

Residences

Hotels



United Urban Investment Corporation

Offices

ユナイテッド・アーバン投資法人

第 **3** 期 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告書)



自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日

Retail Properties

ユナイテッド・アーバン投資法人  
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
<http://www.united-reit.co.jp/>

## ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のことお慶び申し上げます。

平素は、ユナイテッド・アーバン投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成17年5月31日に第3期決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜と心より感謝申し上げます。

さて、ここに、本投資法人の第3期(平成17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。

第3期は、営業収益5,320百万円、営業利益2,793百万円となり、

当期純利益2,339百万円を計上いたしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は14,638円と

させていただくことになりました。

今後とも本投資法人の投資方針に則り、運用を委託しております

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社共々、

中長期にわたり安定収益の確保を図る所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう

何卒よろしくお願い申し上げます。



ユナイテッド・アーバン投資法人  
執行役員 田中 康裕

## Contents

ご挨拶	VI. 金銭の分配に係る計算書	46
I. 決算ハイライト	VII. 監査報告書	47
II. 投資法人の概要	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
III. 資産運用報告書	IX. 資産運用会社の概要	50
IV. 貸借対照表	X. 投資主インフォメーション	52
V. 損益計算書		

## I. 決算ハイライト

### 決算について ①

#### 第3期分配金額

第3期(平成16年12月1日～平成17年5月31日)分配金

# 14,638円

### 運用状況

	第1期	第2期	第3期
営業収益	2,204百万円	3,135百万円	5,320百万円
営業利益	1,347百万円	1,809百万円	2,793百万円
経常利益	1,029百万円	1,599百万円	2,344百万円
当期純利益	1,028百万円	1,598百万円	2,339百万円

(注) 本投資法人における第1期の計算期間は平成15年11月4日～平成16年5月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成15年12月22日からの162日間です。また、第2期の計算期間は平成16年6月1日～平成16年11月30日の183日間、第3期の計算期間は平成16年12月1日～平成17年5月31日の182日間です。

### 分配状況

	第1期	第2期	第3期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	12,285円	19,090円	14,638円
分配金総額	1,028百万円	1,598百万円	2,339百万円
1口当たり利益超過分配金	-	-	-
利益超過分配金総額	-	-	-
配当性向	99.9%	99.9%	99.9%
純資産分配率	2.6%	4.0%	2.5%

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

## I. 決算ハイライト



### 1. ご挨拶（投資主の皆様へ）

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役会長 CEO

阿部 久三

#### はじめに

投資主の皆様におかれましては、時下ますますご清栄のことお慶び申し上げます。

ユナイテッド・アーバン投資法人は、お蔭様をもちまして、平成15年12月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場して以来、平成16年5月末に第1期、同年11月末に第2期の決算を経て、この度は第3期（平成17年5月期）決算を迎えることができました。

第3期の営業収益は、5,320百万円（前期比69.6%増）営業利益は、2,793百万円（前期比54.4%増）当期純利益は、2,339百万円（前期比46.4%増）となり、投資主の皆様への1口当たり分配金は14,638円となりました。

また、上場当初12物件、運用資産総額約602億円にてスタート致しましたポートフォリオも、第1期決算期末時点で14物件（運用資産総額約647億円）第2期決算期末時点で18物件（運用資産総額約757億円）そして第3期期末時点で23物件（運用資産総額約1,349億円）に成長しております。

特に第3期に上場以来初の公募増資を実施し、この増資及び借入金により調達した資

金により大型3物件を取得したことが、資産規模の飛躍的拡大に繋がっております。

更には、第3期終了後の本年7月に上場来初の投資法人債250億円の発行及び既存借入金の期限前弁済を行ない、財務体質の更なる改善を達成致しました。このように、私共は、本格的な総合型REITとしての地位を益々強固なものにしつつあります。これら



はひとえに投資主の皆様方の絶大なるご愛顧の賜物と感謝申し上げます次第です。

以下、第3期中の運用並びに新規物件の取得について、また、第4期に行った投資法人債の発行の件も含めた今後の展望についてご説明させていただきます。

#### 第3期中の運用

物件稼働率

第3期の運用につきましては、第2期に於ける大口テナント1件の退去により、大阪府所在の商業施設の稼働率が低位に推移したものの、その他については概ね順調であっ

た結果、全体としてはその影響を最小限に留め、安定的に推移致しました。

その他

第3期中の5月末に、当該商業施設の後継テナントが決定致しました。第4期中より、当該施設の稼働率が改善する予定です。

#### 第3期中の物件取得

第3期においても、引き続きポートフォリオの拡充につとめました。

平成16年12月には、大型3物件（新大阪セントラルタワー、ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター（平成17年7月5日にダイヤモンドシティ・バリューに名称変更）川崎東芝ビル）を取得、更に本年2月には東横イン品川駅高輪口、4月にはアプリー新青木一番館を取得し、資産規模の飛躍的拡大に成功しました。第3期中に取得した資産のうち、新大阪セントラルタワーはホテルとオフィスの複合建物であり、このような物件が取得できるのも、本格的総合型REITの真骨頂と考えております。

また、第3期に取得した上記の物件も、従前に本投資法人が取得した物件と同様に、総じて長期間にわたる賃料固定型の賃貸借契約を締結していることから、ポートフォリオ全体の賃料収入を安定させる効果があるものと考えております。



#### 格付けの取得及び投資法人債の発行

第3期終了直後の本年6月15日、株式会社格付投資情報センター（R&I）より、発行体

格付けを取得し、同年7月12日には、本投資法人としては初の投資法人債（5年債150億円、10年債100億円、総額250億円）を発行致しました。この投資法人債発行により調達した資金によって、上場時に調達したタームローンを含む借入金を期限前返済



した結果、本投資法人の有利子負債は全て無担保負債となった他、借入金利の長期固定化も大幅に進みました。このように、財務体質を強化し、金利変動等のリスクを回避することで、今後の資産規模の拡大への基礎固めを行なうことができました。

#### 今後の運用方針について

取得物件の用途を制限しないという総合型である本投資法人の特色を生かし、間口を広く取り、かつ昨今の取得競争激化による物件価格の高騰に対処しながら、その時々々の市場動向に応じた最適のタイプ/エリアの魅力的な物件の取得につとめ、更なるポートフォリオの拡充を図る所存です。

#### おわりに

ユナイテッド・アーバン投資法人はお蔭様をもちまして第3期決算を迎えることができました。今後ともゴーイング・コンサーン（継続企業体）として、更なる投資主の利益の最大化をモットーとし、業務に邁進する所存でございますので、引き続き投資主の皆様方の絶大なるご支援ご愛顧をお願い申し上げます。

## I. 決算ハイライト

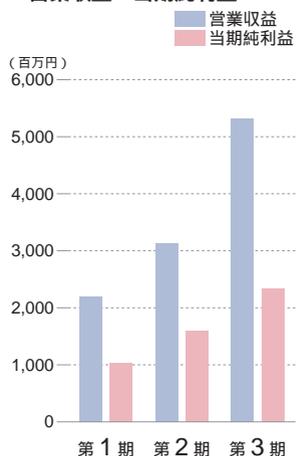
### 決算について ②

#### 財務状態

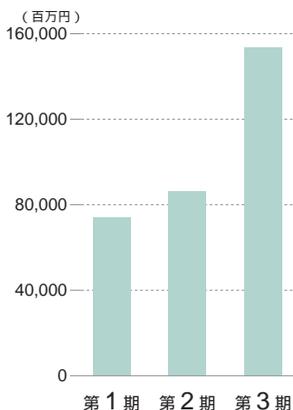
	第1期	第2期	第3期
総資産額	74,152百万円	86,260百万円	153,739百万円
純資産額	39,625百万円	40,194百万円	92,178百万円
純資産比率	53.4%	46.6%	60.0%
1口当たり純資産額	473,202円	480,007円	576,681円

(注) 期末発行済投資口数 第1期 83,738口 第2期 83,738口 第3期 159,843口

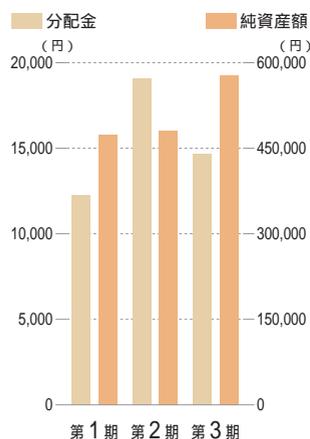
#### 営業収益・当期純利益



#### 総資産額



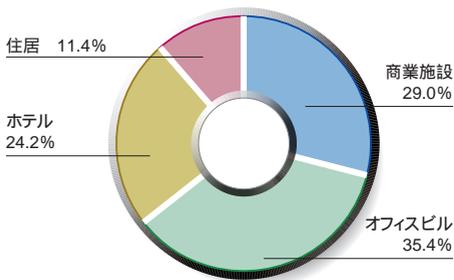
#### 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



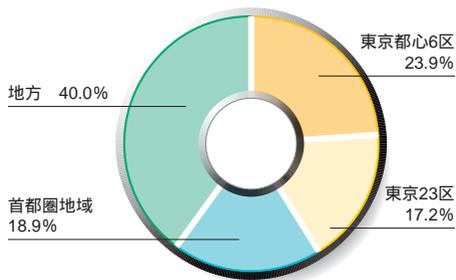
## ポ ー ト フ ォ リ オ の 状 況

### ポ ー ト フ ォ リ オ の 状 況 (取得価格ベース)(平成17年5月31日現在)

用途分散



地域分散

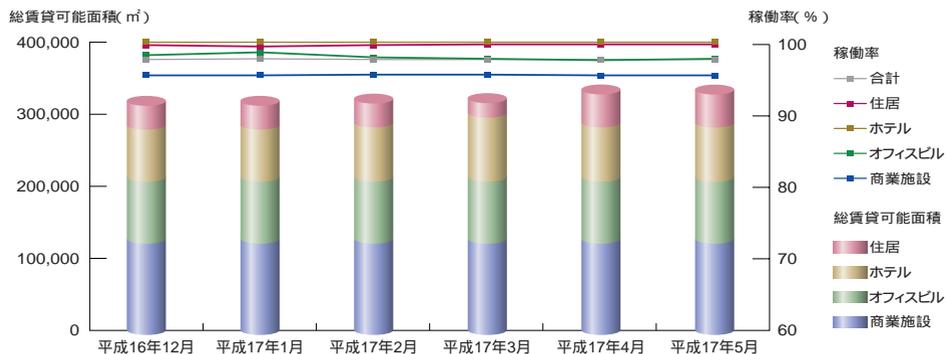


## 稼働率

	平成16年		平成17年			
	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末
商業施設	95.4%	95.4%	95.5%	95.5%	95.4%	95.4%
オフィスビル	98.2%	98.6%	97.9%	97.7%	97.5%	97.7%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居	99.6%	99.4%	99.6%	99.7%	99.7%	99.7%
合計	97.6%	97.7%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%

(注)稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

## 稼働率推移表



# I. 決算ハイライト

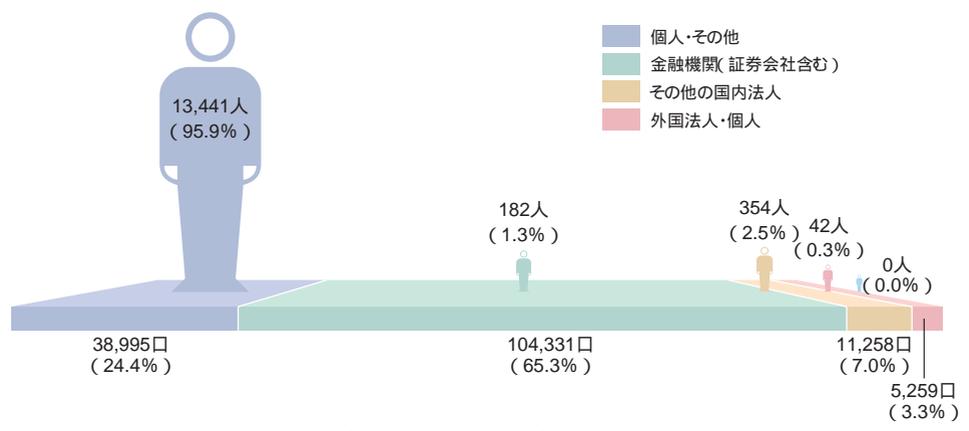
## 投資口の状況

### 投資口の状況



## 所有者別投資主・投資口数 (平成17年5月31日現在)

所有者別投資主数(人) 合計14,019人



所有者別投資口数(口) 合計159,843口

## Ⅱ. 投資法人の概要

### ポ ー ト フ ォ リ オ ー 覧

(平成17年5月31日現在)

物件番号	用途	物件名称	取得日	取得価格 (百万円)	比率	用途毎 比率
A1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成15年12月25日	15,300	11.3%	29.0%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成15年12月22日	6,770	5.0%	
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成15年12月22日	769	0.6%	
A4		レランドショッピングセンター	平成16年9月17日	5,200	3.9%	
A5		ダイヤモンドシティ熊本ショッピングセンター(注3)	平成16年12月3日	11,100	8.2%	
B1	オフィス ビル	T&G浜松町ビル	平成15年12月26日	2,257	1.7%	35.4%
B2		SK名古屋ビルディング	平成15年12月26日	5,400	4.0%	
B3		福岡アーセオンビル	平成15年12月26日	2,080	1.5%	
B4		丸増麹町ビル	平成16年3月29日	2,350	1.8%	
B5		六番町Kビル	平成16年3月30日	2,150	1.6%	
B6		新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	平成16年12月2日	14,279	10.6%	
B7		川崎東芝ビル	平成16年12月20日	19,200	14.2%	
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成15年12月22日	21,100	15.6%	24.2%
(B6)		新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	平成16年12月2日	9,721	7.2%	
C2		東横イン品川駅高輪口	平成17年2月18日	1,884	1.4%	
D1	住居	T&G東池袋マンション	平成15年12月26日	2,021	1.5%	11.4%
D2		T&G四谷マンション	平成15年12月26日	1,355	1.0%	
D3		エクセリア馬込	平成15年12月26日	697	0.5%	
D4		駒沢コート	平成15年12月26日	1,680	1.2%	
D5		六本松コート	平成15年12月26日	757	0.6%	
D6		スカイコート芝大門	平成16年10月15日	1,175	0.9%	
D7		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	平成16年10月26日	3,530	2.6%	
D8		太平洋セメント社宅(習志野社宅)	平成16年10月26日	1,140	0.8%	
D9		アプリーレ新青木一番館	平成17年4月13日	3,031	2.3%	
合 計				134,945	100.0%	100.0%

(注1) 本投資法人は、上記の不動産のうち、東横イン品川駅高輪口を不動産の形態により、それ以外の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しております。

(注2) 上記取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税等は含まない)について百万円以下を四捨五入して記載しております。

(注3) 平成17年7月5日付で、「ダイヤモンドシティ・パリュウ」へ名称変更しております。

## II. 投資法人の概要

### 2. ポートフォリオの概要

#### ポートフォリオマップ

#### A 商業施設 RETAIL PROPERTIES



A1 ダイエー磯文谷



A2 ジョイパーク泉ヶ丘



A3 大丸ピーコック  
芦屋川西店



A4 レランド  
ショッピングセンター



A5 ダイアモンドシティ  
熊本南ショッピングセンター  
第3期取得物件

#### B オフィスビル OFFICES



B1 T&G浜崎町ビル



B2 SK名古屋ビルディング



B3 福岡ア-セオンビル



B4 丸増麹町ビル



B5 六番町Kビル

#### C ホテル HOTELS



C1 新宿ワントンホテル本館



(B6) 新大阪セントラルタワー(注)  
第3期取得物件



C2 東横イン品川駅高輪口  
第3期取得物件

#### D 住居 RESIDENCES



D1 T&G東港袋マンション



D2 T&G四谷マンション



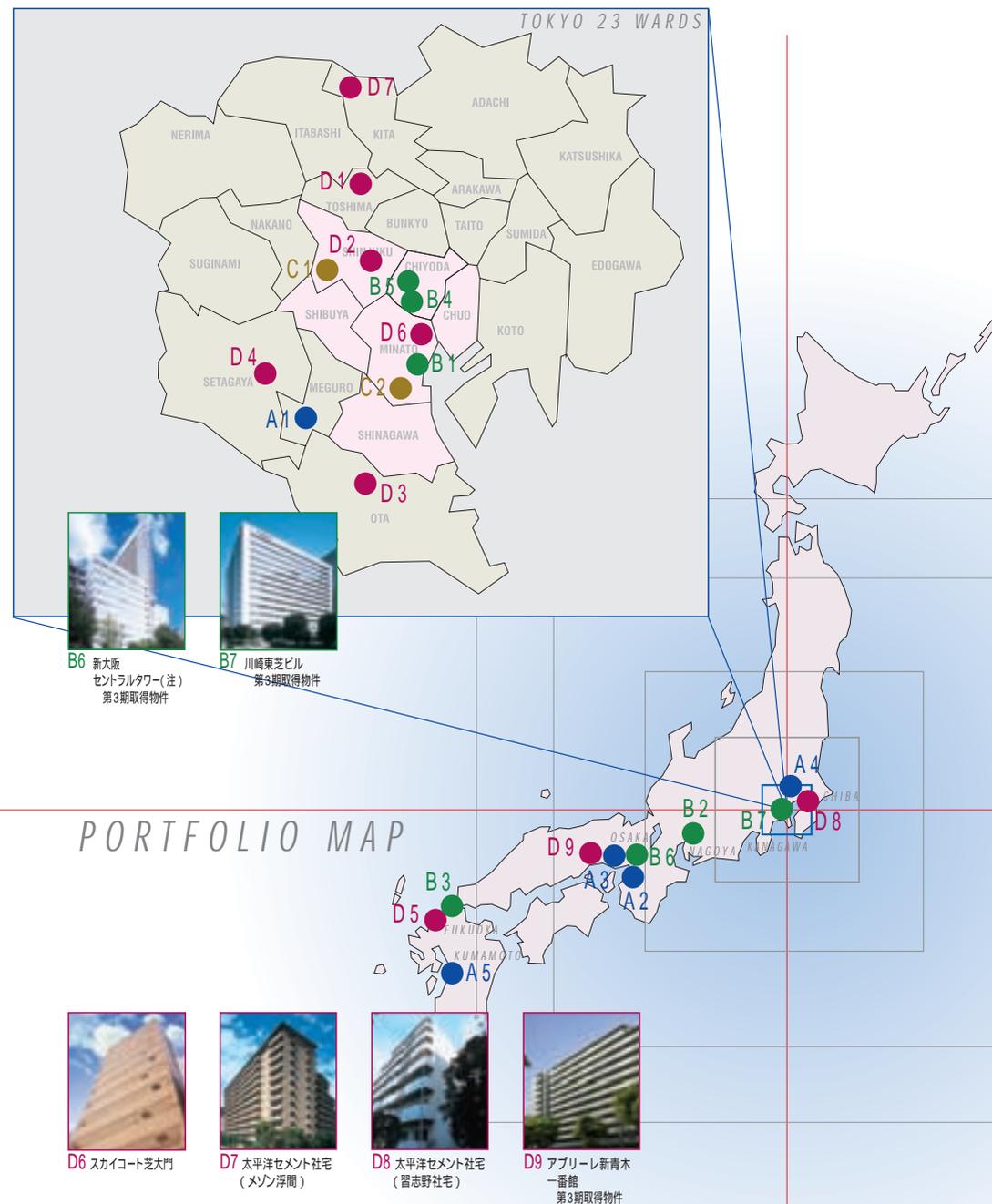
D3 エクレリア馬込



D4 駒沢コート



D5 六本松コート



(注1) 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おります。  
(注2) 平成17年7月5日付で、「ダイヤモンドシティ・パリュール」に名称変更しております。

## Ⅱ. 投資法人の概要

### 第 3 期 取 得 物 件

## B6 新 大 阪 セ ン ト ラ ル タ ワ ー

Shin-Osaka Central Tower



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

## A5 ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター (注1) Diamond City Kumamoto-Minami Shopping Center



<b>所在地</b>	熊本県宇城市小川町河江1番地1
<b>敷地面積</b>	173,498.31㎡
<b>延床面積</b>	63,058.78㎡
<b>構造</b>	鉄骨造陸屋根(注2)
<b>階数</b>	2階建(注)
<b>建築時期</b>	平成9年10月(注2)
<b>所有形態</b>	(土地)所有権、定期借地権 (建物)所有権

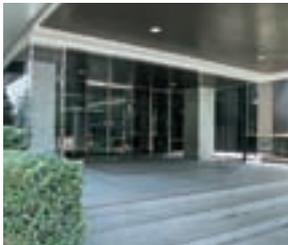
(注1)平成17年7月5日付で「ダイヤモンドシティ・バリュー (Diamond City Value)」へ名称変更しております。

(注2)代表的な建物について記載しております。

## II. 投資法人の概要

### B7 川崎東芝ビル

Kawasaki Toshiba Building



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

## C2 東横イン品川駅高輪口

Toyoko Inn Shinagawa-Eki Takanawaguchi

**所在地** 東京都港区高輪四丁目23番2号

**敷地面積** 482.10㎡

**延床面積** 2,928.94㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

**階数** 14階建

**建築時期** 平成11年10月

**所有形態** (土地) 所有権 (建物) 所有権



## D9 アプリール新青木一番館

Aprile Shin-Ohgi Ichibankan

**所在地** 兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目62番5号

**敷地面積** 3,329.45㎡

**延床面積** 12,700.44㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

**階数** 14階建

**建築時期** 平成9年9月

**所有形態** (土地) 所有権 (建物) 所有権



## II. 投資法人の概要

### 既存物件

#### A1 ダイエー 碑文谷

Daiei Himonya

**所在地** 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号

**敷地面積** 5,249.86㎡

**延床面積** 27,032.50㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

**階数** 地下1階付7階建

**建築時期** 昭和50年3月

**所有形態** (土地)所有権 (建物)所有権



#### A2 ジョイパーク 泉ヶ丘

Joy Park Izumigaoka

**所在地** 大阪府堺市三原台一丁目3番3号

**建築時期** 平成12年11月

**敷地面積** 10,368.45㎡

**所有形態** (土地)所有権 (建物)所有権

**延床面積** 29,250.71㎡

**構造** 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根

**階数** 5階建



#### A3 大丸ピーコック 芦屋川西店

Daimaru Peacock Ashiya-Kawanishi Ten

**所在地** 兵庫県芦屋市川西町三丁目28番地

**建築時期** 平成9年4月

**敷地面積** 3,455.30㎡

**所有形態** (土地)所有権 (建物)所有権

**延床面積** 1,488.28㎡

**構造** 鉄骨造アルミニウム板葺

**階数** 平屋建



#### A4 レランドショッピングセンター

Re-LAND Shopping Center

**所在地** 千葉県船橋市藤原七丁目2番2号

**建築時期** 平成10年3月

**敷地面積** 5,198.20㎡

**所有形態** (土地)所有権 (建物)所有権

**延床面積** 12,944.65㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

**階数** 地下2階付5階建



## B1 T & G 浜松町ビル

### T & G Hamamatsu-Cho Building

所在地	東京都港区芝大門二丁目12番10号	建築時期	昭和63年12月
敷地面積	453.81㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	3,296.58㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	地下1階付9階建		



## B2 S K 名古屋ビルディング

### SK Nagoya Building

所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	建築時期	昭和61年2月
敷地面積	1,361.96㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)区分所有権(持分割合100%)
延床面積	11,795.38㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	地下1階付9階建		



## B3 福岡アーセオンビル

### Fukuoka Eartheon Building

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	建築時期	平成10年9月
敷地面積	1,358.91㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	6,079.35㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	7階建		



## B4 丸増麹町ビル

### Marumasu Koujimachi Building

所在地	東京都千代田区麹町三丁目3番地	建築時期	平成元年9月
敷地面積	703.24㎡	所有形態	(土地)所有権(共有) (建物)区分所有権
延床面積	5,218.55㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	地下1階付9階建		



## B5 六番町Kビル

### Rokuban-Cho K Building

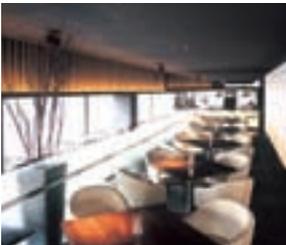
所在地	東京都千代田区六番町2番地	建築時期	昭和63年12月
敷地面積	689.70㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	4,031.14㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	地下1階付7階建		



## II. 投資法人の概要

### C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel - Honkan



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

## D1 T & G 東池袋マンション

### T&G Higashi-Ikebukuro Mansion

所在地	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	建築時期	平成13年12月
敷地面積	398.82㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	3,300.18㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	地下1階付14階建		
賃貸戸数	129戸		



## D2 T & G 四谷マンション

### T&G Yotsuya Mansion

所在地	東京都新宿区荒木町10番地7	建築時期	平成14年5月
敷地面積	777.40㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	2,081.19㎡		
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	地下1階付8階建		
賃貸戸数	78戸		



## D3 エクセリア馬込

### Excellia Magome

所在地	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	建築時期	平成14年2月
敷地面積	371.29㎡	所有形態	(土地)所有権 (敷地権) (建物)区分所有権 (持分割合100%)
延床面積	1,110.97㎡		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	7階建		
賃貸戸数	44戸		



## D4 駒沢コート

### Komazawa Court

所在地	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	建築時期	平成10年10月
敷地面積	2,943.33㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	3,580.44㎡		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺		
階数	3階建		
賃貸戸数	95戸		



## D5 六本松コート

### Ropponmatsu Court

所在地	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	建築時期	平成6年3月
敷地面積	1,738.67㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	3,294.36㎡		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	6階建		
賃貸戸数	100戸		



## II. 投資法人の概要

### D6 スカイコート芝大門

#### Skycourt Shiba-Daimon

<b>所在地</b>	東京都港区芝大門一丁目2番3号	<b>建築時期</b>	平成15年4月
<b>敷地面積</b>	233.66㎡	<b>所有形態</b>	(土地)所有権 (建物)所有権
<b>延床面積</b>	1,486.38㎡		
<b>構造</b>	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
<b>階数</b>	12階建		



### D7 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)

#### Maison Ukima

<b>所在地</b>	東京都北区浮間一丁目3番1号	<b>建築時期</b>	平成4年3月
<b>敷地面積</b>	6,456.64㎡	<b>所有形態</b>	(土地)所有権 (建物)所有権
<b>延床面積</b>	12,691.43㎡		
<b>構造</b>	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
<b>階数</b>	12階建		



### D8 太平洋セメント社宅 (習志野社宅)

#### Narashino Residence

<b>所在地</b>	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	<b>建築時期</b>	平成2年2月
<b>敷地面積</b>	3,948.67㎡	<b>所有形態</b>	(土地)所有権 (建物)所有権
<b>延床面積</b>	6,840.86㎡		
<b>構造</b>	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
<b>階数</b>	地下1階付8階建		



### Ⅲ. 資産運用報告書

## 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1期	第2期	第3期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
営業収益	百万円	2,204	3,135	5,320
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,204)	(3,135)	(5,320)
営業費用	百万円	857	1,326	2,526
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(617)	(999)	(2,013)
営業利益	百万円	1,347	1,809	2,793
経常利益	百万円	1,029	1,599	2,344
当期純利益	(a) 百万円	1,028	1,598	2,339
総資産額	(b) 百万円	74,152	86,260	153,739
純資産額	(c) 百万円	39,625	40,194	92,178
出資総額	百万円	38,596	38,596	89,838
発行済投資口総数	(d) 口	83,738	83,738	159,843
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	473,202	480,007	576,681
分配金総額	(e) 百万円	1,028	1,598	2,339
1口当たり当期純利益	(注3) 円	12,394	19,090	14,641
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,285	19,090	14,638
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(12,285)	(19,090)	(14,638)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注4)注5) %	1.4	2.0	2.0
(年換算)	(注4)注5) %	(3.1)	(4.0)	(3.9)
自己資本当期純利益率	(注4)注5) %	2.6	4.0	3.5
(年換算)	(注4)注5) %	(5.8)	(8.0)	(7.1)
期末自己資本比率	(c)/(b)注5) %	53.4	46.6	60.0
配当性向	(e)/(a) %	99.9	99.9	99.9
<b>【その他参考情報】</b>				
期末投資物件数	件	14	18	23
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	130,094.58	164,122.94	334,243.61
期末テナント数	件	54	68	128
期末稼働率	%	99.0	96.0	97.6
当期減価償却費	百万円	317	415	970
当期資本的支出額	百万円	10	39	120
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	1,905	2,551	4,277
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	円	16,147	24,118	20,744
FFO倍率	(注4)注5) 倍	15.7	14.4	16.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)注5)	倍	9.7	10.5	11.6
金利償却前当期純利益	百万円	1,506	2,232	3,627
支払利息	百万円	154	213	311
有利子負債額	百万円	29,000	38,980	49,700
期末総資産有利子負債比率	%	39.1	45.2	32.3
当期運用日数	日	162	183	182

(注1) 記載した数値は、特に注記が無い限り、いずれも記載未満の桁数を四捨五入して表示しております。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 第1期82,999口 (第1期の実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間の加重平均)  
第2期83,738口  
第3期159,807口 (期中の加重平均)

なお、期末発行済投資口数 (第1期: 83,738口、第3期: 159,843口) を用いて算出した第1期及び第3期の1口当たり当期純利益は12,285円及び14,637円であります。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、括弧内には、第1期は実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間で年換算した数値を、第2期及び第3期はそれぞれ会計計算期間183日及び182日により年換算した数値をそれぞれ記載しております。

総資産経常利益率  $\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}}$   
平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2  
第1期のみ平均総資産額 = 期末総資産額

自己資本当期純利益率  $\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}}$   
平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2  
第1期のみ平均純資産額 = 期末純資産額

賃貸NOI  $\frac{\text{当期不動産賃貸事業損益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)} + \text{減価償却費}}{\text{当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費}} \times \text{発行済投資口数}$

1口当たりFFO  $\frac{\text{期末投資口価格} / \text{年換算後1口当たりFFO}}{\text{デット・サービス・カバレッジ・レシオ}}$

FFO倍率  $\frac{\text{金利償却前当期純利益}}{\text{支払利息}}$

(注5) 小数点以下第2位を四捨五入により表示しております。

## Ⅲ. 資産運用報告書

### (2) 当期の資産の運用の経過

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

その後、第3期期初の平成16年12月に公募による投資口の追加発行及び第三者割当による投資口の追加発行を行い、平成17年5月31日現在の発行済投資口数は159,843口となっています。

本投資法人は、用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等）と地域を分散して不動産投資する総合型不動産投資法人（REIT）として中期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年5月期の第1期及び前期の第2期の2回の利益分配を行ってまいりました。

#### A. 投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、前期に引き続き、企業業績の回復、設備投資の増加、雇用環境の改善がみられ、全体として昨年来の回復基調が続いております。

不動産市況においては、依然として回復が遅れる地域や物件があるものの、J-REIT及び続々と組成される不動産投資私募ファンドへの資金流入の拡大が続き、このような投資ブームの投資対象として適格な不動産については一部過熱ともいえる価額での売買事例が見られる等、二極化の様相をみせながら活況を呈しております。

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、百貨店や総合スーパーといった大型小売店の既存店舗の売上高は、気候の影響もあり引き続き前年比マイナス成長と厳しい状況が続いておりますが、その一方で、新規に出店された大型店舗では好調な集客、売上も見られております。

オフィスビルについては、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおいては、空室率の低下、賃料の底打ちは明白になっておりますが、需要旺盛なビルとそうでないビルの二極化傾向は引き続き顕著となっております。地方のオフィス市場では、空室率が微増している名古屋、神戸、広島地域を除いて全般的に空室率の改善傾向がみられ、来期以降の本格的な改善につながるのか、注目されるところであります。

ホテルに関しては、外資系を中心とした高級・大型ホテルの都心部への進出ラッシュとなる「2007年問題」について巷間言われておりますが、現状においては、客室稼働率は横ばいから改善傾向を示しており、特に宿泊特化型ホテルにおける客室稼働率は首都圏を中心に好調で、さらなる出店計画が発表されております。

住居については、首都圏を中心に賃貸マンションの供給が近時増加したこともあり、押し並べて、賃料水準は横ばいから低下傾向を示しております。

こうした状況下、本投資法人は、ポートフォリオ拡充の観点から、平成16年12月2日に新大阪セントラルタワー（取得価格24,000百万円）、平成16年12月3日にダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター（平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ・パリュウ」に名称変更）（取得価格11,100百万円）、平成16年12月20日に川崎東芝ビル（取得価格19,200百万円）、平成17年2月18日に東横イン品川駅高輪口（取得価格1,883百万円）及び平成17年4月13日にアプリーレ新青木一番館（取得価格3,030百万円）をそれぞれ取得いたしました。この結果、平成17年5月31日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設5件、オフィスビル6件、ホテル2件、オフィスビルとホテルの複合施設1件及び住居9件の合計23件となり、取得価格の総額は期初の75,731百万円から134,945百万円へ、総賃貸可能面積は期初の164,122.94㎡（49,647.19坪）から334,243.61㎡（101,108.69坪）へ、テナント総数は期初の68から128となりました。

また、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、97.6%から97.7%の間で推移し、平成17年5月31日現在では97.6%となっております。

#### B. 資金調達の概要

当期においては、平成16年12月に、投資口の追加発行により51,242百万円の資金を調達し、18,980百万円の既存借入金返済する一方、新たに27,000百万円の銀行借入を行い、金利の上昇リスクや再調達リスクを減らすとともに、新規物件取得資金に充当しました。

その後の物件取得にあたって、銀行借入（平成17年2月に2,000百万円、平成17年4月に3,200百万円）を行い、また、平成17年3月に借入金の一部（2,500百万円）を余剰資金により期限前返済し、この結果、平成17年5月31日現在の借入金残高は総額49,700百万円（前期末比10,720百万円増）うち短期借入金は13,700百万円（前期末比320百万円増）、長期借入金は36,000百万円（前期末比10,400百万円増）となっております。

### (3) 増資等の状況

最近5年間に於ける出資総額及び発行済投資口総数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年11月4日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
平成15年12月20日	公募増資	79,500	79,750	36,633	36,758	(注2)
平成16年1月21日	第三者割当増資	3,988	83,738	1,837	38,596	(注3)
平成16年12月1日	公募増資	75,800	159,538	51,037	89,633	(注4)
平成16年12月22日	第三者割当増資	305	159,843	205	89,838	(注5)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

(注5) 1口当たり673,312円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行いたしました。

#### (投資証券の取引所価格の推移)

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

期別	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成16年5月	平成16年11月	平成17年5月
最 高	610,000円	756,000円	710,000円
最 低	483,000円	557,000円	646,000円

### (4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を14,638円といたしました。

期別	(単位)	第1期	第2期	第3期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
当期末処分利益総額	千円	1,028,750	1,598,605	2,339,803
利益留保額	千円	29	47	21
金銭の分配金総額	千円	1,028,721	1,598,558	2,339,781
(1口当たり分配金)	円	(12,285)	(19,090)	(14,638)
うち利益分配金総額	千円	1,028,721	1,598,558	2,339,781
(1口当たり利益分配金)	円	(12,285)	(19,090)	(14,638)
うち出資払戻総額	千円	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円	(-)	(-)	(-)

### III. 資産運用報告書

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### A. 運用全般に関する見通し

わが国経済は、海外経済の減速、原油を含む原材料価格の上昇や増税の影響と言った先行きに懸念材料はあるものの、当面は景気回復基調を辿るものと見込まれます。

不動産市場においても、都心部を中心とした一部のオフィスビルにおいて新規賃料の上昇がみられるなど賃貸市場の改善傾向がみられる状況下、国内外からの投資資金の集中等に起因して、前期に引き続き不動産売買取引が活発に行われることが想定されます。

##### B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第1期から継続した取得活動を行っております。今後も引き続き、市場動向を的確に把握し、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。

##### C. 管理運営（内部成長）について

本投資法人の管理運営に当っては、ポートフォリオ全体の賃貸借期間が長期である特性を考慮し、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施等により、テナントとの信頼関係を構築してまいります。また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施により、空室の早期解消を図ってまいります。

#### (6) 決算後に生じた重要な事実

##### (i) 投資法人債の発行

本投資法人は平成17年7月12日に投資法人債を発行し、250億円の払込みが完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。

##### A. 第1回無担保投資法人債

投資法人債の名称：ユナイテッド・アーバン投資法人第1回無担保投資法人債（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）

発行総額：150億円  
発行価額：額面100円につき金100円  
利率：年0.78%  
払込期日：平成17年7月12日  
担保：無担保・無保証

償還方法・償還期限：平成22年7月12日に総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能。

資金使途：既存借入金の返済（注）

取得格付：A - （株式会社格付投資情報センター）

##### B. 第2回無担保投資法人債

投資法人債の名称：ユナイテッド・アーバン投資法人第2回無担保投資法人債（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）

発行総額：100億円  
発行価額：額面100円につき金100円  
利率：年1.91%  
払込期日：平成17年7月12日  
担保：無担保・無保証

償還方法・償還期限：平成27年7月10日に総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能。

資金使途：既存借入金の返済（注）

取得格付：A - （株式会社格付投資情報センター）

##### (注) 既存借入金の返済

以下の既存借入金につき、それぞれ期限前に返済いたしました。

##### ① タームローン1

返済日：第2回返済 平成17年6月27日  
第3回返済 平成17年7月13日

借 入 先：住友信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行  
 借 入 金 額：7,500百万円  
 返 済 金 額：第2回返済 1,400百万円  
                   第3回返済 6,100百万円  
 利 率：1.18%  
 借 入 実 行 日：平成15年12月26日  
 返 済 期 日：平成20年12月26日  
 摘 要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

②タームローン2

返 済 日：平成17年7月13日  
 借 入 先：住友信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行、株式会社埼玉りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行  
 借 入 金 額：10,000百万円  
 利 率：1.16%  
 借 入 実 行 日：平成15年12月25日  
 返 済 方 法：期日一括返済  
 返 済 期 日：平成20年12月25日  
 摘 要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

③極度ローン（東横イン品川駅高輪口の取得資金）

返 済 日：平成17年7月13日  
 借 入 先：株式会社UFJ銀行及び株式会社東京三菱銀行  
 借 入 金 額：2,000百万円  
 利 率：0.53%  
 借 入 実 行 日：平成17年2月18日  
 返 済 方 法：期日一括返済  
 返 済 期 日：平成18年2月17日  
 摘 要：無担保・無保証・変動金利

④極度ローン（アプリーレ新青木一番館の取得資金）

返 済 日：平成17年7月13日  
 借 入 先：株式会社UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社東京三菱銀行及びUFJ信託銀行株式会社  
 借 入 金 額：3,200百万円  
 利 率：0.53%  
 借 入 実 行 日：平成17年4月13日  
 返 済 方 法：期日一括返済  
 返 済 期 日：平成18年4月12日  
 摘 要：無担保・無保証・変動金利

⑤タームローン4

返 済 日：平成17年7月13日  
 借 入 先：株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社荘内銀行、株式会社徳島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北洋銀行、株式会社北陸銀行、株式会社北國銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社  
 借 入 金 額：8,500百万円  
 返 済 金 額：5,000百万円  
 返済後の借入金額：3,500百万円  
 利 率：0.43%  
 借 入 実 行 日：平成16年12月20日  
 返 済 期 日：平成17年12月20日  
 摘 要：無担保・無保証・変動金利

### Ⅲ. 資産運用報告書

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第1期 平成16年5月31日現在	第2期 平成16年11月30日現在	第3期 平成17年5月31日現在
発行する投資口の総数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	□ 83,738	83,738	159,843
出資総額	百万円 38,596	38,596	89,838
投資主数	人 8,336	7,867	14,019

### (2) 主要な投資主

平成17年5月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資口 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)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	11,456	7.17
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1番11号	7,030	4.40
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	6,909	4.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	6,612	4.14
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2番1号	4,479	2.80
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号	3,622	2.27
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	東京都中央区晴海1丁目8-11 常任代理人日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	3,295	2.06
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通3丁目1番41号	2,761	1.73
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	2,702	1.69
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	2,619	1.64
合計		51,485	32.21

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

### (3) 執行役員及び監督役員

平成17年5月31日現在の本投資法人の執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	田中 康裕	
監督役員	渡瀬 正真	渡瀬法律事務所 弁護士
監督役員	劔持 俊夫	霞が開監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所 代表取締役 レックステクノロジーーズ株式会社 代表取締役

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

### (4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17年5月31日現在の投資信託委託業者、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	氏名又は名称
投資信託委託業者(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	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	みずほ信託銀行株式会社

### 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2期（平成16年11月30日現在）		第3期（平成17年5月31日現在）		
			保有総額（注1）千円	対総資産比率（%）	保有総額（千円）	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）	-	-	-	-	
		地方		-	-	-	-
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	-	-	-	-
			東京23区	-	-	-	-
		首都圏地域	-	-	-	-	
		地方		-	-	-	-
	ホテル	首都圏	東京都心6区	-	-	1,972,325	1.3
			東京23区	-	-	-	-
		首都圏地域	-	-	-	-	
		地方		-	-	-	-
	住居	首都圏	東京都心6区	-	-	-	-
			東京23区	-	-	-	-
		首都圏地域	-	-	-	-	
	地方		-	-	-	-	
	小計		-	-	1,972,325	1.3	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	-	-	-	-
			東京23区	15,347,114	17.8	15,288,184	9.9
		首都圏地域	5,395,621	6.2	5,332,101	3.5	
		地方		7,460,883	8.6	18,797,543	12.2
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,967,026	8.1	6,941,092	4.5
			東京23区	-	-	-	-
		首都圏地域	-	-	19,788,267	12.9	
		地方		7,470,184	8.7	21,945,617	14.3
	ホテル	首都圏	東京都心6区	21,218,725	24.6	21,160,643	13.8
			東京23区	-	-	-	-
		首都圏地域	-	-	-	-	
		地方		-	-	9,885,998	6.4
	住居	首都圏	東京都心6区	2,640,614	3.1	2,614,313	1.7
			東京23区	8,258,970	9.6	8,176,870	5.3
		首都圏地域	1,219,479	1.4	1,207,503	0.8	
	地方		773,614	0.9	4,029,866	2.6	
	小計		76,752,234	89.0	135,168,004	87.9	
	預金等のその他資産		9,508,725	11.0	16,599,651	10.8	
	資産総額計		86,260,960	100.0	153,739,980	100.0	

（注1）「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価格）によっています。

なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれておりません。

（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。

### Ⅲ. 資産運用報告書

#### (2) 主要な保有資産

平成17年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額 契約賃料比率 (%)	主たる用途
ダイエー碑文谷	15,288	26,655.66	26,655.66	100.0	9.5	商業施設
ジョイパーク泉ヶ丘	6,602	13,662.53	8,233.95	60.3	3.5	商業施設
大丸ビーコック芦屋川西店	776	1,558.80	1,558.80	100.0	0.6	商業施設
レランドショッピングセンター	5,332	12,968.85	12,499.76	96.4	5.2	商業施設
ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター(注4)	11,418	72,073.39	72,073.39	100.0	8.2	商業施設
T&G浜松町ビル	2,237	2,422.93	2,422.93(注3)	100.0	1.8	オフィスビル
SK名古屋ビルディング	5,402	8,708.57	8,209.49	94.3	4.6	オフィスビル
福岡アーセオンビル	2,021	4,934.39	4,934.39	100.0	2.3	オフィスビル
丸増麹町ビル	2,449	2,612.42	2,065.90	79.1	1.3	オフィスビル
六番町Kビル	2,254	4,031.14	4,031.14	100.0	1.7	オフィスビル
新大阪セントラルタワー	24,407	46,044.41	45,104.88	98.0	21.5	オフィスビルホテル
川崎東芝ビル	19,788	36,212.28	36,212.28	100.0	14.3	オフィスビル
新宿ワシントンホテル本館	21,160	53,317.45	53,317.45	100.0	14.8	ホテル
東横イン品川駅高輪口	1,972	3,088.85	3,088.85	100.0	1.0	ホテル
T&G東池袋マンション	2,039	2,603.22	2,502.32(注3)	96.1	1.3	住居
T&G四谷マンション	1,367	1,679.10	1,636.20(注3)	97.4	0.8	住居
エクセリア馬込	706	914.98	914.98(注3)	100.0	0.4	住居
駒沢コート	1,700	3,741.17	3,741.17	100.0	0.9	住居
六本松コート	763	3,294.36	3,294.36	100.0	0.6	住居
スカイコート芝大門	1,247	1,486.38	1,486.38	100.0	0.6	住居
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,730	12,691.43	12,691.43	100.0	2.2	住居
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,207	6,840.86	6,840.86	100.0	0.9	住居
アブリーレ新青木一番館	3,266	12,700.44	12,700.44	100.0	2.0	住居
合計	137,140	334,243.61	326,217.01	97.6	100.0	

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、平成17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」は個々の不動産または信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積(原則として契約書に記載されている数値です。なお、契約書に記載されている数値は、契約によって根拠となる数値が異なり、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、または施行床面積相当の数値が記載されています。)の合計を意味し、「賃貸面積」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(契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。)の合計を意味します。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「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面積を計算しています。

(注3)T&G浜松町ビル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション及びエクセリア馬込については、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されています。したがって、これらの信託不動産については、現実には賃貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの信託不動産に係る「賃貸面積」については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成17年5月31日時点において、賃借人が賃貸していた面積を記載しています。

(注4)ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンターは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ・パリュール」に名称変更しております。

### (3) 不動産等組入資産明細

第3期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注1）
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	不動産信託受益権	16,100
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市三原台一丁目1番3号	不動産信託受益権	5,060
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町三丁目28番地	不動産信託受益権	786
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	不動産信託受益権	5,200
ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター(注)	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	11,200
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	不動産信託受益権	2,456
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	不動産信託受益権	5,851
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	不動産信託受益権	2,250
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地	不動産信託受益権	2,560
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	不動産信託受益権	2,360
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	不動産信託受益権	24,300
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580	不動産信託受益権	19,450
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	不動産信託受益権	21,600
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	1,920
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	不動産信託受益権	2,088
T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	不動産信託受益権	1,406
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	不動産信託受益権	673
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	不動産信託受益権	1,690
六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	不動産信託受益権	776
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	不動産信託受益権	1,190
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	不動産信託受益権	3,780
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	不動産信託受益権	1,170
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62番5号	不動産信託受益権	3,060
合計			136,926

(注1)「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

(注2)ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンターは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ・パリュール」に名称変更しております。

### Ⅲ. 資産運用報告書

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第2期（平成16年6月1日～平成16年11月30日）				第3期（平成16年12月1日～平成17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)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注3)	対賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点(%) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注3)	対賃貸事業 収入比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	528	16.8	1	100.0	528	9.9
ジョイパーク泉ヶ丘	14	60.8	655	20.9	13	60.3	178	3.4
大丸ビーコック芦屋川西店	1	100.0	30	1.0	1	100.0	31	0.6
レランドショッピングセンター	13	96.4	115	3.7	13	96.4	270	5.1
ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター(注4)	-	-	-	-	1	100.0	452	8.5
T&G浜松町ビル	1	100.0	100	3.2	1	100.0	98	1.9
SK名古屋ビルディング	7	91.4	256	8.2	8	94.3	237	4.5
福岡アーセオンビル	4	100.0	132	4.2	4	100.0	129	2.4
丸増麹町ビル	10	100.0	124	4.0	10	79.1	105	2.0
六番町Kビル	1	100.0	97	3.1	1	100.0	97	1.8
新大阪セントラルタワー	-	-	-	-	56	98.0	1,152	21.7
川崎東芝ビル	-	-	-	-	1	100.0	714	13.4
新宿ワシントンホテル本館	8	100.0	826	26.4	8	100.0	826	15.5
東横イン品川駅高輪口	-	-	-	-	1	100.0	32	0.6
T&G東池袋マンション	1	99.2	70	2.3	1	96.1	72	1.4
T&G四谷マンション	1	97.4	45	1.4	1	97.4	45	0.9
エクセリア馬込	1	100.0	23	0.7	1	100.0	24	0.4
駒沢コート	1	100.0	50	1.6	1	100.0	50	1.0
六本松コート	1	100.0	34	1.1	1	100.0	34	0.6
スカイコート芝大門	1	100.0	8	0.3	1	100.0	32	0.6
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	24	0.8	1	100.0	123	2.3
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	10	0.3	1	100.0	51	1.0
アブリーレ新青木一番館	-	-	-	-	1	100.0	(注5)	0.5
合計	68	96.0	3,135	100.0	128	97.6	5,320	100.0

(注1) 「テナント数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成17年5月31日時点での賃借人が転賃しているサブリーステナント数又は賃貸戸数は次のとおりです。

「ジョイパーク泉ヶ丘」5テナント、「ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター」84テナント、「T&G浜松町ビル」7テナント、「六番町Kビル」1テナント、「新大阪セントラルタワー」3テナント、「川崎東芝ビル」12テナント、「T&G東池袋マンション」124戸、「T&G四谷マンション」76戸、「エクセリア馬込」44戸、「駒沢コート」86戸、「六本松コート」89戸、「スカイコート芝大門」1テナント、「太平洋セメント社宅(習志野社宅)」1戸

(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面積を計算しています。

(注3) 「賃貸事業収入」は、記載未済の桁数を切捨てて表示しています。

(注4) ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンターは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ・パリュール」に名称変更しております。

(注5) 当該不動産につきましては、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おりません。

#### (4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成17年5月31日現在、その他の特定資産の組入れはありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、平成17年5月31日現在計画されている改修工事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、下記工事予定金額には、会計上費用に区分される部分が含まれています。

不動産等資産の名称 (所在地)	内容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
新大阪セントラルタワー (大阪府大阪市淀川区)	空調機器増設工事	自 平成17年6月 至 平成17年8月	23	-	-
新大阪セントラルタワー (大阪府大阪市淀川区)	空調用熱源交換工事	自 平成17年10月 至 平成17年11月	20	-	-
新大阪セントラルタワー (大阪府大阪市淀川区)	空調用熱源交換工事	自 平成17年11月 至 平成17年12月	20	-	-
新大阪セントラルタワー (大阪府大阪市淀川区)	外壁補修工事	自 平成18年2月 至 平成18年4月	100	-	-
川崎東芝ビル (神奈川県川崎市幸区)	温水・蒸気配管老朽更新 工事(全4期中第2期分)	自 平成17年8月 至 平成17年10月	13	-	-
新宿ワシントンホテル本館 (東京都新宿区)	外壁シール打替工事	自 平成18年3月 至 平成18年5月	136	-	-

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人が今期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は120百万円であり、当期費用に区分された修繕費30百万円と併せ、151百万円の工事を実施しております。

不動産等資産の名称(所在地)	内容	実施期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷 (東京都目黒区)	改修工事	自 平成17年4月 至 平成17年5月	14
川崎東芝ビル (神奈川県川崎市幸区)	ターボ冷凍機更新工事(No.6)	自 平成17年2月 至 平成17年3月	42
川崎東芝ビル (神奈川県川崎市幸区)	各階PAC型ファンコイル更新工事	自 平成17年5月 至 平成17年5月	13
その他の資本的支出			50
合計			120

### (3) 長期修繕計画のため積み立てた金銭(修繕積立金)

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、以下のとおり積み立てています。

(単位:百万円)

項目	営業期間	第1期	第2期	第3期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
前期末積立金残高		-	68	268
当期積立額		68	199	301
当期積立金取崩額		-	-	61
次期繰越額		68	268	508

### Ⅲ. 資産運用報告書

## 5. 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

項目	第1期	第2期	第3期
	自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
(a) 資産運用報酬	138,793千円	199,419千円	343,980千円
(b) 資産保管業務報酬	7,604千円	11,153千円	12,903千円
(c) 一般事務委託報酬	31,305千円	37,959千円	54,740千円
(d) 役員報酬	11,900千円	10,200千円	10,200千円
(e) その他費用	51,014千円	68,083千円	91,242千円
合計	240,617千円	326,815千円	513,066千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が第1期517,488千円、第2期88,360千円、第3期473,714千円あります。

### (2) 借入状況

第3期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (% (注1))	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入金	住友信託銀行株式会社	H16.3.29	700	-	1.18000	H17.3.28	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注4)
	株式会社埼玉りそな銀行		500	-					
	みずほ信託銀行株式会社		500	-					
	住友信託銀行株式会社	H16.3.30	700	-	1.18000	H17.3.28	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注4)
	株式会社埼玉りそな銀行		500	-					
	みずほ信託銀行株式会社		500	-					
	住友信託銀行株式会社	H16.9.17	1,400	-	1.18619	H17.9.9	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注4)
	みずほ信託銀行株式会社		1,300	-					
	株式会社あおぞら銀行		1,300	-					
	住友信託銀行株式会社	H16.10.15	1,000	-	1.17728	H17.6.26	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注4)
	住友信託銀行株式会社	H16.10.26	2,200	-	1.17000	H17.9.26	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注4)
	みずほ信託銀行株式会社		2,200	-					
	株式会社あおぞら銀行		580	-					
	株式会社あおぞら銀行	H16.12.20	-	1,280	0.43994	H17.12.20	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社西京銀行		-	430					
	株式会社荘内銀行		-	430					
	株式会社徳島銀行		-	260					
	株式会社福岡銀行		-	860					
	株式会社北洋銀行		-	260					
	株式会社北陸銀行		-	430					
株式会社北國銀行	-		260						
株式会社みずほコーポレート銀行	-		860						
株式会社山口銀行	-		860						
株式会社山梨中央銀行	-		430						
株式会社UFJ銀行	-		860						
みずほ信託銀行株式会社	-		1,280						

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (% (注1))	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社UFJ銀行	H17.2.18	-	1,000	0.53480	H18.2.17	期限一括(注2)	無担保 無保証	
	株式会社東京三菱銀行		-	1,000					
	株式会社UFJ銀行	H17.4.13	-	700	0.52234	H18.4.12	期限一括(注2)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行		-	500					
	株式会社新生銀行		-	500					
	株式会社山梨中央銀行		-	500					
	株式会社東京三菱銀行		-	500					
	株式会社UFJ信託銀行		-	500					
小計		13,380	13,700						
長期借入金	住友信託銀行株式会社	H15.12.26	2,800	-	0.88000	H17.12.26	期限一括(注2)	有担保 無保証 (注4)	
	株式会社UFJ銀行		2,800	-					
	住友信託銀行株式会社	H15.12.26	2,000	1,500	1.18758	H20.12.26	期限一括(注2)	有担保 無保証 (注4)	
	株式会社埼玉りそな銀行		3,000	2,250					
	みずほ信託銀行株式会社		3,000	2,250					
	株式会社三井住友銀行		2,000	1,500					
	住友信託銀行株式会社	H15.12.25	3,000	3,000	1.16821	H20.12.25	期限一括(注2)	有担保 無保証 (注4)	
	株式会社UFJ銀行		4,000	4,000					
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		-	370					
	農林中央金庫	H16.12.20	-	3,670	0.68205	H18.12.20	期限一括(注3)	無担保 無保証	
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,100					
	住友信託銀行株式会社	H16.12.20	-	360	0.91837	H19.12.20	期限一括(注3)	無担保 無保証	
	株式会社香川銀行		-	220					
	株式会社新生銀行		-	2,220					
	株式会社百五銀行		-	740					
	株式会社広島銀行		-	740					
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,110					
三井住友海上火災保険株式会社	-		740						
住友信託銀行株式会社	-		2,230						
株式会社埼玉りそな銀行	H16.12.20	-	670	1.39716	H21.12.20	期限一括(注3)	無担保 無保証		
株式会社新生銀行		-	1,330						
大同生命保険株式会社		-	670						
みずほ信託銀行株式会社		-	330						
住友信託銀行株式会社			-	2,000					
小計			25,600	36,000					
合計			38,980	49,700					

(注1) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。

なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでおりません。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(注4) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。

### (3) 投資法人債の状況

第3期末現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

### III. 資産運用報告書

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	新大阪セントラルタワー	平成16年12月2日	24,000	-	-	-	-
不動産信託受益権	ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター(注2)	平成16年12月3日	11,100	-	-	-	-
不動産信託受益権	川崎東芝ビル	平成16年12月20日	19,200	-	-	-	-
不動産	東横イン品川駅高輪口	平成17年2月18日	1,883	-	-	-	-
不動産信託受益権	アプリーレ新青木一番館	平成17年4月13日	3,030	-	-	-	-
	合計		59,214	-	-	-	-

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を百万円未満を切捨てて記載しております。

(注2) ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンターは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ・パリュール」に名称変更しております。

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	不動産信託受益権	新大阪セントラルタワー	平成16年12月2日	24,000	24,200
	不動産信託受益権	ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター(注3)	平成16年12月3日	11,100	11,200
	不動産信託受益権	川崎東芝ビル	平成16年12月20日	19,200	19,300
	不動産	東横イン品川駅高輪口	平成17年2月18日	1,883	1,920
	不動産信託受益権	アプリーレ新青木一番館	平成17年4月13日	3,030	3,040
	合計			59,214	59,660

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を百万円未満を切捨てて記載しております。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注3) ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンターは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ・パリュール」に名称変更しております。

#### (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について、該当事項はありません。

##### ②利害関係人等への支払手数料等の金額

第3期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	328,368千円	東西アセット・マネジメント株式会社	151,467千円	46.1%
		ベニーエステートサービス株式会社	7,053千円	2.1%
		丸紅不動産株式会社	22,742千円	6.9%
損害保険料	12,933千円	丸紅プロパティーズ株式会社	78,599千円	23.9%
		丸紅セーフネット株式会社	12,933千円	100.0%
工事監理報酬	4,362千円 (注2)	東西アセット・マネジメント株式会社	1,459千円 (注2)	33.4%
		ベニーエステートサービス株式会社	83千円 (注2)	1.9%
		丸紅不動産株式会社	1,767千円	40.5%
		丸紅プロパティーズ株式会社	466千円	10.7%
その他賃貸事業費用	27,374千円	東西アセット・マネジメント株式会社	600千円	2.2%
		丸紅不動産株式会社	533千円	1.9%
		丸紅プロパティーズ株式会社	4,597千円	16.8%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条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投資信託委託業者の利害関係人等であり、上記においては、第3期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある東西アセット・マネジメント株式会社、ベニーエステートサービス株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅プロパティーズ株式会社及び丸紅セーフネット株式会社について記載しています。

(注2) 記載の数値は、東西アセット・マネジメント株式会社に対する支払工事費270千円及びベニーエステートサービス株式会社に対する支払工事費15千円が含まれます。

#### (5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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

## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅳ. 貸借対照表」、「Ⅴ. 損益計算書」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。

## 8. その他

### (1) お知らせ

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等にかかる事項はありません。

## IV. 貸借対照表

科目	期別		第3期 平成17年5月31日現在		第2期(ご参考) 平成16年11月30日現在		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	
(資産の部)	千円	千円	%	千円	千円	%	
I. 流動資産							
現金及び預金		2,008,252			2,048,638		
信託現金及び信託預金等	1	12,897,395			7,142,543		
営業未収入金		89,713			47,799		
未収消費税等		1,318,537			81,207		
前払費用		51,248			18,284		
繰延税金資産		238			20		
その他の流動資産		39			-		
流動資産合計		16,365,425	10.7		9,338,493	10.8	
II. 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物		676,530			-		
減価償却累計額		7,983	668,547		-		
構築物		5,191			-		
減価償却累計額		117	5,073		-		
土地			1,298,704			-	
信託建物	1	58,948,008			28,645,601		
減価償却累計額		1,642,479	57,305,529		712,759	27,932,842	
信託構築物	1	321,200			118,597		
減価償却累計額		37,507	283,693		10,997	107,600	
信託機械及び装置	1	114,125			86,701		
減価償却累計額		15,495	98,629		9,521	77,179	
信託工具器具備品	1	3,458			1,163		
減価償却累計額		254	3,203		56	1,107	
信託土地	1		77,476,948			48,633,504	
有形固定資産合計			137,140,329	89.2		76,752,234	89.0
2. 無形固定資産							
信託その他の無形固定資産	1		295			288	
無形固定資産合計			295	0.0		288	0.0
3. 投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,000			10,000	
信託差入敷金保証金	1		463			450	
長期前払費用			189,986			120,432	
投資その他の資産合計			200,449	0.1		130,882	0.2
固定資産合計			137,341,074	89.3		76,883,405	89.2
III. 繰延資産							
創業費			33,480			39,060	
繰延資産合計			33,480	0.0		39,060	0.0
資産合計			153,739,980	100.0		86,260,960	100.0

科目	期別	第3期 平成17年5月31日現在			第2期(ご参考) 平成16年11月30日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(負債の部)							
I. 流動負債							
営業未払金			204,490			75,366	
短期借入金	1		13,700,000			13,380,000	
未払費用			114,626			99,891	
未払分配金			4,656			5,422	
未払法人税等			4,906			988	
前受金			9,922			-	
信託前受金			825,200			458,247	
信託預り金			5,768			116,970	
流動負債合計			14,869,571	9.7		14,136,888	16.4
II. 固定負債							
長期借入金	1		36,000,000			25,600,000	
預り敷金保証金			98,000			-	
信託預り敷金保証金	1		10,593,925			6,329,195	
固定負債合計			46,691,925	30.3		31,929,195	37.0
負債合計			61,561,496	40.0		46,066,083	53.4
(出資の部)	3						
I. 出資総額							
出資総額	2		89,838,680	58.5		38,596,270	44.7
II. 剰余金							
当期末処分利益			2,339,803			1,598,605	
剰余金合計			2,339,803	1.5		1,598,605	1.9
出資合計			92,178,483	60.0		40,194,876	46.6
負債・出資合計			153,739,980	100.0		86,260,960	100.0

## V. 損益計算書

科目	期別	第3期		第2期(ご参考)	
		自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日		自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	
		金額	百分比	金額	百分比
(経常損益の部)					
I. 営業損益の部					
1. 営業収益					
貸貸事業収入	1	5,070,924		2,611,369	
その他貸貸事業収入	1	249,171	5,320,095	524,556	3,135,926
			100.0		100.0
2. 営業費用					
貸貸事業費用	1	2,013,056		999,909	
資産運用報酬		343,980		199,419	
資産保管委託報酬		12,903		11,153	
一般事務委託報酬		54,740		37,959	
役員報酬		10,200		10,200	
その他営業費用		91,242	2,526,123	68,083	1,326,724
			47.5		42.3
営業利益			2,793,971		1,809,201
			52.5		57.7
II. 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		92		94	
その他営業外収益		335	427	9,071	9,166
			0.0		0.3
2. 営業外費用					
支払利息		311,687		213,071	
新投資口発行費		132,668		-	
創業費償却		5,580		5,580	
その他営業外費用		-	449,936	131	218,782
			8.5		7.0
経常利益			2,344,462		1,599,585
			44.1		51.0
税引前当期純利益			2,344,462		1,599,585
			44.1		51.0
法人税、住民税及び事業税		4,924		1,007	
法人税等調整額		218	4,706	1	1,009
			0.1		0.0
当期純利益			2,339,756		1,598,576
			44.0		51.0
前期繰越利益			47		29
当期末処分利益			2,339,803		1,598,605

**【重要な会計方針】**

項目	期別	第3期	第2期(ご参考)															
		自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日															
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～55年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～15年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年～10年</td> </tr> </table> (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2年～55年	構築物	2年～15年	機械及び装置	3年～17年	工具器具備品	5年～10年	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3年～13年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>8年～10年</td> </tr> </table> (2)長期前払費用 同左	信託建物	2年～50年	信託構築物	2年～13年	信託機械及び装置	3年～13年	信託工具器具備品	8年～10年
建物	2年～55年																	
構築物	2年～15年																	
機械及び装置	3年～17年																	
工具器具備品	5年～10年																	
信託建物	2年～50年																	
信託構築物	2年～13年																	
信託機械及び装置	3年～13年																	
信託工具器具備品	8年～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	創業費 同左																
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納税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おります。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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52,219千円です。	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納税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おります。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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14,218千円です。																
4. その他財務諸表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きましては、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おります。 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おります。 ①信託現金及び信託預金等 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託差入敷金保証金 ⑤信託預り敷金保証金 ⑥信託前受金 ⑦信託預り金 (2)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年12月1日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受(「スプレッド方式」といいます。)によっております。 「スプレッド方式」では募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成16年12月1日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,890,300千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,890,300千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。 (3)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、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 (2)消費税等の処理方法 同左																

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

第3期 平成16年5月31日現在	第2期(ご参考) 平成16年11月30日現在																																																		
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金等</td><td style="text-align: right;">4,369,330</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">16,509,271</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">57,314</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">2,753</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">2,047</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">32,589,021</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>信託差入敷金保証金</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">53,529,738</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,500,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">1,783,378</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">19,283,378</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金等	4,369,330	信託建物	16,509,271	信託構築物	57,314	信託機械及び装置	2,753	信託工具器具備品	2,047	信託土地	32,589,021	信託その他の無形固定資産	-	信託差入敷金保証金	-	合計	53,529,738	長期借入金	17,500,000	信託預り敷金保証金	1,783,378	合計	19,283,378	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金等</td><td style="text-align: right;">7,013,059</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,299,004</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">89,371</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">75,766</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">1,107</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,124,417</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td style="text-align: right;">288</td></tr> <tr><td>信託差入敷金保証金</td><td style="text-align: right;">450</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">79,603,464</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">13,380,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,600,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">1,783,378</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">40,763,378</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金等	7,013,059	信託建物	25,299,004	信託構築物	89,371	信託機械及び装置	75,766	信託工具器具備品	1,107	信託土地	47,124,417	信託その他の無形固定資産	288	信託差入敷金保証金	450	合計	79,603,464	短期借入金	13,380,000	長期借入金	25,600,000	信託預り敷金保証金	1,783,378	合計	40,763,378
信託現金及び信託預金等	4,369,330																																																		
信託建物	16,509,271																																																		
信託構築物	57,314																																																		
信託機械及び装置	2,753																																																		
信託工具器具備品	2,047																																																		
信託土地	32,589,021																																																		
信託その他の無形固定資産	-																																																		
信託差入敷金保証金	-																																																		
合計	53,529,738																																																		
長期借入金	17,500,000																																																		
信託預り敷金保証金	1,783,378																																																		
合計	19,283,378																																																		
信託現金及び信託預金等	7,013,059																																																		
信託建物	25,299,004																																																		
信託構築物	89,371																																																		
信託機械及び装置	75,766																																																		
信託工具器具備品	1,107																																																		
信託土地	47,124,417																																																		
信託その他の無形固定資産	288																																																		
信託差入敷金保証金	450																																																		
合計	79,603,464																																																		
短期借入金	13,380,000																																																		
長期借入金	25,600,000																																																		
信託預り敷金保証金	1,783,378																																																		
合計	40,763,378																																																		
<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">159,843口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	159,843口	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">83,738口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	83,738口																																										
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																		
発行済投資口数	159,843口																																																		
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																		
発行済投資口数	83,738口																																																		
<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																		

(損益計算書関係)

第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	第2期(ご参考) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日																																																																																																																		
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td style="text-align: right;">4,573,356</td><td></td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td style="text-align: right;">401,738</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">88,320</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入(注1)</td><td style="text-align: right;">7,508</td><td style="text-align: right;">5,070,924</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>附加使用料(注2)</td><td style="text-align: right;">227,145</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業一時収入</td><td style="text-align: right;">9,711</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td style="text-align: right;">12,314</td><td style="text-align: right;">249,171</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">5,320,095</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">347,993</td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">328,368</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">258,739</td><td></td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">12,933</td><td></td></tr> <tr><td>修繕費(注3)</td><td style="text-align: right;">52,933</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">970,503</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">41,585</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">2,013,056</td><td></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">3,307,038</p>	賃貸事業収入			賃料収入	4,573,356		共益費収入	401,738		駐車場収入	88,320		その他賃貸収入(注1)	7,508	5,070,924	その他賃貸事業収入			附加使用料(注2)	227,145		賃貸事業一時収入	9,711		その他雑収入	12,314	249,171	不動産賃貸事業収益合計	5,320,095		賃貸事業費用			公租公課	347,993		外注委託費	328,368		水道光熱費	258,739		損害保険料	12,933		修繕費(注3)	52,933		減価償却費	970,503		その他賃貸事業費用	41,585		不動産賃貸事業費用合計	2,013,056		<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td style="text-align: right;">2,360,701</td><td></td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td style="text-align: right;">182,913</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">61,711</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入(注1)</td><td style="text-align: right;">6,042</td><td style="text-align: right;">2,611,369</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>附加使用料(注2)</td><td style="text-align: right;">110,163</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業一時収入</td><td style="text-align: right;">409,684</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td style="text-align: right;">4,709</td><td style="text-align: right;">524,556</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">3,135,926</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">189,268</td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">201,133</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">126,094</td><td></td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">8,220</td><td></td></tr> <tr><td>修繕費(注3)</td><td style="text-align: right;">45,717</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">415,490</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">13,984</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">999,909</td><td></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">2,136,017</p>	賃貸事業収入			賃料収入	2,360,701		共益費収入	182,913		駐車場収入	61,711		その他賃貸収入(注1)	6,042	2,611,369	その他賃貸事業収入			附加使用料(注2)	110,163		賃貸事業一時収入	409,684		その他雑収入	4,709	524,556	不動産賃貸事業収益合計	3,135,926		賃貸事業費用			公租公課	189,268		外注委託費	201,133		水道光熱費	126,094		損害保険料	8,220		修繕費(注3)	45,717		減価償却費	415,490		その他賃貸事業費用	13,984		不動産賃貸事業費用合計	999,909	
賃貸事業収入																																																																																																																			
賃料収入	4,573,356																																																																																																																		
共益費収入	401,738																																																																																																																		
駐車場収入	88,320																																																																																																																		
その他賃貸収入(注1)	7,508	5,070,924																																																																																																																	
その他賃貸事業収入																																																																																																																			
附加使用料(注2)	227,145																																																																																																																		
賃貸事業一時収入	9,711																																																																																																																		
その他雑収入	12,314	249,171																																																																																																																	
不動産賃貸事業収益合計	5,320,095																																																																																																																		
賃貸事業費用																																																																																																																			
公租公課	347,993																																																																																																																		
外注委託費	328,368																																																																																																																		
水道光熱費	258,739																																																																																																																		
損害保険料	12,933																																																																																																																		
修繕費(注3)	52,933																																																																																																																		
減価償却費	970,503																																																																																																																		
その他賃貸事業費用	41,585																																																																																																																		
不動産賃貸事業費用合計	2,013,056																																																																																																																		
賃貸事業収入																																																																																																																			
賃料収入	2,360,701																																																																																																																		
共益費収入	182,913																																																																																																																		
駐車場収入	61,711																																																																																																																		
その他賃貸収入(注1)	6,042	2,611,369																																																																																																																	
その他賃貸事業収入																																																																																																																			
附加使用料(注2)	110,163																																																																																																																		
賃貸事業一時収入	409,684																																																																																																																		
その他雑収入	4,709	524,556																																																																																																																	
不動産賃貸事業収益合計	3,135,926																																																																																																																		
賃貸事業費用																																																																																																																			
公租公課	189,268																																																																																																																		
外注委託費	201,133																																																																																																																		
水道光熱費	126,094																																																																																																																		
損害保険料	8,220																																																																																																																		
修繕費(注3)	45,717																																																																																																																		
減価償却費	415,490																																																																																																																		
その他賃貸事業費用	13,984																																																																																																																		
不動産賃貸事業費用合計	999,909																																																																																																																		

(注1) 賃料収入、共益費及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。

(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しております。

(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しております。

## (リース取引関係)

第3期 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日		第2期(ご参考) 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位:千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位:千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	4,509,907	1年内	1,001,134
1年超	32,135,825	1年超	10,101,190
合計	36,645,732	合計	11,102,324

## (有価証券関係)

第3期 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日		第2期(ご参考) 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。		同左	

## (デリバティブ取引関係)

第3期 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日		第2期(ご参考) 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。		同左	

## (退職給付関係)

第3期 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日		第2期(ご参考) 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。		同左	

## ( 税効果会計関係 )

第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	第2期 ご参考 ) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成17年5月31日現在) (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 238 繰延税金資産合計 238 (繰延税金資産の純額) 238	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 (平成16年11月30日現在) (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 (繰延税金資産の純額) 20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.31 その他 0.12 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.20	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.36 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06

## ( 持分法損益等 )

第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	第2期 ご参考 ) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

## ( 関連当事者との取引 )

第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	第2期 ご参考 ) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。 子会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

## (投資一口当たり情報)

第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日		第2期(ご参考) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	
1口当たり純資産額	576,681円	1口当たり純資産額	480,007円
1口当たり当期純利益	14,641円	1口当たり当期純利益	19,090円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たりの当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。  
 なお、第3期における1口当たり当期純利益は、第3期における当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

	第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	第2期(ご参考) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
当期純利益(千円)	2,339,756	1,598,576
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)	2,339,756	1,598,576
期中平均投資口数(口)	159,807口	83,738口

## (重要な後発事象)

第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日		第2期(ご参考) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	
<p>(i) 投資法人債の発行</p> <p>本投資法人は平成17年7月12日に投資法人債を発行し、250億円の払込みが完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。</p> <p>A. 第1回無担保投資法人債</p> <p>投資法人債の名称：ユニテッド・アーバン投資法人第1回無担保投資法人債(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)</p> <p>発行総額：150億円</p> <p>発行価額：額面100円につき金100円</p> <p>利率：年0.78%</p> <p>払込期日：平成17年7月12日</p> <p>担保：無担保・無保証</p> <p>償還方法・償還期限：平成22年7月12日に総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能。</p> <p>資金用途：既存借入金の返済(注)</p> <p>取得格付：A-(株式会社格付投資情報センター)</p> <p>B. 第2回無担保投資法人債</p> <p>投資法人債の名称：ユニテッド・アーバン投資法人第2回無担保投資法人債(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)</p> <p>発行総額：100億円</p> <p>発行価額：額面100円につき金100円</p> <p>利率：年1.91%</p> <p>払込期日：平成17年7月12日</p> <p>担保：無担保・無保証</p> <p>償還方法・償還期限：平成27年7月10日に総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能。</p> <p>資金用途：既存借入金の返済(注)</p> <p>取得格付：A-(株式会社格付投資情報センター)</p>		<p>(i) 新投資口の発行</p> <p>本投資法人は平成16年12月1日に一般募集により75,800口の投資口を、また平成16年12月22日にグリーンシュアオプションによるその他の者に対する割当により305口の投資口を、それぞれ発行し、約512億円の払込みが完了しました。新投資口の発行の概要は、以下のとおりです。</p> <p>A. 一般募集による新投資口の発行</p> <p>発行新投資口数：75,800口</p> <p>発行価格(募集価格)：1口当たり698,250円</p> <p>発行価格(募集価格)の総額：52,927,350,000円</p> <p>発行価額：1口当たり673,312円</p> <p>発行価額の総額：51,037,049,600円</p> <p>払込期日：平成16年12月1日</p> <p>分配金起算日：平成16年12月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュアオプションによるその他の者に対する割当)</p> <p>発行新投資口数：305口</p> <p>発行価額：1口当たり673,312円</p> <p>発行価額の総額：205,360,160円</p> <p>払込期日：平成16年12月22日</p> <p>分配金起算日：平成16年12月1日</p> <p>割当先及び割当数：日興シティグループ証券株式会社 305口</p>	

第3期

自 平成16年12月1日  
至 平成17年5月31日

(注) 既存借入金の返済

以下の既存借入金につき、それぞれ期限内に返済いたしました。

①タームローン1

返済日：第2回返済 平成17年6月27日  
第3回返済 平成17年7月13日  
借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行  
借入金額：7,500百万円  
返済金額：第2回返済 1,400百万円  
第3回返済 6,100百万円  
利率：1.18%  
借入実行日：平成15年12月26日  
返済期日：平成20年12月26日  
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

②タームローン2

返済日：平成17年7月13日  
借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行、株式会社埼玉りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行  
借入金額：10,000百万円  
利率：1.16%  
借入実行日：平成15年12月25日  
返済方法：期日一括返済  
返済期日：平成20年12月25日  
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

③極度ローン(東横イン品川駅高輪口の取得資金)

返済日：平成17年7月13日  
借入先：株式会社UFJ銀行及び株式会社東京三菱銀行  
借入金額：2,000百万円  
利率：0.53%  
借入実行日：平成17年2月18日  
返済方法：期日一括返済  
返済期日：平成18年2月17日  
摘要：無担保・無保証・変動金利

④極度ローン(アプリーレ新青木一番館の取得資金)

返済日：平成17年7月13日  
借入先：株式会社UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社東京三菱銀行及びUFJ信託銀行株式会社  
借入金額：3,200百万円

第2期(ご参考)

自 平成16年6月1日  
至 平成16年11月30日

(ii) 資産の取得

本投資法人では、第2期の決算日後、以下の物件を取得しております。

①新大阪セントラルタワー

(取得の概要)  
取得資産：不動産を信託する信託の受益権  
取得価格：24,000百万円  
取得日：平成16年12月2日  
(取得資産の概要)  
所在地(住居表示)：大阪府大阪市淀川区西中島5丁目5番15号  
用途：事務所・ホテル・店舗  
面積：土地 7,265.79㎡  
：建物 58,882.64㎡  
構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付23階建  
建築時期：平成元年6月  
総賃貸可能面積：46,238.07㎡

②ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター

(取得の概要)  
取得資産：不動産を信託する信託の受益権  
取得価格：11,100百万円  
取得日：平成16年12月3日  
(取得資産の概要)  
所在地(住居表示)：熊本県宇城市小川町河江1番地1  
用途：百貨店・店舗・映画館・遊戯場・機械室・物置  
面積：土地 173,498.31㎡  
：建物 63,058.78㎡  
構造・規模：鉄骨造陸屋根2階建(注)  
建築時期：平成9年10月(注)  
総賃貸可能面積：建物部分 63,052.88㎡  
：借地部分 9,020.51㎡  
(注) 代表的な建物について記載しております。

③川崎東芝ビル

(取得の概要)  
取得資産：不動産を信託する信託の受益権  
取得価格：19,200百万円  
取得日：平成16年12月20日  
(取得資産の概要)  
所在地(住居表示)：神奈川県川崎市幸区堀川町580  
用途：研究所  
面積：土地 8,615.20㎡  
：建物 51,254.06㎡  
構造・規模：鉄骨・鉄筋コンクリート鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建  
建築時期：昭和62年4月  
総賃貸可能面積：36,212.28㎡

第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	第2期(ご参考) 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
利率：0.53% 借入実行日：平成17年4月13日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成18年4月12日 摘要：無担保・無保証・変動金利  <b>⑤タムローン4</b> 返済日：平成17年7月13日 借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社荘内銀行、株式会社徳島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北洋銀行、株式会社北陸銀行、株式会社北國銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社 借入金額：8,500百万円 返済金額：5,000百万円 返済後の借入金額：3,500百万円 利率：0.43% 借入実行日：平成16年12月20日 返済期日：平成17年12月20日 摘要：無担保・無保証・変動金利	(iii) 資金の借入れ 平成16年12月20日付にて、川崎東芝ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに既存借入金の返済(注)の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入れを行いました。  <b>①タムローン3</b> 借入先：株式会社新生銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社 借入金額：5,500百万円 利率：0.68205% 借入実行日：平成16年12月20日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成18年12月20日 摘要：無担保・無保証・固定金利  <b>②タムローン4</b> 借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社荘内銀行、株式会社徳島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北洋銀行、株式会社北陸銀行、株式会社北國銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社 借入金額：8,500百万円 利率：0.43667% 借入実行日：平成16年12月20日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成17年12月20日 摘要：無担保・無保証・変動金利  <b>③タムローン5</b> 借入先：株式会社香川銀行、株式会社新生銀行、株式会社百五銀行、株式会社広島銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社及び住友信託銀行株式会社 借入金額：8,000百万円 利率：0.91837% 借入実行日：平成16年12月20日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成19年12月20日 摘要：無担保・無保証・固定金利  <b>④タムローン6</b> 借入先：株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社 借入金額：5,000百万円 利率：1.39716% 借入実行日：平成16年12月20日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成21年12月20日 摘要：無担保・無保証・固定金利

第3期

自 平成16年12月1日  
至 平成17年5月31日

第2期（ご参考）

自 平成16年6月1日  
至 平成16年11月30日

（注）既存借入金の返済

以下の既存借入金につき、①乃至④については、平成16年12月3日付で、⑤及び⑥については、平成16年12月20日付でそれぞれ一括して期限前に返済いたしました。

①タームローン3

返済日：平成16年12月3日

借入先：株式会社UFJ銀行及び住友信託銀行株式会社

借入金額：5,600百万円

利率：0.88%

借入実行日：平成15年12月26日

返済方法：期日一括返済

返済期日：平成17年12月26日

摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

②極度ローン（丸増麹町ビル）

返済日：平成16年12月3日

借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行及びみずほ信託銀行株式会社

借入金額：1,700百万円

利率：1.18%

借入実行日：平成16年3月29日

返済方法：期日一括返済

返済期日：平成17年3月28日

摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

③極度ローン（六番町Kビル）

返済日：平成16年12月3日

借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行及びみずほ信託銀行株式会社

借入金額：1,700百万円

利率：1.18%

借入実行日：平成16年3月30日

返済方法：期日一括返済

返済期日：平成17年3月28日

摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

④極度ローン（レランドショッピングセンター）

返済日：平成16年12月3日

借入先：住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行

借入金額：4,000百万円

利率：1.18619%

借入実行日：平成16年9月17日

返済方法：期日一括返済

返済期日：平成17年9月9日

摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

第3期 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日	第2期(ご参考) 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日
	⑤極度ローン(スカイコート芝大門) 返済日:平成16年12月20日 借入先:住友信託銀行株式会社 借入金額:1,000百万円 利率:1.17728% 借入実行日:平成16年10月15日 返済方法:期日一括返済 返済期日:平成17年6月26日 摘要:有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利  ⑥極度ローン(メゾン浮間・習志野住宅) 返済日:平成16年12月20日 借入先:住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行 借入金額:4,980百万円 利率:1.17% 借入実行日:平成16年10月26日 返済方法:期日一括返済 返済期日:平成17年9月26日 摘要:有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

## VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	第3期	第2期（ご参考）
		自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
I. 当期末処分利益		2,339,803,432円	1,598,605,694円
II. 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）		2,339,781,834円 （14,638円）	1,598,558,420円 （19,090円）
III. 次期繰越利益		21,598円	47,274円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,339,781,834円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数83,738口の整数倍の最大値となる1,598,558,420円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII. 監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成17年7月21日

ユナイテッド・アーバン投資法人  
役員会 御中

## 新日本監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員高橋英夫 指定社員 公認会計士  
業務執行社員原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成16年12月1日から平成17年5月31日までの第3期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び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及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人債の発行に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以 上

## VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

項目	期別	
	第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	第2期 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,344,462	1,599,585
減価償却費	970,503	415,490
受取利息	92	94
支払利息	311,687	213,071
創業費償却	5,580	5,580
営業未収入金の増加・減少額	41,913	2,904
未収消費税等の増加・減少額	1,237,329	798,810
前払費用の増加・減少額	13,838	6,840
営業未払金の増加・減少額	63,877	41,021
未払費用の増加・減少額	4,658	6,945
前受金の増加・減少額	9,922	-
信託前受金の増加・減少額	366,952	79,876
信託預り金の増加・減少額	111,201	116,970
その他	39	1,326
小計	2,673,230	3,206,285
利息の受取額	92	94
利息の支払額	390,292	184,414
法人税等の支払額	1,007	1,034
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,282,022	3,020,930
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	1,980,426	-
信託有形固定資産の取得による支出	59,312,926	11,696,590
信託無形固定資産の取得による支出	6	138
信託差入敷金保証金の支出	13	-
預り敷金保証金の収入	98,000	-
信託預り敷金保証金の収入	4,612,997	1,798,320
信託預り敷金保証金の支出	348,266	444,280
使途制限付信託預金の払出による収入	400,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	56,530,642	10,342,688
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	13,700,000	9,980,000
短期借入金の返済による支出	13,380,000	-
長期借入金の借入による収入	18,500,000	-
長期借入金の返済による支出	8,100,000	-
投資口の発行による収入	51,242,409	-
分配金の支払額	1,599,324	1,023,298
財務活動によるキャッシュ・フロー	60,363,085	8,956,701
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	6,114,465	1,634,943
V. 現金及び現金同等物の期首残高	8,585,652	6,950,708
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	14,700,117	8,585,652

（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おります。

## 【重要な会計方針】(参考情報)

項目	期別	第3期	第2期(ご参考)
		自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項】(参考情報)

(単位:千円)

第3期	第2期(ご参考)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成17年5月31日現在)	(平成16年11月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
2,008,252	2,048,638
信託現金及び信託預金等	信託現金及び信託預金等
12,897,395	7,142,543
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
205,530	605,530
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
14,700,117	8,585,652

(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

## IX. 資産運用会社の概要

### 資産運用会社の概要

社 名： ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
Japan REIT Advisors Co., Ltd.

資 本 金： 425百万円(平成17年5月31日現在)

事業の内容： 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務を行います。

### 株 主 の 状 況

(平成17年5月31日現在)

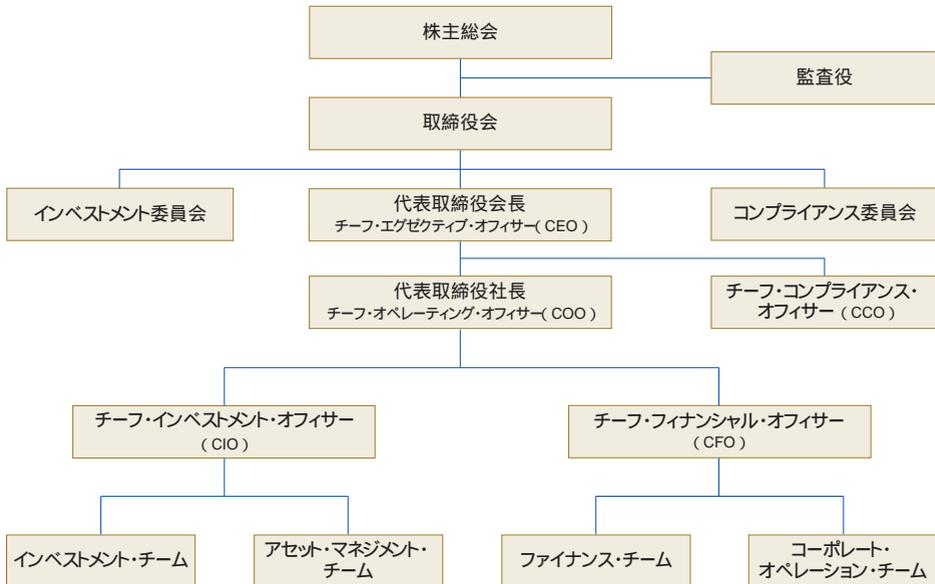
株主名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)
トリニティ・インベストメント・ トラスト・エル・エル・シー	One Aloha Tower Drive, Suite 3100, Honolulu, HI 96813, U.S.A.	3,740	44.0
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	3,060	36.0
クレディ・スイス・ファースト・ ボストン・プリンシパル・ インベストメンツ・リミテッド 東京支店	東京都港区六本木一丁目6番1号	850	10.0
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	425	5.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	425	5.0
	合 計	8,500	100.0

### 会 社 の 沿 革

年月日	事 項
平成13年12月4日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第80442号)
平成14年8月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第15号)
平成15年3月19日	投資信託及び投資法人に関する法律上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第24号)
平成15年3月27日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号 第15号)

## 資産運用会社の組織

資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



チーム名	業 務
インベストメント・チーム	① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務 等
アセット・マネジメント・チーム	① 投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定 ② 投資対象不動産のポートフォリオ管理及び運用状況の把握と報告 ③ 中長期的な資産価値の維持向上のための投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施 等
ファイナンス・チーム	① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人及び資産運用会社のIR業務
コーポレート・オペレーション・チーム	① 資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 ② 運用実績管理業務 ③ 本投資法人及び資産運用会社の予算統制・経理業務 ④ コンプライアンス業務(コンプライアンス委員会事務局) 等

### 分配金について

#### 分配金の受け取りについて

---

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの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、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

#### 住所等の変更手続きについて

---

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



## 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場証券取引所	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
名義書換事務受託者	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03(3323)7111 (代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店

## 投資主アンケート

### 皆様のご意見をお聞かせください

当投資法人では、投資主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施させていただくことになりました。

お手数ではございますが、以下の方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記、URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。

なお、QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右記のQRコードよりアクセスしていただけます。

<https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード 8960



アンケート実施期間は、本資産運用報告書がお手元に到着してから、約2ヶ月半(10月末まで)となりますので、お早めのご回答をお願いいたします。

本アンケートは、株式会社エーツメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。

アンケートのお問い合わせ：「e-株主リサーチ」事務局 03-5777-3900