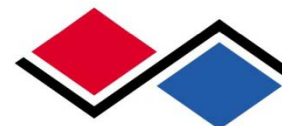


ユナイテッド・アーバン 投資法人

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

＜資産運用会社＞
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
チーフ・インベストメント・オフィサー 幸田 哲男



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

＜資産運用会社＞

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

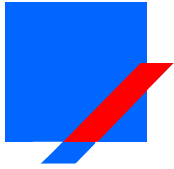
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号

社団法人 投資信託協会会員

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

2008年3月15日

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



目次

1. ユナイテッド・アーバン投資法人のご紹介

- ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)とは？
- ユナイテッド・アーバン投資法人の仕組み

2. UURの運用方針

- UURの運用戦略

A. 総合型REITの強みを活かした最適なポートフォリオの構築

- 投資の基本方針
- UURの用途分散戦略
- UURの地域分散戦略
- UURの物件取得戦略

B. スポンサーサポートを通じた安定的な物件取得

- 資産の積み上がり状況
- スポンサーサポートによる物件取得実績①
- スポンサーサポートによる物件取得実績②

C. 安定的な内部成長

- NOI・NOI利回りの推移
- 内部成長戦略①
- 内部成長戦略②
- 内部成長戦略③

D. 保守的な財務戦略

- 財務戦略の基本方針
- 資金調達状況の推移
- 負債比率の推移
- 格付けの取得状況

3. UURの運用ハイライト

- 業績の推移
- 分配金実績の推移
- 鑑定評価額の推移
- 投資口価格のパフォーマンス
- 投資主の概況(第8期末時点)

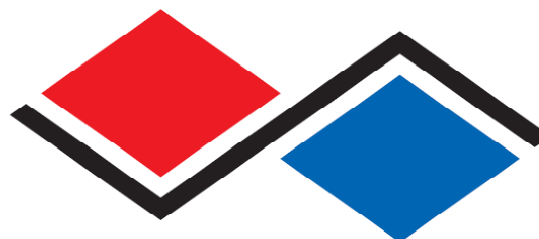
4. 参考資料

- 主要物件①
- 主要物件②及び第8期取得物件
- 第8期取得契約締結物件
- 第9期取得物件①
- 第9期取得物件②
- ポートフォリオ物件一覧①
- ポートフォリオ物件一覧②

(ご参考)J-REIT(不動産投資信託)とは

- J-REITとは
- J-REITの仕組み
- J-REITと株式投資との比較
- J-REITと実物不動産投資の比較
- J-REITの特色(魅力とリスク)
- J-REITのチェックポイント①
- J-REITのチェックポイント②
- J-REITへの投資形態

➤ **本資料についてのご説明**



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

1. ユナイテッド・アーバン投資法人のご紹介

ユニテッド・アーバン投資法人(UUR)とは？



ユニテッド・アーバン投資法人(UUR)

- ◆ **全REIT(42銘柄)の中で10番目に上場**
- ◆ **総合型の投資方針(商業施設、オフィス、ホテル、住居、その他)**
- ◆ **リスク分散・投資主利益最大化を目指したポートフォリオの組成**
- ◆ **主要データ**

ユニテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

◆ 投資法人名	ユニテッド・アーバン投資法人(略称「UUR」)
◆ 証券コード	8960
◆ 上場取引所	東京証券取引所の不動産投資信託証券市場
◆ 設立日	2003年11月4日
◆ 上場日	2003年12月22日
◆ 発行済み投資口数	159,843口
◆ 時価総額	107,414,496,000円 (2008年2月29日現在)
◆ 決算日	毎年5月末日、11月末日

資産運用会社(ジャパン・リート・アドバイザーズ(株))の概要



丸紅 Marubeni

- ◆ 大手総合商社
- ◆ 不動産開発・建設を含む幅広い事業展開
- ◆ 不動産市場における幅広いネットワーク

出資比率: 51%

不動産投資・運用業務のエッセンス

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)
(金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第336号)

設立: 2001年12月 資本金: 425百万円 (2008年3月現在)

不動産投資・運用のプロフェッショナル集団の結集

UURの良好なパフォーマンスの達成により
投資主の利益の最大化を目指す

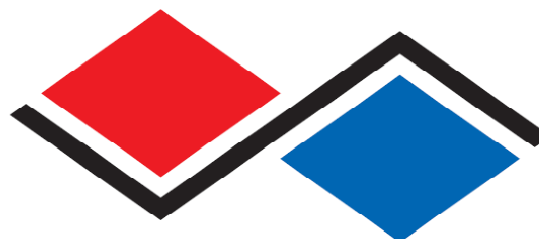
クレディ・スイス
CreditSuisse

- ◆ 日本及び海外における幅広い不動産投資実績
- ◆ 国際的な金融機関・投資家とのネットワーク

出資比率: 44%

出資比率: 5%

極東証券



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

2. UURの運用方針



A. 総合型REITの強みを活かした最適なポートフォリオの構築

用途・地域を分散し、市場動向に応じた最適なポートフォリオの構築を目指す
本格的な総合型不動産投資法人

B. スポンサーサポートを通じた安定的な物件取得

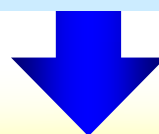
総合商社の丸紅株式会社の幅広いネットワークを活かし、収益性に配慮した
安定的な物件の取得を目指す

C. 安定的な内部成長

高い稼働率を維持しつつ、顧客満足度の向上、コスト削減を推進し、
中長期に安定した内部成長の実現を目指す

D. 保守的な財務戦略

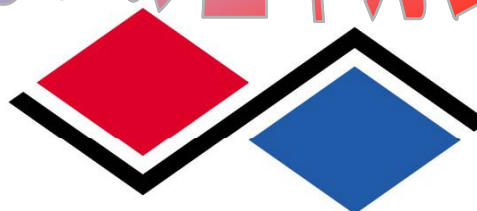
保守的な財務戦略による、金利上昇局面に備えた財務体質の強化を目指す



**中長期にわたる安定的な収益確保による
投資主の利益の最大化を目指す**

A. 総合型REITの強みを活かした 最適なポートフォリオの構築

3つの基本方針



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

最適なポートフォリオ

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

地域の分散

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なう
(首都圏50%以上)

用途の分散

- ・商業施設 ・オフィスビル
- ・ホテル ・住居 ・その他

複数の用途の物件を
投資対象とする

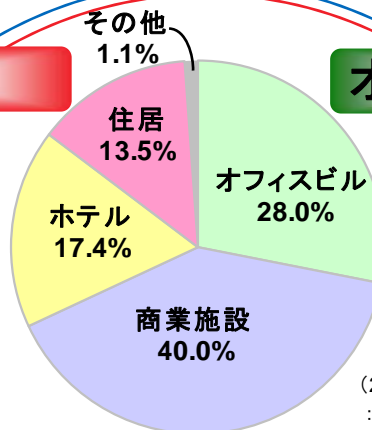
(各用途の投資割合上限60%)

UURの用途分散戦略



住居

オフィスビル



(2008年2月末日現在
:取得価格ベース)

用途集中リスクの低減

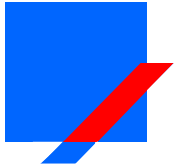
特定用途に集中した不動産投資・運用では、その用途の不動産市況が低迷した時などに大きく収益に影響する可能性があります。
そこで用途分散投資を行うことにより、特定用途の不動産市況等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

ホテル

商業施設

その他

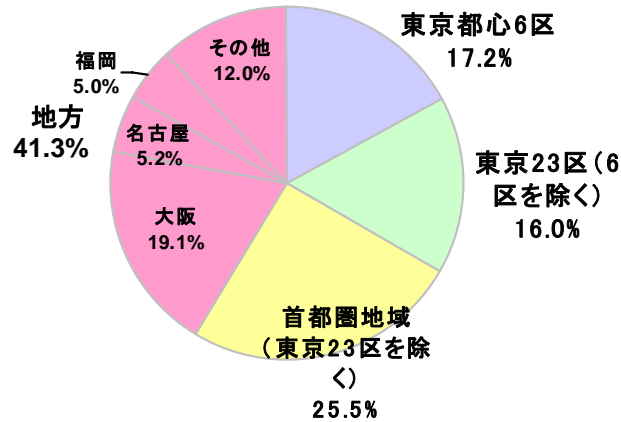




UURの地域分散戦略

全国区エリア

- A 商業施設
- B オフィスビル
- C ホテル
- D 住居
- E その他



「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区を指します。

「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

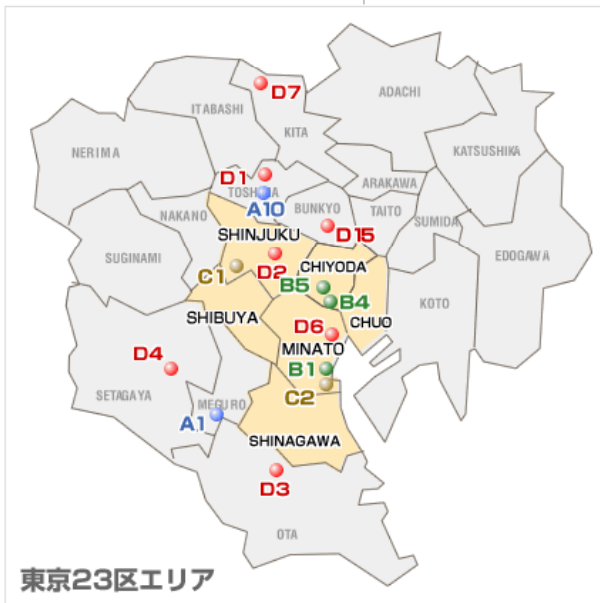
「地方」とは政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする全国の主要都市を指します。

(2008年2月末日現在・取得価格ベース)

地域集中リスクの低減

特定地域に集中した不動産投資・運用では、地震等の自然災害や地域経済の趨勢等により大きく収益に影響する可能性があります。

そこで地域分散投資を行うことにより、特定地域の自然災害等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

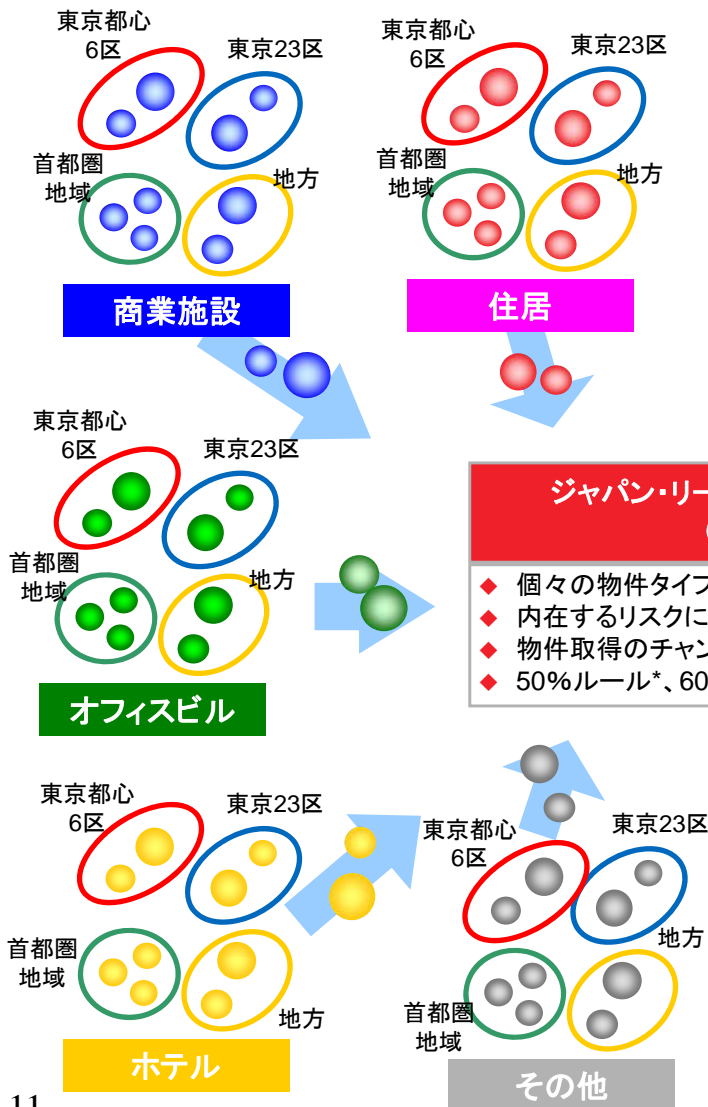


UURの物件取得戦略

用途・地域において幅広い投資対象から投資物件を厳選

物件取得機会の増大

特定の用途・地域に限定することなく不動産に投資するため、物件取得機会が多いことから、1件1件の不動産を精査したうえで、ポートフォリオに最適と判断される不動産を購入することができます。

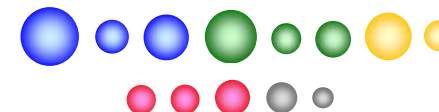


ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 (資産運用会社)

- ◆ 個々の物件タイプ(用途)の市場環境を分析
- ◆ 内在するリスクに比して収益性の高い物件を取捨選択
- ◆ 物件取得のチャンスを最大化
- ◆ 50%ルール*、60%ルール*、1/3ルール*



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



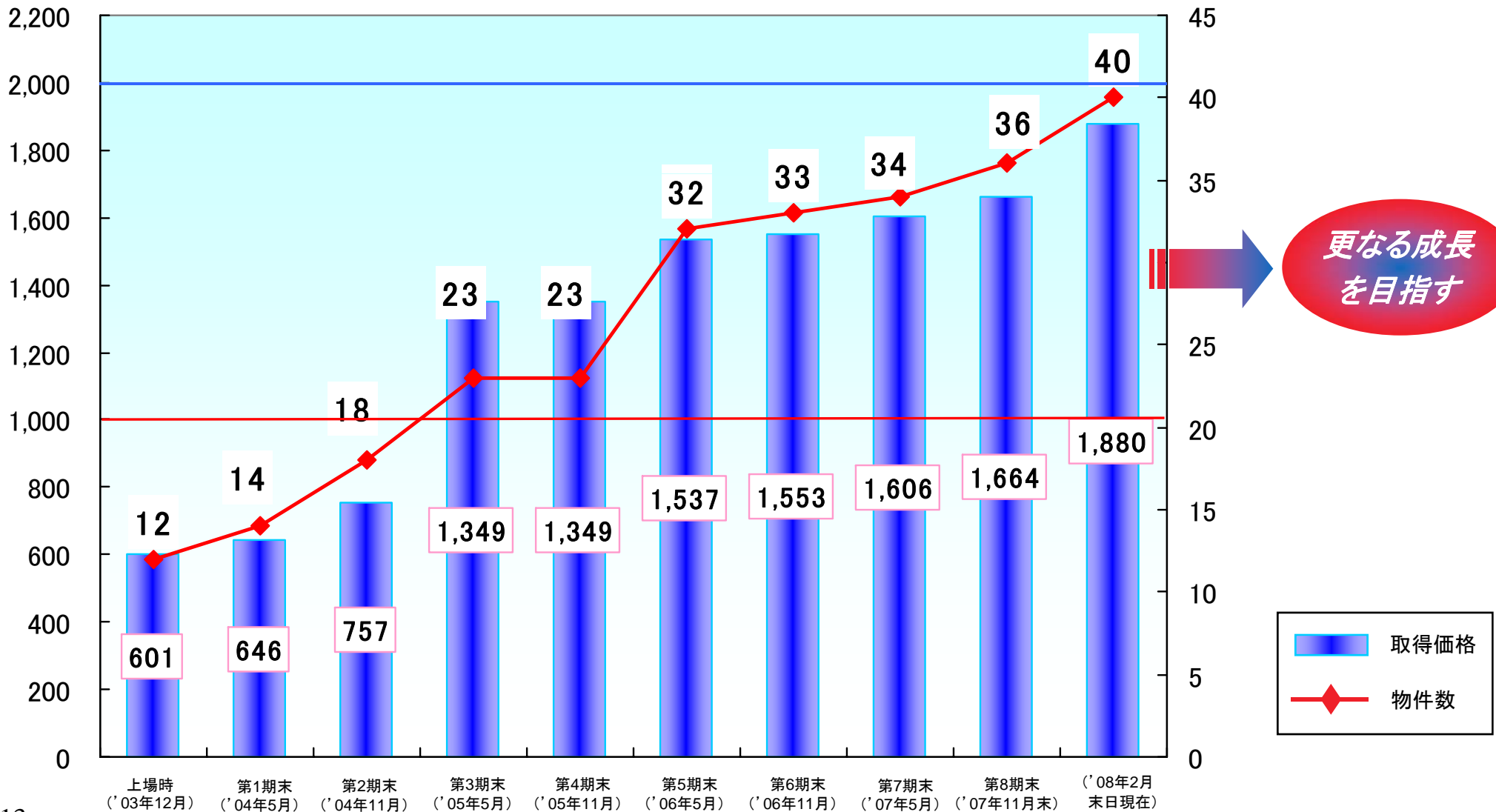
- 50%ルール* ポートフォリオ全体に占める首都圏物件の割合(鑑定評価額ベース)を50%以上とする本投資法人の投資方針
- 60%ルール* ポートフォリオ全体に占める各用途の占める割合(鑑定評価額ベース)を60%以下とする本投資法人の投資方針
- 1/3ルール* ポートフォリオ全体に占める1地域経済圏の占める割合(鑑定評価額ベース)を1/3以下とする本投資法人の投資方針

B. スポンサーサポートを通じた 安定的な物件取得

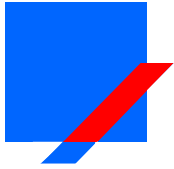
資産の積み上がり状況

運用資産規模(取得価格ベース)の推移

(単位:億円)



更なる成長
を目指す



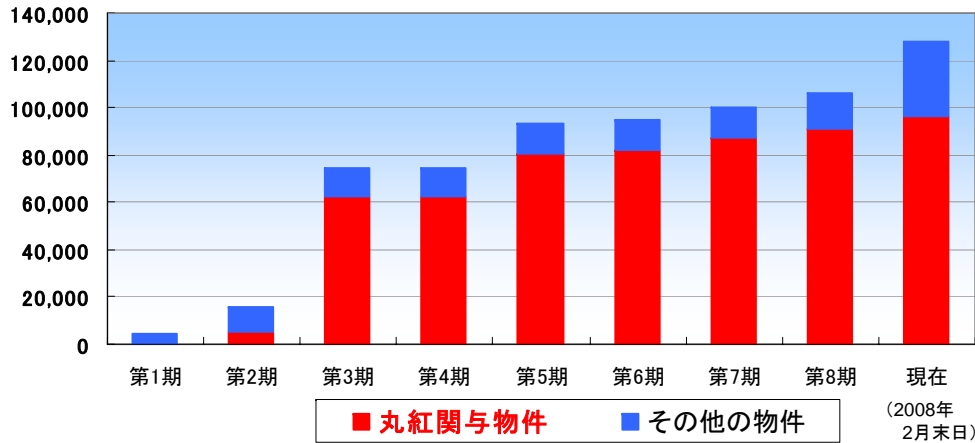
スポンサーサポートによる物件取得実績①

上場時からの丸紅のサポートによる物件取得実績

(注) 上場時取得物件を除く、期末残高ベース。また、契約締結済未引渡分を除く。

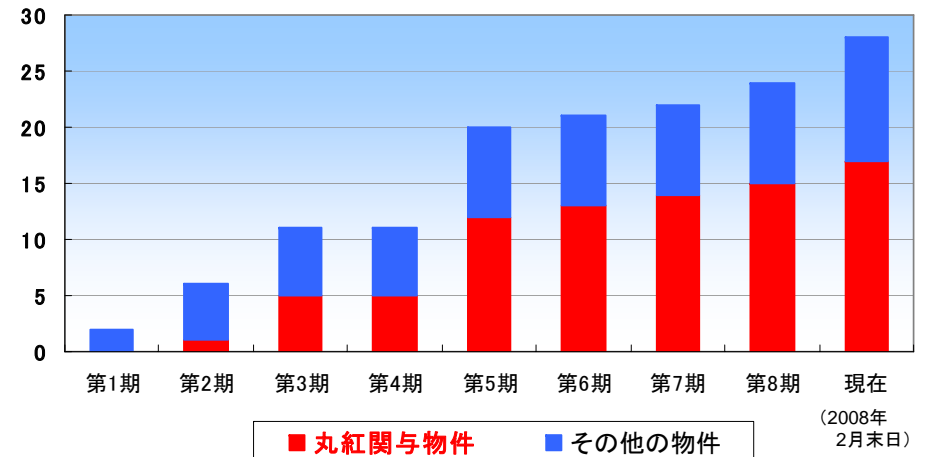
取得価格ベース

(単位: 百万円)



取得物件数ベース

(単位: 物件)



(2008年2月末日)

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	現在
丸紅関与物件	物件数	-	1	5	5	12	13	14	15	17
	取得価格	-	5,200	62,531	62,531	80,259	81,829	87,141	90,901	96,485
その他の物件	物件数	2	5	6	6	8	8	8	9	11
	取得価格	4,500	10,345	12,229	12,229	13,329	13,329	13,329	15,369	31,373

スポンサーサポートによる物件取得実績②

◆スポンサーサポートによる取得物件(上場時取得物件を除き、契約締結済未引渡物件を含む。)

丸紅による開発物件

【天神ルーチェ】



【アクティオーレ南池袋】



【グランルージュ栄】



【グランルージュ栄Ⅱ】



丸紅及び丸紅グループの所有物件

【Tip's町田ビル】



【南山コート1号館】



【南山コート2号館】



丸紅によるウェアハウス物件

【新大阪セントラルタワー】



【イオンモール宇城バリュー】



丸紅による仲介物件

【川崎東芝ビル】



【レランドショッピングセンター】



【ヤマダ電機テックランド堺本店】



【アブリーレ新青木一番館】



【ダイエー宝塚中山店】



【宮前ショッピングセンター】



【UURコート札幌篠路
栴番館・式番館】



【クリオ文京小石川】



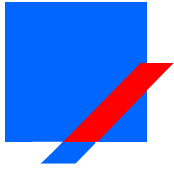
【リリカラ東北支店】



【UURコート札幌北三条】

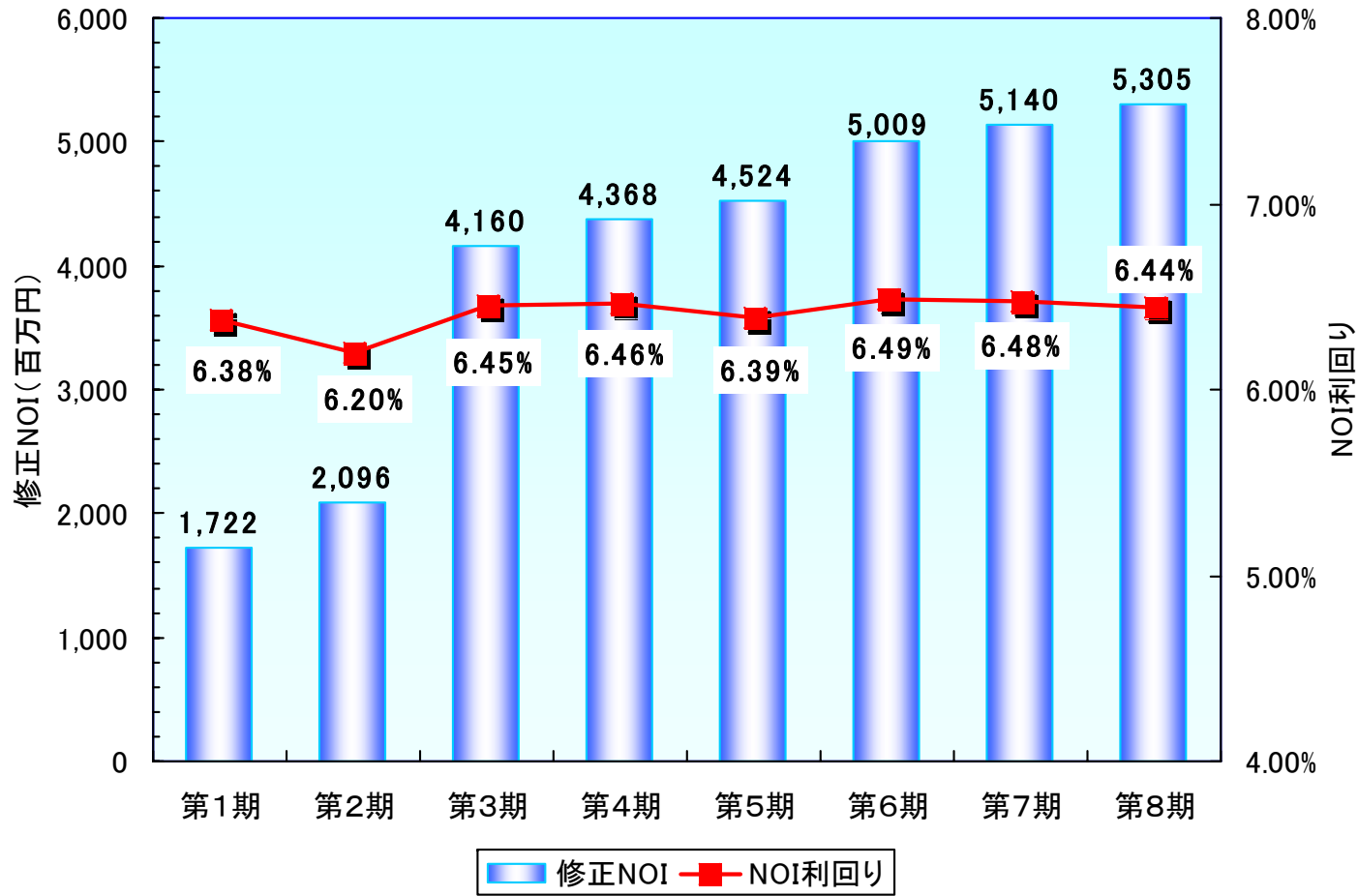


C. 安定的な内部成長



NOI・NOI利回りの推移

ポートフォリオNOI・NOI利回りの推移



※修正NOI＝当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正したもの

※NOI利回り＝修正NOI／取得価格（年率換算）

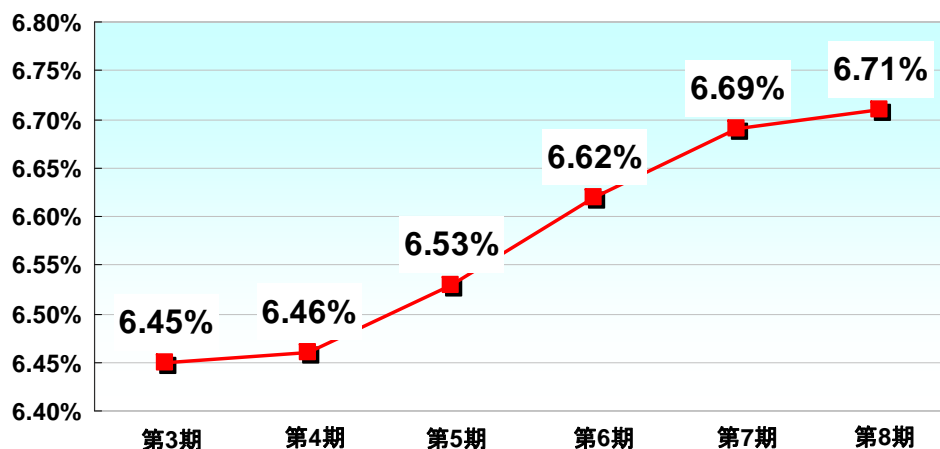
物件別NOI利回り(第8期)

物件名	第8期NOI利回り
ダイエー碑文谷	6.22%
ジョイパーク泉ヶ丘	3.69%
大丸ピーコック芦屋川西店	6.84%
レランドショッピングセンター	6.85%
イオンモール宇城バリュー	7.26%
天神ルーチェ	4.26%
ヤマダ電機テックランド堺本店	5.94%
宮前ショッピングセンター	4.68%
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	5.02%
アクティオーレ南池袋	5.03%
T&G浜松町ビル	7.37%
SK名古屋ビルディング	7.83%
福岡アーセオンビル	9.20%
丸増麴町ビル	7.22%
六番町Kビル	6.67%
新大阪セントラルタワー	6.96%
川崎東芝ビル	7.64%
新宿ワシントンホテル本館	6.39%
東横イン品川駅高輪口	6.07%
T&G東池袋マンション	5.31%
T&G四谷マンション	5.30%
エクセリア馬込	5.08%
駒沢コート	5.84%
六本松コート	8.34%
スカイコート芝大門	5.09%
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	6.32%
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	8.03%
アプリーレ新青木一番館	6.59%
UURコート札幌北三条	6.97%
太平洋セメント蘇我寮	7.48%
太平洋セメント東久留米寮新館	6.30%
南山コート1号館	6.06%
南山コート2号館	6.82%
クリオ文京小石川	5.53%
グランルージュ栄	5.92%
リリカラ東北支店	6.01%
ポートフォリオ全体	6.44%

内部成長戦略①

第3期末時点保有23物件の内部成長実績

修正NOI利回り



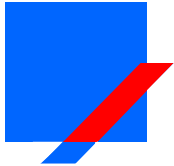
第3期末(2005年5月末日)保有23物件の第3期修正NOI利回りは**6.45%**でしたが、第8期(2007年6月1日～11月30日)では**6.71%**、第3期対比**4.03%**のアップとなりました。

高い稼働率実績*

*稼働率は、各期末時点です。

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
合計	99.0%	96.0%	97.6%	99.0%	99.3%	99.1%	99.6%	99.7%
商業施設	100%	89.4%	95.4%	99.1%	99.5%	99.7%	99.6%	99.7%
オフィス	95.6%	96.7%	97.9%	98.0%	98.1%	97.1%	99.2%	99.2%
ホテル	99.8%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
住居(等)	98.5%	99.8%	99.7%	99.3%	99.5%	99.7%	99.7%	99.7%
その他	-	-	-	-	-	-	-	100%

(注)平成19年8月30日付での本投資法人の規約の変更により、「住居等」の用途が「住居」と「その他」に分類されることになりました。それに伴い、従来「住居等」に分類されていた「リリカラ東北支店」は平成19年8月30日以降、「その他」に分類されることになりました。



内部成長戦略②

◆テナントとの契約形態

●中長期的に安定収益を確保するため、テナントとの賃貸借契約期間及び契約条件は各物件・各テナントの特性に応じて設定。

主なテナントの賃貸契約条件(第8期末時点)

(注)賃貸面積割合とは、全ポートフォリオに占める当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。

◆テナントA: (オフィスビル)

- 賃貸面積割合(注) 9.1%
- 定期借家契約
- 契約期間5年
(残存期間11ヶ月)

◆テナントB: (ホテル)

- 賃貸面積割合 12.4%
- 普通借家契約
- 契約期間10年
(残存期間5年11ヶ月)
- 次回賃料改定:2008年11月

◆テナントC: (商業施設)

- 賃貸面積割合 6.7%
- 普通借家契約
- 契約期間11年
(残存期間3年2ヶ月)
- 2年毎に賃料改定

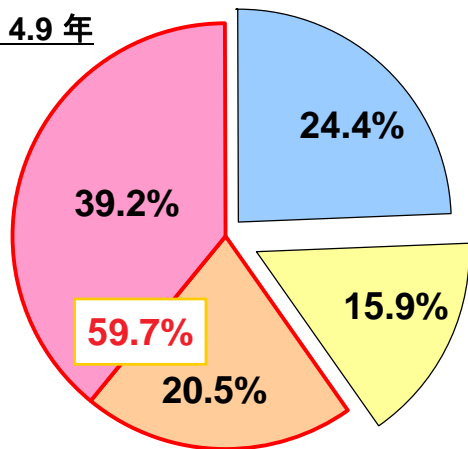
◆テナントD: (商業施設)

- 賃貸面積割合 18.1%
- 定期借家契約
- 契約期間15年
(残存期間11年8ヶ月)

◆契約更改・賃料改定予定(第8期末時点)

●契約更改までの期間による分類

平均: 4.9年

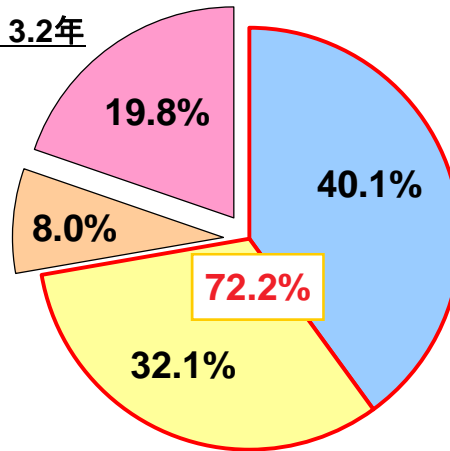


■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

●賃料改定までの期間による分類

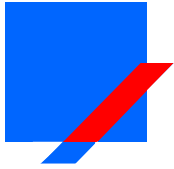
平均: 3.2年



■ 1年未満 ■ 1年以上2年未満 ■ 2年以上5年未満 ■ 5年以上

(注)上記比率は賃料ベース

全体の59.7%は2年以上の長期賃貸借契約で安定収益が見込まれ、また、全体の72.2%は2年以内に賃料改定時期を迎えます。

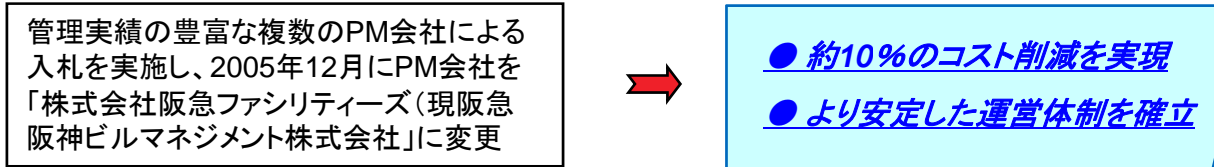


内部成長戦略③

1. 高品質・低価格を目指したPM業者の選定

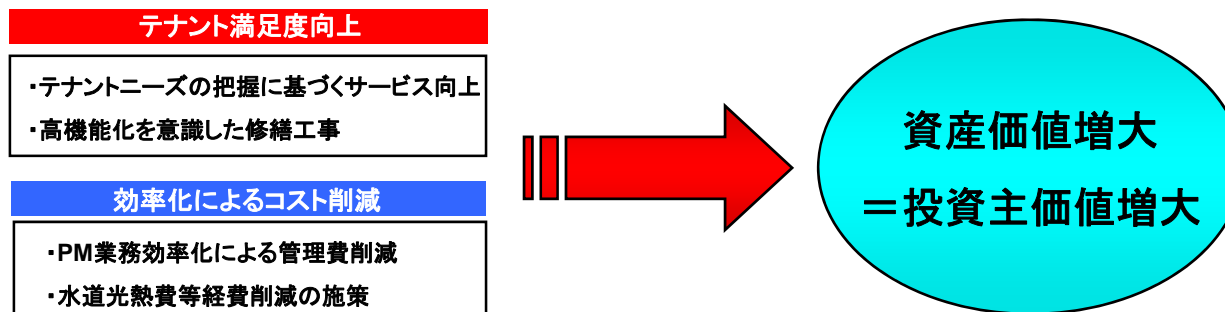
- 管理の質を落とすことなく、コスト削減を実現させるため、継続的に管理業者と協議・交渉を鋭意行っています。

【事例】 ジョイパーク泉が丘



2. テナント満足度及び効率を重視したプロパティ・マネジメント

- テナント満足度向上による賃料増と効率化によるコスト削減の両輪を意識したプロパティ・マネジメントにより更なるポートフォリオ価値の増大を目指す。



【事例】 新大阪セントラルタワー

- 地下水を濾過して上水として利用する「地下水濾過システム」を導入(2006年3月より稼働)。

➡ 導入効果: ①水道使用量の削減(年間約17百万円) ②災害時のライフライン確保。

D. 保守的な財務戦略

財務戦略の基本方針

LTV_(注)を50%以下に維持(第8期末:35.2%)

(注)目論見書に定義するLTV=有利子負債残高(投資法人債含む)／資産総額(総資産+期末鑑定評価額-期末簿価)

原則として長期・固定での資金調達を行なう

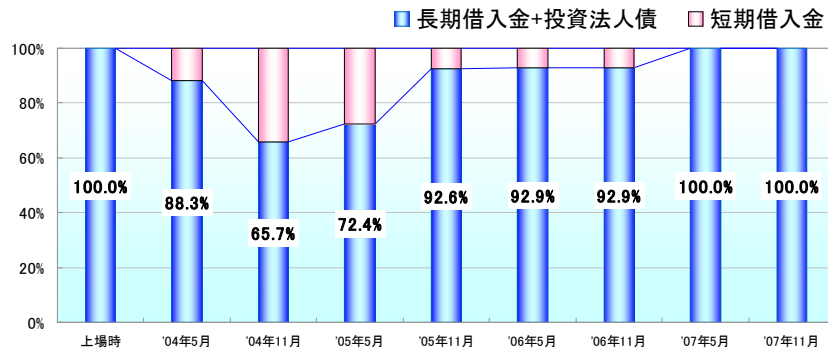
最適な調達手段及び条件の選択を目指す

- ① 以下要因を分析し、資金調達手段・調達期間他最適条件を選択
 - ◆ 金利動向/エクイティマーケット・投資法人債マーケット等各種金融マーケット動向
 - ◆ 組入物件の収益特性
 - ◆ 調達先金融機関の特性
- ② 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及び金利変動リスクの低減
- ③ 資金調達コスト低減への継続的な努力
 - ◆ 格付向上への努力

**金利情勢の変化に備えた
財務体質の強化**

資金調達状況の推移

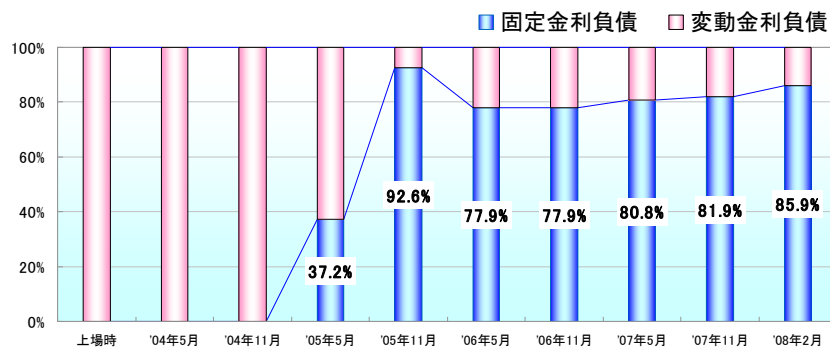
長期借入金(投資法人債含む)比率の推移



$$\text{長期借入金比率} = (\text{長期借入金} + \text{投資法人債}) \div \text{有利子負債} \times 100$$

(注)「長期借入金」とは1年超の返済期限の借入金をいい、「短期借入金」とは1年以内の借入金をいいます。

固定金利有利子負債比率の推移



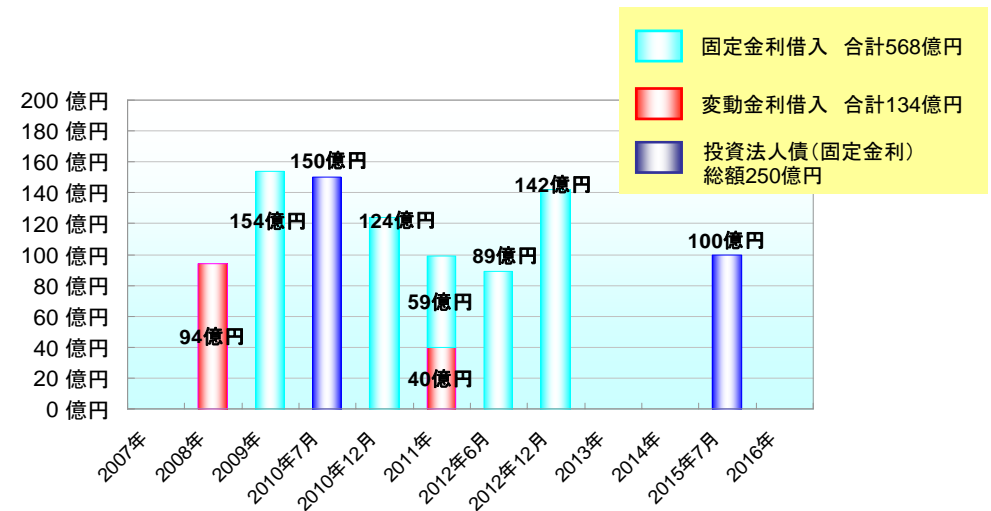
$$\text{固定金利有利子負債比率} = \text{固定金利有利子負債} \div \text{全有利子負債} \times 100$$

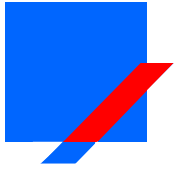
財務指標(2008年2月末日時点)

総資産負債比率(注)	40.63%
担保・保証	全て無担保・無保証
全有利子負債加重平均残存期間	3.40年
全有利子負債加重平均金利	1.40%
有利子負債長短比率(契約ベース)	長期:短期=100:0
投資法人債発行額	5年債:150億円 10年債:100億円 (2005年7月12日発行)
コミットメントライン	100億円

(注)2007年11月末日時点

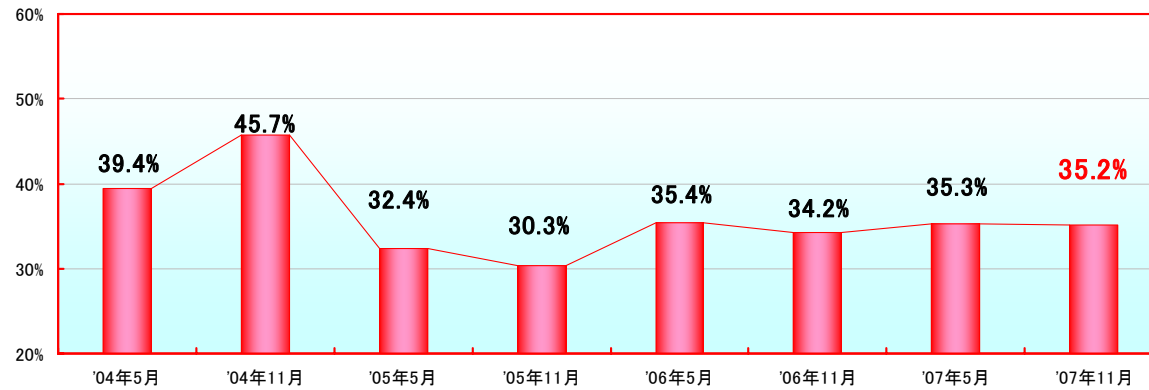
返済期限の分散状況(2008年2月末日時点)



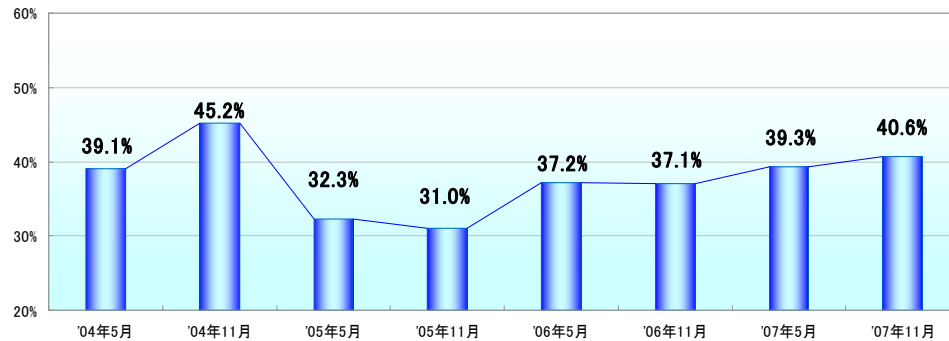


負債比率の推移

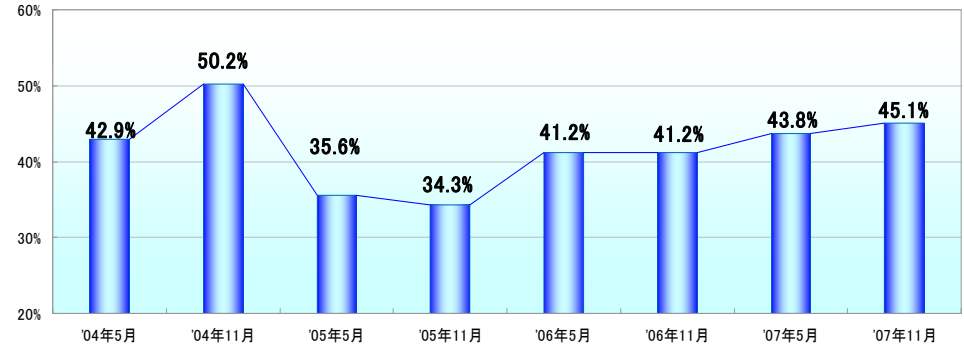
LTV : [有利子負債 ÷ {総資産 + (期末鑑定評価額 - 期末簿価)} × 100]



総資産負債比率 : (有利子負債 ÷ 総資産 × 100)



負債比率 : [有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100]





格付けの取得状況

新規格付けの取得及び既存格付けの格上げ

(ムーディーズ・インベスターズ・サービス)

発行体格付け **A3** [格付けの見通し: 安定的]

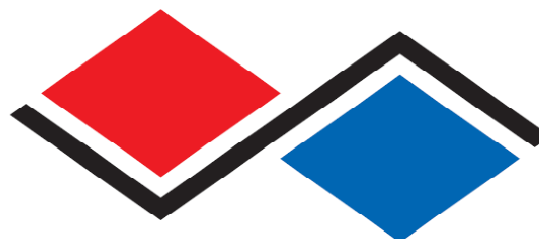
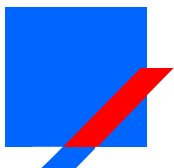
本投資法人は平成18年11月7日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより発行体格付け「A3」を取得しました。

(株式会社格付投資情報センター(R&I))

発行体格付け **A+** [格付けの見通し: 安定的]

本投資法人は平成20年2月27日に株式会社格付投資情報センター(以下、「R&I」といいます。)による発行体格付けが、「A」から「A+」に格上げされました。

* 上記格付け及び格付けの見通し・方向性の詳細につきましては、ムーディーズ・インベスターズ・サービス及びR&I宛てご照会願います。



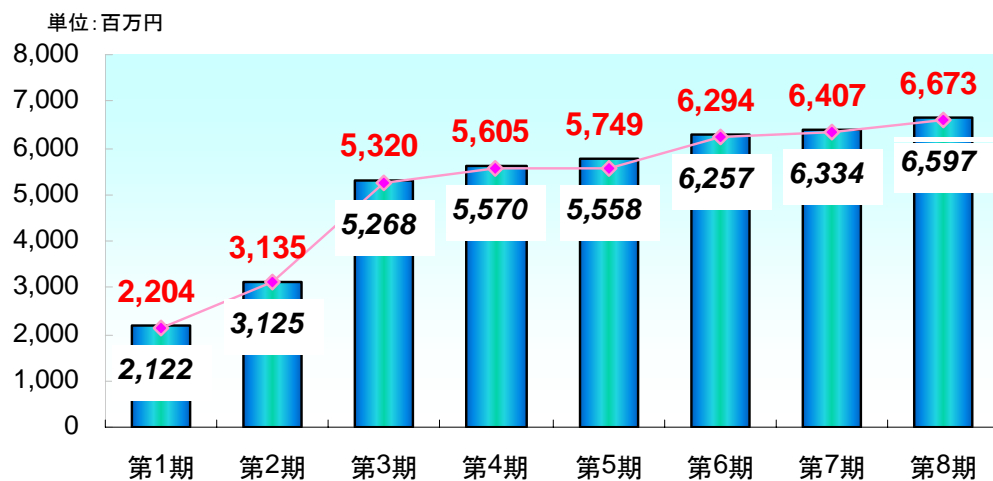
ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

3. UURの運用ハイライト

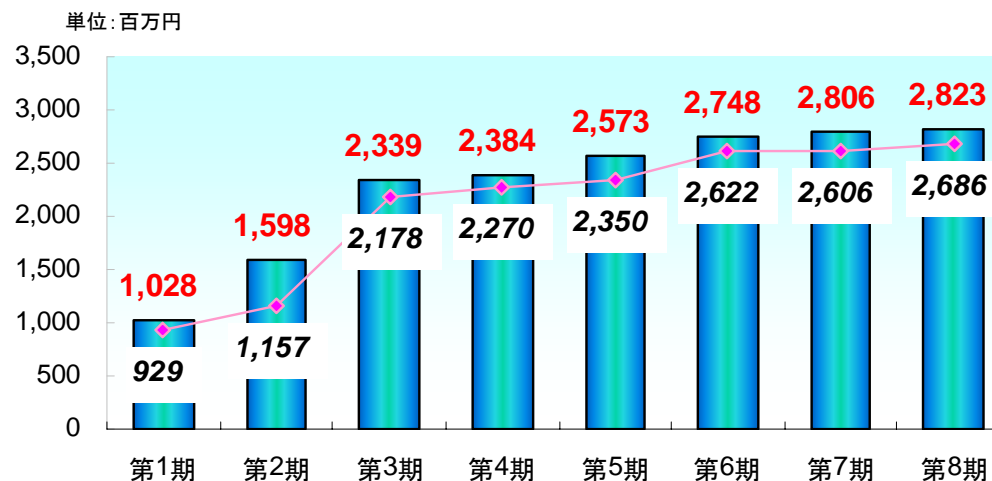
業績の推移

実績値 —◆— 予想数値(斜字)

営業収益



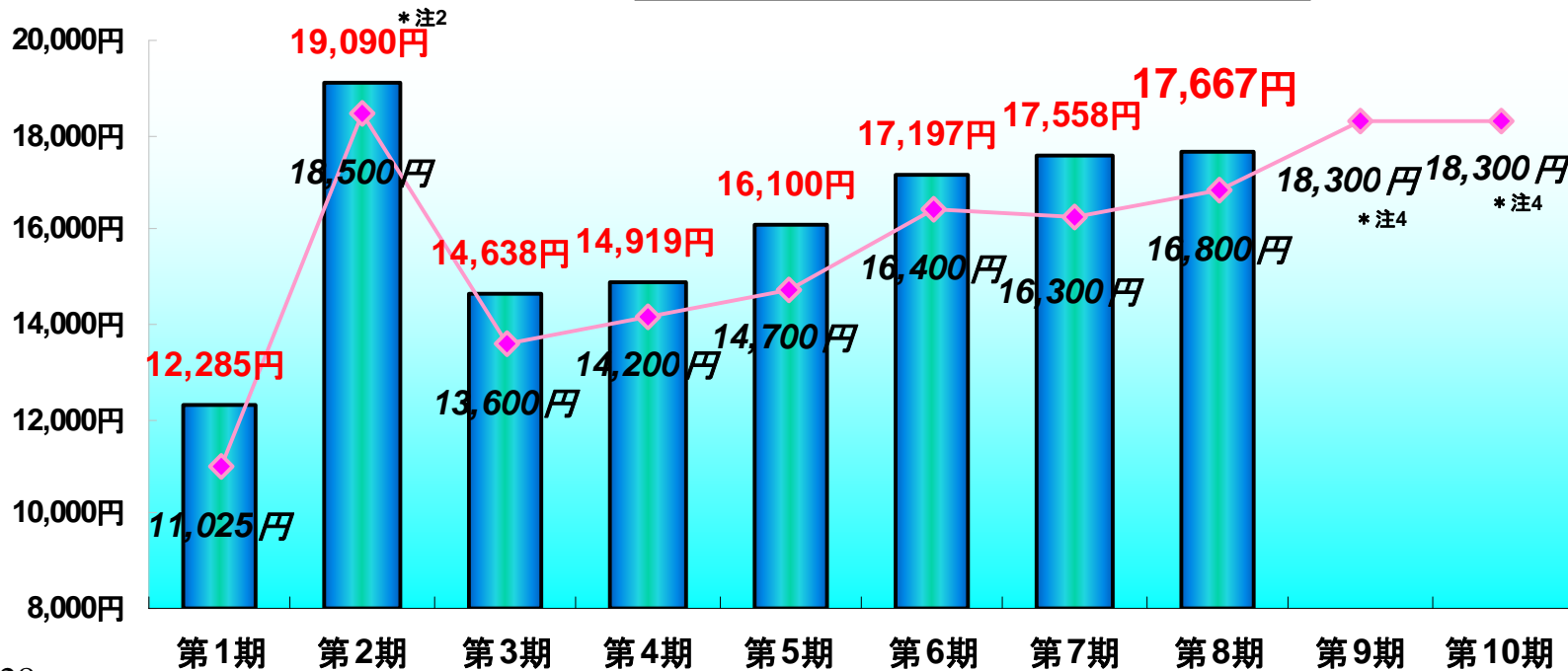
当期純利益



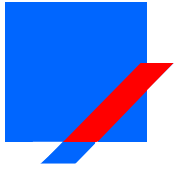
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	平成16年5月期	平成16年11月期	平成17年5月期	平成17年11月期	平成18年5月期	平成18年11月期	平成19年5月期	平成19年11月期
営業収益	2,204百万円	3,135百万円	5,320百万円	5,605百万円	5,749百万円	6,294百万円	6,407百万円	6,673百万円
経常利益	1,029百万円	1,599百万円	2,344百万円	2,385百万円	2,574百万円	2,749百万円	2,807百万円	2,824百万円
当期純利益	1,028百万円	1,598百万円	2,339百万円	2,384百万円	2,573百万円	2,748百万円	2,806百万円	2,823百万円

分配金実績の推移

	第1期 (162日間)	第2期 (183日間)	第3期 (182日間)	第4期 (183日間)	第5期 (182日間)	第6期 (183日間)	第7期 (182日間)	第8期 (183日間)
当期純利益	1,028百万円	1,598百万円	2,339百万円	2,384百万円	2,573百万円	2,748百万円	2,806百万円	2,823百万円
1口当たり 分配金	12,285円	^{*注2} 19,090円	14,638円	14,919円	16,100円	17,197円	17,558円	17,667円
期末投資口価格	571,000円	693,000円	695,000円	684,000円	690,000円	690,000円	1,020,000円	744,000円
期末投資口想定 年間利回り ^{*注1}	4.85%	5.49%	4.22%	4.35%	4.68%	4.87%	3.45%	4.74%

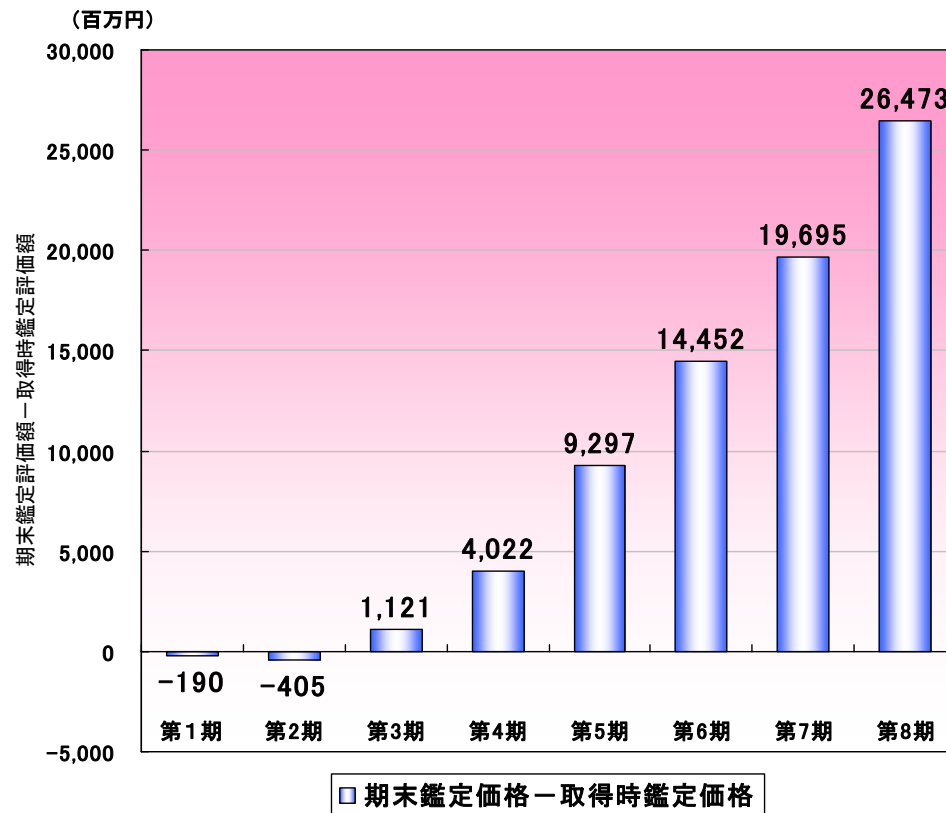


- (注1) この数値は、各1口当たり分配金を年額換算した想定1口当たり年額分配金を各期末投資口価格で割って算出しています。そのため、実際の数値とは異なる場合がございます。またこの数値は小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。
- (注2) 第2期1口当たり分配金には、大ロテナントの退去による違約金の収益計上という特殊要因が含まれています。
- (注3) 各期の1口当たり分配金の予想数値は、各前期末決算短信等においてUURが発表した数値です。上記予想数値算出の前提条件については、各前期末決算短信等をご参照ください。
- (注4) 本予想分配金の詳細につきましては、本投資法人の平成20年2月12日付「平成20年5月期及び平成20年11月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

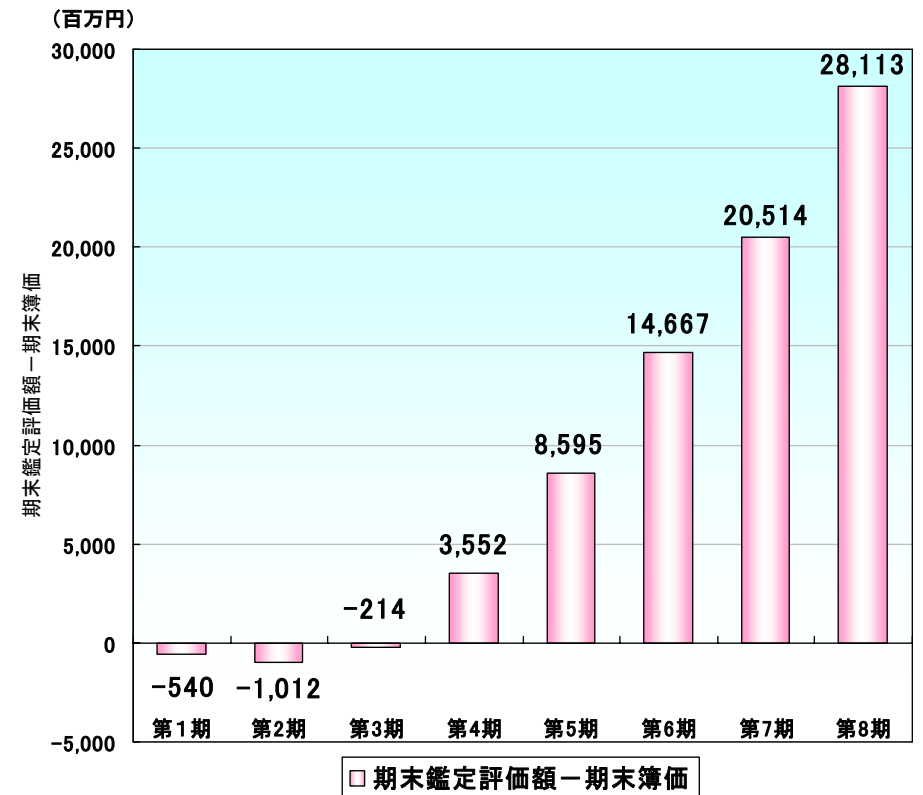


鑑定評価額の推移

「期末鑑定評価額－取得時鑑定評価額」の推移

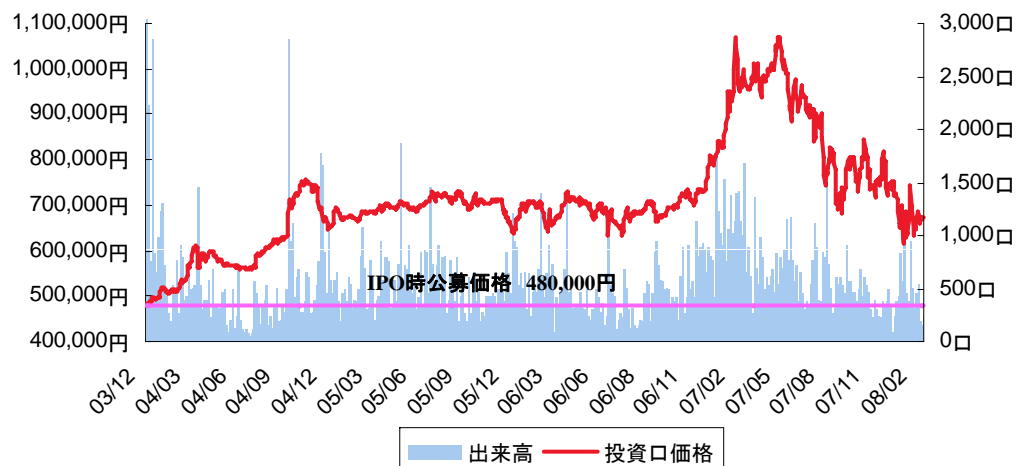


「期末鑑定評価額－期末簿価」の推移



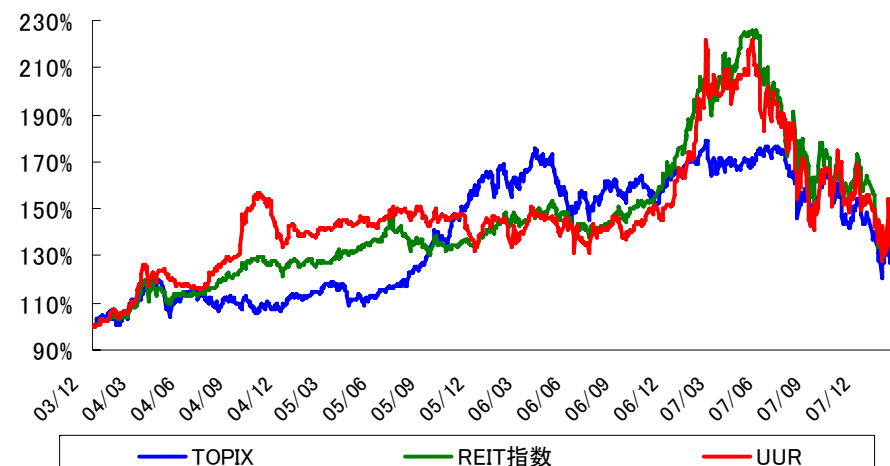
投資口価格のパフォーマンス

投資口価格と売買高の推移



投資口価格	672,000円 (2008年2月29日終値)
高値	1,070,000円 (2007年5月21・23日)
安値	481,000円 (2003年12月22日)
加重平均投資口価格	726,039円 (2008年2月29日現在)
総出来高数	463,994口 (2008年2月29日現在)
1日当り平均出来高数	451口 (2008年2月29日現在)

相対投資口推移



(注1) 出所: QUICK、日興シティグループ証券

(注2) 2008年2月29日終値時点

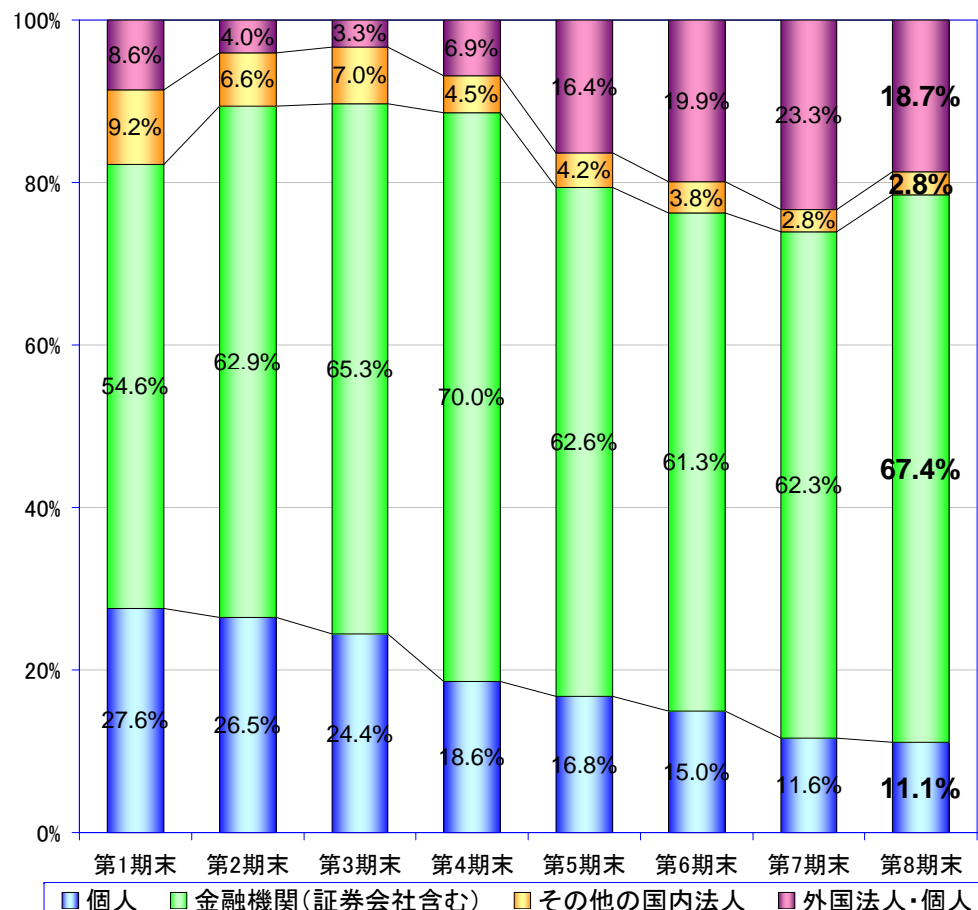
(注3) グラフの投資口価格は終値ベース

(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

投資主の概況(第8期末時点)

所有者別投資口比率の推移

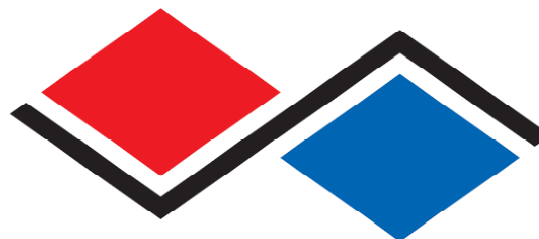


主要投資主(第8期末(2007年11月30日)現在)

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)	14,498	9.07
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,894	8.07
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,728	7.34
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,760	6.11
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,450	4.04
6	株式会社池田銀行	4,663	2.92
7	株式会社北洋銀行	4,274	2.67
8	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント	2,856	1.79
9	ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,616	1.64
10	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,462	1.54
合計		72,201	45.17

第8期末総投資主数:7,188人 第8期末発行済投資口総数:159,843

※比率については小数点以下第3位を四捨五入しています。



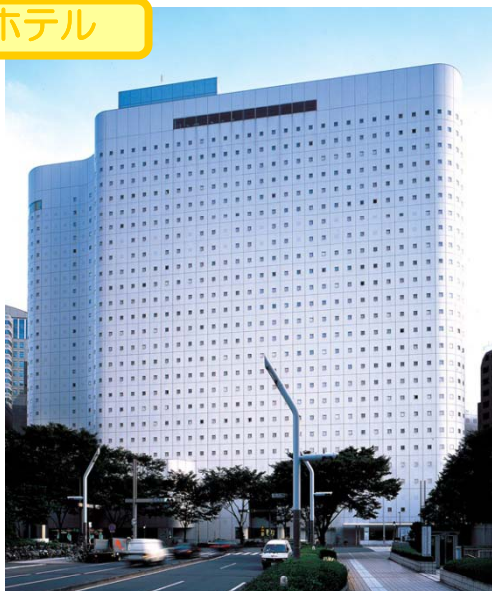
ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

4. 参考資料

主要物件①

新宿ワシントンホテル本館

ホテル



理想的なロケーション 競争力の高い大型ホテル

物件概要

- ◆ 交通 JR「新宿」駅 徒歩8分
- ◆ 賃貸可能面積 53,317.45㎡
- ◆ 建築時期 1983年10月
- ◆ 鑑定評価額 24,800百万円(2007年11月末)
- ◆ 取得価格 21,100百万円
- ◆ テナント数 8 (2008年2月末)
- ◆ 稼働率 100%(2008年2月末)
- ◆ 主なテナント 藤田観光株式会社
- ◆ PM会社 東西アセット・マネジメント株式会社

ダイエー碑文谷店

商業施設



購買力の高い豊かな商圈を抱える地域旗艦店

物件概要

- ◆ 交通 東急東横線「学芸大学」駅 徒歩9分
- ◆ 賃貸可能面積 26,655.66㎡
- ◆ 建築時期 1975年3月
- ◆ 鑑定評価額 18,200百万円(2007年11月末)
- ◆ 取得価格 15,300百万円
- ◆ テナント数 1 (2008年2月末)
- ◆ 稼働率 100%(2008年2月末)
- ◆ テナント 株式会社ダイエー
- ◆ PM会社 東西アセット・マネジメント株式会社

川崎東芝ビル

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8分
- ◆ 賃貸可能面積 36,212.28 ㎡
- ◆ 建築時期 1987年4月
- ◆ 鑑定評価額 26,310百万円(2007年11月末)
- ◆ 取得価格 19,200百万円
- ◆ テナント数 1 (2008年2月末)
- ◆ 稼働率 100%(2008年2月末)
- ◆ テナント 株式会社東芝
- ◆ PM会社 丸紅不動産株式会社

主要物件②及び第8期取得物件

新大阪セントラルタワー

オフィス

ホテル



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4分
- ◆ 賃貸可能面積 46,024.83㎡
- ◆ 建築時期 1989年6月
- ◆ 鑑定評価額 29,600百万円(2007年11月末)
- ◆ 取得価格 24,000百万円
- ◆ テナント数 61 (2008年1月末)
- ◆ 稼働率 98.9%(2008年1月末)
- ◆ 主なテナント ワシントンホテル株式会社
- ◆ PM会社 丸紅プロパティーズ株式会社

コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 (第8期取得物件)

商業施設



上質な生活環境と調和するロードサイド型フィットネスクラブ

物件概要

- ◆ 交通 京阪交野線「郡津」駅 西方約1.2km
- ◆ 賃貸可能面積 8,627.58㎡
- ◆ 建築時期 2006年12月
- ◆ 鑑定評価額 2,050百万円(2007年11月末)
- ◆ 取得価格 2,040百万円
- ◆ テナント数 1 (2008年2月末)
- ◆ 稼働率 100%(2008年2月末)
- ◆ テナント 株式会社コナミスポーツ&ライフ
- ◆ PM会社 丸紅不動産株式会社

アクティオーレ南池袋 (第8期取得物件)

商業施設



多様なテナントミックスを実現する都心型新築店舗ビル

物件概要

- ◆ 交通 JR山手線「池袋」駅 徒歩3分
- ◆ 賃貸可能面積 2,081.50㎡
- ◆ 建築時期 2006年11月
- ◆ 鑑定評価額 3,850百万円(2007年11月末)
- ◆ 取得価格 3,760百万円
- ◆ テナント数 1 (2008年2月末)
- ◆ 稼働率 100%(2008年2月末)
- ◆ テナント 丸紅コミュニティ株式会社
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

第8期取得契約締結物件

UURコート札幌篠路壹番館・貳番館

住居



社会的意義のある再開発事業への取り組み及び開発型賃貸マンション

物件概要

UURコート札幌篠路壹番館

- ◆ 交通 JR学園都市線「篠路」駅 徒歩1分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 6,271.23㎡
- ◆ 建築時期 2008年10月(予定)
- ◆ 調査価額(注2) 870百万円
- ◆ 取得予定価格(注3) 870百万円
- ◆ テナント数 2(予定)
- ◆ 主なテナント 札幌市(予定)
(賃貸面積に占める割合:96.1%)
- ◆ PM会社 北海道ベニーエステート株式会社(予定)

UURコート札幌篠路貳番館

- ◆ 交通 JR学園都市線「篠路」駅 徒歩2分
- ◆ 賃貸可能面積(注1) 6,265.67㎡
- ◆ 建築時期 2009年6月(予定)
- ◆ 調査価額(注2) 853百万円
- ◆ 取得予定価格(注3) 850百万円
- ◆ テナント数 2(予定)
- ◆ 主なテナント 札幌市(予定)
(賃貸面積に占める割合:94.8%)
- ◆ PM会社 北海道ベニーエステート株式会社(予定)

(注1) 確認済証に記載されている賃貸対象の面積の数値をいいます。

(注2) 調査の基準となった時点で建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価額です。

(注3) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く取得予定価格です。なお、竣工時の鑑定評価額によって変動する場合があります。

(注4) 売主とテナントとの間で締結された予定の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に記載されている面積です。

UURコート名古屋名駅

住居



「名古屋」駅から徒歩圏 大型複合施設(オフィスビル・商業施設)が誕生しているエリアの賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」駅 徒歩7分
JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩9分
- ◆ 賃貸可能面積(注4) 2,958.45㎡
- ◆ 建築時期 2008年9月(予定)
- ◆ 調査価額(注2) 1,480百万円(2007年6月1日)
- ◆ 取得価格 1,473百万円
- ◆ テナント数 1(予定)
- ◆ テナント エイブル保証株式会社(予定)
- ◆ PM会社 エイブル保証株式会社(予定)

第9期取得物件①

Tip's町田ビル (第9期取得物件)

商業施設



ターミナル駅前繁華街の都心型マルチテナント商業ビル



物件概要

- ◆ 交通 小田急線「町田」駅徒歩4分
JR横浜線「町田」駅徒歩3分
- ◆ 賃貸可能面積 6,728.32㎡
- ◆ 建築時期 1992年6月
- ◆ 鑑定評価額 4,730百万円 (2007年10月1日)
- ◆ 取得価格 4,100百万円
- ◆ テナント数 2 (2008年2月末日)
- ◆ 稼働率 100 % (2008年2月末日)
- ◆ テナント 株式会社ティップネス
株式会社オッシュマンズ・ジャパン
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

グランルージュ栄Ⅱ (第9期取得物件)

住居



商業・ビジネスの集積地に位置する利便性の高い賃貸マンション

物件概要

- ◆ 交通 名古屋市営地下鉄名城線
「矢場町」駅徒歩5分
- ◆ 賃貸可能面積 2,579.89㎡
- ◆ 建築時期 2007年2月
- ◆ 鑑定評価額 1,300百万円 (2007年10月1日)
- ◆ 取得価格 1,300百万円
- ◆ テナント数 1 (2008年2月末日)
- ◆ 稼働率 100 % (2008年2月末日)
- ◆ テナント エイブル保証株式会社
- ◆ PM会社 エイブル保証株式会社

第9期取得物件②

maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地) (第9期取得物件)

(注)本投資法人が取得したのは、主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、取得資産にかかる土地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれません。

商業施設

オフィス



オフィス(データセンター)と大型複合商業施設に供されるポテンシャルの高い魅力ある立地

物件概要

- ◆ 交通 JR根岸線「根岸」駅徒歩約15分
- ◆ 敷地面積(注) 53,363.57㎡
- ◆ 賃貸可能面積 52,668.385㎡
- ◆ 鑑定評価額 12,300百万円(2008年2月1日)
- ◆ 取得価格 11,904百万円
- ◆ テナント数 4 (2008年2月末日)
- ◆ 稼働率 100%(2008年2月末日)
- ◆ 主なテナント 株式会社すかいらーく
株式会社ニトリ 他
- ◆ PM会社 丸紅コミュニティ株式会社

(注)敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。
本投資法人が取得した敷地の持分の割合は100分の96です。



【配置図】

ダイエー宝塚中山店 (第9期取得物件)

商業施設



大型駐車場を完備 デイリーショップとして親しまれるアクセス良好な商業施設

物件概要

- ◆ 交通 阪急宝塚線「中山」駅徒歩5分
JR 福知山線「中山寺」駅徒歩10分
- ◆ 賃貸可能面積 16,729.60㎡(附属建物:929.40㎡)
- ◆ 建築時期 1997年11月
- ◆ 鑑定評価額 4,360百万円(2007年12月1日)
- ◆ 取得価格 4,284百万円
- ◆ テナント数 1 (2008年2月末)
- ◆ 稼働率 100%(2008年2月末)
- ◆ テナント 株式会社ダイエー
- ◆ PM会社 株式会社ダイエー

ポートフォリオ物件一覧①

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円) (注1)	比率 (取得価格 ベース)	賃貸可能 面積 (㎡)	マスター リース (注2)	PML (%)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	5,249.86	27,032.50	15,300	18,200	8.1%	26,655.66	※	15
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁	10,368.45	29,250.71	6,770	4,400	3.6%	13,242.67		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	1,130	0.4%	1,558.80	※	6
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	5,198.20	12,944.65	5,200	6,150	2.8%	12,968.85		13
ダイヤモンドシティ・バリュー	熊本県宇城市小川町	173,498.31	63,058.78	11,100	11,200	5.9%	72,073.39	●	7.8
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区	1,138.66	5,369.70	6,500	6,640	3.5%	4,194.57		2
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区	10,702.86	8,637.63	3,210	3,400	1.7%	8,637.63	※	8
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区	6,937.55	17,338.54	5,312	5,340	2.8%	10,487.92		17
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘	4,120.00	6,381.40	2,040	2,050	1.1%	8,627.58	※	11
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋	320.39	2,265.15	3,760	3,850	2.0%	2,081.50		14
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田	1,596.82	8,075.04	4,100	4,730	2.2%	6,728.32		18
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町	16,330.14	16,729.60	4,284	4,360	2.3%	16,729.60	●	9
maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市磯子区	53,363.57	—	6,883	7,112	3.7%	30,453.73		—
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	453.81	3,296.58	2,257	3,236	1.2%	2,422.93		12
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区	1,361.96	11,795.38	5,400	6,864	2.9%	8,708.52		11
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区	1,358.91	6,079.35	2,080	2,880	1.1%	4,934.39		1
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町	703.24	5,218.55	2,350	3,930	1.2%	2,612.42		11
六番町Kビル	東京都千代田区六番町	689.7	4,031.14	2,150	3,340	1.1%	4,031.14	※	14
新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市淀川区	7,265.79	58,882.64	14,279	17,611	7.6%	27,296.87		7
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	8,615.20	51,254.06	19,200	26,310	10.2%	36,212.28	※	7
maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市磯子区	—	—	5,021	5,188	2.7%	22,214.65		—

(注1)2007年11月末日時点。但し、第9期取得物件は、取得時鑑定価格。

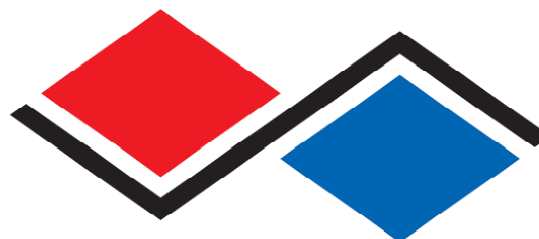
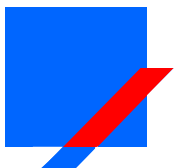
(注2)「※」はエンドテナントへの一棟貸しです。また、「●」は賃料保証のあるマスター・リース契約を締結しております。

ポートフォリオ物件一覧②

物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得価格 (百万円)	期末鑑定 評価額 (百万円) (注1)	比率 (取得価格 ベース)	賃貸可能 面積 (㎡)	マスター リース (注2)	PML (%)
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	24,800	11.2%	53,317.45		9
新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市淀川区	—	—	9,721	11,989	5.2%	18,727.96	※	—
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	482.1	2,928.94	1,884	2,170	1.0%	3,088.85	※	17
T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	398.82	3,300.18	2,021	2,265	1.1%	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	1,355	1,479	0.7%	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	697	718	0.4%	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	1,810	0.9%	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	757	863	0.4%	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	1,228	0.6%	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	4,200	1.9%	12,691.43	※	14.6
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台	3,948.67	6,840.86	1,140	1,230	0.6%	6,840.86	※	10
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区	3,329.45	12,700.44	3,031	3,470	1.6%	12,700.44	※	8
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区	1,249.45	6,588.72	1,278	1,387	0.7%	4,790.50	●	2
太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区	1,990.13	2,931.14	620	637	0.3%	2,931.14	※	14
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	2,635.52	1,397.61	480	524	0.3%	1,397.61	※	10
南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区	2,423.12	3,551.60	1,070	1,090	0.6%	3,576.74	●	12
南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区	1,137.18	1,762.40	450	503	0.2%	1,890.51	●	14
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川	814.54	5,871.77	3,170	3,370	1.7%	4,097.51		14.5
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区	1,009.16	3,912.49	1,570	1,600	0.8%	3,697.38	●	13
グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区	674.34	3,172.34	1,300	1,300	0.7%	2,579.89	●	13
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区	5,457.02	8,693.79	2,050	2,050	1.1%	9,271.16	※	11
合計		357,014.52	487,012.10	188,044	216,604	100.0%	478,192.06		8.21

(注1)2007年11月末日時点。但し、第9期取得物件は、取得時鑑定価格。

(注2)「※」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。



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

ご参考

J-REIT(不動産投資信託)とは

J-REITとは

「REIT」とは、不動産投資信託を意味する「Real Estate Investment Trust」の略称です。
アメリカで誕生し、アメリカでは約40兆円の市場規模を誇るメジャーな金融商品です。
日本では、その不動産投資信託の日本版という意味で「J-REIT」と呼ばれています。

不動産投資信託ってどんな商品？

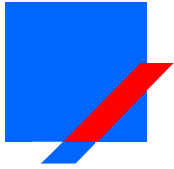
J-REIT(不動産投資信託)は投資家の皆様から集めた資金を元に、複数の不動産を購入(投資)し、その不動産で得られる賃料収入や売却利益を投資家の皆様に分配する仕組みです。法人税の優遇措置により、利益のほぼ100%を投資家は分配金として受けることができます。そのため相対的に分配金利回りが高いのが特徴です。

不動産投資法人って何？

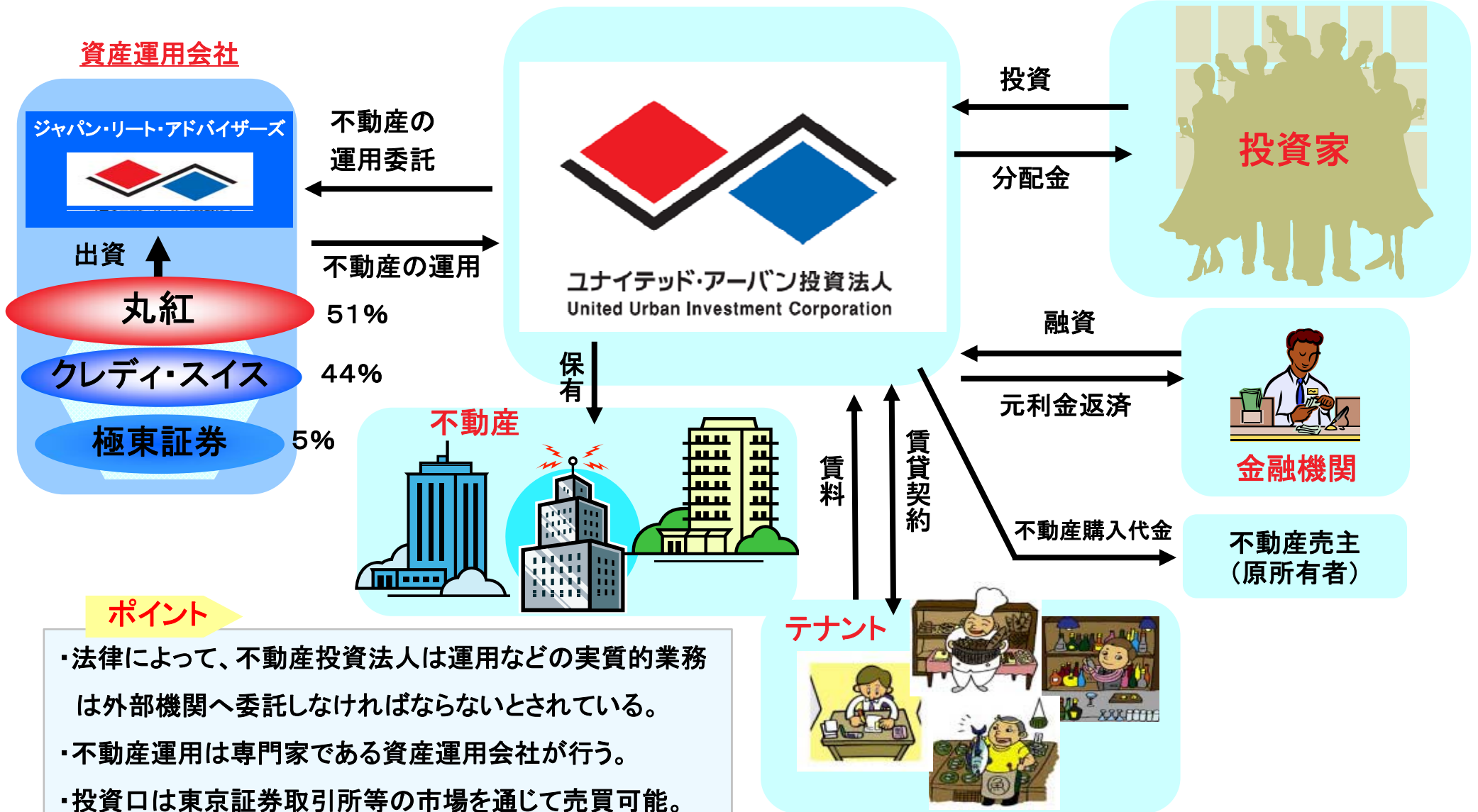
不動産投資法人とは投資家の皆様からお預かりした資金をもとに、不動産などを保有し運用することを目的として設立された法人のことで、株式会社が株式を発行するように、不動産投資法人は投資口を発行して投資家の皆様から資金を集めます。

J-REITへの投資とは・・・

不動産投資法人が発行する投資口を市場等で購入することを意味します。



J-REITの仕組み



ポイント

- ・法律によって、不動産投資法人は運用などの実質的業務は外部機関へ委託しなければならないとされている。
- ・不動産運用は専門家である資産運用会社が行う。
- ・投資口は東京証券取引所等の市場を通じて売買可能。

J-REITと株式投資との比較

J-REITは金融商品取引所に上場しているため、株式投資と同じ感覚で投資出来る金融商品です。
株式投資と比較した際、下記のような類似点・特徴があります。

用語比較

J-REIT	株式投資
投資口	株式
投資証券	株券
投資主	株主
不動産投資法人	株式会社
分配金	配当金
投資法人債	社債

類似点

- ・金融商品取引所に上場
- ・証券会社を通じて売買可能
- ・株主(投資主)にかかる税金もほぼ同じ*注
- ・価格は日々変動
- ・売買方法もほぼ同じ

*注:個人投資家の場合、J-REITの分配金は配当所得に該当しますが、株式と異なり確定申告時の配当控除の対象とはなりません。

J-REITと実物不動産投資の比較

従来より優良不動産への投資は、ペイオフ解禁や低金利といった環境でも長期に安定収入を得られることから魅力的とされてきましたが、多額の資金や多くの手間がかかるというデメリットもありました。しかしJ-REITの仕組みが出来たことにより、以下のようなデメリットが解消され、個人の方でも気軽に不動産投資を行うことが出来るようになりました。

	実物不動産への投資	J-REITへの投資
運用・管理	運用・管理にスキルが必要であり、成果が大きく変動する	プロである資産運用会社が担当するため、ノウハウ・知識がいらぬ
投資単位	最低数百万円が必要	数十万円から
保有・管理上の手間	賃料入金や費用支払い、修繕等の管理・手間がかかる	なし
賃貸リスク	大きい (テナント集中)	小さい (テナント分散)
物理的リスク	大きい (物件少なく、エリア集中)	小さい (物件多く、エリア分散)
流動性	・売買にコスト、時間がかかる ・時価がわかりづらい	・東京証券取引所等の市場で売買可能 ・投資口価格がタイムリーに把握出来る

J-REITの特色(魅力とリスク)

魅力

- ・分配金利回りが相対的に高い
- ・税制の優遇措置により投資法人に対する法人税が実質的に非課税となるため、利益のほぼ100%を分配金として還元可能。
- ・優良不動産へ小口資金で投資可能
- ・小口資金で間接的に優良不動産に投資出来る。
- ・換金性が高く、売買が容易
- ・上場しているため市場にて日々価格が形成されており、証券会社を通じて売買が容易に可能。
- ・分散投資によるリスクヘッジ
- ・複数の不動産に投資するため、実物不動産への投資に比べ市場リスクやテナントリスクを格段に分散出来る。
- ・不動産のプロが運用
- ・不動産に精通した専門家が運用しているため、投資家は不動産に関する知識・経験がなくても安心して投資出来る。

リスク

- ・元本割れリスク
- ・市場で日々取引価格は変動しており、元本が保証された商品ではない。
- ・収益変動リスク
- ・分配金は不動産などからの収入によって変動するため、分配金は毎期変動し、保証されたものではない。
- ・不動産市況や金融情勢等により、分配金変動する可能性もある。
- ・その他のリスク
- ・運用不動産が天災や火災等で損失するリスク。
- ・上場廃止による流動性・換金性低下のリスク。
 - 不動産投資法人が上場廃止となるのは
 - ・資産運用会社の金融商品取引業登録が失効した
 - ・資産総額が25億円未満となり、1年以内に回復しない
 - ・毎年の12月末日以前1年間の売買高が20口未満などの場合です。

J-REITのチェックポイント①

J-REITの各社を見極めるポイントは、業績・分配金だけではありません。

運用不動産について

* 運用不動産の種類は？

* 運用不動産の種類は各投資法人の方針により異なっており、オフィスビル・商業施設・マンション・ホテル等それぞれに特性がある。

* 稼働率は？

* 運用不動産の稼働率推移から、安定的に家賃収入が確保されているかどうかを見ることが出来る。
(各社HP上で稼働率は公表)

* 物件数・資産規模は？

* 物件数が多く、資産規模が大きい方が一般的には投資口の流動性が高く、またリスク分散が図れていると見ることが出来る。
また、運用不動産のテナントや地域が分散しているかどうかを見ることによってもリスク分散が図れているかどうかのポイントとなる。

資産運用会社について

* 資産運用会社へ出資している株主は？

* 資産運用会社の株主は信頼性のある会社か。不動産投資・運用のノウハウをもっているか。

* 利益相反の問題はないか？

* 利益相反への対策が講じられているか。

J-REITのチェックポイント②

J-REITの各社を見極めるポイントは、業績・分配金だけではありません。

財務体質について

* 有利子負債比率(LTV)は？



* 有利子負債の比率(LTV)により、財務体質の健全性をみる事が出来ます。 ($LTV = ((借入金 + 投資法人債) / 総資産)$)
低金利の環境においては有利子負債比率が高ければ高いほど分配金は高くなる(これをレバレッジ効果といいます)が、これは一般企業における自己資本比率が低い(有利子負債が多い)ということなので、財務体質としては脆弱であるということを意味しています。したがって一律に「分配金が多い=健全・優良」ということではありません。

* 資金調達(借入)において、担保、保証があるか？



* 投資法人は不動産などを購入して成長します。その際、無担保・無保証での調達を行っている投資法人が望ましいです。

* 借入金における固定金利での借入の比率は？



* 借入金を固定金利で調達していれば、金利上昇局面において影響が少ないといえます。

* 有利子負債の返済期限が分散されているか？



* 返済期限が集中していると、リファイナンス(ローンの借り換え)時のリスクが大きくなります。よって、返済期限が分散している方が望ましいでしょう。

J-REITへの投資形態

金融商品取引所に上場されている投資法人の投資口は、
上場企業の株式と同様に証券会社を通じて購入が可能です

・投資口価格について

現在、42銘柄*のJ-REITが上場しており、その投資口価格は株価のように日々変動しております。*(2008年2月29日現在)
また、その取引価格は新聞やインターネットで簡単に知ることが出来ます。

・投資口の売買方法

J-REIT投資口の売買に関する手続きは、上場企業株式の売買手続きと同じです。

現在ご利用されている、もしくはお近くの証券会社にご相談頂ければ、簡単に売買が可能です。

ユナイテッド・アーバン投資法人の場合

一口当たり

672,000円

(2008年2月29日現在)

・投資後の収益について

株式と同様に決算月末(通常REITは6ヵ月毎の決算)時点の投資主に対して、その期の利益が分配されます。

また、投資口を売却した際には、その売却損益が発生します。

本資料についてのご説明

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

以上

本資料に関する連絡先: ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第336号)

ファイナンス・チーム

TEL 03-5402-3189

FAX 03-5402-3199

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