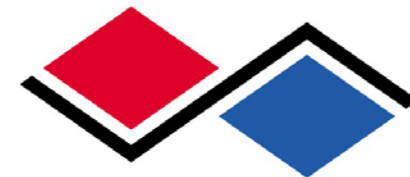


ユナイテッド・アーバン投資法人

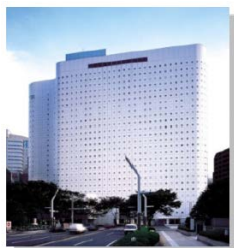
第17期決算説明資料

(自 2011年12月1日 至 2012年5月31日)

2012年7月13日

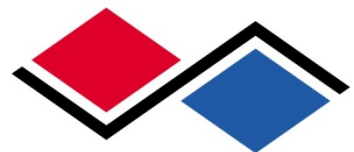


ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation



1. 資産運用会社における株主および役員の異動		4. 業績予想	
◆ 資産運用会社における株主および役員の異動	3	◆ 業績予想の概要	22
◆ 総合型REIT・総合商社のシナジー	4	◆ 今後の分配金について	23
◆ 資産運用会社の概要	5	◆ 収益拡大に向けて	24
2. 2012年5月期(第17期)ハイライト		5. 2012年5月期(第17期)決算	
◆ 2012年5月期(第17期)ハイライト	7	◆ 貸借対照表	26
◆ 2012年5月期(第17期)決算の概要	8	◆ 損益計算書	27
3. 運用の状況		◆ 財務指標	28
◆ ポートフォリオ・サマリー	10	◆ 業績の推移	29
◆ 物件取得サマリー	11	6. 資料	
◆ 匿名組合出資の概要	12	◆ 外部成長実績	31
◆ 物件売却サマリー	13	◆ 含み損益の推移	32
◆ ポートフォリオ稼働率の推移	14	◆ 各物件の期末評価額	33
◆ ポートフォリオ収益力の推移	15	◆ 各物件の収益状況と稼働率(2012年5月期)	36
◆ 継続保有物件における賃料の動向	16	◆ ポートフォリオ一覧(2012年7月12日時点)	40
◆ オフィス・ポートフォリオの現状	17	◆ 有利子負債の状況(2012年7月12日時点)	43
◆ 財務の状況	18	◆ 投資主の概況	45
		◆ 投資口価格のパフォーマンス	46
		◆ 本資料についてのご説明	47

1. 資産運用会社における株主及び役員の変動



資産運用会社における株主及び役員の変動

株主変動により、丸紅株式会社による資産運用会社への出資比率が増加。また、実務責任者が取締役を務めることによりUURの運用体制が強化されています。

◆ 株主変動の概要

		(2012年6月29日付)	
株主	保有比率	株主	保有比率
丸紅株式会社	51%	丸紅株式会社	95%
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%
極東証券株式会社	5%	合計	100%
合計	100%		

◆ 丸紅株式会社の概要

社名	丸紅株式会社
設立	1949年12月1日
代表者	朝田 照男
売上高	105,844億円(2012年3月期)
資本金	262,686百万円(2012年3月末)
国内事業所	9カ所
海外事業所 および現地法人	67カ国・地域120カ所(海外事業所55カ所、現地法人33社65カ所)

◆ 人事変動の概要

		(2012年6月29日付)	
役職	氏名	役職	氏名
代表取締役会長兼社長 CEO兼COO	阿部 久三	代表取締役社長 CEO	及川 健一郎
チーフ・インベストメント・オフィサー (CIO)	及川 健一郎	取締役 CFO	夏目 憲一
チーフ・フィナンシャル・オフィサー (CFO)	夏目 憲一	取締役 CIO	金子 英二
CIO付部長	金子 英二		

事業内容
国内外のネットワークを通じて、食料、繊維、資材、紙パルプ、化学品、エネルギー、金属、機械、金融、物流、情報関連、開発建設その他の広範な分野において、輸出入(外国間取引を含む)及び国内取引の他、各種サービス業務、内外事業投資や資源開発等の事業活動を多角的に展開

(注)代表取締役会長兼社長CEO兼COOであった阿部久三は2012年6月30日付で投資法人の執行役員に就任しました。

総合型REIT・総合商社のシナジー

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



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

資産規模4,246億円 最大の総合型J-REIT

商業施設

オフィス

ホテル

住居

その他







ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
Japan REIT Advisors Co.,Ltd.
(本投資法人の資産運用会社)

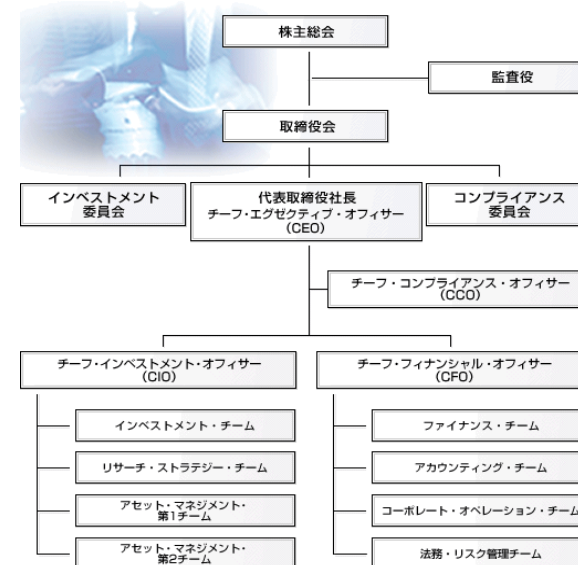


丸紅株式会社の不動産関連ビジネス	主な不動産関連子会社	多様な営業部門			
<div style="text-align: center;">  <p>開発建設事業部</p> </div> <div style="background-color: #FFB6C1; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px 0;"> 主な開発物件 (注) </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>みなとみらい グランドセントラルタワー 2011年9月竣工</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ホテルルートイン今池 2010年6月竣工</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Luz社堂湘南 2010年11月竣工</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>グランレージュ中之島南 2009年9月竣工</p> </div> </div>	<p>丸紅アセットマネジメント株式会社 (不動産投資助言・運用・顧問業)</p> <p>丸紅コミュニティ株式会社 (マンション、オフィスビル、複合施設 などの管理)</p> <p>丸紅不動産株式会社 (不動産賃貸およびサブリース)</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>食糧</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>食品</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>化学品</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>エネルギー 第一</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>輸送機</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>電力・ インフラ</p> </div> </div>	<div style="text-align: center;">  <p>ライフ スタイル</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>エネルギー 第二</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>プラント・ 産業機械</p> </div>	<div style="text-align: center;">  <p>紙パルプ</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>金属</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>金融・物流・ 情報</p> </div>	

(注) これらの物件は本投資法人の保有物件ではありません。また、2012年7月13日現在、本投資法人はこれらの物件を取得する予定はありません。

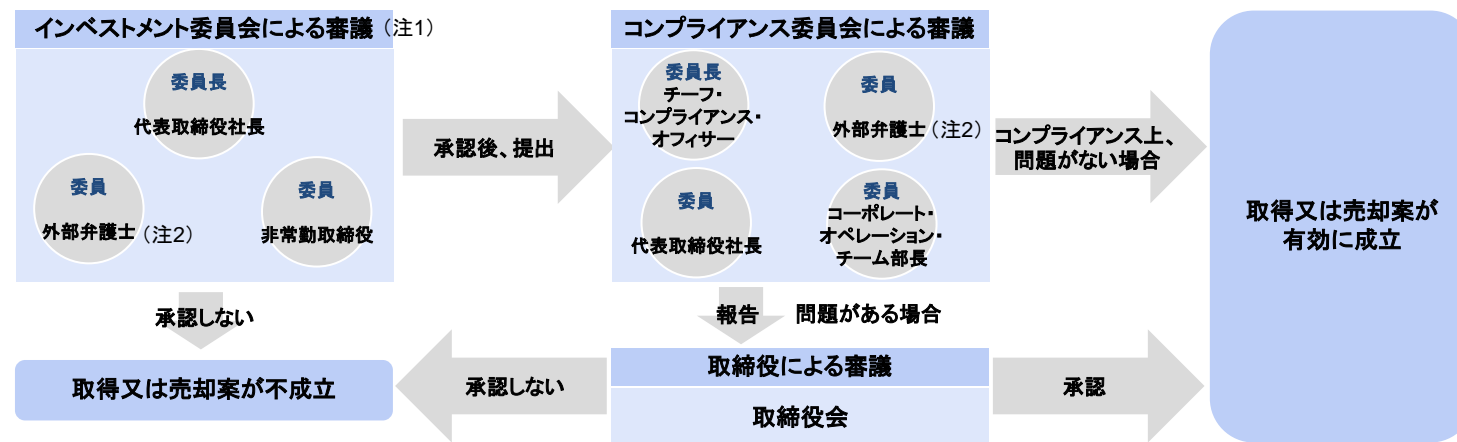
資産運用会社の概要

社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.
本店所在地	〒105-6018 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階
資本金	425百万円
株主	丸紅株式会社 (95%) 極東証券株式会社 (5%)
役員	代表取締役社長 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 及川 健一郎 取締役 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 取締役 チーフ・インベストメント・オフィサー 金子 英二 取締役(非常勤) 平澤 順 取締役(非常勤) 宰田 哲男 監査役(非常勤) 結城 洋一



◆ 個別の資産の取得・売却の意思決定プロセス

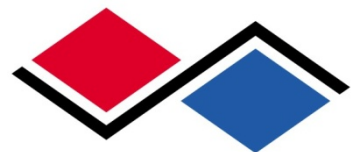
スポンサー企業等との取引、その他利益相反関係の懸念のある取引に対しては、以下のように二重、三重のチェックを行うことにより、最大限の留意を行っております。



(注1) スポンサー関係者との資産の取得・売却取引はインベストメント委員会の審議事項として決議するものとし、決議にあたってはインベストメント委員全員の合意を必要とします。

(注2) インベストメント委員会、コンプライアンス委員会において、それぞれ異なる外部の弁護士が委員となっています。

2. 2012年5月期(第17期)ハイライト



2012年5月期(第17期)ハイライト

当期は、新規物件取得による増収効果と、財務活動による金利コストの削減により、既存物件ポートフォリオの収益力低下を補う構図となりました。負ののれんも活用し、一口当たり分配金は2,750円を維持しています。

◆ 当期純利益と一口あたり分配金

	2011年11月期 (第16期)実績	2012年5月期 (第17期)実績	2012年11月期 (第18期)予想	2013年5月期 (第19期)予想
当期純利益	4,649百万円	4,849百万円	4,670百万円	4,670百万円
一口あたり 分配金	2,750円	2,750円	2,750円	2,750円

(注) 第18期および第19期の業績予想は2012年7月13日発表。

◆ 運用状況

- ポートフォリオNOI: 11,714百万円 (前期11,507百万円)
- ポートフォリオ修正NOI利回り: 5.51% (前期 5.57%)
- 期末ポートフォリオ稼働率: 96.1% (前期末96.2%)
- 期中平均ポートフォリオ稼働率: 95.9% (前期96.2%)

◆ 取得・売却実績

- 新規2物件を取得(合計63.5億円)
 - ホテルJALシティ四谷東京(42億円)
 - ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)(21.5億円)
- 匿名組合出資持分の取得2件(合計24.5億円)
 - 合同会社吉祥寺YCMファンディング(22億円)
 - 合同会社オイラー(2.5億円)
- 既存1物件を売却(ベルファ宇治、売却価格4.1億円)
- 資産規模 91物件、4,225億円(2012年5月末)

(注) 金額は売却価格を除き、取得価格ベースで記載しています。

◆ 財務活動

- 期中調達額: 422億円(平均金利 0.74%) (注1)
 - 新規借入10件(合計322億円)
 - 投資法人債を2件発行(5回償および6回償の合計100億円)
- 期中返済額: 353億円(平均金利 1.80%) (注1)
 - 既存借入金の返済(合計183億円)
 - 投資法人債の償還(合計170億円)
- 期末有利子負債残高: 2,199億円
- 期末LTV (注2): 47.6%

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

(注2) LTVは以下の算式に基づいて計算しています。

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

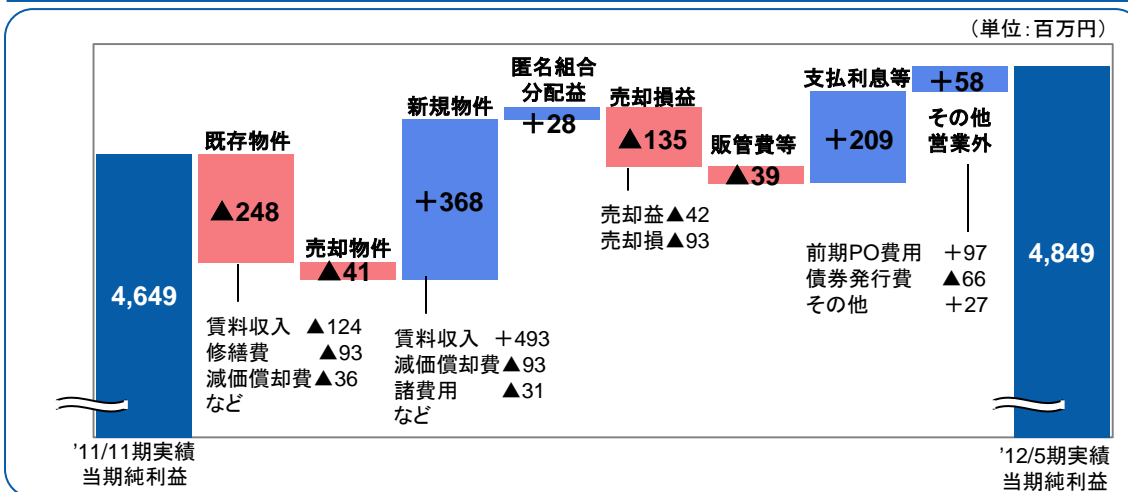
2012年5月期(第17期)決算の概要

◆ 2012年5月期決算の概要

項目	2012年5月期 実績(A)	2011年11月期 実績(B)	差異 (A-B)	2012年5月期 予想(C)	差異 (A-C)
営業収益	15,759百万円	15,552百万円	+207百万円	15,663百万円	+96百万円
営業利益	6,959百万円	7,027百万円	-68百万円	6,752百万円	+207百万円
経常利益	4,850百万円	4,650百万円	+200百万円	4,586百万円	+264百万円
当期純利益	4,849百万円	4,649百万円	+200百万円	4,586百万円	+264百万円
負ののれん使用額	934百万円	1,133百万円	-200百万円	1,198百万円	-264百万円
分配金総額	5,784百万円	5,784百万円	-	5,784百万円	-
1口当たり当期純利益	2,305円/口	(注) 2,210円/口	+95円/口	2,180円/口	+125円/口
1口当たり分配金	2,750円/口	2,750円/口	-	2,750円/口	-
期末発行済投資口数	2,103,383口	2,103,383口	-	2,103,383口	-

(注) 期末発行済投資口数(2,103,383口)で除した数値です。期中平均発行済投資口数(2,076,594口)で除した場合は2,238円/口です。

◆ 前期実績との比較

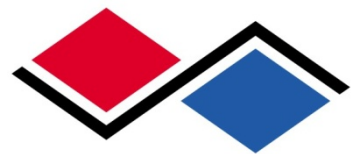


◆ 当初予想との比較

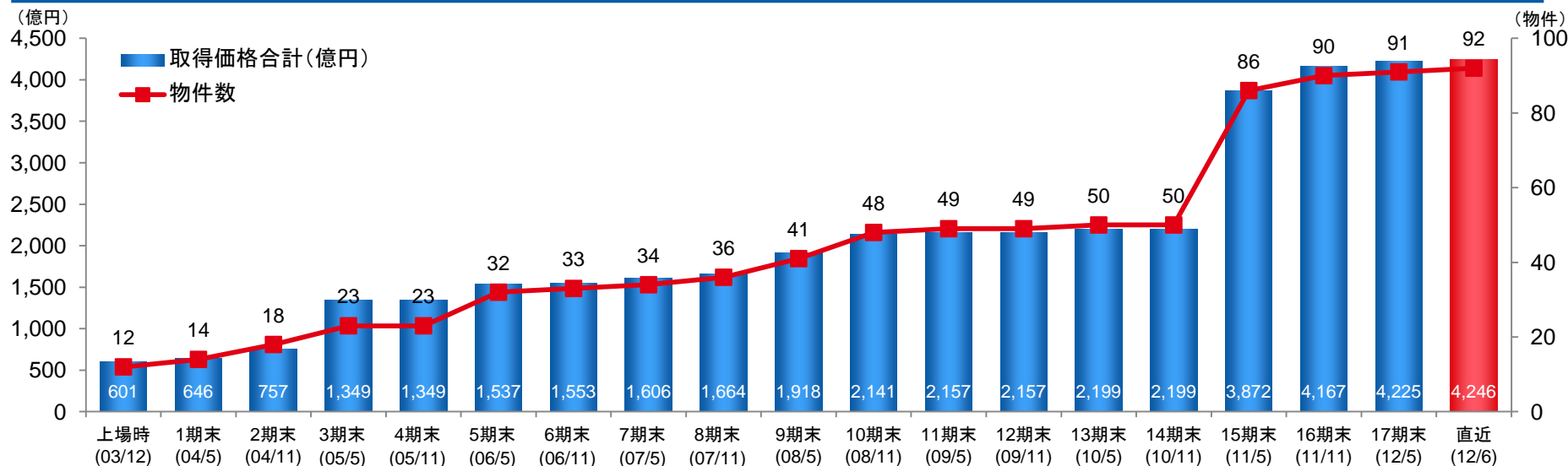
主な項目	利益への影響
【営業収益】	
・違約金等の一時収入等	+81 百万円
・ベルファ宇治売却 賃料収入の減少	▲10 百万円
【営業費用】	
・修繕費減	+88 百万円
・リーシング費用等の減少	+74 百万円
・ベルファ宇治売却 賃料収入の減少 売却損の発生	+58 百万円 ▲96 百万円

左記「前期実績との比較」における「新規物件」とは、第16期および第17期に新規取得した8物件を指します。追加取得である「藤和浜松町ビル」は含みません。

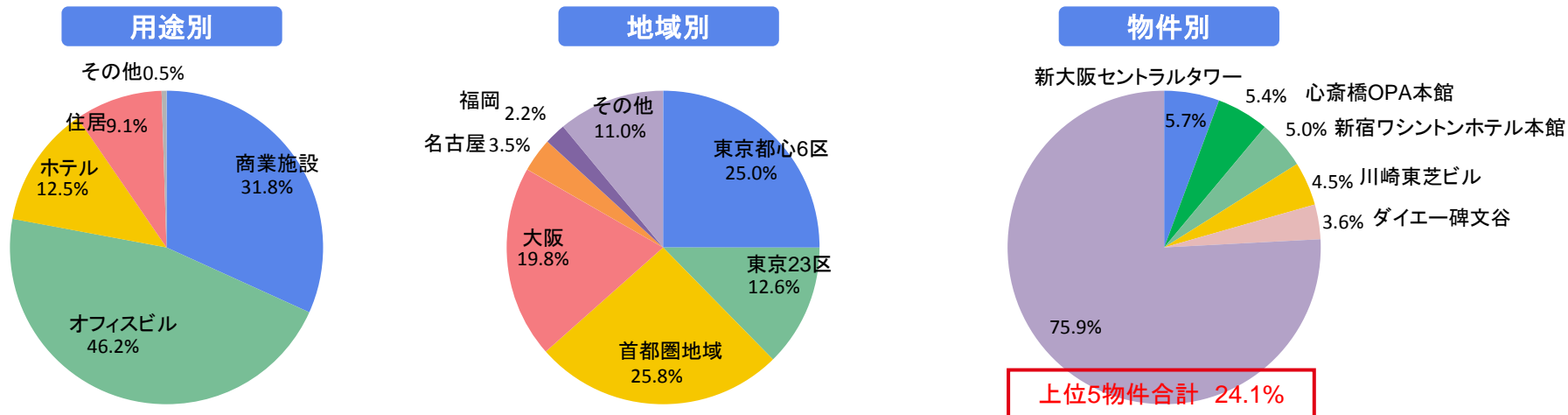
3. 運用状況



◆ 外部成長の軌跡



◆ 投資比率



(注1)「投資比率」は取得価格ベースで計算しています。(2012年6月末現在)

(注2) 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

◆ 2012年5月期(第17期)取得物件

C6 ホテルJALシティ四谷 東京

Hotel

所在地	東京都新宿区(東京都心6区)
構造	SRC/RC B1/13F(185室)
建築時期	1997年1月
取得価格(注1)	4,200百万円
想定NOI利回り	7.2%
稼働率	95.0%(2012年5月末)(注2)
取得日	2011年12月26日



- 東京の中心、新宿区四谷に位置し、都内主要ビジネス街や観光スポットへのアクセスに優れたホテル
- 想定NOI利回り7.2%の好条件で取得した優良物件



A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)

Retail

所在地	神奈川県横浜市(首都圏)
構造	—
建築時期	—
取得価格(注1)	2,150百万円
想定NOI利回り	4.2%
稼働率	100.0%(2012年5月末)
取得日	2012年5月18日



- 246号線に面し、県下有数の売上規模を誇る家電量販店が立地する、安定した地代収入が見込まれる敷地
- 将来的には地代収入のアップサイドのみならず、分譲マンション開発用地として譲渡益の実現も期待される立地



◆ 2012年11月期(第18期)取得物件

D24 グレんパーク札幌プレミアタワー

Residential

所在地	北海道札幌市(地方)
構造	RC B1/17F(140戸)
建築時期	2006年9月
取得価格(注1)	2,050 百万円
想定NOI利回り	7.2%
稼働率	86.2%(2012年5月14日時点)
取得日	2012年6月28日



- 地下鉄3線3駅が利用可能な札幌市内中心部の利便性の高い立地
- 周辺に実質的な競合が存在しない、入居者向けサービスも充実したハイグレードなタワーレジデンス



(注1) 取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注2) ホテル部分、オフィス部分の合計の賃貸稼働率です。なお、ホテル部分の賃貸稼働率は100%です。

匿名組合出資の概要

匿名組合出資により、将来の外部成長に向けた優良物件の優先交渉権を取得しました。

◆ 匿名組合出資の概要(合同会社吉祥寺YCMファンディング)

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

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

ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

Retail	所在地	東京都武蔵野市
	敷地面積	3,582.39㎡
	延床面積	37,932.95㎡
	構造	S/SRC B4F/9F
	建築時期	1974年5月(新築) / 2007年6月(改装)
	鑑定価格	30,200百万円(2012年5月末時点)
	想定NOI	1,456百万円
	稼働率	100%(2012年5月末現在)



◆ 匿名組合出資の概要(合同会社オイラー)

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

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

四谷東急ビル

Hotel	所在地	東京都新宿区
	敷地面積	1,264.94㎡
	延床面積	7,884.53㎡
	構造	SRC 14F
	建築時期	2001年4月
	鑑定価格	5,220百万円(2012年5月末時点)
	想定NOI	276百万円
	稼働率	100%(2012年5月末現在)



◆ 優先交渉権の概要

期限	①2013年12月末日まで	②2014年12月27日まで
購入条件	28,000百万円以上	売り手の想定売却価格を上回る価格、または合理的に満足する条件

◆ 優先交渉権の概要

期限	2015年3月30日まで
購入条件	5,020百万円以上

物件売却サマリー

合併以降4物件を売却し、ポートフォリオの質的改善に継続的に取り組んでいます。

◆ 2012年5月期(第17期)売却物件

A22 ベルファ宇治

Retail

所在地	京都府宇治市(地方)
建築時期	1995年3月(注)
売却価格	416百万円
帳簿価格	501百万円
稼働率	65.7%(2012年3月末)
売却日	2012年4月25日



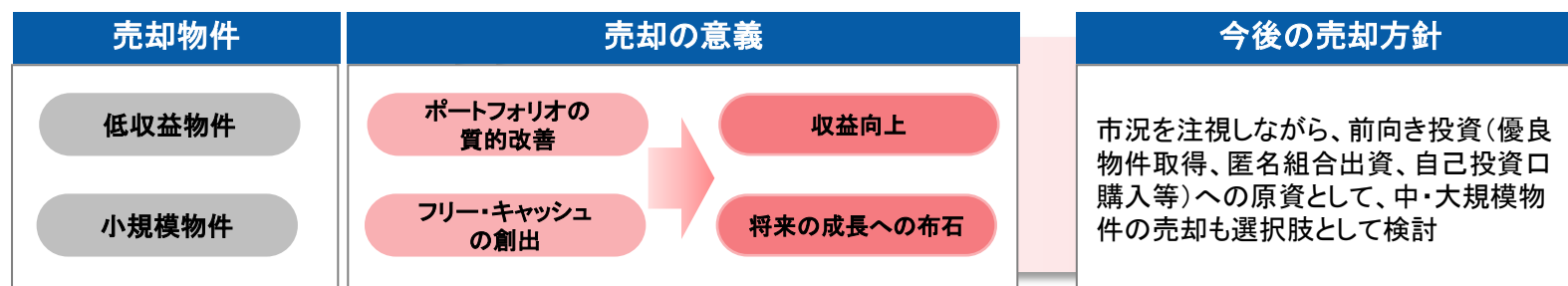
(注) 代表的な建物について記載しています。

- 直前期の修正NOI利回りが-5.24%と大きく低迷し、リニューアルには大規模な追加投資が必要となることから売却を決定。
- 売却資金は合同会社オイラーの匿名組合出資持分の取得に充当。

◆ 合併後の物件売却実績

物件名	A17 パシフィック天神	B24 パシフィックマークス目白	A18 アルポーレ天神
売却日	2011年1月14日 (第15期)	2011年9月1日 (第16期)	2011年9月30日 (第16期)
所在地	福岡県福岡市(地方)	東京都豊島区(東京23区)	福岡県福岡市(地方)
建築時期	1987年4月	1989年3月	2006年3月
売却価格	1,581百万円	1,245百万円	850百万円
帳簿価格	1,581百万円	1,155百万円	819百万円
稼働率	96.1%(2010年11月末)	12.5%(2011年8月末)	100.0%(2011年8月末)
売却資金の用途	借入金の返済	合同会社吉祥寺YCMファンディングの匿名組合出資持分の取得	

◆ 物件売却に対する考え方

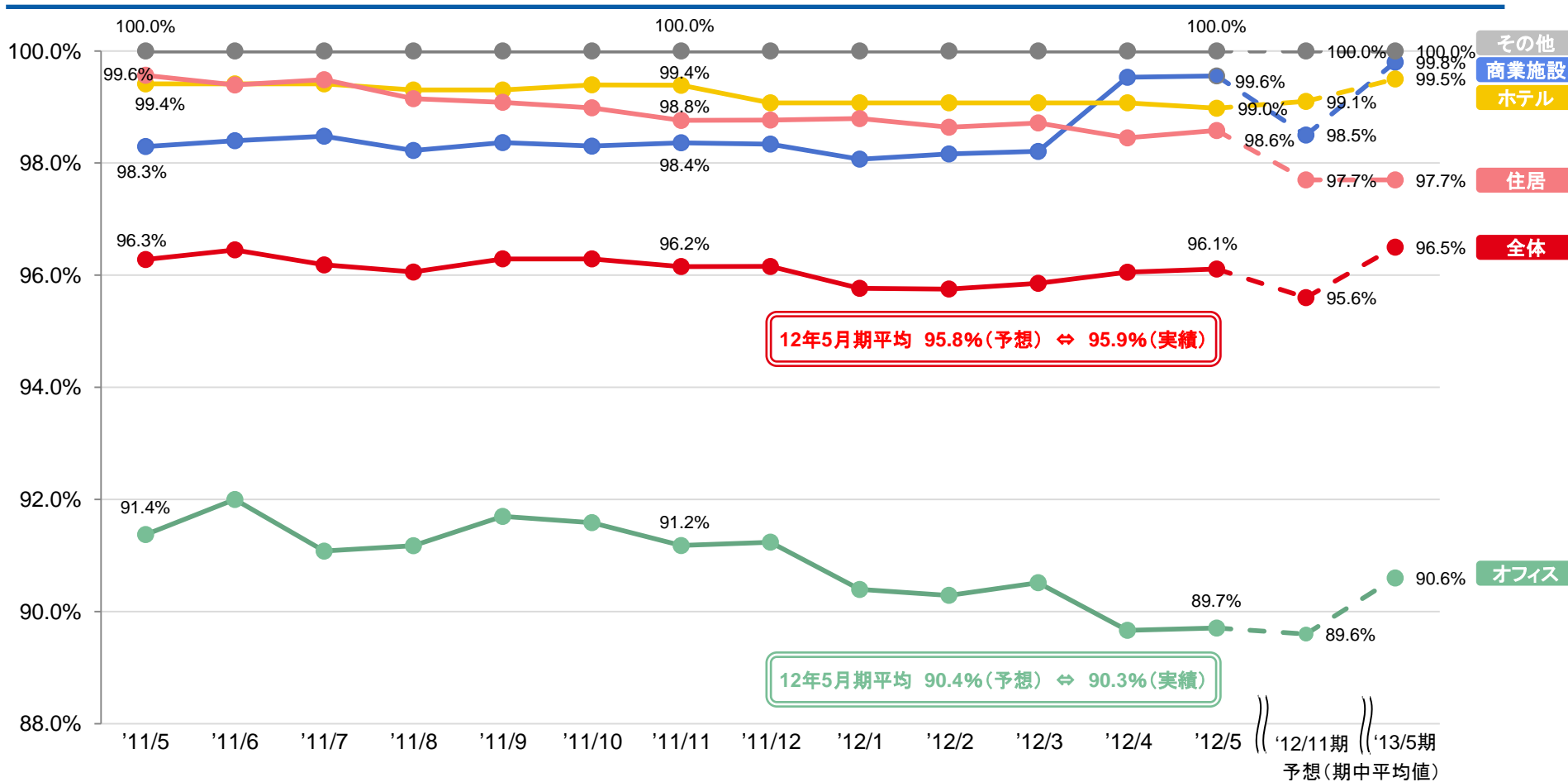


(注) 2012年7月12日現在、J-REITによる自己投資口購入は制度上認められていませんが、制度改正に向けた検討は実施されています。

ポートフォリオ稼働率の推移

オフィスは空室の埋め戻しが想定よりも遅れ、期初予想を若干下回りましたが、ポートフォリオ全体の稼働率は安定的に推移しています。

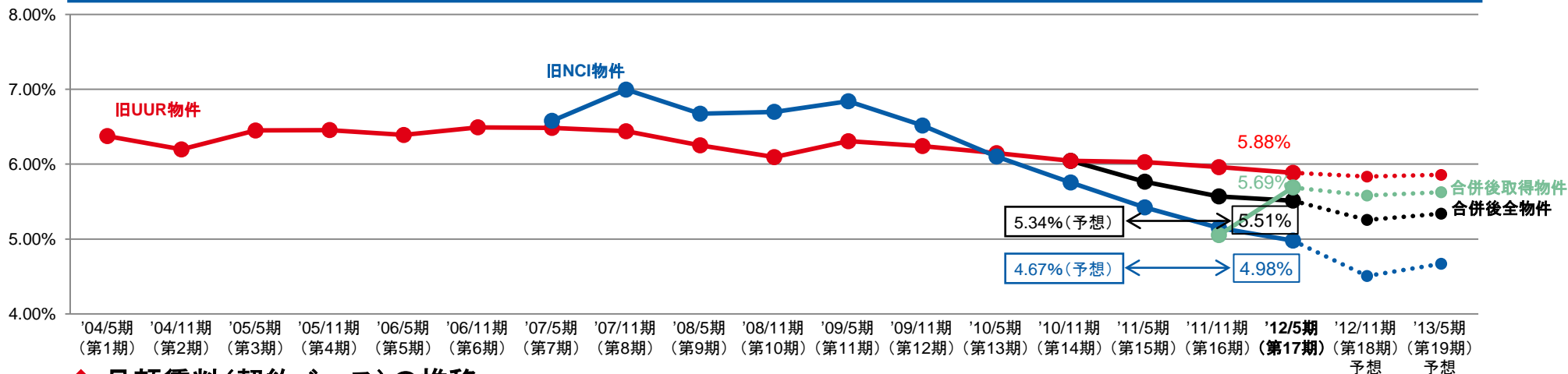
◆ ポートフォリオ稼働率の推移



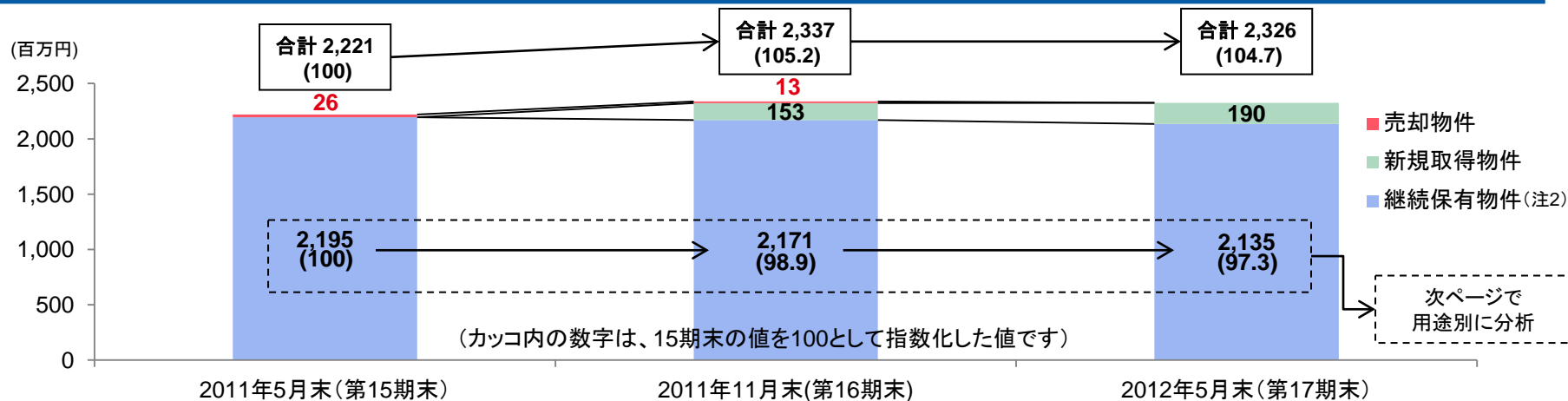
ポートフォリオ収益力の推移

既存ポートフォリオの収益が底打ちを探る中、新規物件の取得がポートフォリオの収益力を支えています。

◆ ポートフォリオ修正NOI利回りの推移



◆ 月額賃料(契約ベース)の推移(注1)



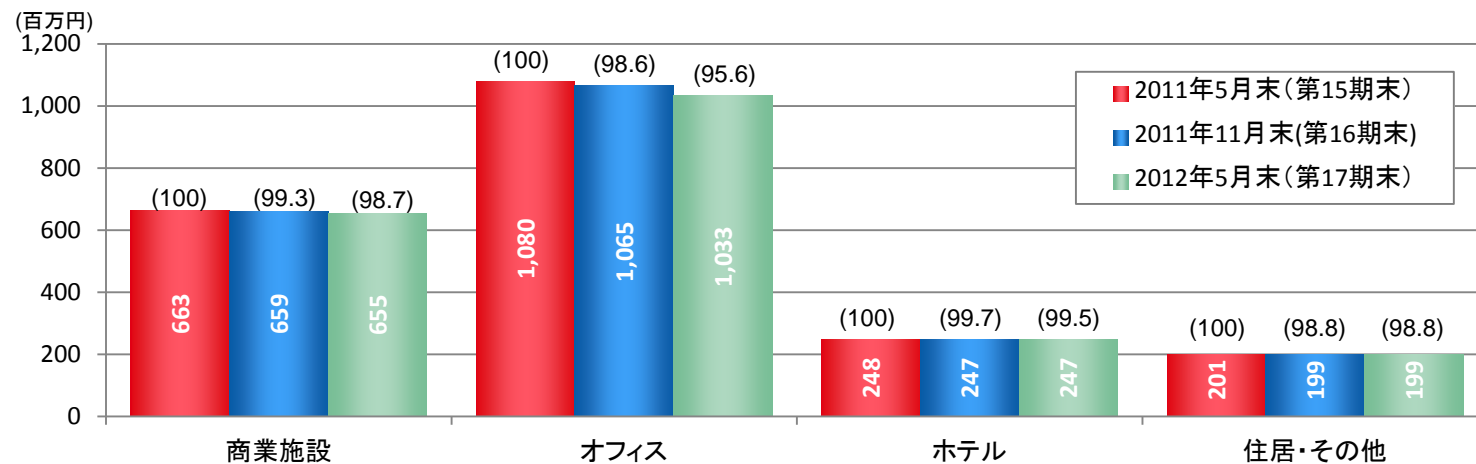
(注1) 期末時点の契約賃料(原則として貸室部分)から歩合賃料を除いた、固定賃料および共益費の推移を記載しています。なお、第17期において、賃料収入(共益費含む)に占める歩合賃料の割合は2.0%でした。

(注2) 「継続保有物件」とは、本投資法人が第15期末から第17期末にかけて保有し続けた物件で、83物件が該当します。

継続保有物件(注)における賃料の動向

オフィスにおいては賃料単価、賃貸面積の減少が見られますが、その他の用途に関しては概ね横ばいで推移しています。

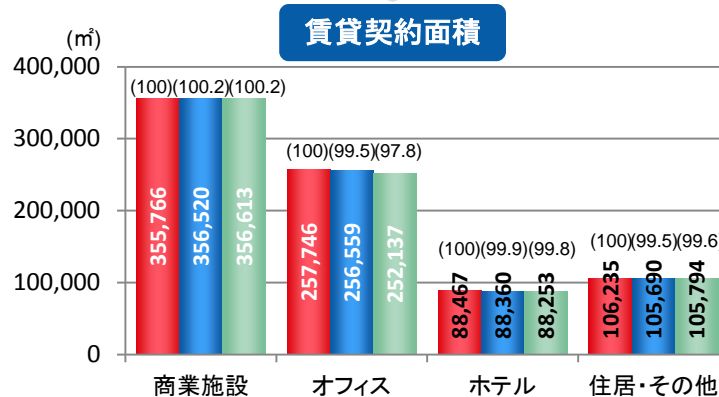
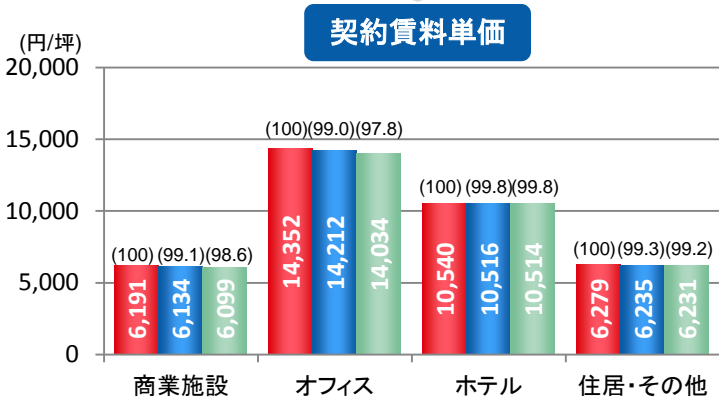
◆用途別 月額賃料(契約ベース)の推移



用途別の概況

商業施設
一部の商業施設における賃料減額が影響し、賃料単価は小幅に下落。一方、リーシング活動が奏功し、賃貸面積は維持もしくは増加傾向。

オフィス
賃貸面積、賃料単価ともに減少傾向にあるものの、契約賃料単価の減少幅は1年間で2.2%程度と限定的。



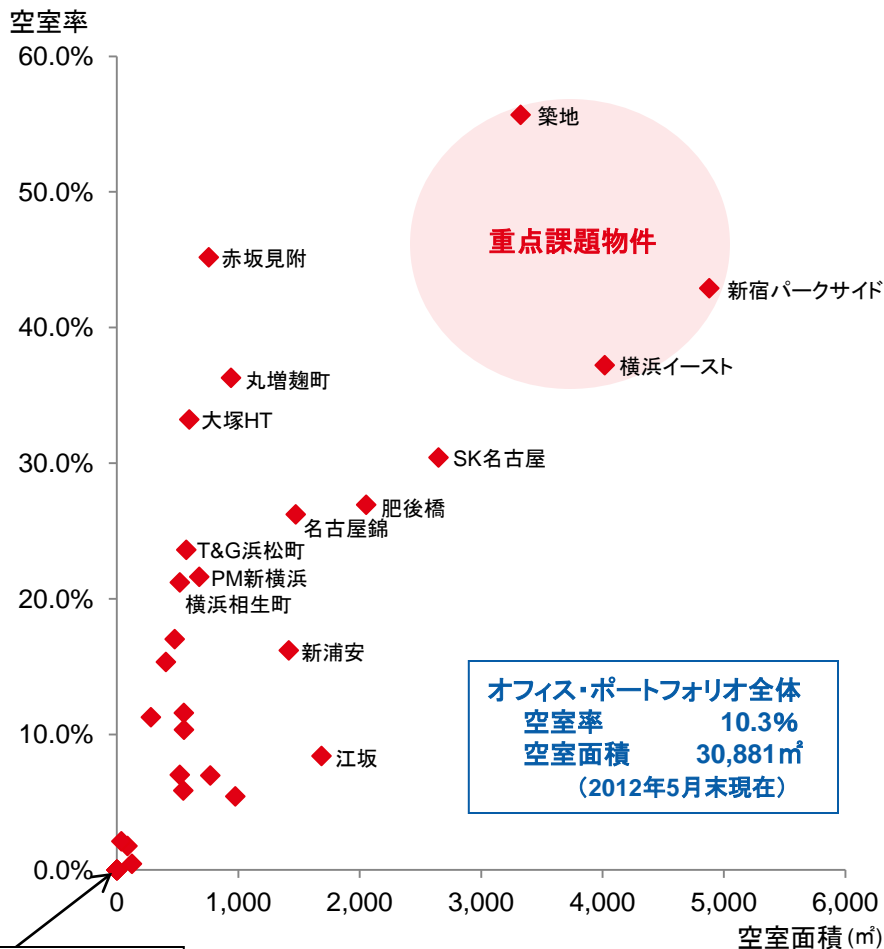
ホテル **住居** **その他**
賃料単価、賃貸面積ともに概ね横ばいで推移。(なお、ホテルにおける数値の下落は、付帯する事務所・店舗部分のテナントの解約や賃料減額の影響によるもの。)

(注)「継続保有物件」とは、本投資法人が第15期末から第17期末にかけて保有し続けた物件で、83物件が該当します。

オフィス・ポートフォリオの現状

新宿、横浜など供給の増加したエリアを中心に、マルチ・テナント型オフィスの稼働率が低下しています。地道なリーシング活動により、賃貸収入の回復に努めます。

◆ 空室率および空室面積の分布(オフィス37物件)



満室稼働 11物件

◆ 賃料収入のアップサイド・ポテンシャル

空室面積	賃料収入 (1期あたりの想定額)	
	全部埋め戻した場合	半分埋め戻した場合
30,881㎡	約600百万円	約300百万円

⇒空室面積の約4割(12,222㎡)を占める重点課題物件を中心に埋め戻しに努めます。

◆ 重点課題物件の状況

物件名	現状	今後の取り組み方針
パシフィックマークス 新宿パークサイド	稼働率は16期末から微減。複数テナント候補と継続協議中。	18期中において、新たに2テナントの成約が見込まれるほか、残る区画においても交渉中のテナントとの協議を推進。
パシフィックマークス 横浜イースト	稼働率は16期末から微減。複数テナント候補と継続協議中。	ビル格に比してリーズナブルな賃料設定を維持し、周辺の本社移転に関連したテナント需要を取り込む方針。
パシフィックマークス 築地	稼働率は16期末から変動なし。大口テナントを含む複数テナント候補と継続協議中。	連続階で1,000坪入居可能というエリア内での希少性を活かした大口テナント誘致交渉に加え、フロアを分割しての誘致も視野に入れ推進。

財務の状況(1)

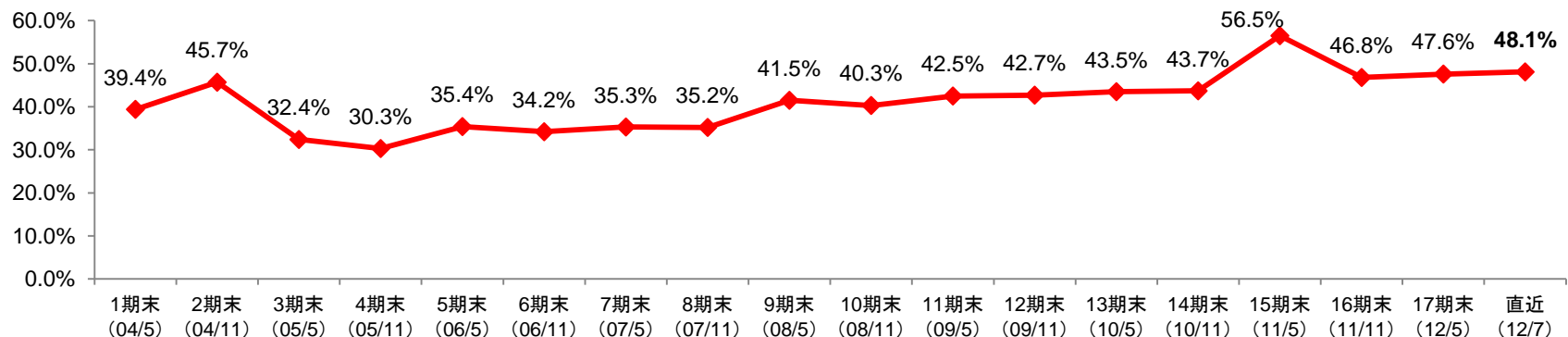
既存の負債に対して相対的に低い金利での資金調達により、既存の負債の借換や新規物件の取得を行っています。

◆ 資金調達実績

日付	調達資金の概要(注)			資金使途(注)			
2011年12月	投資法人債	100億円 (利率1.04%)	(約3.6年)	リファイナンス	借入金	119億円 (金利1.43%)	(約4.7年)
	借入金	20億円 (金利0.63%)	(5年)		物件取得	42億円	ホテルJALシティ四谷 東京
	借入金	45億円 (金利0.63%)	(5年)				
2012年3月	借入金	64億円 (金利0.77%)	(5年)	リファイナンス	借入金	約64.1億円 (金利2.10%)	(5年)
	借入金	170億円 (金利0.59%)	(約4.8年)	リファイナンス	投資法人債	170億円 (利率1.96%)	(5年)
2012年5月	借入金	23億円 (金利0.73%)	(約5年)	物件取得	21.5億円	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	
2012年6月	借入金	146億円 (金利0.70%)	(約5.9年)	リファイナンス	借入金	約146億円 (金利1.47%)	(約4.3年)
	借入金	22億円 (金利0.96%)	(7年)	物件取得	20.5億円	グレンパーク札幌プレミアタワー	
2012年7月	投資法人債	65億円 (利率0.95%)	(5年)	リファイナンス	借入金	約42.7億円 (金利2.02%)	(約4年)

(注) 金利(利率)及び年限について、複数の借入又は起債の場合には、それらの加重平均値をそれぞれ記載しています。
また、金利(利率)については、融資関連費用等を含まない返済時及び新規借入時の金利を基に、計算及び記載(記載未満四捨五入)しています。

◆ LTVの推移

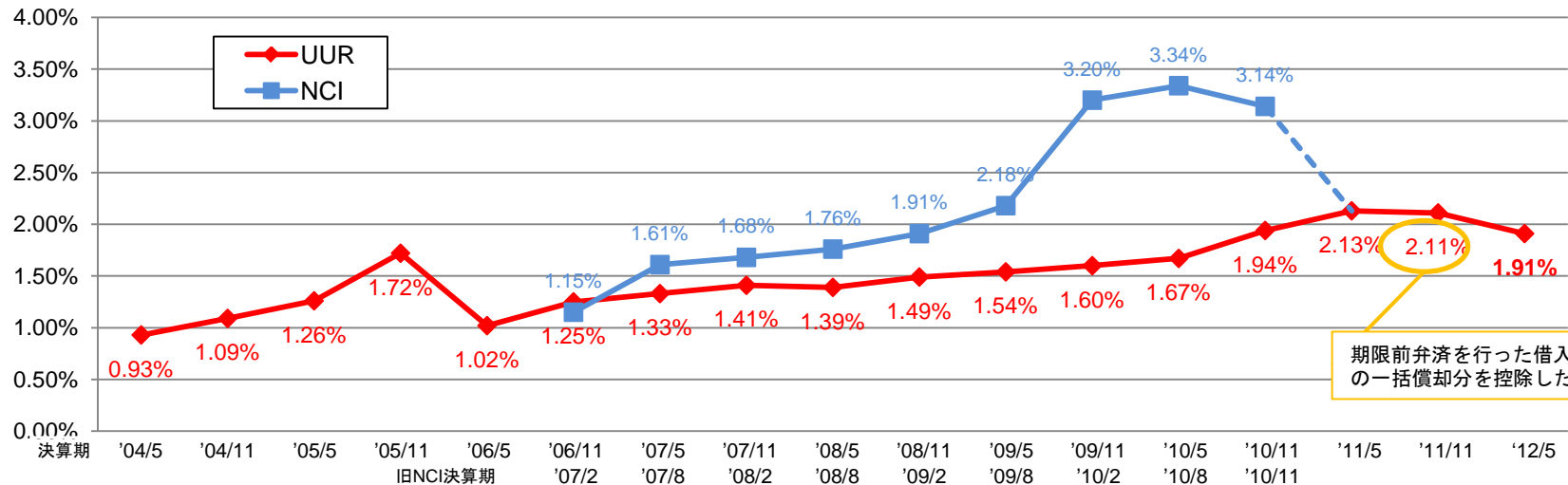


財務の状況(2)

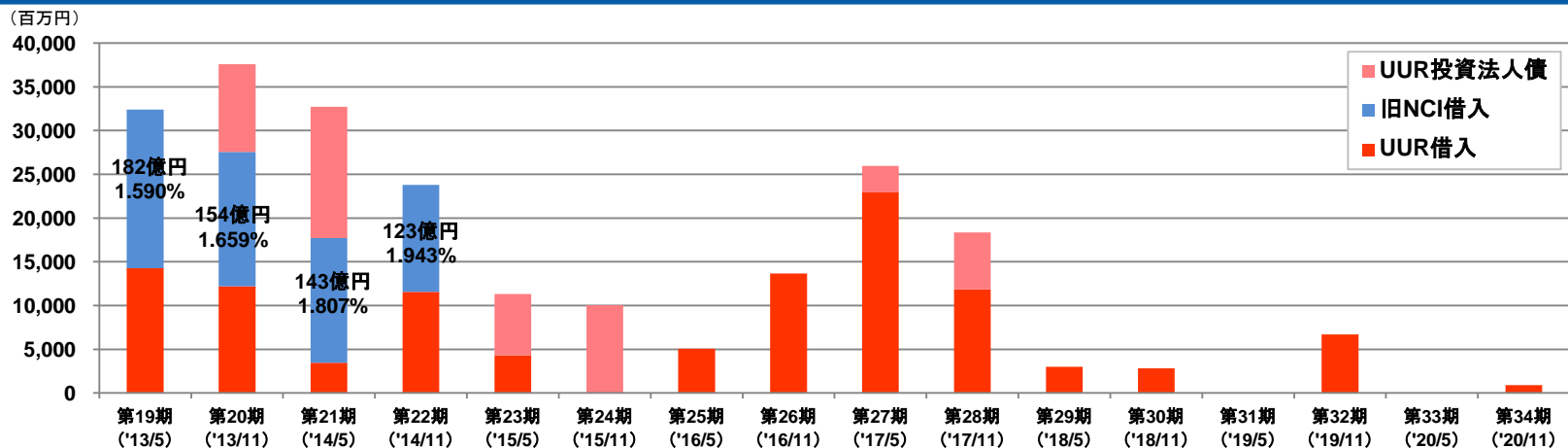
NCI負債の承継等によって上昇した有利子負債コストは、順調に低下しつつあります。

◆ 平均有利子負債コスト(注)の推移

(注) (支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等) / 期末有利子負債残高×365/営業日数



◆ 返済期限の分散状況(2012年7月12日現在)



財務の状況(3)

◆ 財務指標の推移

	直近 (2012年7月12日)	第16期末 (2011年11月30日)
有利子負債総額	2,243億円	2,131億円
担保・保証	全て無担保・無保証	全て無担保・無保証
有利子負債 加重平均残存期間	2.64年	1.92年
有利子負債 加重平均金利	1.29%	1.57%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%	100%
有利子負債 固定金利比率	68.3%	81.2%
コミットメントライン	155億円 (借入実績なし)	155億円 (借入実績なし)

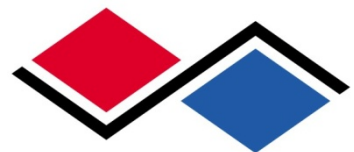
◆ 格付の状況

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

◆ 借入先一覧(2012年7月12日現在)

金融機関	借入残高 (百万円)	比率
株式会社三井住友銀行	35,469	20.5%
三井住友信託銀行株式会社	33,864	19.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	23,096	13.4%
株式会社みずほコーポレート銀行	15,790	9.1%
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,767	6.2%
株式会社あおぞら銀行	10,545	6.1%
農林中央金庫	8,506	4.9%
株式会社新生銀行	8,077	4.7%
株式会社日本政策投資銀行	5,500	3.2%
株式会社りそな銀行	3,652	2.1%
株式会社福岡銀行	2,700	1.6%
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	1.2%
全国信用協同組合連合会	2,000	1.2%
みずほ信託銀行株式会社	2,000	1.2%
オリックス銀行株式会社	1,500	0.9%
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.6%
第一生命保険株式会社	1,000	0.6%
株式会社損害保険ジャパン	1,000	0.6%
株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.6%
株式会社群馬銀行	900	0.5%
株式会社横浜銀行	900	0.5%
株式会社広島銀行	500	0.3%
株式会社七十七銀行	500	0.3%
株式会社東京都民銀行	500	0.3%
合計	172,766	100.0%

4. 業績予想

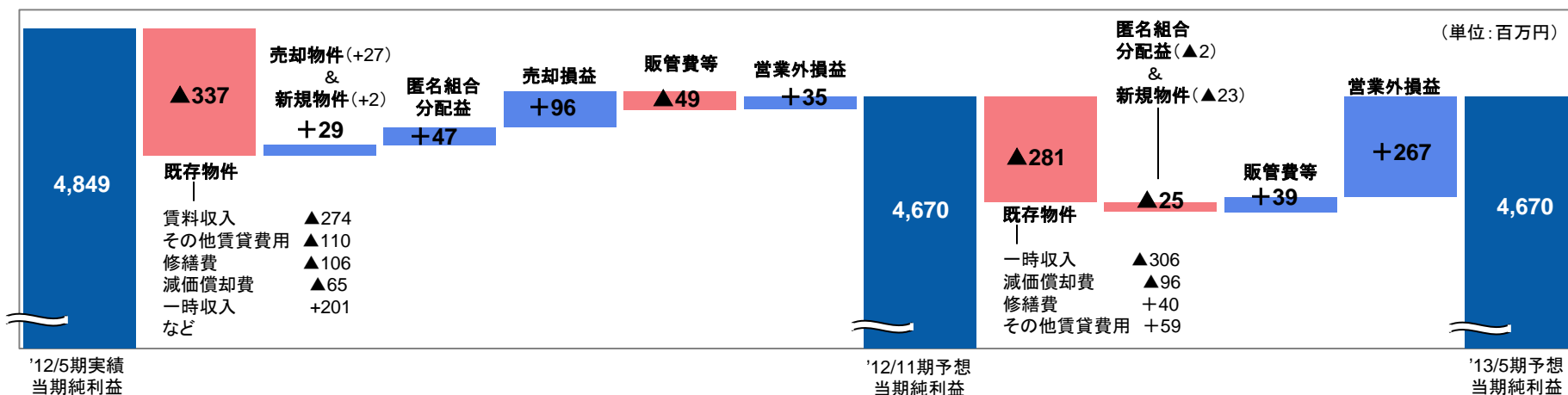


業績予想の概要

◆ 今後2期の業績予想

項目	2012年5月期 (第17期)実績 (A)	2012年11月期 (第18期)予想 (2012/7/13発表、B)	差異 (B-A)	2013年5月期 (第19期)予想 (2012/7/13発表、C)	差異 (C-B)
営業収益	15,759百万円	15,936百万円	+176百万円	15,525百万円	▲411百万円
営業利益	6,959百万円	6,746百万円	▲214百万円	6,478百万円	▲267百万円
経常利益	4,850百万円	4,670百万円	▲180百万円	4,670百万円	—
当期純利益	4,849百万円	4,670百万円	▲180百万円	4,670百万円	—
負ののれん使用額	934百万円	1,114百万円	+180百万円	1,114百万円	—
分配金総額	5,784百万円	5,784百万円	—	5,784百万円	—
1口当たり当期純利益	2,305円/口	2,220円/口	▲85円/口	2,220円/口	—
1口当たり分配金	2,750円/口	2,750円/口	—	2,750円/口	—
期末発行済投資口数	2,103,383口	2,103,383口	—	2,103,383口	—

◆ 今後2期における主要な変動要因



'12/5期実績
当期純利益

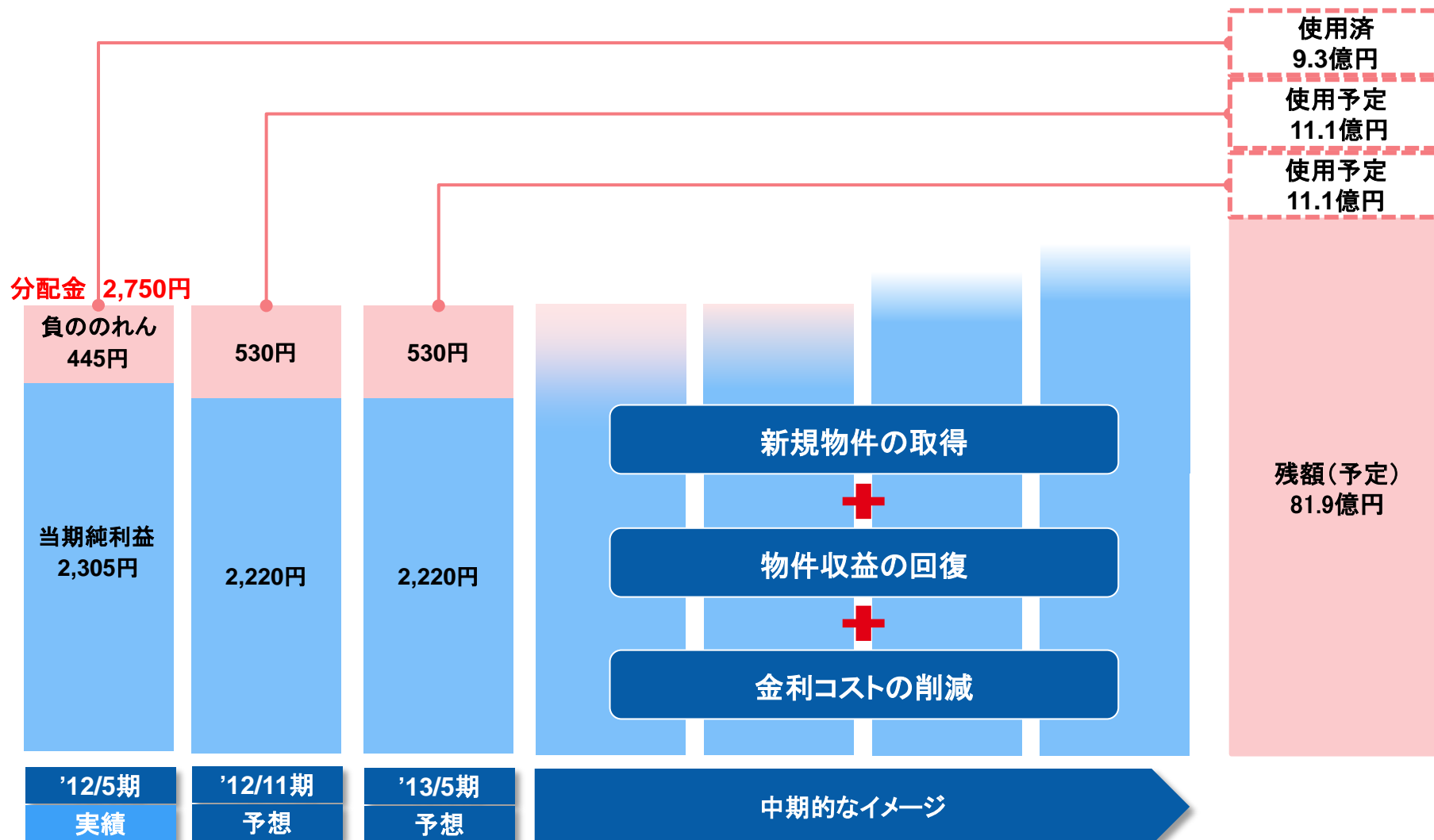
'12/11期予想
当期純利益

'13/5期予想
当期純利益

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。なお、前提条件の詳細等については、2012年7月13日付「平成24年5月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

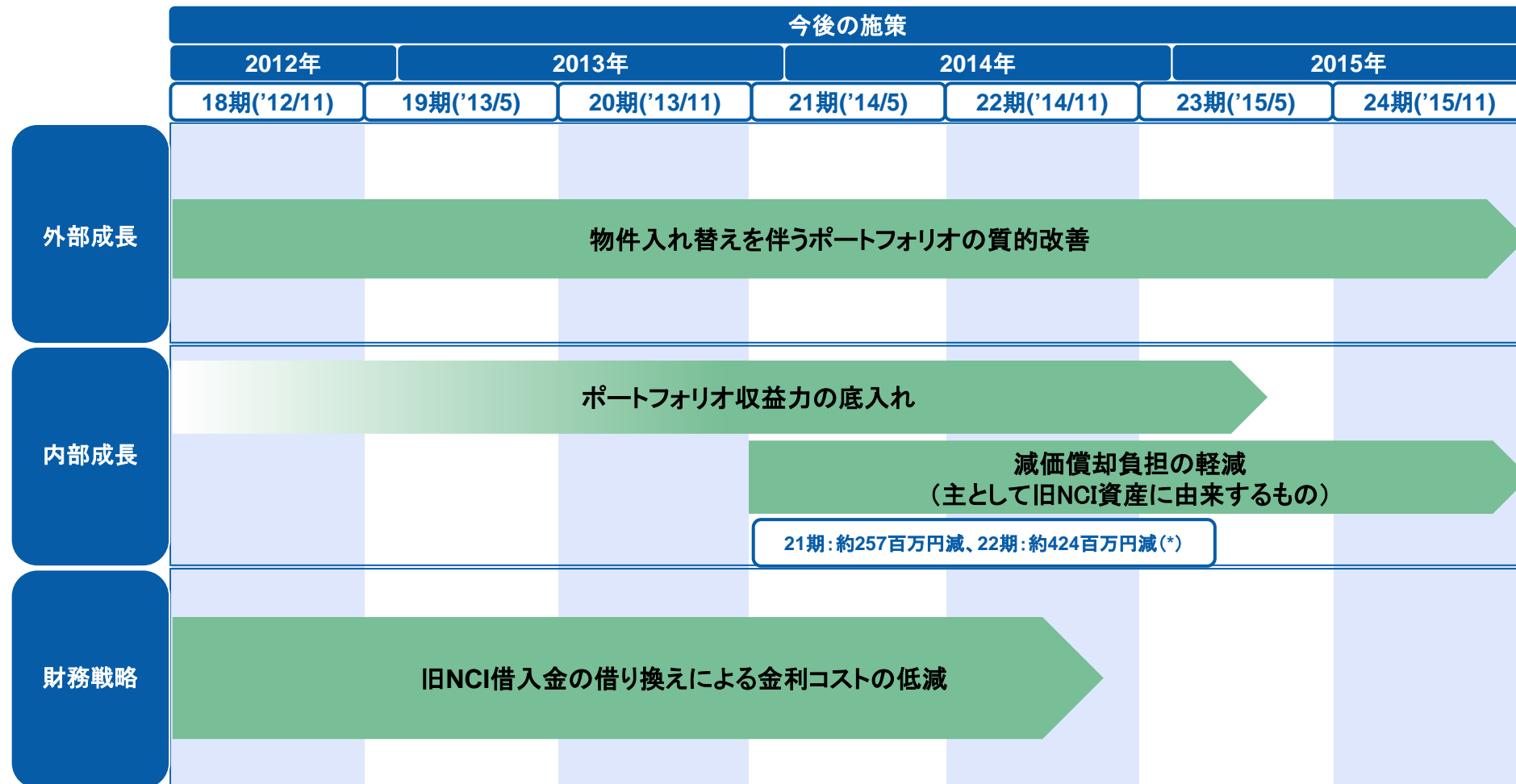
今後の分配金について

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



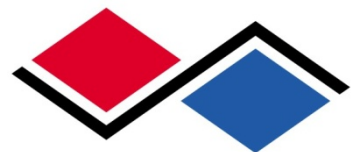
収益拡大に向けて

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



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

5. 2012年5月期(第17期)決算



貸借対照表

	2012年5月期(第17期) 2012年5月31日現在		2011年11月期(第16期) 2011年11月30日現在		前期増減比		
	(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比	
資産の部	流動資産	37,695	8.2%	38,872	8.6%	-1,176	-3.0%
	現金及び預金	12,415	2.7%	13,358	3.0%	-942	-7.1%
	信託現金及び信託預金	24,569	5.4%	24,534	5.4%	+34	+0.1%
	その他流動資産	710	0.2%	979	0.2%	-268	-27.4%
	固定資産	419,330	91.8%	412,090	91.4%	+7,239	+1.8%
	有形固定資産	413,324	90.4%	408,420	90.6%	+4,903	+1.2%
	建物等	18,000	3.9%	18,498	4.1%	-497	-2.7%
	土地	39,221	8.6%	37,221	8.3%	+2,000	+5.4%
	信託建物等	127,231	27.8%	127,326	28.2%	-94	-0.1%
	信託土地	228,870	50.1%	225,374	50.0%	+3,495	+1.6%
	無形固定資産	1,990	0.4%	1,996	0.4%	-6	-0.3%
	借地権	1,149	0.3%	1,149	0.3%	-	+0.0%
	信託借地権	585	0.1%	585	0.1%	-	+0.0%
	その他無形固定資産	255	0.1%	261	0.1%	-6	-2.5%
	投資その他の資産	4,016	0.9%	1,674	0.4%	+2,342	+139.9%
	投資有価証券	2,408	0.5%	-	-	+2,408	-
差入敷金保証金	10	0.0%	35	0.0%	-25	-71.7%	
信託差入敷金保証金	77	0.0%	77	0.0%	+0	+0.0%	
長期前払費用	1,519	0.3%	1,560	0.3%	-41	-2.6%	
資産合計	457,026	100.0%	450,963	100.0%	+6,063	+1.3%	
負債の部	流動負債	53,667	11.7%	55,971	12.4%	-2,304	-4.1%
	営業未払金	1,923	0.4%	1,473	0.3%	+449	+30.5%
	1年内投資法人債	-	-	17,000	3.8%	-17,000	-100.0%
	1年内長期借入金	46,988	10.3%	32,941	7.3%	+14,047	+42.6%
	未払費用等	1,275	0.3%	971	0.2%	+304	+31.3%
	未払分配金	30	0.0%	28	0.0%	+2	+7.2%
	前受金	295	0.1%	305	0.1%	-10	-3.4%
	信託前受金	1,918	0.4%	1,963	0.4%	-45	-2.3%
	預り金	2	0.0%	2	0.0%	+0	+2.0%
	信託預り金	32	0.0%	37	0.0%	-4	-12.0%
	デリバティブ債務	-	-	30	0.0%	-30	-100.0%
	その他	1,200	0.3%	1,216	0.3%	-16	-1.3%
	固定負債	197,677	43.3%	188,405	41.8%	+9,271	+4.9%
	長期借入金	127,928	28.0%	128,135	28.4%	-207	-0.2%
	投資法人債	45,000	9.8%	35,000	7.8%	+10,000	+28.6%
預り敷金保証金	3,099	0.7%	3,296	0.7%	-196	-6.0%	
信託預り敷金保証金	21,649	4.7%	21,974	4.9%	-325	-1.5%	
負債合計	251,344	55.0%	244,377	54.2%	+6,966	+2.9%	
純資産の部	投資主資本	200,832	43.9%	201,966	44.8%	-1,133	-0.6%
	出資総額	165,924	36.3%	165,924	36.8%	-	+0.0%
	出資剰余金	23,548	5.2%	23,548	5.2%	-	+0.0%
	配当積立金	11,359	2.5%	12,492	2.8%	-1,133	-9.1%
	当期未処分利益	4,849	1.1%	4,650	1.0%	+199	+4.3%
	繰延ヘッジ損益	-	-	-30	0.0%	+30	-100.0%
純資産合計	205,682	45.0%	206,585	45.8%	-903	-0.4%	

損益計算書

	2012年5月期(第17期) (2011年12月1日～2012年5月31日)		2011年11月期(第16期) (2011年6月1日～2011年11月30日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減率
営業収益	15,759	100.0%	15,552	100.0%	+207	+1.3%
賃貸事業収入	14,623	92.8%	14,321	92.1%	+301	+2.1%
賃料収入	12,767	81.0%	12,439	80.0%	+327	+2.6%
共益費収入	1,361	8.6%	1,377	8.9%	-16	-1.2%
駐車場収入等	495	3.1%	504	3.2%	-9	-1.8%
その他賃貸事業収入	1,107	7.0%	1,188	7.6%	-80	-6.8%
付帯収益	905	5.7%	998	6.4%	-93	-9.3%
その他雑収入	202	1.3%	189	1.2%	+12	+6.8%
不動産等売却益	-	-	42	0.3%	-42	-100.0%
匿名組合分配金	27	0.2%	-	-	+27	-
営業費用	8,799	55.8%	8,525	54.8%	+274	+3.2%
賃貸事業費用	7,074	44.9%	6,937	44.6%	+136	+2.0%
公租公課	1,319	8.4%	1,334	8.6%	-14	-1.1%
諸経費	2,698	17.1%	2,668	17.2%	+29	+1.1%
外注委託費	1,055	6.7%	1,059	6.8%	-3	-0.4%
水光熱費	949	6.0%	1,025	6.6%	-76	-7.4%
修繕費	342	2.2%	240	1.5%	+101	+42.4%
損害保険料	17	0.1%	17	0.1%	+0	+4.4%
その他賃貸事業費用	332	2.1%	326	2.1%	+6	+2.0%
減価償却費	3,057	19.4%	2,934	18.9%	+122	+4.2%
不動産等売却損	95	0.6%	2	0.0%	+92	+3181.7%
販売費・一般管理費	1,629	10.3%	1,584	10.2%	+44	+2.8%
資産運用報酬	1,264	8.0%	1,209	7.8%	+54	+4.5%
資産保管手数料	16	0.1%	15	0.1%	+0	+4.5%
一般事務手数料	71	0.5%	61	0.4%	+10	+17.4%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	-	+0.0%
その他費用	266	1.7%	288	1.9%	-21	-7.6%
営業利益	6,959	44.2%	7,027	45.2%	-67	-1.0%
営業外収益	24	0.2%	47	0.3%	-23	-49.3%
受取利息	1	0.0%	1	0.0%	+0	-25.7%
その他営業外収益	22	0.1%	45	0.3%	-23	-50.4%
営業外費用	2,133	13.5%	2,424	15.6%	-291	-12.0%
支払利息	1,588	10.1%	1,799	11.6%	-210	-11.7%
投資法人債利息	445	2.8%	443	2.8%	+1	+0.4%
投資法人債発行費	67	0.4%	1	0.0%	+66	+3480.7%
新投資口交付費	-	-	96	0.6%	-96	-100.0%
その他営業外費用	0	0.0%	0	0.0%	+0	+535.5%
経常利益	4,850	30.8%	4,650	29.9%	+200	+4.3%
税引前当期純利益	4,850	30.8%	4,650	29.9%	+200	+4.3%
当期純利益	4,849	30.8%	4,649	29.9%	+200	+4.3%
当期未処分利益	4,849	30.8%	4,650	29.9%	+199	+4.3%
配当積立金(計上又は取崩)	934	5.9%	1,133	7.3%	-199	-17.6%
分配金総額	5,784	36.7%	5,784	37.2%	-	+0.0%
1口当たり分配金(円)	2,750		2,750		-	+0.0%

	2012年5月期 (第17期:183日)	2011年11月期 (第16期:183日)	2011年5月期 (第15期:182日)	2010年11月期 (第14期:183日)	2010年5月期 (第13期:182日)
総資産(注1)	457,026百万円	450,963百万円	416,471百万円	230,778百万円	231,043百万円
物件数(注1)	91	90	86	50	50
有利子負債額(注1)	219,916百万円	213,076百万円	237,162百万円	101,800百万円	101,800百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	205,682百万円	206,585百万円	148,413百万円	111,566百万円	111,791百万円
1口当たり純資産(注1)	97,786円	98,215円	102,261円	554,228円	555,349円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	2.1%	2.1%	2.7%	2.8%	3.0%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	4.7%	5.2%	25.6%	5.8%	6.2%
自己資本比率(注1)(注5)	45.0%	45.8%	35.6%	48.3%	48.4%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)(注8)	4.9倍	4.4倍	3.8倍	6.1倍	6.9倍
NOI	11,714百万円	11,507百万円	11,213百万円	6,662百万円	6,725百万円
FFO(注7)(注8)	8,002百万円	7,544百万円	6,861百万円	4,784百万円	5,006百万円
	2009年11月期 (第12期:183日)	2009年5月期 (第11期:182日)	2008年11月期 (第10期:183日)	2008年5月期 (第9期:183日)	2007年11月期 (第8期:183日)
総資産(注1)	230,751百万円	231,234百万円	229,132百万円	208,841百万円	181,877百万円
物件数(注1)	49	49	48	41	36
有利子負債額(注1)	101,800百万円	101,800百万円	100,100百万円	99,200百万円	73,900百万円
純資産 (NAV) (注1)(注2)	111,825百万円	111,993百万円	111,670百万円	92,934百万円	92,662百万円
1口当たり純資産(注1)	555,514円	556,352円	554,746円	581,411円	579,710円
総資産当期純利益率(ROA) (年率ベース) (注3)	3.0%	3.2%	2.9%	3.0%	3.1%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) (注4)	6.3%	6.6%	6.0%	6.6%	6.1%
自己資本比率(注1)(注5)	48.5%	48.4%	48.7%	44.5%	51.0%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注6)(注8)	7.1倍	7.6倍	7.4倍	7.6倍	9.2倍
NOI	6,776百万円	6,880百万円	6,479百万円	5,855百万円	5,365百万円
FFO(注7)(注8)	5,013百万円	5,172百万円	4,768百万円	4,413百万円	4,134百万円

(注1) 期末時点

(注2) NAV = 総資産 - 総負債

(注3) ROA = 当期純利益 ÷ 総資産の当期末残高

(注4) ROE = 当期純利益 ÷ 純資産の当期末残高

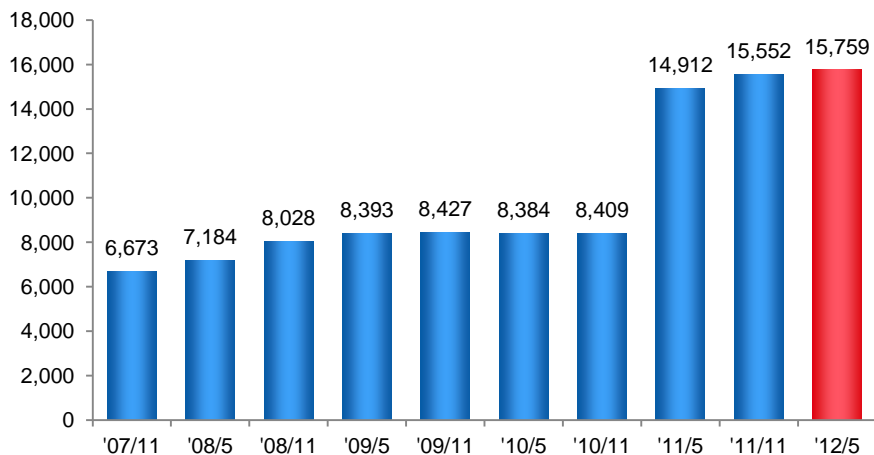
(注5) 自己資本比率 = 純資産の期末残高 ÷ 総資産の期末残高

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

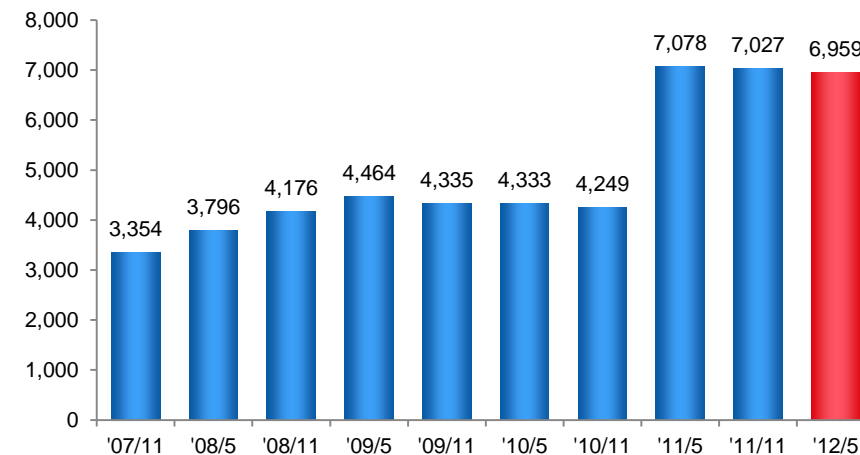
(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益 ※不動産等売却損益については、2011年11月期(第16期)より控除して算出しています。

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

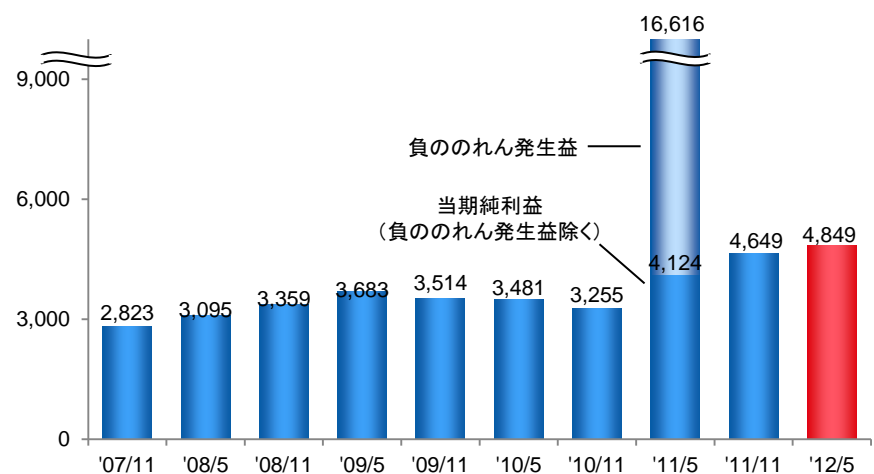
◆ 営業収益(百万円)



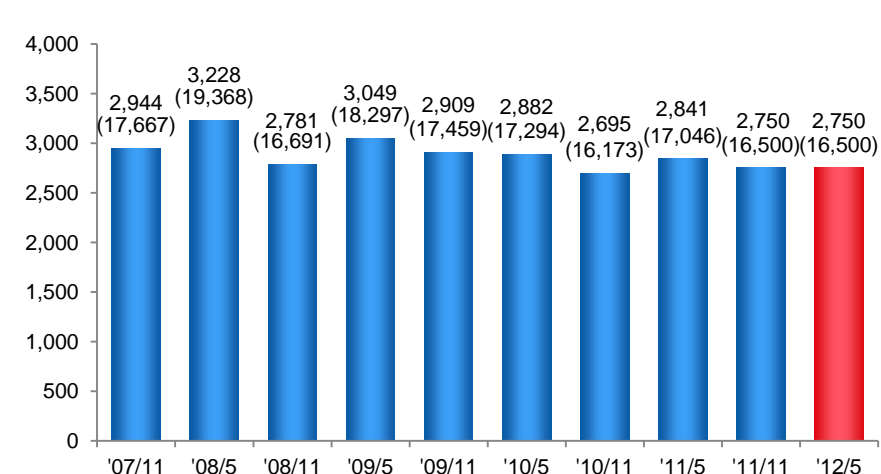
◆ 営業利益(百万円)



◆ 当期純利益(百万円)

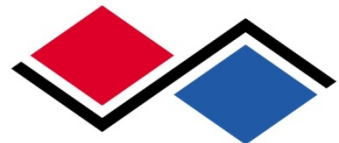


◆ 1口当たり分配金(円)(注)



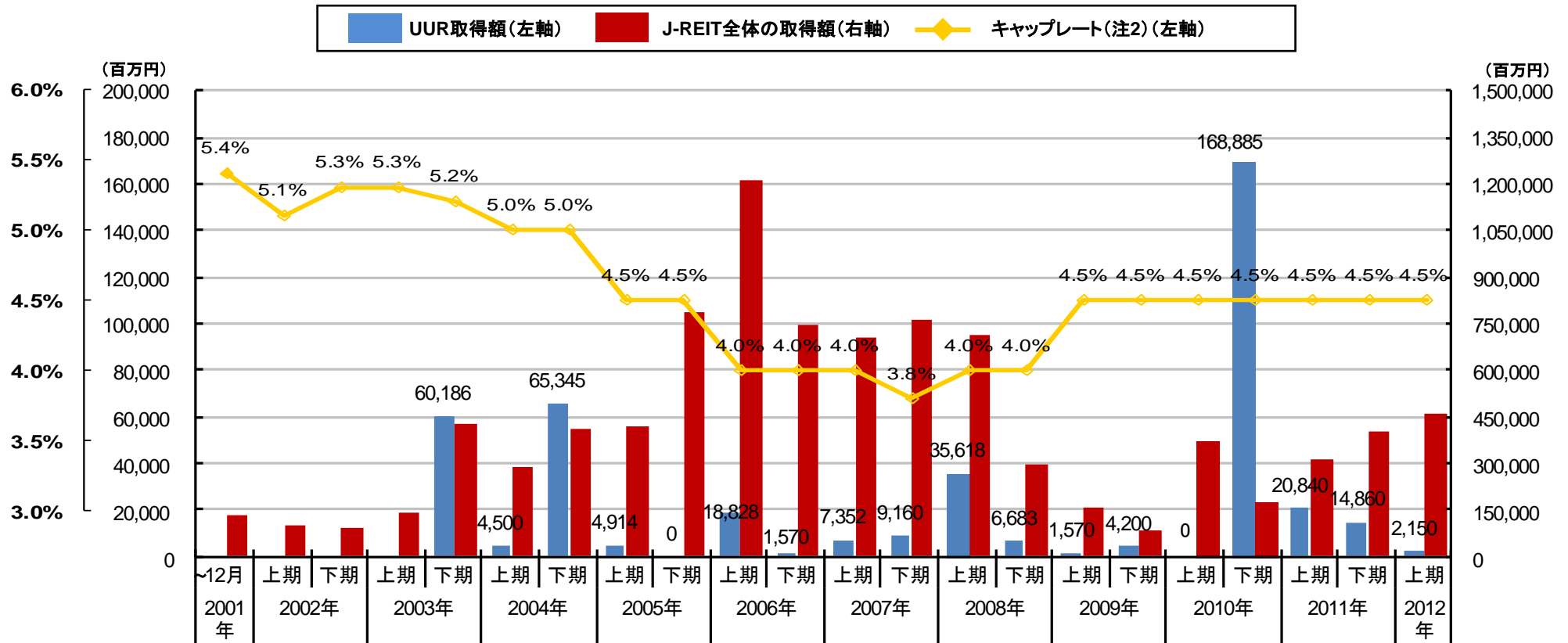
(注) 2010年12月1日付で投資口を6分割したため、'10/11期以前の分配金は1/6倍して単位未満を切り捨てて記載しています。なお、括弧内は過去の実績分配金を示しています。

6. 資料



外部成長実績

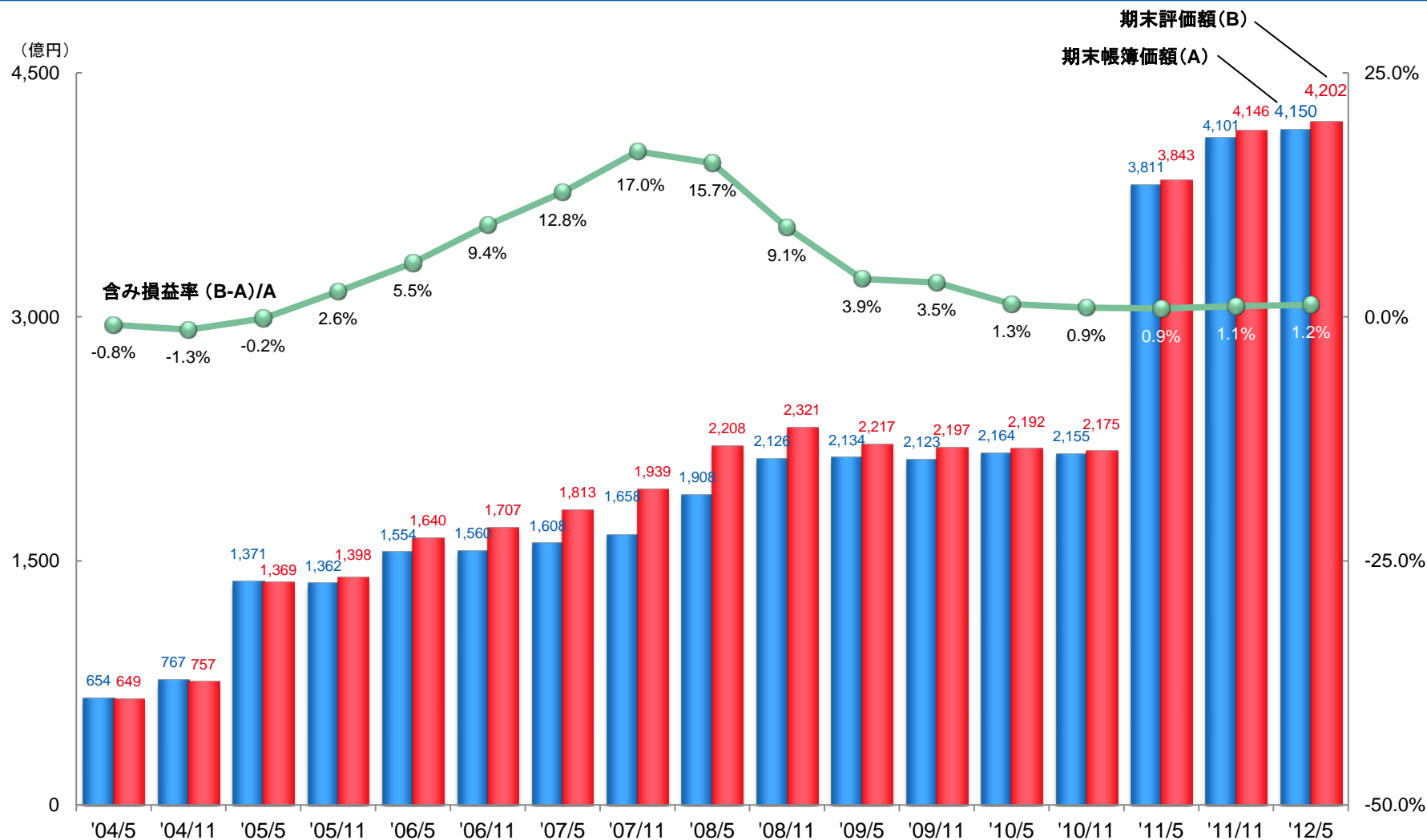
不動産の本源的価値に依拠しつつ、UURはこれまで着実に成長してきました。合併によってNCIより168,845百万円(注1)の物件を引き継ぎ、資産規模では一気に第4位のJ-REITに飛躍しました。



(注1) 受入価格ベース

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

◆ 期末帳簿価額および期末評価額の推移



※「鑑定評価額」および「調査価格」を総称して「評価額」と記載しています。

各物件の期末評価額①

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第16期末(2011/11/30)				第17期末(2012/5/31)				第17期末と第16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	14,882	14,000	5.7%	▲882	14,914	14,100	5.7%	▲814	+100	+0.7%	±0%	+67	日本不動産研究所	
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,596	3,630	6.9%	▲1,966	5,524	3,650	6.9%	▲1,874	+20	+0.6%	±0%	+91	日本不動産研究所	
		A3	大丸ビーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	750	1,050	5.0%	+299	752	1,050	5.0%	+297	±0	±0%	±0%	▲2	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	4,562	5,460	6.7%	+897	4,504	5,420	6.6%	+915	▲40	▲0.7%	▲0.1%	+17	日本不動産研究所	
		A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	10,246	9,970	7.9%	▲276	10,150	10,000	7.9%	▲150	+30	+0.3%	±0%	+126	日本不動産研究所	
		A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,538	4,010	5.7%	▲2,528	6,518	4,070	5.7%	▲2,448	+60	+1.5%	±0%	+80	日本土地建物	
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	3,075	3,000	6.6%	▲75	3,047	3,010	6.6%	▲37	+10	+0.3%	±0%	+37	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	5,279	4,220	6.1%	▲1,059	5,253	4,240	6.1%	▲1,013	+20	+0.5%	±0%	+45	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	1,903	1,640	6.3%	▲263	1,876	1,660	6.3%	▲216	+20	+1.2%	±0%	+46	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	3,807	3,160	5.7%	▲647	3,793	3,180	5.5%	▲613	+20	+0.6%	▲0.2%	+33	日本不動産研究所	
		A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,147	4,260	6.0%	+112	4,252	4,060	5.9%	▲192	▲200	▲4.7%	▲0.1%	▲304	日本不動産研究所	
		A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,626	3,720	6.2%	+93	3,592	3,770	6.2%	+177	+50	+1.3%	±0%	+84	日本不動産研究所	
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜	9	08/02/18	11,904	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所	
		A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,433	1,910	5.7%	▲523	2,419	1,810	5.7%	▲609	▲100	▲5.2%	±0%	▲86	日本不動産研究所	
		●	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,737	22,800	5.1%	+62	22,682	23,000	5.1%	+317	+200	+0.9%	±0%	+254	日本不動産研究所
		●	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,716	2,780	5.3%	+63	2,691	2,800	5.3%	+108	+20	+0.7%	±0%	+45	日本不動産研究所
		●	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,573	1,530	4.5%	▲43	1,579	1,590	4.4%	+10	+60	+3.9%	▲0.1%	+54	日本不動産研究所
		●	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,550	2,580	6.4%	+29	2,532	2,610	6.3%	+77	+30	+1.2%	▲0.1%	+48	日本不動産研究所
		●	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,961	7,050	6.9%	+88	6,965	7,130	6.9%	+164	+80	+1.1%	±0%	+75	日本不動産研究所
		●	A22	ベルファ宇治	15	10/12/01	511	504	501	10.5%	▲3	-	-	-	-	-	-	-	+3	日本不動産研究所
		●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,750	4,740	6.8%	▲10	4,696	4,800	6.8%	+103	+60	+1.3%	±0%	+113	日本不動産研究所
		●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,456	1,940	5.4%	▲516	2,436	2,000	5.3%	▲436	+60	+3.1%	▲0.1%	+80	日本不動産研究所
			A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,273	5,090	4.8%	▲183	5,243	5,170	4.8%	▲73	+80	+1.6%	±0%	+109	日本不動産研究所
			A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,460	3,330	5.6%	▲130	3,425	3,390	5.5%	▲35	+60	+1.8%	▲0.1%	+95	日本不動産研究所
			A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,731	2,860	5.4%	+128	2,740	2,880	5.4%	+139	+20	+0.7%	±0%	+10	日本不動産研究所
			A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	-	-	-	-	2,263	2,310	5.4%	+46	-	-	-	+46	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	2,141	2,790	5.0%	+648	2,144	2,850	4.9%	+705	+60	+2.2%	▲0.1%	+56	谷澤総合鑑定所
			B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,227	4,990	5.9%	▲237	5,236	4,780	5.9%	▲456	▲210	▲4.2%	±0%	▲218	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,715	2,190	6.6%	+474	1,709	2,210	6.6%	+500	+20	+0.9%	±0%	+26	日本不動産研究所	
		B4	丸増麴町ビル	1	04/03/29	2,350	2,508	2,270	4.6%	▲238	2,499	2,230	4.7%	▲269	▲40	▲1.8%	+0.1%	▲31	日本不動産研究所	
		B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,255	3,290	4.8%	+1,034	2,259	3,290	4.8%	+1,030	±0	±0%	±0%	▲4	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	24,416	24,400	5.9%	▲16	24,409	24,600	5.9%	+190	+200	+0.8%	±0%	+206	日本土地建物	
		B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,156	30,200	5.8%	+11,043	19,317	30,300	5.8%	+10,982	+100	+0.3%	±0%	▲60	谷澤総合鑑定所	
		B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,666	7,780	5.2%	▲886	8,656	7,790	5.2%	▲866	+10	+0.1%	±0%	+20	日本不動産研究所	

各物件の期末評価額②

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第16期末(2011/11/30)				第17期末(2012/5/31)				第17期末と第16期末の比較				鑑定評価機関	
							①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②-①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④-③含み損益	④-②(変化額)評価額	④/②-1(変化率)評価額	(変化幅)還元利回り	(変化額)含み損益		
オフィス		B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,273	4,730	4.9%	+456	4,260	4,760	4.9%	+499	+30	+0.6%	±0%	+42	日本不動産研究所	
	●	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,775	14,100	4.5%	▲675	14,734	13,100	4.5%	▲1,634	▲1,000	▲7.1%	±0%	▲959	日本不動産研究所	
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	12,026	11,200	4.7%	▲826	12,059	11,200	4.7%	▲859	±0	±0%	±0%	▲32	日本不動産研究所	
	●	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,782	6,410	5.1%	▲372	6,743	6,330	5.1%	▲413	▲80	▲1.2%	±0%	▲41	日本不動産研究所	
	●	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	6,009	6,030	5.4%	+20	6,009	5,980	5.4%	▲29	▲50	▲0.8%	±0%	▲49	日本不動産研究所	
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,925	6,970	5.5%	+44	6,981	6,670	5.5%	▲311	▲300	▲4.3%	±0%	▲356	谷澤総合鑑定所	
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	15	10/12/01	3,920	3,862	3,850	5.7%	▲12	3,841	3,860	5.8%	+18	+10	+0.3%	+0.1%	+30	日本不動産研究所	
	●	B16	大森シティビル	15	10/12/01	4,120	4,079	4,240	5.7%	+160	4,063	4,300	5.7%	+236	+60	+1.4%	±0%	+76	日本不動産研究所	
	●	B17	赤坂水川ビル	15	10/12/01	3,290	3,257	3,410	5.3%	+152	3,271	3,420	5.3%	+148	+10	+0.3%	±0%	▲3	日本不動産研究所	
	●	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,542	2,660	5.7%	+117	2,543	2,660	5.7%	+116	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所	
	●	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	15	10/12/01	1,890	1,871	1,900	5.5%	+28	1,863	1,840	5.5%	▲23	▲60	▲3.2%	±0%	▲51	日本不動産研究所	
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,196	2,250	4.6%	+53	2,205	2,140	4.7%	▲65	▲110	▲4.9%	+0.1%	▲119	日本不動産研究所	
	●	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,045	1,080	5.8%	+34	1,036	1,090	5.8%	+53	+10	+0.9%	±0%	+18	谷澤総合鑑定所	
	●	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,709	1,540	5.7%	▲169	1,695	1,510	5.7%	▲185	▲30	▲1.9%	±0%	▲16	谷澤総合鑑定所	
	●	B23	パシフィックマークス新川	15	10/12/01	2,790	2,752	2,920	5.4%	+167	2,749	2,870	5.4%	+120	▲50	▲1.7%	±0%	▲46	日本不動産研究所	
	●	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,776	9,890	5.3%	+113	9,735	10,200	5.2%	+464	+310	+3.1%	▲0.1%	+351	谷澤総合鑑定所	
	●	B26	藤和浜松町ビル	15	10/12/01	6,260	6,210	6,380	4.8%	+169	6,190	6,110	4.8%	▲80	▲270	▲4.2%	±0%	▲250	日本不動産研究所	
	●	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,726	2,710	5.2%	▲16	2,712	2,670	5.2%	▲42	▲40	▲1.5%	±0%	▲26	日本不動産研究所	
	●	B28	パシフィックマークス青葉台	15	10/12/01	1,620	1,620	1,650	5.8%	+29	1,624	1,650	5.8%	+25	±0	±0%	±0%	▲3	日本不動産研究所	
	●	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,137	1,180	6.0%	+42	1,137	1,180	6.0%	+42	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所	
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,457	2,520	4.6%	+62	2,451	2,590	4.6%	+138	+70	+2.8%	±0%	+75	日本不動産研究所	
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,741	6,820	5.5%	+78	6,687	6,820	5.5%	+132	±0	±0%	±0%	+53	谷澤総合鑑定所	
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,504	4,490	5.6%	▲14	4,486	4,440	5.6%	▲46	▲50	▲1.1%	±0%	▲31	谷澤総合鑑定所	
	●	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,582	2,620	6.0%	+37	2,548	2,460	6.0%	▲88	▲160	▲6.1%	±0%	▲125	谷澤総合鑑定所	
	●	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,399	9,630	6.1%	+230	9,355	9,590	6.1%	+234	▲40	▲0.4%	±0%	+3	谷澤総合鑑定所	
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,808	1,790	6.4%	▲18	1,801	1,790	6.4%	▲11	±0	±0%	±0%	+6	谷澤総合鑑定所	
	●	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	973	984	6.7%	+10	968	982	6.7%	+13	▲2	▲0.2%	±0%	+3	谷澤総合鑑定所	
	●	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	9,670	10,100	5.7%	+429	9,564	10,300	5.7%	+735	+200	+2.0%	±0%	+306	谷澤総合鑑定所	
	ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	20,839	22,200	6.0%	+1,360	20,796	21,700	6.2%	+903	▲500	▲2.3%	+0.2%	▲457	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	1,789	2,070	4.8%	+280	1,775	2,090	4.8%	+314	+20	+1.0%	±0%	+34	日本土地建物
			C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,698	3,190	6.3%	▲508	3,653	3,290	6.2%	▲363	+100	+3.1%	▲0.1%	+144	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	4,646	4,020	6.0%	▲626	4,600	4,080	6.0%	▲520	+60	+1.5%	±0%	+106	日本土地建物
			C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,824	7,740	6.2%	▲84	7,757	7,740	6.2%	▲17	±0	±0%	±0%	+67	日本土地建物
			C6	ホテルJALシティ四谷 東京	17	11/12/26	4,200	-	-	-	-	4,349	4,590	6.6%	+240	-	-	-	+240	日本不動産研究所

各物件の期末評価額③

(単位:百万円)

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第16期末(2011/11/30)				第17期末(2012/5/31)				第17期末と第16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	
住居		D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,711	1,970	5.4%	+258	1,688	1,970	5.4%	+281	±0	±0%	±0%	+22	谷澤総合鑑定所
		D2	T&G四谷マンション	1	03/12/26	1,355	1,168	1,250	5.4%	+81	1,153	1,250	5.4%	+96	±0	±0%	±0%	+15	谷澤総合鑑定所
		D3	エクセリア馬込	1	03/12/26	697	600	620	5.5%	+19	592	618	5.5%	+25	▲2	▲0.3%	±0%	+5	谷澤総合鑑定所
		D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,580	2,040	5.3%	+459	1,569	2,040	5.3%	+470	±0	±0%	±0%	+10	日本不動産研究所
		D5	六本松コート	1	03/12/26	757	675	547	6.7%	▲128	669	535	6.6%	▲134	▲12	▲2.2%	▲0.1%	▲6	日本不動産研究所
		D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,113	1,110	5.3%	▲3	1,102	1,100	5.3%	▲2	▲10	▲0.9%	±0%	+1	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	3,427	3,850	5.6%	+422	3,406	3,880	5.6%	+473	+30	+0.8%	±0%	+50	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	1,089	1,120	7.9%	+30	1,080	1,140	7.9%	+59	+20	+1.8%	±0%	+28	日本不動産研究所
		D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,778	3,100	6.2%	+321	2,831	3,120	6.2%	+288	+20	+0.6%	±0%	▲33	日本不動産研究所
		D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,198	1,240	6.3%	+41	1,180	1,270	6.2%	+89	+30	+2.4%	▲0.1%	+47	谷澤総合鑑定所
		D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	586	586	7.6%	±0	581	609	7.3%	+27	+23	+3.9%	▲0.3%	+27	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	479	477	6.4%	▲2	477	479	6.4%	+1	+2	+0.4%	±0%	+4	日本不動産研究所
		D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	1,001	980	6.3%	▲21	993	984	6.3%	▲9	+4	+0.4%	±0%	+11	日本不動産研究所
		D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	424	458	5.9%	+33	419	468	5.8%	+48	+10	+2.2%	▲0.1%	+14	日本不動産研究所
		D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	3,068	3,080	5.3%	+11	3,039	2,960	5.3%	▲79	▲120	▲3.9%	±0%	▲90	日本不動産研究所
		D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,459	1,210	6.0%	▲249	1,440	1,230	5.9%	▲210	+20	+1.7%	▲0.1%	+38	日本不動産研究所
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,238	1,110	5.8%	▲128	1,221	1,120	5.8%	▲101	+10	+0.9%	±0%	+26	日本不動産研究所
		D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,297	3,320	6.9%	+22	3,249	3,420	6.7%	+170	+100	+3.0%	▲0.2%	+147	日本不動産研究所
		D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,441	1,270	5.8%	▲171	1,422	1,290	5.8%	▲132	+20	+1.6%	±0%	+38	日本土地建物
		D20	UURコート篠路寺番館	10	08/11/01	870	854	755	6.2%	▲99	843	805	6.2%	▲38	+50	+6.6%	±0%	+61	日本土地建物
		D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	905	656	5.7%	▲249	897	665	5.6%	▲232	+9	+1.4%	▲0.1%	+17	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	1,558	1,420	6.4%	▲138	1,539	1,440	6.4%	▲99	+20	+1.4%	±0%	+38	日本不動産研究所
		D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	3,111	3,110	5.4%	▲1	3,075	3,120	5.4%	+44	+10	+0.3%	±0%	+45	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	1,762	1,810	6.8%	+47	1,783	1,860	6.6%	+76	+50	+2.8%	▲0.2%	+28	日本土地建物
合計						423,094	410,155	414,604	5.7%	+4,448	415,059	420,225	5.7%	+5,165	▲778	▲0.2%	+0.0%	+717	

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

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

(※3)合計の変化額、変化率は第17期中に取得・売却した物件を除いて算出しています。

(※4)旧NCI物件の取得価格は、合併時のUUR受入価格を記載しています。

各物件の収益状況と稼働率(2012年5月期)①

(単位:千円)	全物件 合計	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
		ダイエー碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ピーコック 芦屋川西店	レランド ショッピング センター	イオンモール 宇城(注1)	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 番里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店
営業収益	15,731,312	459,360	243,138	30,000	263,949	453,675	150,521	(注2)	137,839	(注2)	107,919	210,106	151,999
賃貸事業収入	14,623,495	459,360	207,949	30,000	222,317	453,675	127,151	(注2)	137,482	(注2)	96,855	157,323	151,999
その他賃貸事業収入	1,107,816	-	35,188	-	41,631	-	23,369	(注2)	357	(注2)	11,064	52,783	-
営業費用	7,050,568	129,451	200,950	6,330	152,609	186,521	86,141	(注2)	48,479	(注2)	25,427	104,135	69,844
公租公課	1,295,481	41,286	16,398	3,401	12,108	44,817	16,434	(注2)	13,033	(注2)	3,331	13,914	22,035
諸経費	2,698,019	9,994	98,659	1,033	77,275	9,530	41,697	(注2)	2,985	(注2)	8,297	76,095	9,168
外注委託費	1,055,685	5,493	46,888	300	38,367	1,200	15,551	(注2)	1,506	(注2)	5,238	16,640	1,500
水道光熱費	949,603	-	38,540	-	34,383	-	21,841	(注2)	94	(注2)	-	41,243	-
損害保険料	17,817	518	291	62	246	920	141	(注2)	272	(注2)	60	164	452
修繕費	342,145	3,982	4,495	671	2,585	4,539	1,403	(注2)	339	(注2)	683	15,343	1,540
その他賃貸事業費用	332,767	-	8,445	-	1,692	2,870	2,759	(注2)	771	(注2)	2,316	2,703	5,676
減価償却費	3,057,067	78,170	85,892	1,894	63,225	132,173	28,008	(注2)	32,460	(注2)	13,797	14,125	38,640
不動産賃貸事業利益	8,680,744	329,908	42,187	23,669	111,340	267,153	64,380	67,510	89,360	25,824	82,491	105,971	82,155
減価償却費控除前利益(NOI)	11,737,811	408,079	128,080	25,564	174,565	399,327	92,389	95,476	121,820	52,000	96,289	120,097	120,796
資本的支出額	1,823,464	111,304	13,959	4,148	5,565	35,580	7,850	-	6,478	-	-	118,535	4,409
稼働率(2012年5月末時点)	96.1%	100.0%	99.7%	100.0%	97.9%	100.0%	92.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.51%	5.32%	3.77%	6.63%	6.70%	7.18%	2.83%	5.93%	4.57%	5.08%	4.53%	5.84%	5.62%
(単位:千円)	A13	A14	A15	A16	A19	A20	A21	A22	A23	A24	A25	A26	A27
	マリコム磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館	心斎橋OPA きれい館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	ベルファ宇治 (注3)	イトヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター(注4)	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	ビバホーム横浜 青葉店(敷地)
営業収益	299,274	86,000	709,373	87,768	25,300	97,161	673,477	94,954	224,095	86,700	172,898	148,630	(注2)
賃貸事業収入	299,274	55,379	708,416	87,768	24,000	84,562	523,840	72,203	223,065	86,700	160,105	117,644	(注2)
その他賃貸事業収入	-	30,620	956	-	1,300	12,598	149,637	22,751	1,029	-	12,793	30,985	(注2)
営業費用	35,490	24,638	195,451	37,110	13,155	46,537	521,534	122,278	99,848	37,970	56,427	72,681	(注2)
公租公課	35,163	2,995	82,826	9,471	2,569	7,729	57,435	22,383	27,929	10,400	-	-	(注2)
諸経費	327	7,988	11,898	485	7,458	19,282	393,254	94,028	16,171	5,791	26,748	37,401	(注2)
外注委託費	288	5,547	2,321	307	2,028	6,219	124,179	45,318	1,800	3,888	9,852	10,190	(注2)
水道光熱費	-	-	-	-	1,482	10,615	114,664	25,994	-	773	11,635	22,810	(注2)
損害保険料	39	130	813	101	32	97	939	400	550	115	122	98	(注2)
修繕費	-	1,577	3,486	76	1,687	2,162	16,935	5,682	1,280	712	842	403	(注2)
その他賃貸事業費用	-	733	5,276	-	2,228	187	136,535	16,632	12,539	303	4,297	3,898	(注2)
減価償却費	-	13,654	100,726	27,153	3,127	19,526	70,844	5,866	55,748	21,777	29,678	35,279	(注2)
不動産賃貸事業利益	263,784	61,361	513,921	50,657	12,145	50,623	151,943	-27,324	124,246	48,729	116,471	75,949	59,500
減価償却費控除前利益(NOI)	263,784	75,016	614,648	77,810	15,273	70,149	222,787	-21,457	179,994	70,507	146,149	111,229	59,500
資本的支出額	-	-	46,248	1,275	8,426	875	74,855	5,238	2,116	1,380	-	-	-
稼働率(2012年5月末時点)	100.0%	78.6%	100.0%	100.0%	64.9%	100.0%	99.3%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.42%	3.99%	5.38%	5.60%	1.93%	5.40%	6.31%	-10.50%	7.42%	5.63%	5.43%	6.24%	3.85%

※修正NOI利回り＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(注1)本物件は、2011年10月21日付で「イオンモール宇城パルヴェー」から「イオンモール宇城」に名称変更しています。

(注2)本物件につきましては、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注3)本物件は、2012年4月25日付で売却しました。

(注4)本物件は、平成24年7月1日付で「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称変更しています。

各物件の収益状況と稼働率(2012年5月期) ②

(単位:千円)	A28		B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11													
	ヤマダ電機 テックランド 青葉店(敷地)	商業施設 計																								
営業収益	(注1)	5,146,120	81,806	168,996	115,784	43,431	115,508	1,150,534	968,917	271,352	195,635	418,446	288,131													
賃貸事業収入	(注1)	4,719,051	74,678	154,545	101,739	37,726	114,874	1,035,098	968,850	245,263	180,672	411,350	248,739													
その他賃貸事業収入	(注1)	427,068	7,127	14,451	14,045	5,705	634	115,435	67	26,088	14,962	7,096	39,392													
営業費用	(注1)	2,348,245	35,417	78,349	67,718	44,451	35,078	503,690	243,444	89,668	82,709	130,997	172,248													
公租公課	(注1)	464,108	9,455	15,318	7,691	13,810	10,881	92,267	52,726	13,307	10,911	41,827	39,891													
諸経費	(注1)	958,221	14,638	45,696	29,306	19,391	16,292	248,360	48,293	47,799	37,307	41,956	59,945													
外注委託費	(注1)	346,412	5,855	23,330	11,979	7,117	13,873	91,817	6,000	19,686	16,614	23,301	28,630													
水道光熱費	(注1)	324,077	5,137	17,548	14,904	5,601	634	119,784	-	24,461	15,251	15,523	24,067													
損害保険料	(注1)	6,974	50	155	99	331	60	865	462	182	119	215	299													
修繕費	(注1)	70,890	1,048	4,042	2,272	2,991	1,724	28,960	41,804	3,270	3,044	973	5,473													
その他賃貸事業費用	(注1)	209,866	2,546	619	50	3,348	-	6,931	26	199	2,277	1,943	1,474													
減価償却費	(注1)	925,915	11,323	17,334	30,721	11,249	7,904	163,062	142,424	28,561	34,491	47,212	72,411													
不動産賃貸事業利益	3,909	2,797,874	46,388	90,646	48,065	-1,019	80,429	646,844	725,472	181,683	112,925	287,449	115,883													
減価償却費控除前利益(NOI)	3,909	3,723,790	57,712	107,981	78,787	10,229	88,333	809,906	867,897	210,244	147,416	334,662	188,294													
資本的支出額	-	448,249	15,277	25,853	24,710	2,740	12,082	149,742	314,550	18,060	22,145	6,341	105,076													
稼働率(2012年5月末時点)	100.0%	99.6%	76.4%	69.6%	100.0%	63.7%	100.0%	99.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	57.1%													
修正NOI利回り	4.15%	5.31%	5.10%	3.99%	7.55%	0.87%	8.19%	6.73%	9.02%	4.93%	7.00%	4.51%	3.10%													
(単位:千円)	B12		B13		B14		B15		B16		B17		B18		B19		B20		B21		B22		B23		B25	
	UUR築地ビル (注3)	パシフィック マークス月島	パシフィック マークス横浜 イースト	パシフィック マークス新浦安	大森シティ ビル	赤坂氷川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通	パシフィック マークス 日本橋富沢町	パシフィック マークス 赤坂見附	横浜相生町 ビル	パシフィック マークス新横浜	パシフィック マークス新川	パシフィック マークス川崎													
営業収益	51,625	265,713	202,964	179,212	167,342	119,577	84,360	64,662	63,222	54,638	44,077	126,305	326,312													
賃貸事業収入	45,665	242,043	179,396	155,385	157,595	115,206	84,360	61,690	54,385	47,692	39,153	110,299	298,074													
その他賃貸事業収入	5,960	23,669	23,567	23,826	9,746	4,371	-	2,971	8,836	6,946	4,924	16,005	28,238													
営業費用	75,842	114,419	167,149	114,577	68,666	40,210	20,753	36,657	27,939	40,058	43,249	56,161	129,663													
公租公課	12,966	20,062	21,992	18,169	12,110	10,349	3,764	7,537	6,605	5,450	5,822	12,379	19,885													
諸経費	16,143	49,411	68,526	59,361	27,008	13,605	3,074	13,555	12,730	22,161	14,775	24,530	50,222													
外注委託費	6,341	20,643	23,179	30,785	10,231	7,575	2,291	4,534	3,068	7,499	5,887	8,074	18,032													
水道光熱費	6,849	19,851	23,440	23,435	9,988	5,031	-	3,966	3,136	8,692	4,339	11,543	28,200													
損害保険料	178	235	289	217	110	80	30	70	41	78	92	111	264													
修繕費	1,729	5,961	13,208	3,503	5,669	853	751	4,663	5,913	4,240	2,454	4,490	1,244													
その他賃貸事業費用	1,044	2,719	8,407	1,420	1,009	65	-	320	570	1,650	2,001	311	2,660													
減価償却費	46,731	44,945	76,630	37,046	29,547	16,254	13,913	15,564	8,602	12,446	22,651	19,251	59,555													
不動産賃貸事業利益	-24,216	151,293	35,814	64,635	98,675	79,366	63,606	28,005	35,282	14,579	828	70,144	196,649													
減価償却費控除前利益(NOI)	22,515	196,239	112,444	101,681	128,222	95,621	77,520	43,569	43,885	27,025	23,480	89,395	256,204													
資本的支出額	7,980	42,099	133,332	16,697	13,295	29,416	14,336	7,228	17,695	3,687	9,087	15,888	18,494													
稼働率(2012年5月末時点)	44.3%	94.1%	62.8%	83.8%	98.2%	100.0%	100.0%	84.7%	54.8%	78.8%	78.4%	100.0%	93.0%													
修正NOI利回り	0.65%	6.44%	3.18%	5.17%	6.21%	5.80%	6.02%	4.60%	3.96%	5.09%	2.74%	6.39%	5.17%													

※修正NOI利回り=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(注1)本物件につきましては、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注2)本物件は、2012年4月17日付で「長谷萬ビル東陽町」から「UUR東陽町ビル」に名称変更しています。

(注3)本物件は、2011年6月24日付で「パシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称変更しています。

各物件の収益状況と稼働率(2012年5月期) ③

(単位:千円)	B26	B27	B28	B29	B30	B31	B32	B33	B34	B35	B36	B37	オフィスビル 計
	藤和浜松町 ビル	リーラ ヒジリザカ	パシフィック マークス青葉台	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	パシフィック マークス江坂	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	
営業収益	180,492	108,915	68,710	50,344	87,643	293,600	154,936	104,143	504,787	96,104	57,813	394,758	7,670,809
賃貸事業収入	157,007	98,125	64,214	41,188	78,368	252,207	136,249	99,065	448,500	86,242	51,778	353,927	7,031,362
その他賃貸事業収入	23,484	10,789	4,495	9,156	9,275	41,392	18,686	5,077	56,287	9,862	6,035	40,830	639,447
営業費用	95,622	54,164	28,588	32,346	24,467	174,771	83,910	84,625	280,187	53,764	40,259	200,606	3,572,436
公租公課	12,122	12,615	5,877	2,318	5,641	27,842	17,080	12,937	39,217	9,287	5,406	-	615,533
諸経費	42,378	27,259	14,032	18,819	12,309	73,250	28,744	25,571	139,139	22,572	20,824	93,303	1,502,304
外注委託費	17,516	14,995	4,834	4,469	4,015	28,700	10,567	12,130	58,676	8,555	7,157	49,290	617,264
水道光熱費	14,762	7,111	5,459	4,806	5,702	37,372	14,206	10,840	50,452	10,075	8,428	39,548	599,976
損害保険料	154	85	64	48	36	348	170	165	521	101	63	619	7,025
修繕費	7,150	4,863	3,146	4,630	1,951	4,110	3,314	1,090	20,694	1,311	4,648	1,260	208,462
その他賃貸事業費用	2,795	203	527	4,863	603	2,718	485	1,345	8,794	2,527	526	2,584	69,576
減価償却費	41,121	14,289	8,678	11,208	6,516	73,678	38,085	46,115	101,829	21,904	14,027	107,302	1,454,598
不動産賃貸事業利益	84,869	54,751	40,121	17,998	63,176	118,829	71,026	19,517	224,600	42,340	17,554	194,152	4,098,373
減価償却費控除前利益(NOI)	125,991	69,040	48,800	29,207	69,693	192,507	109,111	65,633	326,429	64,244	31,582	301,454	5,552,971
資本的支出額	19,602	651	12,571	10,266	628	19,679	19,756	12,085	58,103	15,036	9,011	495	1,203,707
稼働率(2012年5月末時点)	89.7%	100.0%	88.7%	66.8%	97.9%	93.0%	73.1%	73.8%	91.6%	88.4%	83.0%	94.6%	89.6%
修正NOI利回り	4.01%	5.01%	6.01%	5.02%	5.65%	5.60%	4.76%	4.90%	6.79%	7.16%	6.38%	5.56%	5.48%
(単位:千円)	C1	C2	C3	C4	C5	C6	ホテル 計	D1	D2	D3	D4	D5	D6
	新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	MZビル	ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	ホテルJAL シティ四谷 東京		T&G東池袋 マンション	T&G四谷 マンション	エクセリア 馬込	駒沢コート	六本松コート	スカイコート 芝大門
営業収益	821,116	57,000	133,554	150,174	243,170	153,632	1,558,649	67,264	44,918	22,957	60,560	21,611	32,400
賃貸事業収入	821,116	57,000	133,554	139,558	243,170	153,382	1,547,783	61,512	42,533	21,354	60,560	21,611	32,400
その他賃貸事業収入	-	-	-	10,616	-	250	10,866	5,751	2,385	1,603	-	-	-
営業費用	195,657	21,577	82,831	71,630	75,202	22,602	469,502	42,460	25,207	14,303	26,344	11,440	13,193
公租公課	100,328	6,420	11,331	11,482	0	-	129,562	2,869	1,888	1,023	3,602	2,000	1,815
諸経費	53,215	636	22,995	14,086	5,193	1,850	97,977	14,256	7,973	5,075	11,102	3,449	357
外注委託費	27,220	570	7,039	4,188	1,020	1,513	41,552	5,134	3,465	1,939	604	396	324
水道光熱費	3,973	-	1,663	9,400	-	-	15,037	903	573	340	-	-	-
損害保険料	725	66	178	198	666	187	2,021	64	36	21	62	64	33
修繕費	21,168	-	1,574	-	1,682	148	24,575	3,994	1,666	1,488	10,435	1,933	-
その他賃貸事業費用	126	-	12,539	300	1,824	-	14,790	4,159	2,231	1,285	-	1,055	-
減価償却費	42,114	14,520	48,505	46,060	70,008	20,752	241,962	25,334	15,345	8,203	11,639	5,990	11,020
不動産賃貸事業利益	625,459	35,422	50,723	78,544	167,967	131,029	1,089,147	24,803	19,711	8,654	34,215	10,170	19,206
減価償却費控除前利益(NOI)	667,573	49,943	99,228	124,605	237,976	151,782	1,331,109	50,138	35,056	16,858	45,854	16,161	30,226
資本的支出額	-	-	3,790	-	3,697	-	7,488	2,908	-	724	958	335	-
稼働率(2012年5月末時点)	99.8%	100.0%	93.3%	97.6%	100.0%	95.0%	98.8%	95.3%	97.4%	91.1%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.30%	5.29%	5.21%	5.27%	5.78%	7.33%	6.06%	4.95%	5.16%	4.82%	5.44%	4.26%	5.13%

※修正NOI利回り=当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

各物件の収益状況と稼働率(2012年5月期) ④

(単位:千円)	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19
	太平洋セメント メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅	アブリール 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我(注2)	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	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
営業収益	123,660	51,460	(注1)	52,545	(注1)	16,848	38,792	17,172	96,952	44,555	38,499	161,604	44,926
賃貸事業収入	123,660	51,460	(注1)	50,468	(注1)	16,848	38,792	17,172	94,088	44,555	38,499	154,334	44,880
その他賃貸事業収入	-	-	(注1)	2,076	(注1)	-	-	-	2,863	-	-	7,269	46
営業費用	35,960	13,876	(注1)	25,511	(注1)	4,396	16,371	6,752	45,567	21,684	19,502	87,547	26,358
公租公課	9,312	4,391	(注1)	3,115	(注1)	1,386	2,586	1,383	5,442	2,752	2,989	11,111	3,632
諸経費	1,525	605	(注1)	4,545	(注1)	192	1,160	389	10,962	124	133	28,534	4,427
外注委託費	1,236	513	(注1)	1,984	(注1)	168	396	174	4,376	-	-	7,044	2,775
水道光熱費	-	-	(注1)	2,262	(注1)	-	-	-	26	-	-	2,763	928
損害保険料	182	92	(注1)	48	(注1)	23	50	26	96	70	55	153	55
修繕費	106	-	(注1)	180	(注1)	-	66	87	4,225	53	76	1,969	663
その他賃貸事業費用	-	-	(注1)	69	(注1)	-	647	101	2,238	-	2	16,602	4
減価償却費	25,122	8,879	(注1)	17,850	(注1)	2,817	12,624	4,979	29,162	18,808	16,379	47,901	18,299
不動産賃貸事業利益	87,699	37,583	64,141	27,034	104	12,451	22,421	10,419	51,385	22,871	18,997	74,057	18,567
減価償却費控除前利益(NOI)	112,822	46,463	103,561	44,884	4,780	15,269	35,045	15,399	80,547	41,679	35,377	121,958	36,866
資本的支出額	4,539	-	92,462	-	-	-	4,780	-	-	-	-	-	-
稼働率(2012年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%
修正NOI利回り	6.37%	8.13%	6.82%	7.00%	1.54%	6.35%	6.53%	6.83%	5.07%	5.29%	5.43%	7.07%	4.99%

(単位:千円)	D20	D21	D22	D23	住居 計	E1 リリカラ 東北支店	その他 計
	UURコート札幌 篠路香雪館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町(注3)			
営業収益	31,405	23,765	56,393	118,493	1,288,232	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	31,405	23,188	56,375	110,651	1,257,797	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	-	576	18	7,841	30,435	(注1)	(注1)
営業費用	17,548	20,036	27,582	59,044	617,889	(注1)	(注1)
公租公課	2,996	1,745	4,764	-	81,516	(注1)	(注1)
諸経費	3,428	9,792	3,962	23,022	137,418	(注1)	(注1)
外注委託費	1,907	2,221	3,828	10,543	49,855	(注1)	(注1)
水道光熱費	-	739	-	1,973	10,511	(注1)	(注1)
損害保険料	56	69	78	177	1,754	(注1)	(注1)
修繕費	-	2,901	55	5,817	36,762	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	1,465	3,861	-	4,509	38,534	(注1)	(注1)
減価償却費	11,123	8,498	18,855	36,022	398,955	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	13,856	3,728	28,811	59,448	670,343	25,005	25,005
減価償却費控除前利益(NOI)	24,979	12,227	47,667	95,470	1,069,298	60,641	60,641
資本的支出額	-	-	-	472	107,180	56,838	56,838
稼働率(2012年5月末時点)	100.0%	84.3%	100.0%	89.0%	98.6%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.73%	2.71%	6.06%	6.14%	5.81%	5.90%	5.90%

※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。

(注1)本物件につきましては、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注2)本物件は、2011年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」から「UURコート千葉蘇我」に名称変更しています。

(注3)本物件は、2012年6月1日付で「ルモンド江東」から「UURコート錦糸町」に名称変更しています。

ポートフォリオ一覧(2012年7月12日時点) ①

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
商業施設		A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	3.6%	5,249.86	27,032.50	26,655.66	15	1期	2003年12月25日	
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方(大阪)	大阪府堺市南区	6,770	1.6%	10,368.45	29,250.71	13,306.45	10	1期	2003年12月22日	
		A3	大丸ピーコック芦屋川西店	地方(その他)	兵庫県芦屋市	769	0.2%	3,455.30	1,488.28	1,558.80	6	1期	2003年12月22日	
		A4	レランドショッピングセンター	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	1.2%	5,198.20	12,944.65	12,968.85	13	2期	2004年9月17日	
		A5	イオンモール宇城	地方(その他)	熊本県宇城市	11,100	2.6%	173,498.31	63,058.78	72,073.39	7.8	3期	2004年12月3日	
		A6	天神ルーチェ	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	6,500	1.5%	1,138.66	5,369.70	4,194.66	2	5期	2006年4月14日	
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方(大阪)	大阪府堺市東区	3,210	0.8%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006年4月28日	
		A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市宮前区	5,312	1.3%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007年2月19日	
		A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方(大阪)	大阪府枚方市	2,040	0.5%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007年6月29日	
		A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.9%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007年9月27日	
		A11	Tip's町田ビル	地域	東京都町田市	4,100	1.0%	1,596.82	8,075.04	6,715.75	18	9期	2007年12月27日	
		A12	ダイエー宝塚中山店	地方(その他)	兵庫県宝塚市	4,284	1.0%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008年1月30日	
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市磯子区	6,883	1.6%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008年2月18日	
		A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市中央区	2,410	0.6%	375.17	2,238.82	1,938.56	19	10期	2008年6月30日	
		●	A15	心斎橋OPA本館	地方(大阪)	大阪府大阪市中央区	22,800	5.4%	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
		●	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.4%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010年12月1日
		●	A20	アルポーレ仙台	地方(その他)	宮城県仙台市青葉区	2,590	0.6%	736.01	4,082.94	3,147.29	8	15期	2010年12月1日
		●	A21	モラーージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.7%	83,810.27	54,689.28	39,964.87	9	15期	2010年12月1日
		●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方(その他)	愛知県尾張旭市	4,840	1.1%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010年12月1日
	●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	2,500	0.6%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010年12月1日	
		A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	1.2%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011年6月15日	
		A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.8%	749.42	4,452.39	3,925.49	10	16期	2011年6月15日	
		A27	ピバホーム横浜青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市青葉区	2,600	0.6%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011年10月31日	
		A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市青葉区	2,150	0.5%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012年5月18日	
オフィスビル		B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.5%	453.81	3,296.58	2,420.85	12	1期	2003年12月26日	
		B2	SK名古屋ビルディング	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	5,400	1.3%	1,361.96	11,795.38	8,708.52	11	1期	2003年12月26日	
		B3	福岡アーセオンビル	地方(福岡)	福岡県福岡市博多区	2,080	0.5%	1,358.91	6,079.35	4,934.39	1	1期	2003年12月26日	
		B4	丸増麴町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.6%	703.24	5,218.55	2,589.99	11	1期	2004年3月29日	
		B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.5%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004年3月30日	
		B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	14,279	3.4%	7,265.79	58,882.64	27,256.64	7	3期	2004年12月2日	

ポートフォリオ一覧(2012年7月12日時点) ②

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
オフィスビル		B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市幸区	19,200	4.5%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日
		(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)(オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市磯子区	5,021	1.2%	—	—	22,214.65	—	9期	2008年2月18日
		B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	2.0%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008年6月30日
		B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	1.0%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009年12月25日
	●	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	3.5%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010年12月1日
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	2.8%	3,201.80	19,802.22	11,372.59	14.8	15期	2010年12月1日
	●	B12	UUR築地ビル	都心6区	東京都中央区	6,860	1.6%	1,418.01	6,936.48	5,971.42	14	15期	2010年12月1日
	●	B13	パシフィックスマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.4%	3,302.07	14,507.92	9,336.27	14	15期	2010年12月1日
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市神奈川区	7,050	1.7%	2,525.41	15,387.49	10,793.68	15	15期	2010年12月1日
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	0.9%	2,876.94	15,017.17	8,743.05	11	15期	2010年12月1日
	●	B16	大森シティビル	東京23区	東京都大田区	4,120	1.0%	1,041.44	6,550.12	4,925.86	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	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.6%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010年12月1日
	●	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	都心6区	東京都中央区	1,890	0.4%	550.67	3,627.03	2,631.17	15	15期	2010年12月1日
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.5%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010年12月1日
	●	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	1,060	0.2%	1,040.76	7,511.49	2,444.45	17	15期	2010年12月1日
	●	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市港北区	1,710	0.4%	475.00	4,141.89	3,137.42	16	15期	2010年12月1日
	●	B23	パシ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
	●	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市川崎区	9,890	2.3%	1,183.52	10,694.91	7,383.29	17	15期	2010年12月1日
	●	B26	藤和浜松町ビル	都心6区	東京都港区	6,260	1.5%	1,401.61	8,331.90	5,340.87	14	15期	2010年12月1日
	●	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.6%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010年12月1日
	●	B28	パシフィックマークス青葉台	東京23区	東京都目黒区	1,620	0.4%	701.83	3,215.11	2,486.40	12	15期	2010年12月1日
	●	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.3%	455.94	2,317.67	1,794.71	13	15期	2010年12月1日
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.6%	257.87	2,038.70	1,742.04	12	15期	2010年12月1日
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	地方(大阪)	大阪府大阪市北区	6,860	1.6%	2,053.30	16,142.54	11,039.27	10	15期	2010年12月1日
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方(大阪)	大阪府大阪市西区	4,570	1.1%	1,284.23	9,596.62	7,623.59	12	15期	2010年12月1日
	●	B33	名古屋錦シティビル	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	2,670	0.6%	1,342.54	8,219.53	5,617.28	16	15期	2010年12月1日
	●	B34	パシフィックマークス江坂	地方(大阪)	大阪府吹田市	9,590	2.3%	3,929.31	33,316.53	20,046.11	9	15期	2010年12月1日
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,790	0.4%	987.04	6,048.97	4,761.87	1	15期	2010年12月1日
	●	B36	新札幌センタービル	地方(その他)	北海道札幌市厚別区	987	0.2%	1,940.08	3,725.13	2,797.03	2	15期	2010年12月1日
	●	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市港北区	9,500	2.2%	2,733.00	24,412.67	17,967.45	10	16期	2011年6月16日

ポートフォリオ一覧(2012年7月12日時点) ③

用途	旧NCI物件	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	5.0%	6,215.31	59,985.37	53,363.11	9	1期	2003年12月22日
		(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	9,721	2.3%	—	—	18,727.96	—	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	0.4%	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	0.9%	1,304.44	7,708.88	6,670.21	13	9期	2008年4月10日
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市中区	4,720	1.1%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008年6月30日
		C5	ホテルJALシティ那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.8%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011年10月25日
	C6	ホテルJALシティ四谷 東京	都心6区	東京都新宿区	4,200	1.0%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011年12月26日	
住居		D1	T&G 東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.5%	398.82	3,300.18	2,603.22	12	1期	2003年12月26日
		D2	T&G 四谷マンション	都心6区	東京都新宿区	1,355	0.3%	777.40	2,081.19	1,679.10	13	1期	2003年12月26日
		D3	エクセリア馬込	東京23区	東京都大田区	697	0.2%	371.29	1,110.97	914.98	18	1期	2003年12月26日
		D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.4%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003年12月26日
		D5	六本松コート	地方(福岡)	福岡県福岡市中央区	757	0.2%	1,738.67	3,294.36	3,294.36	1	1期	2003年12月26日
		D6	スカイコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.3%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004年10月15日
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京23区	東京都北区	3,530	0.8%	6,456.64	12,691.43	12,691.43	14.6	2期	2004年10月26日
		D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	首都圏地域	千葉県船橋市	1,140	0.3%	3,948.67	6,840.86	6,840.86	10	2期	2004年10月26日
		D9	アプリーレ新青木一番館	地方(その他)	兵庫県神戸市東灘区	3,031	0.7%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005年4月13日
		D10	UURコート札幌北三条	地方(その他)	北海道札幌市中央区	1,278	0.3%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006年3月16日
		D11	UURコート千葉蘇我	首都圏地域	千葉県千葉市中央区	620	0.1%	1,990.13	2,931.14	2,931.14	14	5期	2006年2月8日
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏地域	東京都東久留米市	480	0.1%	2,635.52	1,397.61	1,397.61	10	5期	2006年2月8日
		D13	南山コート1号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,070	0.3%	2,423.12	3,551.60	3,576.74	12	5期	2006年3月30日
		D14	南山コート2号館	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006年3月30日
		D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.7%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006年4月28日
		D16	グランルージュ栄	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,570	0.4%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006年11月30日
		D17	グランルージュ栄II	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,300	0.3%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007年12月26日
		D18	MA仙台ビル	地方(その他)	宮城県仙台市青葉区	3,440	0.8%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008年9月24日
		D19	UURコート名古屋名駅	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日
		D20	UURコート札幌篠路寺番館	地方(その他)	北海道札幌市北区	870	0.2%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008年11月11日
		D21	パークサイト泉	地方(名古屋)	愛知県名古屋市中区	900	0.2%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008年11月21日
		D22	UURコート大阪十三本町	地方(大阪)	大阪府大阪市淀川区	1,570	0.4%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009年2月26日
		D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.7%	924.27	6,890.13	5,420.18	14.8	16期	2011年6月15日
		D24	グレンパーク札幌プレミアタワー	地方(その他)	北海道札幌市中央区	2,050	0.5%	1,077.92	10,224.31	7,817.12	1	18期	2012年6月28日
その他		E1	リリカラ東北支店	地方(その他)	宮城県仙台市宮城野区	2,050	0.5%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006年5月29日
合計						424,633	100.0%	570,527.30	1,017,997.53	911,812.77	8.66(注)		

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

(注)ポートフォリオPMLは、第17期末の数値のため、第18期取得物件である「D24 グレンパーク札幌プレミアタワー」はその計算に含まれていません。

有利子負債の状況(2012年7月12日時点)①

区分 (注1)	NCI (注2)	借入先	借入残高 (百万円) (注3)	金利 (注4)	借入日	返済期限	変動 金利 (注4)
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000	1.66432%	2007年9月27日	2012年12月20日	
長期		三井住友信託銀行株式会社、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、三井住友海上火災保険株式会社、第一生命保険株式会社	10,200	1.67119%	2007年12月20日	2012年12月20日	
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	7,972	1.58345%	2010年9月27日	2013年3月21日	
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.38667%	2010年9月27日	2013年3月21日	●
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行	7,932	1.65513%	2010年11月30日	2013年3月21日	
中期		株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社埼玉りそな銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社	9,150	1.64157%	2009年12月21日	2013年6月20日	
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	1.61216%	2010年7月7日	2013年6月20日	
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行	13,120	1.68843%	2010年9月27日	2013年9月20日	
中期	●	農林中央金庫	2,253	1.48667%	2010年9月27日	2013年9月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	3,400	1.03667%	2008年12月22日	2013年12月20日	●
中期	●	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	14,276	1.80652%	2010年9月27日	2014年3月20日	
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	8,700	0.78000%	2011年6月20日	2014年6月20日	●
中期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800	0.53000%	2011年10月31日	2014年9月20日	●
中期	●	株式会社三井住友銀行	12,260	1.94316%	2010年10月29日	2014年9月22日	
長期		株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行	4,250	1.97537%	2009年12月21日	2014年12月20日	
中期		株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社	5,000	0.58000%	2012年4月12日	2016年3月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	3,400	0.78000%	2011年7月20日	2016年6月20日	●
中期		株式会社みずほコーポレート銀行	1,900	0.68000%	2011年9月27日	2016年9月20日	●

(注1)借入金に係る「区分」は、借入期間によるものであり、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

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

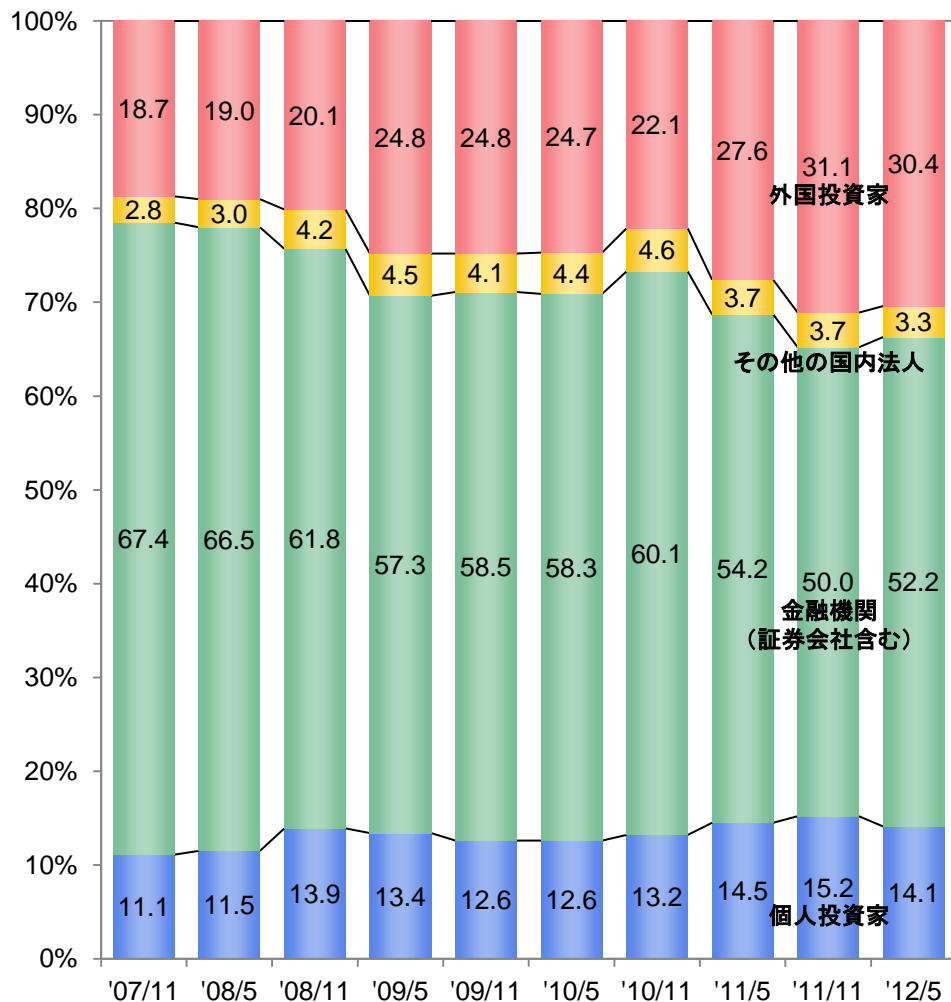
(注4)「変動金利」欄に「●」のある借入金は変動金利借入であり、平成24年7月12日時点の金利を記載しています。

有利子負債の状況(2012年7月12日時点)②

区分 (注1)	NCI (注2)	借入先	借入残高 (百万円) (注3)	金利 (注4)	借入日	返済期限	変動 金利 (注4)
中期		三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社福岡銀行	8,300	0.63000%	2011年10月25日	2016年9月20日	●
長期		三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	0.63000%	2011年12月20日	2016年12月20日	●
中期		農林中央金庫、株式会社みずほコーポレート銀行	4,500	0.63000%	2011年12月26日	2016年12月20日	●
中期		株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社	3,900	0.63000%	2012年3月30日	2017年3月20日	●
中期		株式会社損害保険ジャパン、株式会社広島銀行、株式会社関西アーバン銀行	2,500	0.99250%	2012年3月30日	2017年3月20日	
中期		株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行	5,500	0.63000%	2012年4月12日	2017年3月20日	●
中期		三井住友信託銀行株式会社	3,500	0.53000%	2012年4月12日	2017年3月20日	●
中期		株式会社新生銀行	1,000	0.92167%	2012年5月18日	2017年3月20日	
長期		株式会社日本政策投資銀行	1,800	2.14169%	2010年7月7日	2017年6月20日	
長期		株式会社りそな銀行	1,300	0.58000%	2012年5月18日	2017年6月20日	●
長期		株式会社群馬銀行、株式会社横浜銀行、株式会社東京都民銀行	2,300	0.58000%	2012年6月20日	2017年6月20日	●
長期		三井住友信託銀行株式会社	2,500	0.53000%	2012年6月20日	2017年6月20日	●
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400	0.74000%	2012年6月20日	2017年9月20日	
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	0.63000%	2012年4月12日	2018年3月20日	●
長期		株式会社日本政策投資銀行	2,800	1.46409%	2011年9月27日	2018年9月20日	
長期		株式会社三井住友銀行	4,500	0.68000%	2012年6月20日	2019年6月20日	●
長期		株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200	0.96000%	2012年6月28日	2019年6月20日	
長期		株式会社日本政策投資銀行	900	1.37045%	2012年6月20日	2020年6月20日	
合計			172,766				
区分	NCI (注2)	名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	債券格付
10年債		第2回無担保投資法人債	10,000	1.91%	2005年7月12日	2015年7月10日	A+(R&I)
3年債		第3回無担保投資法人債	10,000	1.55%	2010年6月17日	2013年6月17日	A+(R&I)
3年債		第4回無担保投資法人債	15,000	1.38%	2010年12月17日	2013年12月17日	A+(R&I)
3年債		第5回無担保投資法人債	7,000	1.00%	2011年12月16日	2014年12月16日	AA-(JCR)
5年債		第6回無担保投資法人債	3,000	1.12%	2011年12月9日	2016年12月9日	AA-(JCR)
5年債		第7回無担保投資法人債	6,500	0.95%	2012年7月5日	2017年7月5日	AA-(JCR)
合計			51,500				

(注1)借入金に係る「区分」は、借入期間によるものであり、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。
(注2)「NCI」欄に「●」のある有利子負債は、NCIからの承継有利子負債です。(注3)「借入残高」は、表示未満切り捨てで記載しています。
(注4)「変動金利」欄に「●」のある借入金は変動金利借入であり、平成24年7月12日時点の金利を記載しています。

◆所有者別投資口比率の推移



2012年5月期末: 総投資主数 26,218人、発行済投資口総数 2,103,383口
 2011年11月期末: 総投資主数 28,326人、発行済投資口総数 2,103,383口

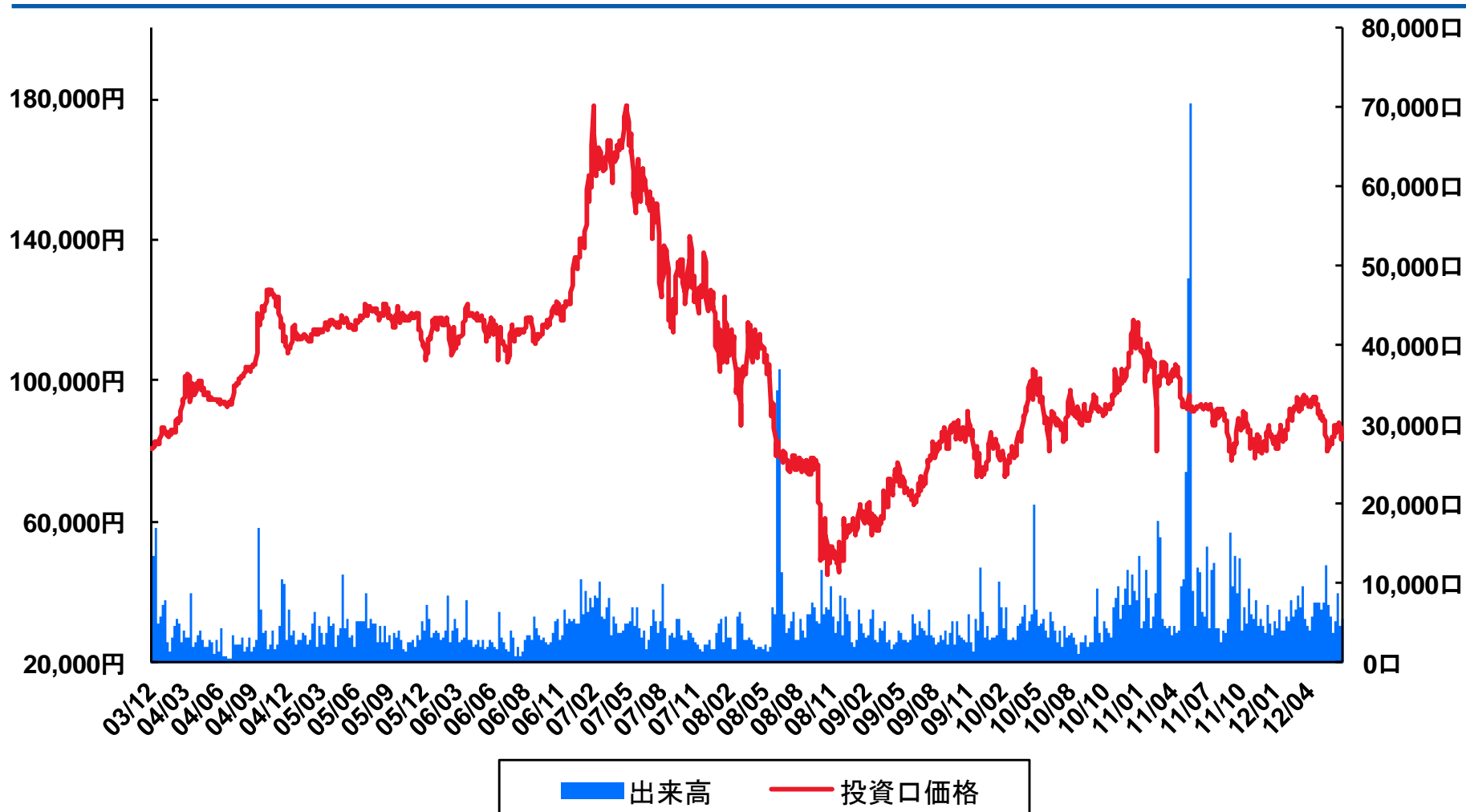
◆主要投資主(2012年5月期末)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	416,724	19.8%
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	148,919	7.1%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	113,252	5.4%
4	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	91,877	4.4%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	62,406	3.0%
6	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	29,839	1.4%
7	株式会社北洋銀行	27,756	1.3%
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	25,714	1.2%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON AS AGENT BNYM AS EA DUTCH PENSION OMNIBUS 140016	22,214	1.1%
10	NIPPONVEST	20,000	1.0%
11	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FUTURE FUND CLIENTS ACCOUNT	18,883	0.9%
12	株式会社中国銀行	19,147	0.9%
13	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	18,470	0.8%
14	株式会社広島銀行	17,154	0.8%
15	HSBC PRIVATE BANK (SUISSE) SA HONG KONG BRANCH - CLIENT ACCOUNT	16,726	0.9%
合計		1,049,081	49.9%

※比率については小数点第2位を四捨五入しています。

投資口価格のパフォーマンス

◆ 投資口価格と売買高の推移



(注1) 出所: QUICK

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

(注3) 2012年7月11日終値時点

本資料についてのご説明

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

以上

本資料に関する連絡先: ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)
(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。