

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成23年3月1日

【発行者名】 ユナイテッド・アーバン投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 田中 康裕

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一

【電話番号】 03-5402-3189（代表）

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】
ユナイテッド・アーバン投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】
形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 37,866百万円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,239百万円

（注1） 発行価額の総額は、平成23年2月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2） 売出価額の総額は、平成23年2月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

- 1 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）】

（1）【投資法人の名称】

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、United Urban Investment Corporationと表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「国内一般募集」といいます。）又は売出しの対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づく本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

380,174口

（注1）国内一般募集及び後記「（注2）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しと同時に、欧州を中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除く。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。

国内一般募集及び海外募集（以下併せて「本募集」といいます。）の総発行数は640,000口であり、国内一般募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は380,174口を目処とし、海外募集における発行数は259,826口（海外引受会社による買取引受けの対象口数212,612口及び海外引受会社が付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数47,214口、以下「海外募集口数」といいます。）を目処として行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案したうえで、後記「（5）発行価格（注2）」に記載の発行価格等決定日に決定されます。海外募集の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」をご参照ください。

（注2）国内一般募集の需要状況等を勘案し、国内一般募集とは別に、日興コーディアル証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び本資産運用会社（後記「(15) その他 ① 引受け等の概要（注1）」にて定義します。）から12,064口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

本募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは日興コーディアル証券株式会社及びシティグループ証券株式会社です。

（4）【発行価額の総額】

37,866百万円

（注）後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人（後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」参照）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成23年2月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記「(注2)」で定義します。)における株式会社東京証券取引所における本投資口の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下本書において同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内募集口数)、海外募集口数、海外引受会社による買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額上限、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下本書において同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日迄の期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(〔URL〕<http://www.united-reit.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成23年3月14日(月)から平成23年3月17日(木)までの間のいずれかの日(以下この日を「発行価格等決定日」といいます。)に国内一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成23年3月18日(金)から平成23年3月22日(火)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成23年3月10日(木)から、最短で平成23年3月14日(月)まで、最長では平成23年3月17日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成23年3月14日(月)から平成23年3月17日(木)までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成23年3月14日(月)の場合、申込期間は「平成23年3月15日(火)から平成23年3月16日(水)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成23年3月15日(火)の場合、申込期間は「平成23年3月16日(水)から平成23年3月17日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成23年3月16日(水)の場合、申込期間は「平成23年3月17日(木)から平成23年3月18日(金)まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成23年3月17日(木)の場合、申込期間は「平成23年3月18日(金)から平成23年3月22日(火)まで」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成23年3月25日(金)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日

については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成23年3月10日（木）から、最遅で平成23年3月14日（月）まで、最長では平成23年3月17日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成23年3月14日（月）から平成23年3月17日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成23年3月14日（月）の場合、払込期日は「平成23年3月22日（火）」
 - ② 発行価格等決定日が平成23年3月15日（火）の場合、払込期日は「平成23年3月23日（水）」
 - ③ 発行価格等決定日が平成23年3月16日（水）の場合、払込期日は「平成23年3月24日（木）」
 - ④ 発行価格等決定日が平成23年3月17日（木）の場合、払込期日は「平成23年3月25日（金）」
- となりますので、ご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

住友信託銀行株式会社 東京営業部（東京都中央区八重洲二丁目3番1号）

（注）上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】

国内一般募集における手取金（37,866百万円）については、海外募集における手取金上限（25,879百万円）と併せて、本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6. 投資対象 （１）取得予定物件の概要」参照）の取得資金（25,500百万円。取得に係る諸費用を含みます。）に、その残額を借入金の返済資金に、それぞれ充当します。なお、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（1,201百万円）については、借入金の返済資金に充当します。

（注）上記の手取金は、平成23年2月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（１５）【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて、本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
日興コーディアル証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券キャピタル・マーケット株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合計		380,174口

（注１）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

（注２）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に本投資口の販売を委託することがあります。

（注３）各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内募集口数）は、発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (ニ) 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
- 従いまして、
- ① 発行価格等決定日が平成23年3月14日（月）の場合、受渡期日は「平成23年3月23日（水）」
 - ② 発行価格等決定日が平成23年3月15日（火）の場合、受渡期日は「平成23年3月24日（木）」
 - ③ 発行価格等決定日が平成23年3月16日（水）の場合、受渡期日は「平成23年3月25日（金）」
 - ④ 発行価格等決定日が平成23年3月17日（木）の場合、受渡期日は「平成23年3月28日（月）」
- となりますので、ご注意ください。
- (ホ) 国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- (ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、2,500口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

(2) 【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3) 【売出数】

12,064口

(注1) 上記売出数は、国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、日興コーディアル証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合もあります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興コーディアル証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び本資産運用会社より12,064口を上限として借り入れる本投資口（但し、本資産運用会社とのかかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（15）その他 ② 申込みの方法等（ヘ）」に記載のとおり、国内一般募集において本投資口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。）です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日迄の期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.united-reit.co.jp/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4) 【売出価額の総額】

1,239百万円

(注) 売出価額の総額は、平成23年2月18日(金)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる国内一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成23年3月18日(金)から平成23年3月22日(火)まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる国内一般募集) (8) 申込期間」に記載の国内一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

日興コーディアル証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成23年3月28日(月)

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる国内一般募集) (15) その他 ② 申込みの方法等 (二)」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる国内一般募集) (13) 振替機関に関する事項」と同じです。

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 本邦以外の地域における発行

(1) 海外募集

前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (3) 発行数 (注1)」に記載のとおり、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、欧州を中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除く。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。ドイツ銀行（Deutsche Bank AG, London Branch）、Citigroup Global Markets Limited及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedを共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社（以下「海外引受会社」といいます。）は、発行価格等決定日付にて本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Purchase Agreementを締結して、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、海外募集を総額個別買取引受けにより行います。また、本投資法人は海外引受会社に対して追加的に発行する本投資口を買取る権利を付与します。

(2) 海外募集の概要

① 海外募集における発行数（海外募集口数）

259,826口

(注) 海外募集口数は、今後変更される可能性があります。なお、本募集の総発行数は640,000口であり、国内募集口数は380,174口を目処とし、海外募集口数は259,826口（海外引受会社による買取引受けの対象口数212,612口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数47,214口）を目処として行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に決定されます。

② 海外募集における発行価額の総額

25,879百万円

(注) 海外募集における発行価額の総額は、平成23年2月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。なお、本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内一般募集における本投資口の発行価額の総額が占める割合は、100分の50を超えるものとします。

③ その他

海外募集に関しては、海外投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、日興コーディアル証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び本資産運用会社から12,064口を上限として借り入れる本投資口（但し、本資産運用会社とのかかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、国内一般募集において本投資口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる

売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、日興コーディアル証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成23年3月1日（火）開催の本投資法人の役員会において、日興コーディアル証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口12,064口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目の日の3営業日後の日を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」といいます。（注））として行うことを決議しています。

また、日興コーディアル証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の3営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。日興コーディアル証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、日興コーディアル証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、日興コーディアル証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。また、安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、日興コーディアル証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、日興コーディアル証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、日興コーディアル証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成23年3月14日（月）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成23年4月20日（水）」、シンジケートカバー取引期間は「平成23年3月17日（木）から平成23年4月15日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成23年3月15日（火）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成23年4月20日（水）」、シンジケートカバー取引期間は「平成23年3月18日（金）から平成23年4月15日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成23年3月16日（水）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成23年4月20日（水）」、シンジケートカバー取引期間は「平成23年3月19日（土）から平成23年4月15日（金）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成23年3月17日（木）の場合、本第三者割当の払込期日は「平成23年4月26日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「平成23年3月23日（水）から平成23年4月21日（木）までの間」となりますので、ご注意ください。

- （2） 上記（1）に記載の取引について、日興コーディアル証券株式会社は、シティグループ証券株式会社と必要に応じて協議のうえ、これらを行います。

3 売却・追加発行等の制限

- (1) 丸紅株式会社及び本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資口を7,164口及び2,401口保有する投資主であり、また、本資産運用会社は前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、国内一般募集の対象となる本投資口のうち2,500口を取得する予定です。両社は、本募集に際し、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、本募集の発行価格等決定日から受渡期日以降1年間を経過する日までの期間、本書の日付現在保有する本投資口又は国内一般募集において取得する本投資口の売却を行わないことに合意しています。
- (2) 本投資法人は、本募集に際し、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、本募集の発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、投資口の追加発行（但し、本第三者割当を除きます。）を行わないことに合意しています。
- (3) 上記（1）及び（2）の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第14期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日） 平成23年2月25日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成23年3月1日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第29条第1項及び第2項第1号に基づく臨時報告書を平成23年3月1日に関東財務局長に提出

（注）なお、発行価格等決定日に本3の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成23年2月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後平成23年3月1日（以下「本書の日付」といいます。）までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1. 投資法人の合併

（1） 本投資法人の合併

① 合併の概要

本投資法人は、日本コマーシャル投資法人（解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。）との間で、平成22年12月1日（以下「合併効力発生日」といいます。）を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。

a. 合併の目的

本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年5月10日付で合併契約を締結しました。

b. 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCIは本合併により解散しました。

c. 合併比率

NCIの投資口1口につき、本投資口1口を割当交付しました。

なお、本投資法人は、後記「② 合併に伴う投資口の分割」に記載のとおり、合併効力発生日をもって、本投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6となります。

d. 合併交付金

合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、合併効力発生日の前日に終了するNCIの営業期間に係るNCIの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、NCIの投資口1口当たり金1,732円（NCIの平成22年9月1日から平成22年11月30日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額）の合併交付金を支払うこととし、平成23年2月に、その支払手続を開始しました。

e. NCIの概要

設立日	平成18年2月22日
上場日（注1）	平成18年9月26日
事業内容	主として投信法に定める特定資産への投資運用
出資総額（注2）（注3）	116,753百万円
発行済投資口数（注2）	257,400口
決算期	2月、8月
資産運用会社（注2）	パシフィックコマーシャル株式会社（以下「PCC」といいます。）
上場廃止日（注1）	平成22年11月26日

第9期（平成22年3月1日～平成22年8月31日）の運用状況等（注4）

営業収益	7,283百万円
当期純利益	1,021百万円
資産合計	265,673百万円
負債合計	147,977百万円
純資産合計	117,695百万円

（注1）東京証券取引所への上場日及び上場廃止日です。

（注2）平成22年11月30日時点。

（注3）記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。以下本書において特に注記がない限り、数値については同じです。

（注4）NCIの第10期計算期間（合併効力発生日の前日の平成22年11月30日を期末日とする、平成22年9月1日から平成22年11月30日までの3か月間）、第9期計算期間（平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）及び第8期計算期間（平成21年9月1日から平成22年2月28日まで）の財務諸表については、後記「9. NCIの経理状況」をご参照ください。

② 合併に伴う投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成22年11月30日を分割の基準日とし、平成22年12月1日を効力発生日として、本投資口1口につき6口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。

（注）合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、NCIの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資口1口の割合で割当交付しました。

a. 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6となります。し

かしながら、かかる合併比率では、NCIの投資口1口に対して、本投資口1/6口が割当交付されることとなり、交付される本投資口の口数が1口未満となるNCIの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後もNCIの投資主が本投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。

b. 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、6口の割合をもって分割しました。

c. 投資口分割等により増加した投資口数

(i) 本合併前の本投資法人発行済投資口数	: 201,300口
(ii) 本投資口分割により増加した投資口数	: 1,006,500口
(iii) 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数	: 1,207,800口
(iv) 本合併に伴うNCIの投資主に対する割当交付投資口数(注)	: 243,519口
(v) 本合併後の本投資法人発行済投資口数	: 1,451,319口

(注) NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCIの投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。

③ 合併による資産規模の拡大：最大の総合型J-REITとして更なる成長へ

前記「① 合併の概要」に記載のとおり、本投資法人は、平成22年12月1日を合併効力発生日として、NCIと合併しました。本投資法人は、本合併によりNCIが平成22年11月末日時点で保有していた物件（承継物件の受入価格（注1）の合計：1,688億円（億円未満を四捨五入して記載しています。以下資産規模の記載につき同じです。）、承継物件数：37物件。以下「旧NCI物件」といいます。）を承継したことにより、以下のとおり資産規模（注2）が拡大しました。本投資法人は、本合併により、資産規模では総合型J-REIT（注3）で最大となり（注4）、J-REIT全体においても第4位（注4）となりました。

<合併効力発生日のポートフォリオの状況>

資産規模	3,888億円
保有物件数	87物件

(注1) 「受入価格」とは、合併効力発生日における時価を基礎として本投資法人が算定した、本合併に伴う旧NCI物件の想定承継価格です。以下本書において同じです。なお、本合併に伴う旧NCI物件の受入価格は未確定であり、今後変動する可能性があります。

(注2) 「資産規模」は各時点における保有物件の取得価格の合計を意味します。なお、本書において、「取得価格」とは、原則として保有物件の売買契約に記載された売買価格（取得に係る諸費用及び消費税等を含みません。）をいいます。但し、旧NCI物件に係る取得価格については、本合併におけるNCIからの受入価格をいいます。

(注3) 「総合型J-REIT」とは、規約又は開示された資産運用ガイドライン等において、3種類以上の用途の不動産を主たる投資対象と定めているJ-REIT、又は投資する不動産の主たる用途を限定していないJ-REITをいいます。また、本書において、日本国内の証券取引所に上場している不動産投資法人を、「J-REIT」といふことがあります。

(注4) 資産規模ベースです。本投資法人の資産規模は、平成22年11月30日時点の資産規模（2,200億円）と、合併効力発生日時点の旧NCI物件の受入価格の合計（1,688億円）を合算して算出しています。また、本投資法人以外のJ-REITについては平成22年12月31日時点までに提出された各J-REITの直近の有価証券報告書に記載の数値を用いています。

(2) 合併による負ののれん及び負ののれんによって生じる剰余金の活用

① 負ののれんについて

平成22年12月1日（合併効力発生日）時点における本合併によって生じた負ののれんの見込額は、12,241百万円（注）です。

(注) 平成22年12月1日時点における負ののれんの見込額12,241百万円は、NCIからの受入資産総額186,156百万円から、引受負債総額147,312百万円及び合併の取得原価26,603百万円（取得の対価となる出資剰余金及び取得に要した支出額等を含みます。）を減じた額と想定して試算しています。なお、負ののれんの金額は未確定であり、今後変動する可能性があります。

② 負ののれんによって生じる剰余金を活用した資産運用

本投資法人は、本合併に伴う負ののれんによって生じる剰余金を活用することにより、分配金の水準に留意しながら、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指します。負ののれんによって生じる剰余金を活用した具体的な資産運用施策は下記のとおりです。

a. 機動的な資本調達・外部成長の促進

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

b. 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

c. 税務と会計の取扱いの不一致等への対応

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

2. 本投資法人の成長の軌跡

本投資法人は、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場して以来、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標として、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行ってきました。

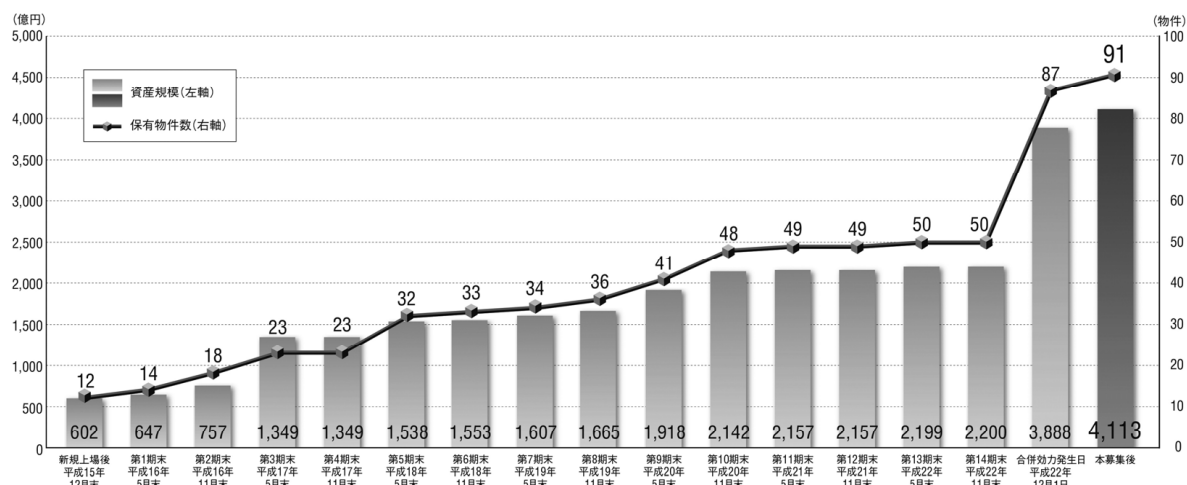
本投資法人の資産規模及び保有物件数の推移（本募集後（注）の時点まで）は以下のとおりです。

（注）「本募集後」とは、後記「3. 本募集の意義 （1）更なる成長に向けた新規物件取得」に記載の取得予定物件を全て取得した時点をいいます。なお、本投資法人は、合併効力発生日以降本書の日付までに、旧NCI物件のうち以下の物件を売却しており、「本募集後ポートフォリオ」（後記「3. 本募集の意義 （1）更なる成長に向けた新規物件取得」において定義します。）には以下の物件は含まれません。

	用途	物件名称	売却価格 (百万円) (注)	売却実行日
売却物件	商業施設	パシフィック天神	1,581	平成23年1月14日

（注）売却価格は、当該売却物件の売却に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された価格で、消費税等は含みません。）を記載しています。

＜本投資法人の資産規模及び保有物件数の推移＞



	新規上場後 (平成15年 12月末)	第1期末 (平成16年 5月末)	第2期末 (平成16年 11月末)	第3期末 (平成17年 5月末)	第4期末 (平成17年 11月末)	第5期末 (平成18年 5月末)	第6期末 (平成18年 11月末)	第7期末 (平成19年 5月末)	第8期末 (平成19年 11月末)
資産規模 (百万円)	60,186	64,686	75,731	134,945	134,945	153,773	155,343	160,655	166,455
保有物件数 (物件)	12	14	18	23	23	32	33	34	36
	第9期末 (平成20年 5月末)	第10期末 (平成20年 11月末)	第11期末 (平成21年 5月末)	第12期末 (平成21年 11月末)	第13期末 (平成22年 5月末)	第14期末 (平成22年 11月末)	合併 効力発生日 (平成22年 12月1日)	本募集後	
資産規模 (百万円)	191,843	214,156	215,726	215,726	219,926	219,966	388,811	411,290	
保有物件数 (物件)	41	48	49	49	50	50	87	91	

3. 本募集の意義

(1) 更なる成長に向けた新規物件取得

本投資法人は、引き続き資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上に取り組んでいきます。その一環として、本募集による手取金の一部により、以下の物件（以下「取得予定物件」といいます。）を取得する予定です。その結果、本募集後の本投資法人の資産規模は4,113億円、保有物件数は91物件となります。これら本募集後の保有物件により構成されるポートフォリオを、以下「本募集後ポートフォリオ」といいます。取得予定物件の詳細については、後記「6. 投資対象 (2) 個別取得予定物件の概要」を、本募集後ポートフォリオの詳細については、後記「6. 投資対象 (4) ポートフォリオ全体に係る事項」を、それぞれご参照ください。

	物件 番号	用途	物件名称	地域 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得予定日
取得予定 物件	A25	商業施設	Luz自由が丘	23区	5,090	平成23年3月29日
	A26	商業施設	オリンピックおりーぶ 志村坂下店	23区	3,220	平成23年4月27日
	A27	商業施設	アクティオーレ市川	首都圏	3,350	平成23年4月5日
	B37	オフィス ビル	アリーナタワー	首都圏	9,500	平成23年4月26日
	D23	住居	ルモンド江東	23区	2,900	平成23年3月29日
合計					24,060	—

(注1) 「23区」、「首都圏」はそれぞれ、後記「4. 本投資法人の運用戦略及び実績 (2) 外部成長戦略 ③ ポートフォリオの状況 <投資地域別分散状況> (注2)」の「東京23区」、「首都圏地域」を指します。

(注2) 取得予定価格は、各取得予定物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、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。

(2) 財務体質の強化

本合併等により、合併効力発生日時点における本投資法人のLTV(注1)は56.3%(注2)となり、過去の水準と比較して相対的に上昇しています。しかしながら、今後の物件売却代金による有利子負債の返済や本募集及び本第三者割当による自己資本の増強等を通じてLTVを引き下げ、財務体質の強化を図る予定です。

その一環として、本投資法人は、本募集及び本第三者割当による手取金の一部を、NCIから承継した借入金の一部の返済に充当します。

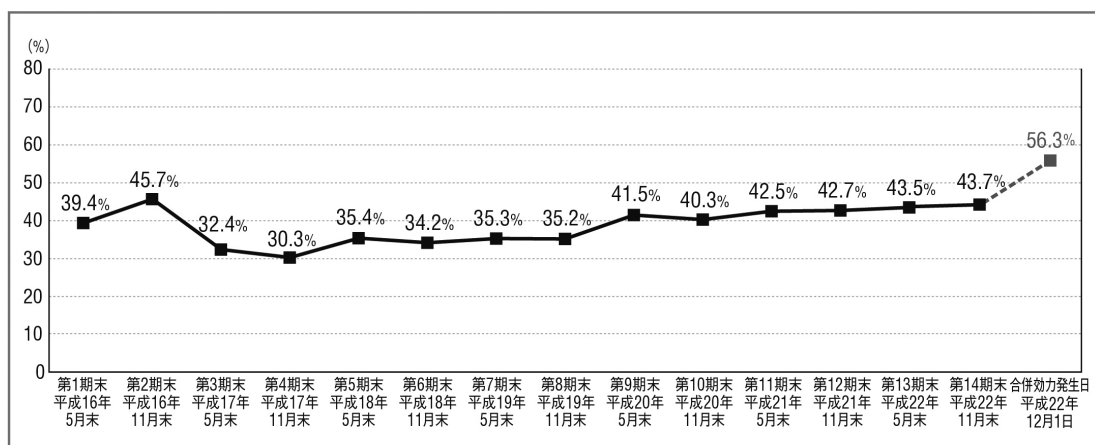
(注1) LTVは、以下の算式により算出されます。

$$LTV = \frac{\text{有利子負債（投資法人債を含みます。）残高}}{\text{資産総額（総資産＋鑑定評価額の総額－帳簿価額の総額）}} \quad (\text{小数点以下第2位を四捨五入})$$

なお、「鑑定評価額」は、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等による価格を含みます。以下本書において同じです。

(注2) 合併効力発生日時点のLTVの数値は、前記「1. 投資法人の合併 (2) 合併による負ののれん及び負ののれんによって生じる剰余金の活用 ① 負ののれんについて (注)」に記載のNCIからの受入資産・引受負債・合併の取得原価、本投資法人の平成22年11月末日時点の貸借対照表上の総資産、有利子負債、保有物件の帳簿価額及び鑑定評価額、並びに旧NCI物件については受入価格を帳簿価額及び鑑定評価額として試算しています。以下本書において同じです。

<本投資法人のLTVの推移>



なお、本投資法人の第1期から第14期の各期末時点及び合併効力発生日時点におけるLTV、有利子負債残高、総資産、並びに有形固定資産についての帳簿価額の総額、鑑定評価額の総額及び鑑定評価額の総額と帳簿価額の総額との差額の推移は以下のとおりです。

＜第1期から合併効力発生日までのLTV等の推移＞

(単位：百万円)

	第1期末 (平成16年 5月末)	第2期末 (平成16年 11月末)	第3期末 (平成17年 5月末)	第4期末 (平成17年 11月末)	第5期末 (平成18年 5月末)	第6期末 (平成18年 11月末)	第7期末 (平成19年 5月末)	第8期末 (平成19年 11月末)
LTV	39.4%	45.7%	32.4%	30.3%	35.4%	34.2%	35.3%	35.2%
有利子負債残高	29,000	38,980	49,700	47,000	63,000	63,000	69,900	73,900
総資産	74,152	86,260	153,739	151,461	169,554	169,797	177,686	181,877
帳簿価額の総額	65,449	76,752	137,140	136,274	155,442	156,095	160,811	165,801
鑑定評価額の総額	64,910	75,740	136,926	139,827	164,038	170,763	181,326	193,914
鑑定評価額の総額と 帳簿価額の総額との差額	△540	△1,012	△214	3,552	8,595	14,667	20,514	28,113
	第9期末 (平成20年 5月末)	第10期末 (平成20年 11月末)	第11期末 (平成21年 5月末)	第12期末 (平成21年 11月末)	第13期末 (平成22年 5月末)	第14期末 (平成22年 11月末)	合併効力 発生日 (平成22年 12月1日)	
LTV	41.5%	40.3%	42.5%	42.7%	43.5%	43.7%	56.3% (注)	
有利子負債残高	99,200	100,100	101,800	101,800	101,800	101,800	235,962	
総資産	208,841	229,132	231,234	230,751	231,043	230,778	416,934 (注)	
帳簿価額の総額	190,835	212,691	213,432	212,331	216,411	215,502	384,347 (注)	
鑑定評価額の総額	220,892	232,120	221,714	219,787	219,236	217,528	386,373 (注)	
鑑定評価額の総額と 帳簿価額の総額との差額	30,056	19,428	8,281	7,455	2,824	2,025	2,025	

(注) 前記「(2) 財務体質の強化(注2)」をご参照ください。

4. 本投資法人の運用戦略及び実績

(1) 運用戦略

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築を目指し、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指し、主として以下の運用戦略に沿って資産運用を行います。

本投資法人は、平成15年12月の上場以来の上記の運用方針を本合併後も堅持し、投資主利益の最大化を目指します。

① 不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、経済情勢・不動産市場動向等に配慮した慎重な外部成長

本投資法人は、用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた総合的な投資判断を行います。

② 安定的な内部成長

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

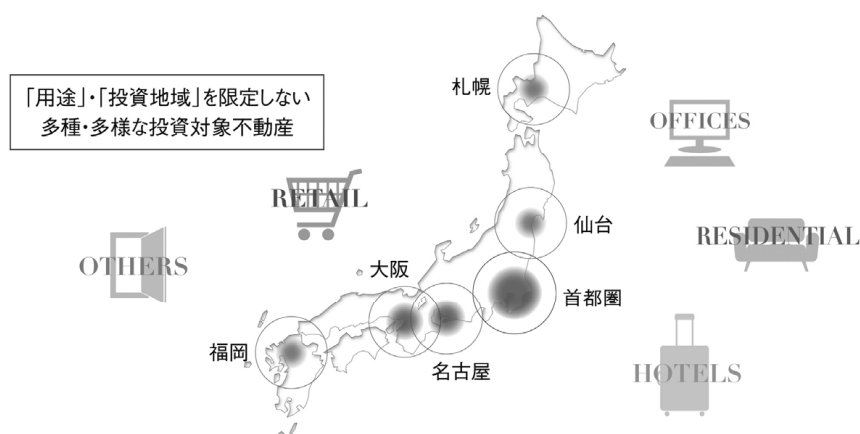
③ 保守的な財務戦略

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

(2) 外部成長戦略

① 総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

特定の用途や投資地域に集中した不動産投資及び運用は、その用途や投資地域の不動産市況が低迷したときなどに大きく収益に影響する可能性があるため、本投資法人においては、用途と投資地域の双方における分散投資を通じ、特定の用途又は特定の投資地域の不動産市況等が低迷する場合のリスクの軽減を図ります。また、投資対象物件を特定の用途や投資地域に限定しないことの効果として、投資対象が広がり、多数の検討対象の中から優良物件を取得する可能性が高まることが期待されます。更には、複数の用途を有する複合型の不動産を比較的少ない競合状況下で取得したり、その立地における最も有効な活用方法を通じ、不動産の潜在的な価値を実現する可能性も高まるものと考えられます。本投資法人においては、上記のような総合型J-REITとしての強みを活かし、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。



② 不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。その上で、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。

a. 不動産の「本源的価値」の見極め

個別不動産の「本源的価値」の見極めにあたっては、「物件収益の成長余力」、「代替テナントの可能性」、「将来的な用途の汎用性」、「キャッシュ・フローの安定性」等の観点から、個別不動産が有する各種の要素について検証及び分析を行います。

個別不動産が有する要素のうち不動産の「本源的価値」を決定づける第一次的要素は「立地」であり、第二次的要素が「スペック」、「テナント」及び「契約条件」であると考えています。

これら各要素についての検証・分析項目を例示すると以下のとおりです。

立 地		
地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、 都市形成及び公共施設の整備の状態、商圈、地域経済等		
スペック	テナント	契約条件
建物用途、構造・規模、 築年数、管理体制・コスト、 汎用性、容積率・建ぺい率等の充足状況等	信用度、テナント数、業種・ 業態、後継テナント、 リレーションシップ等	賃料、契約期間、契約種類、 収益性、周辺賃料水準、 テナントの業種毎の賃料負担能力、 賃料の増額・減額の可能性等

短期的な収益にとらわれることなく、中長期にわたる安定的な収益確保を目指す本投資法人としては、不動産の「本源的価値」という概念は運用戦略上重要であると考えています。

このように、本投資法人では、不動産の長期保有を前提とし、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産の「本源的価値」に着目して、物件の選別を行っています。

b. 経済情勢・不動産市場動向等に応じた総合的な投資判断

本投資法人は、投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針に基づき、様々な不動産を投資対象としているため、多種・多様な物件が投資の検討対象となり得ます。このような投資対象の中から、上記の多面的な検討を通じ、不動産の「本源的価値」を見極め、投資対象の厳選を行っています。

また、「本源的価値」を有すると判断される投資対象不動産の場合にも、中長期にわたる安定した収益の確保のためには、投資決定を行う時点での経済情勢や不動産市場動向の中長期的な見通しを踏まえた総合的な投資判断を行うことが重要です。本投資法人では、こうした経済情勢・不動産市場動向に留意し、その見通しを踏まえて適切な取得価格を設定し、この価格をもとに金融市場動向やポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等を勘案して、最終的な取得の是非を判断します。

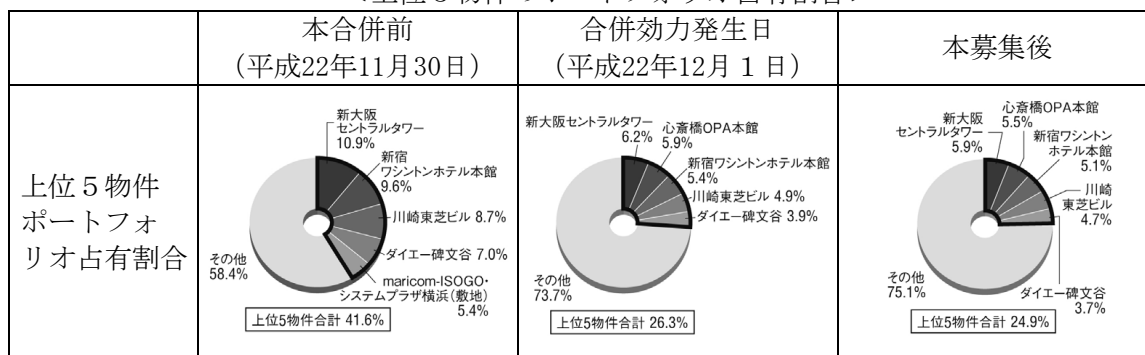
③ ポートフォリオの状況

本合併前、合併効力発生日時点及び本募集後のポートフォリオの状況は以下のとおりです。本合併に伴う資産規模の拡大により、特定の物件への集中リスクの軽減が図られており、本募集の手取金による物件取得によりそのリスクの更なる軽減が見込まれます。

＜資産規模及び保有物件数の推移＞

	本合併前 (平成22年11月30日)	合併効力発生日 (平成22年12月1日)	本募集後
資産規模	2,200億円	3,888億円	4,113億円
保有物件数	50物件	87物件	91物件

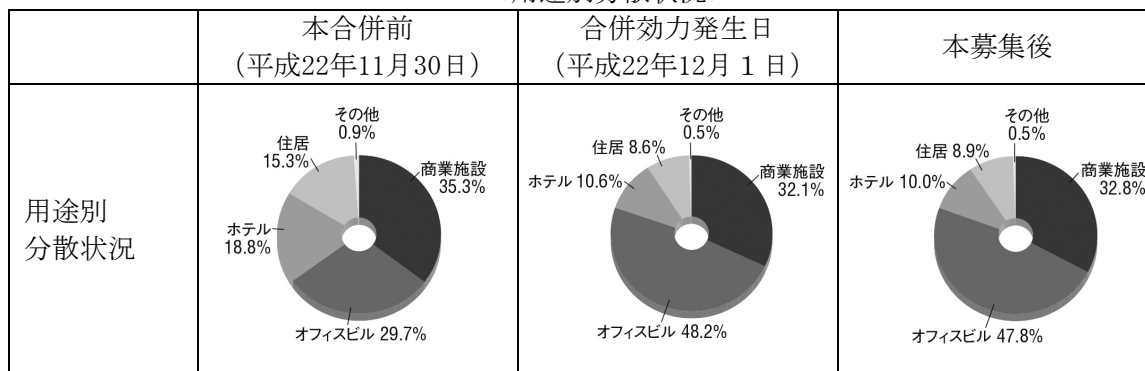
<上位5物件のポートフォリオ占有割合>



(注) 取得(予定)価格に基づいて計算しています。

また、用途別及び投資地域別のポートフォリオの分散状況は、それぞれ以下のとおりです。

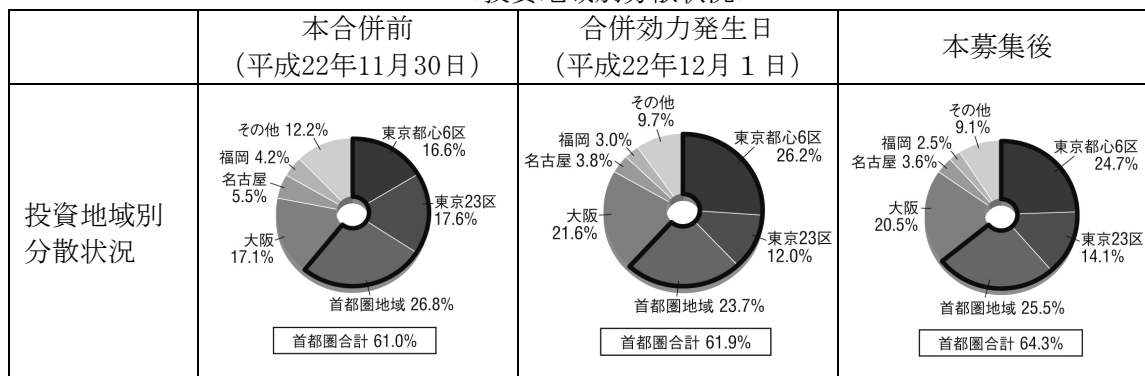
<用途別分散状況>



(注1) 取得(予定)価格に基づいて計算しています。

(注2) 「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」につきましては、その取得価格を商業施設部分とオフィス部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて按分して、それぞれを「商業施設」及び「オフィスビル」の各項目に分類しています。また、「新大阪セントラルタワー」につきましては、その取得価格をオフィス部分とホテル部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて按分して、それぞれを「オフィスビル」及び「ホテル」の各項目に分類しています。複数の用途を有するその他の物件については、取得価格全額を当該物件の主たる用途に分類しています。

<投資地域別分散状況>



(注1) 取得(予定)価格に基づいて計算しています。

(注2) 「投資地域」の区分については、以下のとおりです。

首都圏(注1)			地方(注2)
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	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
千代田区、港区、中央 区、新宿区、渋谷区、品 川区	東京都内23区から東京都 心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を 除いた地域	

(注1) 首都圏とは、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)をいいます。

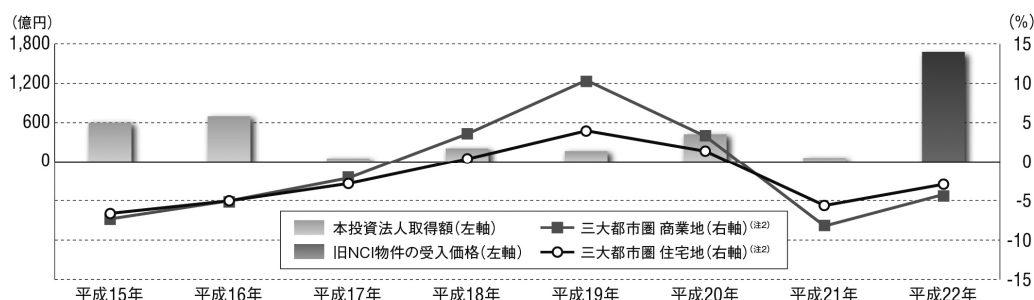
(注2) 大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

④ 年別の物件取得実績

本投資法人は、前記「② 不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針」に記載のとおり、中長期にわたり安定収益の確保を図るとの方針のもと、不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、短期的な市況や収益にとらわれることなく、経済情勢・不動産市場動向を考慮して物件を取得してきました。

地価動向（都道府県地価調査（注１）の価格の対前年度変動率の推移（注２））及び本投資法人の年別の物件取得実績（注３）の推移は以下のとおりです。

＜地価動向と年別の物件取得実績＞



出典：国土交通省公表の内容を基に本資産運用会社にて作成。

（注１）都道府県地価調査とは、国土利用計画法施行令第９条に基づき、都道府県知事が毎年１回、各都道府県の基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査及び調整し、一定の基準日（毎年７月１日）における標準価格を公表するものです。

（注２）それぞれの調査エリアにおける基準地の標準価格の対前年度平均変動率を示したものです。

（注３）取得価格に基づいて計算しています。なお、平成22年の本投資法人の取得額には、本合併によるJNCI物件の承継は含みますが、平成22年９月に行った「新宿ワシントンホテル本館」の追加取得は含んでいません。

⑤ 物件の取得ルート

本資産運用会社の株主（注）並びに株主の子会社及び関連会社等（以下「スポンサー関連企業」と総称します。）からの取得ルートのみならず、本資産運用会社独自の多様な物件取得ネットワークによる物件供給や紹介等のサポートを活用しつつ、バランスの取れた物件取得ルートを用いて安定的な物件の取得を目指します。

（注）丸紅株式会社、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及び極東証券株式会社をいいます。

本投資法人の保有物件及び取得予定物件の取得ルートは以下のとおりです。

＜本投資法人の保有物件及び取得予定物件の取得ルート＞

上段：保有物件の取得価格（取得予定物件の取得予定価格）				
下段：保有物件の取得件数（取得予定物件の取得予定件数）				
	スポンサー関連 企業からの取得	スポンサー関連企業 の仲介による取得	本資産運用会社独自 ルートによる取得	本合併による 旧NCI物件の承継
商業施設	278億円（116億円） 5件（3件）	180億円 4件	139億円 2件	470億円 10件
オフィス ビル	240億円 1件	277億円 2件	87億円（95億円） 3件（1件）	1,218億円 27件
ホテル	85億円 2件	—	19億円 2件	—
住居	110億円 6件	60億円 5件	99億円（29億円） 6件（1件）	—
その他	—	20億円 1件	—	—
合計	713億円（116億円） 14件（3件）	538億円 12件	345億円（124億円） 13件（2件）	1,688億円 37件

（注1）上表は、平成15年12月に東京証券取引所に上場した直後に取得した12物件（取得価格総額601億円）を含んでいません。

（注2）同一物件について追加取得を行った場合、当初取得及び各追加取得をそれぞれ1件として計算し「保有物件の取得件数」欄に記載しています。

（注3）「スポンサー関連企業からの取得」及び「スポンサー関連企業の仲介による取得」の双方に該当する物件取得については、「スポンサー関連企業からの取得」に分類しています。

（注4）複数の用途を有する物件については、1件として数えた上で取得価格全額を当該物件の主たる用途に分類しています。

（注5）各項目の取得（予定）価格については、億円未満を切り捨てて記載しているため、各項目の取得（予定）価格の金額を足し合わせても「合計」の取得（予定）価格と一致しないことがあります。

（3） 内部成長戦略

① 本投資法人及びNCIの保有物件の稼働率等の推移

本投資法人は、これまで保有物件を比較的高い稼働率で運用してきました。

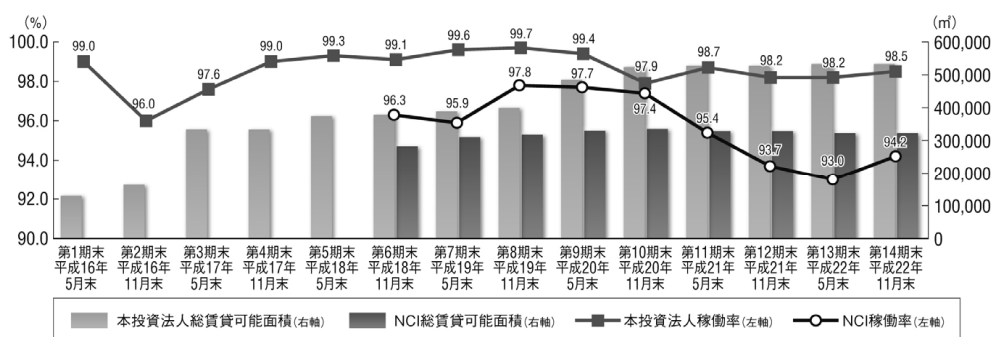
本合併後においても、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施や、建物管理及びサービスの質の向上等によるテナントとの信頼関係の強化により稼働率及び賃料水準の安定化を図り、保有物件の収益力を安定的に維持するとともに、建物管理及びサービスの質を落とすことなくコスト削減施策を推進することにより、中長期的に安定した内部成長の実現を図ります。

特に、旧NCI物件については、本合併により向上した物件保有者の信用力及び丸紅グループ（注）のネットワークやノウハウを活用したリーシングにより、稼働率の向上を目指します。

下記のグラフは、本投資法人及びNCIの保有物件の稼働率及び総賃貸可能面積の推移を示したものです。

（注）「丸紅グループ」とは、本資産運用会社の主要株主である丸紅株式会社並びに同社の子会社及び関連会社等をいいます。

＜本投資法人及びNCIの保有物件の稼働率及び総賃貸可能面積（注1）の推移＞



（注1）本投資法人及びNCIのいずれについても、本投資法人の決算期末である5月末日及び11月末日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率及び総賃貸可能面積を示しています。

（注2）小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

② 旧NCI物件に対する収益性改善の具体的施策例

本資産運用会社の主要株主である丸紅株式会社を中核とする丸紅グループは、総合商社としてエネルギー、金融等幅広い事業を展開しています。本投資法人は、丸紅グループとの間で不動産事業のみならず広範な協働体制を築いており、本投資法人の運用資産の管理・運営等の面において、丸紅グループのサポートを最大限活用しています。

本合併により承継した旧NCI物件については、その収益性の改善に特に注力していく方針であり、本投資法人としては、既存テナントとの関係等の継続性にも配慮しつつ、上記の丸紅グループのネットワークやノウハウ等を積極的に活用し、合併効果の極大化を目指します。

NCI投資主総会における本合併承認日（平成22年6月25日）以降にNCIが旧NCI物件について実施した、丸紅グループのネットワークやノウハウ等を活用した収益性改善の具体的施策としては、以下のような事例があります。

a. 保険料の削減

旧NCI物件の火災保険に係る保険代理店を丸紅セーフネット株式会社に変更し、新たな火災保険契約を締結した結果、旧NCI物件の平成22年9月26日から平成22年12月1日までの期間に係る契約上の火災保険料は、前年同期実績比で、約28%減少（注）しました。

（注）前年の火災保険契約の対象物件には合併効力発生日時点で既に売却済の物件が含まれるため、上記前年同期実績比の火災保険料の算出に際しては、前年の火災保険料総額から、当該売却済物件に係る保険料額を登記簿に記載の建物面積の比率により按分した額を控除した額を年間火災保険料とした上で、当該年間火災保険料を上記期間で按分した額をもって、前年同期実績額としています。なお、上記火災保険契約は、合併効力発生日に解約されており、現在は、旧NCI物件についても本投資法人の既存の火災保険契約に加入していません。

b. ビルメンテナンス（BM）コストの削減

「モラージュ柏」のビルメンテナンス（BM）会社を丸紅コミュニティ株式会社に変更し、かつ業務発注形式を見直したことにより、同物件の平成22年10月1日から平成23年9月30日までの期間に係るBMコストは、前年同期実績比で、年間約1,300万円減少する見込みです。

c. 電力コストの削減

首都圏に所在する複数の旧NCI物件に関し、「特定規模電気事業者」である丸紅株式会社と電気需給契約を締結したことにより、同物件の平成22年10月1日から平成23年9月30日までの期間に係る電気料金の合計額は、前年同期実績比で、年間約600万円減少する見込み（注）です。

（注）電気使用量が前年と同量であると想定した場合の減少見込額です。

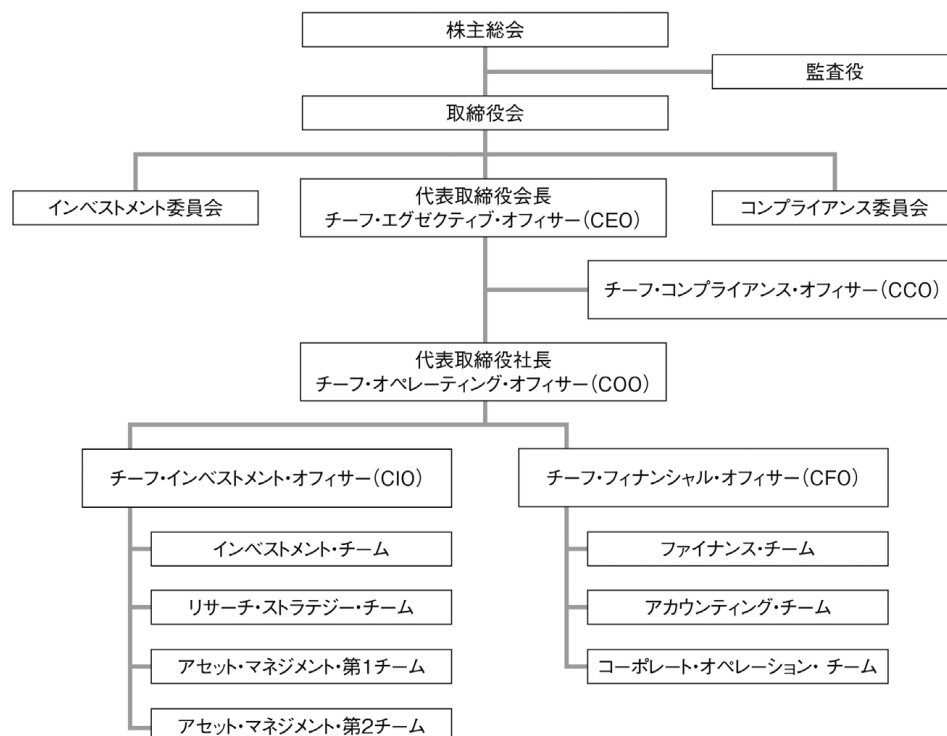
③ 本資産運用会社の新体制

NCIは、その資産の運用をPCCに委託していましたが、NCIとPCCの間の資産運用委託契約は本合併に伴い合意解約され、合併効力発生日以降の本投資法人の資産の運用は、本資産運用会社のみが受託しています。

本資産運用会社は、本合併後の資産運用業務の円滑かつ効率的な遂行を目的としたPCCの人員承継を踏まえ、更なる資産運用体制の強化に取り組むべく、平成22年12月1日をもって組織の変更を行いました。

具体的には、新体制のもと、用途及び物件特性に対応したきめ細かなアセット・マネジメント、内部管理・運用チームサポート及びコンプライアンス体制の一層の強化、並びに業務の円滑かつ効率的な運営及び責任体制を確立し、総合型J-REIT最大の資産規模を有する本投資法人の円滑な資産運用の遂行が期待されます。

変更後の本資産運用会社の組織図は、以下のとおりです。



(4) 財務戦略

本投資法人は、本合併等により上昇したLTVの早期低減を図るとともに、長期・固定での資金調達を原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図ります。

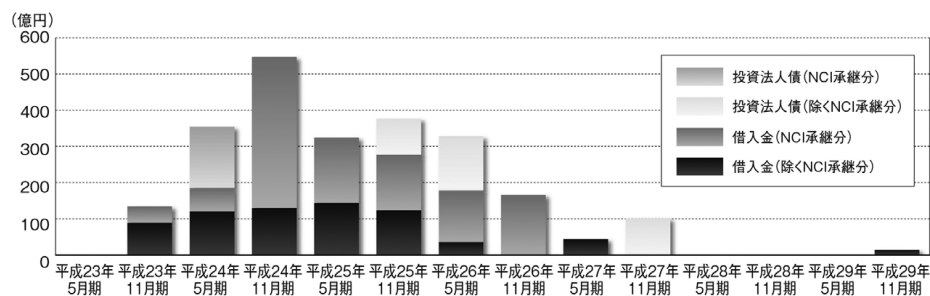
① 返済期限の分散と長期化

本合併に先立ちNCIの財務体質を強化するため、合併契約においては、合併契約締結日以降合併効力発生日までに返済期日が到来するNCIの借入金につき、本投資法人が合理的に満足する内容のリファイナンスが実行されること及び当該借入金に対して設定されていた担保権が解除されることを本合併の効力発生の前提条件の一つとしていました。

その結果、平成22年9月以降に返済期限を迎えたNCIの借入金のリファイナンスを通じて、借入債務の返済期限の分散や長期化が実現し、また、本合併の効力発生により、借入債務に対する担保権も解除されました。

平成22年12月31日時点における本投資法人の有利子負債（借入金及び投資法人債）返済期限の分散状況は、以下のとおりです。

<有利子負債返済期限の分散状況>



(注) 1億円未満の返済については記載していません。

② NCIから承継した有利子負債

本投資法人は、本合併により、以下のNCIの有利子負債を承継しました。

＜NCIから承継した有利子負債＞

(平成22年12月31日時点)

金融機関名	借入金 残高 (百万円)	利率 (注1)	借入日	返済期限
日本政策投資銀行	1,831	2.11%	平成20年7月25日	平成23年9月27日
全国共済農業協同組合連合会、 あいおいニッセイ同和損害保険	1,831	1.83%	平成19年9月27日	平成23年9月27日
日本政策投資銀行	915	1.82%	平成19年9月27日	平成23年9月27日
三井住友銀行、損害保険ジャパン、 住友信託銀行、広島銀行、三重銀行	4,578	0.84% (注2)	平成19年3月30日	平成24年3月30日
大同生命保険	1,831	2.02%	平成19年3月30日	平成24年3月30日
大同生命保険	1,831	2.26%	平成19年6月26日	平成24年6月26日
三井住友銀行、あおぞら銀行、農林中央金庫、 三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行、新生銀行、 中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、みずほコーポレート銀行、りそな銀行	40,008	1.48%	平成22年9月27日	平成24年9月20日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱東京UFJ銀行、 住友信託銀行、中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、 みずほコーポレート銀行、りそな銀行	7,972	1.58%	平成22年9月27日	平成25年3月21日
農林中央金庫	2,253	1.39%	平成22年9月27日	平成25年3月21日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱東京UFJ銀行、 住友信託銀行	7,932	1.66%	平成22年11月30日	平成25年3月21日
新生銀行、あおぞら銀行、三菱東京UFJ銀行、 住友信託銀行、中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、 三井住友銀行、みずほコーポレート銀行、りそな銀行	13,120	1.69%	平成22年9月27日	平成25年9月20日
農林中央金庫	2,253	1.49%	平成22年9月27日	平成25年9月20日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱東京UFJ銀行、 住友信託銀行、中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、 みずほコーポレート銀行、りそな銀行	14,276	1.81%	平成22年9月27日	平成26年3月20日
三井住友銀行	12,260	1.94%	平成22年10月29日	平成26年9月22日
あおぞら銀行	4,269	2.02%	平成22年11月29日	平成26年9月22日
借入金残高合計	117,162	—	—	—

投資法人債の名称	発行残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
NCI第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数私募及び適格機関投資家 転売制限付)	17,000	1.96%	平成19年4月13日	平成24年4月13日	無担保 無保証 債券格付 A+ (R&I)
投資法人債発行残高合計	17,000	—	—	—	—

(単位：百万円)

借入金残高合計	117,162
投資法人債発行残高合計	17,000
NCIから承継した有利子負債の残高合計	134,162

(注1) 平成22年12月31日時点の利率を、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。また、上記金融機関に支払われた融資関連手数料は含みません。

(注2) 金利スワップ契約の締結により、実質的に2.19%で金利が固定されています。

③ 資金調達手段の多様化

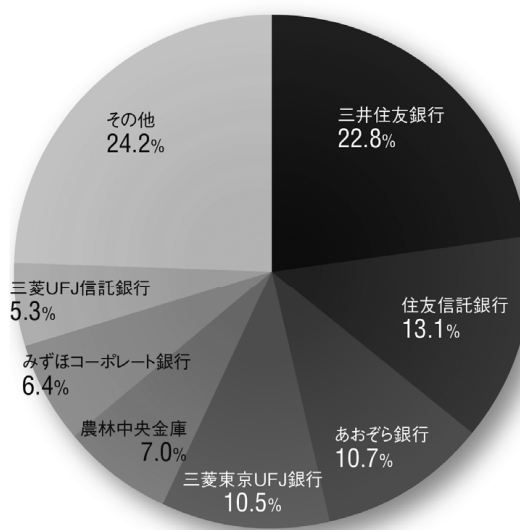
本投資法人は、資金調達手段の多様化を図るべく、本合併後の平成22年12月17日に、J-REITとしては初の個人投資家向け投資法人債を発行しました。その概要は以下のとおりです。

投資法人債の名称	発行残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限	申込単位	摘要
第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	15,000	1.38%	平成22年12月17日	平成25年12月17日	100万円	無担保 無保証 債券格付 A+ (R&I)

④ 借入先金融機関の分散状況

本投資法人の、平成22年12月31日時点の借入先金融機関の状況は以下のとおりであり、借入金残高合計は1,865億円です。

<借入先金融機関の状況>



<借入先金融機関別借入金残高及び比率>

(平成22年12月31日時点)

金融機関名	借入金残高 (百万円)	比率 (注)	金融機関名	借入金残高 (百万円)	比率 (注)
三井住友銀行	42,550	22.8%	りそな銀行	2,708	1.5%
住友信託銀行	24,439	13.1%	埼玉りそな銀行	2,000	1.1%
あおぞら銀行	19,874	10.7%	全国信用協同組合連合会	2,000	1.1%
三菱東京UFJ銀行	19,604	10.5%	オリックス信託銀行	1,500	0.8%
農林中央金庫	13,028	7.0%	みずほ信託銀行	1,000	0.5%
みずほコーポレート銀行	11,939	6.4%	三井住友海上火災保険	1,000	0.5%
三菱UFJ信託銀行	9,946	5.3%	第一生命保険	1,000	0.5%
新生銀行	9,666	5.2%	損害保険ジャパン	915	0.5%
中央三井信託銀行	6,977	3.7%	三重銀行	915	0.5%
日本政策投資銀行	5,597	3.0%	あいおいニッセイ同和損害保険	915	0.5%
全国共済農業協同組合連合会	4,315	2.3%	福岡銀行	500	0.3%
大同生命保険	3,662	2.0%	広島銀行	457	0.2%
借入金残高合計				186,512	100.0%

(注) 平成22年12月31日時点における、各金融機関からの借入金残高が本投資法人の借入金残高合計に占める比率を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

⑤ 投資法人債の状況

本投資法人の投資法人債の状況は、以下のとおりです。

<投資法人債の状況>

(平成22年12月31日時点)

投資法人債の名称	発行残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付 及び適格機関投資家限定)	10,000	1.91%	平成17年7月12日	平成27年7月10日	無担保 無保証 債券格付 A+ (R&I)
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特 約付)	10,000	1.55%	平成22年6月17日	平成25年6月17日	無担保 無保証 債券格付 A+ (R&I)
第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	15,000	1.38%	平成22年12月17日	平成25年12月17日	無担保 無保証 債券格付 A+ (R&I)
NCI第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約 付・分割制限少数私募及び適格 機関投資家転売制限付)	17,000	1.96%	平成19年4月13日	平成24年4月13日	無担保 無保証 債券格付 A+ (R&I)
投資法人債発行残高合計	52,000	—	—	—	—

⑥ 有利子負債の状況

本投資法人の、平成23年1月31日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債）の状況及び財務指標は、以下のとおりです。

有利子負債残高	237,162百万円
摘要	全て無担保・無保証
有利子負債加重平均残存期間	2.19年
有利子負債加重平均金利	1.64%
有利子負債固定金利比率	76.2%
コミットメントライン総額	155億円（借入実績なし）

⑦ 発行体格付の状況

以下は、平成23年2月18日時点において、本投資法人が信用格付業者から取得している発行体格付（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の当該日時点における意見）です。本投資法人は、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+（注1）
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付：Baa1（注2）

（注1）株式会社格付投資情報センターによる上記格付の方向性は「ネガティブ」とされています。

（注2）ムーディーズ・ジャパン株式会社による上記格付の見通しは「安定的」とされています。

（5）本資産運用会社の概要

本資産運用会社の概要は以下のとおりです。

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.

資 本 金：425百万円（平成22年12月31日現在）

認可・免許：金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第336号）

事業の内容：金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設立：平成13年12月4日
所在地：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

＜本資産運用会社の株主構成＞

(本書の日付現在)

株主	所有株式数 (株)	比率 (注) (%)
丸紅株式会社	4,335	51.0
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	3,740	44.0
極東証券株式会社	425	5.0
合計	8,500	100.0

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

5. 資産運用の実績

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標として、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行ってきました。その結果、上場以来安定した運用実績を積み上げ、また、1口当たり分配金は安定的に推移しています。

本投資法人の第1期以降の運用実績等は以下のとおりです。

＜第1期から第14期までの運用実績＞

	第1期 (平成16年 5月期)	第2期 (平成16年 11月期)	第3期 (平成17年 5月期)	第4期 (平成17年 11月期)	第5期 (平成18年 5月期)	第6期 (平成18年 11月期)	第7期 (平成19年 5月期)
営業収益 (百万円)	2,204	3,135	5,320	5,605	5,749	6,294	6,407
当期純利益 (百万円)	1,028	1,598	2,339	2,384	2,573	2,748	2,806
総資産 (百万円)	74,152	86,260	153,739	151,461	169,554	169,797	177,686
純資産 (百万円)	39,625	40,194	92,178	92,223	92,412	92,587	92,645
1口当たり 分配金 (円) (注2)	12,285	19,090 (注1)	14,638	14,919	16,100	17,197	17,558
期末発行済 投資口数 (口)	83,738	83,738	159,843	159,843	159,843	159,843	159,843
	第8期 (平成19年 11月期)	第9期 (平成20年 5月期)	第10期 (平成20年 11月期)	第11期 (平成21年 5月期)	第12期 (平成21年 11月期)	第13期 (平成22年 5月期)	第14期 (平成22年 11月期)
営業収益 (百万円)	6,673	7,184	8,028	8,393	8,427	8,384	8,409
当期純利益 (百万円)	2,823	3,095	3,359	3,683	3,514	3,481	3,255
総資産 (百万円)	181,877	208,841	229,132	231,234	230,751	231,043	230,778
純資産 (百万円)	92,662	92,934	111,670	111,993	111,825	111,791	111,566
1口当たり 分配金 (円) (注2)	17,667	19,368	16,691	18,297	17,459	17,294	16,173
期末発行済 投資口数 (口)	159,843	159,843	201,300	201,300	201,300	201,300	201,300

(注1) 大口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2) 本投資口分割の効力発生前の1口当たり分配金です。期末発行済投資口数により算出しています。

6. 投資対象

(1) 取得予定物件の概要

① 取得予定物件一覧

本投資法人は、本募集により調達する資金によって、下記の表に掲げる取得予定物件を、本募集に係る受渡期日以後取得する予定です。

本投資法人は、これら取得予定物件の確保を図るために、そのそれぞれについて、停止条件付不動産信託受益権の譲渡に係る契約又は停止条件付不動産の譲渡に係る契約（以下それぞれを「停止条件付信託受益権譲渡契約」又は「停止条件付不動産譲渡契約」ということがあります。）を、売主との間で既に締結しています。

物件 番号	資産の 種類	用途	物件名称	投資 地域	受託者名	取得予定 価格 (百万円)
A25	信託 受益権	商業施設	Luz自由が丘	東京23区	中央三井信託銀行 株式会社	5,090
A26	信託 受益権	商業施設	オリンピックおりーぶ 志村坂下店	東京23区	三菱UFJ信託銀行 株式会社	3,220
A27	信託 受益権	商業施設	アクティオーレ市川	首都圏地域	住友信託銀行 株式会社	3,350
B37	信託 受益権	オフィスビル	アリーナタワー	首都圏地域	三菱UFJ信託銀行 株式会社	9,500
D23	不動産	住居	ルモンド江東	東京23区	—	2,900
合計						24,060

なお、「オリンピックおりーぶ志村坂下店」、「アクティオーレ市川」及び「アリーナタワー」に係る停止条件付信託受益権譲渡契約はフォワード・コミットメント等（注）に該当し、当該契約上、売主又は本投資法人に当該契約上の重大な義務の違反がある場合には、当該契約を解除することができ、その場合には当該契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して売買代金の2割又は2割を上限とする金額を支払うこととされています。

（注）「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「フォワード・コミットメント等」とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

(2) 個別取得予定物件の概要

取得予定物件の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の取得予定物件の概要は、別途記載がない限り平成22年12月末日時点のものです。

① 「不動産の概要」に関する説明

- (イ) 「運用資産の種類」は、本投資法人が保有する運用資産の状態を記載しています。
- (ロ) 「地番」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。なお、坪数は1㎡を0.3025坪として計算し、小数点以下第3位を切捨てて記載しています。
- (ハ) 「鑑定評価額」は、各取得予定物件に関し、それぞれ不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (ニ) 「用途」は、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (ホ) 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる建物の用途地域の種類を記載しています。
- (ヘ) 「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定物件によっては、本書に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- (ト) 「信託受託者」については、平成22年12月末日時点において各取得予定物件に係る信託不動産を信託している信託受託者を記載しています。
- (チ) 「PM会社」については、平成22年12月末日時点において各取得予定物件のプロパティ・マネジメント業務を受託している会社、又は本投資法人が今後委託を予定している会社を記載しています。
- (リ) 「所有形態」は、各取得予定物件に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (ヌ) 「オリンピックおりーぶ志村坂下店」を信託財産とする信託受益権につきテナントの預託した敷金・保証金返還請求権を被担保債権として設定された質権を除き、取得予定物件につき本書の日付現在で設定されている担保権は、本投資法人による取得の際に解除されます。
- (ル) 「PM会社」及び「代表的テナント」に記載の次の法人につきましては、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条に定められる「利害関係人等」に該当します。
「丸紅コミュニティ株式会社」

② 「特記事項」に関する説明

- 「特記事項」の記載については、取得予定物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定物件の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「共有者等との取り決め」、「境界等」及び「その他」等の分類により記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、平成22年12月末日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。
- (イ) 「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
 - (ロ) 「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載しています。
 - (ハ) 「共有者等との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なものを記載しています。
 - (ニ) 「境界等」として、取得予定物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等を記載しています。

③ 「賃貸借の概要」に関する説明

- (イ) 「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、平成22年12月末日時点におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、後記「(4)ポートフォリオ全体に係る事項 ① 本募集後ポート

フォリオの概要（注3）及び（注6）」をご参照ください。

- （ロ）「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナントとして記載しています。また、「テナントの総数」の記載にあたり、各物件において本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとしてカウントし、賃借人（マスターレシー）が転貸しているサブリース物件の場合も、賃借人（マスターレシー）を1テナントとしてカウントしています。
- （ハ）「年間賃料」は、平成22年12月末日時点の円単位のデータに基づく賃貸借契約上の月額賃料（貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、付加使用料等を含みます。）を12倍して千円未満を切り捨てて記載しています。

④ 「不動産鑑定評価書の概要」に関する説明

- （イ）「不動産鑑定評価書の概要」における数値及び記載内容は、取得予定物件に関し、それぞれ不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に基づき記載されたものです。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- （ロ）同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- （ハ）不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- （ニ）取得予定物件に関する鑑定評価は、財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所により行われていますが、本投資法人と当該鑑定機関との間に、利害関係はありません。

＜取得予定物件＞

■ 物件番号A25： Luz自由が丘

〔不動産の概要〕

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
所在	地番	東京都目黒区自由が丘二丁目 109番2～4・8・22	建築時期	平成21年5月
			取得予定年月日	平成23年3月29日
	住居表示	東京都目黒区自由が丘二丁目 9番6号	取得予定価格	5,090,000千円
			取得先	自由が丘開発合同会社（注）
			鑑定評価額	5,090,000千円
用途	店舗・事務所		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	400%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：828.70㎡（250.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,771.59㎡（838.40坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の東側区道「カトレア通り」及び近隣地域の南方に位置する「すずかけ通り」は都市計画道路（計画決定済）の対象とされています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			
（注）当該取得先は、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール）に定める「スポンサー関係者」（以下「スポンサー関係者」といいます。）に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続き（詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （2）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照ください。以下、本制限及び手続きを「利益相反対策ルール」といいます。）に従っています。				

〔賃貸借の概要〕

（平成22年12月末日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,283.47㎡
賃貸契約面積	2,283.47㎡
年間賃料	320,064千円

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名称	Luz自由が丘	鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,090,000	価格時点	平成23年1月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,090,000	—	
直接還元法による収益価格	5,140,000	—	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	311,715	—	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	290,283	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料（ともに共益費を含む）の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入（共益費を含む）を計上。	
②水道光熱費収入	29,100	貸室内の照明灯及びその他機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。	
③駐車場収入	2,520	外部に手当てした隔地駐車場について、現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等を基に、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。	
④その他収入	150	売上高に応じて発生する歩合賃料について、過年度実績及び今後の売上動向等を勘案の上査定し、その他収入として計上。	
⑤空室損失相当額	10,338	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。なお、その他収入については中長期的な見込額を基に収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。	
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	67,095	—	
⑦維持・管理費	11,700	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
⑧水道光熱費	21,900	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。	
⑨修繕費	1,164	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。	
⑩公租公課	15,321	平成22年度の課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し査定。	
⑪プロパティマネジメント フィー	7,087	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
⑫テナント募集費用等	3,578	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。	
⑬損害保険料	205	保険料見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
⑭その他費用	6,140	外部手当の隔地駐車場賃借料・商店会費等をその他費用として計上。	
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	244,620	—	
(4) 一時金の運用益	4,696	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件等にて査定した新規契約等における敷金月数を基に、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮の上、運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、安全性資産の利回りを参考に、その他の金融商品など流動性資産の利回り等を勘案して2.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,797	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	246,519	—	
(7) 還元利回り	4.8%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。	
DCF法による収益価格	5,030,000	—	
割引率	4.7%	—	
最終還元利回り	5.1%	—	
積算価格	3,690,000	—	

■ 物件番号A26： オリンピックおりーぶ志村坂下店

〔不動産の概要〕

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根 5階建
所在	地 番	東京都板橋区東坂下二丁目 2番1～3	建築時期	平成12年11月
			取得予定年月日	平成23年4月27日
	住居表示	東京都板橋区東坂下二丁目 12番8号	取得予定価格	3,220,000千円
			取得先	東日本商業施設投資合同会社（注）
			鑑定評価額	3,220,000千円
用途	店舗	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
用途地域	工業地域	PM会社	丸紅コミュニティ株式会社（予定）	
容積率	200%	地震PML	14%	
建ぺい率	60%	代表的テナント	株式会社Olympic	
面積	土地： 8,550.22㎡（2,586.44坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,032.42㎡（3,639.80坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件に係る建物賃貸借契約上、本件建物等を第三者に譲渡する場合には、敷地に対する権利も同時一括して同一人に対して譲渡しなければならない、また、本件建物等を譲渡する場合には、事前にその旨をテナントに通知し、テナントが譲受を希望した場合、同一条件又は時価で、他に優先してテナントに買受けさせるものと規定されています。 ・本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金及び保証金返還請求権（保証金については、当初5年間据え置きで6年目より毎月月賦均等分割返還）を被担保債権として、本物件を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。 （その他） ・本物件の敷地から、土壌汚染の含有量基準を超える鉛、水銀及びぶっ素が検出されています。但し、建物の土間コンクリートや外構のアスファルト舗装によって被覆されており、土壌が飛散することは考えにくく、周辺の環境に影響を及ぼす懸念は少ないことから、現状のまま土地利用を継続して差し支えないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			
（注）当該取得先は、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の利益相反対策ルールに従っています。				

〔賃貸借の概要〕

（平成22年12月末日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	21, 299. 17㎡（注）
賃貸契約面積	21, 299. 17㎡（注）
年間賃料	280, 593千円

（注）駐車場に係る面積を含みます。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名称		オリンピックおリーぶ志村坂下店	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,220,000	価格時点	平成23年1月1日
項目		内容	根拠等	
収益価格		3,220,000	—	
直接還元法による収益価格		3,130,000	—	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		263,020	—	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入		263,005	現行の賃貸借契約、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料の水準、入居している賃借人の属性等を基に、安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃料収入を計上。	
②水道光熱費収入		0	テナント負担のため非計上。	
③駐車場収入		0	上記①潜在総収益の賃料収入に含まれるため非計上。	
④その他収入		15	電柱等の設置についての承諾書に基づき査定。	
⑤空室損失相当額		0	建物一棟全体のマスターリース前提のため、空室率は0%と想定。なお、空室リスクについては、利回りにおいて考慮。	
⑥貸倒損失相当額		0	敷金等により担保されるため非計上。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)		45,407	—	
⑦維持・管理費		0	テナント負担のため非計上。	
⑧水道光熱費		0	テナント負担のため非計上。	
⑨修繕費		5,700	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して求めた額を修繕費と資本的支出に配分して査定。	
⑩公租公課		36,404	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)を平成22年度公租公課資料に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメントフィー		2,040	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき査定。	
⑫テナント募集費用等		15	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき査定。	
⑬損害保険料		1,248	保険見積り、標準的な保険料率等を勘案して査定。	
⑭その他費用		0	収支実績に基づき査定。	
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))		217,613	—	
(4) 一時金の運用益		6,079	現行契約、新規契約時の敷金月数を勘案し査定した敷金に、稼働率を勘案の上、運用利回り(2%)を乗じて査定。また、預かり金的性格を有する保証金の運用益について、現行の賃貸条件及び返済条件を考慮の上、運用利回りを乗じて査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)		14,250	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して求めた額を修繕費と資本的支出に配分して査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))		209,442	—	
(7) 還元利回り		6.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、対象不動産の個別性を考慮したうえで、割引率との関係にも留意して査定。	
DCF法による収益価格		3,260,000	—	
割引率	(現行賃貸借期間中)	6.6%	対象不動産の地域性・個別性リスク、かつ、賃料固定等の現行賃貸借契約を踏まえて査定。	
	(現行賃貸借契約満了後)	6.7%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定。	
最終還元利回り		7.0%	—	
積算価格		2,920,000	—	

■ 物件番号A27： アクティオーレ市川

〔不動産の概要〕

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
所在	地番	千葉県市川市市川一丁目 1825番15、1849番5・6	建築時期	平成22年4月
			取得予定年月日	平成23年4月5日
			取得予定価格	3,350,000千円
	住居表示	千葉県市川市市川一丁目4番17号	取得先	市川開発合同会社（注）
			鑑定評価額	3,350,000千円
用途	店舗	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
用途地域	商業地域	PM会社	丸紅コミュニティ株式会社	
容積率	600%	地震PML	10%	
建ぺい率	80%	代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社	
面積	土地：749.42㎡（226.69坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,452.39㎡（1,346.84坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の建物の一部が、「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合していないため、同条例に基づき、行政当局より建築主に対して指導がなされていますが、当該不適合箇所について、行政当局より、建物使用に関する制限はない旨の確認が得られています。 ・「市川市環境保全条例」に基づく必要緑化面積が本物件の敷地内に一部確保されていませんが、建築主は、今後、大規模な改修工事等を行う場合には必要緑化面積に近づける努力をする旨の誓約書を市川市に提出し、受理されています。			
（注）当該取得先は、投信法に定める利害関係人等、及びスポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の利益相反対策ルールに従っています。				

〔賃貸借の概要〕

（平成22年12月末日時点）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,925.49㎡
賃貸契約面積	3,683.40㎡
年間賃料	224,432千円

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名称	アクティオーレ市川	鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,350,000	価格時点	平成23年1月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	3,350,000	—	
直接還元法による収益価格	3,370,000	—	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	320,630	—	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	232,527	売上実績を踏まえた現行の賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、売上高の推移・動向、競合環境、マーケットボリュームの動向、入居している賃借人の属性・家賃負担率等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。	
②水道光熱費収入	80,500	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。	
③駐車場収入	6,264	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等を基に、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。	
④その他収入	10,107	外部看板使用料、経常販促費、店長会費、証明写真機設置料等をその他収入として計上。	
⑤空室損失相当額	8,768	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。なお、その他収入については中長期的な見込額を基に収入金額を査定しているので、空室等損失は計上しない。	
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	122,679	—	
⑦維持・管理費	14,516	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
⑧水道光熱費	74,400	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。	
⑨修繕費	1,010	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
⑩公租公課	12,873	土地については平成22年度の課税標準額に基づき査定。建物については再調達原価に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメントフィー	8,016	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
⑫テナント募集費用等	1,644	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。	
⑬損害保険料	110	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
⑭その他費用	10,110	隔地駐車場使用料、地元商店会費、市川祭り協賛金、サイトメンテナンス費、駅前ロータリー看板賃借料、広告宣伝費等をその他費用として計上。	
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	197,951	—	
(4) 一時金の運用益	3,410	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件及び査定した新規契約時における敷金月数を基に、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮の上、運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、安全性資産の利回りを参考に、その他の金融商品など流動性資産の利回り等を勘案して2.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,358	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	199,003	—	
(7) 還元利回り	5.9%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。	
DCF法による収益価格	3,320,000	—	
割引率	5.6%	—	
最終還元利回り	6.0%	—	
積算価格	2,440,000	—	

■ 物件番号B37： アリーナタワー

〔不動産の概要〕

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付15階建
所在	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜 三丁目1番9・10・12～14	建築時期	平成20年5月
			取得予定年月日	平成23年4月26日
	住居表示 (注1)	神奈川県横浜市港北区新横浜 三丁目1番地9・10・12～14	取得予定価格	9,500,000千円
			取得先	アリーナタワー有限会社
			鑑定評価額	10,100,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	シービー・リチャードエリス・アセット サービス株式会社
容積率	800%		地震PML	10%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ユナイテッド・アーバン投資法人（予定） （注2）
面積	土地：2,733.00㎡（826.73坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：24,412.67㎡（7,384.83坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。 （注2）本物件に係る信託受益権取得の際、本投資法人が本物件の賃借人（マスターレシー）となる予定です。				

〔賃貸借の概要〕

(平成22年12月末日時点)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	17,967.45㎡
賃貸契約面積	15,117.86㎡
年間賃料	645,869千円

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名称	アリーナタワー	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,100,000	価格時点	平成23年1月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	10,100,000	—	
直接還元法による収益価格	10,200,000	—	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	874,876	—	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	815,219	現行の賃貸借契約、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等を基に、安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定するうえ、これに基づく賃料収入及び共益費収入を計上(満室想定)。	
②水道光熱費収入	107,805	対象不動産の運営において電気・水道・ガス等に要する費用のうち、貸室部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入を、収支実績及び稼働状況等を勘案して査定(満室想定)。	
③駐車場収入	23,040	付属駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入を、現行の平均使用料及び周辺相場を勘案して査定(満車想定)。	
④その他収入	100	自動販売機の設置料、その他雑収入等の収支実績等を勘案して査定。	
⑤空室損失相当額	71,288	対象不動産及び周辺地域における類似不動産の稼働状況を勘案し、各収入について空室(車)や入替期間等の発生予測に基づく減少分を計上。	
⑥貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため非計上。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	282,871	—	
⑦維持・管理費	83,010	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用をビルマネジメント契約書及び収支実績等に基づき査定。	
⑧水道光熱費	97,024	対象不動産の運営において電気・水道・ガス等に要する費用を、収支実績及び稼働状況等を勘案して査定。	
⑨修繕費	6,050	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して求めた額を修繕費と資本的支出に配分して査定。	
⑩公租公課	73,462	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)を平成22年度公租公課資料に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメント フィー	15,492	現行プロパティマネジメント契約、標準的な報酬料率等を勘案して求めた報酬料率を賃料収入等に乗じて、対象不動産の管理業務に係る経費を査定。	
⑫テナント募集費用等	4,891	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用を、テナント入替率を勘案して査定。	
⑬損害保険料	1,192	保険見積り及び標準的な保険料率等を勘案して査定。	
⑭その他費用	1,750	収支実績等に基づき査定。	
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	592,006	—	
(4) 一時金の運用益	7,360	現行契約、新規契約時の敷金月数を勘案し査定した敷金に、稼働率を勘案するうえ、運用利回り(2%)を乗じて査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	15,125	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して求めた額を修繕費と資本的支出に配分して査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	584,241	—	
(7) 還元利回り	5.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、対象不動産の個別性を考慮した上で、割引率との関係にも留意して査定。	
DCF法による収益価格	10,100,000	—	
割引率	5.8%	—	
最終還元利回り	6.0%	—	
積算価格	8,230,000	—	

■ 物件番号D23： ルモンド江東

〔不動産の概要〕

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
所在	地番	東京都江東区亀戸一丁目7番3・4・8・9	貸室戸数	201戸
			建築時期	平成10年2月
			取得予定年月日	平成23年3月29日
	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	取得予定価格	2,900,000千円
			取得先	公共建物株式会社
			鑑定評価額	3,020,000千円
用途	共同住宅・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	東西ビル管理株式会社
容積率	700%		地震PML	14.8%
建ぺい率	80%		代表的テナント	東西ビル管理株式会社（予定）
面積	土地：924.27㎡（279.59坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,890.13㎡（2,084.26坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の北東部敷地の一部から土壌汚染の含有量基準を超える鉛が検出されていますが、当該区画については、被覆措置を行っており、現在飛散による環境への影響はないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			

〔賃貸借の概要〕

（平成22年12月末日時点）

テナントの総数	171
賃貸可能面積	5,420.18㎡
賃貸契約面積	5,301.50㎡
年間賃料	236,074千円

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名称	ルモンド江東	鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,020,000	価格時点	平成23年1月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	3,020,000	—	
直接還元法による収益価格	3,040,000	—	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	239,921	—	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	228,757	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。	
②水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。	
③駐車場収入	23,430	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等を基に、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。また、バイク置場収入については、稼働率を考慮した中長期的な見込額を基に計上。	
④その他収入	11,238	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、トラシクルーム使用料に係る収入をその他収入として計上。	
⑤空室損失相当額	23,504	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上。なお、その他の収入・バイク置場収入については中長期的な見込額を基に収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。	
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	55,579	—	
⑦維持・管理費	16,748	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
⑧水道光熱費	4,500	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮のうえ計上。	
⑨修繕費	8,380	入居者入替に伴い通常発生する1室当たりの原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等を基に原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
⑩公租公課	12,479	平成22年度の課税標準額及び実額に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメント フィー	4,591	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬利率等を参考に、類似不動産における報酬利率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
⑫テナント募集費用等	7,252	新規入居者募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1ヵ月分、更新手数料については上記更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。	
⑬損害保険料	329	見積書に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
⑭その他費用	1,300	通信費及び町会費をその他費用として計上。	
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	184,342	—	
(4) 一時金の運用益	705	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件及び査定した新規契約時における敷金月数を基に、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮のうえ、運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、安全性資産の利回りを参考に、その他の金融商品など流動性資産の利回り等を勘案して2.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	14,960	建物機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	170,087	—	
(7) 還元利回り	5.6%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF法による収益価格	2,990,000	—	
割引率	5.4%	—	
最終還元利回り	5.8%	—	
積算価格	2,220,000	—	

(3) 建物状況評価報告書の概要

取得予定物件に係る不動産又は信託不動産につき、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を調査業者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、当該報告書の報告内容については当該委託調査業者の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件 番号	物件名称	委託調査業者	作成年月日	短期修繕費		12年以内に必要と思わ れる費用（千円）
				緊急を要する 費用（千円）	1年以内に必 要とする費用 （千円）	
A25	Luz自由が丘	清水建設株式会社	平成23年2月24日	－	－	36,448
A26	オリンピックおりーぶ 志村坂下店	清水建設株式会社	平成23年2月24日	320	5,160	233,645
A27	アクティオーレ市川	清水建設株式会社	平成23年2月24日	－	－	28,903
B37	アリーナタワー	清水建設株式会社	平成23年2月24日	－	100	252,322
D23	ルモンド江東	清水建設株式会社	平成23年2月24日	70	200	292,838

(4) ポートフォリオ全体に係る事項

① 本募集後ポートフォリオの概要

本募集後ポートフォリオに係る不動産及び信託不動産の取得（予定）価格、期末評価額又は鑑定評価額、取得（予定）価格の比率、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は以下のとおりです。

物件 番号	用途	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得(予定) 価格の比率 (%) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	賃貸契約 面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)
A1	商業 施設	ダイエー碑文谷	15,300	13,900	3.7	26,655.66	26,655.66	100.0
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	3,590	1.6	13,306.45	13,260.69	99.7
A3		大丸ビーコック芦屋川西店	769	1,050	0.2	1,558.80	1,558.80	100.0
A4		レランドショッピングセンター (注5)	5,200	5,460	1.3	12,968.85	12,695.30	97.9
A5		イオンモール宇城パリュウ	11,100	10,000	2.7	72,073.39	72,073.39	100.0
A6		天神ルーチェ	6,500	4,120	1.6	4,194.57	3,547.74 (注6)	84.6
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	3,010	0.8	8,637.63	8,637.63	100.0
A8		宮前ショッピングセンター	5,312	4,210	1.3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1,650	0.5	8,627.58	8,627.58	100.0
A10		アクティオーレ南池袋	3,760	3,250	0.9	2,081.50	1,838.46 (注6)	88.3
A11		Tip's 町田ビル	4,100	4,260	1.0	6,715.75	6,715.75 (注6)	100.0
A12		ダイエー宝塚中山店	4,284	3,710	1.0	16,729.60	16,729.60	100.0
A13		maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜（敷地）（商業施設部分・オ フィス部分）（注7）	11,904	11,100	2.9	52,668.38	52,668.38	100.0
A14		アクティオーレ関内	2,410	1,960	0.6	1,938.56	1,938.56 (注6)	100.0
A15		心斎橋OPA本館	22,800	22,800	5.5	27,025.42	27,025.42 (注6)	100.0
A16		心斎橋OPAきれい館	2,770	2,770	0.7	4,858.61	4,858.61 (注6)	100.0
A18		アルポーレ天神	826	826	0.2	882.64	882.64	100.0
A19		アルポーレ神宮前	1,580	1,580	0.4	941.25	941.25	100.0
A20		アルポーレ仙台	2,590	2,590	0.6	3,147.29	3,147.29 (注6)	100.0
A21		モラージュ柏	7,040	7,040	1.7	39,965.93	39,495.33 (注6)	98.8
A22		ベルファ宇治	511	511	0.1	14,823.49	11,106.36 (注6)	74.9
A23		イトーヨーカドー尾張旭店（注5）	4,840	4,840	1.2	54,606.34	54,606.34	100.0
A24		ニトリ横浜狩場インター店	2,500	2,500	0.6	11,345.09	11,345.09 (注6)	100.0
A25		Luz自由が丘	5,090	5,090	1.2	2,283.47	2,283.47 (注6)	100.0
A26		オリンピックおりーぶ志村坂下店 (注8)	3,220	3,220	0.8	21,299.17	21,299.17	100.0
A27		アクティオーレ市川	3,350	3,350	0.8	3,925.49	3,683.40 (注6)	93.8
B1	オフィス ビル	T&G浜松町ビル	2,257	2,780	0.5	2,420.85	2,135.08 (注6)	88.2
B2		SK名古屋ビルディング	5,400	5,010	1.3	8,708.52	6,009.63	69.0

物件 番号	用途	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得(予定) 価格の比率 (%) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	賃貸契約 面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)
B3	オフィス ビル	福岡アーセオンビル	2,080	2,120	0.5	4,934.39	4,934.39	100.0
B4		丸増麹町ビル	2,350	2,360	0.6	2,612.42	2,250.96	86.2
B5		六番町Kビル	2,150	3,150	0.5	4,031.14	4,031.14	100.0
B6		新大阪セントラルタワー (オフィス部分・ホテル部分)(注7)	24,000	23,800	5.9	46,024.83	44,811.75	97.4
B7		川崎東芝ビル	19,200	30,100	4.7	36,118.31	36,118.31	100.0
B8		長谷萬ビル東陽町	8,500	7,770	2.1	7,540.30	7,540.30 (注6)	100.0
B9		フォーシーズンビル	4,200	4,550	1.0	5,000.54	5,000.54	100.0
B10		日立ハイテクビルディング	14,800	14,800	3.6	15,781.64	15,781.64	100.0
B11		パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	12,100	2.9	11,372.59	11,372.59 (注6)	100.0
B12		パシフィックマークス築地	6,860	6,860	1.7	5,971.45	5,971.45 (注6)	100.0 (注9)
B13		パシフィックマークス月島	6,080	6,080	1.5	9,336.27	8,877.47	95.1
B14		パシフィックマークス横浜イースト	7,050	7,050	1.7	10,793.68	9,132.27 (注6)	84.6
B15		パシフィックマークス新浦安	3,920	3,920	1.0	8,708.62	6,982.02 (注6)	80.2
B16		大森シティビル	4,120	4,120	1.0	4,925.86	4,592.09 (注6)	93.2
B17		赤坂氷川ビル	3,290	3,290	0.8	3,438.23	3,438.23 (注6)	100.0
B18		パシフィックマークス渋谷公園通	2,570	2,570	0.6	1,972.43	1,972.43 (注6)	100.0
B19		パシフィックマークス日本橋富沢町	1,890	1,890	0.5	2,631.17	2,227.56 (注6)	84.7
B20		パシフィックマークス赤坂見附	2,210	2,210	0.5	1,675.13	1,675.13	100.0
B21		横浜相生町ビル	1,060	1,060	0.3	2,444.45	2,230.85 (注6)	91.3
B22		パシフィックマークス新横浜	1,710	1,710	0.4	3,137.42	2,798.29 (注6)	89.2
B23		パシフィックマークス新川	2,790	2,790	0.7	4,116.33	4,116.33 (注6)	100.0
B24		パシフィックマークス目白	1,160	1,160	0.3	1,266.92	1,266.92 (注6)	100.0
B25		パシフィックマークス川崎	9,890	9,890	2.4	7,383.13	7,122.45	96.5
B26		藤和浜松町ビル	5,850	5,850	1.4	4,788.32	3,771.64 (注6)	78.8
B27		リーラヒジリザカ	2,750	2,750	0.7	4,255.02	2,707.79	63.6
B28		パシフィックマークス青葉台	1,620	1,620	0.4	2,486.40	2,118.31 (注6)	85.2
B29		大塚HTビル	1,160	1,160	0.3	1,794.71	1,794.71	100.0
B30		パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,460	0.6	1,751.69	1,751.69	100.0
B31		パシフィックマークス西梅田	6,860	6,860	1.7	11,039.17	9,934.26 (注6)	90.0
B32		パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,570	1.1	7,621.89	6,362.23 (注6)	83.5
B33		名古屋錦シティビル	2,670	2,670	0.6	5,617.28	3,972.23 (注6)	70.7
B34		パシフィックマークス江坂	9,590	9,590	2.3	20,047.39	19,188.00 (注6)	95.7

物件 番号	用途	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得(予定) 価格の比率 (%) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	賃貸契約 面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)
B35	オフィス ビル	パシフィックマークス札幌北一条	1,790	1,790	0.4	4,761.87	4,210.36 (注6)	88.4
B36		新札幌センタービル	987	987	0.2	2,797.68	2,310.73 (注6)	82.6
B37		アリーナタワー	9,500	10,100	2.3	17,967.45	15,117.86 (注6)	84.1
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館(注10)	21,140	22,200	5.1	53,363.11	53,351.21	99.98
C2		東横イン品川駅高輪口	1,884	2,040	0.5	3,088.85	3,088.85	100.0
C3		MZビル	3,800	3,230	0.9	6,670.21	6,329.18 (注6)	94.9
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	4,010	1.1	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	住居	T&G東池袋マンション	2,021	1,950	0.5	2,603.22	2,260.16 (注6)	86.8
D2		T&G四谷マンション	1,355	1,240	0.3	1,679.10	1,250.10 (注6)	74.5
D3		エクセリア馬込	697	608	0.2	914.98	852.64 (注6)	93.2
D4		駒沢コート	1,680	1,960	0.4	3,741.17	3,741.17	100.0
D5		六本松コート	757	623	0.2	3,294.36	3,294.36	100.0
D6		スカイコート芝大門	1,175	1,090	0.3	1,486.38	1,486.38	100.0
D7		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,530	3,600	0.9	12,691.43	12,691.43	100.0
D8		太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,140	1,080	0.3	6,840.86	6,840.86	100.0
D9		アブリーレ新青木一番館	3,031	2,960	0.7	12,700.44	12,700.44	100.0
D10		UURコート札幌北三条	1,278	1,250	0.3	4,790.50	4,790.50	100.0
D11		太平洋セメント蘇我寮	620	557	0.2	2,931.14	2,931.14	100.0
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	480	449	0.1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13		南山コート1号館	1,070	948	0.3	3,576.74	3,576.74	100.0
D14		南山コート2号館	450	437	0.1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15		クリオ文京小石川	3,170	3,050	0.8	4,097.51	3,992.09 (注6)	97.4
D16		グランルージュ栄	1,570	1,150	0.4	3,697.38	3,697.38	100.0
D17		グランルージュ栄Ⅱ	1,300	1,040	0.3	2,579.89	2,579.89	100.0
D18		MA仙台ビル	3,440	3,230	0.8	11,525.36	11,363.11 (注6)	98.6
D19		UURコート名古屋名駅	1,473	1,260	0.4	2,958.45	2,958.45	100.0
D20		UURコート札幌篠路老番館	870	745	0.2	6,271.74	6,271.74	100.0
D21		パークサイト泉	900	681	0.2	2,067.95	1,869.59 (注6)	90.4
D22		UURコート大阪十三本町	1,570	1,440	0.4	3,650.00	3,650.00	100.0
D23		ルモンド江東	2,900	3,020	0.7	5,420.18	5,301.50	97.8
E1	その他	リリカラ東北支店	2,050	1,790	0.5	9,271.16	9,271.16	100.0
合計			411,290	409,572	100	903,363.99	874,137.00	96.8

(注1)「期末評価額又は鑑定評価額」については、第14期末までに取得済みの物件及び旧NCI物件については第14期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を、取得予定物件については平成23年1月1日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・UURコート名古屋名駅 ・UURコート札幌篠路老番館 ・リリカラ東北支店	日本土地建物 株式会社	東京都千代田区 霞が関一丁目4番1号 日土地ビル
・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 ・イオンモール宇城バリュー ・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 ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） ・アクティオーレ関内 ・福岡アーセオンビル ・丸増麹町ビル ・六番町Kビル ・長谷萬ビル東陽町 ・フォーシーズンビル ・新宿ワシントンホテル本館 ・MZビル ・駒沢コート ・六本松コート ・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） ・アブリーレ新青木一番館 ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・クリオ文京小石川 ・グランルージュ栄 ・グランルージュ栄Ⅱ ・MA仙台ビル ・パークサイト泉 ・UURコート大阪十三本町 ・心斎橋OPA本館 ・心斎橋OPAきれい館 ・アルボーレ天神 ・アルボーレ神宮前 ・アルボーレ仙台 ・モラージュ柏 ・ベルファ宇治 ・イトーヨーカドー尾張旭店 ・ニトリ横浜狩場インター店 ・日立ハイテクビルディング ・パシフィックマークス新宿パークサイド ・パシフィックマークス築地 ・パシフィックマークス月島 ・パシフィックマークス新浦安	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
・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 ・パシフィックマークス新川 ・パシフィックマークス目白 ・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H Tビル ・パシフィックマークス新宿サウスゲート ・Luz自由が丘 ・アクティオーレ市川 ・ル モンド江東		
・T&G浜松町ビル ・SK名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・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 ・スカイコート芝大門 ・UURコート札幌北三条 ・パシフィックマークス横浜イースト ・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川崎 ・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 ・オリンピックおりーぶ志村坂下店 ・アリーナタワー	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市区中之島 二丁目2番7号 中之島セントラルタワー (東京事務所： 東京都千代田区丸の内 二丁目1番1号 明治安田生命ビル)

(注2) 「取得(予定)価格の比率」欄には、本募集後ポートフォリオに係る各物件の取得(予定)価格が取得(予定)価格の合計に占める割合を小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」については、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積(駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約が締結されている場合、当該契約に係る駐車場面積を除きます。)の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。)。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は平成22年12月31日時点の数値に基づき記載しています。

(注4) 「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率で、小数点以下第2位を四捨五入していますが、新宿ワシントンホテル本館のみ、小数点以下第3位を四捨五入した数値を記載しています。なお、「稼働率」は平成22年12月31日時点の数値に基づき記載しています。

(注5) これらの不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産には、賃貸借契約に基づく賃借人からの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権とする抵当権が設定されています。

(注6) これらの物件については、賃貸可能面積の全体又は一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの物件の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成22年12月31日時点において、賃借人が転貸していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。

(注7) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)につきましては、上表において商業施設部分とオフィス部分とをまとめて記載しています。新大阪セントラルタワーにつきましては、上表においてオフィス部分とホテル部分とをまとめて記載しています。

(注8) 本物件を信託財産とする信託受益権には、賃貸借契約に基づく賃借人からの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権とする質権が設定されています。

(注9) 本物件のテナントとの賃貸借契約は、平成22年12月31日付で終了しているため、平成23年1月1日以降、本物件の賃貸契約面積は0

m²、稼働率は0%となっています。

(注10) 平成22年9月29日付で、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を追加取得（取得価格40百万円）しました。従いまして、新宿ワシントンホテル本館については、追加取得後の概要を記載しています。

② 設計者、施工者、建築確認機関及び地震PML

本募集後ポートフォリオに係る設計者、施工者、建築確認機関及び地震PMLは、以下のとおりです。

(平成22年12月末日時点)

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)
A1	ダイエー碑文谷	株式会社イチケン 東洋郵船株式会社	株式会社大林組	東京都	15%
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	三井建設株式会社	三井建設株式会社	堺市	10%
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	株式会社IA0竹田設計 株式会社竹中工務店	丸紅建設株式会社 株式会社竹中工務店	兵庫県	6%
A4	レランドショッピングセンター	株式会社東急設計 コンサルタント	五洋建設株式会社	船橋市	13%
A5	イオンモール宇城バリュー	株式会社フジタ	株式会社フジタ	熊本県	7.8% (注2)
A6	天神ルーチェ	株式会社日本設計	安藤建設株式会社	日本E R I 株式会社	2%
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	株式会社ディーエス設計	牧野建設株式会社	堺市	8%
A8	宮前ショッピングセンター	株式会社オカムラ設計	浅沼・三菱・イチケン 建設共同企業体	川崎市	17%
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	株式会社タカハシテクノ	大和システム株式会社	株式会社オーネックス	11%
A10	アクティオーレ南池袋	株式会社サンデザイン	株式会社イチケン 日本道路株式会社	株式会社都市居住 評価センター	14%
A11	Tip's 町田ビル	株式会社梓設計	清水建設株式会社	町田市	18%
A12	ダイエー宝塚中山店	株式会社フジタ大阪 支店一級建築士事務所	株式会社フジタ・ 株式会社イチケン 共同企業体	宝塚市	9%
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜（敷地）（注3）	-	-	-	-
A14	アクティオーレ関内	株式会社シティ 一級建築士事務所	株式会社大本組	株式会社国際確認検査 センター	19%
A15	心斎橋OPA本館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市	12%
A16	心斎橋OPAきれい館	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市	10%
A18	アルボーレ天神	株式会社照井信三 建築研究所	東急建設株式会社	日本E R I 株式会社	2%
A19	アルボーレ神宮前	有限会社エー・エー・イー	東急建設株式会社	日本E R I 株式会社	14.6%
A20	アルボーレ仙台	針生承一建築研究所	株式会社間組	仙台市	8%
A21	モラージュ柏	株式会社類設計室	株式会社福田組	ビューローベリタス ジャパン株式会社（注4）	9%
A22	ベルファ宇治	株式会社三津富 一級建築士事務所	大成建設株式会社	宇治市	11% 10% (注5)
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	尾張旭市	11%
A24	ニトリ横浜狩場インター店	株式会社I N A 新建築研究所	りんかい日産建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	12%
A25	Luz自由が丘	株式会社久米設計	東急建設株式会社 東京支店	株式会社ジェイ・イー・ サポート	12%
A26	オリンピックおりーぶ志村坂下店	株式会社データプラン 一級建築士事務所	株式会社奥村組東京支店	東京都	14%
A27	アクティオーレ市川	株式会社大本組 東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組東京支店	株式会社都市居住 評価センター	10%
B1	T&G浜松町ビル	株式会社山下設計	鹿島建設株式会社 清水建設株式会社	港区	12%

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)
B2	SK名古屋ビルディング	清水建設株式会社	清水建設株式会社	名古屋市	11%
B3	福岡アーセオンビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	福岡市	1%
B4	丸増麴町ビル	日建設計株式会社	清水建設株式会社	千代田区	11%
B5	六番町Kビル	株式会社梓設計	鹿島建設株式会社 株式会社間組	千代田区	14%
B6	新大阪セントラルタワー	日建設計株式会社	大林組・鴻池組共同企業体	大阪市	7%
B7	川崎東芝ビル	株式会社東芝	清水建設株式会社	川崎市	7%
B8	長谷萬ビル東陽町	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	13%
B9	フォーシーズンビル	株式会社霜中 一級建築士設計事務所	大成建設株式会社	東京都	11%
B10	日立ハイテクビルディング	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組	東京都	15%
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	14.8%
B12	パシフィックマークス築地	秀和株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	14%
B13	パシフィックマークス月島	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 株式会社大林組 東急建設株式会社 三菱建設株式会社	東京都	14%
B14	パシフィックマークス横浜イースト	株式会社アートボックス 構造事務所	鹿島建設株式会社	横浜市	15%
B15	パシフィックマークス新浦安	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社 清水建設株式会社 株式会社熊谷組 株式会社長谷工コーポ レーション	千葉県	11%
B16	大森シティビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	18%
B17	赤坂氷川ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	港区	14%
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	株式会社デザインショップ 建築設計事務所	土谷建設株式会社	渋谷区	12%
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	中央区	15%
B20	パシフィックマークス赤坂見附	株式会社アドバンス・ シティ・プランニング 建築設計事務所	鹿島建設株式会社	港区	13%
B21	横浜相生町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	横浜市	17%
B22	パシフィックマークス新横浜	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	横浜市	16%
B23	パシフィックマークス新川	大成建設株式会社	大成建設・フジタ工業 共同企業体	東京都	14%
B24	パシフィックマークス目白	三和建物株式会社	三和建物株式会社	豊島区	16%
B25	パシフィックマークス川崎	株式会社鳥谷部恭通 建築設計研究所	鹿島建設株式会社 横浜支店	川崎市	17%
B26	藤和浜松町ビル	一級建築士事務所安宅 エンジニアリング株式会社	株式会社フジタ 東京支店	東京都	14%
B27	リーラヒジリザカ	株式会社青木文彦 建築設計事務所	フジタ工業株式会社 東京支店	東京都	12%
B28	パシフィックマークス青葉台	ミトモ建設株式会社 一級建築士事務所	ミトモ建設株式会社	東京都	12%
B29	大塚HTビル	住友建設株式会社 一級建築士事務所	住友建設株式会社 株式会社富士建	東京都	13%
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	株式会社フォルテ 建築事務所	株式会社熊谷組	新宿区	12%
B31	パシフィックマークス西梅田	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社	大阪市	10%
B32	パシフィックマークス肥後橋	株式会社久米建築事務所	株式会社大林組	大阪市	12%

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)
B33	名古屋錦シティビル	株式会社日本設計 名古屋支社	清水建設株式会社	名古屋市	16%
B34	パシフィックマークス江坂	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	吹田市	9%
B35	パシフィックマークス札幌北一条	株式会社石本建築事務所	大木建設株式会社	札幌市	1%
B36	新札幌センタービル	株式会社サン設計事務所	伊藤組土建株式会社	札幌市	2%
B37	アリーナタワー	株式会社入江三宅 設計事務所	株式会社竹中工務店 横浜支店	財団法人日本建築センター	10%
C1	新宿ワシントンホテル本館	株式会社坂倉建築研究所	株式会社熊谷組	新宿区	9%
C2	東横イン品川駅高輪口	株式会社東横イン開発 一級建築士事務所	佐藤工業株式会社	港区	17%
C3	MZビル	浅井謙建築研究所株式会社	鹿島建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	13%
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	ルートイン開発株式会社	株式会社ピーエス三菱	横浜市	19%
D1	T&G東池袋マンション	日本ハウズイング株式会社	株式会社小川建設	豊島区	12%
D2	T&G四谷マンション	日本ハウズイング株式会社	株式会社浅沼組	新宿区	13%
D3	エクセリア馬込	株式会社T・I・A デザインオフィス 一級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	18%
D4	駒沢コート	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	世田谷区	11%
D5	六本松コート	新日本土木株式会社	丸紅建設株式会社	福岡市	1%
D6	スカイコート芝大門	株式会社横峰設計	株式会社松村組	港区	17%
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	前田建設工業株式会社	前田・鴻池・奥村 建設共同企業体	東京都	14.6%
D8	太平洋セメント社宅（習志野住宅）	西松建設株式会社	西松建設株式会社	船橋市	10%
D9	アプリーレ新青木一番館	株式会社大林組	株式会社大林組	東灘区	8%
D10	UURコート札幌北三条	株式会社聖設計	安藤建設株式会社	日本E R I 株式会社	2%
D11	太平洋セメント蘇我寮	株式会社大栄建築事務所	フジタ・東洋 建設共同企業体	千葉市	14%
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	日本セメント株式会社	竹中・東急建設共同企業体	東京都	10%
D13	南山コート1号館	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市	12%
D14	南山コート2号館	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市	14%
D15	クリオ文京小石川	株式会社いしばし設計	青木あすなる建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	14.5%
D16	グランルージュ栄	株式会社ダグ設計	徳倉建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	13%
D17	グランルージュ栄II	株式会社グランツホーム	株式会社鴻池組	日本E R I 株式会社	13%
D18	MA仙台ビル	有限会社アル 一級建築士事務所	株式会社浅沼組	株式会社仙台 都市整備センター	11%
D19	UURコート名古屋名駅	株式会社日企設計	大末建設株式会社	株式会社 国際確認検査センター	16%
D20	UURコート札幌篠路老番館	株式会社宮川建設	株式会社宮川建設	日本E R I 株式会社	3%
D21	パークサイト泉	株式会社 セントラルホームズ	株式会社 セントラルホームズ	名古屋市（注6）	12%
D22	UURコート大阪十三本町	株式会社ダイシン 建築設計事務所	安藤建設株式会社	財団法人日本 建築総合試験所	16%
D23	ルモンド江東	株式会社イチケン 一級建築士事務所	株式会社イチケン・ 野村建設工業株式会社 共同企業体	東京都	14.8%
E1	リリカラ東北支店	大成建設株式会社	大成建設株式会社	仙台市	11%
ポートフォリオPML					8.67%

- (注1) 「地震PML」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「ポートフォリオPML」欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同様です。
- (注2) イオンモール宇城バリューについては、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注3) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、土地のみのため、該当事項はありません。
- (注4) モラージュ柏については、平成20年に増築を行っており、その際の建築確認機関は株式会社東京建築検査機構です。
- (注5) ベルファ宇治は2棟の建物からなり、上段が本体建物（家屋番号：48番の2）、下段が付属建物（家屋番号：48番）のPMLを記載しています。
- (注6) パークサイト泉については、平成17年に一部増築及び用途変更を行っており、その際の建築確認機関は日本E R I 株式会社です。

7. 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書提出後、その内容について変更又は追加があった箇所は____罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在保有している又は取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ロ) 個別不動産等資産の概要」及び前記「6. 投資対象 (2) 個別取得予定物件の概要」を併せてご参照ください。

なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

- (イ) 投資口の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 本資産運用会社に関するリスク
- (ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

- (ヘ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
- (リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ヌ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 運用資産－不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令等の変更に関するリスク
- (ト) 区分所有物件に関するリスク
- (チ) 共有物件に関するリスク
- (リ) 借地物件に関するリスク
- (ヌ) 鑑定評価額に関するリスク
- (ル) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ヲ) 賃料の減額に関するリスク
- (ワ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (カ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (ヨ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (タ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (レ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ソ) 有害物質に係るリスク
- (ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク
- (ネ) テナントの集中に関するリスク
- (ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ラ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ム) 開発物件に関するリスク
- (ウ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 信託受託者に係るリスク

⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

- (イ) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (ロ) 取得予定物件を組み入れることができないリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ニ) NCIとの合併に関するリスク
- (ホ) 負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク
- (ヘ) 重要事象等に関するリスク

① 一般的なリスク

(イ) 投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われな可能性がります。投資口は、投資元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(ロ) 本投資口の払戻しがないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わない、いわゆるクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資口を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資口の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

(ハ) 本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、平成15年12月22日付で、東京証券取引所に上場されましたが、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の東京証券取引所への上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

(ニ) 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、今後大口保有者が現われ、当該大口保有者の保有する本投資口が取引所において売却されるような場合には、本投資口の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び本投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

(ヘ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、如何なる場合においても保証されるものではありません。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超える可能性があります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後、かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益、本投資口の価格形成等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資口の上場が廃止されると共に、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「③ 運用資産－不動産に関するリスク（ル）及び（ヲ）」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一樣ではありません。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されとは限りません。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働投資対象不動産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、投資対象不動産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。投資対象不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③ 運用資産－不動産に関するリスク（ワ）」も併せてご参照ください。）。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、本投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を税制に定める機関投資家に限定するという要件（後記「⑤ 税制に関するリスク（イ） c. 借入れに係る導管性要件に関する

リスク」をご参照ください。)により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は本投資法人債の発行を行う場合において、借入れ等の比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は本投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は本投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合があります。）、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや運用資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び本投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は本投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

(ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に

関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性がある他、場合によっては本投資口が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(二) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクが当てはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び本投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資対象不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ヘ) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反

する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（4）投資法人の機構」をご参照ください。）

（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられている（金融商品取引法第42条）他、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、スポンサー関係者（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構（二）コンプライアンス体制 d.」において定めます。）は、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、スポンサー関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、スポンサー関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、スポンサー関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とスポンサー関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、スポンサー関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金融商品取引法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

（チ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資口の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は金融商品取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は科されな

いたため、法令と同じ程度の実効性が確保されとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

(リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヌ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたとより詳細な投資方針、資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

③ 運用資産－不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があります。その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、

本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、投資対象不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の投資対象不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる投資対象不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条但書））。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

投資対象不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該投資対象不動産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に多くの投資対象不動産を特別目的会社から取得しているので、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は投資対象不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可

能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。

他方、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該投資対象不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています。投資対象不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できないおそれがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(ヘ) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、投資対象不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過

失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第31条。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。従って、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や投資対象不動産が法的手続の対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(チ) 共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

ます。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）第48条）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(リ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、（定期借地権の場合は）期限の到来により当然に消滅し、又は（普通借地権の場合は）期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(ヌ) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(ル) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。このような契約形態の多様性に鑑みて、本投資法人は、ホテルを用途とする不動産又は信託受益権に投資を行おうとする場合には、リース方式により、かつ、原則として残存賃貸借期間が5年以上で、賃料が概ね固定されている場合に限り投資を行うこととしており、上記のようなリスクの軽減を図ります。しかし、ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営にあたり高度な知識が要求されることから、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

いわゆるハイグレード賃貸用住居（その内容については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ③ 運用方針（イ）ポートフォリオ運用基準 b. 取得基準（i）用途 D. 住居」をご参照ください。）は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、ハイグレード賃貸用住居は、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があります。そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(フ) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、投資対象不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下すると共に、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(フ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、投資対象不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(カ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ヨ) 不動産の毀損等に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に投資対象不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(タ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ③ 運用方針（二）付保方針」をご参照ください。

(レ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

本投資法人は、本書の日付現在保有する投資対象不動産に関し、施設賠償責任保険等の保険を付保しており、今後取得する投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ソ) 有害物質に係るリスク

投資対象不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となつて予想外の費用や時間が必要となる可能性

があります。また、投資対象不動産として取得した建物の建材等にはアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となつて予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、本投資法人の保有する投資対象不動産に含まれています。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資対象不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。投資対象不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい投資対象不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ネ) テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

倉庫等の物流施設の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多いため、立地、規模、仕様等が物件ごとに異なっており、物件の個性が極めて強いという特徴があります。そのため、実需の個別企業の収益力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ラ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は売却についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

(ム) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

(ウ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡

しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下では、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止されましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります（新信託法第48条第5項、第54条第4項）。この場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については金融商品取

引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることとなるため（新信託法第94条）、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。その他、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避され则认为されますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼し、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制をとっています。

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い ② 投資法人の税務（イ） 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

a. 会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

導管性要件のひとつに配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であることという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があります。この配当可能利益の額（又は配当可能額）は、会計上の税引前利益に基づき算定されますが、会計処理と税務上の取扱いの差異により生ずる法人税等の額によっては、当該配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

b. 本合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件を満たせないリスク

本投資法人は本合併により負ののれん発生益を計上する予定ですが、当該負ののれん発生益のうち一定額（控除済負ののれん発生益の額×当期月数/1200）を合併後100年間にわたり、a. の支払配当要件の判定において配当可能利益の額に含める必要が生じます。負ののれんによって生じる剰余金を各事業年度の配当の上乗せ又は当期純損失金額との相殺等により使い切った場合、その後の各事業年度の利益の配当だけでは、支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

導管性要件に基づく借入先等の制限や資産の処分が遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

d. 借入に係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確でないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、この要件を満たせなくなる可能性があります。

e. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として、事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこととする要件、及び事業年度の終了時において発行済投資口が50人以上の者によって所有されていることとする要件があります。本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、現在保有している投資対象不動産の購入のための資金を、本投資口の発行により調達した資金の他、資金の借入れにより調達しています。今後、借入金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入れ若しくは借り換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴い収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

さらに、本投資法人がその資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 取得予定物件を組み入れることができないリスク

本投資法人は、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、今後もポートフォリオの拡大をはかるべく物件を取得していく予定です。しかしながら、本投資法人が物件の取得を決定し公表した後にも、受渡期日までの間に、経済環境が著しく変化すること等により、又は、譲渡契約で定める停止条件等が成就しない場合や、売主側で合意を遵守できない場合等には、かかる取得予定物件を予定どおり取得できず、又は譲渡実行が遅延し、それらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は本書の日付現在保有する資産及び取得予定物件のみを取得することを目的として組成されたものではなく、常に新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手に努めており、また、必要に応じ、資産取得の検討や関係者との協議を行っています。今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の特定期間取得し又はこれらの一部を売却することがあります。

(ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第4期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

(ニ) NCIとの合併に関するリスク

本投資法人は、平成22年12月1日を効力発生日として、NCIを合併消滅投資法人とする本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待されたポートフォリオの質の向上、収益安定性の向上等のシナジー効果が得られる保証はなく、本投資法人の財務状況等に悪影響が生じ、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人は、本合併に係る合併契約の締結及びその実現にあたり、旧NCI物件に対する精査（デュー・デリジェンス）を行っています。かかる精査等によって旧NCI物件に存する瑕疵等の全てを認識しているとの保証はなく、将来旧NCI物件の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク

本投資法人は、本合併により見込まれる負ののれんによって生じる剰余金を、機動的な資本調達や物件取得又は物件売却による損失発生やテナント退去による一時的な賃料の減少による分配金への悪影響の緩和、更には税務と会計の取扱いの不一致により生ずるおそれのある課税への対応のために活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長

を目指す方針です（以下「負ののれんの活用方針」といいます。）。しかしながら、暫定的に決定した会計処理の確定又は見直し処理や、NCIの投資主により行使された投資口買取請求権に基づくNCI投資口の買取価格等によって、実際の負ののれんが本投資法人が本書の日付現在において試算している額を下回り、負ののれんの活用方針が重大な制約を受ける可能性があります。さらに、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれんの金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、負ののれんはキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、剰余金の分配に関する負ののれんの活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、公表した剰余金の分配額（以下「公表済剰余金分配額」といいます。）を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済剰余金分配額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済剰余金分配額よりも低い金額が実際の剰余金の分配額となる可能性があります。また、公表済剰余金分配額の分配が可能であっても、公表済剰余金分配額までの分配を行わない可能性もあります。

（ヘ）重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存在しないと判断しています。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守すると共に、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組は以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

- （イ）本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「資産運用ガイドライン」を遵守することによりリスク管理を行います。
- （ロ）本資産運用会社は、本投資法人とスポンサー関係者との取引にあたり、スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。
- （ハ）本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についてのガイドラインを定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。
- （ニ）本資産運用会社は、インベストメント委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。また、スポンサー関係者との取引を審議するインベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の徹底を図ります。
- （ホ）本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、インベストメント委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされ又は代表取締役会長に諮ることとされています。

- (へ) 本資産運用会社は、コーポレート・オペレーション・チームを事務局とするコンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

8. 本投資法人の経理状況

(1) 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、第13期計算期間（平成21年12月1日から平成22年5月31日まで）及び第14期計算期間（平成22年6月1日から平成22年11月30日まで）は、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

(2) 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第13期計算期間（平成21年12月1日から平成22年5月31日まで）及び第14期計算期間（平成22年6月1日から平成22年11月30日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けています。

(3) 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

第13期計算期間（平成21年12月1日から平成22年5月31日まで）及び第14期計算期間（平成22年6月1日から平成22年11月30日まで）財務諸表
（貸借対照表）

（単位：千円）

		第13期 (平成22年5月31日現在)	第14期 (平成22年11月30日現在)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		2,952,414	2,879,966
信託現金及び信託預金	※1	10,417,823	11,051,491
営業未収入金		117,428	132,042
未収消費税等		5,533	-
前払費用		241,533	65,485
繰延税金資産		19	18
その他		442	182,328
流動資産合計		13,735,196	14,311,332
固定資産			
有形固定資産			
建物		8,074,831	8,091,269
減価償却累計額		744,990	888,133
建物（純額）		7,329,841	7,203,136
構築物		98,262	99,226
減価償却累計額		39,307	45,263
構築物（純額）		58,955	53,963
機械及び装置		93,811	93,811
減価償却累計額		11,668	14,707
機械及び装置（純額）		82,143	79,103
工具、器具及び備品		-	1,511
減価償却累計額		-	27
工具、器具及び備品（純額）		-	1,483
土地		14,422,418	14,422,418
信託建物	※1	88,195,732	89,103,803
減価償却累計額		13,432,026	14,753,693
信託建物（純額）		74,763,706	74,350,110
信託構築物	※1	873,101	879,482
減価償却累計額		396,362	424,023
信託構築物（純額）		476,739	455,459
信託機械及び装置		423,645	458,403
減価償却累計額		129,297	146,625
信託機械及び装置（純額）		294,348	311,777
信託工具、器具及び備品	※1	79,871	87,498
減価償却累計額		38,080	43,878
信託工具、器具及び備品（純額）		41,790	43,619
信託土地	※1	118,516,106	118,554,640
信託建設仮勘定		425,061	26,665
有形固定資産合計		216,411,112	215,502,377
無形固定資産			
ソフトウェア		4,169	3,601
信託借地権		437,174	437,174
信託その他無形固定資産		1,874	1,830
無形固定資産合計		443,218	442,606

	第13期 (平成22年 5 月31日現在)	第14期 (平成22年11月30日現在)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,651	20,651
長期前払費用	423,256	491,769
投資その他の資産合計	453,908	522,421
固定資産合計	217,308,238	216,467,405
資産合計	231,043,434	230,778,737

	第13期 (平成22年 5 月31日現在)	第14期 (平成22年11月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	784,730	641,292
1 年内償還予定の投資法人債	15,000,000	-
1 年内返済予定の長期借入金	12,400,000	21,100,000
未払費用	379,668	445,488
未払分配金	15,657	15,101
未払法人税等	974	872
未払消費税等	-	101,086
前受金	105,739	102,059
信託前受金	1,122,686	1,105,089
預り金	1,926	2,291
信託預り金	30,548	32,663
流動負債合計	29,841,933	23,545,944
固定負債		
投資法人債	10,000,000	20,000,000
長期借入金	64,400,000	60,700,000
預り敷金及び保証金	1,358,734	1,342,543
信託預り敷金及び保証金 ※ 1	13,650,917	13,624,069
固定負債合計	89,409,652	95,666,613
負債合計	119,251,586	119,212,558
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	3,481,339	3,255,669
剰余金合計	3,481,339	3,255,669
投資主資本合計	111,791,848	111,566,178
純資産合計 ※ 3	111,791,848	111,566,178
負債純資産合計	231,043,434	230,778,737

(損益計算書)

(単位：千円)

		第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	7,998,273	7,938,420
その他賃貸事業収入	※1	385,885	470,712
営業収益合計		8,384,159	8,409,133
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,183,835	3,276,047
資産運用報酬		656,628	659,808
資産保管手数料		9,922	9,931
一般事務委託手数料		37,112	34,040
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		152,820	169,840
営業費用合計		4,050,520	4,159,868
営業利益		4,333,638	4,249,264
営業外収益			
受取利息		190	575
保険金収入		2,860	1,203
受取損害賠償金		2,720	4,852
その他		746	1,285
営業外収益合計		6,517	7,917
営業外費用			
支払利息		694,556	758,415
投資法人債利息		153,578	179,111
投資法人債発行費		-	52,714
その他		9,708	10,338
営業外費用合計		857,843	1,000,581
経常利益		3,482,312	3,256,600
税引前当期純利益		3,482,312	3,256,600
法人税、住民税及び事業税		1,011	987
法人税等調整額		△1	1
法人税等合計		1,009	988
当期純利益		3,481,302	3,255,612
前期繰越利益		36	56
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,481,339	3,255,669

(投資主資本等変動計算書)

(単位：千円)

	第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	108,310,509	108,310,509
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	3,514,532	3,481,339
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	3,481,339	3,255,669
剰余金合計		
前期末残高	3,514,532	3,481,339
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	3,481,339	3,255,669
投資主資本合計		
前期末残高	111,825,042	111,791,848
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	111,791,848	111,566,178
純資産合計		
前期末残高	111,825,042	111,791,848
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	111,791,848	111,566,178

(金銭の分配に係る計算書)

	第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
I. 当期末処分利益	3,481,339,050円	3,255,669,156円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,481,282,200円 (17,294円)	3,255,624,900円 (16,173円)
III. 次期繰越利益	56,850円	44,256円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,481,282,200円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,255,624,900円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

(キャッシュ・フロー計算書)

(単位：千円)

	第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,482,312	3,256,600
減価償却費	1,525,516	1,529,127
受取利息	△190	△575
支払利息及び投資法人債利息	848,134	937,527
投資法人債発行費	-	52,714
営業未収入金の増減額 (△は増加)	18,143	△14,614
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△5,533	5,533
前払費用の増減額 (△は増加)	△196,869	199,169
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△41,165	△21,491
営業未払金の増減額 (△は減少)	63,088	109,462
未払費用の増減額 (△は減少)	△41,566	9,344
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△123,007	101,086
前受金の増減額 (△は減少)	2,664	△3,680
信託前受金の増減額 (△は減少)	23,557	△17,597
預り金の増減額 (△は減少)	△343	364
信託預り金の増減額 (△は減少)	△3,113	2,114
預り敷金及び保証金償却額	△36,003	△34,190
信託預り敷金及び保証金償却額	△17,874	△16,542
その他	8,109	△153,301
小 計	5,505,858	5,941,053
利息の受取額	108	533
利息の支払額	△972,584	△951,194
法人税等の支払額	△969	△1,088
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,532,412	4,989,303
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,653	△3,234
信託有形固定資産の取得による支出	△5,238,707	△898,031
信託差入敷金及び保証金の支出	△138	-
預り敷金及び保証金の収入	500	18,215
預り敷金及び保証金の支出	△5,652	△216
信託預り敷金及び保証金の収入	524,909	93,719
信託預り敷金及び保証金の支出	△445,222	△104,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,165,965	△893,572
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	15,400,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,400,000	-
投資法人債の発行による収入	-	9,947,285
投資法人債の償還による支出	-	△15,000,000
分配金の支払額	△3,514,291	△3,481,838
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,514,291	△3,534,553
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,147,843	561,177
現金及び現金同等物の期首残高	17,311,091	13,163,248
現金及び現金同等物の期末残高	13,163,248	13,724,425

※1

(注記表)

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	第13期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	第14期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～55年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 5年～15年 (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～55年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 4年～15年 (2) 無形固定資産（信託財産を含む） 同左 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	—	投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は422千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は115千円です。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

項 目	第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

(会計方針の変更に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
該当事項はありません。	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「保険金収入」の金額は12千円です。	該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

第13期 (平成22年5月31日現在)	第14期 (平成22年11月30日現在)																																
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>206,990</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2,623,763</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>1,998</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>2,111</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>2,114,743</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,949,607</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>1,568,843</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,568,843</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	206,990	信託建物	2,623,763	信託構築物	1,998	信託工具、器具及び備品	2,111	信託土地	2,114,743	合計	4,949,607	信託預り敷金及び保証金	1,568,843	合計	1,568,843	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>207,031</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2,565,937</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>1,954</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>1,923</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>2,114,743</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,891,590</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>1,568,843</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,568,843</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	207,031	信託建物	2,565,937	信託構築物	1,954	信託工具、器具及び備品	1,923	信託土地	2,114,743	合計	4,891,590	信託預り敷金及び保証金	1,568,843	合計	1,568,843
信託現金及び信託預金	206,990																																
信託建物	2,623,763																																
信託構築物	1,998																																
信託工具、器具及び備品	2,111																																
信託土地	2,114,743																																
合計	4,949,607																																
信託預り敷金及び保証金	1,568,843																																
合計	1,568,843																																
信託現金及び信託預金	207,031																																
信託建物	2,565,937																																
信託構築物	1,954																																
信託工具、器具及び備品	1,923																																
信託土地	2,114,743																																
合計	4,891,590																																
信託預り敷金及び保証金	1,568,843																																
合計	1,568,843																																
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) <table> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>15,500,000</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>-</td></tr> <tr><td>当期末未使用枠残高</td><td>15,500,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	15,500,000	当期末借入残高	-	当期末未使用枠残高	15,500,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) <table> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>15,500,000</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>-</td></tr> <tr><td>当期末未使用枠残高</td><td>15,500,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	15,500,000	当期末借入残高	-	当期末未使用枠残高	15,500,000																				
コミットメントライン契約の総額	15,500,000																																
当期末借入残高	-																																
当期末未使用枠残高	15,500,000																																
コミットメントライン契約の総額	15,500,000																																
当期末借入残高	-																																
当期末未使用枠残高	15,500,000																																
※3. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																																

(損益計算書に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料収入 7,322,502 共益費収入 465,293 駐車場収入 181,594 その他賃貸収入(注1) 28,883 賃貸事業収入合計 7,998,273 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 346,484 賃貸事業一時収入 24,275 その他雑収入 15,125 その他賃貸事業収入合計 385,885 不動産賃貸事業収益合計 8,384,159 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 679,057 外注委託費 414,403 水道光熱費 338,196 損害保険料 9,433 修繕費(注3) 123,128 減価償却費 1,525,516 その他賃貸事業費用 94,101 不動産賃貸事業費用合計 3,183,835 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,200,323	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料収入 7,259,748 共益費収入 468,571 駐車場収入 182,705 その他賃貸収入(注1) 27,395 賃貸事業収入合計 7,938,420 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 414,348 賃貸事業一時収入 39,454 その他雑収入 16,909 その他賃貸事業収入合計 470,712 不動産賃貸事業収益合計 8,409,133 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 698,710 外注委託費 425,003 水道光熱費 404,458 損害保険料 8,783 修繕費(注3) 102,644 減価償却費 1,529,127 その他賃貸事業費用 107,318 不動産賃貸事業費用合計 3,276,047 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,133,085
(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。	(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。	(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。	(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位: 千円) (平成22年5月31日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位: 千円) (平成22年11月30日現在)
現金及び預金 2,952,414	現金及び預金 2,879,966
信託現金及び信託預金 10,417,823	信託現金及び信託預金 11,051,491
使途制限付信託預金 (注) △206,990	使途制限付信託預金 (注) △207,031
現金及び現金同等物 13,163,248	現金及び現金同等物 13,724,425
(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

(リース取引に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
オペレーティング・リース取引 (単位: 千円) (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (単位: 千円) (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 7,394,618	1年内 8,256,579
1年超 47,442,359	1年超 44,854,976
合計 54,836,978	合計 53,111,556

(金融商品に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。 また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。 さらに、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、投機的な取引は行わない方針であり、また当期においては行っていない。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること（当期末において、借入残高はありません）などにより当該リスクを管理しています。 また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整することなどにより当該リスクを管理しています。 本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)				第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)			
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年5月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注2）をご参照ください。）				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年11月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注2）をご参照ください。）			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額		貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	2,952,414	2,952,414	-	(1) 現金及び預金	2,879,966	2,879,966	-
(2) 信託現金及び 信託預金	10,417,823	10,417,823	-	(2) 信託現金及び 信託預金	11,051,491	11,051,491	-
資産合計	13,370,238	13,370,238	-	資産合計	13,931,457	13,931,457	-
(3) 1年内償還予定 の投資法人債	15,000,000	14,998,500	△1,500	(3) 1年内返済予定 の長期借入金	21,100,000	21,129,604	29,604
(4) 1年内返済予定 の長期借入金	12,400,000	12,426,063	26,063	(4) 投資法人債	20,000,000	20,079,000	79,000
(5) 投資法人債	10,000,000	9,765,000	△235,000	(5) 長期借入金	60,700,000	60,137,905	△562,094
(6) 長期借入金	64,400,000	63,682,713	△717,286	(6) 信託預り敷金 及び保証金	858,139	832,805	△25,333
(7) 信託預り敷金 及び保証金	858,139	819,806	△38,332	負債合計	102,658,139	102,179,315	△478,823
負債合計	102,658,139	101,692,083	△966,056				
(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債 これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (7) 信託預り敷金及び保証金 これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。				(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。 (4) 投資法人債 これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。 (6) 信託預り敷金及び保証金 これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。			

第13期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	第14期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)																																																																												
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる 金融商品 賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額858,234千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額12,591,175千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしておりません。 (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) <table><tr><td></td><td>1年以内</td></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>2,952,414</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>10,417,823</td></tr></table> (注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円) <table><tr><td></td><td>1年以内</td><td>1年超 2年以内</td><td>2年超 3年以内</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>12,400,000</td><td>20,600,000</td><td>27,000,000</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>15,000,000</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>合計</td><td>27,400,000</td><td>20,600,000</td><td>27,000,000</td></tr></table> <table><tr><td></td><td>3年超 4年以内</td><td>4年超 5年以内</td><td>5年超</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>12,550,000</td><td>4,250,000</td><td>-</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>-</td><td>-</td><td>10,000,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>12,550,000</td><td>4,250,000</td><td>10,000,000</td></tr></table> (追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成11年1月22日、平成20年3月10日改正）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。		1年以内	現金及び預金	2,952,414	信託現金及び信託預金	10,417,823		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	長期借入金	12,400,000	20,600,000	27,000,000	投資法人債	15,000,000	-	-	合計	27,400,000	20,600,000	27,000,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	長期借入金	12,550,000	4,250,000	-	投資法人債	-	-	10,000,000	合計	12,550,000	4,250,000	10,000,000	(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる 金融商品 賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額863,043千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額12,573,926千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしておりません。 (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) <table><tr><td></td><td>1年以内</td></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>2,879,966</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>11,051,491</td></tr></table> (注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円) <table><tr><td></td><td>1年以内</td><td>1年超 2年以内</td><td>2年超 3年以内</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>21,100,000</td><td>24,700,000</td><td>26,350,000</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>-</td><td>-</td><td>10,000,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>21,100,000</td><td>24,700,000</td><td>36,350,000</td></tr></table> <table><tr><td></td><td>3年超 4年以内</td><td>4年超 5年以内</td><td>5年超</td></tr><tr><td>長期借入金</td><td>3,400,000</td><td>4,250,000</td><td>2,000,000</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>-</td><td>10,000,000</td><td>-</td></tr><tr><td>合計</td><td>3,400,000</td><td>14,250,000</td><td>2,000,000</td></tr></table>		1年以内	現金及び預金	2,879,966	信託現金及び信託預金	11,051,491		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	長期借入金	21,100,000	24,700,000	26,350,000	投資法人債	-	-	10,000,000	合計	21,100,000	24,700,000	36,350,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	長期借入金	3,400,000	4,250,000	2,000,000	投資法人債	-	10,000,000	-	合計	3,400,000	14,250,000	2,000,000
	1年以内																																																																												
現金及び預金	2,952,414																																																																												
信託現金及び信託預金	10,417,823																																																																												
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																										
長期借入金	12,400,000	20,600,000	27,000,000																																																																										
投資法人債	15,000,000	-	-																																																																										
合計	27,400,000	20,600,000	27,000,000																																																																										
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																										
長期借入金	12,550,000	4,250,000	-																																																																										
投資法人債	-	-	10,000,000																																																																										
合計	12,550,000	4,250,000	10,000,000																																																																										
	1年以内																																																																												
現金及び預金	2,879,966																																																																												
信託現金及び信託預金	11,051,491																																																																												
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																										
長期借入金	21,100,000	24,700,000	26,350,000																																																																										
投資法人債	-	-	10,000,000																																																																										
合計	21,100,000	24,700,000	36,350,000																																																																										
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																										
長期借入金	3,400,000	4,250,000	2,000,000																																																																										
投資法人債	-	10,000,000	-																																																																										
合計	3,400,000	14,250,000	2,000,000																																																																										

(有価証券に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていないので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていないので、該当事項はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)																				
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>11</td></tr> <tr> <td>地方法人特別税損金不算入額</td><td>8</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>19</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>19</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	11	地方法人特別税損金不算入額	8	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>10</td></tr> <tr> <td>地方法人特別税損金不算入額</td><td>7</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>18</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>18</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	10	地方法人特別税損金不算入額	7	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18				
未払事業税損金不算入額	11																				
地方法人特別税損金不算入額	8																				
繰延税金資産合計	19																				
(繰延税金資産の純額)	19																				
未払事業税損金不算入額	10																				
地方法人特別税損金不算入額	7																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.32</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.02</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.03</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.32</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.02</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.03</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.32																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																				
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.32																				
その他	0.02																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																				

(持分法損益等に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。 子会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

(資産除去債務に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
—	該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	第14期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)						
—	1. セグメント情報 本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。 2. 関連情報 (1)製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。 (2)地域毎の情報 ①営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。 ②有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。 (3)主要な顧客毎の情報 (単位：千円) <table><tr><th>顧客の名称 又は氏名</th><th>営業収益</th><th>関連する セグメント名</th></tr><tr><td>株式会社東芝</td><td>968,883</td><td>不動産賃貸事業</td></tr></table> (追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年 3 月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年 3 月21日）を適用しています。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。	顧客の名称 又は氏名	営業収益	関連する セグメント名	株式会社東芝	968,883	不動産賃貸事業
顧客の名称 又は氏名	営業収益	関連する セグメント名					
株式会社東芝	968,883	不動産賃貸事業					

(賃貸等不動産に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)					第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)				
本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年5月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)					本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年11月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)				
用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3） （平成22年 5月31日 現在）	用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3） （平成22年 11月30日 現在）
	前期末残高 （平成21年 11月30日 現在）	当期 増減額 （注2）	当期末残高 （平成22年 5月31日 現在）			前期末残高 （平成22年 5月31日 現在）	当期 増減額 （注2）	当期末残高 （平成22年 11月30日 現在）	
商業施設	75,657,664	△304,129	75,353,534	71,700,000	商業施設	75,353,534	△407,158	74,946,376	71,270,000
オフィスビル	61,081,161	4,611,578	65,692,740	82,720,000	オフィスビル	65,692,740	△30,347	65,662,392	81,640,000
ホテル	41,175,935	59,283	41,235,219	31,620,000	ホテル	41,235,219	△69,146	41,166,073	31,480,000
住居	32,512,946	△251,295	32,261,651	31,356,000	住居	32,261,651	△367,015	31,894,636	31,348,000
その他	1,903,390	△35,424	1,867,965	1,840,000	その他	1,867,965	△35,065	1,832,900	1,790,000
合計	212,331,098	4,080,013	216,411,112	219,236,000	合計	216,411,112	△908,734	215,502,377	217,528,000
（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。 （注2）当期増減額のうち、主な増加額はフォーシーズンビルの取得（4,390,853千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,525,472千円）によるものです。 （注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照下さい。					（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。 （注2）当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（1,529,127千円）によるものです。 （注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照下さい。				
（追加情報） 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。									

(1口当たり情報に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
1口当たり純資産額 555,349円 1口当たり当期純利益 17,294円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 554,228円 1口当たり当期純利益 16,172円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
当期純利益 (千円)	3,481,302	3,255,612
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,481,302	3,255,612
期中平均投資口数 (口)	201,300	201,300

(重要な後発事象に関する注記)

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
投資法人債の発行 本投資法人は、平成17年7月12日に発行いたしました第1回無担保投資法人債（償還日：平成22年7月12日）の償還資金の調達のため、平成22年6月7日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年6月17日に投資法人債を発行し、100億円の払込が完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。 第3回無担保投資法人債 名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額 : 10,000百万円 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率 : 年1.55% 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日 : 平成22年6月17日 償還方法・償還期限 : 平成25年6月17日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 利払期日 : 毎年6月17日及び12月17日 資金使途 : 第1回債（15,000百万円）の償還資金の一部に充当。	1. 日本コマーシャル投資法人との合併 本投資法人は、日本コマーシャル投資法人（解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。）との間で、平成22年12月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。 a. 合併の目的 本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年5月10日付で合併契約を締結しました。 b. 合併の方式 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCIは本合併により解散しました。 c. 合併比率 NCIの投資口1口につき、本投資法人の投資口1口を割当交付しました。なお、本投資法人は、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6となります。

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
	d. 合併交付金 合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、合併効力発生日の前日に終了するNCIの営業期間に係るNCIの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（NCIの平成22年9月1日から平成22年11月30日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額）を支払うこととし、平成23年2月に、その支払手続を開始しました。 e. 出資総額等 本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。 出資総額 : 0円 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額 f. NCIの直前期（平成22年8月期：平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）の概要 事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと 営業収益 7,283百万円 当期純利益 1,021百万円 資産合計 265,673百万円 負債合計 147,977百万円 純資産合計 117,695百万円 2. 合併に伴う投資口の分割 本投資法人は、本合併に伴い、平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき6口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。 （注）合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、NCIの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口を割当交付しています。

第13期 (自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日)	第14期 (自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日)																			
	a. 分割の目的 本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：NCI＝ 1 ： 1/6となります。しかしながら、かかる合併比率では、NCI投資口1口に対して、本投資法人投資口1/6口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるNCIの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後もNCIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。 b. 分割の方法 本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、6口の割合をもって分割しました。 c. 投資口分割等により増加した投資口数 <table><tr><td>① 本合併前の本投資法人発行済投資口数</td><td>:</td><td>201,300口</td></tr><tr><td>② 本投資口分割により増加した投資口数</td><td>:</td><td>1,006,500口</td></tr><tr><td>③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数</td><td>:</td><td>1,207,800口</td></tr><tr><td>④ 本合併に伴うNCI投資口主に 対する割当交付投資口数（注）</td><td>:</td><td>243,519口</td></tr><tr><td>⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数</td><td>:</td><td>1,451,319口</td></tr></table> （注）NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCI投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。 なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。 前期（自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日） <table><tr><td>1口当たり純資産額</td><td>92,558円</td></tr><tr><td>1口当たり当期純利益</td><td>2,882円</td></tr></table> 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	① 本合併前の本投資法人発行済投資口数	:	201,300口	② 本投資口分割により増加した投資口数	:	1,006,500口	③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数	:	1,207,800口	④ 本合併に伴うNCI投資口主に 対する割当交付投資口数（注）	:	243,519口	⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数	:	1,451,319口	1口当たり純資産額	92,558円	1口当たり当期純利益	2,882円
① 本合併前の本投資法人発行済投資口数	:	201,300口																		
② 本投資口分割により増加した投資口数	:	1,006,500口																		
③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数	:	1,207,800口																		
④ 本合併に伴うNCI投資口主に 対する割当交付投資口数（注）	:	243,519口																		
⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数	:	1,451,319口																		
1口当たり純資産額	92,558円																			
1口当たり当期純利益	2,882円																			

第13期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	第14期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日) 1口当たり純資産額 92,371円 1口当たり当期純利益 2,695円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 3. 投資法人債の発行 本投資法人は、平成20年2月18日に借入れたタームローン20（返済日：平成22年12月20日）の元本返済資金等調達のため、平成22年11月25日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年12月17日に投資法人債を発行し、150億円の払込みが完了しました。当該投資法人債の概要は、以下のとおりです。 第4回無担保投資法人債 名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額 : 15,000百万円 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率 : 年1.38% 担保・保証 : 本投資法人債には保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日 : 平成22年12月17日 償還方法・償還期限 : 平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 利払期日 : 毎年6月17日及び12月17日 資金使途 : タームローン20の返済資金の全部及びその後返済期を迎える本投資法人の借入金の返済資金の一部に充当予定。

独立監査人の監査報告書

平成22年8月25日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 上田 雅之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 横内 龍也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の平成21年12月1日から平成22年5月31日までの第13期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成22年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第13期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は投資法人債の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成23年2月25日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 上田 雅之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 横内 龍也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の平成22年6月1日から平成22年11月30日までの第14期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成22年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第14期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は日本コマーシャル投資法人との合併、投資口の分割及び投資法人債の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

9. NCIの経理状況

(1) 財務諸表について

本合併における消滅投資法人であるNCIの第8期計算期間（平成21年9月1日から平成22年2月28日）、第9期計算期間（平成22年3月1日から平成22年8月31日）及び第10期計算期間（平成22年9月1日から平成22年11月30日）（注）の財務諸表は、以下のとおりです。

（注）第10期計算期間は、金融商品取引法に定める事業年度ではありません。

(2) 監査証明について

NCIは、金融商品取引法第193条の2第1項に基づき第8期計算期間（平成21年9月1日から平成22年2月28日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受け、第9期計算期間（平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）の財務諸表については、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。また、第10期計算期間（平成22年9月1日から平成22年11月30日）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項に準じて、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。

なお、従来からNCIが監査証明を受けているあずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任 あずさ監査法人となりました。

(3) 連結財務諸表について

NCIは子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

第8期計算期間（平成21年9月1日から平成22年2月28日まで）及び第9期計算期間（平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）財務諸表
（貸借対照表）

（単位：千円）

		第8期 (平成22年2月28日現在)	第9期 (平成22年8月31日現在)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	6,583,136	3,909,720
信託現金及び信託預金	※1	13,195,894	12,694,166
営業未収入金		202,833	124,848
有価証券		—	1,500,000
前払費用		402,811	261,906
繰延税金資産		40,498	13,700
その他		1,125	27,599
流動資産合計		20,426,300	18,531,942
固定資産			
有形固定資産			
建物		8,991,574	9,002,573
減価償却累計額		△630,908	△730,890
建物（純額）	※1	8,360,666	8,271,683
建物附属設備		2,984,240	3,029,141
減価償却累計額		△547,576	△642,935
建物附属設備（純額）	※1	2,436,664	2,386,206
構築物		166,260	166,260
減価償却累計額		△20,613	△23,970
構築物（純額）	※1	145,647	142,290
機械及び装置		18,344	18,344
減価償却累計額		△1,258	△2,122
機械及び装置（純額）	※1	17,085	16,221
工具、器具及び備品		25,458	32,536
減価償却累計額		△5,723	△7,781
工具、器具及び備品（純額）	※1	19,734	24,755
土地	※1	37,878,309	37,878,309
信託建物		32,530,123	32,659,215
減価償却累計額		△2,485,516	△2,877,609
信託建物（純額）	※1	30,044,607	29,781,605
信託建物附属設備		12,539,639	12,645,715
減価償却累計額		△2,208,231	△2,569,376
信託建物附属設備（純額）	※1, ※2	10,331,407	10,076,338
信託構築物		551,051	553,511
減価償却累計額		△44,771	△52,016
信託構築物（純額）	※1	506,280	501,495
信託機械及び装置		579,993	591,333
減価償却累計額		△98,830	△118,414
信託機械及び装置（純額）	※1	481,163	472,918
信託工具、器具及び備品		59,194	80,315
減価償却累計額		△14,032	△18,984
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	45,161	61,331
信託土地	※1	155,388,676	155,388,676
信託建設仮勘定		1,130	2,093
有形固定資産合計		245,656,535	245,003,927

		第 8 期 (平成22年 2 月28日現在)	第 9 期 (平成22年 8 月31日現在)
無形固定資産			
借地権		1,839,965	1,839,965
その他		1,213	1,127
無形固定資産合計		1,841,178	1,841,093
投資その他の資産			
投資有価証券	※ 1	9,839	9,868
敷金及び保証金		82,403	82,403
長期前払費用		28,666	60,940
長期前払消費税等		2,508	1,954
繰延税金資産		46,887	40,364
その他		44,858	67,933
投資その他の資産合計		215,163	263,465
固定資産合計		247,712,878	247,108,485
繰延資産			
創立費		10,340	4,700
投資法人債発行費		38,253	27,986
繰延資産合計		48,593	32,686
資産合計		268,187,771	265,673,115

		第 8 期 (平成22年 2 月28日現在)	第 9 期 (平成22年 8 月31日現在)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		517,614	491,964
1 年内償還予定の投資法人債		10,000,000	—
短期借入金	※ 1	50,373,056	56,533,697
1 年内返済予定の長期借入金	※ 1	46,458,461	40,130,358
未払金		113,483	83,535
未払費用		655,327	662,545
未払法人税等		1,649	407
未払消費税等		127,040	65,682
前受金		1,048,271	1,024,015
預り金		14,223	2,322
デリバティブ債務		65,281	24,626
その他		1,741,835	1,028,975
流動負債合計		111,116,245	100,048,131
固定負債			
投資法人債		17,000,000	17,000,000
長期借入金	※ 1	12,863,527	20,728,049
預り敷金及び保証金	※ 1	1,880,424	1,735,548
信託預り敷金及び保証金		8,089,295	8,363,012
デリバティブ債務		119,216	102,629
固定負債合計		39,952,465	47,929,239
負債合計		151,068,710	147,977,371
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		116,753,060	116,753,060
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		482,932	1,021,191
剰余金合計		482,932	1,021,191
投資主資本合計		117,235,992	117,774,251
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△116,931	△78,508
評価・換算差額等合計		△116,931	△78,508
純資産合計	※ 4	117,119,061	117,695,743
負債純資産合計		268,187,771	265,673,115

(損益計算書)

(単位：千円)

		第 8 期 (自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28 日)	第 9 期 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※ 1	7,644,718	7,056,367
その他賃貸事業収入	※ 1	172,235	226,981
営業収益合計		7,816,953	7,283,348
営業費用			
賃貸事業費用	※ 1	3,408,923	3,140,939
不動産等売却損	※ 2	1,244,193	—
資産運用報酬		326,359	304,725
資産保管手数料		13,715	13,265
一般事務委託手数料		35,012	35,719
役員報酬		9,088	9,300
会計監査人報酬		12,500	12,500
支払報酬		18,001	15,724
その他営業費用		55,155	57,385
営業費用合計		5,122,948	3,589,559
営業利益		2,694,004	3,693,789
営業外収益			
受取利息		3,733	3,084
有価証券利息		1,340	1,176
投資法人債償還益		—	19,000
その他		2,100	6,826
営業外収益合計		7,174	30,087
営業外費用			
支払利息		985,598	1,130,068
投資法人債利息		239,941	185,256
融資関連費用		928,858	936,676
担保設定関連費用		9,917	40,116
創立費償却		5,640	5,640
投資法人債発行費償却		17,410	10,266
その他		29,594	7,820
営業外費用合計		2,216,962	2,315,845
経常利益		484,217	1,408,031
特別損失			
合併関連費用		—	377,871
特別損失合計		—	377,871
税引前当期純利益		484,217	1,030,160
法人税、住民税及び事業税		2,658	605
法人税等調整額		△1,243	8,413
法人税等合計		1,414	9,018
当期純利益		482,802	1,021,141
前期繰越利益		129	49
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		482,932	1,021,191

(投資主資本等変動計算書)

(単位：千円)

	第 8 期 (自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月 28 日)	第 9 期 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	116,753,060	116,753,060
当期末残高	116,753,060	116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,272,971	482,932
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
当期変動額合計	△1,790,039	538,259
当期末残高	482,932	1,021,191
剰余金合計		
前期末残高	2,272,971	482,932
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
当期変動額合計	△1,790,039	538,259
当期末残高	482,932	1,021,191
投資主資本合計		
前期末残高	119,026,031	117,235,992
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
当期変動額合計	△1,790,039	538,259
当期末残高	117,235,992	117,774,251
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△153,717	△116,931
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	36,786	38,423
当期変動額合計	36,786	38,423
当期末残高	△116,931	△78,508
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△153,717	△116,931
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	36,786	38,423
当期変動額合計	36,786	38,423
当期末残高	△116,931	△78,508
純資産合計		
前期末残高	118,872,314	117,119,061
当期変動額		
剰余金の配当	△2,272,842	△482,882
当期純利益	482,802	1,021,141
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	36,786	38,423
当期変動額合計	△1,753,253	576,682
当期末残高	※ 1 117,119,061	117,695,743

(金銭の分配に係る計算書)

区分	第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	482,932,180	1,021,191,759
II 分配金の額	482,882,400	1,021,105,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,876)	(3,967)
III 次期繰越利益	49,780	85,959

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である482,882,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,021,105,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(キャッシュ・フロー計算書)

(単位：千円)

	第8期 (自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)	第9期 (自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	484,217	1,030,160
減価償却費	1,012,173	986,979
融資関連費用	928,858	936,676
創立費償却	5,640	5,640
投資法人債発行費償却	17,410	10,266
投資法人債償還益	—	△19,000
受取利息	△5,074	△4,261
支払利息	1,225,540	1,315,324
固定資産除却損	30,323	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△48,242	77,984
前払費用の増減額 (△は増加)	△817,471	△719,438
営業未払金の増減額 (△は減少)	△130,906	△25,650
未払金の増減額 (△は減少)	64,840	△25,662
未払費用の増減額 (△は減少)	△39,656	△1,556
未払消費税等の増減額 (△は減少)	54,593	△61,281
前受金の増減額 (△は減少)	△114,890	△24,255
預り金の増減額 (△は減少)	759	△11,901
信託有形固定資産の売却による減少額	8,009,457	—
長期前払費用の支払額	—	△109,824
デリバティブ債務の増減額 (△は減少)	17,539	6,089
その他	2,576	14,861
小計	10,697,690	3,381,150
利息の受取額	5,045	3,946
利息の支払額	△1,326,614	△1,306,550
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	936	△2,438
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,377,058	2,076,108
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△49,196	△62,978
信託有形固定資産の取得による支出	△300,394	△309,805
預り敷金及び保証金の支出	△194,664	△398,251
預り敷金及び保証金の受入による収入	77,129	98,711
信託預り敷金及び保証金の支出	△882,392	△514,091
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	117,325	228,129
その他	△11,627	△21,858
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,243,820	△980,144
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	106,297,712	106,844,463
短期借入金の返済による支出	△67,812,656	△100,683,821
長期借入れによる収入	—	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△44,970,045	△6,463,581
投資法人債の償還による支出	—	△8,100,000
投資法人債の買入消却による支出	—	△1,881,000
分配金の支払額	△2,268,177	△487,168
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,753,166	△2,771,108
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△619,928	△1,675,144
現金及び現金同等物の期首残高	20,398,960	19,779,031
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,779,031	18,103,887

(注記表)

(継続企業の前提に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のないもの 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 22～65年 建物附属設備 2～47年 構築物 7～63年 機械及び装置 5～30年 工具、器具及び備品 2～25年 無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。 建物 22～65年 建物附属設備 3～40年 構築物 7～63年 機械及び装置 5～30年 工具、器具及び備品 2～25年 無形固定資産 同左 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間で定額法により償却しております。 投資法人債発行費 投資法人債の発行期間にわたり定額法により償却しております。	創立費 同左 投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はあります。	固定資産税等の処理方法 同左

項目	第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 同左 ②ヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金	同左
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
8. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で償却をしております。	同左

(貸借対照表に関する注記)

第8期 (平成22年2月28日現在)	第9期 (平成22年8月31日現在)																																																																																
※1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ①担保資産 (単位：千円) <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>408,509</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>13,195,894</td></tr> <tr><td>建物 (純額)</td><td>8,360,666</td></tr> <tr><td>建物附属設備 (純額)</td><td>2,436,664</td></tr> <tr><td>構築物 (純額)</td><td>145,647</td></tr> <tr><td>機械及び装置 (純額)</td><td>17,085</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品 (純額)</td><td>19,734</td></tr> <tr><td>土地</td><td>37,878,309</td></tr> <tr><td>信託建物 (純額)</td><td>30,044,607</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備 (純額)</td><td>10,331,407</td></tr> <tr><td>信託構築物 (純額)</td><td>506,280</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置 (純額)</td><td>481,163</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品 (純額)</td><td>45,161</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td><u>155,388,676</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>259,259,809</td></tr> </table> ②担保付債務 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>50,373,056</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>46,458,461</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>12,863,527</td></tr> <tr><td><u>預り敷金及び保証金</u></td><td><u>426,988</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>110,122,034</td></tr> </table> 上記の他に宅地建物取引業法第25条に規定する営業保証金として投資有価証券 9,839千円 を東京法務局に供託しております。	現金及び預金	408,509	信託現金及び信託預金	13,195,894	建物 (純額)	8,360,666	建物附属設備 (純額)	2,436,664	構築物 (純額)	145,647	機械及び装置 (純額)	17,085	工具、器具及び備品 (純額)	19,734	土地	37,878,309	信託建物 (純額)	30,044,607	信託建物附属設備 (純額)	10,331,407	信託構築物 (純額)	506,280	信託機械及び装置 (純額)	481,163	信託工具、器具及び備品 (純額)	45,161	<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>	合計	259,259,809	短期借入金	50,373,056	1年内返済予定の長期借入金	46,458,461	長期借入金	12,863,527	<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>426,988</u>	合計	110,122,034	※1. 担保資産及び担保債務 本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。 ①担保資産 (単位：千円) <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>408,589</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>12,694,166</td></tr> <tr><td>建物 (純額)</td><td>8,271,683</td></tr> <tr><td>建物附属設備 (純額)</td><td>2,386,206</td></tr> <tr><td>構築物 (純額)</td><td>142,290</td></tr> <tr><td>機械及び装置 (純額)</td><td>16,221</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品 (純額)</td><td>24,755</td></tr> <tr><td>土地</td><td>37,878,309</td></tr> <tr><td>信託建物 (純額)</td><td>29,781,605</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備 (純額)</td><td>10,076,338</td></tr> <tr><td>信託構築物 (純額)</td><td>501,495</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置 (純額)</td><td>472,918</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品 (純額)</td><td>61,331</td></tr> <tr><td><u>信託土地</u></td><td><u>155,388,676</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>258,104,589</td></tr> </table> ②担保付債務 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>56,533,697</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>40,130,358</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>20,728,049</td></tr> <tr><td><u>預り敷金及び保証金</u></td><td><u>425,898</u></td></tr> <tr><td>合計</td><td>117,818,004</td></tr> </table> 上記の他に宅地建物取引業法第25条に規定する営業保証金として投資有価証券 9,868千円 を東京法務局に供託しております。	現金及び預金	408,589	信託現金及び信託預金	12,694,166	建物 (純額)	8,271,683	建物附属設備 (純額)	2,386,206	構築物 (純額)	142,290	機械及び装置 (純額)	16,221	工具、器具及び備品 (純額)	24,755	土地	37,878,309	信託建物 (純額)	29,781,605	信託建物附属設備 (純額)	10,076,338	信託構築物 (純額)	501,495	信託機械及び装置 (純額)	472,918	信託工具、器具及び備品 (純額)	61,331	<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>	合計	258,104,589	短期借入金	56,533,697	1年内返済予定の長期借入金	40,130,358	長期借入金	20,728,049	<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>425,898</u>	合計	117,818,004
現金及び預金	408,509																																																																																
信託現金及び信託預金	13,195,894																																																																																
建物 (純額)	8,360,666																																																																																
建物附属設備 (純額)	2,436,664																																																																																
構築物 (純額)	145,647																																																																																
機械及び装置 (純額)	17,085																																																																																
工具、器具及び備品 (純額)	19,734																																																																																
土地	37,878,309																																																																																
信託建物 (純額)	30,044,607																																																																																
信託建物附属設備 (純額)	10,331,407																																																																																
信託構築物 (純額)	506,280																																																																																
信託機械及び装置 (純額)	481,163																																																																																
信託工具、器具及び備品 (純額)	45,161																																																																																
<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>																																																																																
合計	259,259,809																																																																																
短期借入金	50,373,056																																																																																
1年内返済予定の長期借入金	46,458,461																																																																																
長期借入金	12,863,527																																																																																
<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>426,988</u>																																																																																
合計	110,122,034																																																																																
現金及び預金	408,589																																																																																
信託現金及び信託預金	12,694,166																																																																																
建物 (純額)	8,271,683																																																																																
建物附属設備 (純額)	2,386,206																																																																																
構築物 (純額)	142,290																																																																																
機械及び装置 (純額)	16,221																																																																																
工具、器具及び備品 (純額)	24,755																																																																																
土地	37,878,309																																																																																
信託建物 (純額)	29,781,605																																																																																
信託建物附属設備 (純額)	10,076,338																																																																																
信託構築物 (純額)	501,495																																																																																
信託機械及び装置 (純額)	472,918																																																																																
信託工具、器具及び備品 (純額)	61,331																																																																																
<u>信託土地</u>	<u>155,388,676</u>																																																																																
合計	258,104,589																																																																																
短期借入金	56,533,697																																																																																
1年内返済予定の長期借入金	40,130,358																																																																																
長期借入金	20,728,049																																																																																
<u>預り敷金及び保証金</u>	<u>425,898</u>																																																																																
合計	117,818,004																																																																																
—	※2. 国庫補助金等による固定資産圧縮記帳額 有形固定資産に係る国庫補助金の受入れにより、信託建物附属設備について、38,676千円の圧縮記帳を行いました。																																																																																
3. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等と基本極度貸付契約を締結しております。 <table> <tr><td>基本極度貸付契約の総額</td><td>15,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>借入未実行残高</td><td>15,000,000千円</td></tr> </table>	基本極度貸付契約の総額	15,000,000千円	借入実行残高	—	借入未実行残高	15,000,000千円	3. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等 同左																																																																										
基本極度貸付契約の総額	15,000,000千円																																																																																
借入実行残高	—																																																																																
借入未実行残高	15,000,000千円																																																																																
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左																																																																																

(損益計算書に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家賃) 5,743,167 (共益費) 964,749 (駐車場使用料) 252,521 (施設使用料) 68,398 (その他賃貸収入) 615,880 計 7,644,718 その他賃貸事業収入 (一時収益) 2,649 (雑収益) 169,585 計 172,235 不動産賃貸事業収益合計 7,816,953 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理委託費) 657,336 (公租公課) 750,037 (修繕費) 115,063 (保険料) 14,466 (諸経費) 859,931 (減価償却費) 1,012,087 不動産賃貸事業費用合計 3,408,923 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,408,030	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (家賃) 5,307,757 (共益費) 862,355 (駐車場使用料) 234,612 (施設使用料) 64,570 (その他賃貸収入) 587,071 計 7,056,367 その他賃貸事業収入 (一時収益) 16,067 (雑収益) 210,913 計 226,981 不動産賃貸事業収益合計 7,283,348 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (管理委託費) 638,125 (公租公課) 551,735 (修繕費) 118,921 (保険料) 13,602 (諸経費) 831,661 (減価償却費) 986,894 不動産賃貸事業費用合計 3,140,939 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,142,409
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) Office A-5 パシフィックマークス西新宿 不動産等売却収入 6,800,000 不動産等売却原価 8,009,457 その他売却費用 34,735 不動産等売却損 1,244,193	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 257,400口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年2月28日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年8月31日現在)
現金及び預金 6,583,136千円	現金及び預金 3,909,720千円
信託現金及び信託預金 13,195,894千円	信託現金及び信託預金 12,694,166千円
現金及び現金同等物 19,779,031千円	有価証券 1,500,000千円
	現金及び現金同等物 18,103,887千円

(リース取引に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側)	オペレーティングリース取引に関する未経過リース料 (貸主側)
1年内 754,197千円	1年内 910,906千円
1年超 1,540,109千円	1年超 1,530,389千円
合 計 2,294,306千円	合 計 2,441,295千円

(金融商品に関する注記)

第9期(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資金調達面では、運用資産の取得、修繕、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営又は債務の返済(敷金・保証金の返済、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。)等に必要な資金の確保を目的とし、金融機関等からの借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の発行等、バランスの取れた調達を行います。余資の運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

また、デリバティブ取引は、借入金等の金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限り行うことがあります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金・投資法人債は、主に不動産等及び不動産対応証券の取得資金並びに有利子負債の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り表を作成、更新する等の方法によって当該リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利型のものは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引にかかるリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づき行っています。

本投資法人の余資を譲渡性預金等の有価証券又は大口定期預金等で運用する預金については、預け先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、資産運用会社において預け先金融機関の格付け及び自己資本比率等の選定基準を設けることによって、当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、資産運用会社が月次でテ

ナント毎の異動情報、返還時期及び残高等を管理することによって、当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの(注2)は、次表には含めておりません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,909,720	3,909,720	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,694,166	12,694,166	—
(3) 有価証券	1,500,000	1,500,000	—
(4) 投資有価証券	9,868	9,972	103
資産計	18,113,755	18,113,859	103
(5) 短期借入金	56,533,697	56,533,697	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	40,130,358	40,130,358	—
(7) 投資法人債	17,000,000	16,263,900	△736,100
(8) 長期借入金	20,728,049	20,813,098	85,048
負債計	134,392,105	133,741,054	△651,051
(9) デリバティブ取引(※)	(127,256)	(127,256)	—
デリバティブ取引計	(127,256)	(127,256)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 有価証券

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。また、保有目的毎の有価証券に関する事項については、後記(有価証券に関する注記)をご参照下さい。

(4) 投資有価証券

これらの時価については、取引先金融機関等から提示された価格等によっています。また、保有目的毎の有価証券に関する事項については、後記(有価証券に関する注記)をご参照下さい。

(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(7) 投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(8) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間毎に区分した当該長期借入金の元利金合計額を同様の借入れにおいて想定される利率で割り引いて現在価値を算定しています。

(9) デリバティブ取引

後記(デリバティブ取引関係に関する注記)をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	貸借対照表計上額(千円)
預り敷金及び保証金	1,735,548
信託預り敷金及び保証金	8,363,012

賃貸物件における賃借人から預託されている「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は、

市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があることから実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	3,909,720	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,694,166	—	—	—
有価証券	1,500,000	—	—	—
投資有価証券	—	10,000	—	—
合計	18,103,887	10,000	—	—

(注4) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	17,000,000	—	—	—	—
長期借入金	40,130,358	12,921,653	7,806,395	—	—	—
合計	40,130,358	29,921,653	7,806,395	—	—	—

(有価証券に関する注記)

第8期（平成22年2月28日現在）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,839	9,938	98
合計		9,839	9,938	98

2. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

区 分	貸借対照表計上額 (千円)
国 債	1年超5年以内 9,839
合計	9,839

第9期（平成22年8月31日現在）

1. 満期保有目的の債券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,868	9,972	103
合計		9,868	9,972	103

2. その他有価証券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	1,500,000	1,500,000	—
合計		1,500,000	1,500,000	—

(デリバティブ取引関係に関する注記)

第8期(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

本投資法人の利用しているデリバティブ取引は金利関連では金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。

(2) 取引に対する取組方針

本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引の利用目的

本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。

なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。

①ヘッジ会計の方法：繰延ヘッジ処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利キャップ取引、金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

③ヘッジ方針：

本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。

(4) 取引にかかるリスクの内容

金利キャップ取引及び金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。

(5) 取引にかかるリスク管理体制

資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

すべてヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。

第9期(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

ヘッジ会計の方法	種 類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 金利キャップ取引	長期借入金	21,372,180	4,586,304	△127,256	取引先金融機関等から提示された価格等によっています。
合計			21,372,180	4,586,304	△127,256	

(退職給付に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

第8期 (平成22年2月28日現在)	第9期 (平成22年8月31日現在)																																
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) (1) 流動資産 <table> <tr><td>未払事業所税損金不算入額</td><td>1,346</td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td>130</td></tr> <tr><td>未払固定資産税相当額</td><td>3,115</td></tr> <tr><td>預り金加算額</td><td>5,034</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>28,913</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,958</td></tr> <tr><td>小計</td><td>40,498</td></tr> </table> (2) 固定資産 <table> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>46,887</td></tr> <tr><td>小計</td><td>46,887</td></tr> </table> (繰延税金資産の純額) 87,386	未払事業所税損金不算入額	1,346	未払事業税損金不算入額	130	未払固定資産税相当額	3,115	預り金加算額	5,034	繰延ヘッジ損益	28,913	その他	1,958	小計	40,498	繰延ヘッジ損益	46,887	小計	46,887	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) (1) 流動資産 <table> <tr><td>未払事業所税損金不算入額</td><td>1,223</td></tr> <tr><td>預り金加算額</td><td>596</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>10,529</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,351</td></tr> <tr><td>小計</td><td>13,700</td></tr> </table> (2) 固定資産 <table> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>40,364</td></tr> <tr><td>小計</td><td>40,364</td></tr> </table> (繰延税金資産の純額) 54,065	未払事業所税損金不算入額	1,223	預り金加算額	596	繰延ヘッジ損益	10,529	その他	1,351	小計	13,700	繰延ヘッジ損益	40,364	小計	40,364
未払事業所税損金不算入額	1,346																																
未払事業税損金不算入額	130																																
未払固定資産税相当額	3,115																																
預り金加算額	5,034																																
繰延ヘッジ損益	28,913																																
その他	1,958																																
小計	40,498																																
繰延ヘッジ損益	46,887																																
小計	46,887																																
未払事業所税損金不算入額	1,223																																
預り金加算額	596																																
繰延ヘッジ損益	10,529																																
その他	1,351																																
小計	13,700																																
繰延ヘッジ損益	40,364																																
小計	40,364																																
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.22%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.18%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.29%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.22%	その他	0.18%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払配当の損金算入額</td><td>△38.53%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.08%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.88%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払配当の損金算入額	△38.53%	その他	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.88%												
法定実効税率	39.33%																																
(調整)																																	
支払配当の損金算入額	△39.22%																																
その他	0.18%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29%																																
法定実効税率	39.33%																																
(調整)																																	
支払配当の損金算入額	△38.53%																																
その他	0.08%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.88%																																

(賃貸等不動産に関する注記)

第9期(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

本投資法人は、投資方針に従い、主として3大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地に立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置き、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸等不動産を所有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年8月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、次の通りです。

	貸借対照表計上額(千円) (注1)			当期末の時価 (平成22年8月31日現在) (千円) (注3)
	前期末残高 (平成22年2月28日現在)	当期増減額 (注2)	当期末残高 (平成22年8月31日現在)	
オフィスビル	167,221,884	△508,701	166,713,183	136,090,000
商業施設	80,273,486	△144,870	80,128,615	60,190,000
合計	247,495,370	△653,571	246,841,798	196,280,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主要な増加額は資本的支出に該当する工事等(371,743千円)であり、主要な減少額は減価償却費(986,894千円)の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年8月期における損益については、前記「(損益計算書に関する注記)」をご参照下さい。

(持分法損益に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

第8期(自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

第9期(自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
1口当たり純資産額 455,008円 1口当たり当期純利益 1,875円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 457,248円 1口当たり当期純利益 3,967円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
当期純利益 (千円)	482,802	1,021,141
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	482,802	1,021,141
期中平均投資口数 (口)	257,400	257,400

(重要な後発事象に関する注記)

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
1. 資金の借入 本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金への充当を目的とし、平成22年3月25日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年3月29日付で借入れの実行を完了しています。 [タームローン36号(期間:3か月)] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行 ②借入金額 : 50,300,001千円 ③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.80% 平成22年4月30日(同日を含みます。)から平成22年5月30日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は2.03385%(注) ④借入実行日:平成22年3月29日 ⑤返済期日 : 平成22年6月29日 ⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無:有担保 ⑧保証の有無:無保証 (注)直近期間の適用利率を記載しています。 また、平成22年4月13日に償還期日が到来した、投資法人債の償還資金への充当を目的とし、平成22年4月6日付で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年4月8日付で借入れの実行を完了しています。 [タームローン37号(期間:約2年5か月)] ①借入先 : 信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産市場安定化ファンド口) ②借入金額 : 8,000,000千円 ③利率 : 全銀協3か月物円TIBOR+3.96984%(注1) (平成22年4月8日(同日を含みます。)から平成22年6月15日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は借入先金融機関が合理的に決定する利率+3.96984%) 平成22年4月8日(同日を含みます。)から平成22年6月15日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は4.31645%(注2)	1. 資金の借入 本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来に伴う返済資金及び元本返済期限が到来する前の既存借入金の全額期限前弁済のための返済資金への充当を目的とし、平成22年9月22日付で以下の通り資金の借入れを決定し、タームローン40号(トランシェA、トランシェB-1、トランシェB-2、トランシェC-1、トランシェC-2、トランシェD)については、平成22年9月27日付、タームローン40号(トランシェE)については、平成22年10月29日付で、それぞれ借入れの実行を完了し、タームローン40号(トランシェF)については、平成22年11月29日付、タームローン40号(トランシェG)については、平成22年11月30日付で、それぞれ借入れの実行を予定しています。 [タームローン40号(トランシェA)(期間:約2年)] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行 ②借入金額 : 40,008,000千円 ③利率 : 全銀協1か月物円TIBOR+1.30% 平成22年10月20日(同日を含みます。)から平成22年11月21日(同日を含みます。)までの期間の適用利率は1.48000%(注) ④借入実行日:平成22年9月27日 ⑤返済期日 : 平成24年9月20日 ⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無:有担保 ⑧保証の有無:無保証 (注)直近期間の適用利率を記載しています。 [タームローン40号(トランシェB-1)(期間:約2年6か月)] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行 ②借入金額 : 7,972,000千円

第 8 期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	第 9 期 自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日
④借入実行日：平成22年 4 月 8 日 ⑤最終元本返済期日：平成24年 9 月18日 ⑥元本返済方法：平成22年 6 月15日を初回とし、以降、 毎年 3 月、6 月、9 月及び12月の各15 日（休日の場合は翌営業日）に20,000 千円を返済し、残額は最終元本返済期 日に一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証 （注 1）当初のスプレッドは3.96984%（年率）となりま すが、平成23年 4 月 8 日以降最初に到来する利払 日以降は、3 か月毎にその直前の利息計算期間の スプレッドに0.05%が上乗せされたスプレッドが 適用されます。 （注 2）直近期間の適用利率を記載しています。 さらに、本投資法人は、既存借入金の元本返済期限到来 に伴う返済資金への充当を目的とし、平成22年 4 月27日付 で以下の通り資金の借入れを決定し、平成22年 4 月30日付 で借入れの実行を完了しています。 [タームローン38号（期間：6 か月）] ①借入先 ：株式会社三井住友銀行 ②借入金額 ：6,330,000千円 ③利率 ：全銀協 1 か月物円TIBOR+1.80% 平成22年 4 月30日（同日を含みます。） から平成22年 5 月30日（同日を含みま す。）までの期間の適用利率は2.03385% （注） ④借入実行日：平成22年 4 月30日 ⑤返済期日 ：平成22年10月29日 ⑥返済方法 ：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証 （注）直近期間の適用利率を記載しています。	③利率 ：適用利率1.58345% （借入期間に応じた金利スワップレート+ 1.05%） ④借入実行日：平成22年 9 月27日 ⑤返済期日 ：平成25年 3 月21日 ⑥返済方法 ：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証 [タームローン40号（トランシェ B－2）（期間：約 2 年 6 か月）] ①借入先 ：農林中央金庫 ②借入金額 ：2,253,000千円 ③利率 ：全銀協 3 か月物円TIBOR+1.05% 平成22年 9 月27日（同日を含みます。） から平成22年12月19日（同日を含みま す。）までの期間の適用利率は1.41000% （注） ④借入実行日：平成22年 9 月27日 ⑤返済期日 ：平成25年 3 月21日 ⑥返済方法 ：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証 （注）直近期間の適用利率を記載しています。 [タームローン40号（トランシェ C－1）（期間：約 3 年）] ①借入先 ：株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀 行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託 銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会 社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会 社三井住友銀行、株式会社みずほコーポ レート銀行、株式会社りそな銀行 ②借入金額 ：13,120,000千円 ③利率 ：適用利率1.68843% （借入期間に応じた金利スワップレート+ 1.15%） ④借入実行日：平成22年 9 月27日 ⑤返済期日 ：平成25年 9 月20日 ⑥返済方法 ：元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無：有担保 ⑧保証の有無：無保証

第 8 期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	第 9 期 自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日
	[タームローン40号(トランシェC-2)(期間:約3年)] ①借入先 : 農林中央金庫 ②借入金額 : 2,253,000千円 ③利率 : 全銀協3か月物円TIBOR+1.15% 平成22年9月27日(同日を含みます。) から平成22年12月19日(同日を含みます。) までの期間の適用利率は1.51000% (注) ④借入実行日:平成22年9月27日 ⑤返済期日 : 平成25年9月20日 ⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無:有担保 ⑧保証の有無:無保証 (注)直近期間の適用利率を記載しています。 [タームローン40号(トランシェD)(期間:約3年6か月)] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行 ②借入金額 : 14,276,000千円 ③利率 : 適用利率1.80652% (借入期間に応じた金利スワップレート+1.25%) ④借入実行日:平成22年9月27日 ⑤返済期日 : 平成26年3月20日 ⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無:有担保 ⑧保証の有無:無保証 [タームローン40号(トランシェE)(期間:約3年11か月)] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②借入金額 : 12,260,000千円 ③利率 : 適用金利1.94316% (借入期間に応じた金利スワップレート+1.35%) ④借入実行日:平成22年10月29日 ⑤返済期日 : 平成26年9月22日 ⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無:有担保 ⑧保証の有無:無保証

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
	[タームローン40号(トランシェF)(期間:約3年10か月)] ①借入先 : 株式会社あおぞら銀行 ②借入金額 : 4,269,000千円 ③利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.35% ④借入実行日: 平成22年11月29日 ⑤返済期日 : 平成26年9月22日 ⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無: 有担保 ⑧保証の有無: 無保証 [タームローン40号(トランシェG)(期間:約2年4か月)] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社 ②借入金額 : 7,932,000千円 ③利率 : 借入期間に応じた金利スワップレート+1.05% ④借入実行日: 平成22年11月30日 ⑤返済期日 : 平成25年3月21日 ⑥返済方法 : 元本返済期日において一括返済 ⑦担保の有無: 有担保 ⑧保証の有無: 無保証

第 8 期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	第 9 期 自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日
2. 資金の返済 本投資法人は、前記「1. 資金の借入 タームローン36号」及び手元資金をもって、平成22年 3 月29日付で元本返済期日が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。 [タームローン35号（期間：3 か月）] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行 ②返済金額 : 50,373,056千円（注） ③返済日 : 平成22年 3 月29日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成22年 2 月18日付で、当初借入金額52,812百万円のうち2,439百万円について一部期限前弁済をしています。 また、前記「1. 資金の借入 タームローン38号」及び手元資金をもって、平成22年 4 月30日付で元本返済期日が到来した以下の既存借入金について返済を完了しています。 [タームローンS号（期間：1 年6 か月）] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行 ②返済金額 : 6,339,881千円（注） ③返済日 : 平成22年 4 月30日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年 2 月26日、平成21年 3 月24日及び平成22年 2 月18日付で、当初借入金額6,900百万円のうち合計560百万円について一部期限前弁済をしています。	2. 資金の返済 本投資法人は、手元資金をもって、平成22年 9 月15日付で以下の既存借入金について一部期限前弁済を完了しています。 [タームローンF号（トランシェA）（期間：5 年）] ①借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社損害保険ジャパン、住友信託銀行株式会社、株式会社広島銀行、株式会社三重銀行 ②平成22年 8 月末借入残高 : 4,586,304千円 ③一部期限前弁済額 : 7,814千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 4,578,489千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年 3 月30日 [タームローンF号（トランシェB）（期間：5 年）] ①借入先 : 大同生命保険株式会社 ②平成22年 8 月末借入残高 : 1,834,521千円 ③一部期限前弁済額 : 3,125千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,831,395千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年 3 月30日 [タームローンG号（期間：5 年）] ①借入先 : 大同生命保険株式会社 ②平成22年 8 月末借入残高 : 1,834,521千円 ③一部期限前弁済額 : 3,125千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,831,395千円 ⑤元本返済期日 : 平成24年 6 月26日 [タームローンJ号（期間：3 年）] ①借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社 ②平成22年 8 月末借入残高 : 11,924,392千円 ③一部期限前弁済額 : 20,318千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 11,904,073千円 ⑤元本返済期日 : 平成22年 9 月27日 [タームローンK号（期間：4 年）] ①借入先 : 全国共済農業協同組合連合会、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社（注） ②平成22年 8 月末借入残高 : 1,834,521千円 ③一部期限前弁済額 : 3,125千円 ④一部期限前弁済後借入残高 : 1,831,395千円 ⑤元本返済期日 : 平成23年 9 月27日 （注）あいおい損害保険株式会社は、平成22年10月 1 日付のニッセイ同和損害保険株式会社との合併に伴い、社名をあいおいニッセイ同和損害保険株式会社へ変更しています。

第 8 期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	第 9 期 自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日
	[タームローンL号（期間：4年）] ①借入先：株式会社日本政策投資銀行 ②平成22年 8 月末借入残高：917,260千円 ③一部期限前弁済額：1,562千円 ④一部期限前弁済後借入残高：915,697千円 ⑤元本返済期日：平成23年 9 月27日 [タームローンN号（期間：2年10か月）] ①借入先：中央三井信託銀行株式会社 ②平成22年 8 月末借入残高：1,834,521千円 ③一部期限前弁済額：3,125千円 ④一部期限前弁済後借入残高：1,831,395千円 ⑤元本返済期日：平成22年 9 月27日 [タームローンO号（期間：3年）] ①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②平成22年 8 月末借入残高：3,026,961千円 ③一部期限前弁済額：5,157千円 ④一部期限前弁済後借入残高：3,021,803千円 ⑤元本返済期日：平成22年11月29日 [タームローンQ号（期間：3年2か月）] ①借入先：株式会社日本政策投資銀行 ②平成22年 8 月末借入残高：1,834,521千円 ③一部期限前弁済額：3,125千円 ④一部期限前弁済後借入残高：1,831,395千円 ⑤元本返済期日：平成23年 9 月27日 [タームローンR号（期間：2年）] ①借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行 ②平成22年 8 月末借入残高：13,300,283千円 ③一部期限前弁済額：22,663千円 ④一部期限前弁済後借入残高：13,277,620千円 ⑤元本返済期日：平成22年 9 月29日 [タームローンT号（期間：2年）] ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②平成22年 8 月末借入残高：5,962,196千円 ③一部期限前弁済額：10,159千円 ④一部期限前弁済後借入残高：5,952,036千円 ⑤元本返済期日：平成22年10月29日

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
	[タームローンU号（期間：2年）] ①借入先：住友信託銀行株式会社 ②平成22年8月末借入残高：2,751,782千円 ③一部期限前弁済額：4,688千円 ④一部期限前弁済後借入残高：2,747,093千円 ⑤元本返済期日：平成22年9月29日 [タームローン31号（期間：1年5か月）] ①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②平成22年8月末借入残高：1,250,220千円 ③一部期限前弁済額：2,130千円 ④一部期限前弁済後借入残高：1,248,089千円 ⑤元本返済期日：平成22年11月29日 [タームローン37号（期間：約2年5か月）] ①借入先：信託受託者 住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンドロ） ②平成22年8月末借入残高：7,966,395千円 ③一部期限前弁済額：13,540千円 ④一部期限前弁済後借入残高：7,952,855千円 ⑤元本返済期日：平成24年9月18日 [タームローン38号（期間：6か月）] ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②平成22年8月末借入残高：6,319,235千円 ③一部期限前弁済額：10,767千円 ④一部期限前弁済後借入残高：6,308,467千円 ⑤元本返済期日：平成22年10月29日 [タームローン39号（期間：3か月）] ①借入先：株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行 ②平成22年8月末借入残高：50,214,462千円 ③一部期限前弁済額：85,564千円 ④一部期限前弁済後借入残高：50,128,897千円 ⑤元本返済期日：平成22年9月29日

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
	また、前記「1. 資金の借入」記載のタームローン40号（トランシェA、トランシェB-1、トランシェB-2、トランシェC-1、トランシェC-2、トランシェD）をもって、平成22年9月27日付で元本返済期日が到来した既存借入金の期限弁済及び元本返済期日が平成22年9月29日であった既存借入金について平成22年9月27日付での全額期限前弁済を、前記「1. 資金の借入」記載のタームローン40号（トランシェE）をもって、平成22年10月29日付で元本返済期日が到来した既存借入金の期限弁済をそれぞれ完了しています。 [タームローンJ号（期間：3年）] ①借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社 ②返済金額：11,904,073千円（注） ③返済日：平成22年9月27日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額13,000百万円のうち合計1,095百万円について一部期限前弁済をしています。 [タームローンN号（期間：2年10か月）] ①借入先：中央三井信託銀行株式会社 ②返済金額：1,831,395千円（注） ③返済日：平成22年9月27日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額2,000百万円のうち合計168百万円について一部期限前弁済をしています。 [タームローンR号（期間：2年）] ①借入先：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行 ②返済金額：13,277,620千円（注） ③返済日：平成22年9月27日 （当初元本返済期日：平成22年9月29日） ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額14,500百万円のうち合計1,222百万円について一部期限前弁済をしています。

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
	[タームローンU号（期間：2年）] ①借入先：住友信託銀行株式会社 ②返済金額：2,747,093千円（注） ③返済日：平成22年9月27日 （当初元本返済期日：平成22年9月29日） ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額3,000百万円のうち合計252百万円について一部期限前弁済をしています。 [タームローン39号（期間：3か月）] ①借入先：株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行 ②返済金額：50,128,897千円（注） ③返済日：平成22年9月27日 （当初元本返済期日：平成22年9月29日） ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成22年9月15日付で、当初借入金額50,214百万円のうち合計85百万円について一部期限前弁済をしています。 [タームローンT号（期間：2年）] ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②返済金額：5,952,036千円（注） ③返済日：平成22年10月29日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額6,500百万円のうち合計547百万円について一部期限前弁済をしています。 [タームローン38号（期間：6か月）] ①借入先：株式会社三井住友銀行 ②返済金額：6,308,467千円（注） ③返済日：平成22年10月29日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額6,330百万円のうち合計21百万円について一部期限前弁済をしています。

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
	さらに、前記「1. 資金の借入」記載のタームローン40号（トランシェF、トランシェG）をもって、平成22年11月29日付で元本返済期日が到来する既存借入金の期限弁済及び元本返済期日が平成24年9月18日である既存借入金の平成22年11月30日付での全額期限前弁済をそれぞれ予定しています。 [タームローン〇号（期間：3年）] ①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②返済金額：3,021,803千円（注） ③返済日：平成22年11月29日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成21年3月24日、平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額3,300百万円のうち合計278百万円について一部期限前弁済をしています。 [タームローン31号（期間：1年5か月）] ①借入先：株式会社あおぞら銀行 ②返済金額：1,248,089千円（注） ③返済日：平成22年11月29日 ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成22年2月18日、平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額1,313百万円のうち合計64百万円について一部期限前弁済をしています。 [タームローン37号（期間：約2年5か月）] ①借入先：信託受託者 住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口） ②返済金額：7,932,855千円（注） ③返済日：平成22年11月30日 （当初元本返済期日：平成24年9月18日） ④元本返済方法：元本返済期日において一括返済 （注）平成22年6月15日及び平成22年9月15日付で、当初借入金額8,000百万円のうち、合計40百万円の約定弁済及び合計27百万円の一部期限前弁済をしています。

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
3. 投資法人債の一部買入消却 本投資法人は、平成22年3月17日付で以下の通り投資法人債の一部買入消却を行うことを決定し、平成22年3月23日付で買入消却の実行を完了しています。 買入消却した投資法人債の内容 ①名称：日本コマーシャル投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付） ②投資法人債の総額：10,000,000千円 ③利率：1.52000% ④償還期日：平成22年4月13日 ⑤買入消却額：1,900,000千円 ⑥買入消却実施日：平成22年3月23日 ⑦買入消却の資金：手元資金による消却 ⑧買入消却による投：1,701千円 資法人債利息の減少見込み額	—
4. 投資法人債の償還 本投資法人は、前記「1. 資金の借入 タームローン37号」及び手元資金をもって、平成22年4月13日付で償還期日が到来した以下の投資法人債について償還を完了しています。 ①名称：日本コマーシャル投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付） ②償還金額：8,100,000千円（注） ③償還期日：平成22年4月13日 （注）当初発行額は10,000百万円ですが、前記「3. 投資法人債の一部買入消却」に記載の通り、平成22年3月23日付でその一部（1,900百万円）について買入消却を実施しています。	—

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
5. ユナイテッド・アーバン投資法人との合併 本投資法人とユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）は、平成22年5月10日開催のそれぞれの投資法人役員会において、平成22年12月1日を効力発生日として両投資法人が合併すること（以下「本合併」といいます。）について決議し、同日付にて合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。 （1）合併の目的 両投資法人が本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー（相乗）効果が発揮される見込みであることについて両投資法人の認識が一致し、また、本合併後には、投資口流動性の向上や、「負ののれん」の活用により将来における物件売却等による物件入替えの柔軟性の向上及び財務柔軟性の確保等が期待できるとの見込みについても、両投資法人の認識が一致したため本合併契約を締結しました。 本合併は、本投資法人の投資主総会における本合併契約の承認が得られること等が前提条件となっていますが、本合併後、吸収合併存続法人たるUURは、総合型REITとしてはJ-REIT市場最大級の資産規模となる見込みであり、認知度・ブランド力の更なる向上を図るとともに、J-REIT市場を牽引するリーダーとしての地位を確立することを目指します。 （2）合併の方法、合併後の法人の名称 UURを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。なお、存続法人の名称は、ユナイテッド・アーバン投資法人となります。	—

第 8 期 自 平成21年 9 月 1 日 至 平成22年 2 月28日	第 9 期 自 平成22年 3 月 1 日 至 平成22年 8 月31日
(3) 合併比率及び合併交付金の交付 UURは、本合併の効力発生日において本投資法人の投資主に端数の投資口を発生させない方策として、UURの投資口につき、本合併効力発生日の前日のUURの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口 1 口を、本合併の効力発生日をもって投資口 6 口に分割すること（以下「本投資口分割」といいます。）とします。本投資口分割が適法になされることを前提とした場合、本投資法人とUURの合併比率は 1 : 1 となります。 また、UURは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代り金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第149条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払います。 (4) 吸収合併存続法人UURの直前期（平成21年11月期）の概要 事業内容 : 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと 営業収益 : 8,427百万円 当期純利益 : 3,514百万円 資産合計 : 230,751百万円 負債合計 : 118,926百万円 純資産合計 : 111,825百万円 (5) 合併の時期 本合併の効力発生日については、平成22年12月 1 日を予定しています。	

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
(6) 本合併の実行に係る主な前提条件 本合併契約上、本合併の効力発生日の前日において、①本株式譲渡契約（後記「(7) その他 ii. 本資産運用会社の株式譲渡契約の締結」において定義します。）に基づく本投資法人が資産の運用を委託するパシフィックコマーシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）株式の譲渡が完了していること、②本投資法人及びUURの借入先金融機関等から本合併及び本投資法人の借入れについて設定されている担保の解除等について承諾を得られていること、③本投資法人の借入金につきUURが合理的に満足する内容のリファイナンス又は期限前弁済が実行されていること、④米国証券法上、Form F-4による届出手続が必要とされないことが合理的に確認されていること、⑤本投資法人及びUURの各投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得の完了、⑥本投資法人と本資産運用会社との間で、両者間の資産運用委託契約の解約が合意されていること、などの条件が成就されていない場合等には、本合併契約を解除することができるものとされています。 (7) その他 i. 合併関連費用の計上 本合併契約の締結を受け、合併関連費用として、約231百万円（注）の支払い義務が確定しました。なお、スポンサー選定に伴う費用として、これとは別に、約161百万円（注）の費用を見込んでいます。また、本合併の効力が生じる場合には、追加的な費用としてさらに約231百万円（注）の費用が発生する予定です。これらの費用は第9期以降に費用計上される見込みです。 （注）金額は、本書の日付現在における見込み額であり、変動する可能性があります。	

第8期 自 平成21年9月1日 至 平成22年2月28日	第9期 自 平成22年3月1日 至 平成22年8月31日
ii. 本資産運用会社の株式譲渡契約の締結 前記「(6) 本合併の実行に係る主な前提条件」に記載の通り、本株式譲渡契約に基づく本資産運用会社株式の譲渡が完了していることが本合併の前提条件となっています。 本資産運用会社、更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）管財人及びUURが資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「JRA」といいます。）は、PHIの保有する本資産運用会社の発行済株式10,000株（持株比率100%）全てをPHIがJRAに譲り渡し、JRAがこれを譲り受けること（以下「本株式譲渡」といいます。）を内容とする株式譲渡契約（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を平成22年5月10日付で締結しました。 今後、本株式譲渡契約に基づき本株式譲渡が実行された場合には、本資産運用会社の親会社に異動が生じることとなります。 本株式譲渡契約に基づく本株式譲渡は、本株式譲渡の実行日において、①UURの借入先金融機関等が本合併に対して同意し、借入れに係る財務制限条項等につきJRAが合理的に満足する変更がなされること及び本投資法人の借入先金融機関等が本合併に対して同意し、担保の解除について同意すること等借入れにつきJRAが合理的に満足する変更がなされることが本合併の効力発生日までに完了することが合理的に見込まれること、②本合併の効力発生日までに返済期日が到来する本投資法人の借入金につきJRAが合理的に満足する内容のリファイナンスが実行される見込みであること、③本合併契約が有効に維持されており、かつ本合併契約に定める本合併の効力発生の前提条件の充足及び本合併の実行が合理的に見込まれること、④PHIの更生裁判所より本株式譲渡についての許可が得られていること、などを前提条件としています。 iii. 資産運用委託契約の解約の合意 前記「(6) 本合併の実行に係る主な前提条件」に記載の通り、本投資法人と本資産運用会社との間で、両者間の資産運用委託契約の解約が合意されていることが本合併の前提条件となっています。 本投資法人及び本資産運用会社は本投資法人とUURとの間で締結された平成22年5月10日付本合併契約に定める本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として資産運用委託契約を解約することについて平成22年5月10日付で合意しました。なお、かかる解約には本投資法人の投資主総会の承認が必要となります。	

独立監査人の監査報告書

平成22年 5 月17日

日本コマーシャル投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 羽太 典明 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 安藤 通教 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本コマーシャル投資法人の平成21年9月1日から平成22年2月28日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本コマーシャル投資法人の平成22年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されている通り、投資法人は資金の借入、資金の返済、投資法人債の一部買入消却及び投資法人債の償還並びにユナイテッド・アーバン投資法人と合併契約書の締結を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成22年11月17日

日本コマーシャル投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 羽太 典明 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 安藤 通教 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本コマーシャル投資法人の平成22年3月1日から平成22年8月31日までの第9期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本コマーシャル投資法人の平成22年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は資金の借入及び資金の返済を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

第10期計算期間（平成22年 9 月 1 日から平成22年11月30日まで）財務諸表
（貸借対照表）

（単位：千円）

		第10期 （平成22年11月30日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 1	2,983,400
信託現金及び信託預金	※ 1	12,288,979
営業未収入金		202,652
未収消費税等		30,726
前払費用		845,958
繰延税金資産		6,708
その他		29,840
流動資産合計		16,388,267
固定資産		
有形固定資産		
建物		9,043,987
減価償却累計額		△783,659
建物（純額）	※ 1	8,260,327
建物附属設備		3,049,296
減価償却累計額		△691,858
建物附属設備（純額）	※ 1	2,357,437
構築物		166,475
減価償却累計額		△25,714
構築物（純額）	※ 1	140,760
機械及び装置		18,344
減価償却累計額		△2,555
機械及び装置（純額）	※ 1	15,788
工具、器具及び備品		35,948
減価償却累計額		△9,000
工具、器具及び備品（純額）	※ 1	26,947
土地	※ 1	37,878,309
信託建物		32,766,894
減価償却累計額		△3,080,685
信託建物（純額）	※ 1	29,686,209
信託建物附属設備		12,720,714
減価償却累計額		△2,754,460
信託建物附属設備（純額）	※ 1, ※ 2	9,966,253
信託構築物		553,696
減価償却累計額		△55,741
信託構築物（純額）	※ 1	497,954
信託機械及び装置		591,333
減価償却累計額		△128,502
信託機械及び装置（純額）	※ 1	462,831
信託工具、器具及び備品		82,321
減価償却累計額		△21,825
信託工具、器具及び備品（純額）	※ 1	60,495
信託土地	※ 1	155,388,676
信託建設仮勘定		389
有形固定資産合計		244,742,381

第10期 (平成22年11月30日現在)		
無形固定資産		
借地権		1,839,965
その他		1,084
無形固定資産合計		1,841,050
投資その他の資産		
投資有価証券	※ 1	9,882
敷金及び保証金		82,403
長期前払費用		1,261,877
長期前払消費税等		1,677
繰延税金資産		34,158
その他		71,586
投資その他の資産合計		1,461,586
固定資産合計		248,045,018
繰延資産		
創立費		1,880
投資法人債発行費		23,567
繰延資産合計		25,447
資産合計		264,458,733
第10期 (平成22年11月30日現在)		
負債の部		
流動負債		
営業未払金		437,282
1年内返済予定の長期借入金	※ 1	4,578,489
未払金		337,144
未払費用		461,527
未払法人税等		21,927
未払消費税等		21,188
前受金		1,022,616
預り金		7,571
その他		634,783
流動負債合計		7,522,531
固定負債		
投資法人債		17,000,000
長期借入金	※ 1	112,584,281
預り敷金及び保証金	※ 1	1,771,530
信託預り敷金及び保証金		8,347,329
デリバティブ債務		86,852
固定負債合計		139,789,993
負債合計		147,312,525
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		445,841
剰余金合計		445,841
投資主資本合計		117,198,901
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		△52,693
評価・換算差額等合計		△52,693
純資産合計	※ 3	117,146,208
負債純資産合計		264,458,733

(損益計算書)

(単位：千円)

第10期 (自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日)		
営業収益		
賃貸事業収入	※ 1	3,538,422
その他賃貸事業収入	※ 1	70,592
営業収益合計		3,609,014
営業費用		
賃貸事業費用	※ 1	1,611,739
資産運用報酬		150,706
資産保管手数料		6,641
一般事務委託手数料		17,709
役員報酬		4,868
会計監査人報酬		12,500
支払報酬		7,411
その他営業費用		30,436
営業費用合計		1,842,014
営業利益		1,767,000
営業外収益		
受取利息		0
有価証券利息		438
未払分配金戻入		1,736
その他		22
営業外収益合計		2,197
営業外費用		
支払利息		542,476
投資法人債利息		82,615
融資関連費用		419,443
担保設定関連費用		4,986
創立費償却		2,820
投資法人債発行費償却		4,418
その他		2,447
営業外費用合計		1,059,207
経常利益		709,991
特別損失		
合併関連費用		245,703
特別損失合計		245,703
税引前当期純利益		464,288
法人税、住民税及び事業税		22,069
法人税等調整額		△3,536
法人税等合計		18,532
当期純利益		445,755
前期繰越利益		85
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		445,841

(投資主資本等変動計算書)

(単位：千円)

		第10期 (自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高		116,753,060
当期末残高		116,753,060
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高		1,021,191
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
当期変動額合計		△575,350
当期末残高		445,841
剰余金合計		
前期末残高		1,021,191
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
当期変動額合計		△575,350
当期末残高		445,841
投資主資本合計		
前期末残高		117,774,251
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
当期変動額合計		△575,350
当期末残高		117,198,901
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高		△78,508
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		25,814
当期変動額合計		25,814
当期末残高		△52,693
評価・換算差額等合計		
前期末残高		△78,508
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		25,814
当期変動額合計		25,814
当期末残高		△52,693
純資産合計		
前期末残高		117,695,743
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		25,814
当期変動額合計		△549,535
当期末残高	※ 1	117,146,208

(金銭の分配に係る計算書)

(単位：円)

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
区 分	金 額
I 当期末処分利益	445,841,377
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	421,774,908 (1,732)
III 次期繰越利益	24,066,469

分配金の額の算出方法	本投資法人与ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）との間で平成22年5月10日付で締結した合併契約書第10条に基づき、合併の効力発生日である平成22年12月1日の前日における本投資法人の分配可能利益を、同日における本投資法人の発行済投資口数で除して算定される金額（1円未満切捨て）を1口当たりの合併交付金とし、同日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）に対して分配するものとします。 かかる方針に従い、当期末処分利益445,841,377円を発行済投資口数257,400口で除して算定した1口当たり合併交付金を1,732円とし、発行済投資口数257,400口から買取請求が行われた投資口13,881口を除いた投資口243,519口に乗じた値となる421,774,908円を合併交付金として分配することとしました。
------------	--

(キャッシュ・フロー計算書)

(単位：千円)

第10期	
(自 平成22年9月1日	
至 平成22年11月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	464,288
減価償却費	509,955
融資関連費用	419,443
創立費償却	2,820
投資法人債発行費償却	4,418
受取利息	△439
支払利息	625,091
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△77,803
前払費用の増減額 (△は増加)	△85,076
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△30,726
営業未払金の増減額 (△は減少)	△54,682
未払金の増減額 (△は減少)	211,769
未払費用の増減額 (△は減少)	△17,867
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△44,425
前受金の増減額 (△は減少)	△1,399
預り金の増減額 (△は減少)	5,249
長期前払費用の支払額	△2,120,572
デリバティブ債務の増減額 (△は減少)	2,145
その他	△2,816
小計	△190,629
利息の受取額	711
利息の支払額	△808,241
法人税等の支払額	△549
営業活動によるキャッシュ・フロー	△998,709
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△65,194
信託有形固定資産の取得による支出	△183,932
預り敷金及び保証金の支出	△256,021
預り敷金及び保証金の受入による収入	102,922
信託預り敷金及び保証金の支出	△309,570
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	90,035
その他	△2,435
投資活動によるキャッシュ・フロー	△624,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の返済による支出	△56,533,697
長期借入れによる収入	104,343,000
長期借入金の返済による支出	△48,038,636
分配金の支払額	△979,266
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,208,600
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,831,507
現金及び現金同等物の期首残高	18,103,887
現金及び現金同等物の期末残高	15,272,379

※1

(注記表)

(継続企業の前提に関する注記)

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
該当事項はありません。	

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法によっています。
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 22～65年 建物附属設備 3～40年 構築物 7～63年 機械及び装置 5～30年 工具、器具及び備品 2～25年 無形固定資産 定額法を採用しています。 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間で定額法により償却しています。 投資法人債発行費 投資法人債の発行期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

項目	第10期（自 平成22年9月1日 至 平成22年11月30日）
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
8. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で償却をしています。

（会計方針の変更に関する注記）

第10期（自 平成22年9月1日 至 平成22年11月30日）
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。

（貸借対照表に関する注記）

第10期（平成22年11月30日現在）			
※1. 担保資産及び担保債務			
本投資法人が担保に供している資産及び担保を付している債務は次の通りです。			
①担保資産	（単位：千円）	②担保付債務	（単位：千円）
現金及び預金	408,589	1年内返済予定の長期借入金	4,578,489
信託現金及び信託預金	12,288,979	長期借入金	112,584,281
建物（純額）	8,260,327	預り敷金及び保証金	425,359
建物附属設備（純額）	2,357,437	合計	117,588,130
構築物（純額）	140,760		
機械及び装置（純額）	15,788		
工具、器具及び備品（純額）	26,947		
土地	37,878,309		
信託建物（純額）	29,686,209		
信託建物附属設備（純額）	9,966,253		
信託構築物（純額）	497,954		
信託機械及び装置（純額）	462,831		
信託工具、器具及び備品（純額）	60,495		
信託土地	155,388,676		
合計	257,439,561		
※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額			
信託建物附属設備	38,676千円		

第10期（平成22年11月30日現在）	
3. 基本極度貸付契約に係る借入未実行残高等	
本投資法人は、取引銀行等と基本極度貸付契約を締結しています。	
基本極度貸付契約の総額	15,000,000千円
借入実行残高	—
借入未実行残高	15,000,000千円
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	
50,000千円	

（損益計算書に関する注記）

第10期（自 平成22年9月1日 至 平成22年11月30日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	（単位：千円）
（家賃）	2,562,153
（共益費）	419,689
（駐車場使用料）	116,583
（施設使用料）	33,568
（その他賃貸収入）	406,426
計	3,538,422
その他賃貸事業収入	
（一時収益）	4,773
（雑収益）	65,818
計	70,592
不動産賃貸事業収益合計	3,609,014
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
（管理委託費）	330,986
（公租公課）	175,944
（修繕費）	92,039
（保険料）	5,423
（諸経費）	497,433
（減価償却費）	509,912
不動産賃貸事業費用合計	1,611,739
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,997,275

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第10期（自 平成22年9月1日 至 平成22年11月30日）	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	257,400口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第10期 (自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(平成22年11月30日現在)

現金及び預金	2,983,400千円
<u>信託現金及び信託預金</u>	<u>12,288,979千円</u>
現金及び現金同等物	15,272,379千円

(リース取引に関する注記)

第10期 (自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日)

オペレーティングリース取引に関する未経過リース料

(貸主側)

1 年以内	724,618千円
<u>1 年超</u>	<u>1,511,755千円</u>
合 計	2,236,374千円

(金融商品に関する注記)

第10期 (自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資金調達面では、運用資産の取得、修繕、設備投資、分配金の支払、本投資法人の運営又は債務の返済（敷金・保証金の返済、借入金の返済、投資法人債の償還を含みます。）等に必要な資金の確保を目的とし、金融機関等からの借入れ、投資法人債の発行及び新投資口の発行等、バランスの取れた調達を行います。余資の運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

また、デリバティブ取引は、借入金等の金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限り行うことがあります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金・投資法人債は、主に不動産等及び不動産対応証券の取得資金並びに有利子負債の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り表を作成、更新する等の方法によって当該リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利型のは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引及び金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づき行っています。

本投資法人の余資を譲渡性預金等の有価証券又は大口定期預金等で運用する預金については、預け先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、資産運用会社において預け先金融機関の格付け及び自己資本比率等の選定基準を設けることによって、当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、資産運用会社が月次でテナントごとの異動情報、返還時期及び残高等を管理することによって、当該リスクを管理しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもありえます。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（注2）は、次表には含めておりません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,983,400	2,983,400	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,288,979	12,288,979	—
(3) 投資有価証券	9,882	9,960	77
資産計	15,282,262	15,282,339	77
(4) 1年内返済予定の長期借入金	4,578,489	4,604,833	26,343
(5) 投資法人債	17,000,000	16,818,100	△181,900
(6) 長期借入金	112,584,281	112,432,931	△151,350
負債計	134,162,771	133,855,864	△306,906
(7) デリバティブ取引 (※)	(86,852)	(86,852)	—
デリバティブ取引計	(86,852)	(86,852)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資有価証券

これらの時価については、取引先金融機関等から提示された価格等によっています。

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記（有価証券に関する注記）をご参照下さい。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金合計額を同様の借入れにおいて想定される利率で割り引いて現在価値を算定しています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(7) デリバティブ取引

後記（デリバティブ取引関係に関する注記）をご参照下さい。

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）

（注 2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	貸借対照表計上額（千円）
預り敷金及び保証金	1,771,530
信託預り敷金及び保証金	8,347,329

賃貸物件における賃借人から預託されている「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は、市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があることから実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

（注 3）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 5 年以内	5 年超 10 年以内	10 年超
現金及び預金	2,983,400	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,288,979	—	—	—
投資有価証券	—	10,000	—	—
合計	15,272,379	10,000	—	—

（注 4）投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	—	17,000,000	—	—	—	—
長期借入金	4,578,489	48,249,281	33,530,000	30,805,000	—	—
合計	4,578,489	65,249,281	33,530,000	30,805,000	—	—

（有価証券に関する注記）

第10期（平成22年11月30日現在）

1. 満期保有目的の債券

	種類	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,882	9,960	77
合 計		9,882	9,960	77

（デリバティブ取引関係に関する注記）

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

ヘッジ会計 の方法	種類	主なヘッジ 対象	契約額等（千円）		時価 （千円）	時価の算定方法
				うち 1 年超		
原則的処理 方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,578,489	4,578,489	△86,852	取引先金融機関 等から提示され た価格等によっ ています。
合計			4,578,489	4,578,489	△86,852	

(退職給付に関する注記)

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

(税効果会計に関する注記)

第10期（平成22年11月30日現在）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産）（単位：千円）	
（1）流動資産	
未払事業所税損金不算入額	618
未払事業税損金不算入額	1,840
預り金加算額	2,956
その他	1,292
小計	6,708
（2）固定資産	
繰延ヘッジ損益	34,158
小計	34,158
（繰延税金資産の純額）	40,867
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.33%
（調整）	
支払配当の損金算入額	△35.73%
その他	0.39%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.99%

(セグメント情報等に関する注記)

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
（追加情報）	
当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。	
1. セグメント情報	
本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。	
2. 関連情報	
（1）製品及びサービスごとの情報	
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。	

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）

（2）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益（千円）	関連するセグメント名
日本コマースリアルプロパティーズ株式会社	407,057	不動産賃貸事業
株式会社OPA	398,576	不動産賃貸事業

（資産除去債務に関する注記）

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）

本投資法人は、投資方針に従い、主として3大都市圏やその他の都市圏、特に中心市街地に立地するオフィスビル及び商業施設に投資の主軸を置き、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸等不動産を所有しています。これら賃貸等不動産に関する平成22年11月30日現在の貸借対照表計上額及び時価は、次の通りです。

	貸借対照表計上額（千円）（注1）			当期末の時価 （平成22年11月30日現在） （千円）（注3）
	前期末残高 （平成22年 8 月31日現在）	当期増減額 （注2）	当期末残高 （平成22年11月30日現在）	
オフィスビル	166,713,183	△237,775	166,475,407	136,090,000
商業施設	80,128,615	△22,064	80,106,550	60,190,000
合計	246,841,798	△259,840	246,581,958	196,280,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち、主要な増加額は資本的支出に該当する工事等（250,762千円）であり、主要な減少額は減価償却費（509,912千円）の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、平成22年 8 月末時点における社外の不動産鑑定士による鑑定評価書に基づく評価額に基づいて自社で算定した金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年11月期における損益については、前記「（損益計算書に関する注記）」をご参照下さい。

（持分法損益に関する注記）

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）

関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
1. 親会社及び法人主要投資主等	該当事項はありません。
2. 関連会社等	該当事項はありません。
3. 兄弟会社等	該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
1口当たり純資産額	455,113円
1口当たり当期純利益	1,731円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

		第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）
当期純利益	(千円)	445,755
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円)	445,755
期中平均投資口数	(口)	257,400

(重要な後発事象に関する注記)

第10期（自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日）

1. ユナイテッド・アーバン投資法人との合併

本投資法人とユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）は、平成22年12月1日を合併効力発生日として合併（以下「本合併」といいます。）しました。

（1）合併の目的

本投資法人とUURは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年5月10日付で合併契約を締結しました。

（2）合併の方式、合併後の法人の名称

UURを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は合併により解散しました。なお、存続法人の名称は、ユナイテッド・アーバン投資法人となります。

（3）合併比率

本投資法人の投資口1口につき、UURの投資口1口を割当交付しています。

なお、UURは、合併効力発生日をもって、UURの投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っており、係る投資口の分割の考慮前の合併比率は、UUR：本投資法人＝1：1/6となります。

（4）合併交付金

UURは、合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）に対して、合併効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（本投資法人の平成22年9月1日から平成22年11月30日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額）を支払うこととし、平成23年2月に支払い予定です。

独立監査人の監査報告書

平成23年 1 月27日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 羽太 典明 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 安藤 通教 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に準ずる監査証明を行うため、ユナイテッド・アーバン投資法人が平成22年12月1日付で吸収合併した日本コマーシャル投資法人の平成22年9月1日から平成22年11月30日までの第10期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本コマーシャル投資法人の平成22年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人はユナイテッド・アーバン投資法人と合併している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人が別途保管しております。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ユナイテッド・アーバン投資法人 本店

（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）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	中央三井信託銀行株式会社 本店 東京都港区芝三丁目33番1号
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降の頁に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク、英文名称（United Urban Investment Corporation）及び図案を使用し、既保有物件及び取得予定物件の写真を掲載することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次頁に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏及びその次頁に以下の内容を記載します。
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売価及び引受人の手取金をいいます。以下本書において同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社による買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額上限、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下本書において同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日迄の期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕 <http://www.united-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏から、以下の内容をカラー印刷して記載します。

OFFICES



HOTELS



本募集目録は書により行うユニテッド・アーバン投資法人投資口37,866百万円(見込額)の募集(国内一般募集)及び投資口1,239百万円(見込額)の売出し(オーバーアロートメントによる売出し)について、本投資法人は金融商品取引法第9条に基づき有価証券届出書を平成23年3月1日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。従って、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)については、以下本書において同じです。が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行数(国内募集口数)、海外募集口数、海外引受会社による買取引受の対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取の権利の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額上乗、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上乗、国内一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上乗、オーバーアロートメントによる売出しの売出数及びオーバーアロートメントによる売出しの売出価額の総額)をいいます。以下本書において同じです。について、当該見解の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定

RESIDENTIAL



RETAIL
PROPERTIES



OTHERS

に係る有価証券募集出資の訂正募集出資の提出後から申込期間の末日迄の期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（URL）<http://www.united-reit.co.jp/>（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券募集出資の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資信託証券を募集時により取得する場合には、購入計画のみを支払いいただくことになります。

 ユナイテッド・アーバン投資法人

ユナイテッド・アーバン投資法人は、
中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、
投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び
投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及び
それぞれの周辺部）の双方において、
その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築を目指し、
収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行います。

■ 最大^(注1)の総合型J-REIT^(注2)として更なる成長へ

本投資法人は、平成22年12月1日を合併効力発生日として、日本コマーシャル投資法人^(注3)と合併しました。^(注4)

平成15年12月の上場以来の運用方針を堅持し、投資主利益の最大化を目指します。

(注1) 資産規模(保有物件の取得価格の合計をいいます。)ベースです。本書において、「取得価格」とは、原則として保有物件の売買契約に記載された売買価格(取得に係る諸費用及び消費税等を含みません。)をいいます。但し、旧NCI物件(下記注3参照)に係る取得価格については、本合併におけるNCIからの受入価格(本合併に伴う旧NCI物件の想定承継価格です。以下本書において同じです。)をいいます。上記において、本投資法人の資産規模は、平成22年11月30日時点の資産規模(2,200億円)と、平成22年12月1日(以下「合併効力発生日」といいます。)時点の旧NCI物件の受入価格の合計(1,688億円)を合算して算出しています。また、本投資法人以外のJ-REITについては平成22年12月31日時点までに提出された各J-REITの最近の有価証券報告書に記載の数字を用いています。

(注2) 「総合型J-REIT」とは、規約又は開示された資産運用ガイドライン等において、3種類以上の用途の不動産を主たる投資対象とすることを定めているJ-REIT、又は投資する不動産の主たる用途を固定していないJ-REITをいいます。また、本書において、日本国内の証券取引所に上場している不動産投資法人を「J-REIT」といいます。

(注3) 日本コマーシャル投資法人は、本投資法人との合併に伴い、平成22年12月1日付で解散した投資法人であり、解散前の旧投資法人を以下「NCI」といいます。また、NCIが平成22年11月末日時点で保有していた物件を以下「旧NCI物件」といいます。

(注4) 以下「本合併」といいます。



■ 投資法人の合併

■ 合併の概要



合併に係る基本合意締結日	平成22年4月22日
合併契約締結日	平成22年5月10日
合併効力発生日	平成22年12月1日
合併比率(投資口分割の考慮前)	本投資法人:NCI=1:1/6
投資口分割 ¹⁾	合併効力発生日に投資口1口を6口に分割
NCIからの承継物件の受入価格	1,688億円
NCIからの承継物件数	37物件

(注) 後記P.28「合併に伴う投資口分割及び投資口数の増加について」をご参照ください。

■ 合併による資産規模の拡大

本合併により、資産規模では総合型J-REITで最大となり、J-REIT全体においても第4位となりました。

合併効力発生日のポートフォリオの状況	資産規模	3,888億円
	保有物件数	87物件

■ 合併による負ののれん及び負ののれんによって生じる剰余金の活用

● 負ののれんについて

平成22年12月1日(合併効力発生日)時点における本合併によって生じた負ののれんの見込額は、以下のとおりです。

負ののれん見込額

12,241百万円^(注)

(注) 平成22年12月1日時点における負ののれんの見込額12,241百万円は、NCIからの受入資産総額186,156百万円から、引当負債総額147,312百万円及び合併の取得原価26,603百万円(取得の対価となる出資剰余金及び取得に要した支出額等を含みます。)を減じた額と想定して試算しています。なお、負ののれんの金額は未確定であり、今後変動する可能性があります。

● 負ののれんによって生じる剰余金を活用した資産運用

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

機動的な資本調達・外部成長の促進

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

中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

税務と会計の取扱いの不一致等への対応

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

■ 本投資法人の成長の軌跡



新宿ワシントンホテル本館



ダイエー碑文谷



新大阪セントラルタワー



川崎東芝ビル

本投資法人の資産規模



(注1)「本事業集積」とは、後記P.8「更なる成長に向けた新規物件取得」に記載の取得予定物件を全て取得した時点を含みます。

なお、合併効力発生以降、本書の日付までに売却した1物件を除きます。

(注2) 資産規模は単位未満を四捨五入して記載しています。



maricom+ISOGO-システムプラザ横浜(敷地)



心斎橋OPA本館



日立ハイテクビルディング



パシフィックマークス新宿パークサイド

及び保有物件数の推移



■ 本募集の意義

■ 更なる成長に向けた新規物件取得

本投資法人は、引き続き資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上に取り組んでいきます。その一環として、本募集^(注1)による手取金の一部により、以下の物件(以下「取得予定物件」といいます。)を取得する予定です。

物件番号	用途	物件名称	地域 ^(注2)	取得予定価格 ^(注3)	取得予定日
A25	商業施設	Luz自由が丘	23区	50.9億円	平成23年3月29日
A26	商業施設	オリンピックおリーが志村坂下店	23区	32.2億円	平成23年4月27日
A27	商業施設	アクティオーレ市川	首都圏	33.5億円	平成23年4月5日
B37	オフィスビル	アリーナタワー	首都圏	95.0億円	平成23年4月26日
D23	住居	ルモンド江東	23区	29.0億円	平成23年3月29日
合 計				240.6億円	

(注1) 本書による国内一般募集及び海外募集をいいます。

(注2) 「23区」、「首都圏」はそれぞれ、後記P.14(注3)の「東京23区」、「首都圏地域」を指します。

(注3) 取得予定価格は、各取得予定物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、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。

■ 財務体質の強化

本合併等により、合併効力発生日時点における本投資法人のLTV^(注1)は56.3%^(注2)となり、過去の水準と比較して相対的に上昇しています。しかしながら、今後の物件売却代金による有利子負債の返済や本募集及び本第三者割当による自己資本の増強等を通じてLTVを引き下げ、財務体質の強化を図る予定です。その一環として、本投資法人は、本募集及び本第三者割当による手取金の一部を、NCIから承継した借入金の一部返済に充当します。

《本投資法人のLTVの推移》



(注1) LTVは、以下の算式により算出されます。

$LTV = \frac{\text{有利子負債（投資法人債を含みます。）} + \text{残高／資産総額（総資産＋固定評価額の総額－純資産額の総額）}}{\text{（小数点以下第2位を四捨五入）}}$

なお、「固定評価額」は、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等による価格を含みます。以下本書において同じです。

(注2) 合併効力発生日時点のLTVの数値は、前記P.5「合併による負債のれん及び負債のれんによって生じる剰余金の活用・負債のれんについて(注)」に記載のNCIからの受入資産・引当負債・合併の取得原価、本投資法人の平成22年11月末日時点の貸借対照表上の総資産、有利子負債、保有物件の帳簿価額及び固定評価額、並びに旧NCI物件については受入価格を帳簿価額及び固定評価額として計算しています。以下本書において同じです。

取得予定物件

B37 アリーナタワー



周辺図



所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番9

敷地面積 2,733.00㎡

延床面積 24,412.67㎡

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付15階建

建築時期 平成20年5月

所有形態 (土地):所有権 (建物):所有権

■ 取得予定物件の概要

取得予定物件

A25 Luz自由が丘



所在地	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号
敷地面積	828.70㎡
延床面積	2,771.59㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付8階建
建築時期	平成21年5月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

周辺図



取得予定物件

A26 オリンピックおリーぶ志村坂下店

所在地	東京都板橋区東坂下二丁目12番8号
敷地面積	8,550.22㎡
延床面積	12,032.42㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	5階建
建築時期	平成12年11月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

周辺図



取得予定物件

A27 アクティオーレ市川



所在地	千葉県市川市市川一丁目4番17号
敷地面積	749.42㎡
延床面積	4,452.39㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付7階建
建築時期	平成22年4月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

周辺図



取得予定物件

D23 ルモンド江東

所在地	東京都江東区亀戸一丁目7番5号
敷地面積	924.27㎡
延床面積	6,890.13㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付14階建
建築時期	平成10年2月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

周辺図



■ 本投資法人の運用戦略及び実績

■ 運用戦略

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
経済情勢・不動産市場等に配慮した慎重な外部成長

用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、
その時々々の経済情勢・不動産市場等に応じた**総合的な投資判断**



安定的な内部成長

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



保守的な財務戦略

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



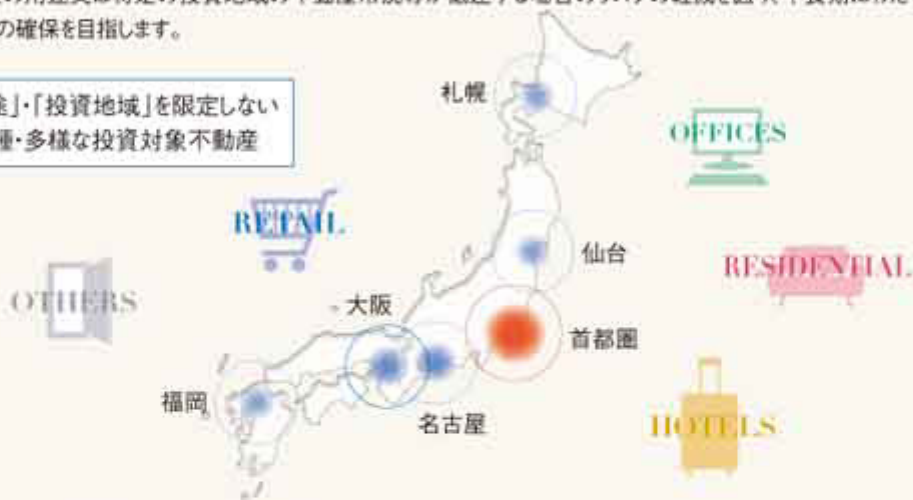
中長期にわたる安定的な収益の確保を通じて、
投資主利益の最大化を目指す

■ 外部成長戦略

● 総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

特定の用途や投資地域に集中した不動産投資及び運用は、その用途や投資地域の不動産市況が低迷したときなどに大きく収益に影響する可能性があるため、本投資法人においては、用途と投資地域の双方における分散投資を通じ、特定の用途又は特定の投資地域の不動産市況等が低迷する場合のリスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。

「用途」・「投資地域」を限定しない
多種・多様な投資対象不動産



● 不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。その上で、外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。

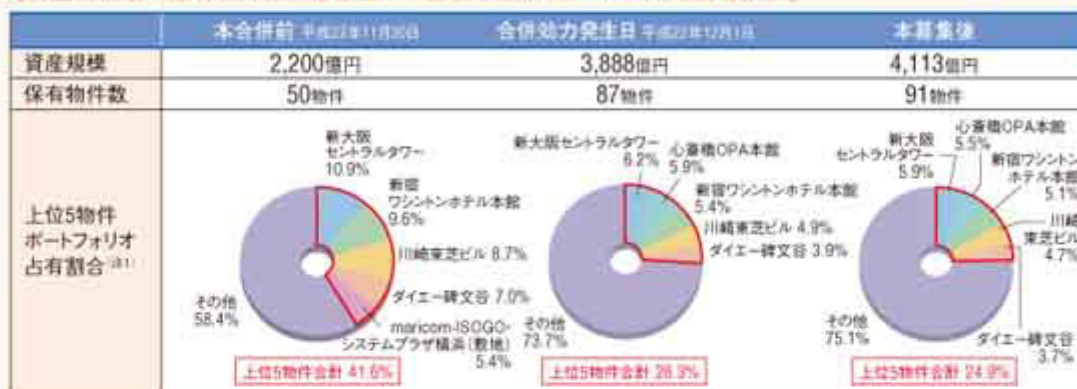


■ 本投資法人の運用戦略及び実績

■ ポートフォリオの状況

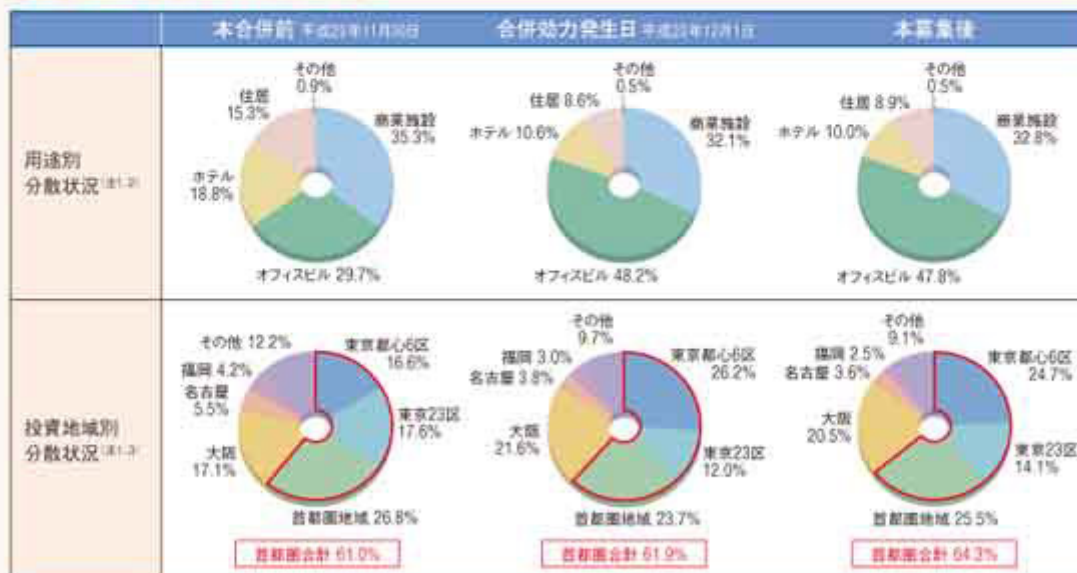
本合併に伴う資産規模の拡大により、特定の物件への集中リスクの軽減が図られており、本募集の手取金による物件取得によりそのリスクの更なる軽減が見込まれます。

《資産規模及び保有物件数の推移並びに上位5物件のポートフォリオ占有割合》



また、用途別及び投資地域別のポートフォリオの分散状況は、それぞれ以下のとおりです。

《用途別及び投資地域別分散状況》



(注1) 取得(予定)価格に基づいて計算しています。

(注2) 「maricom-ISOGO-システムプラザ横浜(敷地)」につきましては、その取得価格を商業施設部分とオフィス部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて按分して、それぞれを「商業施設」及び「オフィスビル」の各項目に分類しています。また、「新大阪セントラルタワー」につきましては、その取得価格をオフィス部分とホテル部分の賃貸可能面積比率(取得時点)に応じて按分して、それぞれを「オフィスビル」及び「ホテル」の各項目に分類しています。複数の用途を有するその他の物件については、取得価格全額を当該物件の主たる用途に分類しています。

(注3) 「東京23区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。「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))から東京都内23区を除いた地域を指します。また、「大阪」は大阪府、「名古屋」は名古屋市、「福岡」は福岡市を指します。

■ 年別の物件取得実績

本投資法人は、不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、短期的な市況や収益にとらわれることなく、経済情勢・不動産市場動向を考慮して物件を取得してきました。地価動向(都道府県地価調査^(注1))の価格の対前年度変動率の推移^(注2)及び本投資法人の年別の物件取得実績^(注3)の推移は以下のとおりです。



出典：国土交通省公表の内容を基に本資産運用会社にて作成。

(注1) 都道府県地価調査とは、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が毎年1回、各都道府県の基準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これを審査及び調整し、一定の基準日(毎年7月1日)における標準価格を公表するものです。

(注2) それぞれの調査エリアにおける基準地の標準価格の対前年度平均変動率を示したものです。

(注3) 取得価格に基づいて計算しています。なお、平成22年の本投資法人の取得額には、本合併による旧NFC物件の承継は含まれますが、平成22年9月に行った「新宮ワン・インホテル本館」の追加取得は含まれません。

■ 物件の取得ルート^(注1)

本資産運用会社の株主^(注2)並びに株主の子会社及び関連会社等(以下「スポンサー関連企業」と総称します。)からの取得ルートのみならず、本資産運用会社独自の多様な物件取得ネットワークによる物件供給や紹介等のサポートを活用しつつ、バランスの取れた物件取得ルートを用いて安定的な物件の取得を目指します。

- ・上段：保有物件の取得価格(取得予定物件の取得予定価格)
- ・下段：保有物件の取得件数(取得予定物件の取得予定件数)

	スポンサー関連企業からの取得	スポンサー関連企業の仲介による取得	本資産運用会社独自のルートによる取得	本合併による旧NFC物件の承継
商業施設	278億円(116億円) 5件 (3件)	180億円 4件	139億円 2件	470億円 10件
オフィスビル	240億円 1件	277億円 2件	87億円(95億円) 3件 (1件)	1,218億円 27件
ホテル	85億円 2件	—	19億円 2件	—
住居	110億円 6件	60億円 5件	99億円(29億円) 6件 (1件)	—
その他	—	20億円 1件	—	—
合計	713億円(116億円) 14件 (3件)	538億円 12件	345億円(124億円) 13件 (2件)	1,688億円 37件

(注1) 平成15年12月に東京証券取引所に上場した直後に取得した12物件(取得価格総額601億円)を含んでいません。

(注2) 丸紅株式会社、クレディスイス・プリンス・パブリック・リミテッド東京支店及び住友証券株式会社をいいます。

(注3) 同一物件について追加取得を行った場合、当初取得及び追加取得をそれぞれ1件として計算し「保有物件の取得件数」欄に記載しています。

(注4) 「スポンサー関連企業からの取得」及び「スポンサー関連企業の仲介による取得」の双方に該当する物件取得については、「スポンサー関連企業からの取得」欄に記載しています。

(注5) 複数の用途を有する物件については、1件として数えた上で取得価格金額を当該物件の主たる用途に分類しています。

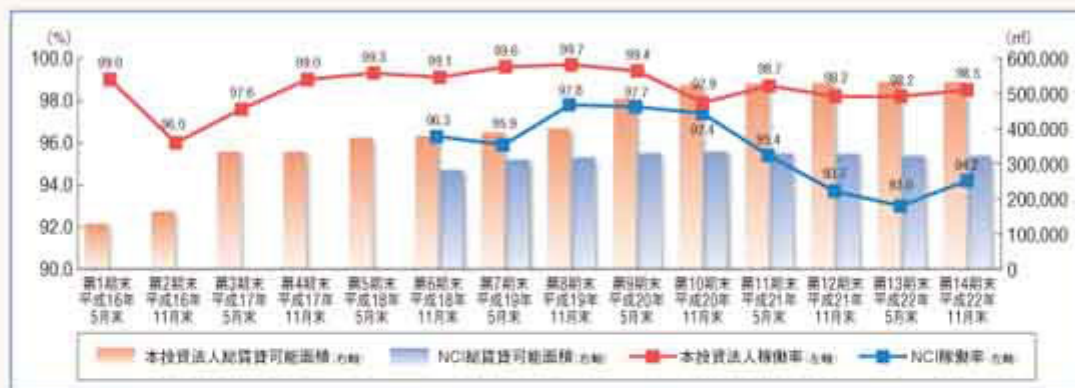
(注6) 各項目の取得(予定)価格については、価格未決を切り捨てて記載しているため、各項目の取得(予定)価格の金額を足し合わせても「合計」の取得(予定)価格と一致しないことがあります。

■ 本投資法人の運用戦略及び実績

■ 内部成長戦略

本投資法人は、これまで保有物件を比較的高い稼働率で運用してきました。本合併後においても、稼働率及び賃料水準の安定化を図り、保有物件の収益力を安定的に維持するとともに、コスト削減施策を推進することにより、中長期的に安定した内部成長の実現を図ります。特に、旧NCI物件については、本合併により向上した物件保有者の信用力及び丸紅グループ^{※1}のネットワークやノウハウを活用したリーシングにより、稼働率の向上を目指します。

下記のグラフは、本投資法人及びNCIの保有物件の稼働率^{※2}及び総賃貸可能面積^{※3}の推移を示したものです。



※1 本資産運用会社の主要株主である丸紅株式会社並びに同社の子会社及び関連会社等を含みます。

※2 小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※3 本投資法人及びNCIのいずれについても、本投資法人の決算期末である5月末及び11月末日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率及び総賃貸可能面積を示しています。

■ 旧NCI物件に対する収益性改善の具体的施策例

保険料の削減

旧NCI物件の火災保険に係る保険代理店を丸紅セーフネット株式会社に変更し、新たな火災保険契約を締結した結果、旧NCI物件の平成22年9月26日から平成22年12月1日までの期間に係る契約上の火災保険料は、前年同期実績比で、約28%減少^{※1}。

ビルメンテナンス(BM)コストの削減

「モラージュ柏」のビルメンテナンス(BM)会社を丸紅コミュニティ株式会社に変更し、かつ業務発注形式を見直したことにより、同物件の平成22年10月1日から平成23年9月30日までの期間に係るBMコストは、前年同期実績比で、年間約1,300万円減少する見込み。

電力コストの削減

首都圏に所在する複数の旧NCI物件に関し、「特定規模電気事業者」である丸紅株式会社と電気需給契約を締結したことにより、同物件の平成22年10月1日から平成23年9月30日までの期間に係る電気料金の合計額は、前年同期実績比で、年間約600万円減少する見込み^{※2}。

※1 前年の火災保険契約の対象物件には合併効力発生日時点で既に売却済の物件が含まれるため、上記前年同期実績比の火災保険料の算出に際しては、前年の火災保険料総額から、当該売却済物件に係る保険料額を算出後に記載の建物面積の比率により按分した額を控除した額を年間火災保険料とした上で、当該年間火災保険料を上記期間で按分した額をもって、前年同期実績額としています。なお、上記火災保険契約は、合併効力発生日に締結されており、現在は、旧NCI物件についても本投資法人の既存の火災保険契約に加入しています。

※2 電気使用量が前年と同量であると想定した場合の減少見込額です。

■ 本資産運用会社の新体制

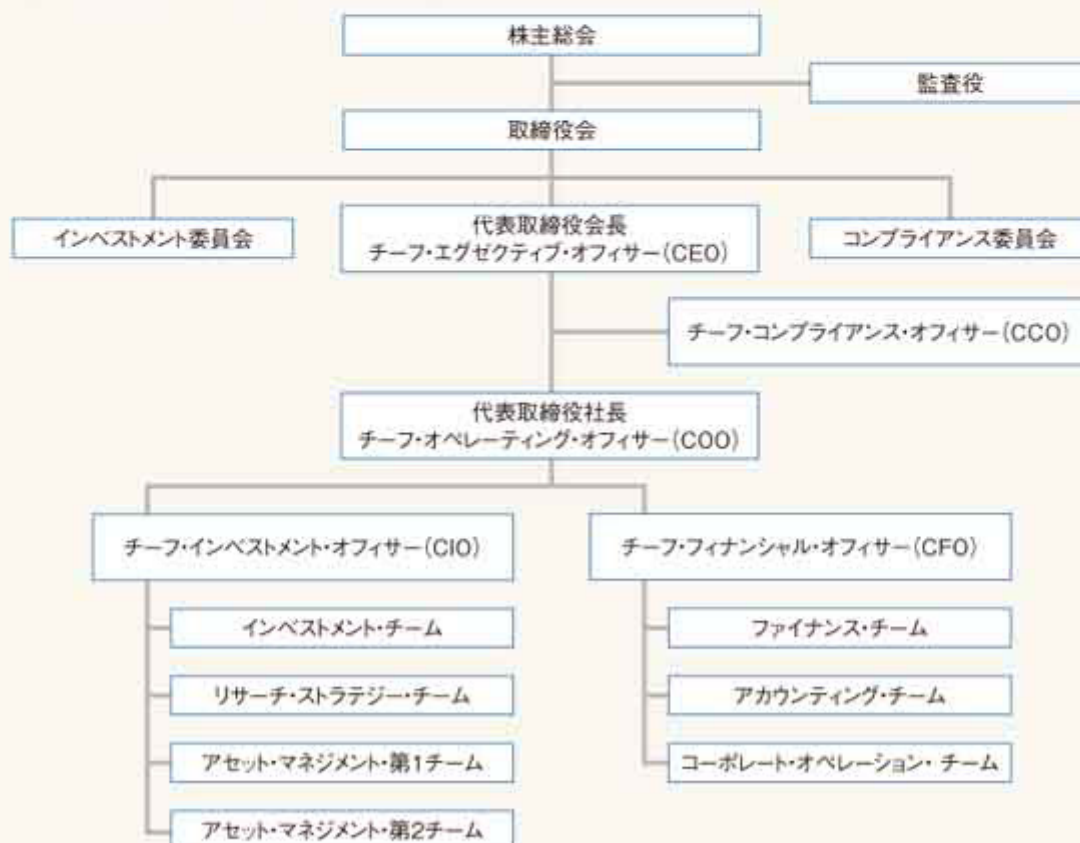
本資産運用会社は、本合併後の資産運用業務の円滑かつ効率的な遂行を目的としたパシフィックコマーシャル株式会社^(注)の人員承継を踏まえ、更なる資産運用体制の強化に取り組むべく、平成22年12月1日をもって組織の変更を行いました。

- 用途及び物件特性に対応したきめ細かなアセット・マネジメント
- 内部管理・運用チームサポート及びコンプライアンス体制の一層の強化
- 業務の円滑かつ効率的な運営及び責任体制を確立



総合型J-REIT最大の資産規模を有する本投資法人の円滑な資産運用の遂行

《本資産運用会社の新組織図》



〔注〕NCIの資産運用を委託していましたが、本合併に伴い当該資産運用委託契約は合意解約されました。

■ 本投資法人の運用戦略及び実績

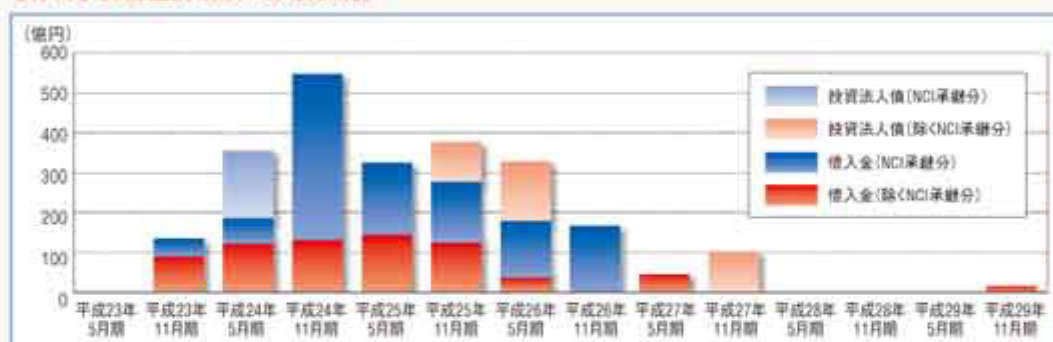
■ 財務戦略

本合併等により上昇したLTVの早期低減を図るとともに、長期・固定での資金調達を原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図ります。

● 返済期限の分散と長期化

平成22年9月以降に返済期限を迎えたNCIの借入金のリファイナンスを通じて、借入債務の返済期限の分散や長期化が実現しました。

《有利子負債返済期限の分散状況》



● NCIから承継した有利子負債(合計:1,341億円)

金融機関名	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限
日本政策投資銀行	1,831	2.11%	平成20年 7月25日	平成23年 9月27日
全国共済農業協同組合連合会、あいおいニッセイ同和損害保険	1,831	1.83%	平成19年 9月27日	平成23年 9月27日
日本政策投資銀行	915	1.82%	平成19年 9月27日	平成23年 9月27日
三井住友銀行、損害保険ジャパン、住友信託銀行、広島銀行、三井銀行	4,578	0.84% ^(注1)	平成19年 3月30日	平成24年 3月30日
大同生命保険	1,831	2.02%	平成19年 3月30日	平成24年 3月30日
大同生命保険	1,831	2.26%	平成19年 6月26日	平成24年 6月26日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三井東京UFJ銀行、住友信託銀行、新生銀行、中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、みずほコーポレート銀行、りそな銀行	40,008	1.48%	平成22年 9月27日	平成24年 9月20日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三井東京UFJ銀行、住友信託銀行、中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、みずほコーポレート銀行、りそな銀行	7,972	1.58%	平成22年 9月27日	平成25年 3月21日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三井東京UFJ銀行、住友信託銀行	2,253	1.39%	平成22年 9月27日	平成25年 3月21日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三井東京UFJ銀行、住友信託銀行	7,932	1.66%	平成22年 11月30日	平成25年 3月21日
新生銀行、あおぞら銀行、三井東京UFJ銀行、住友信託銀行、中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、みずほコーポレート銀行、りそな銀行	13,120	1.69%	平成22年 9月27日	平成25年 9月20日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三井東京UFJ銀行、住友信託銀行	2,253	1.49%	平成22年 9月27日	平成25年 9月20日
三井住友銀行、あおぞら銀行、三井東京UFJ銀行、住友信託銀行、中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、みずほコーポレート銀行、りそな銀行	14,278	1.81%	平成22年 9月27日	平成26年 3月20日
三井住友銀行	12,260	1.94%	平成22年 10月29日	平成26年 9月22日
あおぞら銀行	4,289	2.02%	平成22年 11月29日	平成26年 9月22日
借入金残高合計	117,162	—	—	—

投資法人債の概要	発行利率 (年率)	利率	発行日	償還期限	担保
NCI第2回無担保投資法人債 (投資法人債附随特約付・分割制限少数人株券及び 適格機関投資家販売特約付)	17.00%	1.96%	平成18年 4月13日	平成24年 4月13日	無担保 無保証 債率格付 A+ (R&G)

(注1) 平成22年12月31日時点。(注2) 単位未満を切り捨てて記載しています。以下本書において同じです。

(注3) 小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。また、上記金融機関に支払われた融資関連手数料は含みません。

(注4) 金利スワップ契約の締結により、実質的に2.19%で金利が固定されています。

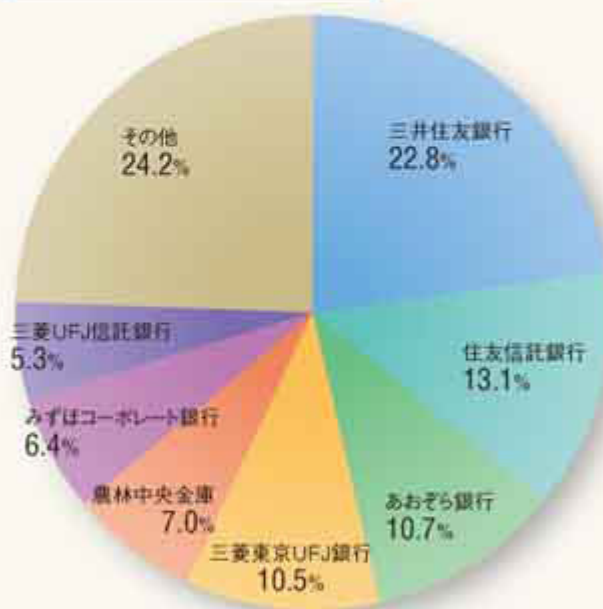
● 資金調達手段の多様化

本投資法人は、資金調達手段の多様化を図るべく、J-REITとしては初の個人投資家向け投資法人債を発行しました。

投資法人債の名称	発行残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限	申込単位	擔保
第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	15,000	1.38%	平成22年12月17日	平成25年12月17日	100万円	無担保 無保証 債券格付 A+ (R&I)

● 借入先金融機関の状況

借入金残高合計 1,865億円



(注) 平成22年12月31日時点における、各金融機関からの借入金残高が本投資法人の借入金残高合計に占める比率を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

金融機関名	借入金残高 (百万円)
三井住友銀行	42,550
住友信託銀行	24,439
あおぞら銀行	19,874
三菱東京UFJ銀行	19,604
農林中央金庫	13,028
みずほコーポレート銀行	11,939
三菱UFJ信託銀行	9,946
新生銀行	9,666
中央三井信託銀行	6,977
日本政策投資銀行	5,597
全国共済農業協同組合連合会	4,315
大同生命保険	3,662
りそな銀行	2,708
埼玉りそな銀行	2,000
全国信用協同組合連合会	2,000
オリックス信託銀行	1,500
みずほ信託銀行	1,000
三井住友海上火災保険	1,000
第一生命保険	1,000
損害保険ジャパン	915
三菱銀行	915
あいおいニッセイ同和損害保険	915
福岡銀行	500
広島銀行	457
借入金残高合計	186,512

● 発行体格付の状況^(注1)

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付:A+ ^(注2)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付:Baa1 ^(注3)

(注1) 平成23年2月18日時点。

(注2) 格付の方向性は「ネガティブ」となっています。

(注3) 格付の見直しは「安定的」となっています。

■ 本募集後ポートフォリオマップ



- A1 ダイエー狭文谷
- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A3 大丸ビーコック芦屋川西店
- A4 レランドショッピングセンター
- A5 イオンモール中城バリュー
- A6 天神ルーチェ
- A7 ヤマダ電機テックランド堺本店
- A8 宮前ショッピングセンター
- A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
- A10 アクティオーレ南池袋
- A11 Tip's町田ビル
- A12 ダイエー宝塚中山店
- A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) (※)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A16 心斎橋OPAさくらい館
- A18 アルボーレ天神
- A19 アルボーレ神宮前
- A20 アルボーレ仙台
- A21 モラージュ柏
- A22 ヘルファ中泊
- A23 イーヨーカドー尾張旭店
- A24 ニトリ横浜狩場インター店
- A25 Luz自由が丘
- A26 オリジナルおリーふ志村坂下店
- A27 アクティオーレ市川
- B1 T&G浜松町ビル
- B2 SK名古屋ビルディング



- | | | |
|---|--------------------------------|---------------------|
| B3 福岡アーセナルビル | B23 パシフィックマークス新川 | D3 エクセリア馬込 |
| B4 丸根森町ビル | B24 パシフィックマークス目白 | D4 駒沢コート |
| B5 六本町Kビル | B25 パシフィックマークス川崎 | D5 六本松コート |
| B6 新大阪セントラルタワー ^(注1) | B26 藤和浜松町ビル | D6 スカイコート芝大門 |
| B7 川崎東芝ビル | B27 リーラヒジリザカ | D7 太平洋セメント社宅(メノン洋館) |
| A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) ^(注2) | B28 パシフィックマークス青葉台 | D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅) |
| B8 長谷高ビル東陽町 | B29 大塚MTビル | D9 アブリーレ新青木一番館 |
| B9 フォーシーズンビル | B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート | D10 UURコート札幌北三条 |
| B10 日立ハイテクビルディング | B31 パシフィックマークス西梅田 | D11 太平洋セメント蘇我新館 |
| B11 パシフィックマークス新宿パークサイド | B32 パシフィックマークス肥後橋 | D12 太平洋セメント東久留米寮新館 |
| B12 パシフィックマークス築地 | B33 名古屋錦シティビル | D13 南山コート1号館 |
| B13 パシフィックマークス月島 | B34 パシフィックマークス江坂 | D14 南山コート2号館 |
| B14 パシフィックマークス横浜イースト | B35 パシフィックマークス札幌北一条 | D15 クリオ文京小石川 |
| B15 パシフィックマークス新浦安 | B36 新札幌センタービル | D16 グランルージュ栄 |
| B16 大森シティビル | B37 アリーナタワー | D17 グランルージュ栄II |
| B17 赤坂氷川ビル | C1 新宿ワシントンホテル本館 | D18 MA仙台ビル |
| B18 パシフィックマークス渋谷公園道 | D0 新大阪セントラルタワー ^(注1) | D19 UURコート名古屋名駅 |
| B19 パシフィックマークス日本橋富沢町 | C2 東横イン品川駅高輪口 | D20 UURコート札幌篠路香番館 |
| B20 パシフィックマークス赤坂見附 | C3 MZビル | D21 パークサイト栄 |
| B21 横浜相生町ビル | C4 ホテルルートイン横浜馬車道 | D22 UURコート大阪十三本町 |
| B22 パシフィックマークス新横浜 | D1 T&G東池袋マンション | D23 ル・モンド江東 |
| | D2 T&G西池袋マンション | E1 リリカラ東北支店 |



(注1)「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。
 (注2)「新大阪セントラルタワー」は、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。

■ 本募集後ポートフォリオ一覧

所在地	旧NCI 物件 番号	物件名称	地域	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	比率 (取得価格 対売上高)	取得期	取得(予定)日
都 市 地 域	A1	ダイエー神奈川	23区	東京都目黒区	15,300	3.7%	1期	平成15年12月25日
	A2	ジョイパーク倉敷	地方	大阪府堺市南区	6,770	1.6%	1期	平成15年12月22日
	A3	大丸ビーコック芦屋川西店	地方	兵庫県芦屋市	769	0.2%	1期	平成15年12月22日
	A4	レランドショッピングセンター	首都圏	千葉県船橋市	5,200	1.3%	2期	平成16年 9月17日
	A5	イオンモール平塚パルナ	地方	熊本県平塚市	11,100	2.7%	3期	平成16年12月 3日
	A6	天神ルーチェ	地方	福岡県福岡市中央区	6,500	1.6%	5期	平成18年 4月14日
	A7	ヤマダ電機テックランド増本店	地方	大阪府堺市東区	3,210	0.8%	5期	平成18年 4月28日
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏	神奈川県川崎市宮前区	5,312	1.3%	7期	平成19年 2月19日
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方	大阪府枚方市	2,040	0.5%	8期	平成18年 6月29日
	A10	アクティオール南池袋	23区	東京都豊島区	3,760	0.9%	8期	平成19年 9月27日
	A11	Tips町田ビル	首都圏	東京都町田市	4,100	1.0%	9期	平成19年12月27日
	A12	ダイエー生塚中山店	地方	兵庫県宝塚市	4,284	1.0%	9期	平成20年 1月30日
	A13	maroon SOGO 345A (グランドビル) (商業部分)	首都圏	神奈川県横浜市磯子区	6,883	1.7%	9期	平成20年 2月18日
	A14	アクティオール関内	首都圏	神奈川県横浜市中区	2,410	0.6%	10期	平成20年 6月30日
	A15	心斎橋OPA本館	地方	大阪府大阪市中央区	22,800	5.5%	15期	平成22年12月 1日
	A16	心斎橋OPAサカイビル	地方	大阪府大阪市中央区	2,770	0.7%	15期	平成22年12月 1日
	A17	アルポーレ天神	地方	福岡県福岡市中央区	826	0.2%	15期	平成22年12月 1日
	A18	アルポーレ神宮前	0区	東京都渋谷区	1,580	0.4%	15期	平成22年12月 1日
	A19	アルポーレ仙台	地方	宮城県仙台市青葉区	2,590	0.6%	15期	平成22年12月 1日
	A20	モラージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.7%	15期	平成22年12月 1日
	A21	ベルフナ平治	地方	東京都平治市	511	0.1%	15期	平成22年12月 1日
	A22	イトーヨーカドー尾張旭店	地方	愛知県尾張旭市	4,840	1.2%	15期	平成22年12月 1日
	A23	ニトリ横浜狩場インター店	首都圏	神奈川県横浜市磯子区	2,500	0.6%	15期	平成22年12月 1日
	A24	lux自由が丘	23区	東京都目黒区	5,090	1.2%	15期	平成23年 3月29日
	A25	オリンピックアリーナ本館下店	23区	東京都板橋区	3,220	0.8%	15期	平成23年 4月27日
	A26	アクティオール市川	首都圏	千葉県市川市	3,350	0.8%	15期	平成23年 4月 5日
オ フ イ ス ビ ル	B1	T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	0.5%	1期	平成15年12月26日
	B2	SK名古屋ビルディング	地方	愛知県名古屋市中区	5,400	1.3%	1期	平成15年12月26日
	B3	福岡アーセナルビル	地方	福岡県福岡市博多区	2,080	0.5%	1期	平成15年12月26日
	B4	丸地麹町ビル	6区	東京都千代田区	2,350	0.6%	1期	平成16年 3月29日
	B5	六番町ビル	6区	東京都千代田区	2,150	0.5%	1期	平成16年 3月30日
	B6	新大塚セントラルタワー(オフィス部分)	地方	大阪府大阪市淀川区	14,279	3.5%	3期	平成18年12月 2日
	B7	川崎東芝ビル	首都圏	神奈川県川崎市幸区	19,200	4.7%	3期	平成16年12月20日
	(A13)	maroon SOGO 345A (グランドビル) (オフィス部分)	首都圏	神奈川県横浜市磯子区	5,021	1.2%	9期	平成20年 2月18日
	B8	豊谷ビル東陽町	23区	東京都江東区	8,500	2.1%	10期	平成20年 6月30日
	B9	フォーシーズンビル	6区	東京都新宿区	4,200	1.0%	13期	平成21年12月25日
	B10	日立ハイテクビルディング	6区	東京都港区	14,800	3.6%	15期	平成22年12月 1日
	B11	パシフィックマークス新堀(パークサイド)	6区	東京都港区	12,100	2.9%	15期	平成22年12月 1日
	B12	パシフィックマークス築地	6区	東京都中央区	8,860	1.7%	15期	平成22年12月 1日
	B13	パシフィックマークス月島	6区	東京都中央区	6,080	1.5%	15期	平成22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	神奈川県横浜市神奈川区	7,050	1.7%	15期	平成22年12月 1日
	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏	千葉県浦安市	3,920	1.0%	15期	平成22年12月 1日
	B16	大森シティビル	23区	東京都大田区	4,120	1.0%	15期	平成22年12月 1日
	B17	赤坂氷川ビル	6区	東京都港区	3,290	0.8%	15期	平成22年12月 1日
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	6区	東京都渋谷区	2,570	0.6%	15期	平成22年12月 1日
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	6区	東京都中央区	1,890	0.5%	15期	平成22年12月 1日

(注1) 本投資法人は平成22年9月29日付でC1「新堀ワシントンホテル本館」を追加取得しています。上表中の数字は、追加取得分を含めた数値です。

(注2) 旧NCI物件の取得日は、合併効力発生日としています。

(注3) 取得予定物件については、取得予定価格及び取得予定日を記載しています。

(注4) 「6区」、「23区」、「首都圏」はそれぞれ、前記P.14(注3)の「東京都心6区」、「東京23区」、「首都圏地域」を指します。「地方」とはそれら以外の地域を指します。

用途	物件 番号	物件 名称	地域	所在地	取得(千円) 価格(百万円)	比率 (%)	取得期	取得(千円) 価格(百万円)
オフィスビル	020	パシフィックマークス南堤見附	6区	東京都港区	2,210	0.5%	15期	平成22年12月 1日
	021	横浜相生町ビル	首都圏	神奈川県横浜市中区	1,080	0.3%	15期	平成22年12月 1日
	022	パシフィックマークス新横浜	首都圏	神奈川県横浜市新北区	1,710	0.4%	15期	平成22年12月 1日
	023	パシフィックマークス新川	6区	東京都中央区	2,790	0.7%	15期	平成22年12月 1日
	024	パシフィックマークス目白	23区	東京都豊島区	1,160	0.3%	15期	平成22年12月 1日
	025	パシフィックマークス川崎	首都圏	神奈川県川崎市川崎区	9,890	2.4%	15期	平成22年12月 1日
	026	藤和浜松町ビル	6区	東京都港区	5,850	1.4%	15期	平成22年12月 1日
	027	リーラビシラザカ	6区	東京都港区	2,750	0.7%	15期	平成22年12月 1日
	028	パシフィックマークス青葉台	23区	東京都目黒区	1,620	0.4%	15期	平成22年12月 1日
	029	大塚Hビル	23区	東京都豊島区	1,160	0.3%	15期	平成22年12月 1日
	030	パシフィックマークス新宿サウスゲート	6区	東京都新宿区	2,460	0.6%	15期	平成22年12月 1日
	031	パシフィックマークス西梅田	地方	大阪府大阪市北区	6,860	1.7%	15期	平成22年12月 1日
	032	パシフィックマークス紀伊橋	地方	大阪府大阪市西区	4,570	1.1%	15期	平成22年12月 1日
	033	名古屋錦シティビル	地方	愛知県名古屋市中区	2,670	0.6%	15期	平成22年12月 1日
	034	パシフィックマークス江橋	地方	大阪府吹田市	9,590	2.3%	15期	平成22年12月 1日
	035	パシフィックマークス札幌北一条	地方	北海道札幌市中央区	1,790	0.4%	15期	平成22年12月 1日
	036	新札幌センタービル	地方	北海道札幌市厚別区	987	0.2%	15期	平成22年12月 1日
	037	アリーナタワー	首都圏	神奈川県横浜市新北区	9,500	2.3%	15期	平成23年 4月28日
ホテル	01	新宮ワシントンホテル本館	6区	東京都新宿区	21,140	5.1%	1期	平成15年12月22日
	02	新大塚セントラルタワー(ホテル部分)	地方	大阪府大阪市淀川区	9,721	2.4%	3期	平成16年12月 2日
	03	東横イン品川駅南口	6区	東京都港区	1,884	0.5%	3期	平成17年 2月18日
	04	MZビル	首都圏	東京都八王子市	3,800	0.9%	8期	平成20年 4月10日
	05	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏	神奈川県横浜市中区	4,720	1.1%	10期	平成20年 6月30日
住宅	01	T&Q東池袋マンション	23区	東京都豊島区	2,021	0.5%	1期	平成15年12月26日
	02	T&Q西宮マンション	6区	東京都新宿区	1,355	0.3%	1期	平成15年12月26日
	03	エタセリア馬込	23区	東京都大田区	697	0.2%	1期	平成15年12月26日
	04	駒沢コート	23区	東京都世田谷区	1,680	0.4%	1期	平成15年12月26日
	05	六本松コート	地方	福岡県福岡市中央区	757	0.2%	1期	平成15年12月26日
	06	スカイコート芝大門	6区	東京都港区	1,175	0.3%	2期	平成16年10月15日
	07	太平洋セメント社宅(メゾン洋間)	23区	東京都北区	3,530	0.9%	2期	平成16年10月26日
	08	太平洋セメント社宅(富士野社宅)	首都圏	千葉県船橋市	1,140	0.3%	2期	平成16年10月26日
	09	アブリーレ新宮本一善邸	地方	兵庫県神戸市東灘区	3,031	0.7%	3期	平成17年 4月13日
	010	UURコート札幌北三条	地方	北海道札幌市中央区	1,278	0.3%	5期	平成18年 3月16日
	011	太平洋セメント藤沢邸	首都圏	千葉県千葉市中央区	620	0.2%	5期	平成18年 2月 8日
	012	太平洋セメント東久留米駅前邸	首都圏	東京都東久留米市	480	0.1%	5期	平成18年 2月 8日
	013	南山コート1号館	地方	愛知県名古屋市中区	1,070	0.3%	5期	平成18年 3月30日
	014	南山コート2号館	地方	愛知県名古屋市中区	450	0.1%	5期	平成18年 3月30日
	015	クリオ文京小石川	23区	東京都文京区	3,170	0.8%	5期	平成18年 4月28日
	016	グランルージュ第I	地方	愛知県名古屋市中区	1,570	0.4%	6期	平成18年11月30日
	017	グランルージュ第II	地方	愛知県名古屋市中区	1,300	0.3%	9期	平成19年12月26日
	018	MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市青葉区	3,440	0.8%	10期	平成20年 9月24日
	019	UURコート名古屋名駅	地方	愛知県名古屋市中区	1,473	0.4%	10期	平成20年 9月30日
	020	UURコート札幌篠路寺番邸	地方	北海道札幌市北区	870	0.2%	10期	平成20年11月11日
	021	パークサイト第I	地方	愛知県名古屋市中区	900	0.2%	10期	平成20年11月21日
	022	UURコート大塚十三本町	地方	大阪府大阪市淀川区	1,570	0.4%	11期	平成21年 2月26日
	023	ル・モンテ江東	23区	東京都江東区	2,900	0.7%	15期	平成23年 3月29日
	024	リカラ東北支店	地方	宮城県仙台市宮城野区	2,050	0.5%	5期	平成18年 5月29日
ポートフォリオ 全 計					411,290	100.0%		

■ 主要既存物件一覧

■ 主要既存物件

A1 ダイエー碑文谷



所在地	東京都目黒区 碑文谷四丁目1番1号
敷地面積	5,249.86㎡
延床面積	27,032.50㎡
構造	鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付7階建
建築時期	昭和50年3月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

A5 イオンモール宇城バリュー



(注) 代表写真は建物について記載しています。

所在地	熊本県宇城市 小川町河江1番地1
敷地面積	173,498.31㎡
延床面積	63,058.78㎡
構造	鉄骨造陸屋根(注)
階数	2階建(注)
建築時期	平成9年10月(注)
所有形態	(土地)所有権 定期借地権 (建物)所有権

A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注)



(注) 本投資法人が取得したこの土地は、敷地内施設建設と一体的な開発を目的として、敷地上に所在する建築物等関係(敷地)として、仮設施設(仮設ビル)として、maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)は、商業施設開発とオフィス開発を兼ねて行う予定です。

所在地	神奈川県横浜市中区磯子区 磯子一丁目1番1他
敷地面積	53,363.57㎡(敷地全体)
延床面積	—
構造	—
階数	—
建築時期	—
所有形態	(土地)所有権(共有) (建物)—

A15 心斎橋OPA本館



所在地	大阪府大阪市中央区 西心斎橋一丁目4番3号
敷地面積	2,430.23㎡
延床面積	25,865.61㎡
構造	鉄骨・鉄筋 コンクリート造陸屋根
階数	地下3階付12階建
建築時期	平成6年11月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

B6 新大阪セントラルタワー(注)



(注) 新大阪セントラルタワーは、オフィスと賃貸住宅が複合したビルです。

所在地	大阪府大阪市淀川区 西中島五丁目5番15号
敷地面積	7,265.79㎡
延床面積	58,882.64㎡
構造	鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付23階建
建築時期	平成元年6月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

B7 川崎東芝ビル



所在地	神奈川県川崎市幸区 堀川町580番地1
敷地面積	8,615.20㎡
延床面積	51,254.06㎡
構造	鉄骨・鉄筋 コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根
階数	地下2階付14階建
建築時期	昭和62年4月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

B8 長谷萬ビル東陽町



所在地 東京都江東区
東陽二丁目4番18号

敷地面積 3,262.50㎡

延床面積 10,768.11㎡

構造 鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付6階建

建築時期 平成2年11月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

B10 日立ハitekビルディング



所在地 東京都港区
西新橋一丁目24番14号

敷地面積 3,464.39㎡(敷地全体)

延床面積 22,952.71㎡(建物全体)

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下2階付12階建

建築時期 昭和61年2月

所有形態 (土地)所有権(共有)
(建物)所有権(共有)

B11 パシフィックマークス新宿パークサイド



所在地 東京都新宿区
西新宿四丁目15番7号

敷地面積 3,201.80㎡

延床面積 19,802.22㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下2階付7階建

建築時期 平成元年3月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

B25 パシフィックマークス川崎



所在地 神奈川県川崎市川崎区
駅前本町11番地1

敷地面積 1,183.52㎡(敷地全体)

延床面積 10,694.91㎡

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付13階建

建築時期 平成16年8月

所有形態 (土地)所有権(共有)
(建物)区分所有権

B34 パシフィックマークス江坂



所在地 大阪府吹田市
豊津町9番1号

敷地面積 3,929.31㎡

延床面積 33,316.53㎡

構造 鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下2階付20階建

建築時期 昭和50年3月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

C1 新宿ワシントンホテル本館



所在地 東京都新宿区
西新宿三丁目2番9号

敷地面積 6,215.31㎡(敷地全体)

延床面積 59,985.37㎡(建物全体)

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下4階付25階建

客室数 1,296室

建築時期 昭和58年10月

所有形態 (土地)所有権(一部共有)
(建物)区分所有権(一部共有)

■ 資産運用の実績

■ 資産運用の実績

期 別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成16年5月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月
営業収益(百万円)	2,204	3,135	5,320	5,605	5,749	6,294
当期純利益(百万円)	1,028	1,598	2,339	2,384	2,573	2,748
総資産(百万円)	74,152	86,260	153,739	151,461	169,554	169,797
純資産(百万円)	39,625	40,194	92,178	92,223	92,412	92,587
期末発行済投資口数(口)	83,738	83,738	159,843	159,843	159,843	159,843
1口当たり分配金(注1、注2)(円)	12,285	19,090	14,638	14,919	16,100	17,197



(注1) 第2期の1口当たり分配金には、大口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2) 投資口分割の効力発生前の1口当たり分配金です。期末発行済投資口数により算出しています。



■ 本資産運用会社の概要及び投資口分割

United Urban Investment Corporation

■ 本資産運用会社の概要

本資産運用会社の概要は以下のとおりです。

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.
資 本 金	： 425百万円(平成22年12月31日現在)
認 可・免 許	： 金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第336号)
事 業 の 内 容	： 金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業
設 立	： 平成13年12月4日
所 在 地	： 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

■ 本資産運用会社の株主構成

(本書の日付現在)

株 主	所有株式数(株)	比率(%)
丸紅株式会社	4,335	51.0
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	3,740	44.0
極東証券株式会社	425	5.0
合 計	8,500	100.0

■ 合併に伴う投資口分割及び投資口数の増加について

本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせないために、合併効力発生日をもって、投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。

● 投資口分割等により増加した投資口数

① 本合併前の本投資法人発行済投資口数	201,300口
② 投資口分割により増加した投資口数	1,006,500口
③ 投資口分割後の本投資法人発行済投資口数	1,207,800口
④ 本合併に伴うNCIの投資主に対する割当交付投資口数 ^(注)	243,519口
⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数	1,451,319口

(注) NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCIの投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。