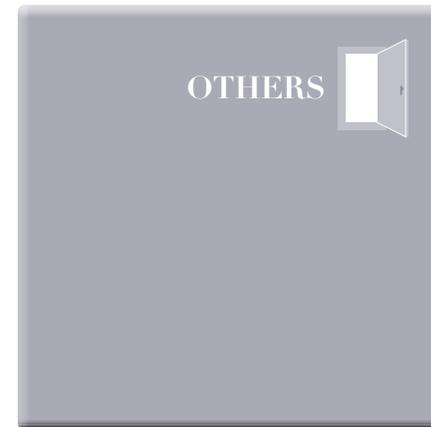
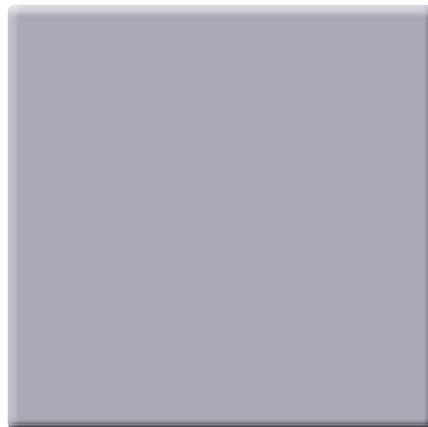
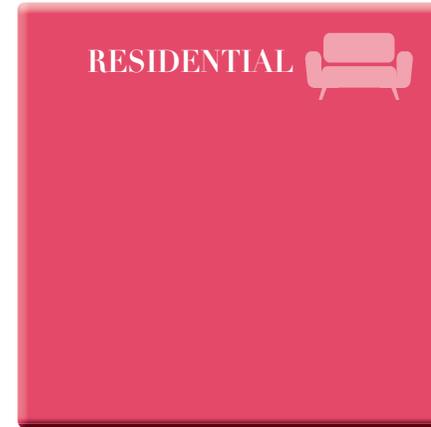
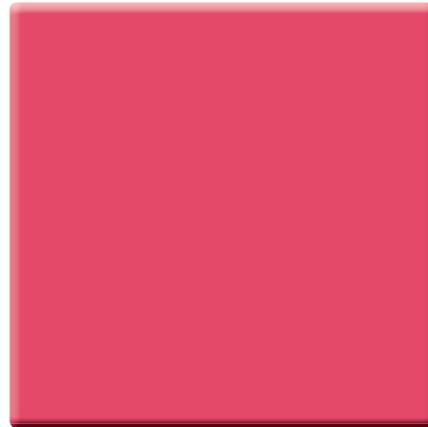
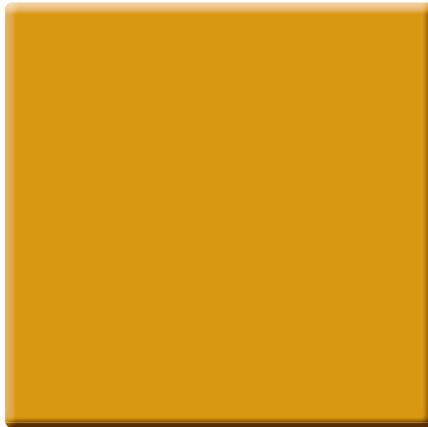
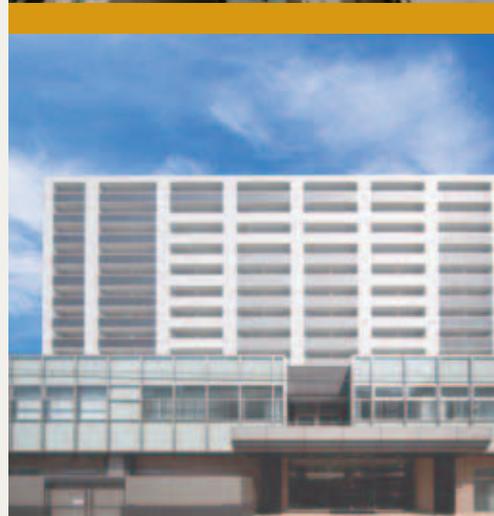
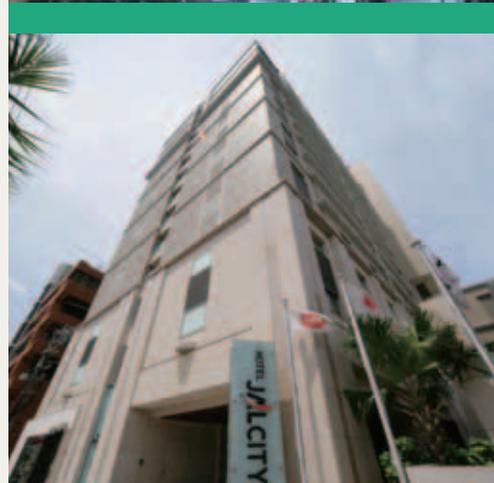
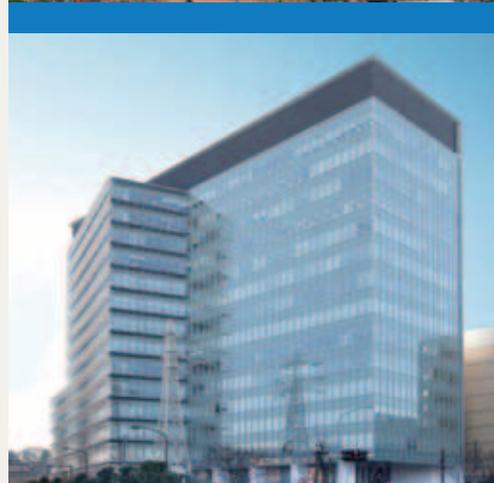


第18期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)
自平成24年6月1日 至平成24年11月30日





最大級の資産規模の
総合型J-REITとして
更なる成長へ



■ 用途・投資地域を分散させた総合型投資方針

ユナイテッド・アーバン投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他)及び投資地域(首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部)の双方において、その時々を経済情勢・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REITとして更なる成長を目指します。

Contents

ご挨拶	2	Ⅲ. 損益計算書	54
決算ハイライト	3	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	55
第18期TOPICS	4	Ⅴ. 注記表	56
第19期TOPICS	7	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	69
投資法人の運用戦略及び実績	8	Ⅶ. 監査報告書	70
ポートフォリオの状況	12	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	71
投資口の状況	23	投資法人の概要	73
Ⅰ. 資産運用報告	24	資産運用会社のご紹介	74
Ⅱ. 貸借対照表	52	投資主インフォメーション	76

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年の上場以来、投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型REITとして、資産規模の拡大並びに安定した分配を着実に実現してきました。また、日本コマーシャル投資法人との合併を経て、資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては最大級の資産規模を有するに至っています(平成24年11月30日現在)。

さて、ここに本投資法人の第18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。

当期は新たにオフィスビル2物件、住居1物件の計3物件の新規取得(取得価格計6,450百万円)を行い、更なる資産規模の拡大を実現いたしました。当期の業績につきましては、営業収益15,973百万円、営業利益7,003百万円、当期純利益4,635百万円となりました。投資主の皆様への分配につきましては、当期未処分利益4,635百万円に配当積立金からの取崩額1,149百万円を合わせ、1口当たり2,750円の分配金とさせていただきますこととしました。

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

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう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 阿部 久三
 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 及川 健一郎

■ 第18期分配金

第18期 1口当たり分配金 **2,750円**
 (平成24年6月1日～平成24年11月30日)

■ 運用状況

	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
営業収益(百万円)	8,409	14,912	15,552	15,759	15,973
営業利益(百万円)	4,249	7,078	7,027	6,959	7,003
経常利益(百万円)	3,256	4,315	4,650	4,850	4,635
当期純利益(百万円)	3,255	16,616 ^(注3)	4,649	4,849	4,635
分配金総額(百万円)	3,255	4,123	5,784	5,784	5,784
1口当たり分配金(円) ^(注2)	16,173	2,841	2,750	2,750	2,750
総資産額(百万円)	230,778	416,471	450,963	457,026	462,503
純資産額(百万円)	111,566	148,413	206,585	205,682	204,533
1口当たり純資産額(円) ^(注2)	554,228	102,261	98,215	97,786	97,240

(注1) 本投資法人における第14期の計算期間は平成22年6月1日～平成22年11月30日の183日間、第15期の計算期間は平成22年12月1日～平成23年5月31日の182日間、第16期の計算期間は平成23年6月1日～平成23年11月30日の183日間、第17期の計算期間は平成23年12月1日～平成24年5月31日の183日間、第18期の計算期間は平成24年6月1日～平成24年11月30日の183日間です。

(注2) 平成22年12月1日付で、本投資法人の投資口は6分割されています。

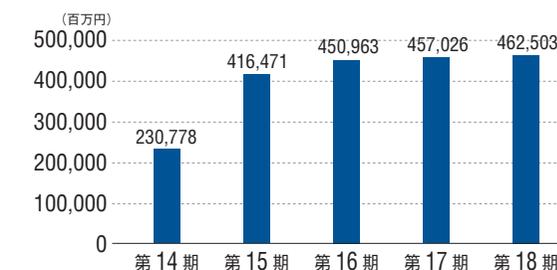
(注3) 第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益(12,492百万円)を含めた金額です。

■ 営業収益・当期純利益

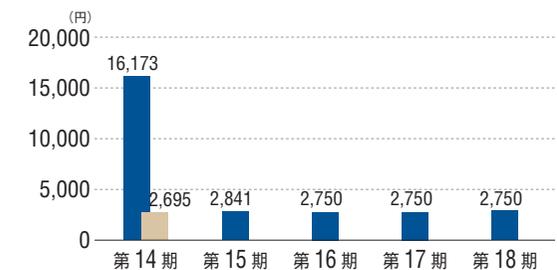


(注) 第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益(12,492百万円)を含めた金額です。

■ 総資産額

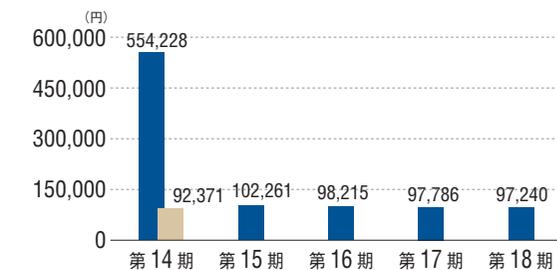


■ 1口当たり分配金



(注) 平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期は実績を6分の1にした数値も掲載しています(ベージュ色のグラフ)。

■ 1口当たり純資産額



(注) 平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期は実績を6分の1にした数値も掲載しています(ベージュ色のグラフ)。

■ 第18期取得物件の概要

B38 湯島ファーストビル Yushima First Building

オフィスビル



取得年月日	平成24年8月29日
所在地	東京都文京区湯島三丁目19番11号
敷地面積	1,120.85㎡
延床面積	6,165.88㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付8階建
建築時期	平成元年2月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

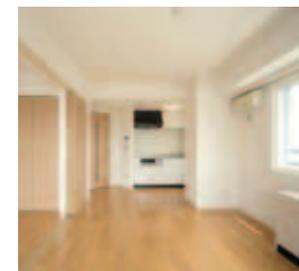


D24 グレンパーク札幌プレミアタワー Glenpark Sapporo Premier Tower

住居



取得年月日	平成24年6月28日
所在地	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番3他(地番)
敷地面積	1,077.92㎡
延床面積	10,224.31㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付17階建
建築時期	平成18年9月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



B39 道玄坂スクエア Dogenzaka Square

オフィスビル



取得年月日	平成24年11月22日
所在地	東京都渋谷区円山町5番18号
敷地面積	488.93㎡(注)
延床面積	3,227.62㎡(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付9階建
建築時期	平成16年10月
所有形態	(土地)敷地権所有権(共有) (建物)区分所有権

(注)「敷地面積」と「延床面積」は全体の面積を記載しています。



■ DBJ Green Building 認証の取得

本投資法人が保有するアリーナタワーが、株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」といいます。)によるDBJ Green Building認証制度において、平成24年11月9日付で「シルバー」(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)の評価を受けました。

DBJ Green Building認証制度とは、物件の環境性能に加えて、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評価を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産に対して認証を付与するものとされています。

アリーナタワーについては、優れた環境配慮を図っている点、オフィスビルとして優れたスペックを有する点、防災に関する取組みがなされている点等が評価されました。



B37 アリーナタワー(オフィスビル)



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番9他(地番)
敷地面積	2,733.00㎡
延床面積	24,412.67㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付15階建
建築時期	平成20年5月

■ 投資法人債の発行及び既存借入金の期限前弁済

本投資法人は、中期的な有利子負債コストの削減を企図した借入金の期限前弁済を行うべく、期限前弁済資金を調達するために、平成24年7月5日付で第7回投資法人債を、また平成24年8月6日付で個人投資家向けの投資法人債である第8回投資法人債を発行しました。手許資金と併せ、本投資法人債の発行調達資金により、下記の既存借入金(NCI継承借入金)の期限前弁済を実施しました。

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還期限	摘要	債券格付
5年債	第7回無担保投資法人債 (機関投資家向け)	6,500百万円	0.95%	平成24年7月5日	平成29年7月5日	無担保 無保証	AA- (JCR)
4年債	第8回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	10,000百万円	0.80%	平成24年8月6日	平成28年8月5日	無担保 無保証	AA- (JCR)

■ 期限前弁済を実施した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日(注)	返済期限	期限前弁済日
ファミリティ40-F (中期)	株式会社あおぞら銀行	4,269百万円	2.01602% (固定)	平成22年11月29日	平成26年9月22日	平成24年7月12日
ファミリティ40-E (中期)	株式会社三井住友銀行	12,260百万円	1.94316% (固定)	平成22年10月29日	平成26年9月22日	平成24年8月7日

(注)当該既存借入金は、平成22年12月1日を効力発生日とする本投資法人と日本商業投資法人(以下「NCI」といいます。)との合併に伴いNCIから承継した借入金のため、NCIの借入日を記載しています。

■ 資金の借入れ

本投資法人は、第18期中に下記の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済期限	摘要	資金用途
TL48 (長期)	株式会社群馬銀行 株式会社横浜銀行 株式会社東京都民銀行	2,300百万円	0.58000% (変動) ^(注)	平成24年 6月20日	平成29年 6月20日	無担保 無保証	TL18、TL19、TL22、 TL24及びファミリティGの 返済資金に充当
TL49 (長期)	三井住友信託銀行株式会社	2,500百万円	0.53000% (変動) ^(注)		平成29年 6月20日	無担保 無保証	
TL50 (長期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400百万円	0.74000% (固定)		平成29年 9月20日	無担保 無保証	
TL51 (長期)	株式会社日本政策投資銀行	900百万円	1.37045% (固定)		平成32年 6月20日	無担保 無保証	
TL52 (長期)	株式会社三井住友銀行	4,500百万円	0.68000% (変動) ^(注)		平成31年 6月20日	無担保 無保証	
TL53 (長期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200百万円	0.96000% (固定)	平成24年 6月28日	平成31年 6月20日	無担保 無保証	グレンパーク札幌プレミア タワー取得資金に充当
TL54 (長期)	株式会社三井住友銀行	2,200百万円	0.53000% (変動) ^(注)	平成24年 8月29日	平成30年 3月20日	無担保 無保証	湯島ファーストビル取得資金 に充当
TL55 (中期)	株式会社みずほコーポレート銀行	2,400百万円	0.48000% (変動) ^(注)	平成24年 11月22日	平成29年 6月20日	無担保 無保証	道玄坂スクエア取得資金 に充当

(注)新規借入れ時の金利です。

■ 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、従前の2本のコミットメントラインの期間満了に伴い、平成24年6月22日付で国内有力金融機関複数によるコミットメントラインの再設定を行いました。

参加金融機関	借入限度額	契約期間	使途制限	摘要
三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	135億円	平成24年6月22日～平成25年6月21日	無し	無担保・無保証
株式会社日本政策投資銀行	20億円	平成24年6月22日～平成25年6月21日	リファイナンス資金限定	無担保・無保証

■ 投資法人債の発行及びリファイナンス

本投資法人は、平成24年12月19日付で個人投資家向けの投資法人債である第9回投資法人債を、また平成24年12月12日付で第10回投資法人債を発行しました。本投資法人債の発行により資金調達手段の多様化を図るとともに、手許資金と併せ、下記の既存借入金のリファイナンスを実施しました。

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還期限	摘要	債券格付
4年債	第9回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	10,000百万円	0.62%	平成24年12月19日	平成28年12月19日	無担保 無保証	AA- (JCR)
5年債	第10回無担保投資法人債 (機関投資家向け)	4,000百万円	0.69%	平成24年12月12日	平成29年12月12日	無担保 無保証	AA- (JCR)

■ 返済した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済期限
TL16 (長期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000百万円	1.66432% (固定)	平成19年9月27日	平成24年12月20日
TL17 (長期)	株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社埼玉りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 第一生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社	10,200百万円	1.67119% (固定)	平成19年12月20日	

■ 新たなコミットメントラインの設定及び既存コミットメントラインの増額

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、従前より国内有力金融機関複数との間で2本のコミットメントラインを設定しています。今般、財務安定性の更なる強化を目的として、新たなコミットメントラインを設定するとともに、既存コミットメントライン1本について借入限度額の増額を行いました。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体質の構築に向け、更に注力していく方針です。

参加金融機関	借入限度額	契約期間	使途制限	摘要	備考
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	90億円	平成24年12月25日～平成25年12月24日	無し	無担保 無保証	新設
三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	(変更前)135億円 (変更後)190億円	平成24年6月22日～平成25年6月21日 (契約変更日:平成24年12月25日)	無し	無担保 無保証	借入限度額増額 (借入限度額以外 の変更なし)

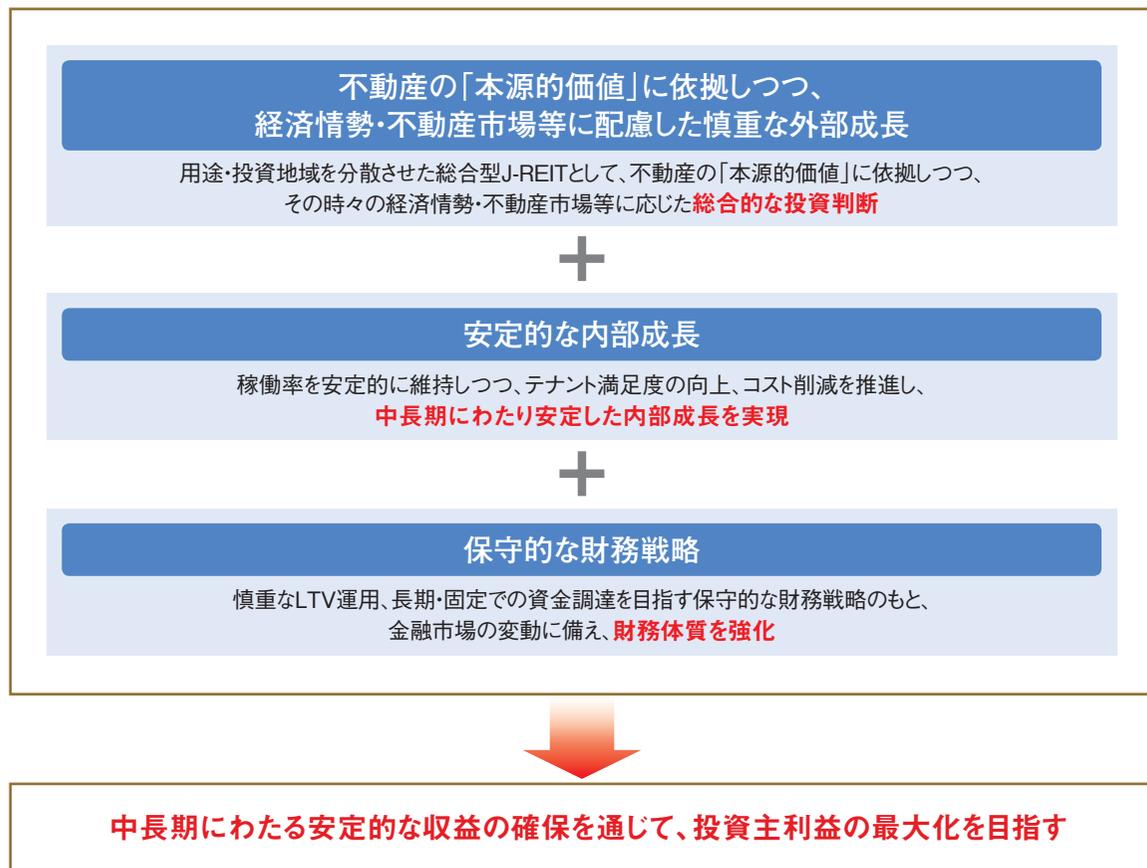
■ 第19期売却物件

本投資法人は、不動産市場や金融市場の動向、ポートフォリオ各資産の中長期にわたるキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、一部の資産について売却の可能性を検討した結果、平成24年12月27日付で「パシフィックマークス新川」の売却を決定し、資産の譲渡を実施しました。

物件番号	用途	物件名	所在地	帳簿価格 (平成24年11月 30日時点)	譲渡価格	譲渡日
B23	オフィスビル	パシフィックマークス新川	東京都中央区	2,730百万円	2,900百万円	平成24年 12月27日



■ 運用戦略

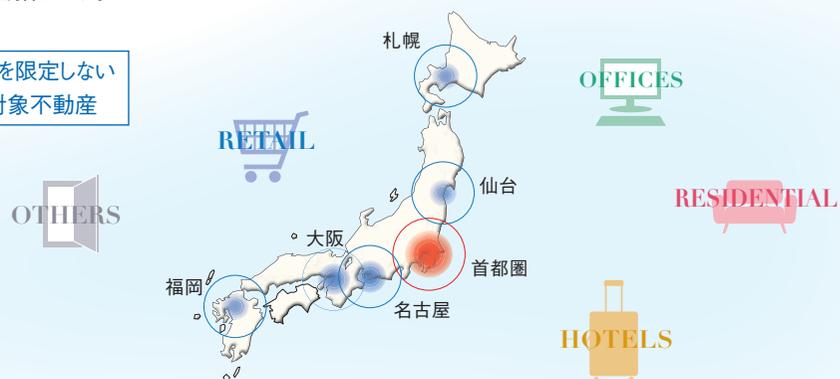


■ 外部成長戦略

【総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築】

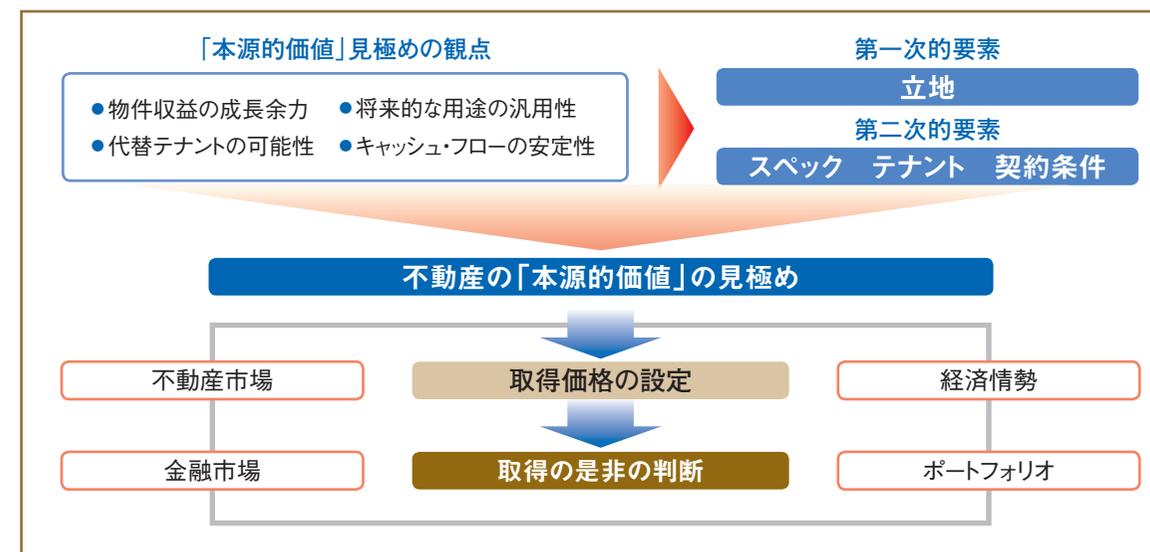
特定の用途や投資地域に集中した不動産投資及び運用は、その用途や投資地域の不動産市況が低迷したときなどに大きく収益に影響する可能性があるため、本投資法人においては、用途と投資地域の双方における分散投資を通じ、特定の用途又は特定の投資地域の不動産市況等が低迷する場合のリスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。

「用途」・「投資地域」を限定しない
多種・多様な投資対象不動産



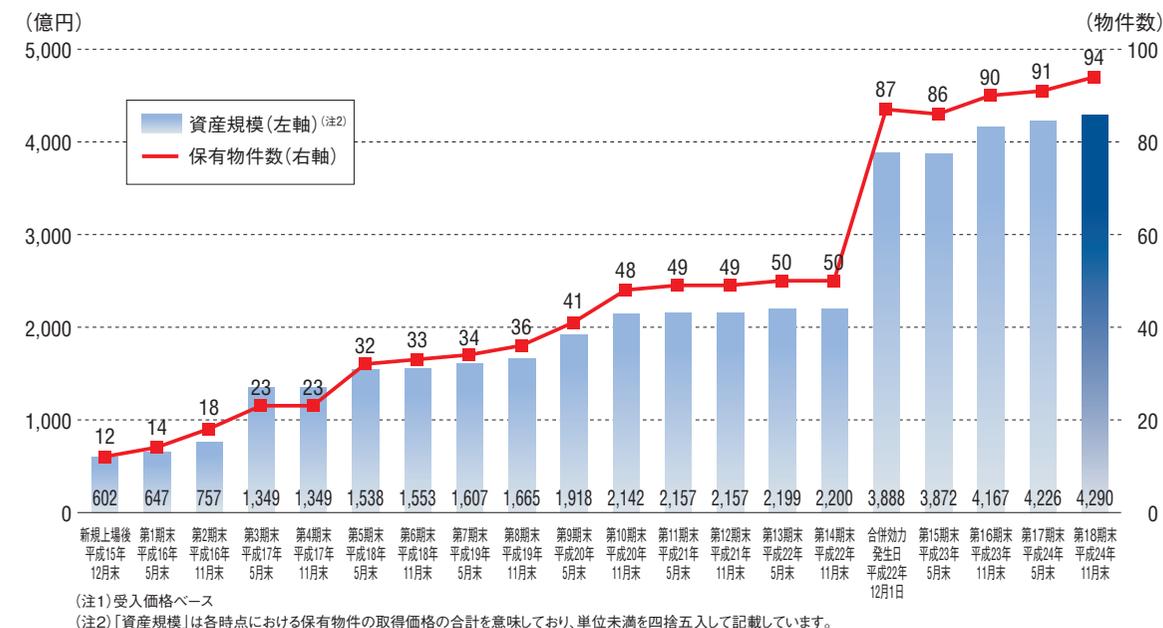
【不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針】

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保する不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。その上で、外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。



【資産規模及び保有物件数の推移(第18期末時点)】

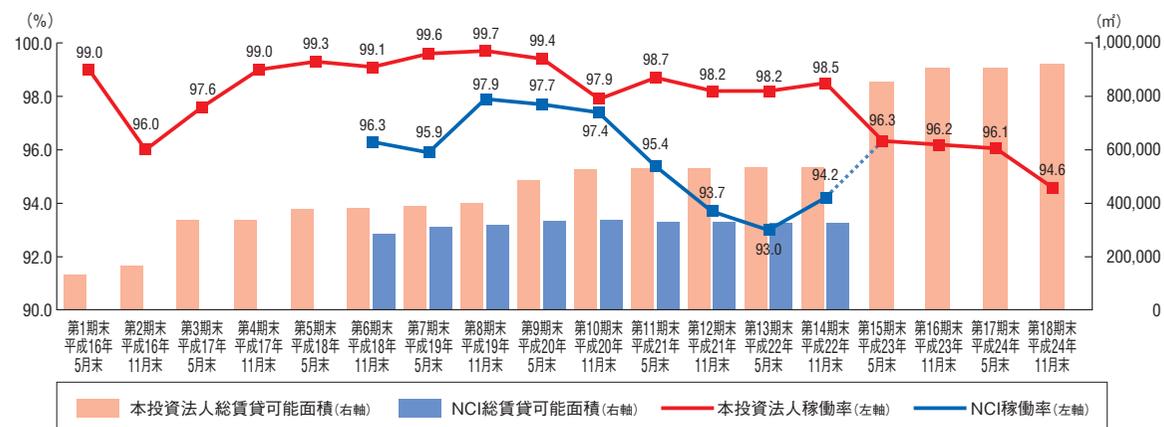
本投資法人は、不動産の本源的価値に依拠しつつ、平成15年12月の上場以来着実に成長を続けてきました。平成22年12月のNCIとの合併により168,845百万円(注1)の物件を引き継いだ後も、新規物件の取得や保有物件の売却等により更なる資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上を実現し、着実な外部成長を果たしています。



■ 内部成長戦略

本投資法人は、これまで保有物件を比較的高い稼働率で運用してきましたが、昨今の経済環境を反映して、本投資法人の保有物件においても一部の物件で空室率の上昇等が見られ、慎重な運営が求められる状況にあります。本投資法人としては、建物管理及びサービスの質の向上等によりテナント満足度アップを目指すとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による稼働率や賃料水準の維持・向上、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

【稼働率及び総賃貸可能面積の推移】



(注1)稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。
 (注2)本投資法人及びNCIのいずれについても、本投資法人の決算期末である5月末日及び11月末日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率及び総賃貸可能面積を示しています。

【リニューアル工事事例】

本投資法人では、顧客利便性の向上を目指し、テナントとも協働し積極的にリニューアル工事を実施しています。具体例として、以下のような事例があります。

■ モラージュ柏(商業施設、千葉県柏市)：授乳室リニューアル

- メインターゲットであるファミリー層の利便性向上を目的とし、授乳室を明るく清潔感のあるイメージにリニューアル
- 各種設備を充実させるとともに、安全な空間設計・利用しやすい動線を確保



【Before】



【After】

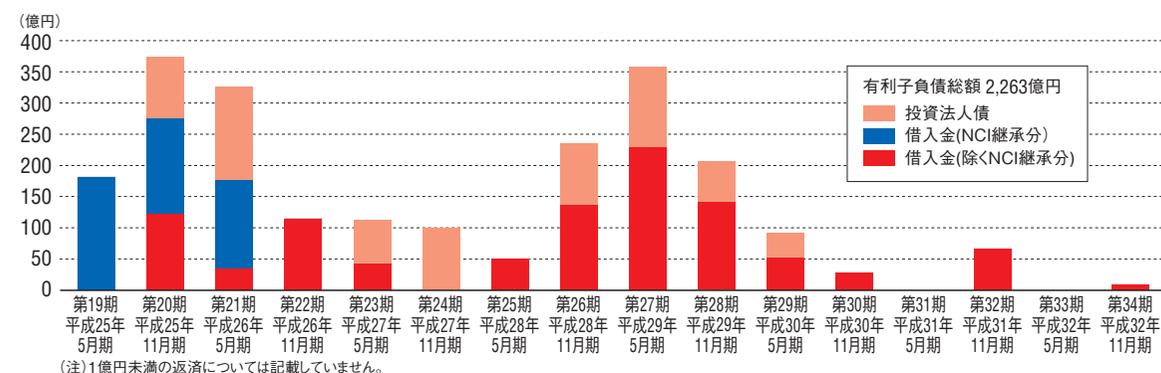
■ 財務戦略及び財務の状況

財務戦略の基本方針

1. LTV水準の上限の目安は50%
2. 原則として長期・固定での資金調達を行う
3. 最適な資金調達手段及び条件の選択を目指す
 - A. 借入金の返済期限の分散化によるリファイナンス・リスクの軽減
 - B. コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保
 - C. 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択

金融情勢の変化に備えた財務体質の強化

【返済期限の分散状況(平成25年1月18日時点)】



【借入先一覧(平成25年1月18日時点)】

金融機関	借入金残高(百万円)	比率(%) ^(注)	金融機関	借入金残高(百万円)	比率(%) ^(注)
三井住友信託銀行株式会社	31,164	20.7	みずほ信託銀行株式会社	2,000	1.3
株式会社三井住友銀行	25,409	16.8	オリックス銀行株式会社	1,500	1.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	19,096	12.7	株式会社埼玉りそな銀行	1,000	0.7
株式会社みずほコーポレート銀行	18,190	12.1	株式会社損害保険ジャパン	1,000	0.7
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,767	7.1	株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.7
株式会社あおぞら銀行	8,545	5.7	株式会社群馬銀行	900	0.6
農林中央金庫	8,506	5.6	株式会社横浜銀行	900	0.6
株式会社新生銀行	5,577	3.7	株式会社広島銀行	500	0.3
株式会社日本政策投資銀行	5,450	3.6	株式会社七十七銀行	500	0.3
株式会社りそな銀行	3,652	2.4	株式会社東京都市銀行	500	0.3
株式会社福岡銀行	2,700	1.8			
全国信用協同組合連合会	2,000	1.3	合計	150,856	100.0

(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。

【格付の状況(平成25年1月18日時点)】

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付：AA- (見通し：安定的)
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+ (方向性：安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付：A3 (見通し：安定的)

■ ポートフォリオ一覧 (平成24年11月30日現在)

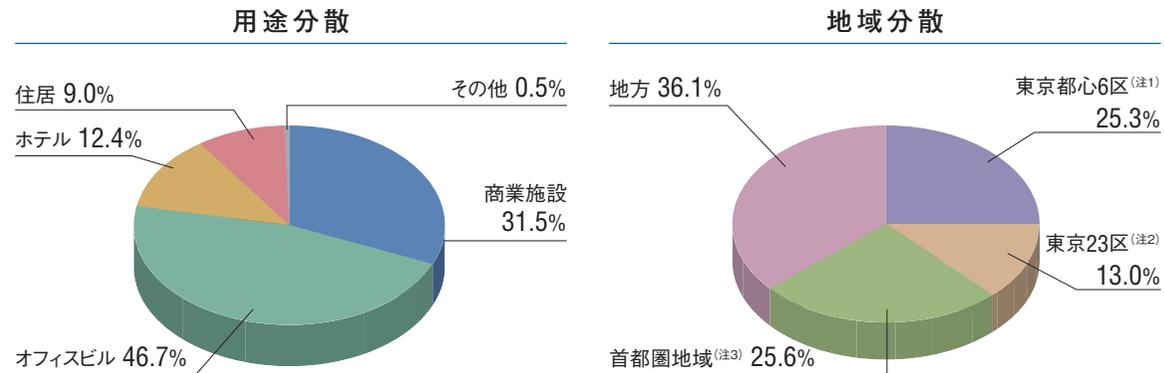
用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日(注1)	建築時期(注2)	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	比率	
									物件別	用途別
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区	平成15年12月25日	昭和50年 3月	5,249.86	27,032.50	15,300	3.6%	31.5%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	平成15年12月22日	平成12年11月	10,368.45	29,250.71	6,770	1.6%	
	A3	大丸ビコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市	平成15年12月22日	平成 9年 4月	3,455.30	1,488.28	769	0.2%	
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	平成16年 9月17日	平成10年 3月	5,198.20	12,944.65	5,200	1.2%	
	A5	イオンモール宇城	熊本県宇城市	平成16年12月 3日	平成9年10月(注4)	173,498.31	63,058.78	11,100	2.6%	
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市	平成18年 4月14日	平成17年11月	1,138.66	5,393.09	6,500	1.5%	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市	平成18年 4月28日	平成14年 5月	10,702.86	8,637.63	3,210	0.7%	
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	平成19年 2月19日	平成 5年10月	6,937.54	17,338.54	5,312	1.2%	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市	平成19年 6月29日	平成18年12月	4,120.00	6,381.40	2,040	0.5%	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区	平成19年 9月27日	平成18年11月	320.39	2,265.15	3,760	0.9%	
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市	平成19年12月27日	平成 4年 6月	1,596.82	8,075.04	4,100	1.0%	
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	平成20年 1月30日	平成 9年11月	16,330.14	16,729.60	4,284	1.0%	
	A13	maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	53,363.57	—	6,883	1.6%	
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 9月	375.17	2,238.82	2,410	0.6%	
	A15	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 6年11月	2,430.23	25,865.61	22,800	5.3%	
	A16	心齋橋OPAきらい館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成10年 7月	946.53	4,923.95	2,770	0.6%	
	A19	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成18年 2月	308.02	816.60	1,580	0.4%	
	A20	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	736.01	4,082.94	2,590	0.6%	
	A21	モラージュ柏	千葉県柏市	平成22年12月 1日	平成16年6月(注4)	83,810.27	54,689.28	7,040	1.6%	
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	平成22年12月 1日	平成10年10月	34,612.39	56,371.77	4,840	1.1%	
A24	横浜狩場ショッピングセンター(注5)	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成19年 9月	7,093.66	10,628.44	2,500	0.6%		
A25	Luz自由が丘	東京都目黒区	平成23年 6月15日	平成21年 5月	828.70	2,771.59	5,090	1.2%		
A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市	平成23年 6月15日	平成22年 4月	749.42	4,452.39	3,350	0.8%		
A27	ピバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成23年10月31日	—	9,193.00	—	2,600	0.6%		
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成24年 5月18日	—	7,594.00	—	2,150	0.5%		
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区	平成15年12月26日	昭和63年12月	453.81	3,296.58	2,257	0.5%	46.7%
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋	平成15年12月26日	昭和61年 2月	1,361.96	11,795.38	5,400	1.3%	
	B3	福岡アーセナルビル	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成10年 9月	1,358.91	6,079.35	2,080	0.5%	
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区	平成16年 3月29日	平成元年 9月	703.24	5,218.55	2,350	0.5%	
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区	平成16年 3月30日	昭和63年12月	689.70	4,031.14	2,150	0.5%	
	B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	7,265.79	58,882.64	14,279	3.3%	
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	平成16年12月20日	昭和62年 4月	8,615.20	51,254.06	19,200	4.5%	
	(A13)	maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	(53,363.57)	(—)	5,021	1.2%	
	B8	UUR東陽町ビル(注6)	東京都江東区	平成20年 6月30日	平成 2年11月	3,262.50	10,768.11	8,500	2.0%	
	B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区	平成21年12月25日	平成 6年10月	690.93	6,318.81	4,200	1.0%	
	B10	日立ハイテクビルディング	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和61年 2月	3,464.39	22,952.71	14,800	3.4%	
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	平成22年12月 1日	平成元年 3月	3,201.80	19,802.22	12,100	2.8%	
	B12	UUR築地ビル	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成11年11月	1,418.01	6,936.48	6,860	1.6%	
	B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	3,302.07	14,507.92	6,080	1.4%	
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 4年10月	2,525.41	15,387.49	7,050	1.6%	
	B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	平成22年12月 1日	平成 5年 5月	2,876.94	15,017.17	3,920	0.9%	
	B16	大森シティビル	東京都大田区	平成22年12月 1日	昭和55年 7月	1,041.44	6,550.12	4,120	1.0%	
	B17	赤坂氷川ビル	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和59年 4月	1,328.93	4,795.06	3,290	0.8%	
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成 8年 8月	428.62	1,972.43	2,570	0.6%	
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 3年 4月	550.67	3,627.03	1,890	0.4%	
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 6年 3月	390.86	1,895.87	2,210	0.5%	
	B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 5年 8月	1,040.76	7,511.49	1,060	0.2%	
	B22	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 3年10月	475.00	4,141.89	1,710	0.4%	
	B23	パシフィックマークス新川(注7)	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 4年 5月	949.85	6,058.75	2,790	0.7%	
	B25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	平成22年12月 1日	平成16年 8月	1,183.52	10,694.91	9,890	2.3%	
	B26	藤和浜松町ビル(注8)	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	1,401.61	8,331.90	6,260	1.5%	
	B27	リーラヒジリザカ	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,474.05	6,598.52	2,750	0.6%	

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日(注1)	建築時期(注2)	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	比率	
									物件別	用途別
オフィスビル	B28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	平成22年12月 1日	平成 5年10月	701.83	3,215.11	1,620	0.4%	12.4%
	B29	大塚HTビル	東京都豊島区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	455.94	2,317.67	1,160	0.3%	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	平成22年12月 1日	昭和60年 8月	257.87	2,038.70	2,460	0.6%	
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	2,053.30	16,142.54	6,860	1.6%	
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	昭和58年10月	1,284.23	9,596.62	4,570	1.1%	
	B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,342.54	8,219.53	2,670	0.6%	
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	平成22年12月 1日	昭和50年 3月	3,929.31	33,316.53	9,590	2.2%	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	987.04	6,048.97	1,790	0.4%	
	B36	新札幌センタービル	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 3年 9月	1,940.08	3,725.13	987	0.2%	
	B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市	平成23年 6月16日	平成20年 5月	2,733.00	24,412.67	9,500	2.2%	
ホテル	B38	湯島ファーストビル	東京都文京区	平成24年 8月29日	平成元年 2月	1,120.85	6,165.88	2,100	0.5%	
	B39	道玄坂スクエア	東京都渋谷区	平成24年11月22日	平成16年10月	488.93	3,227.62	2,300	0.5%	
	C1	新宿ワシントンホテル本館(注8)	東京都新宿区	平成15年12月22日	昭和58年10月	6,215.31	59,985.37	21,140	4.9%	
	(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	(7,265.79)	(58,882.64)	9,721	2.3%	
	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区	平成17年 2月18日	平成11年10月	482.10	2,928.94	1,884	0.4%	
	C3	MZビル	東京都八王子市	平成20年 4月10日	平成19年 4月	1,304.44	7,708.88	3,800	0.9%	
住居	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 7月	970.83	6,610.51	4,720	1.1%	
	C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	平成23年10月25日	平成18年 5月	3,573.31	13,655.23	7,650	1.8%	
	C6	ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区	平成23年12月26日	平成 9年 1月	1,053.16	7,682.82	4,200	1.0%	
	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区	平成15年12月26日	平成13年12月	398.82	3,300.18	2,021	0.5%	
	D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区	平成15年12月26日	平成14年 5月	777.40	2,081.19	1,355	0.3%	
	D3	エクセリア馬込	東京都大田区	平成15年12月26日	平成14年 2月	371.29	1,110.97	697	0.2%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区	平成15年12月26日	平成10年10月	2,943.33	3,580.44	1,680	0.4%	
	D5	六本松コート	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成 6年 3月	1,738.67	3,294.36	757	0.2%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区	平成16年10月15日	平成15年 4月	233.66	1,486.38	1,175	0.3%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区	平成16年10月26日	平成 4年 3月	6,456.64	12,691.43	3,530	0.8%	
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市	平成16年10月26日	平成 2年 2月	3,948.67	6,840.86	1,140	0.3%	
	D9	アブリー新青木一番館	兵庫県神戸市	平成17年 4月13日	平成 9年 9月	3,329.45	12,700.44	3,031	0.7%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市	平成18年 3月16日	平成18年 2月	1,249.45	6,588.72	1,278	0.3%	
	D11	UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市	平成18年 2月 8日	平成 5年 4月	1,990.13	2,931.14	620	0.1%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	平成18年 2月 8日	平成 9年 3月	2,635.52	1,397.61	480	0.1%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市	平成18年 3月30日	平成 9年 3月	2,423.12	3,551.60	1,070	0.2%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市	平成18年 3月30日	平成11年 3月	1,137.18	1,762.40	450	0.1%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区	平成18年 4月28日	平成17年 2月	814.54	5,871.77	3,170	0.7%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市	平成18年11月30日	平成18年 3月	1,009.16	3,912.49	1,570	0.4%	
	D17	グランルージュ栄II	愛知県名古屋市	平成19年12月26日	平成19年 2月	674.34	3,172.34	1,300	0.3%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市	平成20年 9月24日	平成20年 2月	3,656.44	12,642.98	3,440	0.8%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市	平成20年 9月30日	平成20年 8月	639.17	3,207.39	1,473	0.3%	
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市	平成20年11月11日	平成20年 9月	3,340.48	6,255.74	870	0.2%	
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市	平成20年11月21日	平成14年 9月	336.55	2,196.97	900	0.2%	
D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市	平成21年 2月26日	平成21年 1月	1,266.32	4,166.73	1,570	0.4%		
D23	UURコート錦糸町(注9)	東京都江東区	平成23年 6月15日	平成10年 2月	924.27	6,890.13	2,900	0.7%		
D24	グレンパーク札幌プレミアムタワー	北海道札幌市	平成24年 6月28日	平成18年 9月	1,077.92	10,224.31	2,050	0.5%		
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	平成18年 5月29日	平成 8年 4月	5,457.02	8,693.79	2,050	0.5%	0.5%
合計						572,137.08	1,027,414.42	429,033	100.0%	100.0%

(注1) NCIから承継した物件(以下「旧NCI物件」といいます。)の取得日は、合併効力発生日である平成22年12月1日としています。
(注2) 「建築時期」、「敷地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいていますが、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。なお、借地部分がある物件の「敷地面積」については、借地部分も含めて記載しており、他の者と共有している物件の「敷地面積」及び「延床面積」については、全体の面積を記載しています。
(注3) 上記取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、旧NCI物件の取得価格は、合併時の本投資法人の受入価格を記載しています。
(注4) 代表的な建物について記載しています。
(注5) 平成24年7月1日付で「ニトリ横浜狩場インナー店」より名称変更しています。
(注6) 平成24年4月17日付で「長谷ビル東陽町」より名称変更しています。
(注7) パシフィックマークス新川は、平成24年12月27日付で売却しています。
(注8) 藤和浜松町ビルは平成23年10月31日付で、また新宿ワシントンホテル本館は平成22年9月29日付で追加取得を行っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。
(注9) 平成24年6月1日付で「ル モント江東」より名称変更しています。

■ ポートフォリオデータ

■ ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成24年11月30日現在)

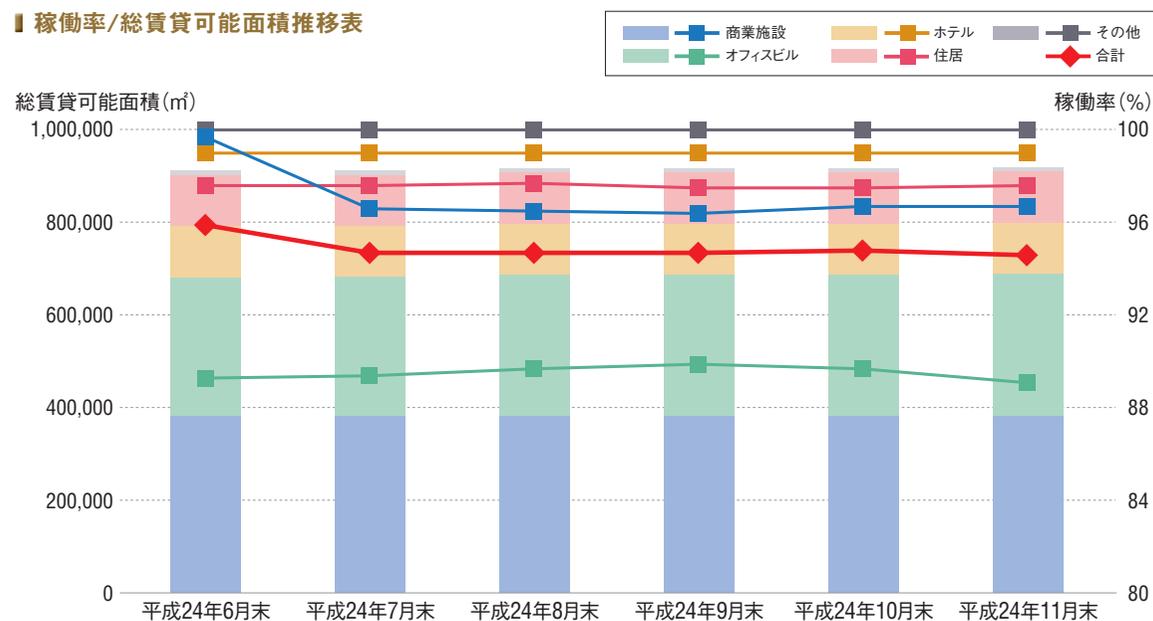


(注1)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
 (注2)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。
 (注3)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

■ 稼働率

	平成24年 6月末	平成24年 7月末	平成24年 8月末	平成24年 9月末	平成24年 10月末	平成24年 11月末
商業施設	99.7%	96.6%	96.5%	96.4%	96.7%	96.7%
オフィスビル	89.3%	89.4%	89.7%	89.9%	89.7%	89.1%
ホテル	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%
住居	97.6%	97.6%	97.7%	97.5%	97.5%	97.6%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	95.9%	94.7%	94.7%	94.7%	94.8%	94.6%

■ 稼働率/総賃貸可能面積推移表



■ 既存保有物件 (平成24年11月30日現在)

■ RETAIL PROPERTIES

A1 ダイエー碑文谷

A2 ジョイパーク泉ヶ丘

A3 大丸ピーコック 芦屋川西店

A4 レランド ショッピングセンター

A5 イオンモール宇城

A6 天神ルーチェ

A7 ヤマダ電機 テックランド堺本店

A8 宮前 ショッピングセンター

A9 コナミスポーツクラブ 香里ヶ丘

A10 アクティオーレ南池袋

A11 Tip's 町田ビル

A12 ダイエー宝塚中山店

A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) (注)

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

A14 アクティオーレ関内

A15 心斎橋OPA本館

A16 心斎橋OPAきれい館

RETAIL PROPERTIES OFFICES

OFFICES

A19 アルポーレ神宮前



A20 アルポーレ仙台



A21 モラージュ柏



A23 イトーヨーカドー
尾張旭店



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



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)^(注)



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

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



A28 ヤマダ電機テックランド
青葉店(敷地)^(注)



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

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



B16 大森シティビル



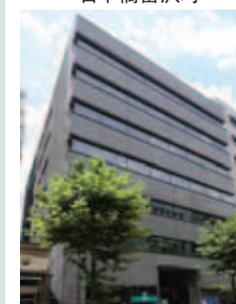
B17 赤坂氷川ビル



B18 パシフィックマークス
渋谷公園通



B19 パシフィックマークス
日本橋富沢町



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)



(注)新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。

B7 川崎東芝ビル



B20 パシフィックマークス
赤坂見附



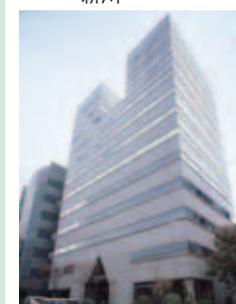
B21 横浜相生町ビル



B22 パシフィックマークス
新横浜



B23 パシフィックマークス
新川^(注)



(注)パシフィックマークス新川は、平成24年12月27日付で売却しています。



OFFICES HOTELS

HOTELS RESIDENTIAL

B25 パシフィックマークス川崎



B26 藤和浜松町ビル



B27 リーラビジリザカ



B28 パシフィックマークス青葉台



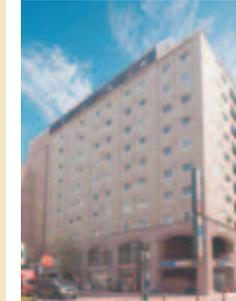
C2 東横イン品川駅高輪口



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



B29 大塚HTビル



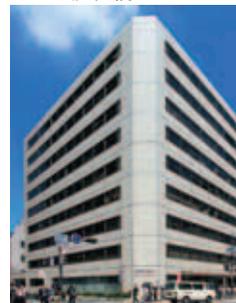
B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート



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



C6 ホテルJALシティ四谷東京



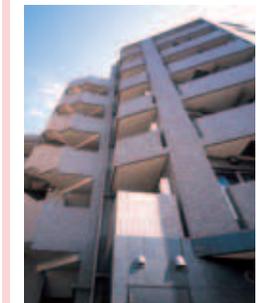
D1 T&G東池袋マンション



D2 T&G四谷マンション



D3 エクセリア馬込



B33 名古屋錦シティビル



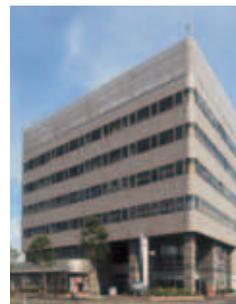
B34 パシフィックマークス江坂



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



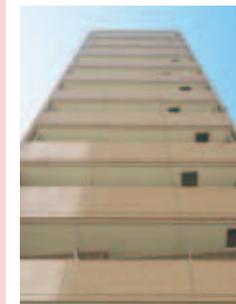
D4 駒沢コート



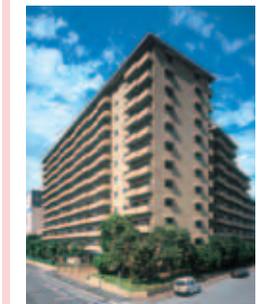
D5 六本松コート



D6 スカイコート芝大門



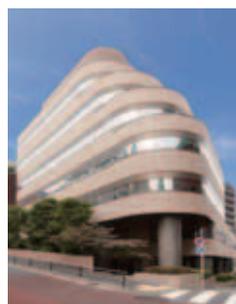
D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)



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



C1 新宿ワシントンホテル本館



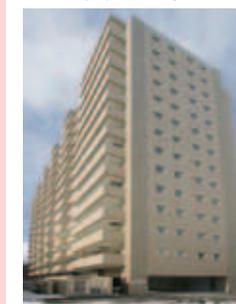
D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅)



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



RESIDENTIAL OTHERS

D12 太平洋セメント
東久留米寮新館



D13 南山コート1号館



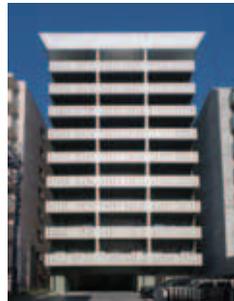
D14 南山コート2号館



D15 クリオ文京小石川



D16 グランルージュ栄



D17 グランルージュ栄II



D18 MA仙台ビル



D19 UURコート
名古屋名駅



D20 UURコート
札幌篠路壱番館



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 グレパーク札幌
プレミアタワー



E1 リリカラ東北支店

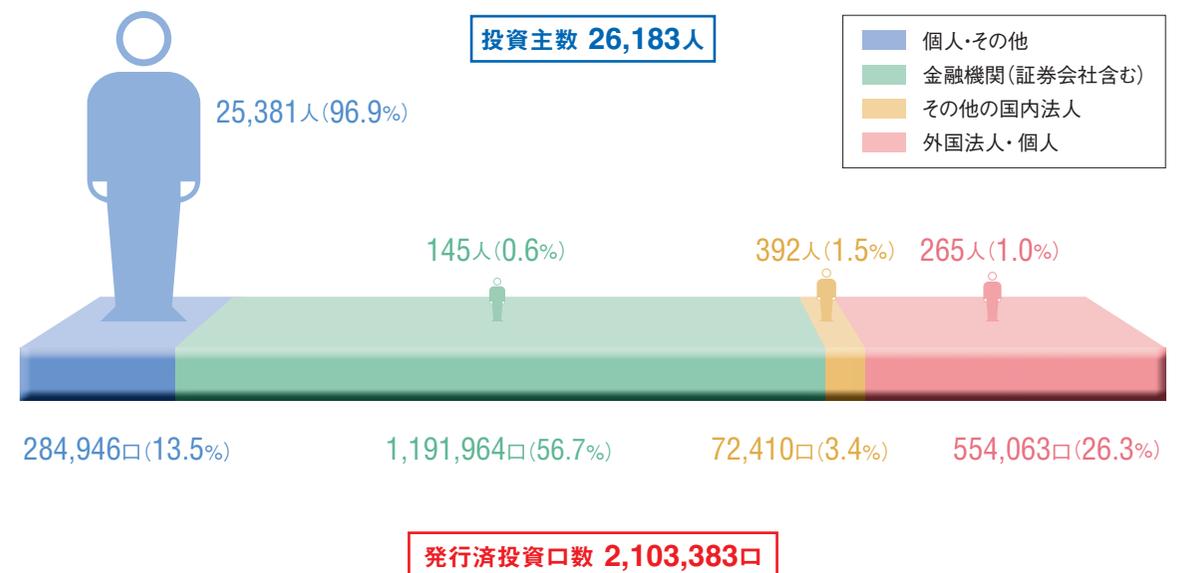


投資口の状況



(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24年11月30日現在)



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

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
計算期間	自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
営業収益	百万円 8,409	14,912	15,552	15,759	15,973
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円 (8,409)	(14,912)	(15,509)	(15,731)	(15,888)
営業費用	百万円 4,159	7,833	8,525	8,799	8,969
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円 (3,276)	(6,435)	(6,937)	(7,074)	(7,291)
営業利益	百万円 4,249	7,078	7,027	6,959	7,003
経常利益	百万円 3,256	4,315	4,650	4,850	4,635
当期純利益 (a)	百万円 3,255	16,616	4,649	4,849	4,635
総資産額 (b)	百万円 230,778 (対前期比△0.1%)	416,471 (対前期比+80.4%)	450,963 (対前期比+8.2%)	457,026 (対前期比+1.3%)	462,503 (対前期比+1.1%)
純資産額 (c)	百万円 111,566 (対前期比△0.2%)	148,413 (対前期比+33.0%)	206,585 (対前期比+39.1%)	205,682 (対前期比△0.4%)	204,533 (対前期比△0.5%)
出資総額	百万円 108,310 (対前期比-)	108,310 (対前期比-)	165,924 (対前期比+53.1%)	165,924 (対前期比-)	165,924 (対前期比-)
発行済投資口総数 (d)	口 201,300	1,451,319	2,103,383	2,103,383	2,103,383
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円 554,228	102,261	98,215	97,786	97,240
分配金総額 (e)	百万円 3,255	4,123	5,784	5,784	5,784
1口当たり当期純利益 (注4)	円 16,172	11,449	2,238	2,305	2,203
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円 16,173	2,841	2,750	2,750	2,750
(うち1口当たり利益分配金額)	円 (16,173)	(2,841)	(2,750)	(2,750)	(2,750)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注5)(注6)	% 1.4	1.3	1.1	1.1	1.0
(年換算)	(2.8)	(2.7)	(2.1)	(2.1)	(2.0)
自己資本当期純利益率 (注5)(注6)	% 2.9	12.8	2.6	2.4	2.3
(年換算)	(5.8)	(25.6)	(5.2)	(4.7)	(4.5)
期末自己資本比率 (c)/(b)(注6)	% 48.3 (対前期増減△0.0)	35.6 (対前期増減△12.7)	45.8 (対前期増減+10.2)	45.0 (対前期増減△0.8)	44.2 (対前期増減△0.8)
配当性向 (注7)	% 100.0	24.8	122.8	119.2	124.7
【その他参考情報】					
期末投資物件数	件 50	86	90	91	94
期末総賃貸可能面積	m ² 532,955.43	852,455.43	903,322.07	903,995.65	918,643.45
期末テナント数	件 171	1,216	1,434	1,403	1,550
期末稼働率	% 98.5	96.3	96.2	96.1	94.6
当期減価償却費	百万円 1,529	2,737	2,934	3,057	3,132
当期資本的支出額	百万円 982	906	1,261	1,823	1,821
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円 6,662	11,213	11,507	11,714	11,729
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注5)(注8)	円 23,769	4,727	3,586	3,804	3,693
FFO倍率 (注5)(注6)(注8)	倍 12.2	9.8	11.5	11.2	12.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注5)(注6)(注8)	倍 6.1	3.8	4.4	4.9	4.6
金利償却前当期純利益	百万円 5,722	9,272	9,826	9,941	9,920
支払利息及び投資法人債利息	百万円 937	2,411	2,243	2,034	2,153
有利子負債額	百万円 101,800	237,162	213,076	219,916	226,606
期末総資産有利子負債比率	% 44.1	56.9	47.2	48.1	48.9
当期運用日数	日 183	182	183	183	183

(注1) 記載した数値は、特に注記が無い限り、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 第15期の当期純利益には特別利益として計上した負のれん発生益12,492百万円が含まれています。

(注4) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
期中平均投資口数	201,300口	1,451,319口	2,076,594口	2,103,383口	2,103,383口

(注5) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第15期については会計計算期間182日、第14期、第16期、第17期及び第18期については会計計算期間183日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本当期純利益率	当期純利益/平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損益)/発行済投資口数 ※不動産等売却損益については、第16期より控除して算出しています。
FFO倍率	期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO ※平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、第14期のみ、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの期末投資口価格として算出しています。
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益/支払利息及び投資法人債利息

(注6) 小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

(注7) 「配当性向」は、「1口当たり分配金/1口当たり当期純利益」の方法により算定し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

(注8) FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負のれん発生益を含めていません。

(2) 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型REITとして、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成22年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)し、その後、平成23年6月の第3回公募増資及び同年7月の第三者割当増資を経て、資産規模(取得価格ベース)においてJ-REIT市場全体で第4位、総合型不動産投資法人(REIT)としては業界で最大級の規模となっています(いずれも平成24年11月30日現在)。

本投資法人は、これまで第1期(平成16年5月期)より第17期(平成24年5月期)まで17回の利益分配を行ってまいりました。第18期(平成24年11月期)においても、1口当たり2,750円の利益分配をいたします。

(注) 「用途」：商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他

「投資地域」：首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

A. 投資環境と運用実績

① 投資環境

国内経済は、東日本大震災後の復興需要はあるものの、本格的な景況感の回復までには至っておりません。また、海外経済については、欧州債務問題を発端とする国際金融資本市場の混迷は未だ解決を見ておらず、中国をはじめとする新興国経済の減速も懸念され、外需に日本経済牽引の効果も期待しづらい状況が続いております。

また、個人消費・雇用環境についても、完全失業率が依然として高水準で推移するなど雇用情勢は厳しい状況が続いており、雇用者所得も横ばいで推移するなど、持続的な物価の下落(デフレ)傾向も続く中、消費マインドに顕著な改善は見られません。

不動産売買市場については、基準地価が首都圏、地方ともに1年前に比較して下落幅の縮小が確認されるなど底入れの兆しが見られ、国内金融機関の融資姿勢の積極化もあり、不動産取引は活発化しつつあります。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、需要への対応や消費者の嗜好の変化や時代に合ったマーケティング戦略等により、売上が好調な小売業等もありますが、あくまで一部の企業にとどまり、個人消費の回復、ひいては売上の本格的な回復にはまだ至っておりません。

オフィスビルに関しては、首都圏での新規供給が一巡し、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Sクラス・Aクラスビルを中心に企業の拡張・移転ニーズが徐々に顕在化しつつあり、一部に空室率底入れの兆しが見られます。なお、地方においては、地場景気の回復力の弱さもあり、首都圏に比して緩やかな回復に止まっています。

ホテルに関しては、中国人団体客減少の影響が見受けられるとはいえ、全体としては客室稼働率については、東日本大震災以前の水準にまで回復してきておりますが、客室単価については未だ回復途上にあります。

住居に関しては、個人の生活の根拠となる「住居」への需要は安定して存在することから、賃貸住居へのニーズは引き続き根強いものがあり、稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっております。しかしながら、長引く景気低迷によって給与所得者の家賃負担能力の低迷は続いており、特に高額な賃料の賃貸マンションに関しては賃料水準及び稼働率は低下したままの状態が続いております。

②新規物件の取得

本投資法人は、当期において、新たに下表記載の3物件(取得価格総額6,450百万円)を取得しました。

物件番号	新規取得物件	用途(注1)	所在(住居表示)	取得価格(注2)	取得日
B38	湯島ファーストビル	事務所・駐車場	東京都文京区湯島三丁目19番11号	2,100百万円	平成24年8月29日
B39	道玄坂スクエア	事務所・店舗・共同住宅	東京都渋谷区円山町5番18号	2,300百万円	平成24年11月22日
D24	グレンパーク札幌プレミアタワー	共同住宅・店舗	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番3他(地番)(注3)	2,050百万円	平成24年6月28日
合計				6,450百万円	—

(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。

(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。

(注3) 「グレンパーク札幌プレミアタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。

③現ポートフォリオ構成

以上の新規物件の取得の結果、平成24年11月30日現在において、本投資法人が保有する物件は、商業施設24件、オフィスビル37件、商業施設とオフィスの複合施設1件、ホテル6件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居24件及びその他1件の合計94件(取得価格の総額429,033百万円)であり、また、前期末と比較し、総賃貸可能面積は903,995.65㎡(273,458.68坪)から918,643.45㎡(277,889.64坪)となり、テナント総数は前期末の1,403から1,550となりました。この他、匿名組合持分への出資2件(出資総額2,450百万円)を過去(平成24年5月期)に行っており、同時に各出資先の合同会社が保有する運用資産の優先交渉権を保有しています。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。その結果、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、94.6%から95.9%の間で推移し、当期末では94.6%となっております。

B. 資金調達概要

当期においては、借入金の返済資金及び特定資産の取得資金調達を目的として、各種借入を行いました。また、平成24年7月5日付で第7回無担保投資法人債6,500百万円(以下「第7回債」といいます。))を、同年8月6日付で第8回無担保投資法人債10,000百万円(以下「第8回債」といいます。))をそれぞれ発行し、本合併に伴いNCIから承継した相対的に高コストの借入金を期限前弁済し、将来の金利負担軽減を図りました。

これらの結果、前期末時点及び当期における借入金の借入及び返済並びに投資法人債の発行を踏まえた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	174,916	165,106	△9,810
借入金合計	174,916	165,106	△9,810
投資法人債	45,000	61,500	16,500
有利子負債合計	219,916	226,606	6,689

なお、1年以内に返済を迎える借入金は59,880百万円、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24年12月31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	長期優先債務格付 : AA-	見通し : 安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付 : A+	方向性 : 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 : A3	見通し : 安定的

C. 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益15,973百万円(前期比1.4%増)、不動産賃貸事業利益8,597百万円(前期比0.7%減)、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は7,003百万円(前期比0.6%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4,635百万円(前期比4.4%減)、当期純利益は4,635百万円(前期比4.4%減)となりました。

当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益4,635百万円に、配当積立金取崩額1,149百万円を加算した5,784百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

本投資法人では、今後とも分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、配当積立金の有効活用を図っていきたくと考えております。

(3) 増資等の状況

当期においては増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成20年6月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	(注1)
平成20年7月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	(注2)
平成22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注3)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注4)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注5)
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6)

(注1) 1口当たり461,580円(引受価額445,566円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり445,566円にて、物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。

(注4) 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5) 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6) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(投資口の取引所価格の推移)

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

期別	第14期(注)	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月
最高	618,000円	117,000円	95,600円	96,100円	98,700円
最低	480,000円	79,900円	77,100円	79,600円	80,300円

(注) 第14期においては、平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がなされておりました。したがって、最高・最低投資口価格については、権利落後の投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として算出しています。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益4,635百万円に配当積立金取崩額1,149百万円を加算した5,784百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

期別	単位	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
当期末処分利益総額	千円	3,255,669	16,617,025	4,650,444	4,849,949	4,635,153
利益留保額	千円	44	12,493,827	—	—	—
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	3,255,624 (16,173)	4,123,197 (2,841)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	3,255,624 (16,173)	4,123,197 (2,841)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 運用全般に関する見通し

欧州債務問題の長期化等海外経済の景気失速懸念は払拭しえず、また個人消費は急速な改善を見込みづらい状況にあり、日本を取り巻く経済環境は予断を許さぬ状況が続くものと予想されます。

しかしながら、わが国の不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に、市況改善の兆しが見られます。また、不動産賃貸市場においては、いわゆるSクラス・Aクラスを中心に空室率の改善が散見される一方で、未だ企業のコスト削減の意識は強く、市場全体が本格的な空室率改善に向かうには、一定の時間を要するものと思われ、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下においては、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとの良好なリレーションシップの維持・向上やマーケット状況にあわせた適切な賃料設定等、柔軟かつ慎重な対応が必要と認識しております。これに加えて、金融機関との関係の維持・強化、IR活動を通じた市場への情報発信等も重要な課題と考えております。

B. 新規物件取得(外部成長)について

本投資法人は、外部成長を本投資法人の重要な戦略的課題と位置づけております。本投資法人は中長期にわたり安定的な収益を確保しうるポートフォリオを構築するために、スポンサーである丸紅株式会社を含めた広範なネットワークを最大限に活用しつつ、既存のポートフォリオをも勘案し、市場動向を的確に把握しつつ不動産の「本源的価値」を見極めた上、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築を図ってまいります。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオの入替も検討してまいります。

C. 管理運営(内部成長)について

本投資法人は、安定的な内部成長に努めており、特に、本合併に伴うシナジー効果を内部成長に取り込む運用を目指してまいります。合併により承継した旧NCI物件については、稼働率や収益性において一段の改善の余地があり、引き続き注視していく方針です。また、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、建物管理及びサービスの質の向上等による、テナント満足度アップを目指すとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

D. 財務戦略について

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

今後とも、長期・固定金利ベースでの資金調達を原則としつつ、資本市場の動向を捉え投資法人債の発行も行うなど、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、コミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築を図り、併せて更なる金融コストの削減にも努めてまいります。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、平成24年12月20日に返済期限が到来した既存借入金(14,200百万円)の返済資金に充当することを目的として、平成24年10月24日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成24年11月30日付で第9回無担保投資法人債10,000百万円(以下「第9回債」といいます。)及び第10回無担保投資法人債4,000百万円(以下「第10回債」といいます。)の発行を決定し、第9回債を平成24年12月19日付、第10回債を平成24年12月12日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。なお、各投資法人債の概要は、以下のとおりです。

第9回無担保投資法人債

名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第9回無担保投資法人債
(投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額 : 10,000百万円
払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率 : 年0.62%
担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
払込期日 : 平成24年12月19日
償還方法・償還期限 : 平成28年12月19日に本投資法人債の総額を償還する。
*本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

利払期日 : 毎年6月19日及び12月19日
投資法人債管理者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
資金使途 : 既存借入金の返済資金

第10回無担保投資法人債

名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第10回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額 : 4,000百万円
払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率 : 年0.69%
担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
払込期日 : 平成24年12月12日
償還方法・償還期限 : 平成29年12月12日に本投資法人債の総額を償還する。
*本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

利払期日 : 毎年6月12日及び12月12日
財務代理人 : 三井住友信託銀行株式会社
資金使途 : 既存借入金の返済資金

(7) 参考情報

A. 既存借入金の返済

本投資法人は、第9回債及び第10回債の発行による手取金及び自己資金を充当し、平成24年12月20日付で以下の借入金を返済しました。

借入金名称	借入先	借入金額	借入日	返済期限
タームローン16	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000百万円	平成19年 9月27日	平成24年 12月20日
タームローン17	株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社埼玉りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 第一生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社	10,200百万円	平成19年 12月20日	
合計		14,200百万円	—	—

B. コミットメントラインの新規設定及び既存コミットメントライン契約の変更

平成24年12月25日付にて、新たなコミットメントラインの設定及び既存コミットメントラインの借入極度額の変更を行っています。

この結果、本投資法人のコミットメントライン契約に基づく借入極度額の総額は15,500百万円から30,000百万円に増加しました。

① 新規コミットメントラインの設定

参加金融機関：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
借入極度額：9,000百万円
契約締結日：平成24年12月25日
契約期間：平成24年12月25日～平成25年12月24日
担保の有無：無担保・無保証

② 既存コミットメントライン契約の変更(注)

参加金融機関：三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、
株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額：(変更前)13,500百万円
：(変更後)19,000百万円
当初契約締結日：平成24年6月22日
契約変更日：平成24年12月25日
契約期間：平成24年6月22日～平成25年6月21日
担保の有無：無担保・無保証

(注) 借入極度額以外に契約内容の変更はありません。

C. 資産の譲渡

本投資法人は、平成24年12月27日付で、以下の資産を譲渡しました。(単位:百万円。単位未満切捨て)

物件番号	用途	物件名	所在地	帳簿価格 (平成24年11月30日時点)	譲渡価格 (注1)	帳簿価格と譲渡価格の 差額(注2)	譲渡日
B23	オフィスビル	パンフィックマークス 新川	東京都 中央区	2,730百万円	2,900百万円	169百万円	平成24年 12月27日

(注1) 譲渡価格は、譲渡に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。

また、金額には、譲渡に係る諸経費、租税公課等の精算金及び消費税等を含みません。

(注2) 帳簿価格と譲渡価格の差額は、平成24年11月30日時点の帳簿価格を用いて算出した参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。

D. 訴訟等について

① 本合併に際して旧NCI投資主5名(対象口数13,781口)との間で東京地方裁判所において係属していた投資口買取価格決定申立事件については、2名(対象口数118口)につき、平成24年2月20日付の東京地方裁判所決定を受けて、買取価格で合意し、本投資法人による支払いを実行いたしました。東京高等裁判所に抗告した3名(対象口数13,663口)のうち2名(対象口数892口)については、東京高等裁判所から抗告棄却が為され、また、最高裁判所において特別抗告が棄却されたことから、本投資法人による支払いを実行いたしました。残る1名(対象口数12,771口)については、本書の日付現在、東京高等裁判所にて係属中です。

② 心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋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、本書の日付現在、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おり、今後の裁判手続きにおいては、その旨を主張していく方針です。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第14期 平成22年11月30日現在	第15期 平成23年5月31日現在	第16期 平成23年11月30日現在	第17期 平成24年5月31日現在	第18期 平成24年11月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	201,300	1,451,319	2,103,383	2,103,383	2,103,383
出資総額 (百万円)	108,310	108,310	165,924	165,924	165,924
投資主数 (人)	9,179	19,793	28,326	26,218	26,183

(2) 投資口に関する事項

当期末における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	438,479	20.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	137,789	6.55
野村信託銀行株式会社(投信口)	123,640	5.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	93,697	4.45
NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	76,006	3.61
THE BANK OF NEW YORK,TREATY JASDEC ACCOUNT	33,656	1.60
株式会社北洋銀行	27,756	1.32
株式会社中国銀行	23,971	1.14
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	22,953	1.09
株式会社常陽銀行	22,568	1.07
合計	1,000,515	47.57

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

(3) 役員等に関する事項

A. 平成24年11月30日現在の本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	阿部 久三	—	5,033
	田中 康裕	—(注2)	966
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	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	25,350
	合計		35,550

(注1) 田中康裕は平成24年6月29日付で本投資法人の執行役員を退任しており、阿部久三が平成24年6月30日付で新たに執行役員に就任しています。

(注2) 平成24年6月29日付で執行役員を退任したため、兼職等に係る記載を省略しています。

(注3) 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4) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注5) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

B. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年11月30日現在の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	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、 株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、 シティグループ証券株式会社、極東証券株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第17期(平成24年5月31日)		第18期(平成24年11月30日)		
			保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,424,203	1.6	7,421,885	1.6
		地方	7,744,168	1.7	7,662,295	1.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,378,868	2.9	13,369,594	2.9
			東京23区	9,793,393	2.1	9,911,991	2.1
			首都圏地域	9,735,757	2.1	9,678,061	2.1
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,775,400	0.4	1,760,879	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,600,274	1.0	4,554,213	1.0
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,075,595	0.7	3,092,461	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	843,630	0.2	833,376	0.2	
	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		58,371,293	12.8	58,284,759	12.6	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,579,234	0.3	1,579,911	0.3
			東京23区	23,951,857	5.2	23,902,127	5.2
			首都圏地域	34,036,205	7.4	33,994,584	7.4
		地方	56,320,994	12.3	55,912,503	12.1	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,320,187	13.4	63,556,980	13.7
			東京23区	5,688,087	1.2	7,836,547	1.7
			首都圏地域	47,688,955	10.4	47,564,237	10.3
		地方	47,316,449	10.4	47,356,083	10.2	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	25,146,808	5.5	25,081,528	5.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,653,285	0.8	3,604,717	0.8
		地方	17,644,267	3.9	17,722,612	3.8	
住居	首都圏	東京都心6区	2,255,896	0.5	2,230,046	0.5	
		東京23区	10,297,681	2.3	10,216,488	2.2	
		首都圏地域	2,139,186	0.5	2,128,384	0.5	
	地方	15,865,387	3.5	17,798,288	3.8		
その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
	地方	1,783,254	0.4	1,751,026	0.4		
	小計		356,687,741	78.0	362,236,068	78.3	
	匿名組合出資持分(注6)		2,408,885	0.5	2,212,516	0.5	
	預金等のその他資産		39,558,493	8.7	39,770,649	8.6	
	資産総額計		457,026,414	100.0	462,503,993	100.0	

(注1)「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によります。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。
(注6)合同会社吉祥寺YCMファンディングを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び合同会社オイラーを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(2) 主要な保有資産

平成24年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸契約面積 (㎡) (注2)(注3)	稼働率 (%) (注2)	期末月額 契約賃料 比率(%)	主たる用途	担保 設定の 有無
新大阪セントラルタワー	24,762	45,984.60	42,569.99	92.6	6.5	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,609	27,025.42	27,025.42	100.0	5.1	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	20,754	53,363.11	53,244.88	99.8	(注4)5.2	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,277	36,118.31	36,118.31	100.0	6.9	オフィスビル	無
ダイエー碑文谷	14,903	26,655.66	26,655.66	100.0	3.3	商業施設	無
日立ハイテクビルディング	14,701	15,781.64	15,781.64	100.0	2.6	オフィスビル	無
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	2.1	商業施設/オフィスビル	無
パシフィックマークス新宿パークサイド	12,010	11,184.88	6,951.02	62.1	1.6	オフィスビル	無
イオンモール宇城	10,031	72,073.39	72,073.39	100.0	3.3	商業施設	無
パシフィックマークス川崎	9,678	7,383.29	6,666.76	90.3	2.1	オフィスビル	無
合計	161,181	348,238.68	339,755.45	97.6	38.7		

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成24年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館、日立ハイテクビルディング及びmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
(注3)「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスターリース契約については、マスターリース契約の面積を記載しています。
(注4)第18期末後の平成24年12月5日付にて、新宿ワシントンホテル本館の主要テナントである藤田観光株式会社との間で、本物件に係る一部の賃貸借契約に関し、平成23年11月1日時点以降に遡及して概要以下の賃貸借条件を適用することにつき合意しました。i)平成23年11月1日以降の賃料(共益費を含み、以下「固定賃料」といいます。))について、過去に遡及して減額改定すること。ii)平成24年1月1日から次の賃料改定年である平成26年12月31日までの間、i)の固定賃料に、年間売上高に応じた一定の歩合賃料を付加すること。このため、本物件の「期末月額契約賃料比率」は上記賃貸借条件改定の合意を反映した金額(但し、上記ii)の歩合賃料は含みません。)をもとに算出しています。

(3) 不動産等組入資産明細

第18期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)
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	14,100	14,903
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	13,306.45	3,600	5,444
大丸ビ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	1,050	750
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	5,290	4,468
イオンモール宇城	熊本県宇城市小川町河江1番地1	信託受益権	72,073.39	10,000	10,031
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	4,180	6,490
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,000	3,021
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	4,240	5,220
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	1,660	1,850
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	3,220	3,780
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	4,060	4,276
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	3,770	3,557
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	1,810	2,411
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	23,000	22,609
心斎橋OPAきれい館	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	2,800	2,663
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	1,590	1,579
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	2,640	2,513

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 ²)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	帳簿価額(百万円)(注5)
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	40,152.71	7,280	7,023
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	4,800	4,641
横浜狩場ショッピングセンター(注6)	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	1,720	2,414
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	5,170	5,218
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	3,390	3,391
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	2,910	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	2,320	2,270
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	2,750	2,145
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	4,730	5,240
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	2,210	1,727
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	信託受益権	2,581.45	2,230	2,497
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	信託受益権	4,031.14	3,280	2,256
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	45,984.60	24,500	24,762
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1	信託受益権	36,118.31	30,300	19,277
UUR東陽町ビル(注7)	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	7,850	8,786
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	4,770	4,265
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	13,300	14,701
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	11,184.88	10,700	12,010
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	6,130	6,699
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	5,970	5,983
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	10,793.68	6,630	6,996
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	3,860	3,861
大森シティビル	東京都大田区大森北一丁目1番10号	信託受益権	4,929.82	4,310	4,033
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	3,420	3,271
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	2,660	2,533
パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	信託受益権	2,631.17	1,820	1,854
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	2,050	2,213
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	2,444.45	1,090	1,024
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	1,470	1,692
パシフィックマークス新川(注8)	東京都中央区新川一丁目5番17号	信託受益権	4,116.33	2,850	2,730
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,383.29	10,000	9,678
藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	5,340.87	5,950	6,181
リーラビジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	2,630	2,726
パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目10番1号	信託受益権	2,486.40	1,520	1,618
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,794.71	1,180	1,125
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	1,742.04	2,670	2,446
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	11,039.27	6,820	6,634
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	7,623.59	4,330	4,454
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	5,617.28	2,430	2,504
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	20,052.44	9,640	9,281
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	1,790	1,820
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	982	959
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	17,967.45	10,300	9,460
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	4,623.66	2,420	2,185
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	2,231.84	2,460	2,409
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	20,100	20,754
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	2,130	1,760
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	3,290	3,604
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	4,170	4,554

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 ²)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	帳簿価額(百万円)(注5)
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	7,460	7,692
ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	信託受益権	7,854.86	4,590	4,326
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	1,970	1,667
T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	信託受益権	1,679.10	1,250	1,138
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	信託受益権	914.98	616	584
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	2,040	1,565
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	信託受益権	3,294.36	518	664
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	1,100	1,091
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	3,880	3,388
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	1,160	1,071
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	3,120	2,795
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	1,290	1,162
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	609	582
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	479	474
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	信託受益権	3,576.74	984	980
南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目20番地	信託受益権	1,890.51	468	414
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	3,010	3,010
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	1,290	1,421
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	1,140	1,205
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	3,520	3,202
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	1,290	1,404
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	806	833
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	657	888
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	1,390	1,520
UURコート錦糸町(注9)	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,420.18	3,130	3,092
グレンパーク札幌プレミアタワー	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	2,320	2,138
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	1,880	1,751
合計			918,643.45	424,359	420,520

(注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)及びヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)については、土地のみの取得のため、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)「賃貸可能面積」は、平成24年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)

(注4)「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5)「帳簿価額」は、記載未済の桁数を切捨てて表示しています。

(注6)平成24年7月1日付で、「ニトリ横浜狩場インター」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称を変更しています。

(注7)平成24年4月17日付で、「長谷萬ビル東陽町」から「UUR東陽町ビル」に名称を変更しています。

(注8)パシフィックマークス新川は、平成24年12月27日付で売却しています。

(注9)平成24年6月1日付で、「ルモンド江東」から「UURコート錦糸町」に名称を変更しています。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第17期 自平成23年12月1日 至 平成24年5月31日				第18期 自平成24年6月1日 至 平成24年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	459	2.9	1	100.0	459	2.9
ジョイパーク泉ヶ丘	17	99.7	243	1.5	17	99.7	248	1.6
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2
レランドショッピングセンター	15	97.9	263	1.7	15	97.9	264	1.7

不動産等の名称	第17期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日				第18期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
イオンモール宇城	1	100.0	453	2.9	1	100.0	453	2.9
天神ルーチェ	8	92.0	150	1.0	8	92.0	161	1.0
ヤマダ電機テックランド塚本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	137	0.9	3	100.0	138	0.9
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋	9	100.0	107	0.7	9	100.0	96	0.6
Tip's町田ビル	10	100.0	210	1.3	10	100.0	211	1.3
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	1.0	1	100.0	151	1.0
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	299	1.9	4	100.0	298	1.9
アクティオーレ関内	7	78.6	86	0.5	9	100.0	52	0.3
心斎橋OPA本館	1	100.0	709	4.5	1	100.0	708	4.5
心斎橋OPAきれい館	1	100.0	87	0.6	1	100.0	87	0.6
アルボーレ神宮前	2	64.9	25	0.2	4	100.0	35	0.2
アルボーレ仙台	5	100.0	97	0.6	5	100.0	98	0.6
モラージュ柏	101	99.3	673	4.3	96	99.3	687	4.3
ベルファア宇治(注5)	—	—	94	0.6	—	—	—	—
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	224	1.4	1	100.0	224	1.4
横浜狩場ショッピングセンター(注6)	1	100.0	86	0.6	0	0.0	309	1.9
Luz自由が丘	21	100.0	172	1.1	20	89.2	198	1.3
アクティオーレ市川	13	100.0	148	0.9	13	100.0	149	0.9
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
T&G浜松町ビル	5	76.4	81	0.5	5	88.2	69	0.4
SK名古屋ビルディング	6	69.6	168	1.1	6	66.2	161	1.0
福岡アーセオンビル	4	100.0	115	0.7	4	100.0	119	0.7
丸増麹町ビル	12	63.7	43	0.3	12	68.7	49	0.3
六番町Kビル	1	100.0	115	0.7	1	100.0	115	0.7
新大阪セントラルタワー	60	99.7	1,150	7.3	58	92.6	1,169	7.4
川崎東芝ビル	1	100.0	968	6.2	1	100.0	968	6.1
UUR東陽町ビル(注7)	1	100.0	271	1.7	1	100.0	276	1.7
フォーシーズンビル	2	100.0	195	1.2	2	100.0	199	1.3
日立ハイテクビルディング	2	100.0	418	2.7	2	100.0	386	2.4
パシフィックマークス新宿パークサイド	10	57.1	288	1.8	13	62.1	222	1.4
UUR築地ビル	1	44.3	51	0.3	1	44.3	88	0.6
パシフィックマークス月島	43	94.1	265	1.7	40	93.0	249	1.6
パシフィックマークス横浜イースト	11	62.8	202	1.3	12	61.5	195	1.2
パシフィックマークス新浦安	12	83.8	179	1.1	11	81.3	183	1.2
大森シティビル	8	98.2	167	1.1	8	94.5	166	1.0
赤坂氷川ビル	1	100.0	119	0.8	1	100.0	119	0.8
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.5	1	100.0	84	0.5
パシフィックマークス日本橋富沢町	7	84.7	64	0.4	7	84.7	62	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	5	54.8	63	0.4	5	54.8	42	0.3
横浜相生町ビル	16	78.8	54	0.3	17	81.4	57	0.4
パシフィックマークス新横浜	10	78.4	44	0.3	11	89.1	50	0.3
パシフィックマークス新川(注8)	10	100.0	126	0.8	10	100.0	127	0.8
パシフィックマークス川崎	38	93.0	326	2.1	37	90.3	332	2.1
藤和浜松町ビル	16	89.7	180	1.1	16	89.7	191	1.2

不動産等の名称	第17期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日				第18期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
リーラヒジリザカ	16	100.0	108	0.7	14	85.4	110	0.7
パシフィックマークス青葉台	5	88.7	68	0.4	5	88.7	69	0.4
大塚HTビル	4	66.8	50	0.3	4	66.8	44	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	9	97.9	87	0.6	9	87.9	84	0.5
パシフィックマークス西梅田	24	93.0	293	1.9	22	86.4	285	1.8
パシフィックマークス肥後橋	17	73.1	154	1.0	17	73.1	149	0.9
名古屋錦シティビル	13	73.8	104	0.7	15	86.5	105	0.7
パシフィックマークス江坂	29	91.6	504	3.2	30	96.3	470	3.0
パシフィックマークス札幌北一条	12	88.4	96	0.6	13	97.8	88	0.6
新札幌センタービル	16	83.0	57	0.4	16	83.0	57	0.4
アリーナタワー	12	94.6	394	2.5	13	96.6	397	2.5
湯島ファーストビル	—	—	—	—	6	91.7	58	0.4
道玄坂スクエア	—	—	—	—	27	93.4	4	0.0
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8	821	5.2	7	99.8	739	4.7
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.4	1	100.0	57	0.4
MZビル	8	93.3	133	0.8	8	93.3	131	0.8
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	150	1.0	3	97.6	151	1.0
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	243	1.5	2	100.0	220	1.4
ホテルJALシティ四谷 東京	2	95.0	153	1.0	2	95.0	177	1.1
T&G東池袋マンション	123	95.3	67	0.4	111	86.0	62	0.4
T&G四谷マンション	76	97.4	44	0.3	76	97.4	44	0.3
エクセリア馬込	40	91.1	22	0.1	40	90.9	21	0.1
駒沢コート	1	100.0	60	0.4	1	100.0	60	0.4
六本松コート	1	100.0	21	0.1	1	100.0	20	0.1
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.2	1	100.0	34	0.2
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	0.8	1	100.0	123	0.8
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.3	1	100.0	51	0.3
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート千葉蘇我	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	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	17	0.1
クリオ文京小石川	86	94.0	96	0.6	90	99.2	94	0.6
グランルージュ栄	1	100.0	44	0.3	1	100.0	44	0.3
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	152	99.6	161	1.0	153	100.0	161	1.0
UURコート名古屋名駅	1	100.0	44	0.3	1	100.0	44	0.3
UURコート札幌篠路番館	3	100.0	31	0.2	3	100.0	32	0.2
パークサイト泉	35	84.3	23	0.2	37	88.7	27	0.2
UURコート大阪十三本町	1	100.0	56	0.4	1	100.0	53	0.3
UURコート錦糸町(注9)	182	89.0	118	0.8	173	84.7	108	0.7
グレンパーク札幌プレミアタワー	—	—	—	—	131	85.8	90	0.6
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
合計	1,403	96.1	15,731	100.0	1,550	94.6	15,888	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

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

(注5) ヘルファ宇治は、平成24年4月25日付で売却しています。

(注6) 平成24年7月1日付で、「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称を変更しています。

(注7) 平成24年4月17日付で、「長谷萬ビル東陽町」から「UUR東陽町ビル」に名称を変更しています。

(注8) パシフィックマークス新川は、平成24年12月27日付で売却しています。

(注9) 平成24年6月1日付で、「ル・モンド江東」から「UURコート錦糸町」に名称を変更しています。

(4) 有価証券組入資産明細

平成24年11月30日現在、本投資法人の保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
合同会社吉祥寺YCMファンディング匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	—	1,967,958	—	2,722,109	754,150	—
合同会社オイラー匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	—	244,557	—	278,038	33,480	—
合計		—	—	2,212,516	—	3,000,148	787,631	

(注1) 規約に従い、匿名組合の構成資産(運用対象資産)が不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額にて評価し、また金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後、これらの合計額から匿名組合の負債合計額を控除して、匿名組合出資持分に相当する純資産額をもって評価しております。

(注2) 上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地(住居表示)
合同会社吉祥寺YCMファンディング匿名組合出資持分	「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の不動産を信託する信託の受益権	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号
合同会社オイラー匿名組合出資持分	「四谷213ビル(注)」の不動産を信託する信託の受益権	東京都新宿区四谷二丁目1番3

(注) 平成24年9月3日付で、「四谷東急ビル」から「四谷213ビル」に名称変更しています。

(5) その他資産の状況

平成24年11月30日現在、本投資法人の保有する不動産信託受益権等については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」及び「(4) 有価証券組入資産明細」に一括して記載しています。その他の特定資産の組入れはありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成24年11月30日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調機器更新工事	自平成25年9月 至平成25年11月	192	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	特高受変電設備更新工事	自平成25年8月 至平成25年11月	198	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事(第3期)	自平成24年12月 至平成25年2月	202	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事(第1期)	自平成25年7月 至平成25年10月	141	—	—
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事(第3期)	自平成24年10月 至平成24年12月	141	—	—
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事(第4期)	自平成25年3月 至平成25年6月	163	—	—
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事(第3期)	自平成24年12月 至平成25年5月	120	—	—
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事(第4期)	自平成25年6月 至平成25年11月	129	—	—
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自平成24年10月 至平成25年5月	174	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,821百万円であり、当期費用に区分された修繕費345百万円と併せ、2,166百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	エレベーター改修工事	自平成24年7月 至平成24年11月	49
Tip's町田ビル	東京都町田市	屋根鉄骨補強工事	自平成24年4月 至平成24年6月	24
モラージュ柏	千葉県柏市	テナント導入工事	自平成24年8月 至平成24年10月	46
モラージュ柏	千葉県柏市	テナント導入区画形成工事	自平成24年9月 至平成24年10月	25
モラージュ柏	千葉県柏市	LED照明取替工事	自平成24年10月 至平成24年10月	30
T&G浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自平成24年11月 至平成24年11月	12
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	共用部リニューアル工事	自平成24年11月 至平成24年11月	15
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	2・3階空調機更新工事	自平成24年10月 至平成24年11月	36
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	共用部照明器具LED化工事	自平成24年11月 至平成24年11月	10
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事(第2期)	自平成24年6月 至平成24年11月	472

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	OAフロア設置工事	自平成24年11月 至平成24年11月	12
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事 (第5期)	自平成24年4月 至平成24年10月	41
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各種ポンプオーバーホール (第2期)	自平成24年10月 至平成24年11月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	配管保温材更新工事 (第2期)	自平成24年11月 至平成24年11月	24
UUR東陽町ビル	東京都江東区	空調設備更新工事 (第1期)	自平成24年5月 至平成24年8月	74
UUR東陽町ビル	東京都江東区	空調設備更新工事 (第2期)	自平成24年4月 至平成24年9月	94
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備改修工事 (第2期)	自平成24年10月 至平成24年11月	35
日立ハイテクビルディング	東京都港区	トイレ改修工事	自平成24年9月 至平成24年9月	11
バンフィックマークス月島	東京都中央区	事務所系統給湯設備 更新工事	自平成24年11月 至平成24年11月	10
バンフィックマークス横浜 イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事 (第2期)	自平成24年6月 至平成24年11月	80
バンフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	外壁改修工事	自平成24年8月 至平成24年11月	45
バンフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	共用部空調設備更新工事	自平成24年10月 至平成24年11月	11
藤和浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自平成24年10月 至平成24年11月	35
リーラヒジリザカ	東京都港区	空調設備更新工事	自平成24年9月 至平成24年11月	24
バンフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	立体駐車場 予防保全交換工事 (補助ローラー及び基盤交換等)	自平成24年10月 至平成24年11月	10
バンフィックマークス江坂	大阪府吹田市	テナント導入工事	自平成24年9月 至平成24年10月	10
バンフィックマークス札幌 北一条	北海道札幌市	駐車場整備工事	自平成24年11月 至平成24年11月	24
UURコート錦糸町	東京都江東区	外壁改修工事	自平成24年8月 至平成24年11月	52
その他の資本的支出				478
合計				1,821

(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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
当期首積立金残高		2,233	2,467	3,367	3,757	4,005
当期積立額(注1)		236	(注2) 926	468	484	655
当期積立金取崩額		2	26	78	237	164
次期繰越額		2,467	3,367	3,757	4,005	4,495

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。
(注2) 本合併により、NCIより引継いだ金額が含まれています。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第17期	第18期
	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
(a) 資産運用報酬(注)	1,264,692	1,281,799
(b) 資産保管手数料	16,019	16,140
(c) 一般事務委託手数料	71,835	69,010
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	266,586	301,020
合計	1,629,333	1,678,171

(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17期:70,400千円、第18期:51,600千円)、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17期:3,328千円)があります。

(2) 借入状況

第18期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

区分	借入先	借入日	当期首 残高(注1)	当期末 残高(注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	—	1.44618	H24.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	H20.1.30	4,500	—	1.48031	H24.6.20			
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	900	—	1.63568	H24.6.20			
	三井住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	—	0.93643	H24.6.20			
	大同生命保険株式会社	H19.6.26 (注3)	1,831	—	2.25750	H24.6.26			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.9.27	4,000	4,000	1.66432	H24.12.20			
	株式会社あおぞら銀行	H19.12.20	2,000	2,000	1.67119	H24.12.20			
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		2,500	2,500					
	第一生命保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,700	2,700					
	株式会社あおぞら銀行		1,140	1,140					
	株式会社みずほコーポレート銀行	637	637	1.58345	H25.3.21				
	株式会社三井住友銀行	2,277	2,277						
	三井住友信託銀行株式会社	1,783	1,783						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.9.27 (注3)	927	927	1.65513	H25.3.21			
三菱UFJ信託銀行株式会社	869		869						
株式会社りそな銀行	339		339						
農林中央金庫	H22.9.27 (注3)	2,253	2,253	1.32500	H25.3.21	(注5)			
株式会社あおぞら銀行	H22.11.30 (注3)	2,000	2,000	1.65513	H25.3.21	(注5)			
株式会社三井住友銀行		2,932	2,932						
三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500						
株式会社三菱東京UFJ銀行	H21.12.21	1,500	1,500	1.64157	H25.6.20	(注5)			
株式会社あおぞら銀行		—	2,000						
オリックス銀行株式会社		—	1,500						
株式会社埼玉りそな銀行		—	1,000						
全国信用協同組合連合会		—	2,000						
株式会社福岡銀行	—	500							

区分	借入先	借入日	当期首	当期末	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘要			
			残高(注1)	残高(注1)						(%) (注2)		
1年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	H21.12.21	—	500	1.64157	H25.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		—	1,650								
	株式会社みずほコーポレート銀行	H22.7.7	—	1,000	1.61216	H25.6.20						
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000								
	株式会社あおぞら銀行	H22.9.27 (注3)	—	1,710	1.68843	H25.9.20						
	株式会社新生銀行		—	3,577								
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	955								
	株式会社三井住友銀行		—	1,000								
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,676								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,390								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,304								
	株式会社りそな銀行		—	508								
	農林中央金庫		H22.9.27 (注3)	—						2,253	1.42500	H25.9.20
	小計			46,988						59,880		
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H21.12.21	2,000	—	1.64157	H25.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証			
	オリックス銀行株式会社		1,500	—								
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	—								
	全国信用協同組合連合会		2,000	—								
	株式会社福岡銀行		500	—								
	みずほ信託銀行株式会社		500	—								
	株式会社三井住友銀行		1,650	—								
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	—								
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	—								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	—								
	株式会社あおぞら銀行	H22.9.27 (注3)	1,710	—	1.68843	H25.9.20						
	株式会社新生銀行		3,577	—								
	株式会社みずほコーポレート銀行		955	—								
	株式会社三井住友銀行		1,000	—								
	三井住友信託銀行株式会社		2,676	—								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,390	—								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,304	—								
	株式会社りそな銀行		508	—								
	農林中央金庫		H22.9.27 (注3)	2,253						—	1.42500	H25.9.20
	三井住友信託銀行株式会社		H20.12.22	3,400						3,400	0.97500	H25.12.20
	株式会社あおぞら銀行	H22.9.27 (注3)	1,695	1,695	1.80652	H26.3.20						
	株式会社みずほコーポレート銀行		948	948								
	株式会社三井住友銀行		5,800	5,800								
	三井住友信託銀行株式会社		2,655	2,655								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,379	1,379								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,294	1,294								
株式会社りそな銀行	505		505									
株式会社みずほコーポレート銀行	2,850		2,850									
三井住友信託銀行株式会社	H23.6.20		3,850	3,850			0.78000	H26.6.20				
株式会社三菱東京UFJ銀行			2,000	2,000								

区分	借入先	借入日	当期首	当期末	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高(注1)	残高(注1)					
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.10.31	2,800	2,800	0.53000	H26.9.20	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	H22.10.29 (注3)	12,260	—	1.94316	H26.9.22 (注8)			
	株式会社あおぞら銀行	H22.11.29 (注3)	4,269	—	2.01602	H26.9.22 (注9)			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H21.12.21	1,000	1,000	1.97537	H26.12.20			
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		H23.7.20	3,400					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.9.27	1,900	1,900	0.68000	H28.9.20			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.10.25	2,500	2,500	0.63000	H28.9.20			
	三井住友信託銀行株式会社		2,600	2,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社福岡銀行		1,200	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	農林中央金庫	H23.12.20	2,000	2,000	0.63000	H28.12.20			
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.12.26	4,000	4,000	0.63000	H28.12.20			
	株式会社三井住友銀行	H24.3.30	500	500	0.63000	H29.3.20			
	三井住友信託銀行株式会社		2,400	2,400					
	株式会社関西アーバン銀行		1,500	1,500					
	株式会社損害保険ジャパン		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社	H24.4.12	3,500	3,500	0.53000	H29.3.20			
	株式会社新生銀行	H24.5.18	1,000	1,000	0.92167	H29.3.20			
	株式会社日本政策投資銀行	H22.7.7	1,850	1,800	2.14169	H29.6.20			
株式会社りそな銀行	H24.5.18	1,300	1,300	0.58000	H29.6.20				
株式会社群馬銀行		—	900						
株式会社東京都民銀行	H24.6.20	—	500	0.58000	H29.6.20				
株式会社横浜銀行		—	900						
三井住友信託銀行株式会社	H24.6.20	—	2,500	0.53000	H29.6.20				
株式会社みずほコーポレート銀行	H24.11.22	—	2,400	0.48000	H29.6.20				
株式会社三菱東京UFJ銀行	H24.6.20	—	4,400	0.74000	H29.9.20				
株式会社三菱東京UFJ銀行	H24.4.12	3,000	3,000	0.63000	H30.3.20				
株式会社三井住友銀行	H24.8.29	—	2,200	0.53000	H30.3.20				
株式会社日本政策投資銀行	H23.9.27	2,800	2,800	1.46409	H30.9.20				
株式会社三井住友銀行	H24.6.20	—	4,500	0.68000	H31.6.20				

区分	借入先	借入日	当期首	当期末	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			残高(注1)	残高(注1)					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 6 .28	—	2,200	0.96000	H31. 6 .20	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	H24. 6 .20	—	900	1.37045	H32. 6 .20		(注5)	
	小計		127,928	105,226					
合計			174,916	165,106					

(注1) 単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しません。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより、承継した借入金です。
(注4) 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5) 資金用途は借入金の借換資金です。
(注6) 資金用途は投資法人債の償還資金です。
(注7) 平成22年12月20日を初回とし、以後6ヶ月毎の20日に50万円を、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8) 本借入金については、平成24年8月7日付で全額期限前弁済したことにより、約定返済日前に完了しました。
(注9) 本借入金については、平成24年7月12日付で全額期限前弁済したことにより、約定返済日前に完了しました。

(3) 投資法人債

第18期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	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	1.91	平成27年7月10日	期限一括	(注1)	(注3)
第3回無担保投資法人債	平成22年6月17日	10,000	10,000	1.55	平成25年6月17日	期限一括	(注2)	(注4)
第4回無担保投資法人債	平成22年12月17日	15,000	15,000	1.38	平成25年12月17日	期限一括	(注1)	(注4)
第5回無担保投資法人債	平成23年12月16日	7,000	7,000	1.00	平成26年12月16日	期限一括	(注1)	(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	1.12	平成28年12月9日	期限一括	(注1)	(注4)
第7回無担保投資法人債	平成24年7月5日	—	6,500	0.95	平成29年7月5日	期限一括	(注1)	(注4)
第8回無担保投資法人債	平成24年8月6日	—	10,000	0.80	平成28年8月5日	期限一括	(注1)	(注4)
合計		45,000	61,500					

(注1) 資金用途は既存借入金の返済資金です。
(注2) 資金用途は第1回投資法人債の償還資金の一部です。
(注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
(注4) 投資法人債間限定同順位特約付です。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (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	グレンパーク札幌プレミアタワー	平成24年6月28日	2,050	—	—	—	—
不動産信託受益権	湯島ファーストビル	平成24年8月29日	2,100	—	—	—	—
不動産信託受益権	道玄坂スクエア	平成24年11月22日	2,300	—	—	—	—
合計		—	6,450	—	—	—	—

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

(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

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	取得価格又は譲渡価格 (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	グレンパーク札幌プレミアタワー	平成24年6月28日	2,050	2,180	平成24年5月31日	一般財団法人日本不動産研究所
	不動産信託受益権	湯島ファーストビル	平成24年8月29日	2,100	2,420	平成24年8月15日	一般財団法人日本不動産研究所
	不動産信託受益権	道玄坂スクエア	平成24年11月22日	2,300	2,460	平成24年11月1日	一般財団法人日本不動産研究所

② その他

該当事項はありません。

(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、一般財団法人日本不動産研究所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。
(注2) 「取得価格又は譲渡価格」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)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等はありません。

②支払手数料等の金額

第18期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
外注委託費	1,015,577	丸紅コミュニティ株式会社	134,577	13.3
		丸紅不動産株式会社	23,944	2.4
		株式会社ダイエー	1,500	0.1
損害保険料	17,684	丸紅セーフネット株式会社	17,415	98.5
工事監理報酬	32,614	丸紅コミュニティ株式会社	3,217	9.9
		丸紅不動産株式会社	6,767	20.8
その他賃貸事業費用	124,004	丸紅コミュニティ株式会社	4,652	3.8
		丸紅不動産株式会社	1,842	1.5

(注1) 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。)並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第18期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社及び株式会社ダイエーについて記載しています。

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

丸紅コミュニティ株式会社	13,533千円
株式会社ダイエー	350千円

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

①取得等の状況

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

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

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

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

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

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

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

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

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	総発行済口数 に対する比率 (%) (注2)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第9期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	200	125,400	627,000	0.13	159,843
第10期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	400	124,800	312,000	0.20	201,300
第11期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	400	167,200	418,000	0.20	201,300
第12期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	400	179,600	449,000	0.20	201,300
第13期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日	400	213,200	533,000	0.20	201,300
第14期 自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	400	232,080 (注3)	96,700 (注3)	0.20	201,300
第15期 自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	2,401	222,572	92,700	0.17	1,451,319
第16期 自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	4,901	402,372	82,100	0.23	2,103,383

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	総発行済口数 に対する比率 (%) (注2)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第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

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、東京証券取引所不動産投資信託証券市場では平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。したがって、第14期の期末保有総額につきましては、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として当該価格に期末保有口数を乗じて算出しています。

8 その他

お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更は以下のとおりです。

<p>第7回、第8回、第9回及び第10回投資法人債の発行に伴う事務の委託</p>	<p>1. 平成24年2月22日開催の役員会での包括承認に基づき、平成24年6月28日付にて第7回債、平成24年7月20日付にて第8回債の発行に伴う事務の委託について、以下のとおり決定いたしました。</p> <p>(1) 第7回債</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 投資法人債の募集に関する事務 パークレイズ証券株式会社 ② 投資法人債に係る管理、元金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 株式会社みずほコーポレート銀行 <p>(2) 第8回債</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 投資法人債の募集に関する事務 大和証券株式会社 ② 投資法人債管理 三菱UFJ信託銀行株式会社 ③ 投資法人債に係る管理、元金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 三菱UFJ信託銀行株式会社 <p>2. 平成24年10月24日開催の役員会での包括承認に基づき、平成24年11月30日付にて第9回債及び第10回債の発行に伴う事務の委託について、以下のとおり決定いたしました。</p> <p>(1) 第9回債</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 投資法人債の募集に関する事務 大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社 ② 投資法人債管理 三菱UFJ信託銀行株式会社 ③ 投資法人債に係る管理、元金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 三菱UFJ信託銀行株式会社 <p>(2) 第10回債</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 投資法人債の募集に関する事務 大和証券株式会社 ② 投資法人債に係る管理、元金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 三井住友信託銀行株式会社
--	---

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,415,462	12,326,467
信託現金及び信託預金	※1 24,569,540	25,507,953
営業未収入金	238,365	270,948
前払費用	460,186	87,431
その他	12,056	21,024
流動資産合計	37,695,611	38,213,825
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 19,680,954	19,940,212
減価償却累計額	△1,936,560	△2,292,382
建物(純額)	17,744,393	17,647,830
構築物	※1 141,023	145,079
減価償却累計額	△73,153	△81,165
構築物(純額)	67,869	63,914
機械及び装置	226,171	233,617
減価償却累計額	△47,864	△60,344
機械及び装置(純額)	178,307	173,273
工具、器具及び備品	7,769	19,298
減価償却累計額	△552	△1,389
工具、器具及び備品(純額)	7,217	17,909
土地	※1 39,221,351	39,227,659
建設仮勘定	2,799	4,817
信託建物	※1 147,614,250	152,057,284
減価償却累計額	△21,984,473	△24,596,701
信託建物(純額)	125,629,777	127,460,583
信託構築物	※1 1,240,457	1,259,228
減価償却累計額	△544,053	△588,961
信託構築物(純額)	696,403	670,266
信託機械及び装置	1,113,320	1,273,573
減価償却累計額	△326,228	△397,313
信託機械及び装置(純額)	787,092	876,260
信託工具、器具及び備品	※1 185,986	228,649
減価償却累計額	△68,024	△80,464
信託工具、器具及び備品(純額)	117,961	148,185
信託土地	※1 228,870,572	232,483,446
信託建設仮勘定	359	11,750
有形固定資産合計	413,324,104	418,785,896
無形固定資産		
ソフトウェア	2,660	2,006
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	585,575	585,575
信託その他無形固定資産	252,423	245,758
無形固定資産合計	1,990,014	1,982,696
投資その他の資産		
投資有価証券	2,408,885	2,212,516
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	77,939	78,119
長期前払費用	1,519,858	1,220,937
投資その他の資産合計	4,016,684	3,521,574
固定資産合計	419,330,803	424,290,167
資産合計	457,026,414	462,503,993

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,923,434	2,240,075
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	46,988,395	59,880,000
未払費用	907,863	919,945
未払分配金	30,655	29,692
未払法人税等	605	605
未払消費税等	366,981	42,031
前受金	295,313	288,695
信託前受金	1,918,201	1,862,964
預り金	2,501	4,595
信託預り金	32,697	58,825
その他	1,200,428	1,154,431
流動負債合計	53,667,077	76,481,862
固定負債		
投資法人債	45,000,000	51,500,000
長期借入金	127,928,000	105,226,000
預り敷金及び保証金	※1 3,099,906	3,043,334
信託預り敷金及び保証金	※1 21,649,249	21,719,765
固定負債合計	197,677,156	181,489,099
負債合計	251,344,233	257,970,962
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	165,924,928	165,924,928
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	11,359,014	10,424,661
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,849,949	4,635,153
剰余金合計	39,757,252	38,608,102
投資主資本合計	205,682,180	204,533,030
純資産合計	※4 205,682,180	204,533,030
負債純資産合計	457,026,414	462,503,993

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)	当期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,623,495	14,372,714
その他賃貸事業収入	※1 1,107,816	1,515,402
匿名組合分配金	27,864	84,992
営業収益合計	15,759,176	15,973,109
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,074,185	7,291,077
不動産等売却損	※2 95,891	—
資産運用報酬	1,264,692	1,281,799
資産保管手数料	16,019	16,140
一般事務委託手数料	71,835	69,010
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	266,586	301,020
営業費用合計	8,799,410	8,969,249
営業利益	6,959,765	7,003,860
営業外収益		
受取利息	1,453	1,882
未払分配金除斥益	7,115	3,926
保険金収入	10,638	980
助成金収入	—	8,614
還付加算金	4,478	13
その他	483	3,033
営業外収益合計	24,170	18,450
営業外費用		
支払利息	1,588,557	1,774,933
投資法人債利息	445,718	378,072
投資法人債発行費	67,925	106,045
その他	31,180	127,501
営業外費用合計	2,133,381	2,386,552
経常利益	4,850,554	4,635,758
税引前当期純利益	4,850,554	4,635,758
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	4,849,949	4,635,153
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,849,949	4,635,153

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日)	当期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	165,924,928	165,924,928
当期末残高	※ 165,924,928	165,924,928
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	23,548,287	23,548,287
当期末残高	23,548,287	23,548,287
配当積立金		
当期首残高	12,492,873	11,359,014
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,133,858	△934,353
当期変動額合計	△1,133,858	△934,353
当期末残高	11,359,014	10,424,661
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	4,650,444	4,849,949
当期変動額		
剰余金の分配	△4,650,444	△4,849,949
当期純利益	4,849,949	4,635,153
当期変動額合計	199,505	△214,796
当期末残高	4,849,949	4,635,153
剰余金合計	40,691,605	39,757,252
当期首残高	40,691,605	39,757,252
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,133,858	△934,353
剰余金の分配	△4,650,444	△4,849,949
当期純利益	4,849,949	4,635,153
当期変動額合計	△934,353	△1,149,150
当期末残高	39,757,252	38,608,102
投資主資本合計	206,616,534	205,682,180
当期首残高	206,616,534	205,682,180
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,133,858	△934,353
剰余金の分配	△4,650,444	△4,849,949
当期純利益	4,849,949	4,635,153
当期変動額合計	△934,353	△1,149,150
当期末残高	205,682,180	204,533,030
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△30,869	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	30,869	—
当期変動額合計	30,869	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△30,869	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	30,869	—
当期変動額合計	30,869	—
当期末残高	—	—
純資産合計	206,585,664	205,682,180
当期首残高	206,585,664	205,682,180
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,133,858	△934,353
剰余金の分配	△4,650,444	△4,849,949
当期純利益	4,849,949	4,635,153
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	30,869	—
当期変動額合計	△903,483	△1,149,150
当期末残高	205,682,180	204,533,030

(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23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 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。</p>	<p>(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 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。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,638千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は16,667千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p>	<p>—</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p>	<p>(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。</p>

	前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p>	<p>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。</p>

(表示方法の変更に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
	<p>前営業期間において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「未払分配金除斥益」は、営業外収益総額の100分の10を超えたため、当営業期間より区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前営業期間の計算書類の組替えを行っています。 この結果、前営業期間の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,438千円は、「未払分配金除斥益」2,362千円、「その他」76千円として組替えています。</p>	<p>—</p>

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	<p>(単位:千円)</p> <p>信託現金及び信託預金 207,102 建物 2,123,593 構築物 15,504 土地 2,089,982 信託建物 2,387,153 信託構築物 1,690 信託工具、器具及び備品 1,359 信託土地 2,114,743 合計 8,941,129</p> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位:千円)</p> <p>預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,354,308 合計 1,762,480</p>	<p>(単位:千円)</p> <p>信託現金及び信託預金 207,122 建物 2,070,225 構築物 13,592 土地 2,089,982 信託建物 2,349,960 信託構築物 1,663 信託工具、器具及び備品 2,531 信託土地 2,114,743 合計 8,849,823</p> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位:千円)</p> <p>預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,354,308 合計 1,762,480</p>
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。	<p>(単位:千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 — 当期末未使用枠残高 15,500,000</p>	<p>(単位:千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 — 当期末未使用枠残高 15,500,000</p>

前期 (ご参考) (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
—	<p>3. 偶発債務</p> <p>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おり、今後の裁判手続きにおいては、その旨を主張していく方針です。</p> <p>仮に原告の減額請求が全額認められた場合には、原告に対して総額232百万円(平成24年3月1日以降、平成24年11月末日までの9ヶ月分の賃料について減額が認められた場合)とその利息の支払義務を負うことになります。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。</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	※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
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30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 12,767,323</p> <p>共益費収入 1,361,047</p> <p>駐車場収入 400,972</p> <p>その他賃貸収入(注1) 94,151</p> <p>賃貸事業収入合計 14,623,495</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料(注2) 905,278</p> <p>賃貸事業一時収入 133,993</p> <p>その他雑収入 68,544</p> <p>その他賃貸事業収入合計 1,107,816</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 15,731,312</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 1,319,098</p> <p>外注委託費 1,055,685</p> <p>水道光熱費 949,603</p> <p>損害保険料 17,817</p> <p>修繕費(注3) 342,145</p> <p>減価償却費 3,057,067</p> <p>その他賃貸事業費用 332,767</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 7,074,185</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>8,657,126</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 12,554,472</p> <p>共益費収入 1,327,088</p> <p>駐車場収入 399,145</p> <p>その他賃貸収入(注1) 92,008</p> <p>賃貸事業収入合計 14,372,714</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料(注2) 1,012,942</p> <p>賃貸事業一時収入 435,037</p> <p>その他雑収入 67,422</p> <p>その他賃貸事業収入合計 1,515,402</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 15,888,117</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 1,326,967</p> <p>外注委託費 1,015,577</p> <p>水道光熱費 1,078,341</p> <p>損害保険料 17,684</p> <p>修繕費(注3) 345,587</p> <p>減価償却費 3,132,823</p> <p>その他賃貸事業費用 374,096</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 7,291,077</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>8,597,039</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。	(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。	(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。	(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
<p>※2. 不動産等売却損の内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(ベルファ宇治)</p> <p>不動産等売却収入 428,855</p> <p>不動産等売却原価 504,143</p> <p>その他売却費用 20,603</p> <p>不動産等売却損 95,891</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23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
<p>※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 2,103,383口</p>	<p>※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 2,103,383口</p>

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30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-固定)</p> <p>合併時受入評価差額 24,683,483</p> <p>その他 816</p> <p>小計 24,684,300</p> <p>評価性引当額 △24,684,300</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-固定)</p> <p>合併時受入評価差額 24,729,389</p> <p>その他 714</p> <p>小計 24,730,104</p> <p>評価性引当額 △24,730,104</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 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損算入額 △19.71</p> <p>評価性引当額の増減 △19.62</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 36.59</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損算入額 △37.64</p> <p>評価性引当額の増減 1.06</p> <p>その他 0.00</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

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。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(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、預入金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24年5月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	12,415,462	12,415,462	-
(2)信託現金及び信託預金	24,569,540	24,569,540	-
資産合計	36,985,003	36,985,003	-
(3)1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(4)1年内返済予定の長期借入金	46,988,395	47,201,846	213,450
(5)投資法人債	45,000,000	45,251,000	251,000
(6)長期借入金	127,928,000	125,584,757	△2,343,242
(7)信託預り敷金及び保証金	643,604	661,424	17,820
負債合計	220,560,000	218,699,028	△1,860,972

当期(平成24年11月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	12,326,467	12,326,467	-
(2)信託現金及び信託預金	25,507,953	25,507,953	-
資産合計	37,834,420	37,834,420	-
(3)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,041,000	41,000
(4)1年内返済予定の長期借入金	59,880,000	60,167,342	287,342
(5)投資法人債	51,500,000	51,782,100	282,100
(6)長期借入金	105,226,000	104,612,214	△613,785
(7)信託預り敷金及び保証金	643,604	671,120	27,515
負債合計	227,249,604	227,273,777	24,172

(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。

(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。

(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。

(7) 信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期(ご参考) 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
投資有価証券 *1	2,408,885	2,212,516
預り敷金及び保証金 *2	2,669,461	2,634,971
信託預り敷金及び保証金 *2	20,837,306	20,917,822

*1 投資有価証券(匿名組合出資持分)については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

*2 貸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24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	12,415,462	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	24,569,540	—	—	—	—	—
合計	36,985,003	—	—	—	—	—

当期(平成24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	12,326,467	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	25,507,953	—	—	—	—	—
合計	37,834,420	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期(ご参考)(平成24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	—	25,000,000	7,000,000	10,000,000	3,000,000	—
長期借入金	46,988,395	45,199,000	32,279,000	5,000,000	36,500,000	8,950,000
合計	46,988,395	70,199,000	39,279,000	15,000,000	39,500,000	8,950,000

当期(平成24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	10,000,000	15,000,000	17,000,000	10,000,000	9,500,000	—
長期借入金	59,880,000	29,176,000	4,250,000	18,600,000	37,600,000	15,600,000
合計	69,880,000	44,176,000	21,250,000	28,600,000	47,100,000	15,600,000

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、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)	当期
		(自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	(自平成24年6月1日 至平成24年11月30日)
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	129,766,132	131,056,665
	期中増減額(注2)	1,290,532	△583,357
	期末残高	131,056,665	130,473,307
	期末時価(注3)	124,118,000	124,018,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	195,170,392	194,921,700
	期中増減額(注2)	△248,692	4,351,795
	期末残高	194,921,700	199,273,496
	期末時価(注3)	205,280,000	208,761,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	48,687,513	52,820,037
	期中増減額(注2)	4,132,523	△96,086
	期末残高	52,820,037	52,723,951
	期末時価(注3)	53,454,000	51,663,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	34,769,152	34,477,378
	期中増減額(注2)	△291,774	1,821,667
	期末残高	34,477,378	36,299,045
	期末時価(注3)	35,513,000	38,037,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	1,762,051	1,783,254
	期中増減額(注2)	21,203	△32,227
	期末残高	1,783,254	1,751,026
	期末時価(注3)	1,860,000	1,880,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	410,155,242	415,059,035
	期中増減額(注2)	4,903,792	5,461,792
	期末残高	415,059,035	420,520,827
	期末時価(注3)	420,225,000	424,359,000

(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2物件の取得(合計6,634,552千円)及び資本的支出(1,823,464千円)等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡(504,143千円)及び減価償却費(3,057,067千円)等によるものです。

当期の主な増加額は新規3物件の取得(合計6,768,456千円)及び資本的支出(1,821,061千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(3,132,823千円)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」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (注1)(注2)
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	—	なし	不動産売買媒介手数料	190,500	—	—
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	77,582	営業未収入金	3,487
					受取損害賠償金	163	—	—
					外注委託費	132,955	営業未払金	22,774
					工事監理報酬	5,813	営業未払金	9,188
					工事費	46,897	営業未払金	2,918
					水道光熱費	1,663	営業未払金	229
					その他賃貸事業費用	14,324	営業未払金	2,818
					外注委託費	26,609	営業未払金	3,067
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	—	なし	工事監理報酬	9,191	営業未払金	5,319
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	2,895	営業未払金	48
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産売買媒介手数料	12,480	—	—
					不動産の賃貸	59,400	信託預り敷金及び保証金	19,800
					水道光熱費	94,586	信託前受金	9,900
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	—	なし	不動産の賃貸	611,359	信託預り敷金及び保証金	765,600
					外注委託費	1,500	信託前受金	106,988
					工事費	700	—	—
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	72,275	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	12,648
利害関係人等	株式会社 ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし	不動産の賃貸	43,040	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,274
							信託前受金	4,257
		その他賃貸事業収入	23,961	営業未収入金	3,160			

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 千円未満を切捨てて表示しています。
(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容又は 職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (注1)(注2)		
資産保管会社	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	5,000,000	長期借入金	25,381,000		
				長期借入金の返済	—	1年内返済予定の 長期借入金	8,983,000		
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	915,697	—	—		
				支払利息	164,558	未払費用	59,573		
				融資関連費用	86,670	長期前払費用	322,384		
						前払費用	4,827		
						未払費用	2,561		
						投資法人債関連手数料等	4,933	前払費用	193
						信託報酬	14,345	—	—
		一般事務委託手数料等	4,214	未払費用	2,102				

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 千円未満を切捨てて表示しています。
(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。



当期（自平成24年6月1日 至平成24年11月30日）

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有割合 (%)	役員 の兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (注1)(注2)
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸	76,686	営業未収入金	3,418
							信託預り敷金及び保証金	30,655
					外注委託費	134,577	営業未払金	22,806
					工事監理報酬	3,217	営業未払金	2,648
					工事費	13,533	営業未払金	1,353
					水道光熱費	1,694	営業未払金	217
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	-	なし	その他賃貸事業費用	11,015	営業未払金	352
					外注委託費	23,944	営業未払金	2,761
					工事監理報酬	6,767	営業未払金	3,550
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	1,955	営業未払金	46
					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
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	水道光熱費	114,754	営業未払金	18,608
					不動産の賃貸	611,359	信託預り敷金及び保証金	765,600
							信託前受金	106,988
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	-	なし	外注委託費	1,500	-	-
					工事費	350	-	-
					不動産の賃貸	72,275	信託預り敷金及び保証金	739,000
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	-	なし			信託前受金	12,648
					不動産の賃貸	43,040	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,274
							信託前受金	4,257
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	その他賃貸事業収入	24,108	営業未収入金	4,284

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

(注2) 千円未満を切捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (注1)(注2)
資産保管会社	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	2,500,000	長期借入金	24,205,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	3,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	9,659,000
				支払利息	194,152	未払費用	48,837
				融資関連費用	94,274	長期前払費用	284,228
						前払費用	6,245
						未払費用	2,271
				投資法人債関連手数料等	797	前払費用	196
				信託報酬	20,335	-	-
一般事務委託手数料等	23,347	未払費用	1,925				

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

(注2) 千円未満を切捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期（ご参考） (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	当期 (自平成24年6月1日 至平成24年11月30日)
1口当たり純資産額	97,786円	1口当たり純資産額 97,240円
1口当たり当期純利益	2,305円	1口当たり当期純利益 2,203円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	当期 (自平成24年6月1日 至平成24年11月30日)
当期純利益(千円)	4,849,949	当期純利益(千円) 4,635,153
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	普通投資主に帰属しない金額(千円) -
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,849,949	普通投資口に係る当期純利益(千円) 4,635,153
期中平均投資口数(口)	2,103,383	期中平均投資口数(口) 2,103,383

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
<p>投資法人債の発行 本投資法人は、日本コマーシャル投資法人から承継した借入金(4,269百万円)を期限前弁済することを目的として、平成24年2月22日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成24年6月28日付で第7回無担保投資法人債6,500百万円(以下「第7回債」といいます。)の発行を決定し、平成24年7月5日に払込が完了しました。なお、第7回債の概要は、以下のとおりです。</p> <p>第7回無担保投資法人債 名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人 第7回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額 : 6,500百万円 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率 : 年0.95% 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日 : 平成24年7月5日 償還方法・償還期限 : 平成29年7月5日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 利払期日 : 毎年1月5日及び7月5日 財務代理人 : 株式会社みずほコーポレート銀行 資金使途 : 既存借入金の返済資金</p>	<p>投資法人債の発行 本投資法人は、平成24年12月20日に返済期限が到来した既存借入金(14,200百万円)の返済資金に充当することを目的として、平成24年10月24日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成24年11月30日付で第9回無担保投資法人債10,000百万円(以下「第9回債」といいます。)及び第10回無担保投資法人債4,000百万円(以下「第10回債」といいます。)の発行を決定し、第9回債を平成24年12月19日付、第10回債を平成24年12月12日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。なお、各投資法人債の概要は、以下のとおりです。</p> <p>第9回無担保投資法人債 名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人 第9回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額 : 10,000百万円 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率 : 年0.62% 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日 : 平成24年12月19日 償還方法・償還期限 : 平成28年12月19日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 利払期日 : 毎年6月19日及び12月19日 投資法人債管理者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社 資金使途 : 既存借入金の返済資金</p> <p>第10回無担保投資法人債 名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人 第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) 発行総額 : 4,000百万円 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円 利率 : 年0.69% 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日 : 平成24年12月12日 償還方法・償還期限 : 平成29年12月12日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 利払期日 : 毎年6月12日及び12月12日 財務代理人 : 三井住友信託銀行株式会社 資金使途 : 既存借入金の返済資金</p>

	前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
I. 当期末処分利益	4,849,949,984円	4,635,153,165円
II. 配当積立金取崩額	934,353,266円	1,149,150,085円
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,784,303,250円 (2,750円)	5,784,303,250円 (2,750円)
IV. 次期繰越利益	—	—
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。 当期については、当期末処分利益4,849,949,984円に、配当積立金残高11,359,014,811円のうち934,353,266円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した5,784,303,250円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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。 当期については、当期末処分利益4,635,153,165円に、配当積立金残高10,424,661,545円のうち1,149,150,085円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した5,784,303,250円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成25年1月18日

ユニテッド・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 柴田 憲一
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 山村 竜平
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユニテッド・アーバン投資法人の平成24年6月1日から平成24年11月30日までの第18期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

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

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)	当期 (自平成24年6月1日 至平成24年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,850,554	4,635,758
減価償却費	3,057,067	3,132,823
不動産等売却損	95,891	-
受取利息及び有価証券利息	△1,453	△1,882
支払利息及び投資法人債利息	2,034,275	2,153,005
投資法人債発行費	67,925	106,045
営業未収入金の増減額(△は増加)	52,859	△32,583
未収消費税等の増減額(△は増加)	574,923	-
前払費用の増減額(△は増加)	△363,950	382,517
長期前払費用の増減額(△は増加)	18,575	17,634
営業未払金の増減額(△は減少)	903,820	192,610
未払費用の増減額(△は減少)	△23,791	34,270
未払消費税等の増減額(△は減少)	366,545	△324,967
前受金の増減額(△は減少)	△10,240	△6,617
信託前受金の増減額(△は減少)	△45,706	△55,236
預り金の増減額(△は減少)	48	2,094
信託預り金の増減額(△は減少)	△4,460	26,127
預り敷金及び保証金償却額	△69,165	△56,370
信託預り敷金及び保証金償却額	△29,831	△258,926
その他	△101,785	△28,615
小計	11,372,101	9,917,686
利息の受取額	1,432	1,861
利息の支払額	△2,037,594	△1,907,144
法人税等の支払額	△6,921	△11,210
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,329,018	8,001,193
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	236,688	-
有形固定資産の取得による支出	△2,305,374	△291,985
信託有形固定資産の取得による支出	△6,513,704	△8,193,201
信託無形固定資産の取得による支出	△14,508	-
投資有価証券の払戻による収入	59,427	198,635
投資有価証券の取得による支出	△2,470,580	-
差入敷金及び差入保証金の返還による収入	25,365	-
信託敷金及び保証金の差入による支出	△30	△180
預り敷金及び保証金の受入による収入	119,455	91,158
預り敷金及び保証金の返還による支出	△75,010	△91,359
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	364,975	550,982
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△660,694	△221,540
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,233,990	△7,957,490
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	32,200,000	21,400,000
長期借入金の返済による支出	△18,359,885	△31,210,395
投資法人債の発行による収入	9,932,074	16,397,429
投資法人債の償還による支出	△17,000,000	-
分配金の支払額	△5,775,136	△5,781,339
財務活動によるキャッシュ・フロー	997,052	805,694
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△907,918	849,396
現金及び現金同等物の期首残高	37,685,819	36,777,901
現金及び現金同等物の期末残高	※ 36,777,901	37,627,297

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

[重要な会計方針に関する注記] (参考情報)

	前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (ご参考) (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円) (平成24年5月31日) 現金及び預金 12,415,462 信託現金及び信託預金 24,569,540 使途制限付信託預金(注) △207,102 現金及び現金同等物 36,777,901	※. 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24年11月30日) 現金及び預金 12,326,467 信託現金及び信託預金 25,507,953 使途制限付信託預金(注) △207,122 現金及び現金同等物 37,627,297
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

概要

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

執行役員: 阿部 久三^(注)

監督役員: 渡瀬 正員

監督役員: 秋山 正明

本店所在地: 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
城山トラストタワー18階

上場日: 平成15年12月22日

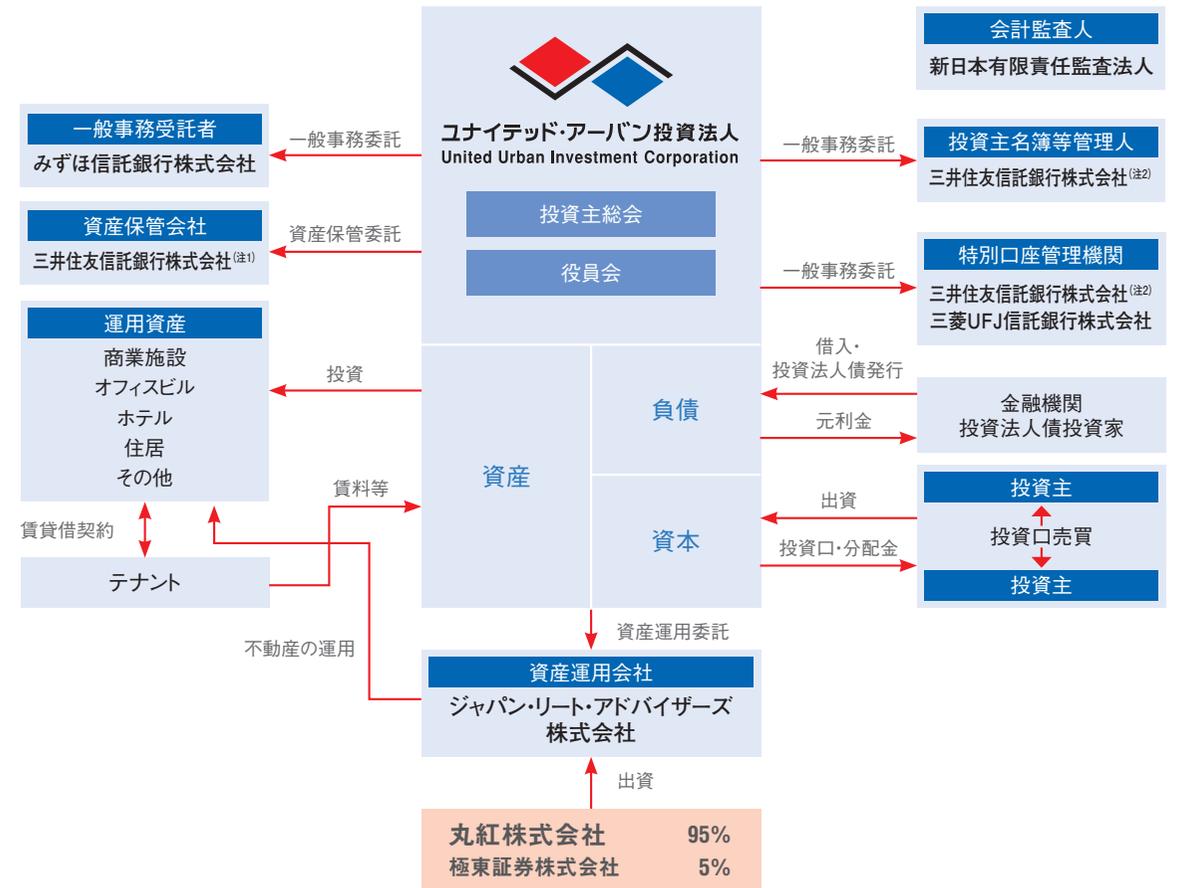
資産運用会社: ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
(事務連絡先)

(注)平成24年6月29日付で本投資法人の執行役員田中康裕が退任し、補欠執行役員であった阿部久三が平成24年6月30日付で執行役員に就任しています。



監督役員 渡瀬 正員 執行役員 阿部 久三 監督役員 秋山 正明

仕組み図



(注1)住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しています。
(注2)本投資法人の投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関であった中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社を存続会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社を消滅会社とする吸収合併により解散し、住友信託銀行株式会社が本投資法人の投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関の地位を承継しました。また、住友信託銀行株式会社は、同日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しています。

■ 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24年11月30日現在)	
株主	(平成24年11月30日)	
	丸紅株式会社	95.0%
	極東証券株式会社	5.0%
	<small>(注)平成24年6月29日付で、クレディ・スイス・ブリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店が保有するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の普通株式全株(3,740株)が、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の親会社である丸紅株式会社へ譲渡されました。</small>	
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 及川 健一郎	
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」

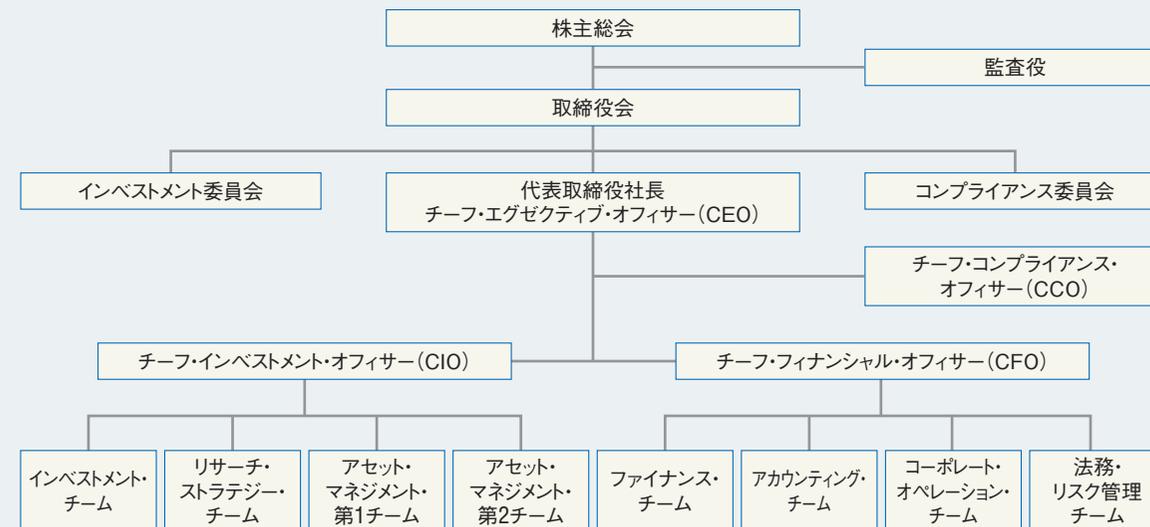
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力して参ります。

「社会のよき一員として」

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

■ 組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



(インベストメント委員会)

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第18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18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

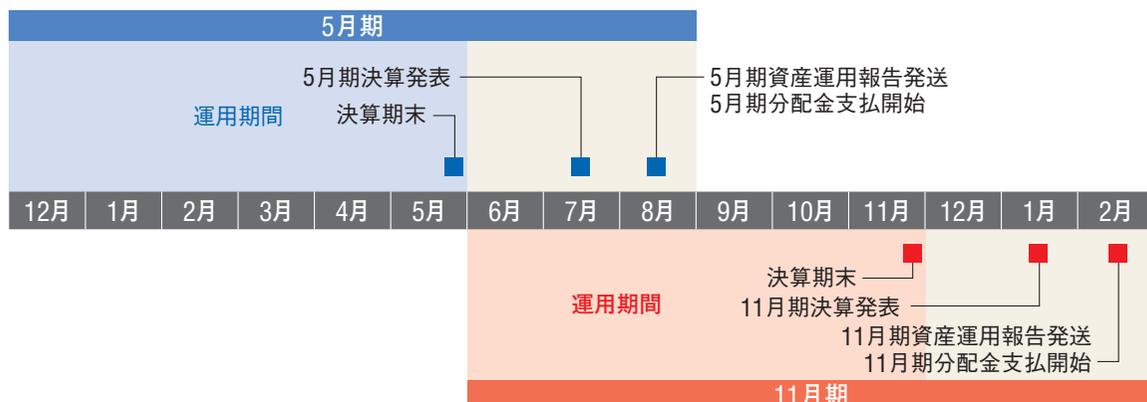
物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。

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。

■ 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8960)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	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 ^(注)
同事務取扱所(郵便物送付先及び電話照会先)	〒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 ^(注) 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)
特別口座の口座管理機関(旧日本コマーシャル投資法人の特別口座)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱所(郵便物送付先及び電話照会先)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711 (フリーダイヤル)

■ ホームページについて



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

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

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

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も投資主の皆様には有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。



住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がない投資主の方は、上記の三井住友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、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。(連絡先等については、上記「投資主メモ」をご参照ください。)また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。(ゆうちょ銀行口座への振込もご利用いただけるようになりました。)

特別口座について

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

分配金の支払いに関する通知書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいております。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。

(注)本投資法人の投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関であった中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社を存続会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社を消滅会社とする吸収合併により解散し、住友信託銀行株式会社が本投資法人の投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関の地位を承継しました。また、住友信託銀行株式会社は、同日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しています。