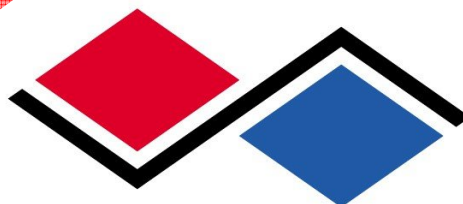


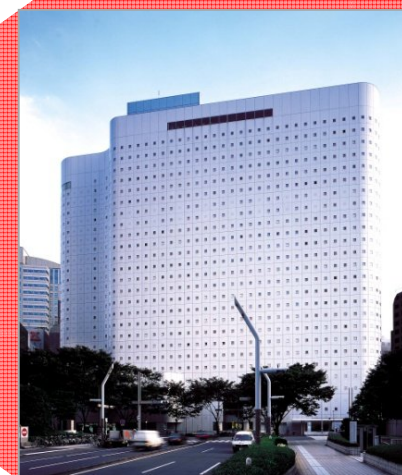


第13期決算説明資料 平成22年7月15日



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

東京証券取引所証券コード8960
<http://www.united-reit.co.jp>



<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 社団法人 投資信託協会会員

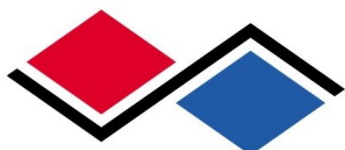
本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。



目次

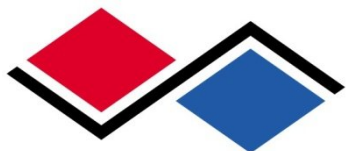


1. エグゼクティブ・サマリー		
◆ エグゼクティブ・サマリー ①～③:	3～5	
2. 第13期決算の概要		
◆ 第13期決算の概要:	7	
◆ 業績の推移:	8	
◆ 財務指標:	9	
◆ 貸借対照表:	10	
◆ 損益計算書:	11	
◆ 投資主の概況:	12	
◆ 第14期の業績予想:	13	
3. 合併について		
◆ 投資法人概要:	15	
◆ 本件合併の意義:	16	
◆ 資産規模の拡大:	17	
4. UURの運用方針及び実績		
◆ UURの運用戦略:	19	
<u>不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、</u> <u>経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長</u>		
◆ 投資の基本方針(厳選投資):	21	
◆ 「本源的価値」を見極めた物件の選別:	22	
◆ ポートフォリオ・サマリー:	23	
◆ UUR外部成長の展望:	24	
<u>安定的な内部成長</u>		
◆ 内部成長戦略:	26	
◆ 内部成長実績:	27	
<u>保守的な財務戦略</u>		
◆ 財務戦略の基本方針:	29	
◆ 財務実績:	30	
◆ 合併後UUR財務上の課題と対応①・②:	31～32	
5. 資料		
◆ 各物件の収益状況と稼働率(第13期実績)①～⑥:	34～39	
◆ 含み損益の推移:	40	
◆ 各物件の鑑定評価額の推移等①～②:	41～42	
◆ ポートフォリオ物件一覧①・②(2010年7月15日時点):	43～44	
◆ 有利子負債の状況(2010年7月15日時点):	45	
◆ 投資口価格のパフォーマンス:	46	
◆ 負ののれんについて:	47	
◆ 合併に伴う投資口の分割について:	48	



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

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13期実績Topics: 分配金及び合併

◆ 高水準の分配金 安定的な高水準の分配金を維持

第12期実績	第13期実績	第14期予想(注)
17,459円	17,294円	16,000円
期初予想: 16,900円	期初予想: 16,800円	従来予想: 16,100円

(注)第14期予想につきましては、後記13ページもご参照下さい。

◆ 日本コマーシャル投資法人との合併契約締結 2010年5月10日合併契約締結／2010年12月1日合併効力発生(予定)

合併の概要

合併契約締結日	: 平成22年5月10日
合併効力発生日	: 平成22年12月1日(予定)
合併形態	: ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)を吸収合併存続法人、日本コマーシャル投資法人(NCI)を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式による合併。NCIは合併により解散予定
合併比率	: UUR:NCI=1:0.167(NCI投資口1口に対し、現UUR投資口1/6口を割当て)
合併決議	: NCI投資主総会では、合併に係る議案について、2/3以上の賛成決議が必要 ⇒平成22年6月25日開催のNCI第4回投資主総会にて、合併に係る議案は可決済 (簡易合併に該当するため、UUR投資主総会では合併に係る議案は付議されず、規約変更に係る議案を付議・可決済)
投資口分割	: UURの投資口を合併時に6分割
資産運用会社	: ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(JRA) ⇒2010年6月30日付で、JRAはパシフィックコマーシャル株式会社(PCC)の完全親会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社(PHI)より、PHIが保有するPCC株式を取得済

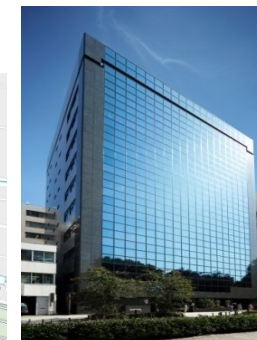
エグゼクティブ・サマリー②

第13期実績Topics: 外部成長・内部成長及びファイナンス

◆ 外部成長 フォーシーズンビル取得

物件名称	フォーシーズンビル	取得価格(注)	4,200百万円
所在地	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	取得時鑑定評価額	4,560百万円
敷地面積	690.93㎡	延床面積	6,318.81㎡
取得日	平成21年12月25日	建築時期	平成6年10月

(注) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く価格です。



◆ 内部成長 既存物件の比較的高い収益力と稼働率を引き続き堅持

- 第13期: ポートフォリオ修正NOI利回り: **6.15%**

(底地物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」(修正NOI利回り4.43%)を除くと、6.25%)

※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。

高稼働率の維持 期中平均稼働率98.2%、期末稼働率98.2% ※稼働率につきましては、併せて後記27ページもご参照下さい。

◆ 安定的な資金調達によるリファイナンスを実施 返済期限の分散化及び新規金融機関からの借入を実現

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	借入期間	担保・保証
TL27 (中期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	20億円	1.35914%	平成21年12月21日	平成23年12月20日	2年	無担保 無保証
TL28 (中期)	株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社三井住友銀行、オリックス信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、株式会社福岡銀行、みずほ信託銀行株式会社	91.5億円	1.64157%		平成25年6月20日	3年6ヶ月	
TL29 (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、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	42.5億円	1.97537%		平成26年12月20日	5年	

エグゼクティブ・サマリー③

第14期実績Topics: コミットメントライン・投資法人債の発行及び新規ファイナンス

◆コミットメントライン 国内有力金融機関によるコミットメントラインの設定

機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に、従前のコミットメントラインの期間満了に伴い、国内有力金融機関複数によるコミットメントライン2本を再設定しました。

名称	参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限
CL①	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	135億円	平成22年6月25日 ～平成23年6月24日	無し
CL②	株式会社日本政策投資銀行	20億円	平成22年6月25日 ～平成23年6月24日	リファイナンス 資金限定

◆第3回投資法人債の発行及び新規ファイナンス

平成22年7月12日付で償還期日を迎えた第1回無担保投資法人債(発行年限5年、発行総額150億円)の償還資金を調達するため、第3回無担保投資法人債の発行、及び新規借入れを行いました。

【償還済投資法人債】

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還年限	摘要	債券格付
5年債	第1回無担保投資法人債	150億円	0.78%	平成17年7月12日	平成22年7月12日	無担保・無保証	A+(R&I)

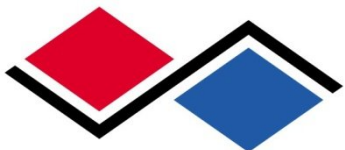


【新規発行投資法人債及び新規借入金】

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還年限	摘要	債券格付
3年債	第3回無担保投資法人債	100億円	1.55%	平成22年6月17日	平成25年6月17日	無担保・無保証	A+(R&I)

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	借入期間
TL30 (中期)	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	30億円	1.61216%	平成22年7月7日	平成25年6月20日	無担保・無保証	約3年
TL31 (長期)	株式会社日本政策投資銀行	20億円	2.14169%	平成22年7月7日	平成29年6月20日	無担保・無保証	約7年

2. 第13期決算の概要



第13期決算の概要

第13期の業績

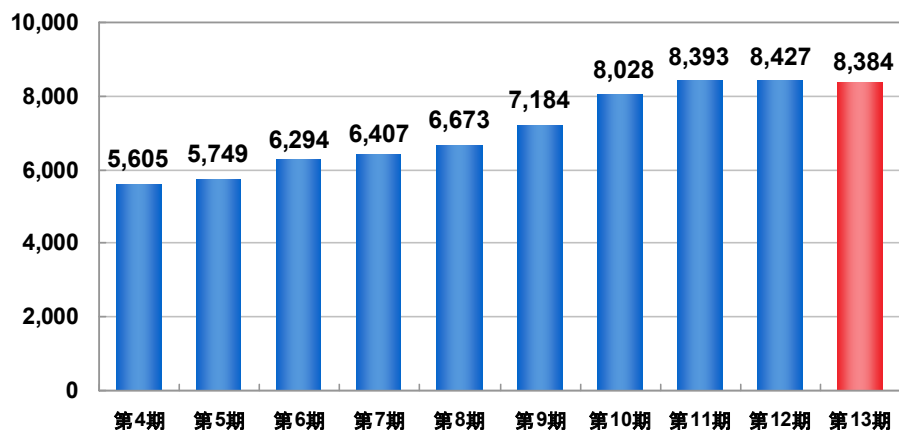
項目	第13期実績	第13期予想		第12期実績	
		(2010年1月19日発表)	増減		増減
営業収益	8,384百万円	8,449百万円	△65百万円	8,427百万円	△43百万円
営業利益	4,333百万円	4,236百万円	+97百万円	4,335百万円	△1百万円
経常利益	3,482百万円	3,383百万円	+99百万円	3,515百万円	△33百万円
当期純利益	3,481百万円	3,382百万円	+99百万円	3,514百万円	△33百万円
1口当たり分配金	17,294円	16,800円	+494円	17,459円	+165円

分配金の計算書

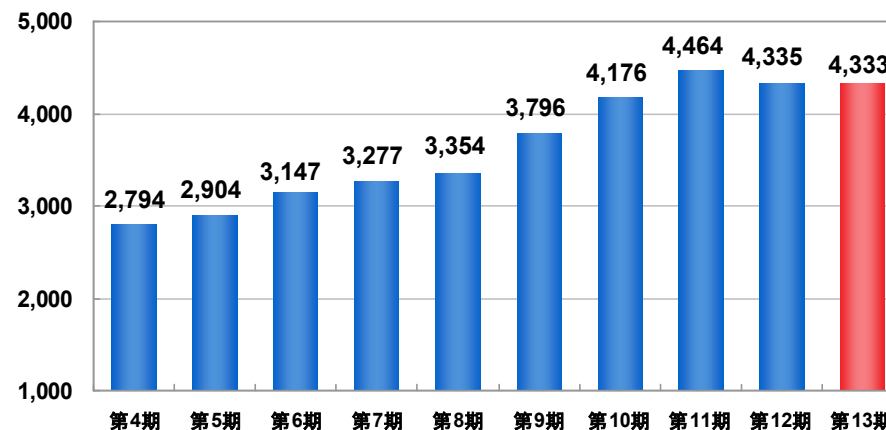
項目	第13期 (2009年12月1日～ 2010年5月31日)
当期未処分利益	3,481,339,050円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,481,282,200円 (17,294円)
次期繰越利益	56,850円
発行済投資口の総数	201,300口

業績の推移

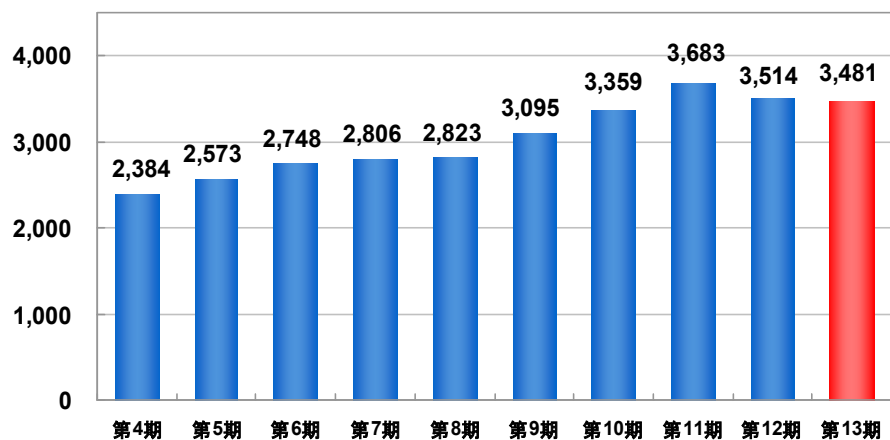
営業収益(百万円)



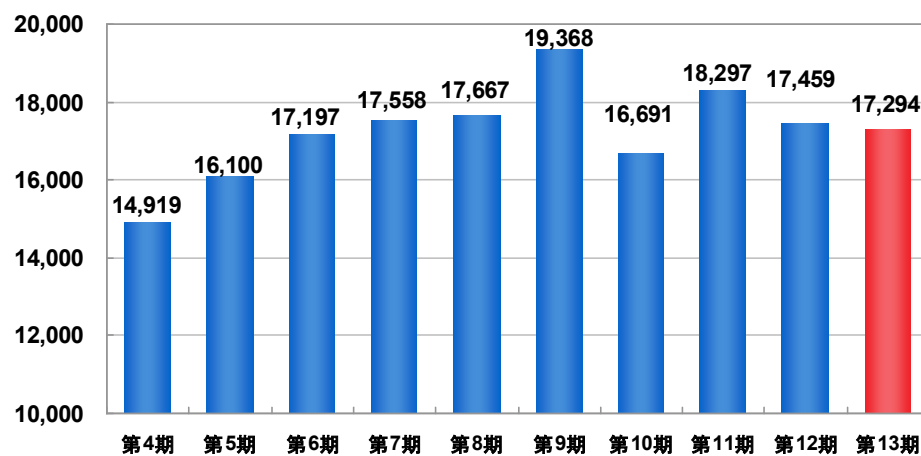
営業利益(百万円)



当期純利益(百万円)



1口当たり分配金(円)



財務指標

	第13期 (182日間)	第12期 (183日間)	第11期 (182日間)	第10期 (183日間)	第9期 (183日間)
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
FFO	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
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
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
一口当たり純資産(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)	6.9倍	7.1倍	7.6倍	7.4倍	7.6倍
	第8期 (183日間)	第7期 (182日間)	第6期 (183日間)	第5期 (182日間)	第4期 (183日間)
総資産(注1)	181,877百万円	177,686百万円	169,797百万円	169,554百万円	151,461百万円
物件数(注1)	36	34	33	32	23
有利子負債額(注1)	73,900百万円	69,900百万円	63,000百万円	63,000百万円	47,000百万円
FFO	4,134百万円	4,086百万円	3,998百万円	3,682百万円	3,444百万円
NOI	5,365百万円	5,222百万円	5,051百万円	4,614百万円	4,449百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	92,662百万円	92,645百万円	92,587百万円	92,412百万円	92,223百万円
一口当たり純資産(注1)	579,710円	579,601円	579,240円	578,143円	576,962円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	3.1%	3.2%	3.2%	3.0%	3.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	6.1%	6.1%	5.9%	5.6%	5.2%
自己資本比率(注1)(注5)	51.0%	52.1%	54.5%	54.5%	60.9%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	9.2倍	10.2倍	11.7倍	13.3倍	9.9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 (それぞれの運用日数で年率換算))

では第13期=3.0%、第12期=3.0%、第11期=3.2%、第10期=3.1%、第9期=3.2%、第8期=3.1%、第7期=3.2%、第6期=3.2%、第5期=3.2%、第4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 (それぞれの運用日数で年率換算))

では第13期=6.2%、第12期=6.3%、第11期=6.6%、第10期=6.6%、第9期=6.7%、第8期=6.1%、第7期=6.1%、第6期=5.9%、第5期=5.6%、第4期=5.2%

(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

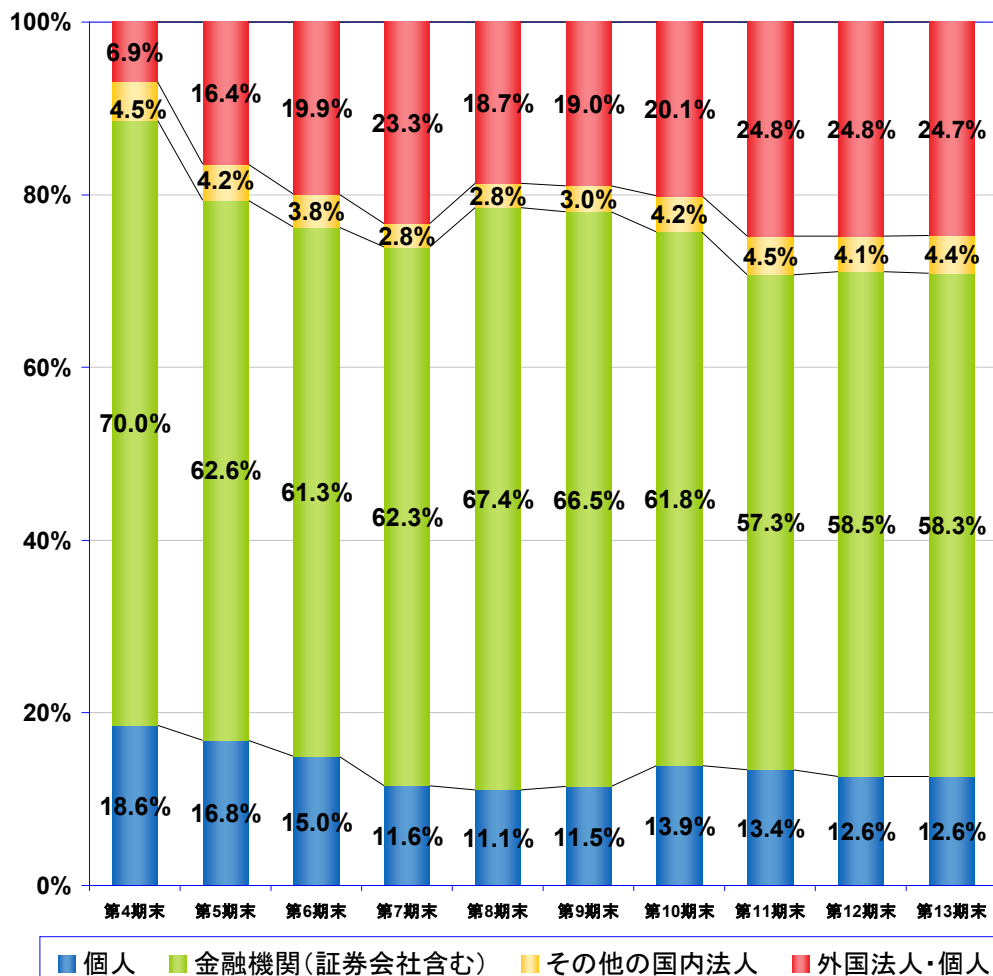
	第13期 2010年5月31日現在 (百万円)		第12期 2009年11月30日現在 (百万円)		
		百分比		百分比	
資産の部	流動資産	13,735	5.9%	17,717	7.7%
	現金及び預金	2,952	1.3%	6,833	3.0%
	信託現金及び信託預金	10,417	4.5%	10,684	4.6%
	その他流動資産	364	0.2%	199	0.1%
	固定資産	217,308	94.1%	213,034	92.3%
	有形固定資産	216,411	93.7%	212,331	92.0%
	建物等	7,470	3.2%	7,622	3.3%
	土地	14,422	6.2%	14,422	6.3%
	信託建物等	75,576	32.7%	74,631	32.3%
	信託土地	118,516	51.3%	115,630	50.1%
	信託建設仮勘定	425	0.2%	25	0.0%
	無形固定資産	443	0.2%	443	0.2%
	ソフトウェア	4	0.0%	4	0.0%
	信託借地権	437	0.2%	437	0.2%
	その他無形固定資産	1	0.0%	1	0.0%
	投資その他の資産	453	0.2%	259	0.1%
資産合計	231,043	100.0%	230,751	100.0%	
負債の部	流動負債	29,841	12.9%	32,537	14.1%
	営業未払金	784	0.3%	348	0.2%
	一年内投資法人債	15,000	6.5%	-	-
	一年内長期借入金	12,400	5.4%	15,400	6.7%
	未払費用等	380	0.2%	535	0.2%
	未払分配金	15	0.0%	15	0.0%
	前受金	105	0.0%	103	0.0%
	信託前受金	1,122	0.5%	1,099	0.5%
	(信託)預り金	32	0.0%	35	0.0%
	固定負債	89,409	38.7%	86,388	37.4%
	長期借入金	64,400	27.9%	61,400	26.6%
	投資法人債	10,000	4.3%	10,000	4.3%
預り敷金保証金	1,358	0.6%	1,399	0.6%	
信託預り敷金保証金	13,650	5.9%	13,589	5.9%	
負債合計	119,251	51.6%	118,926	51.5%	
純資産の部	出資総額	108,310	46.9%	108,310	46.9%
	出資総額	108,310	46.9%	108,310	46.9%
	剰余金	3,481	1.5%	3,514	1.5%
	当期未処分利益	3,481	1.5%	3,514	1.5%
純資産合計	111,791	48.4%	111,825	48.5%	

損益計算書

	第13期 (2009年12月1日～ 2010年5月31日)		第12期 (2009年6月1日～ 2009年11月30日)		増減	
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比		
営業収益	8,384	100.0%	8,427	100.0%	-43	-0.5%
賃貸事業収入	7,998	95.4%	7,955	94.4%	43	0.5%
賃料収入	7,322	87.3%	7,301	86.6%	20	0.3%
共益費収入	465	5.5%	448	5.3%	17	3.8%
駐車場収入等	210	2.5%	205	2.4%	5	2.5%
その他賃貸事業収入	385	4.6%	472	5.6%	-86	-18.3%
付帯収益	370	4.4%	456	5.4%	-86	-18.9%
その他雑収入	15	0.2%	15	0.2%	0	-1.1%
営業費用	4,050	48.3%	4,091	48.6%	-41	-1.0%
賃貸事業費用	3,183	38.0%	3,150	37.4%	33	1.1%
公租公課	679	8.1%	679	8.1%	0	-0.1%
諸経費	979	11.7%	971	11.5%	7	0.8%
外注委託費	414	4.9%	409	4.9%	5	1.3%
水光熱費	338	4.0%	381	4.5%	-42	-11.2%
修繕費	123	1.5%	88	1.1%	34	38.8%
損害保険料	9	0.1%	14	0.2%	-5	-36.9%
その他賃貸事業費用	94	1.1%	77	0.9%	16	21.8%
減価償却費	1,525	18.2%	1,499	17.8%	26	1.7%
販売費・一般管理費	866	10.3%	941	11.2%	-74	-7.9%
資産運用報酬	656	7.8%	647	7.7%	9	1.5%
資産保管委託報酬	9	0.1%	30	0.4%	-20	-67.7%
一般事務委託報酬	37	0.4%	79	0.9%	-42	-53.4%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	0	0.0%
その他費用	152	1.8%	173	2.1%	-20	-12.0%
営業利益	4,333	51.7%	4,335	51.4%	-1	-0.0%
営業外収益	6	0.1%	1	0.0%	5	441.2%
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0	-18.7%
その他営業外収益	6	0.1%	0	0.0%	5	552.2%
営業外費用	857	10.2%	821	9.7%	36	4.5%
支払利息	694	8.3%	664	7.9%	30	4.6%
投資法人債利息	153	1.8%	154	1.8%	0	-0.5%
その他営業外費用	9	0.1%	2	0.0%	7	320.5%
経常利益	3,482	41.5%	3,515	41.7%	-33	-0.9%
税引前当期純利益	3,482	41.5%	3,515	41.7%	-33	-0.9%
当期純利益	3,481	41.5%	3,514	41.7%	-33	-0.9%
当期未処分利益	3,481	41.5%	3,514	41.7%	-33	-0.9%
一口当たり分配金(円)	17,294		17,459		-165	-0.9%

投資主の概況

所有者別投資口比率の推移



主要投資主(第13期末(2010年5月末日)現在)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,253	11.05%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	18,346	9.11%
3	NCT信託銀行株式会社(投信口)	15,144	7.52%
4	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,560	5.24%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,017	4.47%
6	富士火災海上保険株式会社	5,666	2.81%
7	株式会社北洋銀行	4,626	2.29%
8	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	3,923	1.94%
9	株式会社池田泉州銀行	3,067	1.52%
10	株式会社広島銀行	2,859	1.42%
11	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP25 SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	2,246	1.11%
12	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505025	2,235	1.11%
13	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイイーエル	2,000	0.99%
14	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,993	0.99%
15	BBH FOR MATTHEWS ASIA DIVIDEND FUND	1,850	0.91%

※比率については小数点第3位以下を切り捨てています。

第13期末総投資主数: 8,957人 第13期末発行済投資口総数: 201,300口

第14期の業績予想

項目	第13期実績	第14期予想
営業収益	8,384百万円	8,382百万円
営業利益	4,333百万円	4,182百万円
経常利益	3,482百万円	3,222百万円
当期純利益	3,481百万円	3,221百万円
1口当たり分配金	17,294円	16,000円

第14期予想算出の前提

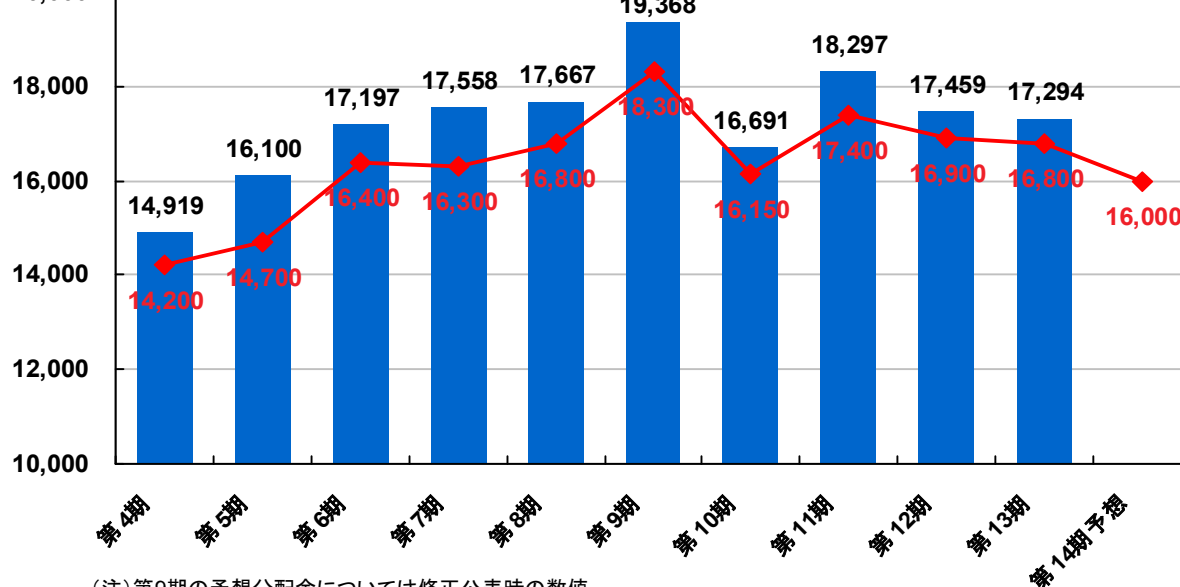
以下は平成22年7月15日発表の決算短信における、平成22年11月期(第14期)運用状況予想の前提条件の要約です。詳細は同決算短信をご参照下さい。

・運用資産	運用状況の予想にあたっては、平成22年5月31日現在保有の50物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第14期末(平成22年11月30日)まで保有物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
・発行済投資口数	平成22年5月31日現在の201,300口から、平成22年11月期末(第14期末)まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
・有利子負債比率	第14期営業期間中の平成22年7月に、既存投資法人債の償還がありました。第14期営業期間において、本件以外の、既存借入金の借換(リファイナンス)等はありません。また平成22年5月31日現在の有利子負債比率48.45%が、第14期末(平成22年11月30日)まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。
・1口当たり分配金	運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
・その他	法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市場等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

1口当たり分配金推移

単位:円

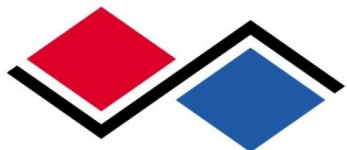
20,000



(注)第9期の予想分配金については修正公表時の数値

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、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。

3. 合併について



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

投資法人概要



項 目	UUR	NCI	合併後UUR(予定)
名 称	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本コマースシャル投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者(執行役員)	田中 康裕	牧野 知弘	田中 康裕
監 督 役 員	渡瀬 正員 劔持 俊夫	日野 正晴 栗林 勉 岩崎 潤也	渡瀬 正員 劔持 俊夫
上 場 日	2003年12月22日	2006年9月26日	2003年12月22日
証 券 コ ー ド	8960	3229	8960
出 資 総 額	108,310百万円	116,753百万円	130,404百万円(注1)
発行済投資口数	201,300口	257,400口	1,465,200口(注1)
決 算 期	5月、11月	2月、8月	5月、11月
運 用 会 社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	パシフィックコマースシャル株式会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
ス ポ ン サ ー (資産運用会社株主)	丸紅株式会社(51%) 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 (44%) 極東証券株式会社(5%)	ジャパン・リート・アドバイザーズ 株式会社(100%)	丸紅株式会社(51%) 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(44%) 極東証券株式会社(5%)
ポ ー ト フ ォ リ オ (取得価格ベース)	50物件:219,926百万円	37物件:241,793百万円	87物件:461,719百万円(注2)
保 有 物 件 価 値	鑑定評価額:2,192億 (平成22年5月末時点)	鑑定評価額:2,081億円 (平成22年2月末時点)	鑑定評価額:3,896億円(注3)
時 価 総 額	103,669百万円(平成22年7月9日時点)	21,673百万円(平成22年7月9日時点)	—
有 利 子 負 債 総 額	101,800百万円	134,392百万円	236,192百万円(注4)

(注1)平成22年7月9日現在の株価及び合併比率「1:1/6」に基づいて計算していますが、NCI投資主からの買取請求は考慮していません。また、UURが投資口を6分割することを前提としています。

(注2)単純合計した数値であり、実際には簿価調整等を行うことにより数値は変動いたします。

(注3)簿価調整等を考慮し、単純合計した合併日時点での予測数値であり、実際には数値は変動いたします。

(注4)合併日までリファイナンス及び前提条件に定める期限前弁済以外の新規借入または期限前弁済等実施していないことを前提としています。

本件合併の意義

資産規模の飛躍的拡大

- 資産の大幅な拡大に伴うUUR認知度、ブランド力の向上
- 物件・地域・テナント等の更なる分散によるリスク分散及び収益の安定化の実現
- PMの効率化等コスト・シナジー効果の追求

J-REIT市場におけるステータス・アップ

- 資産規模では、一気に業界第4位に飛躍
- 総合型REITとしては、2位以下を大きく引き離す資産規模
- 時価総額増加に伴う機関投資家の合併後UUR組入比率アップ

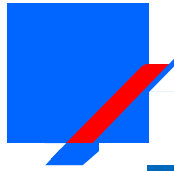
「負ののれん」の発生と有効活用

- 長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオ入替
- 減損リスク対応能力の向上(優良物件の不本意な売却を回避)
- 増資時における分配金政策の柔軟性確保

投資口の流動性向上

- 投資口分割及び新投資口割当発行に伴う発行済口数の増大及び取引口数の増加による投資口価格の安定化
- 一口当たりの取引価格の低下に伴う売買の容易さを通じた投資家層の拡大

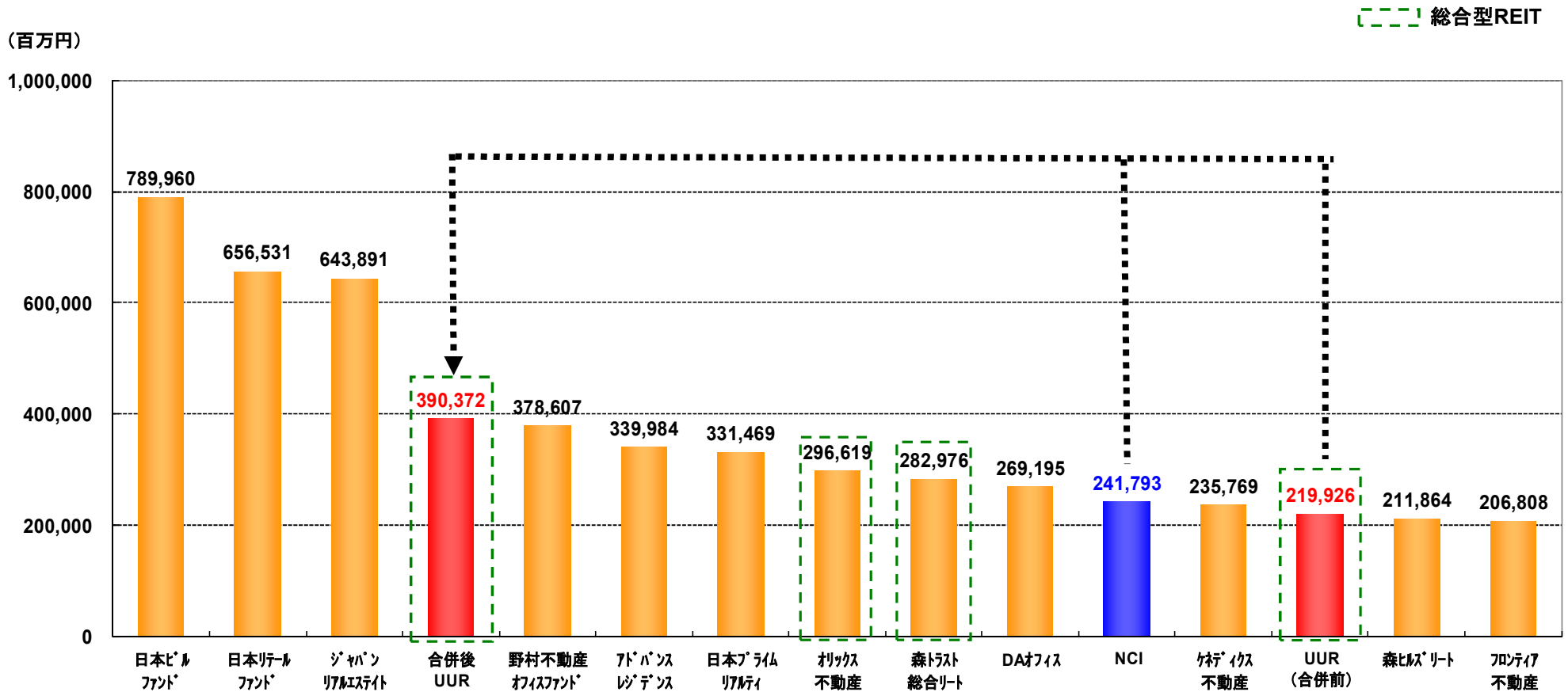
投資法人運営におけるあらゆる面でシナジー効果を最大限に発揮し、
J-REIT及び不動産マーケットにおけるメジャープレイヤーとなり、
中長期にわたる安定的な収益確保による投資主の利益の最大化を目指す



資産規模の拡大

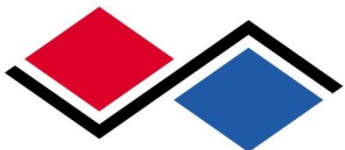
◆ 資産規模の比較(取得価格ベース)

全REIT中第4位の資産規模、総合型REITでは1位の資産規模へと拡大(予定)



(注) 上記グラフは、平成22年7月2日時点の各REITの資産規模(各REITの開示資料を参照)を基準としており、合併後UURの数値については、NCIより承継する資産に関し簿価調整をしております。

4. UURの運用方針及び実績





UURの運用戦略



◆ 合併後もこれまでのUURの基本戦略を継続し、総合型REITとして更なる成長を目指す。

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、その時々
の経済情勢、不動産市場動向等に
応じた**総合的な投資判断**



安定的な内部成長

稼働率を安定的に維持しつつ、テナント満足度の向上、コスト削減を推進し、
中長期にわたり安定した内部成長を実現

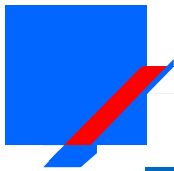


保守的な財務戦略

慎重なLTV^(注)運用、長期固定での資金調達を目指す保守的な財務戦略のもと、
金融市場の変動に備え、**財務体質を強化**

**中長期にわたる安定的な収益確保による
投資主の利益の最大化を目指す**

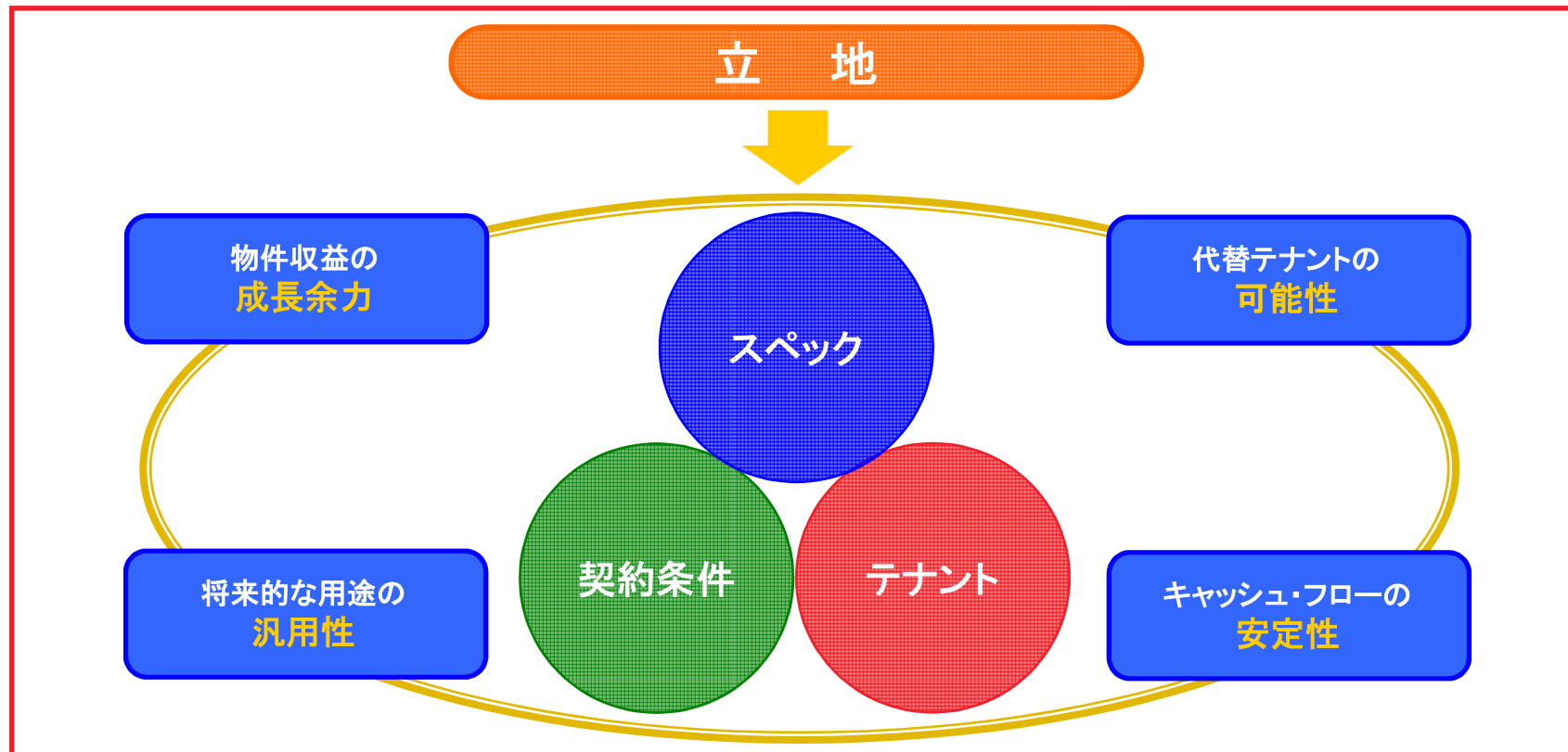
不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長



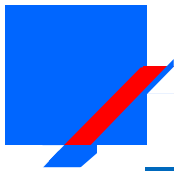
投資の基本方針(厳選投資)

不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

UURでは中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指す投資方針の下、幅広い投資対象の中から「本源的価値」を有する不動産の取得を行うとの厳選投資方針の実践を目指しています。



不動産の「本源的価値」の見極め



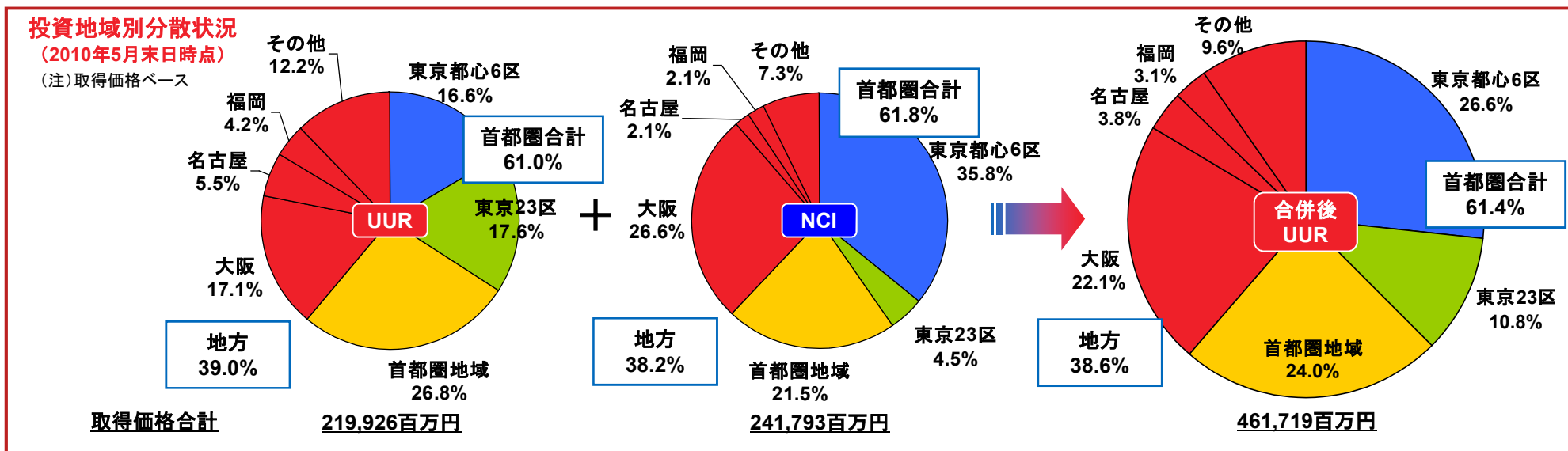
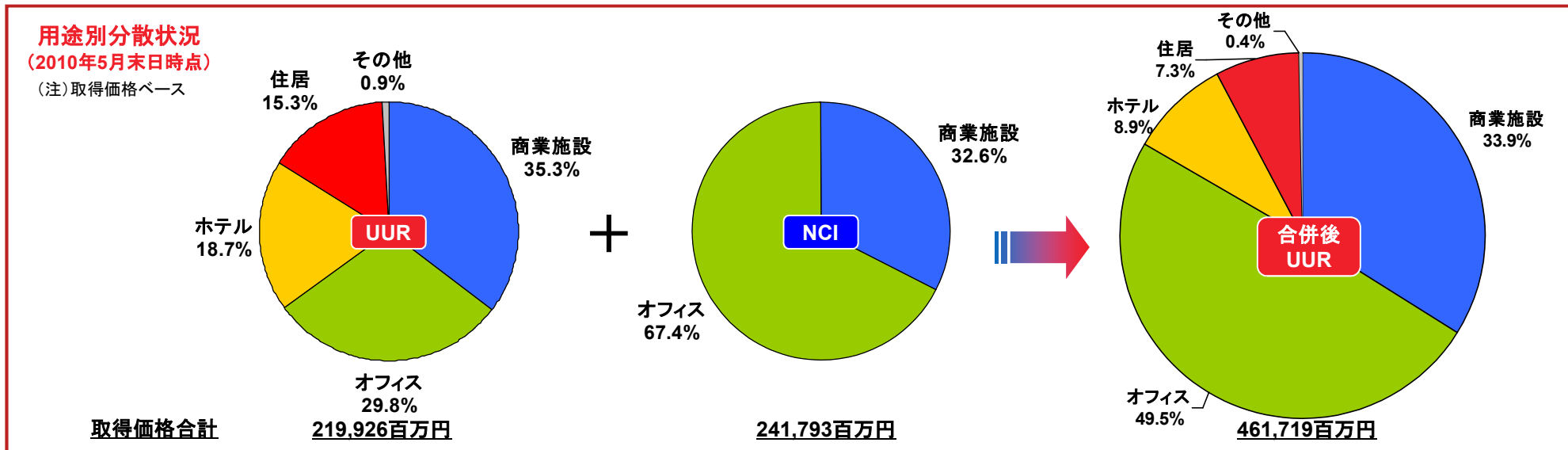
「本源的価値」を見極めた物件の選別

UURの投資方針である、不動産の「本源的価値」を見極める厳選投資方針及び用途・地域を限定しない総合型投資方針は、合併後も変更はありません。これまでの投資の基本方針を堅持し、今後のマーケットからの物件取得はもちろんのこと、合併により承継する資産についても、UURの投資方針に則り、安定性・汎用性等の観点から、継続保有・売却の判断を行ってまいります。





ポートフォリオ・サマリー

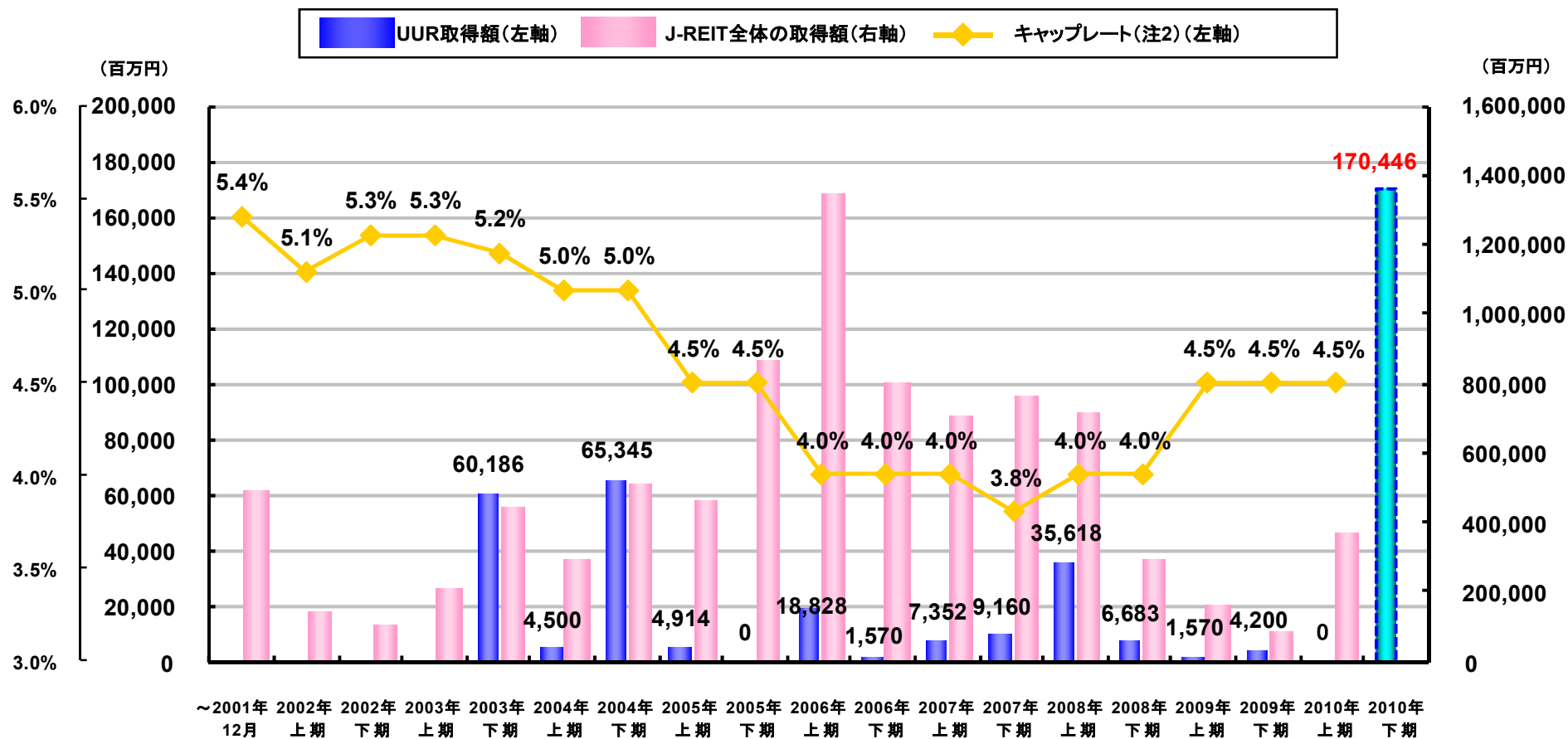




UUR外部成長の展望



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。今回の合併によってNCIより時価約170,446百万円(注1)の資産を引き継ぐことにより、資産規模では一気に第4位のJ-REITに飛躍することとなります。



(注1)現時点の想定数値であり、実際の承継資産額については、2010年11月末時点のNCI保有資産の鑑定評価額を基準とした金額にて確定する予定です。

(注2)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。

安定的な内部成長

総合型REITとしてのマネジメントノウハウの融合

- 資産運用会社の統合によるマネジメントノウハウの共有
⇒両投資法人の資産運用会社のノウハウが融合することによって、より効率的かつ効果的なマネジメントが可能となります。
- 物件毎に最適化された資産運用体制の構築
⇒資産運用会社の統合により、運用体制を再構築し、ポートフォリオ毎に最適なソリューションを見出すことで、物件価値の最大化を図ります。

スポンサークレジット向上によるリーシング活動の推進

- スポンサークレジットを活用した円滑なリーシング
⇒NCI保有物件に関してはスポンサーであったPHIの破綻による信用不安から、リーシング面で苦戦を強いられる場合もありましたが、今般、合併によって丸紅及びクレディ・スイスが新スポンサーとなることで、テナントからの信頼を回復し、円滑なリーシング活動が行えるものと期待されます。
- スポンサーの情報網、グループ力を駆使したリーシング
⇒大手総合商社の丸紅、及び外資系金融グループのクレディ・スイスの両スポンサーの情報網、並びにグループ力を駆使し、新規テナントの発掘、及びリーシング戦略の改善を実施します。

スケールメリットを活かしたコストの効率化

- 賃貸事業コストの効率化
⇒合併により物件数・資産規模が大幅に拡大し、外部委託業務等のスケールが増えることで、賃貸事業コストの効率化が可能となります。
- 投資法人運営コストの効率化
⇒両投資法人が合併することによって、投資法人運営コストの効率化が見込まれます。

運用ポートフォリオの収益安定性改善

- アセットの増加による賃料収入リスクの分散
⇒物件数・資産規模の拡大に伴って、アセット、テナントの分散が進み、ポートフォリオ全体のリスク耐性が高まるものと期待されます。
- ポートフォリオの入れ替えによる収益安定性の改善
⇒合併後の物件売却、新規物件取得によって、ポートフォリオの更なる収益安定性改善を目指します。



内部成長実績

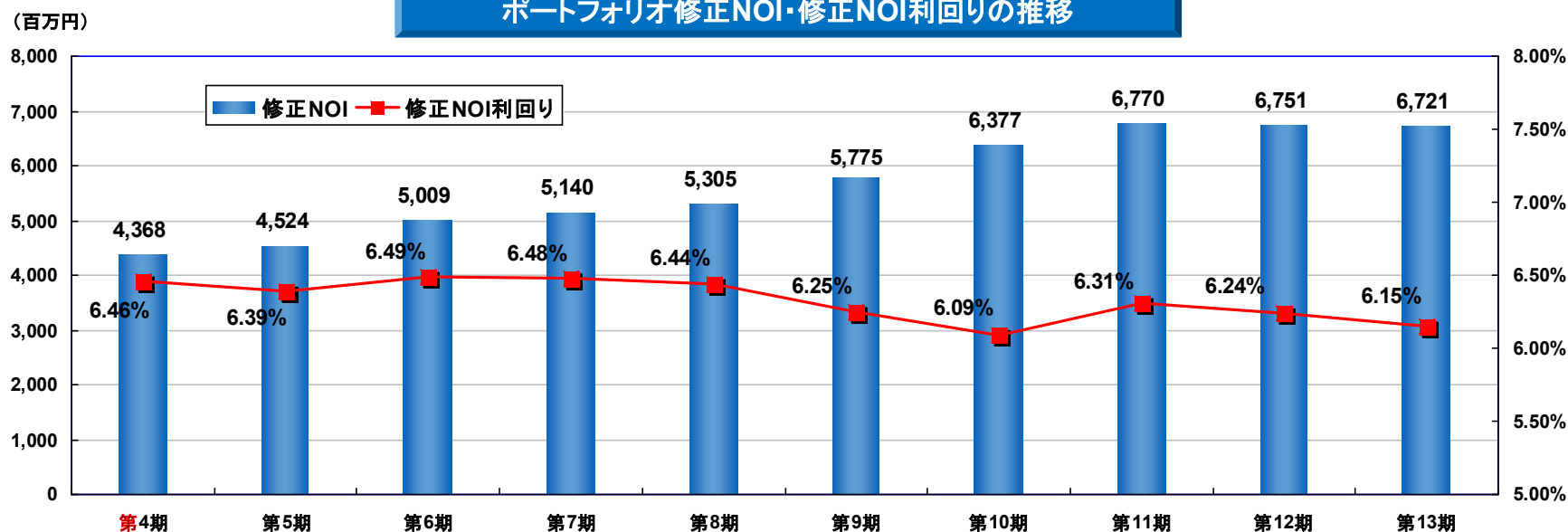


高い稼働率実績(注)

(%)	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期					
										12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末
合計	98.7	99.2	99.1	99.4	99.6	99.6	98.8	98.6	98.4	98.2	98.2	98.2	98.3	98.2	98.2
商業施設	98.2	99.2	99.6	99.6	99.5	99.7	99.6	98.6	99.0	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9
オフィス	98.0	98.1	97.1	98.4	99.4	99.5	97.7	97.5	96.1	95.6	95.8	95.5	95.5	95.6	95.5
ホテル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.6	98.9	99.1	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
住居	99.5	99.6	99.7	99.8	99.5	99.6	97.6	99.2	98.6	98.4	98.6	98.8	99.0	98.7	98.6
その他	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(注)第4期から第12期の稼働率は、期中平均です。

ポートフォリオ修正NOI・修正NOI利回りの推移



※修正NOI=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正したのもの
 ※修正NOI利回り=修正NOI/取得価格(年率換算)

保守的な財務戦略

財務戦略の基本方針

1. **LTV水準の上限の目途は50% (第13期末: 43.5%)**
⇒ 合併により一時的に上昇するLTVの早期低減を図る
2. **原則として長期・固定での資金調達を行う**
3. **最適な資金調達手段及び条件の選択を目指す**
 - A. 借入金の返済期限の分散化によるリファイナンス・リスクの軽減
 - B. コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保
 - C. 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択

金融情勢の変化に備えた財務体質の強化

財務指標(2010年7月12日時点)

担保・保証	全て無担保・無保証	有利子負債長短比率 (契約ベース)	長期:短期=100:0
有利子負債 加重平均残存期間	2.45年	有利子負債 固定金利比率	86.8%
有利子負債 加重平均金利	1.52%	コミットメントライン	155億円 (借入実績なし)

(注)有利子負債=借入金+投資法人債

投資法人債発行状況

区分	5年債	10年債	3年債
名称	第1回無担保投資法人債	第2回無担保投資法人債	第3回無担保投資法人債
発行額	150億円	100億円	100億円
利率	0.78%(固定)	1.91%(固定)	1.55%(固定)
発行日	平成17年7月12日	平成17年7月12日	平成22年6月17日
償還期限	平成22年7月12日(注)	平成27年7月10日	平成25年6月17日
債券格付	A+(R&I)	A+(R&I)	A+(R&I)

(注)第1回投資法人債については、平成22年7月12日付で満期償還済です。詳細につきましては、前記5ページをご参照ください。

格付けの状況

格付け機関	格付け内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け: A+ (注1)
ムーティーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け: Baa1 (注2)

(注1)平成22年4月23日付で、レーティング・モニター(格下げ方向)に指定されています。なお、“今後の合併手続きの過程で、合併によるリスクに関する対応が十分になされていると判断した場合には格付けを据え置く。”旨、発表されています。
(平成22年4月23日付R&I NEWS RELEASEより抜粋)

(注2)平成22年4月22日より、格付けを引き下げ方向で見直し中です。

合併後UUR財務上の課題と対応①

課題

対応策

LTVの上昇

UUR : LTV 43.5% (2010年5月末日時点)

NCI : LTV 59.7% (2010年2月末日時点)



受入簿価調整に伴う、LTVの上昇

NCI簿価 : 2,475億円 (2010年2月末日時点)

—UUR受入簿価 : 1,704億円 (2010年11月末日時点想定時価) (注)

= 771億円 (簿価調整額) (注) 後記47ページの(注2)をご参照ください。

LTV低減を目標とした各種施策の早急な実施

- ・物件売却による有利子負債削減
- ・公募増資を通じた自己資本増強

NCI借入れ分のリファイナンス

NCI 有利子負債金額 約1,343億円

うち リファイナンス 約965億円 (2010年9月～11月)

官民ファンド 80億円

(合併時までには期限前弁済を実施予定)

- ・合併によるNCIのスポンサークレジット回復によって、NCIレンダラーの支援を通じた借入期間の長期化を含むリファイナンス・リスクの低減

スポンサーサポート

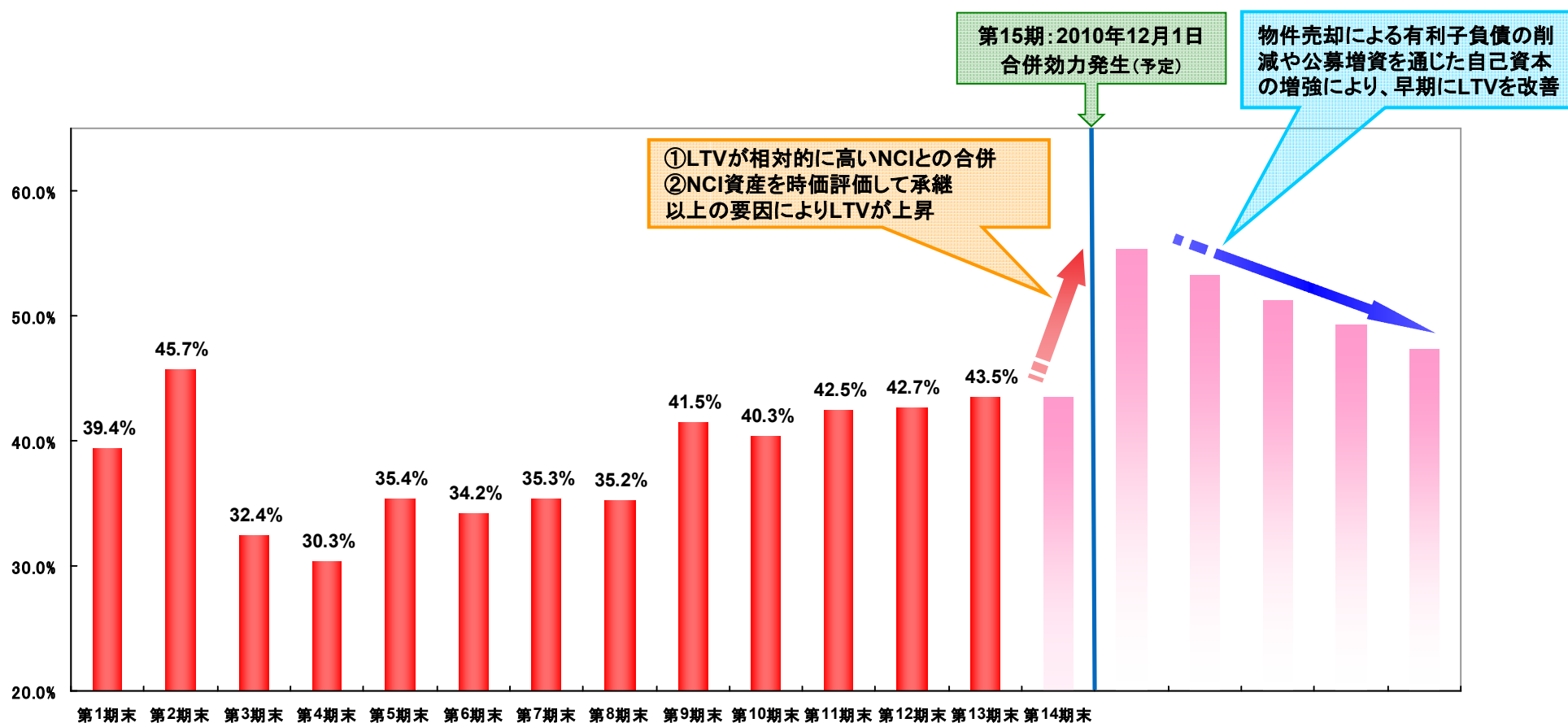
ポートフォリオの改善

UURとして、ステークホルダーよりこれまで以上の信認を得ることを目指し、課題の早期解決・改善を経営の最優先事項とする

合併後UUR財務上の課題と対応②

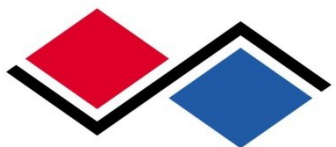
LTVの上昇と対策

LTVが相対的に高いNCIとの合併及び合併時の資産承継における簿価調整により、一時的にLTVは上昇しますが、物件売却による有利子負債の削減及び公募増資による自己資本の調達を実施することで、早期にLTVの低減を図ります。



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

5. 資料



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

各物件の収益状況と稼働率(第13期実績)①

(千円)

	ポートフォリオ 合計	商業施設							
		ダイエー 碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビークック 芦屋川西店	レナント ショッピングセンター	イオンモール 宇城パリュウ	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド堺	宮前 ショッピングセンター
営業収益	8,384,159	493,680	229,314	30,000	267,922	455,674	169,369	(注)	137,617
賃貸事業収入	7,998,273	493,680	196,719	30,000	227,001	455,674	146,170	(注)	137,482
その他賃貸事業収入	385,885	-	32,595	-	40,920	-	23,198	(注)	135
営業費用	3,169,200	120,588	193,792	5,684	150,807	181,739	80,743	(注)	62,527
公租公課	664,433	41,976	16,083	3,401	12,139	45,195	14,831	(注)	12,832
諸経費	979,251	8,659	92,676	410	75,912	5,000	39,108	(注)	3,596
外注委託費	414,403	5,349	46,569	300	38,389	1,200	16,083	(注)	1,506
水道光熱費	338,196	-	35,796	-	33,109	-	20,772	(注)	114
損害保険料	9,433	572	313	60	260	930	147	(注)	285
修繕費	123,128	2,737	2,624	-	2,505	-	855	(注)	290
その他賃貸事業費用	94,090	-	7,373	50	1,647	2,870	1,248	(注)	1,398
減価償却費	1,525,516	69,952	85,032	1,872	62,755	131,542	26,802	(注)	46,098
不動産賃貸事業利益	5,214,958	373,091	35,522	24,315	117,114	273,935	88,626	67,671	75,090
減価償却費控除前利益(NOI)	6,740,474	443,043	120,554	26,187	179,869	405,478	115,429	95,597	121,188
資本的支出額	822,441	100,331	6,365	-	24,906	12,853	50,154	-	61,942
稼働率(2010年5月末時点)	98.2%	100.0%	93.7%	100.0%	97.9%	100.0%	84.6%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	ポートフォリオ合計	修正NOI利回り							
第8期	6.44%	6.22%	3.69%	6.84%	6.85%	7.26%	4.26%	5.94%	4.68%
第9期	6.25%	6.24%	3.73%	6.84%	6.98%	7.25%	4.12%	5.94%	4.67%
第10期	6.09%	6.24%	3.80%	6.84%	6.79%	7.24%	3.98%	5.94%	4.67%
第11期	6.31%	6.27%	3.73%	6.88%	7.05%	7.31%	3.95%	5.98%	4.74%
第12期	6.24%	6.19%	3.55%	6.81%	6.74%	7.28%	3.96%	5.96%	4.57%
第13期	6.15%	5.81%	3.57%	6.83%	6.94%	7.33%	3.56%	5.97%	4.58%

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

※ 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的に修正した修正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(第13期実績)②



(千円)

	商業施設						商業施設	オフィスビル	
	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	マリコム 磯子(敷地)	アクティオーレ 関内	計	T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング
営業収益	(注)	91,449	225,425	151,999	298,763	60,150	2,779,308	103,469	227,648
賃貸事業収入	(注)	91,446	167,591	151,999	298,763	55,090	2,619,561	94,416	208,496
その他賃貸事業収入	(注)	3	57,834	-	-	5,060	159,747	9,052	19,151
営業費用	(注)	23,277	94,134	68,695	35,590	23,422	1,115,746	36,333	75,866
公租公課	(注)	3,227	13,823	22,847	35,262	3,096	243,485	8,879	14,860
諸経費	(注)	6,271	59,800	7,414	327	6,697	307,781	16,266	44,069
外注委託費	(注)	5,238	16,686	1,200	288	5,646	139,647	6,592	24,425
水道光熱費	(注)	-	38,978	-	-	-	128,771	5,395	18,174
損害保険料	(注)	71	187	499	39	136	3,877	57	182
修繕費	(注)	-	1,232	26	-	211	10,708	1,415	534
その他賃貸事業費用	(注)	962	2,715	5,688	-	703	24,777	2,805	753
減価償却費	(注)	13,777	20,510	38,433	-	13,628	564,478	11,187	16,936
不動産賃貸事業利益	25,524	68,172	131,291	83,304	263,173	36,728	1,663,561	67,136	151,781
減価償却費控除前利益(NOI)	51,672	81,950	151,801	121,737	263,173	50,356	2,228,040	78,323	168,718
資本的支出額	2,590	-	4,072	4,458	-	-	267,676	6,894	1,710
稼働率(2010年5月末時点)	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	77.7%	98.9%	88.2%	82.8%
修正NOI利回り							商業施設計		
第8期	5.02%	5.03%	-	-	-	-	5.71%	7.37%	7.83%
第9期	5.07%	5.03%	7.19%	5.51%	4.14%	-	5.55%	7.35%	7.73%
第10期	5.06%	4.80%	7.16%	5.43%	4.16%	5.72%	5.52%	7.40%	6.53%
第11期	5.07%	4.33%	7.26%	5.49%	4.23%	5.33%	5.53%	7.69%	6.26%
第12期	5.03%	4.35%	7.39%	5.63%	4.41%	4.82%	5.50%	7.92%	6.29%
第13期	5.08%	4.37%	7.43%	5.70%	4.43%	3.77%	5.39%	6.96%	6.27%

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

※ マリコム磯子については商業施設部分とオフィス部分を合わせて「商業施設」として記載しています。

※ 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(第13期実績)③



(千円)

	オフィスビル							オフィスビル	ホテル
	福岡 アーセオンビル	丸増麴町 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	長谷萬ビル 東陽町	フォーシーズン ビル	計	新宿ワシントン ホテル本館
営業収益	111,831	109,935	117,308	1,097,863	968,883	275,533	171,008	3,183,482	825,208
賃貸事業収入	98,929	105,409	116,674	984,670	968,883	249,447	158,577	2,985,504	825,208
その他賃貸事業収入	12,901	4,525	634	113,193	-	26,086	12,431	197,977	-
営業費用	70,275	42,157	32,016	495,352	189,863	96,901	58,443	1,097,210	192,471
公租公課	7,783	12,967	10,508	92,100	51,725	13,241	-	212,066	98,145
諸経費	32,522	21,288	14,785	266,547	11,176	44,188	28,844	479,690	52,973
外注委託費	12,656	8,302	13,298	91,708	6,000	19,564	14,500	197,048	26,479
水道光熱費	15,691	5,994	768	106,300	-	23,306	12,383	188,015	3,064
損害保険料	107	331	68	947	553	199	103	2,552	779
修繕費	3,687	4,646	649	55,818	2,931	893	108	70,684	22,507
その他賃貸事業費用	380	2,014	-	11,772	1,690	223	1,748	21,390	142
減価償却費	29,969	7,900	6,722	136,704	126,961	39,471	29,598	405,452	41,352
不動産賃貸事業利益	41,555	67,777	85,292	602,511	779,020	178,632	112,565	2,086,272	632,737
減価償却費控除前利益(NOI)	71,524	75,678	92,014	739,215	905,981	218,103	142,164	2,491,725	674,089
資本的支出額	5,102	3,109	29,979	252,521	133,422	1,653	-	434,393	1,051
稼働率(2010年5月末時点)	100.0%	87.8%	100.0%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
修正NOI利回り								オフィスビル計	
第8期	9.20%	7.22%	6.67%	6.96%	7.64%	-	-	7.37%	6.39%
第9期	9.07%	7.72%	6.75%	6.91%	7.64%	-	-	7.36%	6.40%
第10期	9.28%	7.59%	6.67%	6.65%	7.99%	5.11%	-	6.97%	6.36%
第11期	9.40%	7.41%	7.09%	7.01%	9.49%	5.17%	-	7.55%	6.39%
第12期	8.88%	7.00%	8.16%	6.52%	9.42%	5.12%	-	7.36%	6.36%
第13期	6.90%	6.46%	8.58%	6.18%	9.46%	5.15%	7.31%	7.16%	6.41%

※新大阪セントラルタワーについてはオフィス部分とホテル部分を合わせて「オフィスビル」として記載しています。

※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(第13期実績)④

(千円)

	ホテル			ホテル計	住居				
	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	ルートイン 横浜馬車道		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	57,000	133,435	148,738	1,164,382	69,190	44,363	22,600	56,711	22,900
賃貸事業収入	57,000	133,373	139,558	1,155,139	65,010	42,868	20,776	56,711	22,900
その他賃貸事業収入	-	62	9,180	9,243	4,179	1,495	1,823	-	-
営業費用	21,073	79,194	72,234	364,974	41,823	26,813	15,207	15,970	16,646
公租公課	5,912	11,596	11,957	127,612	2,885	1,904	1,028	3,609	1,982
諸経費	640	19,987	14,216	87,817	13,621	9,479	5,979	1,094	2,905
外注委託費	570	7,039	4,756	38,846	5,263	3,431	1,934	373	165
水道光熱費	-	1,301	9,247	13,612	859	526	325	-	-
損害保険料	70	189	212	1,250	69	40	23	67	66
修繕費	-	310	-	22,818	2,525	1,188	1,647	253	1,734
その他賃貸事業費用	-	11,147	-	11,289	4,903	4,292	2,049	400	940
減価償却費	14,520	47,610	46,060	149,544	25,316	15,429	8,199	11,266	11,757
不動産賃貸事業利益	35,926	54,241	76,503	799,408	27,366	17,550	7,392	40,741	6,253
減価償却費控除前利益(NOI)	50,446	101,851	122,564	948,953	52,683	32,979	15,591	52,007	18,011
資本的支出額	-	-	-	1,051	-	-	-	-	10,103
稼働率(2010年5月末時点)	100.0%	94.9%	97.6%	99.4%	93.8%	93.6%	88.9%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	ホテル			ホテル計	住居				
第8期	6.07%	-	-	6.36%	5.31%	5.30%	5.08%	5.84%	8.34%
第9期	5.36%	4.86%	-	6.11%	5.51%	5.42%	4.97%	5.73%	8.25%
第10期	6.07%	4.83%	5.92%	6.09%	5.34%	5.25%	5.06%	5.75%	8.26%
第11期	5.39%	4.94%	5.26%	5.99%	5.59%	5.62%	5.20%	6.03%	8.19%
第12期	5.34%	5.23%	5.70%	6.06%	4.98%	4.81%	4.71%	6.14%	7.35%
第13期	5.37%	5.38%	5.21%	6.04%	5.23%	4.88%	4.49%	6.21%	4.77%

※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(第13期実績)⑤



(千円)

	住居									
	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	アプリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	太平洋セメント 蘇我寮	太平洋セメント 東久留米寮新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クリオ文京 小石川
営業収益	32,400	123,660	51,360	(注)	52,417	25,920	16,848	39,685	17,403	97,563
賃貸事業収入	32,400	123,660	51,360	(注)	50,441	25,920	16,848	39,685	17,403	94,807
その他賃貸事業収入	-	-	-	(注)	1,976	-	-	-	-	2,755
営業費用	13,214	36,462	13,829	(注)	25,775	10,300	4,709	16,352	7,245	44,162
公租公課	1,820	9,335	4,423	(注)	3,142	2,076	1,397	2,600	1,387	4,049
諸経費	452	1,766	613	(注)	4,782	626	493	1,432	649	10,950
外注委託費	324	1,236	513	(注)	1,984	259	168	396	174	3,599
水道光熱費	-	-	-	(注)	2,111	-	-	-	-	20
損害保険料	36	197	99	(注)	53	67	25	53	28	106
修繕費	91	332	-	(注)	201	-	-	682	71	5,832
その他賃貸事業費用	-	-	-	(注)	431	300	300	300	375	1,390
減価償却費	10,942	25,360	8,792	(注)	17,850	7,597	2,817	12,319	5,208	29,162
不動産賃貸事業利益	19,185	87,197	37,530	65,049	26,642	15,619	12,138	23,332	10,158	53,400
減価償却費控除前利益(NOI)	30,127	112,558	46,322	103,785	44,492	23,216	14,956	35,651	15,367	82,563
資本的支出額	7,394	101,329	-	301	-	-	-	-	-	-
稼働率(2010年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.7%
修正NOI利回り										
第8期	5.09%	6.32%	8.03%	6.59%	6.97%	7.48%	6.30%	6.06%	6.82%	5.53%
第9期	5.10%	6.32%	8.05%	6.77%	6.88%	7.49%	6.29%	6.45%	6.90%	5.38%
第10期	5.13%	6.37%	8.09%	6.81%	7.06%	7.55%	6.33%	6.71%	7.00%	5.53%
第11期	5.51%	6.40%	8.13%	6.83%	7.04%	7.59%	6.37%	6.70%	7.01%	5.69%
第12期	5.07%	6.37%	8.09%	6.82%	7.01%	7.55%	6.33%	6.75%	6.97%	5.40%
第13期	5.14%	6.39%	8.15%	6.87%	6.98%	7.51%	6.25%	6.68%	6.85%	5.22%

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

※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(第13期実績)⑥

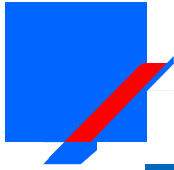


(千円)

	住居							住居計	その他	その他
	グランルージュ 栄	グランルージュ 栄Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 橋本駅前	パークサイト泉	UURコート 大阪十三本町		リリカラ 東北支店	計
営業収益	45,064	40,460	158,333	45,044	33,130	25,061	56,122	1,189,485	(注)	(注)
賃貸事業収入	45,064	40,460	151,933	44,998	33,130	24,819	56,122	1,170,567	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	-	6,399	46	-	241	-	18,917	(注)	(注)
営業費用	21,783	20,111	86,395	25,758	16,255	20,267	22,754	550,034	(注)	(注)
公租公課	2,868	3,113	11,551	3,712	3,064	1,757	-	76,410	(注)	(注)
諸経費	107	618	26,943	3,745	2,067	10,018	3,898	103,008	(注)	(注)
外注委託費	-	-	7,015	2,782	1,955	2,293	3,814	38,261	(注)	(注)
水道光熱費	-	-	2,531	891	-	530	-	7,796	(注)	(注)
損害保険料	76	60	166	59	60	77	84	1,705	(注)	(注)
修繕費	30	555	895	-	51	2,822	-	18,917	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	-	2	16,334	11	-	4,294	-	36,327	(注)	(注)
減価償却費	18,808	16,379	47,901	18,299	11,123	8,491	18,855	370,615	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	23,280	20,349	71,937	19,286	16,874	4,793	33,368	639,450	26,264	26,264
減価償却費控除前利益(NOI)	42,088	36,729	119,838	37,586	27,998	13,285	52,223	1,010,066	61,689	61,689
資本的支出額	-	-	-	-	-	191	-	119,320	-	-
稼働率(2010年5月末時点)	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	84.6%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り								住居計		その他計
第8期	5.92%	-	-	-	-	-	-	6.16%	6.01%	6.01%
第9期	5.93%	5.63%	-	-	-	-	-	6.16%	5.93%	5.93%
第10期	5.40%	5.69%	7.11%	-0.07%	-1.05%	6.03%	-	5.78%	5.88%	5.88%
第11期	5.36%	5.73%	7.24%	3.07%	6.20%	5.31%	3.63%	6.08%	6.02%	6.02%
第12期	5.35%	5.71%	7.00%	5.08%	6.25%	3.97%	5.92%	6.07%	6.00%	6.00%
第13期	5.38%	5.67%	6.99%	5.12%	6.45%	2.96%	5.99%	6.00%	6.04%	6.04%

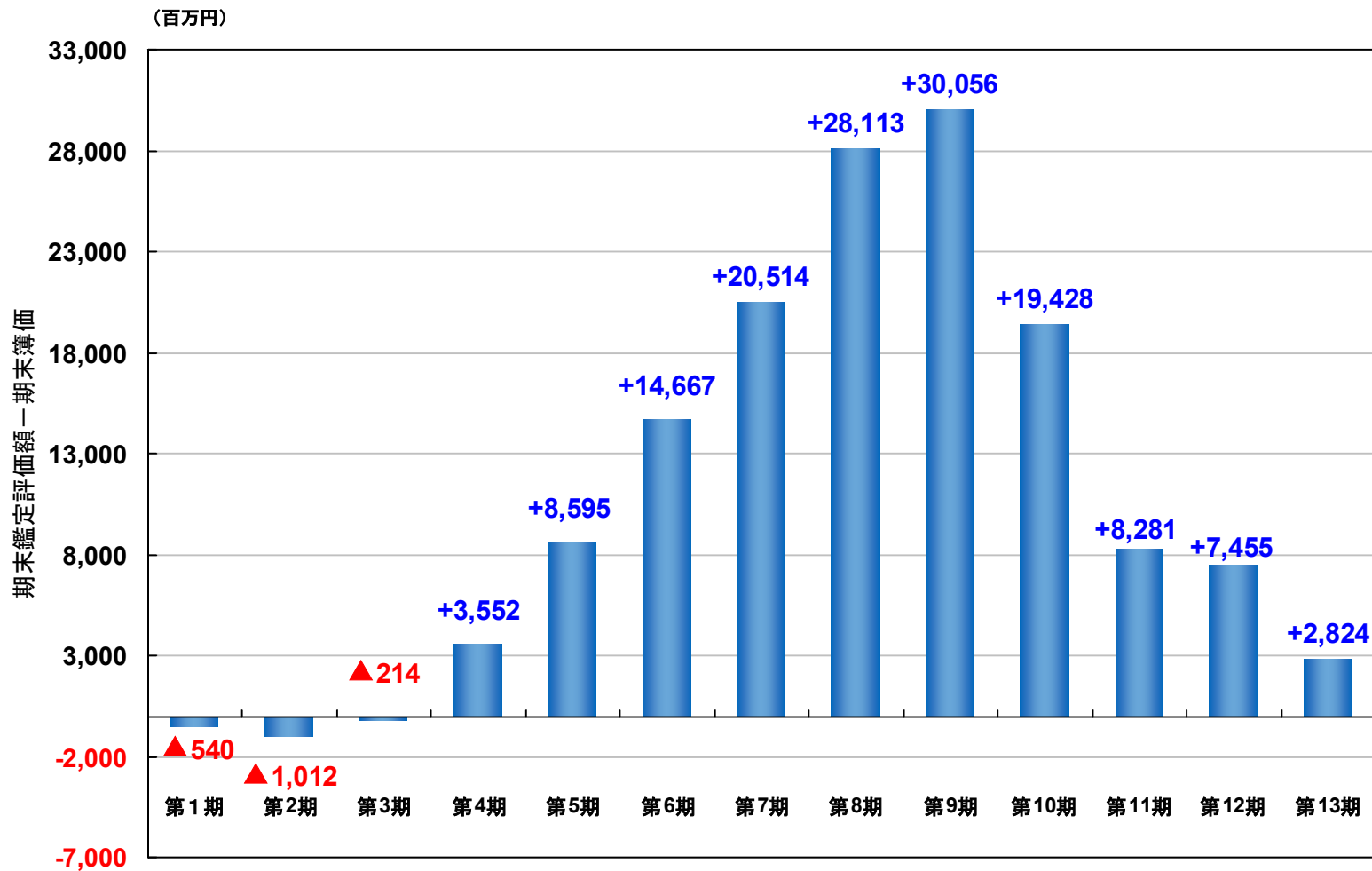
(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

※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。



含み損益の推移

「期末鑑定評価額－期末簿価」の推移



各物件の鑑定評価額の推移等①

(百万円)

用途	物件番号	物件名称	第12期末(09/11/30)				第13期末(10/05/31)				第13期末と第12期末の比較				鑑定評価機関
			①簿価	②鑑定評価額	還元利回り	②-①含み損益	③簿価	④鑑定評価額	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	14,892	15,500	6.0%	+607	14,919	13,900	5.7%	▲1,019	▲1,600	▲10.3%	▲0.3%	▲1,627	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	5,911	3,650	6.8%	▲2,261	5,833	3,620	6.8%	▲2,213	▲30	▲0.8%	±0%	+48	日本不動産研究所
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	758	1,050	5.0%	+291	756	1,050	5.0%	+293	±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	4,780	5,490	6.7%	+709	4,742	5,470	6.7%	+727	▲20	▲0.3%	±0%	+17	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城バリュー	10,702	10,100	7.8%	▲602	10,584	10,000	7.9%	▲584	▲100	▲0.9%	+0.1%	+18	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	6,593	4,780	5.7%	▲1,813	6,612	4,540	5.7%	▲2,072	▲240	▲5.0%	±0%	▲258	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド塚本店	3,186	3,020	6.6%	▲166	3,158	3,010	6.6%	▲148	▲10	▲0.3%	±0%	+17	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	5,312	4,210	6.1%	▲1,102	5,328	4,210	6.1%	▲1,118	±0	±0%	±0%	▲15	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツ香里ヶ丘	2,005	1,640	6.3%	▲365	1,981	1,650	6.3%	▲331	+10	+0.6%	±0%	+33	日本不動産研究所
	A10	アクティオーレ南池袋	3,862	3,400	5.5%	▲462	3,848	3,250	5.7%	▲598	▲150	▲4.4%	+0.2%	▲136	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	4,210	4,330	6.0%	+119	4,193	4,310	6.0%	+116	▲20	▲0.4%	±0%	▲3	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	3,755	3,690	6.2%	▲65	3,721	3,710	6.2%	▲11	+20	+0.5%	±0%	+53	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜	12,450	11,000	5.5%	▲1,450	12,450	11,000	5.5%	▲1,450	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
	A14	アクティオーレ関内	2,486	2,070	6.2%	▲416	2,473	1,980	6.1%	▲493	▲90	▲4.3%	▲0.1%	▲76	日本不動産研究所
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	2,155	3,000	5.0%	+844	2,151	2,790	5.0%	+638	▲210	▲7.0%	±0%	▲205	谷澤総合鑑定所
	B2	SK名古屋ビルディング	5,280	5,660	5.9%	+379	5,265	5,310	5.9%	+44	▲350	▲6.1%	±0%	▲334	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセオンビル	1,808	2,520	6.6%	+711	1,783	2,130	6.6%	+346	▲390	▲15.4%	±0%	▲365	日本不動産研究所
	B4	丸増麴町ビル	2,408	3,060	4.7%	+651	2,403	2,880	4.7%	+476	▲180	▲5.8%	±0%	▲175	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	2,213	3,290	5.0%	+1,076	2,239	3,210	5.0%	+970	▲80	▲2.4%	±0%	▲105	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	23,919	25,200	5.9%	+1,280	24,432	24,000	5.9%	▲432	▲1,200	▲4.7%	±0%	▲1,712	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	18,938	30,300	5.8%	+11,361	18,944	30,100	5.8%	+11,155	▲200	▲0.6%	±0%	▲206	谷澤総合鑑定所
	B8	長谷萬ビル東陽町	8,793	8,050	5.2%	▲743	8,755	7,750	5.2%	▲1,005	▲300	▲3.7%	±0%	▲262	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル					4,361	4,550	5.1%	+188				+188	日本不動産研究所
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	20,952	22,100	6.0%	+1,147	20,912	22,200	6.0%	+1,287	+100	+0.4%	±0%	+140	日本不動産研究所
	C2	東横イン品川駅高輪口	1,848	2,050	4.9%	+201	1,833	2,040	4.9%	+206	▲10	▲0.4%	±0%	+4	日本土地建物

各物件の鑑定評価額の推移等②

(百万円)

用途	物件番号	物件名称	第12期末(09/11/30)				第13期末(10/05/31)				第13期末と第12期末の比較				鑑定評価機関
			①簿価	②鑑定評価額	還元利回り	②-①含み損益	③簿価	④鑑定評価額	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	C3	MZビル	3,856	3,400	6.2%	▲456	3,809	3,320	6.3%	▲489	▲80	▲2.3%	+0.1%	▲32	日本不動産研究所
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,830	4,050	6.0%	▲780	4,784	4,060	6.0%	▲724	+10	+0.2%	±0%	+56	日本土地建物
住居	D1	T&G東池袋マンション	1,812	2,050	5.5%	+237	1,787	1,970	5.5%	+182	▲80	▲3.9%	±0%	▲54	谷澤総合鑑定所
	D2	T&G四谷マンション	1,229	1,320	5.5%	+90	1,213	1,260	5.5%	+46	▲60	▲4.5%	±0%	▲44	谷澤総合鑑定所
	D3	エクセリア馬込	632	628	5.6%	▲4	624	606	5.6%	▲18	▲22	▲3.5%	±0%	▲13	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1,595	1,710	5.6%	+114	1,584	1,930	5.6%	+345	+220	+12.8%	±0%	+231	日本不動産研究所
	D5	六本松コート	703	657	7.2%	▲46	701	657	7.1%	▲44	±0	±0%	▲0.1%	+1	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	1,148	1,070	5.4%	▲78	1,145	1,090	5.4%	▲55	+20	+1.8%	±0%	+23	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,427	3,590	6.0%	+162	3,503	3,600	6.0%	+96	+10	+0.2%	±0%	▲65	日本不動産研究所
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,111	1,090	8.1%	▲21	1,103	1,080	8.2%	▲23	▲10	▲0.9%	+0.1%	▲1	日本不動産研究所
	D9	アプリーレ新青木一番館	2,931	2,950	6.5%	+18	2,892	2,960	6.5%	+67	+10	+0.3%	±0%	+48	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	1,269	1,240	6.3%	▲29	1,251	1,240	6.3%	▲11	±0	±0%	±0%	+17	谷澤総合鑑定所
	D11	太平洋セメント蘇我寮	607	557	8.5%	▲50	600	557	8.5%	▲43	±0	±0%	±0%	+7	日本不動産研究所
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	491	449	6.8%	▲42	488	449	6.8%	▲39	±0	±0%	±0%	+2	日本不動産研究所
	D13	南山コート1号館	1,046	947	6.7%	▲99	1,034	948	6.7%	▲86	+1	+0.1%	±0%	+13	日本不動産研究所
	D14	南山コート2号館	442	436	6.3%	▲6	436	437	6.3%	±0	+1	+0.2%	±0%	+6	日本不動産研究所
	D15	クリオ文京小石川	3,185	3,050	5.5%	▲135	3,156	2,990	5.5%	▲166	▲60	▲1.9%	±0%	▲30	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	1,534	1,150	6.3%	▲384	1,515	1,150	6.3%	▲365	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,303	1,060	6.2%	▲243	1,287	1,040	6.2%	▲247	▲20	▲1.8%	±0%	▲3	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	3,052	3,160	7.0%	+107	3,004	3,230	7.0%	+225	+70	+2.2%	±0%	+117	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	1,514	1,260	5.9%	▲254	1,496	1,260	5.9%	▲236	±0	±0%	±0%	+18	日本土地建物
	D20	UURコート篠路壱番館	899	744	6.3%	▲155	888	739	6.3%	▲149	▲5	▲0.6%	±0%	+6	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	939	749	6.1%	▲190	930	703	6.1%	▲227	▲46	▲6.1%	±0%	▲37	日本不動産研究所
	D22	UURコート大阪十三本町	1,633	1,470	6.2%	▲163	1,615	1,460	6.2%	▲155	▲10	▲0.6%	±0%	+8	日本不動産研究所
その他	E1	リリカラ東北支店	1,903	1,840	6.9%	▲63	1,867	1,840	6.9%	▲27	±0	±0%	±0%	+35	日本土地建物
合計			212,331	219,787	6.0%	+7,455	216,411	219,236	6.0%	+2,824	▲5,101	▲2.3%	▲0.0%	▲4,631	

ポートフォリオ物件一覧①(2010年7月15日時点)



用途	物件番号	物件名称	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(㎡)	マスター リース (注)	PML (%)	取得期	取得日
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	15,300	7.0%	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	大阪府堺市南区三原台一丁	6,770	3.1%	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	兵庫県芦屋市川西町	769	0.4%	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	千葉県船橋市藤原	5,200	2.4%	5,198.20	12,944.65	12,968.85		13	2期	2004年9月17日
	A5	イオンモール宇城パリュウ	熊本県宇城市小川町	11,100	5.0%	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	福岡県福岡市中央区	6,500	3.0%	1,138.66	5,369.70	4,194.57		2	5期	2006年4月14日
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区	3,210	1.5%	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	神奈川県川崎市宮前区	5,312	2.4%	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	大阪府枚方市香里ヶ丘	2,040	0.9%	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	東京都豊島区南池袋	3,760	1.7%	320.39	2,265.15	2,081.50		14	8期	2007年9月27日
	A11	Tip's 町田ビル	東京都町田市原町田	4,100	1.9%	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	兵庫県宝塚市売布東の町	4,284	1.9%	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)	神奈川県横浜市磯子区	6,883	3.1%	53,363.57	—	30,453.73		—	9期	2008年2月18日
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区	2,410	1.1%	375.17	2,238.82	1,938.56		19	10期	2008年6月30日
オフィスビル	B1	T&G 浜松町ビル	東京都港区芝大門	2,257	1.0%	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	愛知県名古屋市中区	5,400	2.5%	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	福岡県福岡市博多区	2,080	0.9%	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	東京都千代田区麴町	2,350	1.1%	703.24	5,218.55	2,612.42		11	1期	2004年3月29日
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町	2,150	1.0%	689.7	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)	大阪府大阪市淀川区	14,279	6.5%	7,265.79	58,882.64	27,256.64		7	3期	2004年12月2日
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	19,200	8.7%	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)	神奈川県横浜市磯子区	5,021	2.3%	—	—	22,214.65		—	9期	2008年2月18日
	B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽	8,500	3.9%	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	東京都新宿区新宿	4,200	1.9%	690.93	6,318.81	5,000.54		11	13期	2009年12月25日	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	21,100	9.6%	6,215.31	59,985.37	53,317.45		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)	大阪府大阪市淀川区	9,721	4.4%	—	—	18,727.96	※	—	3期	2004年12月2日

ポートフォリオ物件一覧②(2010年7月15日時点)



用途	物件番号	物件名称	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(㎡)	マスター リース (注)	PML (%)	取得期	取得日
ホテル	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	1,884	0.9%	482.10	2,928.94	3,088.85	※	17	3期	2005年2月18日
	C3	MZビル	東京都八王子市明神町	3,800	1.7%	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	神奈川県横浜市中区	4,720	2.1%	970.83	6,610.51	7,139.44		19	10期	2008年6月30日
住居	D1	T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	2,021	0.9%	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	東京都新宿区荒木町	1,355	0.6%	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	東京都大田区南馬込	697	0.3%	371.29	1,110.97	914.98		18	1期	2003年12月26日
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	1,680	0.8%	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	福岡県福岡市中央区	757	0.3%	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	東京都港区芝大門	1,175	0.5%	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)	東京都北区浮間	3,530	1.6%	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)	千葉県船橋市習志野台	1,140	0.5%	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	兵庫県神戸市東灘区	3,031	1.4%	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	北海道札幌市中央区	1,278	0.6%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	●	2	5期	2006年3月16日
	D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区	620	0.3%	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	東京都東久留米市	480	0.2%	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	愛知県名古屋市昭和区	1,070	0.5%	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	愛知県名古屋市昭和区	450	0.2%	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	東京都文京区小石川	3,170	1.4%	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	愛知県名古屋市中区	1,570	0.7%	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	愛知県名古屋市中区	1,300	0.6%	674.34	3,172.34	2,579.89	●	13	9期	2007年12月26日
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区	3,440	1.6%	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	愛知県名古屋市中区	1,473	0.7%	639.17	3,207.39	2,958.45	●	16	10期	2008年9月30日
	D20	UURコート札幌篠路壹番館	北海道札幌市北区	870	0.4%	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	愛知県名古屋市中区	900	0.4%	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	大阪府大阪市淀川区	1,570	0.7%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	●	16	11期	2009年2月26日
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区	2,050	0.9%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	※	11	5期	2006年5月29日
合計				219,926	100.0%	372,857.34	549,127.04	532,869.54		8.04		

有利子負債の状況(2010年7月15日時点)

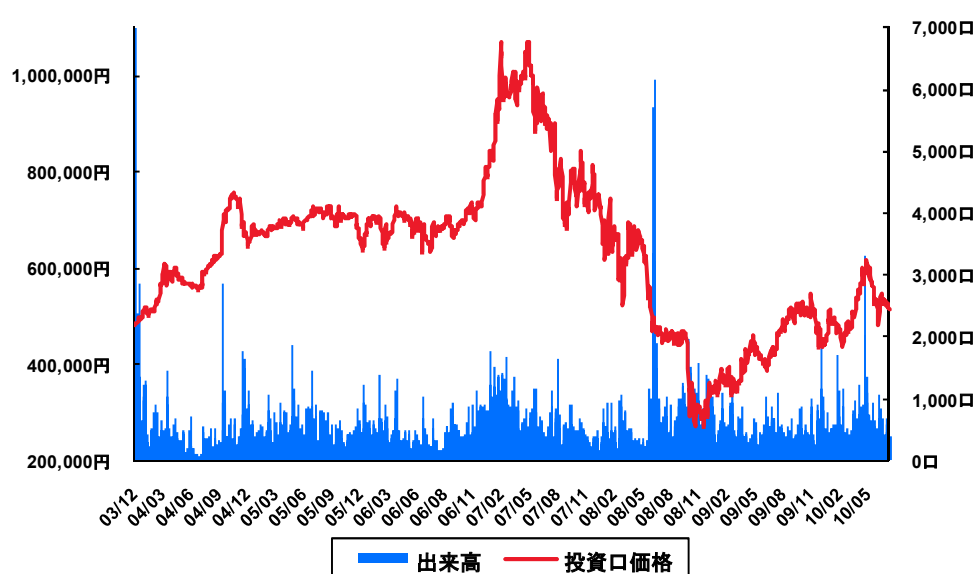


区分	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期限	摘要
中期	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	124億円	1.20861%	平成20年2月18日	平成22年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	40億円	1.33256%	平成20年4月10日	平成23年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社	30億円	0.94000%	平成20年12月22日	平成23年6月20日	無担保・無保証・変動金利
中期	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行	17億円	1.67585%	平成21年2月26日	平成23年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	三菱UFJ信託銀行株式会社	20億円	1.35914%	平成21年12月21日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社三菱東京UFJ銀行	44億円	1.44618%	平成19年12月27日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社三井住友銀行	45億円	1.48031%	平成20年1月30日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社日本政策投資銀行	9億円	1.63568%	平成20年11月11日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社	30億円	0.99000%	平成20年12月22日	平成24年6月20日	無担保・無保証・変動金利
中期	株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社三井住友銀行、オリックス信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、株式会社福岡銀行、みずほ信託銀行株式会社	91.5億円	1.64157%	平成21年12月21日	平成25年6月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	全国共済農業協同組合連合会	34億円	1.89500%	平成18年4月28日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行	25億円	1.86167%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	農林中央金庫	40億円	0.84000%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証・変動金利
長期	株式会社三菱東京UFJ銀行	40億円	1.66432%	平成19年9月27日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社埼玉りそな銀行、住友信託銀行株式会社、第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社	102億円	1.67119%	平成19年12月20日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社、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	30億円	1.61216%	平成22年7月7日	平成25年6月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	住友信託銀行株式会社	34億円	1.09000%	平成20年12月22日	平成25年12月20日	無担保・無保証・変動金利
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、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	42.5億円	1.97537%	平成21年12月21日	平成26年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社日本政策投資銀行	20億円	2.14169%	平成22年7月7日	平成29年6月20日	無担保・無保証・固定金利
合計		818億円				
区分	名称	発行額	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	100億円	1.91%	平成17年7月12日	平成27年7月10日	A+(R&I)
3年債	第3回無担保投資法人債	100億円	1.55%	平成22年6月17日	平成25年6月17日	A+(R&I)
合計		200億円				

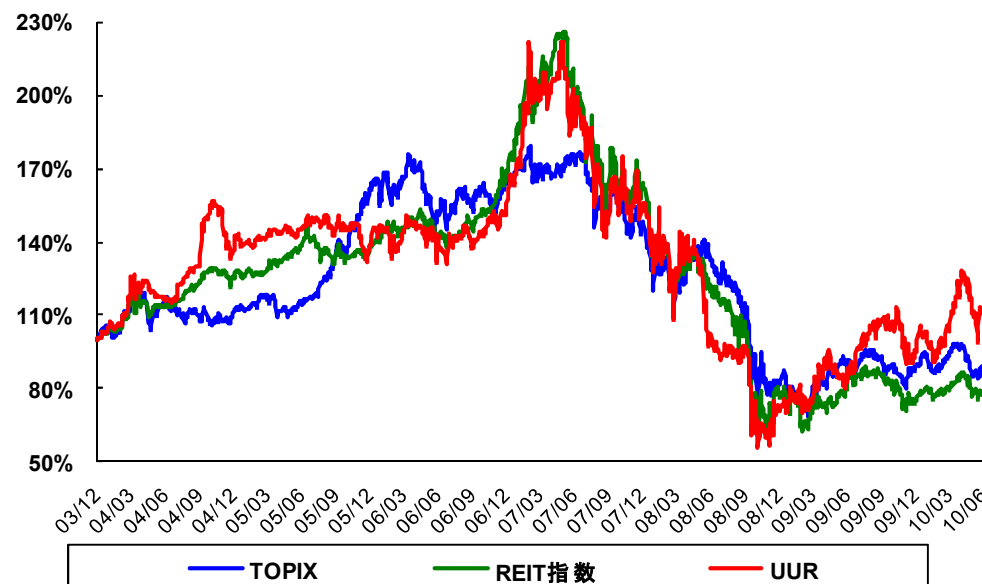
(注)借入金に係る「区分」は、借入期間によるものであり、短期とは1年未満、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。
また、変動金利借入の金利は平成22年6月22日～平成22年9月21日の利率を記載しています。

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



相対投資口推移



投資口価格	515,000円 (2010年7月9日終値)
上場来高値(終値ベース)	1,070,000円 (2007年2月23日、5月21・23日)
上場来安値(終値ベース)	270,000円 (2008年10月28日)
上場来加重平均投資口価格	618,750円 (2010年7月9日現在)
上場来累計出来高	786,263口 (2010年7月9日現在)
1日当たり平均出来高	490口 (2010年7月9日現在)

(注1) 出所: QUICK

(注2) 2010年7月9日終値時点

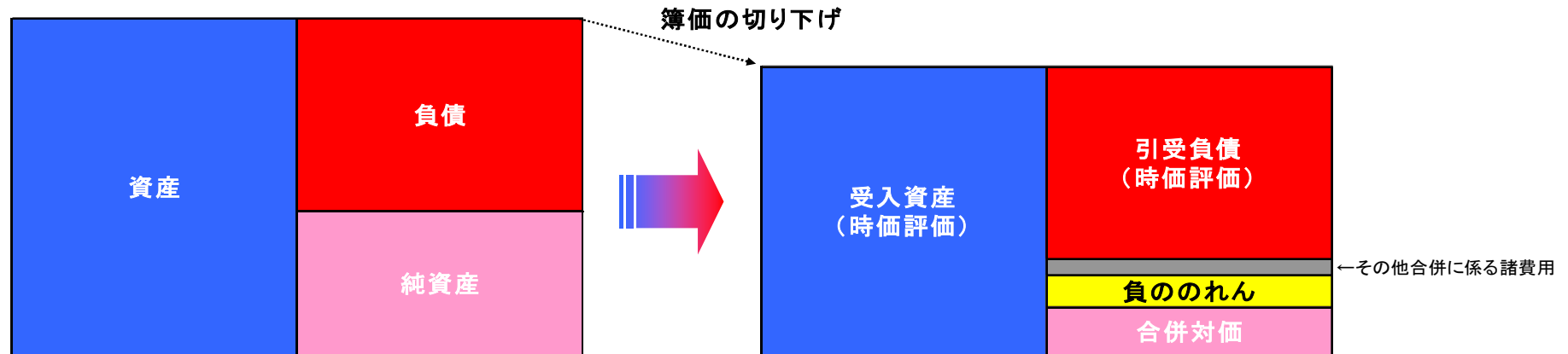
(注3) グラフの投資口価格は終値ベース

(注4) 右側グラフは2003年12月22日(UUR上場日)の終値を100%として表記、東証REIT指数は配当を含まず

負ののれんについて

◆ 簿価の調整

- ✓ NCI資産受入れに際し、不動産簿価を**2,475億円**^(注1)→**1,704億円**^(注2)へ切下げ実施(約31.1%の切下げ)
- パーチェス法に基づき、承継時には「受入資産」、「引受負債」をそれぞれ時価評価



◆ 「負ののれん」の額

- ✓ 合併により、「負ののれん」が**約160億円**^(注3)発生の見込み
- 負ののれん計算式：負ののれん＝受入資産(時価評価)－引受負債(時価評価)－合併対価－合併に係る諸費用

◆ 「負ののれん」の会計処理

- ✓ 負ののれんは合併期において、損益計算書において特別利益として一括計上することになります。
- ✓ 税制適格合併の場合、負ののれんは税務上の所得ではない為非課税であり、分配せずに内部留保することが可能です。
- ✓ 物件売却損の発生、または新投資口発行に伴う希薄化等による一時的な一口当たり当期純利益の減少にあたり、負ののれんの活用による分配金の平準化が可能となります。

注1: 日本コマース投資法人2010年2月期決算の数値です。

注2: 本投資法人の試算に基づく数値であり、監査終了後の確定した数値ではありません。かかる試算については、その実現を保証するものではなく、合併効力発生日前日を基準日とする不動産鑑定価格の変動等、諸般の事情により本試算結果が大幅に増減する可能性があります。

注3: 2010年7月9日のユナイテッドアーバン投資法人の投資口価格を基準に算定した本投資法人の試算に基づく数値であり、監査終了後の確定した数値ではありません。投資口価格の変動等、諸般の事情により本試算結果が大幅に増減する可能性があります。

合併に伴う投資口の分割について

- UURは、日本商業投資法と平成22年5月10日付で合併契約を締結しており、本合併契約に定める前提条件が充足した場合には、平成22年12月1日を効力発生日として、UURを吸収合併存続法人、日本商業投資法を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式による合併(以下「本合併」といいます。)を予定しています。なお、その合併比率は以下の通りです。



コナйтеッドアーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

：

NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

= 1 : 1/6
(投資口分割考慮前)

- 上記合併比率に基づいて本合併により日本商業投資法人の各投資主にUURの投資口を交付するにあたり、1口未満の端数を生じさせないために、平成22年5月10日開催のUUR役員会において、本合併の効力発生日である平成22年12月1日(水曜日)を効力発生日とする投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を決定しました。
- 本投資口分割は、本合併の効力発生日の前日である平成22年11月30日(火曜日)の最終のUURの投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有するUUR投資口1口につき6口の割合をもって分割する方法により行います。なお、本投資口分割は、①本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないこと、及び②合併契約等に定められた本合併の実行に係る前提条件が全て成就することが合理的に見込まれることを条件とします。
- なお、本投資口分割において、投資主の皆様に行っていただくお手続は特段ございません。本投資口分割の効力が発生した場合は、投資主様の口座(証券会社等のお取引口座又は特別口座)に自動的に記録されます。

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)
(社団法人 投資信託協会会員)
ファイナンス・チーム
TEL 03-5402-3189 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。

