

RETAIL PROPERTIES



OFFICES



HOTELS



RESIDENTIAL



第23期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告 / 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日

 **United Urban Investment Corporation**

OTHERS

# 総合型J-REITとしての 安定性及び成長力



## 用途・投資地域を分散させた 総合型J-REIT

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

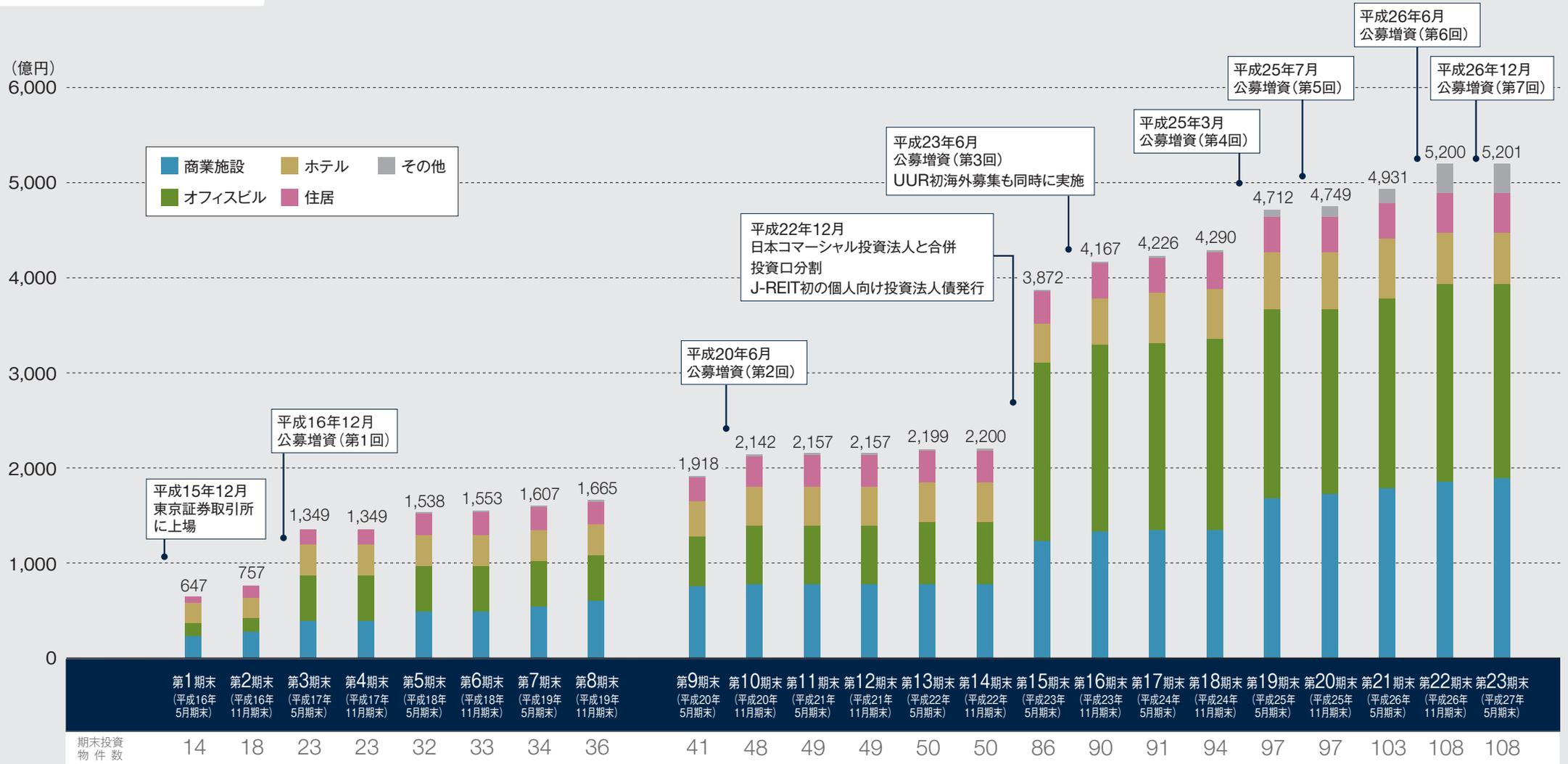
## 丸紅グループの 総合力を活用した運用

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の主要株主は、大手総合商社の丸紅株式会社です。同社を中心とする丸紅グループのネットワークやサポートを最大限に活用し、総合型J-REITとして更なる成長を目指します。

### Contents

- ご挨拶 ..... 2
- 決算ハイライト ..... 3
- 第23期TOPICS ..... 4
- 第24期TOPICS ..... 5
- 投資口の状況 ..... 7
- 総合型J-REITのメリット及び  
投資法人の運用戦略 ..... 8
- 財務戦略及び財務の状況 ..... 10
- ポートフォリオの状況 ..... 12
- 投資法人の概要 ..... 21
- I 資産運用報告 ..... 22
- II 貸借対照表 ..... 50
- III 損益計算書 ..... 52
- IV 投資主資本等変動計算書 ..... 53
- V 注記表 ..... 54
- VI 金銭の分配に係る計算書 ..... 66
- VII 監査報告書 ..... 67
- VIII キャッシュ・フロー計算書  
(参考情報) ..... 68
- 資産運用会社の概要 ..... 70
- 投資主インフォメーション ..... 72

### 資産規模の推移



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

本投資法人は平成15年12月に投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型J-REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場（J-REIT市場）に上場し、第23期末である平成27年5月31日現在、資産規模（取得価格ベース）は5,000億円を突破し、J-REIT市場全体で第5位の資産規模を有するに至っています。

さて、ここに本投資法人の第23期（平成27年5月期）の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、新たに2物件（取得価格合計:36.4億円）を取得し、資産規模の拡大を図る一方で、投資基準額を下回る築年数の古い2物件（売却価格合計:35.2億円）を売却し、収益性の向上と資産の質的改善を図りました。加えて、第23期末時点において1物件（取得予定価格:39.38億円）に係る取得契約を締結済みであり、本年9月に取得予定です。また、好調な国内経済や企業業績を受けて既存保有物件の運営状況は堅調であり、財務面においても有利子負債コストの削減努力だけでなく、負債比率の低下や固定金利比率の向上、更にはコミットメントラインの増額等により、市場の急変に対応し得る体質強化が進展しています。これらの要因に加え、前期（第22期（平成26年11月期））取得物件の通期寄与、歩合制賃料を採用している物件における増収などにより、当期につきましては、営業収益19,466百万円、営業利益9,113百万円、当期純利益7,790百万円の増収増益決算となりました。なお、平成27年度税制改正による「負ののれん」取り扱いの変更等を勘案し、投資主の皆様への分配におきましては、当期末処分利益から約122百万円を次期に繰り越し、分配金総額7,668百万円、1口当たり分配金は2,900円（前期対比4円増）とさせていただくことといたしました。本投資法人は、平成22年12月の日本コマーシャル投資法人との合併に起因する高コストの有利子負債承継等による一時的な収益の落ち込みに対処するため、第16期（平成23年11月期）から第20期（平成25年11月期）までの5期にわたり「負ののれん」（配当積立金）を活用して合併前を上回る（投資口分割勘案後）1口当たり2,750円の分配を行ってまいりましたが、第21期からは、その状況を脱して「負ののれん」を使わずに1口当たり2,750円を上回る分配金を実現しております。当期においても「負ののれん」を費消することなく、上記のとおり1口当たり2,900円の分配金となり、3期連続の増配を果たしました。

また、平成27年7月末日時点において、新たに3物件（取得価格合計:126.56億円）について取得が完了しており、第24期（平成27年11月期）においても外部成長が進展しています。

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

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

ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員 村上 仁志  
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長  
 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 吉田 郁夫



第23期 1口当たり分配金

（平成26年12月1日～平成27年5月31日）

2,900円

営業収益



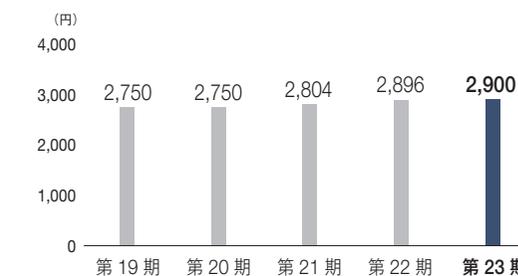
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
営業収益	(百万円)	16,150	17,416	17,548	18,683	19,466
営業利益	(百万円)	7,223	7,720	8,017	8,650	9,113
経常利益	(百万円)	5,252	6,113	6,694	7,276	7,790
当期純利益	(百万円)	5,251	6,113	6,674	7,275	7,790 <sup>(注2)</sup>
分配金総額	(百万円)	6,339	6,545	6,674	7,275	7,668 <sup>(注2)</sup>
1口当たり分配金	(円)	2,750	2,750	2,804	2,896	2,900 <sup>(注2)</sup>
総資産額	(百万円)	516,739	527,025	527,807	561,415	573,318
純資産額	(百万円)	228,142	237,079	237,208	258,335	282,906
1口当たり純資産額	(円)	98,958	99,605	99,659	102,830	106,987

(注1) 本投資法人における第19期の計算期間は平成24年12月1日～平成25年5月31日の182日間、第20期の計算期間は平成25年6月1日～平成25年11月30日の183日間、第21期の計算期間は平成25年12月1日～平成26年5月31日の182日間、第22期の計算期間は平成26年6月1日～平成26年11月30日の183日間、第23期の計算期間は平成26年12月1日～平成27年5月31日の182日間です。

(注2) 当期末処分利益から約122百万円を次期に繰り越した結果、投資口1口当たりの分配金は2,900円（分配金総額7,668百万円）としました。

## 物件の取得及び売却

本投資法人は、ポートフォリオ全体の収益性の向上と、用途及び投資地域の分散による安定性の更なる向上を企図して、当期においても新たに2物件を取得し、1物件の取得契約を締結しました。一方で、ポートフォリオの質的改善を図るため、投資基準額を下回り、築年数の古い2物件を売却しました。

### ▶取得物件

#### A34 ライフ西九条店(敷地)<sup>(注)</sup> RETAIL PROPERTIES



物件の概要	
取得日	平成27年3月2日
取得価格	1,760百万円
所在地	大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6(地番)
敷地面積	3,252.76㎡
延床面積	—
構造	—
階数	—
建築時期	—
所有形態	(土地): 所有権 (建物): —

(注) 本投資法人が取得したのは敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に存在する建物等の設備は、信託財産には含まれません。

#### A35 ライフ玉造店(敷地)<sup>(注)</sup> RETAIL PROPERTIES



物件の概要	
取得日	平成27年3月2日
取得価格	1,880百万円
所在地	大阪府大阪市東成区中道三丁目12番1(地番)
敷地面積	2,391.44㎡
延床面積	—
構造	—
階数	—
建築時期	—
所有形態	(土地): 所有権 (建物): —

(注) 本投資法人が取得したのは敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に存在する建物等の設備は、信託財産には含まれません。

### ▶取得予定物件

#### A Luz湘南辻堂<sup>(注1)</sup> RETAIL PROPERTIES



物件の概要	
取得予定日	平成27年9月30日 <sup>(注2)</sup>
取得予定価格	3,938百万円 <sup>(注2)</sup>
所在地	神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号
敷地面積	3,658.25㎡

延床面積	17,889.43㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下2階付6階建
建築時期	平成22年8月
所有形態	(土地): 所有権 (建物): 所有権

(注1) 信託受益権譲渡契約締結に伴い、本投資法人は受託者との間で、平成27年3月30日付で賃料保証型マスター・リース契約を締結しています。  
(注2) 取得予定日、取得予定価格は平成27年7月10日時点における予定です。取得予定日の変更される場合、取得予定価格も変更となります。

### ▶売却物件

#### B19 パシフィックマークス日本橋富沢町 OFFICES

物件の概要	
所在地	東京都中央区(東京都心6区)
建築時期	平成3年4月
売却価格	2,020百万円
稼働率	69.3%(平成27年3月末)
売却日	平成27年4月23日



#### B28 パシフィックマークス青葉台 OFFICES

物件の概要	
所在地	東京都目黒区(東京23区)
建築時期	平成5年10月
売却価格	1,500百万円
稼働率	88.7%(平成27年2月末)
売却日	平成27年4月24日



## 物件の取得及びファイナンス

本投資法人は、日本でも有数の商業地である銀座や天神に所在する商業施設や、クリニック施設として使用される予定の渋谷の物件など、第24期においても着実な外部成長を行っています。また、投資法人債の償還や資産の取得においては、複数の金融機関から堅実な資金調達を行っています。

### ▶取得物件

#### A36 グランベル銀座ビル RETAIL PROPERTIES



物件の概要	
取得日	平成27年6月30日
取得価格	2,621百万円
所在地	東京都中央区銀座二丁目8番18号
敷地面積	231.00㎡ <sup>(注)</sup>
延床面積	1,646.50㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付9階建
建築時期	平成18年10月
所有形態	(土地): 借地権 (建物): 所有権

(注) 本物件の所在する土地は全て借地のため、借地面積を記載しています。

#### E7 クォーツタワー OTHERS



物件の概要 <sup>(注1)</sup>	
取得(予定)日	(土地): 平成27年6月30日 (建物): 平成27年11月13日 <sup>(注1)</sup>
取得(予定)価格	5,700百万円(内訳: 土地4,535百万円、建物1,165百万円)
所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目10番10号(予定)
敷地面積	354.27㎡ <sup>(注2)</sup>
延床面積	2,940.22㎡ <sup>(注2)</sup>
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 <sup>(注2)</sup>
階数	地下1階付12階建 <sup>(注2)</sup>
建築時期	平成27年10月(予定)
所有形態	(土地): 所有権 (建物): 所有権

(注1) 本物件は平成27年10月竣工予定の開発型物件であり、信託受益権譲渡契約を平成27年6月30日付で締結し、同日付で土地を先行取得しています。また、建物の取得予定日は、平成27年7月10日時点の予定を記載しています。建物の建設工事の進捗によっては、予定が変更される場合があります。  
(注2) 「敷地面積」、「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。また、建物が未竣工のため未登記であることから、「延床面積」、「構造」及び「階数」は、建築基準法の規定に基づき確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を記載しています。

## ▶取得物件

A37 UUR天神西通りビル

RETAIL PROPERTIES



物件の概要	
取得日	平成27年7月15日
取得価格	5,500百万円
所在地	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番21号
敷地面積	466.76㎡
延床面積	1,486.52㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	地下1階付4階建
建築時期	平成22年3月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

## ▶投資法人債の償還及び資産取得資金の調達

既存の負債に比して高利であった第2回投資法人債100億円(発行日:平成17年7月12日、利率1.91%)に関し、比較的低利な借入金及び新たな投資法人債の発行によって調達した資金により、平成27年7月10日付で償還を行ったことにより、今後有利子負債コストの削減が見込まれます。

また、上記「UUR天神西通りビル」の取得にあたっては、国内の複数の有力金融機関より資金調達を行いました。

引き続き、国内の有力金融機関からサポートを得ながらも、有利子負債コストの削減にも努めてまいります。

### 【償還済投資法人債】

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還年限	備考
第2回無担保投資法人債	平成17年7月12日	10,000	年率1.91%	10年	平成27年7月10日	タームローン05B~12B及び第16回投資法人債による調達資金で償還

### 【新規発行投資法人債及び調達借入金】

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還年限	資金用途
第16回無担保投資法人債	平成27年5月29日	2,000	年率0.804%	10年	平成37年5月29日	第2回投資法人債の償還資金

名称	借入先	借入金額 (百万円)	金利	借入日	返済期限	資金用途		
タームローン04B	株式会社三井住友銀行	2,900	0.61200% (注)	平成27年6月30日	平成33年12月20日	グランベル銀座ビルの取得資金		
タームローン05B	株式会社第四銀行	1,000	0.55000% (注)	平成27年7月8日	平成32年6月22日	第2回投資法人債の償還資金		
タームローン06B	株式会社七十七銀行 株式会社横浜銀行 株式会社香川銀行 株式会社東京都市銀行	2,000	0.52685% (注)		平成32年9月23日			
タームローン07B	農林中央金庫	1,000	0.50855% (注)		平成32年12月21日			
タームローン08B	株式会社群馬銀行	500	0.55870% (注)		平成33年9月21日			
タームローン09B	信金中央金庫	1,000	0.72774%		平成34年6月20日			
タームローン10B	株式会社広島銀行	500	0.68500% (注)		平成34年9月20日			
タームローン11B	株式会社山口銀行	1,000	0.88500% (注)					
タームローン12B	日本生命保険相互会社	1,000	0.86100%					
タームローン13B	三井住友信託銀行株式会社	1,700	0.92415%					
タームローン14B	株式会社みずほ銀行	1,300	0.74900% (注)		平成27年7月15日		平成36年6月20日	UUR天神西通りビルの取得資金
タームローン15B	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300	0.78000%				平成35年9月20日	
タームローン16B	株式会社新生銀行	1,500	0.77285%				平成34年9月20日	

(注)変動金利を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

## 投資口の状況



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

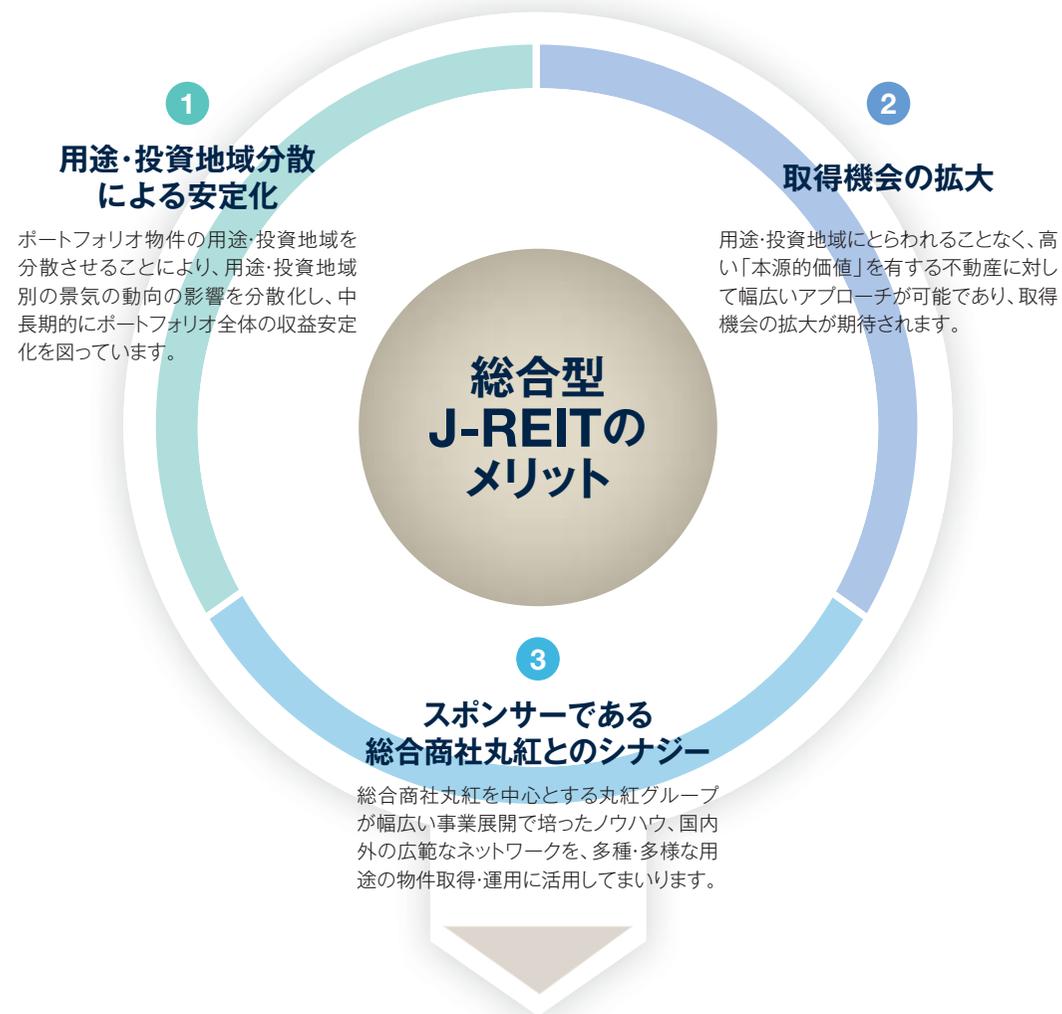
## 所有者別投資主・投資口数 (平成27年5月31日現在)



(注)比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

## 総合型J-REITのメリット

本投資法人は、総合型J-REITとして用途・投資地域を限定しない多種・多様な不動産を投資対象とすることで、各種リスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。また、幅広い産業との繋がりを有する総合商社の丸紅がスポンサーとなっており、運営面における有形無形の多面的なサポートのもと、丸紅グループの機能を活用して、継続的かつ安定したポートフォリオ運営を目指してまいります。



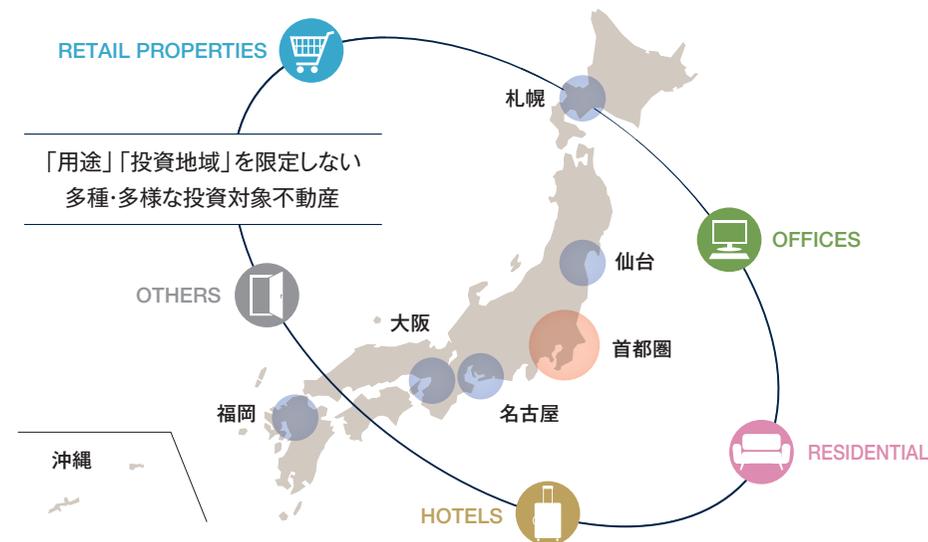
 **ユナイテッド・アーバン投資法人**

外部成長 | 内部成長 | 財務戦略

## 投資法人の運用戦略

### ▶ 総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

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



### ▶ 不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

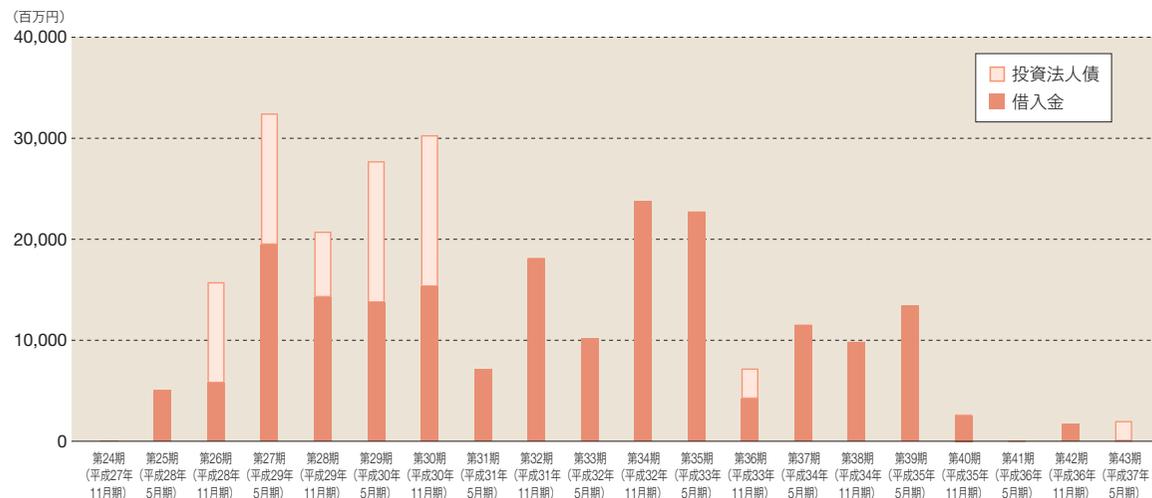
本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。そのうえで、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。



# 財務戦略及び財務の状況

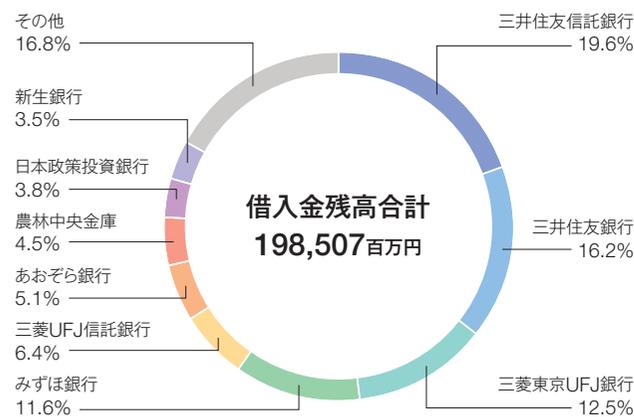
本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持することを最大限考慮するとともに、資金調達は長期・固定での有利子負債によることを原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

## ▶返済期限の分散状況 (平成27年7月15日時点) (注)



(注) 1億円未満の返済については記載していません。

## ▶借入先金融機関の分散状況 (平成27年7月15日時点)



(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

金融機関	借入金残高 (百万円)	割合 (%) (注)
三井住友信託銀行株式会社	38,983	19.6%
株式会社三井住友銀行	32,159	16.2%
株式会社三菱東京UFJ銀行	24,827	12.5%
株式会社みずほ銀行	22,937	11.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	12,669	6.4%
株式会社あおぞら銀行	10,040	5.1%
農林中央金庫	8,853	4.5%
株式会社日本政策投資銀行	7,600	3.8%
株式会社新生銀行	7,000	3.5%
株式会社りそな銀行	3,639	1.8%
みずほ信託銀行株式会社	2,800	1.4%
株式会社福岡銀行	2,700	1.4%
オリックス銀行株式会社	2,500	1.3%
全国信用協同組合連合会	2,000	1.0%
日本生命保険相互会社	2,000	1.0%
信金中央金庫	2,000	1.0%
株式会社群馬銀行	1,400	0.7%
株式会社横浜銀行	1,400	0.7%
株式会社埼玉りそな銀行	1,000	0.5%
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	1,000	0.5%
株式会社広島銀行	1,000	0.5%
株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.5%
株式会社七十七銀行	1,000	0.5%
株式会社東京都市銀行	1,000	0.5%
株式会社足利銀行	1,000	0.5%
株式会社西日本シティ銀行	1,000	0.5%
野村信託銀行株式会社	1,000	0.5%
株式会社香川銀行	1,000	0.5%
東京海上日動火災保険株式会社	1,000	0.5%
株式会社第四銀行	1,000	0.5%
株式会社山口銀行	1,000	0.5%
合計	198,507	100.0%

## ▶コミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に、従前より国内の複数の有力金融機関との間で2本のコミットメントライン(借入極度額の合計額:360億円)を設定していましたが、このうちの1本のコミットメントライン(借入極度額:240億円)が平成27年6月19日付で終了したことに伴い、財務安定性の更なる強化を目的として、新たにコミットメントライン1本を設定しました。

この結果、本投資法人の設定するコミットメントラインは合計2本、総額360億円(借入極度額の合計額)となり、引き続き高い水準で維持されています。本投資法人は、今後とも金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務の構築に向け、更に注力していく方針です。

(平成27年7月15日時点)

参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	摘要
三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	240億円	平成27年6月19日～ 平成28年6月17日	無し	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	120億円	平成26年12月25日～ 平成27年12月24日	無し	無担保・無保証
合計	360億円			

## ▶財務の状況及び財務指標の推移

本投資法人は、第23期において、有利子負債の返済のため合計5,500百万円の資金調達を行う一方で、当該調達資金や当期に実施した公募増資による資金等により合計19,300百万円の有利子負債の返済を行いました。また、第24期中である平成27年7月10日には、比較的低利な借入金及び新たな投資法人債の発行によって調達した資金により、既存の負債に比して高利であった第2回投資法人債100億円(発行日:平成17年7月12日、利率1.91%)を償還しており、有利子負債コストの削減も実現できています。

市場の急変に対応し得る体質強化を企図して、本投資法人は2期(第22期及び第23期)連続となる公募増資の実施や、本増資の調達資金での既存有利子負債の返済、既存の変動金利借入金に係る金利スワップ契約による金利固定化、更にはコミットメントラインの増額等を行っており、負債比率の低下や固定金利比率の向上等が実現できています。

	第22期末 (平成26年11月30日時点)	第23期末 (平成27年5月31日時点)	直近 (平成27年7月15日時点)
有利子負債総額	2,692億円	2,554億円	2,620億円
	借入金 1,907億円	1,819億円	1,985億円
	投資法人債 785億円	735億円	635億円
有利子負債加重平均残存期間	3.9年	3.7年	3.9年
有利子負債加重平均金利	0.78%	0.76%	0.71%
長期有利子負債比率(契約ベース)	100%		
有利子負債固定金利比率	87.2%	89.6%	89.8%
コミットメントライン	300億円(借入実績なし)	360億円(借入実績なし)	360億円(借入実績なし)
担保・保証	全て無担保・無保証		

## ▶発行体格付の状況

(平成27年7月15日時点)

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:AA(見通し:安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付:A3(見通し:安定的)

# ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧 (平成27年5月31日現在)

用途	NCI物件	物件番号	物件名称	地域(注4)	所在地	取得価格(百万円)	比率(取得価格ベース)	取得期	取得日(注5)	
商業施設		A1	ダイエー碑文谷	23区	東京都目黒区	15,300	2.9%	1期	平成15年12月25日	
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方	大阪府堺市	6,770	1.3%	1期	平成15年12月22日	
		A3	大丸ビーコック芦屋川西店	地方	兵庫県芦屋市	769	0.1%	1期	平成15年12月22日	
		A4	レランドショッピングセンター	首都圏	千葉県船橋市	5,200	1.0%	2期	平成16年 9月17日	
		A5	イオンモール宇城	地方	熊本県宇城市	11,100	2.1%	3期	平成16年12月 3日	
		A6	天神ルーチェ	地方	福岡県福岡市	6,500	1.2%	5期	平成18年 4月14日	
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方	大阪府堺市	3,210	0.6%	5期	平成18年 4月28日	
		A8	宮前ショッピングセンター	首都圏	神奈川県川崎市	5,312	1.0%	7期	平成19年 2月19日	
		A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方	大阪府枚方市	2,040	0.4%	8期	平成19年 6月29日	
		A10	アクティオーレ南池袋	23区	東京都豊島区	3,760	0.7%	8期	平成19年 9月27日	
		A11	Tip's町田ビル	首都圏	東京都町田市	4,100	0.8%	9期	平成19年12月27日	
		A12	ダイエー宝塚中山店	地方	兵庫県宝塚市	4,284	0.8%	9期	平成20年 1月30日	
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) <sup>(注1)</sup>	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	2.3%	9期	平成20年 2月18日	
		A14	アクティオーレ関内	首都圏	神奈川県横浜市	2,410	0.5%	10期	平成20年 6月30日	
		●	A15	心斎橋OPA本館	地方	大阪府大阪市	22,800	4.4%	15期	平成22年12月 1日
		●	A16	心斎橋OPAきれい館	地方	大阪府大阪市	2,770	0.5%	15期	平成22年12月 1日
		●	A19	アルポーレ神宮前	6区	東京都渋谷区	1,580	0.3%	15期	平成22年12月 1日
		●	A20	アルポーレ仙台	地方	宮城県仙台市	2,590	0.5%	15期	平成22年12月 1日
		●	A21	モラーージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.4%	15期	平成22年12月 1日
		●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方	愛知県尾張旭市	4,840	0.9%	15期	平成22年12月 1日
		●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏	神奈川県横浜市	2,500	0.5%	15期	平成22年12月 1日
			A25	Luz自由が丘	23区	東京都目黒区	5,090	1.0%	16期	平成23年 6月15日
			A26	アクティオーレ市川	首都圏	千葉県市川市	3,350	0.6%	16期	平成23年 6月15日
			A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	首都圏	神奈川県横浜市	2,600	0.5%	16期	平成23年10月31日
			A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏	神奈川県横浜市	2,150	0.4%	17期	平成24年 3月18日
			A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏	東京都武蔵野市	28,000	5.4%	19期	平成25年 3月18日
			A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	首都圏	千葉県松戸市	5,150	1.0%	19期	平成25年 3月18日
			A31	天神ロフトビル	地方	福岡県福岡市	4,350	0.8%	20期	平成25年11月29日
			A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	地方	愛知県名古屋	6,460	1.2%	21期	平成26年 4月 8日
			A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	22期	平成26年 8月29日
			A34	ライフ西九条店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,760	0.3%	23期	平成27年 3月 2日
			A35	ライフ玉造店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,880	0.4%	23期	平成27年 3月 2日
	オフィスビル		B1	T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	0.4%	1期	平成15年12月26日
			B2	SK名古屋ビルディング	地方	愛知県名古屋	5,400	1.0%	1期	平成15年12月26日
			B3	福岡アーセオンビル	地方	福岡県福岡市	2,080	0.4%	1期	平成15年12月26日
		B4	丸増麴町ビル	6区	東京都千代田区	2,350	0.5%	1期	平成16年 3月29日	
		B5	六番町Kビル	6区	東京都千代田区	2,150	0.4%	1期	平成16年 3月30日	
		B6	新大阪セントラルタワー <sup>(注2)</sup>	地方	大阪府大阪市	24,000	4.6%	3期	平成16年12月 2日	
		B7	川崎東芝ビル	首都圏	神奈川県川崎市	19,200	3.7%	3期	平成16年12月20日	
		B8	UUR東陽町ビル	23区	東京都江東区	8,500	1.6%	10期	平成20年 6月30日	
		B9	フォーシーズンビル	6区	東京都新宿区	4,200	0.8%	13期	平成21年12月25日	
		●	B10	日立ハイテクビルディング	6区	東京都港区	14,800	2.8%	15期	平成22年12月 1日
		●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	6区	東京都新宿区	12,100	2.3%	15期	平成22年12月 1日
		●	B12	UUR築地ビル	6区	東京都中央区	6,860	1.3%	15期	平成22年12月 1日
		●	B13	パシフィックマークス月島	6区	東京都中央区	6,080	1.2%	15期	平成22年12月 1日
		●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏	神奈川県横浜市	7,050	1.4%	15期	平成22年12月 1日
		●	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏	千葉県浦安市	3,920	0.8%	15期	平成22年12月 1日
		●	B17	赤坂氷川ビル	6区	東京都港区	3,290	0.6%	15期	平成22年12月 1日
		●	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	6区	東京都渋谷区	2,570	0.5%	15期	平成22年12月 1日
		●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	6区	東京都港区	2,210	0.4%	15期	平成22年12月 1日
		●	B21	横浜相生町ビル	首都圏	神奈川県横浜市	1,060	0.2%	15期	平成22年12月 1日
		●	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	15期	平成22年12月 1日
		●	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏	神奈川県川崎市	9,890	1.9%	15期	平成22年12月 1日
		●	B26	浜松町262ビル <sup>(注3)</sup>	6区	東京都港区	6,840	1.3%	15期	平成22年12月 1日
		●	B27	リーラヒジリザカ	6区	東京都港区	2,750	0.5%	15期	平成22年12月 1日

(注1)「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」は、商業施設部分とオフィスビル部分を含んでいます。

(注2)「新大阪セントラルタワー」は、オフィスビル部分とホテル部分を含んでいます。

(注3)「浜松町262ビル」は平成23年10月31日及び平成25年1月23日付で、また「新宿ワシントンホテル本館」は平成22年9月29日付で追加取得を行っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。また、上記の取得日は、本投資法人による初回の取得日を記載しています。

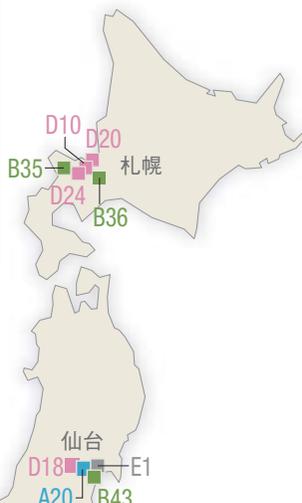
用途	NCI物件	物件番号	物件名称	地域(注4)	所在地	取得価格(百万円)	比率(取得価格ベース)	取得期	取得日(注5)	
オフィスビル	●	B29	大塚HTビル	23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	6区	東京都新宿区	2,460	0.5%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	地方	大阪府大阪市	6,860	1.3%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方	大阪府大阪市	4,570	0.9%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B33	名古屋シティビル	地方	愛知県名古屋	2,670	0.5%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B34	パシフィックマークス江坂	地方	大阪府吹田市	9,590	1.8%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方	北海道札幌市	1,790	0.3%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B36	新札幌センタービル	地方	北海道札幌市	987	0.2%	15期	平成22年12月 1日	
	●	B37	アリーナタワー	首都圏	神奈川県横浜市	9,500	1.8%	16期	平成23年 6月16日	
		B38	湯島ファーストビル	23区	東京都文京区	2,100	0.4%	18期	平成24年 8月29日	
		B39	道玄坂スクエア	6区	東京都渋谷区	2,300	0.4%	18期	平成24年11月22日	
		B40	グランスクエア新栄	地方	愛知県名古屋	1,480	0.3%	21期	平成26年 2月28日	
		B41	グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋	1,220	0.2%	21期	平成26年 2月28日	
		B42	芝520ビル	6区	東京都港区	2,100	0.4%	21期	平成26年 3月28日	
	B43	広瀬通SEビル	地方	宮城県仙台市	3,600	0.7%	22期	平成26年 6月13日		
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館 <sup>(注3)</sup>	6区	東京都新宿区	21,140	4.1%	1期	平成15年12月22日	
		C2	東横イン品川駅高輪口	6区	東京都港区	1,884	0.4%	3期	平成17年 2月18日	
		C3	MZビル	首都圏	東京都八王子市	3,800	0.7%	9期	平成20年 4月10日	
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏	神奈川県横浜市	4,720	0.9%	10期	平成20年 6月30日	
		C5	ホテルJALシティ那覇	地方	沖縄県那覇市	7,650	1.5%	16期	平成23年10月25日	
		C6	UUR四谷三丁目ビル	6区	東京都新宿区	4,200	0.8%	17期	平成23年12月26日	
		C7	四谷213ビル	6区	東京都新宿区	5,020	1.0%	19期	平成25年 3月18日	
		C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	地方	愛知県名古屋	2,000	0.4%	19期	平成25年 3月25日	
		C9	ザ・ビー六本木	6区	東京都港区	3,500	0.7%	21期	平成26年 5月 1日	
		D1	T&G東池袋マンション	23区	東京都豊島区	2,021	0.4%	1期	平成15年12月26日	
住居		D4	駒沢コート	23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	1期	平成15年12月26日	
		D6	スカイコート芝大門	6区	東京都港区	1,175	0.2%	2期	平成16年10月15日	
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	23区	東京都北区	3,530	0.7%	2期	平成16年10月26日	
		D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	首都圏	千葉県船橋市	1,140	0.2%	2期	平成16年10月26日	
		D9	アブリール新青木一番館	地方	兵庫県神戸市	3,031	0.6%	3期	平成17年 4月13日	
		D10	UURコート札幌北三条	地方	北海道札幌市	1,278	0.2%	5期	平成18年 3月16日	
		D11	UURコート千葉蘇我	首都圏	千葉県千葉市	620	0.1%	5期	平成18年 2月 8日	
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏	東京都東久留米市	480	0.1%	5期	平成18年 2月 8日	
		D13	南山コート1号館	地方	愛知県名古屋	1,070	0.2%	5期	平成18年 3月30日	
		D14	南山コート2号館	地方	愛知県名古屋	450	0.1%	5期	平成18年 3月30日	
		D15	クリオ文京小石川	23区	東京都文京区	3,170	0.6%	5期	平成18年 4月28日	
		D16	グランルージュ栄	地方	愛知県名古屋	1,570	0.3%	6期	平成18年11月30日	
		D17	グランルージュ栄II	地方	愛知県名古屋	1,300	0.2%	9期	平成19年12月26日	
		D18	MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	0.7%	10期	平成20年 9月24日	
		D19	UURコート名古屋名駅	地方	愛知県名古屋	1,473	0.3%	10期	平成20年 9月30日	
		D20	UURコート札幌篠路春番館	地方	北海道札幌市	870	0.2%	10期	平成20年11月11日	
		D21	パークサイト泉	地方	愛知県名古屋	900	0.2%	10期	平成20年11月21日	
		D22	UURコート大阪十三本町	地方	大阪府大阪市	1,570	0.3%	11期	平成21年 2月26日	
		D23	UURコート錦糸町	23区	東京都江東区	2,900	0.6%	16期	平成23年 6月15日	
		D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方	北海道札幌市	2,050	0.4%	18期	平成24年 6月28日	
		D25	グランルージュ中之島南	地方	大阪府大阪市	1,380	0.3%	20期	平成25年 6月25日	
		D26	グレンパーク梅田北	地方	大阪府大阪市	5,150	1.0%	22期	平成26年 8月29日	
	その他		E1	リリカラ東北支店	地方	宮城県仙台市	2,050	0.4%	5期	平成18年 5月29日
			E2	KDDI府中ビル	首都圏	東京都府中市	4,920	0.9%	19期	平成25年 5月16日
			E3	壺川スクエアビル	地方	沖縄県那覇市	4,150	0.8%	20期	平成25年11月 1日
			E4	ザ プレイス オプトウキョウ	6区	東京都港区	3,500	0.7%	21期	平成26年 5月 1日
		E5	ロジスティクス東扇島	首都圏	神奈川県川崎市	8,300	1.6%	22期	平成26年10月 2日	
		E6	第1・第2MT有明センタービル	23区	東京都江東区	8,000	1.5%	22期	平成26年11月25日	
ポートフォリオ全体						520,104	100.0%			

(注4)「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、後記16ページ「ポートフォリオデータ ポートフォリオの状況」の注釈に記載の「東京都6区」、「東京都23区」、「首都圏地域」及び「地方」を指します。

(注5) NCI物件の取得日は、合併効力発生日としています。

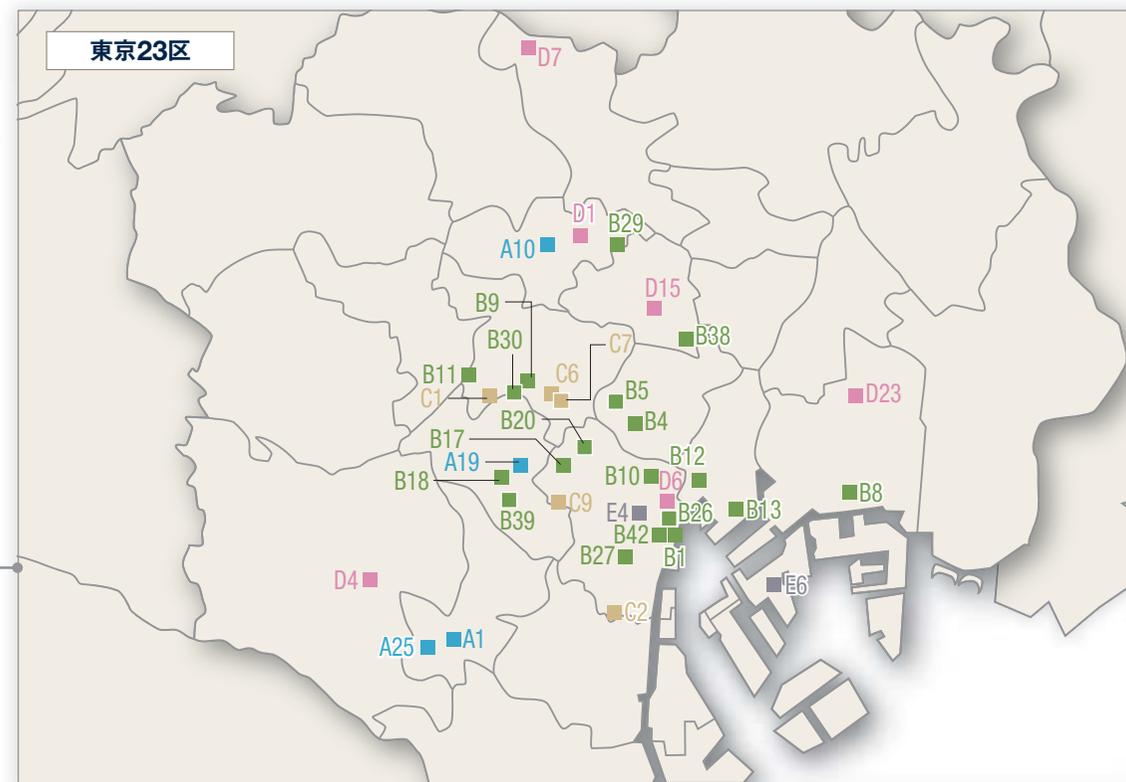
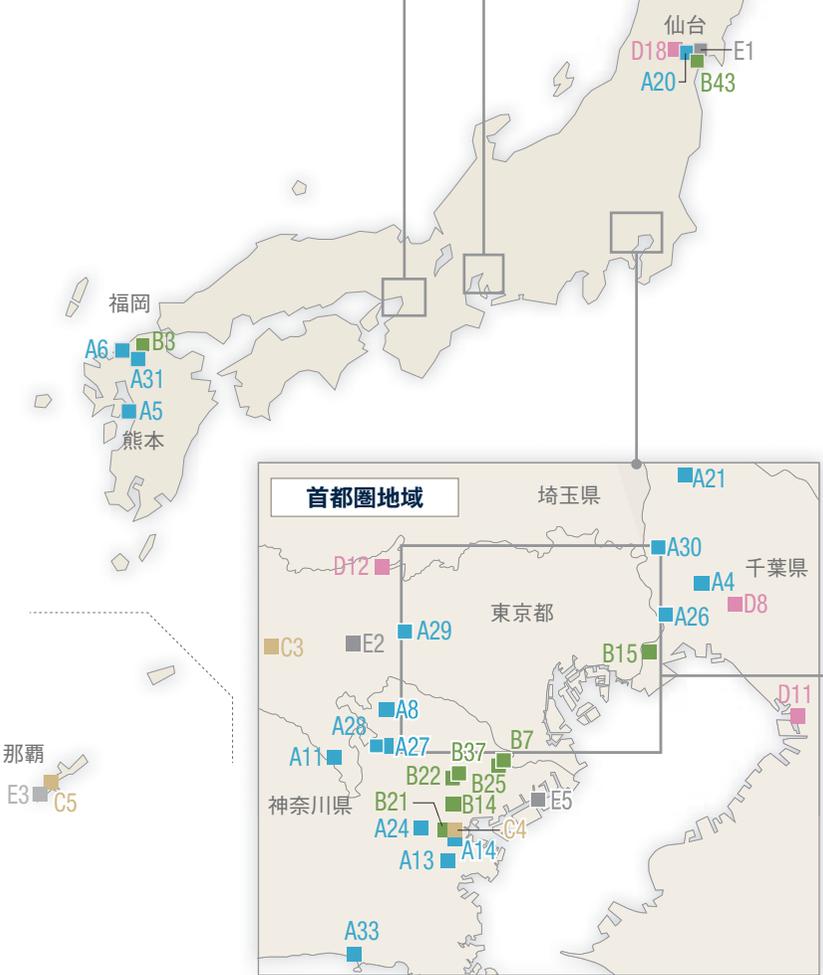
(注6) 本投資法人は、Luz湘南社との取得を平成27年3月25日付にて決定し、同年同月30日付にて、当該資産に係る信託受益権譲渡契約を締結しました。かかる契約締結に伴い、本投資法人は受託者との間で、同日付で資料保証型マスター・リース契約を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)しています。

ポートフォリオマップ



- A1 ダイエー碑文谷
- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A3 大丸ビーコック芦屋川西店
- A4 レランドショッピングセンター
- A5 イオンモール宇城
- A6 天神ルーチェ
- A7 ヤマダ電機テックランド堺本店
- A8 宮前ショッピングセンター
- A9 コナミススポーツクラブ香里ヶ丘
- A10 アクティオーレ南池袋
- A11 Tips町田ビル
- A12 ダイエー宝塚中山店
- A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注1)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A16 心斎橋OPAきれい館
- A19 アルボーレ神宮前
- A20 アルボーレ仙台
- A21 モラージュ柏
- A23 イトーヨーカドー尾張旭店
- A24 横浜狩場ショッピングセンター
- A25 Luz自由が丘
- A26 アクティオーレ市川
- A27 ビバホーム横浜青葉店(敷地)
- A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- A30 ヤマダ電機テックランドNew松戸本店
- A31 天神ロフトビル
- A32 鳴海ショッピングセンター(敷地)
- A33 ブラッシングウェブ江の島
- A34 ライフ西九条店(敷地)
- A35 ライフ玉造店(敷地)
- B1 T&G浜松町ビル
- B2 SK名古屋ビルディング
- B3 福岡アーセオンビル
- B4 丸増麹町ビル

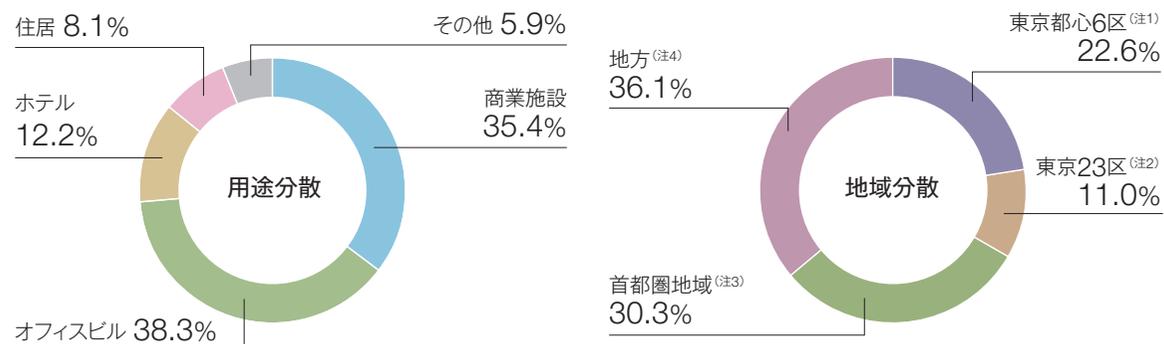
- B5 六番町Kビル
- B6 新大阪セントラルタワー(注2)
- B7 川崎東芝ビル
- B8 UUR東陽町ビル
- B9 フォーシーズンビル
- B10 日立ハイテクビルディング
- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B12 UUR築地ビル
- B13 パシフィックマークス月島
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B15 パシフィックマークス新浦安
- B17 赤坂氷川ビル
- B18 パシフィックマークス渋谷公園通
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B21 横浜相生町ビル
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B25 パシフィックマークス川崎
- B26 浜松町262ビル
- B27 リーラビジリザカ
- B29 大塚HTビル
- B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- B31 パシフィックマークス西梅田
- B32 パシフィックマークス肥後橋
- B33 名古屋錦シティビル
- B34 パシフィックマークス江坂
- B35 パシフィックマークス札幌北一条
- B36 新札幌センタービル
- B37 アリーナタワー
- B38 湯島ファーストビル
- B39 道玄坂スクエア
- B40 グランスクエア新栄
- B41 グランスクエア名駅南
- B42 芝520ビル
- B43 広瀬通SEビル
- C1 新宿ワシントンホテル本館
- C2 東横イン品川駅高輪口
- C3 MZビル
- C4 ホテルルートイン横浜馬車道
- C5 ホテルJALシティ那覇
- C6 UUR四谷三丁目ビル
- C7 四谷213ビル
- C8 ホテルルートイン名古屋今池駅前
- C9 ザ・ビー六本木
- D1 T&G東池袋マンション
- D4 駒沢コート
- D6 スカイコート芝大門
- D7 太平洋セメント社宅(マンション浮間)
- D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅)
- D9 アプリール新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D11 UURコート千葉蘇我
- D12 太平洋セメント東久留米寮新館
- D13 南山コート1号館
- D14 南山コート2号館
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルーヂュ栄
- D17 グランルーヂュ栄II
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- D20 UURコート札幌篠路寺番館
- D21 パークサイト泉
- D22 UURコート大阪十三本町
- D23 UURコート錦糸町
- D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー
- D25 グランルーヂュ中之島南
- D26 グレンパーク梅田北
- E1 リリカラ東北支店
- E2 KDDI府中ビル
- E3 壺川スクエアビル
- E4 ザ プレイス オプトウキョウ
- E5 ロジスティクス東扇島
- E6 第1・第2MT有明センタービル



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

## ポートフォリオデータ

▶ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成27年5月31日現在)



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

(注2)「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3)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

(注4)「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含む)を指します。なお、「地方」には大阪府、名古屋、福岡市、その他を含みます。

## 稼働率

	平成26年	平成27年	平成27年	平成27年	平成27年	平成27年
	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末
商業施設	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.7%	99.7%
オフィスビル	96.2%	96.5%	97.0%	97.1%	97.2%	97.2%
ホテル	99.7%	99.7%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
住居	97.4%	97.8%	97.9%	98.1%	97.6%	96.9%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	98.6%	98.7%	98.9%	98.9%	98.9%	98.8%

## 環境への取組み

### ▶環境方針の制定

本投資法人は、企業の社会的な責任を自覚し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献することを目的として、省エネ・温暖化対策や環境関連法令等の遵守といった「環境方針」を制定しています。今後も保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について対応を進めてまいります。

### ▶DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

本投資法人の保有物件においては、「アリーナタワー」及び「壺川スクエアビル」が、DBJ Green Building認証の「3つ星(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)」を付与されています。



### ▶GRESBへの参加



「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性)配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。本投資法人は、平成24年度から毎年継続してGRESBに参加しています。

## 主な保有物件 (平成27年5月31日現在)



B11 パシフィックマークス新宿パークサイド  
 C9 ザ・ビー六本木  
 A15 心斎橋OPA本館  
 C1 新宿ワシントンホテル本館



A5



B6



B7



A29



B37



A1



B10



E4

- A5 イオンモール宇城
- B7 川崎東芝ビル
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- B6 新大阪セントラルタワー (新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。)

- B37 アリーナタワー
- A1 ダイエー碑文谷
- B10 日立ハイテクビルディング
- E4 ザ プレイス オプトウキョウ



A31



E3



D25



B2

- A31 天神ロフトビル
- E3 壺川スクエアビル
- D25 グランルージュ中之島南
- B2 SK名古屋ビルディング

## 概要

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

執行役員：村上 仁志

監督役員：渡瀬 正員

監督役員：秋山 正明

本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
城山トラストタワー18階

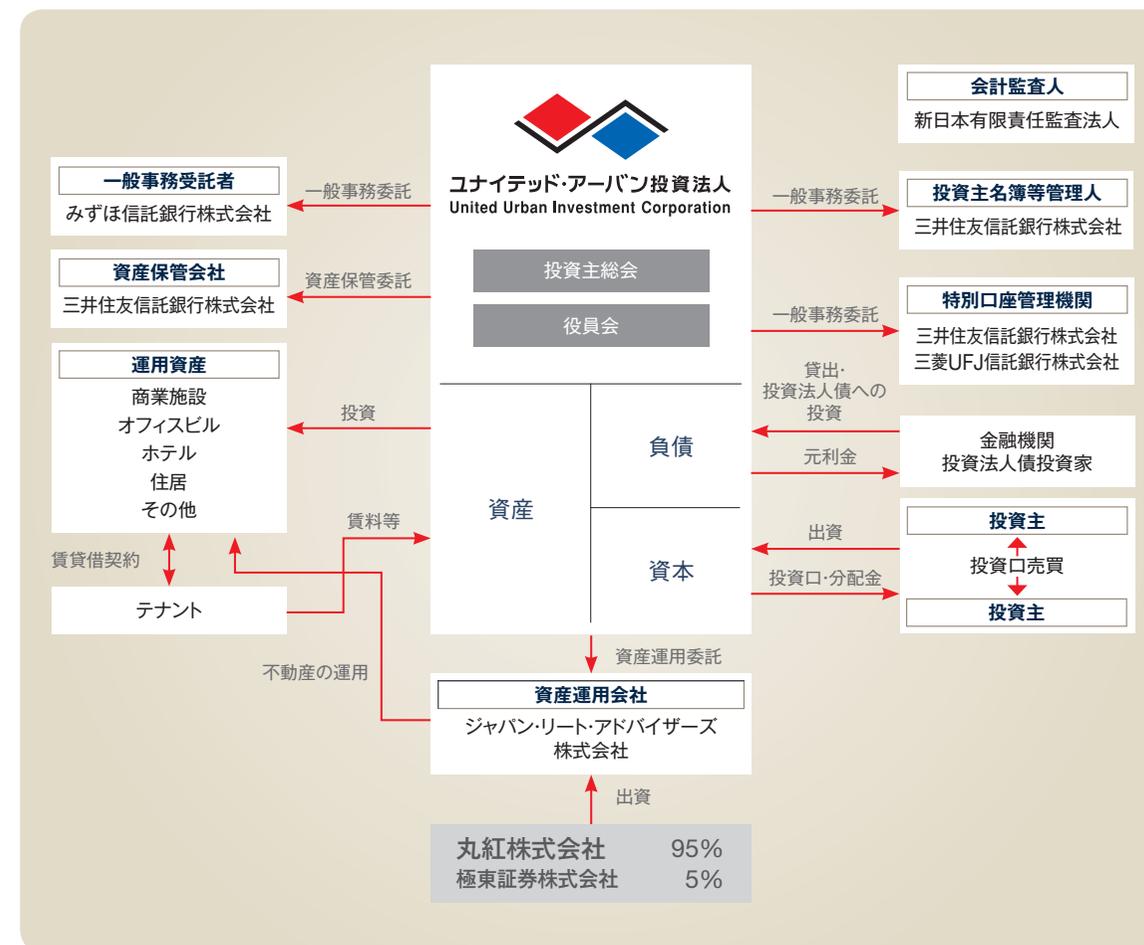
上場日：平成15年12月22日

資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社



監督役員 渡瀬 正員      執行役員 村上 仁志      監督役員 秋山 正明

## 仕組み図



# I 資産運用報告

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5月31日	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
営業収益 (注1) 百万円	16,150	17,416	17,548	18,683	19,466
(うち不動産賃貸事業収益) 百万円	(15,855)	(17,084)	(17,548)	(18,683)	(19,389)
営業費用 百万円	8,926	9,695	9,530	10,033	10,352
(うち不動産賃貸事業費用) 百万円	(7,282)	(7,771)	(7,757)	(8,199)	(8,313)
営業利益 百万円	7,223	7,720	8,017	8,650	9,113
経常利益 百万円	5,252	6,113	6,694	7,276	7,790
当期純利益 (a) 百万円	5,251	6,113	6,674	7,275	7,790
総資産額 (b) 百万円	516,739 (対前期比+11.7%)	527,025 (対前期比+1.9%)	527,807 (対前期比+0.1%)	561,415 (対前期比+6.4%)	573,318 (対前期比+2.1%)
純資産額 (c) 百万円	228,142 (対前期比+11.5%)	237,079 (対前期比+3.9%)	237,208 (対前期比+0.0%)	258,335 (対前期比+8.9%)	282,906 (対前期比+9.5%)
出資総額 百万円	190,067 (対前期比+14.5%)	199,230 (対前期比+4.8%)	199,230 (対前期比-)	219,768 (対前期比+10.3%)	243,869 (対前期比+11.0%)
発行済投資口の総口数 (d) 口	2,305,447	2,380,181	2,380,181	2,512,246	2,644,311
1口当たり純資産額 (c)/(d) 円	98,958	99,605	99,659	102,830	106,987
分配金総額 (e) 百万円	6,339	6,545	6,674	7,275	7,668
1口当たり当期純利益 (注2) 円	2,396	2,586	2,804	2,905	2,954
1口当たり分配金額 (e)/(d) 円	2,750	2,750	2,804	2,896	2,900
(うち1口当たり利益分配金額) 円	(2,750)	(2,750)	(2,804)	(2,896)	(2,900)
(うち1口当たり利益超過分配金額) 円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3) %	1.1 (2.2)	1.2 (2.3)	1.3 (2.5)	1.3 (2.7)	1.4 (2.8)
自己資本当期純利益率 (注3) %	2.4 (4.9)	2.6 (5.2)	2.8 (5.6)	2.9 (5.9)	2.9 (5.8)
期末自己資本比率 (c)/(b) %	44.2 (対前期増減△0.1)	45.0 (対前期増減+0.8)	44.9 (対前期増減△0.0)	46.0 (対前期増減+1.1)	49.3 (対前期増減+3.3)
配当性向 (注3) %	114.7	106.3	100.0	99.6	98.1
<b>【その他参考情報】</b>					
期末投資物件数 件	97	97	103	108	108
期末総賃貸可能面積 m <sup>2</sup>	997,774.36	1,009,057.69	1,087,135.55	1,177,315.20	1,177,654.28
期末テナント数 件	1,536	1,592	1,681	1,881	1,860
期末稼働率 %	95.8	97.0	98.0	98.7	98.8
減価償却費 百万円	3,287	3,484	3,358	3,409	3,464
資本的支出額 百万円	1,432	1,034	2,049	1,084	1,429
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3) 百万円	11,860	12,796	13,149	13,894	14,540
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3) 円	3,672	3,957	4,215	4,253	4,293
FFO倍率 (注3) 倍	17.7	18.6	19.3	22.5	21.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3) 倍	6.0	7.5	8.7	9.3	9.8
金利償却前当期純利益 (注3) 百万円	10,236	11,063	11,335	11,970	12,529
支払利息及び投資法人債利息 百万円	1,697	1,465	1,302	1,284	1,275
有利子負債額 (注3) 百万円	256,356	257,333	257,707	269,157	255,357
期末総資産有利子負債比率 (注3) %	49.6	48.8	48.8	47.9	44.5
運用日数 日	182	183	182	183	182

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。  
(注2) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
期中平均投資口数	2,191,390口	2,363,119口	2,380,181口	2,503,839口	2,636,583口

(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内は各期の運用日数により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100
自己資本当期純利益率	当期純利益÷(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益×100 (小数点以下第2位切捨て)
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)-減価償却費
1口当たりFFO	FFO(当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損益)÷発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益÷支払利息及び投資法人債利息
金利償却前当期純利益	当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費+支払利息及び投資法人債利息
有利子負債額	短期借入金+1年内償還予定の投資法人債+1年内返済予定の長期借入金+投資法人債+長期借入金
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額÷期末総資産額×100 (小数点以下第2位切捨て)

(注4) 本書において特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。  
(注5) 本投資法人は、平成27年3月30日付でLuz湘南辻堂に係る信託受益権譲渡契約を締結しました。かかる契約締結に伴い、本投資法人は信託受託者との間で、同日付で資料保証型マスターリース契約を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)しています。本投資法人は、当該資料保証型マスターリース契約に基づき、Luz湘南辻堂においてマスターレシーとして転賃借を行っており、平成27年3月30日以降、当該転賃借に伴う不動産賃貸事業損益等を計上しています。なお、当該物件については平成27年9月30日までに取得予定ですが(当該物件の取得の概要については、「6 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象 B.資産の取得及び取得資金の調達【参考】」をご参照ください。)

### (2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8960)。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型J-REITとして、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってまいりました。

また、平成22年12月1日には本投資法人が合併継続法人となって日本商業投資法人(以下「NCI」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)を行い、本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模(取得価格ベース)は5,000億円を突破し、J-REIT市場全体で第5位の規模となっています(平成27年5月31日時点)。

本投資法人は、これまで第1期(平成16年5月期)より第22期(平成26年11月期)まで22回の金銭の分配を行ってまいりました。当期(第23期:平成27年5月期)においても、1口当たり2,900円(注)の金銭の分配をいたします。

(注)「用途」: 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他  
「投資地域」: 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

### A. 投資環境と運用実績

#### ① 投資環境

昨秋の日本銀行による追加緩和と円安の進行もあり、企業業績の続伸及び雇用・勤労者所得の改善が見られます。また、海外からの観光客や投資も引き続き増加傾向にあります。

不動産売買市場では、平成32年のオリンピック開催予定地である東京をはじめ全国の主要都市を中心に、国内外の資金流入等により不動産取引が活発化しています。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、消費税引き上げの影響が一巡しつつあり、優良立地への出店ニーズ等、賃貸市場は堅調に推移しています。

オフィスビルに関しては、好調な業績を背景に増床・移転ニーズが高まっており、全国主要都市で空室率が改善しています。また、都心オフィスビルの一部には賃料上昇の動きも見られます。

ホテルに関しては、訪日客及び国内旅行・出張需要の増加により、客室稼働率・客室単価ともに上昇傾向が続いています。住居に関しては、生活必需としての賃貸住居の底堅い需要から、稼働率・賃料水準とも安定的に推移しています。

#### ② 新投資口の発行

本投資法人は、有利子負債の返済及び新たな特定資産の取得資金に充当するため、平成26年11月20日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年12月2日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口120,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口12,065口の発行を行い、その代わり金24,101百万円の払込みがなされました(以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第7回公募増資」といいます。)

この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は243,869百万円、発行済投資口の総口数は2,644,311口となりました。

# I 資産運用報告

## ③新規物件の取得と物件売却

本投資法人は、当期において、下表記載の2物件(以下「当期取得済資産」といいます。)の取得を行いました。

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
A34	ライフ西九条店(敷地)(注3)	—	大阪府大阪市	1,760	平成27年3月2日
A35	ライフ玉造店(敷地)(注3)	—	大阪府大阪市	1,880	平成27年3月2日
合 計				3,640	—

(注1)登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。なお、当期取得済資産は土地のため、登記簿上に用途に係る記載はありません。

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

また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。以下、同じです。

(注3)本投資法人が取得したのは敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に存在する建物等設備は、本投資法人の信託財産には含まれません。

また、本投資法人は、当期取得済資産とは別に、平成27年3月25日付でLuz湘南辻堂の取得を決定し、平成27年3月30日付で当該資産に係る信託受益権譲渡契約を締結しました。なお、かかる契約締結に伴い、本投資法人は信託受託者との同日付賃料保証型マスター・リース契約に基づき、当期末時点において、当該物件のマスター・リースとして転賃借を行っています。

その一方で、2物件(パシフィックマークス日本橋富沢町(平成27年4月23日付:売却価格2,020百万円)及びパシフィックマークス青葉台(平成27年4月24日付:売却価格1,500百万円))の売却を行いました。

## ④ポートフォリオの概要

当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設31件、オフィスビル37件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル9件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居23件及びその他6件の合計108件(取得価格の総額520,104百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,177,654.28㎡(356,240.41坪)、テナント総数は1,860となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.6%から98.9%の間で推移し、当期末時点では98.8%となっています。

## B. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、第7回公募増資による資金調達その他、有利子負債の返済のため、合計5,500百万円の資金調達を行う一方で、当該調達資金等により合計19,300百万円の有利子負債の返済も行っていきます。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	190,657	181,857	△8,800
借入金合計	190,657	181,857	△8,800
投資法人債	78,500	73,500	△5,000
有利子負債合計	269,157	255,357	△13,800

なお、当期末時点における1年以内に返済予定の借入金は5,000百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は10,000百万円です。

また、平成27年7月10日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	: AA 見通し: 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付	: A3 見通し: 安定的

(注)平成27年7月3日付で、株式会社格付投資情報センターから取得していた発行体格付の取下げを依頼した結果、当該格付については平成27年7月10日付で取り下げられました。

## C. 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益19,466百万円(前期比4.2%増)、不動産賃貸事業利益11,075百万円(前期比5.6%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9,113百万円(前期比5.4%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7,790百万円(前期比7.1%増)、

当期純利益は7,790百万円(前期比7.1%増)となりました。

当期の分配金については、分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用要件を満たし、かつ、法人税課税が生じない範囲において当期末処分利益の一部を留保し、投資口1口当たりの分配金は2,900円(分配金総額7,668百万円)としました。

## (3) 増資等の状況

当期において、本投資法人は平成26年12月に公募増資(120,000口)及び、翌平成27年1月に第三者割当増資(12,065口)を行い、合計24,101百万円の資金を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年12月 1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注1)
平成22年12月 1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注2)
平成23年 6月 8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注3)
平成23年 7月 6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注4)
平成25年 3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注5)
平成25年 4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注6)
平成25年 7月 9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注7)
平成25年 8月 7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注8)
平成26年 6月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注9)
平成26年 7月 9日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注10)
平成26年12月 9日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注11)
平成27年 1月 7日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注12)

(注1) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする。投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました(NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。)

(注3) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり123,382円(引受価額119,479円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり160,426円(引受価額155,515円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当、新規物件の取得資金及び有利子負債の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり155,515円にて、有利子負債の返済資金の一部及び物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり188,258円(引受価額182,495円)にて、有利子負債の返済資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり182,495円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

## (投資口の取引所価格の推移)

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

期 別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成25年 5月	平成25年11月	平成26年 5月	平成26年11月	平成27年 5月
最 高	167,400円	152,800円	162,900円	195,300円	198,300円
最 低	92,700円	116,700円	138,500円	160,300円	179,100円

# I 資産運用報告

## (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用要件を満たし、かつ、法人税課税が生じない範囲において当期末処分利益の一部を留保し、投資口1口当たりの分配金は2,900円(分配金総額7,668百万円)としました。

期別	単位	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5月31日	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
当期末処分利益総額	千円	5,251,622	6,113,271	6,674,349	7,275,845	7,790,400
利益留保額	千円	—	—	321	381	121,898
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	6,339,979 (2,750)	6,545,497 (2,750)	6,674,027 (2,804)	7,275,464 (2,896)	7,668,501 (2,900)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	6,339,979 (2,750)	6,545,497 (2,750)	6,674,027 (2,804)	7,275,464 (2,896)	7,668,501 (2,900)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

不動産賃貸市場においては、堅調な賃貸需要により空室率及び賃料収入のさらなる改善が期待されます。一方、不動産売買市場においては、良好な資金調達環境の中、景気感応度の高いオフィスビル・ホテルを中心に、厳しい物件取得環境が今後も続くことが予想されます。

このような環境下、本投資法人においては、本資産運用会社独自の物件取得ルートに加え、スポンサーの知見・ネットワークをも活用し、総合型J-REITの特性を活かした外部成長に努めます。資産運用においては、稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等、不断の努力を通じて、ポートフォリオの収益性向上にも取り組んでまいります。

また、財務運営においては、今後も金融費用の抑制、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めてまいります。

## (6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

### A. コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成27年6月19日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

#### コミットメントラインの概要

参加金融機関	三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	24,000百万円
契約締結日	平成27年6月19日
契約期間	平成27年6月19日～平成28年6月17日
担保の有無	無担保・無保証

### B. 資産の取得及び取得資金の調達

a. 本投資法人は、平成27年6月26日付で下表記載の2物件の取得を決定し、平成27年6月30日付でグランベル銀座ビル及びクオーツタワーの土地部分(注1)を取得しました。

物件番号	物件名称	用途	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	取得(予定)日
A36	グランベル銀座ビル	店舗事務所	東京都中央区	2,621	平成27年6月30日
E7	クオーツタワー	診療所 (注2)	東京都渋谷区	5,700 (内訳:土地4,535、建物1,165)	土地 平成27年6月30日 建物 平成27年11月13日 (注1)(注3)
合計				8,321	—

(注1) クオーツタワーは平成27年10月竣工予定の開発型物件であり、土地に係る信託受益権については平成27年6月30日付で取得しており、建物については、「取得予定日」までの間に信託設定をいたすため、信託受益権として取得する予定です。建物(以下「本件建物」といいます。)に係る信託受益権の「取得予定日」については、平成27年6月30日付で締結済の信託受益権譲渡契約(以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。))において定めており、上表の本件建物「取得予定日」は平成27年6月30日時点における予定日を記載しています。なお、本件建物の建設工事の進捗により、実際の取得日は変更となる場合があります。

(注2) クオーツタワーは未竣工のため未登記であることから、竣工後に登記予定の用途のうち主要なものを記載しています。

(注3) 本信託受益権譲渡契約において、各当事者は、相手方当事者に本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反がある場合、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、本信託受益権取得の為の資金調達がなされることを本信託受益権譲渡契約に基づき売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、本件建物の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、本投資法人により当該信託受益権譲渡契約を解除することができ、その際、違約金の支払いはありません。本投資法人は、現在の金融市場及びその財務状況等に鑑み、本件建物の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

b. 上記a. 記載のグランベル銀座ビルの取得資金として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン 04B	株式会社三井住友銀行	2,900	0.61200% (注)	平成27年 6月30日	平成33年 12月20日	無担保 無保証

(注) 変動金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

### 【参考】

本投資法人は、平成27年3月30日付でLuz湘南辻堂(以下「取得予定資産」といいます。)に係る信託受益権譲渡契約を締結し、平成27年9月30日までに取得することを決定しています。なお、取得予定資産の概要は以下のとおりです。

物件名称	用途	所在地	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得予定日 (注1)
Luz湘南辻堂	店舗	神奈川県藤沢市	3,938	平成27年9月30日

(注1) 平成27年3月30日付で締結済の信託受益権譲渡契約書に基づき平成27年7月10日時点における「取得予定価格」及び「取得予定日」を記載しています。なお、売主との取り決めにおいて、本投資法人は「取得予定日」を平成27年6月30日から平成27年9月30日までの指定する日に変更することができ、「取得予定日」を変更した場合、「取得予定価格」についても所定の計算式に基づき変動します。なお、平成27年6月30日に取得を行った場合の「取得予定価格」は3,946百万円でしたが、平成27年9月30日に取得する場合の「取得予定価格」は3,938百万円となります。

(注2) 本投資法人は、平成27年3月30日付で取得予定資産の信託受益権との間で、賃料保証型マスターリース契約を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)しています。かかるマスターリース契約に基づき、取得予定資産においてマスターレシーとして転賃借を行っており、平成27年3月30日以降、当該転賃借に伴う不動産賃貸事業損益等を計上しています。

### C. 償還資金の借入れ

本投資法人は、平成27年7月10日を償還期限とする投資法人債(10,000百万円)の償還を目的として、平成27年7月8日付で以下のとおり総額8,000百万円の資金の借入れを行いました。なお、残額については、平成27年5月29日付で発行した第16回投資法人債による調達資金(2,000百万円)を充当しました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要		
タームローン 05B	株式会社第四銀行	1,000	0.55000% (注)	平成27年 7月8日	平成32年 6月22日	無担保 無保証		
タームローン 06B	株式会社七十七銀行 株式会社横浜銀行 株式会社香川銀行 株式会社東京都民銀行	2,000	0.52685% (注)		平成32年 9月23日			
タームローン 07B	農林中央金庫	1,000	0.50855% (注)		平成32年 12月21日			
タームローン 08B	株式会社群馬銀行	500	0.55870% (注)		平成33年 9月21日			
タームローン 09B	信金中央金庫	1,000	0.72774%		平成34年 6月20日			
タームローン 10B	株式会社広島銀行	500	0.68500% (注)		平成34年 9月20日			
タームローン 11B	株式会社山口銀行	1,000	0.88500% (注)					
タームローン 12B	日本生命保険相互会社	1,000	0.86100%					
合計		8,000						

(注) 変動金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

# I 資産運用報告

## D. 訴訟等について

心齋橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心齋橋OPAきれい館(以下「OPAきれい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。

なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

## E. 第8回投資主総会付議予定議案

平成27年8月28日開催予定の本投資法人の第8回投資主総会におきまして、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任議案並びに適用法令の改正等に伴う規約の変更議案を付議する予定です。規約の変更議案の具体的な内容は以下の①から⑩に記載のとおりです。

- ①原則2年に1回開催される投資主総会に関し、本投資法人は平成29年8月10日以降、隔年ごと8月10日及びその日以後遅滞なく召集し、またその場合、投資主総会の日の公告を要しない旨及び投資主総会で権利を行使できる投資主を定める基準日を隔年ごとの5月末と定める旨の規定の新設
- ②投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、役員任期を延長又は短縮することを可能とする旨の規定の新設
- ③役員会の議長については役員会にて定めることとし、役員会の議長に関する規定を削除する内容の改正
- ④投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)の改正に伴い、資産を主として不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする旨の規定の追加
- ⑤租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。)の改正に伴い、記載が不要となった規約条項の削除
- ⑥今後の法改正に備えた、規定の簡素化及び所要の文言上の手当て
- ⑦課税の発生を抑える目的での、利益を超えた金銭の分配を可能とする旨の規定の新設
- ⑧資産運用の対象資産として、再生可能エネルギー発電設備、公共施設等運営権及びこれらに関連する資産(以下「インフラ等関連資産」といいます。)を追加する旨の規定の新設
- ⑨インフラ等関連資産取得時に資産運用会社に支払われる運用報酬に係る基準についての規定の追加
- ⑩その他、法令の文言と表現を合わせる観点からの変更、字句等の修正及び条項数の整備等

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第19期 平成25年5月31日	第20期 平成25年11月30日	第21期 平成26年5月31日	第22期 平成26年11月30日	第23期 平成27年5月31日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	2,305,447	2,380,181	2,380,181	2,512,246	2,644,311
出資総額 (百万円)	190,067	199,230	199,230	219,768	243,869
投資主数 (人)	27,075	25,097	22,377	23,449	24,156

### (2) 投資口に関する事項

当期末時点における発行済投資口の総口数に対する、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	630,598	23.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	233,992	8.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	189,063	7.15
野村信託銀行株式会社(投信口)	116,935	4.42
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	93,359	3.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	51,160	1.93
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	43,135	1.63
みずほ証券株式会社	39,873	1.51
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	31,138	1.18
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	30,594	1.16
合計	1,459,847	55.21

### (3) 役員等に関する事項

A. 本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	村上 仁志	—	6,000
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士	2,100
監督役員	秋山 正明	株式会社ジョイフル本田 監査役 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員 三菱化工機株式会社 監査役(注3)	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	22,000 (注4)
合計			32,200

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注3) 三菱化工機株式会社の監査役については、平成27年6月26日付で退任しています。

(注4) 会計監査人の報酬には、新投資口発行及び投資法人債発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

# I 資産運用報告

## B. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

## (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末時点における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第22期 平成26年11月30日		第23期 平成27年 5月31日		
			保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,367,325	1.3	7,353,479	1.3
		地方	14,192,455	2.5	14,112,105	2.5	
		オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,369,262	2.4	13,335,688
	東京23区			9,771,146	1.7	9,771,060	1.7
	首都圏地域			9,451,700	1.7	9,400,300	1.6
	地方		—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,702,796	0.3	1,688,276	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,382,904	0.8	4,337,409	0.8
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,963,061	0.5	2,984,684	0.5
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	800,889	0.1	789,635	0.1	
	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			64,001,543	11.4	63,772,640	11.1	
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,575,737	0.3	1,572,115	0.3
			東京23区	23,544,387	4.2	23,456,538	4.1
			首都圏地域	69,014,995	12.3	68,641,136	12.0
		地方	59,393,062	10.6	62,819,910	11.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	63,421,651	11.3	61,446,412	10.7
			東京23区	3,758,486	0.7	2,119,955	0.4
			首都圏地域	46,835,263	8.3	46,783,234	8.2
		地方	53,546,992	9.5	53,608,160	9.4	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	33,619,267	6.0	34,087,945	5.9
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,410,996	0.6	3,362,953	0.6
		地方	19,405,127	3.5	19,239,248	3.4	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,048,422	0.2	1,038,739	0.2
			東京23区	9,341,534	1.7	9,252,791	1.6
			首都圏地域	2,097,815	0.4	2,084,202	0.4
		地方	23,102,799	4.1	22,843,003	4.0	
	その他	首都圏	東京都心6区	3,614,478	0.6	3,588,081	0.6
			東京23区	8,076,799	1.4	8,058,644	1.4
			首都圏地域	13,537,031	2.4	13,445,650	2.3
		地方	5,869,675	1.0	5,833,180	1.0	
小計			444,214,526	79.1	443,281,904	77.3	
預金等のその他資産			53,199,598	9.5	66,263,940	11.6	
資産総額計			561,415,668	100.0	573,318,485	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各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)によります。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。

# I 資産運用報告

## (2) 主要な保有資産

当期末時点において本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸契約面積 (㎡) (注1)(注2)	稼働率 (%) (注1)	期末月額 契約賃料 比率(%) (注3)	主たる用途	担保 設定の 有無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	28,443	37,932.95	37,932.95	100.0	(注4)	商業施設	無
新大阪セントラルタワー	24,443	45,978.59	44,606.01	97.0	5.3	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,240	27,025.42	27,025.42	100.0	4.1	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	21,077	53,363.11	53,256.78	99.8	3.4	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,122	36,118.31	36,118.31	100.0	4.9	オフィスビル	無
ダイエー碑文谷	14,668	26,655.66	26,655.66	100.0	2.7	商業施設	無
日立ハイテクビルディング	14,606	15,781.64	15,781.64	100.0	2.2	オフィスビル	無
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	1.7	商業施設/オフィスビル	無
パシフィックマークス新宿パークサイド	12,231	10,971.90	9,784.46	89.2	1.5	オフィスビル	無
イオンモール宇城	9,520	72,073.39	72,073.39	100.0	2.4	商業施設	無
合計	178,805	378,569.35	375,903.00	99.3	(注4)		

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成27年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸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。本書において、以下、同じです。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館、日立ハイテクビルディング及びmaricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。

(注2) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスターリース契約については、マスターリース契約の面積を記載しています。

(注3) 「期末月額契約賃料比率」は、平成27年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(賃室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。

(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

## (3) 不動産等組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)(注5)	帳簿価額 (百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	信託受益権	26,655.66	14,400	14,668
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	信託受益権	13,611.24	4,400	5,412
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町3番28号	信託受益権	1,558.80	1,120	744
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,968.85	5,500	4,206
イオンモール宇城	熊本県宇城市小川町河江字江端121番地1他	信託受益権	72,073.39	8,490	9,520
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	信託受益権	4,194.66	5,090	6,447
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,240	2,896
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	信託受益権	10,487.92	4,900	5,204
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	信託受益権	8,627.58	1,810	1,719
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	信託受益権	2,081.50	3,210	3,713
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,715.75	4,390	4,258
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,920	3,372
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,100	12,450
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	不動産	1,938.56	1,970	2,342
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	25,600	22,240

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)(注5)	帳簿価額 (百万円)
心斎橋OPAさらい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号	信託受益権	4,858.61	3,160	2,636
アルポーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	931.14	2,030	1,572
アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,147.29	3,010	2,424
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	信託受益権	40,153.16	8,370	6,778
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,970	4,365
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	信託受益権	11,345.09	1,910	2,327
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	5,840	5,074
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	信託受益権	3,925.49	3,710	3,217
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	3,050	2,740
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	不動産	7,650.63	2,400	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	34,500	28,443
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	6,210	5,126
天神ロフトビル	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,575.89	5,160	4,491
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	6,780	6,850
ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市鶴沼海岸一丁目3番16号	信託受益権	3,155.64	2,060	1,878
ライフ西九条店(敷地)	大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6	信託受益権	3,252.76	1,870	1,842
ライフ玉造店(敷地)	大阪府大阪市東成区中道三丁目12番1	信託受益権	2,391.44	1,990	1,967
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,420.85	2,950	2,113
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	信託受益権	8,708.52	4,580	5,556
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	信託受益権	4,934.39	2,380	1,678
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	信託受益権	2,578.84	2,370	2,451
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地19他	信託受益権	4,031.14	3,520	2,322
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	信託受益権	45,978.59	25,700	24,443
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1他	信託受益権	36,118.31	30,100	19,122
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	8,630	8,657
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	信託受益権	5,000.54	5,190	4,277
日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	信託受益権	15,781.64	15,100	14,606
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	信託受益権	10,971.90	10,300	12,231
UUR築地ビル	東京都中央区入船三丁目3番8号	信託受益権	5,971.42	6,480	6,481
パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,336.27	6,270	5,974
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	信託受益権	10,732.11	7,040	7,013
パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	信託受益権	8,743.05	3,970	3,745
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	信託受益権	3,438.23	3,840	3,228
パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	信託受益権	1,972.43	2,960	2,480
パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,080	2,180
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1他	信託受益権	2,445.10	1,210	1,098
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	信託受益権	3,110.72	1,570	1,606
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,382.14	10,500	9,400
浜松町262ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	6,183.89	6,820	6,724
リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	2,850	2,667

# I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(百万円)(注3)(注5)	帳簿価額(百万円)
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,794.71	1,220	1,113
パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,722.14	2,900	2,513
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号他	信託受益権	11,039.44	6,840	6,423
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,623.57	4,390	4,395
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号	信託受益権	5,608.73	2,370	2,495
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	信託受益権	20,015.73	9,540	9,346
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	信託受益権	4,761.87	1,910	1,862
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,797.03	1,080	909
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	11,400	8,944
湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目19番11号	信託受益権	4,598.87	2,740	2,119
道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町5番18号	信託受益権	2,233.57	2,690	2,352
グランスクエア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号他	信託受益権	4,578.93	1,840	1,498
グランスクエア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号	信託受益権	4,003.05	1,850	1,243
芝520ビル	東京都港区芝五丁目20番6号	信託受益権	2,854.26	2,360	2,175
広瀬通SEビル	宮城県仙台市宮城野区名掛丁128番地他	信託受益権	8,235.87	4,350	3,654
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	信託受益権	53,363.11	23,500	21,077
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,230	1,688
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	信託受益権	6,670.21	3,640	3,362
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	4,530	4,337
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	8,860	7,382
UUR四谷三丁目ビル(注4)	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	信託受益権	7,854.86	4,970	4,255
四谷213ビル	東京都新宿区四谷二丁目1番地3	信託受益権	7,550.16	5,740	5,119
ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市中区千種区内山三丁目31番7号	信託受益権	5,880.69	2,670	1,955
ザ・ビー六本木	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	2,710.90	3,700	3,635
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	信託受益権	2,603.22	2,120	1,580
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	信託受益権	3,741.17	2,230	1,545
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,240	1,038
太平洋セメント社宅(マンション)	東京都北区浮間一丁目3番1号	信託受益権	12,691.43	4,340	3,261
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	信託受益権	6,840.86	1,210	1,027
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	信託受益権	12,700.44	3,480	2,625
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	信託受益権	4,790.50	1,450	1,083
UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	信託受益権	2,931.14	652	592
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	信託受益権	1,397.61	528	464
南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番地他	信託受益権	3,576.74	1,030	940
南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目19番地他	信託受益権	1,890.51	489	389
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	信託受益権	4,097.51	3,240	2,864
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	信託受益権	3,697.38	1,470	1,328
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	信託受益権	2,579.89	1,310	1,124
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	信託受益権	11,525.36	4,120	3,000
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	信託受益権	2,958.45	1,440	1,313

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(百万円)(注3)(注5)	帳簿価額(百万円)
UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	6,271.74	842	789
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号	信託受益権	2,067.95	730	846
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	信託受益権	3,650.00	1,650	1,426
UURコート錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,460.39	3,510	2,984
UURコート札幌南三条プレミアタワー	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3他	信託受益権	7,817.12	2,680	1,988
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,640	1,423
グレンパーク梅田北	大阪府大阪市北区中崎三丁目4番22号	信託受益権	12,730.60	5,530	5,353
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	信託受益権	9,271.16	2,030	1,606
KDDI府中ビル	東京都府中市日鋼町1番地の43	信託受益権	14,490.92	5,390	4,992
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	信託受益権	10,570.98	4,870	4,226
ザ プレイス オプトウキョウ	東京都港区芝公園三丁目5番4号	信託受益権	3,212.21	4,040	3,588
ロジスティクス東扇島	神奈川県川崎市川崎区東扇島6番地4他	信託受益権	42,113.83	8,920	8,452
第1・第2MT有明センタービル	東京都江東区有明一丁目2番41号他	信託受益権	23,934.32	8,280	8,058
合計			1,177,654.28	560,351	507,054

(注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGOシステムプラザ(敷地)、ピバホーム横浜青葉店(敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)、鳴海ショッピングセンター(敷地)、ライフ西九条店(敷地)及びライフ玉造店(敷地)については、土地のみの取得の為、土地の所在地(地番)を記載しています。

(注2)「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を、「不動産」とは現物の不動産をそれぞれ表しています。

(注3)「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

(注4)平成26年10月1日付で、「ホテルJALシティ四谷 東京」から「UUR四谷三丁目ビル」に名称変更しています。

(注5)本投資法人は、平成27年3月30日付でLuz湘南辻堂に係る信託受益権譲渡契約を締結し、信託受託者との間の同日付賃料保証型マスターリース契約を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)しました。本投資法人は、当該賃借権に関する、決算期末日を調査の時点とする鑑定評価(鑑定評価額:40百万円)を実施していますが、上表には含まれていません(賃料保証型マスターリース契約の詳細については、前記「1.資産運用の概況」(6)決算後に生じた重要な事実及びその他の重要な事実 B.資産の取得及び取得資金の調達【参考】)をご参照ください。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第22期 自平成26年6月1日 至 平成26年11月30日				第23期 自平成26年12月1日 至 平成27年5月31日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注7)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	459	2.5	1	100.0	459	2.4
ジョイパーク泉ヶ丘	23	100.0	270	1.4	22	99.8	267	1.4
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2
レランドショッピングセンター	15	97.9	262	1.4	14	97.8	255	1.3
イオンモール宇城	1	100.0	451	2.4	1	100.0	419	2.2
天神ルーチェ	10	100.0	189	1.0	9	97.8	189	1.0
ヤマダ電機テックランド塚本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	166	0.9	3	100.0	192	1.0
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
アクティオーレ南池袋	10	100.0	76	0.4	10	100.0	85	0.4
Tip's町田ビル	10	100.0	207	1.1	10	100.0	198	1.0
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	0.8	1	100.0	151	0.8
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	298	1.6	4	100.0	298	1.5
アクティオーレ関内	9	100.0	63	0.3	9	100.0	60	0.3
心斎橋OPA本館	1	100.0	707	3.8	1	100.0	707	3.7

# I 資産運用報告

不動産等の名称	第22期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日				第23期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円) (注7)	事業収益比率 (%)
心斎橋OPAきれい館	1	100.0	87	0.5	1	100.0	87	0.5
アルポーレ神宮前	4	100.0	49	0.3	4	100.0	49	0.3
アルポーレ仙台	5	100.0	111	0.6	5	100.0	111	0.6
モラージュ柏	95	99.0	687	3.7	96	98.7	700	3.6
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	224	1.2	1	100.0	224	1.2
横浜狩場ショッピングセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz自由が丘	21	100.0	175	0.9	22	100.0	175	0.9
アクティオーレ市川	13	100.0	150	0.8	13	100.0	150	0.8
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神口フビル	9	97.9	278	1.5	4	92.5	278	1.4
鳴海ショッピングセンター(敷地)	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
ブラッシングウェーブ江の島	7	96.8	38	0.2	7	96.8	79	0.4
ライフ西九条店(敷地)					1	100.0	(注3)	(注3)
ライフ玉造店(敷地)					1	100.0	(注3)	(注3)
T&G浜松町ビル	6	100.0	85	0.5	6	100.0	87	0.5
SK名古屋ビルディング	9	84.8	164	0.9	10	90.6	171	0.9
福岡アーセオンビル	4	100.0	117	0.6	4	100.0	115	0.6
丸増麴町ビル	16	96.2	80	0.4	17	100.0	84	0.4
六番町Kビル	1	100.0	108	0.6	1	100.0	108	0.6
新大阪セントラルタワー	60	97.7	1,022	5.5	58	97.0	1,049	5.4
川崎東芝ビル	1	100.0	836	4.5	1	100.0	836	4.3
UUR東陽町ビル	1	100.0	283	1.5	1	100.0	279	1.4
フォーシーズンビル	1	100.0	180	1.0	1	100.0	178	0.9
日立ハイテクビルディング	2	100.0	398	2.1	2	100.0	396	2.1
パシフィックマークス新宿パークサイド	22	93.5	316	1.7	23	89.2	264	1.4
UUR築地ビル	4	100.0	166	0.9	4	100.0	186	1.0
パシフィックマークス月島	49	100.0	260	1.4	48	99.4	258	1.3
パシフィックマークス横浜イースト	20	81.8	198	1.1	24	96.1	215	1.1
パシフィックマークス新浦安	12	84.6	184	1.0	13	91.2	190	1.0
赤坂氷川ビル	1	100.0	113	0.6	1	100.0	115	0.6
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.5	1	100.0	84	0.4
パシフィックマークス日本橋富沢町(注4)	7	84.7	74	0.4	—	—	44	0.2
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	59	0.3	8	100.0	65	0.3
横浜相生町ビル	19	89.2	61	0.3	20	95.1	58	0.3
パシフィックマークス新横浜	11	100.0	59	0.3	11	100.0	64	0.3
パシフィックマークス川崎	35	90.4	295	1.6	37	97.2	304	1.6
浜松町262ビル	18	100.0	225	1.2	18	100.0	229	1.2
リーラヒジリザカ	15	98.8	110	0.6	15	98.8	114	0.6

不動産等の名称	第22期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日				第23期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円) (注7)	事業収益比率 (%)
パシフィックマークス青葉台(注5)	6	88.7	50	0.3	—	—	39	0.2
大塚HTビル	6	100.0	58	0.3	5	83.4	53	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	8	79.7	81	0.4	10	100.0	84	0.4
パシフィックマークス西梅田	30	96.1	260	1.4	30	94.4	249	1.3
パシフィックマークス肥後橋	22	94.8	155	0.8	24	100.0	157	0.8
名古屋錦シティビル	21	75.4	83	0.4	23	80.8	89	0.5
パシフィックマークス江坂	34	99.0	510	2.7	35	99.0	512	2.7
パシフィックマークス札幌北一条	13	100.0	97	0.5	13	100.0	100	0.5
新札幌センタービル	18	93.2	58	0.3	18	93.2	61	0.3
アリーナタワー	13	100.0	427	2.3	13	100.0	431	2.2
湯島ファーストビル	7	100.0	117	0.6	7	100.0	120	0.6
道玄坂スクエア	30	94.6	92	0.5	31	100.0	88	0.5
グランスクエア新栄	6	100.0	89	0.5	6	100.0	94	0.5
グランスクエア名駅南	13	100.0	67	0.4	13	100.0	74	0.4
芝520ビル	4	100.0	94	0.5	4	100.0	93	0.5
広瀬通SEビル	12	100.0	181	1.0	11	82.9	188	1.0
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8	739	4.0	7	99.8	696	3.6
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.3	1	100.0	57	0.3
MZビル	7	96.0	136	0.7	8	97.4	134	0.7
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	159	0.9	4	100.0	165	0.9
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	278	1.5	2	100.0	295	1.5
UUR四谷三丁目ビル(注6)	3	100.0	186	1.0	3	100.0	186	1.0
四谷213ビル	4	100.0	180	1.0	4	100.0	178	0.9
ホテルルートイン名古屋今池駅前	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ザ・ビー六本木	2	100.0	107	0.6	2	100.0	110	0.6
T&G東池袋マンション	124	96.1	66	0.4	115	89.1	66	0.3
駒沢コート	1	100.0	60	0.3	1	100.0	60	0.3
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.2	1	100.0	32	0.2
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	124	0.7	1	100.0	124	0.6
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.3	1	100.0	51	0.3
アプリーレ新青木一番館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート千葉蘇我	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	38	0.2	1	100.0	38	0.2
南山コート2号館	1	100.0	17	0.1	1	100.0	16	0.1
クリオ文京小石川	87	96.2	97	0.5	86	93.0	98	0.5
グランルージュ栄	1	100.0	44	0.2	1	100.0	43	0.2
グランルージュ栄II	1	100.0	38	0.2	1	100.0	38	0.2
MA仙台ビル	148	98.6	166	0.9	144	97.0	168	0.9
UURコート名古屋名駅	1	100.0	44	0.2	1	100.0	45	0.2

# I 資産運用報告

不動産等の名称	第22期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日				第23期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注7)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
UURコート札幌篠路寺番館	3	100.0	33	0.2	3	100.0	33	0.2
パークサイト泉	33	81.6	27	0.1	31	77.2	24	0.1
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート錦糸町	194	96.2	120	0.6	195	96.2	118	0.6
UURコート札幌南三条プレミアタワー	129	84.7	107	0.6	125	81.9	107	0.6
グランルージュ中ノ島南	110	93.6	55	0.3	110	92.8	53	0.3
グレンパーク梅田北	174	95.0	87	0.5	174	95.8	186	1.0
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
KDDI府中ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
壺川スクエアビル	5	100.0	273	1.5	5	100.0	268	1.4
ザ プレイス オプトウキョウ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスティクス東扇島	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
第1・第2MT有明センタービル	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
合計	1,881	98.7	18,683	100.0	1,860	98.8	19,287	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受益者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受益者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないバス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館及びKDDI府中ビルについては、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算出しています。

(注3) 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4) パシフィックマークス日本橋富沢町は、平成27年4月23日付で売却しています。

(注5) パシフィックマークス青葉台は、平成27年4月24日付で売却しています。

(注6) 平成26年10月1日付で、「ホテルJALシティ四谷 東京」から「UUR四谷三丁目ビル」に名称変更しています。

(注7) 「不動産賃貸事業収益」には、Luz湘南辻堂に係る賃料保証型マスターリース契約に基づく計上分が別途102百万円ありますが、上表には含んでいません(賃料保証型マスターリース契約の詳細については、前記「1.資産運用の概況」(6)決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事実 B.資産の取得及び取得資金の調達【参考】をご参照ください。)

## (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末時点における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	84,480,000	84,480,000	△340,170
合計		84,480,000	84,480,000	△340,170

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

## (5) その他資産の状況

当期末時点において、本投資法人が保有する不動産信託受益権等については、前記「(3)不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。その他の特定資産の組入れはありません。

## (6) 国及び地域ごとの資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(併せて、以下「投資不動産」といいます。)に関し、当期末時点で計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
モラージュ柏	千葉県柏市	床タイルリニューアル工事(第1期)	自平成27年11月 至平成27年11月	102	—	—
モラージュ柏	千葉県柏市	床タイルリニューアル工事(第2期)	自平成28年5月 至平成28年5月	102	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事(第2期)	自平成26年12月 至平成28年4月	977	—	—
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	空調更新工事	自平成27年9月 至平成27年11月	194	—	—
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	1-2階リニューアル工事	自平成27年9月 至平成27年12月	131	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	ユニットバス・ファンコイル ユニット更新工事	自平成27年4月 至平成27年11月	874	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター更新工事	自平成27年4月 至平成27年9月	215	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	客室内装工事	自平成27年4月 至平成27年11月	139	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	ユニットバス・ファンコイル ユニット更新工事	自平成27年12月 至平成28年5月	749	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター更新工事	自平成27年6月 至平成28年3月	248	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	客室内装工事	自平成27年12月 至平成28年5月	123	—	—

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,429百万円であり、当期費用に区分された修繕費422百万円と合わせ、1,851百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	地階排煙ファン及び 既設RCダクト改修工事	自平成27年5月 至平成27年5月	18
イオンモール宇城	熊本県宇城市	シネマ棟空調設備更新工事	自平成27年5月 至平成27年5月	10
Tip's町田ビル	東京都町田市	外壁改修工事	自平成27年1月 至平成27年5月	33
T&G浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自平成27年5月 至平成27年5月	11
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第2期)	自平成26年6月 至平成27年3月	245
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	全館共用部照明器具更新工事	自平成26年10月 至平成27年3月	29
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事 (一部フロア)	自平成26年10月 至平成27年3月	229
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	上水道等枝管更新工事、 トイレ通気管補修工事	自平成27年1月 至平成27年5月	31

# I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
UUR東陽町ビル	東京都江東区	自動火災報知設備・非常用放送設備更新工事	自平成27年3月 至平成27年5月	14
バシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	OAフロア設置工事	自平成27年3月 至平成27年3月	14
浜松町262ビル	東京都港区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自平成27年3月 至平成27年5月	85
大塚HTビル	東京都豊島区	外壁改修工事	自平成27年3月 至平成27年5月	20
バシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	受変電設備部品交換工事、 電灯分電盤交換工事(第1期)	自平成27年3月 至平成27年3月	11
バシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	冷温水発生機部品交換工事	自平成27年5月 至平成27年5月	12
バシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	外壁改修工事	自平成26年10月 至平成27年5月	25
バシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	特高受変電設備更新工事 (第2期)	自平成26年10月 至平成27年5月	173
四谷213ビル	東京都新宿区	各階専有部鍵交換工事	自平成27年3月 至平成27年3月	11
UURコート錦糸町	東京都江東区	大規模修繕工事	自平成26年7月 至平成26年12月	59
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市	連絡通路増設工事	自平成26年12月 至平成27年5月	45
その他の資本的支出				346
合計				1,429

### (3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

項目	営業期間	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5月31日	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
当期首積立金残高		4,495	612	642	663	692
当期積立額(注1)		77	61	49	106	29
当期積立金取崩額	(注2)	3,960	32	28	77	10
次期繰越額		612	642	663	692	711

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。  
(注2) 本投資法人がその運用資産の運用を委託する資産運用会社の長期修繕計画の策定方針及び修繕積立金の総額の変更に係る内部規程の改定に伴い、修繕積立金の一部を取崩しました。

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第22期	第23期
	自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
(a) 資産運用報酬(注)	1,496,485	1,559,775
(b) 資産保管手数料	16,881	17,403
(c) 一般事務委託手数料	66,308	69,648
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	244,110	205,592
合計	1,833,985	1,862,620

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第22期:214,800千円、第23期:29,120千円)、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬(第23期:28,160千円)があります。

### (2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	H21.12.21	800	—	1.975	H26.12.20	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,650	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	—					
	株式会社みずほ銀行		1,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	H24.4.12	—	2,000	0.531	H28.3.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,000					
小計			4,250	5,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H24.4.12	1,000	—	0.531	H28.3.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	—					
	株式会社みずほ銀行	H23.9.27	1,900	—	0.634	H28.9.20 (注7)	(注4)		
	三井住友信託銀行株式会社	H23.10.25	2,600	—	0.581	H28.9.20 (注8)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社福岡銀行		1,200	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.12.20	2,000	2,000	0.581	H28.12.20	(注4)		
	株式会社みずほ銀行	H23.12.26	500	500	0.581	H28.12.20	(注3)		
農林中央金庫	4,000		4,000						
三井住友信託銀行株式会社	H24.3.30	1,500	1,500	0.581	H29.3.20	(注4)			
株式会社三井住友銀行		2,400	2,400						

# I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行	H24. 3 .30	500	500	0.993	H29. 3 .20		(注4)	
	株式会社関西アーバン銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社新生銀行	H24. 4 .12	1,000	1,000	0.581	H29. 3 .20		期限一括	(注5)
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	H24. 4 .12	3,500	—	0.481	H29. 3 .20 (注9)			(注5)
	株式会社新生銀行	H24. 5 .18	1,000	1,000	0.922	H29. 3 .20			(注3)
	株式会社日本政策投資銀行	H22. 7 . 7	1,600	1,550	2.142	H29. 6 .20	(注6)		(注5)
	株式会社りそな銀行	H24. 5 .18	1,300	1,300	0.534 (注10)	H29. 6 .20			(注3)
	株式会社群馬銀行		900	900					
	株式会社横浜銀行	H24. 6 .20	900	900	0.534 (注10)	H29. 6 .20			(注4)
	株式会社東京都市銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	H24. 6 .20	2,500	2,500	0.484 (注10)	H29. 6 .20			(注4)
	株式会社みずほ銀行	H24.11.22	2,400	2,400	0.434 (注10)	H29. 6 .20			(注3)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 6 .20	4,400	4,400	0.740	H29. 9 .20			(注4)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 4 .12	3,000	3,000	0.611 (注10)	H30. 3 .20			(注5)
	株式会社三井住友銀行	H24. 8 .29	2,200	2,200	0.511 (注10)	H30. 3 .20			(注3)
	株式会社みずほ銀行	H25. 3 .21	3,000	3,000	0.461 (注10)	H30. 3 .20			(注3)
	株式会社あおぞら銀行	H25. 3 .21	1,570	1,570	0.461 (注10)	H30. 3 .20			(注4)
	農林中央金庫	H25. 3 .21	2,253	2,253					
	株式会社あおぞら銀行	H26. 3 .20	1,700	1,700	0.559	H30. 3 .20			(注4)
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25. 5 .16	2,000	2,000	0.778 (注10)	H30. 6 .20			(注3)
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会	H25. 6 .20	2,000	2,000	0.449 (注10)	H30. 6 .20			(注4)
	株式会社福岡銀行		500	500					
三菱UFJ信託銀行株式会社	H25. 6 .20	1,000	1,000	0.735 (注10)	H30. 6 .20			(注4)	
オリックス銀行株式会社	H25. 6 .20	1,500	1,500	0.830	H30. 6 .20			(注4)	
株式会社日本政策投資銀行	H23. 9 .27	2,800	2,800	1.464	H30. 9 .20			(注4)	
株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000						
野村信託銀行株式会社	H25. 9 .20	1,000	1,000	0.453 (注10)	H30. 9 .20			(注4)	
株式会社香川銀行		500	500						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社足利銀行	H25. 9 .20	1,000	1,000	0.781	H30. 9 .20		(注4)	
	信金中央金庫	H25.11. 1	1,000	1,000	0.688	H30. 9 .20		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	H25. 3 .15	3,500	3,500	0.524 (注10)	H31. 3 .20		(注3)	
	オリックス銀行株式会社	H25.11. 1	1,000	1,000	0.753	H31. 3 .20		(注3)	
	農林中央金庫	H26. 2 .28	1,600	1,600	0.620 (注10)	H31. 3 .20		(注3)	
	株式会社りそな銀行	H26. 4 . 8	1,000	1,000	0.708	H31. 3 .20		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	H24. 6 .20	4,500	4,500	0.693 (注10)	H31. 6 .20		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 6 .28	2,200	2,200	0.960	H31. 6 .20		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	H25. 5 .16	2,000	2,000	0.523 (注10)	H31. 6 .20		(注3)	
	株式会社新生銀行	H25. 5 .16	1,000	1,000	1.056	H31. 6 .20		(注3)	
	東京海上日動火災保険株式会社	H26.10. 2	1,000	1,000	0.511	H31. 9 .20		(注3)	
	株式会社三井住友銀行		4,000	4,000					
	株式会社みずほ銀行	H25. 3 .21	637	637	0.555 (注10)	H31. 9 .20		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行		1,570	1,570					
	株式会社あおぞら銀行	H26. 8 .29	1,200	1,200	0.593	H31. 9 .20		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 3 .15	4,000	4,000	0.800	H32. 3 .23		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 3 .21	2,427	2,427	0.780	H32. 3 .23		(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,209	1,209					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25. 3 .21	869	869	0.617 (注10)	H32. 3 .23		(注4)	
	株式会社りそな銀行		339	339					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26. 3 .20	1,300	1,300	0.640 (注10)	H32. 3 .23		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	H24. 6 .20	900	900	1.370	H32. 6 .20		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社みずほ銀行	H25. 6 .20	1,000	1,000	0.631 (注10)	H32. 6 .20		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	H25. 3 .15	4,500	4,500	0.668 (注10)	H32. 9 .23		(注3)	
三井住友信託銀行株式会社	H25. 3 .21	3,283	3,283	0.668 (注10)	H32. 9 .23		(注4)		
日本生命保険相互会社	H25. 9 .20	1,000	1,000	1.000	H32. 9 .23		(注4)		
株式会社日本政策投資銀行	H25.11. 1	2,400	2,400	0.826	H32. 9 .23		(注3)		
株式会社新生銀行	H25.11.29	2,500	2,500	0.888	H32. 9 .23		(注3)		
みずほ信託銀行株式会社	H26. 2 .28	1,300	1,300	0.858	H32.12.21		(注3)		
株式会社三井住友銀行	H26. 3 .20	5,800	5,800	0.850 (注10)	H33. 3 .22		(注4)		

# I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H26. 3 .20	1,400	1,400	0.830	H33. 3 .22	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	H26. 3 .20	1,400	1,400	0.841	H33. 3 .22		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H26. 3 .28	2,200	2,200	0.850	H33. 3 .22		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	H26. 4 . 8	5,700	5,700	0.883	H33. 3 .22		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H26. 8 .29	1,900	1,900	0.690	H33. 3 .22		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	H26.10. 2	2,000	2,000	0.619 (注10)	H33. 3 .22		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	H26. 5 . 1	1,700	1,700	0.737 (注10)	H33. 6 .21		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	H26. 5 . 1	1,000	1,000	0.872 (注10)	H33. 6 .21		(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26. 5 . 1	1,000	1,000	0.770 (注10)	H33. 6 .21		(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26. 8 .29	3,000	3,000	0.670 (注10)	H33.12.20		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	H26. 3 .20	2,600	2,600	1.030	H34. 3 .22		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	H26.10. 2	3,000	3,000	0.661 (注10)	H34. 3 .22		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	H26.11.25	2,000	2,000	0.672 (注10)	H34. 6 .20		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	H26.10. 2	2,800	2,800	0.814	H34. 9 .20		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	H25.12.20	3,400	3,400	1.239	H34.12.20		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	H26.11.25	6,500	6,500	0.842	H35. 3 .20		(注3)	
三井住友信託銀行株式会社	H27. 5 .29	—	3,500	0.775	H35. 3 .20	(注4)			
小計		186,407	176,857						
合計		190,657	181,857						

- (注1) 単位未満を切捨て記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。
- (注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。  
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
- (注3) 資金用途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
- (注4) 資金用途は借入金の借換資金です。
- (注5) 資金用途は投資法人債の償還資金です。
- (注6) 平成22年12月20日を初回とし、以後6ヶ月毎の20日に500万円を、最終返済日である平成29年6月20日に1,350万円を返済します。
- (注7) 本借入金については、平成26年12月22日付で全額期限前弁済したことにより、約定返済日前に完済しました。
- (注8) 本借入金については、借入金残高8,300百万円のうち、三井住友信託銀行株式会社より借入れていた2,600百万円について平成26年12月22日付で期限前弁済したため、期限前弁済後の残高は5,700百万円となっています。
- (注9) 本借入金については、平成27年5月29日付で全額期限前弁済したことにより、約定返済日前に完済しました。
- (注10) 変動金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

### (3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年7月12日	10,000	10,000	1.910	平成27年7月10日	期限一括	(注1)	無担保 (注3)
第5回無担保投資法人債	平成23年12月16日	7,000	—	1.000	平成26年12月16日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第6回無担保投資法人債	平成23年12月9日	3,000	3,000	1.120	平成28年12月9日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第7回無担保投資法人債	平成24年7月5日	6,500	6,500	0.950	平成29年7月5日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第8回無担保投資法人債	平成24年8月6日	10,000	10,000	0.800	平成28年8月5日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第9回無担保投資法人債	平成24年12月19日	10,000	10,000	0.620	平成28年12月19日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第10回無担保投資法人債	平成24年12月12日	4,000	4,000	0.690	平成29年12月12日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第11回無担保投資法人債	平成25年5月30日	8,000	8,000	0.690	平成30年5月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第12回無担保投資法人債	平成25年5月30日	2,000	2,000	0.690	平成30年5月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第13回無担保投資法人債	平成25年11月20日	13,000	13,000	0.470	平成30年11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第14回無担保投資法人債	平成25年11月20日	2,000	2,000	0.470	平成30年11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第15回無担保投資法人債	平成26年10月30日	3,000	3,000	0.525	平成33年10月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第16回無担保投資法人債	平成27年5月29日	—	2,000	0.804	平成37年5月29日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
合計		78,500	73,500					

- (注1) 資金用途は既存借入金の返済資金です。
- (注2) 資金用途は投資法人債の償還資金です。
- (注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
- (注4) 投資法人債間限定同順位特約付です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

# I 資産運用報告

## 6 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(百万円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産信託受益権	ライフ西九条店(敷地)	平成27年3月2日	1,760	—	—	—	—
不動産信託受益権	ライフ玉造店(敷地)	平成27年3月2日	1,880	—	—	—	—
不動産信託受益権	パシフィックマークス日本橋富沢町	—	—	平成27年4月23日	2,020	1,857	76
不動産信託受益権	パシフィックマークス青葉台	—	—	平成27年4月24日	1,500	1,615	△176
合計		—	3,640	—	3,520	3,473	△99

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、取得及び譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を記載しています。  
 (注2) 本投資法人は、平成27年3月30日付でLuz湘南辻堂に係る信託受益権譲渡契約を締結しました。かかる契約締結に伴い、本投資法人は信託受託者との間で同日付資料保証型マスターリース契約を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)しました(資料保証型マスターリース契約の詳細については、前記「1.資産運用の概況」(6)決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事実 B.資産の取得及び取得資金の調達【参考】をご参照ください。)

### (2) その他の資産の売買状況等

上記「(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等」に記載されている取引以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等(注1)

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価額(百万円)(注2)	鑑定評価額(百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託受益権	ライフ西九条店(敷地)	平成27年3月2日	1,760	1,800	平成26年11月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
	不動産信託受益権	ライフ玉造店(敷地)	平成27年3月2日	1,880	1,920	平成26年11月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産信託受益権	パシフィックマークス日本橋富沢町	平成27年4月23日	2,020	1,890	平成27年4月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託受益権	パシフィックマークス青葉台	平成27年4月24日	1,500	1,550	平成27年2月28日	一般財団法人 日本不動産研究所

(注1) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき鑑定評価を実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。  
 また、本投資法人は、平成27年3月30日付でLuz湘南辻堂に係る信託受益権譲渡契約を締結し、信託受託者との間で同日付資料保証型マスターリース契約を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)しました。本投資法人は、当該賃借権に関しても、株式会社みづき不動産鑑定士事務所から鑑定評価(価格時点:平成27年3月30日、鑑定評価額58百万円)の結果の通知を受けています。なお、本信託受益権は平成27年9月30日までに取得予定です。  
 (注2) 「取得又は譲渡価額」は、取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を記載しています。

#### ②その他

該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

#### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B)/(A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
不動産売買媒介手数料	105,600	丸紅アセットマネジメント株式会社	105,600	100.0
外注委託費	1,270,003	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	361,642	28.5
損害保険料	23,761	丸紅セーフネット株式会社	23,494	98.9
工事監理報酬	32,326	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	10,630	32.9
その他賃貸事業費用	78,346	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	3,494	4.5

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)をいい、このうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。  
 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 17,552千円

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

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

# I 資産運用報告

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

#### ①取得等の状況

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)	備考
平成15年11月4日	13	—	13	(注1)
平成15年12月20日	187	—	200	(注2)
平成20年6月24日	200	—	400	(注3)
平成22年12月1日	2,000	—	2,400	(注4)
平成22年12月1日	1	—	2,401	(注5)
平成23年6月8日	2,500	—	4,901	(注6)
累計	4,901	—	4,901	—

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

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

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

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

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

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

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

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	発行済投資口の 総口数に対する 比率(%)	(ご参考) 期末発行済 投資口の総口数 (口)
第14期 自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	400	232,080 (注2)	96,700 (注2)	0.20	201,300
第15期 自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	2,401	222,572	92,700	0.17	1,451,319
第16期 自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	4,901	402,372	82,100	0.23	2,103,383
第17期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	4,901	415,114	84,700	0.23	2,103,383
第18期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	4,901	458,243	93,500	0.23	2,103,383
第19期 自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	4,901	639,090	130,400	0.21	2,305,447
第20期 自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	4,901	719,956	146,900	0.21	2,380,181
第21期 自平成25年12月1日 至平成26年5月31日	4,901	798,372	162,900	0.21	2,380,181
第22期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	4,901	934,620	190,700	0.20	2,512,246
第23期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日	4,901	912,076	186,100	0.19	2,644,311

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(注2) 平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、東京証券取引所不動産投資信託証券市場では平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。したがって、第14期の期末保有総額につきましては、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として当該価格に期末保有口数を乗じて算出しています。

## 8 その他

### (1) お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

### (2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 平成26年11月30日	当期 平成27年 5月31日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 27,351,231	37,784,038
信託現金及び信託預金	22,828,246	23,053,815
営業未収入金	399,351	409,405
未収消費税等	65,167	—
前払費用	115,836	575,833
その他	406	2,224,967
流動資産合計	50,760,239	64,048,059
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 20,274,786	20,402,322
減価償却累計額	△3,712,088	△4,055,620
建物(純額)	16,562,698	16,346,702
構築物	※1 156,588	159,989
減価償却累計額	△105,722	△111,313
構築物(純額)	50,865	48,676
機械及び装置	240,741	242,544
減価償却累計額	△107,407	△117,970
機械及び装置(純額)	133,334	124,573
工具、器具及び備品	32,873	34,551
減価償却累計額	△8,711	△11,308
工具、器具及び備品(純額)	24,161	23,243
土地	※1 46,078,276	46,078,276
建設仮勘定	2,851	1,813
信託建物	※1 190,150,850	190,199,594
減価償却累計額	△34,830,018	△37,564,034
信託建物(純額)	155,320,831	152,635,560
信託構築物	※1 1,649,620	1,661,095
減価償却累計額	△761,832	△809,327
信託構築物(純額)	887,788	851,767
信託機械及び装置	1,750,152	1,740,151
減価償却累計額	△666,930	△723,084
信託機械及び装置(純額)	1,083,221	1,017,066
信託工具、器具及び備品	※1 392,202	430,548
減価償却累計額	△127,564	△152,003
信託工具、器具及び備品(純額)	264,638	278,544
信託土地	※1 283,840,513	285,134,233
信託建設仮勘定	36,611	583,808
有形固定資産合計	504,285,792	503,124,267
無形固定資産		
ソフトウェア	35,269	31,128
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	2,780,922	2,780,922
信託その他無形固定資産	219,101	212,437
無形固定資産合計	4,184,648	4,173,842
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	80,266	80,266
長期前払費用	2,094,722	1,882,049
投資その他の資産合計	2,184,988	1,972,316
固定資産合計	510,655,429	509,270,425
資産合計	561,415,668	573,318,485

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 平成26年11月30日	当期 平成27年 5月31日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,438,510	1,517,426
1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,250,000	5,000,000
未払費用	494,866	445,478
未払分配金	25,844	21,534
未払法人税等	9	—
未払消費税等	—	853,135
前受金	348,774	344,509
信託前受金	2,479,410	2,499,877
預り金	2,282	2,593
信託預り金	75,260	51,951
その他	27,000	27,000
流動負債合計	26,141,959	20,763,506
固定負債		
投資法人債	61,500,000	63,500,000
長期借入金	186,407,000	176,857,000
預り敷金及び保証金	※1 3,243,846	3,254,083
信託預り敷金及び保証金	※1 25,775,243	25,980,520
デリバティブ債務	12,199	56,430
固定負債合計	276,938,290	269,648,034
負債合計	303,080,249	290,411,540
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	219,768,557	243,869,759
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	7,754,927	7,754,927
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,275,845	7,790,400
剰余金合計	38,579,060	39,093,615
投資主資本合計	258,347,618	282,963,375
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△12,199	△56,430
評価・換算差額等合計	△12,199	△56,430
純資産合計	※4 258,335,418	282,906,944
負債純資産合計	561,415,668	573,318,485

### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考)	当期
		自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	17,349,664	18,053,499
その他賃貸事業収入	※1	1,334,161	1,335,780
不動産等売却益	※2	—	76,878
営業収益合計		18,683,825	19,466,157
営業費用			
賃貸事業費用	※1	8,199,426	8,313,414
不動産等売却損	※3	—	176,491
資産運用報酬		1,496,485	1,559,775
資産保管手数料		16,881	17,403
一般事務委託手数料		66,308	69,648
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		244,110	205,592
営業費用合計		10,033,412	10,352,526
営業利益		8,650,413	9,113,631
営業外収益			
受取利息		2,948	3,122
未払分配金除斥益		1,344	5,173
保険金収入		1,135	8,110
還付加算金		576	376
受取補償金		—	4,540
その他		286	2,996
営業外収益合計		6,291	24,320
営業外費用			
支払利息		951,217	965,096
投資法人債利息		333,558	310,083
投資法人債発行費		22,009	20,684
投資口交付費		60,538	25,290
その他		13,252	26,173
営業外費用合計		1,380,576	1,347,328
経常利益		7,276,128	7,790,623
税引前当期純利益		7,276,128	7,790,623
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		7,275,523	7,790,018
前期繰越利益		321	381
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		7,275,845	7,790,400

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自平成26年6月1日 至平成26年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		
当期首残高	199,230,469	23,548,287	7,754,927	6,674,349	37,977,564	237,208,033
当期変動額						
新投資口の発行	20,538,088				—	20,538,088
剰余金の分配				△6,674,027	△6,674,027	△6,674,027
当期純利益				7,275,523	7,275,523	7,275,523
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					—	—
当期変動額合計	20,538,088	—	—	601,496	601,496	21,139,584
当期末残高	※ 219,768,557	23,548,287	7,754,927	7,275,845	38,579,060	258,347,618
		評価・換算差額等				
		繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計			純資産合計
当期首残高		—	—			237,208,033
当期変動額						
新投資口の発行			—			20,538,088
剰余金の分配			—			△6,674,027
当期純利益			—			7,275,523
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		△12,199	△12,199			△12,199
当期変動額合計		△12,199	△12,199			21,127,385
当期末残高		△12,199	△12,199			258,335,418

当期(自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		
当期首残高	219,768,557	23,548,287	7,754,927	7,275,845	38,579,060	258,347,618
当期変動額						
新投資口の発行	24,101,202				—	24,101,202
剰余金の分配				△7,275,464	△7,275,464	△7,275,464
当期純利益				7,790,018	7,790,018	7,790,018
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					—	—
当期変動額合計	24,101,202	—	—	514,554	514,554	24,615,756
当期末残高	※ 243,869,759	23,548,287	7,754,927	7,790,400	39,093,615	282,963,375
		評価・換算差額等				
		繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計			純資産合計
当期首残高		△12,199	△12,199			258,335,418
当期変動額						
新投資口の発行			—			24,101,202
剰余金の分配			—			△7,275,464
当期純利益			—			7,790,018
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		△44,231	△44,231			△44,231
当期変動額合計		△44,231	△44,231			24,571,525
当期末残高		△56,430	△56,430			282,906,944

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (ご参考) 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	当期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～46年 機械及び装置 2年～17年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～46年 機械及び装置 2年～17年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。	(1)投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は39,753千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,806千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。

	前期 (ご参考) 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	当期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) 平成26年11月30日	当期 平成27年5月31日
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	(単位:千円) 現金及び預金 205,530 建物 1,857,491 構築物 5,946 土地 2,089,982 信託建物 2,136,609 信託構築物 1,554 信託工具、器具及び備品 1,424 信託土地 2,114,743 合計 8,413,282 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円) 預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,139,773 合計 1,547,945	(単位:千円) 現金及び預金 205,550 建物 1,804,071 構築物 4,035 土地 2,089,982 信託建物 2,088,958 信託構築物 1,735 信託工具、器具及び備品 1,147 信託土地 2,114,743 合計 8,310,224 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円) 預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,032,506 合計 1,440,677
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。	(単位:千円) コミットメントライン契約の総額 30,000,000 借入残高 — 差引 30,000,000	(単位:千円) コミットメントライン契約の総額 36,000,000 借入残高 — 差引 36,000,000

前期 (ご参考) 平成26年11月30日	当期 平成27年 5 月31日
<p>3. 偶発債務</p> <p>心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAさきい館(以下「OPAさきい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。</p> <p>原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAさきい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。</p> <p>なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAさきい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。</p> <p>当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。</p>	<p>3. 偶発債務</p> <p>心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAさきい館(以下「OPAさきい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。</p> <p>原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAさきい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。</p> <p>なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAさきい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。</p> <p>当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。</p>
<p>※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
<p>※1. 不動産事業損益の内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 15,312,572</p> <p>共益費収入 1,451,118</p> <p>駐車場収入 470,144</p> <p>その他賃貸収入(注1) 115,828</p> <p>賃貸事業収入合計 17,349,664</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料(注2) 1,223,050</p> <p>賃貸事業一時収入 38,540</p> <p>その他雑収入 72,570</p> <p>その他賃貸事業収入合計 1,334,161</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 18,683,825</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 1,456,472</p> <p>外注委託費 1,222,671</p> <p>水道光熱費 1,336,468</p> <p>損害保険料 23,281</p> <p>修繕費(注3) 379,831</p> <p>減価償却費 3,409,965</p> <p>その他賃貸事業費用 370,735</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 8,199,426</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>10,484,398</p>	<p>※1. 不動産事業損益の内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 15,961,415</p> <p>共益費収入 1,495,657</p> <p>駐車場収入 480,543</p> <p>その他賃貸収入(注1) 115,882</p> <p>賃貸事業収入合計 18,053,499</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料(注2) 1,198,084</p> <p>賃貸事業一時収入 56,873</p> <p>その他雑収入 80,822</p> <p>その他賃貸事業収入合計 1,335,780</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 19,389,279</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 1,484,819</p> <p>外注委託費 1,270,003</p> <p>水道光熱費 1,289,805</p> <p>損害保険料 23,761</p> <p>修繕費(注3) 422,030</p> <p>減価償却費 3,464,656</p> <p>その他賃貸事業費用 358,336</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 8,313,414</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>11,075,865</p>
<p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。</p> <p>(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。</p> <p>(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。</p>	<p>(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。</p> <p>(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。</p> <p>(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。</p>

前期 (ご参考) 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
<p>—</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>(バシフィックマークス日本橋富沢町) (単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 2,020,000</p> <p>不動産等売却原価 1,857,892</p> <p>その他売却費用 85,229</p> <p>不動産等売却益 76,878</p>
<p>—</p>	<p>※3. 不動産等売却損の内訳</p> <p>(バシフィックマークス青葉台) (単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 1,500,000</p> <p>不動産等売却原価 1,615,947</p> <p>その他売却費用 60,544</p> <p>不動産等売却損 176,491</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
<p>※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 2,512,246口</p>	<p>※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 2,644,311口</p>

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) 平成26年11月30日	当期 平成27年 5 月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産—流動)</p> <p>未確定債務 853</p> <p>小計 853</p> <p>評価性引当額 △853</p> <p>合計 —</p> <p>(繰延税金資産—固定)</p> <p>合併時受入評価差額 24,699,608</p> <p>その他 306</p> <p>小計 24,699,915</p> <p>評価性引当額 △24,699,915</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>(繰延税金資産の純額) —</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産—流動)</p> <p>税務上の収益認識差額 8,723</p> <p>小計 8,723</p> <p>評価性引当額 △8,723</p> <p>合計 —</p> <p>(繰延税金資産—固定)</p> <p>合併時受入評価差額 22,613,659</p> <p>その他 193</p> <p>小計 22,613,852</p> <p>評価性引当額 △22,613,852</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>(繰延税金資産の純額) —</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>(単位:%)</p> <p>法定実効税率 34.16</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損算入額 △33.90</p> <p>評価性引当額の増減 △0.24</p> <p>その他 △0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>(単位:%)</p> <p>法定実効税率 34.15</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損算入額 △24.01</p> <p>評価性引当額の増減 △10.14</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>
<p>—</p>	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の34.15%から平成27年6月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については32.31%となります。</p> <p>なお、この税率変更による影響はありません。</p>

## (金融商品に関する注記)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること(当期末において、借入残高はありません)などにより当該リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用、検討することなどにより当該リスクを管理しています。なお、デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に定めています。

本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(ご参考)(平成26年11月30日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)(注1)	差額(千円)
(1)現金及び預金	27,351,231	27,351,231	-
(2)信託現金及び信託預金	22,828,246	22,828,246	-
資産合計	50,179,477	50,179,477	-
(3)1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	17,097,520	97,520
(4)1年内返済予定の長期借入金	4,250,000	4,254,306	4,306
(5)投資法人債	61,500,000	62,042,250	542,250
(6)長期借入金	186,407,000	186,900,149	493,149
(7)信託預り敷金及び保証金	429,069	446,998	17,928
負債合計	269,586,069	270,741,224	1,155,154
(8)デリバティブ取引(※)	(12,199)	(12,199)	-
デリバティブ取引合計	(12,199)	(12,199)	-

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

当期(平成27年5月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)(注1)	差額(千円)
(1)現金及び預金	37,784,038	37,784,038	-
(2)信託現金及び信託預金	23,053,815	23,053,815	-
資産合計	60,837,854	60,837,854	-
(3)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,018,000	18,000
(4)1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,010,734	10,734
(5)投資法人債	63,500,000	63,953,050	453,050
(6)長期借入金	176,857,000	177,511,099	654,099
(7)信託預り敷金及び保証金	321,802	332,312	10,510
負債合計	255,678,802	256,825,197	1,146,395
(8)デリバティブ取引(※)	(56,430)	(56,430)	-
デリバティブ取引合計	(56,430)	(56,430)	-

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

#### (注1) 金融商品の時価の算定方法

##### (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

##### (3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

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

##### (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(8)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

##### (7) 信託預り敷金及び保証金

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

##### (8) デリバティブ取引

###### ① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(ご参考)(平成26年11月30日)

該当事項はありません。

当期(平成27年5月31日)

該当事項はありません。

###### ② ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期(ご参考)(平成26年11月30日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	59,080,000	59,080,000	△12,199	(※2)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,400,000	25,400,000	(※1)	-
合計			84,480,000	84,480,000	△12,199	

当期(平成27年 5月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	59,080,000	59,080,000	△56,430	(※2)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,400,000	25,400,000	(※1)	—
合計			84,480,000	84,480,000	△56,430	

(※1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金」をご参照ください。)

(※2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位:千円)

	前期(ご参考) 平成26年11月30日	当期 平成27年 5月31日
預り敷金及び保証金(※)	2,927,309	2,959,624
信託預り敷金及び保証金(※)	25,084,067	25,417,911

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 前期(ご参考)(平成26年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	27,351,231	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	22,828,246	—	—	—	—	—
合計	50,179,477	—	—	—	—	—

当期(平成27年 5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	37,784,038	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	23,053,815	—	—	—	—	—
合計	60,837,854	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額 前期(ご参考)(平成26年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	17,000,000	10,000,000	19,500,000	29,000,000	—	3,000,000
長期借入金	4,250,000	15,200,000	37,400,000	29,023,000	25,207,000	79,577,000
合計	21,250,000	25,200,000	56,900,000	58,023,000	25,207,000	82,577,000

当期(平成27年 5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	23,000,000	20,500,000	15,000,000	—	5,000,000
長期借入金	5,000,000	25,100,000	28,173,000	22,400,000	28,251,000	72,933,000
合計	15,000,000	48,100,000	48,673,000	37,400,000	28,251,000	77,933,000

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の投資不動産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

(単位:千円)

用途		前期(ご参考)	
		自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	174,075,394	175,087,964
	期中増減額(注2)	1,012,570	2,867,321
	期末残高	175,087,964	177,955,286
	期末時価(注3)	184,168,000	191,478,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	196,948,429	200,154,503
	期中増減額(注2)	3,206,073	△3,689,691
	期末残高	200,154,503	196,464,812
	期末時価(注3)	218,324,000	218,163,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	62,859,904	62,521,093
	期中増減額(注2)	△338,811	194,740
	期末残高	62,521,093	62,715,833
	期末時価(注3)	66,938,000	70,249,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	34,324,958	39,354,523
	期中増減額(注2)	5,029,565	△361,467
	期末残高	39,354,523	38,993,055
	期末時価(注3)	45,856,000	46,931,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	14,638,510	31,097,984
	期中増減額(注2)	16,459,473	△172,427
	期末残高	31,097,984	30,925,556
	期末時価(注3)	32,800,000	33,530,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	482,847,198	508,216,070
	期中増減額(注2)	25,368,871	△1,161,525
	期末残高	508,216,070	507,054,544
	期末時価(注3)	548,086,000	560,351,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規5物件の取得(合計27,667百万円)及び資本的支出(1,084百万円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(3,403百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規2物件の取得(合計3,810百万円)及び資本的支出(1,429百万円)等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(合計3,473百万円)及び減価償却費(3,457百万円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	仙台東口合同会社	不動産業	—	なし	不動産信託受益権 の購入(注2)	3,600,000	—	—
利害関係人等	丸紅アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	なし	不動産売買 媒介手数料	108,000	—	—
利害関係人等	丸紅不動産 株式会社	不動産業	—	なし	不動産の賃貸	74,852	信託預り敷金及び保証金	37,497
					その他賃貸事業収入	1,685	営業未収入金	254
					不動産売買 媒介手数料	141,100	—	—
					外注委託費	279,124	営業未払金	50,544
					工事監理報酬	9,396	営業未払金	4,668
					工事費	30,892	営業未払金	19,911
					水道光熱費	674	—	—
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	4,985	営業未払金	509
					利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	78,096	信託預り敷金及び保証金 739,000 信託前受金 14,797	—
					その他賃貸事業収入	10,124	営業未収入金	2,936
利害関係人等	株式会社 ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし	不動産の賃貸	43,040	預り敷金及び保証金 21,592 信託預り敷金及び保証金 48,653 前受金 3,368 信託前受金 4,378	—
					その他賃貸事業収入	23,372	営業未収入金	4,121
					不動産の賃貸	12,850	信託預り敷金及び保証金	12,564
利害関係人等	丸紅不動産 販売株式会社	不動産業	—	なし	その他賃貸事業収入	1,295	営業未収入金	180
					不動産の賃貸	4,380	信託預り敷金及び保証金	4,200
利害関係人等	アルテリア・ネット ワークス株式会社	電気通信 事業	—	なし	その他賃貸事業収入	926	営業未収入金	169
利害関係人等	株式会社ベニレイ	卸売業	—	なし	不動産の賃貸	1,970	信託預り敷金及び保証金	3,383
					その他賃貸事業収入	281	営業未収入金	49
利害関係人等	丸紅コミュニティ 株式会社(注4)	不動産 管理業	—	なし	不動産の賃貸	7,370	—	—
					その他賃貸事業収入	941	—	—

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

(注2) 不動産信託受益権の購入は、「広瀬通SEビル」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 丸紅コミュニティ株式会社(平成26年7月1日付で「三菱地所丸紅住宅サービス株式会社」に商号変更)は、三菱地所コミュニティ株式会社との経営統合を目的とした共同株式移転による新設持株会社の設立により、平成26年7月1日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年6月30日までの取引内容等を記載しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	9,300,000	長期借入金	39,883,000
				長期借入金の返済	3,400,000		
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	3,850,000	1年内返済予定の 長期借入金	800,000
				支払利息	136,789	未払費用	33,543
				融資関連費用	95,550	前払費用	8,678
						長期前払費用	609,965
				投資法人債 関連手数料等	5,943	前払費用	201
				信託報酬	23,458	—	—
一般事務委託 手数料等	20,985	未払費用	1,797				

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

(注2) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

当期 (自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	丸紅アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	なし	不動産売買 媒介手数料	105,600	—	—
利害関係人等	丸紅リアル エステートマネジメント 株式会社 (注3)	不動産業	—	なし	不動産の賃貸	74,024	信託預り敷金及び保証金	37,497
					その他賃貸事業収入	2,090	営業未収入金	236
					外注委託費	361,642	営業未払金	70,768
					工事監理報酬	10,630	営業未払金	6,153
					工事費	17,552	営業未払金	8,360
その他賃貸事業収入	11,290	営業未払金	3,605					
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産の賃貸	59,400	信託預り敷金及び保証金 19,800 信託前受金 9,900	26,552
					水道光熱費	153,476	営業未払金	—
利害関係人等	株式会社マルエツ (注4)	小売業	—	なし	不動産の賃貸	22,541	—	—
利害関係人等	株式会社マルエツ (注4)	小売業	—	なし	その他賃貸事業収入	6,072	—	—
					不動産の賃貸	5,553	—	—
利害関係人等	株式会社ティップネス (注5)	フィットネス クラブ経営	—	なし	その他賃貸事業収入	2,683	—	—
					不動産の賃貸	12,850	信託預り敷金及び保証金	12,564
利害関係人等	丸紅不動産 販売株式会社	不動産業	—	なし	その他賃貸事業収入	1,297	営業未収入金	153
					不動産の賃貸	4,380	信託預り敷金及び保証金	4,200
利害関係人等	アルテリア・ネット ワークス株式会社	電気通信 事業	—	なし	その他賃貸事業収入	805	営業未収入金	152
					不動産の賃貸	2,160	信託預り敷金及び保証金	3,408
利害関係人等	株式会社ベニレイ	卸売業	—	なし	信託前受金	406	—	—
					その他賃貸事業収入	320	営業未収入金	49
利害関係人等	ミツハシ・丸紅ライズ 株式会社	卸売業	—	なし	不動産の賃貸	1,099	信託預り敷金及び保証金 12,391 信託前受金 636	—
					その他賃貸事業収入	56	営業未収入金	56

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	エムジーリース 株式会社	リース業	—	なし	その他賃貸事業費用	30,967	前払費用	16,200

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
(注2) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。  
(注3) 丸紅不動産株式会社は平成26年12月1日付で丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に変更しています。  
(注4) 株式会社マルエツは、平成26年12月9日付公開買付届出書による、同社を対象とする公開買付けの結果、平成27年1月21日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年1月20日までの取引内容等を記載しています。  
(注5) 株式会社ティップネスは、日本テレビホールディングス株式会社による同社株式取得の結果、平成26年12月25日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年12月24日までの取引内容等を記載しています。

## 2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	3,500,000	長期借入金	37,283,000
				長期借入金の返済	6,100,000		
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	800,000	—	—
				支払利息	141,884	未払費用	41,780
				融資関連費用	100,949	前払費用	4,830
						長期前払費用	594,016
				投資法人債 関連手数料等	7,107	前払費用	200
				信託報酬	23,760	—	—
				一般事務委託 手数料等	22,729	未払費用	1,915
不動産売買 媒介手数料	109,200	—	—				

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
(注2) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

## (1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日		当期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	
1口当たり純資産額	102,830円	1口当たり純資産額	106,987円
1口当たり当期純利益	2,905円	1口当たり当期純利益	2,954円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。		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口数で除することにより算出しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
当期純利益(千円)	7,275,523	7,790,018
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)	7,275,523	7,790,018
期中平均投資口数(口)	2,503,839	2,636,583

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日		当期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	
新投資口の発行 本投資法人は、有利子負債の返済資金及び新たな特定資産の取得資金に充当するための資金調達を目的として、募集による新投資口120,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,065口(上限)の発行に係る平成26年11月20日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年12月2日付の役員会決議に基づき、同年12月9日に募集による新投資口の発行分21,899百万円の払込みが完了し、また、平成27年1月7日に第三者割当による新投資口(12,065口)の発行分2,201百万円の払込みが完了しています。 この結果、本投資法人の出資総額は243,869百万円、発行済投資口総数は2,644,311口となっています。	該当事項はありません。		
a. 募集による新投資口発行 発行済投資口数 : 120,000口 発行価格(募集価格) : 1口当たり188,258円 発行価格(募集価格)の総額 : 22,590,960,000円 払込価格(発行価額) : 1口当たり182,495円 払込価格(発行価額)の総額 : 21,899,400,000円 払込期日 : 平成26年12月 9 日(火) 分配金起算日 : 平成26年12月 1 日(月)			
b. 第三者割当による新投資口発行 発行済投資口数 : 12,065口 払込価格(発行価額) : 1口当たり182,495円 払込価格(発行価額)の総額 : 2,201,802,175円 払込期日 : 平成27年1月7日(水) 分配金起算日 : 平成26年12月1日(月) 割当先 : SMBC日興証券株式会社			

## VI 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
I. 当期末処分利益	7,275,845,752円	7,790,400,217円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	7,275,464,416円 (2,896円)	7,668,501,900円 (2,900円)
III. 次期繰越利益	381,336円	121,898,317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。</p> <p>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の総口数2,512,246口の整数倍の最大値となる7,275,464,416円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益のうち一部を留保した上で発行済投資口の総口数2,644,311口の整数倍となる7,668,501,900円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成27年7月10日

ユナイテッド・アーバン投資法人  
役員会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

清水伸幸

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

横内龍也

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成26年12月1日から平成27年5月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することである。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

# Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	当期 自平成26年12月1日 至平成27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	7,276,128	7,790,623
減価償却費	3,409,965	3,464,656
不動産等売却益	—	△76,878
不動産等売却損	—	176,491
受取利息及び有価証券利息	△2,948	△3,122
支払利息及び投資法人債利息	1,284,776	1,275,180
投資法人債発行費	22,009	20,684
投資口交付費	60,538	25,290
営業未収入金の増減額(△は増加)	△40,432	△10,053
未収消費税等の増減額(△は増加)	△7,098	65,167
前払費用の増減額(△は増加)	400,792	△468,594
長期前払費用の増減額(△は増加)	21,132	24,347
営業未払金の増減額(△は減少)	13,803	△50,882
未払費用の増減額(△は減少)	△24,808	△18,736
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	853,919
前受金の増減額(△は減少)	△188	△4,265
信託前受金の増減額(△は減少)	196,598	20,466
預り金の増減額(△は減少)	△163	310
信託預り金の増減額(△は減少)	37,913	△23,308
預り敷金及び保証金償却額	△27,655	△25,676
信託預り敷金及び保証金償却額	△86,734	△74,905
その他	36,405	△2,207,708
小計	12,570,035	10,753,004
利息の受取額	4,603	3,102
利息の支払額	△1,421,549	△1,114,286
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△20,138	△640
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,132,950	9,641,180
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△1,000,000
信託有形固定資産の売却による収入	—	3,213,152
有形固定資産の取得による支出	△104,032	△137,086
無形固定資産の取得による支出	△1,396	—
信託有形固定資産の取得による支出	△28,859,067	△5,520,664
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	876	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△863	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	66,401	63,689
預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,050	△27,776
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,350,599	766,857
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△323,501	△325,601
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,914,034	△2,967,429
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	23,400,000	3,500,000
長期借入金の返済による支出	△14,950,000	△12,300,000
投資法人債の発行による収入	2,981,790	1,984,693
投資法人債の償還による支出	—	△7,000,000
投資口の発行による収入	20,495,156	24,075,912
分配金の支払額	△6,673,748	△7,275,999
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,253,198	2,984,606
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	8,472,114	9,658,356
現金及び現金同等物の期首残高	41,501,833	49,973,947
現金及び現金同等物の期末残高	※ 49,973,947	59,632,303

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。

## (重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	当期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

	前期 自平成26年6月1日 至平成26年11月30日	当期 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日
※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) (平成26年11月30日) 現金及び預金 27,351,231 信託現金及び信託預金 22,828,246 使途制限付預金(注) △205,530 現金及び現金同等物 49,973,947	(単位：千円) (平成27年5月31日) 現金及び預金 37,784,038 信託現金及び信託預金 23,053,815 使途制限付預金(注) △205,550 預入期間が3か月を超える定期預金 △1,000,000 現金及び現金同等物 59,632,303
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金		(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金

# 資産運用会社の概要

## ▶ 会社概要

社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.	
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階	
設立	平成13年12月4日	
資本金	425百万円(平成27年5月31日現在)	
株主	(平成27年5月31日現在)	
	丸紅株式会社	95.0%
	極東証券株式会社	5.0%
代表者	代表取締役社長 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 吉田 郁夫	
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業	
沿革	平成13年12月4日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立
	平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(3)第80442号)
	平成14年8月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第15号)
	平成15年3月19日	改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第24号)
	平成19年9月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第336号)

## ▶ 会社の目標

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

### 「全ては投資主のために」

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

### 「最高水準の投資法人を目指して」

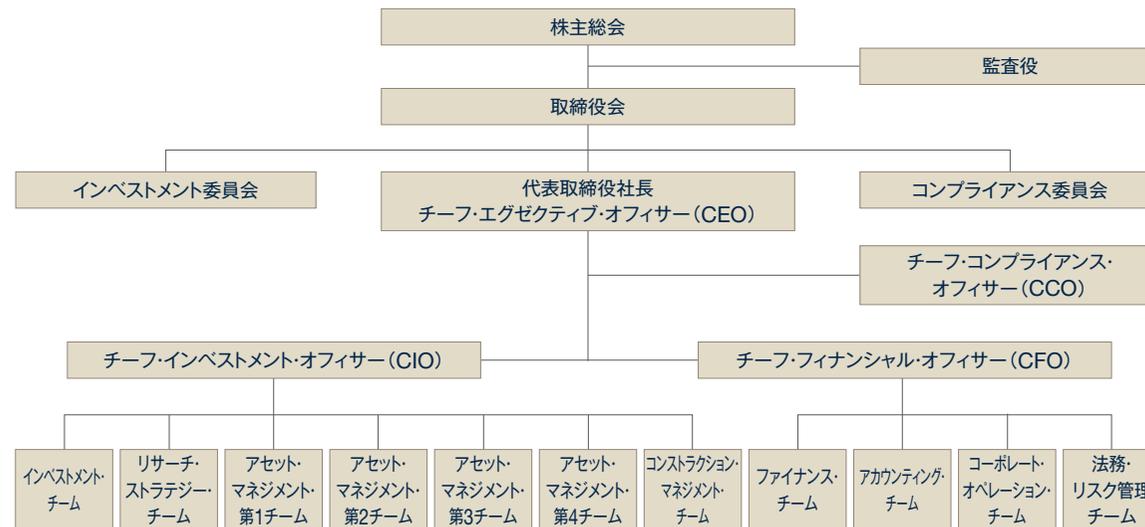
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

### 「社会のよき一員として」

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

## ▶ 組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



### インベストメント委員会

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第23期末現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

### コンプライアンス委員会

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。第23期末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

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

### ● コンプライアンス委員会の設置及びその役割

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

以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

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

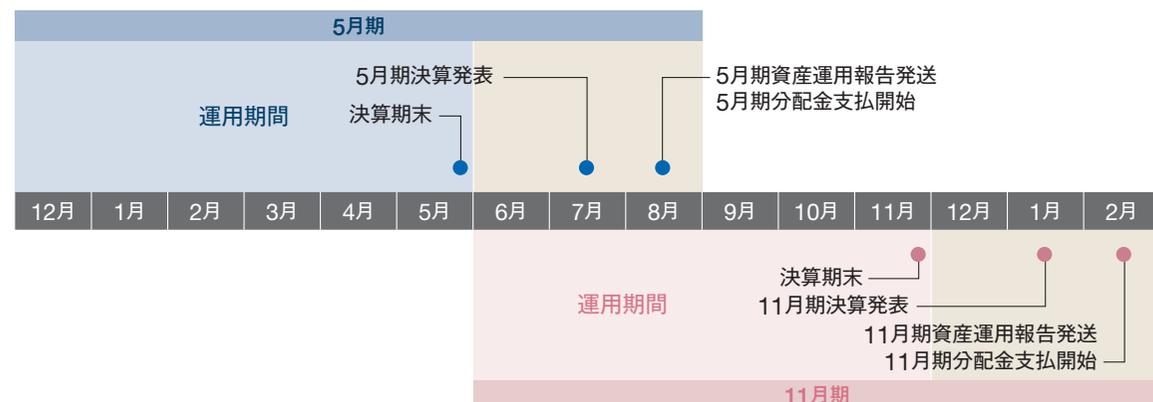
### ● 法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者との取引に関しては、インベストメント委員会へのチーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

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

## 年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

## ホームページについて

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

- 最新のプレスリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料
- 分配金に関する情報
- 投資物件のポートフォリオ一覧、物件概要(地図・写真等)
- 保有不動産の月次の稼働率情報
- 借入金一覧、主要財務情報

などのコンテンツをご提供させていただいております。

今後も投資主の皆様により有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。

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



## 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日（分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8960）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル）
特別口座の口座管理機関	(旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設された投資主の方は、上記の「特別口座の口座管理機関」（三井住友信託銀行株式会社証券代行部（旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部））へご連絡ください。

### 分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」（三井住友信託銀行株式会社証券代行部）へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

### 分配金の支払いに関する通知書について

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

## 証券税制の軽減税率(10%)の廃止について

平成26年1月1日から、上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)**となりました。

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

### 〈上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について〉

分配金の支払開始日	平成26年1月1日～平成49年12月31日		平成50年1月1日～	
上場投資法人の分配金の税率	20.315%	[内訳] 所得税 15%+復興特別所得税 0.315% <sup>(注)</sup> 住民税 5%	20%	[内訳] 所得税 15% 住民税 5%

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

### 〈上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+復興特別所得税0.42%<sup>(注)</sup>)となります。なお、住民税につきましては、別途手続きが必要となります。
  - ・分配金をお受け取りになる方が法人の場合には、住民税は課税されません。
- (注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

### 〈「復興特別所得税」に係るご留意事項〉

- ・所得税が非課税又は免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。