

第16期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)
自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日



OFFICES



RETAIL
PROPERTIES



RESIDENTIAL



HOTELS



OTHERS



最大級の資産規模の 総合型J-REITとして 更なる成長へ

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、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築を目指し、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行います。

Contents

ご挨拶	1	Ⅱ. 貸借対照表	53
決算ハイライト	2	Ⅲ. 損益計算書	55
投資口の状況	3	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	56
第16期TOPICS	4	Ⅴ. 注記表	58
第17期TOPICS	8	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	70
投資法人の運用戦略及び実績	10	Ⅶ. 監査報告書	71
ポートフォリオの状況	14	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	72
投資法人の概要	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

ご挨拶

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。

本投資法人は、平成22年12月1日に日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）を吸収合併し、資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとして業界で最大級の規模となり（平成23年11月30日現在）、飛躍的成長を成し遂げました。本合併を経て、平成23年11月30日に、合併後においては2回目の決算となる第16期決算（平成23年6月1日～平成23年11月30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物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第16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。当期は上場以来3回目となる公募増資（平成23年6月）並びに第三者割当増資（同年7月）により約576億円を調達し、財務基盤の強化を図るとともに、新たに4物件の資産（取得価格計20,840百万円）を取得いたしました。また、公募増資後も2物件の売却（譲渡価格計2,095百万円）、2物件の新規取得（取得価格計10,250百万円）及び1物件の追加取得（410百万円）を行い、資産規模の拡大と併せてポートフォリオの質の向上を実現いたしました。

この結果、当期は、営業収益15,552百万円、営業利益7,027百万円、当期純利益4,649百万円となり、配当積立金取崩額1,133百万円の分配と合わせ、1口当たりの分配金は2,750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 阿部 久三

■ 第16期分配金

第16期1口当たり分配金
(平成23年6月1日～平成23年11月30日)

2,750円

■ 運用状況

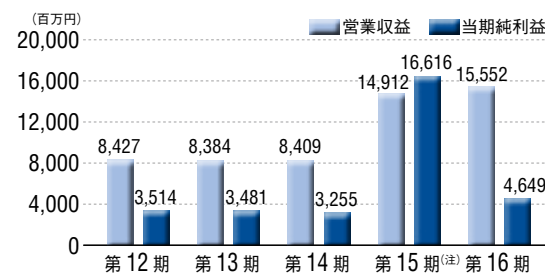
	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
営業収益 (百万円)	8,427	8,384	8,409	14,912	15,552
営業利益 (百万円)	4,335	4,333	4,249	7,078	7,027
経常利益 (百万円)	3,515	3,482	3,256	4,315	4,650
当期純利益 (百万円)	3,514	3,481	3,255	16,616 ^(注3)	4,649
分配金総額 (百万円)	3,514	3,481	3,255	4,123	5,784
1口当たり分配金 (円) ^(注2)	17,459	17,294	16,173	2,841	2,750
総資産額 (百万円)	230,751	231,043	230,778	416,471	450,963
純資産額 (百万円)	111,825	111,791	111,566	148,413	206,585
1口当たり純資産額 (円) ^(注2)	555,514	555,349	554,228	102,261	98,215

(注1) 本投資法人における第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、第16期の計算期間は平成23年6月1日～平成23年11月30日の183日間です。

(注2) 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。

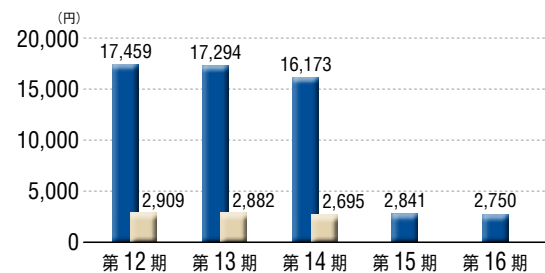
(注3) 第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益(12,492百万円)を含めた金額です。

■ 営業収益・当期純利益



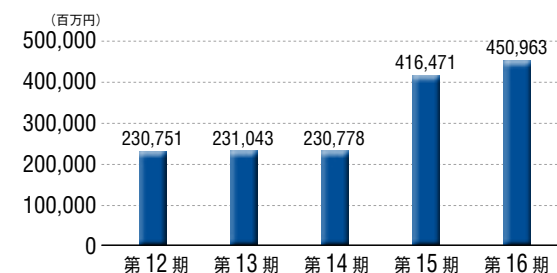
(注) 第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益(12,492百万円)を含めた金額です。

■ 1口当たり分配金

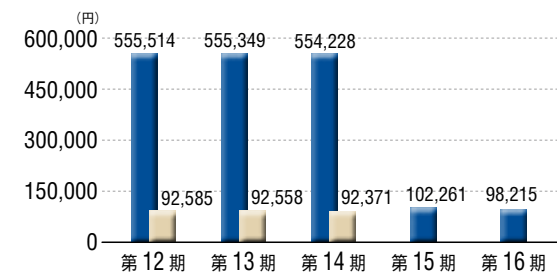


(注) 平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期以前の過去実績を6分の1にした数値を掲載しています(ページのグラフ)。

■ 総資産額

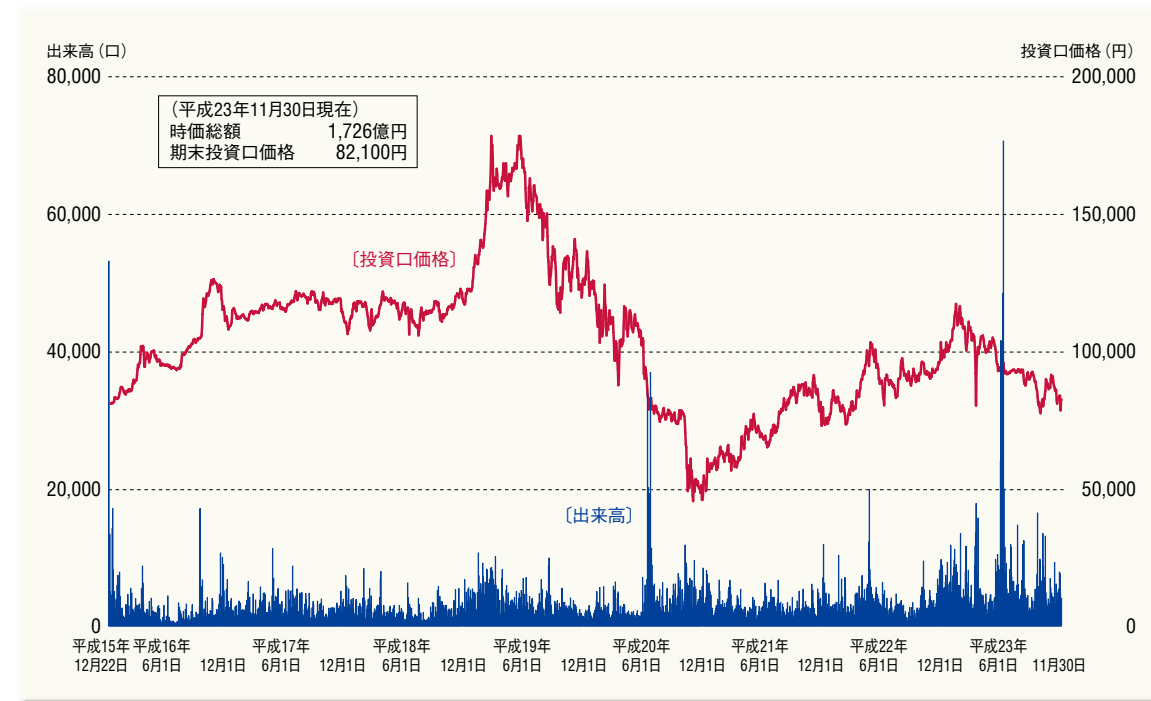


■ 1口当たり純資産額



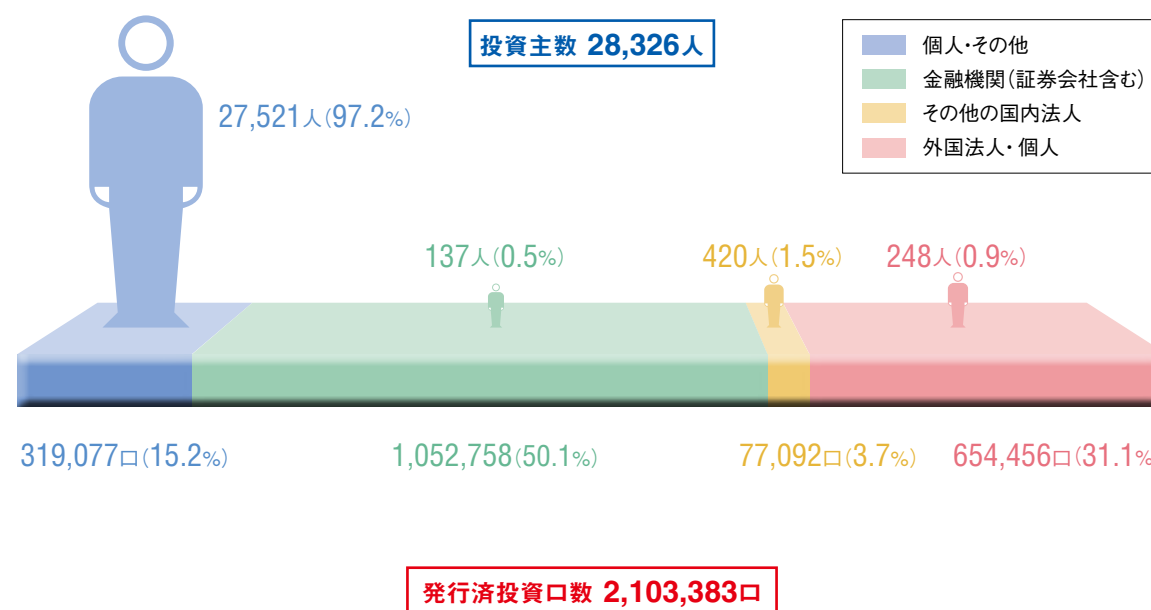
(注) 平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期以前の過去実績を6分の1にした数値を掲載しています(ページのグラフ)。

■ 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。したがって、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11月30日現在)



(注) 比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

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	平成23年5月23日
発行価格等決定日	平成23年6月 1日
払込期日	平成23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

【優良物件の取得によるポートフォリオの更なる質の向上】

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)
A25	商業施設	Luz自由が丘	5,090百万円
A26	商業施設	アクティオーレ市川	3,350百万円
B37	オフィスビル	アリーナタワー	9,500百万円
D23	住居	ルモンド江東	2,900百万円
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。

【財務体質の強化】

旧NCI借入金のうち約354億円を返済



（注）LTVは過去実績に基づいて算出した想定値を記載しています。

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

【格付の改善及び新規取得】

信用格付業者	公表日	格付対象	格付	格付の見通し又は方向性
ムーディーズ・ジャパン株式会社	平成23年6月24日	発行体格付	Baa1 → A3	格上げ方向 → 安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	平成23年6月 8日	発行体格付	A+	ネガティブ → 安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	平成23年7月19日	長期優先債務	AA- （新規取得）	安定的 （新規取得）

第16期新規取得物件の概要

A25 Luz自由が丘

商業施設



取得年月日	平成23年6月15日
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

商業施設



取得年月日	平成23年6月15日
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

B37 アリーナタワー

オフィスビル



取得年月日	平成23年6月16日
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。

D23 ルモンド江東

住 居



取得年月日	平成23年6月15日
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

第16期新規取得物件の概要

C5 ホテルJALシティ那覇

ホテル



取得年月日	平成23年10月25日
所在地	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号
敷地面積	3,573.31㎡ ^(注)
延床面積	13,655.23㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付14階建
建築時期	平成18年5月
所有形態	(土地)：所有権、借地権 (建物)：所有権

(注)土地の面積については、借地部分(292㎡)も含めた敷地面積の合計を登記簿上の記載に基づき記載しています。



A27 ビバホーム横浜青葉店(敷地)^(注)

商業施設



取得年月日	平成23年10月31日
所在地 (地番)	神奈川県横浜市青葉区 もえぎ野1番2・8・24・27
敷地面積	9,193.00㎡
延床面積	—
構造	—
階数	—
建築時期	—
所有形態	(土地)：所有権



(注)本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、本敷地上に存在する建物等の設備は、取得不動産には含まれません。

B26 藤和浜松町ビル(追加取得)

オフィスビル



取得年月日	平成23年10月31日
所在地	東京都港区浜松町二丁目 6番2号
敷地面積	(追加取得分) 115.92㎡ ^(注) (本物件全体) 1,401.61㎡
延床面積	(追加取得分) 571.39㎡ (本物件全体) 8,331.90㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下2階付8階建
建築時期	平成5年2月
所有形態	(土地)：敷地権所有権(共有) (建物)：区分所有権



(注)便宜上の持分相当面積を記載しています。

第16期売却物件

本投資法人は、不動産市場や金融市場の動向、当該物件のキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、下記の2物件を売却しました。

物件番号	用途	物件名称	所在地	帳簿価格	譲渡価格	譲渡日
A18	商業施設	アルポーレ天神	福岡県福岡市	819百万円	850百万円	平成23年9月30日
B24	オフィスビル	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	1,153百万円	1,245百万円	平成23年9月 1日

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)パシフィック天神の物件売却代金、第4回無担保投資法人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(TL33)により平成23年7月20日にそれぞれ期限前弁済を行い、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
ファシリティ 40-A (中期)	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	(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	(ii)	38,658百万円	34,300百万円	4,358百万円	平成23年6月20日
	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	(iii)	4,358百万円	4,358百万円	－	平成23年7月20日

資金の借入れ

本投資法人は第16期中に下記の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	資金使途
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	8,700百万円	0.78000% (変動) ^(注)	平成23年 6月20日	平成26年 6月20日	TL21、23及び26の 返済資金に充当
TL33 (中期)	住友信託銀行株式会社	3,400百万円	0.78000% (変動) ^(注)	平成23年 7月20日	平成28年 6月20日	ファシリティ40-Aの 返済資金に充当
TL34 (中期)	株式会社みずほコーポレート銀行	1,900百万円	0.68000% (変動) ^(注)	平成23年 9月27日	平成28年 9月20日	ファシリティK、L及びQ の返済資金に充当
TL35 (長期)	株式会社日本政策投資銀行	2,800百万円	1.46409%	平成23年 9月27日	平成30年 9月20日	
TL36 (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 株式会社福岡銀行	8,300百万円	0.63000% (変動) ^(注)	平成23年 10月25日	平成28年 9月20日	ホテルJALシティ那覇 取得資金に充当
TL37 (中期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800百万円	0.53000% (変動) ^(注)	平成23年 10月31日	平成26年 9月20日	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)取得資金に充当

(注)平成23年12月20日～平成24年1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、従前のコミットメントライン(2本)が期間満了しましたが、引き続き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、平成23年6月24日付で国内有力金融機関複数によるコミットメントライン(2本)の再設定を行いました。本再設定により、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化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	摘要
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

第17期取得物件の概要

C6 ホテルJALシティ四谷 東京

ホテル



取得年月日	平成23年12月26日
所在地	東京都新宿区四谷三丁目14番1号
敷地面積	1,105.23㎡
延床面積	7,854.86㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付13階建
建築時期	平成9年1月
所有形態	(土地)：所有権 (建物)：所有権



匿名組合出資の取得

本投資法人は、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、平成23年12月26日付で、「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の不動産信託受益権を保有する合同会社の匿名組合出資持分を取得し、同受益権等の優先交渉権^(注)を取得しました。

匿名組合出資の概要

取得資産	不動産を信託する 信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社吉祥寺 YCMファンディング 匿名組合出資持分
信託の対象不動産	ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺
出資金額	2,200百万円 (匿名組合出資持分29.5%)
契約締結日	平成23年12月26日
出資持分 取得日	平成23年12月26日
取得資金	自己資金による取得

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

- 匿名組合出資持分2,200百万円(29.5%)を取得
- 将来の本受益権等購入にかかる優先交渉権の取得

ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

所在地	東京都武蔵野市
敷地面積	3,582.39㎡
延床面積	37,932.95㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付9階建
建築時期	昭和49年5月(新築)／平成19年6月(改装)
鑑定価格	29,500百万円(平成23年11月末時点)
稼働率	100%(平成23年11月末時点)



(注)本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本信託受益権の取得義務を負うものではなく、また本投資法人が本優先交渉権を行使したとしても、諸条件等の協議が整わない場合には、本投資法人以外の第三者に売却される可能性もあり、必ずしも本投資法人が取得できるわけではありません。本優先交渉権の行使及び本信託受益権の取得については、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいります。

投資法人債の発行及びリファイナンスの実施

本投資法人は、J-REIT初となる個人投資家向け投資法人債である第4回投資法人債(平成22年12月発行)に続き、平成23年12月16日付で再度個人投資家向けの投資法人債である第5回投資法人債を発行しました。また、平成23年12月9日付で第6回投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化を図るとともに、新規借入れと併せ、既存借入金のリファイナンスを実施しました。

新規発行投資法人債及び新規借入金

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率	発行日	償還年限	摘要	債券格付
3年債	第5回無担保投資法人債 (愛称：ゆうゆう債)	7,000百万円	1.00%	平成23年12月16日	平成26年12月16日	無担保・無保証	AA－(JCR)
5年債	第6回無担保投資法人債	3,000百万円	1.12%	平成23年12月 9日	平成28年12月 9日	無担保・無保証	AA－(JCR)

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	摘要	借入期間
TL38 (長期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000百万円	0.63000% (変動) ^(注)	平成23年12月20日	平成28年12月20日	無担保・無保証	5年

返済した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	摘要	借入期間
TL9 (長期)	全国共済農業協同組合連合会	3,400百万円	1.89500%	平成18年 4月28日	平成23年12月20日	無担保・無保証	5年8カ月
TL13 (長期)	株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	2,500百万円	1.86167%	平成18年12月20日		無担保・無保証	5年
TL14 (長期)	農林中央金庫	4,000百万円	0.78643% (変動) ^(注)	平成18年12月20日		無担保・無保証	5年
TL27 (中期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000百万円	1.35914%	平成21年12月21日		無担保・無保証	2年

(注)新規借入れ時及び返済時の金利です。

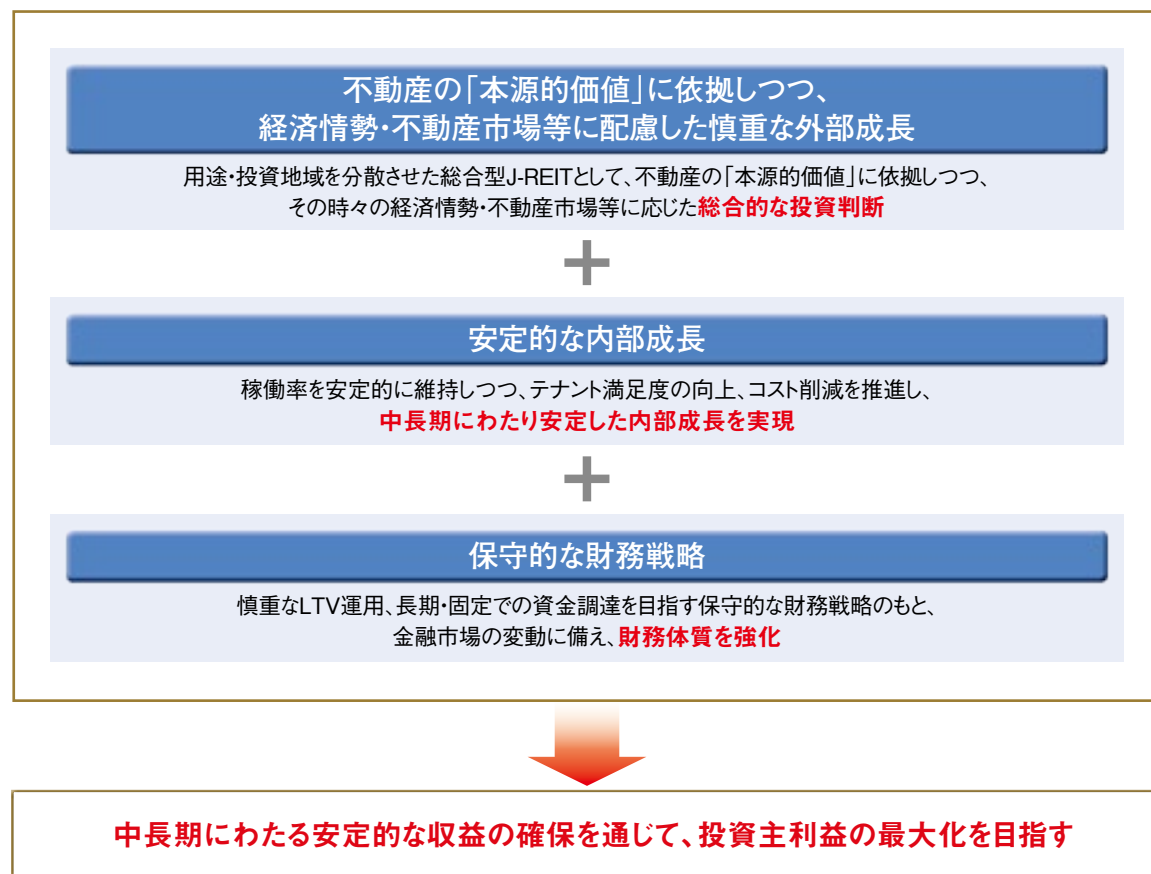
資金の借入れ

本投資法人は、平成23年12月26日付で、「ホテルJALシティ四谷 東京」取得資金調達のため下記の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	摘要	借入期間
TL39 (中期)	農林中央金庫 株式会社みずほコーポレート銀行	4,500百万円	0.63000% (変動) ^(注)	平成23年12月26日	平成28年12月20日	無担保・無保証	約5年

(注)新規借入れ時の金利です。

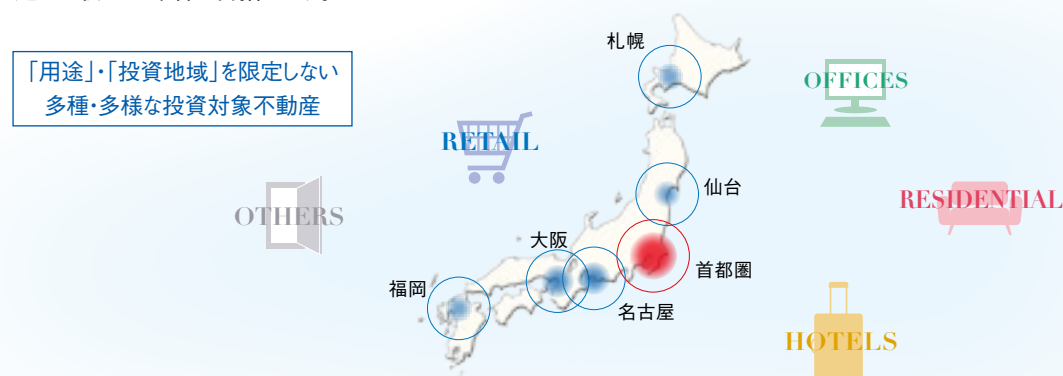
■ 運用戦略



■ 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。



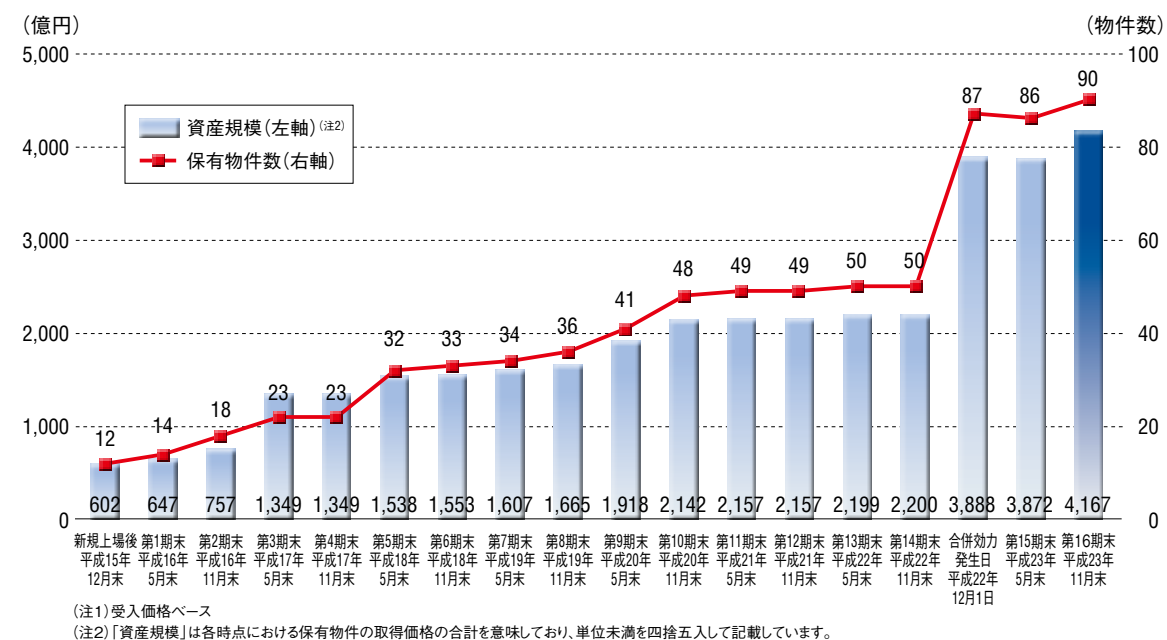
【不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針】

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。



【資産規模及び保有物件数の推移(第16期末時点)】

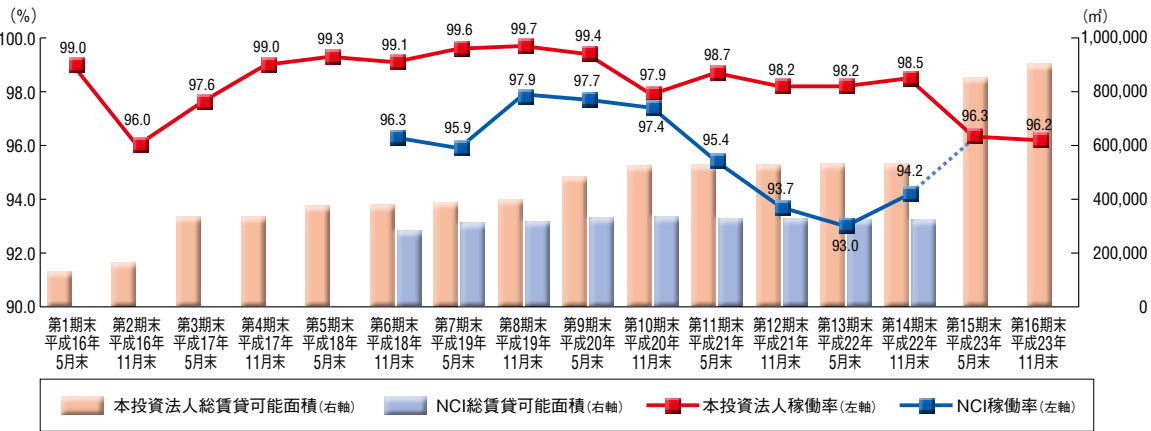
本投資法人は、不動産の本源的価値に依拠しつつ、平成15年12月の上場以来着実に成長を続けてきました。平成22年12月のNCIとの合併により168,845百万円^(注1)の物件を引き継いだ後も、更なる物件取得や保有物件の売却等によりポートフォリオの質の向上及び資産規模の拡大を実現し、着実な外部成長を果たしています。



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。NCIとの合併後においても、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っています。

稼働率及び総賃貸可能面積の推移



(注1)稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。
(注2)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。

リニューアル工事事例

本投資法人は、維持補修工事の前倒しでの実施や、建物管理及びサービスの質の向上等により、テナント満足度のアップを目指していきます。
具体例として、以下のような事例があります。

SK名古屋ビルディング

物件競争力の強化を図るため、築年数が経過した共用部について、美観向上を目的としたリニューアル工事を実施。

エレベーターホール

廊下

モラージュ柏

フードコートの活性化を図るため、ファミリー層のニーズに応えキッズコーナーを新設するなどリニューアル工事を実施。

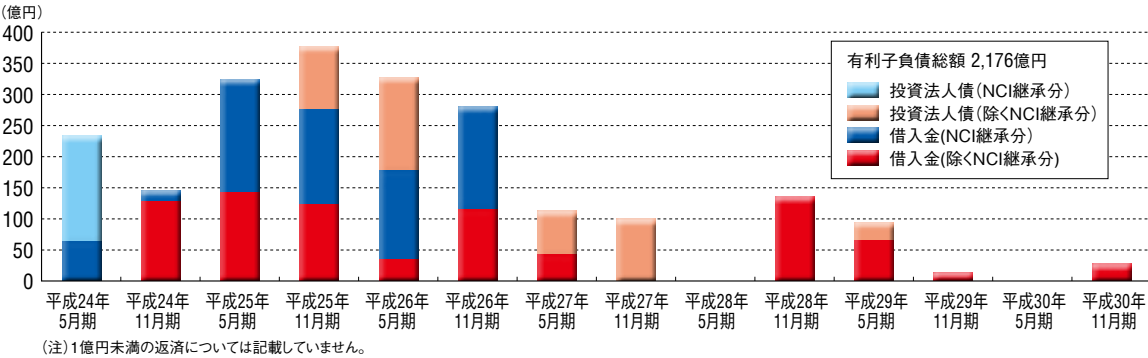
財務戦略及び財務の状況

財務戦略の基本方針

- LTV水準の上限の目途は50%
- 原則として長期・固定での資金調達を行う
- 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24年1月18日時点)



借入先一覧(平成24年1月18日時点)

金融機関	借入金残高 (百万円) ^(注)	割合 (%)	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	21.5	全国信用協同組合連合会	2,000	1.3
住友信託銀行株式会社	26,796	17.2	株式会社福岡銀行	1,700	1.1
株式会社三菱東京UFJ銀行	17,896	11.5	オリックス銀行株式会社	1,500	1.0
株式会社あおぞら銀行	14,814	9.5	株式会社りそな銀行	1,352	0.9
株式会社みずほコーポレート銀行	12,290	7.9	みずほ信託銀行株式会社	1,000	0.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,267	6.0	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.6
農林中央金庫	8,506	5.5	第一生命保険株式会社	1,000	0.6
株式会社新生銀行	6,077	3.9	株式会社損害保険ジャパン	915	0.6
株式会社日本政策投資銀行	5,550	3.6	株式会社三重銀行	915	0.6
大同生命保険株式会社	3,662	2.3	株式会社広島銀行	457	0.3
中央三井信託銀行株式会社	3,483	2.2			
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	1.3	合 計	155,626	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24年1月18日時点)

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)

■ ポートフォリオ一覧 (平成23年11月30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	3.7%	32.0%
	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	1.6%	
	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	1.2%	
	A5	イオンモール宇城 ^(注4)	熊本県宇城市	平成16年12月 3日	平成9年10月 ^(注5)	173,498.31	63,058.78	11,100	2.7%	
	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	1.5%	
	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	1.3%	
	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	0.9%	
	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	1.0%	
	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	1.0%	
	A13	maricom-ISOGO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	1.6%	
	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	5.5%	
	A16	心斎橋OPAさかい館	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%	
	A19	アルポーレ神宮前	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	アルポーレ仙台	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	0.6%	
	A21	モラーージュ柏	千葉県柏市	平成22年12月 1日	平成16年6月 ^(注5)	83,810.27	54,689.28	7,040	1.7%	
	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5)	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%	
	A25	Luz自由が丘	東京都目黒区	平成23年 6月15日	平成21年 5月	828.70	2,771.59	5,090	1.2%	
	A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市	平成23年 6月15日	平成22年 4月	749.42	4,452.39	3,350	0.8%	
	A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成23年10月31日	—	9,193.00	—	2,600	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	0.5%	47.0%
	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	1.3%	
	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	0.5%	
	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	3.4%	
	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	4.6%	
	(A13)	maricom-ISOGO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	1.2%	
	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	2.0%	
	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	1.0%	
	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	3.6%	
	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	2.9%	
	B12	UUR築地ビル ^(注6)	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	1.6%	
	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	1.5%	
	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	1.7%	
	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	0.9%	
	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	1.0%	
	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	0.6%	
	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	0.5%	
	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%	
	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	2.4%	

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	B26	藤和浜松町ビル ^(注7)	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	6,260	1.5%	11.7%
	B27	リーラヒジリザカ	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	1.6%	
	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	1.1%	
	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	0.6%	
	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	2.3%	
	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	0.4%	
	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	0.2%	
	B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市	平成23年 6月16日	平成20年 5月	2,733.00	24,412.67	9,500	2.3%	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館 ^(注7)	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	5.1%	8.8%
	(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	2.3%	
	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	0.9%	
	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	1.1%	
住居	C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	平成23年10月25日	平成18年 5月	3,573.31	13,655.23	7,650	1.8%	8.8%
	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	0.8%	
	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	アプ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	0.7%	
	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	UURコート千葉蘇我 ^(注8)	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	0.1%	
	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	0.8%	
	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コート札幌篠路杏番館	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%	
	D23	ル モンド江東	東京都江東区	平成23年 6月15日	平成10年 2月	924.27	6,890.13	2,900	0.7%	
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						580,372.41	1,035,097.78	416,744	100.0%	100.0%

(注1)NCIから承継した物件(以下「旧NCI物件」といいます。)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。なお、旧NCI物件の取得価格は、合併時の本投資法人の受入価格を記載しています。

(注4)平成23年10月21日付で「イオンモール宇城(バリュー)」より名称変更しています。

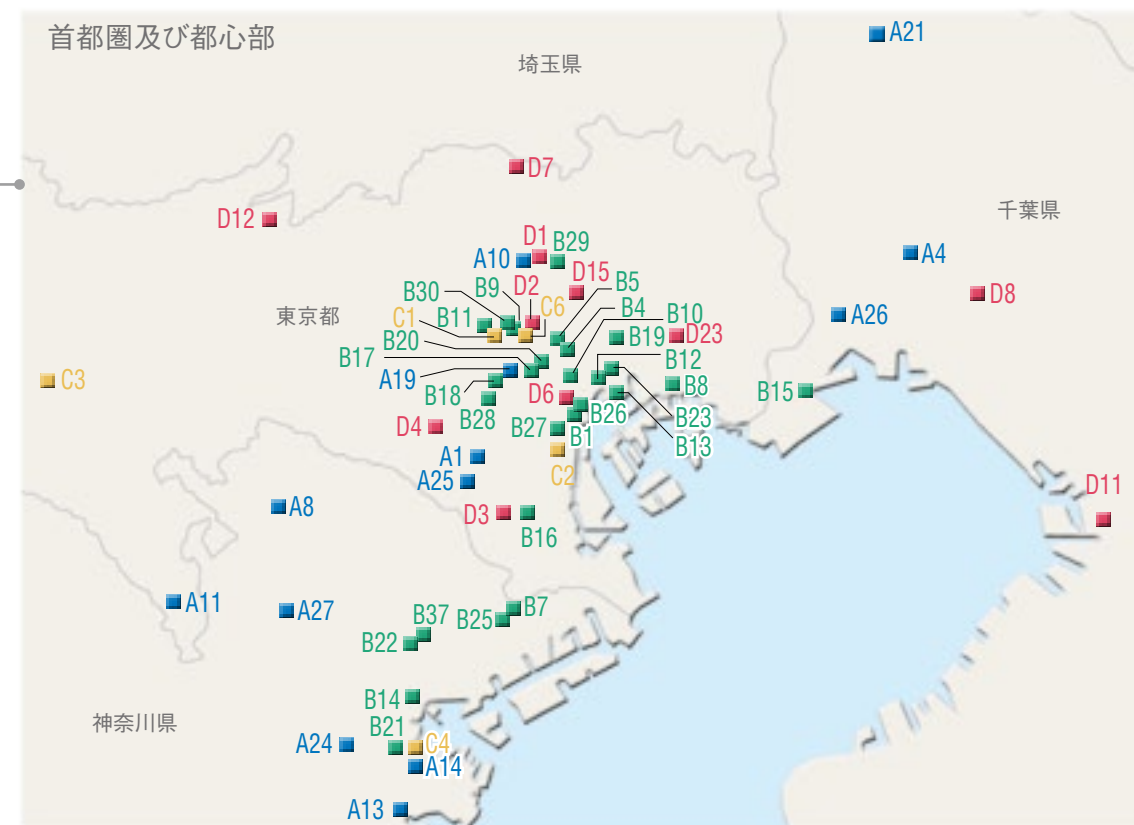
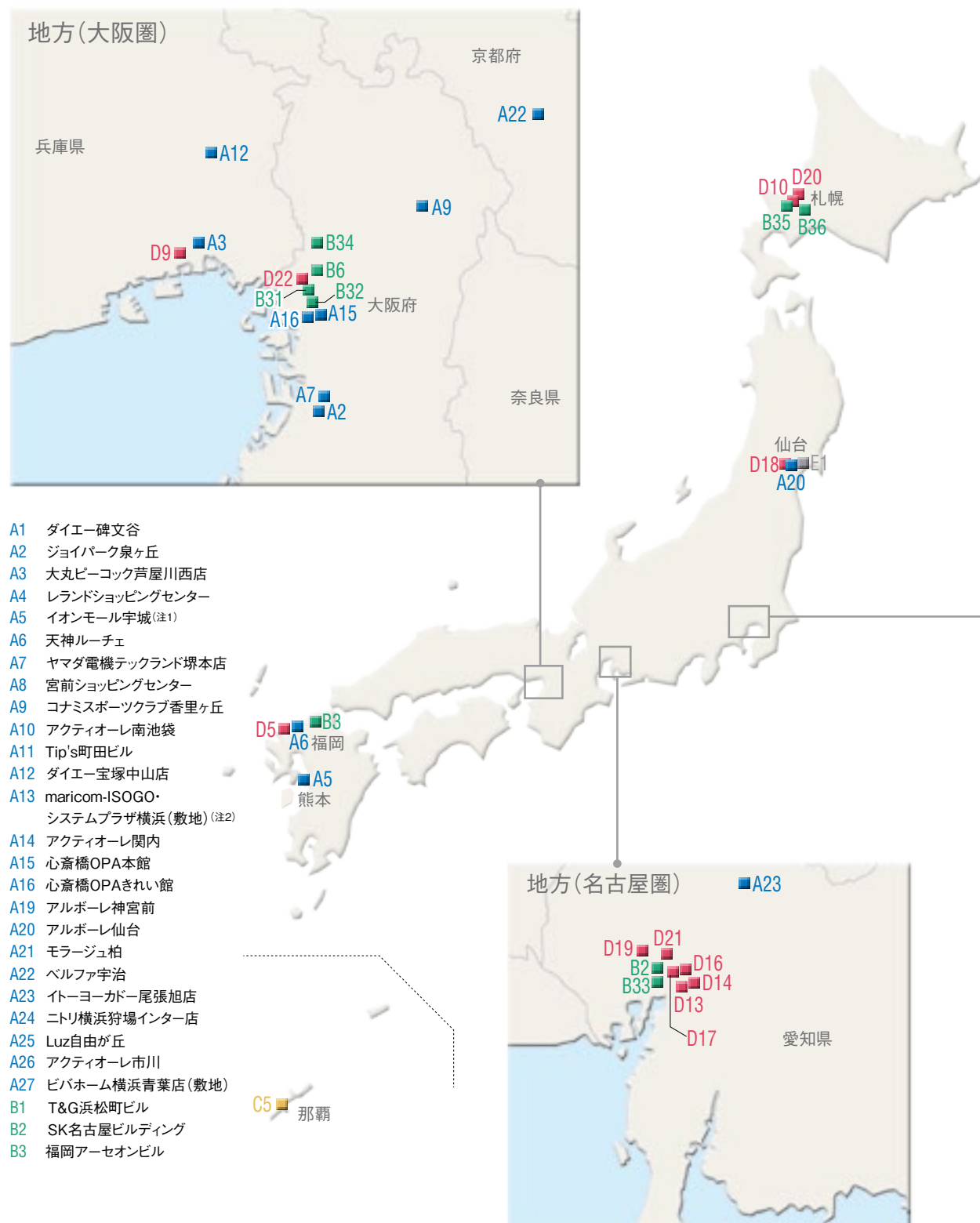
(注5)代表的な建物について記載しています。

(注6)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7)「藤和浜松町ビル」は平成23年10月31日付で、また「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っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。

(注8)平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」より名称変更しています。

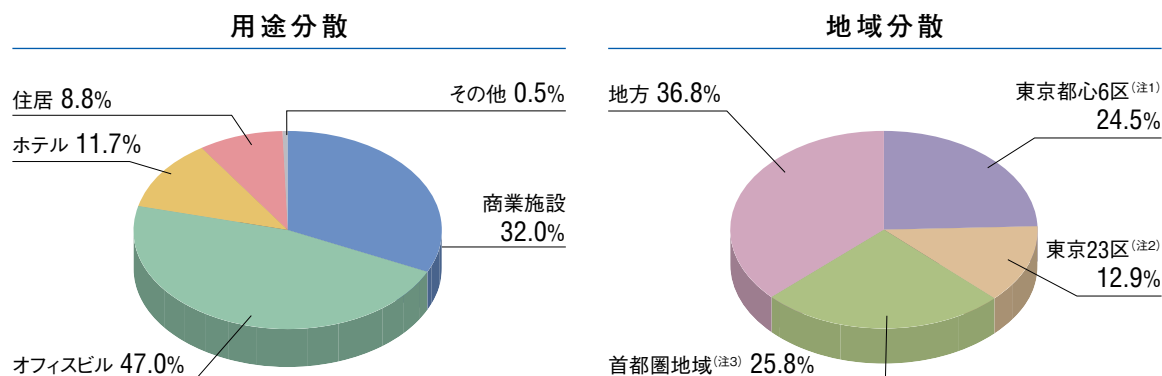
ポートフォリオマップ



(注1) 平成23年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」より名称変更しています。
 (注2) 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3) 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。
 (注5) 第17期取得物件です。
 (注6) 平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」より名称変更しています。

■ ポートフォリオデータ

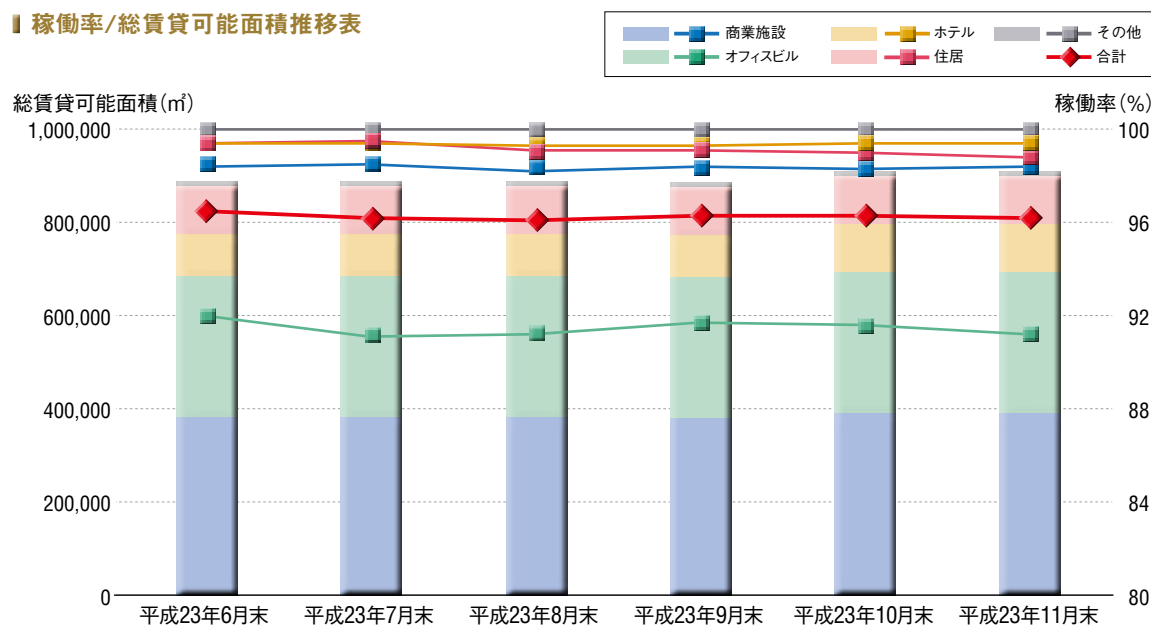
■ ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成23年11月30日現在)



■ 稼働率

	平成23年 6月末	平成23年 7月末	平成23年 8月末	平成23年 9月末	平成23年 10月末	平成23年 11月末
商業施設	98.4%	98.5%	98.2%	98.4%	98.3%	98.4%
オフィスビル	92.0%	91.1%	91.2%	91.7%	91.6%	91.2%
ホテル	99.4%	99.4%	99.3%	99.3%	99.4%	99.4%
住居	99.4%	99.5%	99.1%	99.1%	99.0%	98.8%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	96.5%	96.2%	96.1%	96.3%	96.3%	96.2%

■ 稼働率/総賃貸可能面積推移表



■ 既存保有物件 (平成23年11月30日現在)



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^(注)



(注) 平成23年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」より名称変更しています。

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)



(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



A26 アクティオーレ市川



A27 ビバホーム横浜青葉店(敷地)^(注)



(注)本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、本敷地上に存在する建物等の設備は、取得不動産には含まれません。



A15 心斎橋OPA本館



A16 心斎橋OPAきれい館



A19 アルボーレ神宮前



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



A20 アルボーレ仙台



A21 モラージュ柏



A22 ベルファ宇治



B4 丸増麴町ビル



B5 六番町Kビル



B6 新大阪セントラルタワー^(注)



(注)新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。

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



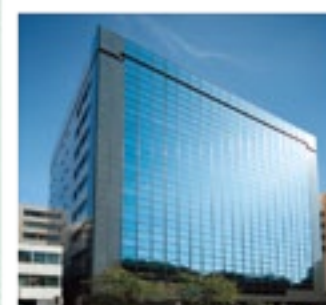
B7 川崎東芝ビル



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)



(注) 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。

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



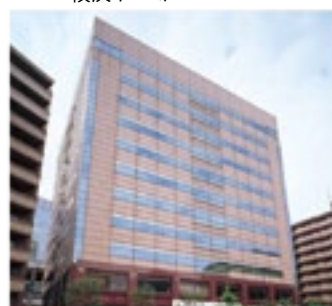
B25 パシフィックマークス川崎



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



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



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



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



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



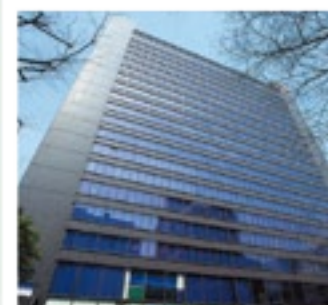
B32 パシフィックマークス肥後橋



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



D3 エクセリア馬込



D4 駒沢コート



D5 六本松コート



C1 新宿ワシントンホテル本館



C2 東横イン品川駅高輪口



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)



C3 MZビル



C4 ホテルルートイン横浜馬車道



C5 ホテルJALシティ那覇



D9 アブリーレ新青木一番館



D10 UURコート札幌北三条



D11 UURコート千葉蘇我^(注)



(注) 平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」より名称変更しています。



D1 T&G東池袋マンション



D2 T&G四谷マンション



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コート名古屋駅



D20 UURコート札幌篠路番館



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



E1 リリカラ東北支店



OTHERS

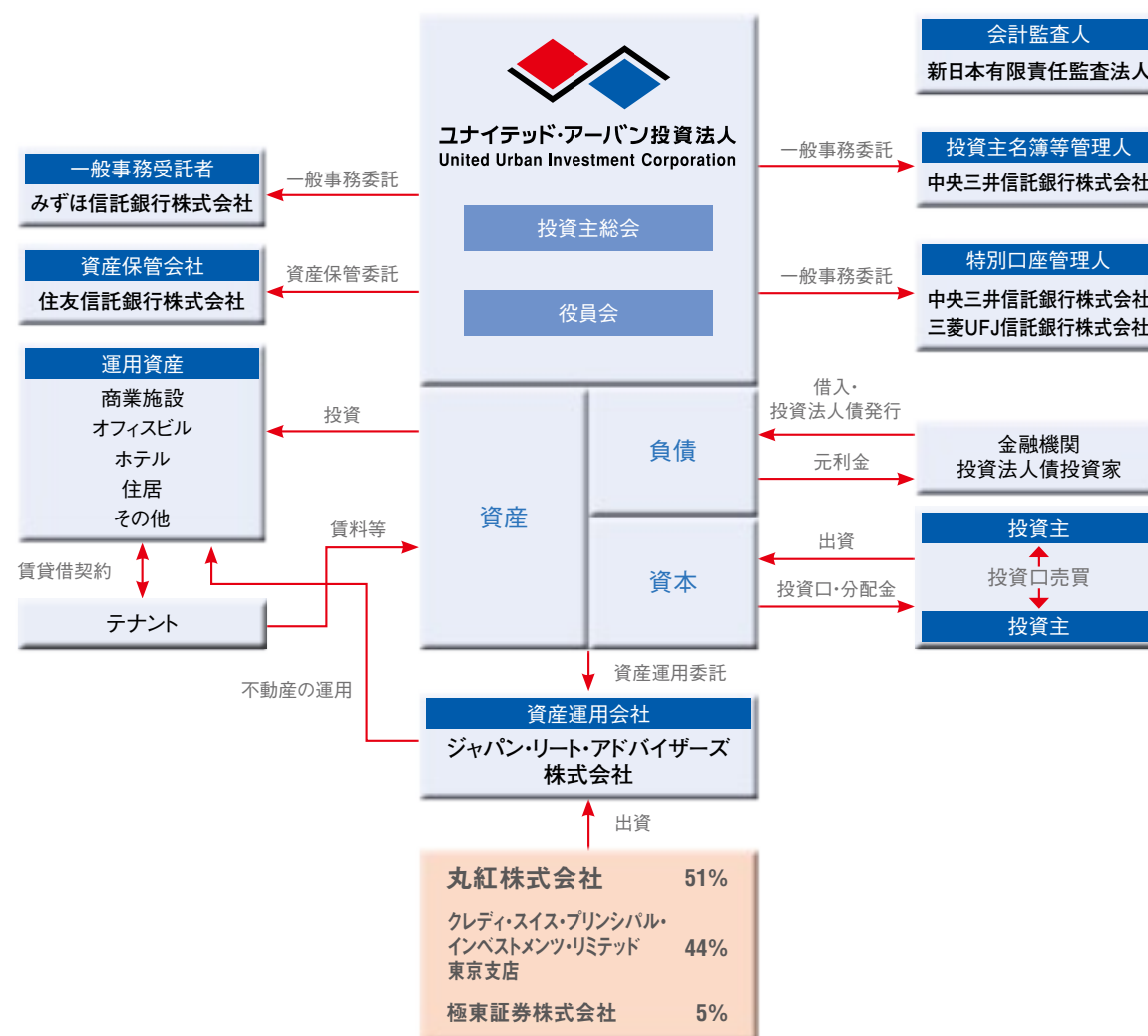
概要

投資法人名：ユナイテッド・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
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)



監督役員 秋山 正明 執行役員 田中 康裕 監督役員 渡瀬 正員

仕組み図





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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間		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	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
営業収益	百万円	8,427	8,384	8,409	14,912	15,552
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(8,427)	(8,384)	(8,409)	(14,912)	(15,509)
営業費用	百万円	4,091	4,050	4,159	7,833	8,525
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,150)	(3,183)	(3,276)	(6,435)	(6,937)
営業利益	百万円	4,335	4,333	4,249	7,078	7,027
経常利益	百万円	3,515	3,482	3,256	4,315	4,650
当期純利益	(a) 百万円	3,514	3,481	3,255	16,616	4,649
総資産額	(b) 百万円	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%)	450,963 (対前期比+8.2%)
純資産額	(c) 百万円	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%)	206,585 (対前期比+39.1%)
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―)	165,924 (対前期比+53.1%)
発行済投資口総数	(d) 口	201,300	201,300	201,300	1,451,319	2,103,383
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	555,514	555,349	554,228	102,261	98,215
分配金総額	(e) 百万円	3,514	3,481	3,255	4,123	5,784
1口当たり当期純利益	(注4) 円	17,458	17,294	16,172	11,449	2,238
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	17,459	17,294	16,173	2,841	2,750
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(17,459)	(17,294)	(16,173)	(2,841)	(2,750)
（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) %	1.5	1.5	1.4	1.3	1.1
（年換算）	(注5)(注6) %	(3.0)	(3.0)	(2.8)	(2.7)	(2.1)
自己資本当期純利益率	(注5)(注6) %	3.1	3.1	2.9	12.8	2.6
（年換算）	(注5)(注6) %	(6.3)	(6.2)	(5.8)	(25.6)	(5.2)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注6) %	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)	45.8 (対前期増減+10.2)
配当性向	(注7) %	100.0	100.0	100.0	24.8	122.8
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	49	50	50	86	90
期末総賃貸可能面積	m ²	527,871.08	532,869.54	532,955.43	852,455.43	903,322.07
期末テナント数	件	167	172	171	1,216	1,434
期末稼働率	%	98.2	98.2	98.5	96.3	96.2
当期減価償却費	百万円	1,499	1,525	1,529	2,737	2,934
当期資本的支出額	百万円	397	822	982	906	1,261
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	6,776	6,725	6,662	11,213	11,507
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注5)(注8)	円	24,906	24,872	23,769	4,727	3,586
FFO倍率	(注5)(注6)(注8) 倍	9.0	10.7	12.2	9.8	11.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注5)(注6)(注8)	倍	7.1	6.9	6.1	3.8	4.4
金利償却前当期純利益	百万円	5,832	5,854	5,722	9,272	9,826
支払利息及び投資法人債利息	百万円	818	848	937	2,411	2,243
有利子負債額	百万円	101,800	101,800	101,800	237,162	213,076
期末総資産有利子負債比率	%	44.1	44.1	44.1	56.9	47.2
当期運用日数	日	183	182	183	182	183

(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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
期中平均投資口数	201,300口	201,300口	201,300口	1,451,319口	2,076,594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13期及び第15期については会計計算期間182日、第12期、第14期及び第16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－不動産等売却損益)／発行済投資口数 ※不動産等売却損益については、第16期より控除して算出しています。	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、「1口当たり分配金／1口当たり当期純利益」の方法により算定し、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15期(平成23年5月期)まで15回の利益分配を行ってまいりました。

平成22年12月1日には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、資産規模においてJ-REIT市場全体で第4位、総合型不動産投資法人(REIT)としては業界で最大級の規模となりました(いずれも平成23年11月30日現在)。

平成23年5月23日には、新投資口の発行を決議し、募集による新投資口640,000口についての約565億円の払込みは同年6月8日に完了しました。また、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資による新投資口の発行分(12,064口)についても同年7月6日に10億円強の払込みが完了しております(以下、上記募集と第三者割当の双方による新投資口発行を「本募集」といいます。)。本募集による手取金により、新たに4件(取得価格総額20,840百万円)の資産を取得する一方、NCIから承継していた借入金の一部について期限前弁済を実施しました。

(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

① 投資環境

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波の発生等(以下、総称して「本震災」といいます。))は、東北地方及び首都圏を中心に日本経済に甚大な影響を与えました。その後のサプライチェーンの回復や、消費マインドの改善などにより、徐々に持ち直しの兆しも見られるものの、欧州諸国の政府債務問題、円高の進行、タイの水害等の事象が相次いで発生し、日本経済の先行き不透明感が払拭される状況には至っておりません。

また、個人に目を転じますと、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、持続的な物価の下落(デフレ)傾向も続いており、消費マインドの顕著な改善は見られません。

不動産売買市場については、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、少数ながらも大型の不動産取引が実行されるなど、一部では市況回復の兆しも見られます。

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、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の多数供給も予定されることから、空室率は改善には至っておりません。オフィスビルのうち、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、また地方においては、地場景気の回復力の弱さもあり、首都圏に比して更に市況は低迷しております。

ホテルに関しては、本震災直後、海外からの訪日客や国内出張・旅行の減少により、特に首都圏に所在するホテルの客室稼働率が一時的に低迷しました。ただし、足元の客室稼働率は、本震災以前の水準にまで回復してきており、徐々に改善の兆しが見られます。

住居に関しては、個人の生活の根源となる「住居」への需要は安定して存在することから、賃貸住居へのニーズは引き続き根強いものがあり、稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっております。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低下したままの状態が続いております。

②新規物件の取得と物件売却（物件の入れ替え）

本投資法人では、本募集による4物件の取得に加え、新たに下表記載の2物件（取得価格総額10,250百万円）を取得するとともに保有物件の一部追加取得（藤和浜松町ビル）を行いました。

物件番号	新規取得物件	用途 (注1)	所在	取得価格 (注2)	取得日
C5	ホテルJALシティ那覇	ホテル、駐車場、機械室	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	7,650百万円	平成23年10月25日
A27	ビバホーム横浜青葉店（敷地）	－	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2・8・24・27（地番）	2,600百万円	平成23年10月31日
B26	藤和浜松町ビル（追加取得）	事務所	東京都港区浜松町二丁目6番2号	410百万円	平成23年10月31日
合 計				10,660百万円	－

(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。

その一方で、NCIから承継した物件（以下「旧NCI物件」といいます。）のうち2物件（アルポーレ天神（売却価格850百万円）及びパシフィックマークス目白（売却価格1,245百万円）、売却価格総額2,095百万円）の売却を行いました。

③現ポートフォリオ構成

以上の新規物件の取得と物件売却（物件の入れ替え）の結果、平成23年11月30日現在において、本投資法人が保有する物件は、商業施設24件、オフィスビル35件、商業施設とオフィスの複合施設1件、ホテル5件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居23件及びその他1件の合計90件（取得価格の総額416,744百万円）であり、また、総賃貸可能面積も852,455.43㎡（257,867.76坪）から903,322.07㎡（273,254.92坪）となり、テナント総数は期初の1,216から1,434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、96.1％から96.5％の間で推移し、当期末では96.2％となっております。

B.資金調達の概要

当期においては、平成23年6月に、本募集による手取金を充当し、NCIから承継した借入金（ファシリティ40号（トランシェA）:借入残高38,658百万円）の一部期限前弁済（34,300百万円）を行うとともに、返済期限が到来した長期借入金の返済資金として長期借入金（8,700百万円）の借入れを行いました。その後、同年7月に長期借入金（3,400百万円）及び本募集による手取金を充当し、ファシリティ40号（トランシェA）の残額（4,358百万円）全てについても期限前弁済を行い、当該借入金を完済いたしました。

また、同年9月に返済期限が到来した借入金の返済資金として長期借入金（4,700百万円）の借入れを、同年10月には特定資産の取得資金として長期借入金（総額11,100百万円）の借入れを行いました。これらの結果、本投資法人の平成23年11月30日現在の借入金残高は総額161,076百万円（前期末比24,086百万円減）、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32,941百万円（前期末比1,352百万円増）、長期借入金は128,135百万円（前期末比25,439百万円減）、また、投資法人債発行残高は52,000百万円（前期末比増減なし）であり、うち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（前期末比増減なし）。

なお、平成24年1月18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

C.当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として不動産等売却益を含む営業収益15,552百万円（前期比4.3％増）、不動産賃貸事業利益8,572百万円（前期比1.1％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7,027百万円（前期比0.7％減）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4,650百万円（前期比7.7％増）、当期純利益は4,649百万円（前期比72.0％減）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の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益4,650百万円に、配当積立金取崩額1,133百万円を加算した5,784百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

本投資法人では、今後とも分配金水準に留意しつつ、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の観点より、配当積立金の有効活用を図っていきたいと考えております。

(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)
平成23年 6 月 8 日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注10)
平成23年 7 月 6 日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注11)

(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条に基づき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）
(注10) 1口当たり91,162円（引受価額88,357円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済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11) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済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。



(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12期	第13期	第14期(注)	第15期	第16期
決算年月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月
最 高	546,000円	618,000円	618,000円	117,000円	95,600円
最 低	388,000円	437,000円	480,000円	79,900円	77,100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)の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益4,650百万円に配当積立金取崩額1,133百万円を加算した5,784百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

期 別	単位	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		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	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
当 期 末 処 分 利 益 総 額	千円	3,514,532	3,481,339	3,255,669	16,617,025	4,650,444
利 益 留 保 額	千円	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	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)	3,255,624 (16,173)	4,123,197 (2,841)	5,784,303 (2,750)
う ち 利 益 分 配 金 総 額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)	3,255,624 (16,173)	4,123,197 (2,841)	5,784,303 (2,750)
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

本震災後の復興需要により、国内の設備投資は緩やかに増加していますが、個人消費は、現状の水準で推移することが見込まれます。さらには、欧州諸国の財政問題や円高に加え、タイの洪水被害による本邦製造業への影響も懸念され、日本経済は依然として不透明な環境下にあると考えられます。

こうした経済環境を反映して、わが国の不動産売買市場においては、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た適切な賃料設定等、柔軟かつ慎重な対応が必要と認識しております。これに加えて、金融機関との関係の維持・強化、IR活動を通じた市場への情報発信等も重要な課題と考えております。

B.新規物件取得(外部成長)について

本投資法人は、本合併及び本募集等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をも勘案し、市場動向を的確に把握しつつ「不動産の本源的価値」を見極めた上、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の発揮を図り、安定的な内部成長に努めてまいります。特に、本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、テナント満足度アップを目指すとともに、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・向上、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。

前述のとおり、本募集により本投資法人は自己資本の増強及び有利子負債の削減を実現しており、財務体質が改善いたしました。

今後とも、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長期化・分散化、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の構築を図り、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+期末評価額-期末帳簿価額)

(6) 決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、平成23年12月20日に返済期限が到来した借入金の返済資金調達を目的として、平成23年11月24日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成23年12月2日付で第5回無担保投資法人債70億円(以下「第5回債」といいます。)及び第6回無担保投資法人債30億円(以下「第6回債」といいます。)の発行を決定し、第5回債を平成23年12月16日付、第6回債を同年12月9日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。当該各投資法人債の概要は、以下のとおりです。

第5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5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	： 7,000百万円
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1.00%
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23年12月16日
償還方法・償還期限	： 平成26年12月16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16日及び12月16日
投資法人債管理者	： 三菱UFJ信託銀行株式会社
資金使途	： 既存借入金の返済資金

第6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6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	： 3,000百万円
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1.12%
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23年12月9日
償還方法・償還期限	： 平成28年12月9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9日及び12月9日
財務代理人	： 住友信託銀行株式会社
資金使途	： 既存借入金の返済資金



(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12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を目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン38
借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額：2,000百万円
利率(注)：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%
借入実行日：平成23年12月20日
返済方法：元本返済期日に未払元本一括返済する。
返済期日：平成28年12月20日
摘要：無担保・無保証

(注)・利払期日は平成24年1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/>にてご確認ください。

②平成23年12月20日付にて、上記①記載の借入金(タームローン38:2,000百万円)並びに第5回債及び第6回債の発行による手取金を充当し、以下の借入金を返済しました。

借入金名称	借入先	借入金額	借入日	返済期限
タームローン9	全国共済農業協同組合連合会	3,400百万円	平成18年4月28日	平成23年12月20日
タームローン13	株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	2,500百万円	平成18年12月20日	
タームローン14	農林中央金庫	4,000百万円	平成18年12月20日	
タームローン27	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000百万円	平成21年12月21日	
合 計		11,900百万円	—	—

B.資産の取得及び取得資金の調達

①平成23年12月26日付にて、下記②記載の借入金により、不動産を信託する信託の受益権を下表のとおり、取得しました。

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
C6	ホテルJALシティ 四谷 東京	ホテル	東京都新宿区四谷 三丁目14番1号	4,200百万円	平成23年12月26日

(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、取得物件の取得に係る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。

②上記①記載の資産の取得資金として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン39
借入先：農林中央金庫、株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額：4,500百万円
利率(注)：基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%
借入実行日：平成23年12月26日
返済方法：元本返済期日に未払元本一括返済する。
返済期日：平成28年12月20日
摘要：無担保・無保証

(注)・利払期日は平成24年1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/>にてご確認ください。

C.資産(匿名組合出資持分)の取得

平成23年12月26日付にて、以下の資産(匿名組合出資持分)を取得しました。

取得の概要

①取得資産：不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
②資産名称：合同会社吉祥寺YCMファンディング 匿名組合出資持分
③信託の対象不動産：ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
④出資金額：2,200百万円(匿名組合出資持分29.5%)
⑤契約締結日：平成23年12月26日
⑥出資持分取得日：平成23年12月26日
⑦取得資金：自己資金による取得
⑧支払時期：平成23年12月26日

D.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。)が係属しておりますが、前期(平成23年5月期)において、1名(対象口数100口)と和解が成立しており、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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	平成21年11月30日現在	平成22年5月31日現在	平成22年11月30日現在	平成23年5月31日現在	平成23年11月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	201,300	201,300	201,300	1,451,319	2,103,383
出 資 総 額(百万円)	108,310	108,310	108,310	108,310	165,924
投 資 主 数 (人)	9,025	8,957	9,179	19,793	28,326

(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)	289,978	13.79
野村信託銀行株式会社(投信口)	176,455	8.39
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	139,824	6.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	100,731	4.79
NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	50,450	2.40
株式会社北洋銀行	27,756	1.32
富士火災海上保険株式会社	25,135	1.19
THE BANK OF NEW YORK,TREATY JASDEC ACCOUNT	24,734	1.18
MELLON BANK ABN AMRO GLOBAL CUSTODY N.V.	21,492	1.02
NIPPONVEST	20,000	0.95
合 計	876,555	41.67

(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11月30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
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	2,100千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	22,600千円
合 計			32,800千円

(注1) 本投資法人の平成23年8月31日付投資主総会において、本投資法人の仮監督役員であった秋山正明は、監督役員として選任されています。
(注2) 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3) 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4) 本投資法人の平成23年8月31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5) 会計監査人の報酬には、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11月30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)	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

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15期(平成23年5月31日)		第16期(平成23年11月30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)	2,446,081	0.6	5,164,698
		地 方		9,243,190	2.2	8,330,538
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,446,147	3.2	13,389,831
			東京23区	9,846,290	2.4	9,804,417
			首都圏地域	9,833,429	2.4	9,776,818
		地 方		—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,804,442	0.4	1,789,921
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	4,692,396	1.1	4,646,335
		地 方		—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	—	—	3,111,145
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		865,877	0.2	854,753
	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			52,177,854	12.5	56,868,460
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,576,968	0.4	1,573,936
			東京23区	18,718,329	4.5	23,962,831
			首都圏地域	30,723,103	7.4	34,067,289
		地 方		56,972,619	13.7	56,666,838
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,042,397	14.7	61,397,831
			東京23区	6,863,683	1.6	5,700,447
			首都圏地域	37,969,471	9.1	47,621,043
		地 方		47,707,144	11.5	47,480,002
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,874,991	5.0	20,839,035
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	3,723,503	0.9	3,698,000
		地 方		9,881,627	2.4	17,714,220
	住居	首都圏	東京都心6区	2,307,841	0.6	2,282,262
			東京23区	10,457,422	2.5	10,388,013
			首都圏地域	2,171,932	0.5	2,155,559
		地 方		16,177,932	3.9	15,977,417
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		1,797,475	0.4	1,762,051
	小 計			328,966,444	79.0	353,286,781
	国債証券(注6)			9,910	0.0	—
	預金等のその他資産			35,317,172	8.5	40,807,982
	資産総額計			416,471,382	100.0	450,963,225

(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。
(注6) 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。



(2) 主要な保有資産

平成23年11月30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	24,416	45,984.60	45,830.38	99.7	7.1	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,737	27,025.42	27,025.42	100.0	5.0	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	20,839	53,363.11	53,244.88	99.8	5.8	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,156	36,118.31	36,118.31	100.0	6.9	オフィスビル	無
ダイエー碑文谷	14,882	26,655.66	26,655.66	100.0	3.3	商業施設	無
日立ハイテクビルディング	14,775	15,781.64	15,781.64	100.0	3.0	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	2.1	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	12,026	11,372.59	7,306.51	64.2	1.7	オフィスビル	無
イオンモール宇城(注4)	10,246	72,073.39	72,073.39	100.0	3.2	商業施設	無
パシフィックマークス川崎	9,776	7,383.23	6,627.00	89.8	2.1	オフィスビル	無
合 計	161,307	348,426.33	343,331.57	98.5	40.2		

(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11月30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、新宿ワシントンホテル本館、日立ハイテクビルディング及びmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)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。
(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。
(注4)平成23年10月21日付で、「イオンモール宇城バリエー」から「イオンモール宇城」に名称を変更しています。

(3) 組入資産明細

第16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	14,000	14,882
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	3,630	5,596
大丸ピ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	750
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	4,562
イオンモール宇城(注6)	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	10,246
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	4,194.66	4,010	6,538
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	3,075
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	4,220	5,279
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	1,903
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	3,160	3,807
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	4,147
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	3,626
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	1,910	2,433
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	22,737
心斎橋OPAさかい館	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	2,716
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	1,530	1,573
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	2,550
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	6,961
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	501	504

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)
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	4,740	4,750
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	1,940	2,456
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	不動産信託受益権	2,283.47	5,090	5,273
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	不動産信託受益権	3,925.49	3,330	3,460
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	2,860	2,731
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	2,141
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	5,227
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	2,190	1,715
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	2,590.70	2,270	2,508
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	3,290	2,255
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	45,984.60	24,400	24,416
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	19,156
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	7,780	8,666
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	4,730	4,273
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	14,100	14,775
パシフィックマー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	12,026
UUR築地ビル(注7)	東京都中央区入船三丁目3番8号	不動産信託受益権	5,971.42	6,410	6,782
パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,336.27	6,030	6,009
パシフィックマークス横浜イースト	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	6,970	6,925
パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	不動産信託受益権	8,743.05	3,850	3,862
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	4,240	4,079
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	3,410	3,257
パシフィックマークス渋谷公園通	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	2,660	2,542
パシフィックマークス日本橋富沢町	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	1,871
パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,250	2,196
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	1,080	1,045
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	不動産信託受益権	3,137.42	1,540	1,709
パシフィックマークス新川	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	2,920	2,752
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,383.23	9,890	9,776
藤和浜松町ビル(注5)	東京都港区浜松町二丁目6番2号	不動産信託受益権	5,340.87	6,380	6,210
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	2,710	2,726
パシフィックマークス青葉台	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	1,650	1,620
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	1,180	1,137
パシフィックマー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	2,520	2,457
パシフィックマークス西梅田	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	6,820	6,741
パシフィックマークス肥後橋	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	4,490	4,504
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	2,620	2,582
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	不動産信託受益権	20,046.11	9,630	9,399
パシフィックマークス札幌北一条	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	1,808
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	2,797.03	984	973
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	不動産信託受益権	17,967.45	10,100	9,670
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	20,839
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	2,070	1,789
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	3,190	3,698
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	4,020	4,646
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	不動産信託受益権	13,701.80	7,740	7,824
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	1,970	1,711
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	1,250	1,168
エクセリア馬込	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	620	600



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	期末算定価額	帳簿価額
			(㎡) (注2)	(百万円) (注3)	(百万円) (注4)
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	2,040	1,580
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	547	675
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	1,110	1,113
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	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	3,850	3,427
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	1,089
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	3,100	2,778
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	1,198
UURコート千葉蘇我(注8)	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	586	586
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	477	479
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	980	1,001
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	458	424
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	3,080	3,068
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	1,210	1,459
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	1,110	1,238
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	3,320	3,297
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区西区名駅二丁目5番4号	不動産信託受益権	2,958.45	1,270	1,441
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	755	854
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目14番6号	不動産信託受益権	2,067.95	656	905
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	1,558
ル モンド江東	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,420.18	3,110	3,111
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	1,810	1,762
合 計			903,322.07	414,604	410,155

(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)及びビバホーム横浜青葉店(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11月30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) 藤和浜松町ビルについては、平成23年10月31日付で、本物件の区分所有権の一部及び各区分所有権の敷地権割合に応じた本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を追加取得(取得価格410百万円)したため、追加取得後の概要を記載しています。

(注6) 平成23年10月21日付で、「イオンモール宇城パリユー」から「イオンモール宇城」に名称を変更しています。

(注7) 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。

(注8) 平成23年11月8日付で、「太平洋セメント蘇我寮」から「UURコート千葉蘇我」に名称を変更しています。

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15期(平成22年12月1日～平成23年5月31日)				第16期(平成23年6月1日～平成23年11月30日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	459	3.1	1	100.0	459	3.0
ジョイパーク泉ヶ丘	17	98.7	241	1.6	17	99.7	248	1.6
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2
レランドショッピングセンター	15	97.9	261	1.8	15	97.9	268	1.7
イオンモール宇城(注8)	1	100.0	454	3.0	1	100.0	454	2.9
天神ルーチェ	5	76.3	162	1.1	7	86.7	137	0.9
ヤマダ電機テックランド堺本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	137	0.9	3	100.0	138	0.9
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋	9	100.0	95	0.6	9	100.0	97	0.6
Tip's町田ビル	10	100.0	216	1.5	10	100.0	216	1.4

不動産等の名称	第15期(平成22年12月1日～平成23年5月31日)				第16期(平成23年6月1日～平成23年11月30日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	1.0	1	100.0	151	1.0
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	299	2.0	4	100.0	299	1.9
アクティオーレ関内	9	100.0	53	0.4	9	100.0	58	0.4
心斎橋OPA本館	1	100.0	709	4.8	1	100.0	709	4.6
心斎橋OPAさけい館	1	100.0	87	0.6	1	100.0	87	0.6
パシフィック天神(注5)	—	—	20	0.1	—	—	—	—
アルボーレ天神(注6)	6	100.0	36	0.2	—	—	23	0.2
アルボーレ神宮前	2	83.5	49	0.3	1	45.1	32	0.2
アルボーレ仙台	5	100.0	100	0.7	5	100.0	99	0.6
モラーージュ柏	96	97.6	658	4.4	102	99.0	665	4.3
ベルファ宇治	30	74.1	137	0.9	26	69.3	133	0.9
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	242	1.6	1	100.0	227	1.5
ニトリ横浜浜場インター店	1	100.0	102	0.7	1	100.0	94	0.6
Luz自由が丘	—	—	—	—	20	99.2	160	1.0
アクティオーレ市川	—	—	—	—	13	100.0	136	0.9
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
T&G浜松町ビル	5	76.4	88	0.6	5	76.4	83	0.5
SK名古屋ビルディング	5	67.3	169	1.1	6	69.6	167	1.1
福岡アーセオンビル	4	100.0	114	0.8	4	100.0	119	0.8
丸増麴町ビル	8	38.7	75	0.5	11	57.3	45	0.3
六番町Kビル	1	100.0	115	0.8	1	100.0	115	0.7
新大阪セントラルタワー	59	99.4	1,102	7.4	61	99.7	1,165	7.5
川崎東芝ビル	1	100.0	968	6.5	1	100.0	968	6.2
長谷萬ビル東陽町	1	100.0	270	1.8	1	100.0	279	1.8
フォーシーズンビル	2	100.0	194	1.3	2	100.0	196	1.3
日立ハイテックビルディング	2	100.0	432	2.9	2	100.0	432	2.8
パシフィックマークス新宿パークサイド	15	100.0	458	3.1	12	64.2	383	2.5
UUR築地ビル(注9)	—	0.0	119	0.8	1	44.3	21	0.1
パシフィックマークス月島	43	94.3	258	1.7	44	94.8	261	1.7
パシフィックマークス横浜イースト	11	79.0	226	1.5	10	71.2	226	1.5
パシフィックマークス新浦安	12	80.2	177	1.2	12	83.8	176	1.1
大森シティビル	8	93.2	166	1.1	8	93.2	167	1.1
赤坂氷川ビル	1	100.0	121	0.8	1	100.0	119	0.8
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.6	1	100.0	84	0.5
パシフィックマークス日本橋富沢町	7	84.7	72	0.5	7	84.7	69	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	7	100.0	78	0.5	7	100.0	72	0.5
横浜相生町ビル	18	100.0	60	0.4	16	90.7	62	0.4
パシフィックマークス新横浜	9	78.4	69	0.5	8	56.8	48	0.3
パシフィックマークス新川	10	100.0	113	0.8	10	100.0	124	0.8
パシフィックマークス目白(注7)	2	51.7	72	0.5	—	—	28	0.2
パシフィックマークス川崎	38	92.8	336	2.3	37	89.8	331	2.1
藤和浜松町ビル(注11)	14	78.8	173	1.2	16	89.7	166	1.1
リーラヒジリザカ	14	85.2	61	0.4	14	97.4	82	0.5
パシフィックマークス青葉台	4	85.2	67	0.5	5	88.7	69	0.4
大塚HTビル	6	100.0	60	0.4	5	83.4	56	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	9	91.9	87	0.6
パシフィックマークス西梅田	24	93.5	276	1.9	23	91.9	299	1.9
パシフィックマークス肥後橋	18	83.5	166	1.1	19	85.9	172	1.1



不動産等の名称	第15期(平成22年12月1日～平成23年5月31日)				第16期(平成23年6月1日～平成23年11月30日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
名古屋錦シティビル	13	76.7	111	0.7	13	73.8	106	0.7
パシフィックマークス江坂	32	99.99	504	3.4	31	98.9	519	3.4
パシフィックマークス札幌北一条	14	97.8	93	0.6	13	97.8	98	0.6
新札幌センタービル	16	82.6	58	0.4	17	86.4	57	0.4
アリーナタワー	—	—	—	—	12	94.6	353	2.3
新宿ワシントンホテル本館	8	99.98	825	5.5	7	99.8	825	5.3
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.4	1	100.0	57	0.4
MZビル	8	94.9	133	0.9	8	94.9	133	0.9
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	148	1.0	3	97.6	161	1.0
ホテルJALシティ那覇	—	—	—	—	2	100.0	31	0.2
T&G東池袋マンション	128	99.2	64	0.4	119	92.2	67	0.4
T&G四谷マンション	76	97.4	37	0.3	76	97.4	44	0.3
エクセリア馬込	40	90.8	21	0.1	43	97.6	22	0.1
駒沢コート	1	100.0	60	0.4	1	100.0	60	0.4
六本松コート	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.2	1	100.0	32	0.2
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	0.8	1	100.0	123	0.8
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.3	1	100.0	51	0.3
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.4	1	100.0	52	0.3
UURコート千葉蘇我(注10)	1	100.0	25	0.2	1	100.0	(注4)	(注4)
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	39	0.3	1	100.0	38	0.3
南山コート2号館	1	100.0	17	0.1	1	100.0	17	0.1
クリオ文京小石川	89	98.1	101	0.7	88	97.1	97	0.6
グランルージュ栄	1	100.0	45	0.3	1	100.0	44	0.3
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	40	0.3	1	100.0	38	0.3
MA仙台ビル	153	100.0	158	1.1	152	99.7	158	1.0
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.3	1	100.0	45	0.3
UURコート札幌篠路杵番館	2	100.0	33	0.2	2	100.0	33	0.2
パークサイト泉	37	90.4	31	0.2	30	73.3	28	0.2
UURコート大阪十三本町	1	100.0	56	0.4	1	100.0	56	0.4
ル モンド江東	—	—	—	—	190	94.4	109	0.7
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
合 計	1,216	96.3	14,912	100.0	1,434	96.2	15,509	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。「テナント総数」は、各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2) 「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。

(注3) 「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4) 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5) 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6) アルボーレ天神は、平成23年9月30日付で売却しています。

(注7) パシフィックマークス目白は、平成23年9月1日付で売却しています。

(注8) 平成23年10月21日付で、「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称を変更しています。

(注9) 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。

(注10) 平成23年11月8日付で、「太平洋セメント蘇我寮」から「UURコート千葉蘇我」に名称を変更しています。

(注11) 藤和浜松町ビルは、平成23年10月31日付で、本物件の区分所有権の一部及び各区分所有権の敷地権割合に応じた本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を追加取得(取得価格410百万円)したため、追加取得後の概要を記載しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年11月30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	—	△30,869	
合 計		4,578,489	—	△30,869	

(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。

(5) その他資産の状況

平成23年11月30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はありません。

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11月30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12月 至 平成24年 5 月	132	—	—
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工事 (第1期)	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	154	—	—
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工事 (第2期)	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	151	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル客室リニューアル (ユニットバス更新含む) 工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	606	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調更新工事(第1期)	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	111	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調更新工事(第2期)	自 平成24年 9 月 至 平成24年11月	111	—	—
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調更新工事(第1期)	自 平成23年12月 至 平成24年 4 月	102	—	—
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調更新工事(第2期)	自 平成24年 7 月 至 平成24年11月	102	—	—
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	空調更新工事(第1期)	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	151	—	—
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	空調更新工事(第2期)	自 平成24年 9 月 至 平成24年11月	151	—	—
リーラヒジリザカ	東京都港区	空調更新工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	101	—	—
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	空調更新工事	自 平成24年 6 月 至 平成24年10月	305	—	—



(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1,261百万円であり、当期費用に区分された修繕費240百万円と併せ、1,502百万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	エレベーター改修工事	自 平成23年 3 月 至 平成23年10月	40
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	高架水槽改修工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	12
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	直流電源装置 バッテリー交換工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	10
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	自 平成23年 3 月 至 平成23年 7 月	53
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	防災盤更新工事	自 平成23年 8 月 至 平成23年11月	87
モラージュ柏	千葉県柏市	監視カメラリニューアル工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年 9 月	11
モラージュ柏	千葉県柏市	フードコートキッズコーナー 新設工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年10月	10
丸増麴町ビル	東京都千代田区	空調更新工事	自 平成23年 7 月 至 平成23年 9 月	55
丸増麴町ビル	東京都千代田区	原状回復工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年11月	33
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	蓄電池更新	自 平成23年10月 至 平成23年11月	13
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	アナログ放送設備 撤去等費用	自 平成23年10月 至 平成23年11月	13
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	自 平成23年 4 月 至 平成23年11月	141
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	電子制御式温湿度調整器 更新	自 平成23年 7 月 至 平成23年 8 月	14
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各種ポンプオーバーホール	自 平成23年 9 月 至 平成23年11月	18
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 カー機器更新(第2期)	自 平成23年 6 月 至 平成23年 9 月	61
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 6 月 至 平成23年11月	100
日立ハイテクビルディング	東京都港区	外壁改修工事	自 平成23年 7 月 至 平成23年11月	39
バシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事 (第1、2期工事)	自 平成23年 5 月 至 平成23年11月	56
バシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	空調更新工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	15
バシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	空調更新工事(第1期)	自 平成23年10月 至 平成23年11月	16
バシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市	外壁改修工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年11月	15
バシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市	立体駐車場改修工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	22
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	地上デジタル放送導入工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年 9 月	14
MZビル	東京都八王子市	内装工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	22
駒沢コート	東京都世田谷区	大規模修繕工事及び内部 共用廊下内装更新工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 7 月	29
その他の資本的支出				351
合 計				1,261

(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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	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	自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	
当期首積立金残高		2,203	2,446	2,233	2,467	3,367
当期積立額(注1)		242	247	236	(注2) 926	463
当期積立金取崩額		—	460	2	26	78
次期繰越額		2,446	2,233	2,467	3,367	3,752

(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

(単位:千円)

項 目	第15期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	第16期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
(a) 資産運用報酬	1,037,033	1,209,756
(b) 資産保管手数料	9,923	15,329
(c) 一般事務委託手数料	62,684	61,207
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	216,344	288,449
合 計	1,336,185	1,584,942

(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16期:252,000千円)、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、第16期:16,760千円)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16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	当期首 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 (注1)	株式会社みずほコーポレート銀行	H20. 4 .10	2,000	—	1.33256	H23. 6 .20	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	—				(注9)	
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	—	0.89000	H23. 6 .20		(注6)	
	住友信託銀行株式会社	H21. 2 .26	850	—	1.67585	H23. 6 .20		(注6)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		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	—	1.83125	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	—	1.81750	H23. 9 .27		(注8)	
	株式会社日本政策投資銀行	H20. 7 .25 (注3)	1,831	—	1.95670	H23. 9 .27		(注9)	
	全国共済農業協同組合連合会	H18. 4 .28	3,400	3,400	1.89500	H23.12.20		(注6)	
	株式会社あおぞら銀行		500	500				(注6)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	2,000	2,000	1.86167	H23.12.20		(注8)	



区分	借入先	借入日	当期首 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(注1)	農林中央金庫	H18.12.20	4,000	4,000	0.78860	H23.12.20	期限 一括	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.21	2,000	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	915	0.83860 (注4)	H24. 3 .30		(注6)	
	株式会社損害保険ジャパン		915	915					
	株式会社広島銀行		457	457					
	株式会社三重銀行		915	915					
	株式会社三井住友銀行		1,373	1,373					
	大同生命保険株式会社	H19. 3 .30 (注3)	1,831	1,831	1.87000	H24. 3 .30		(注6)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	—	4,400	1.44618	H24. 6 .20		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	H20. 1 .30	—	4,500	1.48031	H24. 6 .20		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	—	900	1.63568	H24. 6 .20		(注6)	
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	—	3,000	0.93860	H24. 6 .20		(注9)	
	大同生命保険株式会社	H19.6.26 (注3)	—	1,831	2.25750	H24. 6 .26		(注9)	
	小 計		31,588	32,941					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	—	1.44618	H24. 6 .20	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	H20. 1 .30	4,500	—	1.48031	H24. 6 .20		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	900	—	1.63568	H24. 6 .20		(注6)	
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	—	0.93860	H24. 6 .20		(注9)	
	大同生命保険株式会社	H19. 6 .26 (注3)	1,831	—	2.25750	H24. 6 .26		(注9)	
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27 (注3)	4,406	—	1.48000	H24. 9 .20 (注5)		(注9)	
	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	H22. 9 .27 (注3)	1,000	1,000	1.58345	H25. 3 .20		(注9)	
	株式会社あおぞら銀行		1,140	1,140					
	住友信託銀行株式会社		910	910					
	中央三井信託銀行株式会社		873	873					
	株式会社みずほコーポレート銀行		637	637					
株式会社三井住友銀行	2,277		2,277						
株式会社三菱東京UFJ銀行	927		927						
三菱UFJ信託銀行株式会社	869		869						
株式会社りそな銀行		339	339						

区分	借入先	借入日	当期首 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	農林中央金庫	H22. 9 .27 (注3)	2,253	2,253	1.38860	H25. 3 .20	期限 一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	H22.11.30 (注3)	2,000	2,000	1.65513	H25. 3 .20		(注9)	
	住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		2,932	2,932					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	オリックス銀行株式会社(注12)	H21.12.21	1,500	1,500	1.64157	H25. 6 .20		(注9)	
	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		1,000	1,000					
	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	1,710	1.68843	H25. 9 .20		(注9)	
	株式会社新生銀行		3,577	3,577					
	住友信託銀行株式会社		1,366	1,366					
	中央三井信託銀行株式会社		1,310	1,310					
	株式会社みずほコーポレート銀行		955	955					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,390	1,390					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,304	1,304					
	株式会社りそな銀行		508	508					
	農林中央金庫	H22. 9 .27 (注3)	2,253	2,253	1.48860	H25. 9 .20		(注9)	
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,400	3,400	1.03860	H25.12.20		(注9)	
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27 (注3)	1,695	1,695	1.80652	H26. 3 .20		(注9)	
	住友信託銀行株式会社		1,355	1,355					
	中央三井信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	株式会社みずほコーポレート銀行		948	948					
	株式会社三井住友銀行		5,800	5,800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,379	1,379					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,294	1,294					
株式会社りそな銀行	505		505						
住友信託銀行株式会社	H23. 6 .20		—	3,850			0.78000		H26. 6 .20
株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,850						
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.10.31	—	2,800	0.53000	H26. 9 .20	(注6)			
株式会社三井住友銀行	H22.10.29 (注3)	12,260	12,260	1.94316	H26. 9 .22	(注9)			
株式会社あおぞら銀行	H22.11.29 (注3)	4,269	4,269	2.01602	H26. 9 .22	(注9)			



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

区分	借入先	借入日	当期首 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	住友信託銀行株式会社	H21.12.21	800	800	1.97537	H26.12.20	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	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					
	三井住友銀行株式会社		1,650	1,650					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300					
	住友信託銀行株式会社	H23. 7 .20	—	3,400	0.78000	H28. 6 .20		(注9)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23. 9 .27	—	1,900	0.68000	H28. 9 .20		(注9)	
	住友信託銀行株式会社	H23.10.25	—	2,600	0.63000	H28. 9 .20		(注6)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	2,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,200					
	株式会社日本政策投資銀行	H22. 7 . 7	1,950	1,900	2.14169	H29. 6 .20	(注11)	(注10)	
	株式会社日本政策投資銀行	H23. 9 .27	—	2,800	1.46409	H30. 9 .20	期限一括	(注9)	
小 計		153,574	128,135						
合 計		185,162	161,076						

(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るため、期中の実質的な加重平均金利は2.19000%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4,358百万円をそれぞれ期限内弁済したことに、約定返済日前に完済いたしました。
(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。
(注12) 平成23年10月1日付で、オリックス信託銀行株式会社からオリックス銀行株式会社に社名変更しています。

(3) 投資法人債

第16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	当期首残高 (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	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	17,000	1.96	平成24年 4月13日	期限一括	(注4)	(注7)
合 計		52,000	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募及び適格機関投資家転売制限付です。

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) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	Luz自由が丘	平成23年 6 月15日	5,090	—	—	—	—
不動産信託受益権	アクティオーレ市川	平成23年 6 月15日	3,350	—	—	—	—
不動産	ル モンド江東	平成23年 6 月15日	2,900	—	—	—	—
不動産信託受益権	アリーナタワー	平成23年 6 月16日	9,500	—	—	—	—
不動産信託受益権	ホテルJALシティ那覇	平成23年10月25日	7,650	—	—	—	—
不動産	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	平成23年10月31日	2,600	—	—	—	—
不動産(注3)	藤和浜松町ビル(注4)	平成23年10月31日	410	—	—	—	—
不動産信託受益権	パシフィックマークス目白	—	—	平成23年 9 月 1 日	1,245	1,153	42
不動産	アルボーレ天神	—	—	平成23年 9 月30日	850	819	△2
合 計		—	31,500	—	2,095	1,972	39

(注1) 「取得価額」は、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) 「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。
(注3) 取得後同日付にて信託設定し、信託受益権として保有しています。
(注4) 本投資法人は、既に本物件の一部を信託財産とする信託の受益権を保有しており、(i) 本物件の区分所有権の一部、及び(ii) 本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を取得しました。

(2) その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(千円)
債 券	—	—	1	9,975	—	—
合 計	—	—	1	9,975	—	—

(注) 金額については、受渡代金を記載しており、経過利息その他諸費用を含んでいません。

上記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	取得年月日又は 譲渡年月日	取得価格又は 譲渡価格 (百万円)(注1)	特定資産の 調査価格 (百万円)(注2)
取得	不動産信託受益権	Luz自由が丘	平成23年 6 月15日	5,090	5,090
	不動産信託受益権	アクティオーレ市川	平成23年 6 月15日	3,350	3,350
	不動産	ル モンド江東	平成23年 6 月15日	2,900	3,020
	不動産信託受益権	アリーナタワー	平成23年 6 月16日	9,500	10,100
	不動産信託受益権	ホテルJALシティ那覇	平成23年10月25日	7,650	7,740
	不動産	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	平成23年10月31日	2,600	2,840
	不動産(注3)	藤和浜松町ビル(注4)	平成23年10月31日	410	537
譲渡	不動産信託受益権	パシフィックマークス目白	平成23年 9 月 1 日	1,245	1,180
	不動産	アルボーレ天神	平成23年 9 月30日	850	828

(注1) 「取得価格」は、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。同様に、「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、資産の取得時及び譲渡時に、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。
(注3) 取得後同日付にて信託設定し、信託受益権として保有しています。
(注4) 本投資法人は、既に本物件の一部を信託財産とする信託の受益権を保有しており、(i) 本物件の区分所有権の一部、及び(ii) 本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を取得しました。



(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は、以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	31,500,000 (100.0%)	2,095,000 (100.0%)
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 8,440,000 (26.8%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
自由が丘開発 合同会社	Luz自由が丘 5,090,000 (16.2%)	—
市川開発 合同会社	アクティオーレ市川 3,350,000 (10.6%)	—

②支払手数料等の金額

第16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) (千円)	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) (千円)	
不動産売買媒介手数料	741,350	丸紅アセットマネジメント株式会社	394,050	53.2
外注委託費	1,059,679	丸紅コミュニティ株式会社	104,355	9.8
		丸紅不動産株式会社	40,286	3.8
		株式会社ダイエー	1,500	0.1
損害保険料	17,061	丸紅セーフネット株式会社	16,792	98.4
工事監理報酬	28,118	丸紅コミュニティ株式会社	1,701	6.1
		丸紅不動産株式会社	10,350	36.8
その他賃貸事業費用	85,865	丸紅コミュニティ株式会社	2,382	2.8
		丸紅不動産株式会社	2,147	2.5

(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16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及び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 4,935千円

(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)
平成23年 6 月 8 日	2,500	—	4,901	(注6)
累 計	4,901	—	4,901	—

(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。

(注6) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり91,162円にて取得しました。

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 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
第16期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	4,901	402,372	82,100	0.23	2,103,383

(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

1. 投資主総会

平成23年8月31日に、本投資法人の第6回目の投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更いたしました。 ①安定収益の維持・向上を目的として、本投資法人の投資対象資産の種類及び範囲を拡大・明確化し、必要となる規定の新設及び整備 ②上記①の変更に伴い、本資産運用会社へ支払う運用報酬の算出基礎額の定義の明確化 ③上記①の変更に伴い、本資産運用会社へ支払う取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬の算出対象の資産の種類を明確化 ④「租税特別措置法」の改正（投資口の国内募集要件の変更）に伴う規定の変更 ⑤補欠役員の選任決議の効力を有する期間に係る規定の新設 ⑥その他、字句等の修正、表現の統一及び明確化等
執行役員1名選任の件	田中康裕が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	渡瀬正員、秋山正明の2名が監督役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	阿部久三が補欠執行役員に選任されました。

2. 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。

資産運用委託契約の変更に係る合意書締結	平成23年8月31日開催の第6回投資主総会において、規約に定める投資対象資産の種類及び範囲が拡大又は明確化されたことに伴い、本投資法人と本資産運用会社との間で締結している資産運用委託契約を変更することを決定いたしました。
---------------------	--



(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成23年5月31日）	当期 （平成23年11月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,197,549	13,358,289
信託現金及び信託預金	※1 23,303,388	24,534,611
営業未収入金	291,576	291,224
未収消費税等	—	574,923
前払費用	440,820	109,464
その他	352	3,785
流動資産合計	33,233,686	38,872,299
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 18,336,646	19,829,458
減価償却累計額	1,231,332	1,593,313
建物（純額）	17,105,314	18,236,144
構築物	※1 140,697	142,060
減価償却累計額	54,715	64,166
構築物（純額）	85,981	77,893
機械及び装置	193,383	218,184
減価償却累計額	23,952	35,769
機械及び装置（純額）	169,431	182,415
工具、器具及び備品	1,987	1,987
減価償却累計額	170	349
工具、器具及び備品（純額）	1,816	1,637
土地	※1 33,665,955	37,221,013
信託建物	※1 129,954,800	145,190,389
減価償却累計額	17,024,120	19,441,437
信託建物（純額）	112,930,680	125,748,951
信託構築物	※1 1,065,465	1,200,302
減価償却累計額	465,685	505,552
信託構築物（純額）	599,779	694,749
信託機械及び装置	757,396	1,073,144
減価償却累計額	198,957	259,656
信託機械及び装置（純額）	558,438	813,488
信託工具、器具及び備品	※1 98,810	126,254
減価償却累計額	50,322	58,060
信託工具、器具及び備品（純額）	48,487	68,194
信託土地	※1 214,348,675	225,374,901
信託建設仮勘定	43,207	921
有形固定資産合計	379,557,768	408,420,311
無形固定資産		
ソフトウェア	3,032	2,463
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	437,174	585,575
信託その他無形固定資産	249,972	259,043
無形固定資産合計	1,839,534	1,996,438
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	35,365	35,365
信託差入敷金及び保証金	77,689	77,909
長期前払費用	1,717,426	1,560,900
投資その他の資産合計	1,840,393	1,674,176
固定資産合計	383,237,696	412,090,926
資産合計	416,471,382	450,963,225



(単位：千円)		
	前期（ご参考） (平成23年5月31日)	当期 (平成23年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,035,150	1,473,616
1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	31,588,375	32,941,281
未払費用	954,273	949,044
未払分配金	27,464	28,604
未払法人税等	605	605
未払消費税等	275,932	—
前受収益	54,327	21,623
前受金	293,608	305,553
信託前受金	1,859,042	1,963,907
預り金	3,044	2,452
信託預り金	76,883	37,158
デリバティブ債務	61,950	30,869
災害損失引当金	110,383	—
その他	1,271,857	1,216,852
流動負債合計	54,612,900	55,971,570
固定負債		
投資法人債	35,000,000	35,000,000
長期借入金	153,574,395	128,135,000
預り敷金及び保証金 ※1	3,206,181	3,296,190
信託預り敷金及び保証金 ※1	21,664,033	21,974,800
固定負債合計	213,444,611	188,405,990
負債合計	268,057,511	244,377,560
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	165,924,928
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	—	12,492,873
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	16,617,025	4,650,444
剰余金合計	40,165,312	40,691,605
投資主資本合計	148,475,822	206,616,534
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△61,950	△30,869
評価・換算差額等合計	△61,950	△30,869
純資産合計 ※3	148,413,871	206,585,664
負債純資産合計	416,471,382	450,963,225



(単位：千円)		
	前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	13,870,262	14,321,898
その他賃貸事業収入 ※1	1,041,847	1,188,076
不動産等売却益 ※2	—	42,117
営業収益合計	14,912,109	15,552,093
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	6,435,930	6,937,205
不動産等売却損 ※3	61,275	2,922
資産運用報酬	1,037,033	1,209,756
資産保管手数料	9,923	15,329
一般事務委託手数料	62,684	61,207
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	216,344	288,449
営業費用合計	7,833,391	8,525,070
営業利益	7,078,718	7,027,023
営業外収益		
受取利息	1,790	1,956
保険金収入	660	30,118
災害損失引当金戻入額	—	13,201
助成金収入	11,763	—
その他	1,804	2,438
営業外収益合計	16,018	47,714
営業外費用		
支払利息	1,978,989	1,799,258
投資法人債利息	432,701	443,857
投資法人債発行費	104,026	1,897
投資口交付費	259,706	96,638
その他	3,524	82,990
営業外費用合計	2,778,947	2,424,642
経常利益	4,315,788	4,650,095
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 ※4	191,057	—
特別損失合計	191,057	—
税引前当期純利益	16,617,604	4,650,095
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	18	—
法人税等合計	623	605
当期純利益	16,616,980	4,649,490
前期繰越利益	44	954
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	16,617,025	4,650,444



(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	108,310,509	108,310,509
当期変動額		
新投資口の発行	—	57,614,418
当期変動額合計	—	57,614,418
当期末残高	108,310,509	165,924,928
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	—	23,548,287
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	23,548,287
配当積立金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
配当積立金の積立	—	12,492,873
当期変動額合計	—	12,492,873
当期末残高	—	12,492,873
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	3,255,669	16,617,025
当期変動額		
配当積立金の積立	—	△12,492,873
剰余金の分配	△3,255,624	△4,123,197
当期純利益	16,616,980	4,649,490
当期変動額合計	13,361,356	△11,966,580
当期末残高	16,617,025	4,650,444
剰余金合計		
当期首残高	3,255,669	40,165,312
当期変動額		
合併による増加	23,548,287	—
配当積立金の積立	—	—
剰余金の分配	△3,255,624	△4,123,197
当期純利益	16,616,980	4,649,490
当期変動額合計	36,909,643	526,292
当期末残高	40,165,312	40,691,605
投資主資本合計		
当期首残高	111,566,178	148,475,822
当期変動額		
新投資口の発行	—	57,614,418
合併による増加	23,548,287	—
配当積立金の積立	—	—
剰余金の分配	△3,255,624	△4,123,197
当期純利益	16,616,980	4,649,490
当期変動額合計	36,909,643	58,140,711
当期末残高	148,475,822	206,616,534

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△61,950
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	31,081
当期変動額合計	△61,950	31,081
当期末残高	△61,950	△30,869
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	△61,950
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	31,081
当期変動額合計	△61,950	31,081
当期末残高	△61,950	△30,869
純資産合計		
当期首残高	111,566,178	148,413,871
当期変動額		
新投資口の発行	—	57,614,418
合併による増加	23,548,287	—
配当積立金の積立	—	—
剰余金の分配	△3,255,624	△4,123,197
当期純利益	16,616,980	4,649,490
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△61,950	31,081
当期変動額合計	36,847,692	58,171,793
当期末残高	148,413,871	206,585,664



(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12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。	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～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) 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～67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。
3. 繰延資産の処理方法	(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。	(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、決算日時点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。	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、決算日時点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ありません。	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71,892千円です。
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。	(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。
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	(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

	前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30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	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。	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。

(会計方針の変更に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
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)を適用しています。	—

(追加情報)

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
—	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当営業期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

(貸借対照表に関する注記)

前期（ご参考） （平成23年5月31日）	当期 （平成23年11月30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。 (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 担保を付している債務は次のとおりです。 (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	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 207,081 建物 2,175,314 構築物 17,415 土地 2,089,982 信託建物 2,444,441 信託構築物 2,060 信託工具、器具及び備品 1,547 信託土地 2,114,743 合計 9,052,586 担保を付している債務は次のとおりです。 (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。 (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。 (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 50,000千円



(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
※1. 不動産事業損益の内訳 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。	※1. 不動産事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 12,439,788 共益費収入 1,377,798 駐車場収入 406,740 その他賃貸収入(注1) 97,571 賃貸事業収入合計 14,321,898 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 998,417 賃貸事業一時収入 123,934 その他雑収入 65,724 その他賃貸事業収入合計 1,188,076 不動産賃貸事業収益合計 15,509,975 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 1,334,069 外注委託費 1,059,679 水道光熱費 1,025,678 損害保険料 17,061 修繕費(注3) 240,200 減価償却費 2,934,277 その他賃貸事業費用 326,237 不動産賃貸事業費用合計 6,937,205 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 8,572,770 (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. 不動産等売却益の内訳 不動産等売却収入 1,245,000 不動産等売却原価 1,153,005 その他売却費用 49,876 不動産等売却益 42,117
※3. 不動産等売却損の内訳 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. 不動産等売却損の内訳 不動産等売却収入 850,000 不動産等売却原価 819,801 その他売却費用 33,121 不動産等売却損 2,922
※4. 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12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30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 10,000,000口 発行済投資口数 1,451,319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 2,103,383口

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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) —	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産－流動) 繰延ヘッジ損益 8,504 その他 746 小計 9,250 評価性引当額 △9,250 合計 — (繰延税金資産－固定) 合併時受入評価差額 29,354,743 その他 1,057 小計 29,355,801 評価性引当額 △29,355,801 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) 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	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 △25.36 評価性引当額の増減 △13.97 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01
—	3. 決算日後の税率変更 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する営業期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する営業期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。 なお、当該変更による影響はありません。

(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12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
1. 金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。 また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。 さらに、デリバティブ取引は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。	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。



前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）																																																																																																				
(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること(当期末において、借入残高はありません)などにより当該リスクを管理しています。 また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、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。	(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること(当期末において、借入残高はありません)などにより当該リスクを管理しています。 また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、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 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。																																																																																																				
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) <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> ※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で表示しています。		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)	－	2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年11月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。((注2)をご参照ください。) (単位：千円) <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>13,358,289</td><td>13,358,289</td><td>－</td></tr><tr><td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>24,534,611</td><td>24,534,611</td><td>－</td></tr><tr><td>資産合計</td><td>37,892,901</td><td>37,892,901</td><td>－</td></tr><tr><td>(3)1年内償還予定の投資法人債</td><td>17,000,000</td><td>17,051,000</td><td>51,000</td></tr><tr><td>(4)1年内返済予定の長期借入金</td><td>32,941,281</td><td>33,049,423</td><td>108,141</td></tr><tr><td>(5)投資法人債</td><td>35,000,000</td><td>35,197,000</td><td>197,000</td></tr><tr><td>(6)長期借入金</td><td>128,135,000</td><td>127,508,932</td><td>△626,067</td></tr><tr><td>(7)信託預り敷金及び保証金</td><td>750,871</td><td>771,196</td><td>20,324</td></tr><tr><td>負債合計</td><td>213,827,153</td><td>213,577,552</td><td>△249,600</td></tr><tr><td>(8)デリバティブ取引(※)</td><td>(30,869)</td><td>(30,869)</td><td>－</td></tr><tr><td>デリバティブ取引合計</td><td>(30,869)</td><td>(30,869)</td><td>－</td></tr></table> ※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で表示しています。		貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	13,358,289	13,358,289	－	(2)信託現金及び信託預金	24,534,611	24,534,611	－	資産合計	37,892,901	37,892,901	－	(3)1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	17,051,000	51,000	(4)1年内返済予定の長期借入金	32,941,281	33,049,423	108,141	(5)投資法人債	35,000,000	35,197,000	197,000	(6)長期借入金	128,135,000	127,508,932	△626,067	(7)信託預り敷金及び保証金	750,871	771,196	20,324	負債合計	213,827,153	213,577,552	△249,600	(8)デリバティブ取引(※)	(30,869)	(30,869)	－	デリバティブ取引合計	(30,869)	(30,869)	－
	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	13,358,289	13,358,289	－																																																																																																		
(2)信託現金及び信託預金	24,534,611	24,534,611	－																																																																																																		
資産合計	37,892,901	37,892,901	－																																																																																																		
(3)1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	17,051,000	51,000																																																																																																		
(4)1年内返済予定の長期借入金	32,941,281	33,049,423	108,141																																																																																																		
(5)投資法人債	35,000,000	35,197,000	197,000																																																																																																		
(6)長期借入金	128,135,000	127,508,932	△626,067																																																																																																		
(7)信託預り敷金及び保証金	750,871	771,196	20,324																																																																																																		
負債合計	213,827,153	213,577,552	△249,600																																																																																																		
(8)デリバティブ取引(※)	(30,869)	(30,869)	－																																																																																																		
デリバティブ取引合計	(30,869)	(30,869)	－																																																																																																		
(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。	(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債 これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。																																																																																																				

前期（ご参考）
(自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)

(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。

(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)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,578,489	—	△61,950	(注)
			合計	4,578,489	—	

(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) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
(単位：千円)

	1年以内	1年超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)

	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

当期
(自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)

(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8)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)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,578,489	—	△30,869	(注)
			合計	4,578,489	—	

(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2,843,665千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額21,045,590千円)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)

	1年以内
現金及び預金	13,358,289
信託現金及び信託預金	24,534,611
合計	37,892,901

(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)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
長期借入金	32,941,281	59,880,000	45,705,000
投資法人債	17,000,000	10,000,000	15,000,000
合計	49,941,281	69,880,000	60,705,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	4,250,000	13,600,000	4,700,000
投資法人債	10,000,000	—	—
合計	14,250,000	13,600,000	4,700,000



(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）					当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）				
本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成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。					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)					(単位：千円)				
用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)	用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
	当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高			当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
商業施設	74,946,376	44,733,915	119,680,291	111,344,000	商業施設	119,680,291	10,085,840	129,766,132	121,649,000
オフィスビル	65,662,392	121,046,171	186,708,564	198,204,000	オフィスビル	186,708,564	8,461,828	195,170,392	206,763,000
ホテル	41,166,073	△189,113	40,976,960	41,312,000	ホテル	40,976,960	7,710,553	48,687,513	49,103,000
住居	31,894,636	86,370	31,981,006	31,756,000	住居	31,981,006	2,788,146	34,769,152	35,279,000
その他	1,832,900	△35,424	1,797,475	1,780,000	その他	1,797,475	△35,424	1,762,051	1,810,000
合計	215,502,377	165,641,920	381,144,298	384,396,000	合計	381,144,298	29,010,943	410,155,242	414,604,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(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、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。				
(注2) 「当期増減額」のうち、主な増加額は日本コマーシャ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、主な減少額はパンフィーク天神(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2) 「当期増減額」のうち、主な増加額は新規6物件及び区分所有物件の追加取得(合計32,711,036千円)並びに当期の資本的支出(1,261,821千円)によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(1,972,806千円)及び減価償却費(2,934,277千円)並びに既存資産の除却等によるものです。				
(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 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (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	－	－
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	営業未収入金	3,700
							信託預り敷金及び保証金	30,655
					外注委託費	84,801	営業未払金	13,428
					工事監理報酬	1,626	営業未払金	1,175
					工事費	2,486	営業未払金	1,522
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	営業未払金	2,514
					外注委託費	40,572	営業未払金	6,310
					工事監理報酬	8,775	営業未払金	5,012
					水道光熱費	782	－	－
					その他賃貸事業費用(通信費含む)	8,288	営業未払金	2,453
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	信託預り敷金及び保証金	19,800
					水道光熱費	95,738	信託前受金	9,900
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	信託預り敷金及び保証金	765,600
					外注委託費	1,350	信託前受金	106,988
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	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	12,648
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	30,084	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	1,007
							信託前受金	4,257
					その他賃貸事業収入	25,208	営業未収入金	4,203

(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 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (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	長期借入金	19,551,073
				1年内返済予定の長期借入金の返済	4,000,000	1年内返済予定の長期借入金	4,765,697
				支払利息	85,520	未払費用	55,847
				融資関連費用	77,567	長期前払費用	182,683
						前払費用	3,626
						未払費用	6,057
				投資法人債関連手数料等	797	前払費用	184
				信託報酬	13,487	－	－

(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23年6月1日 至 平成23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 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (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	394,050	—	—
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	78,132	営業未収入金	3,667
					外注委託費	104,355	信託預り敷金及び保証金	30,655
					工事監理報酬	1,701	営業未払金	32,486
					工事費	4,935	営業未払金	877
					水道光熱費	1,361	営業未払金	728
					その他賃貸事業費用	9,205	営業未払金	192
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	40,286	営業未払金	364
					工事監理報酬	10,350	営業未払金	19,908
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	2,264	営業未払金	7,555
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産の賃貸	59,400	信託預り敷金及び保証金	19,800
					水道光熱費	101,014	信託前受金	9,900
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	営業未払金	16,175
					工事費	886	信託預り敷金及び保証金	765,600
					外注委託費	1,500	信託前受金	106,988
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	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	12,648
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	32,243	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,274
					その他賃貸事業収入	23,895	信託前受金	4,257
							営業未収入金	4,269

(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 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (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	9,850,000	長期借入金	22,881,000
				長期借入金の返済	3,520,073	1年内返済予定の 長期借入金	3,915,697
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	3,850,000	—	—
				支払利息	144,174	未払費用	46,807
				融資関連費用	81,717	長期前払費用	234,291
						前払費用	7,122
						未払費用	2,523
				投資法人債関連手数料等	802	前払費用	182
				信託報酬	12,908	—	—
				仲介手数料	2,152	—	—

(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12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30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 投資法に基づき、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 現金及び預金 23,548,287千円 取得に直接要した費用 421,774千円 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12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30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12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
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。	1口当たり純資産額 98,215円 1口当たり当期純利益 2,238円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
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	当期純利益(千円) 4,649,490 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) 4,649,490 期中平均投資口数(口) 2,076,594

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
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。	投資法人債の発行 本投資法人は、平成23年12月20日に返済期限が到来した借入金の返済資金調達を目的として、平成23年11月24日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成23年12月2日付で第5回無担保投資法人債70億円及び第6回無担保投資法人債30億円の発行を決定し、第5回債を平成23年12月16日付、第6回債を同年12月9日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。当該各投資法人債の概要は、以下のとおりです。

前期（ご参考） （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
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	第5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5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 7,000百万円 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1.00% 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23年12月16日 償還方法・償還期限 平成26年12月16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16日及び12月16日 投資法人債管理者 三菱UFJ信託銀行株式会社 資金使途 既存借入金の返済資金
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。	第6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6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額 3,000百万円 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1.12% 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23年12月9日 償還方法・償還期限 平成28年12月9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9日及び12月9日 財務代理人 住友信託銀行株式会社 資金使途 既存借入金の返済資金
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しました。 ファシリティ40号(トランジェ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12月 1 日 至 平成23年 5 月31日）	当期 （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）
I. 当期末処分利益	16,617,025,171円	4,650,444,674円
II. 配当積立金取崩額	—	1,133,858,576円
III. 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	4,123,197,279円 (2,841円)	5,784,303,250円 (2,750円)
IV. 配当積立金	12,492,873,387円	—
V. 次期繰越利益	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。	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。当期については、当期末処分利益4,650,444,674円に、配当積立金残高12,492,873,387円のうち1,133,858,576円を取崩し、上記未処分利益に加算した5,784,303,250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。



独立監査人の監査報告書

平成24年1月18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
業務執行社員

上田 雅之
山村 竜平

指定有限責任社員 公認会計士
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23年6月1日から平成23年11月30日までの第16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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

強調事項
重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は投資法人債の発行を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
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12月 1 日 至 平成23年 5 月31日)	当期 (自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	16,617,604	4,650,095
減価償却費	2,737,020	2,934,277
不動産等売却益	—	△42,117
不動産等売却損	61,275	2,922
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	△1,790	△1,956
支払利息及び投資法人債利息	2,411,690	2,243,116
投資法人債発行費	104,026	1,897
投資口交付費	259,706	96,638
営業未収入金の増減額(△は増加)	25,927	351
未収消費税等の増減額(△は増加)	30,726	△572,846
前払費用の増減額(△は増加)	△370,515	346,607
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,081	12,935
営業未払金の増減額(△は減少)	△351,567	125,598
未払費用の増減額(△は減少)	△146,049	△28,823
未払消費税等の増減額(△は減少)	153,657	△275,932
前受金の増減額(△は減少)	△1,397	11,945
信託前受金の増減額(△は減少)	△58,523	104,864
預り金の増減額(△は減少)	△5,447	△592
信託預り金の増減額(△は減少)	42,129	△39,724
預り敷金及び保証金償却額	△22,078	△40,479
信託預り敷金及び保証金償却額	△46,448	△52,566
その他	△169,446	△41,697
小 計	8,985,764	9,434,514
災害損失の支払額	△17,417	△116,375
利息の受取額	1,737	1,924
利息の支払額	△1,867,455	△2,125,783
法人税等の支払額	△23,152	△994
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,079,476	7,193,284
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	—	774,316
信託有形固定資産の売却による収入	1,460,851	1,089,535
有形固定資産の取得による支出	△45,061	△5,897,825
信託有形固定資産の取得による支出	△605,213	△27,335,207
信託無形固定資産の取得による支出	△5,591	△393,125
投資有価証券の売却による収入	—	9,975
信託敷金及び保証金の差入による支出	—	△220
預り敷金及び保証金の受入による収入	78,248	239,464
預り敷金及び保証金の返還による支出	△38,255	△66,414
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	289,217	1,001,880
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△992,767	△532,959
投資活動によるキャッシュ・フロー	141,426	△31,110,578
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	—	27,900,000
長期借入金の返済による支出	△13,800,000	△51,986,489
投資法人債の発行による収入	14,895,973	—
投資口交付費の支出	△225,328	—
投資口の発行による収入	—	57,517,780
分配金の支払額	△3,299,939	△4,122,057
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,429,294	29,309,232
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,791,608	5,391,938
現金及び現金同等物の期首残高	13,724,425	32,293,881
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 32,293,881	37,685,819

(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12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30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。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[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12月1日 至 平成23年5月31日)	当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成23年5月31日) 現金及び預金 9,197,549 信託現金及び信託預金 23,303,388 使途制限付信託預金(注) △207,056 現金及び現金同等物 32,293,881	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成23年11月30日) 現金及び預金 13,358,289 信託現金及び信託預金 24,534,611 使途制限付信託預金(注) △207,081 現金及び現金同等物 37,685,819
(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金
2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併した日本コマー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11月30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 改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得 (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つの項目を掲げ、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」

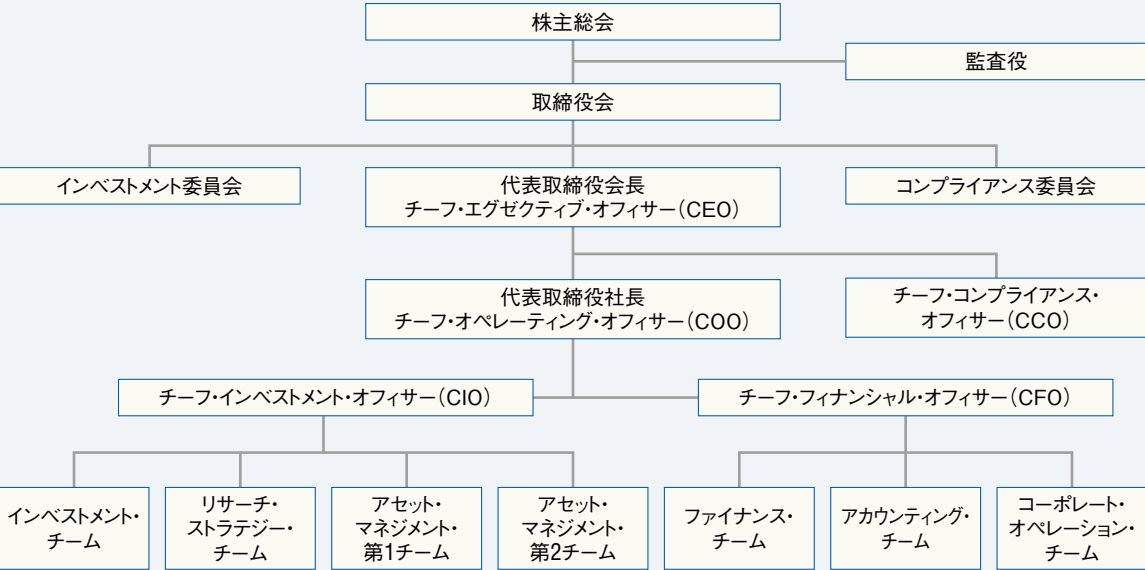
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力して参ります。

「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16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16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

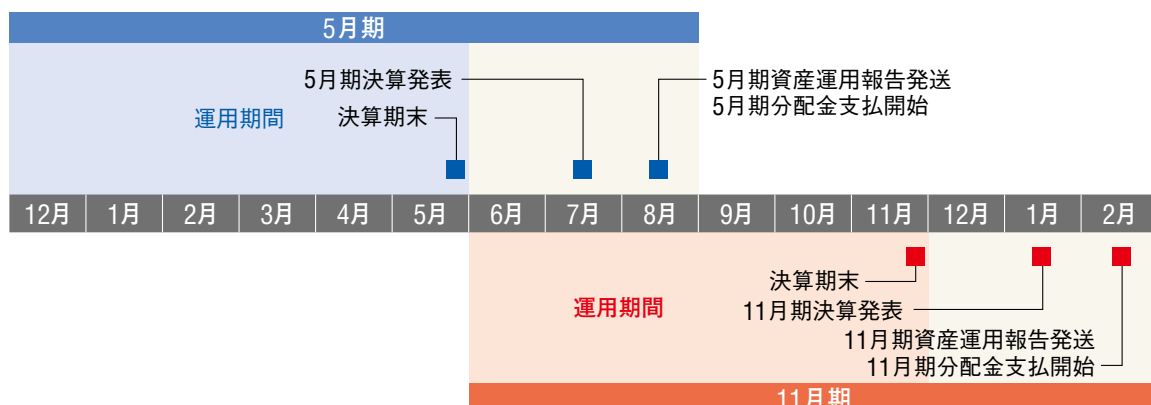
物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。

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。

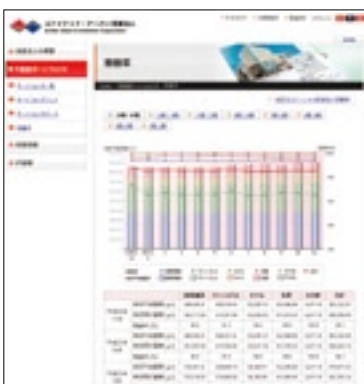
■ ホームページについて

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には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及び特別口座の口座管理機関	(平成24年3月31日まで) 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	※(平成24年4月1日以降) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所 (郵便物送付先及び電話照会先)	(平成24年3月31日まで) 〒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)	※(平成24年4月1日以降) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)
特別口座の口座管理機関 (旧日本コマーシャル投資法人の特別口座)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社	
同事務取扱所 (郵便物送付先及び電話照会先)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711 (フリーダイヤル)	

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がない投資主の方は、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。)

特別口座について

特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについては、中央三井信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社が口座管理機関となっておりますので、上記の各特別口座の口座管理機関までご連絡ください。

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、お取引の証券会社等へご確認ください。

※投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関の合併について

本投資法人の投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許認可を前提に、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は投資主名簿等管理人の休業日につき、実際のお取扱いは、平成24年4月2日(月)からとなります。