



# ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)

東京証券取引所証券コード8960

<http://www.united-reit.co.jp/>

第2期決算説明資料

2005年1月25日



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

<http://www.j-reitad.co.jp/>



# 目次

1.	エグゼクティブ・サマリー		資料	
	▶ エグゼクティブ・サマリー:	3	▶ ポートフォリオ物件一覧:	26
2.	第2期決算の概要		▶ 上位テナントの状況:	27
	▶ UUR決算数値のサマリー:	5	▶ 新大阪セントラルタワー(第3期購入物件):	28
	▶ 財務指標:	6	▶ 川崎東芝ビル(第3期購入物件):	29
	▶ 貸借対照表:	7	▶ ダイヤモンドシティ熊本南(第3期購入物件):	30
	▶ 損益計算書:	8	▶ レランドショッピングセンター(第2期購入物件):	31
	▶ 各物件の収益状況と稼働率(第2期実績):	9	▶ スカイコート芝大門(第2期購入物件):	32
	▶ キャッシュフロー計算書:	10	▶ 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)(第2期購入物件):	33
	▶ 分配金に係る計算書:	11	▶ 太平洋セメント社宅(習志野社宅)(第2期購入物件):	34
3.	第一回追加投資口発行及び借入金のリストラクチャリングについて		▶ 借入先の状況(2005年1月24日現在):	35
	▶ 投資口追加発行及び借入金のリストラクチャリング:	13	▶ 投資口価格のパフォーマンス:	36
	▶ 取得物件一覧:	14	▶ 投資主概況(投資主構成/主要投資主):	37
	▶ 資産の積み上がり/テナント分散:	15		
	▶ ポートフォリオの変化:	16		
	▶ 借入金のリストラクチャリング(1):	17		
	▶ 借入金のリストラクチャリング(2):	18		
4.	第3期、第4期の業績予想			
	▶ 第3期、第4期の業績予想:	20		
5.	今後の運営方針			
	▶ 運用戦略:	22		
	▶ 内部成長:	23		
	▶ 外部成長:	24		

# 1. エグゼクティブ・サマリー



# エグゼクティブ・サマリー

## 第2期の実績

- ◆ ポートフォリオの充実をはかる為、商業施設1物件、住居3物件を取得。長期賃貸借契約の締結により、安定収益を目指す
- ◆ 期中平均稼働率97.4%、期末稼働率96.0%を維持
- ◆ 予想EPSを上回る分配金実績、増益基調を維持
  - 2004年7月26日発表 13,816円(予想)
  - 2004年9月24日発表 18,438円(予想)
  - 2004年11月1日発表 18,500円(予想)
  - **2005年1月24日発表 19,090円(実績)**

## 2004年12月 投資口追加発行及び借入金のリストラクチャリング

- ◆ J-REIT追加発行案件において発行及び売出価格ベースで2004年12月末日現在第二位の大型案件
- ◆ 第2期終了後、借入金のリストラクチャリング(無担保化、金利固定化、金利低減、返済期限の分散化等を推進)
- ◆ LTV 50.2%(2004年11月末)      34.3%(2004年12月末)

## 2. 第2期決算の概要



# UUR決算数値のサマリー

	第2期実績 (183日間)	第2期予想 (2004年11月1日 発表)	第1期実績 (162日間)
営業収益	3,136百万円	3,125百万円	2,205百万円
当期純利益	1,599百万円	1,557百万円	1,029百万円
一口当たり分配金	19,090円	18,500円	12,285円

## 2004年11月1日発表の予想との 当期利益の差異要因

◆ 物件賃貸収入	+11百万円
◆ 修繕費減少等	+17百万円
◆ 消費税還付加算金	+9百万円
◆ その他	+5百万円
	計 +42百万円

## 第1期実績との当期純利益の 主たる差異要因

◆ ジョイ・パーク違約金	+400百万円
◆ 第2期取得物件期中稼働分	+86百万円
	(実質運用日数の差)

# 財務指標

	第2期(183日間)	第1期(162日間)
総資産 <sup>(注1)</sup>	86,261百万円	74,153百万円
物件数 <sup>(注1)</sup>	18	14
有利子負債額 <sup>(注1)</sup>	38,980百万円	29,000百万円
FFO	2,020百万円	1,352百万円
NOI	2,552百万円	1,906百万円
純資産 (NAV) <sup>(注1)</sup>	40,195百万円	39,625百万円
一口当たり純資産 <sup>(注1)</sup>	480,007円	473,202円
総資産当期純利益率 (ROA) (年率ベース)	4.0%	3.1%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース)	8.0%	5.8%
自己資本比率 <sup>(注1)</sup>	46.6%	53.4%
長期固定適合比率 <sup>(注1)</sup>	93.8%	107.0%
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ	10.5倍	9.7倍

(注1) 期末時点

(注2) NAV = 総資産 - 総負債

(注3) ROA = 当期純利益/総資産の期末残高(第1期)、当期純利益/総資産の前期末残高と当期末残高の平均(第2期) (それぞれの運用日数で年率換算)

(注4) ROE = 当期純利益/純資産の期末残高(第1期)、当期純利益/純資産の前期末残高と当期末残高の平均(第2期) (それぞれの運用日数で年率換算)

(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) 長期固定適合比率 = (期末固定負債額+純資産の期末残高)/期末固定資産額

(注7) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益+支払利息+当期減価償却費+繰延資産償却費)/支払利息

# 貸借対照表

	第2期 2004年11月30日現在		第1期 2004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	9,338	10.8%	8,506	11.5%
	現金及び預金	2,049	2.4%	896	1.2%
	信託現金及び信託預金	7,143	8.3%	6,660	9.0%
	その他流動資産	147	0.2%	950	1.3%
	固定資産	76,883	89.1%	65,602	88.5%
	有形固定資産	76,752	89.0%	65,450	88.3%
	信託建物等	28,119	32.6%	21,845	29.5%
	信託土地	48,634	56.4%	43,605	58.8%
	無形固定資産	0	0.0%	0	0.0%
	投資その他の資産	131	0.2%	152	0.2%
	繰延資産	39	0.0%	45	0.1%
	創業費	39	0.0%	45	0.1%
	<b>資産合計</b>	<b>86,261</b>	<b>100.0%</b>	<b>74,153</b>	<b>100.0%</b>
負債の部	流動負債	14,137	16.4%	3,953	5.3%
	営業未払金	75	0.1%	95	0.1%
	短期借入金	13,380	15.5%	3,400	4.6%
	未払費用等	101	0.1%	79	0.1%
	未払分配金	5	0.0%	-	-
	信託前受金	458	0.5%	378	0.5%
	預り金	117	0.1%	-	-
	固定負債	31,929	37.0%	30,575	41.2%
	長期借入金	25,600	29.7%	25,600	34.5%
	信託預り敷金保証金	6,329	7.3%	4,975	6.7%
<b>負債合計</b>	<b>46,066</b>	<b>53.4%</b>	<b>34,528</b>	<b>46.6%</b>	
出資の部	出資総額	38,596	44.7%	38,596	52.0%
	出資総額	38,596	44.7%	38,596	52.0%
	剰余金	1,599	1.9%	1,029	1.4%
	当期末処分利益	1,599	1.9%	1,029	1.4%
<b>出資合計</b>	<b>40,195</b>	<b>46.6%</b>	<b>39,625</b>	<b>53.4%</b>	

## 信託現金及び信託預金

預り敷金保証金相当額	4,751百万円
修繕積立金相当額	268百万円
その他	2,123百万円
<b>合計</b>	<b>7,143百万円</b>

## 信託建物等

取得価格	28,852百万円
減価償却費累計額	733百万円
<b>期末簿価</b>	<b>28,119百万円</b>

## 借入金

有利子負債残高	38,980百万円	短期借入金	13,380百万円
		長期借入金	25,600百万円

総資産有利子負債比率 45.2% (有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100)

長期有利子負債比率 65.7% (長期借入金 ÷ 有利子負債残高 × 100)



# 損益計算書

	第2期 (2004年6月1日～ 2004年11月30日) (百万円)		第1期 (2003年11月4日～ 2004年5月31日) (百万円)		増減
		百分比		百分比	
営業収益	3,136	100.0%	2,205	100.0%	931
貸貨事業収入	2,611	83.3%	2,117	96.0%	494
賃料収入	2,361	75.3%	1,943	88.1%	418
共益費収入	183	5.8%	115	5.2%	68
駐車場収入等	68	2.2%	60	2.7%	8
その他貸貨事業収入	525	16.7%	87	4.0%	437
付帯収益	520	16.6%	68	3.1%	452
その他雑収入	5	0.2%	19	0.9%	-15
営業費用	1,327	42.3%	858	38.9%	469
貸貨事業費用	1,000	31.9%	617	28.0%	383
公租公課	189	6.0%	26	1.2%	163
諸経費	395	12.6%	273	12.4%	122
外注委託費	201	6.4%	147	6.7%	54
水光熱費	126	4.0%	78	3.5%	49
修繕費	46	1.5%	32	1.4%	14
損害保険料	8	0.3%	6	0.3%	2
その他貸貨事業費用	14	0.4%	10	0.5%	4
減価償却費	415	13.2%	318	14.4%	98
販売費・一般管理費	327	10.4%	241	10.9%	86
資産運用報酬	199	6.4%	139	6.3%	61
資産保管委託報酬	11	0.4%	8	0.3%	4
一般事務委託報酬	38	1.2%	31	1.4%	7
役員報酬	10	0.3%	12	0.5%	-2
その他費用	68	2.2%	51	2.3%	17
営業利益	1,809	57.7%	1,347	61.1%	462
営業外収益	9	0.3%	0	0.0%	9
受取利息	0	0.0%	0	0.0%	0
その他営業外収益	9	0.3%	0	0.0%	9
営業外費用	219	7.0%	318	14.4%	-99
支払利息	213	6.8%	155	7.0%	58
新投資口発行費	-	-	80	3.6%	-80
投資口公開関連費用	-	-	77	3.5%	-77
創業費償却	6	0.2%	6	0.3%	0
その他営業外費用	0	0.0%	1	0.0%	-1
経常利益	1,600	51.0%	1,030	46.7%	570
税引前当期純利益	1,600	51.0%	1,030	46.7%	570
当期純利益	1,599	51.0%	1,029	46.7%	570
当期末処分利益	1,599	51.0%	1,029	46.7%	570
一口当たり分配金	19,090	0.0%	12,285	0.0%	6,805

## ◆ 営業収益

第1期は12物件で運用を開始し、2004年3月29日に「丸増麹町ビル」、3月30日に「六番町Kビル」を取得した結果、第1期末時点で合計14物件となりました。

第2期は14物件で運用を開始し、2004年9月17日に「レランドショッピングセンター」、10月15日に「スカイコート芝大門」、10月26日に「太平洋セメント社宅(メゾン浮間)」「太平洋セメント社宅(習志野社宅)」を取得した結果、第2期末時点で合計18物件となりました。

## ◆ 公租公課

固定資産税・都市計画税につきましては、賦課決定された税額のうち、各期に納税した額を費用処理しています。

なお、取得に伴い、精算金として旧所有者に支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しております。

## ◆ 新投資口発行費・投資口公開関連費用

2003年12月の公募及び2004年1月の第三者割当増資による投資口の追加発行をした際の発行費用及び東京証券取引所に上場した際に発生した上場関連費用等を第1期に計上しております。

## ◆ その他貸貨事業収入

ジョイ・パーク泉が丘2階部分におけるテナント退去に伴い、收受した違約金400百万円が第2期に収益計上されています。

# 各物件の収益状況と稼働率(第2期実績)

(単位:千円)

	商業施設				オフィスビル					ホテル	住居							合計	
	ダイエー 麹文谷	ダイエー 泉ヶ丘	大丸ビル 芦屋川西店	レナド ジョイックセンター	T&G 浜橋町ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーモビル	丸増町 ビル	六番町 ビル	新橋駅前 ビル本館	T&G東池袋 マンション	T&G四谷 マンション	エクセリア 扇込	駒沢 コート	六本松 コート	13コート 芝大門	太平洋ビル メゾン洋南		太平洋ビル 買忘野社宅
営業収益	528,000	655,408	30,000	115,865	100,304	256,450	132,376	124,288	97,503	826,687	70,944	45,604	23,696	50,853	34,764	8,361	24,599	10,216	3,135,926
賃貸事業収入	528,000	214,865	30,000	94,593	92,686	229,246	118,216	117,415	97,503	826,687	67,555	43,545	22,264	50,853	34,760	8,361	24,599	10,216	2,611,369
その他賃貸事業収入	-	440,542	-	21,272	7,618	27,203	14,160	6,872	-	-	3,389	2,059	1,432	-	4	-	-	-	524,556
営業費用	131,650	214,100	4,367	62,083	39,138	82,030	68,163	37,917	26,398	215,826	37,346	23,975	13,006	16,682	13,862	2,990	7,778	2,592	999,909
公租公課	47,722	8,838	1,725	6	9,086	7,756	4,307	-	-	98,136	2,780	1,964	1,001	4,263	1,378	67	174	58	189,268
諸経費	6,953	122,662	396	36,034	14,000	53,646	35,401	26,024	18,004	59,608	9,261	6,639	3,805	511	1,514	117	387	178	395,149
外注委託費	5,460	66,204	300	19,342	7,253	24,730	12,534	8,886	12,998	31,858	5,332	3,433	1,942	258	165	83	245	102	201,133
水道光熱費	-	49,994	-	15,606	5,698	23,476	16,791	9,207	-	3,733	822	438	325	-	-	-	-	-	126,094
損害保険料	1,493	914	96	533	184	619	301	578	226	2,351	181	103	60	174	147	33	141	76	8,220
修繕費	-	1,501	-	-	112	3,100	5,735	5,868	4,779	21,142	948	810	437	79	1,202	-	-	-	45,717
その他賃貸事業費用	-	4,047	-	551	751	1,719	37	1,483	-	522	1,976	1,854	1,039	-	-	-	-	-	13,984
減価償却費	76,974	82,598	2,244	26,042	16,051	20,627	28,455	11,892	8,394	58,081	25,304	15,371	8,199	11,906	10,969	2,805	7,215	2,355	415,490
不動産賃貸事業利益	396,349	441,308	25,632	53,781	61,166	174,419	64,213	86,371	71,105	610,860	33,598	21,629	10,690	34,170	20,902	5,371	16,820	7,624	2,136,017
減価償却費控除前利益( NOI )	473,324	523,907	27,877	79,824	77,217	195,046	92,668	98,263	79,499	668,941	58,903	37,000	18,889	46,077	31,871	8,176	24,036	9,979	2,551,507
資本的支出額	22,185	4,377	-	-	-	7,511	865	813	3,553	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,306
鑑定評価額																			
取得時	15,300	6,770	769	5,200	2,257	5,754	2,080	2,410	2,150	21,100	2,021	1,355	697	1,680	757	1,175	3,530	1,140	76,145
2004年5月末	15,300	6,640	769	-	2,280	5,656	2,080	2,440	2,150	21,100	2,022	1,354	682	1,680	757	-	-	-	64,910
2004年11月末	15,300	6,090	769	5,200	2,300	5,670	2,080	2,470	2,220	21,100	2,022	1,358	672	1,680	764	1,175	3,710	1,160	75,740
稼働率																			
2004年6月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	88.6%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	96.9%	96.1%	95.4%	100.0%	100.0%	-	-	-	99.0%
2004年7月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	97.7%	94.8%	95.4%	100.0%	100.0%	-	-	-	99.3%
2004年8月末	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	97.7%	100.0%	100.0%	-	-	-	99.4%
2004年9月末	100.0%	61.2%	100.0%	98.6%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	95.4%	100.0%	100.0%	-	-	-	95.7%
2004年10月末	100.0%	58.7%	100.0%	98.6%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%
2004年11月末	100.0%	60.8%	100.0%	96.4%	100.0%	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%

(注1)千円未満切捨表示

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	第2期 (2004年6月1日 ~ 2004年11月30日)	第1期 (2003年11月4日 ~ 2004年5月31日)
・営業活動によるキャッシュ・フロー	3,021	763
税引前当期純利益	1,600	1,030
減価償却費(不動産資産分)	415	318
その他	1,006	-585
・投資活動によるキャッシュ・フロー	-10,343	-61,409
信託有形固定資産の取得による支出	-11,697	-65,768
信託無形固定資産の取得による支出	0	0
差入敷金保証金の支出	-	-10
信託預り敷金保証金の収入・支出	1,354	4,975
その他	-	-606
・財務活動によるキャッシュ・フロー	8,957	67,596
短期借入金の借入による収入	9,980	3,400
長期借入金の借入による収入	-	25,600
投資口の発行による収入	-	38,596
分配金の支払額	-1,023	-
・現金及び現金同等物の増加・減少額	1,635	6,951
・現金及び現金同等物の期首残高	6,951	-
・現金及び現金同等物の期末残高	8,586	6,951

# 分配金に係る計算書

	第2期 (2004年6月1日～2004年11月30日)	第1期 (2003年11月4日～2004年5月31日)
当期末処分利益	1,598,605,694円	1,028,750,606円
分配金 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,598,558,420円 (19,090円)	1,028,721,330円 (12,285円)
次期繰越利益	47,274円	29,276円
発行済投資口の総数	83,738口	83,738口

### 3. 第一回追加投資口発行 及び借入金のリストラクチャリングについて



# 投資口追加発行及び借入金のリストラクチャリング

- ◆ J-REIT追加発行案件において発行及び売出価格ベースで第二位の大型案件

発行口数75,800口

オーバーアロットメントによる売出し1,794口

発行及び売出価格698,250円

- ◆ 一口当たりの分配金希薄化を回避して発行

2004年9月24日発表：第3期EPS 12,885円

2004年11月1日発表：第3期EPS 13,500円

2005年1月24日発表：第3期EPS 13,600円

- ◆ 大型3物件の取得資金に充当

ポートフォリオの規模

IPO時： 約600億円

第2期末： 約750億円

2004年末： 約1,300億円

- ◆ 借入金のリストラ推進

# 取得物件一覧

## 第2期取得物件

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	鑑定評価額 (取得時) (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	5,198.20	12,944.65	5,200	12,967.55	13
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	233.66	1,486.38	1,175	1,486.38	17
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間	6,456.64	12,691.43	3,530	12,691.43	15
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市	3,948.67	6,840.86	1,140	6,840.86	10

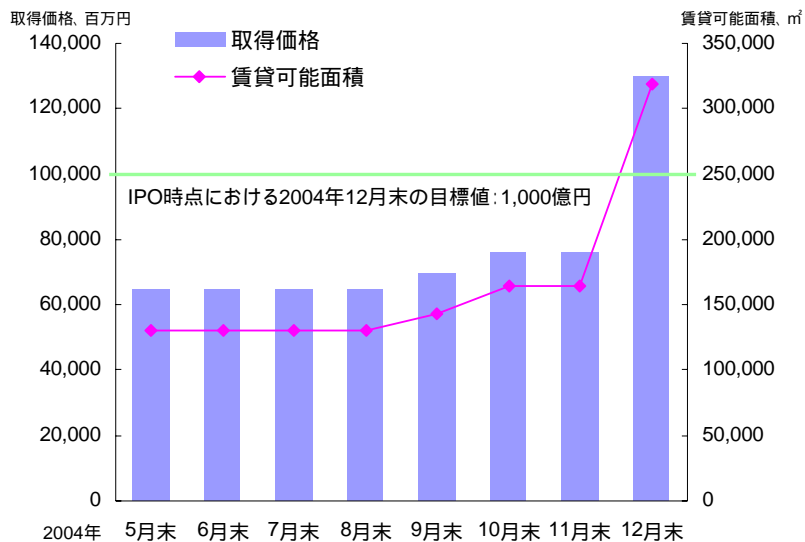
## 第2期終了後取得物件

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
ダイヤモンドシティ熊本南SC	熊本県宇城市	173,498.31	63,058.78	11,200	72,073.39	8
新大阪セントラルタワー (注1)	大阪府大阪市淀川区	7,265.79	58,882.64	24,200	46,238.07	7
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	8,615.20	51,254.06	19,300	36,212.28	7

(注1) オフィス部分とホテル部分はまとめて表記

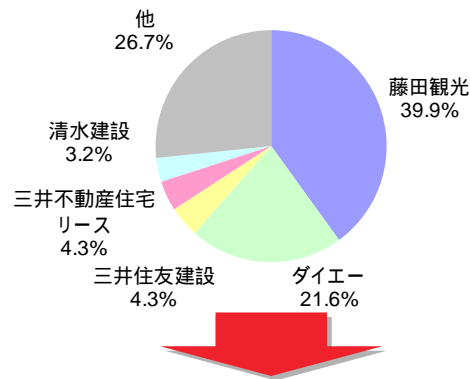
# 資産の積み上がり/テナント分散

## 取得価格と賃貸可能面積の推移

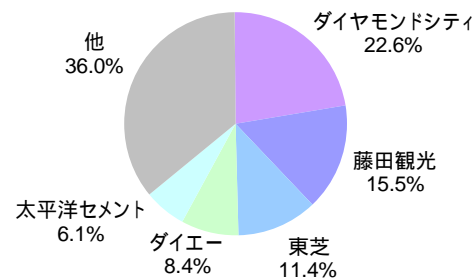


## テナントの分散状況

上場時(2003年12月22日) 資産規模:602億円



PO後(2004年12月31日) 資産規模:1,300億円





# ポートフォリオの変化

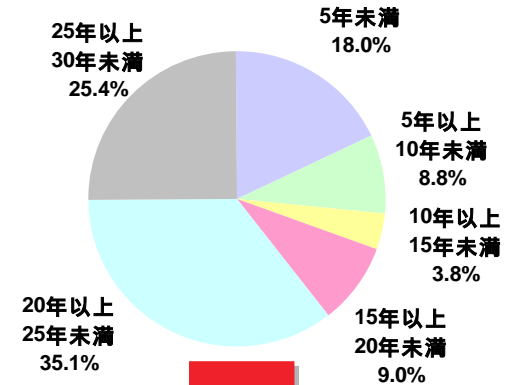
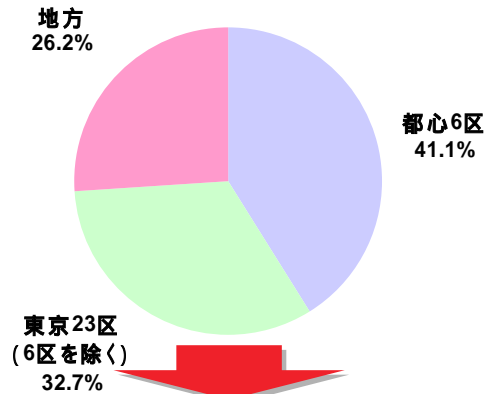
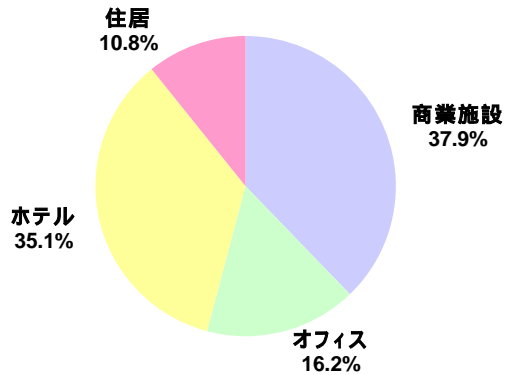
## 用途

## 地域

## 築年数

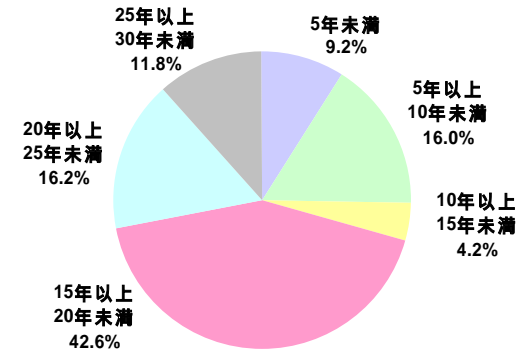
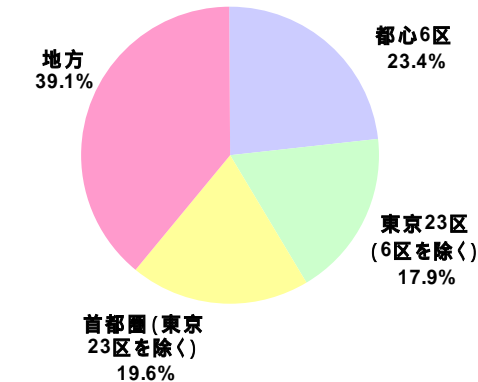
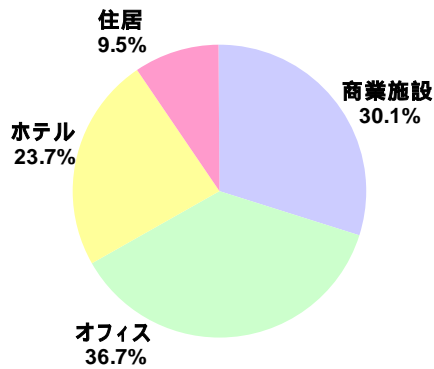
上場時  
(2003年  
12月22日  
時点)

資産規模  
602億円



PO後  
(2004年  
12月31日  
時点)

資産規模  
1,300億円



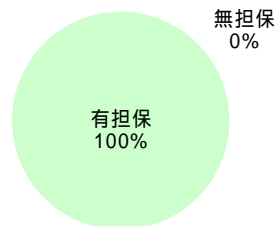
## 借入金のリストラクチャリング(1)

	2004年11月末		2004年12月末
有利子負債比率 (LTV)	50.2%	➡	34.3%
長期借入金比率	65.7%	➡	81.9%
無担保負債比率	0%	➡	57.4%
固定金利負債比率	0%	➡	39.4%

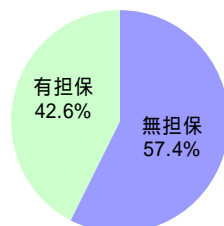
# 借入金のリストラクチャリング(2)

## 無担保化

2004年11月末時点

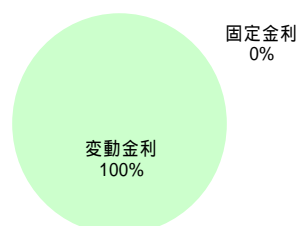


2004年12月末時点

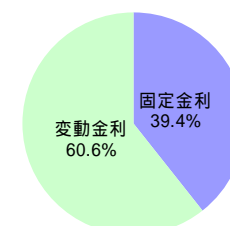


## 固定化

2004年11月末時点

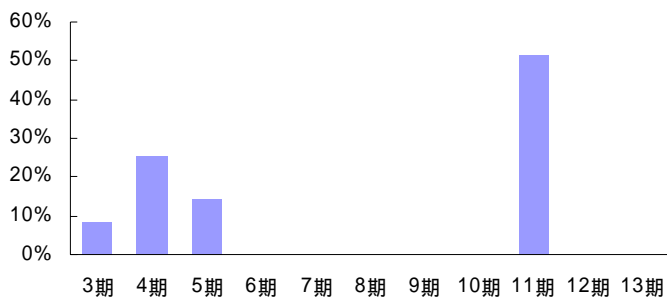


2004年12月末時点

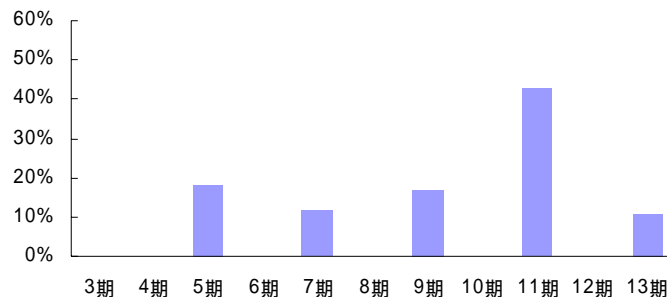


## 返済期限の分散化

2004年11月末時点



2004年12月末時点



## 4. 第3期、第4期の業績予想

## 第3期、第4期の業績予想

項目 (実質運用日数)	第2期実績 (183日間)	第3期予想 (182日間)	第4期予想 (183日間)
営業収益	3,136百万円	5,268百万円	5,360百万円
経常利益	1,600百万円	2,179百万円	2,271百万円
当期純利益	1,599百万円	2,178百万円	2,270百万円
1口当たり分配金	19,090円	13,600円	14,200円

◆ 前提 (以下は2005年1月24日発表の決算短信における、2005年5月期運用状況予想の前提条件の要約です。詳細は同決算短信をご参照下さい。なお、2005年11月期(第4期)についてもかかる前提条件がそのまま推移することを前提としております。詳細は同短信をご参照下さい。)

- 運用資産: 2004年11月30日現在保有の18物件に2004年12月に取得した3物件を加えた21物件から異動(新規取得、売却)がないことを前提
- 営業費用: 減価償却費(第3期962百万円)2004年12月に取得した3物件の公租公課(約29百万円)は取得原価に算入
- 営業外費用: 2004年12月に実施した投資口の追加発行に係る費用(約135百万円)は第3期の費用に計上
- 借入金: 2004年12月に行われた27,000百万円の借入れ及び18,980百万円の返済以外は、借入金の額及び利率に変動がないことを前提
- 投資口: 2004年12月に実施した投資口の追加発行における追加発行口数を加えた159,843口を前提
- その他: 法令・税制・会計基準・上場規則・投信協会規則等に予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提

## 5. 今後の運用方針



# 運用戦略

---

- ◆ 中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、経済情勢・市場動向等に  
応じた最適なポートフォリオの構築を目指す
- ◆ 商業施設・オフィスビル・ホテル・住居等複数の用途の物件を投資対象とする  
(各用途の投資割合上限60%)
- ◆ 首都圏を中心としながらも、全国の主要都市及びその周辺部にも投資を行う  
(首都圏50%以上)

# 内部成長

## ◆ 高稼働率の維持

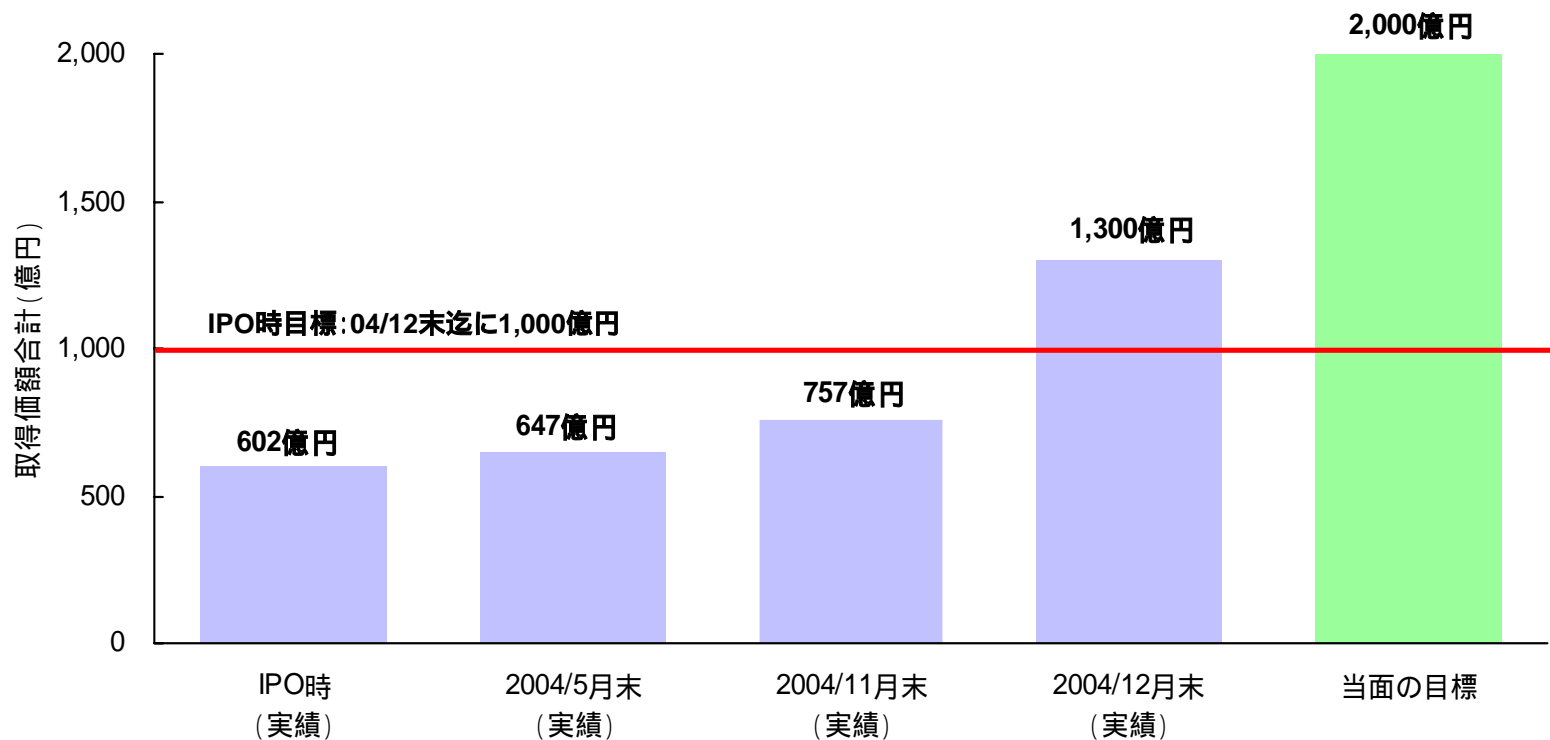
- テナントとのリレーションの重視、賃貸借期間の長期化等により高稼働率の維持を図る
- 第2期の実績

2004/5末	2004/6末	2004/7末	2004/8末	2004/9末	2004/10末	2004/11末
99.0%	99.0%	99.3%	99.4%	95.7%	96.1%	96.0%

- ◆ ジョイパーク泉ヶ丘：テナント募集に関する専門家の市場リサーチを踏まえ、リーシング活動中



# 外部成長



# 資料



# ポートフォリオ物件一覧

## 4つの物件用途を全て含むポートフォリオ

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	期末評価額 又は鑑定評価額 (百万円)	比率	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
<b>第1期～第2期</b>							
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	5,249.86	27,032.50	15,300	11.7%	26,655.66	15
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市三原台	10,368.45	29,250.71	6,090	4.7%	13,662.53	10
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	3,455.30	1,488.28	769	0.6%	1,558.80	6
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	5,198.20	12,944.65	5,200	4.0%	12,967.55	13
T & G 浜松町	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	2,300	1.8%	2,422.93	12
S K 名古屋	愛知県名古屋市中区	1,361.96	11,795.38	5,670	4.3%	8,708.57	11
福岡アーセオン	福岡県福岡市博多区	1,358.91	6,079.35	2,080	1.6%	4,934.39	1
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	703.24	5,218.55	2,470	1.9%	2,612.42	11
六番町Kビル	東京都千代田区六番町	689.70	4,031.14	2,220	1.7%	4,031.14	14
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	6,215.31	59,985.37	21,100	16.2%	53,317.45	9
T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	398.82	3,300.18	2,022	1.6%	2,603.22	12
T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町	777.40	2,081.19	1,358	1.0%	1,679.10	13
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	371.29	1,110.97	672	0.5%	914.98	18
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	2,943.33	3,580.44	1,680	1.3%	3,741.17	11
六本松コート	福岡県福岡市中央区	1,738.67	3,294.36	764	0.6%	3,294.36	1
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	233.66	1,486.38	1,175	0.9%	1,486.38	17
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	東京都北区浮間	6,456.64	12,691.43	3,710	2.8%	12,691.43	15
太平洋セメント社宅（習志野社宅）	千葉県船橋市	3,948.67	6,840.86	1,160	0.9%	6,840.86	10
<b>第3期</b>							
ダイヤモンドシティ熊本南SC	熊本県宇城市	173,498.31	63,058.78	11,200	8.6%	72,073.39	8
新大阪セントラルタワー（オフィス部分） （注1）	大阪府大阪市淀川区	7,265.79	58,882.64	14,398	11.0%	27,510.11	7
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	8,615.20	51,254.06	19,300	14.8%	36,212.28	7
新大阪セントラルタワー（ホテル部分）	大阪府大阪市淀川区	-	-	9,802	7.5%	18,727.96	7
合計		241,302.52	368,703.80	130,440	100.0%	318,646.68	8.5

（注1）敷地面積、延べ床面積はホテル部分と合算の表記

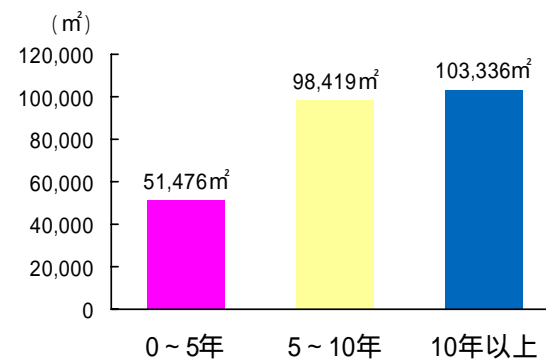
# 上位テナントの状況

## 契約面積上位10テナント

	テナント名	業種	物件名	賃貸契約面積(m <sup>2</sup> )
1	(株)ダイヤモンドシティ	不動産業	ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター	72,073.39
2	藤田観光(株)	サービス業	新宿ワシントンホテル本館	49,293.84
3	(株)東芝	総合電機メーカー	川崎東芝ビル	36,212.28
4	(株)ダイー	総合スーパー	ダイー碑文谷	26,655.66
5	太平洋セメント(株)	セメント製造	太平洋セメント社宅(メゾン浮間/習志野社宅)	19,532.29
6	ワシントンホテル(株)	旅館・ホテル業	新大阪セントラルタワー	18,727.96
7	サミット(株)	スーパーストア	レランドショッピングセンター	11,729.83
8	ベニーエステートサービス(株)	不動産管理業	駒沢コート/六本松コート	7,035.53
9	国際航業(株)	航空測量業	福岡アーセナルビル/六番町Kビル	6,771.68
10	三井不動産住宅リース(株)	不動産業	T&G東池袋マンション T&G四谷マンション エクセラリア馬込	5,197.30

(注1)2004年12月末現在

## 上位10テナントの契約残存期間



(注1)賃貸契約面積ベース  
(注2)2004年12月末現在

平均築年数 <sup>(注1)</sup> :	11.6年
PML <sup>(注2)</sup> :	8.5%
総賃貸可能面積 <sup>(注2)</sup> :	318,646.68m <sup>2</sup>
稼働率 <sup>(注2)</sup> :	97.6%
総テナント数 <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup> :	125
鑑定評価額合計 :	130,440(百万円)

(注1)単純平均値ベース(2004年12月末現在)

(注2)2004年12月末現在

(注3)延テナント数ベース  
(マスターリース物件は1テナント扱い)

# 新大阪セントラルタワー (第3期購入物件)

ホテル

オフィス

## 新大阪駅前、オフィスビルとホテルの大型複合ビジネス拠点



### 物件概要

- ◆ 交通 JR東海道新幹線他「新大阪」駅徒歩約4分
- ◆ 賃貸可能面積 46,238.07 m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 1989年6月
- ◆ 鑑定評価額 24,200百万円
- ◆ 取得価格 24,000百万円
- ◆ テナント数 55 (2004年12月末)
- ◆ 稼働率 98.1% (2004年12月末)
- ◆ 主なテナント ワシントンホテル(株)
- ◆ PM会社 丸紅プロパティーズ(株)
- ◆ 地図



# 川崎東芝ビル(第3期購入物件)

オフィス

## 川崎駅前拠点の一角の大規模オフィスビル



### 物件概要

- ◆ 交通 JR東海道線「川崎」駅徒歩約8分
- ◆ 賃貸可能面積 36,212.28 m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 1987年4月
- ◆ 鑑定評価額 19,300百万円
- ◆ 取得価格 19,200百万円
- ◆ テナント数 1 (2004年12月末)
- ◆ 稼働率 100% (2004年12月末)
- ◆ 主なテナント (株)東芝
- ◆ PM会社 丸紅不動産(株)
- ◆ 地図



# ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター (第3期購入物件)

商業  
施設

## 広域からの集客力を誇るショッピングセンター



### 物件概要

- ◆ 交通 JR鹿児島本線「小川」駅南東約1.5km
- ◆ 賃貸可能面積 72,073.39㎡
- ◆ 建築時期 1997年10月
- ◆ 鑑定評価額 11,200百万円
- ◆ 取得価格 11,100百万円
- ◆ テナント数 1 (2004年12月末)
- ◆ 稼働率 100% (2004年12月末)
- ◆ 主なテナント (株)ダイヤモンドシティ
- ◆ PM会社 東西アセット・マネジメント(株)
- ◆ 地図



# レランドショッピングセンター (第2期購入物件)

商業  
施設

## 駅隣接の地域密着型ショッピングセンター



### 物件概要

- ◆ 交通 東武野田線「馬込沢」駅徒歩約1分
- ◆ 賃貸可能面積 12,967.55㎡
- ◆ 建築時期 1998年3月
- ◆ 鑑定評価額 5,200百万円 (取得時)
- ◆ 取得価格 5,200百万円
- ◆ テナント数 13 (2004年12月末)
- ◆ 稼働率 96.4% (2004年12月末)
- ◆ 主なテナント サミット(株)
- ◆ PM会社 東西アセット・マネジメント(株)
- ◆ 地図





# スカイコート芝大門(第2期購入物件)

住居

レジデンス・ポートフォリオの更なる充実：東京都港区都心立地の利便性



## 物件概要

- ◆ 交通 都営三田線「御成門」駅徒歩約5分
- ◆ 賃貸可能面積 1,486.38 m<sup>2</sup>
- ◆ 建築時期 2003年4月
- ◆ 鑑定評価額 1,175百万円 (取得時)
- ◆ 取得価格 1,175百万円
- ◆ テナント数 1 (2004年12月末)
- ◆ 稼働率 100% (2004年12月末)
- ◆ 主なテナント スカイコート(株)
- ◆ PM会社 ベニ - エステートサービス(株)
- ◆ 地図



# 太平洋セメント社宅(メゾン浮間) (第2期購入物件)

住居

レジデンス・ポートフォリオの更なる充実：埼京線「北赤羽」駅徒歩約3分



## 物件概要

◆ 交通	JR埼京線「北赤羽」駅徒歩約3分
◆ 賃貸可能面積	12,691.43㎡
◆ 建築時期	1992年3月
◆ 鑑定評価額	3,530百万円 (取得時)
◆ 取得価格	3,530百万円
◆ テナント数	1 (2004年12月末)
◆ 稼働率	100% (2004年12月末)
◆ 主なテナント	太平洋セメント(株)
◆ PM会社	ベニ - エステートサービス(株)
◆ 地図	



# 太平洋セメント社宅(習志野社宅) (第2期購入物件)

住居

レジデンス・ポートフォリオの更なる充実：豊かな緑と好住環境の郊外型マンション



## 物件概要

- ◆ 交通 新京成電鉄線「習志野」駅南東約1.3km
- ◆ 賃貸可能面積 6,840.86㎡
- ◆ 建築時期 1990年2月
- ◆ 鑑定評価額 1,140百万円 (取得時)
- ◆ 取得価格 1,140百万円
- ◆ テナント数 1 (2004年12月末)
- ◆ 稼働率 100% (2004年12月末)
- ◆ 主なテナント 太平洋セメント(株)
- ◆ PM会社 ベニ - エステートサービス(株)
- ◆ 地図



# 借入先の状況(2005年1月24日現在)

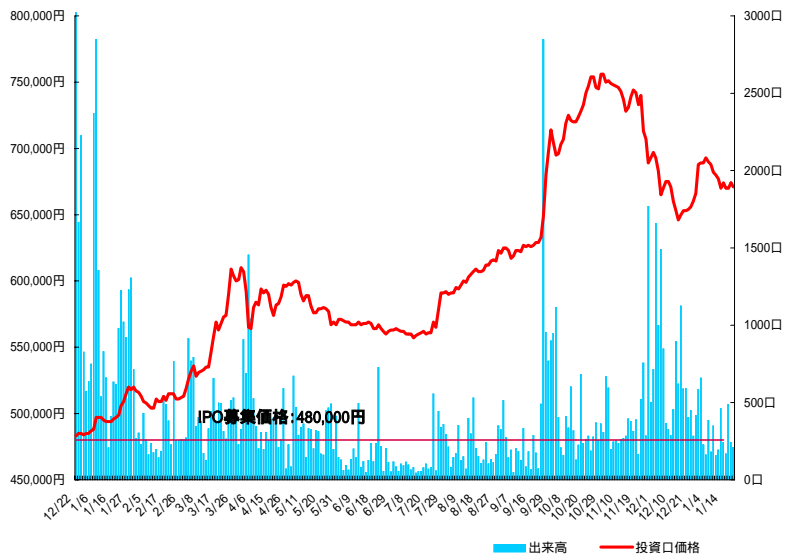
区分 (注1)	借入先	借入金 残高	金利	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社あおぞら銀行 株式会社西京銀行 株式会社荘内銀行 株式会社徳島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社北洋銀行 株式会社北陸銀行 株式会社北國銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社山口銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社	85億円	Tibor+0.35%	2004年12月20日	2005年12月20日	無担保・無保証 変動金利
中期	株式会社新生銀行 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	55億円	年率 0.68205%	2004年12月20日	2006年12月20日	無担保・無保証 固定金利
中期	株式会社香川銀行 株式会社新生銀行 株式会社百五銀行 株式会社広島銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友海上火災保険株式会社 住友信託銀行株式会社	80億円	年率 0.91837%	2004年12月20日	2007年12月20日	無担保・無保証 固定金利
長期	住友信託銀行株式会社 株式会社埼玉りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	100億円	Tibor+1.10%	2003年12月26日	2008年12月26日	有担保・無保証 変動金利 責任財産限定 特約付ローン(注2)
長期	住友信託銀行株式会社 株式会社UFJ銀行 株式会社埼玉りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	100億円	Tibor+1.08%	2003年12月25日	2008年12月25日	有担保・無保証 変動金利 責任財産限定 特約付ローン(注2)
長期	株式会社埼玉りそな銀行 株式会社新生銀行 大同生命保険株式会社 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	50億円	年率 1.39716%	2004年12月20日	2009年12月20日	無担保・無保証 固定金利
合計		470億円				

(注1) 区分は借入期間によるものであり、短期とは1年以内、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れ

(注2) 原則として、担保の対象とされた財産の限度で支払い義務を負担するとの特約が付されている

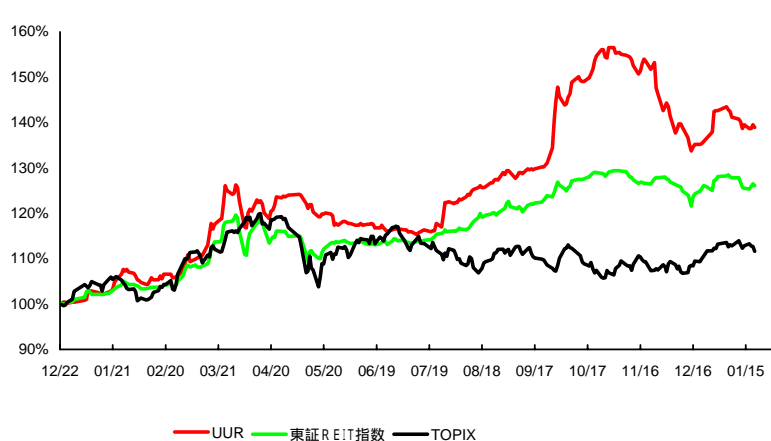
# 投資口価格のパフォーマンス

## 投資口価格と売買高の推移



投資口価格	671,000円 (2005年1月20日終値)
高値	759,000円 (2004年11月1日)
安値	481,000円 (2003年12月22日)
加重平均投資口価格	590,052円 (2005年1月20日現在)
総出来高数	118,809口 (2005年1月20日現在)
1日当り平均出来高数	450口 (2005年1月20日現在)

## 相対投資口推移



(注1) 出所: 日興シティグループ証券

(注2) 2005年1月20日終値時点

(注3) グラフの投資口価格は終値ベース

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

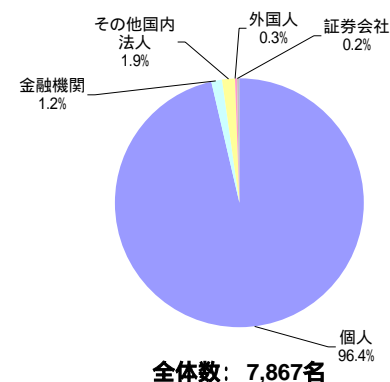
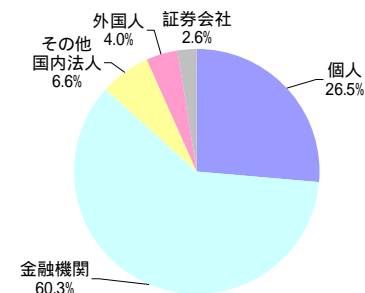
(注5) 左下ボックス内の情報は、上場来 / ザラ場ベース

# 投資主概況(投資主構成 / 主要投資主)

2004年11月末現在

順位	投資主名	保有口数	比率(%)
1	株式会社池田銀行	5,471	6.5
2	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	4,144	4.9
3	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	2,718	3.2
4	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	2,708	3.2
5	株式会社常陽銀行	2,324	2.8
6	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	1,950	2.3
7	株式会社北都銀行	1,816	2.2
8	トリニティ・インベストメント・トラスト・ エルエルシー	1,794	2.1
9	株式会社北洋銀行	1,742	2.1
10	株式会社りそな銀行	1,522	1.8
	合計	26,189	31.3

(注1)上記表中比率は小数第一位以下を切り捨てて表示しております。



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

以上