマークス新川

Office	所在地	東京都中央区	
	建築時期	1992年5月	
	売却価格	2,900 百万円	
	帳簿価格	2,730 百万円(2012年11月末)	
	稼働率	100.0%(2012年11月末)	
	売却日	2012年12月27日	

#### 売却理由

- 直近の稼働率は100%で推移していたものの、一部のテナントより解約予告通知を受領していたこと
- 空調等の設備更新の時期も近いと判断されること
- 鑑定価格(2,850百万円)、簿価のいずれも上回る価格での購入申し込みであったこと

## ◆匿名組合出資の概要

### ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

Retail	所在地	東京都武蔵野市	
	敷地面積	3,582.39㎡	
	延床面積	37,932.95㎡	
	構造	S/SRC B4F/9F	
	建築時期	1974年5月(新築)／2007年6月(改装)	
	鑑定価格	30,200百万円(2012年11月末)	
	想定NOI	1,456百万円	
	稼働率	100%(2012年11月末)	
	優先交渉権の概要(注1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•280億円で購入可能(2013年12月末まで)</li> <li>•売り手の想定価格を上回る価格、又は合理的に満足する条件での購入(2014年12月27日まで)</li> </ul>	


合同会社吉祥寺YCMファンディング	
信託受益権等 28,750百万円	ノンリコースローン 21,300百万円 匿名組合出資 7,450百万円

- このうち2,200百万円(29.5%)を取得
- 将来の本受益権等購入にかかる優先交渉権の取得

## ◆合併後の物件売却実績

物件名	パシフィック天神	パシフィックマークス目白	アルポーレ天神	ベルファ宇治
売却日	2011年1月14日(第15期)	2011年9月1日(第16期)	2011年9月30日(第16期)	2012年4月25日(第17期)
所在地	福岡県福岡市	東京都豊島区	福岡県福岡市	京都府宇治市
建築時期	1987年4月	1989年3月	2006年3月	1995年3月
売却価格	1,581百万円	1,245百万円	850百万円	416百万円
帳簿価格	1,581百万円	1,155百万円	819百万円	501百万円
売却資金の用途	借入金の返済	合同会社吉祥寺YCMファンディングへの匿名組合出資		合同会社オイラーへの匿名組合出資

### 四谷213ビル(旧「四谷東急ビル」)(注2)

Hotel	所在地	東京都新宿区	
	敷地面積	1,264.94㎡	
	延床面積	7,884.53㎡	
	構造	SRC 14F	
	建築時期	2001年4月	
	鑑定価格	5,220百万円(2012年11月末)	
	想定NOI	276百万円	
	稼働率	100%(2012年11月末)	
	優先交渉権の概要(注1)	50.2億円で購入可能(2015年3月30日まで)	

合同会社オイラー	
信託受益権等 5,190百万円	ノンリコースローン 3,500百万円 匿名組合出資 1,690百万円

- このうち250百万円(14.7%)を取得
- 将来の本受益権等購入にかかる優先交渉権の取得

(注1) 優先交渉権の詳細については、2011年12月26日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」及び2012年3月27日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ(合同会社オイラー)」をご参照ください。

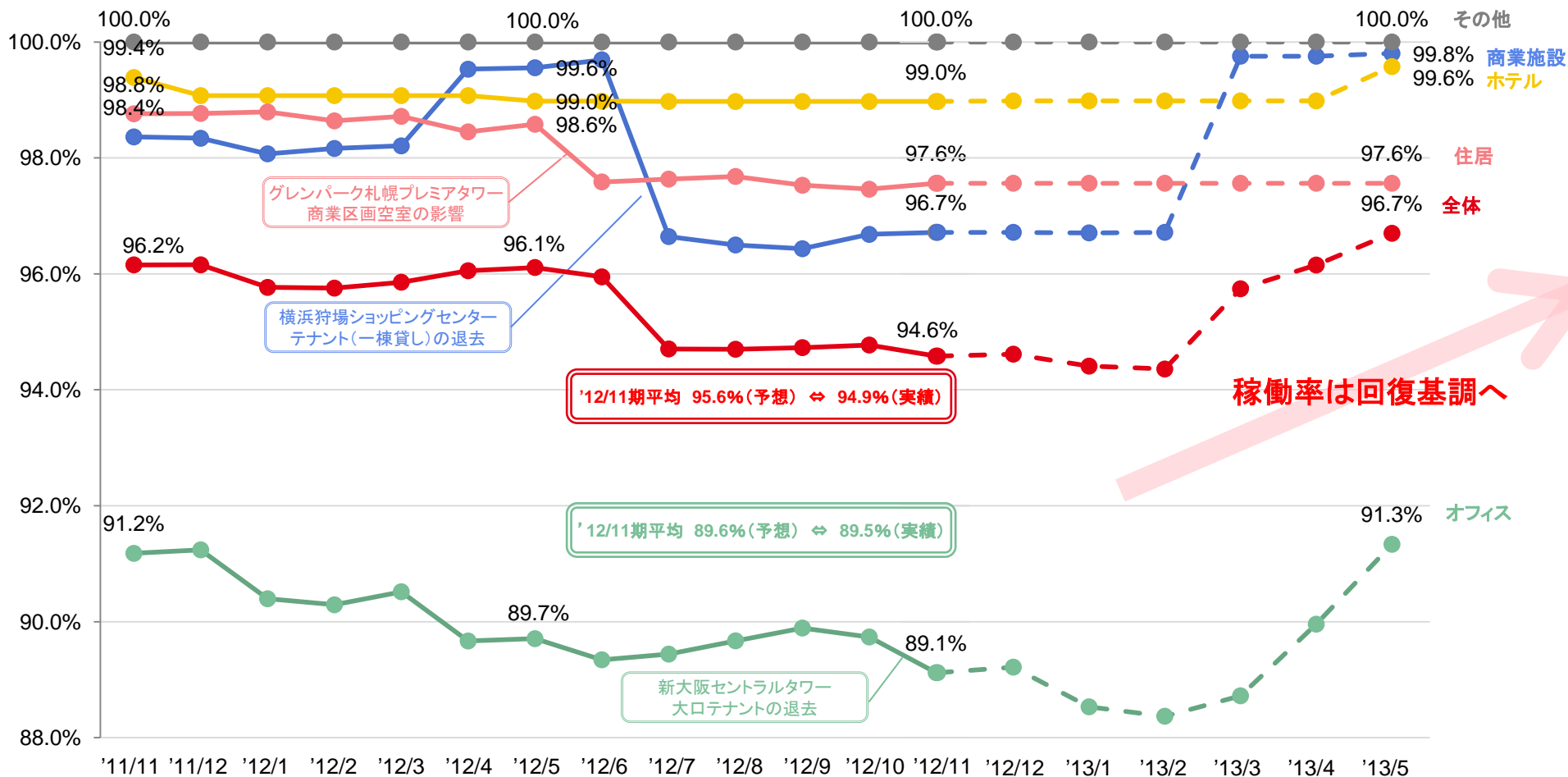
(注2) 2012年9月3日付で名称変更されています。

(注3) 右側の図は、いずれも出資当初の合同会社のバランスシートを模式化したものです。

# ポートフォリオ稼働率の推移

オフィスポートフォリオの稼働率は底を打ち、2013年はポートフォリオ全体における稼働率上昇を見込んでいます。

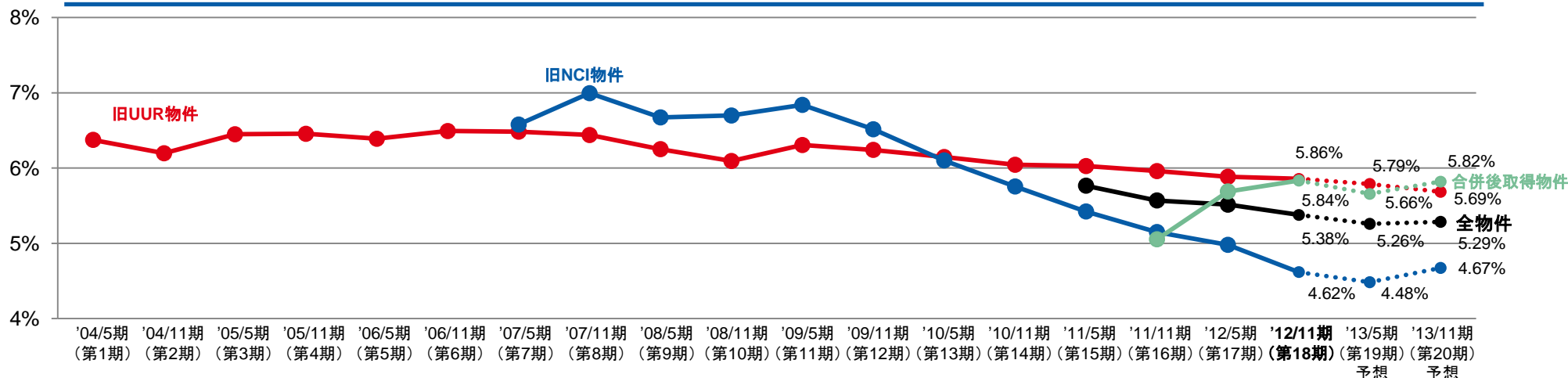
## ◆ ポートフォリオ稼働率の推移



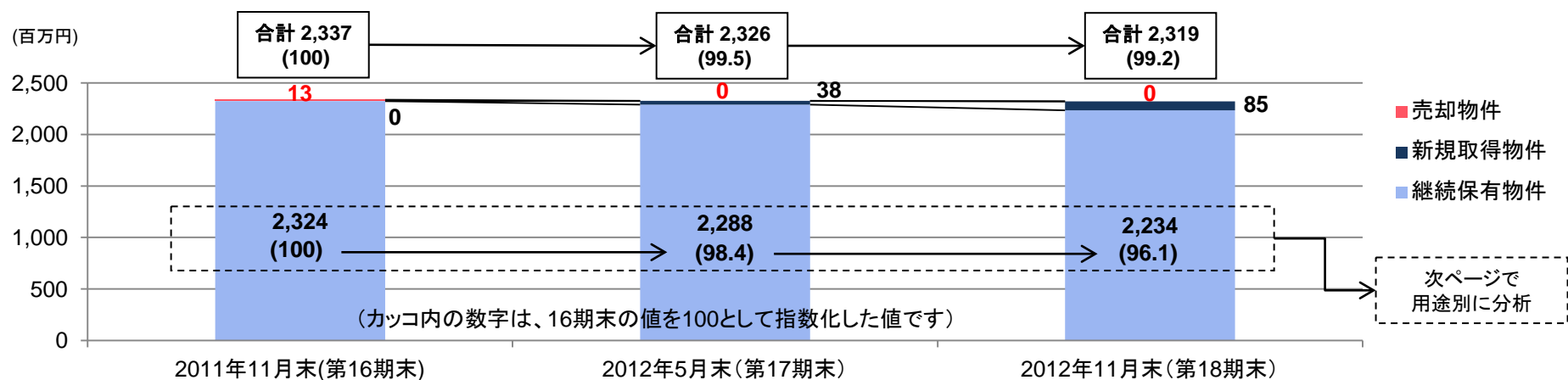
# ポートフォリオ収益力の推移

稼働率の底打ちに続いて、賃料単価、賃料収入も徐々に回復に転じるものと予想しています。

## ◆ ポートフォリオ修正NOI利回りの推移



## ◆ 月額賃料(契約ベース)の推移(注1)

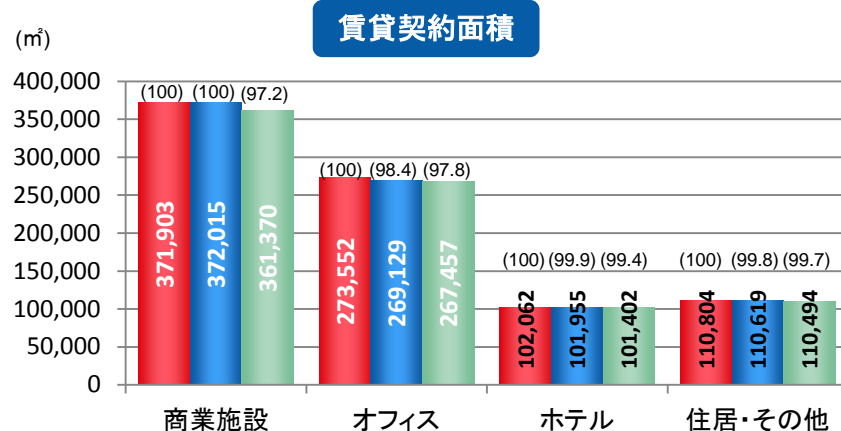
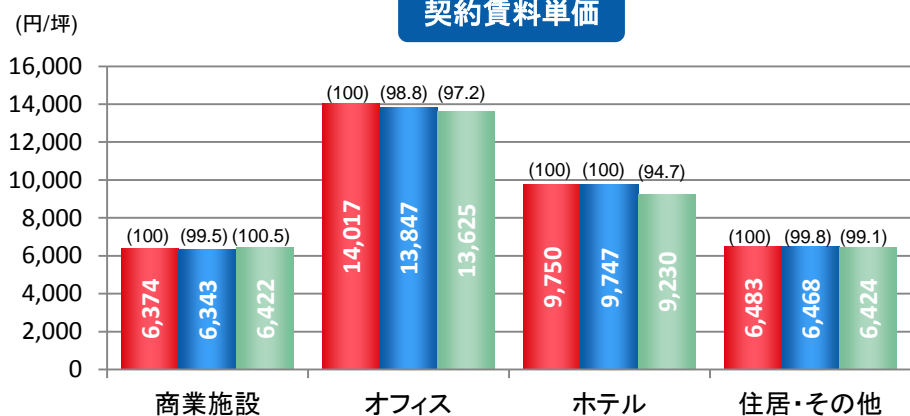
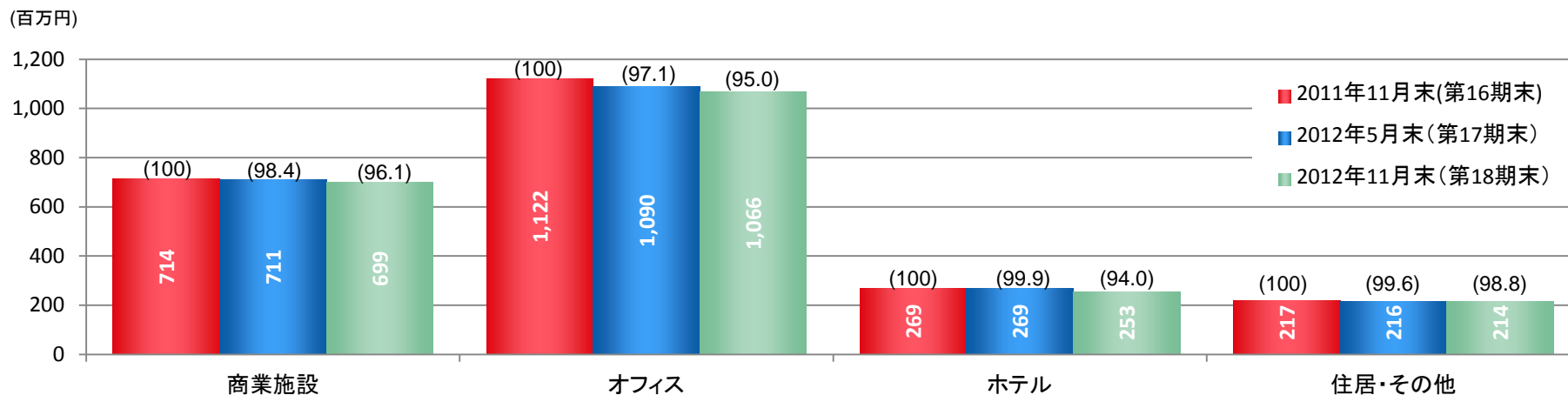


(注1) 期末時点の契約賃料(原則として貸室部分)から歩合賃料を除いた、固定賃料および共益費の推移を記載しています。なお、第18期において、賃料収入(共益費含む)に占める歩合賃料の割合は1.8%でした。

(注2) 「継続保有物件」とは、本投資法人が第16期末から第18期末にかけて保有し続けた物件で、89物件が該当します。

# 継続保有物件(注)における賃料の動向

## ◆用途別 月額賃料(契約ベース)の推移



(注) 「継続保有物件」とは、本投資法人が第16期末から第18期末にかけて保有し続けた物件で、89物件が該当します。

## ◆ 用途別の概況

商業 施設	<p>横浜狩場ショッピングセンターにおけるテナント退去の影響を除き、商業セクターは稼働率・賃料ともに安定して推移。</p> <p><b>個別物件ピックアップ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>ダイエー碑文谷店:</b> 現行と同条件で再契約締結予定(2013年3月～)</li> <li>◆ <b>心斎橋OPA(本館・きれい館):</b> テナントより2012年10月15日付で賃料減額請求訴訟の提起を受けると、現行賃料の妥当性を法廷で主張していく方針。</li> <li>◆ <b>横浜狩場ショッピングセンター:</b> 2013年春を目処として物販テナントを誘致予定。</li> </ul>
オフィス ビル	<p>稼働率は底打ちの様相。賃料単価については稼働率の底入れから1年程度遅れて回復基調に入る見通し。ただし、フリーレントの影響等考慮すると、収益回復が見込めるのは、2014年5月期頃。</p> <p>重点課題物件については右記ご参照。</p>
ホテル	<p>稼働率はマスターリース契約のため安定的に推移(なお、稼働率が100%でないのは付帯する事務所及び商業部分の空室の影響)。一部物件における賃貸借契約において、歩合賃料を導入したことにより、賃料単価は下落。客室稼働率は震災前の水準まで回復するも、ADRは回復途上。</p> <p><b>個別物件ピックアップ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>新大阪セントラルタワー(ホテル部分):</b> 同条件+αで契約更改(2012年7月～)。</li> <li>◆ <b>新宿ワシントンホテル本館:</b> 歩合賃料の導入により、固定部分の契約賃料は若干下落。</li> </ul>
住居 その他	<p>稼働率、賃料ともに安定的に推移。</p>

## ◆ 重点課題物件(オフィス)の進捗状況

物件名	稼働率 (12/11末)	稼働率の見通し(注)
パシフィックマークス 新宿パークサイド	62.1%	5テナントの入居により、2013年4月末には87.3%まで上昇する見込。 (契約済または申込書受領済)
パシフィックマークス 横浜イースト	61.5%	引き続きリーシングに注力するものの、現時点では第19期中は現状と同等の稼働(61.5%)に留まる見込。
UUR築地ビル	44.3%	空室一括の賃貸方針を変更、個別賃貸方針とし、既に1フロアのテナント誘致成約済。 2013年3月末には55.7%まで上昇の見込。 (契約済)

(注)2013年1月18日現在における見通しです。

## ◆ 賃料収入のアップサイド・ポテンシャル(オフィス)

空室率(注1)	空室面積(注1)	賃料収入 (1期あたりの想定額)(注2)	
		全部埋め戻した場合	稼働率5%ポイントの改善の場合
10.9%	33,423㎡	約650百万円	約300百万円

(注1)いずれも2012年11月末現在

(注2)現在の賃貸市場における平均的な賃料で埋め戻すことを前提に計算しています。

# 財務の状況(1)

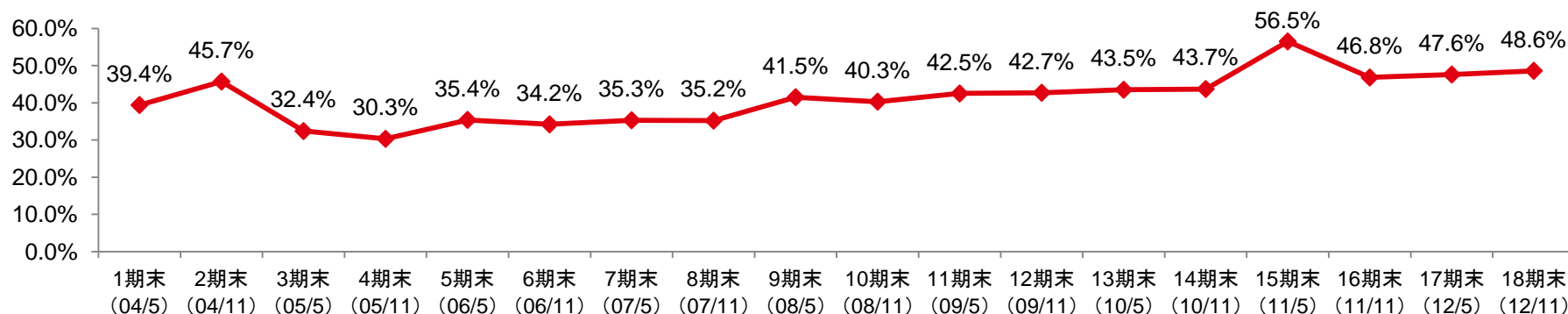
負債の借換や新規物件の取得にあたり、既存の負債に比して、低利で資金を調達できています。

## ◆ 資金調達実績

日付	調達資金の概要(注)			資金用途(注)			
2012年6月	借入金	146億円 (金利0.70%)	(5.9年)	リファイナンス	借入金	146.3億円 (金利1.47%)	(4.3年)
	借入金	22億円 (金利0.96%)	(7年)	物件取得	20.5億円 グレンパーク札幌プレミアタワー		
2012年7月	投資法人債	65億円 (利率0.95%)	(5年)	期限前返済	借入金	42.7億円 (金利2.02%)	(3.8年)
2012年8月	投資法人債	100億円 (利率0.80%)	(4年)	物件取得	借入金	122.6億円 (金利1.94%)	(3.9年)
	借入金	22億円 (金利0.53%)	(5.6年)		21億円 湯島ファーストビル		
2012年11月	借入金	24億円 (金利0.48%)	(4.6年)	物件取得	23億円 道玄坂スクエア		
2012年12月	投資法人債	100億円 (利率0.62%)	(4年)	リファイナンス	借入金	142億円 (金利1.67%)	(5.1年)
	投資法人債	40億円 (利率0.69%)	(5年)				

(注) 同時期に借入又は返済を行った借入金について、①金額については合算して記載(記載未満四捨五入)し、②金利(利率)及び年限については、それらの加重平均値をそれぞれ記載(記載未満四捨五入)しています。なお金利(利率)については、融資関連費用等を含まない借入時及び返済時の金利を基に計算しています。

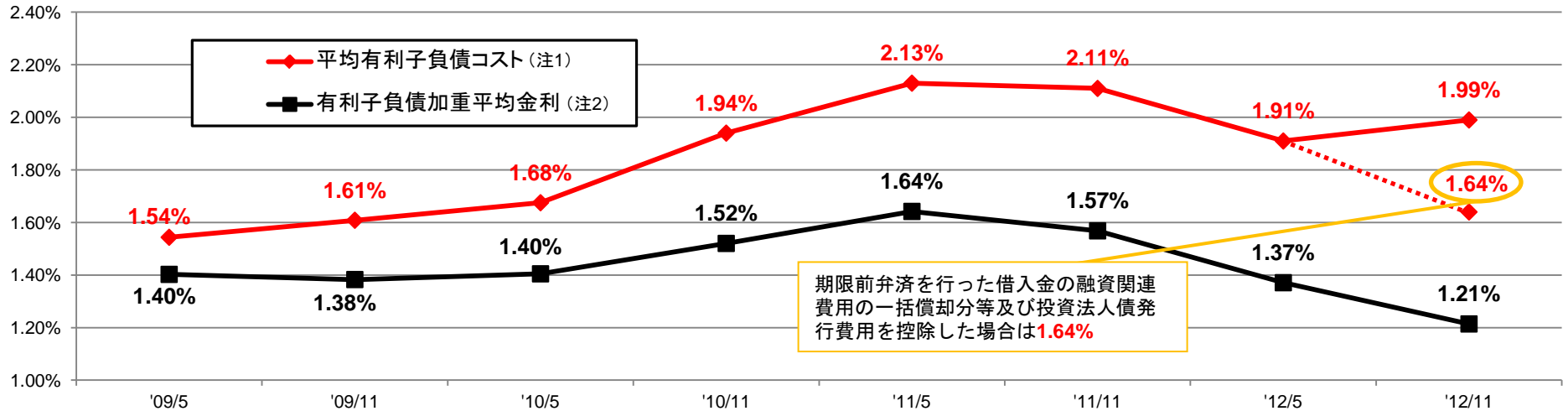
## ◆ LTVの推移



# 財務の状況(2)

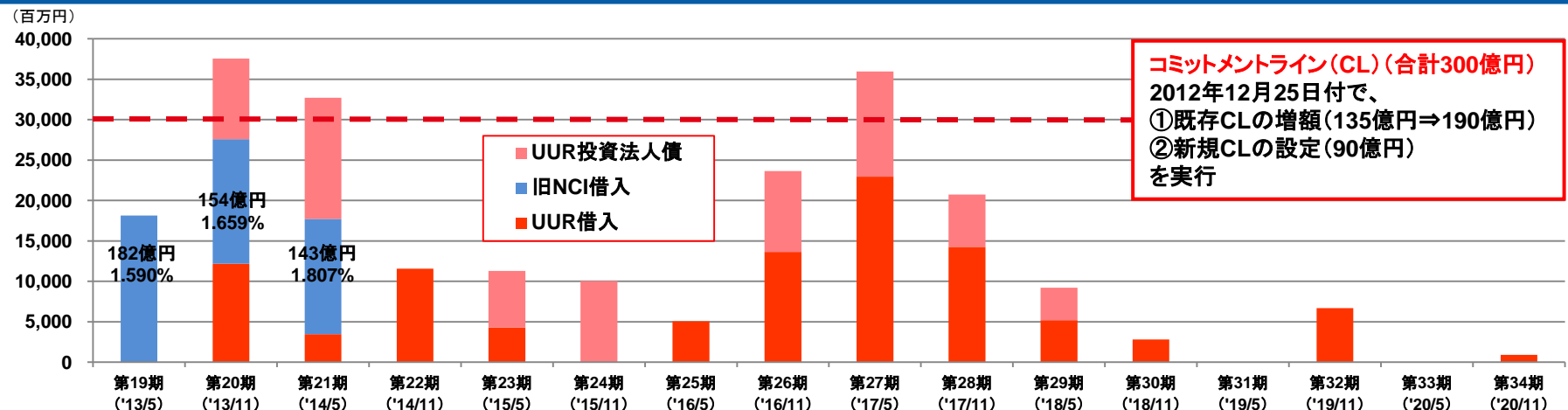
NCI負債の承継等によって上昇した有利子負債コストは、着実に低下しつつあります。

## ◆ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移



(注1) (支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等) / 期末有利子負債残高×365 / 営業日数  
 (注2) 期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値

## ◆ 返済期限の分散状況(2013年1月18日現在)



# 財務の状況(3)

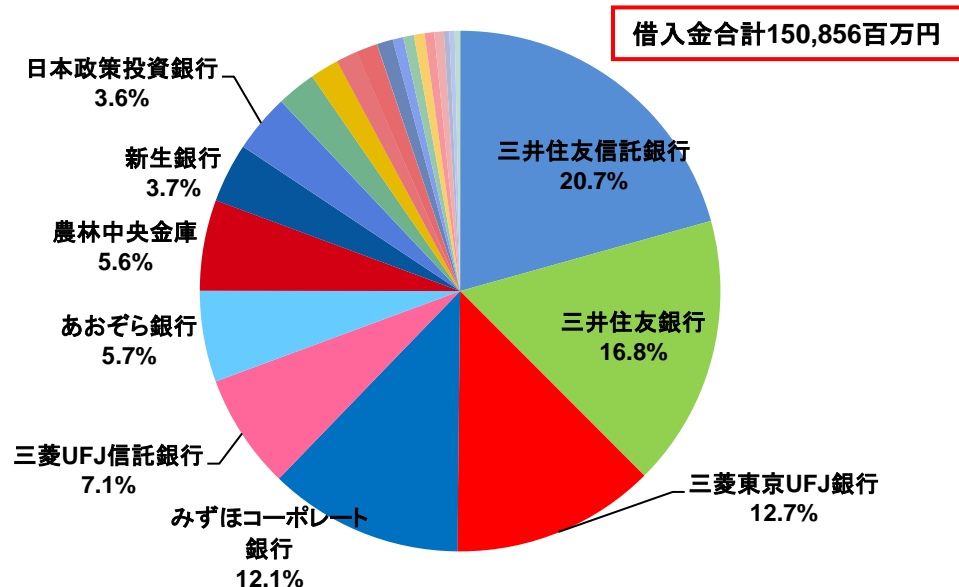
## ◆ 財務指標の推移

	直近 (2013年1月18日)	第17期末 (2012年5月31日)
有利子負債総額	2,263億円	2,199億円
担保・保証	全て無担保・無保証	全て無担保・無保証
有利子負債 加重平均残存期間	2.53年	2.24年
有利子負債 加重平均金利	1.15%	1.37%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%	100%
有利子負債 固定金利比率	66.6%	70.6%
コミットメントライン	300億円 (借入実績なし)	155億円 (借入実績なし)

## ◆ 格付の状況

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務格付: AA- (見通し: 安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付: A+ (方向性: 安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付: A3 (見通し: 安定的)

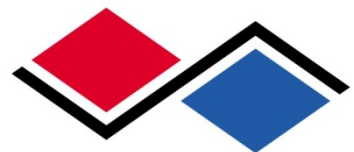
## ◆ 借入先一覧(2013年1月18日現在)



金融機関	借入残高 (百万円)	金融機関	借入残高 (百万円)
三井住友信託銀行株式会社	31,164	全国信用協同組合連合会	2,000
株式会社三井住友銀行	25,409	みずほ信託銀行株式会社	2,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	19,096	オリックス銀行株式会社	1,500
株式会社みずほコーポレート銀行	18,190	株式会社埼玉りそな銀行	1,000
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,767	株式会社損害保険ジャパン	1,000
株式会社あおぞら銀行	8,545	株式会社関西アーバン銀行	1,000
農林中央金庫	8,506	株式会社群馬銀行	900
株式会社新生銀行	5,577	株式会社横浜銀行	900
株式会社日本政策投資銀行	5,450	株式会社広島銀行	500
株式会社りそな銀行	3,652	株式会社七十七銀行	500
株式会社福岡銀行	2,700	株式会社東京都民銀行	500



## 3. 業績予想

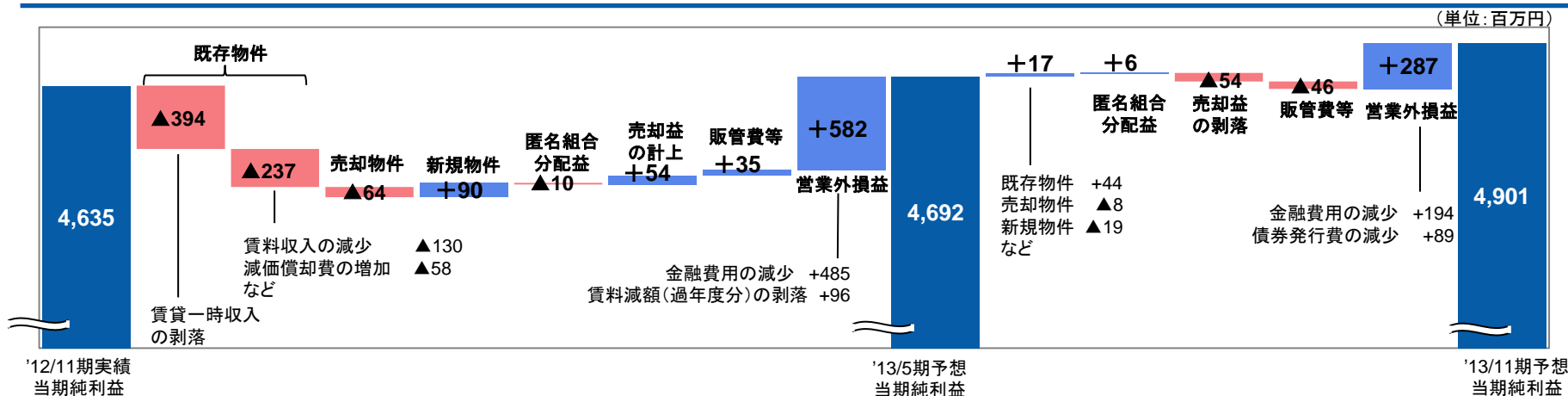


# 業績予想の概要

## ◆ 今後2期の業績予想

項目	2012年11月期 (第18期)実績 (A)	2013年5月期 (第19期)予想 (2013/1/18発表、B)	差異 (B-A)	2013年11月期 (第20期)予想 (2013/1/18発表、C)	差異 (C-B)
営業収益	15,973百万円	15,466百万円	▲507百万円	15,682百万円	+216百万円
営業利益	7,003百万円	6,478百万円	▲526百万円	6,401百万円	▲77百万円
経常利益	4,635百万円	4,692百万円	+56百万円	4,901百万円	+210百万円
当期純利益	4,635百万円	4,692百万円	+56百万円	4,901百万円	+210百万円
負ののれん使用額	1,149百万円	1,093百万円	▲56百万円	883百万円	▲210百万円
分配金総額	5,784百万円	5,784百万円	-	5,784百万円	-
1口当たり当期純利益	2,203円/口	2,230円/口	+27円/口	2,330円/口	+100円
1口当たり分配金	2,750円/口	2,750円/口	-	2,750円/口	-
期末発行済投資口数	2,103,383口	2,103,383口	-	2,103,383口	-

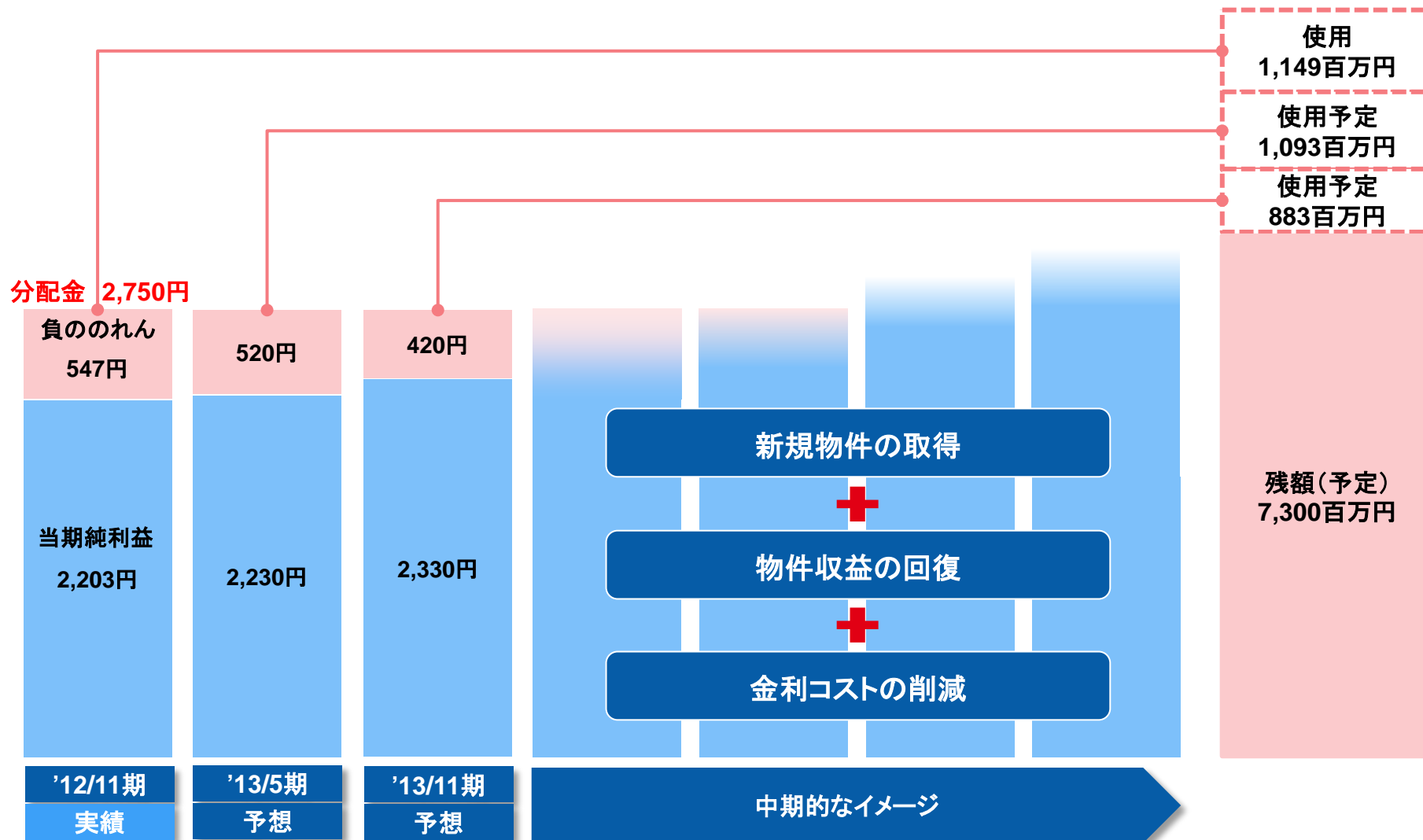
## ◆ 今後2期における主要な変動要因



本予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、前提条件の詳細等については、2013年1月18日付「平成24年11月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

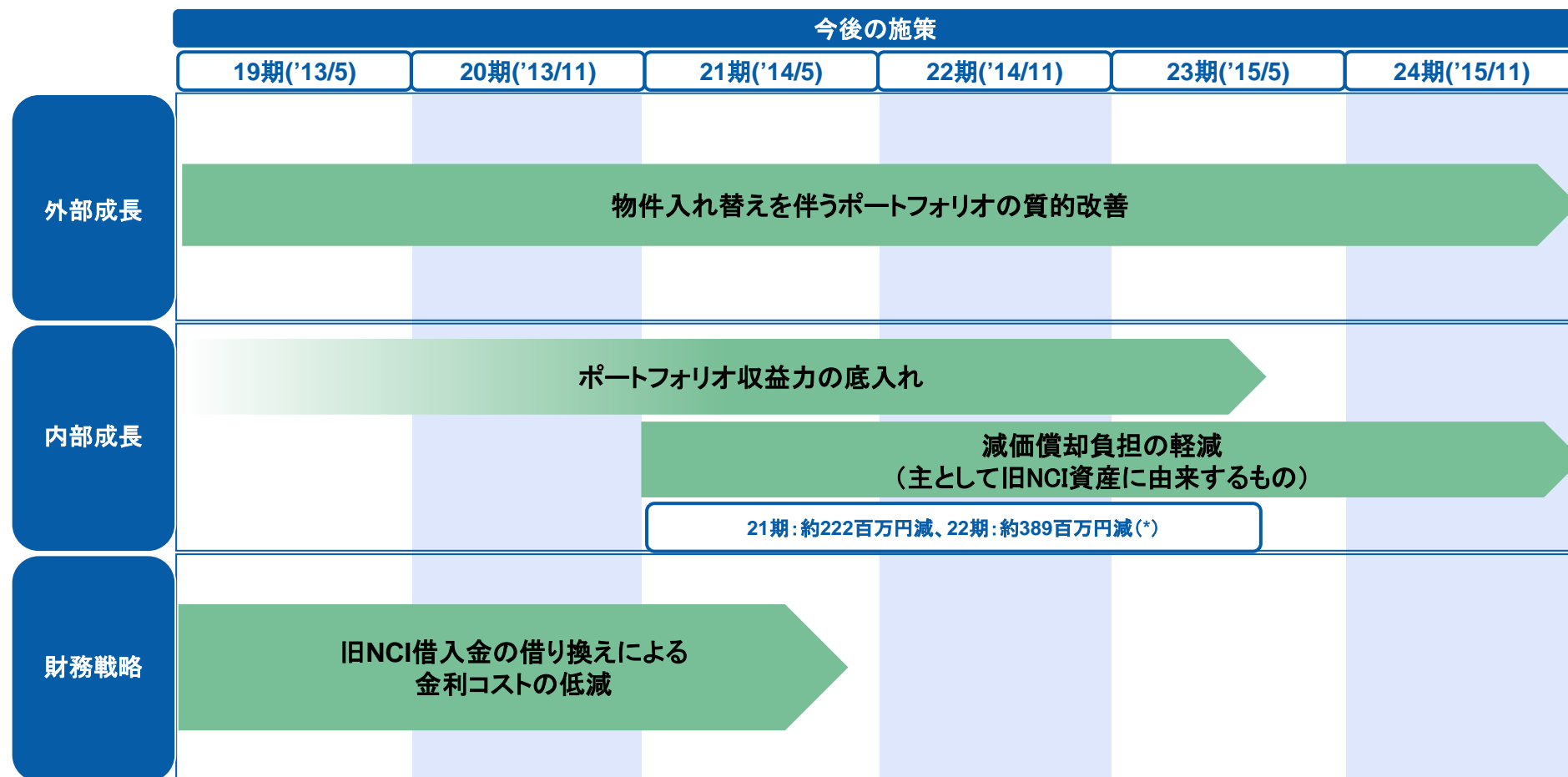
# 今後の分配金について

物件収益の回復や金利コストの削減等により、中期的には負ののれんを使用することなく現在の水準以上の分配を行うことを目指します。



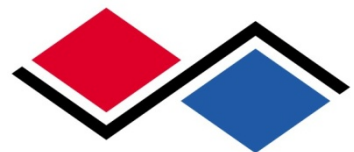
# 収益拡大に向けて

金利コスト削減の一部前倒しでの実施のほか、ポートフォリオの質的改善により、実力ベース2,750円/口の分配を前倒しで達成することを目指します。



(\*)2012年11月期の減価償却対象と同一の資産のそれぞれの期における減価償却費を、2012年11月期実績と比較した減少額を記載しています。2013年5月期以降の資本的支出の影響は考慮していません。

## 4. 2012年11月期(第18期)決算



# 貸借対照表

	2012年11月期(第18期) 2012年11月30日現在		2012年5月期(第17期) 2012年5月31日現在		前期増減比		
	(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比	
資産の部	流動資産	38,213	8.3%	37,695	8.2%	+518	+1.4%
	現金及び預金	12,326	2.7%	12,415	2.7%	-88	-0.7%
	信託現金及び信託預金	25,507	5.5%	24,569	5.4%	+938	+3.8%
	その他流動資産	379	0.1%	710	0.2%	-331	-46.6%
	固定資産	424,290	91.7%	419,330	91.8%	+4,959	+1.2%
	有形固定資産	418,785	90.5%	413,324	90.4%	+5,461	+1.3%
	建物等	17,907	3.9%	18,000	3.9%	-92	-0.5%
	土地	39,227	8.5%	39,221	8.6%	+6	+0.0%
	信託建物等	129,167	27.9%	127,231	27.8%	+1,935	+1.5%
	信託土地	232,483	50.3%	228,870	50.1%	+3,612	+1.6%
	無形固定資産	1,982	0.4%	1,990	0.4%	-7	-0.4%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.3%	-	+0.0%
	信託借地権	585	0.1%	585	0.1%	-	+0.0%
	その他無形固定資産	247	0.1%	255	0.1%	-7	-2.9%
	投資その他の資産	3,521	0.8%	4,016	0.9%	-495	-12.3%
	投資有価証券	2,212	0.5%	2,408	0.5%	-196	-8.2%
	差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	+0.0%
信託差入敷金保証金	78	0.0%	77	0.0%	+0	+0.2%	
長期前払費用	1,220	0.3%	1,519	0.3%	-298	-19.7%	
資産合計	462,503	100.0%	457,026	100.0%	+5,477	+1.2%	
負債の部	流動負債	76,481	16.5%	53,667	11.7%	+22,814	+42.5%
	営業未払金	2,240	0.5%	1,923	0.4%	+316	+16.5%
	1年内投資法人債	10,000	2.2%	-	-	+10,000	-
	1年内長期借入金	59,880	12.9%	46,988	10.3%	+12,891	+27.4%
	未払費用等	962	0.2%	1,275	0.3%	-312	-24.5%
	未払分配金	29	0.0%	30	0.0%	+0	-3.1%
	前受金	288	0.1%	295	0.1%	-6	-2.2%
	信託前受金	1,862	0.4%	1,918	0.4%	-55	-2.9%
	預り金	4	0.0%	2	0.0%	+2	+83.7%
	信託預り金	58	0.0%	32	0.0%	+26	+79.9%
	その他	1,154	0.2%	1,200	0.3%	-45	-3.8%
	固定負債	181,489	39.2%	197,677	43.3%	-16,188	-8.2%
	長期借入金	105,226	22.8%	127,928	28.0%	-22,702	-17.7%
	投資法人債	51,500	11.1%	45,000	9.8%	+6,500	+14.4%
預り敷金保証金	3,043	0.7%	3,099	0.7%	-56	-1.8%	
信託預り敷金保証金	21,719	4.7%	21,649	4.7%	+70	+0.3%	
負債合計	257,970	55.8%	251,344	55.0%	+6,626	+2.6%	
純資産の部	投資主資本	199,897	43.2%	200,832	43.9%	-934	-0.5%
	出資総額	165,924	35.9%	165,924	36.3%	-	+0.0%
	出資剰余金	23,548	5.1%	23,548	5.2%	-	+0.0%
	配当積立金	10,424	2.3%	11,359	2.5%	-934	-8.2%
	当期末処分利益	4,635	1.0%	4,849	1.1%	-214	-4.4%
純資産合計	204,533	44.2%	205,682	45.0%	-1,149	-0.6%	

# 損益計算書

	2012年11月期(第18期) (2012年6月1日～2012年11月30日)		2012年5月期(第17期) (2011年12月1日～2012年5月31日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減率
営業収益	15,973	100.0%	15,759	100.0%	+213	+1.4%
賃貸事業収入	14,372	90.0%	14,623	92.8%	-250	-1.7%
賃料収入	12,554	78.6%	12,767	81.0%	-212	-1.7%
共益費収入	1,327	8.3%	1,361	8.6%	-33	-2.5%
駐車場収入等	491	3.1%	495	3.1%	-3	-0.8%
その他賃貸事業収入	1,515	9.5%	1,107	7.0%	+407	+36.8%
付帯収益	1,012	6.3%	905	5.7%	+107	+11.9%
その他雑収入	502	3.1%	202	1.3%	+299	+148.1%
匿名組合分配金	84	0.5%	27	0.2%	+57	+205.0%
営業費用	8,969	56.2%	8,799	55.8%	+169	+1.9%
賃貸事業費用	7,291	45.6%	7,074	44.9%	+216	+3.1%
公租公課	1,326	8.3%	1,319	8.4%	+7	+0.6%
諸経費	2,831	17.7%	2,698	17.1%	+133	+4.9%
外注委託費	1,015	6.4%	1,055	6.7%	-40	-3.8%
水光熱費	1,078	6.7%	949	6.0%	+128	+13.6%
修繕費	345	2.2%	342	2.2%	+3	+1.0%
損害保険料	17	0.1%	17	0.1%	+0	-0.7%
その他賃貸事業費用	374	2.3%	332	2.1%	+41	+12.4%
減価償却費	3,132	19.6%	3,057	19.4%	+75	+2.5%
不動産等売却損	-	-	95	0.6%	-95	-100.0%
販売費・一般管理費	1,678	10.5%	1,629	10.3%	+48	+3.0%
資産運用報酬	1,281	8.0%	1,264	8.0%	+17	+1.4%
資産保管手数料	16	0.1%	16	0.1%	+0	+0.8%
一般事務手数料	69	0.4%	71	0.5%	-2	-3.9%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	-	+0.0%
その他費用	301	1.9%	266	1.7%	+34	+12.9%
営業利益	7,003	43.8%	6,959	44.2%	+44	+0.6%
営業外収益	18	0.1%	24	0.2%	-5	-23.7%
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	+0	+29.5%
その他営業外収益	16	0.1%	22	0.1%	-6	-27.1%
営業外費用	2,386	14.9%	2,133	13.5%	+253	+11.9%
支払利息	1,774	11.1%	1,588	10.1%	+186	+11.7%
投資法人債利息	378	2.4%	445	2.8%	-67	-15.2%
投資法人債発行費	106	0.7%	67	0.4%	+38	+56.1%
その他営業外費用	3	0.0%	0	0.0%	+2	+528.0%
税引前当期純利益	4,635	29.0%	4,850	30.8%	-214	-4.4%
当期純利益	4,635	29.0%	4,849	30.8%	-214	-4.4%
当期末処分利益	4,635	29.0%	4,849	30.8%	-214	-4.4%
配当積立金(計上又は取崩)	1,149	7.2%	934	5.9%	+214	+23.0%
分配金総額	5,784	36.2%	5,784	36.7%	-	+0.0%
1口当たり分配金(円)	2,750		2,750		-	+0.0%

# 財務指標

	2012年11月期 (第18期:183日)	2012年5月期 (第17期:183日)	2011年11月期 (第16期:183日)	2011年5月期 (第15期:182日)	2010年11月期 (第14期:183日)
総資産(注1)	462,503百万円	457,026百万円	450,963百万円	416,471百万円	230,778百万円
物件数(注1)	94	91	90	86	50
有利子負債額(注1)	226,606百万円	219,916百万円	213,076百万円	237,162百万円	101,800百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	204,533百万円	205,682百万円	206,585百万円	148,413百万円	111,566百万円
1口当たり純資産(注1)	97,240円	97,786円	98,215円	102,261円	554,228円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	2.0%	2.1%	2.1%	2.7%	2.8%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	4.5%	4.7%	5.2%	25.6%	5.8%
自己資本比率(注1)(注5)	44.2%	45.0%	45.8%	35.6%	48.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)(注8)	4.6倍	4.9倍	4.4倍	3.8倍	6.1倍
NOI	11,729百万円	11,714百万円	11,507百万円	11,213百万円	6,662百万円
FFO(注7)(注8)	7,767百万円	8,002百万円	7,544百万円	6,861百万円	4,784百万円
	2010年5月期 (第13期:182日)	2010年5月期 (第12期:183日)	2009年11月期 (第11期:182日)	2009年5月期 (第10期:183日)	2008年11月期 (第9期:183日)
総資産(注1)	231,043百万円	230,751百万円	231,234百万円	229,132百万円	208,841百万円
物件数(注1)	50	49	49	48	41
有利子負債額(注1)	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円	100,100百万円	99,200百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	111,791百万円	111,825百万円	111,993百万円	111,670百万円	92,934百万円
1口当たり純資産(注1)	555,349円	555,514円	556,352円	554,746円	581,411円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%	3.0%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	6.2%	6.3%	6.6%	6.0%	6.6%
自己資本比率(注1)(注5)	48.4%	48.5%	48.4%	48.7%	44.5%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)(注8)	6.9倍	7.1倍	7.6倍	7.4倍	7.6倍
NOI	6,725百万円	6,776百万円	6,880百万円	6,479百万円	5,855百万円
FFO(注7)(注8)	5,006百万円	5,013百万円	5,172百万円	4,768百万円	4,413百万円

(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

(注4) ROE = 当期純利益 ÷ 純資産の当期末残高

(注5) 自己資本比率 = 純資産の期末残高 ÷ 総資産の期末残高

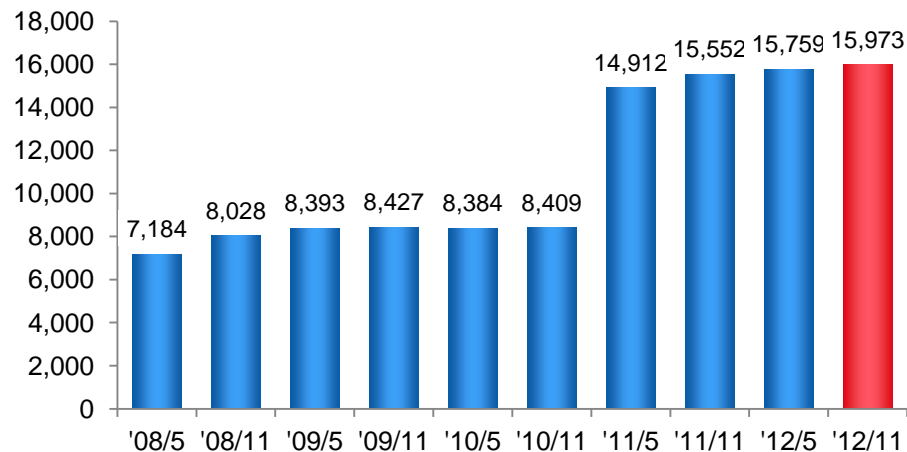
(注6) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 当期減価償却費 + 繰延資産償却費) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益 ※不動産等売却損益については、2011年11月期(第16期)より控除して算出しています。

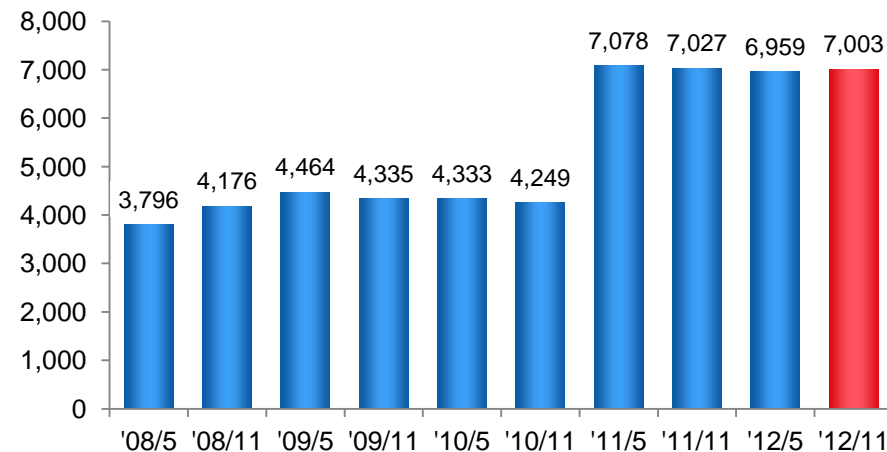
(注8) FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。



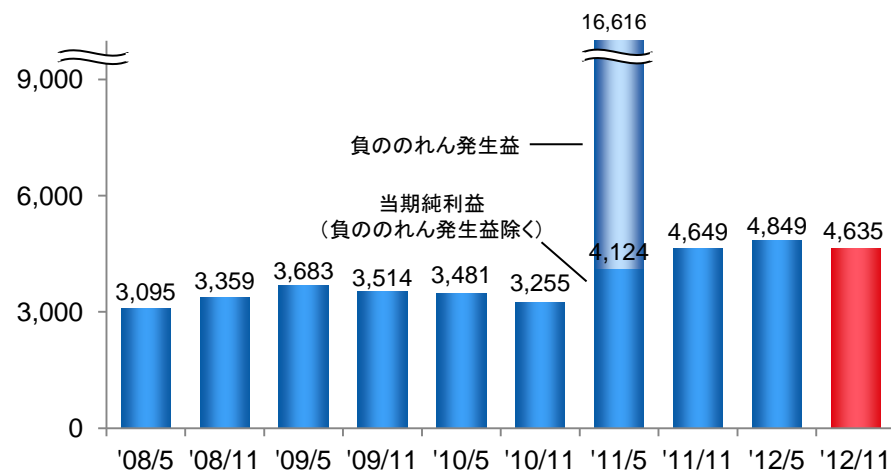
## ◆ 営業収益(百万円)



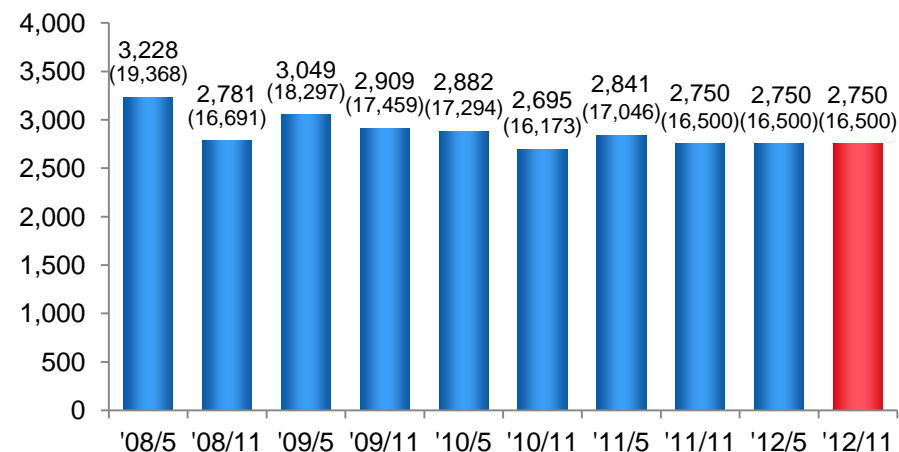
## ◆ 営業利益(百万円)



## ◆ 当期純利益(百万円)

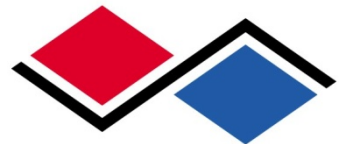


## ◆ 1口当たり分配金(円)(注)



(注) 2010年12月1日付で投資口を6分割したため、'10/11期以前の分配金は1/6倍して単位未満を切り捨てて記載しています。なお、括弧内は6分割前を前提とした金額を示しています。

## 5. 資料



# 総合型REIT・総合商社のシナジー

丸紅グループのリソース、ノウハウ、ネットワークをフル活用し、総合型REITとして安定的な成長を図ります。



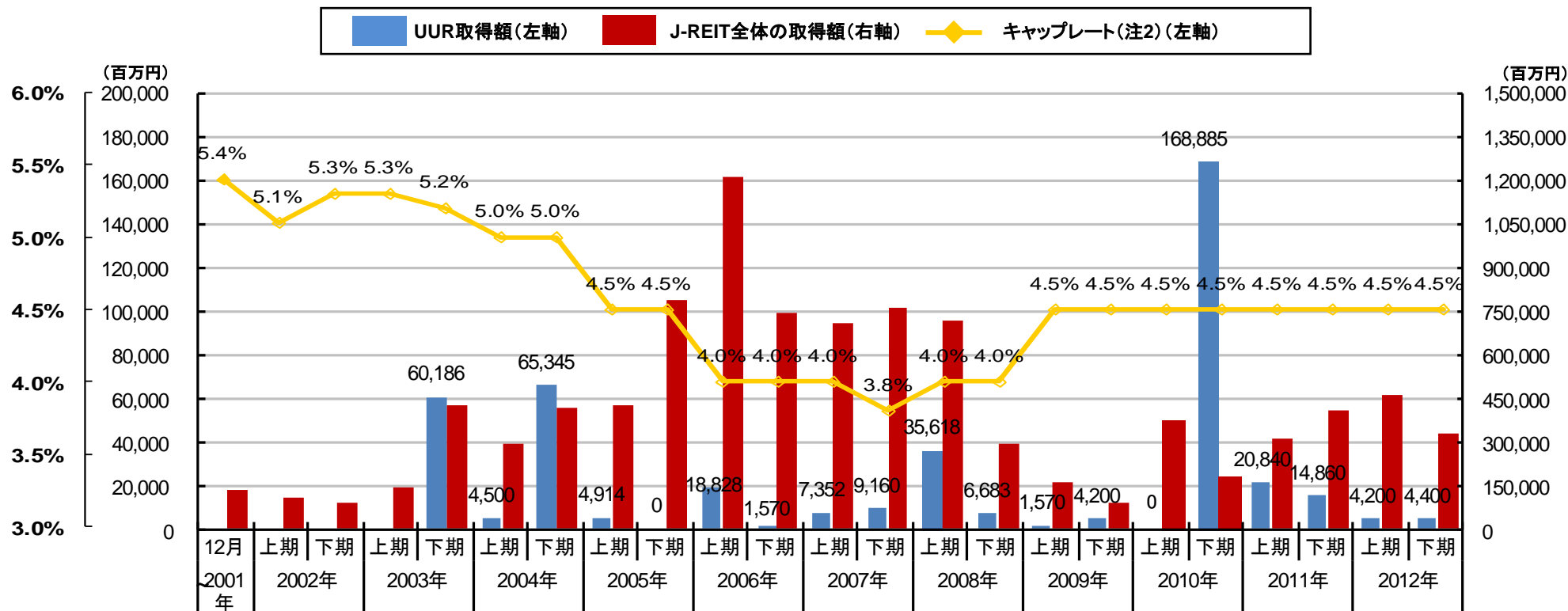
丸紅株式会社の不動産関連ビジネス	主な不動産関連子会社	多様な営業部門			
<b>開発建設事業部</b> 主な開発物件(注2)  みなとみらいグランドセントラルタワー 2011年9月竣工  ホテルルートイン名古屋今池駅前 2010年6月竣工  Luz湘南辻堂 2010年11月竣工  グランブルー中之島南 2009年9月竣工	丸紅アセットマネジメント株式会社 (不動産投資助言・運用・顧問業)	 食糧	 食品	 ライフスタイル	 紙パルプ
	丸紅コミュニティ株式会社 (マンション、オフィスビル、複合施設などの管理)	 化学品	 エネルギー第一	 エネルギー第二	 金属
	丸紅不動産株式会社 (不動産賃貸およびサブリース)	 輸送機	 電カ・インフラ	 プラント・産業機械	 金融・物流・情報

(注1) 2013年1月18日現在

(注2) これらの物件は本投資法人の保有物件ではありません。また、2013年1月18日現在、本投資法人はこれらの物件を取得する予定はありません。

# 外部成長実績

不動産の本源的価値に依拠しつつ、UURはこれまで着実に成長してきました。合併によってNCIより168,845百万円(注1)の物件を引き継ぎ、資産規模では一気に第4位のJ-REITに飛躍しました。

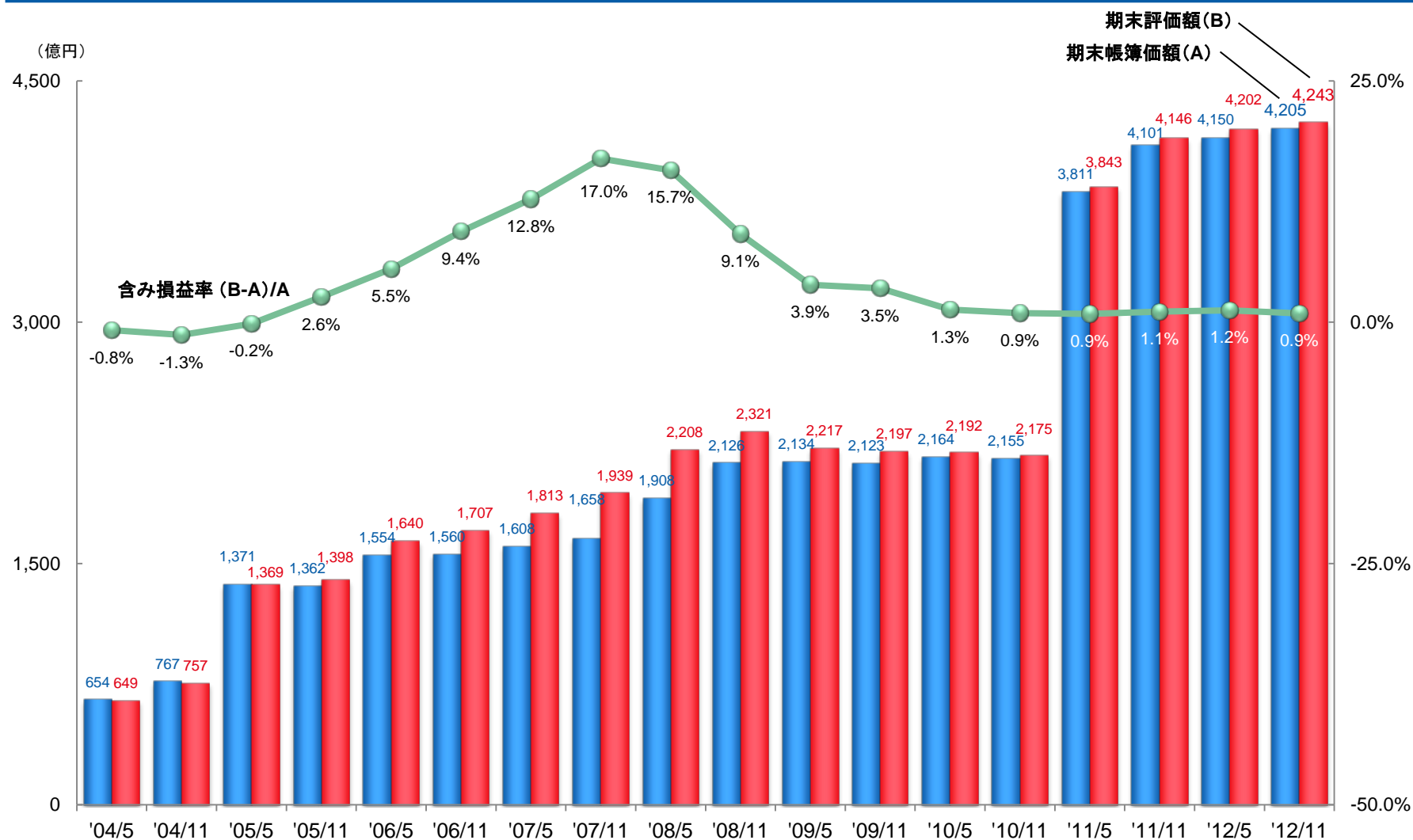


(注1) 受入価格ベース

(注2) 一般財団法人日本不動産研究所が、半年毎(毎年4月及び10月)に実施する不動産投資家調査における、「東京都丸の内、大手町地区にあるAクラスビルの期待利回り」を記載しています

# 含み損益の推移

## ◆ 期末帳簿価額および期末評価額の推移



※「鑑定評価額」および「調査価格」を総称して「評価額」と記載しています。

# 各物件の期末評価額①

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第17期末(2012/5/31)				第18期末(2012/11/30)				第18期末と第17期末の比較				鑑定評価機関
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
商業	A1	ダイエー碑文谷	1	03/12/25	15,300	14,914	14,100	5.7%	▲814	14,903	14,100	5.7%	▲803	±0	±0%	±0%	+10	日本不動産研究所	
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,524	3,650	6.9%	▲1,874	5,444	3,600	6.9%	▲1,844	▲50	▲1.4%	±0%	+29	日本不動産研究所	
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	752	1,050	5.0%	+297	750	1,050	5.0%	+299	±0	±0%	±0%	+1	日本不動産研究所	
	A4	レランドショッピングセンター	2	04/09/17	5,200	4,504	5,420	6.6%	+915	4,468	5,290	6.5%	+821	▲130	▲2.4%	▲0.1%	▲93	日本不動産研究所	
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	10,150	10,000	7.9%	▲150	10,031	10,000	7.9%	▲31	±0	±0%	±0%	+119	日本不動産研究所	
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,518	4,070	5.7%	▲2,448	6,490	4,180	5.6%	▲2,310	+110	+2.7%	▲0.1%	+137	日本土地建物	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	3,047	3,010	6.6%	▲37	3,021	3,000	6.6%	▲21	▲10	▲0.3%	±0%	+16	日本不動産研究所	
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	5,253	4,240	6.1%	▲1,013	5,220	4,240	6.1%	▲980	±0	±0%	±0%	+32	日本不動産研究所	
	A9	コナミスポーツ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,876	1,660	6.3%	▲216	1,850	1,660	6.3%	▲190	±0	±0%	±0%	+26	日本不動産研究所	
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,793	3,180	5.5%	▲613	3,780	3,220	5.4%	▲560	+40	+1.3%	▲0.1%	+53	日本不動産研究所	
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,252	4,060	5.9%	▲192	4,276	4,060	5.9%	▲216	±0	±0%	±0%	▲24	日本不動産研究所	
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,592	3,770	6.2%	+177	3,557	3,770	6.2%	+212	±0	±0%	±0%	+34	日本不動産研究所	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜	9	08/02/18	11,904	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所	
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,419	1,810	5.7%	▲609	2,411	1,810	5.7%	▲601	±0	±0%	±0%	+8	日本不動産研究所	
	●	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,682	23,000	5.1%	+317	22,609	23,000	5.1%	+390	±0	±0%	±0%	+72	日本不動産研究所
	●	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,691	2,800	5.3%	+108	2,663	2,800	5.3%	+136	±0	±0%	±0%	+27	日本不動産研究所
	●	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,579	1,590	4.4%	+10	1,579	1,590	4.4%	+10	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
	●	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,532	2,610	6.3%	+77	2,513	2,640	6.3%	+126	+30	+1.1%	±0%	+49	日本不動産研究所
	●	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,965	7,130	6.9%	+164	7,023	7,280	6.9%	+256	+150	+2.1%	±0%	+91	日本不動産研究所
	●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,696	4,800	6.8%	+103	4,641	4,800	6.8%	+158	±0	±0%	±0%	+55	日本不動産研究所
	●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,436	2,000	5.3%	▲436	2,414	1,720	6.2%	▲694	▲280	▲14.0%	+0.9%	▲258	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,243	5,170	4.8%	▲73	5,218	5,170	4.8%	▲48	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所	
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,425	3,390	5.5%	▲35	3,391	3,390	5.5%	▲1	±0	±0%	±0%	+33	日本不動産研究所	
	A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	2,880	5.4%	+139	2,740	2,910	5.4%	+169	+30	+1.0%	±0%	+30	日本不動産研究所	
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,263	2,310	5.4%	+46	2,270	2,320	5.4%	+49	+10	+0.4%	±0%	+3	日本不動産研究所	
	オフィス	B1	T&G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,144	2,850	4.9%	+705	2,145	2,750	4.9%	+604	▲100	▲3.5%	±0%	▲100	谷澤総合鑑定所
		B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,236	4,780	5.9%	▲456	5,240	4,730	5.9%	▲510	▲50	▲1.0%	±0%	▲54	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,709	2,210	6.6%	+500	1,727	2,210	6.6%	+482	±0	±0%	±0%	▲18	日本不動産研究所
B4		丸増麴町ビル	1	04/03/29	2,350	2,499	2,230	4.7%	▲269	2,497	2,230	4.6%	▲267	±0	±0%	▲0.1%	+2	日本不動産研究所	
B5		六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,259	3,290	4.8%	+1,030	2,256	3,280	4.8%	+1,023	▲10	▲0.3%	±0%	▲6	日本不動産研究所	
B6		新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	24,409	24,600	5.9%	+190	24,762	24,500	5.9%	▲262	▲100	▲0.4%	±0%	▲452	日本土地建物	
B7		川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,317	30,300	5.8%	+10,982	19,277	30,300	5.8%	+11,022	±0	±0%	±0%	+39	谷澤総合鑑定所	
B8		UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,656	7,790	5.2%	▲866	8,786	7,850	5.2%	▲936	+60	+0.8%	±0%	▲69	日本不動産研究所	

# 各物件の期末評価額②

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第17期末(2012/5/31)				第18期末(2012/11/30)				第18期末と第17期末の比較				鑑定評価機関
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
オフィス		B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,260	4,760	4.9%	+499	4,265	4,770	5.1%	+504	+10	+0.2%	+0.2%	+5	日本不動産研究所
	●	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,734	13,100	4.5%	▲1,634	14,701	13,300	4.5%	▲1,401	+200	+1.5%	±0%	+232	日本不動産研究所
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	12,059	11,200	4.7%	▲859	12,010	10,700	4.7%	▲1,310	▲500	▲4.5%	±0%	▲451	日本不動産研究所
	●	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,743	6,330	5.1%	▲413	6,699	6,130	5.1%	▲569	▲200	▲3.2%	±0%	▲155	日本不動産研究所
	●	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	6,009	5,980	5.4%	▲29	5,983	5,970	5.4%	▲13	▲10	▲0.2%	±0%	+15	日本不動産研究所
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,981	6,670	5.5%	▲311	6,996	6,630	5.5%	▲366	▲40	▲0.6%	±0%	▲54	谷澤総合鑑定所
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	15	10/12/01	3,920	3,841	3,860	5.8%	+18	3,861	3,860	5.8%	▲1	±0	±0%	±0%	▲19	日本不動産研究所
	●	B16	大森シティビル	15	10/12/01	4,120	4,063	4,300	5.7%	+236	4,033	4,310	5.7%	+276	+10	+0.2%	±0%	+39	日本不動産研究所
	●	B17	赤坂水川ビル	15	10/12/01	3,290	3,271	3,420	5.3%	+148	3,271	3,420	5.3%	+148	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
	●	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,543	2,660	5.7%	+116	2,533	2,660	5.7%	+126	±0	±0%	±0%	+9	日本不動産研究所
	●	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	15	10/12/01	1,890	1,863	1,840	5.5%	▲23	1,854	1,820	5.5%	▲34	▲20	▲1.1%	±0%	▲10	日本不動産研究所
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,205	2,140	4.7%	▲65	2,213	2,050	4.7%	▲163	▲90	▲4.2%	±0%	▲97	日本不動産研究所
	●	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,036	1,090	5.8%	+53	1,024	1,090	5.8%	+65	±0	±0%	±0%	+12	谷澤総合鑑定所
	●	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,695	1,510	5.7%	▲185	1,692	1,470	5.7%	▲222	▲40	▲2.6%	±0%	▲37	谷澤総合鑑定所
	●	B23	パシフィックマークス新川	15	10/12/01	2,790	2,749	2,870	5.4%	+120	2,730	2,850	5.5%	+119	▲20	▲0.7%	+0.1%	▲1	日本不動産研究所
	●	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,735	10,200	5.2%	+464	9,678	10,000	5.2%	+321	▲200	▲2.0%	±0%	▲142	谷澤総合鑑定所
	●	B26	藤和浜松町ビル	15	10/12/01	6,260	6,190	6,110	4.8%	▲80	6,181	5,950	4.8%	▲231	▲160	▲2.6%	±0%	▲151	日本不動産研究所
	●	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,712	2,670	5.2%	▲42	2,726	2,630	5.2%	▲96	▲40	▲1.5%	±0%	▲53	日本不動産研究所
	●	B28	パシフィックマークス青葉台	15	10/12/01	1,620	1,624	1,650	5.8%	+25	1,618	1,520	5.7%	▲98	▲130	▲7.9%	▲0.1%	▲123	日本不動産研究所
	●	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,137	1,180	6.0%	+42	1,125	1,180	6.0%	+54	±0	±0%	±0%	+11	日本不動産研究所
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,451	2,590	4.6%	+138	2,446	2,670	4.6%	+223	+80	+3.1%	±0%	+84	日本不動産研究所
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,687	6,820	5.5%	+132	6,634	6,820	5.5%	+185	±0	±0%	±0%	+52	谷澤総合鑑定所
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,486	4,440	5.6%	▲46	4,454	4,330	5.6%	▲124	▲110	▲2.5%	±0%	▲78	谷澤総合鑑定所
	●	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,548	2,460	6.0%	▲88	2,504	2,430	6.0%	▲74	▲30	▲1.2%	±0%	+14	谷澤総合鑑定所
	●	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,355	9,590	6.1%	+234	9,281	9,640	6.1%	+358	+50	+0.5%	±0%	+124	谷澤総合鑑定所
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,801	1,790	6.4%	▲11	1,820	1,790	6.4%	▲30	±0	±0%	±0%	▲19	谷澤総合鑑定所
	●	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	968	982	6.7%	+13	959	982	6.7%	+22	±0	±0%	±0%	+8	谷澤総合鑑定所
	●	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	9,564	10,300	5.7%	+735	9,460	10,300	5.7%	+839	±0	±0%	±0%	+104	谷澤総合鑑定所
	●	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	-	-	-	-	2,185	2,420	5.5%	+234	-	-	-	±0	日本不動産研究所
	●	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	-	-	-	-	2,409	2,460	5.3%	+50	-	-	-	±0	日本不動産研究所

# 各物件の期末評価額③

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第17期末(2012/5/31)				第18期末(2012/11/30)				第18期末と第17期末の比較				鑑定評価機関
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益	
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	20,796	21,700	6.2%	+903	20,754	20,100	5.9%	▲654	▲1,600	▲7.4%	▲0.3%	▲1,557	日本不動産研究所
		C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,775	2,090	4.8%	+314	1,760	2,130	4.7%	+369	+40	+1.9%	▲0.1%	+54	日本土地建物
		C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,653	3,290	6.2%	▲363	3,604	3,290	6.2%	▲314	±0	±0%	±0%	+48	日本不動産研究所
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	4,600	4,080	6.0%	▲520	4,554	4,170	5.9%	▲384	+90	+2.2%	▲0.1%	+136	日本土地建物
		C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,757	7,740	6.2%	▲17	7,692	7,460	6.1%	▲232	▲280	▲3.6%	▲0.1%	▲215	日本土地建物
		C6	ホテルJALシティ四谷 東京	17	11/12/26	4,200	4,349	4,590	6.6%	+240	4,326	4,590	6.6%	+263	±0	±0%	±0%	+23	日本不動産研究所
住居		D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,688	1,970	5.4%	+281	1,667	1,970	5.4%	+302	±0	±0%	±0%	+21	谷澤総合鑑定所
		D2	T&G四谷マンション	1	03/12/26	1,355	1,153	1,250	5.4%	+96	1,138	1,250	5.4%	+111	±0	±0%	±0%	+14	谷澤総合鑑定所
		D3	エクセリア馬込	1	03/12/26	697	592	618	5.5%	+25	584	616	5.5%	+31	▲2	▲0.3%	±0%	+6	谷澤総合鑑定所
		D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,569	2,040	5.3%	+470	1,565	2,040	5.3%	+474	±0	±0%	±0%	+3	日本不動産研究所
		D5	六本松コート	1	03/12/26	757	669	535	6.6%	▲134	664	518	6.6%	▲146	▲17	▲3.2%	±0%	▲11	日本不動産研究所
		D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,102	1,100	5.3%	▲2	1,091	1,100	5.3%	+8	±0	±0%	±0%	+11	谷澤総合鑑定所
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,406	3,880	5.6%	+473	3,388	3,880	5.6%	+491	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所
		D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	2	04/10/26	1,140	1,080	1,140	7.9%	+59	1,071	1,160	7.8%	+88	+20	+1.8%	▲0.1%	+28	日本不動産研究所
		D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,831	3,120	6.2%	+288	2,795	3,120	6.2%	+324	±0	±0%	±0%	+35	日本不動産研究所
		D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,180	1,270	6.2%	+89	1,162	1,290	6.1%	+127	+20	+1.6%	▲0.1%	+37	谷澤総合鑑定所
		D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	581	609	7.3%	+27	582	609	7.3%	+26	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	5	06/02/08	480	477	479	6.4%	+1	474	479	6.4%	+4	±0	±0%	±0%	+2	日本不動産研究所
		D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	993	984	6.3%	▲9	980	984	6.3%	+3	±0	±0%	±0%	+12	日本不動産研究所
		D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	419	468	5.8%	+48	414	468	5.8%	+53	±0	±0%	±0%	+4	日本不動産研究所
		D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	3,039	2,960	5.3%	▲79	3,010	3,010	5.2%	±0	+50	+1.7%	▲0.1%	+79	日本不動産研究所
		D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,440	1,230	5.9%	▲210	1,421	1,290	5.8%	▲131	+60	+4.9%	▲0.1%	+78	日本不動産研究所
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,221	1,120	5.8%	▲101	1,205	1,140	5.7%	▲65	+20	+1.8%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所
		D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,249	3,420	6.7%	+170	3,202	3,520	6.7%	+317	+100	+2.9%	±0%	+147	日本不動産研究所
		D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,422	1,290	5.8%	▲132	1,404	1,290	5.8%	▲114	±0	±0%	±0%	+18	日本土地建物
		D20	UURコート篠路杏番館	10	08/11/01	870	843	805	6.2%	▲38	833	806	6.2%	▲27	+1	+0.1%	±0%	+11	日本土地建物
		D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	897	665	5.6%	▲232	888	657	5.7%	▲231	▲8	▲1.2%	+0.1%	±0	日本不動産研究所
		D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,539	1,440	6.4%	▲99	1,520	1,390	5.9%	▲130	▲50	▲3.5%	▲0.5%	▲31	日本不動産研究所
		D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	3,075	3,120	5.4%	+44	3,092	3,130	5.4%	+37	+10	+0.3%	±0%	▲6	日本不動産研究所
		D24	グレンパーク札幌プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	-	-	-	-	2,138	2,320	6.0%	+181	-	-	-	±0	日本不動産研究所
その他		E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,783	1,860	6.6%	+76	1,751	1,880	6.6%	+128	+20	+1.1%	±0%	+52	日本土地建物
合計						423,094	415,059	420,225	5.7%	+5,165	420,520	424,359	5.7%	+3,838	▲3,066	▲0.7%	▲0.0%	▲1,327	

(※1)「(B26)藤和浜松町ビル」、「(C1)新宿ワシントンホテル本館」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(※2)「(A27)ビバホーム横浜青葉店(敷地)」「(A28)ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

(※3)合計の変化額、変化率は第18期中に取得・売却した物件を除いて算出しています。

(※4)旧NCI物件の取得価格は、合併時のUUR受入価格を記載しています。



# 各物件の収益状況と稼働率(2012年11月期)①

(単位:千円)	全物件 合計	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	
		ダイエー碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ピーコック 芦屋川西店	レランド ショッピング センター	イオンモール 宇城	天神ルーチェ	ヤマダ電機テック ランド塚本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	
営業収益	15,888,117	459,360	248,570	30,000	264,663	453,056	161,552	(注1)	138,497	(注1)	96,009	211,345	151,999	
賃貸事業収入	14,372,714	459,360	208,269	30,000	216,764	453,056	133,516	(注1)	138,027	(注1)	95,998	155,370	151,999	
その他賃貸事業収入	1,515,402	-	40,300	-	47,899	-	28,035	(注1)	470	(注1)	10	55,975	-	
営業費用	7,256,457	129,020	209,708	5,608	157,938	178,851	85,692	(注1)	49,067	(注1)	27,051	103,827	69,960	
公租公課	1,292,347	37,230	15,327	3,307	11,047	41,237	15,850	(注1)	12,109	(注1)	3,133	12,966	20,342	
諸経費	2,831,286	10,676	108,045	362	83,330	4,991	41,675	(注1)	4,209	(注1)	10,120	74,157	10,901	
外注委託費	1,015,577	5,493	46,885	300	38,512	1,200	15,801	(注1)	1,512	(注1)	5,238	17,194	1,500	
水道光熱費	1,078,341	-	45,387	-	40,895	-	24,182	(注1)	106	(注1)	-	43,436	-	
損害保険料	17,684	518	291	62	246	920	141	(注1)	272	(注1)	60	164	452	
修繕費	345,587	4,663	4,797	-	2,182	-	405	(注1)	1,545	(注1)	673	9,776	3,300	
その他賃貸事業費用	374,096	-	10,683	-	1,493	2,870	1,144	(注1)	773	(注1)	4,148	3,584	5,649	
減価償却費	3,132,823	81,113	86,336	1,939	63,560	132,623	28,166	(注1)	32,747	(注1)	13,797	16,703	38,716	
不動産賃貸事業利益	8,631,660	330,339	38,861	24,391	106,724	274,205	75,860	69,812	89,430	26,139	68,957	107,518	82,039	
減価償却費控除前利益(NOI)	11,764,483	411,452	125,197	26,330	170,285	406,828	104,026	96,406	122,178	52,315	82,755	124,221	120,755	
資本的支出額	1,821,061	64,529	6,794	-	27,373	13,580	354	-	-	-	-	41,137	3,880	
稼働率(2012年11月末時点)	94.6%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	92.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
修正NOI利回り	5.38%	5.36%	3.69%	6.83%	6.53%	7.31%	3.19%	5.99%	4.59%	5.11%	4.39%	6.04%	5.62%	
(単位:千円)		A13	A14	A15	A16	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28
		マリコム磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内	心齋橋OPA 本館	心齋橋OPA きれい館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	イトーヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場ショッ ピングセンター (注2)	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	ビハーム横浜 青葉店(敷地)	ヤマダ電機テック ランド青葉店 (敷地)
営業収益	298,698	52,090	708,386	87,768	35,671	98,482	687,574	224,095	309,208	198,605	149,178	(注1)	(注1)	
賃貸事業収入	298,698	51,830	707,431	87,768	32,700	85,589	520,524	223,065	14,450	153,009	117,809	(注1)	(注1)	
その他賃貸事業収入	-	260	954	-	2,971	12,893	167,049	1,030	294,758	45,595	31,368	(注1)	(注1)	
営業費用	35,595	28,752	187,838	39,934	14,235	47,823	575,128	96,734	39,296	72,098	81,944	(注1)	(注1)	
公租公課	35,124	2,788	75,242	8,650	2,625	7,045	54,122	25,640	9,660	7,252	6,619	(注1)	(注1)	
諸経費	471	12,281	10,615	4,105	8,253	21,221	447,422	15,313	7,815	35,056	40,041	(注1)	(注1)	
外注委託費	288	5,620	2,661	385	2,108	6,011	122,025	1,800	4,528	9,695	10,198	(注1)	(注1)	
水道光熱費	-	-	-	-	2,791	11,063	147,754	-	1,415	13,316	24,639	(注1)	(注1)	
損害保険料	39	130	813	101	32	97	939	550	115	122	98	(注1)	(注1)	
修繕費	-	239	3,167	3,619	692	4,016	32,778	373	1,354	1,132	128	(注1)	(注1)	
その他賃貸事業費用	144	6,290	3,972	-	2,629	32	143,923	12,589	403	10,791	4,977	(注1)	(注1)	
減価償却費	-	13,682	101,980	27,178	3,355	19,556	73,583	55,779	21,819	29,789	35,282	(注1)	(注1)	
不動産賃貸事業利益	263,103	23,338	520,548	47,833	21,436	50,658	112,445	127,361	269,911	126,506	67,233	50,037	52,189	
減価償却費控除前利益(NOI)	263,103	37,020	622,528	75,012	24,791	70,215	186,029	183,141	291,731	156,296	102,516	50,037	52,189	
資本的支出額	-	5,056	29,275	-	4,032	298	132,035	500	-	4,566	1,390	-	-	
稼働率(2012年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	0.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
修正NOI利回り	4.41%	3.06%	5.45%	5.40%	3.13%	5.41%	5.27%	7.55%	-0.24%	6.12%	6.10%	3.84%	4.25%	

※修正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。

(注1)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。

(注2)本物件は、2012年7月1日付で「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称変更しています。

# 各物件の収益状況と稼働率(2012年11月期)②

(単位:千円)	商業施設計	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	
		T&G浜松町ビル	SK名古屋ビルディング	福岡アークビル	丸増麹町ビル	六番町Kビル	新大阪セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町ビル(注1)	フォーシーズンビル	日立ハイテクビルディング	パンフィックマークス新宿パークサイド	UUR築地ビル	
営業収益	5,345,580	69,602	161,364	119,099	49,654	115,508	1,169,591	968,850	276,789	199,354	386,820	222,440	88,060	
賃貸事業収入	4,616,006	61,494	143,783	101,029	45,734	114,874	1,014,480	968,850	245,387	180,181	379,155	199,798	80,687	
その他賃貸事業収入	729,573	8,107	17,581	18,069	3,920	634	155,111	-	31,402	19,173	7,664	22,642	7,373	
営業費用	2,318,693	35,627	79,457	69,118	45,408	37,283	512,177	206,531	109,488	89,348	131,537	191,586	75,221	
公租公課	434,242	9,051	14,429	7,199	13,041	10,883	85,930	50,307	13,435	10,287	39,261	37,758	11,989	
諸経費	953,969	14,821	47,066	30,729	21,028	17,998	257,859	11,480	64,543	43,831	44,646	79,897	16,356	
外注委託費	301,476	5,612	23,133	11,972	7,258	13,873	94,730	6,000	17,908	15,947	23,098	27,994	6,341	
水道光熱費	354,990	5,924	18,916	16,713	6,617	634	134,194	-	28,629	19,186	16,916	30,325	8,444	
損害保険料	6,555	50	155	99	331	60	865	462	182	119	215	299	178	
修繕費	74,846	1,776	4,326	1,917	3,532	3,430	22,967	4,994	17,624	6,485	2,401	4,003	699	
その他賃貸事業費用	216,100	1,456	535	25	3,288	-	5,101	23	199	2,091	2,015	17,274	692	
減価償却費	930,482	11,754	17,961	31,190	11,338	8,401	168,387	144,743	31,509	35,230	47,628	73,930	46,875	
不動産賃貸事業利益	3,026,886	33,974	81,907	49,980	4,246	78,225	657,414	762,319	167,301	110,005	255,282	30,854	12,839	
減価償却費控除前利益(NOI)	3,957,368	45,729	99,868	81,171	15,584	86,627	825,802	907,062	198,811	145,235	302,911	104,785	59,714	
資本的支出額	334,803	12,250	22,155	49,747	8,716	5,230	509,694	105,230	172,524	39,522	14,689	25,280	2,760	
稼働率(2012年11月末時点)	96.9%	88.2%	66.2%	100.0%	68.7%	100.0%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	62.1%	44.3%	
修正NOI利回り	5.21%	4.04%	3.69%	7.78%	1.32%	8.04%	6.86%	9.42%	4.67%	6.90%	4.08%	1.73%	1.74%	
(単位:千円)		B13	B14	B15	B16	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B23	B25	B26
		パンフィックマークス月島	パンフィックマークス横浜イースト	パンフィックマークス新浦安	大森シティビル	赤坂水川ビル	パンフィックマークス渋谷公園通	パンフィックマークス日本橋富沢町	パンフィックマークス赤坂見附	横浜相生町ビル	パンフィックマークス新横浜	パンフィックマークス新川(注2)	パンフィックマークス川崎	藤和浜松町ビル
営業収益	249,871	195,522	183,996	166,781	119,721	84,360	62,595	42,694	57,933	50,362	127,840	332,280	191,524	
賃貸事業収入	198,034	158,135	156,479	156,096	115,206	84,360	59,709	38,819	47,060	43,952	109,559	299,569	165,941	
その他賃貸事業収入	51,837	37,387	27,516	10,684	4,515	-	2,886	3,875	10,873	6,409	18,280	32,711	25,583	
営業費用	130,426	177,103	118,587	64,426	45,134	20,467	35,210	27,457	36,953	44,034	56,328	129,224	103,160	
公租公課	18,890	20,464	19,017	11,547	9,998	3,780	7,097	6,224	5,051	5,463	11,469	19,201	12,700	
諸経費	65,659	76,006	61,598	22,892	18,420	2,586	12,260	12,137	19,339	15,591	24,849	49,778	48,676	
外注委託費	19,855	23,218	28,926	10,203	7,575	2,291	4,491	2,855	7,598	5,972	7,923	17,702	17,569	
水道光熱費	23,833	26,889	26,817	12,123	5,528	-	4,120	3,149	10,503	5,443	13,788	29,566	19,025	
損害保険料	235	289	217	110	80	30	70	41	78	92	111	264	154	
修繕費	15,064	23,437	4,847	22	5,185	264	1,152	2,022	523	2,908	2,720	646	11,600	
その他賃貸事業費用	6,671	2,172	790	432	50	-	2,424	4,069	634	1,174	306	1,598	327	
減価償却費	45,876	80,632	37,971	29,986	16,715	14,100	15,852	9,095	12,562	22,979	20,009	60,244	41,784	
不動産賃貸事業利益	119,445	18,419	65,408	102,355	74,587	63,892	27,385	15,237	20,980	6,328	71,512	203,056	88,364	
減価償却費控除前利益(NOI)	165,321	99,052	103,380	132,341	91,303	77,992	43,237	24,332	33,543	29,307	91,521	263,300	130,148	
資本的支出額	20,197	95,279	57,504	-	16,697	4,558	6,544	19,651	-	20,167	1,458	2,548	35,650	
稼働率(2012年11月末時点)	93.0%	61.5%	81.3%	94.5%	100.0%	100.0%	84.7%	54.8%	81.4%	89.1%	100.0%	90.3%	89.7%	
修正NOI利回り	5.42%	2.80%	5.26%	6.41%	5.54%	6.05%	4.56%	2.20%	6.31%	3.42%	6.54%	5.31%	4.15%	

※修正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。

(注1)本物件は、2012年4月17日付で「長谷萬ビル東陽町」から「UUR東陽町ビル」に名称変更しています。

(注2)本物件は、2012年12月27日付で売却しました。

# 各物件の収益状況と稼働率(2012年11月期)③

(単位:千円)	B27	B28	B29	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37	B38	B39
	リーラ ヒジリザカ	パシフィック マークス青葉台	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂スクエア
営業収益	110,468	69,808	44,754	84,484	285,066	149,451	105,045	470,849	88,794	57,564	397,234	58,418	4,276
賃貸事業収入	95,389	64,709	37,804	76,031	235,731	130,704	98,957	426,866	79,572	51,611	349,903	52,257	4,276
その他賃貸事業収入	15,079	5,099	6,950	8,453	49,334	18,746	6,087	43,982	9,221	5,953	47,331	6,161	-
営業費用	61,754	27,761	30,698	27,162	177,804	91,620	91,933	293,217	56,945	35,957	241,592	19,500	1,256
公租公課	11,872	5,584	2,119	5,441	25,608	16,049	11,968	36,438	8,833	5,019	33,435	-	-
諸経費	35,456	13,021	17,152	15,181	77,835	37,002	32,961	153,249	25,443	16,778	100,809	10,905	640
外注委託費	14,841	4,764	4,402	3,945	28,474	10,550	12,137	55,798	8,612	7,223	49,209	3,891	352
水道光熱費	6,848	6,592	6,040	7,266	42,731	15,268	13,374	57,588	9,942	7,398	45,994	6,133	96
損害保険料	85	64	48	36	348	170	165	521	101	63	619	52	39
修繕費	11,647	1,178	619	2,110	1,500	7,894	2,593	17,949	2,171	1,460	1,182	465	-
その他賃貸事業費用	2,031	422	6,040	1,822	4,780	3,116	4,691	21,391	4,615	631	3,803	362	151
減価償却費	14,425	9,154	11,426	6,540	74,359	38,568	47,003	103,529	22,669	14,159	107,346	8,594	616
不動産賃貸事業利益	48,714	42,047	14,056	57,322	107,261	57,830	13,111	177,632	31,848	21,606	155,642	38,918	3,019
減価償却費控除前利益(NOI)	63,140	51,202	25,483	63,862	181,621	96,398	60,115	281,162	54,517	35,766	262,988	47,513	3,636
資本的支出額	28,213	2,536	388	-	21,408	7,168	2,379	29,200	41,683	5,259	3,291	-	-
稼働率(2012年11月末時点)	85.4%	88.7%	66.8%	87.9%	86.4%	73.1%	86.5%	96.3%	97.8%	83.0%	96.6%	91.7%	93.4%
修正NOI利回り	4.58%	6.30%	4.38%	5.18%	5.28%	4.21%	4.49%	5.85%	6.07%	7.23%	5.52%	7.74%	5.92%

(単位:千円)	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	ホテル 計	D1	D2	D3	D4	D5
		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	ホテルJALシティ 四谷 東京		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
営業収益	7,618,842	739,477	57,000	131,041	151,585	220,913	177,510	1,477,527	62,668	44,353	21,327	60,560	20,733
賃貸事業収入	6,872,197	739,477	57,000	131,041	139,558	220,913	177,210	1,465,200	60,574	43,068	20,450	60,560	20,722
その他賃貸事業収入	746,645	-	-	-	12,026	-	300	12,326	2,093	1,284	876	-	11
営業費用	3,728,505	188,215	21,240	81,949	72,920	90,646	47,598	502,572	46,026	23,681	15,338	16,694	9,485
公租公課	616,854	92,370	6,083	10,303	10,779	15,270	20,061	154,869	2,674	1,756	954	3,462	1,871
諸経費	1,616,492	53,731	636	23,077	16,080	5,047	3,548	102,121	17,948	7,095	6,291	1,538	1,780
外注委託費	614,258	27,098	570	7,039	5,483	1,020	1,770	42,981	5,082	3,402	1,915	604	396
水道光熱費	692,568	4,597	-	1,694	9,981	-	-	16,273	932	582	375	-	-
損害保険料	7,118	725	66	178	198	666	217	2,051	64	36	21	62	64
修繕費	195,326	21,182	-	1,985	418	1,381	1,561	26,529	9,244	1,607	2,803	871	444
その他賃貸事業費用	107,220	126	-	12,179	-	1,978	-	14,285	2,624	1,466	1,174	-	874
減価償却費	1,495,158	42,114	14,520	48,568	46,060	70,328	23,988	245,581	25,403	14,829	8,092	11,693	5,834
不動産賃貸事業利益	3,890,337	551,261	35,759	49,091	78,664	130,267	129,911	974,955	16,641	20,671	5,988	43,865	11,247
減価償却費控除前利益(NOI)	5,385,495	593,375	50,280	97,660	124,725	200,595	153,900	1,220,536	42,045	35,501	14,081	55,558	17,082
資本的支出額	1,389,589	-	-	-	-	5,697	822	6,520	3,932	-	-	8,038	387
稼働率(2012年11月末時点)	89.0%	99.8%	100.0%	93.3%	97.6%	100.0%	95.0%	98.8%	86.0%	97.4%	90.9%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.33%	5.60%	5.32%	5.13%	5.27%	5.23%	7.31%	5.61%	4.15%	5.23%	4.03%	6.60%	4.50%

※修正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。

# 各物件の収益状況と稼働率(2012年11月期)④



(単位:千円)	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18
	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	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クリオ文京 小石川	グランルージュ栄	グランルージュ栄 Ⅱ	MA仙台ビル
営業収益	34,462	123,660	51,960	(注1)	52,556	(注1)	16,848	38,792	17,172	94,637	44,043	38,519	161,609
賃貸事業収入	32,400	123,660	51,960	(注1)	50,502	(注1)	16,848	38,792	17,172	91,050	44,043	38,519	155,860
その他賃貸事業収入	2,062	-	-	(注1)	2,054	(注1)	-	-	-	3,587	-	-	5,749
営業費用	13,087	35,555	13,548	(注1)	27,530	(注1)	4,319	16,178	8,000	52,579	22,267	19,432	89,395
公租公課	1,710	8,637	4,063	(注1)	4,797	(注1)	1,309	2,424	1,296	5,062	3,194	2,620	9,278
諸経費	357	1,735	605	(注1)	4,883	(注1)	192	1,052	1,724	18,355	264	432	32,216
外注委託費	324	1,236	513	(注1)	2,603	(注1)	168	396	174	4,278	-	-	7,100
水道光熱費	-	-	-	(注1)	1,641	(注1)	-	-	-	51	-	-	2,453
損害保険料	33	182	92	(注1)	48	(注1)	23	50	26	96	70	55	153
修繕費	-	315	-	(注1)	554	(注1)	-	606	1,524	7,624	193	373	6,846
その他賃貸事業費用	-	-	-	(注1)	34	(注1)	-	-	-	6,304	-	3	15,662
減価償却費	11,020	25,183	8,879	(注1)	17,850	(注1)	2,817	12,701	4,979	29,162	18,808	16,379	47,901
不動産賃貸事業利益	21,374	88,104	38,411	63,969	25,025	16,060	12,528	22,614	9,172	42,057	21,775	19,086	72,213
減価償却費控除前利益(NOI)	32,394	113,287	47,291	103,980	42,875	20,595	15,346	35,315	14,151	71,219	40,584	35,466	120,114
資本的支出額	-	6,370	-	4,187	-	5,431	-	-	-	-	-	-	-
稼働率(2012年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.50%	6.40%	8.27%	6.84%	6.69%	6.63%	6.38%	6.58%	6.27%	4.48%	5.16%	5.44%	6.96%

(単位:千円)	D19	D20	D21	D22	D23	D24	住居 計	E1	その他 計
	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路香番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町(注2)	グレンパーク 札幌フレミアター		リリカラ 東北支店	
営業収益	44,717	32,741	27,404	53,018	108,465	90,558	1,378,659	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	44,717	32,741	27,226	53,018	103,926	86,138	1,351,802	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	-	-	177	-	4,539	4,420	26,856	(注1)	(注1)
営業費用	25,130	16,200	18,771	27,164	64,635	39,482	662,328	(注1)	(注1)
公租公課	3,045	2,502	1,598	4,041	5,800	-	82,034	(注1)	(注1)
諸経費	3,785	2,573	8,674	4,267	22,682	13,506	155,304	(注1)	(注1)
外注委託費	2,768	1,955	2,277	3,826	10,411	6,001	56,261	(注1)	(注1)
水道光熱費	949	-	755	-	2,239	4,527	14,508	(注1)	(注1)
損害保険料	55	56	69	78	177	162	1,916	(注1)	(注1)
修繕費	9	562	2,634	363	6,675	621	46,162	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	1	-	2,937	-	3,178	2,192	36,454	(注1)	(注1)
減価償却費	18,299	11,123	8,498	18,855	36,153	25,976	424,990	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	19,586	16,541	8,632	25,853	43,829	51,075	716,330	23,150	23,150
減価償却費控除前利益(NOI)	37,886	27,665	17,131	44,709	79,983	77,052	1,141,320	59,760	59,760
資本的支出額	-	-	-	-	53,018	-	81,365	8,781	8,781
稼働率(2012年11月末時点)	100.0%	100.0%	88.7%	100.0%	84.7%	85.8%	97.6%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.13%	6.34%	3.80%	5.68%	5.50%	8.00%	5.94%	5.81%	5.81%

\*修正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価に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(注1)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。

(注2)本物件は、2012年6月1日付で「ルモンド江東」から「UURコート錦糸町」に名称変更しています。

# ポートフォリオ一覧(2013年1月18日時点) ①

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
商業施設		A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	3.6%	5,249.86	27,032.50	26,655.66	15	1期	2003年12月25日	
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方(大阪)	大阪府堺市南区	6,770	1.6%	10,368.45	29,250.71	13,306.45	10	1期	2003年12月22日	
		A3	大丸ピーコック芦屋川西店	地方(その他)	兵庫県芦屋市	769	0.2%	3,455.30	1,488.28	1,558.80	6	1期	2003年12月22日	
		A4	レランドショッピングセンター	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	1.2%	5,198.20	12,944.65	12,968.85	13	2期	2004年9月17日	
		A5	イオンモール宇城	地方(その他)	熊本県宇城市	11,100	2.6%	173,498.31	63,058.78	72,073.39	7.8	3期	2004年12月3日	
		A6	天神ルーチェ	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	6,500	1.5%	1,138.66	5,393.09	4,194.66	2	5期	2006年4月14日	
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方(大阪)	大阪府堺市東区	3,210	0.8%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006年4月28日	
		A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市宮前区	5,312	1.2%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007年2月19日	
		A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方(大阪)	大阪府枚方市	2,040	0.5%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007年6月29日	
		A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.9%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007年9月27日	
		A11	Tip's町田ビル	地域	東京都町田市	4,100	1.0%	1,596.82	8,075.04	6,715.75	18	9期	2007年12月27日	
		A12	ダイエー宝塚中山店	地方(その他)	兵庫県宝塚市	4,284	1.0%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008年1月30日	
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市磯子区	6,883	1.6%	53,363.57	—	30,453.73	—	9期	2008年2月18日	
		A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市中央区	2,410	0.6%	375.17	2,238.82	1,938.56	19	10期	2008年6月30日	
		●	A15	心斎橋OPA本館	地方(大阪)	大阪府大阪市中央区	22,800	5.3%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010年12月1日
		●	A16	心斎橋OPAきれい館	地方(大阪)	大阪府大阪市中央区	2,770	0.6%	946.53	4,923.95	4,858.61	10	15期	2010年12月1日
		●	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.4%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010年12月1日
		●	A20	アルポーレ仙台	地方(その他)	宮城県仙台市青葉区	2,590	0.6%	736.01	4,082.94	3,147.29	8	15期	2010年12月1日
		●	A21	モラーージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.7%	83,810.27	54,689.28	40,152.71	9	15期	2010年12月1日
		●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方(その他)	愛知県尾張旭市	4,840	1.1%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010年12月1日
	●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	2,500	0.6%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010年12月1日	
		A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	1.2%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011年6月15日	
		A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.8%	749.42	4,452.39	3,925.49	10	16期	2011年6月15日	
		A27	ピパホーム横浜青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市青葉区	2,600	0.6%	9,193.00	—	9,193.00	—	16期	2011年10月31日	
		A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市青葉区	2,150	0.5%	7,594.00	—	7,650.63	—	17期	2012年5月18日	
オフィスビル		B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.5%	453.81	3,296.58	2,420.85	12	1期	2003年12月26日	
		B2	SK名古屋ビルディング	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	5,400	1.3%	1,361.96	11,795.38	8,708.52	11	1期	2003年12月26日	
		B3	福岡アーセオンビル	地方(福岡)	福岡県福岡市博多区	2,080	0.5%	1,358.91	6,079.35	4,934.39	1	1期	2003年12月26日	
		B4	丸増麴町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.6%	703.24	5,218.55	2,581.45	11	1期	2004年3月29日	
		B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.5%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004年3月30日	
		B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	14,279	3.3%	7,265.79	58,882.64	27,809.72	7	3期	2004年12月2日	

# ポートフォリオ一覧(2013年1月18日時点) ②

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
オフィスビル		B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市幸区	19,200	4.5%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日
		(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)(オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市磯子区	5,021	1.2%	—	—	22,214.65	—	9期	2008年2月18日
		B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	2.0%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008年6月30日
		B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	1.0%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009年12月25日
	●	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	3.5%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010年12月1日
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	2.8%	3,201.80	19,802.22	11,184.88	14.8	15期	2010年12月1日
	●	B12	UUR築地ビル	都心6区	東京都中央区	6,860	1.6%	1,418.01	6,936.48	5,971.42	14	15期	2010年12月1日
	●	B13	パシフィックスマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.4%	3,302.07	14,507.92	9,336.27	14	15期	2010年12月1日
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市神奈川区	7,050	1.7%	2,525.41	15,387.49	10,793.68	15	15期	2010年12月1日
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	0.9%	2,876.94	15,017.17	8,743.05	11	15期	2010年12月1日
	●	B16	大森シティビル	東京23区	東京都大田区	4,120	1.0%	1,041.44	6,550.12	4,929.82	18	15期	2010年12月1日
	●	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.8%	1,328.93	4,795.06	3,438.23	14	15期	2010年12月1日
	●	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.6%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010年12月1日
	●	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	都心6区	東京都中央区	1,890	0.4%	550.67	3,627.03	2,631.17	15	15期	2010年12月1日
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.5%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010年12月1日
	●	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	1,060	0.2%	1,040.76	7,511.49	2,444.45	17	15期	2010年12月1日
	●	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市港北区	1,710	0.4%	475.00	4,141.89	3,110.72	16	15期	2010年12月1日
	●	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市川崎区	9,890	2.3%	1,183.52	10,694.91	7,383.29	17	15期	2010年12月1日
	●	B26	藤和浜松町ビル	都心6区	東京都港区	6,260	1.5%	1,401.61	8,331.90	5,340.87	14	15期	2010年12月1日
	●	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.6%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010年12月1日
	●	B28	パシフィックマークス青葉台	東京23区	東京都目黒区	1,620	0.4%	701.83	3,215.11	2,486.40	12	15期	2010年12月1日
	●	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.3%	455.94	2,317.67	1,794.71	13	15期	2010年12月1日
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.6%	257.87	2,038.70	1,742.04	12	15期	2010年12月1日
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	地方(大阪)	大阪府大阪市北区	6,860	1.6%	2,053.30	16,142.54	11,039.27	10	15期	2010年12月1日
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方(大阪)	大阪府大阪市西区	4,570	1.1%	1,284.23	9,596.62	7,623.59	12	15期	2010年12月1日
	●	B33	名古屋錦シティビル	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	2,670	0.6%	1,342.54	8,219.53	5,617.28	16	15期	2010年12月1日
	●	B34	パシフィックマークス江坂	地方(大阪)	大阪府吹田市	9,590	2.2%	3,929.31	33,316.53	20,052.44	9	15期	2010年12月1日
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,790	0.4%	987.04	6,048.97	4,761.87	1	15期	2010年12月1日
	●	B36	新札幌センタービル	地方(その他)	北海道札幌市厚別区	987	0.2%	1,940.08	3,725.13	2,797.03	2	15期	2010年12月1日
		B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市港北区	9,500	2.2%	2,733.00	24,412.67	17,967.45	10	16期	2011年6月16日
		B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.5%	1,120.85	6,165.88	4,623.66	13	18期	2012年8月29日
		B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.5%	488.93	3,227.62	2,231.84	16	18期	2012年11月27日

# ポートフォリオ一覧(2013年1月18日時点) ③

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	5.0%	6,215.31	59,985.37	53,363.11	9	1期	2003年12月22日
		(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	9,721	2.3%	—	—	18,174.88	—	3期	2004年12月2日
		C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.4%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005年2月18日
		C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.9%	1,304.44	7,708.88	6,670.21	13	9期	2008年4月10日
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	4,720	1.1%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008年6月30日
		C5	ホテルJALシティ那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.8%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011年10月25日
	C6	ホテルJALシティ四谷 東京	都心6区	東京都新宿区	4,200	1.0%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011年12月26日	
住居		D1	T&G 東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.5%	398.82	3,300.18	2,603.22	12	1期	2003年12月26日
		D2	T&G 四谷マンション	都心6区	東京都新宿区	1,355	0.3%	777.40	2,081.19	1,679.10	13	1期	2003年12月26日
		D3	エクセリア馬込	東京23区	東京都大田区	697	0.2%	371.29	1,110.97	914.98	18	1期	2003年12月26日
		D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.4%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003年12月26日
		D5	六本松コート	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	757	0.2%	1,738.67	3,294.36	3,294.36	1	1期	2003年12月26日
		D6	スカイコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.3%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004年10月15日
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京23区	東京都北区	3,530	0.8%	6,456.64	12,691.43	12,691.43	14.6	2期	2004年10月26日
		D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	首都圏地域	千葉県船橋市	1,140	0.3%	3,948.67	6,840.86	6,840.86	10	2期	2004年10月26日
		D9	アプリーレ新青木一番館	地方(その他)	兵庫県神戸市東灘区	3,031	0.7%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005年4月13日
		D10	UURコート札幌北三条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,278	0.3%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006年3月16日
		D11	UURコート千葉蘇我	首都圏地域	千葉県千葉市中央区	620	0.1%	1,990.13	2,931.14	2,931.14	14	5期	2006年2月8日
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏地域	東京都東久留米市	480	0.1%	2,635.52	1,397.61	1,397.61	10	5期	2006年2月8日
		D13	南山コート1号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,070	0.3%	2,423.12	3,551.60	3,576.74	12	5期	2006年3月30日
		D14	南山コート2号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006年3月30日
		D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.7%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006年4月28日
		D16	グランルージュ栄	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,570	0.4%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006年11月30日
		D17	グランルージュ栄II	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,300	0.3%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007年12月26日
		D18	MA仙台ビル	地方(その他)	宮城県仙台市青葉区	3,440	0.8%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008年9月24日
		D19	UURコート名古屋名駅	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日
		D20	UURコート札幌篠路寺番館	地方(その他)	北海道札幌市北区	870	0.2%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008年11月11日
		D21	パークサイト泉	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	900	0.2%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008年11月21日
		D22	UURコート大阪十三本町	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	1,570	0.4%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009年2月26日
		D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.7%	924.27	6,890.13	5,420.18	14.8	16期	2011年6月15日
		D24	グレンパーク札幌プレミアタワー	地方(その他)	北海道札幌市中央区	2,050	0.5%	1,077.92	10,224.31	7,817.12	1	18期	2012年6月28日
その他		E1	リリカラ東北支店	地方(その他)	宮城県仙台市宮城野区	2,050	0.5%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006年5月29日
合計						426,243	100.0%	571,187.23	1,021,355.67	914,527.12	8.61	(注)	

(\*)この他に、合同会社吉祥寺YCMファンディングの匿名組合出資持分(2,200百万円)および合同会社オライの匿名組合出資持分(250百万円)を保有しています。

(注)ポートフォリオPMLは、第18期末の数値のため、第19期に売却した「パシフィックマークス新川」のPML値も含んでいます。

# 有利子負債の状況(2013年1月18日時点)①

区分 (注1)	NCI (注2)	借入先	借入残高 (百万円) (注3)	金利 (注4)	借入日	返済期限	変動 金利 (注4)
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、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、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	7,972	1.58345%	2010年9月27日	2013年3月21日	
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.38667%	2010年9月27日	2013年3月21日	●
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行	7,932	1.65513%	2010年11月30日	2013年3月21日	
中期		株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社埼玉りそな銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社	9,150	1.64157%	2009年12月21日	2013年6月20日	
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	1.61216%	2010年7月7日	2013年6月20日	
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、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、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行	13,120	1.68843%	2010年9月27日	2013年9月20日	
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.48667%	2010年9月27日	2013年9月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	3,400	1.03667%	2008年12月22日	2013年12月20日	●
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、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、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	14,276	1.80652%	2010年9月27日	2014年3月20日	
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	8,700	0.78000%	2011年6月20日	2014年6月20日	●
中期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800	0.53000%	2011年10月31日	2014年9月20日	●
長期		株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行	4,250	1.97537%	2009年12月21日	2014年12月20日	
中期		株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社	5,000	0.58000%	2012年4月12日	2016年3月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	3,400	0.78000%	2011年7月20日	2016年6月20日	●
中期		株式会社みずほコーポレート銀行	1,900	0.68000%	2011年9月27日	2016年9月20日	●
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社福岡銀行	8,300	0.63000%	2011年10月25日	2016年9月20日	●
長期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	0.63000%	2011年12月20日	2016年12月20日	●
中期		農林中央金庫、株式会社みずほコーポレート銀行	4,500	0.63000%	2011年12月26日	2016年12月20日	●
中期		株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社	3,900	0.63000%	2012年3月30日	2017年3月20日	●

(注1)借入金に係る「区分」は、借入期間によるものであり、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。

(注2)「NCI」欄に「●」のある有利子負債は、NCIからの承継有利子負債です。(注3)「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。

(注4)「変動金利」欄に「●」のある借入金は変動金利借入であり、2013年1月18日時点の金利を記載しています。



# 有利子負債の状況(2013年1月18日時点)②

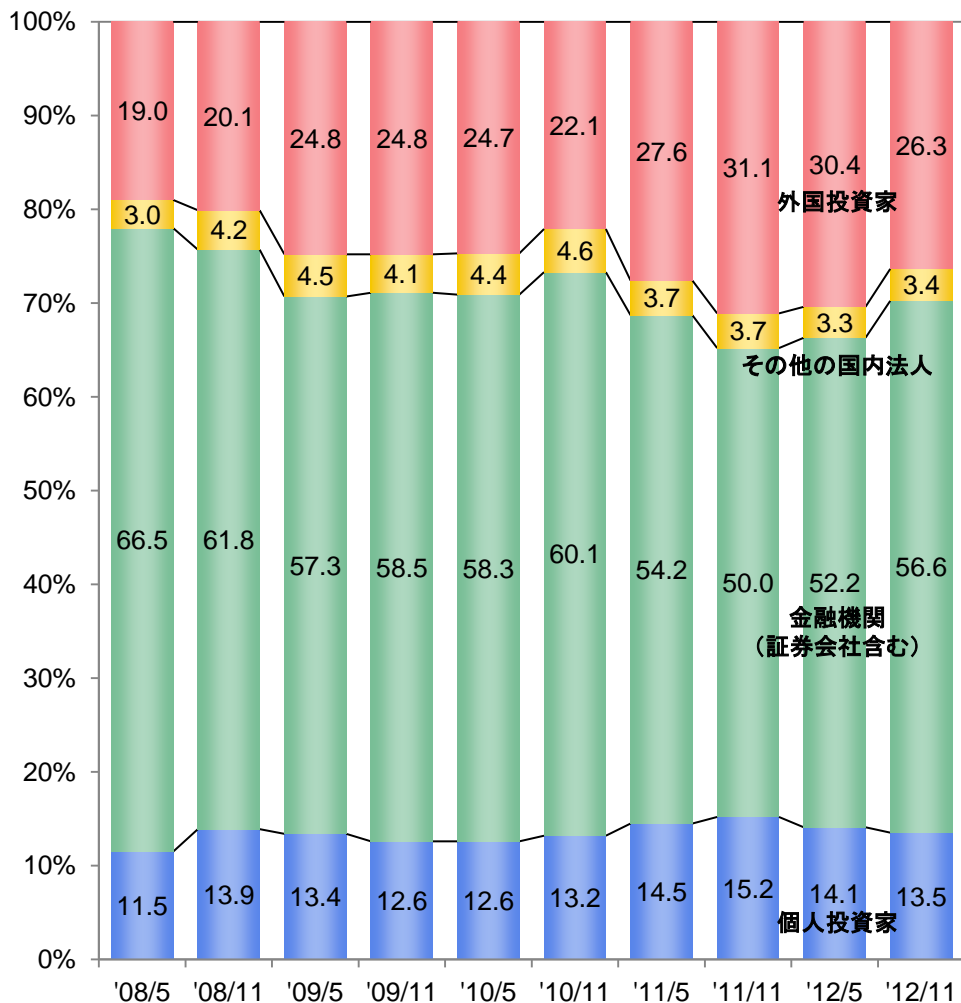
区分 (注1)	NCI (注2)	借入先	借入残高 (百万円) (注3)	金利 (注4)	借入日	返済期限	変動 金利 (注4)
中期		株式会社損害保険ジャパン、株式会社広島銀行、株式会社関西アーバン銀行	2,500	0.99250%	2012年3月30日	2017年3月20日	
中期		株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行	5,500	0.63000%	2012年4月12日	2017年3月20日	●
中期		三井住友信託銀行株式会社	3,500	0.53000%	2012年4月12日	2017年3月20日	●
中期		株式会社新生銀行	1,000	0.92167%	2012年5月18日	2017年3月20日	
長期		株式会社日本政策投資銀行	1,750	2.14169%	2010年7月7日	2017年6月20日	
長期		株式会社りそな銀行	1,300	0.58000%	2012年5月18日	2017年6月20日	●
長期		株式会社群馬銀行、株式会社横浜銀行、株式会社東京都民銀行	2,300	0.58000%	2012年6月20日	2017年6月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	2,500	0.53000%	2012年6月20日	2017年6月20日	●
中期		株式会社みずほコーポレート銀行	2,400	0.48000%	2012年11月22日	2017年6月20日	●
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400	0.74000%	2012年6月20日	2017年9月20日	
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	0.63000%	2012年4月12日	2018年3月20日	●
長期		株式会社三井住友銀行	2,200	0.53000%	2012年8月29日	2018年3月20日	●
長期		株式会社日本政策投資銀行	2,800	1.46409%	2011年9月27日	2018年9月20日	
長期		株式会社三井住友銀行	4,500	0.68000%	2012年6月20日	2019年6月20日	●
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200	0.96000%	2012年6月28日	2019年6月20日	
長期		株式会社日本政策投資銀行	900	1.37045%	2012年6月20日	2020年6月20日	
合計			150,856				
区分	NCI (注2)	名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	債券格付
10年債		第2回無担保投資法人債	10,000	1.91%	2005年7月12日	2015年7月10日	A+(R&I)
3年債		第3回無担保投資法人債	10,000	1.55%	2010年6月17日	2013年6月17日	A+(R&I)
3年債		第4回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	15,000	1.38%	2010年12月17日	2013年12月17日	A+(R&I)
3年債		第5回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	7,000	1.00%	2011年12月16日	2014年12月16日	AA-(JCR)
5年債		第6回無担保投資法人債	3,000	1.12%	2011年12月9日	2016年12月9日	AA-(JCR)
5年債		第7回無担保投資法人債	6,500	0.95%	2012年7月5日	2017年7月5日	AA-(JCR)
4年債		第8回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	10,000	0.80%	2012年8月6日	2016年8月5日	AA-(JCR)
4年債		第9回無担保投資法人債(個人投資家向け:ゆうゆう債)	10,000	0.62%	2012年12月19日	2016年12月19日	AA-(JCR)
5年債		第10回無担保投資法人債	4,000	0.69%	2012年12月12日	2017年12月12日	AA-(JCR)
合計			75,500				

(注1)借入金に係る「区分」は、借入期間によるものであり、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。

(注2)「NCI」欄に「●」のある有利子負債は、NCIからの承継有利子負債です。(注3)「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。

(注4)「変動金利」欄に「●」のある借入金は変動金利借入であり、2013年1月18日時点の金利を記載しています。

## ◆所有者別投資口比率の推移



2012年11月期末: 総投資主数 26,183人、発行済投資口総数 2,103,383口  
 2012年5月期末: 総投資主数 26,218人、発行済投資口総数 2,103,383口

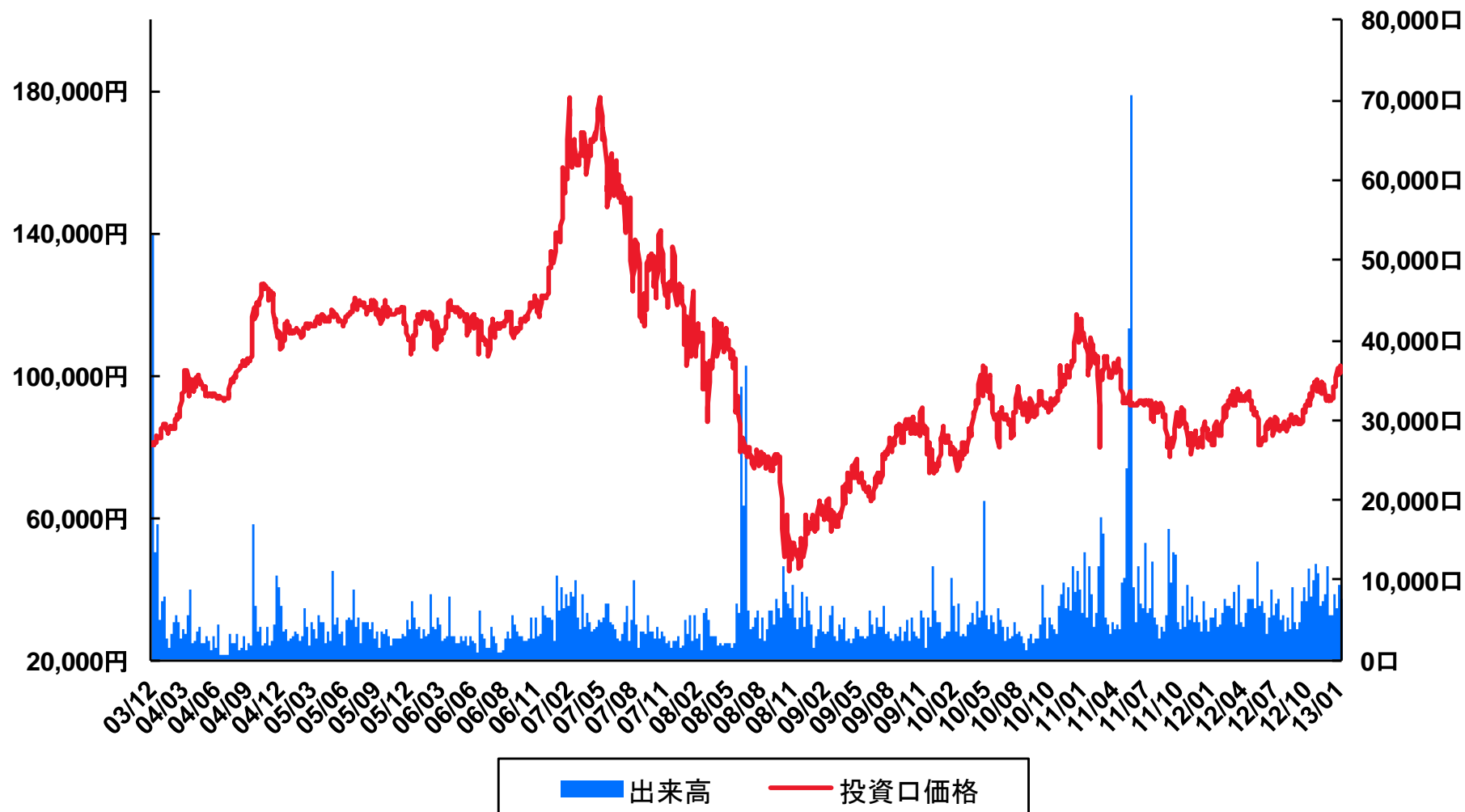
## ◆主要投資主(2012年11月期末)

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)	438,479	20.8%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	137,789	6.6%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	123,640	5.9%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	93,697	4.5%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	76,006	3.6%
6	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	33,656	1.6%
7	株式会社北洋銀行	27,756	1.3%
8	株式会社中国銀行	23,971	1.1%
9	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	22,953	1.1%
10	株式会社常陽銀行	22,568	1.1%
11	株式会社池田泉州銀行	21,000	1.0%
12	THE BANK OF NEW YORK MELLON AS AGENT BNYM AS EA DUTCH PENSION OMNIBUS 140016	20,671	1.0%
13	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	18,883	0.9%
14	NIPPONVEST	18,000	0.9%
15	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	17,277	0.8%
合計		1,096,346	52.1%

※比率は小数点第2位を四捨五入しています。

# 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



(注1) 出所: QUICK

(注2) 2010年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、2010年11月26日より、投資口分割後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、2010年11月25日以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。

(注3) 2013年1月15日終値時点

# 本資料についてのご説明

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

以上

本資料に関する連絡先: ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)  
(一般社団法人 投資信託協会会員)

ファイナンス・チーム

TEL 03-5402-3680 FAX 03-5402-3199

本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。