



OFFICES



United Urban Investment Corporation

第 **14** 期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日

RETAIL PROPERTIES



RESIDENCES



ユナイテッド・アーバン投資法人

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
<http://www.united-reit.co.jp/>

ご 挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、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11月30日に第14期決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜と心より感謝申し上げます。

さて、ここに、本投資法人の第14期(平成22年11月期)の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

第14期は、営業収益8,409百万円、営業利益4,249百万円となり、当期純利益3,255百万円を計上いたしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は16,173円とさせていただくことになりました。

本投資法人は、上場以来安定した分配を実現して参りましたが、資産規模の拡大とそれに伴うポートフォリオの質の向上及び更なる分散の進展によるリスクの軽減等が、投資主価値の更なる向上に資するとの判断のもと、平成22年12月1日に日本コマーシャル投資法人と合併しました。

今後とも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

監督役員 剣持 俊夫

監督役員 渡瀬 正員



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役会長兼社長
CEO兼COO

阿部 久三

C o n t e n t s

ご挨拶

I. 決算ハイライト	1
II. 投資法人の概要	4
1. ユナイテッド・アーバン投資法人の概要	4
2. TOPICS	6
3. ポートフォリオの状況	10
4. ポートフォリオの概要	12
III. 資産運用報告	22
IV. 貸借対照表	46

V. 損益計算書	48
VI. 投資主資本等変動計算書	49
VII. 注記表	50
VIII. 金銭の分配に係る計算書	60
IX. 監査報告書	61
X. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	62
XI. 資産運用会社のご紹介	64
XII. 投資主インフォメーション	68



第14期分配金額

第14期(平成22年6月1日～平成22年11月30日)分配金

16,173円

運用状況

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
営業収益	8,028百万円	8,393百万円	8,427百万円	8,384百万円	8,409百万円
営業利益	4,176百万円	4,464百万円	4,335百万円	4,333百万円	4,249百万円
経常利益	3,360百万円	3,684百万円	3,515百万円	3,482百万円	3,256百万円
当期純利益	3,359百万円	3,683百万円	3,514百万円	3,481百万円	3,255百万円

(注) 本投資法人における第10期の計算期間は平成20年6月1日～平成20年11月30日の183日間、第11期の計算期間は平成20年12月1日～平成21年5月31日の182日間、第12期の計算期間は平成21年6月1日～平成21年11月30日の183日間、第13期の計算期間は平成21年12月1日～平成22年5月31日の182日間、第14期の計算期間は平成22年6月1日～平成22年11月30日の183日間です。

分配状況

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	16,691円	18,297円	17,459円	17,294円	16,173円
分配金総額	3,359百万円	3,683百万円	3,514百万円	3,481百万円	3,255百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—	—	—	—
利益超過分配金総額	—	—	—	—	—
配当性向	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
純資産分配率	3.0%	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨ててにより表示しています。



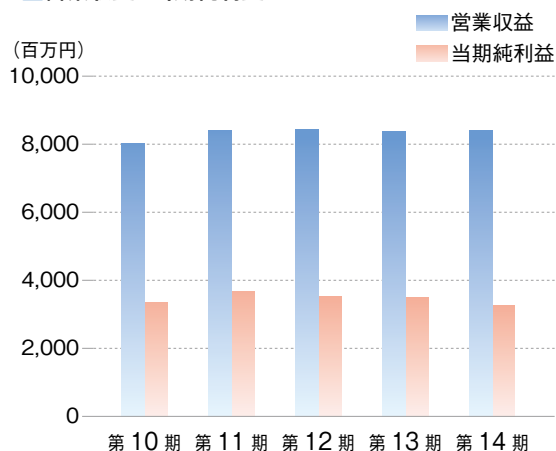
I. 決算ハイライト

財務状態

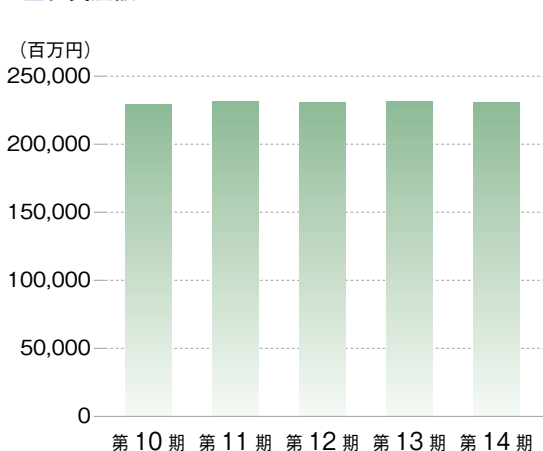
	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
総資産額	229,132百万円	231,234百万円	230,751百万円	231,043百万円	230,778百万円
純資産額	111,670百万円	111,993百万円	111,825百万円	111,791百万円	111,566百万円
純資産比率	48.7%	48.4%	48.5%	48.4%	48.3%
1口当たり純資産額	554,746円	556,352円	555,514円	555,349円	554,228円

(注) 期末発行済投資口数 第10期 201,300口 第11期 201,300口 第12期 201,300口 第13期 201,300口 第14期 201,300口

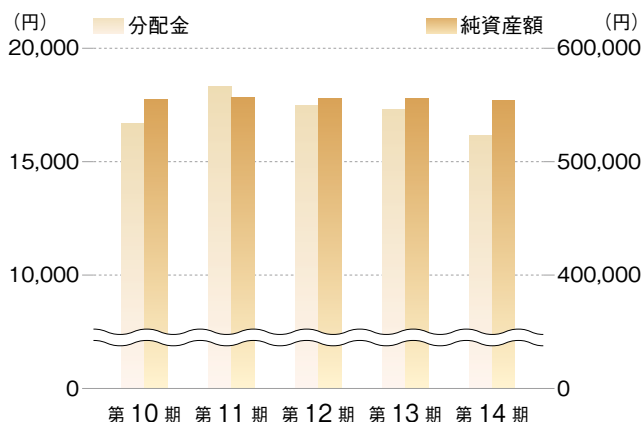
■営業収益・当期純利益



■総資産額



■1口当たり分配金・1口当たり純資産額



投資口の状況

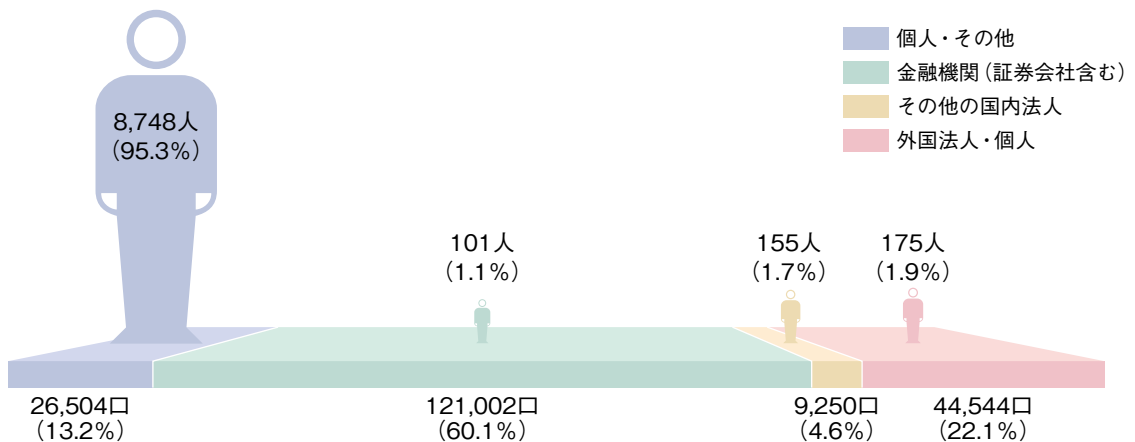
投資口の状況



(注) 平成22年12月1日に投資口1口につき6口の割合による投資口分割を実施しているため、分割前の投資口価格はその価格を6で除して表示しています。

所有者別投資主・投資口数 (平成22年11月30日現在)

所有者別投資主数 合計9,179人



所有者別投資口数 合計201,300口

安定収益を目指した総合型ポートフォリオ 投資主の利益の最大化

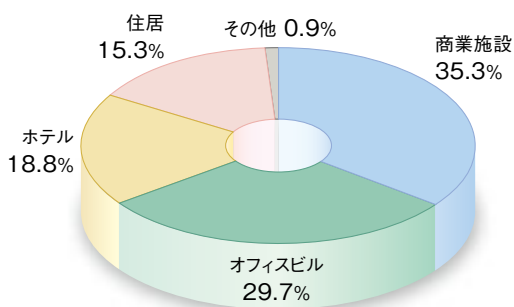
ユナイテッド・アーバン投資法人(以下、本投資法人)は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他)及び投資地域(首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部)の双方において、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

1. 用途と地域を分散した
総合型ポートフォリオ
2. 市場動向等に応じた
最適なポートフォリオの
構築方針
3. 不動産・金融に精通した
資産運用会社の能力

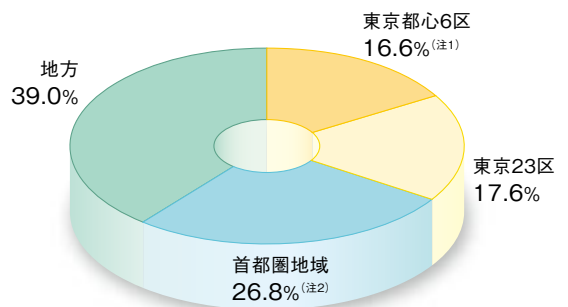


ポートフォリオの状況 (取得価格ベース)(平成22年11月30日現在)

用途分散



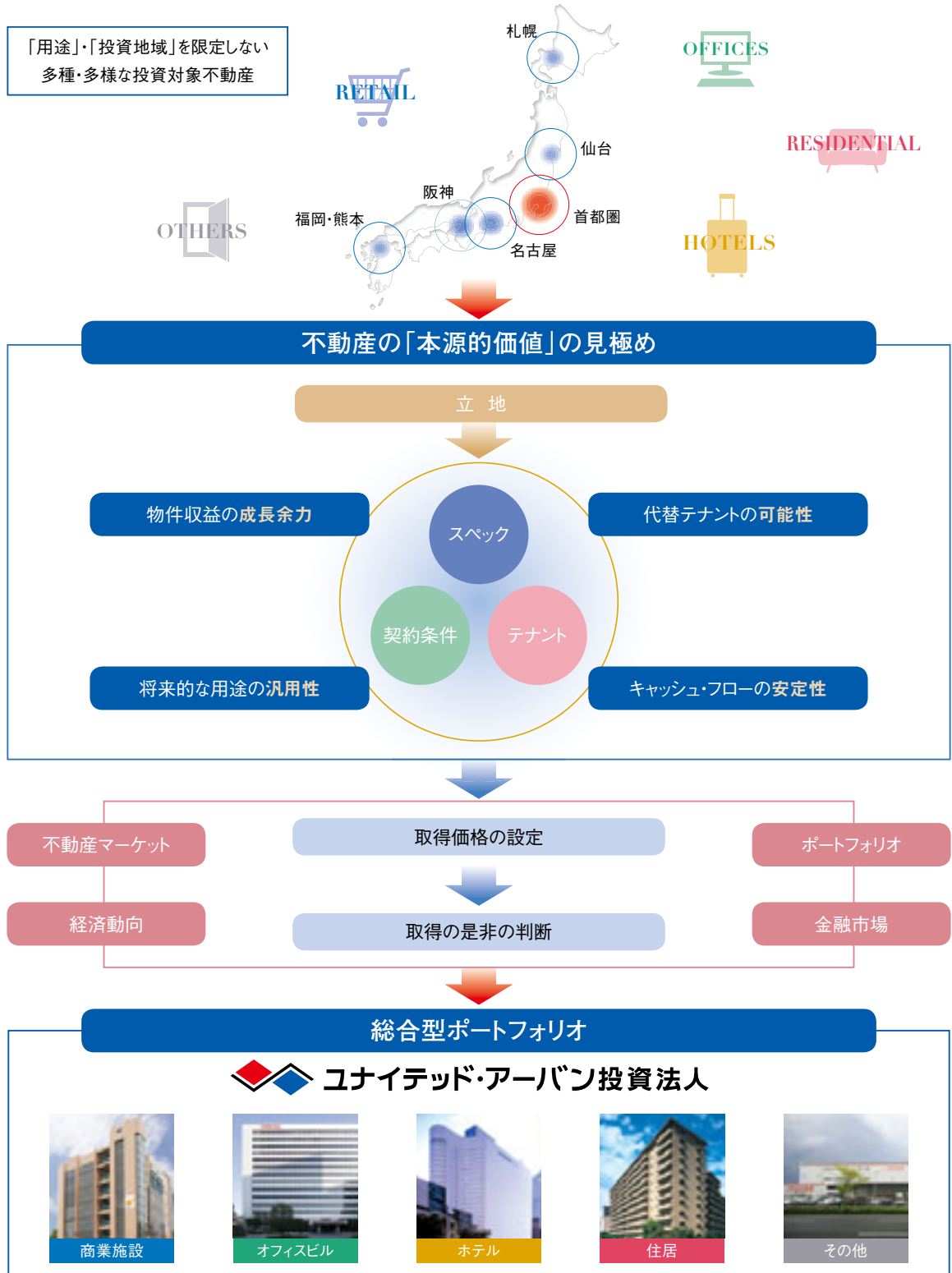
地域分散



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

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

投資の基本方針（厳選投資及び総合型投資方針）



◆ 第14期取得資産

C1 新宿ワシントンホテル本館（追加取得）

Shinjuku Washington Hotel - Honkan



～抜群の立地によりビジネス、レジャーの両面において需要が見込まれるホテル。
追加取得により、資産価値・運用効率及び流動性のさらなる向上へ～

所在地 東京都新宿区新宿三丁目2番9号
敷地面積 10.62㎡(追加取得分)
 6,215.31㎡(本物件全体)
延床面積 45.66㎡(追加取得分)
 59,985.37㎡(本物件全体)
取得価格 40百万円(追加取得分)
 21,140百万円(追加取得後)
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下4階付25階建
建築時期 昭和58年10月
所有形態 (土地)所有権(一部共有)
 (建物)区分所有権(一部共有)



◆ 投資法人債の償還、ならびに投資法人債の発行状況

本投資法人は、平成22年7月12日付で償還期日を迎えた第1回無担保投資法人債(発行年限5年、発行総額150億円)の償還資金を調達するため、第3回無担保投資法人債の発行、及び新規借入れを行いました。

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(年率)	発行日	償還年限	摘要	債券格付
3年債	第3回無担保投資法人債	100億円	1.55%	平成22年6月17日	平成25年6月17日	無担保・無保証	A+(R&I)

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	借入期間
TL30 (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 三菱UFJ信託銀行株式会社	30億円	1.61216%	平成22年7月7日	平成25年6月20日	無担保・無保証	約3年
TL31 (長期)	株式会社日本政策投資銀行	20億円	2.14169%	平成22年7月7日	平成29年6月20日	無担保・無保証	約7年



償還済投資法人債

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還年限	摘要	債券格付
5年債	第1回無担保投資法人債	150億円	0.78%	平成17年7月12日	平成22年7月12日	無担保・無保証	A+(R&I)

◆ 国内有力金融機関によるコミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的にコミットメントラインを設定しております。平成22年6月25日に従前のコミットメントラインが期間満了を迎えたことに伴い、同日付でそれぞれ同額でコミットメントラインを再度設定いたしました。両コミットメントラインの設定により、本投資法人のリファイナンス・リスクの更なる軽減を図るとともに、金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務体質の構築を実現できるものと考えております。

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22年6月25日 ～平成23年6月24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22年6月25日 ～平成23年6月24日	リファイナンス 資金限定	

◆ J-REIT初 個人向け投資法人債の発行（愛称：ゆうゆう債）

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

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

新規発行投資法人債

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



返済した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	借入期間
TL20 （中期）	住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	124億円	1.20861%	平成20年2月18日	平成22年12月20日	無担保・ 無保証	約1年 10か月

◆ 格付けの状況（平成22年12月1日現在）

信用格付業者	格付内容	
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け：A+	方向性：ネガティブ
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付け：Baa1	（引き下げ方向）



◆ 日本コマーシャル投資法人との合併成立のお知らせ

本投資法人(以下「UUR」といいます。)=平成22年12月1日をもって日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)=と合併しました。本合併によりUURの資産規模は3,888億円(取得価格ベース)となり、総合型REITとしてはJ-REIT市場最大級の資産規模となりました。UURは今後、この規模を活かして認知度・ブランド力の更なる向上を図るとともに、J-REIT市場を牽引するリーダーとしての地位を確立することを目指します。

◆ 合併による優良資産の取得

本合併により、NCIからは、オフィスビル27物件、商業施設10物件の合計37物件、1,688億円(承継価格ベース)を承継しました。NCIポートフォリオの代表的な物件としては、心斎橋OPA本館(商業施設)、日立ハイクビルディング(オフィスビル)などの優良物件が挙げられます。

UURとNCIのポートフォリオは親和性が高いものと考えており、本合併によるメリットは単に資産規模の拡大にとどまらず、ポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー(相乗)効果が発揮されることが期待できるものと考えています。

なお、合併後のポートフォリオの比率は下図の通りとなります。

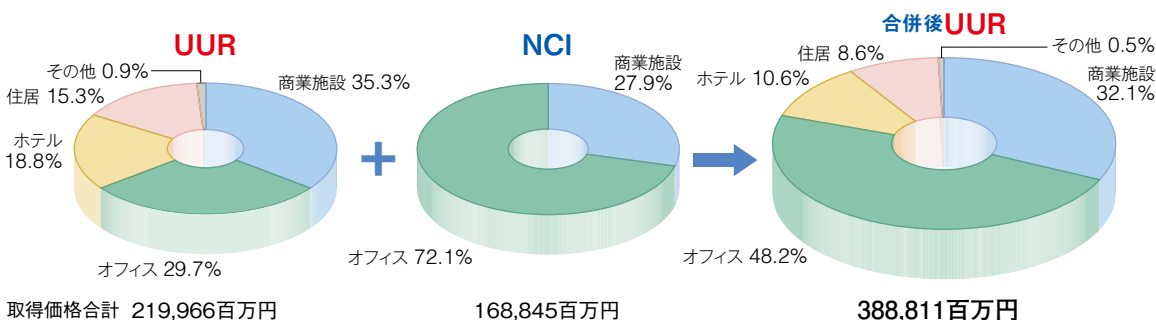


心斎橋OPA本館

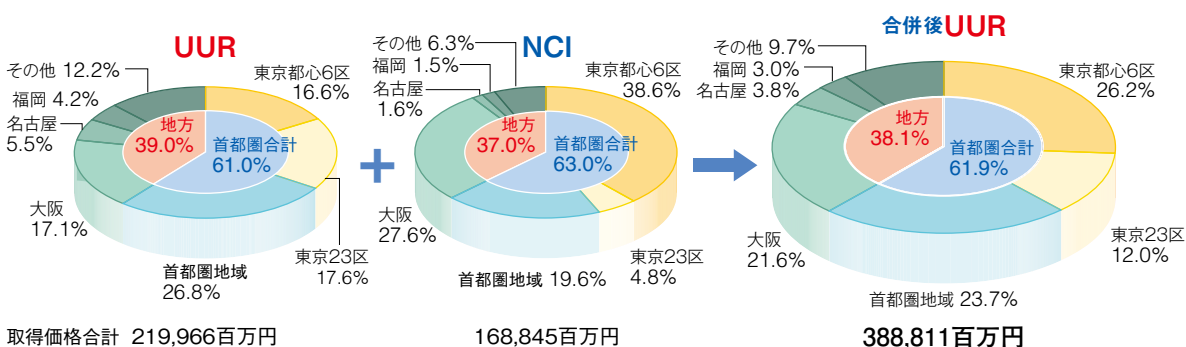


日立ハイクビルディング

用途別分散状況 (平成22年12月1日時点)



投資地域別分散状況 (平成22年12月1日時点)



(注) 取得価格ベース。NCIからの承継物件は合併時におけるUUR受入価格を採用しています。

◆ LTVの上昇が戦略的な課題

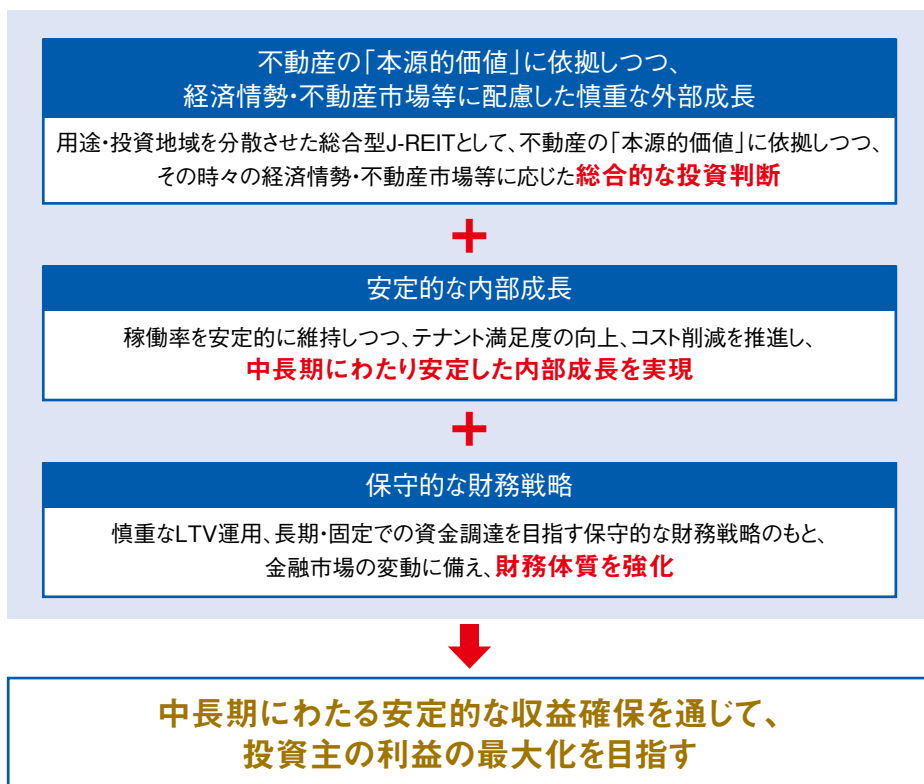
本合併により、NCIの大規模なポートフォリオを承継した一方、平成22年12月1日時点で有利子負債1,341億円を承継したことにより、UURのLTV(有利子負債比率)は上昇しています。本投資法人は今後、物件売却による有利子負債の削減や公募増資を通じた自己資本の増強等を通じて、早期に適切な水準までLTVを引き下げ、財務体質の強化を図ります。

なお、合併前のNCIの借入金はいずれも有担保での借入でしたが、本合併の実現により、担保解除がなされています。したがって、UURの借入金は合併前と変わらずすべて無担保・無保証となっています。UURは、今後とも更なるリファイナンス・リスクの低減を図るとともに、金融コストの削減にも努めてまいります。

◆ UURのこれまでの運用戦略は堅持

UURはこれまで、不動産の本源的価値に徹底的にこだわって慎重かつ着実な外部成長を果たし、中長期にわたり安定した内部成長を実現し、保守的な財務戦略を堅持してまいりました。

本合併における様々なメリットを享受しつつも、**本合併後においてもUURの運用戦略は変更することなく、従来の路線をそのまま踏襲し**、中長期的に安定した収益の確保を目指します。



■ 投資口の分割について

UURは、合併効力発生日である平成22年12月1日付で、UUR投資口の6分割を行いました。これは、本合併の合併比率が、UUR:NCI=1:1/6であったことから、本合併の効力発生日においてNCIの投資主に交付するUURの投資口の口数について1口未満の端数を生じさせないための方策として行ったものです。

この投資口分割の副次的な効果として、従来の投資口が6分割されたことにより、流動性が向上するのみならず、1口当たりの投資口価格が下がったことにより、より多くの投資家の皆様の投資対象となることを期待しています。

3. ポートフォリオの状況

ポ ー ト フ ォ リ オ ー 覧

用途	物件 番号	物件名	所在地	所有形態	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	比率	
							物件別	用途別
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	不動産信託受益権	平成15年12月25日	15,300	7.0%	35.3%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁	不動産信託受益権	平成15年12月22日	6,770	3.1%	
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	不動産信託受益権	平成15年12月22日	769	0.4%	
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	不動産信託受益権	平成16年9月17日	5,200	2.4%	
	A5	イオンモール宇城パリュウ	熊本県宇城市小川町河江	不動産信託受益権	平成16年12月3日	11,100	5.0%	
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神	不動産信託受益権	平成18年4月14日	6,500	3.0%	
	A7	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	不動産	平成18年4月28日	3,210	1.5%	
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵	不動産信託受益権	平成19年2月19日	5,312	2.4%	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘	不動産信託受益権	平成19年6月29日	2,040	0.9%	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋	不動産信託受益権	平成19年9月27日	3,760	1.7%	
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田	不動産信託受益権	平成19年12月27日	4,100	1.9%	
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町	不動産信託受益権	平成20年1月30日	4,284	1.9%	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)(商業施設部分)	神奈川県横浜市磯子区磯子	不動産信託受益権	平成20年2月18日	6,883	3.1%	
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町	不動産	平成20年6月30日	2,410	1.1%	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,257	1.0%	29.7%
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦	不動産信託受益権	平成15年12月26日	5,400	2.5%	
	B3	福岡アーセナルビル	福岡県福岡市博多区博多駅東	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,080	0.9%	
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	不動産信託受益権	平成16年3月29日	2,350	1.1%	
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町	不動産信託受益権	平成16年3月30日	2,150	1.0%	
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	大阪府大阪市淀川区西中島	不動産信託受益権	平成16年12月2日	14,279	6.5%	
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町	不動産信託受益権	平成16年12月20日	19,200	8.7%	
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市磯子区磯子	不動産信託受益権	平成20年2月18日	5,021	2.3%	
	B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽	不動産	平成20年6月30日	8,500	3.9%	
	B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	平成21年12月25日	4,200	1.9%	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館(注2)	東京都新宿区西新宿	不動産信託受益権	平成15年12月22日	21,140	9.6%	18.8%
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪府大阪市淀川区西中島	不動産信託受益権	平成16年12月2日	9,721	4.4%	
	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	不動産	平成17年2月18日	1,884	0.9%	
	C3	MZビル	東京都八王子市明神町	不動産信託受益権	平成20年4月10日	3,800	1.7%	
	C4	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	不動産	平成20年6月30日	4,720	2.1%	

(平成22年11月30日現在)

用途	物件 番号	物件名	所在地	所有形態	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	比率	
							物件別	用途別
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,021	0.9%	15.3%
	D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町	不動産信託受益権	平成15年12月26日	1,355	0.6%	
	D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	不動産信託受益権	平成15年12月26日	697	0.3%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	不動産信託受益権	平成15年12月26日	1,680	0.8%	
	D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松	不動産信託受益権	平成15年12月26日	757	0.3%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	不動産信託受益権	平成16年10月15日	1,175	0.5%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間	不動産信託受益権	平成16年10月26日	3,530	1.6%	
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台	不動産信託受益権	平成16年10月26日	1,140	0.5%	
	D9	アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木	不動産信託受益権	平成17年4月13日	3,031	1.4%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東	不動産信託受益権	平成18年3月16日	1,278	0.6%	
	D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町	不動産信託受益権	平成18年2月8日	620	0.3%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市水川台	不動産信託受益権	平成18年2月8日	480	0.2%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町	不動産信託受益権	平成18年3月30日	1,070	0.5%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町	不動産信託受益権	平成18年3月30日	450	0.2%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川	不動産信託受益権	平成18年4月28日	3,170	1.4%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄	不動産信託受益権	平成18年11月30日	1,570	0.7%	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄	不動産信託受益権	平成19年12月26日	1,300	0.6%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通	不動産信託受益権	平成20年9月24日	3,440	1.6%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅	不動産信託受益権	平成20年9月30日	1,473	0.7%	
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区篠路三条	不動産	平成20年11月11日	870	0.4%	
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉	不動産信託受益権	平成20年11月21日	900	0.4%	
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町	不動産信託受益権	平成21年2月26日	1,570	0.7%	
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町	不動産信託受益権	平成18年5月29日	2,050	0.9%	0.9%
合 計						219,966	100.0%	100.0%

(注1) 上記取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「新宿ワシントンホテル本館」は、平成22年9月29日付で追加取得を行いました。上表の取得価格は、既保有分(21,100百万円)と追加取得分(40百万円)の合計を記載しています。



ポートフォリオマップ

A 商業施設 RETAIL PROPERTIES



B オフィスビル OFFICES



C ホテル HOTELS



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

D20
D10
SAPPORO

D18
E1
SENDAI

D 住居 RESIDENCES



E その他 OTHERS



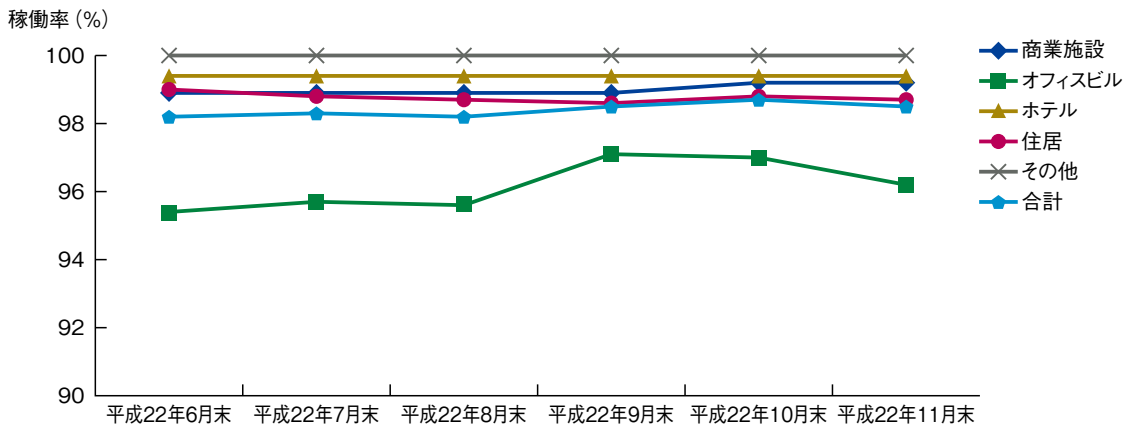
4. ポートフォリオの概要

稼働率

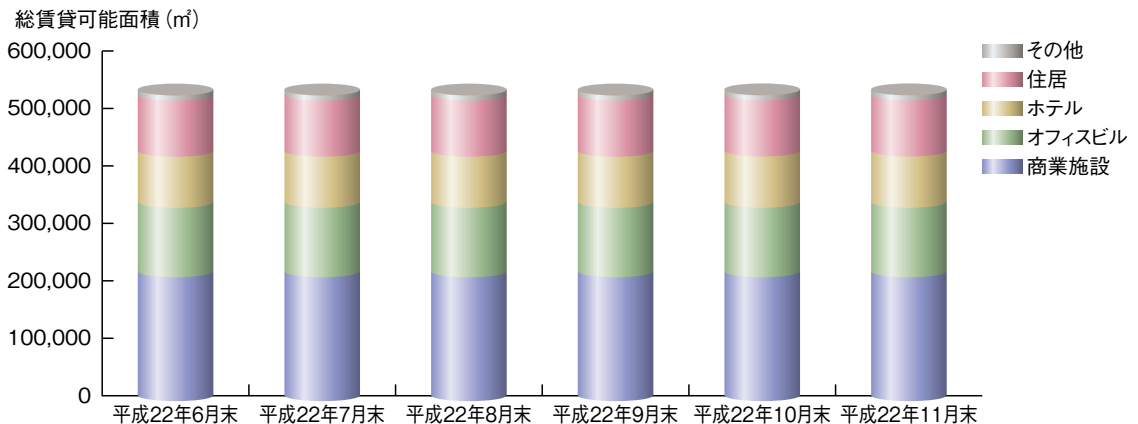
	平成22年					
	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末
商業施設	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%	99.2%	99.2%
オフィスビル	95.4%	95.7%	95.6%	97.1%	97.0%	96.2%
ホテル	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%
住居	99.0%	98.8%	98.7%	98.6%	98.8%	98.7%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	98.2%	98.3%	98.2%	98.5%	98.7%	98.5%

(注) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

稼働率推移表



総賃貸可能面積



既存物件

A1 ダイエー碑文谷

Daiei Himonya

所在地 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号

敷地面積 5,249.86㎡

延床面積 27,032.50㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 昭和50年3月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

A2 ジョイパーク泉ヶ丘

Joy Park Izumigaoka

所在地 大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号

敷地面積 10,368.45㎡

延床面積 29,250.71㎡

構造 鉄筋コンクリート造
鉄骨造陸屋根

階数 5階建

建築時期 平成12年11月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

A3 大丸ピーコック芦屋川西店

Daimaru Peacock Ashiya-Kawanishi Ten

所在地 兵庫県芦屋市川西町3番28号

敷地面積 3,455.30㎡

延床面積 1,488.28㎡

構造 鉄骨造アルミニウム
板葺

階数 平屋建

建築時期 平成9年4月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

A4 レランドショッピングセンター

Re-LAND Shopping Center

所在地 千葉県船橋市藤原七丁目2番2号

敷地面積 5,198.20㎡

延床面積 12,944.65㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 地下2階付5階建

建築時期 平成10年3月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

A5 イオンモール宇城バリュー

AEON MALL Uki Value

所在地 熊本県宇城市小川町河江1番地1

敷地面積 173,498.31㎡

延床面積 63,058.78㎡

構造 鉄骨造陸屋根(注)

階数 2階建(注)

建築時期 平成9年10月(注)

所有形態 (土地)所有権、
定期借地権
(建物)所有権

A6 天神ルーチェ

TENJIN LUCE

所在地 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号

敷地面積 1,138.66㎡

延床面積 5,369.70㎡

構造 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17年11月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

(注) 代表的な建物について記載しています。



4. ポートフォリオの概要

A7 ヤマダ電機テックランド堺本店

Yamada Denki Tecc Land Sakai Honten

所在地 大阪府堺市東区八下町一丁5番1号

敷地面積 10,702.86㎡

延床面積 8,637.63㎡

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼
板葺

階数 3階建

建築時期 平成14年5月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A8 宮前ショッピングセンター

Miyamae Shopping Center

所在地 神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号

敷地面積 6,937.54㎡

延床面積 17,338.54㎡

構造 鉄筋コンクリート造

階数 地上4階建

建築時期 平成5年10月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

KONAMI SPORTS CLUB Korigaoka

所在地 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号

敷地面積 4,120.00㎡

延床面積 6,381.40㎡

構造 鉄骨造合金メッキ鋼板
ぶき・陸屋根

階数 地上4階建

建築時期 平成18年12月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A10 アクティオーレ南池袋

ACTIOLE minami ikebukuro

所在地 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号

敷地面積 320.39㎡

延床面積 2,265.15㎡

構造 鉄筋コンクリート造
陸屋根・ルーフィング
ぶき

階数 地下1階付8階建

建築時期 平成18年11月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A11 Tip's 町田ビル

Tip's Machida Building

所在地 東京都町田市原町田六丁目7番8号

敷地面積 1,596.82㎡

延床面積 8,075.04㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根ガラス板葺

階数 地下1階付7階建

建築時期 平成4年6月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A12 ダイエー宝塚中山店

Daiei Takarazuka Nakayama

所在地 兵庫県宝塚市売布東の町21番22号

敷地面積 16,330.14㎡

延床面積 16,729.60㎡

構造 鉄骨造亜鉛
メッキ鋼板葺

階数 地下1階付3階建

建築時期 平成9年11月

所有形態 (土地)所有権、
借地権
(建物)所有権



A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注)

maricom-ISOGO / SYSTEM PLAZA YOKOHAMA (Site)

所在地 神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1号他
(地番)

敷地面積 53,363.57㎡
(敷地全体)

延床面積 —

構造 —

階数 —

建築時期 —

所有形態 (土地)所有権(共有)
(建物)—



(注) 本投資法人が取得したのは主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に所在する建物等設備に関しましては、信託財産に含まれません。
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。

B1 T & G 浜松町ビル

T & G Hamamatsu-Chō Building

所在地 東京都港区芝大門二丁目12番10号

敷地面積 453.81㎡

延床面積 3,296.58㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和63年12月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



B3 福岡アーセオンビル

Fukuoka Eartheon Building

所在地 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号

敷地面積 1,358.91㎡

延床面積 6,079.35㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

階数 7階建

建築時期 平成10年9月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



A14 アクティオーレ 関内

ACTIOLE Kannai

所在地 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番

敷地面積 375.17㎡

延床面積 2,238.82㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成19年9月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



B2 S K 名古屋ビルディング

SK Nagoya Building

所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号

敷地面積 1,361.96㎡

延床面積 11,795.38㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

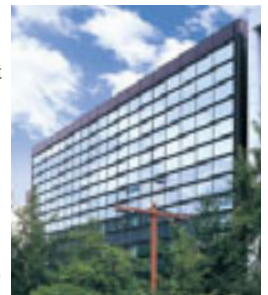
階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和61年2月

所有形態 (土地)所有権

(建物)区分所有権

(持分割合100%)



B4 丸増麴町ビル

Marumasu Koujimachi Building

所在地 東京都千代田区麹町三丁目3番地8

敷地面積 703.24㎡(敷地全体)

延床面積 5,218.55㎡(建物全体)

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・

鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成元年9月

所有形態 (土地)所有権(共有)

(建物)区分所有権



4. ポートフォリオの概要

B5 六番町Kビル

Rokuban-Cho K Building

所在地 東京都千代田区
六番町2番地
敷地面積 689.70㎡
延床面積 4,031.14㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数 地下1階付7階建
建築時期 昭和63年12月
所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



B7 川崎東芝ビル

Kawasaki Toshiba Building

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



B9 フォーシーズンビル

FOUR SEASONS BLDG

所在地 東京都新宿区
新宿二丁目4番3号
敷地面積 690.93㎡
延床面積 6,318.81㎡
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数 地下1階付10階建
建築時期 平成6年10月
所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



C2 東横イン品川駅高輪口

Toyoko Inn Shinagawa-Eki Takanawaguchi

所在地 東京都港区高輪
四丁目23番2号
敷地面積 482.10㎡
延床面積 2,928.94㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数 14階建
客室数 180室
建築時期 平成11年10月
所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



B6 新大阪セントラルタワー (注)

Shin-Osaka Central Tower

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



(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。

B8 長谷萬ビル東陽町

Haseman Building Toyokocho

所在地 東京都江東区
東陽二丁目4番18号
敷地面積 3,262.50㎡
延床面積 10,768.11㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根
階数 地下1階付6階建
建築時期 平成2年11月
所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel-Honkan

所在地 東京都新宿区
西新宿三丁目2番9号
敷地面積 6,215.31㎡(敷地全体)
延床面積 59,985.37㎡(建物全体)
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根
階数 地下4階付25階建
客室数 1,296室
建築時期 昭和58年10月
所有形態 (土地)所有権(一部共有)
(建物)区分所有権(一部共有)



C3 MZビル

MZ BLD.

所在地 東京都八王子市明神町
二丁目26番9号
敷地面積 1,304.44㎡
延床面積 7,708.88㎡
構造 鉄骨造陸屋根
階数 13階建
客室数 257室
建築時期 平成19年4月
所有形態 (土地)所有権、借地権
(建物)所有権



C4 ホテルルートイン横浜馬車道 Hotel Route Inn Yokohama Bashamichi

所在地 神奈川県横浜市中区
弁天通四丁目53番1号

敷地面積 970.83㎡

延床面積 6,610.51㎡

階数 11階建

客室数 272室

建築時期 平成19年7月



D2 T & G 四谷マンション T&G Yotsuya Mansion

所在地 東京都新宿区
荒木町10番地7

敷地面積 777.40㎡

延床面積 2,081.19㎡

階数 地下1階付8階建

賃貸戸数 78戸

建築時期 平成14年5月



D4 駒沢コート Komazawa Court

所在地 東京都世田谷区
駒沢二丁目37番1号

敷地面積 2,943.33㎡

延床面積 3,580.44㎡

階数 3階建

賃貸戸数 95戸

建築時期 平成10年10月



D6 スカイコート芝大門 Sky Court Shiba-Daimon

所在地 東京都港区
芝大門一丁目2番3号

敷地面積 233.66㎡

延床面積 1,486.38㎡

階数 12階建

賃貸戸数 54戸

建築時期 平成15年4月



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

所在地 東京都豊島区
東池袋三丁目8番8号

敷地面積 398.82㎡

延床面積 3,300.18㎡

階数 地下1階付14階建

賃貸戸数 129戸

建築時期 平成13年12月



D3 エクセリア馬込 Excellia Magome

所在地 東京都大田区
南馬込五丁目20番2号

敷地面積 371.29㎡

延床面積 1,110.97㎡

階数 7階建

賃貸戸数 44戸

建築時期 平成14年2月



D5 六本松コート Ropponmatsu Court

所在地 福岡県福岡市中央区
六本松四丁目3番11号

敷地面積 1,738.67㎡

延床面積 3,294.36㎡

階数 6階建

賃貸戸数 100戸

建築時期 平成6年3月



D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間) Maison Ukima

所在地 東京都北区
浮間一丁目3番1号

敷地面積 6,456.64㎡

延床面積 12,691.43㎡

階数 12階建

賃貸戸数 147戸

建築時期 平成4年3月



4. ポートフォリオの概要

D8 太平洋セメント社宅（習志野社宅）

Narashino Residence

所在地 千葉県船橋市習志野台
四丁目83番10号

敷地面積 3,948.67㎡

延床面積 6,840.86㎡

階数 地下1階付8階建

賃貸戸数 87戸

建築時期 平成2年2月



D9 アプリーレ新青木一番館

Aprile Shin-Ohgi Ichibankan

所在地 兵庫県神戸市東灘区
北青木二丁目10番6号

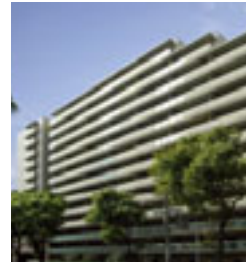
敷地面積 3,329.45㎡

延床面積 12,700.44㎡

階数 14階建

賃貸戸数 161戸

建築時期 平成9年9月



D10 UURコート札幌北三条

UUR Court Sapporo Kitananjo

所在地 北海道札幌市中央区
北三条東三丁目1番地28

敷地面積 1,249.45㎡

延床面積 6,588.72㎡

階数 地下1階付14階建

賃貸戸数 130戸

建築時期 平成18年2月



D11 太平洋セメント蘇我寮

Soga Dormitory

所在地 千葉県千葉市中央区
南町二丁目3番5号

敷地面積 1,990.13㎡

延床面積 2,931.14㎡

階数 6階建

賃貸戸数 72戸

建築時期 平成5年4月



D12 太平洋セメント東久留米寮新館

Higashikurume Dormitory Shinkan

所在地 東京都東久留米市
氷川台一丁目8番4号

敷地面積 2,635.52㎡

延床面積 1,397.61㎡

階数 地下1階付3階建

賃貸戸数 52戸

建築時期 平成9年3月



D13 南山コート1号館

Nanzan Court Ichigoukan

所在地 愛知県名古屋市昭和区
駒方町六丁目8番地

敷地面積 2,423.12㎡

延床面積 3,551.60㎡

階数 5階建

賃貸戸数 98戸

建築時期 平成9年3月



D14 南山コート2号館

Nanzan Court Nigoukan

所在地 愛知県名古屋市昭和区
駒方町五丁目20番地

敷地面積 1,137.18㎡

延床面積 1,762.40㎡

階数 5階建

賃貸戸数 38戸

建築時期 平成11年3月



D15 クリオ文京小石川

CLIO Bunkyo Koishikawa

所在地 東京都文京区
小石川一丁目13番9号

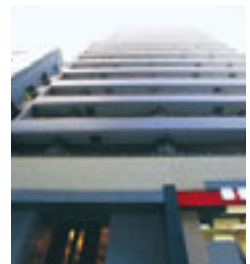
敷地面積 814.54㎡(敷地全体)

延床面積 5,871.77㎡(建物全体)

階数 地下1階付15階建

賃貸戸数 98戸

建築時期 平成17年2月



D16 グランルージュ 栄**GRAND-ROUGE Sakae**

所在地 愛知県名古屋市中区
栄五丁目21番26号

敷地面積 1,009.16㎡

延床面積 3,912.49㎡

階数 地上10階建

賃貸戸数 96戸

建築時期 平成18年3月

**D17 グランルージュ 栄Ⅱ****GRAND-ROUGE Sakae Ⅱ**

所在地 愛知県名古屋市中区
栄五丁目21番37号

敷地面積 674.34㎡

延床面積 3,172.34㎡

階数 11階建

賃貸戸数 91戸

建築時期 平成19年2月

**D18 MA仙台ビル****MA Sendai Building**

所在地 宮城県仙台市青葉区
木町通一丁目3番7号

敷地面積 3,656.44㎡

延床面積 12,642.98㎡

階数 地下1階付14階建

賃貸戸数 152戸

建築時期 平成20年2月

**D19 UURコート名古屋名駅****UUR Court Nagoya Meieki**

所在地 愛知県名古屋市中区
名駅二丁目5番4号

敷地面積 639.17㎡

延床面積 3,207.39㎡

階数 15階建

賃貸戸数 121戸

建築時期 平成20年8月

**D20 UURコート札幌篠路壹番館****UUR Court Sapporo Shinoro Ichibankan**

所在地 北海道札幌市北区
篠路三条六丁目4番32号

敷地面積 3,340.48㎡

延床面積 6,255.74㎡

階数 10階建

賃貸戸数 72戸

(この他に店舗区画あり)

建築時期 平成20年9月

**D21 パークサイト 泉****Park Site IZUMI**

所在地 愛知県名古屋市中区
泉一丁目14番6号

敷地面積 336.55㎡

延床面積 2,196.97㎡

階数 12階建

賃貸戸数 38戸

(その他店舗3区画)

建築時期 平成14年9月

**D22 UURコート大阪十三本町****UUR Court Osaka Jusohommachi**

所在地 大阪府大阪市淀川区
十三本町三丁目4番15号

敷地面積 1,266.32㎡

延床面積 4,166.73㎡

階数 11階建

賃貸戸数 140戸

建築時期 平成21年1月

**E1 リリカラ東北支店****Lilycolor Tohoku Branch**

所在地 宮城県仙台市宮城野区
岡田西町3番10号

敷地面積 5,457.02㎡

延床面積 8,693.79㎡

階数 4階建

建築時期 平成8年4月



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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間		自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日
営業収益	百万円	8,028	8,393	8,427	8,384	8,409
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(8,028)	(8,393)	(8,427)	(8,384)	(8,409)
営業費用	百万円	3,852	3,929	4,091	4,050	4,159
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,957)	(3,002)	(3,150)	(3,183)	(3,276)
営業利益	百万円	4,176	4,464	4,335	4,333	4,249
経常利益	百万円	3,360	3,684	3,515	3,482	3,256
当期純利益	(a) 百万円	3,359	3,683	3,514	3,481	3,255
総資産額	(b) 百万円	229,132 (対前期比+9.7%)	231,234 (対前期比+0.9%)	230,751 (対前期比△0.2%)	231,043 (対前期比+0.1%)	230,778 (対前期比△0.1%)
純資産額	(c) 百万円	111,670 (対前期比+20.2%)	111,993 (対前期比+0.3%)	111,825 (対前期比△0.2%)	111,791 (対前期比△0.0%)	111,566 (対前期比△0.2%)
出資総額	百万円	108,310 (対前期比+20.6%)	108,310 (対前期比－)	108,310 (対前期比－)	108,310 (対前期比－)	108,310 (対前期比－)
発行済投資口総数	(d) 口	201,300	201,300	201,300	201,300	201,300
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	554,746	556,352	555,514	555,349	554,228
分配金総額	(e) 百万円	3,359	3,683	3,514	3,481	3,255
1口当たり当期純利益	(注3) 円	17,155	18,297	17,458	17,294	16,172
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	16,691	18,297	17,459	17,294	16,173
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(16,691)	(18,297)	(17,459)	(17,294)	(16,173)
（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4) (注5) %	1.5	1.6	1.5	1.5	1.4
（年換算）	(注4) (注5) %	(3.1)	(3.2)	(3.0)	(3.0)	(2.8)
自己資本当期純利益率	(注4) (注5) %	3.3	3.3	3.1	3.1	2.9
（年換算）	(注4) (注5) %	(6.6)	(6.6)	(6.3)	(6.2)	(5.8)
期末自己資本比率	(c) / (b) (注5) %	48.7 (対前期増減+4.2)	48.4 (対前期増減△0.3)	48.5 (対前期増減+0.0)	48.4 (対前期増減△0.1)	48.3 (対前期増減△0.0)
配当性向	(注6) %	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	48	49	49	50	50
期末総賃貸可能面積	m ²	524,157.30	527,871.08	527,871.08	532,869.54	532,955.43
期末テナント数	件	167	171	167	172	171
期末稼働率	%	97.9	98.7	98.2	98.2	98.5
当期減価償却費	百万円	1,408	1,489	1,499	1,525	1,529
当期資本的支出額	百万円	341	582	397	822	982
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	6,479	6,880	6,776	6,725	6,662
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	円	23,687	25,694	24,906	24,872	23,769
FFO倍率	(注4) (注5) 倍	6.6	8.1	9.0	10.7	12.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4) (注5)	倍	7.4	7.6	7.1	6.9	6.1
金利償却前当期純利益	百万円	5,517	5,953	5,832	5,854	5,722
支払利息及び投資法人債利息	百万円	749	781	818	848	937
有利子負債額	百万円	100,100	101,800	101,800	101,800	101,800
期末総資産有利子負債比率	%	43.7	44.0	44.1	44.1	44.1
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) 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。

期中平均投資口数 第10期195,850口（期中の加重平均）

第11期201,300口

第12期201,300口

第13期201,300口

第14期201,300口

(注4) 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10期、第12期及び第14期については会計計算期間183日、第11期及び第13期については会計計算期間182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
自己資本当期純利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
1口当たりFFO	（当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費）／発行済投資口数
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。）
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5) 小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注6) 「配当性向」は、第10期及び第11期については「分配金総額／当期純利益」、第12期以降については「1口当たり分配金／1口当たり当期純利益」の方法によりそれぞれ算定し、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8960）。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」（注）を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資法人（REIT）として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年5月期の第1期より第13期（平成22年5月期）まで13回の利益分配を行ってまいりました。また、第14期（平成22年11月期）においても、1口当たり16,173円の利益分配をいたします。

- (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

また、本投資法人とNCIとの間で締結したNCIを吸収合併消滅法人とする平成22年5月10日付合併契約に基づき、平成22年12月1日をもって本合併が成立いたしました（後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 1. 日本コマーシャル投資法人との合併」参照）。

A. 投資環境と運用実績

サブプライム問題に端を発した欧米金融機関の混乱・金融危機は、世界的に急激な景気の悪化を招きましたが、各国政府による積極的な景気回復策、金融支援策等の結果、景気の二番底懸念もほぼ払拭され、緩やかではありますが、景気は着実に回復傾向にあると思われます。しかしながら、一部欧州諸国の財政危機問題はまだ解決に向け動き出したばかりであり、また欧米諸国及び日本の経済動向についても自立的な経済回復状況にはないことから、世界経済についてはまだまだ楽観視出来ない状況にあります。わが国においても、物価の下落（デフレ）は一段落した感はある、多くの企業において業績の回復傾向が見られるものの、これは徹底したコスト削減効果や中国等の新興国経済の活況によるものであり、依然として内需の本格的な回復には至っていません。更には、急激な為替変動や諸外国との外交問題等、経済動向に大きな影響を及ぼすと思われる不安要因も多々あり、引き続き厳しい経済環境下にあるものと認識しております。また、個人に目を転じますと、業績の好転が直ちに給与所得の増加に繋がる状況ではなく、一部高額消費の回復等も見受けられますが、景気の先行きも不透明なことから、個人消費についても芳しい状況にあるとは言えません。日本銀行の金融緩和政策に基づく株価の下支え効果や、エコポイントの導入等、政府も一連の経済政策を打ち出しており、一定の効果は表れておりますが、本格的な景気回復局面とはいえない状況かと思われます。

不動産売買市場においては、金融市場の混乱・信用収縮による影響も和らぎを見せ、一般事業会社やJ-REIT等多数のプレイヤーによる不動産取引が見受けられるようになってまいりました。市場に流通する物件が少ないことから、売買事例もあまり多くはありませんが、回復の兆しは見受けられます。

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、個人消費の不振や物価の下落（デフレ）により既存店舗の売上も減少傾向が続いております。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いません。

オフィスビルに関しては、企業業績の底打ち・回復は見受けられるものの、オフィスの拡張・拡大という設備投資を積極的に行うまでの状況にはなく、また新築の大型ビルが多数供給されていることから、結果として空室率は全般的に高止まりしています。更には、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いております。また地

方のオフィス市場においては、景気回復力の弱さに加えて供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化は深刻な状況にあります。

ホテルに関しては、昨年の最悪期を脱し、全般的には客室稼働率やADR（平均客室販売単価）の改善が見られ、更には新規出店を続ける好調なホテルチェーン等も見受けられますが、依然として楽観視出来る状況にないものと思われます。

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

こうした厳しい経済環境下ではありますが、本投資法人は当期においても保有物件のより有効な運用に引き続き注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。また、物件の取得については、厳選投資方針に徹しながらも、その資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の積極的な取得活動により、本投資法人のポートフォリオの向上に資すると思われる、本投資法人が既に一部保有する物件（新宿ワシントンホテル本館）につき追加取得（取得価格40百万円）を行いました。

この結果、平成22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13件、オフィスビル8件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル4件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居22件及びその他1件の合計50件（取得価格の総額219,966百万円）であり、また、総賃貸可能面積も532,869.54㎡（161,193.03坪）から532,955.43㎡（161,219.01坪）となり、テナント総数は期初の172から171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、98.2%から98.7%の間で推移し、当期末現在（平成22年11月30日）では98.5%となっています。

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

B. 資金調達の概要

当期においては、償還期限が到来した第1回債の償還資金の調達のため、第3回無担保投資法人債（以下「第3回債」といいます。）の発行（10,000百万円）及び資金の借入れ（5,000百万円）を行いました。

この結果、平成22年11月30日現在の借入金残高は総額81,800百万円（前期末比5,000百万円増）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、1年内返済予定の長期借入金は21,100百万円（前期末比8,700百万円増）、長期借入金は60,700百万円（前期末比3,700百万円減）、また投資法人債発行残高は20,000百万円（前期末比5,000百万円減）であり、1年内償還予定の投資法人債はありません（前期末比15,000百万円減）。

また本投資法人の資産規模、リファイナンス・リスク等を勘案し、既存のコミットメントライン契約2本（借入極度額13,500百万円及び2,000百万円）の期間満了に伴い、平成22年6月25日付で、それぞれ同額でコミットメントラインを再度設定しました。

なお、平成22年12月1日現在の本投資法人の発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

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

（注2）ムーディーズ・ジャパン株式会社による上記格付は、「引き下げ方向での見直し」とされています。

C. 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益8,409百万円（前期比0.3%増）、不動産賃貸事業利益5,133百万円（前期比1.3%減）、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4,249百万円（前期比1.9%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3,256百万円（前期比6.5%減）、当期純利益は3,255百万円（前期比6.5%減）となりました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、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当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は16,173円となりました。

(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)

(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。

なお、本投資口分割 (後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 2. 合併に伴う投資口の分割」参照) 及び本合併の効力発生により、平成22年12月1日をもって発行済投資口数が1,250,019口増加しています。詳細につきましては、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 2. 合併に伴う投資口の分割」をご参照ください。

(投資口の取引所価格の推移)

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

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期 (注)
決算年月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月
最 高	620,000円	461,000円	546,000円	618,000円	618,000円
最 低	270,000円	292,000円	388,000円	437,000円	480,000円

(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、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、最高・最低投資口価格については、権利落後の投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として算出しています。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を16,173円としました。

期別	単位	第10期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	第11期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	第12期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	第13期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日	第14期 自平成22年6月1日 至平成22年11月30日
当期末処分利益総額	千円	3,359,940	3,683,252	3,514,532	3,481,339	3,255,669
利益留保額	千円	42	66	36	56	44
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	3,359,898 (16,691)	3,683,186 (18,297)	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)	3,255,624 (16,173)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	3,359,898 (16,691)	3,683,186 (18,297)	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)	3,255,624 (16,173)
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

金融市場の混乱・信用収縮が招いた全世界的な景気の悪化については、一時期の危機的状況は収まったとはいえ、一部欧州諸国の財政危機問題は根本的な解決に至っていないなど、依然として全世界的に景気の先行きについてはまだまだ予断を許さぬ状況が続いております。わが国経済においても、企業業績の回復や一部個人消費の持ち直し等も見受けられますが、まだ景気回復は力強さを欠き、急激な為替変動や外交問題の経済への波及等、景気は依然先行きの不透明感を脱するに至っておりません。当然、わが国の不動産売買市場もこれらの内外の経済環境の影響を受けることとなり、回復の兆しは見られるものの、当面は注視を要するものと思われます。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は見られず、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、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとのリレーションシップの構築やマーケット状況にあわせた的確な判断等、柔軟かつ慎重な対応が求められるものと認識しております。これに加えて、金融機関との良好な関係の維持、財務基盤の強化やIR活動等も一層重要性を増すものと考えられます。

B. 日本コマーシャル投資法人との合併について

本投資法人は、平成22年12月1日を合併効力発生日としてNCIと合併いたしました。（詳細については、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 1. 日本コマーシャル投資法人との合併」をご参照ください）。

本投資法人は、今後もメインスポンサーである丸紅株式会社のサポートを最大限に活用し、引き続き投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すとの投資方針に則り、本投資法人の基本理念である「中長期にわたる安定的な収益の確保を通じた投資主利益の最大化」を目指してまいります。

C. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、本合併によりNCIの物件（37物件／本投資法人の受入価格約1,688億円（注1）。本合併によりNCIから承継した上記37物件を以下「旧NCI物件」といいます。）を承継した結果、ポートフォリオの総額（取得価格ベース）は約3,888億円（注2）（87物件）となり、資産規模においてJ-REIT市場全体でも上位を占め、総合型REITとしては業界でも最大級の規模となりました（後記「(7) 参考情報 1. 本合併により承継した旧NCI物件の概要」参照）。また、こうした資産規模の拡大に伴い、本投資法人の認知度やブランド力の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展によるリスク分散及び収益安定性の向上、業務の効率化やコスト削減・シナジー効果等を期待することが可能となります。

なお、本投資法人は、引き続き外部成長の重要性を認識し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、本資産運用会社の株主及び株主の関連会社等のスポンサー関連企業による物件提供及び物件情報提供も含め、広範なネットワークを活用しつつ、既存のポートフォリオへの影響にも配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオの入替も実施していく予定です。

（注1）平成22年11月末時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

（注2）本合併により承継する旧NCI物件につき、上記（注1）記載の想定受入価格で承継するとの前提で試算した数値です。

D. 管理運営（内部成長）について

旧NCI物件については収益性の向上が課題でしたが、本投資法人が旧NCI物件を時価で承継したことにより、その収益性は大きく改善いたしました。今後、本投資法人は、本合併に伴うシナジー効果を最大限に発揮し、継続して内部成長に努めてまいります。

また、これまでの本投資法人の管理運営方針の継続、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、建物管理及びサービスの質の向上等による、テナントとの信頼関係を強化していくとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による、稼働率や賃料水準の維持、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

E. 財務戦略について

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

しかしながら、本合併において、本投資法人の有利子負債総額を超えるNCIの有利子負債約134,162百万円（平成22年11月30日時点。投資法人債を含む。）を承継したことや、旧NCI物件を時価で承継したこと等により、LTVが過去の水準に比べて相対的に上昇しています。今後の物件売却代金による有利子負債の弁済や公募増資を通じた自己資本の増強等を通じて、早期に適切な水準までLTVを引き下げ、財務体質の強化を図ってまいります。

なお、各金融機関の支援により、NCIより承継した当該有利子負債に付されていた担保設定につきましては、本合併の効力発生日である平成22年12月1日をもって全て解除され無担保化されています。

今後は、原則として長期・固定での資金調達、また借入金の返済期限の分散化やコミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定的な財務体質を目指すとともに、リファイナンス・リスクの低減や、金融コストの削減にも努めてまいります。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

1. 日本コマーシャル投資法人との合併

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

a. 合併の目的

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

b. 合併の方式

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

c. 合併比率

NCIの投資口1口につき、本投資法人の投資口1口を割当交付しました。なお、本投資法人は、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1／6となります。

d. 合併交付金

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

e. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

f. NCIの直前期（平成22年8月期：平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）の概要

事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	7,283百万円
当期純利益	1,021百万円
資産合計	265,673百万円
負債合計	147,977百万円
純資産合計	117,695百万円

2. 合併に伴う投資口の分割

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

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

a. 分割の目的

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

b. 分割の方法

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

c. 投資口分割等により増加した投資口数

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

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

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

1口当たり純資産額 92,558円

1口当たり当期純利益 2,882円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

1口当たり純資産額 92,371円

1口当たり当期純利益 2,695円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

3. 投資法人債の発行

本投資法人は、平成20年2月18日に借入れたタームローン20（返済日：平成22年12月20日）の元本返済資金等調達のため、平成22年11月25日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年12月17日に投資法人債を発行し、150億円の払込みが完了しました。当該投資法人債の概要は、以下のとおりです。

第4回無担保投資法人債

名称：ユニテッド・アーバン投資法人第4回無担保投資法人債
（投資法人債間限定同順位特約付）

発行総額：15,000百万円

払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円

利率：年1.38%

担保・保証：本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。

払込期日：平成22年12月17日

償還方法・償還期限：平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。

*本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

利払期日：毎年6月17日及び12月17日

資金使途：タームローン20の返済資金の全部及びその後に返済期日を迎える本投資法人の借入金の返済資金の一部に充当予定。

(7) 参考情報

1. 本合併により承継した旧NCI物件の概要

本合併に伴いNCIから承継した旧NCI物件の概要は以下のとおりです。

物件 番号	用途	物件名称	想定受入価格 (注1) (百万円)
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	22,800
A16		心斎橋OPAきれい館	2,770
A17		パシフィック天神 (注2)	1,581
A18		アルボーレ天神	826
A19		アルボーレ神宮前	1,580
A20		アルボーレ仙台	2,590
A21		モラージュ柏	7,040
A22		ベルファ宇治	511
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	4,840
A24		ニトリ横浜狩場インター店	2,500
B10	オフィス ビル	日立ハイテクビルディング	14,800
B11		パシフィックマークス新宿パークサイド	12,100
B12		パシフィックマークス築地	6,860
B13		パシフィックマークス月島	6,080
B14		パシフィックマークス横浜イースト	7,050
B15		パシフィックマークス新浦安	3,920
B16		大森シティビル	4,120
B17		赤坂氷川ビル	3,290
B18		パシフィックマークス渋谷公園通	2,570
B19		パシフィックマークス日本橋富沢町	1,890
B20		パシフィックマークス赤坂見附	2,210
B21		横浜相生町ビル	1,060
B22		パシフィックマークス新横浜	1,710
B23		パシフィックマークス新川	2,790
B24		パシフィックマークス目白	1,160
B25		パシフィックマークス川崎	9,890
B26		藤和浜松町ビル	5,850
B27		リーラヒジリザカ	2,750
B28		パシフィックマークス青葉台	1,620
B29		大塚HTビル	1,160
B30		パシフィックマークス新宿サウスゲート	2,460
B31		パシフィックマークス西梅田	6,860
B32		パシフィックマークス肥後橋	4,570
B33		名古屋錦シティビル	2,670
B34		パシフィックマークス江坂	9,590
B35		パシフィックマークス札幌北一条	1,790
B36		新札幌センタービル	987
合 計			168,845

(注1) 平成22年11月末時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

(注2) 平成23年1月14日付で売却済です。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、第14期の決算日後、以下のとおり資産を譲渡しました。

＜パシフィック天神＞

（譲渡の概要）

譲渡資産 : 不動産を信託する信託の受益権
 譲渡価格 : 1,581百万円
 帳簿価格 : 1,581百万円（注）
 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 0百万円（注）
 譲渡日 : 平成23年1月14日

（譲渡資産の概要）

所在地（住居表示） : 福岡県福岡市中央区天神二丁目4番11号
 用途 : 店舗
 面積 : 土地 1,111.43㎡
 建物 5,065.54㎡
 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造スレート葺
 地下1階付7階建

（注）帳簿価格は予定額であり、今後変動する可能性があります。また、帳簿価格と譲渡価格の差額についても、同様の理由から変動する可能性があります。

3. 本合併後の本投資法人の投資主資本等

本合併後の本投資法人の投資主資本等（平成22年12月1日時点）

投資主資本	
出資総額	108,310,509,822円（注1）
出資剰余金	23,548,287,300円（注1）
本投資法人の発行可能投資口総口数	10,000,000口（注2）
発行済投資口総数	1,451,319口

（注1）本合併による出資総額の増減はありません。出資剰余金は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額として試算しています。なお、出資剰余金の額は未確定であり、今後変動する可能性があります。

（注2）平成22年6月29日開催の本投資法人第5回投資主総会の決議に基づき、発行可能投資口総口数については、合併効力発生日をもって200万口から1,000万口へと変更されました。

4. 既存借入金の返済

第4回債の発行による調達資金により、以下の借入金を平成22年12月20日付で返済いたしました。

タームローン20

借入先 : 住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、
 株式会社三菱東京UFJ銀行
 借入金額 : 12,400百万円
 利率 : 1.20861%
 借入実行日 : 平成20年2月18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22年12月20日
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第10期 平成20年11月30日現在	第11期 平成21年5月31日現在	第12期 平成21年11月30日現在	第13期 平成22年5月31日現在	第14期 平成22年11月30日現在
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数	(口)	201,300	201,300	201,300	201,300	201,300
出資総額	(百万円)	108,310	108,310	108,310	108,310	108,310
投資主数	(人)	9,662	9,561	9,025	8,957	9,179

(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)	32,252	16.02
野村信託銀行株式会社 (投信口)	21,571	10.72
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	17,048	8.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8,640	4.29
株式会社北洋銀行	4,626	2.30
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	3,200	1.59
株式会社池田泉州銀行	3,067	1.52
株式会社中国銀行	2,895	1.44
株式会社広島銀行	2,859	1.42
富士火災海上保険株式会社	2,833	1.41
合 計	98,991	49.18

(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22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	剣持 俊夫	霞ヶ関監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所 代表取締役 レックステクノロジーズ株式会社 代表取締役 ベーカリージャパン合同会社 代表社員	2,100千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	15,500千円
合 計			25,700千円

(注1) 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2) 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3) 本投資法人の平成22年6月29日付投資主総会において、本資産運用会社代表取締役である阿部久三は、本投資法人の補欠執行役員に選任されました。

(注4) 会計監査人の報酬には、平成22年6月の投資法人債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22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）（注1）	中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）（注2）	住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、 株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、 シティグループ証券株式会社、極東証券株式会社

(注1) 平成22年10月27日付本投資法人及びNCI間の特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書に基づき、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を承継しています。

(注2) 平成22年12月1日付で、平成19年4月6日付NCI及び株式会社みずほコーポレート銀行間の日本コマーシャル投資法人第2回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を承継しました。また、平成22年12月17日付で、第4回無担保投資法人債（以下「第4回債」といいます。）を発行したことに伴い、平成22年12月3日付で、投資法人債管理者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、第4回債に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第13期（平成22年5月31日）		第14期（平成22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）	2,473,337	1.1	2,459,709
		地 方		3,158,128	1.4	3,130,202
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	8,755,766	3.8	8,735,772
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,833,483	0.8	1,818,962
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	4,784,517	2.1	4,738,456
		地 方		—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		888,124	0.4	877,000
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		—	—	—
	小 計		21,893,358	9.5	21,760,105	9.4
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	18,768,258	8.1	18,787,395
			首都圏地域	21,464,244	9.3	21,340,094
		地 方		29,489,566	12.8	29,228,973
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	11,155,439	4.8	11,137,085
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	24,196,203	10.5	24,205,511
		地 方		21,585,329	9.3	21,584,023
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,912,030	9.1	20,916,196
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	3,809,321	1.6	3,771,459
		地 方		9,895,866	4.3	9,920,997
	住居	首都圏	東京都心6区	2,358,940	1.0	2,332,522
			東京23区	10,655,961	4.6	10,556,333
			首都圏地域	2,191,787	0.9	2,175,585
		地 方		16,166,837	7.0	15,953,193
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		1,867,965	0.8	1,832,900
	小 計		194,517,753	84.2	193,742,272	84.0
	預金等のその他資産		14,632,322	6.3	15,276,359	6.6
	資産総額計		231,043,434	100.0	230,778,737	100.0

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

(注2) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

(注3) 東京都心6区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注4) 東京23区とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(2) 主要な保有資産

平成22年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産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)	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
ダイエー碑文谷	14,952	26,655.66	26,655.66	100.0	5.6	商業施設	無
ジョイパーク泉ヶ丘	5,754	13,306.45	13,260.69	99.7	2.7	商業施設	無
大丸ピーコック芦屋川西店	754	1,558.80	1,558.80	100.0	0.4	商業施設	無
レランドショッピングセンター	4,684	12,968.85	12,695.30	97.9	3.2	商業施設	有(注6)
イオンモール宇城バリュー	10,488	72,073.39	72,073.39	100.0	5.5	商業施設	無
天神ルーチェ	6,585	4,194.57	3,547.74(注3)	84.6	1.9	商業施設	無
ヤマダ電機テックランド堺本店	3,130	8,637.63	8,637.63	100.0	(注4)	商業施設	無
宮前ショッピングセンター	5,282	10,487.92	10,487.92	100.0	1.7	商業施設	無
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1,955	8,627.58	8,627.58	100.0	(注4)	商業施設	無
アクティオーレ南池袋	3,834	2,081.50	1,838.46(注3)	88.3	1.1	商業施設	無
Tip's町田ビル	4,173	6,715.75	6,715.75(注3)	100.0	2.6	商業施設	無
ダイエー宝塚中山店	3,691(注5)	16,729.60	16,729.60	100.0	1.8	商業施設	無
maricomSOGO・システムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	3.6	商業施設/オフィスビル	無
アクティオーレ関内	2,459	1,938.56	1,505.92(注3)	77.7	0.6	商業施設	無
T&G浜松町ビル	2,140	2,420.85	2,135.08(注3)	88.2	1.2	オフィスビル	無
SK名古屋ビルディング	5,250	8,708.52	6,009.63	69.0	1.9	オフィスビル	無
福岡アーセオンビル	1,760	4,934.39	4,934.39	100.0	1.4	オフィスビル	無
丸増麹町ビル	2,416	2,612.42	2,250.96	86.2	1.2	オフィスビル	無
六番町Kビル	2,248	4,031.14	4,031.14	100.0	1.4	オフィスビル	無
新大阪セントラルタワー	24,494	46,024.83	44,746.53	97.2	13.6	オフィスビル/ホテル	無
川崎東芝ビル	18,953	36,118.31	36,118.31	100.0	11.7	オフィスビル	無
長谷萬ビル東陽町	8,735	7,540.30	7,540.30(注3)	100.0	3.4	オフィスビル	無
フォーシーズンビル	4,331	5,000.54	5,000.54	100.0	2.4	オフィスビル	無
新宿ワシントンホテル本館(注7)	20,916	53,363.11	53,351.21	99.98	10.0	ホテル	無
東横イン品川駅高輪口	1,818	3,088.85	3,088.85	100.0	0.7	ホテル	無
MZビル	3,771	6,670.21	6,329.18(注3)	94.9	1.6	ホテル	無
ホテルルートイン横浜馬車道	4,738	7,139.44	6,969.35	97.6	1.8	ホテル	無
T&G東池袋マンション	1,761	2,603.22	2,260.16(注3)	86.8	0.7	住居	無
T&G四谷マンション	1,198	1,679.10	1,250.10(注3)	74.5	0.4	住居	無
エクセリア馬込	616	914.98	852.64(注3)	93.2	0.3	住居	無
駒沢コート	1,572	3,741.17	3,741.17	100.0	0.7	住居	無
六本松コート	690	3,294.36	3,294.36	100.0	0.3	住居	無
スカイコート芝大門	1,134	1,486.38	1,486.38	100.0	0.4	住居	無
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,477	12,691.43	12,691.43	100.0	1.5	住居	無
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,094	6,840.86	6,840.86	100.0	0.6	住居	無
アブリーレ新青木一番館	2,854	12,700.44	12,700.44	100.0	(注4)	住居	無
UURコート札幌北三条	1,233	4,790.50	4,790.50	100.0	0.6	住居	無
太平洋セメント蘇我寮	595	2,931.14	2,931.14	100.0	0.3	住居	無
太平洋セメント東久留米寮新館	485	1,397.61	1,397.61	100.0	0.2	住居	無
南山コート1号館	1,022	3,576.74	3,576.74	100.0	0.5	住居	無
南山コート2号館	431	1,890.51	1,890.51	100.0	0.2	住居	無
クリオ文京小石川	3,127	4,097.51	3,950.97(注3)	96.4	1.2	住居	無
グランルージュ栄	1,496	3,697.38	3,697.38	100.0	0.5	住居	無
グランルージュ栄Ⅱ	1,270	2,579.89	2,579.89	100.0	0.5	住居	無
MA仙台ビル	2,956	11,525.36	11,457.22(注3)	99.4	1.9	住居	無
UURコート名古屋名駅	1,477	2,958.45	2,958.45	100.0	0.5	住居	無
UURコート札幌篠路壱番館	877	6,271.74	6,271.74(注3)	100.0	0.4	住居	無
パークサイト泉	922	2,067.95	1,869.59(注3)	90.4	0.4	住居	無
UURコート大阪十三本町	1,596	3,650.00	3,650.00	100.0	0.7	住居	無
リリカラ東北支店	1,832	9,271.16	9,271.16	100.0	(注4)	その他	無
合 計	215,502	532,955.43	524,918.73	98.5	100.0		

- (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22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、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。）。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom・ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しており、また新宿ワシントンホテル本館のみ、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注3) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体もしくは一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成22年11月30日時点において、賃借人が転賃していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。
- (注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) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壤環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壤改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,691百万円としています。
- なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注6) 本物件のテナントへの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。
- (注7) 平成22年9月29日付で、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を追加取得（取得価格40百万円）したため、新宿ワシントンホテル本館については、追加取得後の概要を記載しています。

(3) 組入資産明細

第14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）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
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	13,900
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	3,590
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	1,050
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	不動産信託受益権	5,460
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	10,000
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	4,120
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八丁町一丁目5番1号	不動産	3,010
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	4,210
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	1,650
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	3,250
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	4,260
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	3,710
maricom・ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	—（注2）	不動産信託受益権	11,100
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	1,960
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	2,780
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	5,010
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	2,120
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	2,360
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	3,150
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	23,800
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	30,100
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	7,770
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	4,550
新宿ワシントンホテル本館（注3）	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	不動産信託受益権	22,200
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	2,040
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	3,230
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	4,010
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	1,950
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	1,240

Ⅲ. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
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	608
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	不動産信託受益権	1,960
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	623
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	1,090
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	3,600
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	1,080
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	2,960
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	1,250
太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	不動産信託受益権	557
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	449
南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目8番地	不動産信託受益権	948
南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	不動産信託受益権	437
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	3,050
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	1,150
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	1,040
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	3,230
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号	不動産信託受益権	1,260
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	745
パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号	不動産信託受益権	681
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	1,440
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	1,790
合 計			217,528

(注1) 「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2) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

(注3) 平成22年9月29日付で、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を追加取得（取得価格40百万円）したため、新宿ワシントンホテル本館については、追加取得後の概要を記載しています。

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13期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）				第14期（平成22年6月1日～平成22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	493	5.9	1	100.0	459	5.5
ジョイパーク泉ヶ丘	16	93.7	229	2.7	17	99.7	247	2.9
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.4
レランドショッピングセンター	15	97.9	267	3.2	15	97.9	272	3.2
イオンモール宇城バリュー	1	100.0	455	5.4	1	100.0	455	5.4
天神ルーチェ	2	84.6	169	2.0	2	84.6	173	2.1
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	1.6	3	100.0	138	1.6
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	1	88.3	91	1.1	1	88.3	91	1.1
Tip's町田ビル	2	100.0	225	2.7	2	100.0	222	2.6
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	1.8	1	100.0	151	1.8
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	4	100.0	298	3.6	4	100.0	299	3.6
アクティオーレ関内	1	77.7	60	0.7	1	77.7	51	0.6
T&G浜松町ビル	1	88.2	103	1.2	1	88.2	94	1.1
SK名古屋ビルディング	7	82.8	227	2.7	6	69.0	221	2.6
福岡アーセオンビル	3	100.0	111	1.3	3	100.0	117	1.4
丸増麹町ビル	11	87.8	109	1.3	10	86.2	110	1.3

不動産等の名称	第13期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）				第14期（平成22年6月1日～平成22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 (%)
六番町Kビル	1	100.0	117	1.4	1	100.0	117	1.4
新大阪セントラルタワー	56	92.8	1,097	13.1	56	97.2	1,107	13.2
川崎東芝ビル	1	100.0	968	11.6	1	100.0	968	11.5
長谷萬ビル東陽町	1	100.0	275	3.3	1	100.0	281	3.3
フォーシーズンビル	2	100.0	171	2.0	2	100.0	198	2.4
新宿ワシントンホテル本館（注5）	8	100.0	825	9.8	8	99.98	825	9.8
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.7	1	100.0	57	0.7
MZビル	2	94.9	133	1.6	2	94.9	133	1.6
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	148	1.8	3	97.6	161	1.9
T&G東池袋マンション	1	93.8	69	0.8	1	86.8	63	0.8
T&G四谷マンション	1	93.6	44	0.5	1	74.5	39	0.5
エクセリア馬込	1	88.9	22	0.3	1	93.2	21	0.3
駒沢コート	1	100.0	56	0.7	1	100.0	60	0.7
六本松コート	1	100.0	22	0.3	1	100.0	22	0.3
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.4	1	100.0	32	0.4
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	1	100.0	123	1.5	1	100.0	123	1.5
太平洋セメント社宅（習志野社宅）	1	100.0	51	0.6	1	100.0	51	0.6
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	0.6	1	100.0	52	0.6
太平洋セメント蘇我寮	1	100.0	25	0.3	1	100.0	25	0.3
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.2
南山コート1号館	1	100.0	39	0.5	1	100.0	39	0.5
南山コート2号館	1	100.0	17	0.2	1	100.0	17	0.2
クリオ文京小石川	1	89.7	97	1.2	1	96.4	95	1.1
グランルージュ栄	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.5
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	40	0.5	1	100.0	40	0.5
MA仙台ビル	2	97.7	158	1.9	2	99.4	158	1.9
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.5
UURコート札幌篠路壺番館	2	100.0	33	0.4	2	100.0	33	0.4
パークサイト泉	1	84.6	25	0.3	1	90.4	30	0.4
UURコート大阪十三本町	1	100.0	56	0.7	1	100.0	56	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	172	98.2	8,384	100.0	171	98.5	8,409	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、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、「テナント総数」の記載にあたり、各物件において本投資法人又は各信託受託者との間で直接に賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとしてカウントし、賃借人（マスターレシー）が転賃しているサブリース物件の場合も、賃借人（マスターレシー）を1テナントとしてカウントしています。
- (注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）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。また新宿ワシントンホテル本館については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注3) 「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) 平成22年9月29日付で、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を追加取得（取得価格40百万円）したため、新宿ワシントンホテル本館については、追加取得後の概要を記載しています。

(4) その他資産の状況

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。平成22年11月30日現在、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

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成22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
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エレベーター） 更新工事（客用3号機）	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	50	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エスカレータ） 改修工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	37	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	外壁改修工事	自 平成23年 2 月 至 平成23年 4 月	20	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	屋上防水工事	自 平成23年 8 月 至 平成23年 9 月	61	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エレベーター） 更新工事（客用4号機）	自 平成23年 6 月 至 平成23年 7 月	48	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エスカレータ） 改修工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年 7 月	26	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	大規模改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	50	—	—
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事 （ジャスコ棟）	自 平成23年10月 至 平成23年11月	40	—	—
天神ルーチェ	福岡県福岡市	2F空調設備等設置工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	25	—	—
天神ルーチェ	福岡県福岡市	4F空調設備等設置工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	15	—	—
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外壁改修工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	24	—	—
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外壁塗装工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 6 月	15	—	—
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22年12月 至 平成23年 5 月	102	—	—
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	看板新設工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	10	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	中央監視設備機器 更新工事	自 平成23年 3 月 至 平成23年 4 月	15	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	共用部リニューアル	自 平成23年 3 月 至 平成23年 4 月	10	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 平成23年 3 月 至 平成23年 4 月	48	—	—
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	7F空調機更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	22	—	—
丸増麴町ビル	東京都千代田区	7F改修工事	自 平成23年 2 月 至 平成23年 5 月	48	—	—
丸増麴町ビル	東京都千代田区	空調機更新工事	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 月	101	—	—
丸増麴町ビル	東京都千代田区	ハロン消火設備容器弁 及び貯蔵容器交換工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年 7 月	11	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	デジタル放送設備（1期）	自 平成22年 9 月 至 平成22年12月	49	—	—
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 1 月 至 平成23年 5 月	146	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	北館蓄電池更新	自 平成23年 3 月 至 平成23年 4 月	13	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ハロン消火設備 更新	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	12	—	—

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
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	デジタル放送設備（2期）	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 月	259	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外周タイル補修（全面）	自 平成23年 3 月 至 平成23年11月	30	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館蓄電池更新	自 平成23年10月 至 平成23年11月	19	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外壁塗装（吹き抜け）	自 平成23年 8 月 至 平成23年11月	61	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機インバーター化 （第1期）	自 平成23年 1 月 至 平成23年 2 月	11	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修（第2期）	自 平成22年11月 至 平成23年 2 月	97	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	B2F～5F排風機更新及び オーバーホール（第1期）	自 平成23年 1 月 至 平成23年 2 月	15	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバーター化及び スピーカー更新（第1期）	自 平成23年 1 月 至 平成23年 3 月	121	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	特高受変電設備更新 （第1期）	自 平成23年 1 月 至 平成23年 4 月	17	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	4・7F電子制御式温湿度 調整器更新	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 月	17	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上屋外分電盤更新	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 月	12	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階電気室高圧幹線 保護継電器更新	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 月	12	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	モジュールチラー設置	自 平成23年 1 月 至 平成23年 5 月	106	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機インバーター化 （第2期）	自 平成23年 2 月 至 平成23年 5 月	11	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	冷水・温水・ 蒸気配管二方弁更新	自 平成23年 3 月 至 平成23年 6 月	30	—	—
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 3 月 至 平成23年 6 月	20	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	パントリー流し台老朽更新	自 平成23年 3 月 至 平成23年 6 月	19	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	一般階温湿度調節器更新	自 平成23年 3 月 至 平成23年 7 月	16	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバーター化及び スピーカー更新（第2期）	自 平成23年 5 月 至 平成23年 9 月	71	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	煙感知器更新	自 平成23年 7 月 至 平成23年10月	10	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各所冷温水及び 蒸気配管保温材更新	自 平成23年 7 月 至 平成23年10月	48	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	4・7Fデスター室空調機 更新（第1期）	自 平成23年 4 月 至 平成23年10月	65	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修（第3期）	自 平成23年 3 月 至 平成23年11月	101	—	—
フォーシーズンビル	東京都新宿区	機械式駐車場制御関連 保全工事	自 平成23年 3 月 至 平成23年 4 月	10	—	—
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	12	—	—
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	12	—	—
新宿ワシントンホテル	東京都新宿区	地デジ対応工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	14	—	—
MZビル	東京都八王子市	空調設置工事	自 平成23年 4 月 至 平成23年 5 月	12	—	—
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	空調設置工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 5 月	14	—	—

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
駒沢コート	東京都世田谷区	外壁等大規模修繕工事	自 平成22年12月 至 平成23年 3 月	26	—	—
駒沢コート	東京都世田谷区	屋上等防水工事	自 平成22年12月 至 平成23年 3 月	11	—	—
太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市	大規模修繕工事 (塗装、防水)	自 平成23年 1 月 至 平成23年 3 月	12	—	—
アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	大規模改修工事 (外壁・防水)	自 平成23年 3 月 至 平成23年10月	118	—	—
リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大規模修繕工事 (外壁補修・ 塗装・バルコニー防水等)	自 平成23年 8 月 至 平成23年10月	63	—	—

(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982百万円であり、当期費用に区分された修繕費77百万円と併せ、1,059百万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7号機 改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	46
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機整備工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	41
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	空調機更新工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年 9 月	25
六番町Kビル	東京都千代田区	外壁補修工事 (第2期)	自 平成22年 6 月 至 平成22年 7 月	10
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	個別空調工事他 第3期 (最終期) 工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	545
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電飾品改修工事 (駐車場設備)	自 平成22年 7 月 至 平成22年11月	11
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	ハロンガス容器弁及び 容器部品交換・点検	自 平成22年 9 月 至 平成22年10月	14
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター5・6号機 改修工事	自 平成22年 7 月 至 平成22年11月	98
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	電気錠盤・グレモン錠更新	自 平成22年 9 月 至 平成22年11月	11
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空冷チラーオーバー ホール工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	12
その他の資本的支出				165
合 計				982

(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)

営業期間 項目	第10期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	第11期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	第12期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	第13期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	第14期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日
前期末積立金残高	1,726	1,961	2,203	2,446	2,233
当期積立額	234	242	242	247	236
当期積立金取崩額	—	—	—	460	2
次期繰越額	1,961	2,203	2,446	2,233	2,467

(注) 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。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第13期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	第14期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日
(a) 資産運用報酬	656,628千円	659,808千円
(b) 資産保管手数料	9,922千円	9,931千円
(c) 一般事務委託手数料	37,112千円	34,040千円
(d) 役員報酬	10,200千円	10,200千円
(e) その他営業費用	152,820千円	169,840千円
合 計	866,684千円	883,820千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬があり、第14期は320千円、第13期は33,600千円でした。

(2) 借入状況

第14期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1 年内返済予定の 長期借入金	住友信託銀行株式会社	H20.2.18	4,000	4,000	1.20861	H22.12.20	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		4,400	4,400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000	4,000					
	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		(注2)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,000					
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	—	3,000	0.93442	H23.6.20		(注5)	
	住友信託銀行株式会社	H21.2.26	—	850	1.67585	H23.6.20		(注2)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	850					
	小 計		12,400	21,100					
長期借入金	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2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	—				(注5)	
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	—	0.93442	H23.6.20		(注2)	
	住友信託銀行株式会社	H21.2.26	850	—	1.67585	H23.6.20		(注2)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		850	—				(注4)	
	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2)	
	株式会社あおぞら銀行		500	500				(注4)	
	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2)	
	農林中央金庫	H18.12.20	4,000	4,000	0.83442	H23.12.20		(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.21	2,000	2,000	1.35914	H23.12.20		(注2)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	4,400	1.44618	H24.6.20		(注2)	
	株式会社三井住友銀行	H20.1.30	4,500	4,500	1.48031	H24.6.20		(注2)	
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	900	900	1.63568	H24.6.20		(注5)	
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	3,000	0.98442	H24.6.20		(注2)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.9.27	4,000	4,000	1.66432	H24.12.20		(注5)	
	株式会社あおぞら銀行	H19.12.20	2,000	2,000	1.67119	H24.12.20			
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		2,500	2,500					
	住友信託銀行株式会社		2,700	2,700					
	第一生命保険株式会社		1,000	1,000					
三井住友海上火災保険株式会社	1,000		1,000						

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	H21.12.21	2,000	2,000	1.64157	H25.6.20	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	オリックス信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会		2,000	2,000					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行	H22.7.7	1,650	1,650	1.61216	H25.6.20	(注6)		
	住友信託銀行株式会社		－	1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.12.22	－	1,000	1.08442	H25.12.20	(注5)		
	住友信託銀行株式会社		3,400	3,400					
	住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	H22.7.7	－	2,000	2.14169	H29.6.20	(注7)	(注6)	
	小 計		64,400	60,700					
	合 計		76,800	81,800					

(注1) 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2) 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3) 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4) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。

(注5) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注6) 資金使途は投資法人債の償還資金です。

(注7) 平成22年12月20日を初回とし、以後6ヶ月毎の20日に50百万円を、最終返済日である平成29年6月20日に1,350百万円を返済します。

(3) 投資法人債

第14期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	15,000	—	0.78	平成22年 7月12日	期限一括	(注1)	(注3)
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1)	(注3)
第3回無担保投資法人債	平成22年 6月17日	—	10,000	1.55	平成25年 6月17日	期限一括	(注2)	(注4)
合 計		25,000	20,000					

(注1) 資金使途は既存借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は第1回投資法人債の償還資金の一部です。

(注3) 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4) 投資法人債間限定同順位特約付です。

6. 期 中 の 売 買 状 況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注3)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 (注1)	新宿ワシントンホテル本館 (注2)	平成22年9月29日	40	—	—	—	—
合 計			40	—	—	—	—

(注1) 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2) 本投資法人は、既に本物件を信託財産とする信託の受益権を保有しており、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を追加取得しました。

(注3) 「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、当該追加取得部分に係る金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (注1) (千円)	特定資産の調査 価格 (注2) (千円)
取得	不動産 (注3)	新宿ワシントンホテル本館 (注4)	平成22年9月29日	40,000	40,100
合 計				40,000	40,100

(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、当該追加取得部分に係る金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を千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。なお、上記の調査価格は追加取得部分に係る価格です。

(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、既に本物件を信託財産とする信託の受益権を保有しており、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を追加取得しました。

(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について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

第14期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	425,003千円	丸紅コミュニティ株式会社	68,715千円	16.2%
		丸紅不動産株式会社	41,062千円	9.7%
		株式会社ダイエー	1,200千円	0.3%
損害保険料	8,783千円	丸紅セーフネット株式会社	8,517千円	97.0%
工事監理報酬	16,593千円	丸紅コミュニティ株式会社	383千円	2.3%
		丸紅不動産株式会社	11,489千円	69.2%
その他賃貸事業 費用	34,327千円	丸紅コミュニティ株式会社	2,978千円	8.7%
		丸紅不動産株式会社	12,961千円	37.8%

(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14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コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社、株式会社ダイエーについて記載しています。

(注2) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事費等の支払額は以下のとおりです。

丸紅コミュニティ株式会社 299千円

(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「Ⅳ. 貸借対照表」、「Ⅴ. 損益計算書」、「Ⅵ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅶ. 注記表」及び「Ⅷ. 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)
累 計	400	—	400	—

(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。

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5期 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日	200	138,000	690,000	0.13	159,843
第6期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	200	140,800	704,000	0.13	159,843
第7期 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	200	204,000	1,020,000	0.13	159,843
第8期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	200	148,800	744,000	0.13	159,843
第9期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	200	125,400	627,000	0.13	159,843
第10期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	400	124,800	312,000	0.20	201,300

	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

(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。

(注2) 小数点以下第3位を四捨五入により表示しています。

(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

(1) お知らせ

1. 投資主総会

平成22年6月29日に、本投資法人の第5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。 ・発行可能投資口総口数を増加させるための所要の変更 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量等に対する投資を可能とするための規定の新設 ・資産評価の方法等に係る規定の新設 ・資産運用会社に対する合併報酬の新設 ・その他、字句等の修正、表現の統一及び明確化等
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。

第3回投資法人債の発行に伴う事務の委託	平成22年6月7日開催の役員会において、第3回投資法人債の発行に伴う事務の委託について、以下のとおり決議いたしました。 (1)投資法人債の募集に関する事務 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 (2)投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務 (株式会社証券保管振替機構の定める業務規程等に基づく発行代理人及び支払代理人を含む。) 住友信託銀行株式会社
特別口座管理契約の地位の承継の件	平成22年10月27日開催の役員会において、NCIとの合併の効力が発生することを条件として、NCIが三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結している特別口座の管理に関する契約（以下「本契約」といいます。）について、合併の効力発生日をもって本投資法人が本契約上のNCIの地位を承継することを決議し、同日付でNCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社との間で地位承継に係る覚書を締結いたしました。

IV. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成22年5月31日)	当期 (平成22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,952,414	2,879,966
信託現金及び信託預金 ※1	10,417,823	11,051,491
営業未収入金	117,428	132,042
未収消費税等	5,533	—
前払費用	241,533	65,485
繰延税金資産	19	18
その他	442	182,328
流動資産合計	13,735,196	14,311,332
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,074,831	8,091,269
減価償却累計額	744,990	888,133
建物（純額）	7,329,841	7,203,136
構築物	98,262	99,226
減価償却累計額	39,307	45,263
構築物（純額）	58,955	53,963
機械及び装置	93,811	93,811
減価償却累計額	11,668	14,707
機械及び装置（純額）	82,143	79,103
工具、器具及び備品	—	1,511
減価償却累計額	—	27
工具、器具及び備品（純額）	—	1,483
土地	14,422,418	14,422,418
信託建物 ※1	88,195,732	89,103,803
減価償却累計額	13,432,026	14,753,693
信託建物（純額）	74,763,706	74,350,110
信託構築物 ※1	873,101	879,482
減価償却累計額	396,362	424,023
信託構築物（純額）	476,739	455,459
信託機械及び装置	423,645	458,403
減価償却累計額	129,297	146,625
信託機械及び装置（純額）	294,348	311,777
信託工具、器具及び備品 ※1	79,871	87,498
減価償却累計額	38,080	43,878
信託工具、器具及び備品（純額）	41,790	43,619
信託土地 ※1	118,516,106	118,554,640
信託建設仮勘定	425,061	26,665
有形固定資産合計	216,411,112	215,502,377
無形固定資産		
ソフトウェア	4,169	3,601
信託借地権	437,174	437,174
信託その他無形固定資産	1,874	1,830
無形固定資産合計	443,218	442,606
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,651	20,651
長期前払費用	423,256	491,769
投資その他の資産合計	453,908	522,421
固定資産合計	217,308,238	216,467,405
資産合計	231,043,434	230,778,737

(単位：千円)

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



(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

Ⅶ. 注記表

(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21年12月1日 至 平成22年5月31日）	当期 （自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～55年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 5年～15年 (2)無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～55年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 4年～15年 (2)無形固定資産（信託財産を含む） 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	—	投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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422千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は115千円です。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2)消費税等の処理方法 同左

(会計方針の変更に関する注記)

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

(表示方法の変更に関する注記)

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

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (平成22年5月31日)	当期 (平成22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	(単位：千円) 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 206,990 信託建物 2,623,763 信託構築物 1,998 信託工具、器具及び備品 2,111 信託土地 2,114,743 合計 4,949,607 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,568,843 合計 1,568,843	(単位：千円) 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 207,031 信託建物 2,565,937 信託構築物 1,954 信託工具、器具及び備品 1,923 信託土地 2,114,743 合計 4,891,590 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,568,843 合計 1,568,843
2. コミットメントライン契約	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) 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	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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

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

Ⅶ. 注記表

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

(税効果会計に関する注記)

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

(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21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
1. 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ことの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。 また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。 さらに、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、投機的な取引は行わない方針であり、また当期においては行っていない。 (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返済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること（当期末において、借入残高はありません）などにより当該リスクを管理しています。 また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整することなどにより当該リスクを管理しています。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1)金融商品に対する取組方針 同左 (2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左

前期（ご参考）

（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

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。

2.金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（(注2)をご参照ください。）

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額
(1)現金及び預金	2,952,414	2,952,414	—
(2)信託現金及び信託預金	10,417,823	10,417,823	—
資産合計	13,370,238	13,370,238	—
(3)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	14,998,500	△1,500
(4)1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	12,426,063	26,063
(5)投資法人債	10,000,000	9,765,000	△235,000
(6)長期借入金	64,400,000	63,682,713	△717,286
(7)信託預り敷金及び保証金	858,139	819,806	△38,332
負債合計	102,658,139	101,692,083	△966,056

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債

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

(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金

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

(7)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額858,234千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額12,591,175千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

当期

（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
同左

2.金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（(注2)をご参照ください。）

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額
(1)現金及び預金	2,879,966	2,879,966	—
(2)信託現金及び信託預金	11,051,491	11,051,491	—
資産合計	13,931,457	13,931,457	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	21,100,000	21,129,604	29,604
(4)投資法人債	20,000,000	20,079,000	79,000
(5)長期借入金	60,700,000	60,137,905	△562,094
(6)信託預り敷金及び保証金	858,139	832,805	△25,333
負債合計	102,658,139	102,179,315	△478,823

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

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

(4)投資法人債

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

(6)信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額863,043千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額12,573,926千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

Ⅶ. 注記表

前期（ご参考）

（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

（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	2,952,414
信託現金及び信託預金	10,417,823

（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	12,400,000	20,600,000	27,000,000
投資法人債	15,000,000	—	—
合計	27,400,000	20,600,000	27,000,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	12,550,000	4,250,000	—
投資法人債	—	—	10,000,000
合計	12,550,000	4,250,000	10,000,000

（追加情報）

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成11年1月22日、平成20年3月10日改正）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

当期

（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

（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	2,879,966
信託現金及び信託預金	11,051,491

（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	21,100,000	24,700,000	26,350,000
投資法人債	—	—	10,000,000
合計	21,100,000	24,700,000	36,350,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	3,400,000	4,250,000	2,000,000
投資法人債	—	10,000,000	—
合計	3,400,000	14,250,000	2,000,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）

（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年5月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3） （平成22年5月31日現在）
	前期末残高 （平成21年11月30日現在）	当期増減額 （注2）	当期末残高 （平成22年5月31日現在）	
商業施設	75,657,664	△304,129	75,353,534	71,700,000
オフィスビル	61,081,161	4,611,578	65,692,740	82,720,000
ホテル	41,175,935	59,283	41,235,219	31,620,000
住居	32,512,946	△251,295	32,261,651	31,356,000
その他	1,903,390	△35,424	1,867,965	1,840,000
合計	212,331,098	4,080,013	216,411,112	219,236,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）「当期増減額」のうち、主な増加額はフォーシーズンビルの取得（4,390,853千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,525,472千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

（追加情報）

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

当期

（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年11月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3） （平成22年11月30日現在）
	前期末残高 （平成22年5月31日現在）	当期増減額 （注2）	当期末残高 （平成22年11月30日現在）	
商業施設	75,353,534	△407,158	74,946,376	71,270,000
オフィスビル	65,692,740	△30,347	65,662,392	81,640,000
ホテル	41,235,219	△69,146	41,166,073	31,480,000
住居	32,261,651	△367,015	31,894,636	31,348,000
その他	1,867,965	△35,065	1,832,900	1,790,000
合計	216,411,112	△908,734	215,502,377	217,528,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）「当期増減額」のうち、主な減少額は減価償却費（1,529,127千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成21年12月1日 至 平成22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 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	116,434千円	営業未収入金	3,700千円
							信託預り敷金及び保証金	30,655千円
					その他賃貸事業収入	1,133千円	—	—
					外注委託費	68,484千円	営業未払金	10,982千円
					工事監理報酬	2,417千円	営業未払金	244千円
					水道光熱費	1,301千円	営業未払金	413千円
					工事費	323千円	—	—
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	—	なし	その他賃貸事業費用	8,373千円	営業未払金	3,004千円
					外注委託費	41,355千円	営業未払金	6,297千円
					工事監理報酬	7,747千円	営業未払金	5,198千円
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.6	なし	不動産の賃貸	19,800千円	信託預り敷金及び保証金	19,800千円
							信託前受金	9,900千円
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	—	なし	不動産の賃貸	645,679千円	信託預り敷金及び保証金	765,600千円
					外注委託費	1,200千円	信託前受金	106,988千円
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金及び保証金	739,000千円
							信託前受金	12,648千円
利害関係人等	株式会社 ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし	不動産の賃貸	24,326千円	信託預り敷金及び保証金	48,653千円
					その他賃貸事業収入	23,913千円	信託前受金	4,257千円
							営業未収入金	4,060千円

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	800,000千円	長期借入金	13,750,000千円
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	2,000,000千円	1年内返済予定の 長期借入金	4,000,000千円
				支払利息	113,101千円	未払費用	42,898千円
				融資関連費用	51,022千円	長期前払費用	139,492千円
						前払費用	2,795千円
						未払費用	4,543千円
				投資法人債 関連手数料等	1,994千円	前払費用	461千円
				信託報酬	7,262千円	—	—

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

VII. 注記表

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

1. 資産運用会社及び利害関係人等

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

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

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

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）		当期 （自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）	
1口当たり純資産額	555,349円	1口当たり純資産額	554,228円
1口当たり当期純利益	17,294円	1口当たり当期純利益	16,172円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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口当たりの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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）		当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）	
当期純利益（千円）	3,481,302	当期純利益（千円）	3,255,612
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,481,302	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,255,612
期中平均投資口数（口）	201,300	期中平均投資口数（口）	201,300

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）		当期 （自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）	
投資法人債の発行 本投資法人は、平成17年7月12日に発行いたしました第1回無担保投資法人債（償還日：平成22年7月12日）の償還資金の調達のため、平成22年6月7日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年6月17日に投資法人債を発行し、100億円の払込が完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。 第3回無担保投資法人債 名称：ユニテッド・アーバン投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） 発行総額：10,000百万円 払込金額：各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額：各投資法人債の金額100円につき金100円 利率：年1.55% 担保・保証：本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日：平成22年6月17日 償還方法・償還期限：平成25年6月17日に本投資法人債の総額を償還する。 ＊本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 利払期日：毎年6月17日及び12月17日 資金使途：第1回債（15,000百万円）の償還資金の一部に充当。		1. 日本コマーシャル投資法人との合併 本投資法人は、日本コマーシャル投資法人（解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。）との間で、平成22年12月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。 a. 合併の目的 本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年5月10日付で合併契約を締結しました。 b. 合併の方式 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCIは本合併により解散しました。 c. 合併比率 NCIの投資口1口につき、本投資法人の投資口1口を割当交付しました。なお、本投資法人は、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6となります。 d. 合併交付金 合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、合併効力発生日の前日に終了するNCIの営業期間に係るNCIの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（NCIの平成22年9月1日から平成22年11月30日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額）を支払うこととし、平成23年2月に支払い予定です。	

前期（ご参考） （自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）	当期 （自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）																																
	e. 出資総額等 本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。 出資総額 : 0円 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額 f. NCIの直前期（平成22年8月期：平成22年3月1日から平成22年8月31日まで）の概要 <table> <tr> <td>事業内容</td><td>投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</td></tr> <tr> <td>営業収益</td><td>7,283百万円</td></tr> <tr> <td>当期純利益</td><td>1,021百万円</td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td>265,673百万円</td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td>147,977百万円</td></tr> <tr> <td>純資産合計</td><td>117,695百万円</td></tr> </table> 2. 合併に伴う投資口の分割 本投資法人は、本合併に伴い、平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき6口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。 （注）合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、NCIの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口の割合を割当交付しています。 a. 分割の目的 本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6となります。しかしながら、かかる合併比率では、NCI投資口1口に対して、本投資法人投資口1/6口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるNCIの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後もNCIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。 b. 分割の方法 本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、6口の割合をもって分割しました。 c. 投資口分割等により増加した投資口数 <table> <tr> <td>①本合併前の本投資法人</td><td></td></tr> <tr> <td>発行済投資口数</td><td>: 201,300口</td></tr> <tr> <td>②本投資口分割により</td><td></td></tr> <tr> <td>増加した投資口数</td><td>: 1,006,500口</td></tr> <tr> <td>③本投資口分割後の</td><td></td></tr> <tr> <td>本投資法人発行済投資口数</td><td>: 1,207,800口</td></tr> <tr> <td>④本合併に伴うNCI投資主に対する</td><td></td></tr> <tr> <td>割当交付投資口数（注）</td><td>: 243,519口</td></tr> <tr> <td>⑤本合併後の本投資法人</td><td></td></tr> <tr> <td>発行済投資口数</td><td>: 1,451,319口</td></tr> </table>	事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	7,283百万円	当期純利益	1,021百万円	資産合計	265,673百万円	負債合計	147,977百万円	純資産合計	117,695百万円	①本合併前の本投資法人		発行済投資口数	: 201,300口	②本投資口分割により		増加した投資口数	: 1,006,500口	③本投資口分割後の		本投資法人発行済投資口数	: 1,207,800口	④本合併に伴うNCI投資主に対する		割当交付投資口数（注）	: 243,519口	⑤本合併後の本投資法人		発行済投資口数	: 1,451,319口
事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと																																
営業収益	7,283百万円																																
当期純利益	1,021百万円																																
資産合計	265,673百万円																																
負債合計	147,977百万円																																
純資産合計	117,695百万円																																
①本合併前の本投資法人																																	
発行済投資口数	: 201,300口																																
②本投資口分割により																																	
増加した投資口数	: 1,006,500口																																
③本投資口分割後の																																	
本投資法人発行済投資口数	: 1,207,800口																																
④本合併に伴うNCI投資主に対する																																	
割当交付投資口数（注）	: 243,519口																																
⑤本合併後の本投資法人																																	
発行済投資口数	: 1,451,319口																																

前期（ご参考） （自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）	当期 （自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）
	（注）NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCI投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。 なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。 前期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日） 1口当たり純資産額 92,558円 1口当たり当期純利益 2,882円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日） 1口当たり純資産額 92,371円 1口当たり当期純利益 2,695円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 3.投資法人債の発行 本投資法人は、平成20年2月18日に借入れたタームローン20（返済日：平成22年12月20日）の元本返済資金等調達のため、平成22年11月25日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年12月17日に投資法人債を発行し、150億円の払込みが完了しました。当該投資法人債の概要は、以下のとおりです。 第4回無担保投資法人債 名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第4回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付） 発行総額 : 15,000百万円 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率 : 年1.38% 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日 : 平成22年12月17日 償還方法・償還期限 : 平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 利払期日 : 毎年6月17日及び12月17日 資金使途 : タームローン20の返済資金の全部及びその後返済期日を迎える本投資法人の借入金の返済資金の一部に充当予定。

	前期（ご参考） （自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）	当期 （自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）
I. 当期末処分利益	3,481,339,050円	3,255,669,156円
II. 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	3,481,282,200円 （17,294円）	3,255,624,900円 （16,173円）
III. 次期繰越利益	56,850円	44,256円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,481,282,200円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,255,624,900円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



独立監査人の監査報告書

平成23年1月27日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役員会御中

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 指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員横内龍也 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成22年6月1日から平成22年11月30日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

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

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

以上

X. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

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

（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21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）
キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

	前期（ご参考） （自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日）	当期 （自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（単位：千円） （平成22年5月31日） 現金及び預金 2,952,414 信託現金及び信託預金 10,417,823 使途制限付信託預金（注） <u>△206,990</u> 現金及び現金同等物 <u>13,163,248</u> （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	（単位：千円） （平成22年11月30日） 現金及び預金 2,879,966 信託現金及び信託預金 11,051,491 使途制限付信託預金（注） <u>△207,031</u> 現金及び現金同等物 <u>13,724,425</u> （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



XI. 資産運用会社のご紹介

資産運用会社の目標

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——を充分に認識の上、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。

資産運用会社の概要

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.

資 本 金：425百万円(平成22年11月30日現在)

認可・免許：金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第336号)

事業の内容：金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設 立：平成13年12月4日

所 在 地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

子 会 社：パシフィックコマーシャル株式会社(注)

(注) 平成22年6月30日付で、パシフィックコマーシャル株式会社の全株式を取得し、子会社化いたしました。投資法人の合併にともない、同社は平成22年11月30日付で解散を決議しました。

株 主 の 構 成

(平成22年11月30日現在)

株 主	所有株数 (株)	比率 (%)
丸紅株式会社	4,335	51.0
クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店	3,740	44.0
極東証券株式会社	425	5.0
合 計	8,500	100.0

会 社 の 沿 革

年月日	事 項
平成13年12月 4 日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成14年 2 月 1 日	宅地建物取引業者免許取得（免許番号 東京都知事(2)第80442号）
平成14年 8 月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第15号）
平成15年 3 月19日	投資信託及び投資法人に関する法律上の投資信託委託業者の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第24号）
平成19年 9 月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録（登録番号 関東財務局長（金商）第336号）

役 員

（平成22年11月30日現在）

役職名	氏 名
代表取締役会長兼社長 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）	阿部 久三
取締役（非常勤）	吉田 郁夫
取締役（非常勤）	平澤 順
取締役（非常勤）	田口 美一
取締役（非常勤）	高田 裕之
取締役（非常勤）	藤田 賢
監査役	深谷 廣

（注）平成22年6月22日付で、役員が1名異動いたしました。

経 営 方 針 ・ 運 用 理 念 ・ 基 本 方 針

1. 運用哲学

投資家への中長期にわたる安定的な収益の還元及び投資家価値の最大化が可能となる不動産ポートフォリオの構築を目指します。

2. 経営スタンス

- ▶資産運用を受託した投資法人に対する忠実義務を果たします。
- ▶個別不動産の取得にあたっては、十分な資産精査（デューデリジェンス）を行った上で優良資産と判断出来る競争力のある不動産に投資します。
- ▶投資法人の保有不動産について、その価値の維持、向上に努めます。
- ▶投資家の立場に立った積極的な開示を行い、運用の透明度を高めます。

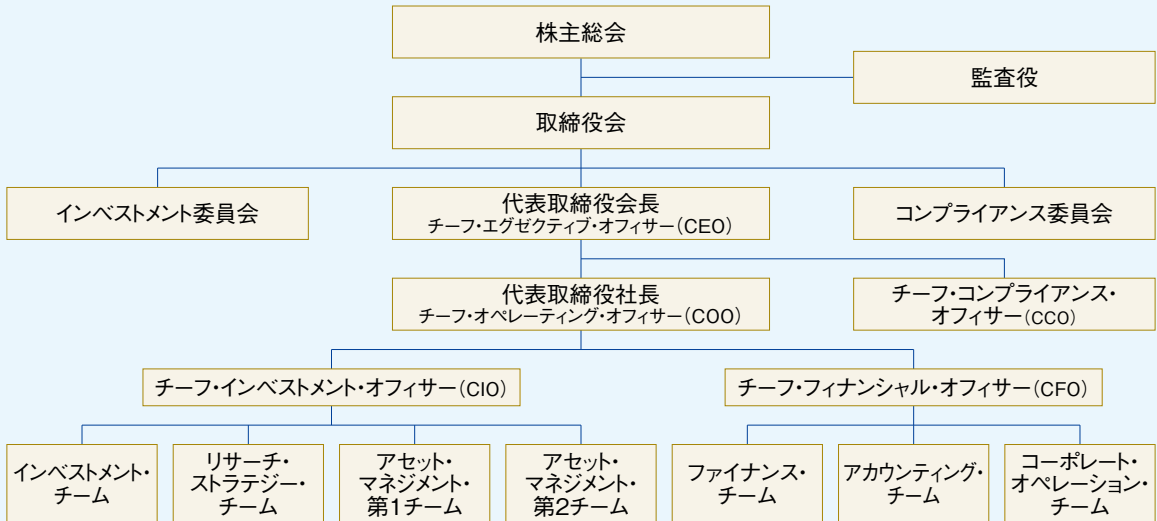
3. ファンドコンセプト

- ▶中長期にわたる安定的な収益確保を目標とし日本国内の優良物件を選別します。
- ▶商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の多様な用途の不動産に分散投資を行います。
- ▶首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産に分散投資を行います。

XI. 資産運用会社のご紹介

資産運用会社の組織

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組織図は、以下のとおりです。



チーム名	業務	チーム名	業務
インベストメント・チーム	① 不動産等及び不動産対応証券の特定資産（以下「運用資産」という）の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務	ファイナンス・チーム	① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人のIR業務 ④ 本投資法人の格付対応業務
リサーチ・ストラテジー・チーム	① 不動産市場、リート業界動向等に関する調査・分析業務 ② 運用資産のパフォーマンス分析業務 ③ ポートフォリオ戦略の立案業務	アカウンティング・チーム	① 本投資法人の予算統制 ② 本投資法人の経理業務 ③ 一般事務（本投資法人の機関運営を除く）対応業務 ④ 資産保管対応業務
アセット・マネジメント・第1チーム及びアセット・マネジメント・第2チーム	① 不動産、不動産の賃借権又は地上権並びに信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権（以下「投資対象不動産」という）の運用・管理に係る基本方針の策定 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 ③ 適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係わる改修計画及び改装計画の策定と実施 ⑥ 投資対象不動産の調査・評価	コーポレート・オペレーション・チーム	① 会社の株主総会・取締役会の運営 ② 会社の総務・人事業務 ③ 会社の予算統制 ④ 会社の経理業務 ⑤ コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑥ 法務・契約書の精査業務 ⑦ 契約執行（売買、管理、修繕工事、借入れ）に付随する業務 ⑧ 一般事務（本投資法人の機関運営）対応業務 ⑨ リスク管理業務

（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。代表取締役会長を委員長とし、代表取締役社長及び非常勤取締役2名の委員の合計4名により構成されます。

（コンプライアンス委員会）

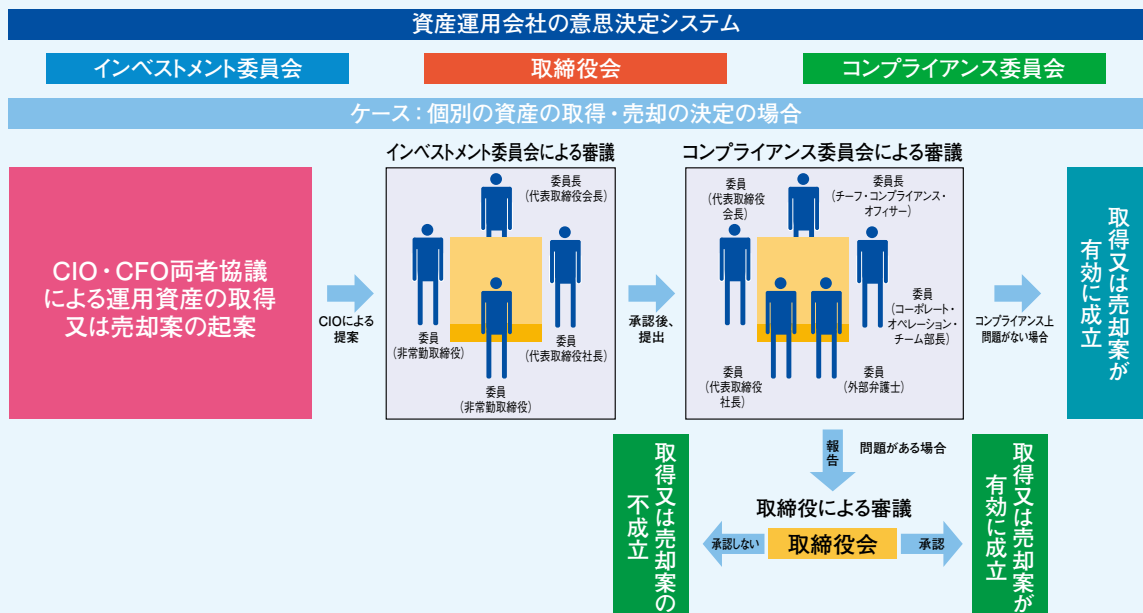
取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。チーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、代表取締役会長、代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者の合計5名により構成されます。

資産運用会社の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～

- ユナイテッド・アーバン投資法人の執行役員は設立当初から専業です。
- チーフ・コンプライアンス・オフィサーを中心に法令遵守体制の構築に努めています。
- 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訂
 - ・ 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

資産運用会社のコーポレート・ガバナンス



ホームページをリニューアルしました

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

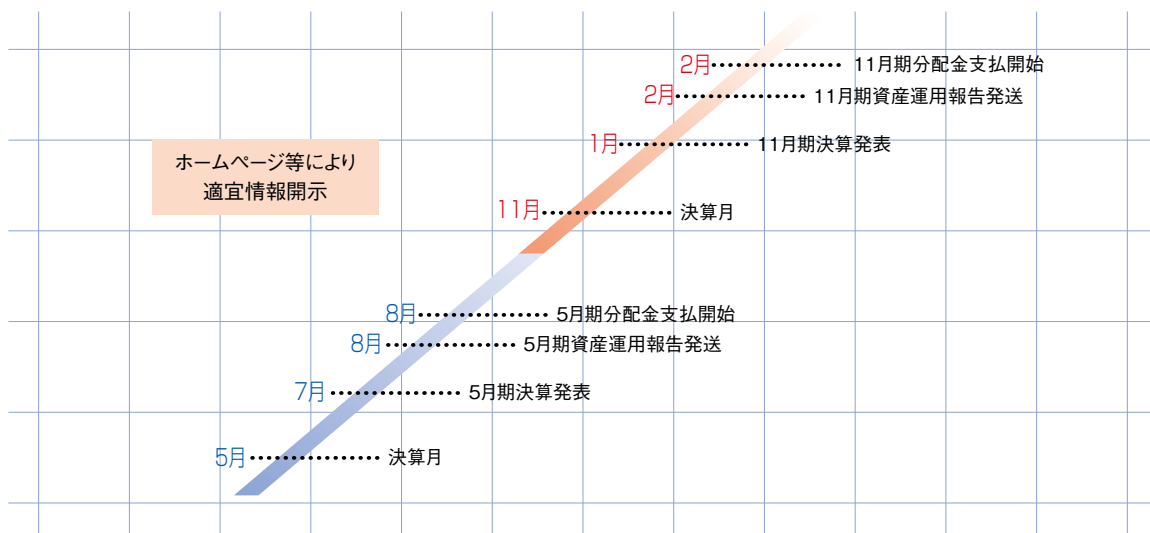
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 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。



年間スケジュール(予定)



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ヶ月以内にお支払します。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8960)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)

分配金について

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下さい。

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下さい。[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。](#)

住所等の変更手続きについて

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



HOTELS



OTHERS

