

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

第14期(平成22年11月期)

決算説明資料

平成23年1月27日



<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。

1. エグゼクティブ・サマリー

- ◆ エグゼクティブ・サマリー ①～⑤: 3～7

2. 第14期決算の概要

- ◆ 第14期決算の概要: 9
- ◆ 業績の推移: 10
- ◆ 財務指標: 11
- ◆ 貸借対照表: 12
- ◆ 損益計算書: 13
- ◆ 投資主の概況: 14

3. 合併について

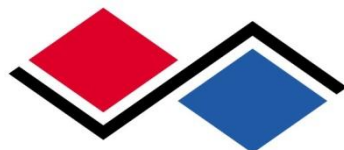
- ◆ 投資法人概要: 16
- ◆ NCIより承継した物件の一覧: 17
- ◆ ポートフォリオ拡大による分散化の進展: 18
- ◆ ポートフォリオ・サマリー(2010年12月1日時点): 19
- ◆ 負ののれんについて: 20

4. 運用方針及び実績

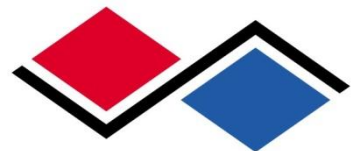
- ◆ 運用戦略: 22
- ◆ 投資の基本方針(厳選投資): 23
- ◆ 「本源的価値」を見極めた物件の選別: 24
- ◆ 外部成長実績: 25
- ◆ 内部成長実績: 26
- ◆ 財務戦略の基本方針: 27
- ◆ 財務上の課題と対応: 28
- ◆ 財務状況①・②: 29～30

5. 資料

- ◆ 各物件の期末評価額①・②: 32～33
- ◆ 含み損益の推移: 34
- ◆ 各物件の収益状況と稼働率(第14期実績)①～⑥: 35～40
- ◆ ポートフォリオ一覧(2010年12月31日時点)①～②: 41～43
- ◆ 有利子負債の状況(2011年1月20日時点)①・②: 44～45
- ◆ 投資口価格のパフォーマンス: 46



1. エグゼクティブ・サマリー



第14期実績Topics: 分配金、外部成長及び内部成長

◆ 分配金 安定的な高水準の分配金を維持

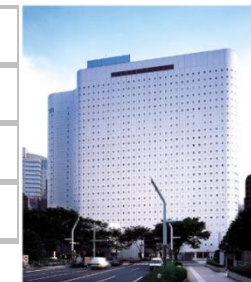
平成22年5月期 (第13期)実績	平成22年11月期 (第14期)実績	平成23年5月期 (第15期)予想
17,294円/口 予想: 16,800円/口 (平成22年1月19日発表)	16,173円/口 予想: 16,000円/口 (平成22年7月15日発表)	2,750円/口 (参考: 16,500円/6口) (本投資法人の投資口は、平成22年12月1日付で6分割されました。)

(注) 第15期予想につきましては、後記7ページもご参照下さい。

◆ 外部成長 新宿ワシントンホテル本館(追加取得)

物件名称	新宿ワシントンホテル本館	取得価格(注)	40,000千円(取得後21,140百万円)
所在地	東京都新宿区新宿三丁目2番9号	取得時鑑定評価額	40,100千円
敷地面積	10.62㎡(本物件全体6,215.31㎡)	取得日	平成22年9月29日
延床面積	45.66㎡(本物件全体59,985.37㎡)	建築時期	昭和58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14期: ポートフォリオ修正NOI利回り: **6.04%**

(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4.41%)を除くと、6.14%)

※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98.4%、期末稼働率98.5%

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	用途制限
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。

【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)

区分	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



【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)

第15期Topics: 合併の成立、個人向け投資法人債発行

◆ 日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併成立(平成22年12月1日)

✓ NCIより37物件、受入価格1,688億円(注1)を承継し、大幅な資産規模の拡大を実現

→ J-REIT第4位の規模、総合型J-REITとしては最大級のREITに。規模が生み出すメリットを追求します。

✓ 負ののれんとして122億円(注2)が特別利益に計上される見込み

→ 負ののれんによって生じる剰余金を活用した資産運用を行います。

✓ 合併効力発生日に投資口の6分割を実施

→ 発行済投資口数の増加による流動性の向上及び売買単価の引き下げによる投資家層の拡大への期待

(注1) 平成22年11月末時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

(注2) 負ののれんは、本投資法人の試算によるものであり、今後変動する可能性があります。

◆ J-REIT初 個人向け投資法人債発行

J-REIT初となる個人投資家向け投資法人債の発行を行い、平成22年12月20日付で返済期を迎えた以下の借入金の返済を行いました。

【新規発行投資法人債】

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
3年債	第4回無担保投資法人債(愛称: ゆうゆう債)	150億円	1.38%	平成22年12月17日	平成25年12月17日	無担保・無保証	A+(R&I)



【返済した借入金】

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
TL20 (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	約1年10か月

第15期Topics: 物件売却および借入金の一部返済

◆ 物件売却の実施

不動産市場や金融市場の動向、本物件のキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、NCIより承継した「パシフィック天神」を売却しました。

【売却した物件】

物件名称	パシフィック天神	帳簿価格(注)	1,581百万円
所在地	福岡県福岡市	譲渡価格	1,581百万円
用途	商業施設	帳簿価格と譲渡価格の差額(注)	0百万円
建築時期	昭和62年4月	譲渡日	平成23年1月14日



(注)承継物件に係る受入価格は、現在精査中であり確定しておりません。そのため、上表における「帳簿価格」は予定額であり、今後変動する可能性があります。また、「帳簿価格と譲渡価格の差額」についても、上記の理由から変動する可能性があります。

◆ 借入金の一部返済

パシフィック天神の売却代金、第4回投資法人債の発行による調達資金の一部及び本投資法人の手許資金により、LTVの低減を目的としてNCIから承継した借入金の一部を期限前弁済しました。

【返済した借入金】

名称	借入先	借入金額 (百万円)	返済金額 (百万円)	返済後残高 (百万円)	一部期限前弁済実施日	金利
ファシリ ティ 40-a (中期)	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社りそな銀行	40,008	1,350	38,658	平成23年1月20日	1.48000% (平成23年1月20日 ～平成23年2月21日 の利率)

エグゼクティブ・サマリー⑤

第15期(平成23年5月期)の業績予想

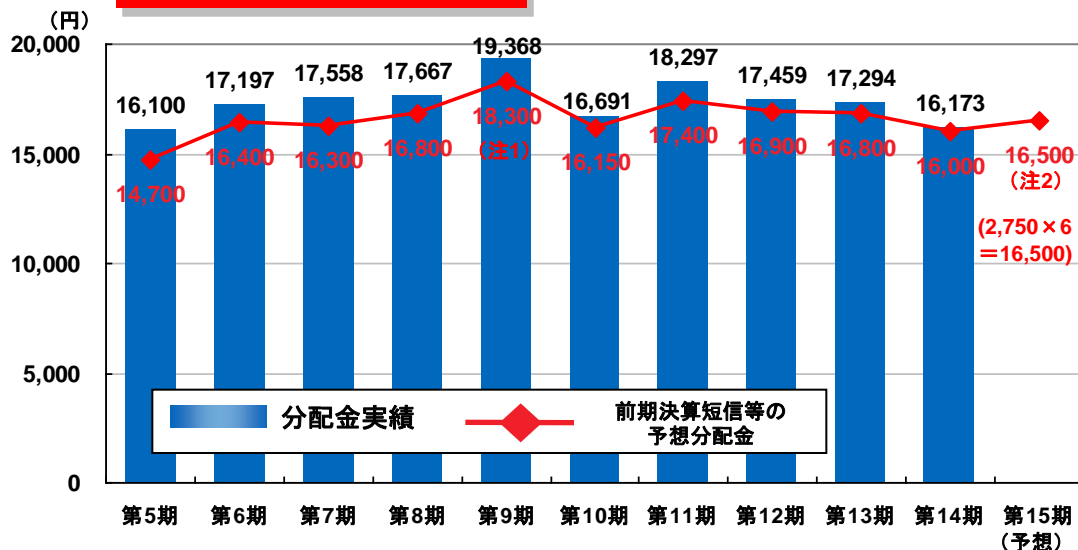
項目	第14期実績	第15期予想
営業収益	8,409百万円	14,880百万円
営業利益	4,249百万円	6,562百万円
経常利益	3,256百万円	3,992百万円
当期純利益	3,255百万円	16,233百万円
1口当たり分配金	16,173円/口	2,750円/口 (参考) 16,500円/6口
期末発行済投資口数	201,300口	1,451,319口

第15期予想の前提

以下は平成23年1月27日発表の決算短信における平成23年5月期(第15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	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年11月30日現在のUUR保有50物件に、平成22年12月1日時点でUURが承継したNCI保有37物件(合計87物件)から、平成23年1月14日付で「パシフィック天神」を売却し(合計86物件)、それ以後、第15期末まで保有物件の異動がないことを前提としています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年12月1日時点の1,451,319口(投資口分割後)を前提とし、第15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	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年12月に投資法人債の発行及び既存借入金の返済がありました。第15期営業期間において、本件以外の既存借入金の借換等はありません。
特別利益(負ののれん発生益)	<ul style="list-style-type: none"> 本合併により負ののれんの発生を見込んでいますが、負ののれんを特別利益として計上し、その全額を次期に繰り越すことを想定しています。負ののれん発生益として計上される金額は12,241百万円と試算しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出し、具体的には当期純利益16,233百万円から負ののれん発生益12,241百万円を控除した総額3,992百万円を分配(1口当たり分配金2,750円)することを前提としています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 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います。 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います。

一口当たり分配金推移

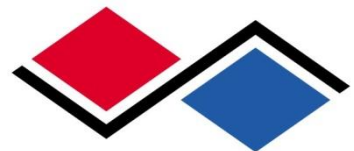


(注1) 第9期の予想分配金については修正公表時の数値。

(注2) 過去実績との比較のため、第15期の予想分配金は投資口分割前の水準に補正して記載しています。

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。

2. 第14期決算の概要



第14期決算の概要

第14期の業績

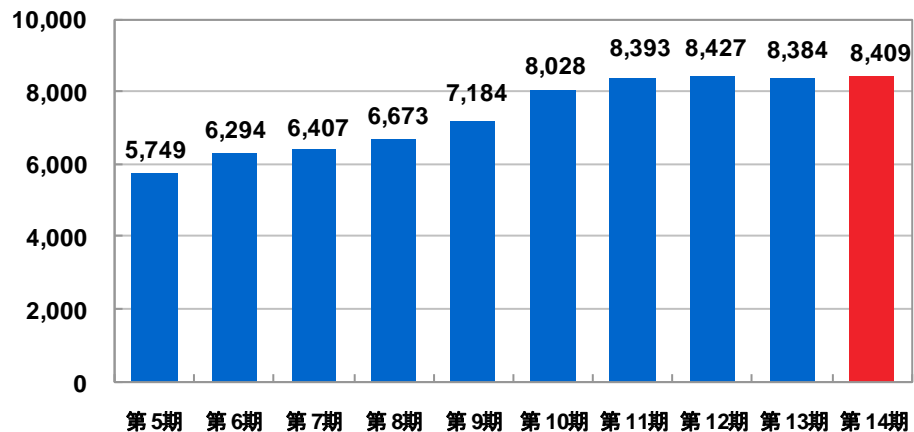
項目	第14期実績	第14期予想 (2010年7月15日発表)		第13期実績	
			増減		増減
営業収益	8,409百万円	8,382百万円	+27百万円	8,384百万円	+24百万円
営業利益	4,249百万円	4,182百万円	+67百万円	4,333百万円	△84百万円
経常利益	3,256百万円	3,222百万円	+34百万円	3,482百万円	△225百万円
当期純利益	3,255百万円	3,221百万円	+34百万円	3,481百万円	△225百万円
1口当たり分配金	16,173円	16,000円	+173円	17,294円	△1,121円

分配金の計算書

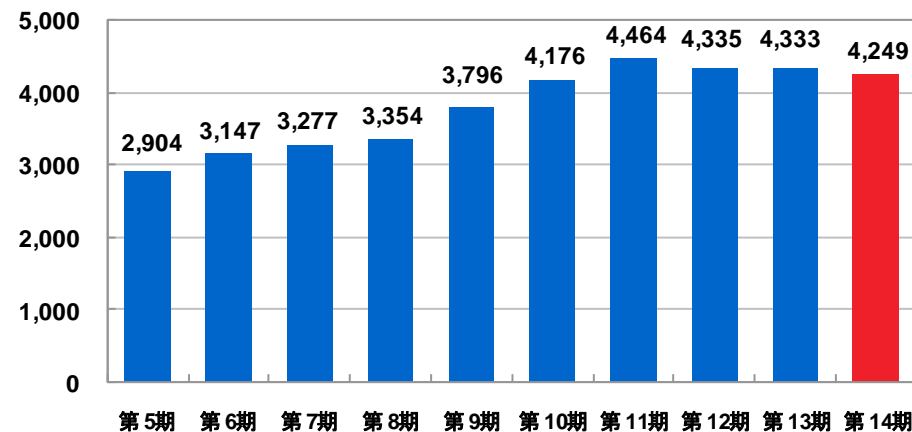
項目	第14期 (2010年6月1日～ 2010年11月30日)
当期未処分利益	3,255,669,156円
分配金	3,255,624,900円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(16,173円)
次期繰越利益	44,256円
発行済投資口の総数	201,300口

業績の推移

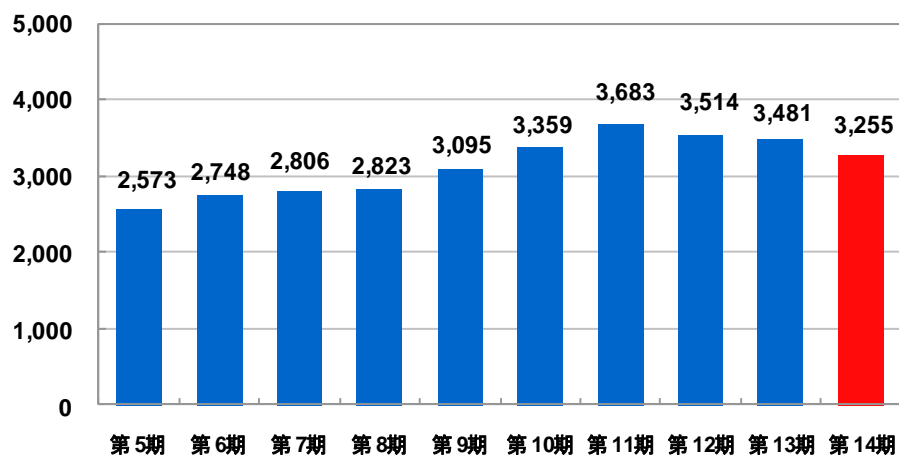
営業収益(百万円)



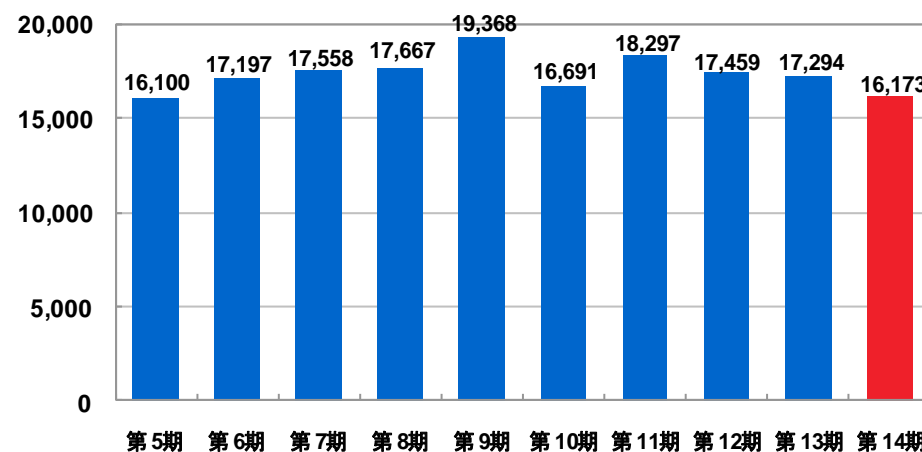
営業利益(百万円)



当期純利益(百万円)



1口当たり分配金(円)



	第14期 (183日間)	第13期 (182日間)	第12期 (183日間)	第11期 (182日間)	第10期 (183日間)
総資産(注1)	230,778百万円	231,043百万円	230,751百万円	231,234百万円	229,132百万円
物件数(注1)	50	50	49	49	48
有利子負債額(注1)	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円	101,800百万円	100,100百万円
FFO	4,784百万円	5,006百万円	5,013百万円	5,172百万円	4,768百万円
NOI	6,662百万円	6,725百万円	6,776百万円	6,880百万円	6,479百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	111,566百万円	111,791百万円	111,825百万円	111,993百万円	111,670百万円
一口当たり純資産(注1)	554,228円	555,349円	555,514円	556,352円	554,746円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	2.8%	3.0%	3.0%	3.2%	2.9%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	5.8%	6.2%	6.3%	6.6%	6.0%
自己資本比率(注1)(注5)	48.3%	48.4%	48.5%	48.4%	48.7%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	6.1倍	6.9倍	7.1倍	7.6倍	7.4倍
	第9期 (183日間)	第8期 (183日間)	第7期 (182日間)	第6期 (183日間)	第5期 (182日間)
総資産(注1)	208,841百万円	181,877百万円	177,686百万円	169,797百万円	169,554百万円
物件数(注1)	41	36	34	33	32
有利子負債額(注1)	99,200百万円	73,900百万円	69,900百万円	63,000百万円	63,000百万円
FFO	4,413百万円	4,134百万円	4,086百万円	3,998百万円	3,682百万円
NOI	5,855百万円	5,365百万円	5,222百万円	5,051百万円	4,614百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	92,934百万円	92,662百万円	92,645百万円	92,587百万円	92,412百万円
一口当たり純資産(注1)	581,411円	579,710円	579,601円	579,240円	578,143円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース)(注3)	3.0%	3.1%	3.2%	3.2%	3.0%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース)(注4)	6.6%	6.1%	6.1%	5.9%	5.6%
自己資本比率(注1)(注5)	44.5%	51.0%	52.1%	54.5%	54.5%
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注6)	7.6倍	9.2倍	10.2倍	11.7倍	13.3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14期=2.8%、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%

(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14期=5.8%、第13期=5.8%、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%

(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

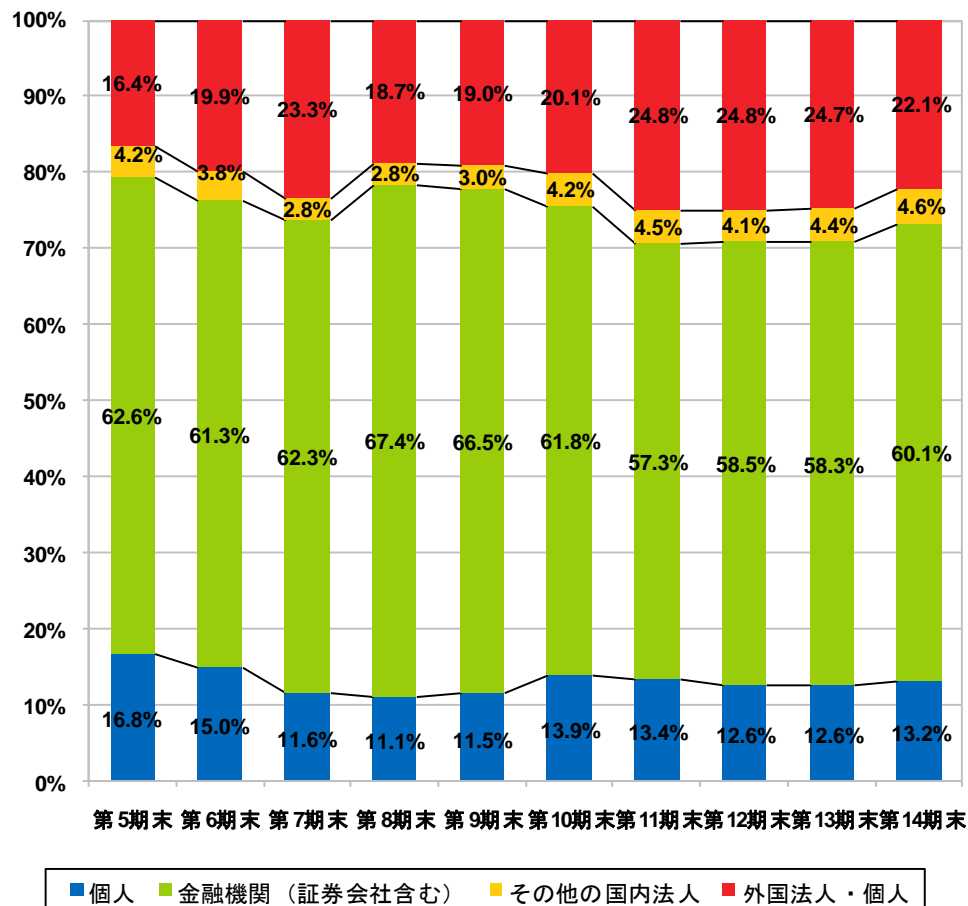
		第14期 2010年11月30日現在		第13期 2010年5月31日現在	
		(百万円)	百分比	(百万円)	百分比
資産の部	流動資産	14,311	6.2%	13,735	5.9%
	現金及び預金	2,879	1.2%	2,952	1.3%
	信託現金及び信託預金	11,051	4.8%	10,417	4.5%
	その他流動資産	379	0.2%	364	0.2%
	固定資産	216,467	93.8%	217,308	94.1%
	有形固定資産	215,502	93.4%	216,411	93.7%
	建物等	7,337	3.2%	7,470	3.2%
	土地	14,422	6.2%	14,422	6.2%
	信託建物等	75,160	32.6%	75,576	32.7%
	信託土地	118,554	51.4%	118,516	51.3%
	信託建設仮勘定	26	0.0%	425	0.2%
	無形固定資産	442	0.2%	443	0.2%
	ソフトウェア	3	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	522	0.2%	453	0.2%	
資産合計		230,778	100.0%	231,043	100.0%
負債の部	流動負債	23,545	10.2%	29,841	12.9%
	営業未払金	641	0.3%	784	0.3%
	一年内投資法人債	-	0.0%	15,000	6.5%
	一年内長期借入金	21,100	9.1%	12,400	5.4%
	未払費用等	547	0.2%	380	0.2%
	未払分配金	15	0.0%	15	0.0%
	前受金	102	0.0%	105	0.0%
	信託前受金	1,105	0.5%	1,122	0.5%
	(信託)預り金	34	0.0%	32	0.0%
	固定負債	95,666	41.5%	89,409	38.7%
	長期借入金	60,700	26.3%	64,400	27.9%
	投資法人債	20,000	8.7%	10,000	4.3%
	預り敷金保証金	1,342	0.6%	1,358	0.6%
	信託預り敷金保証金	13,624	5.9%	13,650	5.9%
負債合計		119,212	51.7%	119,251	51.6%
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	3,255	1.4%	3,481	1.5%
	当期末処分利益	3,255	1.4%	3,481	1.5%
純資産合計		111,566	48.3%	111,791	48.4%

損益計算書

	第14期 (2010年6月1日～ 2010年11月30日)		第13期 (2009年12月1日～ 2010年5月31日)		増減	
	(百万円)	百分比	(百万円)	百分比		
営業収益	8,409	100.0%	8,384	100.0%	24	0.3%
賃貸事業収入	7,938	94.4%	7,998	95.4%	-59	-0.7%
賃料収入	7,259	86.3%	7,322	87.3%	-62	-0.9%
共益費収入	468	5.6%	465	5.5%	3	0.7%
駐車場収入等	210	2.5%	210	2.5%	0	-0.2%
その他賃貸事業収入	470	5.6%	385	4.6%	84	22.0%
付帯収益	453	5.4%	370	4.4%	83	22.4%
その他雑収入	16	0.2%	15	0.2%	1	11.8%
営業費用	4,159	49.5%	4,050	48.3%	109	2.7%
賃貸事業費用	3,276	39.0%	3,183	38.0%	92	2.9%
公租公課	698	8.3%	679	8.1%	19	2.9%
諸経費	1,048	12.5%	979	11.7%	68	7.0%
外注委託費	425	5.1%	414	4.9%	10	2.6%
水光熱費	404	4.8%	338	4.0%	66	19.6%
修繕費	102	1.2%	123	1.5%	-20	-16.6%
損害保険料	8	0.1%	9	0.1%	0	-6.9%
その他賃貸事業費用	107	1.3%	94	1.1%	13	14.0%
減価償却費	1,529	18.2%	1,525	18.2%	3	0.2%
販売費・一般管理費	883	10.5%	866	10.3%	17	2.0%
資産運用報酬	659	7.8%	656	7.8%	3	0.5%
資産保管委託報酬	9	0.1%	9	0.1%	0	0.1%
一般事務委託報酬	34	0.4%	37	0.4%	-3	-8.3%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	0	0.0%
その他費用	169	2.0%	152	1.8%	17	11.1%
営業利益	4,249	50.5%	4,333	51.7%	-84	-1.9%
営業外収益	7	0.1%	6	0.1%	1	21.5%
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0	202.0%
その他営業外収益	7	0.1%	6	0.1%	1	16.0%
営業外費用	1,000	11.9%	857	10.2%	142	16.6%
支払利息	758	9.0%	694	8.3%	63	9.2%
投資法人債利息	179	2.1%	153	1.8%	25	16.6%
その他営業外費用	63	0.7%	9	0.1%	53	549.4%
経常利益	3,256	38.7%	3,482	41.5%	-225	-6.5%
税引前当期純利益	3,256	38.7%	3,482	41.5%	-225	-6.5%
当期純利益	3,255	38.7%	3,481	41.5%	-225	-6.5%
当期未処分利益	3,255	38.7%	3,481	41.5%	-225	-6.5%
一口当たり分配金(円)	16,173		17,294		-1,121	-6.5%

投資主の概況

所有者別投資口比率の推移



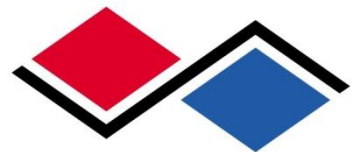
第14期末総投資主数:9,179人 第14期末発行済投資口総数:201,300口

主要投資主 (第14期末(2010年11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)	32,252	16.02%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	21,571	10.71%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,048	8.46%
4	日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,640	4.29%
5	株式会社北洋銀行	4,626	2.29%
6	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	3,200	1.58%
7	株式会社池田泉州銀行	3,067	1.52%
8	株式会社中国銀行	2,895	1.43%
9	株式会社広島銀行	2,859	1.42%
10	富士火災海上保険株式会社	2,833	1.40%
11	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP25 SYDNEY/JASDEC/AUSTRALIAN RESIDENTS	2,275	1.13%
12	GOLDMAN SACHS & CO. REG	2,087	1.03%
13	株式会社オービックビジネスコンサルタント	1,993	0.99%
14	BBH FOR MATTHEWS ASIA DIVIDEND FUND	1,850	0.91%
15	株式会社常陽銀行	1,695	0.84%
合計		108,891	54.09%

※比率については小数点第3位以下を切り捨てています。

3. 合併について



投資法人概要

項目	UUR	NCI	合併後UUR
名称	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本コマース投資法人	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	108,310百万円
発行済投資口数	201,300口	257,400口	1,451,319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：219,966百万円 （平成22年11月30日時点）	37物件：241,793百万円 （平成22年11月30日時点）	87物件：388,811百万円 （平成22年12月1日時点）（注2）
時価総額	116,794百万円 （平成22年11月30日時点）	24,813百万円 （平成22年11月25日時点）	160,661百万円 （平成23年1月21日時点）
有利子負債総額	101,800百万円 （平成22年11月30日時点）	134,162百万円 （平成22年11月30日時点）	237,162百万円 （平成22年1月21日時点）

（注1）平成22年12月1日付でUUR投資口は6分割されています。また、NCI投資主からの買取請求を受けた投資口13,881口を控除した数字です。

（注2）NCIから承継した37物件は、UURによる受入価格を取得価格としています。

（注3）金額はいずれも単位未満を切り捨てて記載しています。

NCIより承継した物件の一覧

◆ NCI 取得価格2,417億円 (NOI利回り4.3%) → UUR 受入価格1,688億円 (NOI利回り6.2%) (注1)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	NCI取得価格 (百万円) (A)	UUR受入価格 (百万円) (B)	実績NOI (百万円) (注2)(C)	利回り① (%) (C/A)	利回り② (%) (C/B)	利回り ②-①差分 (%)
商業施設	A15	心齋橋OPA本館	地方(大阪)	大阪府大阪市	31,800	22,800	1,230	3.9%	5.4%	+1.5%
	A16	心齋橋OPAきれい館	地方(大阪)	大阪府大阪市	3,500	2,770	154	4.4%	5.6%	+1.2%
	A17	パンフィック天神(注3)	地方(福岡)	福岡県福岡市	3,700	1,581	103	2.8%	5.9%	+3.1%
	A18	アルポーレ天神	地方(福岡)	福岡県福岡市	1,440	826	60	4.2%	7.3%	+3.1%
	A19	アルポーレ神宮前	東京都心6区	東京都渋谷区	2,525	1,580	107	4.3%	6.8%	+2.5%
	A20	アルポーレ仙台	地方(その他)	宮城県仙台市	3,100	2,590	170	5.5%	6.6%	+1.1%
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	17,310	7,040	500	2.9%	7.1%	+4.2%
	A22	ベルファ宇治	地方(その他)	京都府宇治市	3,200	511	137	4.3%	27.0%	+22.7%
	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	7,850	4,840	397	5.1%	8.2%	+3.1%
A24	ニトリ横浜狩場インター店	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,395	2,500	173	3.9%	6.9%	+3.0%	
オフィスビル	B10	日立ハイテクビルディング	東京都心6区	東京都港区	18,100	14,800	745	4.1%	5.0%	+0.9%
	B11	パンフィックマークス新宿パークサイド	東京都心6区	東京都新宿区	15,100	12,100	716	4.7%	5.9%	+1.2%
	B12	パンフィックマークス築地	東京都心6区	東京都中央区	11,100	6,860	525	4.7%	7.7%	+2.9%
	B13	パンフィックマークス月島	東京都心6区	東京都中央区	8,080	6,080	317	3.9%	5.2%	+1.3%
	B14	パン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	7,110	7,050	360	5.1%	5.1%	+0.0%
	B15	パンフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	4,700	3,920	207	4.4%	5.3%	+0.9%
	B16	大森シティビル	東京23区	東京都大田区	3,920	4,120	244	6.2%	5.9%	▲0.3%
	B17	赤坂氷川ビル	東京都心6区	東京都港区	3,385	3,290	182	5.4%	5.6%	+0.2%
	B18	パンフィックマークス渋谷公園通	東京都心6区	東京都渋谷区	3,050	2,570	158	5.2%	6.2%	+1.0%
	B19	パンフィックマークス日本橋富沢町	東京都心6区	東京都中央区	2,550	1,890	120	4.7%	6.4%	+1.7%
	B20	パンフィックマークス赤坂見附	東京都心6区	東京都港区	2,450	2,210	131	5.4%	6.0%	+0.6%
	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	1,060	59	3.5%	5.6%	+2.1%
	B22	パンフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,700	1,710	103	6.1%	6.1%	▲0.0%
	B23	パンフィックマークス新川	東京都心6区	東京都中央区	3,540	2,790	207	5.9%	7.4%	+1.6%
	B24	パンフィックマークス目白	東京23区	東京都豊島区	2,008	1,160	126	6.3%	10.9%	+4.6%
	B25	パンフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	15,100	9,890	568	3.8%	5.8%	+2.0%
	B26	藤和浜松町ビル	東京都心6区	東京都港区	7,242	5,850	299	4.1%	5.1%	+1.0%
	B27	リーラヒジリザカ	東京都心6区	東京都港区	4,300	2,750	123	2.9%	4.5%	+1.6%
	B28	パンフィックマークス青葉台	東京23区	東京都目黒区	3,050	1,620	112	3.7%	7.0%	+3.3%
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	2,000	1,160	90	4.5%	7.8%	+3.3%
B30	パンフィックマークス新宿サウスゲート	東京都心6区	東京都新宿区	5,100	2,460	146	2.9%	6.0%	+3.1%	
B31	パンフィックマークス西梅田	地方(大阪)	大阪府大阪市	8,950	6,860	434	4.9%	6.3%	+1.5%	
B32	パンフィックマークス肥後橋	地方(大阪)	大阪府大阪市	5,573	4,570	302	5.4%	6.6%	+1.2%	
B33	名古屋錦シティビル	地方(名古屋)	愛知県名古屋市	5,180	2,670	211	4.1%	7.9%	+3.8%	
B34	パンフィックマークス江坂	地方(大阪)	大阪府吹田市	14,500	9,590	733	5.1%	7.6%	+2.6%	
B35	パンフィックマークス札幌北一条	地方(その他)	北海道札幌市	2,250	1,790	112	5.0%	6.3%	+1.3%	
B36	新札幌センタービル	地方(その他)	北海道札幌市	1,225	987	77	6.4%	7.9%	+1.5%	
37物件					241,793	168,845	10,458	4.3%	6.2%	+1.9%

(注1) 旧NCI37物件のNOI実績値を、NCI取得価格及びUUR受入価格に対する利回りとして示したものであり、合併後の想定NOI利回りを示すものではありません。

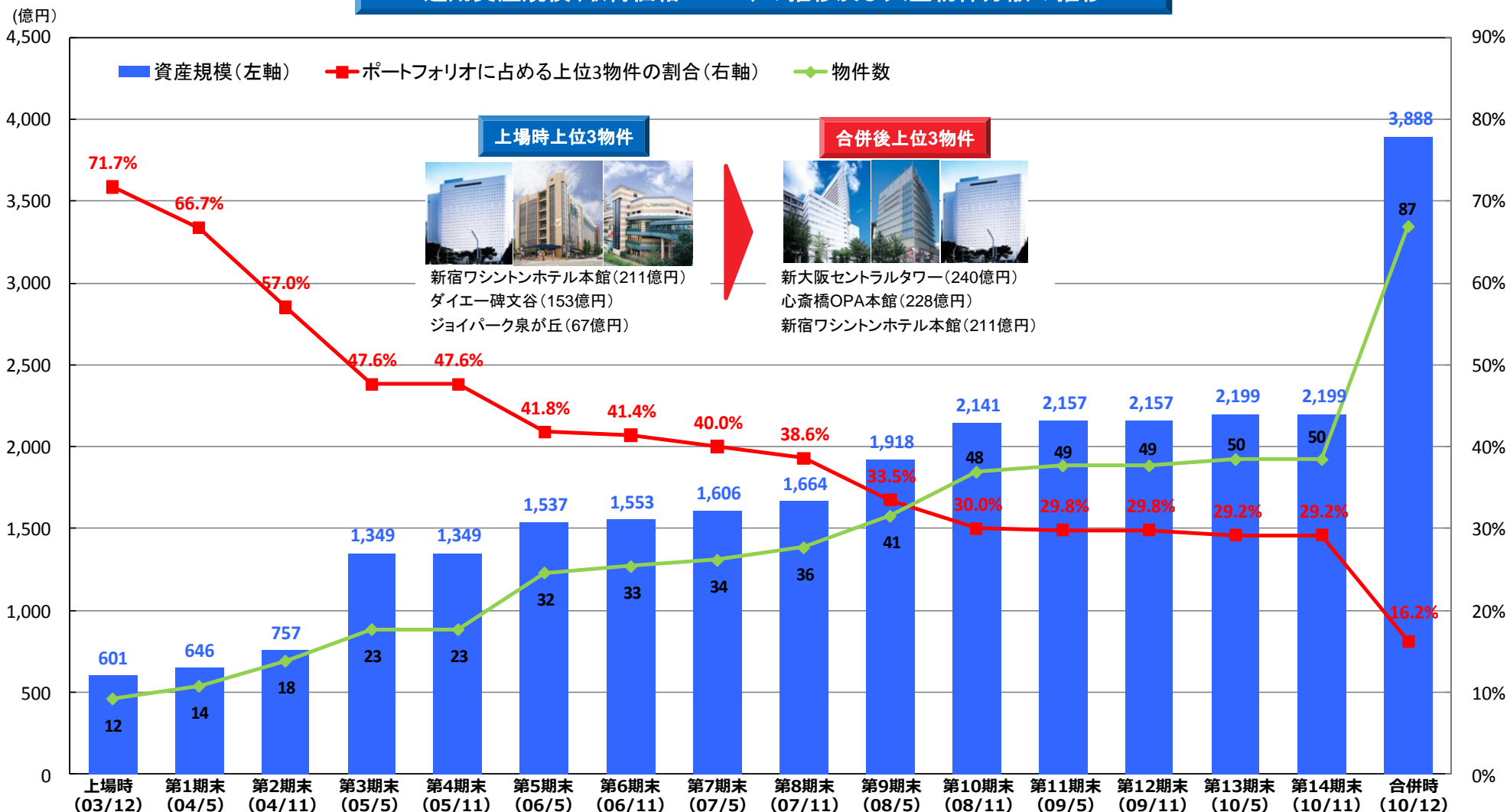
(注2) 「実績NOI」には、旧NCI物件の第8期(平成21年9月1日～平成22年2月28日)および第9期(平成22年3月1日～平成22年8月31日)のNOIをUUR基準に換算した実績値の合計額を記載しています。合併後の想定NOIではありません。

(注3) 本物件は、平成23年1月14日付で譲渡しました。

ポートフォリオ拡大による分散化の進展

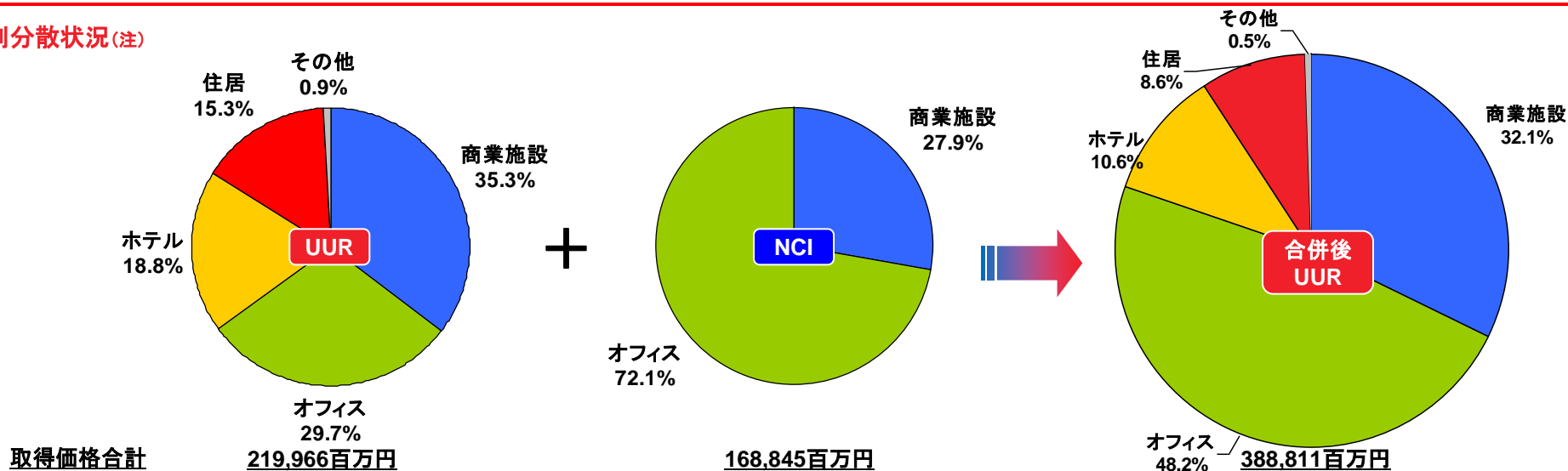
◆ 合併に伴う資産規模拡大により、ポートフォリオ全体に占める上位3物件の割合（取得価格ベース）は大幅に低下

運用資産規模（取得価格ベース）の推移及び大型物件分散の推移

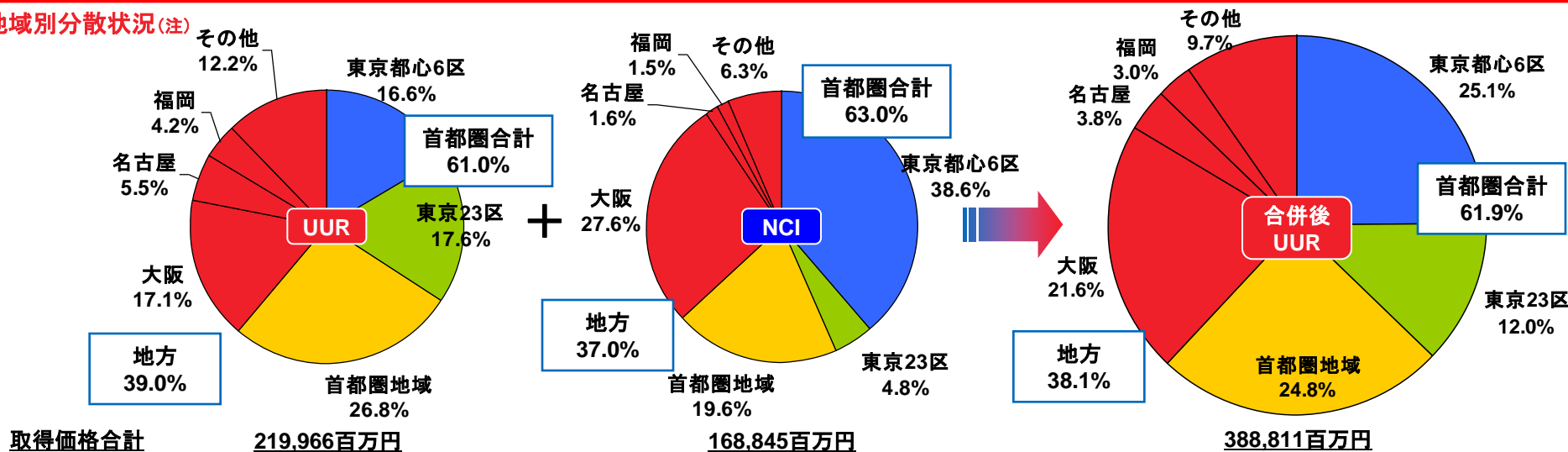


ポートフォリオ・サマリー(2010年12月1日時点)

用途別分散状況(注)



投資地域別分散状況(注)

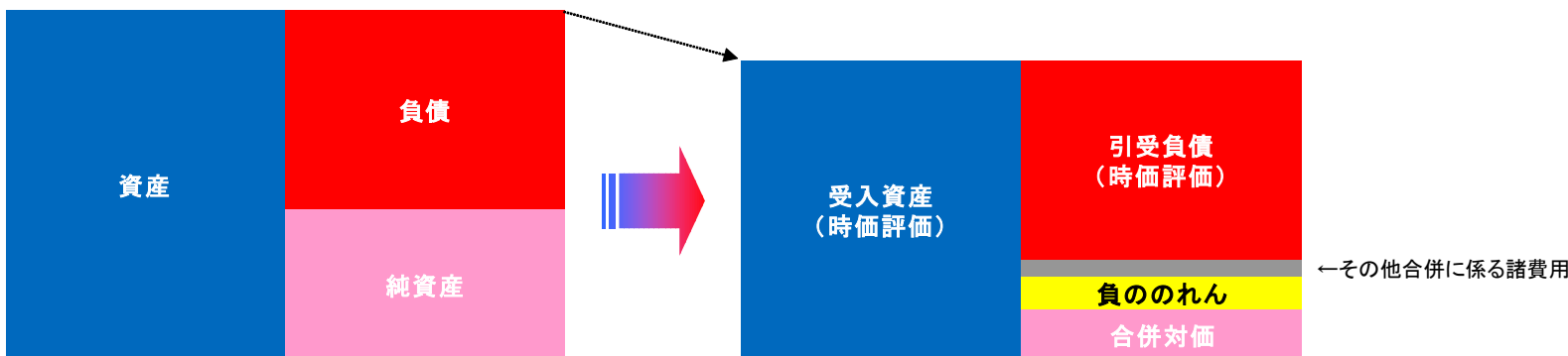


(注) 取得価格ベース。NCIからの承継物件は合併時におけるUUR受入価格を採用しています。

負ののれんについて

◆ 負ののれんの発生見込み額(122億円)

✓ 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



注：負ののれんは、本投資法人の試算によるものであり、今後変動する可能性があります。

◆ 負ののれん及び負ののれんによって生じる剰余金の活用方針

✓ 分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指します。

機動的な資本調達・外部成長の促進

負ののれんによって生じる剰余金を活用して、新投資口の発行による分配金の希薄化を緩和し、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達や物件取得を目指します。

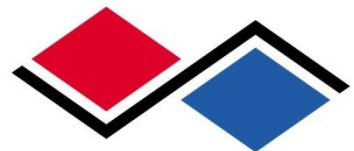
中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

物件売却による損失発生時やテナント退去による一時的な賃料減少時等に、負ののれんによって生じる剰余金を活用し、分配金への悪影響を緩和し、中長期的観点に立ったポートフォリオ運営を行います。

税務と会計の不一致等への対応

減損等による税務と会計の取扱いの不一致等の事態への対応にあたり、負ののれんによって生じる剰余金を活用することにより、税務と会計の取扱いの不一致等により生ずるおそれのある課税に対応します。

4. 運用方針及び実績



◆ 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します。

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済情勢・不動産市場等に配慮した慎重な外部成長
用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、不動産の「本源的価値」に依拠し
つつ、その時々々の経済情勢・不動産市場等に応じた**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

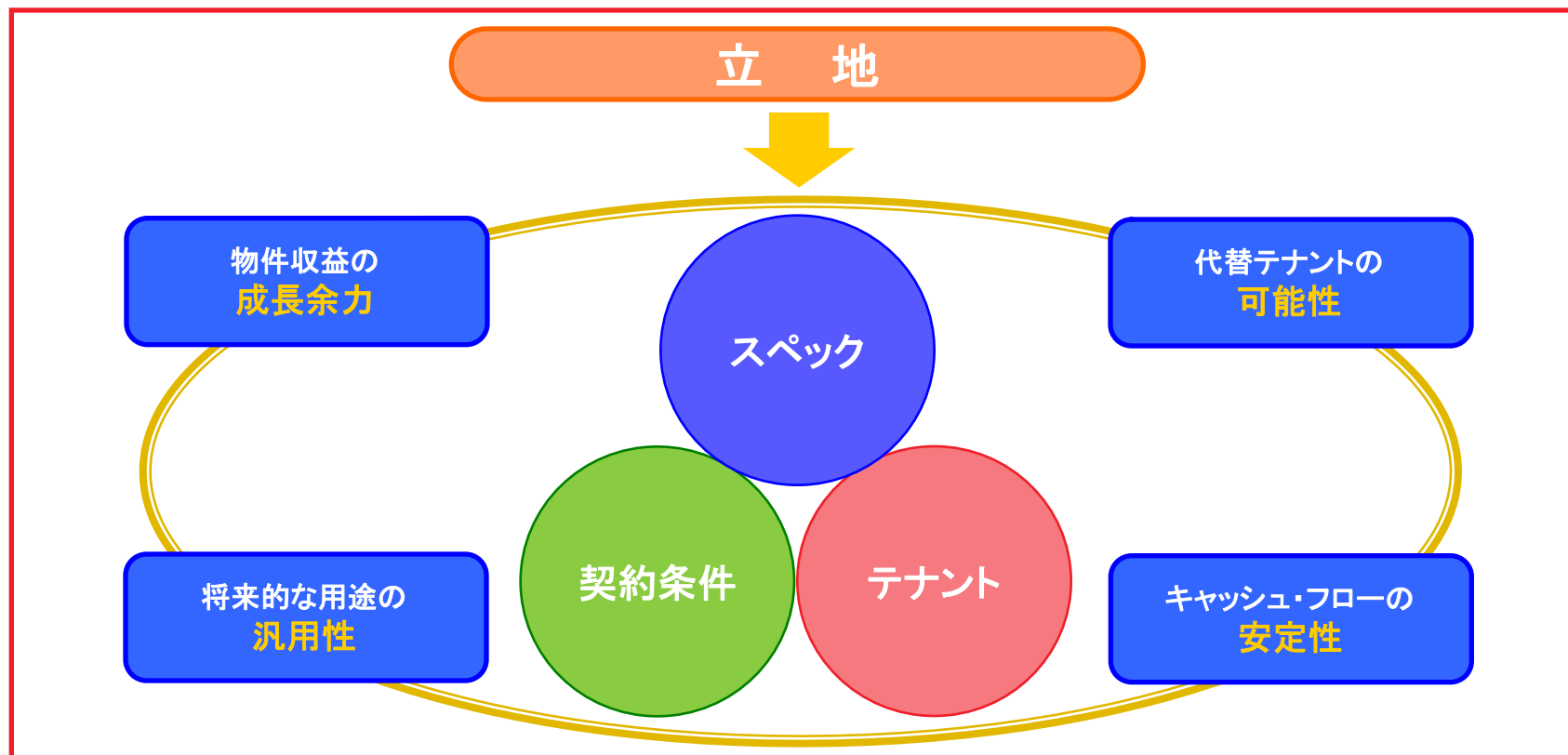
慎重なLTV運用、長期・固定での資金調達を目指す保守的な財務戦略のもと、
金融市場の変動に備え、**財務体質を強化**

**中長期にわたる安定的な収益確保を通じて、
投資主の利益の最大化を目指す**

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する不動産を「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

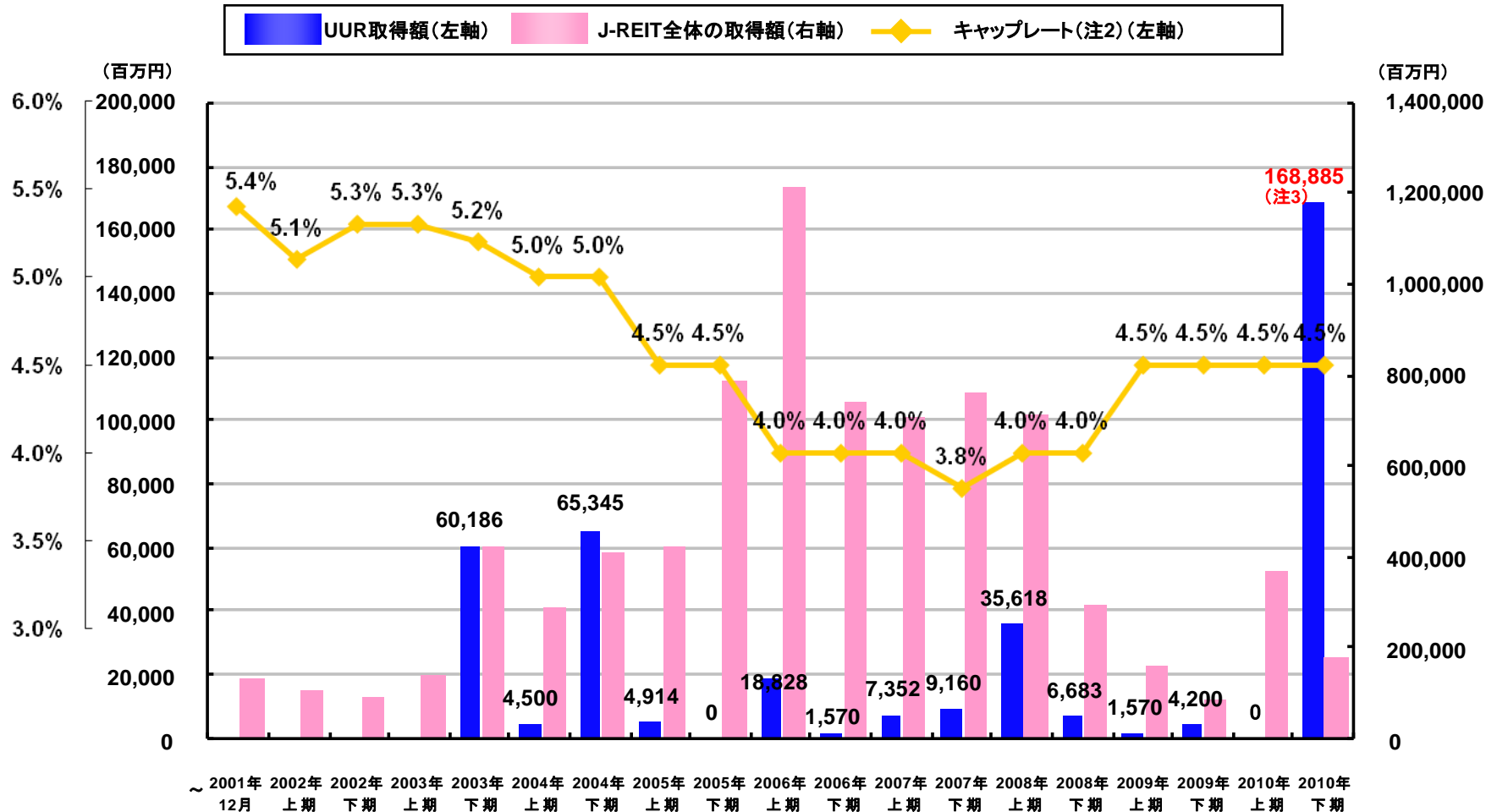
「本源的価値」を見極めた物件の選別

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、合併により承継した資産についても、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。



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。今回の合併によって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。



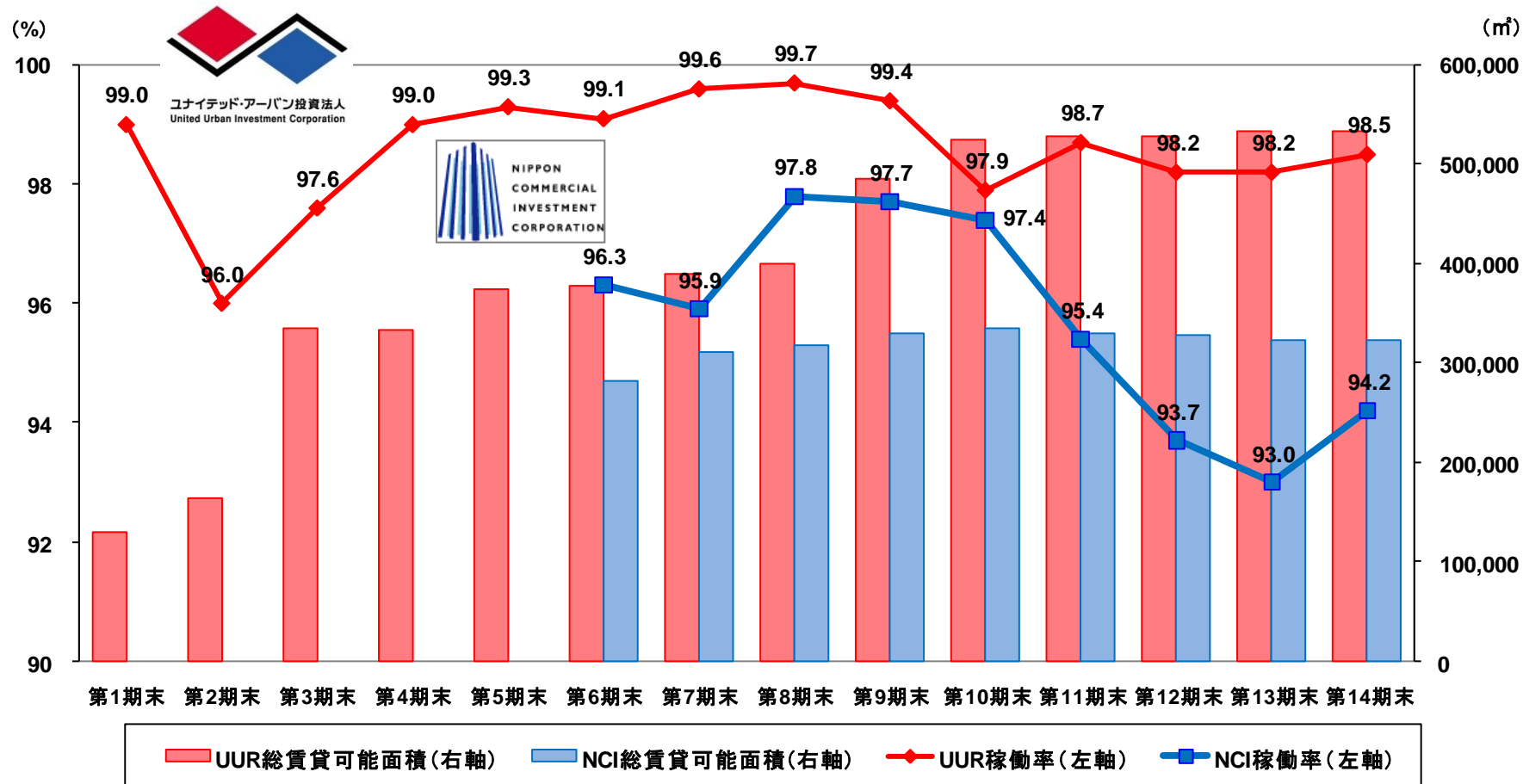
(注1) 受入価格ベース

(注2) 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

(注3) 新宿ワシントンホテル本館の追加取得(40百万円)を含みます。

スポンサー変更による信用力の回復を受け、今後はスポンサーグループのネットワークやノウハウを活用し、稼働率が相対的に低いNCI物件の稼働率向上に努めます。

UUR及びNCIの総賃貸可能面積と稼働率の推移



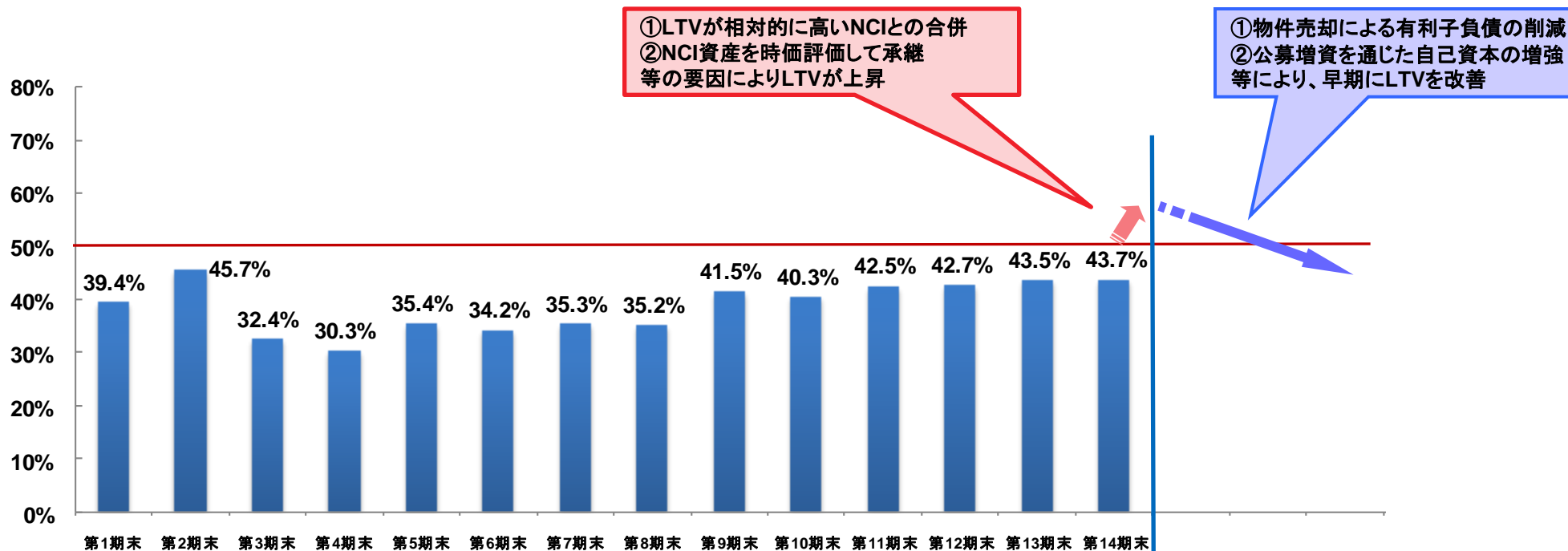
財務戦略の基本方針

1. LTV水準の上限の目途は50% (第14期末: 43.7%)
⇒ 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

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の時価での承継等により、一時的にLTVは上昇していますが、物件売却による有利子負債の削減や公募増資による自己資本の調達等を実施することで、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+期末評価額-期末帳簿価額)

第15期:2010年12月1日
合併効力発生

財務状況①

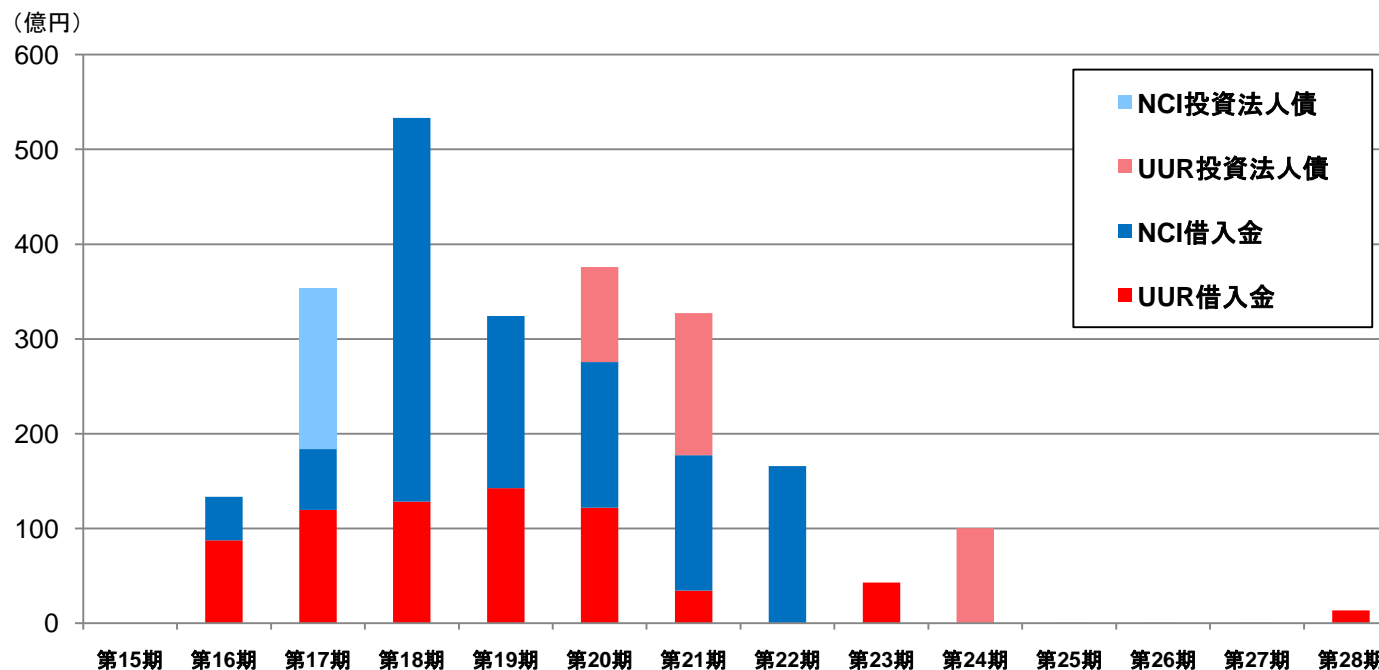
財務指標(2011年1月20日時点)

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	2.22年	有利子負債 固定金利比率	76.2%
有利子負債 加重平均金利	1.64%	コミットメントライン	155億円 (借入実績なし)

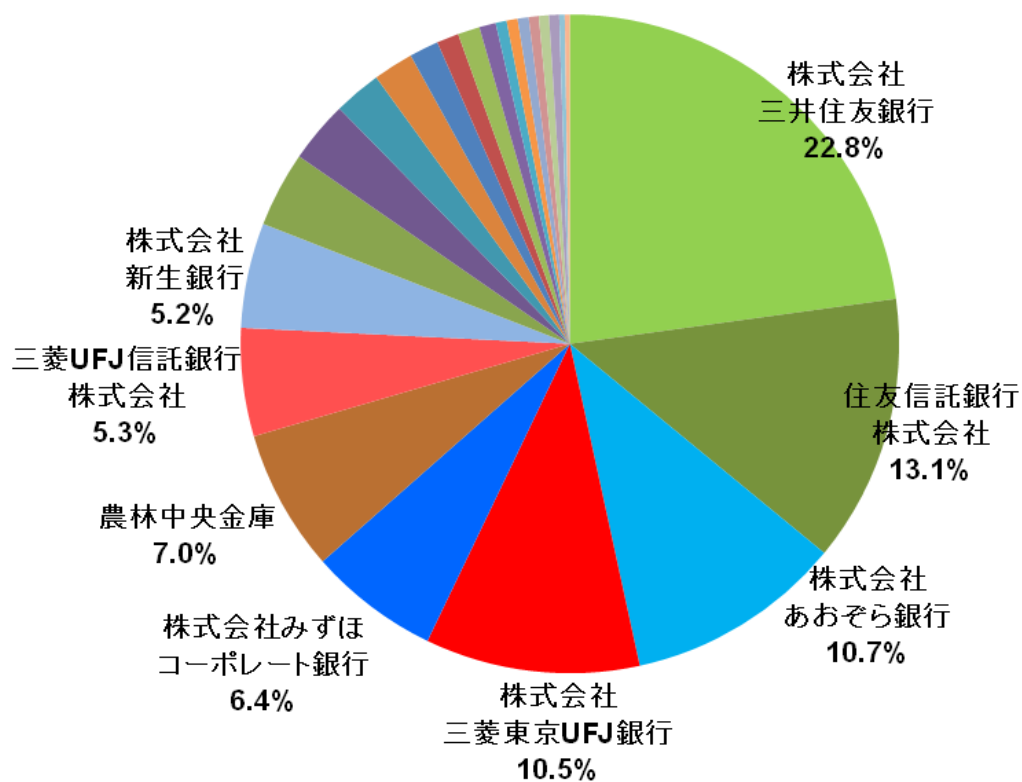
格付けの状況(2011年1月20日時点)

信用格付業者	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+ (方向性:ネガティブ)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け:Baa1 (引き下げ方向)

返済期限の分散状況(2011年1月20日時点)



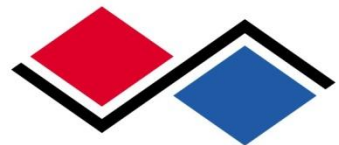
借入先一覧(2011年1月20日時点)



金融機関名称	借入金額 (百万円)(注)	割合
株式会社三井住友銀行	42,243	22.8%
住友信託銀行株式会社	24,317	13.1%
株式会社あおぞら銀行	19,720	10.7%
株式会社三菱東京UFJ銀行	19,479	10.5%
株式会社みずほコーポレート銀行	11,853	6.4%
農林中央金庫	12,875	7.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,829	5.3%
株式会社新生銀行	9,545	5.2%
中央三井信託銀行株式会社	6,859	3.7%
株式会社日本政策投資銀行	5,597	3.0%
全国共済農業協同組合連合会	4,316	2.3%
大同生命保険株式会社	3,663	2.0%
株式会社りそな銀行	2,662	1.4%
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	1.1%
全国信用協同組合連合会	2,000	1.1%
オリックス信託銀行株式会社	1,500	0.8%
みずほ信託銀行株式会社	1,000	0.5%
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.5%
第一生命保険株式会社	1,000	0.5%
株式会社損害保険ジャパン	916	0.5%
株式会社三重銀行	916	0.5%
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	916	0.5%
株式会社福岡銀行	500	0.3%
株式会社広島銀行	458	0.2%
合計	185,163	100.0%

(注)単位未満、切り捨てて表記しています。

5. 資料



各物件の期末評価額①

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第13期末(10/05/31)				第14期末(10/11/30)				第14期末と第13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	14,919	13,900	5.7%	▲1,019	14,952	13,900	5.7%	▲1,052	±0	±0%	±0%	▲32	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,833	3,620	6.8%	▲2,213	5,754	3,590	6.8%	▲2,164	▲30	▲0.8%	±0%	+49	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	756	1,050	5.0%	+293	754	1,050	5.0%	+295	±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	4,742	5,470	6.7%	+727	4,684	5,460	6.7%	+775	▲10	▲0.2%	±0%	+48	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城バリュー	3	04/12/03	11,100	10,584	10,000	7.9%	▲584	10,488	10,000	7.9%	▲488	±0	±0%	±0%	+95	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,612	4,540	5.7%	▲2,072	6,585	4,120	5.7%	▲2,465	▲420	▲9.3%	±0%	▲392	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド塚本店	5	06/04/28	3,210	3,158	3,010	6.6%	▲148	3,130	3,010	6.6%	▲120	±0	±0%	±0%	+27	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	5,328	4,210	6.1%	▲1,118	5,282	4,210	6.1%	▲1,072	±0	±0%	±0%	+46	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	1,981	1,650	6.3%	▲331	1,955	1,650	6.3%	▲305	±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	3,848	3,250	5.7%	▲598	3,834	3,250	5.7%	▲584	±0	±0%	±0%	+13	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,193	4,310	6.0%	+116	4,173	4,260	6.0%	+86	▲50	▲1.2%	±0%	▲30	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,721	3,710	6.2%	▲11	3,691	3,710	6.2%	+18	±0	±0%	±0%	+30	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	11,000	5.5%	▲1,450	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	+100	+0.9%	±0%	+100	日本不動産研究所
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,473	1,980	6.1%	▲493	2,459	1,960	6.1%	▲499	▲20	▲1.0%	±0%	▲6	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	2,151	2,790	5.0%	+638	2,140	2,780	5.0%	+639	▲10	▲0.4%	±0%	±0	谷澤総合鑑定所
	B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,265	5,310	5.9%	+44	5,250	5,010	5.9%	▲240	▲300	▲5.6%	±0%	▲284	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,783	2,130	6.6%	+346	1,760	2,120	6.6%	+359	▲10	▲0.5%	±0%	+13	日本不動産研究所
	B4	丸増麴町ビル	1	04/03/29	2,350	2,403	2,880	4.7%	+476	2,416	2,360	4.8%	▲56	▲520	▲18.1%	+0.1%	▲532	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,239	3,210	5.0%	+970	2,248	3,150	5.0%	+901	▲60	▲1.9%	±0%	▲68	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	24,432	24,000	5.9%	▲432	24,494	23,800	5.9%	▲694	▲200	▲0.8%	±0%	▲262	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,944	30,100	5.8%	+11,155	18,953	30,100	5.8%	+11,146	±0	±0%	±0%	▲9	谷澤総合鑑定所
	B8	長谷萬ビル東陽町	10	08/06/30	8,500	8,755	7,750	5.2%	▲1,005	8,735	7,770	5.2%	▲965	+20	+0.3%	±0%	+39	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,361	4,550	5.1%	+188	4,331	4,550	5.1%	+218	±0	±0%	±0%	+29	日本不動産研究所
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	20,912	22,200	6.0%	+1,287	20,916	22,200	6.0%	+1,283	±0	±0%	±0%	▲4	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	1,833	2,040	4.9%	+206	1,818	2,040	4.9%	+221	±0	±0%	±0%	+14	日本土地建物

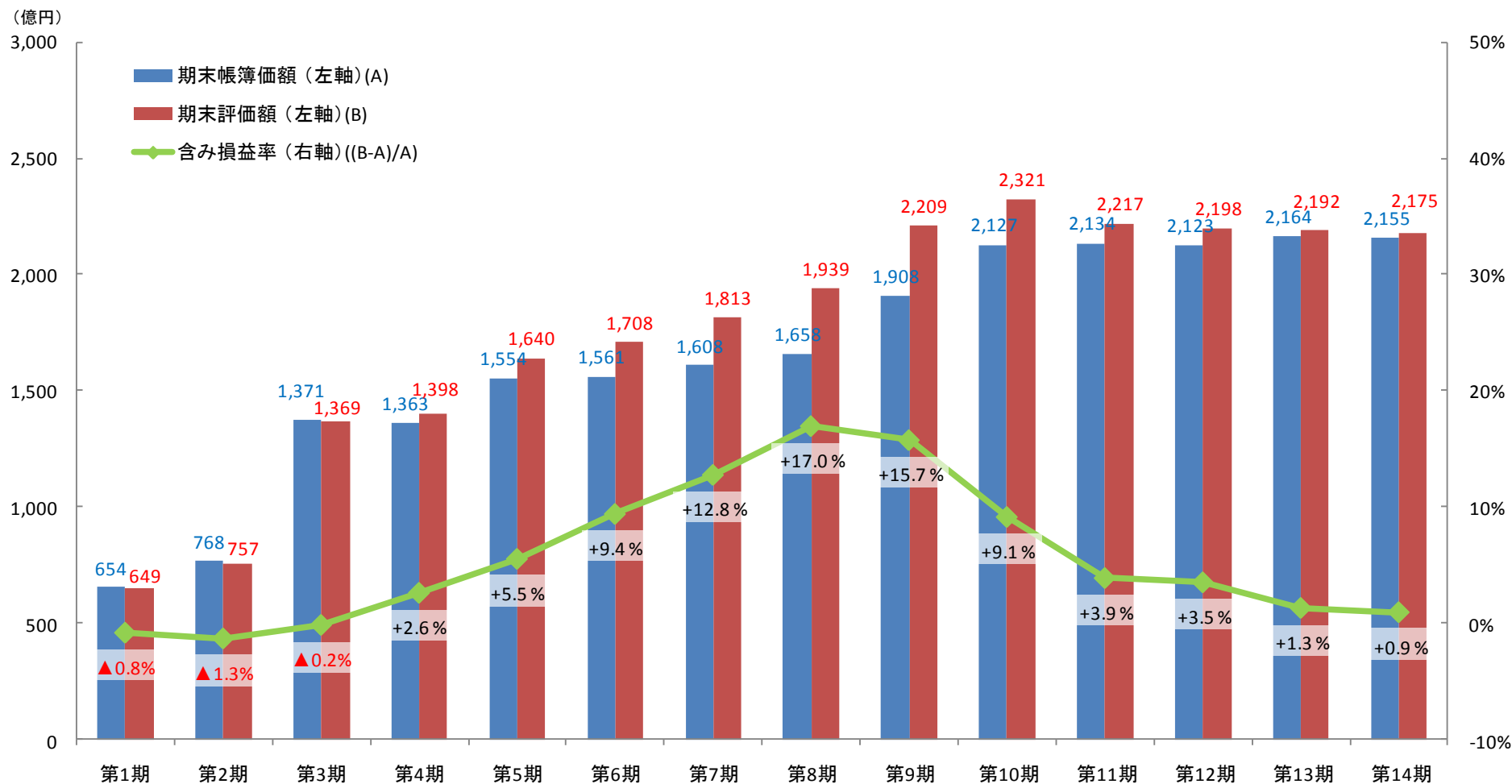
各物件の期末評価額②

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第13期末(10/05/31)				第14期末(10/11/30)				第14期末と第13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	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,809	3,320	6.3%	▲489	3,771	3,230	6.3%	▲541	▲90	▲2.7%	±0%	▲52	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	4,784	4,060	6.0%	▲724	4,738	4,010	6.0%	▲728	▲50	▲1.2%	±0%	▲3	日本土地建物
住居	D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,787	1,970	5.5%	+182	1,761	1,950	5.5%	+188	▲20	▲1.0%	±0%	+5	谷澤総合鑑定所
	D2	T&G四谷マンション	1	03/12/26	1,355	1,213	1,260	5.5%	+46	1,198	1,240	5.5%	+41	▲20	▲1.6%	±0%	▲4	谷澤総合鑑定所
	D3	エクセリア馬込	1	03/12/26	697	624	606	5.6%	▲18	616	608	5.6%	▲8	+2	+0.3%	±0%	+10	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,584	1,930	5.6%	+345	1,572	1,960	5.5%	+387	+30	+1.6%	▲0.1%	+41	日本不動産研究所
	D5	六本松コート	1	03/12/26	757	701	657	7.1%	▲44	690	623	7.2%	▲67	▲34	▲5.2%	+0.1%	▲22	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,145	1,090	5.4%	▲55	1,134	1,090	5.4%	▲44	±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	3,503	3,600	6.0%	+96	3,477	3,600	6.0%	+122	±0	±0%	±0%	+25	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	1,103	1,080	8.2%	▲23	1,094	1,080	8.2%	▲14	±0	±0%	±0%	+8	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	2,892	2,960	6.5%	+67	2,854	2,960	6.5%	+105	±0	±0%	±0%	+38	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,251	1,240	6.3%	▲11	1,233	1,250	6.3%	+16	+10	+0.8%	±0%	+27	谷澤総合鑑定所
	D11	太平洋セメント蘇我寮	5	06/02/08	620	600	557	8.5%	▲43	595	557	8.5%	▲38	±0	±0%	±0%	+4	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	488	449	6.8%	▲39	485	449	6.8%	▲36	±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	1,034	948	6.7%	▲86	1,022	948	6.7%	▲74	±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	436	437	6.3%	±0	431	437	6.3%	+5	±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	3,156	2,990	5.5%	▲166	3,127	3,050	5.4%	▲77	+60	+2.0%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,515	1,150	6.3%	▲365	1,496	1,150	6.3%	▲346	±0	±0%	±0%	+18	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,287	1,040	6.2%	▲247	1,270	1,040	6.2%	▲230	±0	±0%	±0%	+16	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,004	3,230	7.0%	+225	2,956	3,230	7.0%	+273	±0	±0%	±0%	+47	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋駅	10	08/09/30	1,473	1,496	1,260	5.9%	▲236	1,477	1,260	5.9%	▲217	±0	±0%	±0%	+18	日本土地建物
	D20	UURコート篠路亭番館	10	08/11/01	870	888	739	6.3%	▲149	877	745	6.3%	▲132	+6	+0.8%	±0%	+17	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	930	703	6.1%	▲227	922	681	6.1%	▲241	▲22	▲3.1%	±0%	▲13	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	1,615	1,460	6.2%	▲155	1,596	1,440	6.3%	▲156	▲20	▲1.4%	+0.1%	▲1	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	1,867	1,840	6.9%	▲27	1,832	1,790	6.9%	▲42	▲50	▲2.7%	±0%	▲14	日本土地建物
合計					219,966	216,411	219,236	6.0%	+2,824	215,502	217,528	6.0%	+2,025	▲1,708	▲0.8%	+0.0%	▲799	

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。

各物件の収益状況と稼働率(第14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 宇城パリュエ	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	8,409,133	459,360	247,566	30,000	272,465	455,056	173,197	(注)	138,082
賃貸事業収入	7,938,420	459,360	198,889	30,000	225,372	455,056	144,733	(注)	137,908
その他賃貸事業収入	470,712	-	48,676	-	47,093	-	28,464	(注)	173
営業費用	3,264,026	123,089	205,955	5,636	156,430	181,844	84,676	(注)	62,632
公租公課	686,690	41,992	16,374	3,401	12,146	44,998	15,675	(注)	13,040
諸経費	1,048,208	9,011	104,361	362	81,495	5,550	41,257	(注)	2,669
外注委託費	425,003	5,603	46,567	300	38,347	1,200	15,935	(注)	1,508
水道光熱費	404,458	-	44,411	-	39,970	-	23,852	(注)	117
損害保険料	8,783	518	291	62	246	920	141	(注)	272
修繕費	102,644	2,889	6,340	-	746	559	231	(注)	-
その他賃貸事業費用	107,318	-	6,750	-	2,183	2,870	1,097	(注)	770
減価償却費	1,529,127	72,084	85,219	1,872	62,789	131,295	27,743	(注)	46,922
不動産賃貸事業利益	5,145,106	336,270	41,611	24,363	116,034	273,212	88,520	67,987	75,450
減価償却費控除前利益(NOI)	6,674,234	408,355	126,830	26,236	178,824	404,507	116,263	95,912	122,373
資本的支出額	982,166	108,354	6,156	-	4,731	35,858	-	-	710
稼働率(2010年11月末時点)	98.5%	100.0%	99.7%	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								
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%
第14期	6.04%	5.32%	3.48%	6.80%	6.86%	7.27%	3.57%	5.96%	4.59%

(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14期実績)②

(千円)

	商業施設						商業施設 計	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		T&G 浜松町ビル	SK名古屋 ビルディング
営業収益	(注)	91,449	222,211	151,999	299,117	51,571	2,760,018	94,424	221,258
賃貸事業収入	(注)	91,446	165,026	151,999	299,117	51,511	2,578,363	84,121	198,471
その他賃貸事業収入	(注)	3	57,185	-	-	60	181,655	10,302	22,786
営業費用	(注)	23,712	95,015	68,630	35,978	22,277	1,140,306	35,648	79,477
公租公課	(注)	3,346	13,836	22,591	35,209	3,052	244,212	9,367	15,324
諸経費	(注)	6,584	60,676	7,873	769	5,595	327,987	15,000	47,190
外注委託費	(注)	5,238	16,674	1,200	288	5,435	139,703	6,489	24,031
水道光熱費	(注)	-	39,881	-	-	-	148,233	6,305	21,453
損害保険料	(注)	60	164	452	39	130	3,673	50	155
修繕費	(注)	371	622	530	-	30	12,321	1,713	850
その他賃貸事業費用	(注)	914	3,333	5,690	441	-	24,054	441	699
減価償却費	(注)	13,781	20,501	38,166	-	13,628	568,106	11,280	16,962
不動産賃貸事業利益	25,525	67,736	127,196	83,369	263,138	29,294	1,619,712	58,776	141,780
減価償却費控除前利益(NOI)	51,702	81,518	147,698	121,535	263,138	42,922	2,187,818	70,056	158,743
資本的支出額	-	237	622	7,864	-	-	164,534	-	1,957
稼働率(2010年11月末時点)	100.0%	88.3%	100.0%	100.0%	100.0%	77.7%	99.2%	88.2%	69.0%
修正NOI利回り							商業施設計		
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%
第14期	5.05%	4.32%	7.19%	5.66%	4.41%	3.55%	5.26%	6.19%	5.86%

(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14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	丸増廻町 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	117,033	110,914	117,308	1,107,631	968,883	281,724	198,979	3,218,157	825,431
賃貸事業収入	99,954	103,682	116,674	972,595	968,883	245,074	181,137	2,970,595	825,431
その他賃貸事業収入	17,079	7,231	634	135,035	-	36,650	17,841	247,562	-
営業費用	70,414	44,885	34,335	515,170	190,783	106,884	84,469	1,162,069	195,562
公租公課	7,708	13,752	11,131	92,360	52,407	14,230	10,998	227,280	100,453
諸経費	32,598	22,674	16,538	291,227	8,388	53,746	39,448	526,814	53,714
外注委託費	12,678	8,271	13,905	98,208	6,000	19,388	16,618	205,591	27,835
水道光熱費	16,374	7,134	634	134,425	-	29,382	18,187	233,897	3,744
損害保険料	99	329	60	865	462	182	119	2,324	724
修繕費	3,429	5,458	1,939	26,909	252	4,699	2,375	47,627	21,162
その他賃貸事業費用	16	1,480	-	30,820	1,673	94	2,146	37,373	246
減価償却費	30,107	8,457	6,665	131,581	129,987	38,907	34,022	407,973	41,394
不動産賃貸事業利益	46,619	66,028	82,972	592,461	778,100	174,839	114,509	2,056,088	629,868
減価償却費控除前利益(NOI)	76,726	74,486	89,638	724,042	908,087	213,747	148,532	2,464,062	671,263
資本的支出額	6,891	21,407	18,013	595,793	139,250	18,913	4,635	806,862	-
稼働率(2010年11月末時点)	100.0%	86.2%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	99.98%
修正NOI利回り								オフィスビル計	
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%
第14期	7.36%	6.32%	8.32%	6.02%	9.43%	5.02%	7.05%	7.01%	6.33%

※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14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	133,449	161,850	1,177,732	63,750	39,438	21,655	60,560	22,212
賃貸事業収入	57,000	133,373	139,558	1,155,363	61,617	37,635	20,999	60,560	22,201
その他賃貸事業収入	-	76	22,292	22,369	2,132	1,803	656	-	11
営業費用	21,356	80,346	72,573	369,838	41,567	25,263	13,956	15,707	15,668
公租公課	6,198	11,421	11,744	129,818	2,875	1,898	1,026	3,603	2,005
諸経費	636	21,102	14,768	90,221	13,375	7,948	4,731	837	1,779
外注委託費	570	7,039	4,756	40,201	5,126	3,207	1,947	604	165
水道光熱費	-	1,494	9,814	15,052	892	542	332	-	-
損害保険料	66	178	198	1,166	64	36	21	62	64
修繕費	-	380	-	21,543	3,784	2,410	559	170	679
その他賃貸事業費用	-	12,010	-	12,257	3,507	1,751	1,870	-	870
減価償却費	14,520	47,822	46,060	149,798	25,316	15,415	8,199	11,266	11,883
不動産賃貸事業利益	35,643	53,103	89,277	807,893	22,182	14,175	7,698	44,852	6,544
減価償却費控除前利益(NOI)	50,164	100,925	135,338	957,692	47,499	29,590	15,897	56,118	18,427
資本的支出額	-	9,960	-	9,960	-	-	-	-	659
稼働率(2010年11月末時点)	100.0%	94.9%	97.6%	99.4%	86.8%	74.5%	93.2%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	ホテル			ホテル計	住居				
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%
第14期	5.31%	5.30%	5.72%	6.06%	4.69%	4.36%	4.55%	6.66%	4.86%

※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14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	アプリール 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)	52,470	25,920	16,848	39,694	17,523	95,720
賃貸事業収入	32,400	123,660	51,360	(注)	50,459	25,920	16,848	39,694	17,523	89,095
その他賃貸事業収入	-	-	-	(注)	2,010	-	-	-	-	6,625
営業費用	13,178	36,425	13,723	(注)	24,767	7,071	4,402	16,044	6,586	49,700
公租公課	1,817	9,323	4,409	(注)	3,127	2,073	1,392	2,592	1,384	4,027
諸経費	357	1,419	605	(注)	3,790	321	192	1,132	281	16,511
外注委託費	324	1,236	513	(注)	1,950	259	168	396	174	4,255
水道光熱費	-	-	-	(注)	1,644	-	-	-	-	46
損害保険料	33	182	92	(注)	48	62	23	50	26	96
修繕費	-	-	-	(注)	69	-	-	605	-	6,867
その他賃貸事業費用	-	-	-	(注)	76	-	-	81	81	5,245
減価償却費	11,003	25,682	8,708	(注)	17,850	4,676	2,817	12,319	4,919	29,162
不動産賃貸事業利益	19,221	87,234	37,636	64,955	27,702	18,848	12,445	23,650	10,937	46,019
減価償却費控除前利益(NOI)	30,224	112,917	46,345	103,695	45,552	23,524	15,263	35,969	15,856	75,181
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稼働率(2010年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%
修正NOI利回り										
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%
第14期	5.13%	6.38%	8.11%	6.82%	7.11%	7.57%	6.34%	6.70%	7.03%	4.73%

(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14期実績)⑥

(千円)

	住居							住居計	その他 リリカラ 東北支店	その他 計
	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 橋本路 香番館	パークサイト泉	UURコート 大阪十三本町			
営業収益	45,070	40,468	158,522	45,208	33,151	30,656	56,180	1,185,717	(注)	(注)
賃貸事業収入	45,070	40,468	153,372	45,208	33,151	29,945	56,154	1,166,591	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	-	5,149	-	-	711	26	19,125	(注)	(注)
営業費用	21,689	19,572	85,040	25,699	16,160	21,366	27,570	549,451	(注)	(注)
公租公課	2,802	3,044	11,234	3,668	3,025	1,758	4,821	80,572	(注)	(注)
諸経費	78	148	25,904	3,731	2,011	11,111	3,893	101,055	(注)	(注)
外注委託費	-	-	7,033	2,793	1,955	2,402	3,815	38,906	(注)	(注)
水道光熱費	-	-	2,385	875	-	554	-	7,274	(注)	(注)
損害保険料	70	55	153	55	56	69	78	1,576	(注)	(注)
修繕費	7	90	842	-	-	3,441	-	19,671	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	-	2	15,488	7	-	4,644	-	33,626	(注)	(注)
減価償却費	18,808	16,379	47,901	18,299	11,123	8,496	18,855	367,824	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	23,381	20,896	73,481	19,509	16,991	9,289	28,610	636,265	25,147	25,147
減価償却費控除前利益(NOI)	42,189	37,276	121,383	37,808	28,114	17,786	47,465	1,004,089	60,571	60,571
資本的支出額	-	-	-	-	-	149	-	809	-	-
稼働率(2010年11月末時点)	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	90.4%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り								住居計		その他計
第9期	5.93%	0	-	-	-	-	-	6.16%	5.93%	5.93%
第10期	5.40%	5.69%	7.11%	-0.1%	-1.1%	6.0%	-	5.78%	5.88%	5.88%
第11期	5.36%	5.73%	7.24%	3.07%	6.20%	5.31%	3.6%	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%
第14期	5.36%	5.72%	7.04%	5.12%	6.45%	3.94%	6.03%	5.96%	5.89%	5.89%

(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。

ポートフォリオ一覧(2010年12月31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(m ²)	延床面積(m ²)	賃貸可能面積(m ²)	マスターリース(注1)	PML(%)	取得期	取得日(予定)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	3.9%	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	1.7%	10,368.45	29,250.71	13,306.45		10	1期	2003年12月22日	
		A3	大丸ビ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	1.3%	5,198.20	12,944.65	12,968.85		13	2期	2004年9月17日	
		A5	イオンモール宇城バリュー	地方(その他)	熊本県宇城市	11,100	2.9%	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	1.7%	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	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	1.4%	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	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	1.0%	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	1.1%	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	1.1%	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	1.8%	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	5.9%	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	0.7%	946.53	4,923.95	4,858.61	※	10	15期	2010年12月1日
		●	A17	パンフィーク天神(注2)	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	1,581	0.4%	1,111.43	5,065.54	2,984.29		4	15期	2010年12月1日
		●	A18	アルポーレ天神	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	826	0.2%	165.75	943.45	882.64		2	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	941.25		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	0.7%	736.01	4,082.94	3,147.29		8	15期	2010年12月1日
		●	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.8%	83,810.27	54,689.28	39,965.93		9	15期	2010年12月1日
		●	A22	ベルファ宇治	地方(その他)	京都府宇治市	511	0.1%	19,570.19	35,007.38	14,823.49		11	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	1.2%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	※	11	15期	2010年12月1日
		●	A24	トリ横浜狩場インター店	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
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	0.6%	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	1.4%	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	2,612.42		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	0.6%	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	3.7%	7,265.79	58,882.64	27,296.87		7	3期	2004年12月2日	

(注1)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

(注2)本物件は平成23年1月14日付で譲渡しました。

ポートフォリオ一覧(2010年12月31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(㎡)	マスター リース (注1)	PML (%)	取得期	取得日(予定)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	4.9%	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	1.3%	-	-	22,214.65		-	9期	2008年2月18日
		B8	長谷萬ビル東陽町	東京23区	東京都江東区	8,500	2.2%	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	1.1%	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	3.8%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	※	15	15期	2010年12月1日
	●	B11	パン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	3.1%	3,201.80	19,802.22	11,372.59		14.8	15期	2010年12月1日
	●	B12	パンフィックマークス築地	都心6区	東京都中央区	6,860	1.8%	1,418.01	6,936.48	5,971.45	※	14	15期	2010年12月1日
	●	B13	パンフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.6%	3,302.07	14,507.92	9,336.27		14	15期	2010年12月1日
	●	B14	パン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	1.8%	2,525.41	15,387.49	10,793.68		15	15期	2010年12月1日
	●	B15	パンフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	1.0%	2,876.94	15,017.17	8,708.62		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	1.1%	1,041.44	6,550.12	4,925.86		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	パン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	0.7%	428.62	1,972.43	1,972.43	※	12	15期	2010年12月1日
	●	B19	パン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	0.5%	550.67	3,627.03	2,631.17		15	15期	2010年12月1日
	●	B20	パンフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.6%	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	0.3%	1,040.76	7,511.49	2,444.45		17	15期	2010年12月1日
	●	B22	パン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	3,137.42		16	15期	2010年12月1日
	●	B23	パンフィックマークス新川	都心6区	東京都中央区	2,790	0.7%	949.85	6,058.75	4,116.33		14	15期	2010年12月1日
	●	B24	パンフィックマークス目白	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.3%	311.07	1,413.80	1,266.92		16	15期	2010年12月1日
	●	B25	パン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	2.5%	1,183.52	10,694.91	7,383.13		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	5,840	1.5%	1,401.61	8,331.90	4,788.32		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	0.7%	1,474.05	6,598.52	4,255.02		12	15期	2010年12月1日
	●	B28	パン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	パン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	1,751.69		12	15期	2010年12月1日
	●	B31	パン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	1.8%	2,053.30	16,142.54	11,039.17		10	15期	2010年12月1日
	●	B32	パン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	1.2%	1,284.23	9,596.62	7,621.89		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	0.7%	1,342.54	8,219.53	5,617.28		16	15期	2010年12月1日
	●	B34	パンフィックマークス江坂	地方(大阪)	大阪府吹田市	9,590	2.5%	3,929.31	33,316.53	20,047.39		9	15期	2010年12月1日
	●	B35	パン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	1,800	0.5%	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	0.3%	1,940.08	3,725.13	2,797.68		2	15期	2010年12月1日

(注1)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

ポートフォリオ一覧(2010年12月31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(㎡)	マスター リース (注1)	PML (%)	取得期	取得日(予定)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	5.4%	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	2.5%	—	—	18,727.96	※	—	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	0.5%	482.1	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	1.0%	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	1.2%	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	0.9%	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	アブ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	0.8%	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	太平洋セメント蘇我寮	首都圏地域	千葉県千葉市中央区	620	0.2%	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)	愛知県名古屋市昭和区	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)	愛知県名古屋市昭和区	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	0.8%	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	0.9%	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	0.4%	639.17	3,207.39	2,958.45	●	16	10期	2008年9月30日
		D20	UURコート札幌篠路香番館	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
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						388,811	100.0%	563,958.96	990,338.56	855,452.52		8.6		

(注1)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

有利子負債の状況(2011年1月20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	借入日	返済期限	摘要 (注4)
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	4,000	1.33256%	平成20年4月10日	平成23年6月20日	固定金利
中期		住友信託銀行株式会社	3,000	0.89000%	平成20年12月22日	平成23年6月20日	変動金利(注5)
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	1,700	1.67585%	平成21年2月26日	平成23年6月20日	固定金利
中期	●	全国共済農業協同組合連合会、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	1,831	1.83125%	平成19年9月27日	平成23年9月27日	固定金利
中期	●	株式会社日本政策投資銀行	915	1.81750%	平成19年9月27日	平成23年9月27日	固定金利
中期	●	株式会社日本政策投資銀行	1,831	2.10670%	平成20年7月25日	平成23年9月27日	固定金利
中期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	1.35914%	平成21年12月21日	平成23年12月20日	固定金利
長期		全国共済農業協同組合連合会	3,400	1.89500%	平成18年4月28日	平成23年12月20日	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	2,500	1.86167%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	固定金利
長期		農林中央金庫	4,000	0.79000%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	変動金利(注5)
長期	●	株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社損害保険ジャパン、株式会社三重銀行、株式会社広島銀行	4,578	0.84%(注6)	平成19年3月30日	平成24年3月30日	(注6)
長期	●	大同生命保険株式会社	1,831	2.02000%	平成19年3月30日	平成24年3月30日	固定金利
中期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400	1.44618%	平成19年12月27日	平成24年6月20日	固定金利
中期		株式会社三井住友銀行	4,500	1.48031%	平成20年1月30日	平成24年6月20日	固定金利
中期		株式会社日本政策投資銀行	900	1.63568%	平成20年11月11日	平成24年6月20日	固定金利
中期		住友信託銀行株式会社	3,000	0.94000%	平成20年12月22日	平成24年6月20日	変動金利(注5)
長期	●	大同生命保険株式会社	1,831	2.25750%	平成19年6月26日	平成24年6月26日	固定金利
中期	●	株式会社三井住友銀行、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、農林中央金庫、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	38,658	1.48000%	平成22年9月27日	平成24年9月20日	変動金利(注7)
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000	1.66432%	平成19年9月27日	平成24年12月20日	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、第一生命保険株式会社、三井住友海上火災保険株式会社	10,200	1.67119%	平成19年12月20日	平成24年12月20日	固定金利
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.39000%	平成22年9月27日	平成25年3月21日	変動金利(注5)

(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)全て無担保・無保証の借入金です。

(注5)平成22年12月20日～平成23年3月22日の利率を記載しています。

(注6)金利スワップ契約の締結により、実質的に2.190%で金利が固定されています。

(注7)平成23年1月20日～平成23年2月21日の利率を記載しています。

有利子負債の状況(2011年1月20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	借入日	返済期限	摘要 (注4)
中期	●	株式会社三井住友銀行、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、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	7,972	1.58345%	平成22年9月27日	平成25年3月21日	固定金利
中期	●	株式会社三井住友銀行、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%	平成22年11月30日	平成25年3月21日	固定金利
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	9,150	1.64157%	平成21年12月21日	平成25年6月20日	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	3,000	1.61216%	平成22年7月7日	平成25年6月20日	固定金利
中期	●	株式会社三井住友銀行、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、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	13,120	1.68843%	平成22年9月27日	平成25年9月20日	固定金利
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.49000%	平成22年9月27日	平成25年9月20日	変動金利(注5)
長期		住友信託銀行株式会社	3,400	1.04000%	平成20年12月22日	平成25年12月20日	変動金利(注5)
中期	●	株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京	14,276	1.80652%	平成22年9月27日	平成26年3月20日	固定金利
中期	●	株式会社三井住友銀行	12,260	1.94316%	平成22年10月29日	平成26年9月22日	固定金利
中期	●	株式会社あおぞら銀行	4,269	2.01602%	平成22年11月29日	平成26年9月22日	固定金利
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	4,250	1.97537%	平成21年12月21日	平成26年12月20日	固定金利
長期		株式会社日本政策投資銀行	1,950	2.14169%	平成22年7月7日	平成29年6月20日	固定金利
合計			185,162				
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%	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	10,000	1.55%	平成22年6月17日	平成25年6月17日	A+(R&I)
10年債		第4回無担保投資法人債	15,000	1.38%	平成22年12月17日	平成25年12月17日	A+(R&I)
3年債	●	NCI第2回無担保投資法人債	17,000	1.96%	平成19年4月13日	平成24年4月13日	A+(R&I)
合計			52,000				

(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。

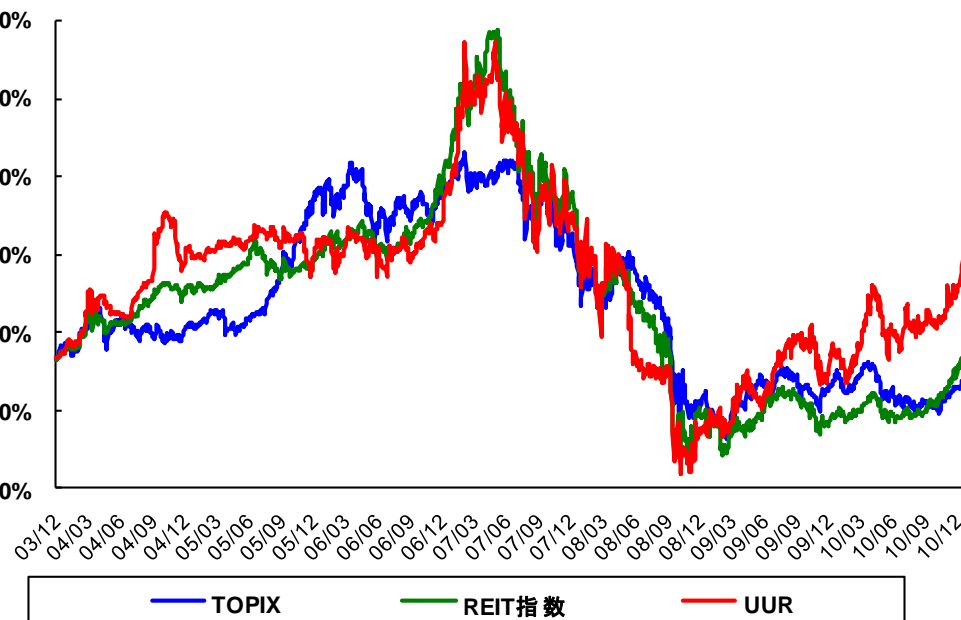
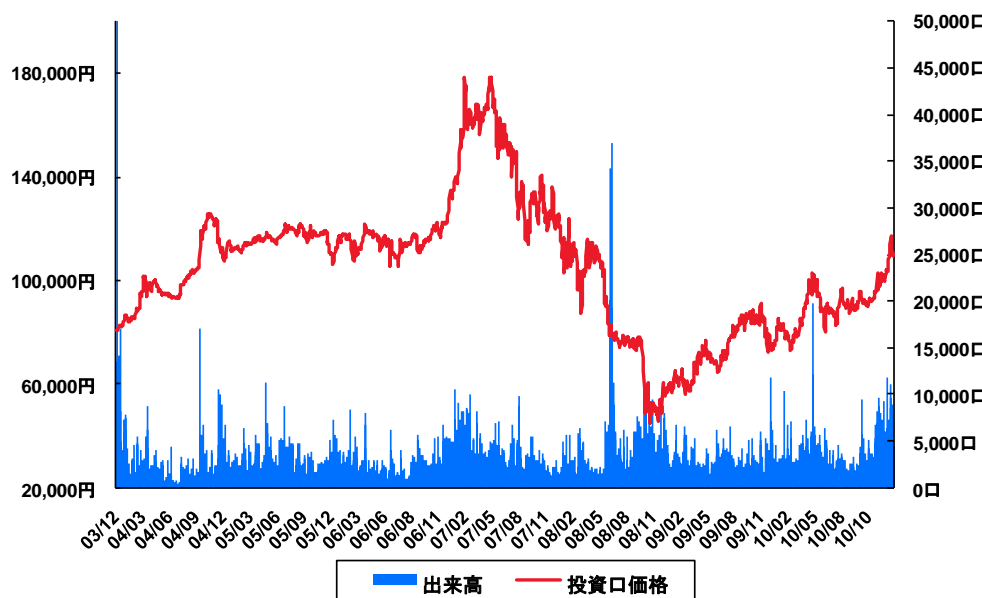
(注4)全て無担保・無保証の借入金です。

(注5)平成22年12月20日～平成23年3月22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



(注1) 出所: QUICK

(注2) 平成22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、平成22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す。従いまして、平成22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) 2011年1月21日終値時点

(注4) グラフの投資口価格は終値ベース

(注5) 「相対投資口推移」のグラフは2003年12月22日 (UUR上場日)の終値を100%として表記し、注2と同様に投資口分割の影響を反映させています。また、東証REIT指数は配当を含んでおりません。

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 03-5402-3680 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。