

第15期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)
自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日



OFFICES



RETAIL
PROPERTIES



RESIDENTIAL



HOTELS



OTHERS

ユナイテッド・アーバン投資法人

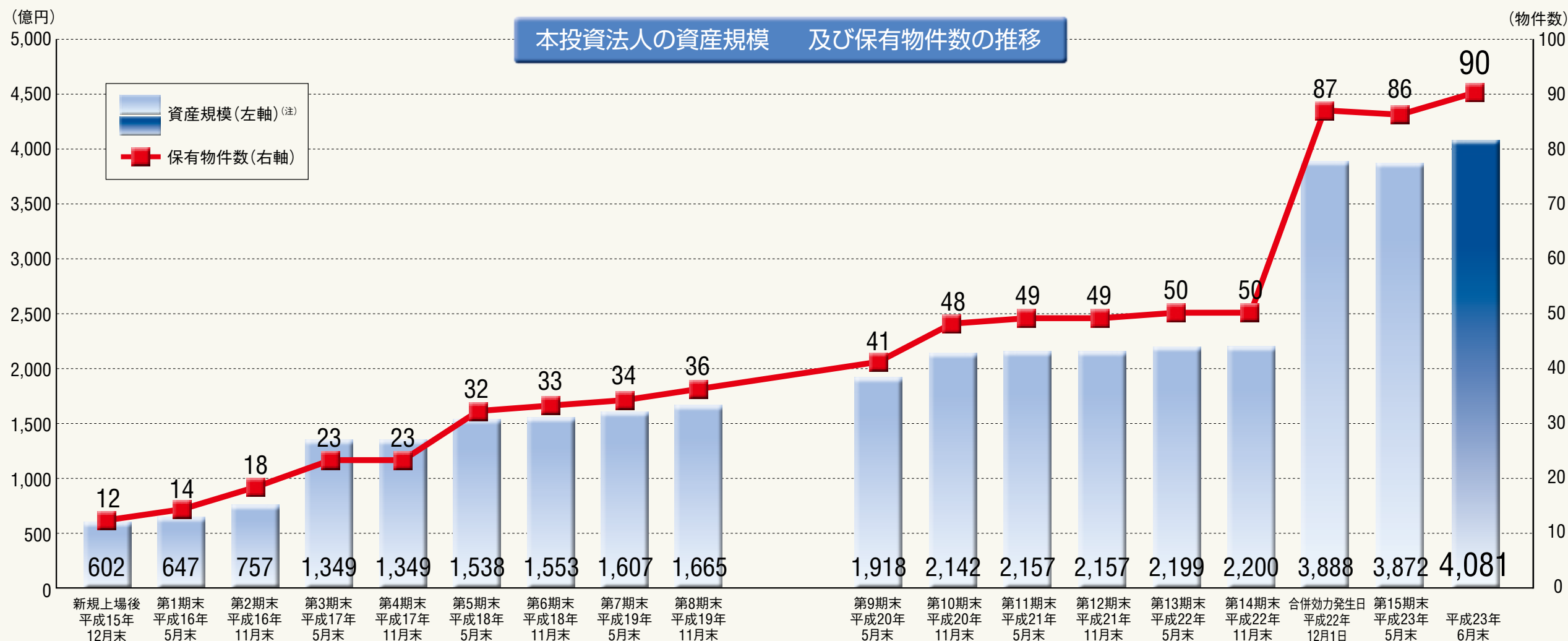
ユナイテッド・アーバン投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他)及び投資地域(首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部)の双方において、その時々を経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築を目指し、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行います。

■ 最大級の資産規模の総合型J-REIT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(以下「NCI」といいます。)と合併しました。

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。

本投資法人の資産規模 及び保有物件数の推移



(注)「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ており、単位未満を四捨五入して記載しています。

投資主の皆様におかれましては、平素より、ユナイテッド・アーバン投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、このたびの東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞いを申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈りいたします。

本投資法人は、上場以来安定した分配を実現して参りましたが、資産規模の拡大とそれに伴うポートフォリオの質の向上及び更なる分散の進展によるリスク低減等が、投資主価値の更なる向上に資するとの判断のもと、平成22年12月1日付で日本コマーシャル投資法人と合併した結果、合併効力発生日時点において資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型REITとしては業界で最大規模となりました。

東日本大震災に関しましては、本投資法人が仙台市内に保有する3物件、並びに他地域所在の物件における被害は限定的であり、資産運用に重大な影響を与える事象は確認されておりません。また、震災により中止いたしました第3回公募増資につきましても、改めて発行決議を行い、去る6月8日に払込が完了しております。

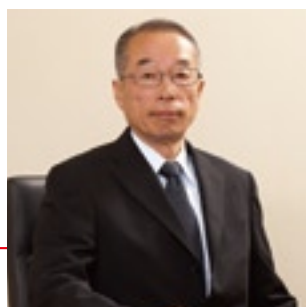
このたび、合併後初めてとなる第15期決算（平成22年12月1日～平成23年5月31日）を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜と心より感謝申し上げます。

さて、ここに、本投資法人の第15期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

第15期は、営業収益14,912百万円、営業利益7,078百万円となり、合併による負ののれん発生益12,492百万円を含む当期純利益は16,616百万円となりました。当期につきましては、負ののれん発生益を控除した金額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,841円とさせていただくことになりました。

今後とも従来からの本投資法人の投資方針に則り、運用を委託しておりますジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社共々、中長期にわたり安定収益の確保を図る所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員 田中 康裕



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役会長兼社長 CEO兼COO 阿部 久三

Contents

ユナイテッド・アーバン投資法人 成長の軌跡

ご挨拶	2	Ⅲ. 損益計算書	54
決算ハイライト	3	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	55
TOPICS	4	Ⅴ. 注記表	56
投資法人の運用戦略及び実績	10	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	70
ポートフォリオの状況	13	Ⅶ. 監査報告書	71
投資法人の概要	26	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	72
投資口の状況	27	資産運用会社のご紹介	74
Ⅰ. 資産運用報告	28	投資主インフォメーション	76
Ⅱ. 貸借対照表	52		

第15期分配金

第15期1口当たり分配金
(平成22年12月1日～平成23年5月31日) **2,841円**

運用状況

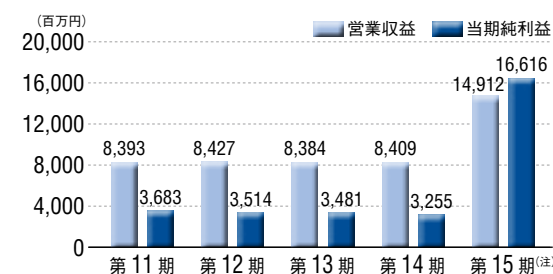
	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
営業収益 (百万円)	8,393	8,427	8,384	8,409	14,912
営業利益 (百万円)	4,464	4,335	4,333	4,249	7,078
経常利益 (百万円)	3,684	3,515	3,482	3,256	4,315
当期純利益 (百万円)	3,683	3,514	3,481	3,255	16,616 ^(注2)
分配金総額 (百万円)	3,683	3,514	3,481	3,255	4,123
1口当たり分配金 (円)	18,297	17,459	17,294	16,173	2,841 ^(注3)
総資産額 (百万円)	231,234	230,751	231,043	230,778	416,471
純資産額 (百万円)	111,993	111,825	111,791	111,566	148,413
1口当たり純資産額 (円)	556,352	555,514	555,349	554,228	102,261 ^(注3)

(注1) 本投資法人における第11期の計算期間は平成20年12月1日～平成21年5月31日の182日間、第12期の計算期間は平成21年6月1日～平成21年11月30日の183日間、第13期の計算期間は平成21年12月1日～平成22年5月31日の182日間、第14期の計算期間は平成22年6月1日～平成22年11月30日の183日間、第15期の計算期間は平成22年12月1日～平成23年5月31日の182日間です。

(注2) 第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益(12,492百万円)を含めた金額です。

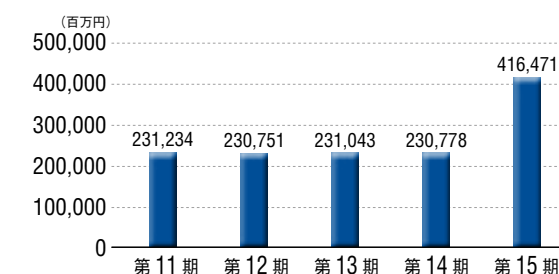
(注3) 平成22年12月1日付で、本投資法人の投資口は6分割されています。

営業収益・当期純利益

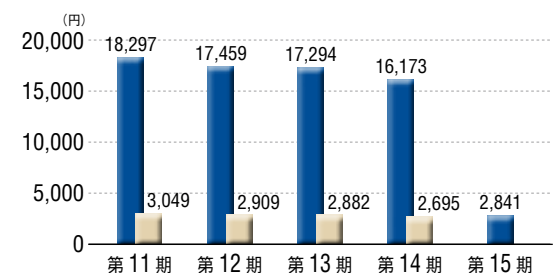


(注) 第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益(12,492百万円)を含めた金額です。

総資産額

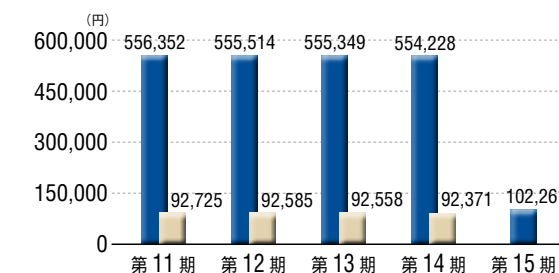


1口当たり分配金



(注) 平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期以前の過去実績を6分の1にした数値を掲載しています(ページのグラフ)。

1口当たり純資産額



(注) 平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期以前の過去実績を6分の1にした数値を掲載しています(ページのグラフ)。

第3回公募増資（新投資口の発行）

本投資法人は、新規上場以来3回目となる公募増資を平成23年6月に実施し、本投資法人としては初めてとなる海外募集も同時に実施しました（以下併せて「本募集」といいます。）。本募集により、財務基盤の強化を図るとともに、今後の更なる成長に向けた資産規模の拡大も実現しました。

【公募増資の概要】

募集による新投資口発行

発行決議日	2011年5月23日
発行価格等決定日	2011年6月 1日
払込期日	2011年6月 8日
新規発行投資口数	640,000口 （国内一般募集：393,166口） （海外募集：246,834口）
発行価格（1口につき）	91,162円
発行価格の総額	58,343,680,000円
払込金額（発行価額）（1口につき）	88,357円
払込金額（発行価額）の総額	56,548,480,000円

投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数	12,064口
売出価格（1口につき）	91,162円
売出価格の総額	1,099,778,368円

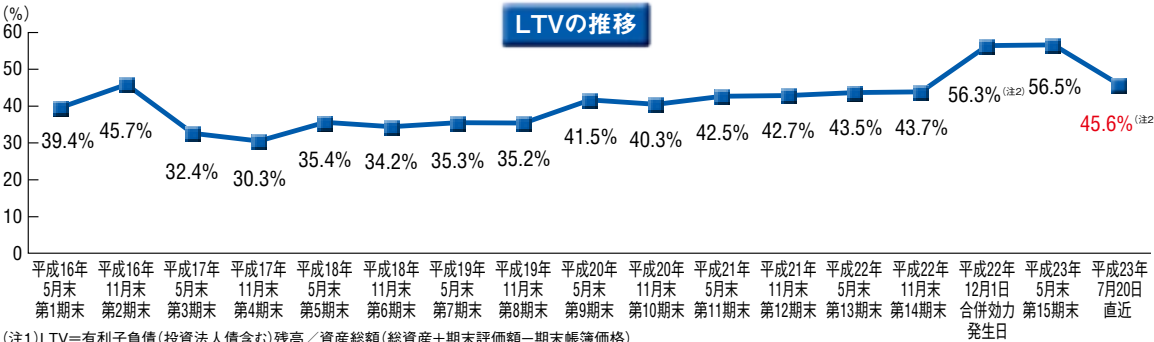
第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	12,064口
払込金額（発行価額）（1口につき）	88,357円
払込金額（発行価額）の総額	1,065,938,848円
割当先	SMBC日興証券株式会社

	本募集及び第三者割当増資前	本募集及び第三者割当増資後
発行済投資口数	1,451,319口	2,103,383口
出資総額	108,310百万円	165,924百万円

【財務体質の強化】

NCIとの合併等により、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大幅に上昇しましたが、本募集及び本第三者割当による手取り金をNCIから承継した借入金の一部返済に充当し、LTVを概ね40%台半ばに戻しました。本投資法人は、今後も保守的な財務方針に基づき、適切にLTVをコントロールしてまいります。



【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まいります。その一環として、本募集による手取り金の一部により、以下の物件を取得しました。

物件番号	用途	物件名称	取得価格 ^(注)	取得日
A25	商業施設	Luz自由が丘	5,090百万円	平成23年6月15日
A26	商業施設	アクティオーレ市川	3,350百万円	平成23年6月15日
B37	オフィスビル	アリーナタワー	9,500百万円	平成23年6月16日
D23	住居	ルモンド江東	2,900百万円	平成23年6月15日
合 計			20,840百万円	

(注) 取得価格は、売買契約に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。

【新規取得物件（第16期）の概要】

B37 アリーナタワー ARENA TOWER

オフィスビル



所在地	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目1番地9・10・12～14 ^(注)
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

(注) 住居表示が未実施である為、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。



A25 Luz自由が丘 Luz Jiyugaoka

商業施設



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



A26 アクティオーレ市川 ACTIOLE Ichikawa

商業施設



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



D23 ルモンド江東 Le Monde Koto

住居



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



■東北地方太平洋沖地震の影響について

平成23年3月11日に発生した三陸沖を震源とする東北地方太平洋沖地震発生後、震度4以上を記録した地域に所在する物件に関し状況の確認を行った結果、目立った物的損害は確認されておらず、また重大な人身被害等、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等がないことを確認しています。

なお、損害にかかる補修費用等は以下の通りです。

ポートフォリオ全体の修繕費等 (うち東北3物件の修繕費等)	191百万円 (83百万円)
----------------------------------	-------------------

【東北3物件の概要及び3物件への対応】

物件番号	物件名	所在地
A20	アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区

東北地方に所在する3物件について、本地震による各建物の被害状況の調査を専門家に依頼しました。かかる調査報告書によれば、当該物件はいずれも現行の建築基準法施工令(新耐震設計法)に則った建物であり、本地震後も使用可能と判断されています。但し、アルポーレ仙台に関しては、当面の建物の安全性は確保できているものの、建物の鉄骨鉛直ブレース(筋交い)の一部に曲がりがあることから、本投資法人は当該専門家の推奨に従い、上記鉄骨鉛直ブレースの交換工事を実施しました。

■日本コマーシャル投資法人との合併

本投資法人は、平成22年12月1日付で日本コマーシャル投資法人と合併しました。



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	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

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	12,492百万円
-------	-----------

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。

■ 第15期売却物件

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

物件名称	バシフィック天神	帳簿価格	1,578百万円
所在地	福岡県福岡市	譲渡価格	1,581百万円
用途	商業施設	譲渡日	平成23年1月14日



■ J-REIT初、個人投資家向け投資法人債（愛称:ゆうゆう債）の発行

本投資法人は、平成22年12月17日付でJ-REIT初となる個人投資家向け投資法人債の発行を行い、平成22年12月20日付で返済期日を迎えた以下の借入金の返済を行いました。

個人投資家向け債券は、一般事業会社等では発行されていましたが、J-REITとしては本投資法人の発行した個人投資家向け投資法人債（愛称:ゆうゆう債）が初めての取り組みとなります。今回のゆうゆう債の発行は、本投資法人にとって資金調達の多様化に資するものと考えており、また、個人投資家の皆様にとっても新たな資産運用の手段となりうるものと考えられることから、本投資法人は今後も継続的な発行を検討していく予定です。

■ 新規発行投資法人債

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還年限	適用	債権格付
3年債	第4回無担保投資法人債	150億円	1.38%	平成22年12月17日	平成25年12月17日	無担保・無保証	A+(R&I)

■ 返済した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	借入期間
TL20 (中期)	住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	124億円	1.20861%	平成20年2月18日	平成22年12月20日	無担保・無保証	約2年10ヵ月

■ 既存借入金の期限前弁済

NCIから承継した借入金のうち、下記借入金について、(i)バシフィック天神の物件売却代金、ゆうゆう債発行による調達資金の一部及び本投資法人の手元資金を充当し平成23年1月20日に、(ii)第3回公募増資による手取り金(56,548,480,000円)の一部を充当し平成23年6月20日に、また(iii)第三者割当増資の手取り金及び新規借入れにより平成23年7月20日に期限前弁済を行い、平成23年7月20日をもって完済しました。

区分	借入先		借入金残高	返済金額	返済後残高	期限前弁済日
中期	株式会社三井住友銀行	(i)	40,008百万円	1,350百万円	38,658百万円	平成23年1月20日
	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	(ii)	38,658百万円	34,300百万円	4,358百万円	平成23年6月20日
	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	(iii)	4,358百万円	4,358百万円	—	平成23年7月20日
	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						

■ 資金の借入れ

本投資法人は、平成23年6月20日付で、既存借入金の返済資金調達のための借入れを行いました。

■ 新規借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL32 (中期)	住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	87億円	0.78000% (変動) ^(注1)	平成23年6月20日	平成26年6月20日	無担保・無保証

■ 返済した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL21 (中期)	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	40億円	1.33256%	平成20年4月10日	平成23年6月20日	無担保・無保証
TL23 (中期)	住友信託銀行株式会社	30億円	0.89000% (変動) ^(注2)	平成20年12月22日		
TL26 (中期)	住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行	17億円	1.67585%	平成21年2月26日		

(注1) 平成23年6月20日～平成23年7月20日の金利です。

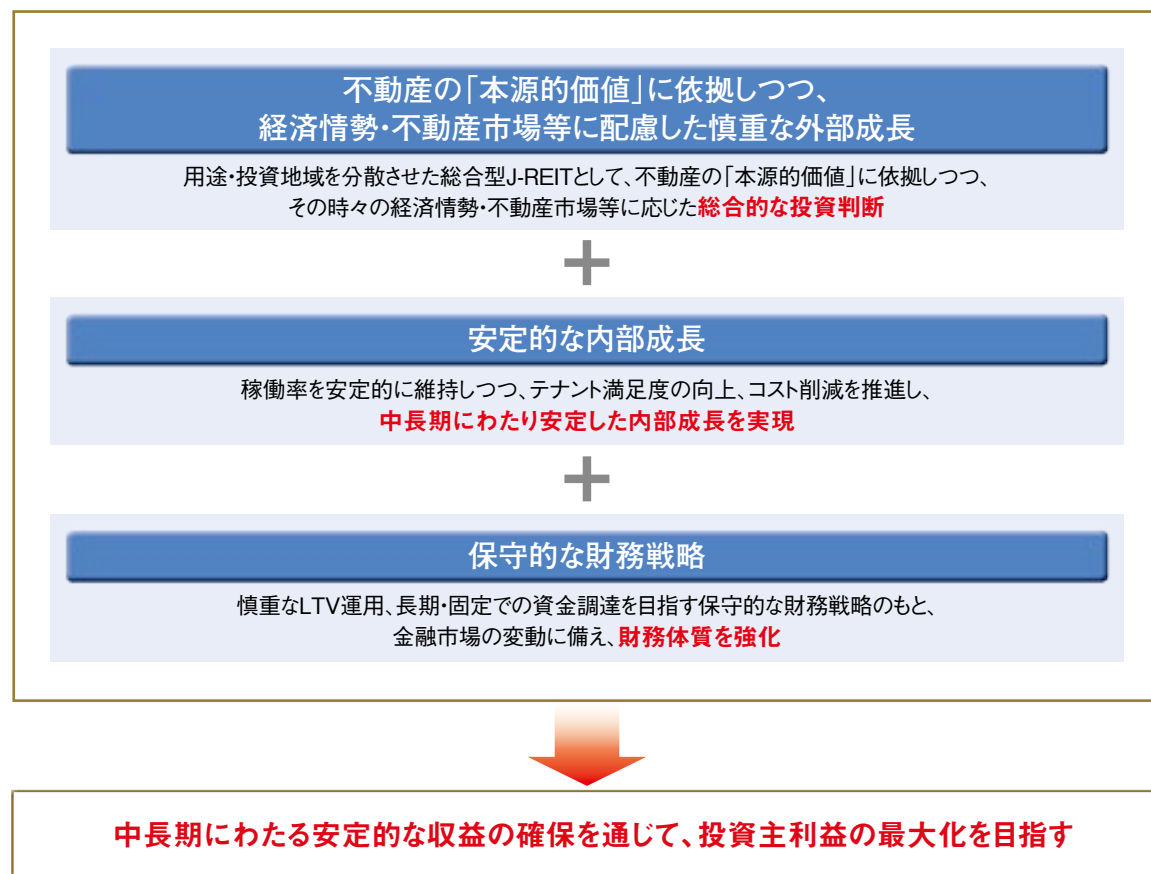
(注2) 平成23年3月22日～平成23年6月20日の金利です。

■ 国内有力金融機関によるコミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的にコミットメントラインを設定しています。平成23年6月24日付で従前の2本のコミットメントラインが期間満了を迎えたことに伴い、同日付でそれぞれ同額でコミットメントラインを再度設定しました。国内有力金融機関複数によるコミットメントラインの再設定を行うことにより、本投資法人のリファイナンスリスクの軽減や物件取得の際の迅速な資金調達ニーズ等に対して継続して対応可能になるものと考えています。また、金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務体質の構築に向け、さらに注力していく方針です。

参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	担保・保証
住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	135億円	平成23年6月24日～平成24年6月22日	無し	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	20億円	平成23年6月24日～平成24年6月22日	リファイナンス資金限定	無担保・無保証

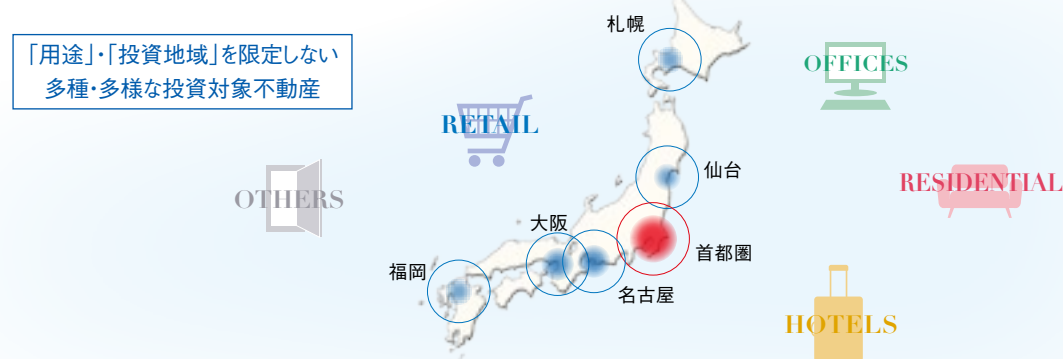
■ 運用戦略



■ 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。



【不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針】

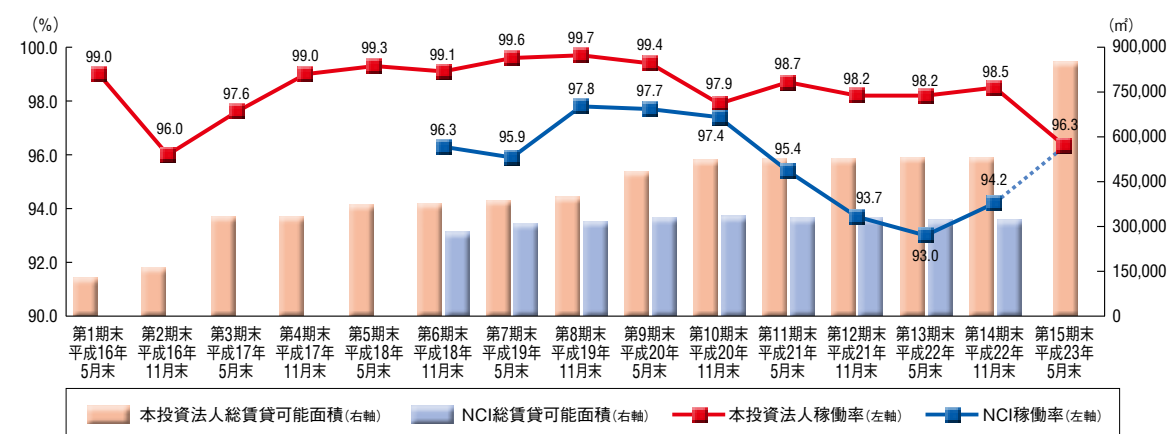
本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。その上で、外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。



■ 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^(注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^(注2)及び総賃貸可能面積^(注3)の推移を示したものです。



(注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いいます。

(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。

(注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。

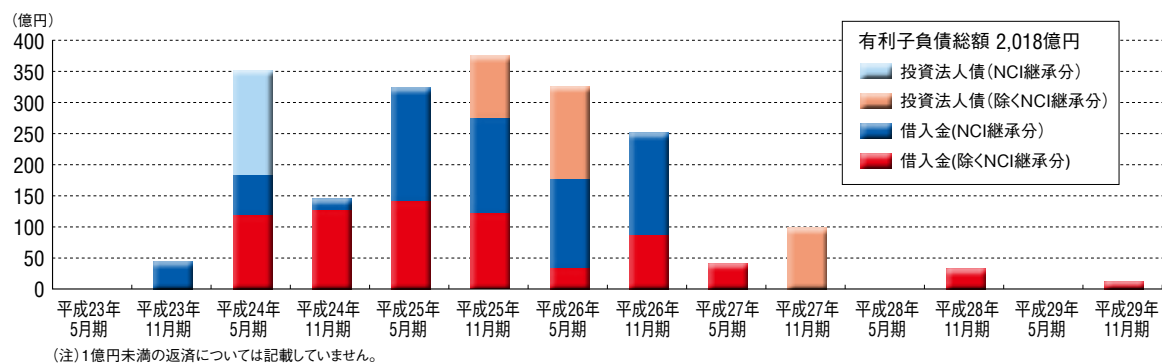
■ 財務戦略及び財務の状況

財務戦略の基本方針

1. LTV水準の上限の目安は50%
2. 原則として長期・固定での資金調達を行う
3. 最適な資金調達手段及び条件の選択を目指す
 - A. 借入金の返済期限の分散化によるリファイナンス・リスクの軽減
 - B. コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保
 - C. 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択

金融情勢の変化に備えた財務体質の強化

【返済期限の分散状況(平成23年7月20日時点)】



【借入先一覧(平成23年7月20日時点)】

金融機関	借入金残高 (百万円) (注)	割合 (%)
株式会社三井住友銀行	33,442	22.3
住友信託銀行株式会社	24,196	16.1
株式会社三菱東京UFJ銀行	15,896	10.6
株式会社あおぞら銀行	15,314	10.2
株式会社みずほコーポレート銀行	9,390	6.3
農林中央金庫	8,506	5.7
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,467	4.3
株式会社新生銀行	6,077	4.1
株式会社日本政策投資銀行	5,547	3.7
全国共済農業協同組合連合会	4,315	2.9
大同生命保険株式会社	3,662	2.4
中央三井信託銀行株式会社	3,483	2.3
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	1.3

金融機関	借入金残高 (百万円) (注)	割合 (%)
全国信用協同組合連合会	2,000	1.3
オリックス信託銀行株式会社	1,500	1.0
株式会社りそな銀行	1,352	0.9
みずほ信託銀行株式会社	1,000	0.7
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.7
第一生命保険株式会社	1,000	0.7
株式会社損害保険ジャパン	915	0.6
株式会社三重銀行	915	0.6
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	915	0.6
株式会社福岡銀行	500	0.3
株式会社広島銀行	457	0.3
合 計	149,854	100.0

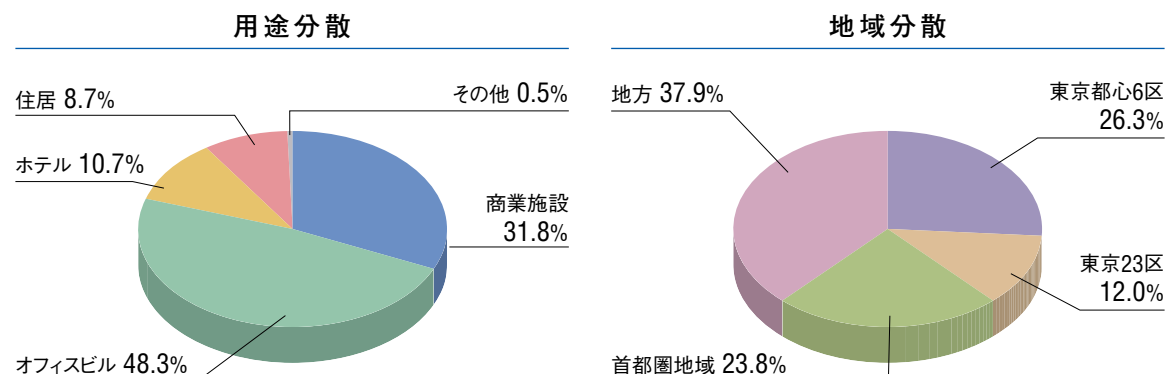
(注) 借入金残高は表示未満を切り捨てて記載しています。

【格付の状況(平成23年7月20日時点)】

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

■ ポートフォリオデータ

■ ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成23年5月31日現在)



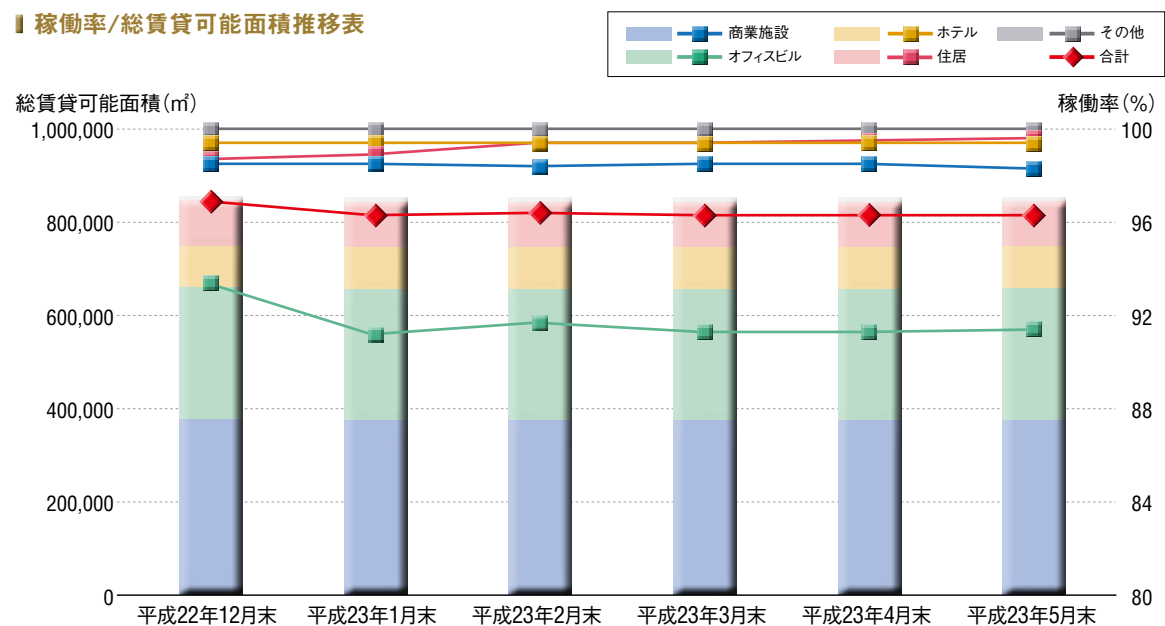
(注1) 「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注2) 「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

■ 稼働率

	平成22年 12月末	平成23年 1月末	平成23年 2月末	平成23年 3月末	平成23年 4月末	平成23年 5月末
商業施設	98.5%	98.5%	98.4%	98.5%	98.5%	98.3%
オフィスビル	93.4%	91.2%	91.7%	91.3%	91.3%	91.4%
ホテル	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%
住居	98.7%	98.9%	99.4%	99.4%	99.5%	99.6%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	96.9%	96.3%	96.4%	96.3%	96.3%	96.3%

■ 稼働率/総賃貸可能面積推移表



■ ポートフォリオ一覧 (平成23年5月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日 ^(注1)	建築時期 ^(注2)	敷地面積 ^(㎡) ^(注2)	延床面積 ^(㎡) ^(注2)	取得価格 ^(百万円) ^(注3)	比率	
									物件別	用途別
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区	平成15年12月25日	昭和50年 3月	5,249.86	27,032.50	15,300	4.0%	31.8%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	平成15年12月22日	平成12年11月	10,368.45	29,250.71	6,770	1.7%	
	A3	大丸ビーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市	平成15年12月22日	平成 9年 4月	3,455.30	1,488.28	769	0.2%	
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	平成16年 9月17日	平成10年 3月	5,198.20	12,944.65	5,200	1.3%	
	A5	イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	平成16年12月 3日	平成9年10月 ^(注4)	173,498.31	63,058.78	11,100	2.9%	
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市	平成18年 4月14日	平成17年11月	1,138.66	5,369.70	6,500	1.7%	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市	平成18年 4月28日	平成14年 5月	10,702.86	8,637.63	3,210	0.8%	
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	平成19年 2月19日	平成 5年10月	6,937.54	17,338.54	5,312	1.4%	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市	平成19年 6月29日	平成18年12月	4,120.00	6,381.40	2,040	0.5%	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区	平成19年 9月27日	平成18年11月	320.39	2,265.15	3,760	1.0%	
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市	平成19年12月27日	平成 4年 6月	1,596.82	8,075.04	4,100	1.1%	
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	平成20年 1月30日	平成 9年11月	16,330.14	16,729.60	4,284	1.1%	
	A13	maricom・SOGO・システムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	53,363.57	—	6,883	1.8%	
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 9月	375.17	2,238.82	2,410	0.6%	
	A15	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 6年11月	2,430.23	25,865.61	22,800	5.9%	
	A16	心斎橋OPAさいい館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成10年 7月	946.53	4,923.95	2,770	0.7%	
	A18	アルボーレ天神	福岡県福岡市	平成22年12月 1日	平成18年 3月	165.75	943.45	826	0.2%	
	A19	アルボーレ神宮前	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成18年 2月	308.02	816.60	1,580	0.4%	
	A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	736.01	4,082.94	2,590	0.7%	
	A21	モラージュ柏	千葉県柏市	平成22年12月 1日	平成16年6月 ^(注4)	83,810.27	54,689.28	7,040	1.8%	
	A22	ベルファ宇治	京都府宇治市	平成22年12月 1日	平成7年3月 ^(注4)	19,570.19	35,007.38	511	0.1%	
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	平成22年12月 1日	平成10年10月	34,612.39	56,371.77	4,840	1.2%	
	A24	ニトリ横浜狩場インター店	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成19年 9月	7,093.66	10,628.44	2,500	0.6%	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区	平成15年12月26日	昭和63年12月	453.81	3,296.58	2,257	0.6%	48.3%
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中	平成15年12月26日	昭和61年 2月	1,361.96	11,795.38	5,400	1.4%	
	B3	福岡アーセナルビル	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成10年 9月	1,358.91	6,079.35	2,080	0.5%	
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区	平成16年 3月29日	平成元年 9月	703.24	5,218.55	2,350	0.6%	
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区	平成16年 3月30日	昭和63年12月	689.70	4,031.14	2,150	0.6%	
	B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	7,265.79	58,882.64	14,279	3.7%	
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	平成16年12月20日	昭和62年 4月	8,615.20	51,254.06	19,200	5.0%	
	(A13)	maricom・SOGO・システムプラザ横浜(敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	(53,363.57)	(—)	5,021	1.3%	
	B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	平成20年 6月30日	平成 2年11月	3,262.50	10,768.11	8,500	2.2%	
	B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区	平成21年12月25日	平成 6年10月	690.93	6,318.81	4,200	1.1%	
	B10	日立ハイテクビルディング	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和61年 2月	3,464.39	22,952.71	14,800	3.8%	
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	平成22年12月 1日	平成元年 3月	3,201.80	19,802.22	12,100	3.1%	
	B12	UUR築地ビル ^(注5)	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成11年11月	1,418.01	6,936.48	6,860	1.8%	
	B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	3,302.07	14,507.92	6,080	1.6%	
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 4年10月	2,525.41	15,387.49	7,050	1.8%	
	B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	平成22年12月 1日	平成 5年 5月	2,876.94	15,017.17	3,920	1.0%	
	B16	大森シティビル	東京都大田区	平成22年12月 1日	昭和55年 7月	1,041.44	6,550.12	4,120	1.1%	
	B17	赤坂氷川ビル	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和59年 4月	1,328.93	4,795.06	3,290	0.8%	
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成 8年 8月	428.62	1,972.43	2,570	0.7%	
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 3年 4月	550.67	3,627.03	1,890	0.5%	
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 6年 3月	390.86	1,895.87	2,210	0.6%	
	B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 5年 8月	1,040.76	7,511.49	1,060	0.3%	
	B22	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 3年10月	475.00	4,141.89	1,710	0.4%	
	B23	パシフィックマークス新川	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 4年 5月	949.85	6,058.75	2,790	0.7%	

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日 ^(注1)	建築時期 ^(注2)	敷地面積 ^(㎡) ^(注2)	延床面積 ^(㎡) ^(注2)	取得価格 ^(百万円) ^(注3)	比率	
									物件別	用途別
オフィスビル	B24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	平成22年12月 1日	平成元年 3月	311.07	1,413.80	1,160	0.3%	
	B25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	平成22年12月 1日	平成16年 8月	1,183.52	10,694.91	9,890	2.6%	
	B26	藤和浜松町ビル	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	1,401.61	8,331.90	5,850	1.5%	
	B27	リーラビジリザカ	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,474.05	6,598.52	2,750	0.7%	
	B28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	平成22年12月 1日	平成 5年10月	701.83	3,215.11	1,620	0.4%	
	B29	大塚HTビル	東京都豊島区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	455.94	2,317.67	1,160	0.3%	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	平成22年12月 1日	昭和60年 8月	257.87	2,038.70	2,460	0.6%	
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	2,053.30	16,142.54	6,860	1.8%	
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	昭和58年10月	1,284.23	9,596.62	4,570	1.2%	
	B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,342.54	8,219.53	2,670	0.7%	
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	平成22年12月 1日	昭和50年 3月	3,929.31	33,316.53	9,590	2.5%	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	987.04	6,048.97	1,790	0.5%	
	B36	新札幌センタービル	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 3年 9月	1,940.08	3,725.13	987	0.3%	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館 ^(注6)	東京都新宿区	平成15年12月22日	昭和58年10月	6,215.31	59,985.37	21,140	5.5%	10.7%
	(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	(7,265.79)	(58,882.64)	9,721	2.5%	
	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区	平成17年 2月18日	平成11年10月	482.10	2,928.94	1,884	0.5%	
	C3	MZビル	東京都八王子市	平成20年 4月10日	平成19年 4月	1,304.44	7,708.88	3,800	1.0%	
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 7月	970.83	6,610.51	4,720	1.2%	8.7%
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区	平成15年12月26日	平成13年12月	398.82	3,300.18	2,021	0.5%	
	D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区	平成15年12月26日	平成14年 5月	777.40	2,081.19	1,355	0.3%	
	D3	エクセリア馬込	東京都大田区	平成15年12月26日	平成14年 2月	371.29	1,110.97	697	0.2%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区	平成15年12月26日	平成10年10月	2,943.33	3,580.44	1,680	0.4%	
	D5	六本松コート	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成 6年 3月	1,738.67	3,294.36	757	0.2%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区	平成16年10月15日	平成15年 4月	233.66	1,486.38	1,175	0.3%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区	平成16年10月26日	平成 4年 3月	6,456.64	12,691.43	3,530	0.9%	
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市	平成16年10月26日	平成 2年 2月	3,948.67	6,840.86	1,140	0.3%	
	D9	アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	平成17年 4月13日	平成 9年 9月	3,329.45	12,700.44	3,031	0.8%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市	平成18年 3月16日	平成18年 2月	1,249.45	6,588.72	1,278	0.3%	
	D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市	平成18年 2月 8日	平成 5年 4月	1,990.13	2,931.14	620	0.2%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	平成18年 2月 8日	平成 9年 3月	2,635.52	1,397.61	480	0.1%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中	平成18年 3月30日	平成 9年 3月	2,423.12	3,551.60	1,070	0.3%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中	平成18年 3月30日	平成11年 3月	1,137.18	1,762.40	450	0.1%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区	平成18年 4月28日	平成17年 2月	814.54	5,871.77	3,170	0.8%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中	平成18年11月30日	平成18年 3月	1,009.16	3,912.49	1,570	0.4%	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中	平成19年12月26日	平成19年 2月	674.34	3,172.34	1,300	0.3%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市	平成20年 9月24日	平成20年 2月	3,656.44	12,642.98	3,440	0.9%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中	平成20年 9月30日	平成20年 8月	639.17	3,207.39	1,473	0.4%	
	D20	UURコート札幌篠路壹番館	北海道札幌市	平成20年11月11日	平成20年 9月	3,340.48	6,255.74	870	0.2%	
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中	平成20年11月21日	平成14年 9月	336.55	2,196.97	900	0.2%	
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市	平成21年 2月26日	平成21年 1月	1,266.32	4,166.73	1,570	0.4%	
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	平成18年 5月29日	平成 8年 4月	5,457.02	8,693.79	2,050	0.5%	0.5%
		合 計				562,847.53	985,273.02	387,230	100.0%	100.0%

(注1)旧NCI物件の取得日は、合併効力発生日である平成22年12月1日としています。

(注2)「建築時期」、「敷地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいていますが、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。なお、借地部分がある物件の「敷地面積」については、借地部分も含めて記載しており、他の者と共有している物件の「敷地面積」及び「延床面積」については、全体の面積を記載しています。

(注3)上記取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4)代表的な建物について記載しています。

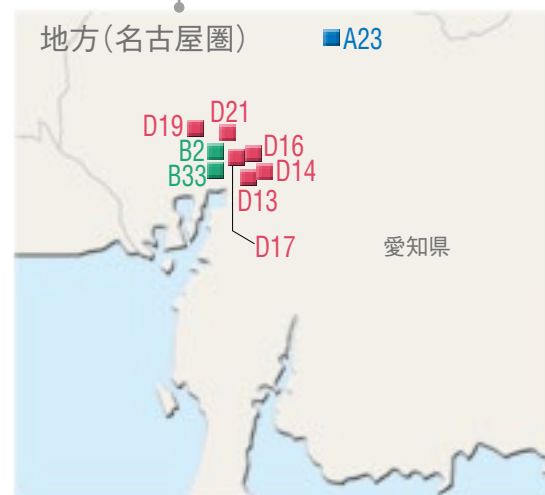
(注5)平成23年6月24日付で「パシフィックマークス築地」より名称変更しています。

(注6)「新宿ワシントンホテル本館」は平成22年9月29日付で追加取得を行いました。上表の取得価格は、既保有分(21,100百万円)と追加取得分(40百万円)の合計を記載しています。

ポートフォリオマップ



- A1 ダイエー碑文谷
- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A3 大丸ピ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 イオンモール宇城バリュー
- 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)(注1)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A16 心斎橋OPAさかい館
- A18 アルポーレ天神
- A19 アルポーレ神宮前
- A20 アルポーレ仙台
- A21 モラージュ柏
- A22 ヘルファ宇治
- A23 イト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(注3)
- A26 アクティオーレ市川(注3)
- B1 T&G浜松町ビル
- B2 SK名古屋ビルディング
- B3 福岡アーセオンビル



- B4 丸増麹町ビル
- B5 六番町Kビル
- B6 新大阪セントラルタワー(注2)
- B7 川崎東芝ビル
- (A13) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注1)
- B8 長谷萬ビル東陽町
- B9 フォーシーズンビル
- B10 日立ハイテクビルディング
- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B12 UUR築地ビル(注4)
- B13 パシフィックマークス月島
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B15 パシフィックマークス新浦安
- B16 大森シティビル
- B17 赤坂氷川ビル
- B18 パシフィックマークス渋谷公園通
- B19 パシフィックマークス日本橋富沢町
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B21 横浜相生町ビル
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B23 パシフィックマークス新川

- B24 パシフィックマークス目白
- B25 パシフィックマークス川崎
- B26 藤和浜松町ビル
- B27 リーラヒジリザカ
- B28 パシフィックマークス青葉台
- B29 大塚HTビル
- B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- B31 パシフィックマークス西梅田
- B32 パシフィックマークス肥後橋
- B33 名古屋錦シティビル
- B34 パシフィックマークス江坂
- B35 パシフィックマークス札幌北一条
- B36 新札幌センタービル
- B37 アリーナタワー(注3)
- C1 新宿ワシントンホテル本館
- (B6) 新大阪セントラルタワー(注2)
- C2 東横イン品川駅高輪口
- C3 MZビル
- C4 ホテルルートイン横浜馬車道
- D1 T&G東池袋マンション
- D2 T&G四谷マンション
- D3 エクセリア馬込

- D4 駒沢コート
- D5 六本松コート
- D6 スカイコート芝大門
- D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)
- D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅)
- D9 アプリール新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D11 太平洋セメント蘇我寮
- D12 太平洋セメント東久留米寮新館
- D13 南山コート1号館
- D14 南山コート2号館
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルージュ栄
- D17 グランルージュ栄II
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- D20 UURコート札幌篠路巻番館
- D21 パークサイト泉
- D22 UURコート大阪十三本町
- D23 ルモンド江東(注3)
- 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。
 (注3) 第16期取得物件です。
 (注4) 平成23年6月24日付で「パシフィックマークス築地」より名称変更しています。



A1 ダイエー碑文谷
Daiei Himonya



A2 ジョイパーク泉ヶ丘
Joy Park Izumigaoka



A12 ダイエー宝塚中山店
Daiei Takarazuka Nakayama



A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)^(注)
maricom-ISOGO / SYSTEM PLAZA YOKOHAMA (Site)



(注) 本投資法人が取得したのは主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に所在する建物等設備に関しましては、信託財産に含まれません。
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。

A14 アクティオーレ関内
ACTIOLE Kannai



A3 大丸ピーコック芦屋川西店
Daimaru Peacock Ashiya Kawanishi



A4 レランドショッピングセンター
Re-LAND Shopping Center



A5 イオンモール宇城バリュー
AEON MALL Uki Value



A15 心斎橋OPA本館
Shinsaibashi OPA Honkan



A16 心斎橋OPAきれい館
Shinsaibashi OPA Kireikan



A18 アルボーレ天神
Albore Tenjin



A6 天神ルーチェ
TENJIN LUCE



A7 ヤマダ電機テックランド堺本店
Yamada Denki Tecc Land Sakai Honten



A8 宮前ショッピングセンター
Miyamae Shopping Center



A19 アルボーレ神宮前
Albore Jingumae



A20 アルボーレ仙台
Albore Sendai



A21 モラージュ柏
Mallage Kashiwa



A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
KONAMI SPORTS CLUB Korigaoka



A10 アクティオーレ南池袋
ACTIOLE Minami-ikebukuro



A11 Tip's町田ビル
Tip's Machida Building



A22 ベルファ宇治
Bellfa Uji



A23 イトーヨーカドー尾張旭店
Ito-Yokado Owariasahi



A24 ニトリ横浜狩場インター店
Nitori Yokohama Kariba I.C.





(注) 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。



B24 パシフィックマークス目白
Pacific Marks Mejiro



B25 パシフィックマークス川崎
Pacific Marks Kawasaki



B26 藤和浜松町ビル
Towa Hamamatsucho Building



B36 新札幌センタービル
Shin-Sapporo Center Building



C1 新宿ワシントンホテル本館
Shinjuku Washington Hotel Honkan



B27 リーラヒジリザカ
Lila Hijirizaka



B28 パシフィックマークス
青葉台
Pacific Marks Aobadai



B29 大塚HTビル
Otsuka HT Building



C2 東横イン品川駅高輪口
Toyoko Inn Shinagawa-eki Takanawa-guchi



C3 MZビル
MZ BLD.



C4 ホテルルートイン
横浜馬車道
HOTEL ROUTE-INN Yokohama Bashamichi



B30 パシフィックマークス
新宿サウスゲート
Pacific Marks Shinjuku South-gate



B31 パシフィックマークス
西梅田
Pacific Marks Nishi-Umeda



B32 パシフィックマークス
肥後橋
Pacific Marks Higobashi



D1 T&G東池袋マンション
T&G Higashi-ikebukuro Mansion



D2 T&G四谷マンション
T&G Yotsuya Mansion



B33 名古屋錦シティビル
Nagoya Nishiki City Building



B34 パシフィックマークス江坂
Pacific Marks Esaka



B35 パシフィックマークス
札幌北一条
Pacific Marks Sapporo Kita-Ichijo



D3 エクセリア馬込
Excellia Magome



D4 駒沢コート
Komazawa Court



D5 六本松コート
Ropponmatsu Court



D6 スカイコート芝大門

Sky Court Shiba-Daimon



D7 太平洋セメント社宅
(メゾン浮間)

Maison Ukima



D8 太平洋セメント社宅
(習志野社宅)

Narashino Residence



D18 MA仙台ビル

MA Sendai Building



D19 UURコート名古屋名駅

UUR Court Nagoya Meieki



D20 UURコート
札幌篠路寺番館

UUR Court Sapporo Shinoro Ichibankan



D9 アプリレ新青木一番館

Aprile Shin-Ohgi Ichibankan



D10 UURコート札幌北三条

UUR Court Sapporo Kita-Sanjo



D11 太平洋セメント蘇我寮

Soga Dormitory



D21 パークサイト泉

Park Site IZUMI



D22 UURコート
大阪十三本町

UUR Court Osaka Juso-honmachi



D12 太平洋セメント
東久留米寮新館

Higashi-kurume Dormitory Shinkan



D13 南山コート1号館

Nanzan Court Ichigoukan



D14 南山コート2号館

Nanzan Court Nigoukan



E1 リリカラ東北支店

Lilycolor Tohoku Branch



D15 クリオ文京小石川

CLIO Bunkyo Koishikawa



D16 グランルージュ栄

GRAND-ROUGE Sakae



D17 グランルージュ栄Ⅱ

GRAND-ROUGE Sakae II



■ 概要

投資法人名：ユニテッド・アーバン投資法人
(英文名称 United Urban Investment Corporation)

執行役員：田中 康裕

監督役員：渡瀬 正員

仮監督役員：秋山 正明

本店所在地：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

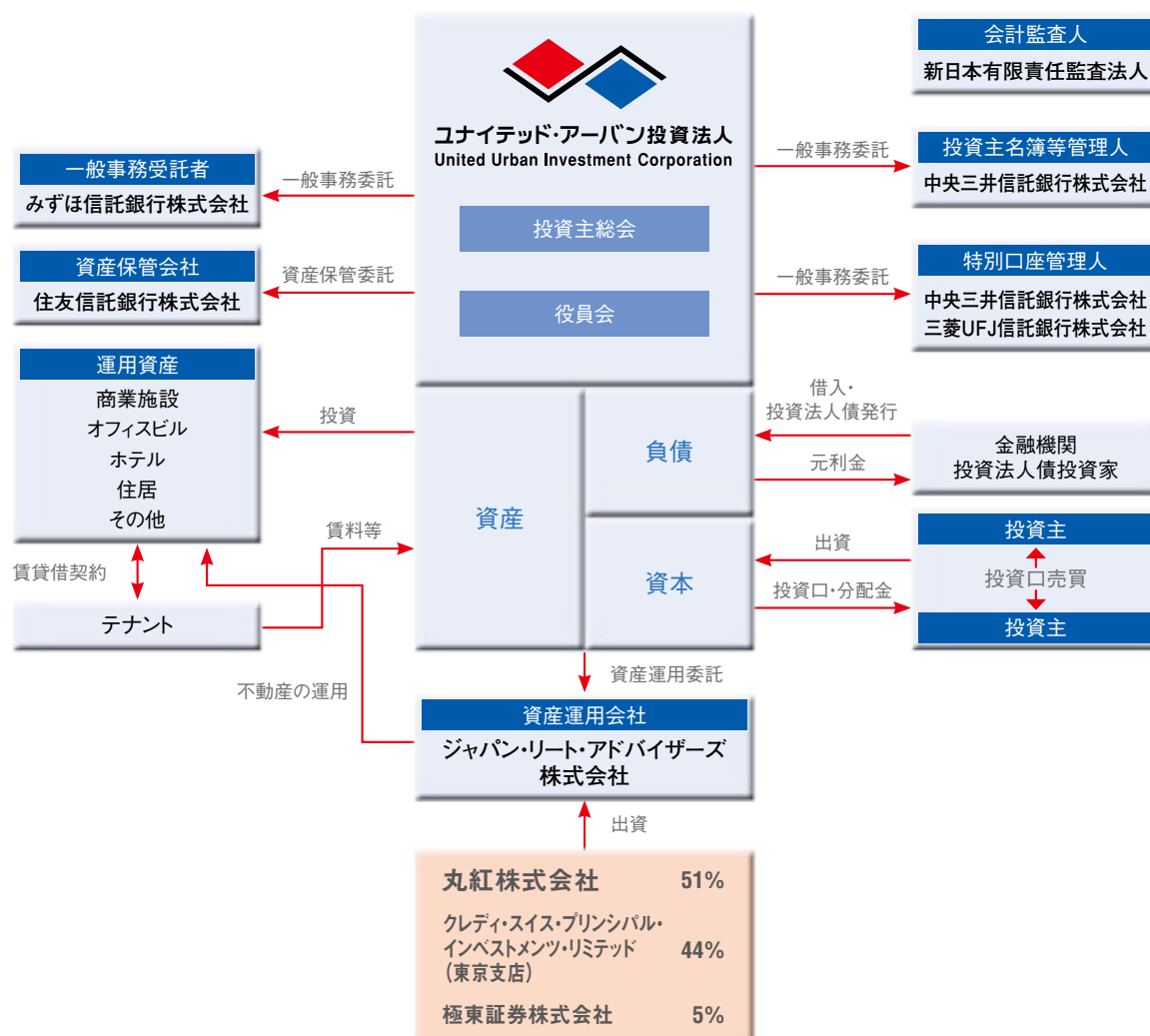
上 場 日：平成15年12月22日

資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
(事務連絡先)

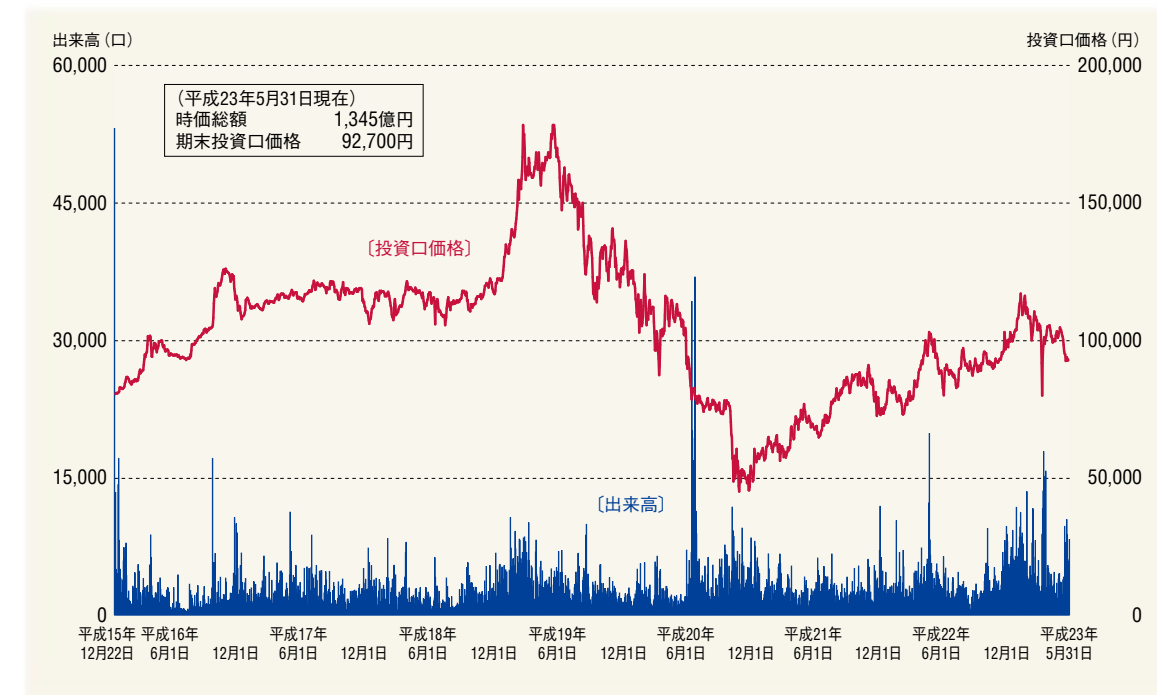


仮監督役員	執行役員	監督役員
秋山 正明	田中 康裕	渡瀬 正員

■ 仕組み図

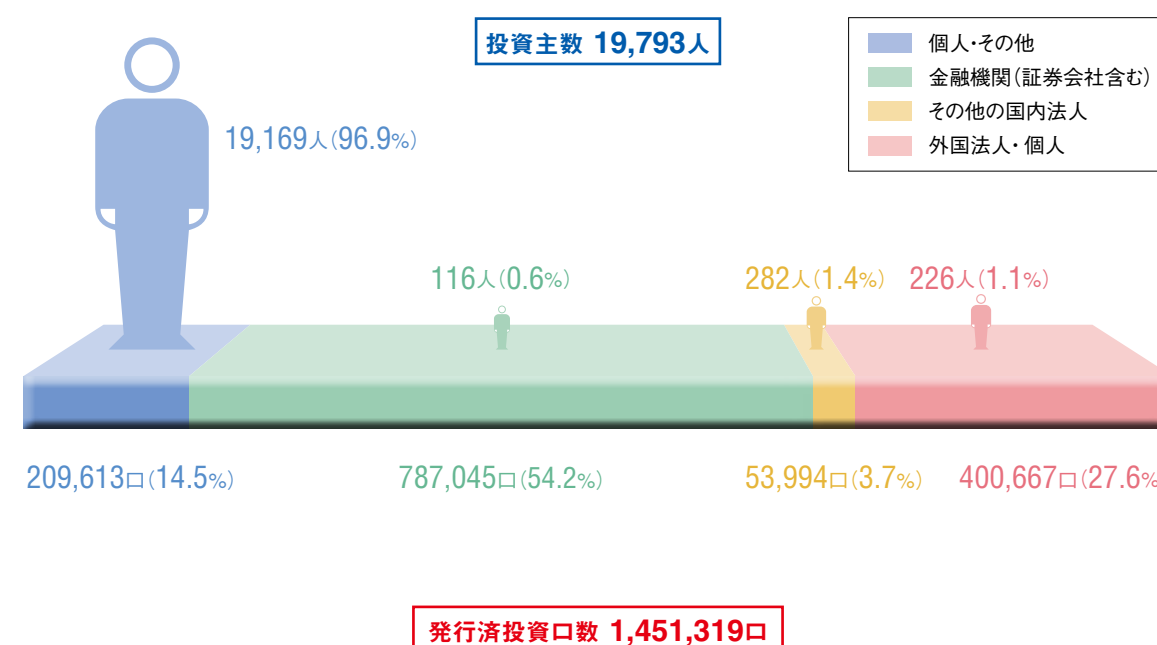


■投資口の状況



(注)平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、平成22年11月26日より投資口分割後の投資口価格により取引されています。従いまして、平成22年11月25日以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。

■所有者別投資主・投資口数（平成23年5月31日現在）





1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間		自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	自平成21年12月1日 至平成22年5月31日	自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	自平成22年12月1日 至平成23年5月31日
営業収益	百万円	8,393	8,427	8,384	8,409	14,912
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(8,393)	(8,427)	(8,384)	(8,409)	(14,912)
営業費用	百万円	3,929	4,091	4,050	4,159	7,833
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,002)	(3,150)	(3,183)	(3,276)	(6,435)
営業利益	百万円	4,464	4,335	4,333	4,249	7,078
経常利益	百万円	3,684	3,515	3,482	3,256	4,315
当期純利益	(a) 百万円	3,683	3,514	3,481	3,255	16,616
総資産額	(b) 百万円	231,234 (対前期比+0.9%)	230,751 (対前期比△0.2%)	231,043 (対前期比+0.1%)	230,778 (対前期比△0.1%)	416,471 (対前期比+80.4%)
純資産額	(c) 百万円	111,993 (対前期比+0.3%)	111,825 (対前期比△0.2%)	111,791 (対前期比△0.0%)	111,566 (対前期比△0.2%)	148,413 (対前期比+33.0%)
出資総額	百万円	108,310 (対前期比-)	108,310 (対前期比-)	108,310 (対前期比-)	108,310 (対前期比-)	108,310 (対前期比-)
発行済投資口総数	(d) 口	201,300	201,300	201,300	201,300	1,451,319
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	556,352	555,514	555,349	554,228	102,261
分配金総額	(e) 百万円	3,683	3,514	3,481	3,255	4,123
1口当たり当期純利益	(注4) 円	18,297	17,458	17,294	16,172	11,449
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	18,297	17,459	17,294	16,173	2,841
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(18,297)	(17,459)	(17,294)	(16,173)	(2,841)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注5)(注6) %	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3
(年換算)	(注5)(注6) %	(3.2)	(3.0)	(3.0)	(2.8)	(2.7)
自己資本当期純利益率	(注5)(注6) %	3.3	3.1	3.1	2.9	12.8
(年換算)	(注5)(注6) %	(6.6)	(6.3)	(6.2)	(5.8)	(25.6)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注6) %	48.4 (対前期増減△0.3)	48.5 (対前期増減+0.0)	48.4 (対前期増減△0.1)	48.3 (対前期増減△0.0)	35.6 (対前期増減△12.7)
配当性向	(注7) %	99.9	100.0	100.0	100.0	24.8
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	49	49	50	50	86
期末総賃貸可能面積	m ²	527,871.08	527,871.08	532,869.54	532,955.43	852,455.43
期末テナント数	件	171	167	172	171	1,216
期末稼働率	%	98.7	98.2	98.2	98.5	96.3
当期減価償却費	百万円	1,489	1,499	1,525	1,529	2,737
当期資本的支出額	百万円	582	397	822	982	906
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	百万円	6,880	6,776	6,725	6,662	11,213
1口当たりFFO(Funds from Operations)(注5)(注8)	円	25,694	24,906	24,872	23,769	4,727
FFO倍率	(注5)(注6)(注8) 倍	8.1	9.0	10.7	12.2	9.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注5)(注6)(注8)	倍	7.6	7.1	6.9	6.1	3.8
金利償却前当期純利益	百万円	5,953	5,832	5,854	5,722	9,272
支払利息及び投資法人債利息	百万円	781	818	848	937	2,411
有利子負債額	百万円	101,800	101,800	101,800	101,800	237,162
期末総資産有利子負債比率	%	44.0	44.1	44.1	44.1	56.9
当期運用日数	日	182	183	182	183	182

(注1) 記載した数値は、特に注記が無い限り、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注3) 第15期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益12,492百万円が含まれています。

(注4) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
期中平均投資口数	201,300口	201,300口	201,300口	201,300口	1,451,319口

(注5) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第11期、第13期及び第15期については会計計算期間182日、第12期及び第14期については会計計算期間183日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産 経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2	FFO倍率 期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO (平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、第14期のみ、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの期末投資口価格として算出しています。)
自己資本 当期純利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2	
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費	
1口当たりFFO	(当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費)／発行済投資口数	デット・サービス・カバレッジ・レシオ 金利償却前当期純利益／支払利息及び投資法人債利息

(注6) 小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。
(注7) 「配当性向」は、第11期については「分配金総額／当期純利益」、第12期以降については「1口当たり分配金／1口当たり当期純利益」の方法によりそれぞれ算定し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。
(注8) FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。))に基づき、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)に上場しました(銘柄コード8960)。

本投資法人では、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、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、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の総合型不動産投資法人(REIT)として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、第1期(平成16年5月期)より第14期(平成22年11月期)まで14回の利益分配を行ってまいりました。

当期(平成23年5月期)におきましては、平成22年12月1日を効力発生日(以下「合併効力発生日」といいます。))として日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。))を吸収合併(以下「本合併」といいます。))し、NCIの保有物件37物件(受入価格約1,688億円)(以下「旧NCI物件」といいます。))を承継した結果、合併効力発生日時点において、保有物件数は87物件、ポートフォリオの総額(取得価格ベース)は約3,888億円となり、資産規模においてJ-REIT市場全体で第4位、総合型REITとしては業界で最大級の規模となりました。

(注)「用途」：商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「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

A. 投資環境と運用実績

平成22年は欧州経済の一部に緊縮財政の影響が懸念されたものの、米国経済については先行きの回復傾向の持続性に対する懸念が後退しつつあり、また、アジアを中心とした新興国、資源国の高い成長率が世界経済を牽引しており、日本経済も耐久消費財需要の反動減や輸出・生産の低迷等により景気改善のテンポが鈍化した状態にありましたが、年明けには輸出や生産に回復基調の動きが見られ、海外経済の成長率の上昇とともに緩やかながら改善の兆しが見られました。

また、日本銀行が創設した「資産買入等の基金」の買入れ資産に、不動産投資法人投資口を対象とすることが発表されたことで、東証REIT指数が上昇するなどJ-REITを取り巻く環境には回復が見受けられました。

しかしながら、平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震(以下「本地震」といいます。))及びそれに伴う津波の発生等(以下、本地震と併せて「本震災」といいます。))により、東北地方及び首都圏を中心に日本経済は甚大な影響を受けており、日本経済の先行きに不透明感が増しております。

今後の景気動向については、中長期的には復興支援等に伴った景気回復が想定されるものの、短期的には本震災による電力供給の制約やサプライチェーンの立て直しの遅れに起因する生産の停滞、及び自粛ムードの蔓延や外国人観光客の減少による消費の減退の両面から景気への悪影響が懸念されます。

個人に目を転じると、完全失業率が高水準で推移するなど雇用情勢は依然として厳しい状況が続いており、個人消費に関しても、本震災以降、生活必需品等の供給制約や消費・購買に対するマインド悪化などから、一部に弱い動きが見られます。

不動産売買市場については、本震災前後においても、一部の不動産取引が実行されるなど、資金調達環境の改善や不動産価格の調整等により売買事例はあまり多くはありませんが、回復の兆しが見られます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、本震災以降、個人消費は抑制傾向をさらに強めており、消費者の嗜好の変化や時代に合ったマーケティング戦略等により、売上が好調な小売業等もありますが、あくまで一部の企業にとどまり、個人消費の回復、ひいては売上の本格的な回復にはまだ至っておりません。



オフィスビルに関しては、オフィスの拡張・拡大という設備投資を積極的に行う状況にはなく、また新築の大型ビルが多数供給されていることから、結果として空室率は全般的に高止まりしています。さらには、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いております。また地方のオフィス市場においては、景気回復力の弱さに加えて供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化は深刻な状況にあります。

ホテルに関しては、本震災直後、インバウンド(訪日客)数や国内出張・旅行の減少により、特に首都圏に所在するホテル客室稼働率は低迷しました。その後、徐々に客室稼働率には回復傾向が見られますが、未だインバウンドの宿泊需要が本震災以前の水準に至っておらず、依然として楽観視出来る状況ではないものと思われま

す。住居に関しては、不動産市場への資金流入の再開に伴い、一部賃貸マンションの供給も再開されつつありますが、個人の生活の根源となる「住居」への需要は一定にあることから、賃貸住居への入居需要は依然として堅調であり、供給過剰となっている一部地域を除き、稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっています。しかしながら、長引く景気低迷によって給与所得者の家賃負担能力は低下しており、特に高額な賃料の賃貸マンションに関しては賃料水準及び稼働率は比較的低下したままの状態が続いております。

こうした厳しい経済環境下ではありますが、本投資法人は当期においても保有物件のより有効な運用に引き続き注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。また、旧NCI物件のうち1物件(パシフィック天神:受入価格1,581百万円)を、平成23年 1 月14日付で売却しました。

本合併による旧NCI物件37物件の承継とその後の上記1物件の売却の結果、平成23年5月31日現在において、本投資法人が保有する物件は、商業施設22件、オフィスビル35件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル4件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居22件及びその他1件の合計86件(取得価格の総額387,230百万円)であり、また、総賃貸可能面積も532,955.43㎡(161,219.01坪)から852,455.43㎡(257,867.76坪)となり、当期末(平成23年 5 月31日)におけるテナント総数(注)は1,216となりました。

また、本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、96.3%から96.9%の間で推移し、当期末では96.3%となっています。

本投資法人は、今後とも、経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長、中長期的に安定した内部成長、保守的な財務戦略・財務体質の強化を図るとの方針を引き続き維持してまいります。

(注) テナント数の詳細につきましては、後記「3.投資法人の運用資産の状況 (3)組入資産明細」を参照ください。

B. 本地震の影響と対応

本投資法人は、本地震発生時点において保有していた物件(計86物件)のうち、本地震により震度 4 以上を記録した地域に所在する物件に関し、外観目視による確認作業を行いました

が、投資法人の運用に重大な悪影響を及ぼす事象(又は被害)等は確認されませんでした。また、本投資法人が東北地方に保有する 3 物件(アルボーレ仙台、MA仙台ビル及びリリカラ東北支店。以下総称して「東北 3 物件」といいます。)に関しては、各建物の建築時の施工業者に対し、本地震による各建物への被害状況の調査を依頼し、これらの施工業者より、それぞれ下表記載の調査報告書の提出を受けました。

かかる調査報告書によれば、これら東北 3 物件の建物は、いずれも現行の建築基準法施行令(新耐震設計法)に則った建物であり、本地震後も使用可能と判断されています。ただし、仙台市青葉区所在の商業施設であるアルボーレ仙台(地下1階付地上7階建)に関しては、当面の建物の安全性は確保できているものの、3階から5階及び7階における建物の鉄骨鉛直ブレース(筋交い)の一部に曲がりがあり、恒久対策として変形した当該部材の交換を推奨するとされたため、本投資法人は、当該推奨に従い、上記鉄骨鉛直ブレースの交換工事を行うこととしました。

物件番号	物件名称	所在地	調査会社	調査報告書作成年月日
A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	株式会社間組	平成23年 4 月18日
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市	株式会社浅沼組	平成23年 4 月13日
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大成建設株式会社	平成23年 4 月 1 日

上記、東北 3 物件に係る調査報告や、その他の保有物件の詳細な状況が判明した結果、本地震による補修費用等191百万円を、当期の特別損失として計上しました。

C. 資金調達の概要

本合併に伴いNCIから借入金117,162百万円、投資法人債17,000百万円を承継し、合併時点において、本投資法人の借入金の総額は198,962百万円、投資法人債の総額は37,000百万円となりました。

その後、当期においては平成22年12月にJ-REIT初となる個人向け投資法人債として第4回無担保投資法人債(15,000百万円)(以下「第4回債」といいます。)を発行し、返済期限が到来した長期借入金12,400百万円の返済資金に充当しました。

また、上記「A.投資環境と運用実績」記載の資産の売却により得られた資金によって、NCIより承継した借入金の一部期限前弁済(1,350百万円)を行いました。この結果、本投資法人の平成23年 5 月31日現在の借入金残高は総額185,162百万円(前期末比103,362百万円増)、うち短期借入金はなく(前期末比増減なし)、1年内返済予定の長期借入金は31,588百万円(前期末比10,488百万円増)、長期借入金は153,574百万円(前期末比92,874百万円増)、また投資法人債発行残高は52,000百万円(前期末比32,000百万円増)であり、1年内償還予定の投資法人債は17,000百万円となりました(前期末比17,000百万円増)。

なお、平成23年7月19日現在の本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

D. 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益14,912百万円(前期比77.3%増)、不動産賃貸事業利益8,476百万円(前期比65.1%増)、不動産等売却損、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は7,078百万円(前期比66.6%増)となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は4,315百万円(前期比32.5%増)、本合併による負ののれん発生益12,492百万円及び本地震による補修費用等191百万円を反映した後の当期純利益は16,616百万円(前期比410.4%増)となりました。

当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、当期末処分利益16,617百万円から負ののれん発生益12,492百万円を控除した金額4,124百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,841円となりました。

本投資法人は、本合併により生じた負ののれん発生益について、分配金の水準に留意しながら活用し、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します。

なお、負ののれん発生益の活用内容としては、(i)新投資口の発行による分配金の希薄化緩和、(ii)損失発生時やテナント退去による一時的な賃料減少等による分配金への悪影響の緩和、(iii)税務と会計の取扱いの不一致等への対応等を予定しています。

(3) 増 資 等 の 状 況

本投資法人設立からの出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年11月 4 日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
平成15年12月20日	公募増資	79,500	79,750	36,633	36,758	(注2)
平成16年 1 月21日	第三者割当増資	3,988	83,738	1,837	38,596	(注3)
平成16年12月 1 日	公募増資	75,800	159,538	51,037	89,633	(注4)
平成16年12月22日	第三者割当増資	305	159,843	205	89,838	(注5)
平成20年 6 月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	(注6)
平成20年 7 月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	(注7)
平成22年12月 1 日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	－	108,310	(注8)
平成22年12月 1 日	合併	243,519	1,451,319	－	108,310	(注9)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり460,800円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり698,250円(引受価額673,312円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。



(注5) 1口当たり673,312円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注6) 1口当たり461,580円(引受価額445,566円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり445,566円にて、物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注8) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。
(注9) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました。(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13,881口を除く)

なお、当期末に行いました新投資口発行により、発行済投資口数が平成23年6月8日付で2,091,319口、同年7月6日付で2,103,383口となりました。また、出資総額も平成23年6月8日付で約1,648億円、同年7月6日付で約1,659億円となりました。詳細につきましては、「(6)決算後に生じた重要な事実 A.新投資口の発行」をご参照ください。

(投資口の取引所価格の推移)

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 別	第11期	第12期	第13期	第14期 (注)	第15期
決算年月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月
最 高	461,000円	546,000円	618,000円	618,000円	117,000円
最 低	292,000円	388,000円	437,000円	480,000円	79,900円

(注) 第14期においては、平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていきました。したがって、最高・最低投資口価格については、権利落後の投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として算出しています。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、当期末処分利益16,617百万円から負ののれん発生益12,492百万円を控除した金額4,124百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,841円となりました。

期 別	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	自平成21年12月1日 至平成22年5月31日	自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	自平成22年12月1日 至平成23年5月31日
当期末処分利益総額	千円	3,683,252	3,514,532	3,481,339	3,255,669	16,617,025
利益留保額	千円	66	36	56	44	12,493,827
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	3,683,186 (18,297)	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)	3,255,624 (16,173)	4,123,197 (2,841)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	3,683,186 (18,297)	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)	3,255,624 (16,173)	4,123,197 (2,841)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A.運用全般に関する見通し

本震災の発生により、東北地方に所在するインフラ、生産設備などの資本ストックが大きく毀損しております。また、東京電力福島第一原子力発電所の被災や中部電力浜岡原子力発電所の運転停止等を受け、首都圏を中心に電力の供給に一定の制限が課されることが予想されます。さらには、国内に所在する他の原子力発電所についても、運転停止が懸念される等、生産活動の低下が見込まれ、また、自粛ムードの蔓延による消費の不振も懸念されることから、日本経済は厳しい環境下にあると考えられます。

わが国の不動産売買市場もこれらの経済環境の影響を受けることとなり、一部に回復の兆しは見られるものの、急激な改善は見込めない状況にあります。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化等に明確な改善の兆しが見られず、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下においては、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとの良好なリレーションシップの維持・向上やマーケット状況にあわせ法的確な賃料設定等、柔軟かつ慎重な対応が重要となるものと認識しております。これに加えて、金

融機関との良好な関係の維持、財務基盤の強化やIR活動等も一層重要性を増すものと考えております。

B.新規物件取得(外部成長)について

本投資法人は、本合併による資産規模の拡大を実現いたしましたが、外部成長は依然として重要な課題であると認識しております。本投資法人は中長期にわたり安定的な収益を確保しうるポートフォリオを構築するために、メインスポンサーである丸紅株式会社を含めた広範なネットワークを最大限に活用しつつ、既存のポートフォリオにも配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオの入替も実施していく予定です。

C.管理運営(内部成長)について

本投資法人は、本合併に伴うシナジー効果を最大限に発揮し、引き続き内部成長に努めてまいります。特に、合併により承継した旧NCI物件については、稼働率や収益性において見劣りする面もあり、その改善に注力していく方針です。また、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、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を強化していくとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による稼働率や賃料水準の維持、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

D.財務戦略について

本投資法人は、LTV(注)の上限は60%を目途とし、実務上の運用にあたっては、より保守的に50%をLTVの水準の目安とした運用を行ってまいりました。

しかしながら、本合併において、本投資法人の合併効力発生日前日時点の有利子負債総額を超えるNCIの有利子負債約134,162百万円(平成22年11月30日時点。投資法人債を含みます。)を承継し、また旧NCI物件を時価で承継したこと等により、一時的にLTVが過去の水準に比べて相対的に上昇しており、財務体質の早急な改善が大きな経営課題となっております。

しかしながら、後述の新投資口の発行を通じ、本投資法人の自己資本の増強及び有利子負債の削減が実現し、財務体質改善に向け、大きな進展を見ております。

今後につきましても、長期・固定金利ベースでの資金調達を原則としつつ、借入金の返済期限の分散化やコミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定的な財務体質を図り、併せて金融コストの削減にも努めてまいります。

(注) LTV=有利子負債(投資法人債含む)残高／資産総額(総資産+期末鑑定評価額－期末簿価)

(6) 決算後に生じた重要な事実

A.新投資口の発行

本投資法人は、平成23年5月23日及び平成23年6月1日開催の役員会において、募集による新投資口640,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,064口(上限)の発行を決議し、募集による新投資口の発行分については、平成23年6月8日に約565億円の払込みが完了いたしました。また、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行分についても、同年7月6日に10億円強の払込みが完了いたしました。これにより、本投資法人の出資総額は本書の日付時点において約1,659億円、発行済投資口総数は2,103,383口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。

①募集による新投資口発行	
発行済投資口数	640,000口
発行価格(募集価格)	1口当たり91,162円
発行価格(募集価格)の総額	58,343,680,000円
払込価格(発行価額)	1口当たり88,357円
払込価格(発行価額)の総額	56,548,480,000円
払込期日	平成23年6月8日(水)
分配金起算日	平成23年6月1日(水)
②第三者割当による新投資口発行	
発行済投資口数	12,064口
払込価格(発行価額)	1口当たり88,357円
払込価格(発行価額)の総額	1,065,938,848円
払込期日	平成23年7月6日(水)
分配金起算日	平成23年6月1日(水)
割当先	SMBC日興証券株式会社



B.資産の取得

本投資法人は、上記A.の新投資口の発行による手取金により、不動産又は不動産を信託する受益権をそれぞれ下表のとおり、取得いたしました。

物件番号	物件名称	用途(注1)	所在(住居表示)	取得価格(注2)	取得日
A25	Luz自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	5,090百万円	平成23年6月15日
A26	アクティオーレ市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目4番17号	3,350百万円	平成23年6月15日
B37	アリーナタワー	事務所・店舗・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12～14(注3)	9,500百万円	平成23年6月16日
D23	ルモンド江東	共同住宅・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	2,900百万円	平成23年6月15日
合 計				20,840百万円	—

(注1) 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。
(注2) 取得価格は、各取得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。
(注3) 「アリーナタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

C.借入金の返済

本投資法人は、上記A.の新投資口の発行による手取金から上記B.の資産の取得に係る資金を差し引いた残額により、平成23年 6 月20日付で以下のとおり借入金の一部について期限前弁済を実施いたしました。

ファシリティ40号(トランシェA)	
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
借入金残高	：38,658百万円
利率	：1.48000%(平成23年5月20日～平成23年6月20日の利率)
借入実行日	：平成22年9月27日
返済方法	：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	：平成24年9月20日
期限前弁済日	：平成23年6月20日
返済金額	：34,300百万円
返済後残高	： 4,358百万円
摘要	：無担保・無保証

(7) 参 考 情 報

A.返済資金の調達及び既存借入金の返済

①平成23年6月20日付にて、返済期限が到来した長期借入金の返済資金調達のため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン32	
借入先	：住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	：8,700百万円
利率(注)	：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
借入実行日	：平成23年6月20日
返済方法	：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	：平成26年6月20日
摘要	：無担保・無保証
(注)・利払期日は平成23年7月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。 ・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。 ・基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページhttp://www.zenginkyo.or.jp/tibor/にてご確認いただけます。	

②平成23年7月20日付にて、既存借入金の期限前返済資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン33	
借入先	：住友信託銀行株式会社
借入金額	：3,400百万円
利率(注)	：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
借入実行日	：平成23年7月20日
返済方法	：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	：平成28年6月20日
摘要	：無担保・無保証
(注)・利払期日は平成23年8月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。 ・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。 ・基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページhttp://www.zenginkyo.or.jp/tibor/にてご確認いただけます。	

③平成23年7月20日付にて、上記②記載の新規借入金(タームローン33:3,400百万円)及び第三者割当による投資口発行の手取金の一部を充当し、以下の借入金の期限前弁済を行いました。

ファシリティ40号(トランシェA)	
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
借入金残高	：4,358百万円
利率	：1.48000%(平成23年6月20日～平成23年7月20日の利率)
借入実行日	：平成22年9月27日
返済方法	：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	：平成24年9月20日
期限前弁済日	：平成23年7月20日
返済金額	：4,358百万円
返済後残高	：0円(完済)
摘要	：無担保・無保証

B.コミットメントラインの設定

平成23年6月24日付にて、以下のとおり2本のコミットメントラインを設定しました。

①コミットメントライン①	
参加金融機関	：住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	：13,500百万円
契約締結日	：平成23年6月24日
契約期間	：平成23年6月24日～平成24年6月22日
担保の有無	：無担保・無保証
②コミットメントライン②	
参加金融機関	：株式会社日本政策投資銀行
借入極度額	：2,000百万円(注)
契約締結日	：平成23年6月24日
契約期間	：平成23年6月24日～平成24年6月22日
担保の有無	：無担保・無保証
(注) コミットメントライン②に係る借入れ(以下「本件借入」といいます。)の金額は、借入実行日において累計実行金額が借入極度額を超えない金額となります。なお、累計実行金額とは、本件借入の既借入実行金額の合計額を指し、累計実行金額は、本件借入につき弁済を行った場合においても減額されません。	

C.訴訟等について

本合併に際し、NCIの投資主6名から本投資法人に対して投信法に基づく投資口の買取請求権が行使され、NCIの投資口13,881口につき、当該各投資主との間で、東京地方裁判所において投資口買取価格決定申立事件(以下「本事件」といいます。)が係属しておりましたが、当期において、1名(対象口数100口)と和解が成立しました。この結果、本書の日付現在、5名(対象口数13,781口)との間で、本事件が係属しております。



2

投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第11期 平成21年5月31日現在	第12期 平成21年11月30日現在	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	第15期 平成23年5月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	201,300	201,300	201,300	201,300	1,451,319
出 資 総 額 (百万円)	108,310	108,310	108,310	108,310	108,310
投 資 主 数 (人)	9,561	9,025	8,957	9,179	19,793

(2) 投資口に関する事項

当期末における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	229,517	15.81
野村信託銀行株式会社(投信口)	126,742	8.73
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	105,764	7.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	81,334	5.60
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	47,800	3.29
株式会社北洋銀行	27,756	1.91
富士火災海上保険株式会社	25,135	1.73
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	18,583	1.28
株式会社広島銀行	17,154	1.18
株式会社池田泉州銀行	14,902	1.03
合 計	694,687	47.87

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。

(3) 役員等に関する事項

A.平成23年5月31日現在の本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 康裕	—	6,000千円
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士	2,100千円
	剣持 俊夫(注1)	—(注2)	1,528千円
仮監督役員	秋山 正明(注1)	株式会社ジョイフル本田 監査役 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員 三菱化工機株式会社 監査役	571千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	49,000千円
合 計			59,200千円

(注1) 監督役員の剣持俊夫は、平成23年4月5日付で本投資法人の監督役員を退任しています。なお、平成23年4月12日付で投信法第108条第2項に基づく仮監督役員として秋山正明が関東財務局長により選任されています。

(注2) 平成23年5月31日現在において監督役員を退任しているため、兼職等に係る記載を省略しています。

(注3) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注4) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注5) 本投資法人の平成22年6月29日付投資主総会において、本資産運用会社代表取締役である阿部久三は、本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

(注6) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行及び新投資口発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

B.会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年5月31日現在の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人(投資主名簿))	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理人)	中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)(注)	住友信託銀行株式会社、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、みずほ証券株式会社、シティグループ証券株式会社、極東証券株式会社

(注) 平成22年12月1日付で、平成19年4月6日付NCI及び株式会社みずほコーポレート銀行間の日本コマーシャル投資法人第2回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約(その後の変更を含みます。)上のNCIの地位を承継しました。



3投資法人の運用資産の状況

(1)不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		第14期(平成22年11月30日)		第15期(平成23年5月31日)	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	2,459,709	1.1	2,446,081	0.6
		地 方		3,130,202	1.4	9,243,190	2.2
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	13,446,147	3.2
			東京23区	8,735,772	3.8	9,846,290	2.4
			首都圏地域	—	—	9,833,429	2.4
		地 方		—	—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,818,962	0.8	1,804,442	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,738,456	2.1	4,692,396	1.1
		地 方		—	—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地 方		877,000	0.4	865,877	0.2
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地 方		—	—	—	—
	小 計			21,760,105	9.4	52,177,854	12.5
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	1,576,968	0.4
			東京23区	18,787,395	8.1	18,718,329	4.5
			首都圏地域	21,340,094	9.2	30,723,103	7.4
		地 方		29,228,973	12.7	56,972,619	13.7
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	11,137,085	4.8	61,042,397	14.7
			東京23区	—	—	6,863,683	1.6
			首都圏地域	24,205,511	10.5	37,969,471	9.1
		地 方		21,584,023	9.4	47,707,144	11.5
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,916,196	9.1	20,874,991	5.0
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,771,459	1.6	3,723,503	0.9
		地 方		9,920,997	4.3	9,881,627	2.4
	住居	首都圏	東京都心6区	2,332,522	1.0	2,307,841	0.6
			東京23区	10,556,333	4.6	10,457,422	2.5
			首都圏地域	2,175,585	0.9	2,171,932	0.5
		地 方		15,953,193	6.9	16,177,932	3.9
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地 方		1,832,900	0.8	1,797,475	0.4
	小計			193,742,272	84.0	328,966,444	79.0
	預金等のその他資産			15,276,359	6.6	35,327,083	8.5
	資産総額計			230,778,737	100.0	416,471,382	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2)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)を指します。

(注3)東京都心6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。

(注4)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。

(注5)首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(2)主要な保有資産

平成23年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸契約面積 (㎡) (注2)(注3)	稼働率 (%) (注2)	期末月額 契約賃料 比率(%)	主たる用途	担保 設定の 有無
新大阪セントラルタワー	24,397	46,024.83	45,753.43	99.4	7.4	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,712	27,025.42	27,025.42	100.0	5.3	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	20,874	53,363.11	53,351.21	99.98	6.1	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,080	36,118.31	36,118.31	100.0	7.2	オフィスビル	無
ダイエー碑文谷	14,897	26,655.66	26,655.66	100.0	3.4	商業施設	無
日立ハイテクビルディング	14,778	15,781.64	15,781.64	100.0	3.1	オフィスビル	無
maricom・ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	2.2	商業施設/オフィスビル	無
パシフィックマークス新宿パークサイド	12,032	11,372.59	11,372.59	100.0	3.0	オフィスビル	無
イオンモール宇城バリュー	10,373	72,073.39	72,073.39	100.0	3.4	商業施設	無
パシフィックマークス川崎	9,833	7,383.13	6,848.62	92.8	2.2	オフィスビル	無
合 計	161,431	348,466.46	347,648.65	99.8	43.5		

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成23年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」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。)。また、「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によります。なお、maricom・ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング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おります。また、新宿ワシントンホテル本館については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

(注3)「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。

(3)組入資産明細

第15期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	不動産信託受益権	26,655.66	13,900	14,897
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	不動産信託受益権	13,306.45	3,600	5,674
大丸ビーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町3番28号	不動産信託受益権	1,558.80	1,050	752
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	不動産信託受益権	12,968.85	5,460	4,621
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	72,073.39	9,970	10,373
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	不動産信託受益権	4,194.57	3,980	6,557
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,000	3,103
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	不動産信託受益権	10,487.92	4,210	5,274
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	不動産信託受益権	8,627.58	1,640	1,929
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	不動産信託受益権	2,081.50	3,180	3,821
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	不動産信託受益権	6,715.75	4,260	4,157
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	不動産信託受益権	16,729.60	3,720	3,659
maricom・ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	不動産信託受益権	52,668.38	11,100	12,450
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	不動産	1,938.56	1,920	2,446
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	不動産信託受益権	27,025.42	22,800	22,712
心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号	不動産信託受益権	4,858.61	2,780	2,742
アルボーレ天神	福岡県福岡市中央区天神二丁目6番24号	不動産	882.64	828	822
アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	不動産信託受益権	931.04	1,570	1,576
アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	不動産信託受益権	3,147.29	2,580	2,570
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	不動産信託受益権	39,964.87	7,050	6,992
ベルファ宇治	京都府宇治市横島町清水48番地他	不動産	14,823.51	508	511
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,850	4,805
ニトリ横浜狩場インター店	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	不動産信託受益権	11,345.09	2,070	2,478



不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	不動産信託受益権	2,420.85	2,790	2,140
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	不動産信託受益権	8,708.52	4,990	5,242
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	不動産信託受益権	4,934.39	2,150	1,740
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	不動産信託受益権	2,612.42	2,270	2,416
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	不動産信託受益権	4,031.14	3,220	2,257
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	不動産信託受益権	46,024.83	24,300	24,397
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1	不動産信託受益権	36,118.31	30,200	19,080
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	7,770	8,697
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	不動産信託受益権	5,000.54	4,640	4,306
日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	不動産信託受益権	15,781.64	14,800	14,778
パシフィックマックス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	不動産信託受益権	11,372.59	11,200	12,032
UUR築地ビル(注5)	東京都中央区入船三丁目3番8号	不動産信託受益権	5,971.45	6,490	6,821
パシフィックマックス目黒	東京都中央区目黒一丁目15番7号	不動産	9,336.27	6,190	6,039
パシフィックマックス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	不動産信託受益権	10,793.68	7,020	6,986
パシフィックマックス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	不動産信託受益権	8,708.62	3,920	3,885
大森シティビル	東京都大田区大森北一丁目1番10号	不動産信託受益権	4,925.86	4,190	4,095
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	不動産信託受益権	3,438.23	3,360	3,274
パシフィックマックス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	不動産信託受益権	1,972.43	2,610	2,556
パシフィックマックス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	不動産信託受益権	2,631.17	1,900	1,874
パシフィックマックス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,260	2,204
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目105番地他	不動産信託受益権	2,444.45	1,090	1,057
パシフィックマックス新横浜	神奈川県横浜市中区新横浜三丁目18番地20他	不動産信託受益権	3,137.42	1,600	1,707
パシフィックマックス新川	東京都中央区新川一丁目5番17号	不動産信託受益権	4,116.33	2,840	2,771
パシフィックマックス目白	東京都豊島区目白三丁目14番3号	不動産信託受益権	1,266.92	1,180	1,155
パシフィックマックス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,383.13	9,890	9,833
藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	不動産信託受益権	4,788.32	5,920	5,812
リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	2,770	2,738
パシフィックマックス青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目10番1号	不動産信託受益権	2,486.40	1,600	1,612
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,794.71	1,160	1,149
パシフィックマックス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,751.69	2,470	2,463
パシフィックマックス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号他	不動産信託受益権	11,039.17	6,860	6,797
パシフィックマックス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	不動産信託受益権	7,621.89	4,560	4,538
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号	不動産信託受益権	5,617.28	2,630	2,627
パシフィックマックス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	不動産信託受益権	20,046.11	9,750	9,491
パシフィックマックス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	不動産信託受益権	4,761.87	1,790	1,772
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	不動産信託受益権	2,797.41	984	981
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	不動産信託受益権	53,363.11	22,200	20,874
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,030	1,804
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	不動産信託受益権	6,670.21	3,210	3,723
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	4,030	4,692
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	不動産信託受益権	2,603.22	1,950	1,736
T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	不動産信託受益権	1,679.10	1,240	1,183
エクセライ馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	不動産信託受益権	914.98	609	608
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	不動産信託受益権	3,741.17	2,000	1,562
六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	不動産信託受益権	3,294.36	577	679
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	不動産信託受益権	1,486.38	1,090	1,124
太平洋セメント社宅(マン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	不動産信託受益権	12,691.43	3,780	3,452
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	不動産信託受益権	6,840.86	1,120	1,098
アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	不動産信託受益権	12,700.44	3,050	2,815
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	不動産信託受益権	4,790.50	1,240	1,215

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	不動産信託受益権	2,931.14	578	590
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	不動産信託受益権	1,397.61	470	482
南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番地	不動産信託受益権	3,576.74	965	1,009
南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目20番地	不動産信託受益権	1,890.51	450	427
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	不動産信託受益権	4,097.51	3,020	3,098
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	不動産信託受益権	3,697.38	1,190	1,478
グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	不動産信託受益権	2,579.89	1,090	1,254
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	不動産信託受益権	11,525.36	3,240	3,345
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号	不動産信託受益権	2,958.45	1,250	1,459
UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	6,271.74	745	865
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号	不動産信託受益権	2,067.95	682	914
UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号	不動産信託受益権	3,650.00	1,420	1,577
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号	不動産信託受益権	9,271.16	1,780	1,797
合 計			852,455.43	384,396	381,144

(注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)については、土地のみの取得の為、土地の所在地(地番)を記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、平成23年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」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の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」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。)

(注3)「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産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記載しています。

(注4)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注5)平成23年6月24日付で、「パシフィックマックス築地」から「UUR築地ビル」に名称を変更しています。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第14期(平成22年6月1日～平成22年11月30日)				第15期(平成22年12月1日～平成23年5月31日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)(注2)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注5)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)(注3)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注5)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	459	5.5	1	100.0	459	3.1
ジョイパーク泉ヶ丘	17	99.7	247	2.9	17	98.7	241	1.6
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.2
レランドショッピングセンター	15	97.9	272	3.2	15	97.9	261	1.8
イオンモール宇城バリュー	1	100.0	455	5.4	1	100.0	454	3.0
天神ルーチェ	2	84.6	173	2.1	5	76.3	162	1.1
ヤマダ電機テックランド堺本店	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	138	1.6	3	100.0	137	0.9
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
アクティオーレ南池袋	1	88.3	91	1.1	9	100.0	95	0.6
Tip's町田ビル	2	100.0	222	2.6	10	100.0	216	1.5
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	1.8	1	100.0	151	1.0
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	299	3.6	4	100.0	299	2.0
アクティオーレ関内	1	77.7	51	0.6	9	100.0	53	0.4
心斎橋OPA本館	—	—	—	—	1	100.0	709	4.8
心斎橋OPAさかい館	—	—	—	—	1	100.0	87	0.6
パシフィーク天神(注7)	—	—	—	—	—	—	20	0.1
アルボーレ天神	—	—	—	—	6	100.0	36	0.2
アルボーレ神宮前	—	—	—	—	2	83.5	49	0.3
アルボーレ仙台	—	—	—	—	5	100.0	100	0.7
モラージュ柏	—	—	—	—	96	97.6	658	4.4
ベルファ宇治	—	—	—	—	30	74.1	137	0.9



不動産等の名称	第14期(平成22年6月1日～平成22年11月30日)				第15期(平成22年12月1日～平成23年5月31日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)(注2)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注5)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)(注3)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注5)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
イトーヨーカドー尾張旭店	—	—	—	—	1	100.0	242	1.6
ニトリ横浜狩場インター店	—	—	—	—	1	100.0	102	0.7
T&G浜松町ビル	1	88.2	94	1.1	5	76.4	88	0.6
SK名古屋ビルディング	6	69.0	221	2.6	5	67.3	169	1.1
福岡アーセオンビル	3	100.0	117	1.4	4	100.0	114	0.8
丸増麹町ビル	10	86.2	110	1.3	8	38.7	75	0.5
六番町Kビル	1	100.0	117	1.4	1	100.0	115	0.8
新大阪セントラルタワー	56	97.2	1,107	13.2	59	99.4	1,102	7.4
川崎東芝ビル	1	100.0	968	11.5	1	100.0	968	6.5
長谷萬ビル東陽町	1	100.0	281	3.3	1	100.0	270	1.8
フォーシーズンビル	2	100.0	198	2.4	2	100.0	194	1.3
日立ハイテクビルディング	—	—	—	—	2	100.0	432	2.9
パシフィックマークス新宿パークサイド	—	—	—	—	15	100.0	458	3.1
UUR築地ビル(注8)	—	—	—	—	—	0.0	119	0.8
パシフィックマークス月島	—	—	—	—	43	94.3	258	1.7
パシフィックマークス横浜イースト	—	—	—	—	11	79.0	226	1.5
パシフィックマークス新浦安	—	—	—	—	12	80.2	177	1.2
大森シティビル	—	—	—	—	8	93.2	166	1.1
赤坂氷川ビル	—	—	—	—	1	100.0	121	0.8
パシフィックマークス渋谷公園通	—	—	—	—	1	100.0	84	0.6
パシフィックマークス日本橋富沢町	—	—	—	—	7	84.7	72	0.5
パシフィックマークス赤坂見附	—	—	—	—	7	100.0	78	0.5
横浜相生町ビル	—	—	—	—	18	100.0	60	0.4
パシフィックマークス新横浜	—	—	—	—	9	78.4	69	0.5
パシフィックマークス新川	—	—	—	—	10	100.0	113	0.8
パシフィックマークス目白	—	—	—	—	2	51.7	72	0.5
パシフィックマークス川崎	—	—	—	—	38	92.8	336	2.3
藤和浜松町ビル	—	—	—	—	14	78.8	173	1.2
リーラヒジリザカ	—	—	—	—	14	85.2	61	0.4
パシフィックマークス青葉台	—	—	—	—	4	85.2	67	0.5
大塚HTビル	—	—	—	—	6	100.0	60	0.4
パシフィックマークス新宿サウスゲート	—	—	—	—	9	91.9	89	0.6
パシフィックマークス西梅田	—	—	—	—	24	93.5	276	1.9
パシフィックマークス肥後橋	—	—	—	—	18	83.5	166	1.1
名古屋錦シティビル	—	—	—	—	13	76.7	111	0.7
パシフィックマークス江坂	—	—	—	—	32	99.99	504	3.4
パシフィックマークス札幌北一条	—	—	—	—	14	97.8	93	0.6
新札幌センタービル	—	—	—	—	16	82.6	58	0.4
新宿ワシントンホテル本館	8	99.98	825	9.8	8	99.98	825	5.5
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.7	1	100.0	57	0.4
MZビル	2	94.9	133	1.6	8	94.9	133	0.9
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	161	1.9	3	97.6	148	1.0
T&G東池袋マンション	1	86.8	63	0.8	128	99.2	64	0.4
T&G四谷マンション	1	74.5	39	0.5	76	97.4	37	0.3
エクセリア馬込	1	93.2	21	0.3	40	90.8	21	0.1
駒沢コート	1	100.0	60	0.7	1	100.0	60	0.4
六本松コート	1	100.0	22	0.3	1	100.0	22	0.1
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.4	1	100.0	32	0.2

不動産等の名称	第14期(平成22年6月1日～平成22年11月30日)				第15期(平成22年12月1日～平成23年5月31日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)(注2)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注5)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)(注3)	稼働率 期末時点 (%) (注4)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注5)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	1.5	1	100.0	123	0.8
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.6	1	100.0	51	0.3
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.6	1	100.0	52	0.4
太平洋セメント蘇我寮	1	100.0	25	0.3	1	100.0	25	0.2
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	39	0.5	1	100.0	39	0.3
南山コート2号館	1	100.0	17	0.2	1	100.0	17	0.1
クリオ文京小石川	1	96.4	95	1.1	89	98.1	101	0.7
グランルージュ栄	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.3
グランルージュ栄II	1	100.0	40	0.5	1	100.0	40	0.3
MA仙台ビル	2	99.4	158	1.9	153	100.0	158	1.1
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.3
UURコート札幌篠路寺番館	2	100.0	33	0.4	2	100.0	33	0.2
パークサイト泉	1	90.4	30	0.4	37	90.4	31	0.2
UURコート大阪十三本町	1	100.0	56	0.7	1	100.0	56	0.4
リリカラ東北支店	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
合 計	171	98.5	8,409	100.0	1,216	96.3	14,912	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。

(注2) 第14期末(平成22年11月30日)における「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、「テナント総数」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に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。

(注3) 第15期末(平成23年5月31日)における「テナント総数」は、物件において所有者である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テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないバス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「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によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング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。また、パシフィックマークス江坂及び新宿ワシントンホテル本館については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

(注5) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注6) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注7) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより承継したパシフィック天神は、平成23年1月14日付で売却しています。

(注8) 平成23年6月24日付で、「パシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称を変更しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年 5月31日現在、本投資法人における特定取引契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価 (千円)(注2)	備考
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	4,578,489	—	△61,950	(注3)
合 計		4,578,489	—	△61,950	

(注1) 「契約額等」は、想定元本等に基づいて記載しています。

(注2) 「時価」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。

(注3) 当該金利スワップ取引は、平成22年12月 1 日付でNCIと合併したことにより承継したものです。

(5) その他資産の状況

平成23年 5月31日現在、本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「(3)組入資産明細」に一括して記載しています。その他の特定資産の組入れ状況は以下のとおりです。

種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払経過利子 (千円)	評価額 (千円)	評価損益 (千円)	備考
国債証券	分離元本振替国庫債券(5年 第69回)	10,000	9,910	—	—	9,975	—	(注)
合 計		10,000	9,910	—	—	9,975	—	

(注) 当該国債証券は、平成22年12月 1 日付でNCIと合併したことにより承継したものです。



4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等に関し、平成23年5月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Tip's町田ビル	東京都町田市	リニューアル(外壁・サイン等)工事	自 平成23年 5 月 至 平成24年 3 月	132	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防災総合監視盤更新工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年11月	141	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調更新等工事(第1期)	自 平成23年 8 月 至 平成23年11月	125	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調更新等工事(第2期)	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	304	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第3期)	自 平成23年 4 月 至 平成23年11月	100	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第4期)	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	131	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年12月	113	—	—
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	1階区画個別空調化工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	102	—	—
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	発電機等更新工事	自 平成23年 7 月 至 平成24年 5 月	113	—	—
アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	外壁・廊下・階段等改修工事及び屋上塔屋防水工事	自 平成23年11月 至 平成24年 2 月	130	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は906百万円であり、当期費用に区分された修繕費246百万円と併せ、1,152百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	汚水・雑排水縦系統配管改修工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	18
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外部改修工事(第1期)	自 平成23年 3 月 至 平成23年 5 月	20
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	外壁改修工事(第2期)	自 平成22年12月 至 平成23年 2 月	21
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電波障害施設CATV移管業務(1期)	自 平成22年 9 月 至 平成23年 5 月	38
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電波障害施設CATV移管業務(2期)	自 平成22年 9 月 至 平成23年 5 月	205
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	北館蓄電池更新	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	10
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター更新(第2期)	自 平成22年 7 月 至 平成23年 1 月	97
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	排風機老朽更新・オーバーホール(第1期)	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	14
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバータ化及びスピーカー老朽更新(第1期)	自 平成23年 1 月 至 平成23年 3 月	121
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上屋外分電盤更新工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	11
日立ハイテクビルディング	東京都港区	上水、雑用水系統配管更新	自 平成23年 3 月 至 平成23年 5 月	17
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	2、4階空調期更新	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	15
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市	太平洋セメント(株)習志野社宅鉄部等修繕工事	自 平成23年 2 月 至 平成23年 3 月	12
その他の資本的支出				301
合 計				906

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。(単位：百万円)

項目	営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日
前期末積立金残高		1,961	2,203	2,446	2,233	2,467
当期積立額(注1)		242	242	247	236	(注2)926
当期積立金取崩額		—	—	460	2	26
次期繰越額		2,203	2,446	2,233	2,467	3,367

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。
(注2) 本合併により、NCIより引継いだ金額が含まれています。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第14期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	第15期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日
(a) 資産運用報酬	659,808千円	1,037,033千円
(b) 資産保管手数料	9,931千円	9,923千円
(c) 一般事務委託手数料	34,040千円	62,684千円
(d) 役員報酬	10,200千円	10,200千円
(e) その他営業費用	169,840千円	216,344千円
合 計	883,820千円	1,336,185千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第14期:320千円)、個々の投資不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(第15期:12,648千円)及び、本合併による負ののれん発生益から控除した報酬(第15期:675,380千円)があります。

(2) 借入状況

第15期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高(注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	住友信託銀行株式会社	H20. 2 .18	4,000	—	1.20861	H22.12.20	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		4,400	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20. 4 .10	2,000	2,000	1.33256	H23. 6 .20		(注6)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	3,000	0.89209	H23. 6 .20		(注9)	
	住友信託銀行株式会社	H21. 2 .26	850	850	1.67585	H23. 6 .20		(注6)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		850	850					
	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	H19. 9 .27 (注3)	—	915	1.85268	H23. 9 .27		(注8)	
	全国共済農業協同組合連合会		—	915					
株式会社日本政策投資銀行	H19. 9 .27 (注3)	—	915	1.83975	H23. 9 .27	(注8)			



区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高(注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要		
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	H20. 7 .25 (注3)	—	1,831	2.00450	H23. 9 .27	期限 一括	(注9)	無担保 無保証		
	全国共済農業協同組合連合会	H18. 4 .28	—	3,400	1.89500	H23.12.20		(注6)			
	株式会社あおぞら銀行	H18.12.20	—	500	1.86167	H23.12.20		(注8)			
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,000				(注8)			
	農林中央金庫	H18.12.20	—	4,000	0.79209	H23.12.20		(注8)			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.21	—	2,000	1.35914	H23.12.20		(注9)			
	住友信託銀行株式会社	H19. 3 .30 (注3)	—	915	0.86709 (注4)	H24. 3 .30		(注6)			
	株式会社損害保険ジャパン		—	915							
	株式会社広島銀行		—	457							
	株式会社三重銀行		—	915							
	株式会社三井住友銀行	H19. 3 .30 (注3)	—	1,373	1.96808	H24. 3 .30		(注6)			
	大同生命保険株式会社		—	1,831							
小 計		21,100	31,588								
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	H18. 4 .28	3,400	—	1.89500	H23.12.20	期限 一括	(注6)	無担保 無保証		
	株式会社あおぞら銀行		500	—	1.86167	H23.12.20		(注8)			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	2,000	—	0.79209	H23.12.20		(注8)			
	農林中央金庫	H18.12.20	4,000	—	1.35914	H23.12.20		(注9)			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.21	2,000	—	1.44618	H24. 6 .20		(注6)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	4,400	1.48031	H24. 6 .20		(注6)			
	株式会社三井住友銀行	H20. 1 .30	4,500	4,500	0.94209	H24. 6 .20		(注9)			
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	900	900	2.27893	H24. 6 .26		(注9)			
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	3,000	1.48000	H24. 9 .20 (注5)		(注9)			
	大同生命保険株式会社	H19. 6 .26 (注3)	—	1,831						2,27893	H24. 6 .26
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27 (注3)	—	4,406						1.67119	H24.12.20
	株式会社新生銀行		—	3,467							
	住友信託銀行株式会社		—	3,520							
	中央三井信託銀行株式会社		—	3,376							
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,462							
	株式会社三井住友銀行		—	8,800							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	3,582							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,361							
	株式会社りそな銀行		—	1,310							
	農林中央金庫		—	4,369							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19. 9 .27	4,000	4,000	1.66432	H24.12.20		(注6)			
	株式会社あおぞら銀行	H19.12.20	2,000	2,000	1.67119	H24.12.20		(注9)			
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000							
	株式会社新生銀行		2,500	2,500							
	住友信託銀行株式会社		2,700	2,700							
	第一生命保険株式会社		1,000	1,000							
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000							

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高(注1)	平均利率 (%)(注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27 (注3)	—	1,140	1.58345	H25. 3 .20	期限 一括	(注9)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		—	910					
	中央三井信託銀行株式会社		—	873					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	637					
	株式会社三井住友銀行		—	2,277					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	927					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	869					
	株式会社りそな銀行		—	339					
	農林中央金庫	H22. 9 .27 (注3)	—	2,253	1.39209	H25. 3 .20		(注9)	
	株式会社あおぞら銀行	H22.11.30 (注3)	—	2,000	1.65513	H25. 3 .20		(注9)	
	住友信託銀行株式会社		—	1,500					
	株式会社三井住友銀行		—	2,932					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,500					
	株式会社あおぞら銀行	H21.12.21	2,000	2,000	1.64157	H25. 6 .20		(注9)	
	オリックス信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会		2,000	2,000					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	住友信託銀行株式会社	H22. 7 . 7	1,000	1,000	1.61216	H25. 6 .20		(注10)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27 (注3)	—	1,710	1.68843	H25. 9 .20		(注9)	
	株式会社新生銀行		—	3,577					
	住友信託銀行株式会社		—	1,366					
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,310					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	955					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,390					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,304					
	株式会社りそな銀行		—	508					
農林中央金庫	H22. 9 .27 (注3)	—	2,253	1.49209	H25. 9 .20	(注9)			
住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,400	3,400	1.04209	H25.12.20	(注9)			
株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27 (注3)	—	1,695	1.80652	H26. 3 .20	(注9)			
住友信託銀行株式会社		—	1,355						
中央三井信託銀行株式会社		—	1,300						
株式会社みずほコーポレート銀行		—	948						
株式会社三井住友銀行		—	5,800						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,379						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,294						
株式会社りそな銀行		—	505						



6

期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	パシフィック天神	—	—	平成23年 1 月14日	1,581	1,578	△61
合 計			—	—	1,581	1,578	△61

(注)「譲渡価額」は、譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)(注2)
譲渡	不動産信託受益権	パシフィック天神	平成23年 1 月14日	1,581	1,760
合 計				1,581	1,760

(注1)「譲渡価格」は、譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(ご参考)

平成22年12月1日付の本合併により本投資法人がNCIより承継した不動産等資産について、投信法第201条の規定に準じた特定資産の価格等の調査を以下のとおり行っております。

物件名	受入価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)	物件名	受入価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
心斎橋OPA本館	22,800	22,800	パシフィックマークス日本橋富沢町	1,890	1,890
心斎橋OPAきれい館	2,770	2,770	パシフィックマークス赤坂見附	2,210	2,210
パシフィック天神(注1)	1,581	1,581	横浜相生町ビル	1,060	1,060
アルボーレ天神	826	826	パシフィックマークス新横浜	1,710	1,710
アルボーレ神宮前	1,580	1,580	パシフィックマークス新川	2,790	2,790
アルボーレ仙台	2,590	2,590	パシフィックマークス目白	1,160	1,160
モラージュ柏	7,040	7,040	パシフィックマークス川崎	9,890	9,890
ベルファ宇治	511	511	藤和浜松町ビル	5,850	5,850
イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,840	リーラヒジリザカ	2,750	2,750
ニトリ横浜狩場インター店	2,500	2,500	パシフィックマークス青葉台	1,620	1,620
日立ハイテクビルディング	14,800	14,800	大塚HTビル	1,160	1,160
パシフィックマークス新宿パークサイド	12,100	12,100	パシフィックマークス新宿サウスゲート	2,460	2,460
UUR築地ビル(注2)	6,860	6,860	パシフィックマークス西梅田	6,860	6,860
パシフィックマークス月島	6,080	6,080	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,570
パシフィックマークス横浜イースト	7,050	7,050	名古屋錦シティビル	2,670	2,670
パシフィックマークス新浦安	3,920	3,920	パシフィックマークス江坂	9,590	9,590
大森シティビル	4,120	4,120	パシフィックマークス札幌北一条	1,790	1,790
赤坂氷川ビル	3,290	3,290	新札幌センタービル	987	987
パシフィックマークス渋谷公園通	2,570	2,570			

(注1) 本物件は、平成23年1月14日付で売却しました。
(注2) 本物件は、平成23年6月24日付で「パシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称変更しています。

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高(注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H22.10.29 (注3)	—	12,260	1.94316	H26. 9 .20	期限 一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	H22.11.29 (注3)	—	4,269	2.01602	H26. 9 .20		(注9)	
	住友信託銀行株式会社	H21.12.21	800	800	1.97537	H26.12.20		(注9)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	H22. 7 . 7	2,000	1,950	2.14169	H29. 6 .20	(注11)	(注10)	
	小 計		60,700	153,574					
合 計		81,800	185,162						

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しません。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより、承継した借入金です。
(注4) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されていますが、当期中に借入契約の規定に従い適用利率が変更されたことから、期中の実質的な加重平均金利は2.21390%です。
(注5) 本借入金については平成23年6月20日付で34,300百万円、及び平成23年7月20日付で4,358百万円を期限前弁済したことにより、本書日付現在では残高はありません。
(注6) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。
(注7) 資金使途は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。
(注8) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。
(注9) 資金使途は借入金の借換資金です。
(注10) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注11) 平成22年12月20日を初回とし、以後6ヶ月毎の20日に50百万円を、最終返済日である平成29年6月20日に1,350百万円を返済します。

(3) 投資法人債

第15期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年7月12日	10,000	10,000	1.91	平成27年7月10日	期限一括	(注2)	(注5)
第3回無担保投資法人債	平成22年6月17日	10,000	10,000	1.55	平成25年6月17日	期限一括	(注3)	(注6)
第4回無担保投資法人債	平成22年12月17日	—	15,000	1.38	平成25年12月17日	期限一括	(注2)	(注6)
NCI第2回無担保投資法人債(注1)	平成19年4月13日	—	17,000	1.96	平成24年4月13日	期限一括	(注4)	(注7)
合 計		20,000	52,000					

(注1) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより、承継した投資法人債です。
(注2) 資金使途は既存借入金の返済資金です。
(注3) 資金使途は第1回投資法人債の償還資金の一部です。
(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び既存借入金の返済資金です。
(注5) 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です。
(注6) 投資法人債間限定同順位特約付です。
(注7) 投資法人債間限定同順位特約、分割制限少数人数私簿及び適格機関投資家転売制限付です。



(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

第15期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産売買媒介手数料	47,433千円	丸紅アセットマネジメント株式会社	47,433千円	100.0%
外注委託費	987,969千円	丸紅コミュニティ株式会社	84,801千円	8.6%
		丸紅不動産株式会社	40,572千円	4.1%
		株式会社ダイエー	1,350千円	0.1%
損害保険料	15,954千円	丸紅セーフネット株式会社	15,686千円	98.3%
工事監理報酬	21,816千円	丸紅コミュニティ株式会社	1,626千円	7.5%
		丸紅不動産株式会社	8,775千円	40.2%
その他賃貸事業費用	119,061千円	丸紅コミュニティ株式会社	6,282千円	5.3%
		丸紅不動産株式会社	8,189千円	6.9%

(注1) 投信法第201条第1項及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第15期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社、株式会社ダイエーについて記載しています。

(注2) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事費等の支払額は以下のとおりです。
丸紅コミュニティ株式会社 2,486千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7 経 理 の 状 況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本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の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)	備考
平成15年11月 4 日	13	—	13	(注1)
平成15年12月20日	187	—	200	(注2)
平成20年 6 月24日	200	—	400	(注3)
平成22年12月 1 日	2,000	—	2,400	(注4)
平成22年12月 1 日	1	—	2,401	(注5)
累 計	2,401	—	2,401	—

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。

(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。

(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

(注5) 本投資法人とNCIとの合併により、本資産運用会社が保有していたNCIの投資口1口に対して本投資法人投資口1口の割当を受けています。

②保有等の状況(当期末を含む過去5年間の各計算期間の状況を記載しています。)

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	総発行済口数 に対する比率 (%)(注2)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第 6 期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	200	140,800	704,000	0.13	159,843
第 7 期 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	200	204,000	1,020,000	0.13	159,843
第 8 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	200	148,800	744,000	0.13	159,843
第 9 期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	200	125,400	627,000	0.13	159,843
第10期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	400	124,800	312,000	0.20	201,300
第11期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	400	167,200	418,000	0.20	201,300
第12期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	400	179,600	449,000	0.20	201,300
第13期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	400	213,200	533,000	0.20	201,300
第14期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	400	232,080 (注3)	96,700 (注3)	0.20	201,300
第15期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	2,401	222,572	92,700	0.17	1,451,319

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、東京証券取引所不動産投資信託証券市場では平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。したがって、第14期の期末保有総額につきましては、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として当該価格に期末保有口数を乗じて算出しています。

8 そ の 他

お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更は以下のとおりです。

第4回投資法人債の発行に伴う事務の委託	平成22年11月25日開催の役員会での包括承認に基づき、平成22年12月3日付にて第4回投資法人債の発行に伴う事務の委託について、以下のとおり決定いたしました。 (1)投資法人債の募集に関する事務 大和証券キャピタル・マーケットズ株式会社 (2)投資法人債管理 三菱UFJ信託銀行株式会社 (3)投資法人債に係る管理、元利金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 三菱UFJ信託銀行株式会社
---------------------	---



(単位：千円)

		前期（ご参考） （平成22年11月30日）	当期 （平成23年5月31日）
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		2,879,966	9,197,549
信託現金及び信託預金	※1	11,051,491	23,303,388
営業未収入金		132,042	291,576
前払費用		65,485	440,820
繰延税金資産		18	—
その他		182,328	352
流動資産合計		14,311,332	33,233,686
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	8,091,269	18,336,646
減価償却累計額		888,133	1,231,332
建物（純額）		7,203,136	17,105,314
構築物	※1	99,226	140,697
減価償却累計額		45,263	54,715
構築物（純額）		53,963	85,981
機械及び装置		93,811	193,383
減価償却累計額		14,707	23,952
機械及び装置（純額）		79,103	169,431
工具、器具及び備品		1,511	1,987
減価償却累計額		27	170
工具、器具及び備品（純額）		1,483	1,816
土地	※1	14,422,418	33,665,955
信託建物	※1	89,103,803	129,954,800
減価償却累計額		14,753,693	17,024,120
信託建物（純額）		74,350,110	112,930,680
信託構築物	※1	879,482	1,065,465
減価償却累計額		424,023	465,685
信託構築物（純額）		455,459	599,779
信託機械及び装置		458,403	757,396
減価償却累計額		146,625	198,957
信託機械及び装置（純額）		311,777	558,438
信託工具、器具及び備品	※1	87,498	98,810
減価償却累計額		43,878	50,322
信託工具、器具及び備品（純額）		43,619	48,487
信託土地	※1	118,554,640	214,348,675
信託建設仮勘定		26,665	43,207
有形固定資産合計		215,502,377	379,557,768
無形固定資産			
ソフトウェア		3,601	3,032
借地権		—	1,149,355
信託借地権		437,174	437,174
信託その他無形固定資産		1,830	249,972
無形固定資産合計		442,606	1,839,534
投資その他の資産			
投資有価証券		—	9,910
差入敷金及び保証金		10,000	35,365
信託差入敷金及び保証金		20,651	77,689
長期前払費用		491,769	1,717,426
投資その他の資産合計		522,421	1,840,393
固定資産合計		216,467,405	383,237,696
資産合計		230,778,737	416,471,382

(単位：千円)

		前期（ご参考） （平成22年11月30日）	当期 （平成23年5月31日）
負債の部			
流動負債			
営業未払金		641,292	1,035,150
1年内償還予定の投資法人債		—	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金		21,100,000	31,588,375
未払費用		445,488	954,273
未払分配金		15,101	27,464
未払法人税等		872	605
未払消費税等		101,086	275,932
前受収益		—	54,327
前受金		102,059	293,608
信託前受金		1,105,089	1,859,042
預り金		2,291	3,044
信託預り金		32,663	76,883
デリバティブ債務		—	61,950
災害損失引当金		—	110,383
その他		—	1,271,857
流動負債合計		23,545,944	54,612,900
固定負債			
投資法人債		20,000,000	35,000,000
長期借入金		60,700,000	153,574,395
預り敷金及び保証金	※1	1,342,543	3,206,181
信託預り敷金及び保証金	※1	13,624,069	21,664,033
固定負債合計		95,666,613	213,444,611
負債合計		119,212,558	268,057,511
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		108,310,509	108,310,509
剰余金		—	23,548,287
出資剰余金		—	23,548,287
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,255,669	16,617,025
剰余金合計		3,255,669	40,165,312
投資主資本合計		111,566,178	148,475,822
評価・換算差額等		—	—
繰延ヘッジ損益		—	△61,950
評価・換算差額等合計		—	△61,950
純資産合計	※3	111,566,178	148,413,871
負債純資産合計		230,778,737	416,471,382



(単位：千円)			
		前期（ご参考） (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12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	7,938,420	13,870,262
その他賃貸事業収入	※1	470,712	1,041,847
営業収益合計		8,409,133	14,912,109
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,276,047	6,435,930
不動産等売却損	※2	—	61,275
資産運用報酬		659,808	1,037,033
資産保管手数料		9,931	9,923
一般事務委託手数料		34,040	62,684
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		169,840	216,344
営業費用合計		4,159,868	7,833,391
営業利益		4,249,264	7,078,718
営業外収益			
受取利息		575	1,790
保険金収入		1,203	660
受取損害賠償金		4,852	—
助成金収入		—	11,763
その他		1,285	1,804
営業外収益合計		7,917	16,018
営業外費用			
支払利息		758,415	1,978,989
投資法人債利息		179,111	432,701
投資法人債発行費		52,714	104,026
投資口交付費		—	259,706
その他		10,338	3,524
営業外費用合計		1,000,581	2,778,947
経常利益		3,256,600	4,315,788
特別利益			
負ののれん発生益		—	12,492,873
特別利益合計		—	12,492,873
特別損失			
災害による損失	※3	—	191,057
特別損失合計		—	191,057
税引前当期純利益		3,256,600	16,617,604
法人税、住民税及び事業税		987	605
法人税等調整額		1	18
法人税等合計		988	623
当期純利益		3,255,612	16,616,980
前期繰越利益		56	44
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,255,669	16,617,025



(単位：千円)			
		前期（ご参考） (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12月 1 日 至 平成23年 5 月31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			
出資剰余金			
前期末残高		—	—
当期変動額		—	—
合併による増加		—	23,548,287
当期変動額合計		—	23,548,287
当期末残高		—	23,548,287
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			
前期末残高		3,481,339	3,255,669
当期変動額		—	—
剰余金の分配		△3,481,282	△3,255,624
当期純利益		3,255,612	16,616,980
当期変動額合計		△225,669	13,361,356
当期末残高		3,255,669	16,617,025
剰余金合計			
前期末残高		3,481,339	3,255,669
当期変動額		—	—
合併による増加		—	23,548,287
剰余金の分配		△3,481,282	△3,255,624
当期純利益		3,255,612	16,616,980
当期変動額合計		△225,669	36,909,643
当期末残高		3,255,669	40,165,312
投資主資本合計			
前期末残高		111,791,848	111,566,178
当期変動額		—	—
合併による増加		—	23,548,287
剰余金の分配		△3,481,282	△3,255,624
当期純利益		3,255,612	16,616,980
当期変動額合計		△225,669	36,909,643
当期末残高		111,566,178	148,475,822
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益			
前期末残高		—	—
当期変動額		—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—	△61,950
当期変動額合計		—	△61,950
当期末残高		—	△61,950
評価・換算差額等合計			
前期末残高		—	—
当期変動額		—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—	△61,950
当期変動額合計		—	△61,950
当期末残高		—	△61,950
純資産合計			
前期末残高		111,791,848	111,566,178
当期変動額		—	—
合併による増加		—	23,548,287
剰余金の分配		△3,481,282	△3,255,624
当期純利益		3,255,612	16,616,980
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—	△61,950
当期変動額合計		△225,669	36,847,692
当期末残高		111,566,178	148,413,871

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5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)を採用しています。
2. 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 4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～64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
3. 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。	(1)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。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
4. 引当金の計上基準	—	災害損失引当金 東北地方太平洋沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
5. 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。	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ありません。
6. 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 本投資法人は財務方針に基づき、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。

	前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
7. その他計算書類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。ただし、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)

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31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。	当期より「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用しております。

(貸借対照表に関する注記)

前期（ご参考） （平成22年11月30日）	当期 （平成23年5月31日）																																																
※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。 <table> <tr><td></td><td>（単位：千円）</td></tr> <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></td><td>（単位：千円）</td></tr> <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>		（単位：千円）	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		（単位：千円）	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。 <table> <tr><td></td><td>（単位：千円）</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>207,056</td></tr> <tr><td>建物</td><td>2,229,141</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>19,327</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,089,982</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2,503,233</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,114</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>1,735</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>2,114,743</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,167,334</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr><td></td><td>（単位：千円）</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>408,171</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>1,461,575</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,869,747</td></tr> </table>		（単位：千円）	信託現金及び信託預金	207,056	建物	2,229,141	構築物	19,327	土地	2,089,982	信託建物	2,503,233	信託構築物	2,114	信託工具、器具及び備品	1,735	信託土地	2,114,743	合計	9,167,334		（単位：千円）	預り敷金及び保証金	408,171	信託預り敷金及び保証金	1,461,575	合計	1,869,747
	（単位：千円）																																																
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																																																
	（単位：千円）																																																
信託預り敷金及び保証金	1,568,843																																																
合計	1,568,843																																																
	（単位：千円）																																																
信託現金及び信託預金	207,056																																																
建物	2,229,141																																																
構築物	19,327																																																
土地	2,089,982																																																
信託建物	2,503,233																																																
信託構築物	2,114																																																
信託工具、器具及び備品	1,735																																																
信託土地	2,114,743																																																
合計	9,167,334																																																
	（単位：千円）																																																
預り敷金及び保証金	408,171																																																
信託預り敷金及び保証金	1,461,575																																																
合計	1,869,747																																																
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。 <table> <tr><td></td><td>（単位：千円）</td></tr> <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>		（単位：千円）	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。 <table> <tr><td></td><td>（単位：千円）</td></tr> <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>		（単位：千円）	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																																
	（単位：千円）																																																
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																																																
	（単位：千円）																																																
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	※3. 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)

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 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。	※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 12,085,917 共益費収入 1,289,024 駐車場収入 401,390 その他賃貸収入(注1) 93,930 賃貸事業収入合計 13,870,262 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 807,676 賃貸事業一時収入 169,006 その他雑収入 65,164 その他賃貸事業収入合計 1,041,847 不動産賃貸事業収益合計 14,912,109 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 1,254,299 外注委託費 987,969 水道光熱費 801,430 損害保険料 15,954 修繕費(注3) 278,679 減価償却費 2,737,020 その他賃貸事業費用 360,575 不動産賃貸事業費用合計 6,435,930 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,476,179 (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3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。
—	※2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,581,105 不動産等売却原価 1,578,083 その他売却費用 64,298 不動産等売却損 61,275
—	※3. 災害による損失 平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に関連する損失（資産の原状回復費用等）を計上しています。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額110,383千円が含まれています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 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及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口数 1,451,319口

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31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) 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	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－流動) 災害損失引当金 43,413 繰延ヘッジ損益 24,365 小計 67,779 評価性引当額 △67,779 合計 — (繰延税金資産－固定) 合併時受入評価差額 30,025,567 その他 1,175 小計 30,026,742 評価性引当額 △30,026,742 合計 — 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —
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：％) 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：％) 法定実効税率 39.33 (調整) 負ののれん発生益 △32.23 支払分配金の損金算入額 △2.70 評価性引当額の増減 △4.13 その他 △0.27 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31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ません。 (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。	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借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って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 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。



前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）																																																																																								
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。	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及び、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するなどにより当該リスクを管理しています。なお、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いて行っています。 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。																																																																																								
(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																																																																																								
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。)	2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23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。)																																																																																								
単位：千円)	(単位：千円)																																																																																								
<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額</th><th>時価 (注1)</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>2,879,966</td><td>2,879,966</td><td>—</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び 信託預金</td><td>11,051,491</td><td>11,051,491</td><td>—</td></tr><tr><td>資産合計</td><td>13,931,457</td><td>13,931,457</td><td>—</td></tr><tr><td>(3)1年内返済予定 の長期借入金</td><td>21,100,000</td><td>21,129,604</td><td>29,604</td></tr><tr><td>(4)投資法人債</td><td>20,000,000</td><td>20,079,000</td><td>79,000</td></tr><tr><td>(5)長期借入金</td><td>60,700,000</td><td>60,137,905</td><td>△562,094</td></tr><tr><td>(6)信託預り敷金 及び保証金</td><td>858,139</td><td>832,805</td><td>△25,333</td></tr><tr><td>負債合計</td><td>102,658,139</td><td>102,179,315</td><td>△478,823</td></tr></table>		貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	2,879,966	2,879,966	—	(2)信託現金及び 信託預金	11,051,491	11,051,491	—	資産合計	13,931,457	13,931,457	—	(3)1年内返済予定 の長期借入金	21,100,000	21,129,604	29,604	(4)投資法人債	20,000,000	20,079,000	79,000	(5)長期借入金	60,700,000	60,137,905	△562,094	(6)信託預り敷金 及び保証金	858,139	832,805	△25,333	負債合計	102,658,139	102,179,315	△478,823	<table><tr><th></th><th>貸借対照表 計上額</th><th>時価 (注1)</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1)現金及び預金</td><td>9,197,549</td><td>9,197,549</td><td>—</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び 信託預金</td><td>23,303,388</td><td>23,303,388</td><td>—</td></tr><tr><td>(3)投資有価証券</td><td>9,910</td><td>9,975</td><td>64</td></tr><tr><td>資産合計</td><td>32,510,848</td><td>32,510,912</td><td>64</td></tr><tr><td>(4)1年内償還予定 の投資法人債</td><td>17,000,000</td><td>17,054,400</td><td>54,400</td></tr><tr><td>(5)1年内返済予定 の長期借入金</td><td>31,588,375</td><td>31,743,001</td><td>154,626</td></tr><tr><td>(6)投資法人債</td><td>35,000,000</td><td>35,177,000</td><td>177,000</td></tr><tr><td>(7)長期借入金</td><td>153,574,395</td><td>155,276,106</td><td>1,701,711</td></tr><tr><td>(8)信託預り敷金 及び保証金</td><td>750,871</td><td>737,698</td><td>△13,173</td></tr><tr><td>負債合計</td><td>237,913,643</td><td>239,988,206</td><td>2,074,563</td></tr><tr><td>(9)デリバティブ取引（※）</td><td>(61,950)</td><td>(61,950)</td><td>—</td></tr><tr><td>デリバティブ取引合計</td><td>(61,950)</td><td>(61,950)</td><td>—</td></tr></table>		貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	9,197,549	9,197,549	—	(2)信託現金及び 信託預金	23,303,388	23,303,388	—	(3)投資有価証券	9,910	9,975	64	資産合計	32,510,848	32,510,912	64	(4)1年内償還予定 の投資法人債	17,000,000	17,054,400	54,400	(5)1年内返済予定 の長期借入金	31,588,375	31,743,001	154,626	(6)投資法人債	35,000,000	35,177,000	177,000	(7)長期借入金	153,574,395	155,276,106	1,701,711	(8)信託預り敷金 及び保証金	750,871	737,698	△13,173	負債合計	237,913,643	239,988,206	2,074,563	(9)デリバティブ取引（※）	(61,950)	(61,950)	—	デリバティブ取引合計	(61,950)	(61,950)	—
	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額																																																																																						
(1)現金及び預金	2,879,966	2,879,966	—																																																																																						
(2)信託現金及び 信託預金	11,051,491	11,051,491	—																																																																																						
資産合計	13,931,457	13,931,457	—																																																																																						
(3)1年内返済予定 の長期借入金	21,100,000	21,129,604	29,604																																																																																						
(4)投資法人債	20,000,000	20,079,000	79,000																																																																																						
(5)長期借入金	60,700,000	60,137,905	△562,094																																																																																						
(6)信託預り敷金 及び保証金	858,139	832,805	△25,333																																																																																						
負債合計	102,658,139	102,179,315	△478,823																																																																																						
	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額																																																																																						
(1)現金及び預金	9,197,549	9,197,549	—																																																																																						
(2)信託現金及び 信託預金	23,303,388	23,303,388	—																																																																																						
(3)投資有価証券	9,910	9,975	64																																																																																						
資産合計	32,510,848	32,510,912	64																																																																																						
(4)1年内償還予定 の投資法人債	17,000,000	17,054,400	54,400																																																																																						
(5)1年内返済予定 の長期借入金	31,588,375	31,743,001	154,626																																																																																						
(6)投資法人債	35,000,000	35,177,000	177,000																																																																																						
(7)長期借入金	153,574,395	155,276,106	1,701,711																																																																																						
(8)信託預り敷金 及び保証金	750,871	737,698	△13,173																																																																																						
負債合計	237,913,643	239,988,206	2,074,563																																																																																						
(9)デリバティブ取引（※）	(61,950)	(61,950)	—																																																																																						
デリバティブ取引合計	(61,950)	(61,950)	—																																																																																						
(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。	(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)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。 (4)1年内償還予定の投資法人債、(6)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。 (5)1年内返済予定の長期借入金、(7)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。 (8)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。																																																																																								

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）																																																																
	(9)デリバティブ取引 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、次のとおりです。 (単位：千円)																																																																
	<table><tr><th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th><th rowspan="2">種類</th><th rowspan="2">主なヘッジ対象</th><th colspan="2">契約額等</th><th rowspan="2">時価の算定方法</th></tr><tr><th>うち1年超</th><th>時価</th></tr><tr><td rowspan="2">原則的処理方法</td><td>金利スワップ取引</td><td rowspan="2">長期借入金</td><td rowspan="2">4,578,489</td><td rowspan="2">－</td><td rowspan="2">△61,950（注）</td></tr><tr><td>支払固定・受取変動</td></tr><tr><td colspan="3">合計</td><td>4,578,489</td><td>－</td><td>△61,950</td></tr></table>	ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価の算定方法	うち1年超	時価	原則的処理方法	金利スワップ取引	長期借入金	4,578,489	－	△61,950（注）	支払固定・受取変動	合計			4,578,489	－	△61,950																																											
ヘッジ会計の方法	種類				主なヘッジ対象	契約額等		時価の算定方法																																																									
		うち1年超	時価																																																														
原則的処理方法	金利スワップ取引	長期借入金	4,578,489	－	△61,950（注）																																																												
	支払固定・受取変動																																																																
合計			4,578,489	－	△61,950																																																												
	(注) 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。																																																																
(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いません。	(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2,731,571千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額20,724,824千円)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いません。																																																																
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)	(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)																																																																
<table><tr><th></th><th>1年以内</th></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>		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	<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超2年以内</th></tr><tr><td>現金及び預金</td><td>9,197,549</td><td>－</td></tr><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>23,303,388</td><td>－</td></tr><tr><td>投資有価証券</td><td>－</td><td>10,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>32,500,937</td><td>10,000</td></tr></table>		1年以内	1年超2年以内	現金及び預金	9,197,549	－	信託現金及び信託預金	23,303,388	－	投資有価証券	－	10,000	合計	32,500,937	10,000																																											
	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																																																															
現金及び預金	9,197,549	－																																																															
信託現金及び信託預金	23,303,388	－																																																															
投資有価証券	－	10,000																																																															
合計	32,500,937	10,000																																																															
(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)	(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><th></th><th>1年以内</th><th>1年超2年以内</th><th>2年超3年以内</th></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><th></th><th>3年超4年以内</th><th>4年超5年以内</th><th>5年超</th></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	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	<table><tr><th></th><th>1年以内</th><th>1年超2年以内</th><th>2年超3年以内</th></tr><tr><td>長期借入金</td><td>31,588,375</td><td>85,646,395</td><td>45,199,000</td></tr><tr><td>投資法人債</td><td>17,000,000</td><td>－</td><td>25,000,000</td></tr><tr><td>合計</td><td>48,588,375</td><td>85,646,395</td><td>70,199,000</td></tr></table> <table><tr><th></th><th>3年超4年以内</th><th>4年超5年以内</th><th>5年超</th></tr><tr><td>長期借入金</td><td>20,779,000</td><td>－</td><td>1,950,000</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>20,779,000</td><td>10,000,000</td><td>1,950,000</td></tr></table>		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	長期借入金	31,588,375	85,646,395	45,199,000	投資法人債	17,000,000	－	25,000,000	合計	48,588,375	85,646,395	70,199,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	長期借入金	20,779,000	－	1,950,000	投資法人債	－	10,000,000	－	合計	20,779,000	10,000,000	1,950,000
	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	1年超2年以内	2年超3年以内																																																														
長期借入金	31,588,375	85,646,395	45,199,000																																																														
投資法人債	17,000,000	－	25,000,000																																																														
合計	48,588,375	85,646,395	70,199,000																																																														
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																														
長期借入金	20,779,000	－	1,950,000																																																														
投資法人債	－	10,000,000	－																																																														
合計	20,779,000	10,000,000	1,950,000																																																														



(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31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)					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23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)				
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)	用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3） (平成23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)			前期末残高 (平成22年11月30日現在)	当期増減額 （注2）	当期末残高 (平成23年5月31日現在)	
商業施設	75,353,534	△407,158	74,946,376	71,270,000	商業施設	74,946,376	44,733,915	119,680,291	111,344,000
オフィスビル	65,692,740	△30,347	65,662,392	81,640,000	オフィスビル	65,662,392	121,046,171	186,708,564	198,204,000
ホテル	41,235,219	△69,146	41,166,073	31,480,000	ホテル	41,166,073	△189,113	40,976,960	41,312,000
住居	32,261,651	△367,015	31,894,636	31,348,000	住居	31,894,636	86,370	31,981,006	31,756,000
その他	1,867,965	△35,065	1,832,900	1,790,000	その他	1,832,900	△35,424	1,797,475	1,780,000
合計	216,411,112	△908,734	215,502,377	217,528,000	合計	215,502,377	165,641,920	381,144,298	384,396,000
(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2) 「当期増減額」のうち、主な増加額は日本コマースリアル投資法人との合併に伴う不動産等(37物件、168,845,000千円)の受入れ及び当期の資本的支出(906,449千円)によるものであり、主な減少額はパシフィック天神(1,578,083千円)の譲渡及び減価償却費(2,737,020千円)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。					(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」をご参照ください。					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」をご参照ください。				

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	－	なし	不動産の賃貸	79,409千円	営業未収入金	3,700千円
							信託預り敷金及び保証金	30,655千円
					外注委託費	68,715千円	営業未払金	10,995千円
					工事監理報酬	383千円	営業未払金	36千円
					水道光熱費	1,494千円	営業未払金	509千円
					工事費	299千円	－	－
					その他賃貸事業費用	5,878千円	営業未払金	550千円
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	－	なし	外注委託費	41,062千円	営業未払金	6,296千円
					工事監理報酬	11,489千円	営業未払金	13,202千円
					水道光熱費	1,032千円	－	－
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	13,072千円	営業未払金	121千円
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.6	なし	不動産の賃貸	59,400千円	信託預り敷金及び保証金	19,800千円
							信託前受金	9,900千円
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	－	なし	不動産の賃貸	611,359千円	信託預り敷金及び保証金	765,600千円
					外注委託費	1,200千円	信託前受金	106,988千円
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	－	なし	不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金及び保証金	739,000千円
							信託前受金	12,648千円
利害関係人等	株式会社 ティップネス	フィットネス クラブ経営	－	なし	不動産の賃貸	24,326千円	信託預り敷金及び保証金	48,653千円
					その他賃貸事業収入	24,154千円	信託前受金	4,257千円
					受取損害賠償金	4,852千円	営業未収入金	4,229千円
							－	－

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	信託銀行業	－	長期借入金の借入	1,000,000千円	長期借入金	10,900,000千円
						1年内返済予定の長期借入金	7,850,000千円
				支払利息	115,766千円	未払費用	45,085千円
				融資関連費用	79,165千円	長期前払費用	124,650千円
						前払費用	11,527千円
						未払費用	5,967千円
				投資法人債関連手数料等	11,065千円	前払費用	182千円
				信託報酬	7,262千円	－	－

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。



当期(自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅アセット マネジメント株式会社	投資運用業	－	なし	不動産売買媒介手数料	47,433千円	－	－
利害関係人等	丸紅コミュニティ 株式会社	不動産管理業	－	なし	不動産の賃貸	78,980千円	営業未収入金	3,700千円
							信託預り敷金及び保証金	30,655千円
					外注委託費	84,801千円	営業未払金	13,428千円
					工事監理報酬	1,626千円	営業未払金	1,175千円
					工事費	2,486千円	営業未払金	1,522千円
利害関係人等	丸紅不動産 株式会社	不動産業	－	なし	その他賃貸事業費用	10,477千円	営業未払金	2,514千円
					外注委託費	40,572千円	営業未払金	6,310千円
					工事監理報酬	8,775千円	営業未払金	5,012千円
					水道光熱費	782千円	－	－
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	8,288千円	営業未払金	2,453千円
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.5	なし	不動産の賃貸	59,400千円	信託預り敷金及び保証金	19,800千円
							信託前受金	9,900千円
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	－	なし	水道光熱費	95,738千円	営業未払金	15,590千円
					不動産の賃貸	611,359千円	信託預り敷金及び保証金	765,600千円
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	－	なし			信託前受金	106,988千円
					外注委託費	1,350千円	－	－
利害関係人等	株式会社 ティップネス	フィットネス クラブ経営	－	なし	不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金及び保証金	739,000千円
							信託前受金	12,648千円
							信託預り敷金及び保証金	48,653千円
							預り敷金及び保証金	21,592千円
							前受金	1,007千円
利害関係人等							信託前受金	4,257千円
					その他賃貸事業収入	25,208千円	営業未収入金	4,203千円

(注1)取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2)千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3)取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	－	長期借入金の返済	122,926千円	長期借入金	19,551,073千円
				1年内返済予定の長期借入金の返済	4,000,000千円	1年内返済予定の長期借入金	4,765,697千円
				支払利息	85,520千円	未払費用	55,847千円
				融資関連費用	77,567千円	長期前払費用	182,683千円
						前払費用	3,626千円
						未払費用	6,057千円
				投資法人債関連手数料等	797千円	前払費用	184千円
				信託報酬	13,487千円	－	－

(注1)取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2)千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3)取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(企業結合に関する注記)

前期（ご参考） (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12月1日 至 平成23年5月31日)
－	1. 企業結合の概要 (1)被取得企業の名称 日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。) (2)被取得企業の事業の内容 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 (3)企業結合を行った主な理由 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、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。 (4)企業結合日 平成22年12月1日 (5)企業結合の法的形式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。 (6)結合後の企業の名称 ユナイテッド・アーバン投資法人 (7)取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。 2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間 平成22年12月1日から平成23年5月31日まで 3. 取得原価の算定に関する事項 (1)被取得企業の取得原価及びその内訳 取得の対価 企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 23,548,287千円 現金及び預金 421,774千円 取得に直接要した費用 デュー・デリジェンス費用等 1,099,352千円 取得原価 25,069,415千円 (2)投資口の交換比率 NCIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成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、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。 (3)交換比率の算定方法 ①投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカунテッド・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っています。 ②本投資法人及びNCIは、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期するため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。 (4)交付投資口数 243,519口



前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
	4.取得原価の配分に関する事項 （1）企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 流動資産 15,561,240千円 固定資産 170,576,133千円 資産合計 186,137,373千円 流動負債 8,151,032千円 固定負債 140,424,052千円 負債合計 148,575,085千円 （2）発生した負ののれんの金額及び発生原因 負ののれん 12,492,873千円 発生原因 企業結合時におけるNCIの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。 会計処理 当期において特別利益に一括計上しています。 5.比較情報 企業結合日が、当期の開始の日のため、該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
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。	1口当たり純資産額 102,261円 1口当たり当期純利益 11,449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。 平成22年12月1日を効力発生日として投資口1口につき6口の割合で投資口の分割を行いました。 前期首に当該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。

（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。

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
当期純利益(千円) 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) 3,255,612 期中平均投資口数(口) 201,300	当期純利益(千円) 16,616,980 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) 16,616,980 期中平均投資口数(口) 1,451,319

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）																																				
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。 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月に支払い予定です。 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、その後の改正を含む。）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	1. 新投資口の発行 本投資法人は、平成23年5月23日及び平成23年6月1日開催の役員会において、募集による新投資口640,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,064口（上限）の発行を決議し、募集による新投資口の発行分については、平成23年6月8日に約565億円の払込みが完了いたしました。また、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行分についても、同年7月6日に10億円強の払込みが完了いたしました。これにより、本投資法人の出資総額は本書の日付時点において約1,659億円、発行済投資口総数は2,103,383口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。 a. 募集による新投資口発行 発行済投資口数：640,000口 発行価格（募集価格）：1口当たり 91,162円 発行価格（募集価格）の総額：58,343,680,000円 払込価格（発行価額）：1口当たり 88,357円 払込価格（発行価額）の総額：56,548,480,000円 払込期日：平成23年6月8日（水） 分配金起算日：平成23年6月1日（水） b. 第三者割当による新投資口発行 発行済投資口数：12,064口 払込価格（発行価額）：1口当たり 88,357円 払込価格（発行価額）の総額：1,065,938,848円 払込期日：平成23年7月6日（水） 分配金起算日：平成23年6月1日（水） 割当先：SMBC日興証券株式会社 2. 資産の取得 本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金により、不動産又は不動産を信託する受益権をそれぞれ下表のとおり、取得いたしました。 <table><tr><th>物件番号</th><th>物件名称</th><th>用途（注1）</th><th>所在（住居表示）</th><th>取得価格（注2）</th><th>取得日</th></tr><tr><td>A25</td><td>Luz 自由が丘</td><td>店舗・事務所</td><td>東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号</td><td>5,090百万円</td><td>平成23年6月15日</td></tr><tr><td>A26</td><td>アクティオーレ市川</td><td>店舗</td><td>千葉県市川市市川一丁目4番17号</td><td>3,350百万円</td><td>平成23年6月15日</td></tr><tr><td>B37</td><td>アリーナタワー</td><td>事務所・店舗・駐車場</td><td>神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12～14（注3）</td><td>9,500百万円</td><td>平成23年6月16日</td></tr><tr><td>D23</td><td>ルモンド江東</td><td>共同住宅・駐車場</td><td>東京都江東区亀戸一丁目7番5号</td><td>2,900百万円</td><td>平成23年6月15日</td></tr><tr><td colspan="4">合 計</td><td>20,840百万円</td><td>—</td></tr></table> （注1）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。 （注2）取得価格は、各取得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。 （注3）「アリーナタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。	物件番号	物件名称	用途（注1）	所在（住居表示）	取得価格（注2）	取得日	A25	Luz 自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	5,090百万円	平成23年6月15日	A26	アクティオーレ市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目4番17号	3,350百万円	平成23年6月15日	B37	アリーナタワー	事務所・店舗・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12～14（注3）	9,500百万円	平成23年6月16日	D23	ルモンド江東	共同住宅・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	2,900百万円	平成23年6月15日	合 計				20,840百万円	—
物件番号	物件名称	用途（注1）	所在（住居表示）	取得価格（注2）	取得日																																
A25	Luz 自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	5,090百万円	平成23年6月15日																																
A26	アクティオーレ市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目4番17号	3,350百万円	平成23年6月15日																																
B37	アリーナタワー	事務所・店舗・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12～14（注3）	9,500百万円	平成23年6月16日																																
D23	ルモンド江東	共同住宅・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	2,900百万円	平成23年6月15日																																
合 計				20,840百万円	—																																



前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31日）
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口の割合を割当交付しています。 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 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） 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.借入金の返済 本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金から上記2.の資産の取得に係る資金を差し引いた残額により、平成23年6月20日付で以下のとおり借入金の一部について期限前弁済を実施いたしました。 ファンリティ40号（トランシェA） 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 借入金残高 : 38,658百万円 利率 : 1.48000%（平成23年5月20日～平成23年6月20日の利率） 借入実行日 : 平成22年9月27日 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括弁済する。 返済期日 : 平成24年9月20日 期限前弁済日 : 平成23年6月20日 返済金額 : 34,300百万円 返済後残高 : 4,358百万円 摘要 : 無担保・無保証

前期（ご参考） （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12月1日 至 平成23年5月31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に返済期日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。	



	前期 (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12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)
I. 当期末処分利益	3,255,669,156円	16,617,025,171円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,255,624,900円 (16,173円)	4,123,197,279円 (2,841円)
III. 配当積立金	—	12,492,873,387円
IV. 次期繰越利益	44,256円	954,505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3,255,624,900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。	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16,617,025,171円から負ののれん発生益12,492,873,387円を控除した金額4,124,151,784円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額4,123,197,279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。 また、上記負ののれん発生益12,492,873,387円を配当積立金として積立てを行うこととしました。



独立監査人の監査報告書

平成23年7月21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 公認会計士 上田 雅之
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 山村 竜平
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成22年12月1日から平成23年5月31日までの第15期営業期間の計算書類、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及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益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、投資法人は新投資口の発行、資産の取得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



(単位：千円)

	前期（ご参考） (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12月 1 日 至 平成23年 5 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	3,256,600	16,617,604
減価償却費	1,529,127	2,737,020
不動産等売却損	—	61,275
災害による損失	—	191,057
負ののれん発生益	—	△12,492,873
受取利息及び有価証券利息	△575	△1,790
支払利息及び投資法人債利息	937,527	2,411,690
投資法人債発行費	52,714	104,026
投資口交付費	—	259,706
営業未収入金の増減額（△は増加）	△14,614	25,927
未収消費税等の増減額（△は増加）	5,533	30,726
前払費用の増減額（△は増加）	199,169	△370,515
長期前払費用の増減額（△は増加）	△21,491	17,081
営業未払金の増減額（△は減少）	109,462	△351,567
未払費用の増減額（△は減少）	9,344	△146,049
未払消費税等の増減額（△は減少）	101,086	153,657
前受金の増減額（△は減少）	△3,680	△1,397
信託前受金の増減額（△は減少）	△17,597	△58,523
預り金の増減額（△は減少）	364	△5,447
信託預り金の増減額（△は減少）	2,114	42,129
預り敷金及び保証金償却額	△34,190	△22,078
信託預り敷金及び保証金償却額	△16,542	△46,448
その他	△153,301	△169,446
小 計	5,941,053	8,985,764
災害損失の支払額	—	△17,417
利息の受取額	533	1,737
利息の支払額	△951,194	△1,867,455
法人税等の支払額	△1,088	△23,152
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,989,303	7,079,476
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	—	1,460,851
有形固定資産の取得による支出	△3,234	△45,061
信託有形固定資産の取得による支出	△898,031	△605,213
信託無形固定資産の取得による支出	—	△5,591
預り敷金及び保証金の受入による収入	18,215	78,248
預り敷金及び保証金の返還による支出	△216	△38,255
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	93,719	289,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△104,025	△992,767
投資活動によるキャッシュ・フロー	△893,572	141,426
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	5,000,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△13,800,000
投資法人債の発行による収入	9,947,285	14,895,973
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	—
投資口交付費の支出	—	△225,328
分配金の支払額	△3,481,838	△3,299,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,534,553	△2,429,294
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	561,177	4,791,608
現金及び現金同等物の期首残高	13,163,248	13,724,425
合併に伴う現金及び預金同等物の増加額	—	13,777,846
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,724,425	32,293,881

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「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)に基づき作成し、参考情報として添付しています。

[重要な会計方針に関する注記](参考情報)

	前期（ご参考） (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12月1日 至 平成23年5月31日)
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り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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前期（ご参考） (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12月1日 至 平成23年5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11月30日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 使途制限付信託預金(注) 現金及び現金同等物 (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	※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23年5月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 使途制限付信託預金(注) 現金及び現金同等物 (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
—	2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併した日本コマースシャル投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は23,548,287千円です。 (単位：千円) 流動資産 15,561,240 固定資産 170,576,133 資産合計 186,137,373 流動負債 8,151,032 固定負債 140,424,052 負債合計 148,575,085



会社概要

社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.	
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	
設立	平成13年12月4日	
資本金	425百万円(平成23年5月31日現在)	
株主	丸紅株式会社	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	44.0%
	極東証券株式会社	5.0%
代表者	代表取締役会長兼社長 阿部久三 CEO(チーフ・エグゼクティブ・オフィサー)兼 COO(チーフ・オペレーティング・オフィサー)	
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業	
沿革	平成13年12月 4日 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立 平成14年 2月 1日 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(2)第80442号) 平成14年 8月27日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第15号) 平成15年 3月19日 投資信託及び投資法人に関する法律上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第24号) 平成19年 9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第336号)	

会社の目標

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、会社の目標として以下3つの項目掲げ、業務に邁進してまいります。

「全ては投資主のために」

我々は、ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)の投資主の中長期的利益を極大化することを究極の目的とします。この目的を実現すべく、法令遵守を最重要視し、我々に課された二つの主要な義務——忠実義務と善良な管理者の注意義務——を十分に認識の上、運用業務を誠実、かつ、公正に履行します。また、「全ては投資主のために」をモットーとし、透明性を高め、高い開示基準を維持します。

「最高水準の投資法人を目指して」

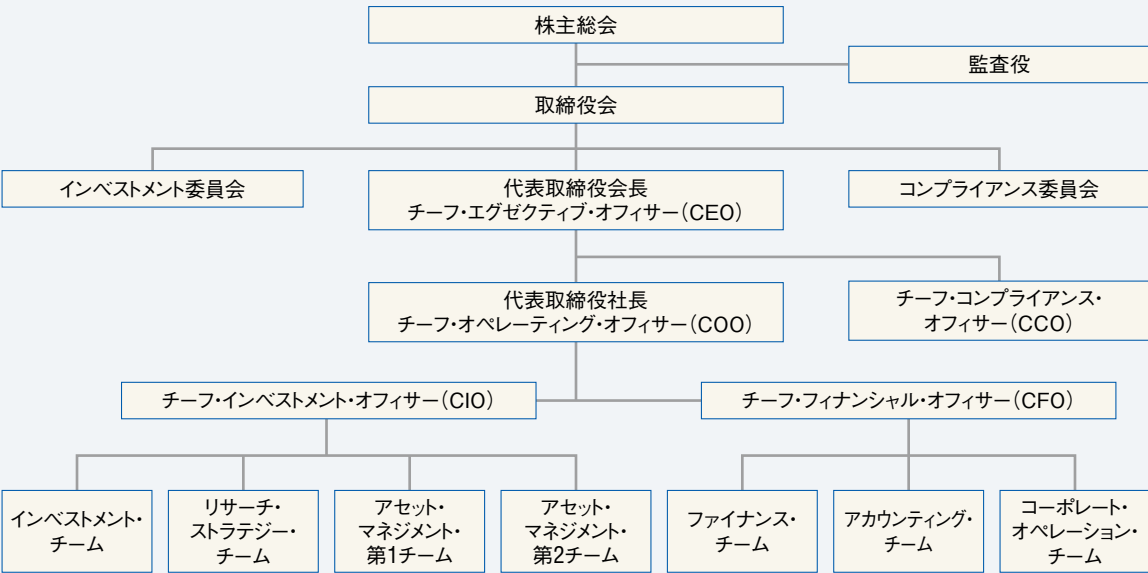
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力して参ります。

「社会のよき一員として」

我々は、投資運用業者として社会的責任を深く認識して、財務報告の信頼性確保等内部統制に注力し、経営の透明性向上を図ります。また、反社会的勢力に対し毅然とした姿勢を貫き、マネーロンダリング等犯罪性を疑われる取引の防止に努めます。

組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



(インベストメント委員会)

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第15期末現在、委員長は代表取締役会長兼社長、委員は非常勤取締役の3名です。

(コンプライアンス委員会)

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。第15期末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役会長兼社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

コンプライアンス態勢 ～「忠実義務」及び「善管注意義務」の確実な履行のために～

●コンプライアンス委員会の設置及びその役割

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。

以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

- ・投資判断等に対してコンプライアンスの観点からの審議
- ・法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応
- ・内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告
- ・社内規程の制定及び改定
- ・その他コンプライアンスに関する重要事項の審議

●法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

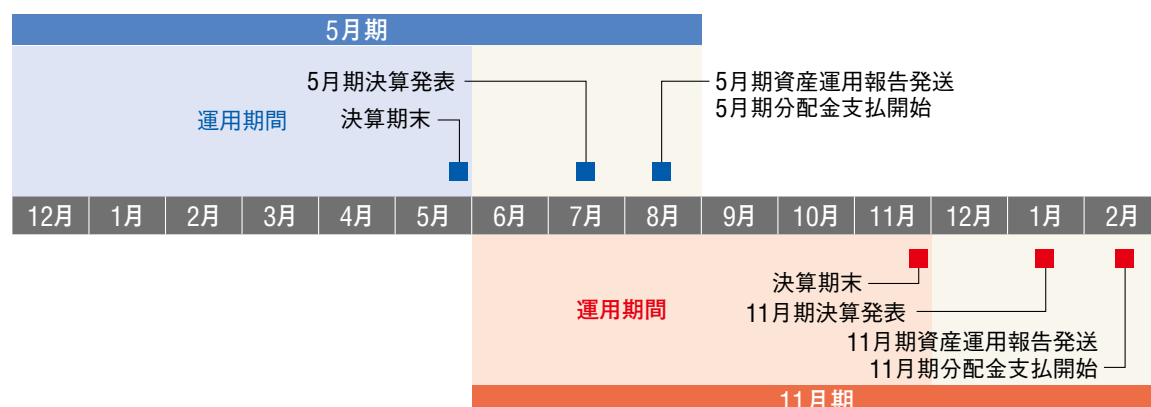
物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。

特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者との取引に関しては、インベストメント委員会へのチーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

●コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの策定による社内体制の整備

■ 年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

■ ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.united-reit.co.jp/>

ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 最新のプレスリリース資料、決算短信等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- 投資物件ポートフォリオ一覧、物件概要（地図・写真等）
- 月次の保有不動産の稼働率の情報
- よくあるご質問（FAQ）
- 旧日本コマーシャル投資法人のプレスリリース資料、各種ディスクロージャー資料等

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も投資主の皆様へ有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。



■ 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8960)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、株券等保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社等にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、上記の中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。(連絡先等については、上記「投資主メモ」をご参照ください。)

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。(ゆうちょ銀行口座への振込もご利用いただけるようになりました。)

分配金の支払いに関する通知書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社などへご確認ください。