

平成 21 年 5 月期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）決算短信

平成 21 年 7 月 15 日

不動産投信発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証  
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>  
 代表者 執行役員 田中康裕  
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役会長兼社長 阿部 久三  
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3189  
 有価証券報告書提出予定日 平成 21 年 8 月 28 日  
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 8 月 13 日

（金額は百万円未満を切捨て）

1. 平成 21 年 5 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

|            | 営業収益  |        | 営業利益  |        | 経常利益  |       |
|------------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|
|            | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | %     |
| 21 年 5 月期  | 8,393 | (4.5)  | 4,464 | (6.9)  | 3,684 | (9.6) |
| 20 年 11 月期 | 8,028 | (11.8) | 4,176 | (10.0) | 3,360 | (8.5) |

|            | 当期純利益 |       | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|------------|-------|-------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|            | 百万円   | %     | 円              | %              | %            | %             |
| 21 年 5 月期  | 3,683 | (9.6) | 18,297         | 3.3            | 1.6          | 43.9          |
| 20 年 11 月期 | 3,359 | (8.5) | 17,155         | 3.3            | 1.5          | 41.9          |

(2) 分配状況

|            | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配<br>金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産<br>配当率 |
|------------|--------------------------------|-------|------------------|---------------|-------|------------|
|            | 円                              | 百万円   | 円                | 円             | %     | %          |
| 21 年 5 月期  | 18,297                         | 3,683 | 0                | 0             | 99.9  | 3.3        |
| 20 年 11 月期 | 16,691                         | 3,359 | 0                | 0             | 100.0 | 3.0        |

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

|            | 総資産額    | 純資産額    | 自己資本比率 | 1口当たり純資産額 |
|------------|---------|---------|--------|-----------|
|            | 百万円     | 百万円     | %      | 円         |
| 21 年 5 月期  | 231,234 | 111,993 | 48.4   | 556,352   |
| 20 年 11 月期 | 229,132 | 111,670 | 48.7   | 554,746   |

(参考) 自己資本 平成 21 年 5 月期 111,993 百万円 平成 20 年 11 月期 111,670 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

|            | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|            | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 21 年 5 月期  | 5,322                | △2,261               | △1,656               | 16,463            |
| 20 年 11 月期 | 4,894                | △23,129              | 16,275               | 15,059            |

2. 平成 21 年 11 月期の運用状況の予想（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）

(%表示は対前期増減比)

|         | 営業収益  |       | 営業利益  |        | 経常利益  |        | 当期純利益 | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配<br>金は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |   |
|---------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|--------------------------------|------------------|---|
|         | 百万円   | %     | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | 円                              | 円                |   |
| 21年11月期 | 8,473 | (1.0) | 4,221 | (△5.4) | 3,403 | (△7.6) | 3,402 | (△7.6)                         | 16,900           | 0 |

(参考) 1口当たりの予想当期純利益（通期）16,900 円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）

|               |           |
|---------------|-----------|
| 平成 21 年 5 月期  | 201,300 口 |
| 平成 20 年 11 月期 | 201,300 口 |
- ② 期末自己投資口数

|               |     |
|---------------|-----|
| 平成 21 年 5 月期  | 0 口 |
| 平成 20 年 11 月期 | 0 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、16 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

### 投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成 21 年 2 月 27 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 2 月 27 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

#### (イ) 投資法人の主な推移

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）。

その後、上場後 2 回目となる公募及び第三者割当による投資口の追加発行を第 10 期中に行った結果、第 11 期末となる平成 21 年 5 月 31 日現在の発行済投資口数は 201,300 口となっています。

本投資法人は、「用途」（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他）と「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）の点において、分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人（REIT）として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 期より前期の第 10 期まで 10 回の利益分配を行ってまいりました。また、第 11 期末においても、1 口当たり 18,297 円の利益分配をいたします。

#### (ロ) 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、相対的に影響が少ないと言われていたわが国においても、金融市場のみならず個人消費・企業業績といった実体経済へ大きな影響を及ぼし、急激な景気の悪化を招きました。深刻化する金融危機の影響により、欧米だけでなく世界各国で金融市場が混乱・信用収縮しており、わが国においても、株式市場の大幅な下落や設備投資の減少、個人消費の減退、雇用情勢の悪化など景気の後退が顕著になってきています。しかしながら、昨年来の政府の景気テコ入れ策、金融支援策の効果も次第に浸透し始めており、本年 4 月以降は一部に景気底入れの声が聞かれるほどになっております。

不動産売買市場においては、金融市場の混乱・信用収縮により不動産市場への資金の流入に大幅なブレーキがかかっており、ごく一部のプレイヤーの間では不動産取引が行われているものの、売買事例がほとんど無く、機能不全と言えるほどに低迷しています。

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、既存店舗の売上も底入れとは言い難く、一部の店舗においては賃借料の引き下げ要求への対応を余儀なくされ、さらには個人消費の急激な落ち込みにより店舗の閉店・退去を実施せざるを得ないというような厳しい状況が続いています。

オフィスビルに関しては、景気先行きの不透明感や企業業績の急激な悪化もあり、全般的に空室率の上昇が目立ち始めています。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、一時期ほどの高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しくなってきています。また地方のオフィス市場においては、供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化が顕著となる地域が拡大しています。

ホテルに関しては、客室稼働率や ADR（平均客室販売単価）等の水準を低下させることのないホテルも見受けられるものの、経済の減速を起因として、欧米ビジネスマン等による高額室料の客室の宿泊が減少し、一部の高級ホテルでは客室稼働率の大幅な低下が見ら

れ、ミッドスケールのビジネスホテルや宿泊特化型ホテルにおいても、国内外の企業の多くが経費削減を図っていること等から、前期に比較して状況は悪化しております。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の減少に伴い、賃貸マンションの供給は引き続き鈍化傾向にある一方で、住宅購入を控える動きが見られ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横ばいとなっています。

こうした状況下、当期において、本投資法人は、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。）の株主及び株主の関連会社等（以下併せて「スポンサー企業」と総称します。）のサポート等により、1物件（住居1件、取得価格1,570百万円）を取得しました。

この結果、平成21年5月31日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設13件、オフィスビル7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49件、取得価格の総額は215,726百万円であり、前期末からそれぞれ、物件数は1物件増加、取得価格総額は1,570百万円増加しています。また、同時点において、総賃貸可能面積は期初の524,157.30㎡（158,557.58坪）から527,871.08㎡（159,681.00坪）となり、またテナント総数は期初の167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、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、98.5%から98.7%の間で推移し、当期末である平成21年5月31日現在では98.7%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。

(ハ) 資金調達の詳細

当期においては、返済期限が到来した借入金の元本返済資金調達のための資金（9,400百万円）の借入れ及び物件取得資金調達のための借入れ（1,700百万円）の合計11,100百万円の資金調達を行いました。

この結果、平成21年5月31日現在の借入金残高は総額76,800百万円（前期末比1,700百万円増）、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15,400百万円（前期末比6,000百万円増）、長期借入金は61,400百万円（前期末比4,300百万円減）、また投資法人債発行残高は25,000百万円（前期末比増減なし）となっています。

平成21年4月15日に株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けが「A+」に維持された一方、平成21年4月21日にムーディーズ・インベスターズ・サービスによる本投資法人の発行体格付けが「Baa1」に格下げされました。その結果、平成21年5月31日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっています。

| 格付け機関               | 格付け内容                   |
|---------------------|-------------------------|
| 株式会社格付投資情報センター      | 発行体格付け：A+ 格付けの方向性：安定的   |
| ムーディーズ・インベスターズ・サービス | 発行体格付け：Baa1 格付けの見通し：安定的 |

(ニ) 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8,393百万円（前期比4.5%増）、不動産賃貸事業利益5,391百万円（前期比6.3%増）、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4,464百万円（前期比6.9%増）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は3,684百万円（前期比9.6%増）、当期純利益は3,683百万円（前期比9.6%増）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18,297円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

深刻化する金融市場の混乱・信用収縮が実体経済に影響を及ぼした結果、全世界的に様々な業種の企業業績、また個人消費に停滞感が見られるようになっていきます。わが国経済も例外ではなく、企業業績や雇用情勢の悪化、また個人消費の減速等により、景気は依然先行きの楽観を許さぬ状況が続いております。これにより、不動産市場は特に大きく影響を受けており、今後については引き続き注視を要するものと思われまます。

不動産賃貸市場においては、全般的に空室率の上昇や空室期間の長期化が見受けられるなど悪影響も出ておりますが、既存テナントの賃料水準が現在の市場賃料を上回っているケースも多く、また堅調に相応の賃料の上昇が見られる物件もあるなど、不動産賃貸市場のファンダメンタルズは足元では全般的には未だ堅調です。

世界的に株価をはじめ金融市場も最悪期を脱したとの見方も出ており、経済指標の一部に明るさも見え始めておりますが、金融市場の停滞・景気の更なる悪化については、引き続き注視を要する状況にあります。かかる環境下、今後とも不動産投資・運営におけるスキルや能力に加え、金融機関との連携、財務基盤の更なる強化やIR活動の拡充等、資産運用会社としての総合的な能力がより一層問われるものと思われまます。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、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、第1期から鋭意取得活動を行っております。今後は、スポンサー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。

しかしながら、市場動向が短期間に大きく変動している現状を踏まえ、外部成長の検討にあたり、現時点では特に慎重な対応を行うとの方針で臨む時期にあるものと考えております。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人の管理運営にあたっては、ポートフォリオ全体の賃貸借期間が比較的長期である特性を考慮し、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、管理・サービスの向上等により、テナントとの更なる信頼関係を構築してまいります。

また、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り、高稼働率の維持及び賃料水準引上げの実現、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。

(ニ) 財務戦略について

本投資法人はLTV（注）の上限の目安を50%とした保守的な運用を行いながら、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してまいります。

また、本投資法人は永続企業として、投資主利益の向上を図るため、各金融機関と適切なリレーションシップを築き、より有利な条件での資金調達の実現及びリファイナンス・リスクの軽減を目指してまいります。

（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）

(ホ) 運用状況の見通し

A. 第12期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。第12期の運用状況の見通しの前提条件については、後記7ページ記載の「平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

|      |           |
|------|-----------|
| 営業収益 | 8,473 百万円 |
| 営業利益 | 4,221 百万円 |

|              |           |
|--------------|-----------|
| 経常利益         | 3,403 百万円 |
| 当期純利益        | 3,402 百万円 |
| 1口当たり分配金     | 16,900 円  |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 円       |

また、後記7ページ記載の「平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）運用状況予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、第13期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）の運用状況の予想数値は、以下のとおりとなります。

|              |           |
|--------------|-----------|
| 営業収益         | 8,394 百万円 |
| 営業利益         | 4,261 百万円 |
| 経常利益         | 3,363 百万円 |
| 当期純利益        | 3,362 百万円 |
| 1口当たり分配金     | 16,700 円  |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 円       |

(注) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ③ 参考情報

### コミットメントラインの設定

平成21年6月26日付にて、下記のとおりコミットメントラインを設定しました。

- (1) 借入極度額 : 13,500 百万円
- (2) 契約締結日 : 平成21年6月26日
- (3) 契約期間 : 平成21年6月26日～平成22年6月25日
- (4) 担保の有無 : 無担保・無保証
- (5) 参加金融機関 : 住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行

平成21年11月期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)運用状況予想の前提条件

| 項目           | 前提条件  |
|--------------|---|
| 運用資産         | <ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成21年5月31日現在保有している49物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第12期末(平成21年11月30日)まで保有物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| 発行済投資口数      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年5月31日(第11期末)現在の201,300口を前提としています。</li> <li>平成21年11月30日(第12期末)まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>   |
| 営業収益         | <ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、既存物件においては平成21年5月31日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>  |
| 営業費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、既存物件においては過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>第12期(平成21年11月期)営業期間の外注委託費については、約413百万円を見込んでいます。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>また、第12期営業期間の公租公課(固定資産税及び都市計画税等)については、約678百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費については、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。なお第12期営業期間の減価償却費は、約1,505百万円を見込んでいます。</li> </ul> |
| 営業外費用        | <ul style="list-style-type: none"> <li>第12期営業期間における、有利子負債に係る支払利息(融資関連手数料等含む)に関しては、約818百万円を見込んでいます。</li> </ul>   |
| 有利子負債        | <ul style="list-style-type: none"> <li>第12期営業期間では、既存借入金の借換(リファイナンス)はありません。</li> <li>平成21年5月31日現在の有利子負債比率48.45%が、第12期末(平成21年11月30日)まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。なお、有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。</li> </ul> $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$  |
| 1口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>   |
| その他          | <ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>  |

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期<br>(平成20年11月30日) | 当期<br>(平成21年5月31日) |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| 資産の部            |                     |                    |
| 流動資産            |                     |                    |
| 現金及び預金          | 2,095,130           | 6,363,932          |
| 信託現金及び信託預金      | 13,170,478          | 10,306,511         |
| 営業未収入金          | 176,270             | 136,524            |
| 未収消費税等          | 236,235             | -                  |
| 前払費用            | 42,333              | 223,238            |
| 繰延税金資産          | 18                  | 19                 |
| その他             | 1,811               | 237                |
| 流動資産合計          | 15,722,278          | 17,030,464         |
| 固定資産            |                     |                    |
| 有形固定資産          |                     |                    |
| 建物              | 5,951,957           | 8,072,818          |
| 減価償却累計額         | 284,740             | 459,025            |
| 建物(純額)          | 5,667,216           | 7,613,793          |
| 構築物             | 92,820              | 98,262             |
| 減価償却累計額         | 18,168              | 25,899             |
| 構築物(純額)         | 74,651              | 72,362             |
| 機械及び装置          | 93,811              | 93,811             |
| 減価償却累計額         | 2,549               | 5,589              |
| 機械及び装置(純額)      | 91,261              | 88,222             |
| 土地              | 7,626,015           | 14,422,415         |
| 建設仮勘定           | 14,375              | 22                 |
| 信託建物            | 85,969,077          | 85,556,141         |
| 減価償却累計額         | 9,571,533           | 10,819,027         |
| 信託建物(純額)        | 76,397,544          | 74,737,113         |
| 信託構築物           | 821,751             | 835,536            |
| 減価償却累計額         | 298,968             | 336,496            |
| 信託構築物(純額)       | 522,783             | 499,039            |
| 信託機械及び装置        | 377,277             | 396,418            |
| 減価償却累計額         | 84,833              | 98,571             |
| 信託機械及び装置(純額)    | 292,443             | 297,846            |
| 信託工具、器具及び備品     | 70,440              | 73,111             |
| 減価償却累計額         | 21,792              | 26,997             |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 48,648              | 46,113             |
| 信託土地            | 121,930,830         | 115,630,314        |
| 信託建設仮勘定         | 25,758              | 25,344             |
| 有形固定資産合計        | 212,691,528         | 213,432,588        |
| 無形固定資産          |                     |                    |
| ソフトウェア          | -                   | 5,306              |
| 信託借地権           | 437,174             | 437,174            |
| 信託その他無形固定資産     | 2,005               | 1,961              |
| 無形固定資産合計        | 439,180             | 444,443            |
| 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     | 20,513              | 20,513             |
| 長期前払費用          | 249,080             | 296,205            |
| 投資その他の資産合計      | 279,593             | 326,718            |
| 固定資産合計          | 213,410,302         | 214,203,750        |
| 資産合計            | 229,132,581         | 231,234,215        |

(単位：千円)

|                     | 前期<br>(平成20年11月30日) | 当期<br>(平成21年5月31日) |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>         |                     |                    |
| 流動負債                |                     |                    |
| 営業未払金               | 384,462             | 446,116            |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 9,400,000           | 15,400,000         |
| 未払費用                | 393,768             | 398,269            |
| 未払分配金               | 11,627              | 15,506             |
| 未払法人税等              | 751                 | 904                |
| 未払消費税等              | -                   | 199,113            |
| 前受金                 | 60,964              | 106,072            |
| 信託前受金               | 1,153,065           | 1,108,063          |
| 預り金                 | 2,293               | 1,844              |
| 信託預り金               | 43,320              | 31,837             |
| 流動負債合計              | 11,450,253          | 17,707,728         |
| 固定負債                |                     |                    |
| 投資法人債               | 25,000,000          | 25,000,000         |
| 長期借入金               | 65,700,000          | 61,400,000         |
| 預り敷金及び保証金           | 1,106,053           | 1,438,269          |
| 信託預り敷金及び保証金         | 14,205,823          | 13,694,455         |
| 固定負債合計              | 106,011,876         | 101,532,725        |
| 負債合計                | 117,462,130         | 119,240,453        |
| <b>純資産の部</b>        |                     |                    |
| 投資主資本               |                     |                    |
| 出資総額                | 108,310,509         | 108,310,509        |
| 剰余金                 |                     |                    |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 3,359,940           | 3,683,252          |
| 剰余金合計               | 3,359,940           | 3,683,252          |
| 投資主資本合計             | 111,670,450         | 111,993,762        |
| 純資産合計               | 111,670,450         | 111,993,762        |
| 負債純資産合計             | 229,132,581         | 231,234,215        |

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

|                     |    | 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |
|---------------------|----|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業収益                |    |                                      |                                      |
| 貸貸事業収入              | ※1 | 7,537,680                            | 7,960,112                            |
| その他貸貸事業収入           | ※1 | 490,958                              | 433,789                              |
| 営業収益合計              |    | 8,028,638                            | 8,393,901                            |
| 営業費用                |    |                                      |                                      |
| 貸貸事業費用              | ※1 | 2,957,581                            | 3,002,765                            |
| 資産運用報酬              |    | 614,382                              | 643,988                              |
| 資産保管手数料             |    | 28,461                               | 30,329                               |
| 一般事務委託手数料           |    | 81,940                               | 78,874                               |
| 役員報酬                |    | 10,200                               | 10,200                               |
| その他営業費用             |    | 159,533                              | 162,897                              |
| 営業費用合計              |    | 3,852,099                            | 3,929,056                            |
| 営業利益                |    | 4,176,538                            | 4,464,844                            |
| 営業外収益               |    |                                      |                                      |
| 受取利息                |    | 1,141                                | 548                                  |
| その他                 |    | 4,471                                | 2,423                                |
| 営業外収益合計             |    | 5,612                                | 2,972                                |
| 営業外費用               |    |                                      |                                      |
| 支払利息                |    | 594,660                              | 627,407                              |
| 投資法人債利息             |    | 154,846                              | 154,000                              |
| 投資口交付費              |    | 69,529                               | -                                    |
| その他                 |    | 2,265                                | 2,187                                |
| 営業外費用合計             |    | 821,301                              | 783,595                              |
| 経常利益                |    | 3,360,849                            | 3,684,221                            |
| 税引前当期純利益            |    | 3,360,849                            | 3,684,221                            |
| 法人税、住民税及び事業税        |    | 978                                  | 1,013                                |
| 法人税等調整額             |    | 1                                    | △1                                   |
| 法人税等合計              |    | 979                                  | 1,011                                |
| 当期純利益               |    | 3,359,870                            | 3,683,209                            |
| 前期繰越利益              |    | 70                                   | 42                                   |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) |    | 3,359,940                            | 3,683,252                            |

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

|                     | 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 投資主資本               |                                      |                                      |
| 出資総額                |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 89,838,680                           | 108,310,509                          |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 新投資口の発行             | 18,471,829                           | -                                    |
| 当期変動額合計             | 18,471,829                           | -                                    |
| 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               | 3,095,909                            | 3,359,940                            |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 剰余金の分配              | △3,095,839                           | △3,359,898                           |
| 当期純利益               | 3,359,870                            | 3,683,209                            |
| 当期変動額合計             | 264,031                              | 323,311                              |
| 当期末残高               | 3,359,940                            | 3,683,252                            |
| 剰余金合計               |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 3,095,909                            | 3,359,940                            |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 剰余金の分配              | △3,095,839                           | △3,359,898                           |
| 当期純利益               | 3,359,870                            | 3,683,209                            |
| 当期変動額合計             | 264,031                              | 323,311                              |
| 当期末残高               | 3,359,940                            | 3,683,252                            |
| 投資主資本合計             |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 92,934,589                           | 111,670,450                          |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 新投資口の発行             | 18,471,829                           | -                                    |
| 剰余金の分配              | △3,095,839                           | △3,359,898                           |
| 当期純利益               | 3,359,870                            | 3,683,209                            |
| 当期変動額合計             | 18,735,860                           | 323,311                              |
| 当期末残高               | 111,670,450                          | 111,993,762                          |
| 純資産合計               |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 92,934,589                           | 111,670,450                          |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 新投資口の発行             | 18,471,829                           | -                                    |
| 剰余金の分配              | △3,095,839                           | △3,359,898                           |
| 当期純利益               | 3,359,870                            | 3,683,209                            |
| 当期変動額合計             | 18,735,860                           | 323,311                              |
| 当期末残高               | 111,670,450                          | 111,993,762                          |

(4) 金銭の分配に係る計算書

|                              | 前期<br>自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日 | 当期<br>自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日 |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| I 当期末処分利益                    | 3,359,940,765 円                    | 3,683,252,381 円                    |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 3,359,898,300 円<br>(16,691 円)      | 3,683,186,100 円<br>(18,297 円)      |
| III 次期繰越利益                   | 42,465 円                           | 66,281 円                           |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 分配金の額の算出方法 | <p>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「配当可能所得」の金額の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3,359,898,300円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p> | <p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法の改正に伴う、同法第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3,683,186,100円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p> |
|------------|---|--|

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                      | 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |                                      |                                      |
| 税引前当期純利益             | 3,360,849                            | 3,684,221                            |
| 減価償却費                | 1,408,467                            | 1,489,063                            |
| 受取利息                 | △1,141                               | △548                                 |
| 支払利息及び投資法人債利息        | 749,506                              | 781,407                              |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)    | △23,465                              | 39,745                               |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)    | △113,358                             | 236,235                              |
| 前払費用の増減額 (△は増加)      | 144,313                              | △188,963                             |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)    | 10,628                               | 15,133                               |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)     | △11,541                              | △42,121                              |
| 未払費用の増減額 (△は減少)      | 13,711                               | △2,556                               |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)    | -                                    | 199,113                              |
| 前受金の増減額 (△は減少)       | 35,684                               | 1,188                                |
| 信託前受金の増減額 (△は減少)     | 91,495                               | △1,083                               |
| 預り金の増減額 (△は減少)       | 2,293                                | △449                                 |
| 信託預り金の増減額 (△は減少)     | △583                                 | △11,482                              |
| 預り敷金及び保証金償却額         | △8,441                               | △6,945                               |
| 信託預り敷金及び保証金償却額       | △37,730                              | △42,285                              |
| その他                  | 3,460                                | 1,952                                |
| 小計                   | 5,624,147                            | 6,151,627                            |
| 利息の受取額               | 891                                  | 302                                  |
| 利息の支払額               | △729,634                             | △828,550                             |
| 法人税等の支払額             | △1,115                               | △860                                 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | 4,894,289                            | 5,322,518                            |
| 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       | △8,397,263                           | △44,620                              |
| 無形固定資産の取得による支出       | -                                    | △5,685                               |
| 信託有形固定資産の取得による支出     | △14,879,336                          | △2,081,684                           |
| 信託無形固定資産の取得による支出     | △437,174                             | -                                    |
| 信託差入敷金及び保証金の支出       | △500                                 | -                                    |
| 預り敷金及び保証金の収入         | 263,994                              | 1,057                                |
| 預り敷金及び保証金の支出         | △21,000                              | △28,048                              |
| 信託預り敷金及び保証金の収入       | 501,578                              | 74,503                               |
| 信託預り敷金及び保証金の支出       | △159,688                             | △177,432                             |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | △23,129,391                          | △2,261,910                           |
| 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           | 900,000                              | 11,100,000                           |
| 長期借入金の返済による支出        | -                                    | △9,400,000                           |
| 投資口の発行による収入          | 18,471,829                           | -                                    |
| 分配金の支払額              | △3,096,151                           | △3,356,018                           |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 16,275,677                           | △1,656,018                           |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △1,959,423                           | 1,404,589                            |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 17,018,495                           | 15,059,071                           |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | 15,059,071                           | 16,463,661                           |

(6) 継続企業の前提に関する注記

| 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 該当事項はありません。                          | 同左                                   |

(7) 重要な会計方針

|                 | 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日)  | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |        |     |        |        |        |           |        |  |
|-----------------|---|--------------------------------------|--------|-----|--------|--------|--------|-----------|--------|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(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。<br/>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5年～15年</td></tr> </table> <p>(2) —</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>定額法を採用しています。</p> | 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 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）<br/>同左</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しています。<br/>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。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>同左</p> |
| 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  |                                      |        |     |        |        |        |           |        |  |

なお、重要な会計方針に関しては、上記「1. 固定資産の減価償却の方法」以外は、最近の有価証券報告書（平成21年2月27日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 会計方針の変更

| 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日)   | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |
|--|--------------------------------------|
| <p>当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> | 該当事項はありません。                          |

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

貸借対照表、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(損益計算書に関する注記)

|  | 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日)       |           |
|--|--------------------------------------|--|-----------|
| ※1. 不動産賃貸事業<br>損益の内訳                       | (単位：千円)                              | (単位：千円)                                    |           |
| A. 不動産賃貸事業収益                               |                                      | A. 不動産賃貸事業収益                               |           |
| 賃貸事業収入                                     |                                      | 賃貸事業収入                                     |           |
| 賃料収入                                       | 6,900,942                            | 賃料収入                                       | 7,295,973 |
| 共益費収入                                      | 451,929                              | 共益費収入                                      | 458,178   |
| 駐車場収入                                      | 156,157                              | 駐車場収入                                      | 176,673   |
| その他賃貸収入(注1)                                | 28,649                               | その他賃貸収入(注1)                                | 29,286    |
| 賃貸事業収入合計                                   | 7,537,680                            | 賃貸事業収入合計                                   | 7,960,112 |
| その他賃貸事業収入                                  |                                      | その他賃貸事業収入                                  |           |
| 附加使用料(注2)                                  | 419,795                              | 附加使用料(注2)                                  | 373,218   |
| 賃貸事業一時収入                                   | 57,975                               | 賃貸事業一時収入                                   | 46,787    |
| その他雑収入                                     | 13,187                               | その他雑収入                                     | 13,783    |
| その他賃貸事業収入合計                                | 490,958                              | その他賃貸事業収入合計                                | 433,789   |
| 不動産賃貸事業収益合計                                | 8,028,638                            | 不動産賃貸事業収益合計                                | 8,393,901 |
| B. 不動産賃貸事業費用                               |                                      | B. 不動産賃貸事業費用                               |           |
| 賃貸事業費用                                     |                                      | 賃貸事業費用                                     |           |
| 公租公課                                       | 552,147                              | 公租公課                                       | 552,551   |
| 外注委託費                                      | 396,661                              | 外注委託費                                      | 403,747   |
| 水道光熱費                                      | 428,183                              | 水道光熱費                                      | 378,072   |
| 損害保険料                                      | 14,232                               | 損害保険料                                      | 14,817    |
| 修繕費(注3)                                    | 84,886                               | 修繕費(注3)                                    | 79,022    |
| 減価償却費                                      | 1,408,467                            | 減価償却費                                      | 1,489,063 |
| その他賃貸事業費用                                  | 73,003                               | その他賃貸事業費用                                  | 85,490    |
| 不動産賃貸事業費用合計                                | 2,957,581                            | 不動産賃貸事業費用合計                                | 3,002,765 |
| C. 不動産賃貸事業損益<br>(A-B)                      | 5,071,056                            | C. 不動産賃貸事業損益<br>(A-B)                      | 5,391,135 |
| (注1)賃料収入、共益費収入及び駐車場収入<br>以外の定額の収益を記載しています。 |                                      | (注1)賃料収入、共益費収入及び駐車場収入<br>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<br>水道光熱費等を記載しています。   |                                      | (注2)使用料に応じてテナントから受け取る<br>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<br>す。                |                                      | (注3)修繕費及び修繕積立金を記載していま<br>す。                |           |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

|                         | 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日)      | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日)      |
|-------------------------|---|---|
| 発行可能投資口総口数<br>及び発行済投資口数 | 発行可能投資口総口数 2,000,000口<br>発行済投資口数 201,300口 | 発行可能投資口総口数 2,000,000口<br>発行済投資口数 201,300口 |

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日)  | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日)  |
|---|---|
| 1口当たり純資産額 554,746円<br>1口当たり当期純利益 17,155円<br>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | 1口当たり純資産額 556,352円<br>1口当たり当期純利益 18,297円<br>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<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期純利益(千円) 3,359,870                  | 当期純利益(千円) 3,683,209                  |
| 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) 3,359,870          | 普通投資口に係る当期純利益(千円) 3,683,209          |
| 期中平均投資口数(口) 195,850                  | 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<br>(自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日) | 当期<br>(自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日) |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 該当事項はありません。                          | 同左                                   |

(10) 発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)における「発行済投資口数の増減」から重要な変更がないため開示を省略します。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)をご参照ください。

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成19年8月30日に開催しました本投資法人の第3回投資主総会において、補欠執行役員として、阿部久三を選任しています。阿部久三は、本資産運用会社の代表取締役です。

(2) 本資産運用会社の役員

平成21年2月5日付で代表取締役社長(チーフ・オペレーティング・オフィサー)の中村繁男が退任したため、同日付で、藤田賢が取締役に就任し、さらに代表取締役会長(チーフ・エグゼクティブ・オフィサー)である阿部久三が代表取締役会長兼社長(チーフ・エグゼクティブ・オフィサー兼チーフ・オペレーティング・オフィサー)に就任しました。

また、平成21年3月31日付で取締役の山下忠彦が退任したことに伴い、平成21年4月1日付で吉田郁夫が取締役に就任しました。

なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

|            |       |
|------------|-------|
| 代表取締役会長兼社長 | 阿部 久三 |
| 取締役        | 吉田 郁夫 |
| 取締役        | 平澤 順  |
| 取締役        | 松島 正之 |
| 取締役        | 高田 裕之 |
| 取締役        | 藤田 賢  |
| 監査役        | 深谷 廣  |

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類     | 用途     | 地域          |            | 前期<br>(平成20年11月30日) |               | 当期<br>(平成21年5月31日) |               |
|-----------|--------|-------------|------------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
|           |        |             |            | 保有総額<br>(千円)(注1)    | 対総資産<br>比率(%) | 保有総額<br>(千円)(注1)   | 対総資産<br>比率(%) |
| 不動産       | 商業施設   | 首都圏<br>(注2) | 東京都心6区(注3) | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        |             | 東京23区(注4)  | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        |             | 首都圏地域(注5)  | 2,510,590           | 1.1           | 2,500,594          | 1.1           |
|           |        | 地方          | 3,241,904  | 1.4                 | 3,213,979     | 1.4                |               |
|           | オフィスビル | 首都圏         | 東京都心6区     | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        |             | 東京23区      | 14,375              | 0.0           | 8,833,049          | 3.8           |
|           |        |             | 首都圏地域      | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        | 地方          | —          | —                   | —             | —                  |               |
|           | ホテル    | 首都圏         | 東京都心6区     | 1,877,045           | 0.8           | 1,862,525          | 0.8           |
|           |        |             | 東京23区      | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        |             | 首都圏地域      | 4,908,477           | 2.1           | 4,876,639          | 2.1           |
|           |        | 地方          | —          | —                   | —             | —                  |               |
|           | 住居     | 首都圏         | 東京都心6区     | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        |             | 東京23区      | —                   | —             | —                  | —             |
| 首都圏地域     |        |             | —          | —                   | —             | —                  |               |
| 地方        |        | 921,125     | 0.4        | 910,028             | 0.4           |                    |               |
| 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        |        |             |            | 13,473,520          | 5.9           | 22,196,816         | 9.6           |
| 信託<br>不動産 | 商業施設   | 首都圏         | 東京都心6区     | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        |             | 東京23区      | 18,844,616          | 8.2           | 18,767,799         | 8.1           |
|           |        |             | 首都圏地域      | 21,742,017          | 9.5           | 21,624,090         | 9.4           |
|           |        | 地方          | 30,184,698 | 13.2                | 29,985,844    | 13.0               |               |
|           | オフィスビル | 首都圏         | 東京都心6区     | 6,794,710           | 3.0           | 6,785,007          | 2.9           |
|           |        |             | 東京23区      | 8,833,435           | 3.9           | —                  | —             |
|           |        |             | 首都圏地域      | 24,322,016          | 10.6          | 24,277,055         | 10.5          |
|           |        | 地方          | 21,370,833 | 9.3                 | 21,331,787    | 9.2                |               |
|           | ホテル    | 首都圏         | 東京都心6区     | 20,943,544          | 9.1           | 20,993,753         | 9.1           |
|           |        |             | 東京23区      | —                   | —             | —                  | —             |
|           |        |             | 首都圏地域      | 3,918,660           | 1.7           | 3,898,747          | 1.7           |
|           |        | 地方          | 9,678,450  | 4.2                 | 9,674,683     | 4.2                |               |
|           | 住居     | 首都圏         | 東京都心6区     | 2,430,637           | 1.1           | 2,404,277          | 1.0           |
|           |        |             | 東京23区      | 10,848,673          | 4.7           | 10,751,864         | 4.6           |
| 首都圏地域     |        |             | 2,250,994  | 1.0                 | 2,230,994     | 1.0                |               |
| 地方        |        | 15,080,943  | 6.6        | 16,571,503          | 7.2           |                    |               |
| その他       | 首都圏    | 東京都心6区      | —          | —                   | —             | —                  |               |
|           |        | 東京23区       | —          | —                   | —             | —                  |               |
|           |        | 首都圏地域       | —          | —                   | —             | —                  |               |
|           | 地方     | 1,973,774   | 0.9        | 1,938,363           | 0.8           |                    |               |
| 小計        |        |             |            | 199,218,008         | 86.9          | 191,235,772        | 82.7          |
| 預金等のその他資産 |        |             |            | 16,441,052          | 7.2           | 17,801,626         | 7.7           |
| 資産総額計     |        |             |            | 229,132,581         | 100.0         | 231,234,215        | 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。

|       | 前期<br>(平成 20 年 11 月 30 日) |               | 当期<br>(平成 21 年 5 月 31 日) |               |
|-------|---------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|       | 金額<br>(千円)                | 対総資産比率<br>(%) | 金額<br>(千円)               | 対総資産比率<br>(%) |
| 負債総額  | 117,462,130               | 51.3          | 119,240,453              | 51.6          |
| 純資産総額 | 111,670,450               | 48.7          | 111,993,762              | 48.4          |
| 資産総額  | 229,132,581               | 100.0         | 231,234,215              | 100.0         |

(2) 投資不動産物件

平成21年5月31日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

① 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要 1

不動産等資産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築年月、所有形態及び担保設定の状況は以下のとおりです。

(平成21年5月31日現在)

| 物件番号 | 物件名                                      | 所在地<br>(住居表示)            | 敷地面積<br>(㎡)<br>(注1) | 延床面積<br>(㎡)<br>(注1) | 構造・<br>階数<br>(注1)<br>(注4) | 建築年月<br>(注1)    | 所有形態                |               | 担保<br>設定の<br>有無 |
|------|--|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|---------------|-----------------|
|      |  |                          |                     |                     |                           |                 | 土地                  | 建物            |                 |
| A1   | ダイエー碑文谷                                  | 東京都目黒区<br>碑文谷四丁目1番1号     | 5,249.86            | 27,032.50           | SRC<br>B1/7F              | 昭和50年3月<br>(注5) | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A2   | ジョイパーク泉ヶ丘                                | 大阪府堺市南区<br>三原台一丁目1番3号    | 10,368.45           | 29,250.71           | RC・S<br>5F                | 平成12年11月        | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A3   | 大丸ビーコック<br>芦屋川西店                         | 兵庫県芦屋市川西町<br>3番28号       | 3,455.30            | 1,488.28            | S<br>1F                   | 平成9年4月          | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A4   | レランドショッピング<br>センター                       | 千葉県船橋市藤原<br>七丁目2番2号      | 5,198.20            | 12,944.65           | SRC<br>B2/5F              | 平成10年3月         | 所有権                 | 所有権           | 有<br>(注21)      |
| A5   | イオンモール宇城<br>パリュウ                         | 熊本県宇城市小川町<br>河江1番地1      | 173,498.31          | 63,058.78           | S<br>2F                   | 平成9年10月         | 所有権/<br>定期借地権       | 所有権           | 無               |
| A6   | 天神ルーチェ                                   | 福岡県福岡市中央区<br>天神二丁目3番24号  | 1,138.66            | 5,369.70            | RC<br>B1/7F               | 平成17年11月        | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A7   | ヤマダ電機テック<br>ランド塚本店                       | 大阪府堺市東区<br>八下町一丁目5番1号    | 10,702.86           | 8,637.63            | S<br>3F                   | 平成14年5月         | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A8   | 宮前ショッピング<br>センター                         | 神奈川県川崎市宮前区<br>大蔵三丁目9番12号 | 6,937.55            | 17,338.54           | RC<br>4F                  | 平成5年10月         | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A9   | コナミスポーツクラブ<br>香里ヶ丘                       | 大阪府枚方市香里ヶ丘<br>三丁目3番1号    | 4,120.00            | 6,381.40            | S<br>4F                   | 平成18年12月        | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A10  | アクティオーレ南池袋                               | 東京都豊島区南池袋<br>二丁目26番10号   | 320.39              | 2,265.15            | RC<br>B1/8F               | 平成18年11月        | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A11  | Tip's 町田ビル                               | 東京都町田市原町田<br>六丁目7番8号     | 1,596.82            | 8,075.04            | SRC<br>B1/7F              | 平成4年6月          | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| A12  | ダイエー宝塚中山店                                | 兵庫県宝塚市<br>売布東の町21番22号    | 16,330.14           | 16,729.60           | S<br>B1/3F                | 平成9年11月         | 所有権/<br>借地権         | 所有権           | 無               |
| A13  | maricom-ISOGO・システ<br>ムプラザ横浜（敷地）<br>（注24） | 神奈川県横浜市磯子区<br>磯子一丁目1番1号他 | 53,363.57<br>(注2)   | -                   | -                         | -               | 所有権<br>(共有)<br>(注7) | -             | 無               |
| A14  | アクティオーレ関内                                | 神奈川県横浜市中区<br>真砂町三丁目31番   | 375.17              | 2,238.82            | SRC<br>B1/9F              | 平成19年9月         | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| B1   | T&G 浜松町ビル                                | 東京都港区芝大門<br>二丁目12番10号    | 453.81              | 3,296.58            | SRC<br>B1/9F              | 昭和63年12月        | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| B2   | SK名古屋ビルディング                              | 愛知県名古屋市中区<br>錦一丁目3番7号    | 1,361.96            | 11,795.38           | SRC<br>B1/9F              | 昭和61年2月         | 所有権                 | 区分所有権<br>(注6) | 無               |
| B3   | 福岡アーセオンビル                                | 福岡県福岡市博多区博<br>多駅東三丁目6番3号 | 1,358.91            | 6,079.35            | SRC<br>7F                 | 平成10年9月         | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| B4   | 丸増麹町ビル                                   | 東京都千代田区麹町<br>三丁目3番地8     | 703.24              | 5,218.55<br>(注3)    | SRC・RC<br>B1/9F           | 平成元年9月          | 所有権<br>(共有)<br>(注7) | 区分所有権<br>(注7) | 無               |
| B5   | 六番町Kビル                                   | 東京都千代田区六番町<br>2番地        | 689.70              | 4,031.14            | SRC<br>B1/7F              | 昭和63年12月        | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| B6   | 新大阪セントラルタワー                              | 大阪府大阪市淀川区西<br>中島五丁目5番15号 | 7,265.79            | 58,882.64           | SRC<br>B1/23F             | 平成元年6月          | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| B7   | 川崎東芝ビル                                   | 神奈川県川崎市幸区<br>堀川町580番地1   | 8,615.20            | 51,254.06           | S・RC・<br>SRC<br>B2/14F    | 昭和62年4月         | 所有権                 | 所有権           | 無               |
| B8   | 長谷萬ビル東陽町                                 | 東京都江東区<br>東陽二丁目4番18号     | 3,262.50            | 10,768.11           | SRC<br>B1/6F              | 平成2年11月         | 所有権<br>(注22)        | 所有権<br>(注22)  | 無               |

| 物件番号 | 物件名              | 所在地<br>(住居表示)         | 敷地面積<br>(㎡)<br>(注1) | 延床面積<br>(㎡)<br>(注1) | 構造・<br>階数<br>(注1)<br>(注4) | 建築年月<br>(注1) | 所有形態                  |                         | 担保<br>設定の<br>有無 |
|------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
|      |                  |                       |                     |                     |                           |              | 土地                    | 建物                      |                 |
| C1   | 新宿ワシントンホテル本館     | 東京都新宿区西新宿三丁目2番9号      | 6,215.31<br>(注2)    | 59,985.37<br>(注3)   | S・SRC<br>B4/25F           | 昭和58年10月     | 所有権<br>(一部共有)<br>(注8) | 区分所有権<br>(一部共有)<br>(注8) | 無               |
| C2   | 東横イン品川駅高輪口       | 東京都港区高輪四丁目23番2号       | 482.10              | 2,928.94            | SRC<br>14F                | 平成11年10月     | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| C3   | MZビル             | 東京都八王子市明神町二丁目26番9号    | 1,304.44            | 7,708.88            | S<br>13F                  | 平成19年4月      | 所有権/<br>借地権           | 所有権                     | 無               |
| 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四丁目53番1号  | 970.83              | 6,610.51            | SRC<br>11F                | 平成19年7月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D1   | 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      | 398.82              | 3,300.18            | SRC<br>B1/14F             | 平成13年12月     | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D2   | T&G 四谷マンション      | 東京都新宿区荒木町10番地7        | 777.40              | 2,081.19            | RC<br>B1/8F               | 平成14年5月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D3   | エクセリア馬込          | 東京都大田区南馬込五丁目20番2号     | 371.29              | 1,110.97            | RC<br>7F                  | 平成14年2月      | 所有権<br>(敷地権)          | 区分所有権<br>(注6)           | 無               |
| D4   | 駒沢コート            | 東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号     | 2,943.33            | 3,580.44            | RC<br>3F                  | 平成10年10月     | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D5   | 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  | 1,738.67            | 3,294.36            | RC<br>6F                  | 平成6年3月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D6   | スカイコート芝大門        | 東京都港区芝大門一丁目2番3号       | 233.66              | 1,486.38            | SRC<br>12F                | 平成15年4月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D7   | 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        | 6,456.64            | 12,691.43           | SRC<br>12F                | 平成4年3月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| 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四丁目83番10号   | 3,948.67            | 6,840.86            | SRC<br>B1/8F              | 平成2年2月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D9   | アプ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  | 3,329.45            | 12,700.44           | SRC<br>14F                | 平成9年9月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D10  | 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 | 1,249.45            | 6,588.72            | RC<br>B1/14F              | 平成18年2月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D11  | 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    | 1,990.13            | 2,931.14            | RC<br>6F                  | 平成5年4月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D12  | 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    | 2,635.52            | 1,397.61            | RC<br>B1/3F               | 平成9年3月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D13  | 南山コート1号館         | 愛知県名古屋市中区駒方町六丁目8番地    | 2,423.12            | 3,551.60            | RC<br>5F                  | 平成9年3月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D14  | 南山コート2号館         | 愛知県名古屋市中区駒方町五丁目20番地   | 1,137.18            | 1,762.40            | RC<br>5F                  | 平成11年3月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D15  | クリオ文京小石川         | 東京都文京区小石川一丁目13番9号     | 814.54              | 5,871.77<br>(注3)    | SRC<br>B1/15F             | 平成17年2月      | 所有権<br>(敷地権)<br>(注7)  | 区分所有権<br>(注7)           | 無               |
| D16  | 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   | 1,009.16            | 3,912.49            | RC<br>10F                 | 平成18年3月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D17  | 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   | 674.34              | 3,172.34            | RC<br>11F                 | 平成19年2月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D18  | MA仙台ビル           | 宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号   | 3,656.44<br>(注23)   | 12,642.98           | SRC・RC<br>B1/14F          | 平成20年2月      | 借地権<br>(注23)          | 所有権                     | 無               |
| D19  | 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    | 639.17              | 3,207.39            | RC<br>15F                 | 平成20年8月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D20  | UUR コート札幌篠路彦番館   | 北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号  | 3,340.48            | 6,255.74            | RC<br>10F                 | 平成20年9月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D21  | パークサイト泉          | 愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号    | 336.55              | 2,196.97            | S<br>12F                  | 平成14年9月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| D22  | 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 | 1,266.32            | 4,166.73            | RC<br>11F                 | 平成21年1月      | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| E1   | 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   | 5,457.02            | 8,693.79            | RC・S<br>4F                | 平成8年4月       | 所有権                   | 所有権                     | 無               |
| 合計   |                  |                       | 372,166.42          | 542,808.23          |                           |              |                       |                         |                 |

不動産等資産の概要2

不動産等資産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

(平成21年5月31日現在)

| 物件番号 | 物件名                                      | 取得価格<br>(百万円)<br>(注9) | 期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 期末<br>評価額<br>(百万円)<br>(注10) | 期末評<br>価額の<br>比率<br>(%) | テナント数<br>(注11)<br>(注12) | 賃貸<br>可能面積<br>(㎡)<br>(注11) | 賃貸<br>契約面積<br>(㎡)<br>(注11) | 稼働率<br>(%)<br>(注11) |
|------|--|-----------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| A1   | ダイエー碑文谷                                  | 15,300                | 14,891              | 15,800                      | 7.1                     | 1                       | 26,655.66                  | 26,655.66                  | 100.0               |
| A2   | ジョイパーク泉ヶ丘                                | 6,770                 | 5,986               | 3,620                       | 1.6                     | 16                      | 13,306.45                  | 12,472.46                  | 93.7                |
| A3   | 大丸ビーコック芦屋<br>川西店                         | 769                   | 759                 | 1,060                       | 0.5                     | 1                       | 1,558.80                   | 1,558.80                   | 100.0               |
| A4   | レランドショッピング<br>センター                       | 5,200                 | 4,841               | 5,490                       | 2.5                     | 15                      | 12,968.85                  | 12,860.56                  | 99.2                |
| A5   | イオンモール宇城<br>バリュー                         | 11,100                | 10,798              | 10,100                      | 4.6                     | 1(93)                   | 72,073.39                  | 72,073.39                  | 100.0               |
| A6   | 天神ルーチェ                                   | 6,500                 | 6,620               | 5,130                       | 2.3                     | 2(6)                    | 4,194.57                   | 3,702.06<br>(注13)          | 88.3                |
| A7   | ヤマダ電機テックランド<br>堺本店                       | 3,210                 | 3,213               | 3,030                       | 1.4                     | 1(1)                    | 8,637.63                   | 8,637.63                   | 100.0               |
| A8   | 宮前ショッピング<br>センター                         | 5,312                 | 5,352               | 4,210                       | 1.9                     | 3(8)                    | 10,487.92                  | 10,487.92                  | 100.0               |
| A9   | コナミススポーツクラブ<br>香里ヶ丘                      | 2,040                 | 2,031               | 1,640                       | 0.7                     | 1                       | 8,627.58                   | 8,627.58                   | 100.0               |
| A10  | アクティオーレ南池袋                               | 3,760                 | 3,876               | 3,400                       | 1.5                     | 1(9)                    | 2,081.50                   | 1,838.46<br>(注13)          | 88.3                |
| A11  | Tip's 町田ビル                               | 4,100                 | 4,230               | 4,380                       | 2.0                     | 2(9)                    | 6,715.75                   | 6,715.75<br>(注13)          | 100.0               |
| A12  | ダイエー宝塚中山店                                | 4,284                 | 3,789<br>(注14)      | 3,690                       | 1.7                     | 1(15)                   | 16,729.60                  | 16,729.60                  | 100.0               |
| A13  | maricom-ISOGO・システム<br>プラザ横浜(敷地)<br>(注24) | 11,904                | 12,450              | 11,000                      | 5.0                     | 4                       | 52,668.38                  | 52,668.38                  | 100.0               |
| A14  | アクティオーレ関内                                | 2,410                 | 2,500               | 2,110                       | 0.9                     | 1(9)                    | 1,938.56                   | 1,747.22<br>(注13)          | 90.1                |
| B1   | T&G 浜松町ビル                                | 2,257                 | 2,155               | 3,000                       | 1.4                     | 1(6)                    | 2,422.93                   | 2,422.93<br>(注13)          | 100.0               |
| B2   | SK名古屋ビルディング                              | 5,400                 | 5,290               | 5,920                       | 2.7                     | 7                       | 8,708.52                   | 7,320.01                   | 84.1                |
| B3   | 福岡アーセオンビル                                | 2,080                 | 1,830               | 2,530                       | 1.1                     | 3(2)                    | 4,934.39                   | 4,934.39                   | 100.0               |
| B4   | 丸増麴町ビル                                   | 2,350                 | 2,413               | 3,100                       | 1.4                     | 11(1)                   | 2,612.42                   | 2,478.70                   | 94.9                |
| B5   | 六番町Kビル                                   | 2,150                 | 2,216               | 3,270                       | 1.5                     | 1(4)                    | 4,031.14                   | 4,031.14                   | 100.0               |
| B6   | 新大阪セントラルタワー                              | 24,000                | 23,886              | 26,000                      | 11.7                    | 57(2)                   | 45,984.60                  | 44,105.59                  | 95.9                |
| B7   | 川崎東芝ビル                                   | 19,200                | 19,025              | 30,300                      | 13.7                    | 1(3)                    | 36,118.31                  | 36,118.31                  | 100.0               |
| B8   | 長谷萬ビル東陽町                                 | 8,500                 | 8,833               | 8,020                       | 3.6                     | 1(1)                    | 7,540.30                   | 7,540.30<br>(注13)          | 100.0               |
| C1   | 新宿ワシントンホテル<br>本館                         | 21,100                | 20,993              | 22,000                      | 9.9                     | 8(1)                    | 53,317.45                  | 53,317.45                  | 100.0               |
| C2   | 東横イン品川駅高輪口                               | 1,884                 | 1,862               | 2,050                       | 0.9                     | 1                       | 3,088.85                   | 3,088.85                   | 100.0               |
| C3   | MZビル                                     | 3,800                 | 3,898               | 3,430                       | 1.5                     | 2(7)                    | 6,670.21                   | 6,239.96<br>(注13)          | 93.5                |
| C4   | ホテルルートイン<br>横浜馬車道                        | 4,720                 | 4,876               | 4,140                       | 1.9                     | 3                       | 7,139.44                   | 6,969.35                   | 97.6                |
| D1   | T&G 東池袋マンション                             | 2,021                 | 1,837               | 2,050                       | 0.9                     | 1(122戸)                 | 2,603.22                   | 2,461.96<br>(注13)          | 94.6                |
| D2   | T&G 四谷マンション                              | 1,355                 | 1,244               | 1,320                       | 0.6                     | 1(74戸)                  | 1,679.10                   | 1,593.30<br>(注13)          | 94.9                |
| D3   | エクセリア馬込                                  | 697                   | 641                 | 628                         | 0.3                     | 1(42戸)                  | 914.98                     | 873.58<br>(注13)            | 95.5                |
| D4   | 駒沢コート                                    | 1,680                 | 1,606               | 1,700                       | 0.8                     | 1(95戸)                  | 3,741.17                   | 3,741.17                   | 100.0               |
| D5   | 六本松コート                                   | 757                   | 712                 | 734                         | 0.3                     | 1(75戸)                  | 3,294.36                   | 3,294.36                   | 100.0               |
| D6   | スカイコート芝大門                                | 1,175                 | 1,159               | 1,070                       | 0.5                     | 1(1)                    | 1,486.38                   | 1,486.38                   | 100.0               |
| D7   | 太平洋セメント社宅<br>(メゾン浮間)                     | 3,530                 | 3,452               | 3,580                       | 1.6                     | 1                       | 12,691.43                  | 12,691.43                  | 100.0               |
| D8   | 太平洋セメント社宅<br>(習志野社宅)                     | 1,140                 | 1,120               | 1,090                       | 0.5                     | 1(1戸)                   | 6,840.86                   | 6,840.86                   | 100.0               |
| D9   | アブリーレ新青木一番館                              | 3,031                 | 2,969               | 2,940                       | 1.3                     | 1                       | 12,700.44                  | 12,700.44                  | 100.0               |

| 物件番号 | 物件名                | 取得価格<br>(百万円)<br>(注9) | 期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 期末<br>評価額<br>(百万円)<br>(注10) | 期末評<br>価額の<br>比率<br>(%) | テナント数<br>(注11)<br>(注12) | 賃貸<br>可能面積<br>(㎡)<br>(注11) | 賃貸<br>契約面積<br>(㎡)<br>(注11) | 稼働率<br>(%)<br>(注11) |
|------|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| D10  | UURコート札幌北三条        | 1,278                 | 1,287               | 1,240                       | 0.6                     | 1(124戸)                 | 4,790.50                   | 4,790.50                   | 100.0               |
| D11  | 太平洋セメント蘇我寮         | 620                   | 616                 | 556                         | 0.2                     | 1(1戸)                   | 2,931.14                   | 2,931.14                   | 100.0               |
| D12  | 太平洋セメント<br>東久留米寮新館 | 480                   | 494                 | 449                         | 0.2                     | 1                       | 1,397.61                   | 1,397.61                   | 100.0               |
| D13  | 南山コート1号館           | 1,070                 | 1,048               | 941                         | 0.4                     | 1(85戸)                  | 3,576.74                   | 3,576.74                   | 100.0               |
| D14  | 南山コート2号館           | 450                   | 447                 | 433                         | 0.2                     | 1(34戸)                  | 1,890.51                   | 1,890.51                   | 100.0               |
| D15  | クリオ文京小石川           | 3,170                 | 3,214               | 3,010                       | 1.4                     | 1(86戸)                  | 4,097.51                   | 3,904.05<br>(注13)          | 95.3                |
| D16  | グランルージュ栄           | 1,570                 | 1,553               | 1,150                       | 0.5                     | 1(90戸)                  | 3,697.38                   | 3,697.38                   | 100.0               |
| D17  | グランルージュ栄II         | 1,300                 | 1,319               | 1,080                       | 0.5                     | 1(83戸)                  | 2,579.89                   | 2,579.89                   | 100.0               |
| D18  | MA仙台ビル             | 3,440                 | 3,100               | 3,150                       | 1.4                     | 2(151戸)                 | 11,525.36                  | 11,488.59<br>(注13)         | 99.7                |
| D19  | UURコート名古屋名駅        | 1,473                 | 1,532               | 1,310                       | 0.6                     | 1(116戸)                 | 2,958.45                   | 2,958.45                   | 100.0               |
| D20  | UURコート札幌篠路<br>壱番館  | 870                   | 910                 | 761                         | 0.3                     | 2(2)                    | 6,271.74                   | 6,271.74                   | 100.0               |
| D21  | パークサイト泉            | 900                   | 947                 | 782                         | 0.4                     | 1(30戸)                  | 2,067.95                   | 1,550.39<br>(注13)          | 75.0                |
| D22  | UURコート大阪十三本町       | 1,570                 | 1,652               | 1,480                       | 0.7                     | 1(139戸)                 | 3,650.00                   | 3,650.00                   | 100.0               |
| E1   | リリカラ東北支店           | 2,050                 | 1,938               | 1,840                       | 0.8                     | 1                       | 9,271.16                   | 9,271.16                   | 100.0               |
| 合計   |                    | 215,726               | 213,432             | 221,714                     | 100.0                   | 171(1,528)              | 527,871.08                 | 520,984.08                 | 98.7                |

### 不動産等資産の概要3

不動産等資産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

(平成21年5月31日現在)

| 物件番号 | 用途              | 物件名                                  | 年間賃料総額<br>(千円)<br>(注15) | 預り敷金・保証金<br>(千円)<br>(注16) | 地震リスク分析に<br>おける予想最大<br>損失率(PML)(注17) | 地震保険<br>付保<br>の有無 |
|------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| A1   | 商業施設            | ダイエー碑文谷                              | 1,056,000               | 880,000                   | 15%                                  | 無                 |
| A2   | 商業施設            | ジョイパーク泉ヶ丘                            | 463,123                 | 332,438                   | 10%                                  | 無                 |
| A3   | 商業施設            | 大丸ピーコック芦屋川西店                         | 60,000                  | 60,000                    | 6%                                   | 無                 |
| A4   | 商業施設            | レランドショッピングセンター                       | 537,507                 | 1,540,534                 | 13%                                  | 無                 |
| A5   | 商業施設            | イオンモール宇城バリュー                         | 913,350                 | 1,000,000                 | 7.8%<br>(注18)                        | 無                 |
| A6   | 商業施設            | 天神ルーチェ                               | 363,550                 | 248,307                   | 2%                                   | 無                 |
| A7   | 商業施設            | ヤマダ電機テックランド堺本店                       | (注19)                   | 752,500                   | 8%                                   | 無                 |
| A8   | 商業施設            | 宮前ショッピングセンター                         | 275,203                 | 941,730                   | 17%                                  | 無                 |
| A9   | 商業施設            | コナミスポーツクラブ香里ヶ丘                       | (注19)                   | 60,000                    | 11%                                  | 無                 |
| A10  | 商業施設            | アクティオーレ南池袋                           | 182,893                 | 169,773                   | 14%                                  | 無                 |
| A11  | 商業施設            | Tip's 町田ビル                           | 436,059                 | 359,607                   | 18%                                  | 無                 |
| A12  | 商業施設            | ダイエー宝塚中山店                            | 303,999                 | -                         | 9%                                   | 無                 |
| A13  | 商業施設/<br>オフィスビル | maricom-ISOGO・システムプラザ<br>横浜(敷地)(注24) | 597,526                 | 493,214                   | -<br>(注20)                           | -<br>(注20)        |
| A14  | 商業施設            | アクティオーレ関内                            | 134,351                 | 140,656                   | 19%                                  | 無                 |
| B1   | オフィスビル          | T&G 浜松町ビル                            | 225,038                 | 269,314                   | 12%                                  | 無                 |
| B2   | オフィスビル          | SK名古屋ビルディング                          | 460,363                 | 597,957                   | 11%                                  | 無                 |
| B3   | オフィスビル          | 福岡アーセオンビル                            | 269,967                 | 119,593                   | 1%                                   | 無                 |
| B4   | オフィスビル          | 丸増麴町ビル                               | 234,503                 | 180,731                   | 11%                                  | 無                 |
| B5   | オフィスビル          | 六番町Kビル                               | 234,616                 | 90,198                    | 14%                                  | 無                 |
| B6   | オフィスビル<br>/ホテル  | 新大阪セントラルタワー                          | 2,297,326               | 1,619,150                 | 7%                                   | 無                 |
| B7   | オフィスビル          | 川崎東芝ビル                               | 1,937,329               | 1,580,916                 | 7%                                   | 無                 |
| B8   | オフィスビル          | 長谷萬ビル東陽町                             | 569,537                 | 366,273                   | 13%                                  | 無                 |

| 物件番号 | 用途  | 物件名               | 年間賃料総額<br>(千円)<br>(注15) | 預り敷金・保証金<br>(千円)<br>(注16) | 地震リスク分析に<br>おける予想最大<br>損失率 (PML) (注17) | 地震保険<br>付保<br>の有無 |
|------|-----|-------------------|-------------------------|---------------------------|--|-------------------|
| C1   | ホテル | 新宿ワシントンホテル本館      | 1,651,053               | 2,008,257                 | 9%                                     | 無                 |
| C2   | ホテル | 東横イン品川駅高輪口        | 114,000                 | 70,000                    | 17%                                    | 無                 |
| C3   | ホテル | MZビル              | 254,958                 | 139,258                   | 13%                                    | 無                 |
| C4   | ホテル | ホテルルートイン横浜馬車道     | 299,206                 | 106,232                   | 19%                                    | 無                 |
| D1   | 住居  | T&G 東池袋マンション      | 119,950                 | 21,417                    | 12%                                    | 無                 |
| D2   | 住居  | T&G 四谷マンション       | 88,155                  | 14,584                    | 13%                                    | 無                 |
| D3   | 住居  | エクセリア馬込           | 40,847                  | 6,988                     | 18%                                    | 無                 |
| D4   | 住居  | 駒沢コート             | 114,137                 | 16,932                    | 11%                                    | 無                 |
| D5   | 住居  | 六本松コート            | 69,520                  | 11,625                    | 1%                                     | 無                 |
| D6   | 住居  | スカイコート芝大門         | 64,800                  | 10,800                    | 17%                                    | 無                 |
| D7   | 住居  | 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) | 247,320                 | 82,440                    | 14.6%                                  | 無                 |
| D8   | 住居  | 太平洋セメント社宅 (習志野社宅) | 102,720                 | 34,240                    | 10%                                    | 無                 |
| D9   | 住居  | アプリーレ新青木一番館       | (注19)                   | 55,288                    | 8%                                     | 無                 |
| D10  | 住居  | UUR コート札幌北三条      | 104,463                 | 7,838                     | 2%                                     | 無                 |
| D11  | 住居  | 太平洋セメント蘇我寮        | 51,840                  | 17,280                    | 14%                                    | 無                 |
| D12  | 住居  | 太平洋セメント東久留米寮新館    | 33,696                  | 11,232                    | 10%                                    | 無                 |
| D13  | 住居  | 南山コート1号館          | 79,370                  | 13,228                    | 12%                                    | 無                 |
| D14  | 住居  | 南山コート2号館          | 34,806                  | 5,801                     | 14%                                    | 無                 |
| D15  | 住居  | クリオ文京小石川          | 190,626                 | 34,539                    | 14.5%                                  | 無                 |
| D16  | 住居  | グランルージュ栄          | 91,238                  | 23                        | 13%                                    | 無                 |
| D17  | 住居  | グランルージュ栄II        | 80,948                  | 6,413                     | 13%                                    | 無                 |
| D18  | 住居  | MA仙台ビル            | 301,420                 | 25,048                    | 11%                                    | 無                 |
| D19  | 住居  | UUR コート名古屋名駅      | 88,827                  | 7,381                     | 16%                                    | 無                 |
| D20  | 住居  | UUR コート札幌篠路老番館    | 65,460                  | 2,607                     | 3%                                     | 無                 |
| D21  | 住居  | パークサイト泉           | 49,651                  | 11,057                    | 12%                                    | 無                 |
| D22  | 住居  | UUR コート大阪十三本町     | 111,729                 | 9,314                     | 16%                                    | 無                 |
| E1   | その他 | リリカラ東北支店          | (注19)                   | 600,000                   | 11%                                    | 無                 |
| 合計   |     |                   | 16,700,366              | 15,132,725                | 8.04%                                  |                   |

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。なお、イオンモール宇城バリュー、ダイエー宝塚中山店及びMZビルに係る「敷地面積」については借地部分の面積も含めて記載しており、MA仙台ビルに係る「敷地面積」については、全て借地部分の面積です。またイオンモール宇城バリューに係る「延床面積」については保有する11棟の建物の「床面積」の合計を、「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。

(注2) 「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載していますが、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、本投資法人は敷地の共有持分(持分割合100分の96)を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。

(注3) 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。また、丸増麴町ビル、クリオ文京小石川については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成21年2月27日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。

(注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。  
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造

(注5) 建築年月の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

(注6) SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが信託不動産に含まれます。

(注7) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、敷地の96%の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、丸増麴町ビル及びクリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、それぞれ約72.3%、約92.3%であり、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合(以下「建物持分割合」といいます。)は、それぞれ約76.5%、約92.3%です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。

- (注8) 新宿ワシントンホテル本館に係る信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合は、74.3%です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、73.9%です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。
- (注9) 「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）について百万円以下を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。  
 なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

| 物件名称  | 不動産鑑定機関                  |   |
|---|--------------------------|---|
|   | 名称                       | 住所  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・天神ルーチェ</li> <li>・新大阪セントラルタワー</li> <li>・東横イン品川駅高輪口</li> <li>・ホテルルートイン横浜馬車道</li> <li>・リリカラ東北支店</li> <li>・UURコート名古屋名駅</li> <li>・UURコート札幌篠路壱番館</li> </ul>   | <p>日本土地建物<br/>株式会社</p>   | <p>東京都千代田区<br/>霞が関一丁目4番1号<br/>日土地ビル</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダイエー碑文谷</li> <li>・ジョイパーク泉ヶ丘</li> <li>・大丸ピーコック芦屋川西店</li> <li>・レランドショッピングセンター</li> <li>・イオンモール宇城バリュー</li> <li>・ヤマダ電機テックランド堺本店</li> <li>・宮前ショッピングセンター</li> <li>・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘</li> <li>・アクティオーレ南池袋</li> <li>・Tip's 町田ビル</li> <li>・ダイエー宝塚中山店</li> <li>・maricom-ISOGO・システムプラザ<br/>横浜（敷地）</li> <li>・アクティオーレ関内</li> <li>・福岡アーセオンビル</li> <li>・丸増麴町ビル</li> <li>・六番町Kビル</li> <li>・長谷萬ビル東陽町</li> <li>・新宿ワシントンホテル本館</li> <li>・MZビル</li> <li>・駒沢コート</li> <li>・六本松コート</li> <li>・太平洋セメント社宅（メゾン浮間）</li> <li>・太平洋セメント社宅（習志野社宅）</li> <li>・アプリーレ新青木一番館</li> <li>・太平洋セメント蘇我寮</li> <li>・太平洋セメント東久留米寮新館</li> <li>・南山コート1号館</li> <li>・南山コート2号館</li> <li>・クリオ文京小石川</li> <li>・グランルージュ栄</li> <li>・グランルージュ栄Ⅱ</li> <li>・MA仙台ビル</li> <li>・パークサイト泉</li> <li>・UURコート大阪十三本町</li> </ul> | <p>財団法人<br/>日本不動産研究所</p> | <p>東京都港区虎ノ門<br/>一丁目3番2号<br/>勧銀不二屋ビル</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・T&amp;G 浜松町ビル</li> <li>・SK名古屋ビルディング</li> <li>・川崎東芝ビル</li> <li>・T&amp;G 東池袋マンション</li> <li>・T&amp;G 四谷マンション</li> <li>・エクセリア馬込</li> <li>・スカイコート芝大門</li> <li>・UURコート札幌北三条</li> </ul>  | <p>株式会社<br/>谷澤総合鑑定所</p>  | <p>大阪市北区中之島<br/>二丁目2番7号<br/>中之島セントラルタワー<br/>（東京本社：<br/>東京都千代田区丸の内<br/>二丁目1番1号<br/>明治安田生命ビル）</p> |

- (注11) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成21年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロ

パティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

- (注12) 「テナント数」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、賃借人が転賃しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成21年5月31日現在、賃借人が転賃しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（ ）内に併記しています。
- (注13) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体若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21年5月31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14) 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3,789百万円としています。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15) 「年間賃料総額」は、平成21年5月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値（貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。）を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注16) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成21年5月31日時点のデータに基づき記載しています。
- (注17) 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、最近の有価証券報告書（平成21年2月27日提出）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針 (二) 付保方針」をご参照ください。
- (注18) イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注19) 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20) 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21) 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22) 平成20年12月1日付で信託契約を解除のうえ、所有権を取得して現物不動産として保有しています。
- (注23) MA仙台ビルの所在する土地は全て借地のため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。
- (注24) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」に名称を変更しています。

② 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の第11期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

なお、「減価償却費控除前利益(NOI)」とは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。また「修正NOI利回り」とは、当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

| (単位：千円)         | ポートフォリオ<br>合計 | A1<br>ダイエー碑文谷 | A2<br>ジョイパーク<br>泉ヶ丘 | A3<br>大丸ピーコック<br>芦屋川西店 | A4<br>レランドショッ<br>ピングセンター | A5<br>イオンモール<br>宇城バリュー | A6<br>天神ルーチェ |
|-----------------|---------------|---------------|---------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|
| 営業収益            | 8,393,901     | 528,000       | 247,420             | 30,000                 | 277,968                  | 456,675                | 182,774      |
| 賃貸事業収入          | 7,960,112     | 528,000       | 208,661             | 30,000                 | 229,620                  | 456,675                | 158,253      |
| その他賃貸事業収入       | 433,789       | -             | 38,758              | -                      | 48,348                   | -                      | 24,521       |
| 営業費用            | 2,988,202     | 120,046       | 206,218             | 5,482                  | 159,143                  | 188,049                | 81,209       |
| 公租公課            | 537,988       | 42,262        | 15,889              | 3,257                  | 12,345                   | 47,029                 | 13,622       |
| 諸経費             | 961,150       | 7,424         | 105,676             | 353                    | 82,917                   | 5,115                  | 40,997       |
| 外注委託費           | 403,747       | 5,529         | 46,948              | 300                    | 38,477                   | 1,200                  | 16,625       |
| 水道光熱費           | 378,072       | -             | 42,098              | -                      | 40,450                   | -                      | 23,720       |
| 損害保険料           | 14,817        | 1,003         | 493                 | 53                     | 377                      | 1,044                  | 200          |
| 修繕費             | 79,022        | 892           | 2,637               | -                      | 1,660                    | -                      | 83           |
| その他賃貸事業費用       | 85,490        | -             | 13,499              | -                      | 1,951                    | 2,870                  | 367          |
| 減価償却費           | 1,489,063     | 70,359        | 84,652              | 1,872                  | 63,880                   | 135,904                | 26,589       |
| 不動産賃貸事業利益       | 5,405,699     | 407,953       | 41,201              | 24,517                 | 118,825                  | 268,625                | 101,565      |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 6,894,762     | 478,312       | 125,854             | 26,389                 | 182,705                  | 404,529                | 128,154      |
| 資本的支出額          | 582,341       | 7,319         | -                   | -                      | 8,051                    | 108,383                | 206          |
| 修正NOI利回り        | 6.31%         | 6.27%         | 3.73%               | 6.88%                  | 7.05%                    | 7.31%                  | 3.95%        |

| (単位：千円)         | A7<br>ヤマダ電機テッ<br>クランド堺本店 | A8<br>宮前ショッピン<br>グセンター | A9<br>コナミスポー<br>ツクラブ香里ヶ丘 | A10<br>アクティオーレ<br>南池袋 | A11<br>Tip's町田ビル | A12<br>ダイエー<br>宝塚中山店 | A13<br>maricom-IS060・<br>SP横浜(敷地) |
|-----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 営業収益            | (注)                      | 141,027                | (注)                      | 91,450                | 226,220          | 151,999              | 285,339                           |
| 賃貸事業収入          | (注)                      | 140,890                | (注)                      | 91,446                | 168,097          | 151,999              | 285,339                           |
| その他賃貸事業収入       | (注)                      | 136                    | (注)                      | 4                     | 58,122           | -                    | -                                 |
| 営業費用            | (注)                      | 61,155                 | (注)                      | 24,023                | 98,331           | 46,337               | 333                               |
| 公租公課            | (注)                      | 12,526                 | (注)                      | 3,081                 | 13,879           | -                    | -                                 |
| 諸経費             | (注)                      | 3,005                  | (注)                      | 7,164                 | 63,967           | 7,787                | 333                               |
| 外注委託費           | (注)                      | 1,542                  | (注)                      | 5,238                 | 16,542           | 1,200                | 288                               |
| 水道光熱費           | (注)                      | 144                    | (注)                      | -                     | 42,539           | -                    | -                                 |
| 損害保険料           | (注)                      | 393                    | (注)                      | 154                   | 369              | 885                  | 45                                |
| 修繕費             | (注)                      | -                      | (注)                      | 856                   | 135              | 13                   | -                                 |
| その他賃貸事業費用       | (注)                      | 925                    | (注)                      | 914                   | 4,381            | 5,688                | -                                 |
| 減価償却費           | (注)                      | 45,623                 | (注)                      | 13,777                | 20,484           | 38,550               | -                                 |
| 不動産賃貸事業利益       | 67,746                   | 79,871                 | 25,478                   | 67,427                | 127,888          | 105,662              | 285,006                           |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 95,671                   | 125,495                | 51,611                   | 81,205                | 148,372          | 144,212              | 285,006                           |
| 資本的支出額          | -                        | 456                    | -                        | -                     | 3,552            | 6,257                | -                                 |
| 修正NOI利回り        | 5.98%                    | 4.74%                  | 5.07%                    | 4.33%                 | 7.26%            | 5.49%                | 4.23%                             |

| (単位：千円)          | A14<br>アクティオーレ<br>関内 | 商業施設合計    | B1<br>T&G浜松町ビル | B2<br>SK名古屋ビル | B3<br>福岡<br>アーセオンビル | B4<br>丸増麴町ビル | B5<br>六番町Kビル |
|------------------|----------------------|-----------|----------------|---------------|---------------------|--------------|--------------|
| 営業収益             | 80,352               | 2,867,168 | 110,711        | 233,413       | 134,361             | 122,940      | 105,028      |
| 賃貸事業収入           | 73,331               | 2,690,255 | 101,232        | 213,112       | 119,791             | 116,667      | 104,393      |
| その他賃貸事業収入        | 7,020                | 176,912   | 9,479          | 20,300        | 14,569              | 6,272        | 634          |
| 営業費用             | 20,151               | 1,085,198 | 35,004         | 81,543        | 66,605              | 44,202       | 36,185       |
| 公租公課             | -                    | 182,978   | 8,448          | 14,361        | 7,680               | 12,202       | 9,994        |
| 諸経費              | 6,528                | 332,844   | 15,752         | 50,469        | 29,166              | 23,947       | 18,989       |
| 外注委託費            | 6,345                | 141,420   | 6,787          | 24,547        | 12,667              | 8,499        | 13,083       |
| 水道光熱費            | -                    | 148,954   | 6,580          | 20,622        | 15,513              | 7,997        | 634          |
| 損害保険料            | 182                  | 5,592     | 114            | 396           | 172                 | 440          | 134          |
| 修繕費              | -                    | 6,278     | 1,103          | 4,237         | 759                 | 5,543        | 4,637        |
| その他賃貸事業費用        | -                    | 30,598    | 1,166          | 665           | 53                  | 1,466        | 500          |
| 減価償却費            | 13,623               | 569,375   | 10,803         | 16,712        | 29,757              | 8,052        | 7,201        |
| 不動産賃貸事業利益        | 60,201               | 1,781,970 | 75,706         | 151,869       | 67,756              | 78,737       | 68,842       |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 73,824               | 2,351,346 | 86,510         | 168,581       | 97,513              | 86,790       | 76,044       |
| 資本的支出額           | 3,627                | 137,855   | 4,618          | 6,147         | 6,810               | 5,565        | 6,585        |
| 修正NOI利回り         | 5.33%                | 5.53%     | 7.69%          | 6.26%         | 9.40%               | 7.41%        | 7.09%        |

| (単位：千円)          | B6<br>新大阪セントラ<br>ルタワー | B7<br>川崎東芝ビル | B8<br>長谷萬ビル<br>東陽町 | オフィス合計    | C1<br>新宿ワシントン<br>ホテル本館 | C2<br>東横イン品川駅<br>高輪口 | C3<br>MZビル |
|------------------|-----------------------|--------------|--------------------|-----------|------------------------|----------------------|------------|
| 営業収益             | 1,176,715             | 968,876      | 283,122            | 3,135,168 | 822,338                | 57,000               | 125,994    |
| 賃貸事業収入           | 1,042,361             | 968,876      | 251,216            | 2,917,651 | 822,338                | 57,000               | 125,994    |
| その他賃貸事業収入        | 134,353               | -            | 31,906             | 217,517   | -                      | -                    | -          |
| 営業費用             | 475,709               | 182,921      | 90,410             | 1,012,582 | 189,509                | 20,896               | 69,719     |
| 公租公課             | 90,385                | 51,024       | -                  | 194,097   | 95,783                 | 5,703                | -          |
| 諸経費              | 247,289               | 8,881        | 51,237             | 445,734   | 54,083                 | 672                  | 22,554     |
| 外注委託費            | 94,692                | 6,000        | 19,559             | 185,838   | 27,235                 | 570                  | 7,039      |
| 水道光熱費            | 123,946               | -            | 28,940             | 204,234   | 3,870                  | -                    | 1,379      |
| 損害保険料            | 1,619                 | 1,270        | 343                | 4,492     | 1,232                  | 102                  | 280        |
| 修繕費              | 19,457                | -            | 2,234              | 37,971    | 21,415                 | -                    | 184        |
| その他賃貸事業費用        | 7,573                 | 1,610        | 160                | 13,197    | 329                    | -                    | 13,670     |
| 減価償却費            | 138,034               | 123,014      | 39,172             | 372,750   | 39,641                 | 14,520               | 47,164     |
| 不動産賃貸事業利益        | 701,006               | 785,955      | 192,712            | 2,122,586 | 632,829                | 36,103               | 56,275     |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 839,040               | 908,970      | 231,884            | 2,495,336 | 672,471                | 50,624               | 103,439    |
| 資本的支出額           | 128,733               | 78,009       | 38,786             | 275,257   | 89,850                 | -                    | 27,251     |
| 修正NOI利回り         | 7.01%                 | 9.49%        | 5.17%              | 7.55%     | 6.39%                  | 5.39%                | 4.94%      |

| (単位：千円)          | C4<br>ホテルルートイ<br>ン横浜馬車道 | ホテル合計     | D1<br>T&G東池袋<br>マンション | D2<br>T&G四谷<br>マンション | D3<br>エクセリア馬込 | D4<br>駒沢コート | D5<br>六本松コート |
|------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|---------------|-------------|--------------|
| 営業収益             | 151,235                 | 1,156,568 | 70,627                | 47,499               | 22,854        | 54,783      | 34,763       |
| 賃貸事業収入           | 139,558                 | 1,144,891 | 66,104                | 44,465               | 21,729        | 54,783      | 34,763       |
| その他賃貸事業収入        | 11,676                  | 11,676    | 4,522                 | 3,034                | 1,124         | -           | -            |
| 営業費用             | 62,943                  | 343,068   | 39,577                | 24,932               | 12,970        | 16,035      | 15,361       |
| 公租公課             | -                       | 101,487   | 2,876                 | 1,911                | 1,024         | 3,549       | 1,979        |
| 諸経費              | 16,906                  | 94,217    | 11,396                | 7,591                | 3,746         | 686         | 1,867        |
| 外注委託費            | 4,756                   | 39,602    | 5,282                 | 3,502                | 1,950         | 258         | 165          |
| 水道光熱費            | 11,757                  | 17,008    | 820                   | 530                  | 355           | -           | -            |
| 損害保険料            | 330                     | 1,945     | 113                   | 65                   | 37            | 108         | 85           |
| 修繕費              | 62                      | 21,662    | 2,624                 | 1,808                | 785           | 320         | 908          |
| その他賃貸事業費用        | -                       | 13,999    | 2,554                 | 1,685                | 617           | -           | 708          |
| 減価償却費            | 46,036                  | 147,363   | 25,304                | 15,429               | 8,199         | 11,799      | 11,514       |
| 不動産賃貸事業利益        | 88,291                  | 813,500   | 31,049                | 22,567               | 9,884         | 38,747      | 19,401       |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 134,328                 | 960,863   | 56,354                | 37,996               | 18,083        | 50,547      | 30,916       |
| 資本的支出額           | 14,198                  | 131,299   | -                     | -                    | -             | 611         | 3,074        |
| 修正NOI利回り         | 5.26%                   | 5.99%     | 5.59%                 | 5.62%                | 5.20%         | 6.03%       | 8.19%        |

| (単位：千円)          | D6<br>スカイコート<br>芝大門 | D7<br>太平洋セメント<br>浮間 | D8<br>太平洋セメント<br>習志野 | D9<br>アブリーレ<br>新青木一番館 | D10<br>UURコート<br>札幌北三条 | D11<br>太平洋セメント<br>蘇我寮 | D12<br>太平洋セメント<br>東久留米寮新館 |
|------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 営業収益             | 34,462              | 123,660             | 51,360               | (注)                   | 52,454                 | 25,920                | 16,848                    |
| 貸貸事業収入           | 32,400              | 123,660             | 51,360               | (注)                   | 50,442                 | 25,920                | 16,848                    |
| その他貸貸事業収入        | 2,062               | -                   | -                    | (注)                   | 2,011                  | -                     | -                         |
| 営業費用             | 13,089              | 38,270              | 14,059               | (注)                   | 25,429                 | 10,697                | 4,421                     |
| 公租公課             | 1,776               | 9,392               | 4,443                | (注)                   | 3,445                  | 2,087                 | 1,394                     |
| 諸経費              | 383                 | 1,553               | 674                  | (注)                   | 4,133                  | 368                   | 209                       |
| 外注委託費            | 324                 | 1,236               | 513                  | (注)                   | 1,884                  | 259                   | 168                       |
| 水道光熱費            | -                   | -                   | -                    | (注)                   | 2,084                  | -                     | -                         |
| 損害保険料            | 59                  | 316                 | 161                  | (注)                   | 94                     | 109                   | 40                        |
| 修繕費              | -                   | -                   | -                    | (注)                   | -                      | -                     | -                         |
| その他貸貸事業費用        | -                   | -                   | -                    | (注)                   | 70                     | -                     | -                         |
| 減価償却費            | 10,929              | 27,325              | 8,940                | (注)                   | 17,850                 | 8,240                 | 2,817                     |
| 不動産貸貸事業利益        | 21,373              | 85,389              | 37,300               | 64,566                | 27,024                 | 15,222                | 12,426                    |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 32,302              | 112,714             | 46,241               | 103,283               | 44,874                 | 23,463                | 15,244                    |
| 資本的支出額           | -                   | 4,370               | -                    | 150                   | 7,586                  | -                     | -                         |
| 修正NOI利回り         | 5.51%               | 6.40%               | 8.13%                | 6.83%                 | 7.04%                  | 7.59%                 | 6.37%                     |

| (単位：千円)          | D13<br>南山コート<br>1号館 | D14<br>南山コート<br>2号館 | D15<br>クリオ文京<br>小石川 | D16<br>グランルージュ<br>栄 | D17<br>グランルージュ<br>栄II | D18<br>MA仙台ビル | D19<br>UURコート<br>名古屋名駅 |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------|------------------------|
| 営業収益             | 39,685              | 17,403              | 105,135             | 45,258              | 40,478                | 158,578       | 29,727                 |
| 貸貸事業収入           | 39,685              | 17,403              | 94,315              | 45,258              | 40,478                | 154,873       | 29,703                 |
| その他貸貸事業収入        | -                   | -                   | 10,819              | -                   | -                     | 3,704         | 24                     |
| 営業費用             | 16,070              | 6,794               | 44,429              | 22,077              | 19,740                | 72,650        | 22,016                 |
| 公租公課             | 2,550               | 1,387               | 1,417               | 3,137               | 3,254                 | -             | -                      |
| 諸経費              | 1,363               | 284                 | 13,849              | 132                 | 106                   | 24,749        | 3,808                  |
| 外注委託費            | 396                 | 174                 | 2,895               | -                   | -                     | 7,145         | 2,746                  |
| 水道光熱費            | -                   | -                   | 21                  | -                   | -                     | 2,586         | 961                    |
| 損害保険料            | 85                  | 44                  | 188                 | 121                 | 103                   | 271           | 95                     |
| 修繕費              | 508                 | 65                  | 5,464               | 10                  | -                     | 26            | -                      |
| その他貸貸事業費用        | 373                 | -                   | 5,280               | -                   | 2                     | 14,719        | 4                      |
| 減価償却費            | 12,156              | 5,123               | 29,162              | 18,808              | 16,379                | 47,901        | 18,208                 |
| 不動産貸貸事業利益        | 23,615              | 10,608              | 60,705              | 23,180              | 20,737                | 85,927        | 7,711                  |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 35,771              | 15,731              | 89,867              | 41,989              | 37,117                | 133,829       | 25,919                 |
| 資本的支出額           | 978                 | 7,384               | -                   | -                   | -                     | -             | 13,750                 |
| 修正NOI利回り         | 6.70%               | 7.01%               | 5.69%               | 5.36%               | 5.73%                 | 7.24%         | 3.07%                  |

| (単位：千円)          | D20<br>UURコート札幌<br>篠路老番館 | D21<br>パークサイト泉 | D22<br>UURコート大阪<br>十三本町 | 住居合計      | E1<br>リリカラ<br>東北支店 | その他合計  |
|------------------|--------------------------|----------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------|
| 営業収益             | 32,806                   | 30,297         | 19,647                  | 1,167,495 | (注)                | (注)    |
| 貸貸事業収入           | 32,806                   | 29,920         | 19,647                  | 1,139,813 | (注)                | (注)    |
| その他貸貸事業収入        | -                        | 377            | -                       | 27,682    | (注)                | (注)    |
| 営業費用             | 13,689                   | 13,194         | 11,796                  | 505,983   | (注)                | (注)    |
| 公租公課             | -                        | -              | -                       | 54,429    | (注)                | (注)    |
| 諸経費              | 2,569                    | 4,725          | 2,031                   | 87,391    | (注)                | (注)    |
| 外注委託費            | 2,361                    | 2,485          | 1,962                   | 36,286    | (注)                | (注)    |
| 水道光熱費            | -                        | 514            | -                       | 7,875     | (注)                | (注)    |
| 損害保険料            | 97                       | 144            | 69                      | 2,698     | (注)                | (注)    |
| 修繕費              | 110                      | 206            | -                       | 12,839    | (注)                | (注)    |
| その他貸貸事業費用        | -                        | 1,374          | -                       | 27,691    | (注)                | (注)    |
| 減価償却費            | 11,119                   | 8,468          | 9,764                   | 364,162   | (注)                | (注)    |
| 不動産貸貸事業利益        | 19,117                   | 17,103         | 7,850                   | 661,512   | 26,129             | 26,129 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 30,237                   | 25,571         | 17,615                  | 1,025,674 | 61,540             | 61,540 |
| 資本的支出額           | 22                       | -              | -                       | 37,929    | -                  | -      |
| 修正NOI利回り         | 6.20%                    | 5.31%          | 3.63%                   | 6.08%     | 6.02%              | 6.02%  |

(注) 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。

(3) 運用資産の資本的支出

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21年5月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

| 不動産等資産の名称      | 内容                           | 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        | 昇降機設備(エレベーター)更新工事            | 自 平成21年6月<br>至 平成21年6月   | 32          | —     | —     |
| ダイエー碑文谷        | 地下駐車場 床面改修工事                 | 自 平成21年9月<br>至 平成21年10月  | 28          | —     | —     |
| ダイエー碑文谷        | ダウントランス整備工事                  | 自 平成21年12月<br>至 平成22年3月  | 12          | —     | —     |
| ダイエー碑文谷        | 受変電設備工事                      | 自 平成21年12月<br>至 平成22年5月  | 60          | —     | —     |
| ダイエー碑文谷        | 昇降機設備(エレベーター)更新工事(人荷用6号機)    | 自 平成22年2月<br>至 平成22年3月   | 42          | —     | —     |
| ダイエー碑文谷        | 昇降機設備(エスカレーター)更新工事(1・2F昇降1組) | 自 平成22年2月<br>至 平成22年3月   | 50          | —     | —     |
| レランドショッピングセンター | 外壁タイル改修工事                    | 自 平成21年6月<br>至 平成21年7月   | 10          | —     | —     |
| イオンモール宇城バリュー   | 照明器具更新工事(ジャスコ棟2F)            | 自 平成21年9月<br>至 平成21年10月  | 21          | —     | —     |
| イオンモール宇城バリュー   | エアコン更新工事(ジャスコ棟HW区画)          | 自 平成21年10月<br>至 平成21年11月 | 24          | —     | —     |
| イオンモール宇城バリュー   | 外気処理用エアハン更新工事(ジャスコ棟東)        | 自 平成22年2月<br>至 平成22年4月   | 10          | —     | —     |
| イオンモール宇城バリュー   | エアコン更新工事(ジャスコ棟HW区画)          | 自 平成22年3月<br>至 平成22年4月   | 40          | —     | —     |
| 天神ルーチェ         | 1Fエントランス内装改修工事               | 自 平成22年3月<br>至 平成22年5月   | 55          | —     | —     |
| Tip's 町田ビル     | リニューアル(外壁・サイン等)工事            | 自 平成21年9月<br>至 平成22年5月   | 100         | —     | —     |
| アクティオーレ関内      | 看板新設工事                       | 自 平成21年11月<br>至 平成21年11月 | 10          | —     | —     |
| T&G 浜松町ビル      | 1F店舗ロビー天井漏水対策工事              | 自 平成21年8月<br>至 平成21年8月   | 12          | —     | —     |
| 丸増麴町ビル         | 空調機更新工事                      | 自 平成21年9月<br>至 平成22年3月   | 100         | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー    | デジタル放送設備工事(第1期)              | 自 平成21年9月<br>至 平成21年11月  | 166         | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー    | 調光器更新工事                      | 自 平成21年9月<br>至 平成21年11月  | 20          | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー    | 笠木補修工事                       | 自 平成21年7月<br>至 平成21年7月   | 10          | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー    | 駐車場制御盤等整備工事No.6(全体)          | 自 平成21年8月<br>至 平成21年8月   | 14          | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー    | 中央監視盤更新工事                    | 自 平成21年7月<br>至 平成21年11月  | 60          | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー    | 防災総合監視盤更新工事                  | 自 平成21年8月<br>至 平成21年12月  | 160         | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー    | 防火シャッター危害防止装置取付工事(全体)        | 自 平成21年11月<br>至 平成21年12月 | 32          | —     | —     |

| 不動産等資産の名称            | 内容                          | 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          | 空調設備更新工事<br>(3F~11F:第1期)    | 自 平成21年6月<br>至 平成21年11月  | 365         | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー          | 空調設備更新工事<br>(3F~11F:第2期)    | 自 平成21年12月<br>至 平成22年5月  | 394         | —     | —     |
| 新大阪セントラルタワー          | デジタル放送設備工事<br>(第2期)         | 自 平成21年12月<br>至 平成22年5月  | 166         | —     | —     |
| 川崎東芝ビル               | 4・7Fテスター室加湿器<br>老朽更新工事(第3期) | 自 平成21年5月<br>至 平成21年7月   | 12          | —     | —     |
| 川崎東芝ビル               | 自動火災報知設備更新工事                | 自 平成21年11月<br>至 平成22年1月  | 120         | —     | —     |
| 川崎東芝ビル               | エレベーター改修工事<br>(第1期)         | 自 平成22年3月<br>至 平成22年5月   | 135         | —     | —     |
| MZビル                 | 空き区画オフィス仕様<br>造作工事          | 自 平成21年11月<br>至 平成21年11月 | 31          | —     | —     |
| 太平洋セメント社宅<br>(メゾン浮間) | シーリング撤去・打ち替え<br>工事          | 自 平成21年7月<br>至 平成21年9月   | 18          | —     | —     |
| 太平洋セメント社宅<br>(メゾン浮間) | 外壁タイル補修工事                   | 自 平成21年7月<br>至 平成21年9月   | 15          | —     | —     |
| 太平洋セメント社宅<br>(メゾン浮間) | バルコニー・廊下・床防水・<br>天井塗装工事     | 自 平成21年7月<br>至 平成21年9月   | 14          | —     | —     |
| 太平洋セメント社宅<br>(メゾン浮間) | 下地補修工事                      | 自 平成21年7月<br>至 平成21年9月   | 10          | —     | —     |
| 南山コート1号館             | 屋上遮熱工事 本体工事                 | 自 平成21年6月<br>至 平成21年6月   | 10          | —     | —     |

② 期中に行った資本的支出

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582百万円であり、当期費用に区分された修繕費53百万円と併せ、636百万円の工事を実施しています。

| 不動産等資産の名称    | 内容                         | 実施期間                    | 支出金額(百万円) |
|--------------|----------------------------|-------------------------|-----------|
| イオンモール宇城バリュー | トイレ改修工事(第2期)<br>ジャスコ棟      | 自 平成21年2月<br>至 平成21年5月  | 76        |
| イオンモール宇城バリュー | 照明器具更新工事<br>(エリアC)         | 自 平成21年5月<br>至 平成21年5月  | 19        |
| 新大阪セントラルタワー  | 2階一部個別空調工事<br>(ダイコク電機他)    | 自 平成20年12月<br>至 平成21年3月 | 26        |
| 新大阪セントラルタワー  | 23階空調設備更新                  | 自 平成21年2月<br>至 平成21年5月  | 86        |
| 川崎東芝ビル       | プレート式熱交換器<br>(5基)OH工事      | 自 平成20年12月<br>至 平成21年1月 | 26        |
| 川崎東芝ビル       | 非常用発電機OH工事                 | 自 平成20年12月<br>至 平成21年2月 | 20        |
| 川崎東芝ビル       | 4・7Fテスター室用加湿器<br>老朽更新(第2期) | 自 平成21年1月<br>至 平成21年3月  | 17        |
| 新宿ワシントンホテル   | 吸収式冷凍機更新工事                 | 自 平成21年1月<br>至 平成21年4月  | 89        |
| MZビル         | 302区画・403区画事務所<br>仕上げ工事    | 自 平成21年2月<br>至 平成21年3月  | 27        |
| その他の資本的支出    |                            |                         | 191       |
| 合計           |                            |                         | 582       |

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成21年5月31日現在)

| NO. | テナント名                | 物件名  | 業種       | 賃貸契約面積<br>(注1)           | 年間賃料総額<br>(注2) | 賃貸借契約終了日   |
|-----|----------------------|--|----------|--------------------------|----------------|--|
| 1   | イオンモール株式会社           | イオンモール宇城バリュー   | 不動産業     | 72,073.39 m <sup>2</sup> | 913,350 千円     | 平成31年8月9日  |
| 2   | 藤田観光株式会社             | 新宿ワシントンホテル本館   | サービス業    | 49,293.84 m <sup>2</sup> | 1,394,218 千円   | 平成25年10月31日  |
| 3   | 株式会社ダイエー             | ・ダイエー碑文谷<br>・ダイエー宝塚中山店   | 総合スーパー   | 43,385.26 m <sup>2</sup> | 1,359,999 千円   | ・ダイエー碑文谷<br>平成23年1月27日<br>・ダイエー宝塚中山店<br>平成29年8月1日  |
| 4   | 株式会社東芝               | 川崎東芝ビル   | 総合電機メーカー | 36,118.31 m <sup>2</sup> | 1,937,329 千円   | 平成25年10月20日  |
| 5   | BHK ビジネス株式会社         | maricom-ISOGO・システム<br>プラザ横浜(敷地)(注6)  | 不動産管理業他  | 26,605.59 m <sup>2</sup> | —(注4)          | 平成22年3月31日他<br>(注5)  |
| 6   | 丸紅コミュニティ<br>株式会社(注3) | ・アクティオーレ南池袋<br>・Tip's 町田ビル<br>・アクティオーレ関内<br>・MZビル<br>・駒沢コート<br>・六本松コート<br>・南山コート1号館<br>・南山コート2号館<br>・UURコート札幌篠路老番館<br>・パークサイト泉 | 不動産管理業   | 26,162.14 m <sup>2</sup> | 297,835 千円     | ・アクティオーレ南池袋<br>平成24年9月30日<br>・Tip's 町田ビル<br>平成29年12月26日<br>・アクティオーレ関内<br>平成25年11月30日<br>・MZビル<br>平成29年5月31日<br>・駒沢コート<br>平成22年3月31日<br>・六本松コート<br>平成21年9月30日<br>・南山コート1号館<br>平成23年3月31日<br>・南山コート2号館<br>平成23年3月31日<br>・UURコート札幌篠路<br>老番館<br>平成25年11月30日<br>・パークサイト泉<br>平成21年11月30日 |
| 7   | 太平洋セメント<br>株式会社      | ・太平洋セメント社宅<br>(メゾン浮間)<br>・太平洋セメント社宅<br>(習志野社宅)<br>・太平洋セメント蘇我寮<br>・太平洋セメント東久留米寮新館   | セメント製造業  | 23,861.04 m <sup>2</sup> | 435,576 千円     | ・メゾン浮間<br>平成31年10月25日<br>・習志野社宅<br>平成31年10月25日<br>・太平洋セメント蘇我寮<br>平成22年2月7日<br>・太平洋セメント東久留米<br>寮新館<br>平成22年2月7日   |
| 8   | ワシントンホテル<br>株式会社     | ・新大阪セントラルタワー<br>・MZビル  | 旅館・ホテル業  | 23,344.84 m <sup>2</sup> | 1,026,496 千円   | ・新大阪セントラルタワー<br>平成24年6月30日<br>・MZビル<br>平成39年4月30日  |
| 9   | 株式会社ダイクマ             | maricom-ISOGO・システム<br>プラザ横浜(敷地)(注6)  | 家電販売業    | 16,047.94 m <sup>2</sup> | —(注4)          | 平成23年1月31日他<br>(注5)  |
| 10  | 株式会社神戸製鋼所            | アブリーレ新青木一番館  | 鉄鋼業      | 12,700.44 m <sup>2</sup> | —(注4)          | 平成24年9月30日   |

(注1) 原則として、賃貸借契約書、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等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、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、施行床面積相当の数値、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若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。

(注2) 平成21年5月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、アクティオーレ関内、MZビル、UUR コート札幌篠路老番館及びパークサイト泉については、賃料は、各エンドテナントから直接本投資法人又は各信託受託者に支払われています。そのため、当該物件に係るエンドテナントの賃料等の実績は、上記の年間賃料総額には含めていません。

(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) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注6) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」に名称を変更しています。