

平成 23 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 1 月 18 日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 田中康裕
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役会長兼社長 阿部 久三
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 2 月 28 日
 分配金支払開始予定日 平成 24 年 2 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|---------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|---------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 23年11月期 | 15,552 | (4.3) | 7,027 | (△0.7) | 4,650 | (7.7) | 4,649 | (△72.0) |
| 23年5月期 | 14,912 | (77.3) | 7,078 | (66.6) | 4,315 | (32.5) | 16,616 | (410.4) |

| | 1口当たり 当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 営業収益 経常利益率 |
|---------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | 円 | % | % | % |
| 23年11月期 | 2,238 | 2.6 | 1.1 | 29.9 |
| 23年5月期 | 11,449 | 12.8 | 1.3 | 28.9 |

(2) 分配状況

| | 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり 利益超過分配金 | 利益超過 分配金総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|---------|----------------------------|-------|------------------|---------------|-------|--------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 円 | % | % |
| 23年11月期 | 2,750 | 5,784 | 0 | 0 | 122.8 | 2.7 |
| 23年5月期 | 2,841 | 4,123 | 0 | 0 | 24.8 | 2.9 |

(注1) 平成 23 年 5 月期の分配金の支払原資は、当期純利益から負ののれん発生益を控除した後の金額、また平成 23 年 11 月期の分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額を加算した後の金額となり、それぞれ「当期純利益」とは異なります。

(注2) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨ててにより表示しています。

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|---------|---------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 23年11月期 | 450,963 | 206,585 | 45.8 | 98,215 |
| 23年5月期 | 416,471 | 148,413 | 35.6 | 102,261 |

(4) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 23年11月期 | 7,193 | △31,110 | 29,309 | 37,685 |
| 23年5月期 | 7,079 | 141 | △2,429 | 32,293 |

2. 平成 24 年 5 月期 (平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 日) 及び

平成 24 年 11 月期 (平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|------------------|
| | 百万円 % | 百万円 % | 百万円 % | 百万円 % | 円 | 円 |
| 24年5月期 | 15,663(0.7) | 6,752(△3.9) | 4,586(△1.4) | 4,586(△1.4) | 2,750 | 0 |
| 24年11月期 | 16,012(2.2) | 6,701(△0.8) | 4,670(1.8) | 4,670(1.8) | 2,750 | 0 |

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 平成 24 年 5 月期 2,180 円、平成 24 年 11 月期 2,220 円

(注) 平成 24 年 5 月期及び平成 24 年 11 月期の分配金については、配当積立金を取り崩し分配する予定です。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

| | | |
|-----------------------|-----------|-------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成23年11月期 | 2,103,383 口 |
| | 平成23年5月期 | 1,451,319 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成23年11月期 | 0 口 |
| | 平成23年5月期 | 0 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記10ページ記載の「平成24年5月期（第17期：平成23年12月1日～平成24年5月31日）及び平成24年11月期（第18期：平成24年6月1日～平成24年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

本投資法人の仕組みの詳細については、後記 47 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 8 月 31 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

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、第 1 期（平成 16 年 5 月期）より第 15 期（平成 23 年 5 月期）まで 15 回の利益分配を行ってまいりました。

平成 22 年 12 月 1 日には日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）を吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、資産規模において 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りました（いずれも平成 23 年 11 月 30 日現在）。

平成 23 年 5 月 23 日には、新投資口の発行を決議し、募集による新投資口 640,000 口についての約 565 億円の払込みは同年 6 月 8 日に完了しました。また、SMBC 日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資による新投資口の発行分（12,064 口）についても同年 7 月 6 日に 10 億円強の払込みが完了しております（以下、上記募集と第三者割当の双方による新投資口発行を「本募集」といいます。）。本募集による手取金により、新たに 4 件（取得価格総額 20,840 百万円）の資産を取得する一方、NCI から承継していた借入金の一部について期限前弁済を実施しました。

(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

(ロ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波の発生等（以下、総称して「本震災」といいます。）は、東北地方及び首都圏を中心に日本経済に甚大な影響を与えました。その後のサプライチェーンの回復や、消費マインドの改善などにより、徐々に持ち直しの兆しも見られるものの、欧州諸国の政府債務問題、円高の進行、タイの水害等の事象が相次いで発生し、日本経済の先行き不透明感が払拭される状況には至っておりません。

また、個人に目を転じますと、完全失業率が高水準で推移するなど雇用情勢は依然として厳しい状況が続いており、持続的な物価の下落（デフレ）傾向も続いており、消費マインドの顕著な改善は見られません。

不動産売買市場については、資金調達環境の改善や不動産価格の調整等により売買事例はあまり多くはありませんが、少数ながらも大型の不動産取引が実行されるなど、一部で

は市況回復の兆しも見られます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、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、オフィスの拡張・拡大という設備投資を積極的に行う状況ではなく、また新築の大型ビルの多数供給も予定されることから、空室率は改善には至っておりません。オフィスビルのうち、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いており、また地方においては、地場景気の回復力の弱さもあり、首都圏に比して更に市況は低迷しております。

ホテルに関しては、本震災直後、海外からの訪日客や国内出張・旅行の減少により、特に首都圏に所在するホテルの客室稼働率が一時的に低迷しました。ただし、足元の客室稼働率は、本震災以前の水準にまで回復してきており、徐々に改善の兆しが見られます。

住居に関しては、個人の生活の根源となる「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は低下しており、特に高額な賃料の賃貸マンションに関しては賃料水準及び稼働率は低下したままの状態が続いております。

B. 新規物件の取得と物件売却（物件の入れ替え）

本投資法人では、本募集による4物件の取得に加え、新たに下表記載の2物件（取得価格総額 10,250 百万円）を取得するとともに保有物件の一部追加取得（藤和浜松町ビル）を行いました。

| 物件番号 | 新規取得物件 | 用途 (注1) | 所在 | 取得価格 (注2) | 取得日 |
|------|----------------|-------------|-------------------------------|--------------|-------------|
| C5 | ホテル JAL シティ那覇 | ホテル、駐車場、機械室 | 沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号 | 7,650 百万円 | 平成23年10月25日 |
| A27 | 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・8・24・27(地番) | 2,600 百万円 | 平成23年10月31日 |
| B26 | 藤和浜松町ビル(追加取得) | 事務所 | 東京都港区浜松町二丁目6番2号 | 410 百万円 | 平成23年10月31日 |
| 合計 | | | | 10,660 百万円 | — |

(注1) 登記簿上に表示されている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、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

その一方で、NCI から承継した物件（以下「旧 NCI 物件」といいます。）のうち2物件（アルポーレ天神（売却価格 850 百万円）及びパシフィックマークス目白（売却価格 1,245 百万円）、売却価格総額 2,095 百万円）の売却を行いました。

C. 現ポートフォリオ構成

以上の新規物件の取得と物件売却（物件の入れ替え）の結果、平成23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35件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル5件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居23件及びその他1件の合計90件（取得価格の総額416,744百万円）であり、また、総賃貸可能面積も852,455.43㎡（257,867.76坪）から903,322.07㎡（273,254.92坪）となり、テナント総数は期初の1,216から1,434となりました。

また、本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、96.1%から96.5%の間で推移し、当期末では96.2%となっております。

(ハ) 資金調達の詳細

当期においては、平成 23 年 6 月に、本募集による手取金を充当し、NCI から承継した借入金（ファシリティ 40 号（トランシェ A）：借入残高 38,658 百万円）の一部期限前弁済（34,300 百万円）を行うとともに、返済期限が到来した長期借入金の返済資金として長期借入金（8,700 百万円）の借入れを行いました。その後、同年 7 月に長期借入金（3,400 百万円）及び本募集による手取金を充当し、ファシリティ 40 号（トランシェ A）の残額（4,358 百万円）全てについても期限前弁済を行い、当該借入金を完済いたしました。

また、同年 9 月に返済期限が到来した借入金の返済資金として長期借入金（4,700 百万円）の借入れを、同年 10 月には特定資産の取得資金として長期借入金（総額 11,100 百万円）の借入れを行いました。これらの結果、本投資法人の平成 23 年 11 月 30 日現在の借入金残高は総額 161,076 百万円（前期末比 24,086 百万円減）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、1 年内返済予定の長期借入金は 32,941 百万円（前期末比 1,352 百万円増）、長期借入金は 128,135 百万円（前期末比 25,439 百万円減）、また、投資法人債発行残高は 52,000 百万円（前期末比増減なし）であり、うち 1 年内償還予定の投資法人債は 17,000 百万円となりました（前期末比増減なし）。

なお、平成 24 年 1 月 18 日現在の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 |

(ニ) 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として不動産等売却益を含む営業収益 15,552 百万円（前期比 4.3%増）、不動産賃貸事業利益 8,572 百万円（前期比 1.1%増）、不動産等売却損、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 7,027 百万円（前期比 0.7%減）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は 4,650 百万円（前期比 7.7%増）、当期純利益は 4,649 百万円（前期比 72.0%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 4,650 百万円に、配当積立金取崩額 1,133 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成長の観点より、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。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

本震災後の復興需要により、国内の設備投資は緩やかに増加していますが、個人消費は、現状の水準で推移することが見込まれます。さらには、欧州諸国の財政問題や円高に加え、タイの洪水被害による本邦製造業への影響も懸念され、日本経済は依然として不透明な環境下にあると考えられます。

こうした経済環境を反映して、わが国の不動産売買市場においては、一部に回復の兆しは見られるものの、急激な改善は見込めない状況にあります。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化等に明確な改善の兆しが見られず、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下においては、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。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、本合併及び本募集等による資産規模の拡大を実現いたしました。外部成長は依然として重要な課題であると認識しております。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、メイン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実施していく予定です。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人は、本合併に伴うシナジー効果の発揮を図り、安定的な内部成長に努めてまいります。特に、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見劣りする面もあり、その改善に注力していく方針です。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、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

(ニ) 財務戦略について

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

前述のとおり、本募集により本投資法人は自己資本の増強及び有利子負債の削減を実現しており、財務体質が改善いたしました。

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、借入金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、併せて金融コストの削減にも努めてまいります。

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

(ホ) 運用状況の見通し

A. 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23年12月20日に返済期限が到来した借入金の返済資金調達を目的として、平成23年11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23年12月2日付で第5回無担保投資法人債70億円（以下「第5回債」といいます。）及び第6回無担保投資法人債30億円（以下「第6回債」といいます。）の発行を決定し、第5回債を平成23年12月16日付、第6回債を同年12月9日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。当該各投資法人債の概要は、以下のとおりです。

第5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5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 | : 7,000百万円 |
| 払込金額 | : 各投資法人債の金額100円につき金100円 |
| 償還金額 | : 各投資法人債の金額100円につき金100円 |
| 利率 | : 年1.00% |
| 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23年12月16日 |
| 償還方法・償還期限 | : 平成26年12月16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16日及び12月16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6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6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 : 3,000百万円

払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

利率 : 年1.12%

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23年12月9日

償還方法・償還期限 : 平成28年12月9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9日及び12月9日

財務代理人 : 住友信託銀行株式会社

資金使途 : 既存借入金の返済資金

B. 運用状況の見通し

平成24年5月期(第17期:平成23年12月1日~平成24年5月31日)及び平成24年11月期(第18期:平成24年6月1日~平成24年11月30日)の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。平成24年5月期及び平成24年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記10ページ記載の「平成24年5月期(第17期:平成23年12月1日~平成24年5月31日)及び平成24年11月期(第18期:平成24年6月1日~平成24年11月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成24年5月期

| | |
|--------------|-----------|
| 営業収益 | 15,663百万円 |
| 営業利益 | 6,752百万円 |
| 経常利益 | 4,586百万円 |
| 当期純利益 | 4,586百万円 |
| 1口当たり分配金 | 2,750円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円 |

平成24年11月期

| | |
|--------------|-----------|
| 営業収益 | 16,012百万円 |
| 営業利益 | 6,701百万円 |
| 経常利益 | 4,670百万円 |
| 当期純利益 | 4,670百万円 |
| 1口当たり分配金 | 2,750円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円 |

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

③ 参考情報

1. 返済資金の調達及び既存借入金の返済

a. 平成23年12月20日付にて、返済期限が到来した長期借入金の返済資金調達を目的として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン 38

借入先 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
 借入金額 : 2,000百万円
 利率(注) : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%
 借入実行日 : 平成23年12月20日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成28年12月20日
 摘要 : 無担保・無保証

(注) ・利払期日は平成24年1月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。
 ・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。
 ・基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>にてご確認いただけます。

b. 平成23年12月20日付にて、上記a. 記載の借入金(タームローン38:2,000百万円)並びに第5回債及び第6回債の発行による手取金を充当し、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9 | 全国共済農業協同組合連合会 | 3,400百万円 | 平成18年 4月28日 | 平成23年 12月20日 |
| タームローン13 | 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 | 2,500百万円 | 平成18年 12月20日 | |
| タームローン14 | 農林中央金庫 | 4,000百万円 | 平成18年 12月20日 | |
| タームローン27 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2,000百万円 | 平成21年 12月21日 | |
| 合計 | | 11,900百万円 | - | - |

2. 資産の取得及び取得資金の調達

a. 平成23年12月26日付にて、下記b. 記載の借入金により、不動産を信託する信託の受益権を下表のとおり、取得しました。

| 物件番号 | 物件名称 | 用途 (注1) | 所在(住居表示) | 取得価格 (注2) | 取得日 |
|------|--------------------|------------|----------------------|--------------|-----------------|
| C6 | ホテルJALシティ 四谷 東京 | ホテル | 東京都新宿区四谷 三丁目14番1号 | 4,200百万円 | 平成23年 12月26日 |

(注1) 登記簿上に表示されている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、取得物件の取得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、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

b. 上記a. 記載の資産の取得資金として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン 39

借入先 : 農林中央金庫、株式会社みずほコーポレート銀行
 借入金額 : 4,500百万円
 利率(注) : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%
 借入実行日 : 平成23年12月26日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成28年12月20日
 摘要 : 無担保・無保証

(注) ・利払期日は平成24年1月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。
 ・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。
 ・基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>にてご確認いただけます。

3. 資産（匿名組合出資持分）の取得

平成23年12月26日付にて、以下の資産（匿名組合出資持分）を取得しました。

取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- ② 資産名称 : 合同会社吉祥寺 YCM ファンディング 匿名組合出資持分
- ③ 信託の対象不動産 : ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- ④ 出資金額 : 2,200 百万円（匿名組合出資持分 29.5%）
- ⑤ 契約締結日 : 平成23年12月26日
- ⑥ 出資持分取得日 : 平成23年12月26日
- ⑦ 取得資金 : 自己資金による取得
- ⑧ 支払時期 : 平成23年12月26日

4. 訴訟等について

本合併に際し、NCIの投資主6名から本投資法人に対して投信法に基づく投資口の買取請求権が行使され、NCIの投資口13,881口につき、当該各投資主との間で、東京地方裁判所において投資口買取価格決定申立事件（以下「本事件」といいます。）が係属しておりますが、前期（平成23年5月期）において、1名（対象口数100口）と和解が成立しており、本書の日付現在、5名（対象口数13,781口）との間で、本事件が係属しております。

平成24年5月期（第17期：平成23年12月1日～平成24年5月31日）及び
 平成24年11月期（第18期：平成24年6月1日～平成24年11月30日）の運用状況予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|----------|---|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> 平成24年5月期（第17期：平成23年12月1日～平成24年5月31日）（183日） 平成24年11月期（第18期：平成24年6月1日～平成24年11月30日）（183日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたり、平成23年11月30日時点で本投資法人が保有している90物件に、平成23年12月26日取得の「ホテルJALシティ四谷東京」を加えた計91物件、及び同年12月26日取得の「匿名組合出資持分」を前提としています。平成24年11月30日（第18期末）まで上記以外には運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の2,103,383口を前提としています。 平成24年11月30日（第18期末）までに投資口の追加発行がないことを前提としています。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、既存物件において本日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 賃料収入（共益費含む）については、平成24年5月期に14,154百万円、平成24年11月期に14,005百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成24年5月期に400百万円、平成24年11月期に403百万円を見込んでいます。 テナントから収受する水道光熱費等については、平成24年5月期に880百万円、平成24年11月期に1,064百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでいます。 なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、既存物件においては過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する運用資産等に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成24年5月期に1,328百万円、平成24年11月期に1,413百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 外注委託費については、平成24年5月期に1,067百万円、平成24年11月期に1,064百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成24年5月期に899百万円、平成24年11月期に1,107百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成24年5月期に439百万円、平成24年11月期に449百万円を見込んでいます。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成24年5月期については3,092百万円、平成24年11月期については3,198百万円の減価償却費を見込んでいます。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 平成24年5月期の一時的な費用として、平成23年12月9日発行の第6回債及び同年12月16日発行の第5回債の発行に係る費用70百万円を見込んでいます。 有利子負債に係る支払利息等（融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。）に関しては、平成24年5月期に2,019百万円、平成24年11月期に1,974百万円を見込んでいます。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 平成24年5月期営業期間中、平成23年12月に投資法人債の発行及び借入金による既存借入金の返済並びに資産取得資金の借入れを行っています。詳細は、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通し（ホ）運用状況の見通しA.決算後に生じた重要な事実 投資法人債の発行」並びに「③参考情報1.及び2.」をご参照ください。 平成24年1月18日現在、217,626百万円の有利子負債残高（155,626百万円の借入金残高、及び62,000百万円の投資法人債発行残高）があります。 本書の日付以降、平成24年5月期中には、平成24年3月に既存借入金の返済期限、同年4月に投資法人債の償還期限がそれぞれ到来しますが、当該リファイナンス後も有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。 平成24年11月期中には、平成24年6月に既存借入金の返済期限が到来しますが、当該リファイナンス後も有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 平成24年5月期の分配金については、当期末処分利益4,586百万円に配当積立金取崩額1,198百万円を加算した5,784百万円を分配することを前提としています。 平成24年11月期の分配金については、当期末処分利益4,670百万円に配当積立金取崩額 |

| | |
|---------------|---|
| | <p>1,114 百万円を加算した 5,784 百万円を分配することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。 |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 23 年 8 月 31 日提出）の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 3 投資リスク」記載のリスクに加えて、下記記載のリスクが、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するリスク要因となる可能性があります。

匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

その他は、最近の有価証券報告書（平成 23 年 8 月 31 日提出）における「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (平成23年5月31日) | 当期 (平成23年11月30日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 9,197,549 | 13,358,289 |
| 信託現金及び信託預金 | 23,303,388 | 24,534,611 |
| 営業未収入金 | 291,576 | 291,224 |
| 未収消費税等 | — | 574,923 |
| 前払費用 | 440,820 | 109,464 |
| その他 | 352 | 3,785 |
| 流動資産合計 | 33,233,686 | 38,872,299 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 18,336,646 | 19,829,458 |
| 減価償却累計額 | 1,231,332 | 1,593,313 |
| 建物(純額) | 17,105,314 | 18,236,144 |
| 構築物 | 140,697 | 142,060 |
| 減価償却累計額 | 54,715 | 64,166 |
| 構築物(純額) | 85,981 | 77,893 |
| 機械及び装置 | 193,383 | 218,184 |
| 減価償却累計額 | 23,952 | 35,769 |
| 機械及び装置(純額) | 169,431 | 182,415 |
| 工具、器具及び備品 | 1,987 | 1,987 |
| 減価償却累計額 | 170 | 349 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 1,816 | 1,637 |
| 土地 | 33,665,955 | 37,221,013 |
| 信託建物 | 129,954,800 | 145,190,389 |
| 減価償却累計額 | 17,024,120 | 19,441,437 |
| 信託建物(純額) | 112,930,680 | 125,748,951 |
| 信託構築物 | 1,065,465 | 1,200,302 |
| 減価償却累計額 | 465,685 | 505,552 |
| 信託構築物(純額) | 599,779 | 694,749 |
| 信託機械及び装置 | 757,396 | 1,073,144 |
| 減価償却累計額 | 198,957 | 259,656 |
| 信託機械及び装置(純額) | 558,438 | 813,488 |
| 信託工具、器具及び備品 | 98,810 | 126,254 |
| 減価償却累計額 | 50,322 | 58,060 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 48,487 | 68,194 |
| 信託土地 | 214,348,675 | 225,374,901 |
| 信託建設仮勘定 | 43,207 | 921 |
| 有形固定資産合計 | 379,557,768 | 408,420,311 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 3,032 | 2,463 |
| 借地権 | 1,149,355 | 1,149,355 |
| 信託借地権 | 437,174 | 585,575 |
| 信託その他無形固定資産 | 249,972 | 259,043 |
| 無形固定資産合計 | 1,839,534 | 1,996,438 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 9,910 | — |
| 差入敷金及び保証金 | 35,365 | 35,365 |

| | | |
|-------------|-------------|-------------|
| 信託差入敷金及び保証金 | 77,689 | 77,909 |
| 長期前払費用 | 1,717,426 | 1,560,900 |
| 投資その他の資産合計 | 1,840,393 | 1,674,176 |
| 固定資産合計 | 383,237,696 | 412,090,926 |
| 資産合計 | 416,471,382 | 450,963,225 |

(単位：千円)

| | 前期 (平成23年5月31日) | 当期 (平成23年11月30日) |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,035,150 | 1,473,616 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 17,000,000 | 17,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 31,588,375 | 32,941,281 |
| 未払費用 | 954,273 | 949,044 |
| 未払分配金 | 27,464 | 28,604 |
| 未払法人税等 | 605 | 605 |
| 未払消費税等 | 275,932 | — |
| 前受収益 | 54,327 | 21,623 |
| 前受金 | 293,608 | 305,553 |
| 信託前受金 | 1,859,042 | 1,963,907 |
| 預り金 | 3,044 | 2,452 |
| 信託預り金 | 76,883 | 37,158 |
| デリバティブ債務 | 61,950 | 30,869 |
| 災害損失引当金 | 110,383 | — |
| その他 | 1,271,857 | 1,216,852 |
| 流動負債合計 | 54,612,900 | 55,971,570 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 35,000,000 | 35,000,000 |
| 長期借入金 | 153,574,395 | 128,135,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 3,206,181 | 3,296,190 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 21,664,033 | 21,974,800 |
| 固定負債合計 | 213,444,611 | 188,405,990 |
| 負債合計 | 268,057,511 | 244,377,560 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 108,310,509 | 165,924,928 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | 23,548,287 | 23,548,287 |
| 配当積立金 | — | 12,492,873 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 16,617,025 | 4,650,444 |
| 剰余金合計 | 40,165,312 | 40,691,605 |
| 投資主資本合計 | 148,475,822 | 206,616,534 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △61,950 | △30,869 |
| 評価・換算差額等合計 | △61,950 | △30,869 |
| 純資産合計 | 148,413,871 | 206,585,664 |
| 負債純資産合計 | 416,471,382 | 450,963,225 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | | 前期 (自平成22年12月1日 至平成23年5月31日) | 当期 (自平成23年6月1日 至平成23年11月30日) |
|---------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| 営業収益 | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 13,870,262 | 14,321,898 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 | 1,041,847 | 1,188,076 |
| 不動産等売却益 | ※2 | — | 42,117 |
| 営業収益合計 | | 14,912,109 | 15,552,093 |
| 営業費用 | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 6,435,930 | 6,937,205 |
| 不動産等売却損 | ※3 | 61,275 | 2,922 |
| 資産運用報酬 | | 1,037,033 | 1,209,756 |
| 資産保管手数料 | | 9,923 | 15,329 |
| 一般事務委託手数料 | | 62,684 | 61,207 |
| 役員報酬 | | 10,200 | 10,200 |
| その他営業費用 | | 216,344 | 288,449 |
| 営業費用合計 | | 7,833,391 | 8,525,070 |
| 営業利益 | | 7,078,718 | 7,027,023 |
| 営業外収益 | | | |
| 受取利息 | | 1,790 | 1,956 |
| 保険金収入 | | 660 | 30,118 |
| 災害損失引当金戻入額 | | — | 13,201 |
| 助成金収入 | | 11,763 | — |
| その他 | | 1,804 | 2,438 |
| 営業外収益合計 | | 16,018 | 47,714 |
| 営業外費用 | | | |
| 支払利息 | | 1,978,989 | 1,799,258 |
| 投資法人債利息 | | 432,701 | 443,857 |
| 投資法人債発行費 | | 104,026 | 1,897 |
| 投資口交付費 | | 259,706 | 96,638 |
| その他 | | 3,524 | 82,990 |
| 営業外費用合計 | | 2,778,947 | 2,424,642 |
| 経常利益 | | 4,315,788 | 4,650,095 |
| 特別利益 | | | |
| 負ののれん発生益 | | 12,492,873 | — |
| 特別利益合計 | | 12,492,873 | — |
| 特別損失 | | | |
| 災害による損失 | ※4 | 191,057 | — |
| 特別損失合計 | | 191,057 | — |
| 税引前当期純利益 | | 16,617,604 | 4,650,095 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 605 | 605 |
| 法人税等調整額 | | 18 | — |
| 法人税等合計 | | 623 | 605 |
| 当期純利益 | | 16,616,980 | 4,649,490 |
| 前期繰越利益 | | 44 | 954 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 16,617,025 | 4,650,444 |

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自平成22年12月1日 至平成23年5月31日) | 当期 (自平成23年6月1日 至平成23年11月30日) |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 当期首残高 | 108,310,509 | 108,310,509 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | — | 57,614,418 |
| 当期変動額合計 | — | 57,614,418 |
| 当期末残高 | 108,310,509 | 165,924,928 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | | |
| 当期首残高 | — | 23,548,287 |
| 当期変動額 | | |
| 合併による増加 | 23,548,287 | — |
| 当期変動額合計 | 23,548,287 | — |
| 当期末残高 | 23,548,287 | 23,548,287 |
| 配当積立金 | | |
| 当期首残高 | — | — |
| 当期変動額 | | |
| 配当積立金の積立 | — | 12,492,873 |
| 当期変動額合計 | — | 12,492,873 |
| 当期末残高 | — | 12,492,873 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | |
| 当期首残高 | 3,255,669 | 16,617,025 |
| 当期変動額 | | |
| 配当積立金の積立 | — | △12,492,873 |
| 剰余金の分配 | △3,255,624 | △4,123,197 |
| 当期純利益 | 16,616,980 | 4,649,490 |
| 当期変動額合計 | 13,361,356 | △11,966,580 |
| 当期末残高 | 16,617,025 | 4,650,444 |
| 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 3,255,669 | 40,165,312 |
| 当期変動額 | | |
| 合併による増加 | 23,548,287 | — |
| 配当積立金の積立 | — | — |
| 剰余金の分配 | △3,255,624 | △4,123,197 |
| 当期純利益 | 16,616,980 | 4,649,490 |
| 当期変動額合計 | 36,909,643 | 526,292 |
| 当期末残高 | 40,165,312 | 40,691,605 |
| 投資主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 111,566,178 | 148,475,822 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | — | 57,614,418 |
| 合併による増加 | 23,548,287 | — |
| 配当積立金の積立 | — | — |
| 剰余金の分配 | △3,255,624 | △4,123,197 |
| 当期純利益 | 16,616,980 | 4,649,490 |
| 当期変動額合計 | 36,909,643 | 58,140,711 |
| 当期末残高 | 148,475,822 | 206,616,534 |

| | | |
|----------------------|-------------|-------------|
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | | |
| 当期首残高 | — | △61,950 |
| 当期変動額 | | |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △61,950 | 31,081 |
| 当期変動額合計 | △61,950 | 31,081 |
| 当期末残高 | △61,950 | △30,869 |
| 評価・換算差額等合計 | | |
| 当期首残高 | — | △61,950 |
| 当期変動額 | | |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △61,950 | 31,081 |
| 当期変動額合計 | △61,950 | 31,081 |
| 当期末残高 | △61,950 | △30,869 |
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 111,566,178 | 148,413,871 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | — | 57,614,418 |
| 合併による増加 | 23,548,287 | — |
| 配当積立金の積立 | — | — |
| 剰余金の分配 | △3,255,624 | △4,123,197 |
| 当期純利益 | 16,616,980 | 4,649,490 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △61,950 | 31,081 |
| 当期変動額合計 | 36,847,692 | 58,171,793 |
| 当期末残高 | 148,413,871 | 206,585,664 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| | 前期 | 当期 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 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 |
| I. 当期末処分利益 | 16,617,025,171 円 | 4,650,444,674 円 |
| II. 配当積立金取崩額 | — | 1,133,858,576 円 |
| III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) | 4,123,197,279 円 (2,841 円) | 5,784,303,250 円 (2,750 円) |
| IV. 配当積立金 | 12,492,873,387 円 | — |
| V. 次期繰越利益 | 954,505 円 | — |

| | | |
|------------|---|--|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益16,617,025,171円から負ののれん発生益12,492,873,387円を控除した金額4,124,151,784円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額4,123,197,279円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>また、上記負ののれん発生益12,492,873,387円を配当積立金として積立てを行うこととしました。</p> | <p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>当期については、当期末処分利益4,650,444,674円に、配当積立金残高12,492,873,387円のうち1,133,858,576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。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |
|------------|---|--|

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日) | 当期 (自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 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 | 16,617,604 | 4,650,095 |
| 減価償却費 | 2,737,020 | 2,934,277 |
| 不動産等売却益 | — | △42,117 |
| 不動産等売却損 | 61,275 | 2,922 |
| 災害による損失 | 191,057 | — |
| 負ののれん発生益 | △12,492,873 | — |
| 受取利息及び有価証券利息 | △1,790 | △1,956 |
| 支払利息及び投資法人債利息 | 2,411,690 | 2,243,116 |
| 投資法人債発行費 | 104,026 | 1,897 |
| 投資口交付費 | 259,706 | 96,638 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 25,927 | 351 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | 30,726 | △572,846 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △370,515 | 346,607 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | 17,081 | 12,935 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | △351,567 | 125,598 |
| 未払費用の増減額 (△は減少) | △146,049 | △28,823 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 153,657 | △275,932 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △1,397 | 11,945 |
| 信託前受金の増減額 (△は減少) | △58,523 | 104,864 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | △5,447 | △592 |
| 信託預り金の増減額 (△は減少) | 42,129 | △39,724 |
| 預り敷金及び保証金償却額 | △22,078 | △40,479 |
| 信託預り敷金及び保証金償却額 | △46,448 | △52,566 |
| その他 | △169,446 | △41,697 |
| 小 計 | 8,985,764 | 9,434,514 |
| 災害損失の支払額 | △17,417 | △116,375 |
| 利息の受取額 | 1,737 | 1,924 |
| 利息の支払額 | △1,867,455 | △2,125,783 |
| 法人税等の支払額 | △23,152 | △994 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 7,079,476 | 7,193,284 |
| 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 | — | 774,316 |
| 信託有形固定資産の売却による収入 | 1,460,851 | 1,089,535 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △45,061 | △5,897,825 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △605,213 | △27,335,207 |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | △5,591 | △393,125 |
| 投資有価証券の売却による収入 | — | 9,975 |
| 信託敷金及び保証金の差入による支出 | — | △220 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 78,248 | 239,464 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △38,255 | △66,414 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 289,217 | 1,001,880 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △992,767 | △532,959 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 141,426 | △31,110,578 |
| 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 | — | 27,900,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △13,800,000 | △51,986,489 |
| 投資法人債の発行による収入 | 14,895,973 | — |
| 投資口交付費の支出 | △225,328 | — |
| 投資口の発行による収入 | — | 57,517,780 |
| 分配金の支払額 | △3,299,939 | △4,122,057 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,429,294 | 29,309,232 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 4,791,608 | 5,391,938 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 13,724,425 | 32,293,881 |
| 合併に伴う現金及び預金同等物の増加額 | 13,777,846 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 32,293,881 | 37,685,819 |

(6) 継続企業の前提に関する注記

| |
|--------------------------------|
| 当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) |
| 該当事項はありません。 |

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|----|--------|-----|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 1. 有価証券の評価基準及び評価方法 | 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。 | | | | | | | | |
| 2. 固定資産の減価償却の方法 | (1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～67年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4年～15年</td></tr> </table> (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。 | 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 | 4年～15年 |
| 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 | 4年～15年 | | | | | | | | |
| 3. 繰延資産の処理方法 | (1) 投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。 | | | | | | | | |
| 4. 引当金の計上基準 | 災害損失引当金 東北地方太平洋沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、決算日時点において合理的に見積もることができる額を計上しています。 | | | | | | | | |
| 5. 収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は71,892千円です。 | | | | | | | | |
| 6. ヘッジ会計の方法 | (1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 | | | | | | | | |
| 7. 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。 | | | | | | | | |
| 8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | (1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| | 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。 |
|--|---|

(8) 追加情報

| |
|---|
| 当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) |
| 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。 |

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

貸借対照表、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(損益計算書に関する注記)

| 前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日) | 当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) |
|---|---|
| ※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 12,085,917 共益費収入 1,289,024 駐車場収入 401,390 その他賃貸収入(注1) 93,930 賃貸事業収入合計 13,870,262 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 807,676 賃貸事業一時収入 169,006 その他雑収入 65,164 その他賃貸事業収入合計 1,041,847 不動産賃貸事業収益合計 14,912,109 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 1,254,299 外注委託費 987,969 水道光熱費 801,430 損害保険料 15,954 修繕費(注3) 278,679 減価償却費 2,737,020 その他賃貸事業費用 360,575 不動産賃貸事業費用合計 6,435,930 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,476,179 | ※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 12,439,788 共益費収入 1,377,798 駐車場収入 406,740 その他賃貸収入(注1) 97,571 賃貸事業収入合計 14,321,898 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 998,417 賃貸事業一時収入 123,934 その他雑収入 65,724 その他賃貸事業収入合計 1,188,076 不動産賃貸事業収益合計 15,509,975 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 1,334,069 外注委託費 1,059,679 水道光熱費 1,025,678 損害保険料 17,061 修繕費(注3) 240,200 減価償却費 2,934,277 その他賃貸事業費用 326,237 不動産賃貸事業費用合計 6,937,205 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,572,770 |
| (注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。 | (注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。 |
| — | ※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 1,245,000 不動産等売却原価 1,153,005 その他売却費用 49,876 不動産等売却益 42,117 |

| ※3. 不動産等売却損の内訳 | (単位：千円) | ※3. 不動産等売却損の内訳 | (単位：千円) |
|---|-----------|----------------|---------|
| 不動産等売却収入 | 1,581,105 | 不動産等売却収入 | 850,000 |
| 不動産等売却原価 | 1,578,083 | 不動産等売却原価 | 819,801 |
| その他売却費用 | 64,298 | その他売却費用 | 33,121 |
| 不動産等売却損 | 61,275 | 不動産等売却損 | 2,922 |
| ※4. 災害による損失 | | — | |
| 平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に関連する損失(資産の原状回復費用等)を計上しています。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額110,383千円が含まれています。 | | | |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 前期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日) | 当期 (自平成23年6月1日至平成23年11月30日) |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 | 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 |
| 発行可能投資口総口数 10,000,000口 | 発行可能投資口総口数 10,000,000口 |
| 発行済投資口数 1,451,319口 | 発行済投資口数 2,103,383口 |

(税効果会計に関する注記)

| 前期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日) | 当期 (自平成23年6月1日至平成23年11月30日) |
|--|---|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 | 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 |
| (単位：千円) | (単位：千円) |
| (繰延税金資産－流動) | (繰延税金資産－流動) |
| 災害損失引当金 43,413 | 繰延ヘッジ損益 8,504 |
| 繰延ヘッジ損益 24,365 | その他 746 |
| 小計 67,779 | 小計 9,250 |
| 評価性引当額 △67,779 | 評価性引当額 △9,250 |
| 合計 — | 合計 — |
| (繰延税金資産－固定) | (繰延税金資産－固定) |
| 合併時受入評価差額 30,025,567 | 合併時受入評価差額 29,354,743 |
| その他 1,175 | その他 1,057 |
| 小計 30,026,742 | 小計 29,355,801 |
| 評価性引当額 △30,026,742 | 評価性引当額 △29,355,801 |
| 合計 — | 合計 — |
| 繰延税金資産合計 — | 繰延税金資産合計 — |
| (繰延税金資産の純額) — | (繰延税金資産の純額) — |
| 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 | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 |
| (単位：%) | (単位：%) |
| 法定実効税率 39.33 | 法定実効税率 39.33 |
| (調整) | (調整) |
| 負ののれん発生益 △32.23 | 支払分配金の損金算入額 △25.36 |
| 支払分配金の損金算入額 △2.70 | 評価性引当額の増減 △13.97 |
| 評価性引当額の増減 △4.13 | その他 0.01 |
| その他 △0.27 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00 | |
| — | 3. 決算日後の税率変更 |
| | 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する会計期間において解消が |

| | |
|--|---|
| | 見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%にそれぞれ変更されます。 なお、当該変更による影響はありません。 |
|--|---|

(賃貸等不動産に関する注記)

| 前期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日) | | | | | 当期 (自平成23年6月1日至平成23年11月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------|--------------|--|--|------------|-------|-----------|-------|------|------------|------------|-------------|-------------|--------|------------|-------------|-------------|-------------|-----|------------|----------|------------|------------|----|------------|--------|------------|------------|-----|-----------|---------|-----------|-----------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|--|--|--|--|--|----|--------------|--|--|------------|-------|-----------|-------|------|-------------|------------|-------------|-------------|--------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----|------------|-----------|------------|------------|----|------------|-----------|------------|------------|-----|-----------|---------|-----------|-----------|----|-------------|------------|-------------|-------------|
| <p>本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成23年5月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額(注1)</th> <th rowspan="2">当期末の時価(注3)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額(注2)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業施設</td> <td>74,946,376</td> <td>44,733,915</td> <td>119,680,291</td> <td>111,344,000</td> </tr> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>65,662,392</td> <td>121,046,171</td> <td>186,708,564</td> <td>198,204,000</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>41,166,073</td> <td>△189,113</td> <td>40,976,960</td> <td>41,312,000</td> </tr> <tr> <td>住居</td> <td>31,894,636</td> <td>86,370</td> <td>31,981,006</td> <td>31,756,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,832,900</td> <td>△35,424</td> <td>1,797,475</td> <td>1,780,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>215,502,377</td> <td>165,641,920</td> <td>381,144,298</td> <td>384,396,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 「当期増減額」のうち、主な増加額は日本コマース投資法人との合併に伴う不動産等（37物件、168,845,000千円）の受入れ及び当期の資本的支出（906,449千円）によるものであり、主な減少額はパシフィック天神（1,578,083千円）の譲渡及び減価償却費（2,737,020千円）によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。</p> | | | | | 用途 | 貸借対照表計上額(注1) | | | 当期末の時価(注3) | 当期首残高 | 当期増減額(注2) | 当期末残高 | 商業施設 | 74,946,376 | 44,733,915 | 119,680,291 | 111,344,000 | オフィスビル | 65,662,392 | 121,046,171 | 186,708,564 | 198,204,000 | ホテル | 41,166,073 | △189,113 | 40,976,960 | 41,312,000 | 住居 | 31,894,636 | 86,370 | 31,981,006 | 31,756,000 | その他 | 1,832,900 | △35,424 | 1,797,475 | 1,780,000 | 合計 | 215,502,377 | 165,641,920 | 381,144,298 | 384,396,000 | <p>本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成23年11月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額(注1)</th> <th rowspan="2">当期末の時価(注3)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額(注2)</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業施設</td> <td>119,680,291</td> <td>10,085,840</td> <td>129,766,132</td> <td>121,649,000</td> </tr> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>186,708,564</td> <td>8,461,828</td> <td>195,170,392</td> <td>206,763,000</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>40,976,960</td> <td>7,710,553</td> <td>48,687,513</td> <td>49,103,000</td> </tr> <tr> <td>住居</td> <td>31,981,006</td> <td>2,788,146</td> <td>34,769,152</td> <td>35,279,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,797,475</td> <td>△35,424</td> <td>1,762,051</td> <td>1,810,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>381,144,298</td> <td>29,010,943</td> <td>410,155,242</td> <td>414,604,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 「当期増減額」のうち、主な増加額は新規6物件及び区分所有物件の追加取得（合計32,711,036千円）並びに当期の資本的支出（1,261,821千円）によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（1,972,806千円）及び減価償却費（2,934,277千円）並びに既存資産の除却等によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。</p> | | | | | 用途 | 貸借対照表計上額(注1) | | | 当期末の時価(注3) | 当期首残高 | 当期増減額(注2) | 当期末残高 | 商業施設 | 119,680,291 | 10,085,840 | 129,766,132 | 121,649,000 | オフィスビル | 186,708,564 | 8,461,828 | 195,170,392 | 206,763,000 | ホテル | 40,976,960 | 7,710,553 | 48,687,513 | 49,103,000 | 住居 | 31,981,006 | 2,788,146 | 34,769,152 | 35,279,000 | その他 | 1,797,475 | △35,424 | 1,762,051 | 1,810,000 | 合計 | 381,144,298 | 29,010,943 | 410,155,242 | 414,604,000 |
| 用途 | 貸借対照表計上額(注1) | | | 当期末の時価(注3) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 当期首残高 | 当期増減額(注2) | 当期末残高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業施設 | 74,946,376 | 44,733,915 | 119,680,291 | 111,344,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| オフィスビル | 65,662,392 | 121,046,171 | 186,708,564 | 198,204,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ホテル | 41,166,073 | △189,113 | 40,976,960 | 41,312,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居 | 31,894,636 | 86,370 | 31,981,006 | 31,756,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 1,832,900 | △35,424 | 1,797,475 | 1,780,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 215,502,377 | 165,641,920 | 381,144,298 | 384,396,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 貸借対照表計上額(注1) | | | 当期末の時価(注3) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 当期首残高 | 当期増減額(注2) | 当期末残高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業施設 | 119,680,291 | 10,085,840 | 129,766,132 | 121,649,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| オフィスビル | 186,708,564 | 8,461,828 | 195,170,392 | 206,763,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ホテル | 40,976,960 | 7,710,553 | 48,687,513 | 49,103,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居 | 31,981,006 | 2,788,146 | 34,769,152 | 35,279,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 1,797,475 | △35,424 | 1,762,051 | 1,810,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 381,144,298 | 29,010,943 | 410,155,242 | 414,604,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日) | 当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) |
|--|---|
| 1口当たり純資産額 102,261円 | 1口当たり純資産額 98,215円 |
| 1口当たり当期純利益 11,449円 | 1口当たり当期純利益 2,238円 |
| 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 |
| <p>平成22年12月1日を効力発生日として投資口1口につき6口の割合で投資口の分割を行いました。</p> <p>前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <p>前期(自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)</p> <p>1口当たり純資産額 92,371円</p> <p>1口当たり当期純利益 2,695円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> | |

(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 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日) | 当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 当期純利益(千円) 16,616,980 | 当期純利益(千円) 4,649,490 |
| 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) 16,616,980 | 普通投資口に係る当期純利益(千円) 4,649,490 |
| 期中平均投資口数(口) 1,451,319 | 期中平均投資口数(口) 2,076,594 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) |
|--|
| <p>投資法人債の発行</p> <p>本投資法人は、平成23年12月20日に返済期限が到来した借入金の返済資金調達を目的として、平成23年11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23年12月2日付で第5回無担保投資法人債70億円及び第6回無担保投資法人債30億円の発行を決定し、第5回債を平成23年12月16日付、第6回債を同年12月9日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。当該各投資法人債の概要は、以下のとおりです。</p> <p>第5回無担保投資法人債</p> <p>名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第5回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)</p> <p>発行総額 : 7,000百万円</p> <p>払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>利率 : 年1.00%</p> <p>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。</p> <p>払込期日 : 平成23年12月16日</p> <p>償還方法・償還期限 : 平成26年12月16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。</p> <p>利払期日 : 毎年6月16日及び12月16日</p> <p>投資法人債 : 三菱UFJ信託銀行株式会社</p> <p>管理者</p> <p>資金使途 : 既存借入金の返済資金</p> <p>第6回無担保投資法人債</p> <p>名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第6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)</p> <p>発行総額 : 3,000百万円</p> <p>払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> |

| | |
|-------|---|
| 償還金額 | : 各投資法人債の金額100円につき金100円 |
| 利率 | : 年1.12% |
| 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23年12月9日 |
| 償還方法 | : 平成28年12月9日に本投資法人債の総額を償還する。 |
| 償還期限 | *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9日及び12月9日 |
| 財務代理人 | : 住友信託銀行株式会社 |
| 資金使途 | : 既存借入金の返済資金 |

(10) 発行済投資口数の増減

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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

本投資法人の仮監督役員であった秋山正明は、平成 23 年 8 月 31 日開催の第 6 回投資主総会において、監督役員として選任されました。

同氏の略歴は以下のとおりです。

| 氏名 | 役職名 | 主要略歴 | 所有 投資口数 |
|------|------|---|------------|
| 秋山正明 | 監督役員 | 昭和43年10月 監査法人富島会計事務所（現新日本有限責任監査法人）入所 平成2年6月 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）代表社員 平成4年10月 アーンストアンドヤング 北米統括代表社員 平成8年6月 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）理事 平成20年4月 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（現職） 平成22年6月 新日本有限責任監査法人 退職 平成22年9月 株式会社ジョイフル本田 監査役（現職） 平成23年4月 ユナイテッド・アーバン投資法人 仮監督役員就任 平成23年6月 三菱化工機株式会社 監査役（現職） 平成23年8月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員（現職） | 0 |

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、第 6 回投資主総会において、補欠執行役員として、阿部久三が選任されています。阿部久三は、本資産運用会社の代表取締役です。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

執行役員 田中 康裕
監督役員 渡瀬 正員
監督役員 秋山 正明

(2) 本資産運用会社の役員

平成 23 年 7 月 27 日付で、本資産運用会社の取締役であった高田裕之の退任に伴い、同日付で上田修太郎が新たな取締役として就任しました。

同氏の略歴は以下のとおりです。

| 氏名 | 役職名 | 略 歴 | 所有 株式数 |
|--------|--------------|---|-----------|
| 上田 修太郎 | 取締役 (非常勤) | 平成7年4月 三井信託銀行株式会社（現：中央三井信託銀行株式会社）入社 人事部付 平成7年8月 同社 不動産営業部 平成10年3月 同社 神戸支店 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 神戸支店 平成12年7月 同社 岡山支店 平成13年6月 同社 不動産営業部 平成15年4月 同社 資産金融部 平成19年4月 クレディ・スイス証券株式会社 入社 戦略金融部 ヴァイス プレジデント 平成19年7月 同社 不動産金融商品部 ヴァイス プレジデント 平成21年4月 同社 パートナー・アセット管理運用部 ヴァイス プレジデント（現職） 平成22年6月 パシフィックコマース株式会社 取締役 平成23年7月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） | 0 |

また、平成 23 年 10 月 31 日付で、本資産運用会社の取締役であった及川健一郎が退任し、平成 23 年 11 月 1 日付で宰田哲男が新たな取締役として就任しました。
同氏の略歴は以下のとおりです。

| 氏名 | 役職名 | 略 歴 | 所有 株式数 |
|-------|--------------|--|-----------|
| 宰田 哲男 | 取締役 (非常勤) | 昭和62年 4 月 丸紅株式会社入社 開発建設部 平成元年 4 月 同社 開発建設第一部 平成5年 4 月 株式会社レヴァン（現：株式会社ティップネス） 出向 事業推進部副部長・経営企画部副部長 平成8年 4 月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成12年 1 月 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社派遣 ヴァイスプレジデント 平成12年 7 月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成15年 4 月 同社 都市開発部 都市開発第二課長 平成15年10月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー 平成23年11月 丸紅株式会社 東京本社 アセットマネジメント室長（現職） 平成23年11月 株式会社ティップネス 取締役（現職） 平成23年11月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） | 0 |

なお、及川健一郎については、平成 23 年 11 月 1 日付で、本資産運用会社のチーフ・インベストメント・オフィサーに就任しています。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

| | |
|------------|--------|
| 代表取締役会長兼社長 | 阿部 久三 |
| 取締役 | 平澤 順 |
| 取締役 | 宰田 哲男 |
| 取締役 | 田口 美一 |
| 取締役 | 藤田 賢 |
| 取締役 | 上田 修太郎 |
| 監査役 | 深谷 廣 |

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 用途 | 地域 | | 前期 (平成23年5月31日) | | 当期 (平成23年11月30日) | |
|-----------|--------|-------------|------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | | | | 保有総額 (千円)(注1) | 対総資産 比率(%) | 保有総額 (千円)(注1) | 対総資産 比率(%) |
| 不動産 | 商業施設 | 首都圏 (注2) | 東京都心6区(注3) | — | — | — | — |
| | | | 東京23区(注4) | — | — | — | — |
| | | | 首都圏地域(注5) | 2,446,081 | 0.6 | 5,164,698 | 1.1 |
| | | 地方 | 9,243,190 | 2.2 | 8,330,538 | 1.8 | |
| | オフィスビル | 首都圏 | 東京都心6区 | 13,446,147 | 3.2 | 13,389,831 | 3.0 |
| | | | 東京23区 | 9,846,290 | 2.4 | 9,804,417 | 2.2 |
| | | | 首都圏地域 | 9,833,429 | 2.4 | 9,776,818 | 2.2 |
| | | 地方 | — | — | — | — | |
| | ホテル | 首都圏 | 東京都心6区 | 1,804,442 | 0.4 | 1,789,921 | 0.4 |
| | | | 東京23区 | — | — | — | — |
| | | | 首都圏地域 | 4,692,396 | 1.1 | 4,646,335 | 1.0 |
| | | 地方 | — | — | — | — | |
| | 住居 | 首都圏 | 東京都心6区 | — | — | — | — |
| | | | 東京23区 | — | — | 3,111,145 | 0.7 |
| 首都圏地域 | | | — | — | — | — | |
| 地方 | | 865,877 | 0.2 | 854,753 | 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 | | | | 52,177,854 | 12.5 | 56,868,460 | 12.6 |
| 信託不動産 | 商業施設 | 首都圏 | 東京都心6区 | 1,576,968 | 0.4 | 1,573,936 | 0.3 |
| | | | 東京23区 | 18,718,329 | 4.5 | 23,962,831 | 5.3 |
| | | | 首都圏地域 | 30,723,103 | 7.4 | 34,067,289 | 7.6 |
| | | 地方 | 56,972,619 | 13.7 | 56,666,838 | 12.6 | |
| | オフィスビル | 首都圏 | 東京都心6区 | 61,042,397 | 14.7 | 61,397,831 | 13.6 |
| | | | 東京23区 | 6,863,683 | 1.6 | 5,700,447 | 1.3 |
| | | | 首都圏地域 | 37,969,471 | 9.1 | 47,621,043 | 10.6 |
| | | 地方 | 47,707,144 | 11.5 | 47,480,002 | 10.5 | |
| | ホテル | 首都圏 | 東京都心6区 | 20,874,991 | 5.0 | 20,839,035 | 4.6 |
| | | | 東京23区 | — | — | — | — |
| | | | 首都圏地域 | 3,723,503 | 0.9 | 3,698,000 | 0.8 |
| | | 地方 | 9,881,627 | 2.4 | 17,714,220 | 3.9 | |
| | 住居 | 首都圏 | 東京都心6区 | 2,307,841 | 0.6 | 2,282,262 | 0.5 |
| | | | 東京23区 | 10,457,422 | 2.5 | 10,388,013 | 2.3 |
| 首都圏地域 | | | 2,171,932 | 0.5 | 2,155,559 | 0.5 | |
| 地方 | | 16,177,932 | 3.9 | 15,977,417 | 3.5 | | |
| その他 | 首都圏 | 東京都心6区 | — | — | — | — | |
| | | 東京23区 | — | — | — | — | |
| | | 首都圏地域 | — | — | — | — | |
| | 地方 | 1,797,475 | 0.4 | 1,762,051 | 0.4 | | |
| 小計 | | | | 328,966,444 | 79.0 | 353,286,781 | 78.3 |
| 国債証券(注6) | | | | 9,910 | 0.0 | — | — |
| 預金等のその他資産 | | | | 35,317,172 | 8.5 | 40,807,982 | 9.0 |
| 資産総額計 | | | | 416,471,382 | 100.0 | 450,963,225 | 100.0 |

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

まれていません。

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

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

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

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 当該国債証券は、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ものです。

| | 前期 (平成23年5月31日) | | 当期 (平成23年11月30日) | |
|-------|--------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金額 (千円) | 対総資産比率 (%) | 金額 (千円) | 対総資産比率 (%) |
| 負債総額 | 268,057,511 | 64.4 | 244,377,560 | 54.2 |
| 純資産総額 | 148,413,871 | 35.6 | 206,585,664 | 45.8 |
| 資産総額 | 416,471,382 | 100.0 | 450,963,225 | 100.0 |

(2) 投資不動産物件

平成23年11月30日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

① 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要1

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

(平成23年11月30日現在)

| 物件番号 | 物件名 | 所在地 (住居表示) (注1) | 敷地面積 (㎡) (注2) (注3) | 延床面積 (㎡) (注2) (注4) | 構造・階数 (注2) (注5) | 建築年月 (注2) | 所有形態 | | 担保設定の有無 |
|------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----|------------|
| | | | | | | | 土地 | 建物 | |
| A1 | ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号 | 5,249.86 | 27,032.50 | SRC B1/7F | 昭和50年3月 (注6) | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A2 | 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 | 10,368.45 | 29,250.71 | RC・S 5F | 平成12年11月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A3 | 大丸ピーコック 芦屋川西店 | 兵庫県芦屋市川西町3番28号 | 3,455.30 | 1,488.28 | S 1F | 平成9年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A4 | レランドショッピング センター | 千葉県船橋市藤原七丁目2番2号 | 5,198.20 | 12,944.65 | SRC B2/5F | 平成10年3月 | 所有権 | 所有権 | 有 (注19) |
| A5 | イオンモール宇城 (注21) | 熊本県宇城市小川町河江1番地1 | 173,498.31 | 63,058.78 | S 2F | 平成9年10月 | 所有権/ 定期借地権 (注3) | 所有権 | 無 |
| A6 | 天神ルーチェ | 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号 | 1,138.66 | 5,369.70 | RC B1/7F | 平成17年11月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A7 | ヤマダ電機テック ランド堺本店 | 大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号 | 10,702.86 | 8,637.63 | S 3F | 平成14年5月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A8 | 宮前ショッピング センター | 神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号 | 6,937.54 | 17,338.54 | RC 4F | 平成5年10月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A9 | コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘 | 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号 | 4,120.00 | 6,381.40 | S 4F | 平成18年12月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A10 | アクティオーレ南池袋 | 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号 | 320.39 | 2,265.15 | RC B1/8F | 平成18年11月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A11 | Tip's町田ビル | 東京都町田市原町田六丁目7番8号 | 1,596.82 | 8,075.04 | SRC B1/7F | 平成4年6月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A12 | ダイエー宝塚中山店 | 兵庫県宝塚市売布東の町21番22号 | 16,330.14 | 16,729.60 | S B1/3F | 平成9年11月 | 所有権/ 借地権 (注3) | 所有権 | 無 |
| A13 | 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 | 53,363.57 | - | - | - | 所有権 (共有) (注3) | - | 無 |
| A14 | 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 | 375.17 | 2,238.82 | S・RC B1/9F | 平成19年9月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A15 | 心齋橋OPA本館 | 大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目4番3号 | 2,430.23 | 25,865.61 | S・RC B3/12F | 平成6年11月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A16 | 心齋橋OPAきれい館 | 大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番2号 | 946.53 | 4,923.95 | S・SRC B2/5F | 平成10年7月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A19 | アルポーレ神宮前 | 東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号 | 308.02 | 816.60 | S・RC B1/4F | 平成18年2月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A20 | 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 | 736.01 | 4,082.94 | S・SRC B1/7F | 平成9年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A21 | モラージュ柏 | 千葉県柏市大山台二丁目3番地1他 | 83,810.27 | 54,689.28 | S 2F | 平成16年6月 | 所有権/ 賃借権 (注3) | 所有権 | 無 |
| A22 | ベルファ宇治 | 京都府宇治市槇島町清水48番地他 | 19,570.19 | 35,007.38 | S・SRC B2/4F | 平成7年3月 | 所有権/ 賃借権 (注3) | 所有権 | 無 |
| A23 | 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 | 34,612.39 | 56,371.77 | S 6F | 平成10年10月 | 所有権/ 借地権 (注3) | 所有権 | 有 (注20) |
| A24 | ニトリ横浜狩場インター 店 | 神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他 | 7,093.66 | 10,628.44 | S 5F | 平成19年9月 | 所有権 | 所有権 | 無 |

| 物件番号 | 物件名 | 所在地 (住居表示) (注1) | 敷地面積 (㎡) (注2) (注3) | 延床面積 (㎡) (注2) (注4) | 構造・ 階数 (注2) (注5) | 建築年月 (注2) | 所有形態 | | 担保 設定 の有無 |
|------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------|---------------------|-----------------|
| | | | | | | | 土地 | 建物 | |
| A25 | Luz自由が丘 | 東京都目黒区自由が丘 二丁目9番6号 | 828.70 | 2,771.59 | S・SRC B1/8F | 平成21年5月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A26 | アクティオーレ市川 | 千葉県市川市市川一丁目 4番17号 | 749.42 | 4,452.39 | S・RC B1/7F | 平成22年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| A27 | 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 | 9,193.00 | - | - | - | 所有権 | - | 無 |
| B1 | T&G浜松町ビル | 東京都港区芝大門 二丁目12番10号 | 453.81 | 3,296.58 | SRC B1/9F | 昭和63年12月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B2 | SK名古屋ビルディング | 愛知県名古屋市中区 錦一丁目3番7号 | 1,361.96 | 11,795.38 | SRC B1/9F | 昭和61年2月 | 所有権 | 区分所有権 (注4) | 無 |
| B3 | 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 | 1,358.91 | 6,079.35 | SRC 7F | 平成10年9月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B4 | 丸増麹町ビル | 東京都千代田区麹町 三丁目3番地8 | 703.24 | 5,218.55 | SRC・RC B1/9F | 平成元年9月 | 所有権 (共有) (注3) | 区分所有権 (注4) | 無 |
| B5 | 六番町Kビル | 東京都千代田区六番町 2番地 | 689.70 | 4,031.14 | SRC B1/7F | 昭和63年12月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B6 | 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市淀川区西 中島五丁目5番15号 | 7,265.79 | 58,882.64 | SRC B1/23F | 平成元年6月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B7 | 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市幸区 堀川町580番地1 | 8,615.20 | 51,254.06 | S・RC・ SRC B2/14F | 昭和62年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B8 | 長谷萬ビル東陽町 | 東京都江東区 東陽二丁目4番18号 | 3,262.50 | 10,768.11 | SRC B1/6F | 平成2年11月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B9 | フォーシーズンビル | 東京都新宿区 新宿二丁目4番3号 | 690.93 | 6,318.81 | S・RC B1/10F | 平成6年10月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B10 | 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 | 3,464.39 | 22,952.71 | SRC・RC B2/12F | 昭和61年2月 | 所有権 (共有) (注3) | 所有権 (共有) (注4) | 無 |
| B11 | パシフィックマークス 新宿パークサイド | 東京都新宿区西新宿四 丁目15番7号 | 3,201.80 | 19,802.22 | SRC・RC B2/7F | 平成元年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B12 | UUR築地ビル(注22) | 東京都中央区入船三丁 目3番8号 | 1,418.01 | 6,936.48 | S 7F | 平成11年11月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B13 | 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 | 3,302.07 | 14,507.92 | SRC B2/13F | 平成2年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B14 | 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 | 2,525.41 | 15,387.49 | SRC B1/12F | 平成4年10月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B15 | 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 | 2,876.94 | 15,017.17 | SRC・RC B2/7F | 平成5年5月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B16 | 大森シティビル | 東京都大田区大森北一 丁目1番10号 | 1,041.44 | 6,550.12 | SRC B2/9F | 昭和55年7月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B17 | 赤坂氷川ビル | 東京都港区赤坂六丁目 18番3号 | 1,328.93 | 4,795.06 | RC B1/6F | 昭和59年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B18 | 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 | 428.62 | 1,972.43 | S 7F | 平成8年8月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B19 | 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 | 550.67 | 3,627.03 | SRC B1/7F | 平成3年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B20 | 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 | 390.86 | 1,895.87 | SRC B1/7F | 平成6年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B21 | 横浜相生町ビル | 神奈川県横浜市中区相 生町六丁目105番地他 | 1,040.76 | 7,511.49 | SRC B1/10F | 平成5年8月 | 所有権 | 区分所有権 (注4) | 無 |
| B22 | 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 | 475.00 | 4,141.89 | SRC B1/10F | 平成3年10月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B23 | パシフィックマークス 新川 | 東京都中央区新川一丁 目5番17号 | 949.85 | 6,058.75 | SRC B1/12F | 平成4年5月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B25 | 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 | 1,183.52 | 10,694.91 | S・SRC B1/13F | 平成16年8月 | 所有権 (共有) (注3) | 区分所有権 (注4) | 無 |
| B26 | 藤和浜松町ビル (注23) | 東京都港区浜松町二丁 目6番2号 | 1,401.61 (注24) | 8,331.90 (注25) | S・RC B2/8F | 平成5年2月 | 敷地権所有 権(共有) (注24) | 区分所有権 (注25) | 無 |

| 物件番号 | 物件名 | 所在地 (住居表示) (注1) | 敷地面積 (㎡) (注2) (注3) | 延床面積 (㎡) (注2) (注4) | 構造・ 階数 (注2) (注5) | 建築年月 (注2) | 所有形態 | | 担保 設定 の有無 |
|------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| | | | | | | | 土地 | 建物 | |
| B27 | リーラヒジリザカ | 東京都港区三田三丁目 4番9号他 | 1,474.05 | 6,598.52 | SRC B1/7F | 平成3年11月 | 敷地権所有 権(共有) (注3) | 区分所有権 (注4) | 無 |
| B28 | 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 | 701.83 | 3,215.11 | SRC B1/7F | 平成5年10月 | 所有権 | 区分所有権 (注4) | 無 |
| B29 | 大塚HTビル | 東京都豊島区南大塚三 丁目43番1号 | 455.94 | 2,317.67 | SRC 7F | 平成2年3月 | 借地権 (注3) | 所有権 | 無 |
| B30 | パシフィックマークス 新宿サウスゲート | 東京都新宿区新宿四丁 目2番16号 | 257.87 | 2,038.70 | SRC 10F | 昭和60年8月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B31 | 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 | 2,053.30 | 16,142.54 | S・SRC B1/18F | 平成9年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B32 | 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 | 1,284.23 | 9,596.62 | SRC B1/9F | 昭和58年10月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B33 | 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 | 1,342.54 | 8,219.53 | SRC・RC・S B1/11F | 平成3年11月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B34 | 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 | 3,929.31 | 33,316.53 | SRC B2/20F | 昭和50年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B35 | 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 | 987.04 | 6,048.97 | SRC B1/8F | 平成5年2月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B36 | 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 | 1,940.08 | 3,725.13 | SRC B1/6F | 平成3年9月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| B37 | 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 | 2,733.00 | 24,412.67 | S・SRC B1/15F | 平成20年5月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| C1 | 新宿ワシントンホテル 本館 | 東京都新宿区西新宿 三丁目2番9号 | 6,215.31 | 59,985.37 | S・SRC B4/25F | 昭和58年10月 | 所有権 (一部共有) (注3) | 区分所有権 (一部共有) (注4) | 無 |
| C2 | 東横イン品川駅高輪口 | 東京都港区高輪四丁目 23番2号 | 482.10 | 2,928.94 | SRC 14F | 平成11年10月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| C3 | MZビル | 東京都八王子市明神町 二丁目26番9号 | 1,304.44 | 7,708.88 | S 13F | 平成19年4月 | 所有権/ 借地権 (注3) | 所有権 | 無 |
| C4 | ホテルルートイン 横浜馬車道 | 神奈川県横浜市中区 弁天通四丁目53番1号 | 970.83 | 6,610.51 | SRC 11F | 平成19年7月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| C5 | ホテルJALシティ那覇 | 沖縄県那覇市牧志一丁目 3番70号 | 3,573.31 | 13,655.23 | SRC・RC B1/14F | 平成18年5月 | 所有権/ 借地権 (注3) | 所有権 | 無 |
| D1 | T&G東池袋マンション | 東京都豊島区東池袋 三丁目8番8号 | 398.82 | 3,300.18 | SRC B1/14F | 平成13年12月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D2 | T&G四谷マンション | 東京都新宿区荒木町 10番地7 | 777.40 | 2,081.19 | RC B1/8F | 平成14年5月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D3 | エクセリア馬込 | 東京都大田区南馬込 五丁目20番2号 | 371.29 | 1,110.97 | RC 7F | 平成14年2月 | 所有権 (敷地権) | 区分所有権 (注4) | 無 |
| D4 | 駒沢コート | 東京都世田谷区駒沢 二丁目37番1号 | 2,943.33 | 3,580.44 | RC 3F | 平成10年10月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D5 | 六本松コート | 福岡県福岡市中央区 六本松四丁目3番11号 | 1,738.67 | 3,294.36 | RC 6F | 平成6年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D6 | スカイコート芝大門 | 東京都港区芝大門 一丁目2番3号 | 233.66 | 1,486.38 | SRC 12F | 平成15年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D7 | 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) | 東京都北区浮間一丁目 3番1号 | 6,456.64 | 12,691.43 | SRC 12F | 平成4年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D8 | 太平洋セメント社宅 (習志野社宅) | 千葉県船橋市習志野台 四丁目83番10号 | 3,948.67 | 6,840.86 | SRC B1/8F | 平成2年2月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D9 | アブリーレ 新青木一番館 | 兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目10番6号 | 3,329.45 | 12,700.44 | SRC 14F | 平成9年9月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D10 | UURコート札幌北三条 | 北海道札幌市中央区北 三条東三丁目1番地28 | 1,249.45 | 6,588.72 | RC B1/14F | 平成18年2月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D11 | UURコート千葉蘇我 (注26) | 千葉県千葉市中央区 南町二丁目3番5号 | 1,990.13 | 2,931.14 | RC 6F | 平成5年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D12 | 太平洋セメント 東久留米寮新館 | 東京都東久留米市 氷川台一丁目8番4号 | 2,635.52 | 1,397.61 | RC B1/3F | 平成9年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D13 | 南山コート1号館 | 愛知県名古屋市中区 駒方町六丁目8番地 | 2,423.12 | 3,551.60 | RC 5F | 平成9年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |

| 物件番号 | 物件名 | 所在地 (住居表示) (注1) | 敷地面積 (㎡) (注2) (注3) | 延床面積 (㎡) (注2) (注4) | 構造・ 階数 (注2) (注5) | 建築年月 (注2) | 所有形態 | | 担保 設定 の有無 |
|------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|----------------------|---------------|-----------------|
| | | | | | | | 土地 | 建物 | |
| D14 | 南山コート2号館 | 愛知県名古屋市中区 駒方町五丁目20番地 | 1,137.18 | 1,762.40 | RC 5F | 平成11年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D15 | クリオ文京小石川 | 東京都文京区小石川 一丁目13番9号 | 814.54 | 5,871.77 | SRC B1/15F | 平成17年2月 | 所有権 (敷地権) (注7) | 区分所有権 (注4) | 無 |
| D16 | グランルージュ栄 | 愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番26号 | 1,009.16 | 3,912.49 | RC 10F | 平成18年3月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D17 | グランルージュ栄II | 愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番37号 | 674.34 | 3,172.34 | RC 11F | 平成19年2月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D18 | MA仙台ビル | 宮城県仙台市青葉区 木町通一丁目3番7号 | 3,656.44 | 12,642.98 | SRC・RC B1/14F | 平成20年2月 | 借地権 (注3) | 所有権 | 無 |
| D19 | UURコート名古屋駅 | 愛知県名古屋市中区 名駅二丁目5番4号 | 639.17 | 3,207.39 | RC 15F | 平成20年8月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D20 | UURコート札幌篠路 壱番館 | 北海道札幌市北区篠路 三条六丁目4番32号 | 3,340.48 | 6,255.74 | RC 10F | 平成20年9月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D21 | パークサイト泉 | 愛知県名古屋市中区 泉一丁目14番6号 | 336.55 | 2,196.97 | S 12F | 平成14年9月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D22 | UURコート大阪十三本町 | 大阪府大阪市淀川区十 三本町三丁目4番15号 | 1,266.32 | 4,166.73 | RC 11F | 平成21年1月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| D23 | ルモンド江東 | 東京都江東区亀戸一丁 目7番5号 | 924.27 | 6,890.13 | SRC B1/14F | 平成10年2月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| E1 | リリカラ東北支店 | 宮城県仙台市宮城野区 岡田西町3番10号 | 5,457.02 | 8,693.79 | RC・S 4F | 平成8年4月 | 所有権 | 所有権 | 無 |
| 合計 | | | 580,372.41 | 1,035,097.78 | | | | | |

不動産等資産の概要2

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

(平成23年11月30日現在)

| 物件番号 | 物件名 | 取得価格 (百万円) (注8) | 期末 帳簿価額 (百万円) | 期末 評価額 (百万円) (注9) | 期末評価 額の比率 (%) | テナント数 (注10) (注11) | 賃貸 可能面積 (㎡) (注10) | 賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12) | 稼働率 (%) (注10) |
|------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| A1 | ダイエー碑文谷 | 15,300 | 14,882 | 14,000 | 3.4 | 1 | 26,655.66 | 26,655.66 | 100.0 |
| A2 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 6,770 | 5,596 | 3,630 | 0.9 | 17 | 13,306.45 | 13,260.69 | 99.7 |
| A3 | 大丸ピーコック芦屋川西店 | 769 | 750 | 1,050 | 0.3 | 1 | 1,558.80 | 1,558.80 | 100.0 |
| A4 | レランドショッピング センター | 5,200 | 4,562 | 5,460 | 1.3 | 15 | 12,968.85 | 12,695.30 | 97.9 |
| A5 | イオンモール宇城 (注21) | 11,100 | 10,246 | 9,970 | 2.4 | 1 | 72,073.39 | 72,073.39 | 100.0 |
| A6 | 天神ルーチェ | 6,500 | 6,538 | 4,010 | 1.0 | 7 | 4,194.66 | 3,638.86 | 86.7 |
| A7 | ヤマダ電機テックランド 堺本店 | 3,210 | 3,075 | 3,000 | 0.7 | 1 | 8,637.63 | 8,637.63 | 100.0 |
| A8 | 宮前ショッピングセンター | 5,312 | 5,279 | 4,220 | 1.0 | 3 | 10,487.92 | 10,487.92 | 100.0 |
| A9 | コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘 | 2,040 | 1,903 | 1,640 | 0.4 | 1 | 8,627.58 | 8,627.58 | 100.0 |
| A10 | アクティオーレ南池袋 | 3,760 | 3,807 | 3,160 | 0.8 | 9 | 2,081.50 | 2,081.50 | 100.0 |
| A11 | Tip's町田ビル | 4,100 | 4,147 | 4,260 | 1.0 | 10 | 6,715.75 | 6,715.75 | 100.0 |
| A12 | ダイエー宝塚中山店 | 4,284 | 3,626 | 3,720 | 0.9 | 1 | 16,729.60 | 16,729.60 | 100.0 |
| A13 | maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地) | 11,904 | 12,450 | 11,100 | 2.7 | 4 | 52,668.38 | 52,668.38 | 100.0 |
| A14 | アクティオーレ関内 | 2,410 | 2,433 | 1,910 | 0.5 | 9 | 1,938.56 | 1,938.56 | 100.0 |
| A15 | 心齋橋OPA本館 | 22,800 | 22,737 | 22,800 | 5.5 | 1 | 27,025.42 | 27,025.42 | 100.0 |
| A16 | 心齋橋OPAきれい館 | 2,770 | 2,716 | 2,780 | 0.7 | 1 | 4,858.61 | 4,858.61 | 100.0 |
| A19 | アルボーレ神宮前 | 1,580 | 1,573 | 1,530 | 0.4 | 1 | 931.04 | 419.70 | 45.1 |
| A20 | アルボーレ仙台 | 2,590 | 2,550 | 2,580 | 0.6 | 5 | 3,147.29 | 3,147.29 | 100.0 |

| 物件番号 | 物件名 | 取得価格 (百万円) (注8) | 期末 帳簿価額 (百万円) | 期末 評価額 (百万円) (注9) | 期末評価 額の比率 (%) | テナント数 (注10) (注11) | 賃貸 可能面積 (㎡) (注10) | 賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12) | 稼働率 (%) (注10) |
|------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| A21 | モラージュ柏 | 7,040 | 6,961 | 7,050 | 1.7 | 102 | 39,964.87 | 39,562.31 | 99.0 |
| A22 | ベルファ宇治 | 511 | 504 | 501 | 0.1 | 26 | 14,823.51 | 10,268.21 | 69.3 |
| A23 | イトーヨーカドー尾張旭店 | 4,840 | 4,750 | 4,740 | 1.1 | 1 | 54,606.34 | 54,606.34 | 100.0 |
| A24 | ニトリ横浜狩場インター店 | 2,500 | 2,456 | 1,940 | 0.5 | 1 | 11,345.09 | 11,345.09 | 100.0 |
| A25 | Luz自由が丘 | 5,090 | 5,273 | 5,090 | 1.2 | 20 | 2,283.47 | 2,265.26 | 99.2 |
| A26 | アクティオーレ市川 | 3,350 | 3,460 | 3,330 | 0.8 | 13 | 3,925.49 | 3,925.49 | 100.0 |
| A27 | ビバホーム横浜青葉店 (敷地) | 2,600 | 2,731 | 2,860 | 0.7 | 1 | 9,193.00 | 9,193.00 | 100.0 |
| B1 | T&G浜松町ビル | 2,257 | 2,141 | 2,790 | 0.7 | 5 | 2,420.85 | 1,849.31 | 76.4 |
| B2 | SK名古屋ビルディング | 5,400 | 5,227 | 4,990 | 1.2 | 6 | 8,708.52 | 6,059.63 | 69.6 |
| B3 | 福岡アーセオンビル | 2,080 | 1,715 | 2,190 | 0.5 | 4 | 4,934.39 | 4,934.39 | 100.0 |
| B4 | 丸増麹町ビル | 2,350 | 2,508 | 2,270 | 0.5 | 11 | 2,590.70 | 1,484.63 | 57.3 |
| B5 | 六番町Kビル | 2,150 | 2,255 | 3,290 | 0.8 | 1 | 4,031.14 | 4,031.14 | 100.0 |
| B6 | 新大阪セントラルタワー | 24,000 | 24,416 | 24,400 | 5.9 | 61 | 45,984.60 | 45,830.38 | 99.7 |
| B7 | 川崎東芝ビル | 19,200 | 19,156 | 30,200 | 7.3 | 1 | 36,118.31 | 36,118.31 | 100.0 |
| B8 | 長谷萬ビル東陽町 | 8,500 | 8,666 | 7,780 | 1.9 | 1 | 7,540.30 | 7,540.30 | 100.0 |
| B9 | フォーシーズンビル | 4,200 | 4,273 | 4,730 | 1.1 | 2 | 5,000.54 | 5,000.54 | 100.0 |
| B10 | 日立ハイテクビルディング | 14,800 | 14,775 | 14,100 | 3.4 | 2 | 15,781.64 | 15,781.64 | 100.0 |
| B11 | パシフィックマークス 新宿パークサイド | 12,100 | 12,026 | 11,200 | 2.7 | 12 | 11,372.59 | 7,306.51 | 64.2 |
| B12 | UR築地ビル(注22) | 6,860 | 6,782 | 6,410 | 1.5 | 1 | 5,971.42 | 2,646.27 | 44.3 |
| B13 | パシフィックマークス月島 | 6,080 | 6,009 | 6,030 | 1.5 | 44 | 9,336.27 | 8,849.19 | 94.8 |
| B14 | パシフィックマークス 横浜イースト | 7,050 | 6,925 | 6,970 | 1.7 | 10 | 10,793.68 | 7,689.07 | 71.2 |
| B15 | パシフィックマークス 新浦安 | 3,920 | 3,862 | 3,850 | 0.9 | 12 | 8,743.05 | 7,327.30 | 83.8 |
| B16 | 大森シティビル | 4,120 | 4,079 | 4,240 | 1.0 | 8 | 4,925.86 | 4,592.09 | 93.2 |
| B17 | 赤坂氷川ビル | 3,290 | 3,257 | 3,410 | 0.8 | 1 | 3,438.23 | 3,438.23 | 100.0 |
| B18 | パシフィックマークス 渋谷公園通 | 2,570 | 2,542 | 2,660 | 0.6 | 1 | 1,972.43 | 1,972.43 | 100.0 |
| B19 | パシフィックマークス 日本橋富沢町 | 1,890 | 1,871 | 1,900 | 0.5 | 7 | 2,631.17 | 2,227.56 | 84.7 |
| B20 | パシフィックマークス 赤坂見附 | 2,210 | 2,196 | 2,250 | 0.5 | 7 | 1,675.13 | 1,675.13 | 100.0 |
| B21 | 横浜相生町ビル | 1,060 | 1,045 | 1,080 | 0.3 | 16 | 2,444.45 | 2,216.37 | 90.7 |
| B22 | パシフィックマークス 新横浜 | 1,710 | 1,709 | 1,540 | 0.4 | 8 | 3,137.42 | 1,780.90 | 56.8 |
| B23 | パシフィックマークス新川 | 2,790 | 2,752 | 2,920 | 0.7 | 10 | 4,116.33 | 4,116.33 | 100.0 |
| B25 | パシフィックマークス川崎 | 9,890 | 9,776 | 9,890 | 2.4 | 37 | 7,383.23 | 6,627.00 | 89.8 |
| B26 | 藤和浜松町ビル(注23) | 6,260 | 6,210 | 6,380 | 1.5 | 16 | 5,340.87 | 4,788.50 | 89.7 |
| B27 | リーラヒジリザカ | 2,750 | 2,726 | 2,710 | 0.7 | 14 | 4,255.02 | 4,143.30 | 97.4 |
| B28 | パシフィックマークス 青葉台 | 1,620 | 1,620 | 1,650 | 0.4 | 5 | 2,486.40 | 2,206.30 | 88.7 |
| B29 | 大塚HTビル | 1,160 | 1,137 | 1,180 | 0.3 | 5 | 1,794.71 | 1,496.17 | 83.4 |
| B30 | パシフィックマークス 新宿サウスゲート | 2,460 | 2,457 | 2,520 | 0.6 | 9 | 1,751.69 | 1,609.47 | 91.9 |
| B31 | パシフィックマークス 西梅田 | 6,860 | 6,741 | 6,820 | 1.6 | 23 | 11,039.17 | 10,141.12 | 91.9 |
| B32 | パシフィックマークス 肥後橋 | 4,570 | 4,504 | 4,490 | 1.1 | 19 | 7,621.89 | 6,546.00 | 85.9 |
| B33 | 名古屋錦シティビル | 2,670 | 2,582 | 2,620 | 0.6 | 13 | 5,617.28 | 4,144.27 | 73.8 |
| B34 | パシフィックマークス 江坂 | 9,590 | 9,399 | 9,630 | 2.3 | 31 | 20,046.11 | 19,830.33 | 98.9 |
| B35 | パシフィックマークス 札幌北一条 | 1,790 | 1,808 | 1,790 | 0.4 | 13 | 4,761.87 | 4,657.10 | 97.8 |

| 物件 番号 | 物件名 | 取得価格 (百万円) (注8) | 期末 帳簿価額 (百万円) | 期末 評価額 (百万円) (注9) | 期末評価 額の比率 (%) | テナント数 (注10) (注11) | 賃貸 可能面積 (㎡) (注10) | 賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12) | 稼働率 (%) (注10) |
|----------|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| B36 | 新札幌センタービル | 987 | 973 | 984 | 0.2 | 17 | 2,797.03 | 2,415.59 | 86.4 |
| B37 | アリーナタワー | 9,500 | 9,670 | 10,100 | 2.4 | 12 | 17,967.45 | 16,992.17 | 94.6 |
| C1 | 新宿ワシントンホテル本館 | 21,140 | 20,839 | 22,200 | 5.4 | 7 | 53,363.11 | 53,244.88 | 99.8 |
| C2 | 東横イン品川駅高輪口 | 1,884 | 1,789 | 2,070 | 0.5 | 1 | 3,088.85 | 3,088.85 | 100.0 |
| C3 | MZビル | 3,800 | 3,698 | 3,190 | 0.8 | 8 | 6,670.21 | 6,329.18 | 94.9 |
| C4 | ホテルルートイン 横浜馬車道 | 4,720 | 4,646 | 4,020 | 1.0 | 3 | 7,139.44 | 6,969.35 | 97.6 |
| C5 | ホテルJALシティ那覇 | 7,650 | 7,824 | 7,740 | 1.9 | 2 | 13,701.80 | 13,701.80 | 100.0 |
| D1 | T&G東池袋マンション | 2,021 | 1,711 | 1,970 | 0.5 | 119 | 2,603.22 | 2,401.42 | 92.2 |
| D2 | T&G四谷マンション | 1,355 | 1,168 | 1,250 | 0.3 | 76 | 1,679.10 | 1,636.20 | 97.4 |
| D3 | エクセリア馬込 | 697 | 600 | 620 | 0.1 | 43 | 914.98 | 893.15 | 97.6 |
| D4 | 駒沢コート | 1,680 | 1,580 | 2,040 | 0.5 | 1 | 3,741.17 | 3,741.17 | 100.0 |
| D5 | 六本松コート | 757 | 675 | 547 | 0.1 | 1 | 3,294.36 | 3,294.36 | 100.0 |
| D6 | スカイコート芝大門 | 1,175 | 1,113 | 1,110 | 0.3 | 1 | 1,486.38 | 1,486.38 | 100.0 |
| D7 | 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) | 3,530 | 3,427 | 3,850 | 0.9 | 1 | 12,691.43 | 12,691.43 | 100.0 |
| D8 | 太平洋セメント社宅 (習志野社宅) | 1,140 | 1,089 | 1,120 | 0.3 | 1 | 6,840.86 | 6,840.86 | 100.0 |
| D9 | アブリーレ新青木一番館 | 3,031 | 2,778 | 3,100 | 0.7 | 1 | 12,700.44 | 12,700.44 | 100.0 |
| D10 | UURコート札幌北三条 | 1,278 | 1,198 | 1,240 | 0.3 | 1 | 4,790.50 | 4,790.50 | 100.0 |
| D11 | UURコート千葉蘇我 (注26) | 620 | 586 | 586 | 0.1 | 1 | 2,931.14 | 2,931.14 | 100.0 |
| D12 | 太平洋セメント 東久留米寮新館 | 480 | 479 | 477 | 0.1 | 1 | 1,397.61 | 1,397.61 | 100.0 |
| D13 | 南山コート1号館 | 1,070 | 1,001 | 980 | 0.2 | 1 | 3,576.74 | 3,576.74 | 100.0 |
| D14 | 南山コート2号館 | 450 | 424 | 458 | 0.1 | 1 | 1,890.51 | 1,890.51 | 100.0 |
| D15 | クリオ文京小石川 | 3,170 | 3,068 | 3,080 | 0.7 | 88 | 4,097.51 | 3,979.85 | 97.1 |
| D16 | グランルージュ栄 | 1,570 | 1,459 | 1,210 | 0.3 | 1 | 3,697.38 | 3,697.38 | 100.0 |
| D17 | グランルージュ栄II | 1,300 | 1,238 | 1,110 | 0.3 | 1 | 2,579.89 | 2,579.89 | 100.0 |
| D18 | MA仙台ビル | 3,440 | 3,297 | 3,320 | 0.8 | 152 | 11,525.36 | 11,493.99 | 99.7 |
| D19 | UURコート名古屋名駅 | 1,473 | 1,441 | 1,270 | 0.3 | 1 | 2,958.45 | 2,958.45 | 100.0 |
| D20 | UURコート札幌篠路 壱番館 | 870 | 854 | 755 | 0.2 | 2 | 6,271.74 | 6,271.74 | 100.0 |
| D21 | パークサイト泉 | 900 | 905 | 656 | 0.2 | 30 | 2,067.95 | 1,515.22 | 73.3 |
| D22 | UURコート大阪十三本町 | 1,570 | 1,558 | 1,420 | 0.3 | 1 | 3,650.00 | 3,650.00 | 100.0 |
| D23 | ルモンド江東 | 2,900 | 3,111 | 3,110 | 0.8 | 190 | 5,420.18 | 5,114.90 | 94.4 |
| E1 | リリカラ東北支店 | 2,050 | 1,762 | 1,810 | 0.4 | 1 | 9,271.16 | 9,271.16 | 100.0 |
| | 合計 | 416,744 | 410,155 | 414,604 | 100.0 | 1,434 | 903,322.07 | 868,589.86 | 96.2 |

不動産等資産の概要3

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

(平成23年11月30日現在)

| 物件番号 | 用途 | 物件名 | 年間賃料総額 (千円) (注13) | 預り敷金・保証金 (千円) (注14) | 地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML) (注15) | 地震保険 付保 の有無 |
|------|-----------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|--|-------------------|
| A1 | 商業施設 | ダイエー碑文谷 | 918,720 | 765,600 | 15% | 無 |
| A2 | 商業施設 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 334,842 | 342,880 | 10% | 無 |
| A3 | 商業施設 | 大丸ピーコック芦屋川西店 | 60,000 | 60,000 | 6% | 無 |
| A4 | 商業施設 | レランドショッピングセンター | 445,312 | 1,305,499 | 13% | 無 |
| A5 | 商業施設 | イオンモール宇城(注21) | 907,350 | 1,000,000 | 7.8% (注16) | 無 |
| A6 | 商業施設 | 天神ルーチェ | 234,745 | 217,746 | 2% | 無 |
| A7 | 商業施設 | ヤマダ電機テックランド堺本店 | (注17) | 647,500 | 8% | 無 |
| A8 | 商業施設 | 宮前ショッピングセンター | 227,649 | 941,730 | 17% | 無 |
| A9 | 商業施設 | コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 | (注17) | 60,000 | 11% | 無 |
| A10 | 商業施設 | アクティオーレ南池袋 | 186,036 | 182,273 | 14% | 無 |
| A11 | 商業施設 | Tip's 町田ビル | 327,301 | 359,607 | 18% | 無 |
| A12 | 商業施設 | ダイエー宝塚中山店 | 303,999 | - | 9% | 無 |
| A13 | 商業施設/ オフィスビル | maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地) | 598,549 | 445,216 | - (注18) | - (注18) |
| A14 | 商業施設 | アクティオーレ関内 | 122,053 | 117,042 | 19% | 無 |
| A15 | 商業施設 | 心齋橋 OPA 本館 | 1,408,804 | 1,448,304 | 12% | 無 |
| A16 | 商業施設 | 心齋橋 OPA きれい館 | 175,536 | 184,312 | 10% | 無 |
| A19 | 商業施設 | アルボーレ神宮前 | 48,000 | 27,480 | 14.6% | 無 |
| A20 | 商業施設 | アルボーレ仙台 | 167,970 | 109,210 | 8% | 無 |
| A21 | 商業施設 | モラージュ柏 | 778,558 | 928,471 | 9% | 無 |
| A22 | 商業施設 | ベルファア宇治 | 156,057 | 202,421 | 11% | 無 |
| A23 | 商業施設 | イトーヨーカドー尾張旭店 | 419,090 | 423,197 | 11% | 無 |
| A24 | 商業施設 | ニトリ横浜狩場インター店 | 173,400 | 204,000 | 12% | 無 |
| A25 | 商業施設 | Luz 自由が丘 | 315,105 | 255,319 | 12% | 無 |
| A26 | 商業施設 | アクティオーレ市川 | 229,661 | 175,337 | 10% | 無 |
| A27 | 商業施設 | ビバホーム横浜青葉店(敷地) | (注17) | 150,000 | - (注18) | - (注18) |
| B1 | オフィスビル | T&G 浜松町ビル | 136,394 | 230,695 | 12% | 無 |
| B2 | オフィスビル | SK名古屋ビルディング | 308,480 | 407,300 | 11% | 無 |
| B3 | オフィスビル | 福岡アーセオンビル | 188,856 | 104,135 | 1% | 無 |
| B4 | オフィスビル | 丸増麴町ビル | 102,226 | 81,527 | 11% | 無 |
| B5 | オフィスビル | 六番町Kビル | 221,048 | 90,198 | 14% | 無 |
| B6 | オフィスビル /ホテル | 新大阪セントラルタワー | 1,987,075 | 1,579,720 | 7% | 無 |
| B7 | オフィスビル | 川崎東芝ビル | 1,929,649 | 1,580,916 | 7% | 無 |
| B8 | オフィスビル | 長谷萬ビル東陽町 | 478,997 | 366,883 | 13% | 無 |
| B9 | オフィスビル | フォーシーズンビル | 344,911 | 327,368 | 11% | 無 |
| B10 | オフィスビル | 日立ハイテクビルディング | 827,870 | 789,397 | 15% | 無 |
| B11 | オフィスビル | パシフィックマークス 新宿パークサイド | 490,128 | 404,328 | 14.8% | 無 |
| B12 | オフィスビル | UUR 築地ビル(注22) | 153,694 | 107,704 | 14% | 無 |
| B13 | オフィスビル | パシフィックマークス月島 | 466,084 | 298,723 | 14% | 無 |
| B14 | オフィスビル | パシフィックマークス横浜イースト | 339,610 | 153,192 | 15% | 無 |
| B15 | オフィスビル | パシフィックマークス新浦安 | 296,699 | 199,798 | 11% | 無 |
| B16 | オフィスビル | 大森シティビル | 294,914 | 260,198 | 18% | 無 |
| B17 | オフィスビル | 赤坂氷川ビル | 218,412 | 294,216 | 14% | 無 |

| 物件番号 | 用途 | 物件名 | 年間賃料総額 (千円) (注13) | 預り敷金・保証金 (千円) (注14) | 地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML) (注15) | 地震保険 付保 の有無 |
|------|--------|------------------------|-------------------------|---------------------------|--|-------------------|
| B18 | オフィスビル | パシフィックマークス渋谷公園通 | 168,000 | 100,500 | 12% | 無 |
| B19 | オフィスビル | パシフィックマークス日本橋富沢町 | 115,792 | 101,125 | 15% | 無 |
| B20 | オフィスビル | パシフィックマークス赤坂見附 | 143,257 | 81,020 | 13% | 無 |
| B21 | オフィスビル | 横浜相生町ビル | 96,623 | 67,647 | 17% | 無 |
| B22 | オフィスビル | パシフィックマークス新横浜 | 72,523 | 54,380 | 16% | 無 |
| B23 | オフィスビル | パシフィックマークス新川 | 210,210 | 145,527 | 14% | 無 |
| B25 | オフィスビル | パシフィックマークス川崎 | 575,083 | 444,457 | 17% | 無 |
| B26 | オフィスビル | 藤和浜松町ビル(注23) | 339,318 | 473,852 | 14% | 無 |
| B27 | オフィスビル | リーラヒジリザカ | 206,881 | 112,779 | 12% | 無 |
| B28 | オフィスビル | パシフィックマークス青葉台 | 120,258 | 76,587 | 12% | 無 |
| B29 | オフィスビル | 大塚HTビル | 86,243 | 67,771 | 13% | 無 |
| B30 | オフィスビル | パシフィックマークス 新宿サウスゲート | 156,073 | 170,230 | 12% | 無 |
| B31 | オフィスビル | パシフィックマークス西梅田 | 496,917 | 416,276 | 10% | 無 |
| B32 | オフィスビル | パシフィックマークス肥後橋 | 296,134 | 256,437 | 12% | 無 |
| B33 | オフィスビル | 名古屋錦シティビル | 175,385 | 157,592 | 16% | 無 |
| B34 | オフィスビル | パシフィックマークス江坂 | 913,883 | 762,528 | 9% | 無 |
| B35 | オフィスビル | パシフィックマークス札幌北一条 | 162,078 | 115,295 | 1% | 無 |
| B36 | オフィスビル | 新札幌センタービル | 98,051 | 67,386 | 2% | 無 |
| B37 | オフィスビル | アリーナタワー | 689,059 | 389,605 | 10% | 無 |
| C1 | ホテル | 新宿ワシントンホテル本館 | 1,625,062 | 2,004,479 | 9% | 無 |
| C2 | ホテル | 東横イン品川駅高輪口 | 114,000 | 70,000 | 17% | 無 |
| C3 | ホテル | MZビル | 258,666 | 149,207 | 13% | 無 |
| C4 | ホテル | ホテルルートイン横浜馬車道 | 277,917 | 106,232 | 19% | 無 |
| C5 | ホテル | ホテルJALシティ那覇 | 268,393 | 14,196 | 5% | 無 |
| D1 | 住居 | T&G 東池袋マンション | 122,484 | 20,804 | 12% | 無 |
| D2 | 住居 | T&G 四谷マンション | 85,128 | 13,752 | 13% | 無 |
| D3 | 住居 | エクセリア馬込 | 43,332 | 6,894 | 18% | 無 |
| D4 | 住居 | 駒沢コート | 118,800 | 19,800 | 11% | 無 |
| D5 | 住居 | 六本松コート | 44,400 | 11,625 | 1% | 無 |
| D6 | 住居 | スカイコート芝大門 | 64,800 | 10,800 | 17% | 無 |
| D7 | 住居 | 太平洋セメント社宅(メゾン浮間) | 247,320 | 82,440 | 14.6% | 無 |
| D8 | 住居 | 太平洋セメント社宅(習志野社宅) | 102,720 | 34,240 | 10% | 無 |
| D9 | 住居 | アプリーレ新青木一番館 | (注17) | 55,288 | 8% | 無 |
| D10 | 住居 | UUR コート札幌北三条 | 94,159 | 7,838 | 2% | 無 |
| D11 | 住居 | UUR コート千葉蘇我(注26) | (注17) | 16,400 | 14% | 無 |
| D12 | 住居 | 太平洋セメント東久留米寮新館 | 33,696 | 11,232 | 10% | 無 |
| D13 | 住居 | 南山コート1号館 | 74,235 | 13,228 | 12% | 無 |
| D14 | 住居 | 南山コート2号館 | 32,963 | 5,801 | 14% | 無 |
| D15 | 住居 | クリオ文京小石川 | 188,784 | 33,599 | 14.5% | 無 |
| D16 | 住居 | グランルージュ栄 | 85,946 | 71 | 13% | 無 |
| D17 | 住居 | グランルージュ栄II | 69,303 | 6,413 | 13% | 無 |
| D18 | 住居 | MA仙台ビル | 270,571 | 23,050 | 11% | 無 |
| D19 | 住居 | UUR コート名古屋名駅 | 87,555 | 7,381 | 16% | 無 |
| D20 | 住居 | UUR コート札幌篠路老番館 | 61,581 | 2,623 | 3% | 無 |
| D21 | 住居 | パークサイト泉 | 47,936 | 8,449 | 12% | 無 |
| D22 | 住居 | UUR コート大阪十三本町 | 110,829 | 9,375 | 16% | 無 |
| D23 | 住居 | ルモンド江東 | 215,734 | 35,309 | 14.8% | 無 |

| 物件番号 | 用途 | 物件名 | 年間賃料総額 (千円) (注 13) | 預り敷金・保証金 (千円) (注 14) | 地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (注 15) | 地震保険 付保の有無 |
|------|-----|----------|--------------------------|----------------------------|--|---------------|
| E1 | その他 | リリカラ東北支店 | (注 17) | 600,000 | 11% | 無 |
| 合計 | | | 28,052,304 | 25,270,990 | 8.53% | |

- (注 1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。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)及びビバホーム横浜青葉店(敷地)については、土地のみの取得の為、土地の所在地(地番)を記載しています。
- (注 2) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。
「敷地面積」、「延床面積」は、それぞれ建物の敷地全体の面積、建物の一棟全体の面積を記載しています。また、複数の建物で構成される物件の「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。
- (注 3) 本投資法人が土地を共有している又は土地の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、丸増麴町ビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス川崎、リーラヒジリザカ及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分に係る詳細並びに本投資法人が借地権(賃借権含む)を保有している又は借地権(賃借権含む)を信託財産とする信託受益権を取得しているイオンモール宇城、ダイエー宝塚中山店、モラーージュ柏、ベルファ宇治、イトーヨーカドー尾張旭店、大塚HTビル、MZビル及びMA仙台ビルの借地権に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成 23 年 8 月 31 日提出)の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。また、ホテル JAL シティ那覇の「敷地面積」については、借地部分(292㎡)も含めた敷地面積の合計を登記簿上の記載に基づき記載しています。
- (注 4) 本投資法人が建物の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している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の共有持分割合等に係る詳細並びに本投資法人が建物の区分所有権を保有している又は区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得している SK 名古屋ビルディング、丸増麴町ビル、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、新宿ワシントンホテル本館、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川の専有部分の割合等に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成 23 年 8 月 31 日提出)の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。
- (注 5) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注 6) 建築年月の上記記載は、平成 15 年 7 月 15 日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注 7) クリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合の詳細については、最近の有価証券報告書(平成 23 年 8 月 31 日提出)の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の不動産の概要をご参照ください。
- (注 8) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注 9) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

| 不動産鑑定機関 | 物件名称 |
|--------------------|---|
| 一般財団法人 日本不動産研究所 | ダイエー碑文谷、ジョイパーク泉ヶ丘、大丸ピーコック芦屋川西店、レランドショッピングセンター、イオンモール宇城、ヤマダ電機テックランド堺本店、宮前ショッピングセンター、コナミススポーツクラブ香里ヶ丘、アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、ダイエー宝塚中山店、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、アクティオーレ関内、心斎橋 OPA 本館、心斎橋 OPA きれい館、アルポーレ神宮前、アルポーレ仙台、モラーージュ柏、ベルファ宇治、イトーヨーカドー尾張旭店、ニトリ横浜狩場インター店、Luz 自由が丘、アクティオーレ市川、ビバホーム横浜青葉店(敷地)、福岡アーセオンビル、丸増麴町ビル、六番町 K ビル、長谷萬ビル東陽町、フォーシーズンビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス新宿パークサイド、UUR 築地ビル、パシフィックマークス月島、パシフィックマークス新浦安、大森シティビル、赤坂氷川ビル、パシフィックマークス渋谷公園通、パシフィックマークス日本橋富沢町、パシフィックマークス赤坂見附、パシフィックマークス新川、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、大塚HTビル、パシフィックマークス新宿サウスゲート、新宿ワシントンホテル本館、MZビル、駒沢コート、六本松コート、太平洋セメント社宅(メゾン浮間)、太平洋セメント社宅(習志野社宅)、アプリーレ新青木一番館、UUR コート千葉蘇我、太平洋セメント東久留米寮新館、南山コート 1 号館、南山コート 2 号館、クリオ文京小石川、グランルージュ栄、グランルージュ栄 II、MA 仙台ビル、パークサイト泉、UUR コート大阪十三本町、ルモンド江東 |
| 株式会社谷澤総合鑑定所 | T&G 浜松町ビル、SK 名古屋ビルディング、川崎東芝ビル、パシフィックマークス横浜イースト、横浜相生町ビル、パシフィックマークス新横浜、パシフィックマークス川崎、パシフィックマークス西梅田、パシフィックマークス肥後橋、名古屋錦シティビル、パシフィックマークス江坂、パシフィックマークス札幌北一条、新札幌センタービル、アリーナタワー、T&G 東池袋マンション、T&G 四谷マンション、エクセリア馬込、スカイコート芝大門、UUR コート札幌北三条 |

| | |
|------------|---|
| 日本土地建物株式会社 | 天神ルーチェ、新大阪セントラルタワー、東横イン品川駅高輪口、ホテルルートイン横浜馬車道、ホテル JAL シティ那覇、UUR コート名古屋駅、UUR コート札幌篠路壱番館、リリカラ東北支店 |
|------------|---|

- (注10) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成23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」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOG0・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11) 「テナント数」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パス・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、パス・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12) 「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13) 「年間賃料総額」は、平成23年11月30日現在有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成23年11月30日現在有効なエンドテナントの契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。
- (注14) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成23年11月30日時点のデータに基づき記載しています。
- (注15) 「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、最近の有価証券報告書(平成23年8月31日提出)の「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針 (二) 付保方針」をご参照ください。
- (注16) イオンモール宇城に係る「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注17) 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18) maricom-ISOG0・システムプラザ横浜(敷地)及びビバホーム横浜青葉店(敷地)については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注19) 本物件のテナントへの敷金及び保証金(保証金については当初10年間据え置きで11年目より毎年均等分割返還)の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。
- (注20) 本物件のテナントへの敷金の返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。
- (注21) 平成23年10月21日付で、「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称を変更しています。
- (注22) 平成23年6月24日付で、「パシフィックマークス築地」から「UUR 築地ビル」に名称を変更しています。
- (注23) 藤和浜松町ビルについては、平成23年10月31日付で、本物件の区分所有権の一部及び各区分所有権の敷地権割合に応じた本物件の所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部を追加取得(取得価格410百万円)したため、追加取得後の概要を記載しています。
- (注24) 本投資法人が共有の形で保有する敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当面積は、追加取得分を含めた合計で1,103.79㎡、建物敷地全体の面積に占める割合は78.752%です。
- (注25) 本投資法人が単独所有の形で保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は、追加取得分を含め5,400.87㎡、区分所有建物の専有部分の延床面積6,891.00㎡に占める割合は78.376%です。
- (注26) 平成23年11月8日付で、「太平洋セメント蘇我寮」から「UUR コート千葉蘇我」に名称を変更しています。

② 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の平成23年11月期(第16期:平成23年6月1日~平成23年11月30日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

なお、「減価償却費控除前利益(NOI)」とは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。

| (単位:千円) | ポートフォリオ 合計 | A1 ダイエー碑文谷 | A2 ジョイパーク 泉ヶ丘 | A3 大丸ビーコック 芦屋川西店 | A4 レランドショッピング センター | A5 イオンモール 宇城(注1) | A6 天神ルーチェ |
|-----------------|---------------|---------------|---------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|
| 営業収益 | 15,509,975 | 459,360 | 248,737 | 30,000 | 268,494 | 454,056 | 137,474 |
| 賃貸事業収入 | 14,321,898 | 459,360 | 207,213 | 30,000 | 224,597 | 454,056 | 112,244 |
| その他賃貸事業収入 | 1,188,076 | - | 41,524 | - | 43,896 | - | 25,229 |
| 営業費用 | 6,908,260 | 126,771 | 206,622 | 5,636 | 153,617 | 190,271 | 89,789 |
| 公租公課 | 1,305,125 | 41,286 | 16,405 | 3,401 | 12,108 | 44,817 | 16,434 |
| 諸経費 | 2,668,857 | 10,487 | 104,596 | 362 | 78,344 | 13,903 | 45,532 |
| 外注委託費 | 1,059,679 | 4,593 | 46,741 | 300 | 38,921 | 1,200 | 15,440 |
| 水道光熱費 | 1,025,678 | - | 43,869 | - | 36,746 | - | 21,131 |
| 損害保険料 | 17,061 | 518 | 291 | 62 | 246 | 920 | 141 |
| 修繕費 | 240,200 | 5,374 | 5,849 | - | 201 | 8,912 | 5,339 |
| その他賃貸事業費用 | 326,237 | - | 7,844 | - | 2,228 | 2,870 | 3,479 |
| 減価償却費 | 2,934,277 | 74,998 | 85,620 | 1,872 | 63,164 | 131,550 | 27,821 |
| 不動産賃貸事業利益 | 8,601,714 | 332,588 | 42,115 | 24,363 | 114,877 | 263,785 | 47,685 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 11,535,992 | 407,586 | 127,736 | 26,236 | 178,041 | 395,336 | 75,507 |
| 資本的支出額 | 1,261,821 | 76,700 | 7,291 | - | 3,990 | 4,644 | 9,401 |

| (単位:千円) | A7 ヤマダ電機テック ランド堺本店 | A8 宮前ショッピング センター | A9 コナミススポーツ クラブ香里ヶ丘 | A10 アクティオーレ 両池袋 | A11 Tip's町田ビル | A12 ダイエー 宝塚中山店 | A13 maricom-ISOGO・ SP横浜(敷地) |
|-----------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 営業収益 | (注2) | 138,481 | (注2) | 97,948 | 216,791 | 151,999 | 299,274 |
| 賃貸事業収入 | (注2) | 138,034 | (注2) | 97,948 | 164,250 | 151,999 | 299,274 |
| その他賃貸事業収入 | (注2) | 446 | (注2) | - | 52,540 | - | - |
| 営業費用 | (注2) | 47,941 | (注2) | 26,993 | 89,845 | 69,328 | 35,573 |
| 公租公課 | (注2) | 13,033 | (注2) | 3,331 | 13,834 | 22,035 | 35,163 |
| 諸経費 | (注2) | 2,651 | (注2) | 9,874 | 62,421 | 8,842 | 410 |
| 外注委託費 | (注2) | 1,512 | (注2) | 5,238 | 16,735 | 1,500 | 288 |
| 水道光熱費 | (注2) | 95 | (注2) | - | 39,788 | - | - |
| 損害保険料 | (注2) | 272 | (注2) | 60 | 164 | 452 | 39 |
| 修繕費 | (注2) | - | (注2) | 1,062 | 3,049 | 1,201 | - |
| その他賃貸事業費用 | (注2) | 770 | (注2) | 3,512 | 2,684 | 5,689 | 83 |
| 減価償却費 | (注2) | 32,257 | (注2) | 13,787 | 13,589 | 38,450 | - |
| 不動産賃貸事業利益 | 67,969 | 90,539 | 25,607 | 70,955 | 126,945 | 82,671 | 263,701 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 95,936 | 122,796 | 51,783 | 84,742 | 140,535 | 121,122 | 263,701 |
| 資本的支出額 | - | 53,355 | - | 286 | 4,386 | 5,691 | - |

| (単位:千円) | A14 アクティオーレ 関内 | A15 心齋橋OPA 本館 | A16 心齋橋OPA きれい館 | A18 アルポーレ 天神(注3) | A19 アルポーレ 神宮前 | A20 アルポーレ 仙台 | A21 モラージュ柏 |
|-----------------|----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| 営業収益 | 58,873 | 709,371 | 87,768 | 23,911 | 32,372 | 99,318 | 665,793 |
| 賃貸事業収入 | 58,813 | 708,416 | 87,768 | 21,489 | 30,012 | 86,602 | 518,929 |
| その他賃貸事業収入 | 60 | 955 | - | 2,421 | 2,360 | 12,715 | 146,863 |
| 営業費用 | 28,858 | 187,328 | 37,102 | 9,033 | 9,586 | 45,506 | 528,000 |
| 公租公課 | 2,995 | 82,826 | 9,471 | 1,954 | 2,569 | 7,729 | 57,435 |
| 諸経費 | 12,217 | 9,447 | 518 | 4,599 | 3,985 | 18,264 | 401,877 |
| 外注委託費 | 5,724 | 2,661 | 385 | 1,584 | 2,028 | 6,501 | 123,939 |
| 水道光熱費 | - | - | - | 2,418 | 1,596 | 10,702 | 126,434 |
| 損害保険料 | 130 | 813 | 101 | 20 | 32 | 97 | 939 |
| 修繕費 | 1,312 | 1,073 | 31 | 576 | - | 948 | 11,692 |
| その他賃貸事業費用 | 5,050 | 4,898 | - | - | 328 | 14 | 138,871 |
| 減価償却費 | 13,645 | 95,054 | 27,112 | 2,479 | 3,031 | 19,512 | 68,687 |
| 不動産賃貸事業利益 | 30,014 | 522,043 | 50,665 | 14,877 | 22,786 | 53,811 | 137,793 |
| 減価償却費控除前利益(NOI) | 43,660 | 617,097 | 77,777 | 17,357 | 25,817 | 73,324 | 206,480 |
| 資本的支出額 | 883 | 119,230 | 1,133 | - | - | - | 38,197 |

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) 平成23年11月期決算短信

| (単位：千円) | A22 ベルファ宇治 | A23 イトーヨーカドー 尾張旭店 | A24 ニトリ横浜狩場 インター店 | 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) | 商業施設合計 |
|------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------------|---------------------------|-----------|
| 営業収益 | 133,705 | 227,211 | 94,350 | 160,977 | 136,101 | (注2) | 5,110,648 |
| 貸貸事業収入 | 99,537 | 226,179 | 94,350 | 145,581 | 106,961 | (注2) | 4,701,897 |
| その他貸貸事業収入 | 34,167 | 1,032 | - | 15,396 | 29,139 | (注2) | 408,751 |
| 営業費用 | 154,345 | 99,357 | 36,809 | 51,050 | 68,542 | (注2) | 2,372,373 |
| 公租公課 | 27,977 | 27,929 | 10,400 | - | - | (注2) | 471,584 |
| 諸経費 | 119,162 | 15,689 | 4,673 | 23,680 | 36,006 | (注2) | 989,423 |
| 外注委託費 | 53,289 | 1,800 | 4,528 | 8,980 | 9,382 | (注2) | 354,777 |
| 水道光熱費 | 41,740 | - | - | 10,453 | 21,744 | (注2) | 356,721 |
| 損害保険料 | 445 | 550 | 115 | 112 | 91 | (注2) | 6,995 |
| 修繕費 | 2,477 | 749 | 30 | 8 | 163 | (注2) | 50,052 |
| その他貸貸事業費用 | 21,209 | 12,589 | - | 4,125 | 4,624 | (注2) | 220,875 |
| 減価償却費 | 7,206 | 55,738 | 21,735 | 27,369 | 32,535 | (注2) | 911,366 |
| 不動産貸貸事業利益 | -20,640 | 127,854 | 57,540 | 109,927 | 67,558 | 10,236 | 2,738,275 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | -13,433 | 183,593 | 79,276 | 137,296 | 100,094 | 10,236 | 3,649,641 |
| 資本的支出額 | 540 | - | - | - | - | - | 325,731 |

| (単位：千円) | B1 T&G浜松町ビル | B2 SK名古屋ビル | B3 福岡 アーセオンビル | B4 丸増麹町ビル | B5 六番町Kビル | B6 新大阪セントラル タワー | B7 川崎東芝ビル |
|------------------|----------------|---------------|---------------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|
| 営業収益 | 83,474 | 167,886 | 119,383 | 45,433 | 115,508 | 1,165,140 | 968,849 |
| 貸貸事業収入 | 74,583 | 152,291 | 102,248 | 42,147 | 114,874 | 1,030,847 | 968,849 |
| その他貸貸事業収入 | 8,891 | 15,595 | 17,134 | 3,285 | 634 | 134,293 | - |
| 営業費用 | 34,156 | 77,968 | 67,386 | 65,598 | 41,480 | 493,996 | 200,875 |
| 公租公課 | 9,381 | 15,323 | 7,690 | 13,810 | 10,881 | 92,267 | 52,726 |
| 諸経費 | 13,573 | 45,395 | 29,148 | 41,941 | 23,249 | 246,926 | 8,793 |
| 外注委託費 | 5,897 | 23,628 | 11,990 | 7,194 | 13,873 | 95,314 | 6,000 |
| 水道光熱費 | 5,426 | 19,112 | 16,160 | 5,803 | 634 | 139,277 | - |
| 損害保険料 | 50 | 155 | 99 | 332 | 60 | 865 | 462 |
| 修繕費 | 1,442 | 1,394 | 890 | 26,324 | 8,681 | 4,780 | 1,053 |
| その他貸貸事業費用 | 756 | 1,104 | 7 | 2,286 | - | 6,688 | 1,276 |
| 減価償却費 | 11,202 | 17,249 | 30,546 | 9,846 | 7,348 | 154,802 | 139,356 |
| 不動産貸貸事業利益 | 49,317 | 89,917 | 51,996 | -20,165 | 74,028 | 671,143 | 767,974 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 60,519 | 107,166 | 82,543 | -10,318 | 81,377 | 825,946 | 907,330 |
| 資本的支出額 | 12,396 | 2,181 | 5,700 | 102,111 | 5,268 | 184,696 | 215,212 |

| (単位：千円) | B8 長谷萬ビル 東陽町 | B9 フォーシーズン ビル | B10 日立ハイテク ビルディング | B11 パシフィックマークス 新宿パークサイド | B12 UUR築地ビル (注4) | 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 |
|------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 営業収益 | 279,738 | 196,800 | 432,957 | 383,638 | 21,390 | 261,442 | 226,812 |
| 貸貸事業収入 | 245,551 | 179,778 | 425,740 | 312,349 | 17,687 | 236,465 | 198,904 |
| その他貸貸事業収入 | 34,187 | 17,022 | 7,216 | 71,288 | 3,703 | 24,976 | 27,907 |
| 営業費用 | 102,095 | 82,841 | 129,400 | 182,473 | 76,455 | 113,509 | 151,549 |
| 公租公課 | 14,229 | 10,940 | 41,827 | 39,846 | 12,966 | 20,062 | 21,992 |
| 諸経費 | 54,384 | 37,561 | 40,966 | 71,544 | 17,150 | 48,876 | 54,096 |
| 外注委託費 | 19,444 | 16,582 | 23,238 | 29,861 | 4,948 | 20,673 | 23,133 |
| 水道光熱費 | 28,709 | 17,075 | 14,911 | 28,798 | 5,437 | 19,622 | 23,447 |
| 損害保険料 | 182 | 119 | 215 | 299 | 178 | 235 | 289 |
| 修繕費 | 5,621 | 1,719 | 1,028 | 11,551 | 5,767 | 5,811 | 3,040 |
| その他貸貸事業費用 | 426 | 2,063 | 1,572 | 1,034 | 817 | 2,532 | 4,186 |
| 減価償却費 | 33,482 | 34,339 | 46,606 | 71,082 | 46,338 | 44,571 | 75,460 |
| 不動産貸貸事業利益 | 177,643 | 113,959 | 303,556 | 201,165 | -55,064 | 147,932 | 75,262 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 211,125 | 148,298 | 350,163 | 272,247 | -8,726 | 192,504 | 150,723 |
| 資本的支出額 | 2,768 | 659 | 43,830 | 64,811 | 7,792 | 14,920 | 13,719 |

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) 平成23年11月期決算短信

| (単位：千円) | B15 パシフィック マークス新浦安 | 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 | B20 パシフィックマーク ス赤坂見附 | B21 横浜相生町ビル |
|------------------|--------------------------|----------------|---------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| 営業収益 | 176,795 | 167,818 | 119,371 | 84,360 | 69,626 | 72,558 | 62,809 |
| 賃貸事業収入 | 150,811 | 157,158 | 115,206 | 84,360 | 66,457 | 66,433 | 53,425 |
| その他賃貸事業収入 | 25,984 | 10,660 | 4,165 | - | 3,169 | 6,125 | 9,384 |
| 営業費用 | 109,659 | 62,709 | 39,673 | 22,669 | 34,836 | 23,672 | 37,914 |
| 公租公課 | 18,169 | 12,111 | 10,334 | 3,764 | 7,537 | 6,605 | 5,450 |
| 諸経費 | 54,906 | 21,446 | 13,184 | 5,020 | 12,054 | 8,600 | 20,051 |
| 外注委託費 | 28,969 | 10,220 | 7,655 | 2,291 | 4,602 | 3,348 | 7,888 |
| 水道光熱費 | 22,407 | 9,803 | 4,379 | - | 4,283 | 3,565 | 9,617 |
| 損害保険料 | 217 | 110 | 80 | 30 | 70 | 41 | 78 |
| 修繕費 | 1,592 | 741 | 988 | 2,697 | 1,117 | 661 | 2,248 |
| その他賃貸事業費用 | 1,719 | 571 | 80 | - | 1,980 | 982 | 218 |
| 減価償却費 | 36,582 | 29,152 | 16,153 | 13,883 | 15,245 | 8,466 | 12,413 |
| 不動産賃貸事業利益 | 67,136 | 105,108 | 79,698 | 61,690 | 34,790 | 48,886 | 24,894 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 103,719 | 134,261 | 95,852 | 75,574 | 50,035 | 57,353 | 37,308 |
| 資本的支出額 | 13,328 | 13,256 | - | - | 12,259 | 360 | 235 |

| (単位：千円) | 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 | B24 パシフィックマーク ス目白 (注5) | 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 ヒジリザカ | B28 パシフィック マークス青葉台 |
|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|
| 営業収益 | 48,149 | 124,579 | 28,284 | 331,395 | 166,996 | 82,230 | 69,096 |
| 賃貸事業収入 | 43,452 | 106,847 | 9,737 | 298,386 | 143,452 | 70,135 | 63,099 |
| その他賃貸事業収入 | 4,696 | 17,731 | 18,547 | 33,009 | 23,543 | 12,095 | 5,997 |
| 営業費用 | 38,539 | 54,158 | 8,537 | 132,252 | 86,172 | 55,607 | 27,194 |
| 公租公課 | 5,822 | 12,379 | 1,335 | 19,886 | 12,119 | 12,615 | 5,877 |
| 諸経費 | 10,636 | 22,678 | 4,308 | 52,968 | 34,659 | 28,733 | 13,132 |
| 外注委託費 | 5,940 | 8,615 | 1,499 | 17,644 | 15,899 | 14,569 | 5,186 |
| 水道光熱費 | 3,774 | 11,918 | 1,060 | 29,573 | 13,778 | 6,780 | 5,453 |
| 損害保険料 | 92 | 111 | 15 | 264 | 144 | 85 | 64 |
| 修繕費 | 775 | 1,651 | 1,532 | 3,807 | 4,094 | 4,903 | 1,586 |
| その他賃貸事業費用 | 53 | 382 | 200 | 1,678 | 741 | 2,393 | 842 |
| 減価償却費 | 22,081 | 19,100 | 2,893 | 59,397 | 39,393 | 14,258 | 8,184 |
| 不動産賃貸事業利益 | 9,609 | 70,420 | 19,747 | 199,143 | 80,823 | 26,623 | 41,902 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 31,691 | 89,521 | 22,640 | 258,540 | 120,217 | 40,882 | 50,086 |
| 資本的支出額 | 23,967 | - | - | 2,786 | 2,855 | 1,756 | 16,744 |

| (単位：千円) | B29 大塚HTビル | B30 パシフィックマークス 新宿サウスゲート | B31 パシフィック マークス西梅田 | B32 パシフィック マークス肥後橋 | B33 名古屋錦シティ ビル | B34 パシフィック マークス江坂 | B35 パシフィックマーク ス札幌北一条 |
|------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|
| 営業収益 | 56,857 | 87,188 | 299,672 | 172,731 | 106,503 | 519,835 | 98,061 |
| 賃貸事業収入 | 48,467 | 79,900 | 250,963 | 150,382 | 100,918 | 469,324 | 88,467 |
| その他賃貸事業収入 | 8,389 | 7,288 | 48,708 | 22,349 | 5,585 | 50,511 | 9,593 |
| 営業費用 | 29,811 | 24,977 | 179,963 | 86,556 | 90,221 | 275,576 | 55,465 |
| 公租公課 | 2,318 | 5,641 | 27,842 | 17,073 | 12,941 | 39,218 | 9,288 |
| 諸経費 | 16,333 | 12,830 | 79,276 | 31,924 | 31,436 | 135,043 | 25,378 |
| 外注委託費 | 4,933 | 4,037 | 28,685 | 10,793 | 12,316 | 56,283 | 8,703 |
| 水道光熱費 | 5,465 | 5,963 | 41,974 | 17,274 | 12,442 | 62,934 | 9,535 |
| 損害保険料 | 48 | 36 | 348 | 170 | 165 | 521 | 101 |
| 修繕費 | 1,057 | 2,373 | 4,379 | 2,972 | 5,184 | 6,074 | 5,249 |
| その他賃貸事業費用 | 4,828 | 419 | 3,888 | 714 | 1,328 | 9,229 | 1,788 |
| 減価償却費 | 11,159 | 6,505 | 72,845 | 37,557 | 45,842 | 101,314 | 20,798 |
| 不動産賃貸事業利益 | 27,046 | 62,210 | 119,708 | 86,175 | 16,281 | 244,259 | 42,596 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 38,205 | 68,716 | 192,553 | 123,732 | 62,124 | 345,573 | 63,395 |
| 資本的支出額 | - | 450 | 16,140 | 3,718 | 1,143 | 11,476 | 57,345 |

| (単位：千円) | B36 新札幌センタービル | B37 アリーナタワー | オフィス合計 | C1 新宿ワシントンホテル本館 | C2 東横イン品川駅高輪口 | C3 MZビル | C4 ホテルルートイン横浜馬車道 |
|------------------|------------------|----------------|-----------|--------------------|------------------|------------|---------------------|
| 営業収益 | 57,933 | 353,725 | 7,825,040 | 825,790 | 57,000 | 133,487 | 161,138 |
| 貸貸事業収入 | 52,052 | 317,188 | 7,088,946 | 822,224 | 57,000 | 133,373 | 139,558 |
| その他貸貸事業収入 | 5,880 | 36,537 | 736,094 | 3,565 | - | 114 | 21,579 |
| 営業費用 | 36,824 | 179,061 | 3,511,843 | 200,686 | 21,577 | 80,738 | 71,529 |
| 公租公課 | 5,421 | - | 617,702 | 100,328 | 6,420 | 11,331 | 11,482 |
| 諸経費 | 17,473 | 80,704 | 1,466,388 | 58,567 | 636 | 21,362 | 13,985 |
| 外注委託費 | 7,149 | 45,063 | 614,078 | 27,918 | 570 | 7,039 | 5,324 |
| 水道光熱費 | 7,214 | 33,782 | 647,402 | 3,434 | - | 1,361 | 8,262 |
| 損害保険料 | 63 | 568 | 6,981 | 724 | 66 | 178 | 198 |
| 修繕費 | 2,678 | 136 | 137,605 | 26,361 | - | 582 | 200 |
| その他貸貸事業費用 | 368 | 1,154 | 60,320 | 126 | - | 12,200 | - |
| 減価償却費 | 13,929 | 98,356 | 1,427,752 | 41,790 | 14,520 | 48,045 | 46,060 |
| 不動産貸貸事業利益 | 21,108 | 174,663 | 4,313,197 | 625,104 | 35,422 | 52,748 | 89,609 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 35,037 | 273,020 | 5,740,949 | 666,895 | 49,943 | 100,793 | 135,670 |
| 資本的支出額 | 5,949 | - | 859,841 | 14,379 | - | 22,542 | - |

| (単位：千円) | C5 ホテルJALシティ那覇 | ホテル合計 | 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 | D4 駒沢コート | D5 六本松コート |
|------------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------|---------------|-------------|--------------|
| 営業収益 | 31,983 | 1,209,399 | 67,542 | 44,275 | 22,206 | 60,560 | 22,180 |
| 貸貸事業収入 | 31,983 | 1,184,139 | 65,466 | 42,836 | 21,170 | 60,560 | 22,169 |
| その他貸貸事業収入 | - | 25,259 | 2,076 | 1,438 | 1,035 | - | 11 |
| 営業費用 | 15,009 | 389,540 | 39,773 | 24,805 | 14,660 | 17,644 | 10,999 |
| 公租公課 | - | 129,561 | 2,869 | 1,888 | 1,023 | 3,602 | 2,000 |
| 諸経費 | 717 | 95,268 | 11,586 | 7,534 | 5,436 | 2,484 | 2,999 |
| 外注委託費 | 208 | 41,061 | 5,275 | 3,401 | 1,951 | 604 | 242 |
| 水道光熱費 | - | 13,058 | 881 | 532 | 339 | - | - |
| 損害保険料 | 134 | 1,302 | 64 | 36 | 21 | 62 | 64 |
| 修繕費 | - | 27,144 | 3,293 | 1,661 | 1,259 | 1,817 | 967 |
| その他貸貸事業費用 | 373 | 12,701 | 2,071 | 1,902 | 1,865 | - | 1,725 |
| 減価償却費 | 14,292 | 164,709 | 25,316 | 15,381 | 8,200 | 11,557 | 5,999 |
| 不動産貸貸事業利益 | 16,973 | 819,859 | 27,769 | 19,469 | 7,545 | 42,915 | 11,180 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 31,266 | 984,568 | 53,085 | 34,851 | 15,745 | 54,472 | 17,180 |
| 資本的支出額 | - | 36,921 | - | 822 | 304 | 29,636 | 1,440 |

| (単位：千円) | D6 スカイコート芝大門 | D7 太平洋セメント浮間 | D8 太平洋セメント習志野 | D9 アブリーレ新青木一番館 | D10 UURコート札幌北三条 | D11 UURコート千葉蘇我(注6) | D12 太平洋セメント東久留米寮新館 |
|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 営業収益 | 32,400 | 123,660 | 51,360 | (注2) | 52,550 | (注2) | 16,848 |
| 貸貸事業収入 | 32,400 | 123,660 | 51,360 | (注2) | 50,468 | (注2) | 16,848 |
| その他貸貸事業収入 | - | - | - | (注2) | 2,082 | (注2) | - |
| 営業費用 | 13,193 | 35,844 | 13,876 | (注2) | 24,748 | (注2) | 4,396 |
| 公租公課 | 1,815 | 9,312 | 4,391 | (注2) | 3,115 | (注2) | 1,386 |
| 諸経費 | 357 | 1,419 | 605 | (注2) | 3,782 | (注2) | 192 |
| 外注委託費 | 324 | 1,236 | 513 | (注2) | 1,964 | (注2) | 168 |
| 水道光熱費 | - | - | - | (注2) | 1,644 | (注2) | - |
| 損害保険料 | 33 | 182 | 92 | (注2) | 48 | (注2) | 23 |
| 修繕費 | - | - | - | (注2) | 86 | (注2) | - |
| その他貸貸事業費用 | - | - | - | (注2) | 38 | (注2) | - |
| 減価償却費 | 11,020 | 25,112 | 8,879 | (注2) | 17,850 | (注2) | 2,817 |
| 不動産貸貸事業利益 | 19,206 | 87,815 | 37,483 | 64,668 | 27,802 | 12,003 | 12,451 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 30,226 | 112,928 | 46,363 | 103,446 | 45,652 | 16,679 | 15,269 |
| 資本的支出額 | - | - | - | 1,755 | - | - | - |

| (単位：千円) | 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 |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| 営業収益 | 38,792 | 17,172 | 97,117 | 44,854 | 38,822 | 158,616 | 45,185 |
| 貸貸事業収入 | 38,792 | 17,172 | 93,514 | 44,854 | 38,822 | 155,185 | 45,185 |
| その他貸貸事業収入 | - | - | 3,602 | - | - | 3,430 | - |
| 営業費用 | 15,977 | 6,793 | 48,490 | 21,771 | 19,476 | 84,472 | 25,768 |
| 公租公課 | 2,586 | 1,383 | 5,442 | 2,752 | 2,989 | 11,111 | 3,632 |
| 諸経費 | 977 | 461 | 13,886 | 210 | 107 | 25,459 | 3,837 |
| 外注委託費 | 396 | 174 | 4,307 | - | - | 7,077 | 2,793 |
| 水道光熱費 | - | - | 30 | - | - | 1,834 | 905 |
| 損害保険料 | 50 | 26 | 96 | 70 | 55 | 153 | 55 |
| 修繕費 | 531 | 261 | 6,047 | 139 | 50 | 1,886 | 81 |
| その他貸貸事業費用 | - | - | 3,404 | - | 2 | 14,507 | - |
| 減価償却費 | 12,413 | 4,948 | 29,162 | 18,808 | 16,379 | 47,901 | 18,299 |
| 不動産貸貸事業利益 | 22,815 | 10,379 | 48,626 | 23,082 | 19,346 | 74,143 | 19,417 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 35,229 | 15,327 | 77,788 | 41,891 | 35,726 | 122,045 | 37,716 |
| 資本的支出額 | 3,741 | 1,279 | - | - | - | - | - |

| (単位：千円) | D20 UURコート札幌 篠路老番館 | D21 パークサイト泉 | D22 UURコート大阪 十三本町 | D23 ルモンド江東 | 住居合計 | E1 リリカラ 東北支店 | その他合計 |
|------------------|--------------------------|----------------|-------------------------|---------------|-----------|--------------------|--------|
| 営業収益 | 33,020 | 28,831 | 56,229 | 109,301 | 1,297,379 | (注2) | (注2) |
| 貸貸事業収入 | 33,020 | 27,305 | 56,229 | 106,533 | 1,279,408 | (注2) | (注2) |
| その他貸貸事業収入 | - | 1,525 | - | 2,768 | 17,971 | (注2) | (注2) |
| 営業費用 | 16,224 | 17,867 | 27,517 | 48,999 | 592,481 | (注2) | (注2) |
| 公租公課 | 2,996 | 1,745 | 4,764 | - | 81,515 | (注2) | (注2) |
| 諸経費 | 2,104 | 7,622 | 3,897 | 15,955 | 115,941 | (注2) | (注2) |
| 外注委託費 | 1,953 | 2,271 | 3,819 | 9,862 | 49,162 | (注2) | (注2) |
| 水道光熱費 | - | 593 | - | 1,732 | 8,495 | (注2) | (注2) |
| 損害保険料 | 56 | 69 | 78 | 163 | 1,740 | (注2) | (注2) |
| 修繕費 | 95 | 2,340 | - | 2,104 | 24,202 | (注2) | (注2) |
| その他貸貸事業費用 | - | 2,348 | - | 2,091 | 32,339 | (注2) | (注2) |
| 減価償却費 | 11,123 | 8,498 | 18,855 | 33,044 | 395,024 | (注2) | (注2) |
| 不動産貸貸事業利益 | 16,796 | 10,964 | 28,711 | 60,302 | 704,897 | 25,485 | 25,485 |
| 減価償却費控除前利益 (NOI) | 27,919 | 19,462 | 47,566 | 93,346 | 1,099,922 | 60,909 | 60,909 |
| 資本的支出額 | - | - | - | 346 | 39,327 | - | - |

- (注1) 本物件は、平成23年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称変更しています。
- (注2) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等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3) 本物件は、平成23年9月30日付で売却しました。
- (注4) 本物件は、平成23年6月24日付で「バンフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称変更しています。
- (注5) 本物件は、平成23年9月1日付で売却しました。
- (注6) 本物件は、平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」から「UURコート千葉蘇我」に名称変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成23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 |
| Tip's 町田ビル | 東京都町田市 | リニューアル(外壁・サイン等)工事 | 自 平成23年12月 至 平成24年5月 | 132 | - | - |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | ホテル部分空調更新工事(第1期) | 自 平成23年12月 至 平成24年5月 | 154 | - | - |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | ホテル部分空調更新工事(第2期) | 自 平成24年6月 至 平成24年11月 | 151 | - | - |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | ホテル客室リニューアル(ユニットバス更新含む) | 自 平成24年6月 至 平成24年11月 | 606 | - | - |
| 長谷萬ビル東陽町 | 東京都江東区 | 空調更新工事(第1期) | 自 平成24年3月 至 平成24年5月 | 111 | - | - |
| 長谷萬ビル東陽町 | 東京都江東区 | 空調更新工事(第2期) | 自 平成24年9月 至 平成24年11月 | 111 | - | - |
| パシフィックマークス新宿パークサイド | 東京都新宿区 | 空調更新工事(第1期) | 自 平成23年12月 至 平成24年4月 | 102 | - | - |
| パシフィックマークス新宿パークサイド | 東京都新宿区 | 空調更新工事(第2期) | 自 平成24年7月 至 平成24年11月 | 102 | - | - |
| パシフィックマークス横浜イースト | 神奈川県横浜市 | 空調更新工事(第1期) | 自 平成24年3月 至 平成24年5月 | 151 | - | - |
| パシフィックマークス横浜イースト | 神奈川県横浜市 | 空調更新工事(第2期) | 自 平成24年9月 至 平成24年11月 | 151 | - | - |
| リーラヒジリザカ | 東京都港区 | 空調更新工事 | 自 平成24年11月 至 平成24年11月 | 101 | - | - |
| 名古屋錦シティビル | 愛知県名古屋 | 空調更新工事 | 自 平成24年6月 至 平成24年10月 | 305 | - | - |

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,261百万円であり、当期費用に区分された修繕費240百万円と併せ、1,502百万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23年3月 至 平成23年10月 | 40 |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 高架水槽改修工事 | 自 平成23年11月 至 平成23年11月 | 12 |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 直流電源装置バッテリー交換工事 | 自 平成23年11月 至 平成23年11月 | 10 |
| 宮前ショッピングセンター | 神奈川県川崎市 | 外部改修工事 | 自 平成23年3月 至 平成23年7月 | 53 |
| 心斎橋 OPA 本館 | 大阪府大阪市 | 防災盤更新工事 | 自 平成23年8月 至 平成23年11月 | 87 |
| モラージュ柏 | 千葉県柏市 | 監視カメラリニューアル工事 | 自 平成23年9月 至 平成23年9月 | 11 |
| モラージュ柏 | 千葉県柏市 | フードコートキッズコーナー新設工事 | 自 平成23年9月 至 平成23年10月 | 10 |
| 丸増麴町ビル | 東京都千代田区 | 空調更新工事 | 自 平成23年7月 至 平成23年9月 | 55 |

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 期間 | 支出金額 (百万円) |
|------------------------|---------|------------------------------|--------------------------|---------------|
| 丸増麴町ビル | 東京都千代田区 | 原状回復工事 | 自 平成23年9月 至 平成23年11月 | 33 |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 蓄電池更新 | 自 平成23年10月 至 平成23年11月 | 13 |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | アナログ放送設備撤去等 費用 | 自 平成23年10月 至 平成23年11月 | 13 |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 防災総合監視盤更新 | 自 平成23年4月 至 平成23年11月 | 141 |
| 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市 | 電子制御式温湿度調整器 更新 | 自 平成23年7月 至 平成23年8月 | 14 |
| 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市 | 各種ポンプオーバーホール | 自 平成23年9月 至 平成23年11月 | 18 |
| 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市 | 照明インバータ化及びスピー カー機器更新(第2期) | 自 平成23年6月 至 平成23年9月 | 61 |
| 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市 | エレベーター改修工事 (第3期) | 自 平成23年6月 至 平成23年11月 | 100 |
| 日立ハイテクビルディング | 東京都港区 | 外壁改修工事 | 自 平成23年7月 至 平成23年11月 | 39 |
| パシフィックマークス 新宿パークサイド | 東京都新宿区 | 個別空調化工事 (第1、2期工事) | 自 平成23年5月 至 平成23年11月 | 56 |
| パシフィックマークス 新横浜 | 神奈川県横浜市 | 空調更新工事 | 自 平成23年11月 至 平成23年11月 | 15 |
| パシフィックマークス 青葉台 | 東京都目黒区 | 空調更新工事(第1期) | 自 平成23年10月 至 平成23年11月 | 16 |
| パシフィックマークス 札幌北一条 | 北海道札幌市 | 外壁改修工事 | 自 平成23年9月 至 平成23年11月 | 15 |
| パシフィックマークス 札幌北一条 | 北海道札幌市 | 立体駐車場改修工事 | 自 平成23年11月 至 平成23年11月 | 22 |
| 新宿ワシントンホテル本館 | 東京都新宿区 | 地上デジタル放送導入工事 | 自 平成23年6月 至 平成23年9月 | 14 |
| MZビル | 東京都八王子市 | 内装工事 | 自 平成23年11月 至 平成23年11月 | 22 |
| 駒沢コート | 東京都世田谷区 | 大規模修繕工事及び内部 共用廊下内装更新工事 | 自 平成23年4月 至 平成23年7月 | 29 |
| その他の資本的支出 | | | | 351 |
| 合計 | | | | 1,261 |

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成23年11月30日現在)

| NO. | テナント名 | 物件名 | 賃貸契約面積 (注1) | 年間賃料総額 (注2) | 賃貸借契約終了日 |
|-----|-----------------|---|--------------------------|----------------|--|
| 1 | イオンモール株式会社 | イオンモール宇城(注3) | 72,073.39 m ² | 907,350千円 | 平成31年8月9日 |
| 2 | 株式会社イトーヨーカ堂 | イトーヨーカドー尾張旭店 | 54,606.34 m ² | 419,090千円 | 平成30年11月11日 |
| 3 | 藤田観光株式会社 | 新宿ワシントンホテル本館 | 49,304.81 m ² | 1,384,765千円 | 平成25年10月31日他(注5) |
| 4 | 株式会社ダイエー | ・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店 | 43,385.26 m ² | 1,222,719千円 | ・ダイエー碑文谷 平成25年2月28日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日 |
| 5 | 株式会社東芝 | 川崎東芝ビル | 36,118.31 m ² | 1,929,649千円 | 平成25年10月20日 |
| 6 | 株式会社OPA | ・心斎橋OPA本館 ・心斎橋OPAきれい館 | 31,884.03 m ² | 1,584,340千円 | ・心斎橋OPA本館 平成26年11月18日 ・心斎橋OPAきれい館 平成30年8月5日 |
| 7 | バブ日立ビジネス株式会社 | maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地) | 26,605.59 m ² | —(注4) | 平成33年9月30日他(注5) |
| 8 | ワシントンホテル株式会社 | ・新大阪セントラルタワー ・MZビル | 23,344.84 m ² | 857,713千円 | ・新大阪セントラルタワー 平成24年6月30日 ・MZビル 平成39年4月30日 |
| 9 | 太平洋セメント株式会社 | ・太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) ・太平洋セメント社宅 (習志野社宅) ・太平洋セメント東久留米寮新館 | 20,929.90 m ² | 383,736千円 | ・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント東久留米寮新館 平成24年2月7日 |
| 10 | 株式会社ニトリホールディングス | ・maricom-ISOGO・システムプラ ザ横浜(敷地) ・ニトリ横浜狩場インター店 (注6) | 18,829.34 m ² | 272,508千円 | ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) 平成32年11月15日 ・ニトリ横浜狩場インター店 平成36年3月16日(注6) |

(注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

(注2) 平成23年11月30日現在有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) 平成23年10月21日付で、「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称を変更しています。

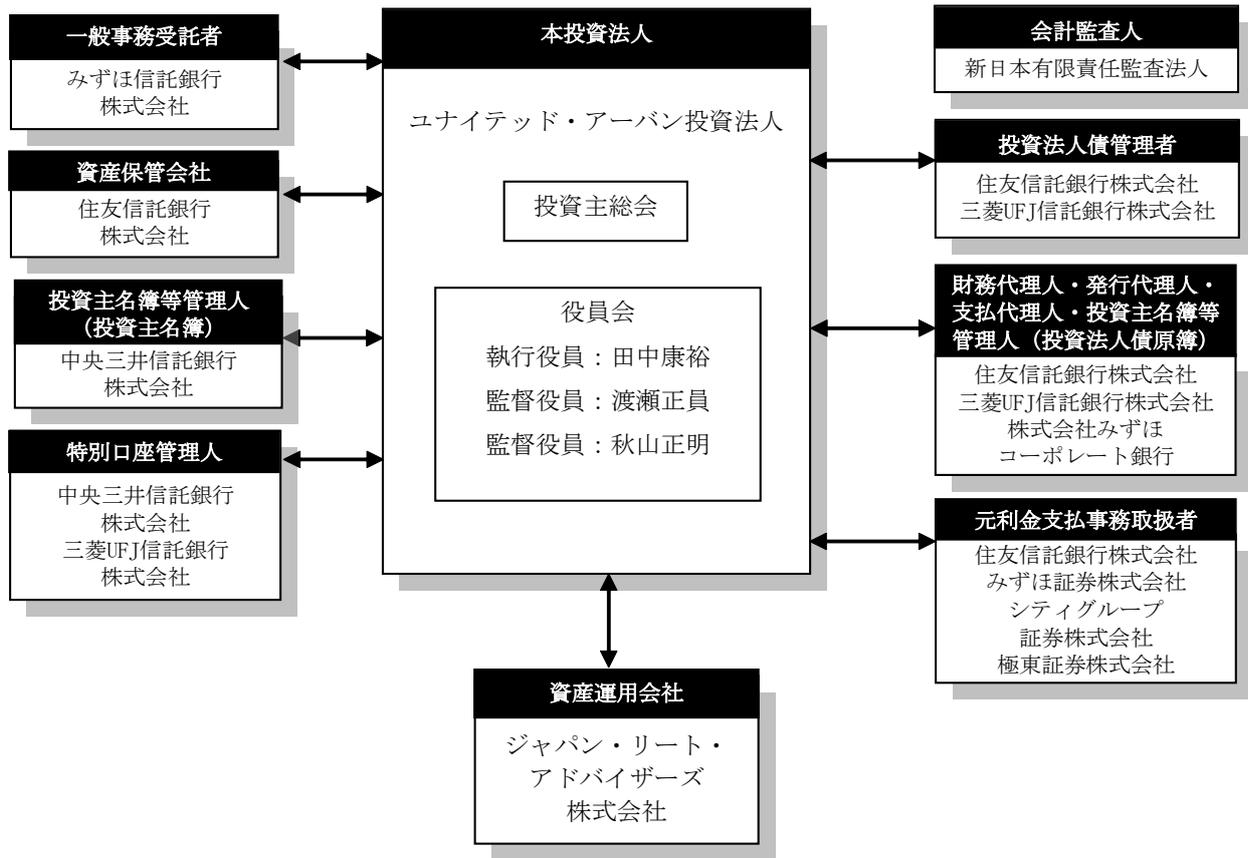
(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注5) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注6) 当該テナントより賃貸借契約の解約の申入れを受け、本テナントと協議を行った結果、平成24年6月末日で中途解約する旨の解約合意書を、平成23年12月19日付で締結しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

① 本投資法人の仕組図



② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

| 運営上の役割 | 名 称 | 関係業務の概要 |
|----------------------------------|----------------------|---|
| 投資法人 | ユナイテッド・アーバン投資法人 | その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。 |
| 資産運用会社 | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 | 本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付資産運用委託契約を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。 |
| 一般事務受託者 (但し、投資法人債に係る業務を除きます。) | みずほ信託銀行株式会社 | 本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。 |
| 資産保管会社 | 住友信託銀行株式会社 | 本投資法人との間で平成 21 年 11 月 25 日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。 |
| 投資主名簿等管理人 (投資主名簿) / 特別口座管理人 | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成 21 年 1 月 5 日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②機関 |

| 運営上の役割 | 名 称 | 関係業務の概要 |
|---------|---------------|---|
| | | <p>の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。</p> <p>また、平成21年1月5日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約を締結しました。</p> <p>上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p> |
| 特別口座管理人 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | <p>平成22年10月27日付で、本投資法人及び日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）との間で、特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書を締結しており、当該覚書に基づき、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人は承継しています。</p> <p>上記地位の承継に従い、本投資法人からの申出に基づき、振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p> |

<投資法人債に関する一般事務受託者等>

| 銘柄 | 運営上の役割 | 名 称 | 関係業務の概要 |
|------|--------------------------------------|--|--|
| 第2回債 | 投資法人債管理者 | 住友信託銀行株式会社 | <p>平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第2回債」といいます。）に係る管理委託契約を締結しました。</p> <p>上記投資法人債管理委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第2回債に係る債券の発行及び管理に関する事務等を行います。</p> |
| | 元利金支払事務取扱者（注1） | 住友信託銀行株式会社 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 | <p>平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回債に係る元利金支払事務取扱契約を締結しています。</p> <p>上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第2回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。</p> |
| 第3回債 | 財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿） | 住友信託銀行株式会社 | <p>平成22年6月11日付で、本投資法人との間で、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第3回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。</p> |

| 銘柄 | 運営上の役割 | 名称 | 関係業務の概要 |
|----------------------|--|---------------------|--|
| 第4回債 | 投資法人債管理者 ／投資主名簿等 管理人（投資法人債 原簿） | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成22年12月3日付で、本投資法人との間で、 第4回無担保投資法人債（投資法人債間限定同 順位特約付）（以下「第4回債」といいま す。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を 締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、 投資法人債管理者としての業務、第4回債に係 る管理に関する事務及び投資法人債権者への元 利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿 の管理に関する事務等を行います。 |
| 第5回債 | 投資法人債管理者 ／投資主名簿等 管理人（投資法人債 原簿） | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成23年12月2日付で、本投資法人との間で、 第5回無担保投資法人債（投資法人債間限定同 順位特約付）（以下「第5回債」といいま す。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を 締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、 投資法人債管理者としての業務、第5回債に係 る管理に関する事務及び投資法人債権者への元 利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿 の管理に関する事務等を行います。 |
| 第6回債 | 財務代理人／発行 代理人／支払代理 人／投資主名簿等 管理人（投資法人 債原簿） | 住友信託銀行株式会社 | 平成23年12月2日付で、本投資法人との間で、 第6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）（以下「第6回債」といいま す。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締 結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第 6回債に係る債券の発行に関する事務及び投資 法人債権者への元利金の支払に関する事務並び に投資法人債原簿の管理に関する事務等を行 います。 |
| NCI 第2 回債（注 2） | 財務代理人／発行 代理人／支払代理 人／投資主名簿等 管理人（投資法人 債原簿） | 株式会社みずほコーポレート 銀行 | 平成22年12月1日付で、本投資法人とNCIが 合併したこと（以下「本合併」といいます。） に伴い、本投資法人は、NCI及び株式会社み ずほコーポレート銀行間の平成19年4月6日付 日本コマーシャル投資法人第2回無担保投資 法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割 制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制 限付）（以下「NCI第2回債」といいます。） に係る財務及び発行・支払代理契約を承継し ました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、 NCI第2回債に係る債券の発行に関する事務 及び投資法人債権者への元利金の支払に関 する事務並びに投資法人債原簿の管理に関 する事務等を行います。 |

（注1） 本投資法人が発行した第2回債に関する一般事務に係る業務として、元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、住友信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び極東証券株式会社に委託していますが、当該投資法人債は、社債等の振替に関する法律附則第28条第1項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在していません。なお、住友信託銀行株式会社については、引き続き、投資法人債管理業務、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含まれます。）を委託しています。

（注2） 本合併に伴い、NCIより承継した投資法人債です。