

平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）決算短信

平成 20 年 1 月 23 日

不動産投信発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 田中康裕
 資産運用会社 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 阿部久三
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目憲一 TEL 03-5402-3189
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 2 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 2 月 15 日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 19 年 11 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 11 月期	6,673	(4.1)	3,354	(2.3)	2,824	(0.6)
19 年 5 月期	6,407	(1.8)	3,277	(4.1)	2,807	(2.1)

	当期純利益		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
	百万円	%	円	%	%	%
19 年 11 月期	2,823	(0.6)	17,666	3.0	1.6	42.3
19 年 5 月期	2,806	(2.1)	17,558	3.0	1.6	43.8

(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	百万円	%	%
19 年 11 月期	17,667	2,823	0	0	100.0	3.0
19 年 5 月期	17,558	2,806	0	0	99.9	3.0

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

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 11 月期	181,877	92,662	50.9	579,710
19 年 5 月期	177,686	92,645	52.1	579,601

(参考) 自己資本 平成 19 年 11 月期 92,662 百万円 平成 19 年 5 月期 92,645 百万円

(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
19 年 11 月期	4,384	△6,191	1,193	15,538
19 年 5 月期	3,702	△4,912	4,151	16,151

2. 平成 20 年 5 月期の運用状況の予想（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1 口当たり分配金 (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
20 年 5 月期	6,877	3.1	3,429	2.2	2,799	△0.9	2,798	△0.9	17,500	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 (通期) 17,500 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）

平成 19 年 11 月期	159,843 口
平成 19 年 5 月期	159,843 口
- ② 期末自己投資口数

平成 19 年 11 月期	0 口
平成 19 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、16 ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。前提条件の詳細については、後記8ページ記載の「平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記46ページ「投資法人の運用及び分配に関する基本方針」をご参照ください。

(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」)に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8960)。

その後、第3期期初の平成16年12月に公募による投資口の追加発行及び第三者割当による投資口の追加発行を行い、第8期末となる平成19年11月30日現在の発行済投資口数は159,843口となっています。

本投資法人は、用途(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他)と地域を分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人(REIT)として中期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年5月期の第1期より前期の第7期まで7回の利益分配を行ってまいりました。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、前期より引き続き、個人消費・企業業績とも底堅く推移しており、戦後最長の景気拡大期が継続しております。しかし、一方でサブプライム問題に端を發した世界的な金融市場の混乱もあり、海外景気の減速が懸念されております。

このような情勢を背景に、日本銀行は金利水準の調整を行うことが妥当との方向性を大きく変更しないものの、世界経済の不確実性による下振れリスク及び日本経済に与える影響等の懸念事項を勘案して、平成19年2月以来、無担保コール翌日物金利の誘導目標の引き上げを行っておりません。

不動産市況においては依然として活発な不動産市場への資金流入と不動産の取得が行われておりますが、一方で世界的な金融市場の混乱を背景に、過熱的な取引は沈静化に向かいつつあります。またJ-REIT市場においては、外国人投資家の投資姿勢や内外金融市場の動向により投資口価格が短期間で比較的大きく変動する状況下、投資口価格の二極化傾向が顕著になってまいりました。

不動産取引におきましては、都心の大型物件において高値での落札が相次ぐなど、都心大型物件の需要は引き続き高く、取引価格の更なる上昇がみられました。

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、依然として個人消費の伸びがみられない状況下、既存店舗の売上の本格的な底入れには至っておらず、店舗によっては、賃借料の引き下げが行われるような例も見受けられるような厳しい状況が続いております。

オフィスビルに関しては、都心部を中心に、大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルの需要は底堅く、依然として低水準の空室率及び高水準の新規入居賃料が維持されておりますが、一方でクラスAビル以外では需要旺盛なビルと、そうでないビルの二極化傾向は引き続き顕著になっております。地方のオフィス市場でも、政令指定都市等におけるクラスAビルへの需要は旺盛であり、二極化傾向は都心部と同様ですが、全般的に低水準の空室率が維持されております。

ホテルに関しては、外資系を中心とした高級・大型ホテルの都心部への進出ラッシュ及

び宿泊特化型ホテルの増加等供給の増加が見受けられますが、景気が好況なこともあり、前期に引き続き客室稼働率は全般的には改善傾向を示しております。

住居に関しては、首都圏を中心に賃貸マンションの供給が引き続き増加していることもあり、賃料水準は全般的には横ばいとなっております。

こうした状況下、本投資法人は、保有物件の運用に注力し、安定した稼働率を確保いたしました。また、本投資法人では更なる外部成長を志向しておりますが、一方で既存のポートフォリオへの影響に配慮し、過度の物件取得競争を避ける姿勢を引き続き維持しております。今期につきましては、本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の株主であるスポンサー企業（以下「スポンサー企業」といいます。）のサポート等により、2物件（商業施設2件、取得価格合計5,800百万円）を取得しました。また、開発物件3物件の取得に関する契約を締結しております。

この結果、平成19年11月30日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設10件、オフィスビル6件、ホテル2件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居16件及びその他1件の合計36件、取得価格の総額は166,455百万円であり、当期初からそれぞれ、物件数は2物件増加、取得価格総額は5,800百万円増加しています。また、同時点において、総賃貸可能面積は期初の388,776.79㎡(117,604.97坪)から399,485.87㎡(120,844.47坪)へ、テナント総数は期初の147から151となりました。

また、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、99.5%から99.7%の間で推移し、平成19年11月30日現在では99.7%となっております。

(ハ) 資金調達概要

当期においては、物件取得資金調達のための借入れ（4,000百万円）を行いました。

また、本投資法人の資産規模、リファイナンスリスク等を勘案し、既存のコミットメントライン契約（極度額2,000百万円）の期間満了に伴い、新たに極度額を増額し、10,000百万円のコミットメントラインの設定を行いました。

この結果、平成19年11月30日現在の借入金残高は総額48,900百万円（前期末比4,000百万円増）、うち短期借入金は無く（前期末比増減なし）、一年以内返済予定長期借入金は10,200百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は38,700百万円（前期末比4,000百万円増）、また投資法人債発行残高25,000百万円（前期末比増減なし）となっております。

なお、本書の日付現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっております。

格付け機関	格付け内容
ムーディーズ・インバースタース・サービス	発行体格付け：A3 格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A 格付けの方向性：ポジティブ

(ニ) 当期の業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益6,673百万円（前期比4.1%増）、不動産賃貸事業利益4,081百万円（前期比2.9%増）、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は3,354百万円（前期比2.3%増）となり、借入金及び投資法人債にかかる利息等の要因を反映した後の経常利益は2,824百万円（前期比0.6%増）、当期純利益は2,823百万円（前期比0.6%増）となりました。

また、分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,667円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

わが国経済は、欧米金融市場の混乱に端を発する世界経済の減速の外需への影響、またエネルギー・原材料価格の上昇といった先行きの懸念材料はあるものの、当面は引き続き企業業績の好調に支えられ、景気拡大基調が続くものと見込まれます。

しかし、行政当局等による不動産ファンド・不動産関連融資に関する監視強化、金融機関に適用される新しい自己資本比率規制（バーゼルⅡ）、サブプライム問題に端を発した世界的な金融市場の混乱等もあり、不動産市場への影響について注視を要するものと思われます。

また、平成19年9月30日付の金融商品取引法の施行は、今後不動産金融・証券化市場において影響を及ぼすものと思われます。

こうした状況下、都心大型物件を中心とした一部の不動産取引においては高水準の価格で取引がなされるなど売買市場は非常に活発であり、また賃貸市場においても相応の賃料の上昇がみられるなど依然として不動産市場は活況が続いております。しかし、不動産市場の先行き不透明感もあり、今後ますますポートフォリオの質的向上が求められ、また不動産投資・運営におけるスキルと能力が問われるものと思われます。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を強く認識して、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第1期から鋭意取得活動を行っております。今後は、スポンサー企業による物件提供、物件情報提供も含め、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、過度な物件取得競争は回避しつつ、市場動向を的確に把握し、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を積極的に図ってまいります。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人の管理運営にあたっては、ポートフォリオ全体の賃貸借期間が比較的長期である特性を考慮し、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、管理・サービスの向上等により、テナントとの信頼関係を構築してまいります。

また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施により、高稼働率の維持及び賃料水準引上げの実現、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

(ニ) 運用状況の見通し

- a. 第9期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。第9期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記8ページ記載の「平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,877 百万円
営業利益	3,429 百万円
経常利益	2,799 百万円
当期純利益	2,798 百万円
1口当たり分配金	17,500 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、8ページ記載の「平成20年5月期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）運用状況予想の前提条件」がそのまま推移し、かつ平成20年9月30日に予定されている「UUR コート名古屋名駅」及び平成20年11月11日に予定されている「UUR コート札幌篠路壺番館」の取得以外は異動（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た場合、第10期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）の運用状況の予想数値は、以下のとおりとなります。

営業収益	6,918 百万円
営業利益	3,366 百万円
経常利益	2,718 百万円
当期純利益	2,717 百万円
1口当たり分配金	17,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注 1) 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。

(注 2) 本書日付現在取得予定である UUR コート名古屋名駅及び UUR コート札幌篠路壱番館の詳細につきましては、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ(コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路壱番館・式番館)」及び平成 19 年 9 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ(UUR コート名古屋名駅)」をご参照下さい。

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 参考情報

(イ) 返済資金の調達及び既存借入金の返済

平成 19 年 12 月 20 日付にて、既存借入金の返済(注) 資金の調達のために、下記のとおり資金の借入れを行いました。

a. タームローン 17

借入先 : 株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、
株式会社埼玉りそな銀行、住友信託銀行株式会社、
第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社
借入金額 : 10,200 百万円
利率 : 1.67119%
借入実行日 : 平成 19 年 12 月 20 日
返済方法 : 期日一括返済
返済期日 : 平成 24 年 12 月 20 日
摘要 : 無担保・無保証・固定金利

(注) 以下の既存借入金につき、平成 19 年 12 月 20 日付で返済いたしました。

a. タームローン 5

返済日 : 平成 19 年 12 月 20 日
借入先 : 株式会社香川銀行、株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、
株式会社百五銀行、株式会社広島銀行、みずほ信託銀行株式会社、
三井住友海上火災保険株式会社
借入金額 : 8,000 百万円
利率 : 0.91837%
借入実行日 : 平成 16 年 12 月 20 日
返済方法 : 期日一括返済
返済期日 : 平成 19 年 12 月 20 日
摘要 : 無担保・無保証・固定金利

b. タームローン 11

返済日 : 平成 19 年 12 月 20 日
借入先 : 株式会社新生銀行
借入金額 : 2,200 百万円
利率 : 1.08792%
借入実行日 : 平成 18 年 5 月 29 日
返済方法 : 期日一括返済
返済期日 : 平成 19 年 12 月 20 日
摘要 : 無担保・無保証・固定金利

(ロ) 資産の取得

本投資法人では、第8期の決算日後、以下の物件を取得しております。

<グランルージュ栄Ⅱ>

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 1,300 百万円
取得日 : 平成19年12月26日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号
用途 : 共同住宅(91戸)
面積 : 土地 674.34 m²
建物 3,172.34 m²
附属建物(駐車場) 38.61 m²
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
(附属建物:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建)
建築時期 : 平成19年2月
総賃貸可能面積 : 2,579.89 m²

<Tip's 町田ビル>

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 4,100 百万円
取得日 : 平成19年12月27日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都町田市原町田六丁目7番8号
用途 : 店舗・スポーツクラブ
面積 : 土地 1,596.82 m²
建物 8,075.04 m²
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺地下1階付7階建
建築時期 : 平成4年6月
総賃貸可能面積 : 6,728.32 m²

(ハ) 資金の借入

平成19年12月27日付にて、Tip's 町田ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

a. タームローン18

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額 : 4,400 百万円
利率 : 1.44618%
借入実行日 : 平成19年12月27日
返済方法 : 期日一括返済
返済期日 : 平成24年6月20日
摘要 : 無担保・無保証・固定金利

平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 11 月 30 日現在保有している 36 物件に、平成 19 年 12 月 26 日取得済の「グランルージュ栄Ⅱ」及び平成 19 年 12 月 27 日取得済の「Tip's 町田ビル」を加えた合計 38 物件を前提としております。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃料水準につきましては、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しております。 営業収益につきましては、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おります。
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おります。 一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、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。なお、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、当該期間に対応する金額を計上しております。 建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。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下さい。 減価償却費につきましては、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ます。（第 9 期営業期間 約 1,274 百万円）
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 19 年 11 月 30 日現在の有利子負債比率 45.1%が、平成 19 年 12 月 27 日付の新規借入れにより 46.6%に上昇し、第 9 期営業期間末（平成 20 年 5 月 31 日）まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 第 9 期営業期間末（平成 20 年 5 月 31 日）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
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おります。 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おります。 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おります。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 19 年 8 月 30 日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表等
(1) 貸借対照表

科 目	期 別		第7期 (平成19年5月31日現在)		第8期 (平成19年11月30日現在)		増減	
			金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
I. 流動資産								
現金及び預金		2,412,976			5,739,922		3,326,946	
信託現金及び信託預金等		13,944,302			10,004,259		△3,940,043	
営業未収入金		106,020			114,913		8,892	
未収消費税等		41,517			-		△41,517	
前払費用		154,815			21,294		△133,521	
繰延税金資産		22			18		△3	
流動資産合計		16,659,653	9.4		15,880,407	8.7	△779,246	△4.7
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	2,019,868			2,019,868				
減価償却累計額	119,565	1,900,303		158,853	1,861,014		△39,288	
構築物	44,646			44,646				
減価償却累計額	7,393	37,253		10,551	34,095		△3,157	
土地		3,308,733			3,308,733		-	
信託建物	70,083,058			72,443,222				
減価償却累計額	5,944,885	64,138,173		7,131,347	65,311,874		1,173,701	
信託構築物	658,331			722,315				
減価償却累計額	167,402	490,929		209,191	513,123		22,194	
信託機械及び装置	216,601			227,416				
減価償却累計額	50,808	165,793		60,037	167,378		1,585	
信託工具器具備品	56,632			57,151				
減価償却累計額	8,106	48,526		12,421	44,730		△3,796	
信託土地		90,714,893			94,537,669		3,822,775	
信託建設仮勘定		7,350			22,570		15,220	
有形固定資産合計		160,811,955	90.5		165,801,190	91.2	4,989,235	3.1
2. 無形固定資産								
信託その他の無形固定資産		313			313		-	
無形固定資産合計		313	0.0		313	0.0	-	0.0
3. 投資その他の資産								
差入敷金保証金		10,000			10,000		-	
信託差入敷金保証金		13			13		-	
長期前払費用		152,675			159,888		7,212	
投資その他の資産合計		162,688	0.1		169,901	0.1	7,212	4.4
固定資産合計		160,974,957	90.6		165,971,405	91.3	4,996,448	3.1
III. 繰延資産								
創業費		11,160			5,580		△5,580	
投資法人債発行費		40,884			20,442		△20,442	
繰延資産合計		52,044	0.0		26,022	0.0	△26,022	△50.0
資産合計		177,686,655	100.0		181,877,834	100.0	4,191,178	2.4

ユニテッド・アーバン投資法人(8960)
平成19年11月期決算短信

期 別 科 目	第7期 (平成19年5月31日現在)			第8期 (平成19年11月30日現在)			増減	
	金 額		構成比	金 額		構成比	金 額	前期比
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
(負債の部)								
I. 流動負債								
営業未払金		307,576			206,092		△101,483	
一年以内返済予定 長期借入金		10,200,000			10,200,000		-	
未払費用		282,769			307,665		24,896	
未払分配金		13,711			13,716		5	
未払法人税等		1,001			895		△105	
未払消費税等		-			29,677		29,677	
前受金		25,280			25,280		-	
信託前受金		931,730			961,130		29,400	
信託預り金		5,227			14,178		8,950	
流動負債合計		11,767,296	6.6		11,758,637	6.5	△8,659	△0.1
II. 固定負債								
投資法人債		25,000,000			25,000,000		-	
長期借入金		34,700,000			38,700,000		4,000,000	
預り敷金保証金		920,500			892,500		△28,000	
信託預り敷金保証金		12,653,561			12,864,009		210,448	
固定負債合計		73,274,061	41.3		77,456,509	42.6	4,182,448	5.7
負債合計		85,041,357	47.9		89,215,146	49.1	4,173,788	4.9
(純資産の部)								
I. 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額		89,838,680	50.5		89,838,680	49.4	-	-
2. 剰余金								
当期未処分利益		2,806,617			2,824,008		17,390	
剰余金合計		2,806,617	1.6		2,824,008	1.5	17,390	0.6
投資主資本合計		92,645,298	52.1		92,662,688	50.9	17,390	0.0
純資産合計		92,645,298	52.1		92,662,688	50.9	17,390	0.0
負債・純資産合計		177,686,655	100.0		181,877,834	100.0	4,191,178	2.4

(2) 損益計算書

科 目	期 別	第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)			第8期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日)			増減	
		金額		百分比	金額		百分比	金額	前期比
		千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
I. 営業収益									
賃貸事業収入※1		6,068,727		6,275,607					
その他賃貸事業収入※1		339,172	6,407,900	100.0	397,705	6,673,312	100.0	265,412	4.1
II. 営業費用									
賃貸事業費用※1		2,440,056		2,591,675					
資産運用報酬		472,277		489,375					
資産保管委託報酬		23,659		24,778					
一般事務委託報酬		66,163		67,656					
役員報酬		10,200		10,200					
その他営業費用		117,556	3,129,913	48.8	135,511	3,319,199	49.7	189,286	6.0
営業利益			3,277,987	51.2		3,354,113	50.3	76,126	2.3
III. 営業外収益									
受取利息		255		395					
その他営業外収益		1,174	1,430	0.0	1,640	2,036	0.0	606	42.4
IV. 営業外費用									
支払利息		289,179		348,695					
投資法人債利息		154,254		154,390					
投資法人債発行費償却		20,442		20,442					
創業費償却		5,580		5,580					
その他営業外費用		2,314	471,770	7.4	2,151	531,260	8.0	59,489	12.6
経常利益			2,807,646	43.8		2,824,889	42.3	17,243	0.6
税引前当期純利益			2,807,646	43.8		2,824,889	42.3	17,243	0.6
法人税、住民税及び事業税		1,049		972					
法人税等調整額		△2	1,047	0.0	3	976	0.0	△70	△6.8
当期純利益			2,806,599	43.8		2,823,913	42.3	17,313	0.6
前期繰越利益			18			94		76	
当期末処分利益			2,806,617			2,824,008		17,390	0.6

(3) 投資主資本等変動計算書

科目	期別		第7期	第8期
			(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)	(自平成19年6月1日 至平成19年11月30日)
投資主資本			千円	千円
出資総額	前期末残高及び当期末残高		89,838,680	89,838,680
剰余金				
当期末処分利益	前期末残高		2,748,838	2,806,617
	当期変動額	分配金額	△2,748,820	△2,806,523
		当期純利益	2,806,599	2,823,913
	当期末残高		2,806,617	2,824,008
剰余金合計	前期末残高		2,748,838	2,806,617
	当期変動額		57,779	17,390
	当期末残高		2,806,617	2,824,008
投資主資本合計	前期末残高		92,587,518	92,645,298
	当期変動額		57,779	17,390
	当期末残高		92,645,298	92,662,688
純資産合計	前期末残高		92,587,518	92,645,298
	当期変動額		57,779	17,390
	当期末残高		92,645,298	92,662,688

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別	第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕	第8期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕
項 目		
I 当期末処分利益	2,806,617,940 円	2,824,008,011 円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,806,523,394 円 (17,558 円)	2,823,946,281 円 (17,667 円)
III 次期繰越利益	94,546 円	61,730 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,806,523,394円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,823,946,281円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

項 目	期 別		増減
	第7期 〔自平成18年12月1日 至平成19年5月31日〕	第8期 〔自平成19年6月1日 至平成19年11月30日〕	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円	千円
税引前当期純利益	2,807,646	2,824,889	17,243
減価償却費	1,254,283	1,284,242	29,959
受取利息	△255	△395	△139
支払利息及び投資法人債利息	443,433	503,086	59,652
創業費償却	5,580	5,580	-
投資法人債発行費償却	20,442	20,442	-
営業未収入金の増加・減少額	8,171	△8,892	△17,064
未収消費税等の増加・減少額	△41,517	41,517	83,034
前払費用の増加・減少額	△145,787	143,276	289,063
長期前払費用の増加・減少額	△56,952	10,045	66,997
営業未払金の増加・減少額	304	5,706	5,401
未払費用の増加・減少額	△11,181	7,862	19,043
未払消費税等の増加・減少額	△198,669	29,677	228,347
信託前受金の増加・減少額	43,251	29,400	△13,850
信託預り金の増加・減少額	△2,059	8,950	11,009
その他	1	△7,000	△7,001
小 計	4,126,691	4,898,388	771,697
利息の受取額	255	395	139
利息の支払額	△423,527	△513,065	△89,538
法人税等の支払額	△1,044	△1,077	△33
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,702,374	4,384,640	682,265
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	△5,910,250	△6,380,667	△470,417
預り敷金保証金の支出	△21,000	△21,000	-
信託預り敷金保証金の収入	1,090,782	356,029	△734,752
信託預り敷金保証金の支出	△71,878	△145,581	△73,703
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,912,346	△6,191,219	△1,278,873
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出	△4,500,000	-	4,500,000
長期借入金の借入による収入	16,900,000	4,000,000	△12,900,000
長期借入金の返済による支出	△5,500,000	-	5,500,000
分配金の支払額	△2,748,206	△2,806,517	△58,311
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,151,793	1,193,482	△2,958,311
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,941,822	△613,097	△3,554,919
V. 現金及び現金同等物の期首残高	13,209,926	16,151,748	2,941,822
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	16,151,748	15,538,651	△613,097

(6) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書（平成19年8月30日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(7) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(損益計算書関係)

第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕	第8期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	※1 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 5,515,942	賃料収入 5,689,130
共益費収入 411,358	共益費収入 418,613
駐車場収入 125,858	駐車場収入 147,834
その他賃貸収入(注1) 15,567	その他賃貸収入(注1) 20,028
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
附加使用料(注2) 267,735	附加使用料(注2) 323,130
賃貸事業一時収入 60,721	賃貸事業一時収入 62,639
その他雑収入 10,716	その他雑収入 11,935
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
6,407,900	6,673,312
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課 450,709	公租公課 502,574
外注委託費 336,637	外注委託費 341,628
水道光熱費 272,954	水道光熱費 341,551
損害保険料 11,307	損害保険料 11,539
修繕費(注3) 53,335	修繕費(注3) 69,635
減価償却費 1,254,283	減価償却費 1,284,242
その他賃貸事業費用 60,828	その他賃貸事業費用 40,503
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
2,440,056	2,591,675
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
3,967,844	4,081,636
(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おります。	(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おります。
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しております。	(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しております。
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しております。	(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しております。

(投資口1口当たり情報)

第7期 （自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）	第8期 （自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）
1口当たり純資産額 579,601円 1口当たり当期純利益 17,558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。	1口当たり純資産額 579,710円 1口当たり当期純利益 17,666円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第7期 （自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）	第8期 （自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）
当期純利益（千円）	2,806,599	2,823,913
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,806,599	2,823,913
期中平均投資口数（口）	159,843口	159,843口

(重要な後発事象)

第7期 （自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）	第8期 （自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）
該当事項はありません。	同左

(8) 発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書（平成19年8月30日提出）における「発行済投資口数の増減」から重要な変更がないため開示を省略します。

4. 役員の変動

a. 投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成19年8月30日提出）をご参照下さい。

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

b. 本資産運用会社の役員

平成19年6月28日付で、取締役ローレンス・ディー・スパーリングが退任し、高田裕之が取締役に就任いたしました。

なお、本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
阿部 久三	代表取締役会長 チーフ・ エグゼクティブ・ オフィサー	昭和47年4月 丸紅株式会社入社 大阪開発建設部 昭和49年8月 丸紅ブラジル会社 出向 昭和51年6月 丸紅ブラジル不動産(MBRP) 取締役就任 昭和53年4月 丸紅株式会社 海外開発建設部 昭和54年10月 同 管理室海外管理課 昭和55年4月 同 建設部建設第2課 昭和57年4月 同 建設部建設第1課 昭和60年4月 同 開発建設本部 昭和62年4月 同 開発建設部門開発推進室 平成元年2月 サッポロビール株式会社 出向 「恵比寿ガーデンプレイス」担当 平成4年3月 丸紅株式会社 開発推進部 平成8年4月 同 開発建設本部次長 平成9年4月 同 東北支社 開発建設部副部長 平成9年10月 同 東北支社 開発建設部部長 平成11年4月 同 東北支社 副支社長 平成13年4月 同 東北支社 支社長 平成15年4月 同 海外住宅開発部長 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任 平成15年10月 同 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・ オフィサー 就任(現職) 平成18年6月 同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・ オフィサー 兼任	0株
中村 繁男	代表取締役社長 チーフ・ オペレーティング・ オフィサー	昭和51年4月 株式会社東京銀行 入行 船場支店 昭和53年4月 同 京都支店 昭和54年9月 同 ニューヨーク支店 昭和57年3月 同 日比谷支店 昭和59年1月 同 人事部 部長代理 昭和62年2月 同 資本市場第三部 部長代理 昭和62年12月 同 市場総務室 室長代理 平成2年12月 同 資本市場第二部 審議役 平成4年12月 同 営業第一部 部長代理 平成6年5月 同 秘書室 審議役 平成7年7月 同 証券投資部 次長 平成8年4月 同 (合併)株式会社東京三菱銀行 関連事業第一部 次長(特命担当) 平成9年1月 同 証券投資部 次長(企画グループ) 平成11年2月 同 総務部 副部長 平成12年7月 同 資産運用事業部長 平成13年11月 同 台北支店長 平成18年3月 綜通株式会社 国際事業部部長兼ビルマネジメント2部部長 平成18年11月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オフィサー 就任(現職)	0株

<p>山下 忠彦</p>	<p>取締役 (非常勤)</p>	<p>昭和50年4月 丸紅株式会社入社 開発建設総括部 昭和52年4月 同 建設第一部 昭和54年10月 同 建設部 昭和60年10月 同 開発建設部 昭和61年4月 同 大阪開発建設部 平成4年4月 神戸レジャーワールド開発株式会社 出向 平成6年4月 丸紅株式会社 大阪開発建設第二部建設課長 平成10年4月 同 大阪開発建設第二部長代理 平成11年4月 同 開発建設第一部長代理 平成12年4月 同 開発建設第一部副部長 平成14年4月 同 開発建設第一部長 平成15年4月 同 開発建設部門長補佐兼都市開発部長 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任(現職) 平成16年11月 丸紅プロパティーズ株式会社 取締役就任 平成17年4月 丸紅株式会社 開発建設部門長代行 平成17年6月 丸紅設備株式会社 監査役就任 平成19年4月 丸紅株式会社 執行役員兼開発建設部門長(現職) 平成19年6月 越谷コミュニティプラザ株式会社 代表取締役会長就任(現職) 平成19年6月 丸紅不動産株式会社 取締役就任(現職) 平成19年6月 芙蓉観光株式会社 取締役就任(現職) 平成19年6月 ベニーエステートサービス株式会社(現丸紅コミュニティ株式会社) 取締役就任(現職)</p>	<p>0株</p>
<p>平澤 順</p>	<p>取締役 (非常勤)</p>	<p>昭和58年4月 丸紅株式会社入社、同社開発建設総括部 昭和60年4月 同 海外研修生(台北) 昭和62年6月 同 開発建設部 平成5年5月 DALIAN ACACIA TOWN VILLA CO.,LTD. 副社長 平成8年10月 丸紅株式会社 開発建設第二部 平成10年4月 同 開発建設第二部住宅第一課長 平成11年4月 同 開発建設第一部開発建設課長 平成14年4月 同 開発建設第一部長代理 平成15年4月 同 都市開発部副部長 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任(現職) 平成16年3月 株式会社ティップネス 監査役就任 平成16年6月 パークレーン株式会社 監査役就任 平成17年4月 丸紅株式会社 都市開発部長(現職) 平成17年3月 株式会社ティップネス 取締役就任(現職) 平成17年4月 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 取締役就任(現職) 平成17年6月 越谷コミュニティプラザ株式会社 取締役就任(現職) 平成17年6月 丸紅不動産株式会社 監査役就任 平成17年6月 丸紅プロパティーズ株式会社 取締役就任</p>	<p>0株</p>

高田 裕之	取締役 (非常勤)	<p>昭和59年4月 野村證券株式会社入社 同社錦糸町支店営業課 昭和60年10月 同 国際業務部 昭和63年11月 同 本社勤務 イーストディール・リアルティ・インク出向 平成3年4月 同 国際業務部 平成5年4月 同 大阪事業法人部 平成7年10月 同 大阪事業開発部 平成9年8月 クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券会社 大阪支店金融商品開発部 平成10年11月 クレディ・スイス・ファイナンシャル・プロダクツ銀行 大阪駐在員事務所 平成11年8月 株式会社アルティア・ラボラトリー 代表取締役 平成13年4月 クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券会社 東京支店(現、クレディ・スイス証券株式会社) 不動産証券化商品部 入社 マネージング・ディレクター(現職) 平成19年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任(現職)</p>	0株
松島 正之	取締役 (非常勤)	<p>昭和43年9月 日本銀行 入行 昭和50年9月 同 秘書室総裁秘書 昭和52年7月 同 ニューヨーク事務所 昭和55年3月 同 営業局総務課資金第1係長 昭和57年3月 同 営業局調査役 昭和60年4月 同 総務局調査役 昭和61年5月 同 電算情報局参事補 平成元年5月 同 電算情報局総務課長 平成2年4月 同 熊本支店長 平成4年4月 同 考査局考査役 平成4年11月 同 ロンドン駐在参事 平成8年2月 同 調査統計局長 平成10年6月 同 理事(国際関係担当) 平成14年6月 ボストンコンサルティング・グループ 上席顧問 平成17年2月 クレディスイス証券株式会社 シニア・エグゼク ティブ・アドバイザー就任(現職) 平成18年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任(現職)</p>	0株
深谷 廣	監査役	<p>昭和36年4月 株式会社三井銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 平成元年1月 極東証券株式会社 顧問 平成元年1月 同 取締役資金部長 平成3年3月 同 常務取締役 平成5年6月 同 専務取締役 法人本部長 平成10年6月 同 監査役 平成12年6月 同 顧問 平成13年4月 ソフトブレーション株式会社 顧問 平成13年12月 協和光学工業株式会社 顧問 平成15年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役就任(現職)</p>	0株

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域		第7期 (平成19年5月31日現在)		第8期 (平成19年11月30日現在)	
				保有総額 (千円)(注2)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注2)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注3)	東京都心6区(注4)	—	—	—	—
			東京23区(注5)	—	—	—	—
			首都圏地域(注6)	—	—	—	—
		地方		3,325,681	1.9	3,297,756	1.8
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方		—	—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,920,608	1.1	1,906,087	1.1
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方		—	—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方		—	—	—	—
	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			5,246,289	3.0	5,203,843	2.9	
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	15,069,727	8.5	18,956,018	10.4
			首都圏地域	10,619,595	6.0	10,511,084	5.8
		地方		24,860,147	14.0	26,777,247	14.7
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,821,242	3.8	6,806,198	3.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	19,308,753	10.8	19,195,612	10.6
		地方		21,673,196	12.2	21,539,131	11.8
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,947,495	11.8	20,915,218	11.5
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方		9,813,421	5.5	9,743,466	5.4
	住居 (注1)	首都圏	東京都心6区	2,509,715	1.4	2,483,356	1.4
			東京23区	11,181,462	6.3	11,070,532	6.1
			首都圏地域	2,314,152	1.3	2,291,342	1.3
		地方		8,371,281	4.7	8,267,673	4.5
	その他 (注1)	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
地方			2,075,474	1.2	2,040,465	1.1	
小計			155,565,665	87.5	160,597,347	88.3	
預金等のその他資産			16,874,700	9.5	16,076,644	8.8	
資産総額計			177,686,655	100.0	181,877,834	100.0	

(注1) 第8期中である平成19年8月30日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住

居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類されています。上表は、変更後の用途に基づいて作成しており、第7期の財産の構成についても、同期末時点において「住居等」に分類されていた物件を「住居」及び「その他」に分け、リリカラ東北支店を「その他」欄に記載しています。

- (注2) 「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おりません。
- (注3) 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4) 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5) 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6) 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。

	第7期 (平成19年5月31日)		第8期 (平成19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	85,041,357	47.9	89,215,146	49.1
純資産総額	92,645,298	52.1	92,662,688	50.9
資産総額	177,686,655	100.0	181,877,834	100.0

(2) 投資不動産物件

平成19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あわせて「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、建築年月及び所有形態は以下のとおりです。

(平成19年11月30日現在)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・ 階数 (注1) (注4)	建築年月 (注1)	所有形態	
							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5)	所有権	所有権
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
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
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
A5	イオンモール 宇城バリュー (注18)	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	所有権
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
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
A8	宮前ショッピン グセンター	神奈川県川崎市宮前区大蔵三丁目9番12号	6,937.55	17,338.54	RC 4F	平成5年10月	所有権	所有権
A9	コナミスポーツ クラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権
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
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
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6)
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
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 (注3)	SRC・RC B1/9F	平成元年9月	所有権 (共有) (注7)	区分所有権 (注7)
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
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

ユニテッド・アーバン投資法人(8960)
平成19年11月期決算短信

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
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 (注2)	59,985.37 (注3)	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権 (一部共有) (注8)	区分所有権 (一部共有) (注8)
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
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
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
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6)
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
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
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
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
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
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
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
D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成5年4月	所有権	所有権
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
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権
D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年3月	所有権	所有権
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 (注3)	SRC B1/15F	平成17年2月	所有権 (敷地権) (注7)	区分所有権 (注7)
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
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
合計			285,049.65	459,035.12				

不動産等資産の概要2

不動産等資産の期末帳簿価額、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19年11月30日現在)

物件番号	物件名	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)	稼働率 (注10)
A1	ダイエー碑文谷	15,041	18,200	9.4%	1	26,655.66	26,655.66	100.0%
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,231	4,400	2.3%	12(5)	13,242.67	13,196.91	99.7%
A3	大丸ビーコック芦屋川西店	765	1,130	0.6%	1	1,558.80	1,558.80	100.0%
A4	レランドショッピングセンター	5,022	6,150	3.2%	15	12,968.85	12,860.56	99.2%
A5	イオンモール宇城バリュー (注18)	10,969	11,200	5.8%	1(95)	72,073.39	72,073.39	100.0%
A6	天神ルーチェ	6,700	6,640	3.4%	2(7)	4,194.57	3,920.73 (注12)	93.5%
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,297	3,400	1.7%	1(1)	8,637.63	8,637.63	100.0%
A8	宮前ショッピングセンター	5,488	5,340	2.7%	3(8)	10,487.92	10,487.92	100.0%
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,109	2,050	1.0%	1	8,627.58	8,627.58	100.0%
A10	アクティオーレ南池袋	3,915	3,850	2.0%	1(9)	2,081.50	2,081.50 (注12)	100.0%
B1	T&G 浜松町ビル	2,170	3,236	1.7%	1(7)	2,422.93	2,422.93 (注12)	100.0%
B2	SK名古屋ビルディング	5,323	6,864	3.5%	9	8,708.52	8,708.52	100.0%
B3	福岡アーセオンビル	1,903	2,880	1.5%	3(2)	4,934.39	4,934.39	100.0%
B4	丸増麹町ビル	2,410	3,930	2.0%	12	2,612.42	2,612.42	100.0%
B5	六番町Kビル	2,224	3,340	1.7%	1(3)	4,031.14	4,031.14	100.0%
B6	新大阪セントラルタワー	24,055	29,600	15.3%	60(1)	46,024.83	45,298.87	98.4%
B7	川崎東芝ビル	19,195	26,310	13.6%	1(6)	36,212.28	36,212.28	100.0%
C1	新宿ワシントンホテル本館	20,915	24,800	12.8%	8(1)	53,317.45	53,317.45	100.0%
C2	東横イン品川駅高輪口	1,906	2,170	1.1%	1	3,088.85	3,088.85	100.0%
D1	T&G 東池袋マンション	1,913	2,265	1.2%	1(126戸)	2,603.22	2,542.59 (注12)	97.7%
D2	T&G 四谷マンション	1,290	1,479	0.8%	1(76戸)	1,679.10	1,635.45 (注12)	97.4%
D3	エクセリア馬込	665	718	0.4%	1(42戸)	914.98	874.96 (注12)	95.6%
D4	駒沢コート	1,641	1,810	0.9%	1(95戸)	3,741.17	3,741.17	100.0%
D5	六本松コート	714	863	0.4%	1(86戸)	3,294.36	3,294.36	100.0%
D6	スカイコート芝大門	1,192	1,228	0.6%	1(1)	1,486.38	1,486.38	100.0%
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,547	4,200	2.2%	1	12,691.43	12,691.43	100.0%
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,148	1,230	0.6%	1(1戸)	6,840.86	6,840.86	100.0%
D9	アブリーレ新青木一番館	3,081	3,470	1.8%	1	12,700.44	12,700.44	100.0%
D10	UUR コート札幌北三条	1,332	1,387	0.7%	1(128戸)	4,790.50	4,790.50	100.0%
D11	太平洋セメント蘇我寮	640	637	0.3%	1(1戸)	2,931.14	2,931.14	100.0%
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	502	524	0.3%	1	1,397.61	1,397.61	100.0%
D13	南山コート1号館	1,075	1,090	0.6%	1(90戸)	3,576.74	3,576.74	100.0%
D14	南山コート2号館	455	503	0.3%	1(34戸)	1,890.51	1,890.51	100.0%
D15	クリオ文京小石川	3,302	3,370	1.7%	1(89戸)	4,097.51	4,010.14 (注12)	97.9%
D16	グランルージュ栄	1,607	1,600	0.8%	1(81戸)	3,697.38	3,697.38	100.0%
E1	リリカラ東北支店	2,040	2,050	1.1%	1	9,271.16	9,271.16	100.0%
合計		165,801	193,914	100.0%	151(995)	399,485.87	398,100.35	99.7%

不動産等資産の概要3

不動産等資産の年間賃料総額、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19年11月30日現在)

物件番号	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	ダイエー碑文谷	1,056,000	880,000	15%	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	488,146	342,758	10%	無
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	レランドショッピングセンター	558,194	1,647,802	13%	無
A5	イオンモール宇城バリュー(注18)	915,349	1,000,000	7.8% (注16)	無
A6	天神ルーチェ	377,246	261,667	2%	無
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注17)	815,500	8%	無
A8	宮前ショッピングセンター	279,790	940,530	17%	無
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注17)	60,000	11%	無
A10	アクティオーレ南池袋	208,355	181,773	14%	無
B1	T&G 浜松町ビル	219,622	262,132	12%	無
B2	SK名古屋ビルディング	558,114	645,479	11%	無
B3	福岡アーセオンビル	266,913	119,593	1%	無
B4	丸増麴町ビル	238,943	178,789	11%	無
B5	六番町Kビル	197,775	71,777	14%	無
B6	新大阪セントラルタワー	2,409,749	1,676,601	7%	無
B7	川崎東芝ビル	1,591,286	1,580,916	7%	無
C1	新宿ワシントンホテル本館	1,650,023	2,008,257	9%	無
C2	東横イン品川駅高輪口	114,000	77,000	17%	無
D1	T&G 東池袋マンション	145,917	22,697	12%	無
D2	T&G 四谷マンション	97,303	14,738	13%	無
D3	エクセリア馬込	46,039	7,458	18%	無
D4	駒沢コート	107,766	16,932	11%	無
D5	六本松コート	69,520	11,625	1%	無
D6	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,240	10%	無
D9	アブリーレ新青木一番館	(注17)	55,288	8%	無
D10	UUR コート札幌北三条	104,619	7,838	2%	無
D11	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	南山コート1号館	79,370	13,228	12%	無
D14	南山コート2号館	34,806	5,801	14%	無
D15	クリオ文京小石川	188,862	34,329	14.5%	無
D16	グランルージュ栄	100,751	-	13%	無
E1	リリカラ東北支店	(注17)	600,000	11%	無
合計		13,361,255	13,756,509	8.11%	

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

(注2) 「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)の「(2)投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注3) 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。また、丸増麴町ビル、クリオ文京小石川

については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書（平成19年8月30日提出）の「(2)投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

- (注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注5) 建築年月の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注6) SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが信託不動産に含まれます。
- (注7) 丸増麹町ビル及びクリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、それぞれ約72.3%、約92.3%です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、それぞれ約76.5%、約92.3%です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。
- (注8) 新宿ワシントンホテル本館に係る信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合は、74.3%です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、73.9%です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。
- (注9) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする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おります。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・リリカラ東北支店 	<p>日本土地建物 株式会社</p>	<p>東京都千代田区 霞が関一丁目4番1号 日土地ビル</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・イオンモール宇城パリュエ ・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 ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・福岡アーセオンビル ・六番町Kビル ・丸増麹町ビル ・新宿ワシントンホテル本館 ・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 ・太平洋セメント蘇我寮 ・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 	<p>財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区虎ノ門 一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・T&G 浜松町ビル ・SK名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・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 	<p>株式会社 谷澤総合鑑定所</p>	<p>大阪市北区中之島 二丁目2番7号 中之島セントラルタワー （東京事務所： 東京都千代田区丸の内 二丁目1番1号 明治安田生命ビル）</p>

- (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19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（原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川については、それぞれ平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書（T&G 浜松町ビル）、及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書（T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川）に記載されている数値です。なお、契約書に記載されている数値は、契約によって根拠となる数値が異なり、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、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

の月次報告書に記載されている数値が記載されています。)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(契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。)の合計を意味します。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館については、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、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成19年11月30日現在、賃借人が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を()内に併記しております。
- (注 12) 天神ルーチェ、アクティオーレ南池袋、T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション、T&G 四谷マンション、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川については、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されています。したがって、これらの不動産等資産については、現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産に係る「賃貸契約面積」については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成19年11月30日時点において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
- (注 13) 「年間賃料総額」は、平成19年11月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注 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19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19年8月30日提出)の「投資法人の運用及び分配に関する基本方針(1)投資方針③運用方針(二)付保方針」をご参照下さい。
- (注 16) イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注 17) ヤマダ電機テックランド堺本店、コナミスポーツクラブ香里ヶ丘、アブリーレ新青木一番館及びリリカラ東北支店に係る年間賃料総額については、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載しておりません。
- (注 18) 本物件のテナントである株式会社ダイヤモンドシティが、平成19年8月21日付でイオンモール株式会社と合併し、新生「イオンモール株式会社」となったことに伴い、平成19年9月22日付で店舗の名称が変更になりました。

② 個別不動産等資産の概要

不動産等資産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の不動産の概要はいずれも平成19年11月30日現在のものです。

(イ) 「不動産の概要」に関する説明

- a. 「建築時期」の欄は、別段の定めがあるものを除き、登記簿に記載されているものを記載しています。
- b. 「取得価格」は当該不動産の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。
- c. 「期末評価額」は内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、毎決算期末日を調査の時点として不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

(ロ) 「損益状況」に関する説明

- a. 「賃貸事業損益」は、各不動産の賃貸事業収益から各不動産に直接かかる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。信託報酬、資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれておりません。
- b. 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料等が含まれています。
- c. 「その他収入」には、礼金、附加使用料等が含まれています。
- d. 「公租公課」に含まれる、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おります。
なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。
- e. 「外注委託費」に、「建物管理委託報酬(プロパティ・マネジメント業務報酬)」「建物管理委託費」が含まれています。
- f. 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- g. 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が投資対象不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- h. 「その他支出」には、仲介手数料、消耗品費等が含まれています。
- i. 金額は、百万円未満を切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。

A1：ダイエー碑文谷				
建築時期	昭和50年3月(注)		取得価格	15,300,000千円
取得年月日	平成15年12月25日		期末評価額	18,200,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		528百万円
貸室賃料・共益費			528百万円	528百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			130百万円	125百万円
公租公課			42百万円	42百万円
外注委託費			5百万円	5百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			1百万円	1百万円
修繕費			1百万円	2百万円
減価償却費			80百万円	74百万円
その他支出			—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		397百万円	402百万円	

(注) 建築時期の上記記載は、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。

A2：ジョイパーク泉ヶ丘				
建築時期	平成12年11月		取得価格	6,770,000千円
取得年月日	平成15年12月22日		期末評価額	4,400,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		236百万円
貸室賃料・共益費			203百万円	210百万円
その他収入			33百万円	78百万円
(B) 賃貸事業費用 小計			198百万円	207百万円
公租公課			15百万円	15百万円
外注委託費			51百万円	51百万円
水道光熱費			39百万円	44百万円
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			1百万円	2百万円
減価償却費			84百万円	84百万円
その他支出			5百万円	7百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		38百万円	81百万円	

A3：大丸ピーコック芦屋川西店				
建築時期	平成9年4月		取得価格	769,000千円
取得年月日	平成15年12月22日		期末評価額	1,130,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		30百万円
貸室賃料・共益費			30百万円	30百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			5百万円	5百万円
公租公課			3百万円	3百万円
外注委託費			0百万円	0百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			—	—
減価償却費			2百万円	2百万円
その他支出			0百万円	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		24百万円	24百万円	

A4：レランドショッピングセンター				
建築時期	平成10年3月		取得価格	5,200,000千円
取得年月日	平成16年9月17日		期末評価額	6,150,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		277百万円	278百万円
	貸室賃料・共益費		233百万円	230百万円
	その他収入		43百万円	47百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		160百万円	163百万円
	公租公課		12百万円	12百万円
	外注委託費		42百万円	41百万円
	水道光熱費		36百万円	40百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		1百万円	0百万円
	減価償却費		63百万円	63百万円
	その他支出		4百万円	3百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		117百万円	114百万円

A5：イオンモール宇城バリュー(注1)				
建築時期	平成9年10月(注2)		取得価格	11,100,000千円
取得年月日	平成16年12月3日		期末評価額	11,200,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		457百万円	457百万円
	貸室賃料・共益費		457百万円	457百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		187百万円	191百万円
	公租公課		45百万円	46百万円
	外注委託費		3百万円	3百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		1百万円	1百万円
	修繕費		—	0百万円
	減価償却費		134百万円	138百万円
	その他支出		2百万円	2百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		270百万円	265百万円

(注1) 平成19年9月22日付で「ダイヤモンドシティ・バリュー」から物件名称が変更になりました。

(注2) 保有する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しております。

A6：天神ルーチェ				
建築時期	平成17年11月		取得価格	6,500,000千円
取得年月日	平成18年4月14日		期末評価額	6,640,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		229百万円	197百万円
	貸室賃料・共益費		164百万円	163百万円
	その他収入		65百万円	34百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		71百万円	85百万円
	公租公課		—	13百万円
	外注委託費		16百万円	16百万円
	水道光熱費		24百万円	28百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	—
	減価償却費		26百万円	26百万円
	その他支出		3百万円	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		158百万円	112百万円

A7：ヤマダ電機テックランド堺本店				
建築時期	平成14年5月		取得価格	3,210,000千円
取得年月日	平成18年4月28日		期末評価額	3,400,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)
貸室賃料・共益費			(注)	(注)
その他収入			(注)	(注)
(B) 賃貸事業費用 小計			(注)	(注)
公租公課			(注)	(注)
外注委託費			(注)	(注)
水道光熱費			(注)	(注)
損害保険料			(注)	(注)
修繕費			(注)	(注)
減価償却費			(注)	(注)
その他支出			(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)				78百万円

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

A8：宮前ショッピングセンター				
建築時期	平成5年10月		取得価格	5,312,000千円
取得年月日	平成19年2月19日		期末評価額	5,340,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成19年2月19日～ 平成19年5月31日(102日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		78百万円
貸室賃料・共益費			78百万円	139百万円
その他収入			0百万円	0百万円
(B) 賃貸事業費用 小計			27百万円	48百万円
公租公課			—	—
外注委託費			0百万円	1百万円
水道光熱費			0百万円	0百万円
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			—	—
減価償却費			25百万円	45百万円
その他支出			0百万円	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)				51百万円

A9 : コナミスポーツクラブ香里ヶ丘			
建築時期	平成 18 年 12 月	取得価格	2,040,000 千円
取得年月日	平成 19 年 6 月 29 日	期末評価額	2,050,000 千円
[損益状況]	運用期間	第 1 期 平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 (日)	第 8 期 平成 19 年 6 月 29 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (155 日)
	(A) 賃貸事業収入 小計	—	(注)
	貸室賃料・共益費	—	(注)
	その他収入	—	(注)
	(B) 賃貸事業費用 小計	—	(注)
	公租公課	—	(注)
	外注委託費	—	(注)
	水道光熱費	—	(注)
	損害保険料	—	(注)
	修繕費	—	(注)
	減価償却費	—	(注)
	その他支出	—	(注)
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	—	28 百万円
特記事項	<p>本物件の土地の前々所有者と前所有者との間の以下の遵守事項が、本投資法人の信託受益権取得後も引継がれています。</p> <p>平成 23 年 3 月 14 日までの間に次の行為をする場合には前々所有者の承諾が必要であること。</p> <p>① 本物件の土地の全部または一部について所有権を移転し、又は地上権、質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとする場合。</p> <p>② 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、表示土地の原状を変更しようとする場合。</p> <p>③ 本物件の土地の用途をスポーツ健康増進施設(フィットネス)以外の用途に供しようとする場合。</p> <p>④ 現状の建築物を増築、または本物件の土地において新たに建物を建築する場合。</p>		

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

A10 : アクティオーレ南池袋				
建築時期	平成 18 年 11 月	取得価格	3,760,000 千円	
取得年月日	平成 19 年 9 月 27 日	期末評価額	3,850,000 千円	
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 1 期 平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 (日)	第 8 期 平成 19 年 9 月 27 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (65 日)
	特記すべき事項はありません。	(A) 賃貸事業収入 小計	—	37 百万円
		貸室賃料・共益費	—	37 百万円
		その他収入	—	0 百万円
		(B) 賃貸事業費用 小計	—	7 百万円
		公租公課	—	—
		外注委託費	—	1 百万円
		水道光熱費	—	—
		損害保険料	—	0 百万円
		修繕費	—	—
		減価償却費	—	4 百万円
		その他支出	—	0 百万円
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	—	29 百万円

B1 : T&G 浜松町ビル				
建築時期	昭和 63 年 12 月		取得価格	2,257,000 千円
取得年月日	平成 15 年 12 月 26 日		期末評価額	3,236,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 7 期	第 8 期
			平成 18 年 12 月 1 日～ 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)	平成 19 年 6 月 1 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書 (平成 19 年 8 月 30 日提出) より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		101 百万円	109 百万円
	貸室賃料・共益費		93 百万円	95 百万円
	その他収入		8 百万円	13 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		35 百万円	36 百万円
	公租公課		8 百万円	8 百万円
	外注委託費		6 百万円	6 百万円
	水道光熱費		5 百万円	6 百万円
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		0 百万円	1 百万円
	減価償却費		13 百万円	10 百万円
	その他支出		1 百万円	1 百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		65 百万円	72 百万円

B2 : SK 名古屋ビルディング				
建築時期	昭和 61 年 2 月		取得価格	5,400,000 千円
取得年月日	平成 15 年 12 月 26 日		期末評価額	6,864,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 7 期	第 8 期
			平成 18 年 12 月 1 日～ 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)	平成 19 年 6 月 1 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書 (平成 19 年 8 月 30 日提出) より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		273 百万円	279 百万円
	貸室賃料・共益費		248 百万円	248 百万円
	その他収入		24 百万円	31 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		80 百万円	84 百万円
	公租公課		14 百万円	14 百万円
	外注委託費		25 百万円	25 百万円
	水道光熱費		20 百万円	23 百万円
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		0 百万円	3 百万円
	減価償却費		18 百万円	16 百万円
	その他支出		0 百万円	0 百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		192 百万円	195 百万円

B3 : 福岡アーセオンビル				
建築時期	平成 10 年 9 月		取得価格	2,080,000 千円
取得年月日	平成 15 年 12 月 26 日		期末評価額	2,880,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 7 期	第 8 期
			平成 18 年 12 月 1 日～ 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)	平成 19 年 6 月 1 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書 (平成 19 年 8 月 30 日提出) より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		131 百万円	134 百万円
	貸室賃料・共益費		117 百万円	117 百万円
	その他収入		13 百万円	16 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		64 百万円	67 百万円
	公租公課		7 百万円	7 百万円
	外注委託費		12 百万円	12 百万円
	水道光熱費		13 百万円	15 百万円
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		0 百万円	2 百万円
	減価償却費		29 百万円	29 百万円
	その他支出		0 百万円	0 百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		66 百万円	66 百万円

B4：丸増麴町ビル				
建築時期	平成元年9月		取得価格	2,350,000千円
取得年月日	平成16年3月29日		期末評価額	3,930,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		117百万円	122百万円
	貸室賃料・共益費		111百万円	115百万円
	その他収入		5百万円	6百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		45百万円	45百万円
	公租公課		12百万円	12百万円
	外注委託費		8百万円	8百万円
	水道光熱費		6百万円	8百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		3百万円	6百万円
	減価償却費		12百万円	7百万円
	その他支出		1百万円	1百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		71百万円	77百万円

B5：六番町Kビル				
建築時期	昭和63年12月		取得価格	2,150,000千円
取得年月日	平成16年3月30日		期末評価額	3,340,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		97百万円	97百万円
	貸室賃料・共益費		97百万円	97百万円
	その他収入		-	0百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		35百万円	34百万円
	公租公課		10百万円	10百万円
	外注委託費		12百万円	12百万円
	水道光熱費		-	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		1百万円	2百万円
	減価償却費		10百万円	8百万円
	その他支出		-	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		62百万円	63百万円

B6：新大阪セントラルタワー				
建築時期	平成元年6月		取得価格	24,000,000千円
取得年月日	平成16年12月2日		期末評価額	29,600,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		1,135百万円	1,213百万円
	貸室賃料・共益費		1,015百万円	1,066百万円
	その他収入		119百万円	147百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		538百万円	578百万円
	公租公課		89百万円	90百万円
	外注委託費		95百万円	97百万円
	水道光熱費		118百万円	166百万円
	損害保険料		1百万円	1百万円
	修繕費		8百万円	10百万円
	減価償却費		200百万円	202百万円
	その他支出		24百万円	9百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		596百万円	634百万円

B7：川崎東芝ビル				
建築時期	昭和62年4月		取得価格	19,200,000千円
取得年月日	平成16年12月20日		期末評価額	26,310,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		795百万円
貸室賃料・共益費			795百万円	795百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			223百万円	227百万円
公租公課			50百万円	50百万円
外注委託費			6百万円	6百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			1百万円	1百万円
修繕費			—	0百万円
減価償却費			163百万円	166百万円
その他支出			1百万円	1百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		572百万円	568百万円	

C1：新宿ワシントンホテル本館				
建築時期	昭和58年10月		取得価格	21,100,000千円
取得年月日	平成15年12月22日		期末評価額	24,800,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		824百万円
貸室賃料・共益費			824百万円	824百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			190百万円	187百万円
公租公課			89百万円	94百万円
外注委託費			28百万円	28百万円
水道光熱費			2百万円	3百万円
損害保険料			1百万円	1百万円
修繕費			21百万円	21百万円
減価償却費			46百万円	37百万円
その他支出			0百万円	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		634百万円	637百万円	

C2：東横イン品川駅高輪口				
建築時期	平成11年10月		取得価格	1,883,500千円
取得年月日	平成17年2月18日		期末評価額	2,170,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
	最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		57百万円
貸室賃料・共益費			57百万円	57百万円
その他収入			—	6百万円
(B) 賃貸事業費用 小計			20百万円	20百万円
公租公課			5百万円	5百万円
外注委託費			0百万円	0百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			—	—
減価償却費			14百万円	14百万円
その他支出			—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		36百万円	42百万円	

D1：T&G 東池袋マンション				
建築時期	平成13年12月		取得価格	2,021,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	2,265,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		72百万円	68百万円
	貸室賃料・共益費		67百万円	65百万円
	その他収入		5百万円	3百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		40百万円	40百万円
	公租公課		3百万円	3百万円
	外注委託費		5百万円	5百万円
	水道光熱費		0百万円	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		2百万円	1百万円
	減価償却費		25百万円	25百万円
	その他支出		2百万円	3百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		32百万円	28百万円

D2：T&G 四谷マンション				
建築時期	平成14年5月		取得価格	1,355,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	1,479,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		48百万円	46百万円
	貸室賃料・共益費		43百万円	43百万円
	その他収入		5百万円	2百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		27百万円	26百万円
	公租公課		2百万円	2百万円
	外注委託費		3百万円	3百万円
	水道光熱費		0百万円	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		1百万円	1百万円
	減価償却費		15百万円	15百万円
	その他支出		4百万円	2百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		21百万円	20百万円

D3：エクセリア馬込				
建築時期	平成14年2月		取得価格	697,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	718,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		23百万円	23百万円
	貸室賃料・共益費		22百万円	21百万円
	その他収入		0百万円	1百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		13百万円	13百万円
	公租公課		1百万円	1百万円
	外注委託費		1百万円	1百万円
	水道光熱費		0百万円	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		8百万円	8百万円
	その他支出		1百万円	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		10百万円	9百万円

D4：駒沢コート				
建築時期	平成10年10月		取得価格	1,680,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	1,810,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		53百万円	53百万円
	貸室賃料・共益費		53百万円	53百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		16百万円	16百万円
	公租公課		3百万円	3百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	—
	減価償却費		11百万円	12百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			36百万円	37百万円

D5：六本松コート				
建築時期	平成6年3月		取得価格	757,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	863,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		34百万円	34百万円
	貸室賃料・共益費		34百万円	34百万円
	その他収入		0百万円	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		14百万円	14百万円
	公租公課		2百万円	2百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		11百万円	11百万円
	その他支出		0百万円	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			20百万円	20百万円

D6：スカイコート芝大門				
建築時期	平成15年4月		取得価格	1,175,000千円
取得年月日	平成16年10月15日		期末評価額	1,228,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		32百万円	32百万円
	貸室賃料・共益費		32百万円	32百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		12百万円	13百万円
	公租公課		1百万円	2百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		10百万円	10百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			19百万円	19百万円

D7：太平洋セメント社宅（メゾン浮間）				
建築時期	平成4年3月		取得価格	3,530,000千円
取得年月日	平成16年10月26日		期末評価額	4,200,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日（182日）	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日（183日）
最近の有価証券報告書（平成19年8月30日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		123百万円	123百万円
	貸室賃料・共益費		123百万円	123百万円
	その他収入		－	－
	(B) 賃貸事業費用 小計		48百万円	48百万円
	公租公課		10百万円	10百万円
	外注委託費		1百万円	1百万円
	水道光熱費		－	－
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		－	－
	減価償却費		36百万円	36百万円
	その他支出		－	－
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		75百万円	75百万円	

D8：太平洋セメント社宅（習志野社宅）				
建築時期	平成2年2月		取得価格	1,140,000千円
取得年月日	平成16年10月26日		期末評価額	1,230,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日（182日）	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日（183日）
最近の有価証券報告書（平成19年8月30日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		51百万円	51百万円
	貸室賃料・共益費		51百万円	51百万円
	その他収入		－	－
	(B) 賃貸事業費用 小計		17百万円	17百万円
	公租公課		4百万円	4百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		－	－
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		－	－
	減価償却費		11百万円	11百万円
	その他支出		－	－
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		34百万円	34百万円	

D9：アプリーレ新青木一番館				
建築時期	平成9年9月		取得価格	3,030,799千円
取得年月日	平成17年4月13日		期末評価額	3,470,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日（182日）	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日（183日）
最近の有価証券報告書（平成19年8月30日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B) 賃貸事業費用 小計		(注)	(注)
	公租公課		(注)	(注)
	外注委託費		(注)	(注)
	水道光熱費		(注)	(注)
	損害保険料		(注)	(注)
	修繕費		(注)	(注)
	減価償却費		(注)	(注)
	その他支出		(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		61百万円	61百万円	

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

D10：UUR コート札幌北三条				
建築時期	平成18年2月		取得価格	1,278,000千円
取得年月日	平成18年3月16日		期末評価額	1,387,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		52百万円	52百万円
	貸室賃料・共益費		50百万円	50百万円
	その他収入		1百万円	1百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		22百万円	25百万円
	公租公課		0百万円	3百万円
	外注委託費		1百万円	1百万円
	水道光熱費		2百万円	1百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		17百万円	17百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		30百万円	27百万円

D11：太平洋セメント蘇我寮				
建築時期	平成5年4月		取得価格	620,000千円
取得年月日	平成18年2月8日		期末評価額	637,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		25百万円	25百万円
	貸室賃料・共益費		25百万円	25百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		8百万円	10百万円
	公租公課		0百万円	2百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		8百万円	8百万円
	その他支出		—	—
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		17百万円	15百万円

D12：太平洋セメント東久留米寮新館				
建築時期	平成9年3月		取得価格	480,000千円
取得年月日	平成18年2月8日		期末評価額	524,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		16百万円	16百万円
	貸室賃料・共益費		16百万円	16百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		3百万円	4百万円
	公租公課		0百万円	1百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		2百万円	2百万円
	その他支出		—	—
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		13百万円	12百万円

D13：南山コート1号館				
建築時期	平成9年3月		取得価格	1,070,000千円
取得年月日	平成18年3月30日		期末評価額	1,090,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		39百万円	40百万円
	貸室賃料・共益費		39百万円	40百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		15百万円	20百万円
	公租公課		0百万円	2百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		1百万円	4百万円
	減価償却費		12百万円	12百万円
	その他支出		0百万円	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		24百万円	19百万円	

D14：南山コート2号館				
建築時期	平成11年3月		取得価格	450,000千円
取得年月日	平成18年3月30日		期末評価額	503,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		17百万円	17百万円
	貸室賃料・共益費		17百万円	17百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		6百万円	7百万円
	公租公課		0百万円	1百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		1百万円	0百万円
	減価償却費		5百万円	5百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		10百万円	10百万円	

D15：クリオ文京小石川				
建築時期	平成17年2月		取得価格	3,170,000千円
取得年月日	平成18年4月28日		期末評価額	3,370,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		107百万円	100百万円
	貸室賃料・共益費		94百万円	93百万円
	その他収入		12百万円	6百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		43百万円	41百万円
	公租公課		0百万円	2百万円
	外注委託費		2百万円	2百万円
	水道光熱費		0百万円	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		4百万円	4百万円
	減価償却費		29百万円	29百万円
	その他支出		6百万円	2百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		63百万円	58百万円	

D16：グランルージュ栄				
建築時期	平成18年3月		取得価格	1,570,000千円
取得年月日	平成18年11月30日		期末評価額	1,600,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		50百万円	50百万円
	貸室賃料・共益費		50百万円	50百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		19百万円	22百万円
	公租公課		0百万円	3百万円
	外注委託費		—	—
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	0百万円
	減価償却費		18百万円	18百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			31百万円	27百万円

E1：リリカラ東北支店				
建築時期	平成8年4月		取得価格	2,050,000千円
取得年月日	平成18年5月29日		期末評価額	2,050,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第7期	第8期
			平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成19年8月30日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B) 賃貸事業費用 小計		(注)	(注)
	公租公課		(注)	(注)
	外注委託費		(注)	(注)
	水道光熱費		(注)	(注)
	損害保険料		(注)	(注)
	修繕費		(注)	(注)
	減価償却費		(注)	(注)
	その他支出		(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			30百万円	26百万円

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

なお、本投資法人では、第8期の決算日後、以下の物件を取得しております。

- ・ グランルージュ栄Ⅱ : 平成19年12月26日取得
- ・ Tip's 町田ビル : 平成19年12月27日取得

上記各物件の概要につきましては、前記7ページをご参照ください。

(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19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おります。

不動産等資産の名称	内容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	受変電設備改修工事	自 平成19年12月 至 平成20年5月	350	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟ジャスコ・蔦屋側他トイレ改修工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	52	—	—
イオンモール宇城バリュー	中央監視システム更新工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	18	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟旧HW区画エアコン更新工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟北側照明器具更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	21	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟2F・北東他トイレ改修工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	80	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟旧HW区画エアコン更新工事	自 平成20年7月 至 平成20年8月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟ジャスコ側照明器具更新工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	21	—	—
SK名古屋ビル	外壁改修工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	48	—	—
丸増麴町ビル	中央監視盤更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	19	—	—
新大阪セントラルタワー	4～11F共用部廊下天井・壁塗装、床貼替工事	自 平成20年1月 至 平成20年1月	24	—	—
新大阪セントラルタワー	駐車場設備工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	47	—	—
新大阪セントラルタワー	空調設備改修工事(4分の1)	自 平成20年3月 至 平成20年11月	90	—	—
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事(2分の1)	自 平成20年4月 至 平成20年11月	166	—	—
新大阪セントラルタワー	空調用自動制御更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	11	—	—
川崎東芝ビル	冷水ポンプ老朽更新工事(第2期)	自 平成20年2月 至 平成20年2月	16	—	—
川崎東芝ビル	全熱交換器ロータ老朽更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	15	—	—
川崎東芝ビル	貫流ボイラ老朽更新工事(1基/2基中)	自 平成20年8月 至 平成20年8月	16	—	—
川崎東芝ビル	非常照明・操作用直流電源装置更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	13	—	—

新宿ワシントンホテル本館	外壁シール打替及びタイル剥離調査工事(第1期)	自 平成19年9月 至 平成19年12月	51	—	—
新宿ワシントンホテル本館	外壁シール打替及びタイル剥離調査工事(第2期)	自 平成19年12月 至 平成20年5月	51	—	—
新宿ワシントンホテル本館	冷凍機交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年11月	97	—	—
六本松コート	外装工事・防水工事	自 平成19年11月 至 平成20年3月	26	—	—
南山コート1号館	屋上遮熱工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	10	—	—
アプリーレ新青木一番館	地下ピット湧水対策工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	15	—	—

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221百万円であり、当期費用に区分された修繕費44百万円と併せ、266百万円の工事を実施しております。

不動産等資産の名称	内容	実施期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	碑文谷ビルエスカレーター改修工事	自 平成19年5月 至 平成19年6月	11
イオンモール宇城バリュー	消防設備改修工事	自 平成19年8月 至 平成19年9月	14
イオンモール宇城バリュー	専門店棟電力計取替工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	14
イオンモール宇城バリュー	エアコン更新工事 (ツルヤフォーラム区画)	自 平成19年11月 至 平成19年11月	13
川崎東芝ビル	貫流ボイラ老朽更新工事	自 平成19年6月 至 平成19年10月	16
その他の資本的支出			150
合計			221

(4) テナントに関する情報

(イ) 賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成19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 バリュー	72,073.39 m ²	915,349千円	平成31年8月9日
2	藤田観光株式会社	新宿ワシントン ホテル本館	49,293.84 m ²	1,398,034千円	平成25年10月31日
3	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,212.28 m ²	1,591,286千円	平成20年10月20日
4	株式会社ダイエー	ダイエー碑文谷	26,655.66 m ²	1,056,000千円	平成23年1月27日
5	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 蘇我寮 ・太平洋セメント 東久留米寮新館	23,861.04 m ²	435,576千円	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 太平洋セメント蘇我寮 平成21年2月7日 太平洋セメント東久留 米寮新館 平成21年2月7日
6	ワシントンホテル 株式会社	新大阪セントラル タワー	18,727.96 m ²	898,000千円	平成24年6月30日
7	丸紅コミュニティ 株式会社	・アクティオーレ 南池袋 ・駒沢コート ・六本松コート ・南山コート1号館 ・南山コート2号館	14,584.28 m ²	499,819千円	アクティオーレ南池袋 平成24年9月30日 駒沢コート 平成22年3月31日 六本松コート 平成21年3月31日 南山コート1号館 平成23年3月31日 南山コート2号館 平成23年3月31日
8	株式会社神戸製鋼所	アブリーレ新青木 一番館	12,700.44 m ²	- (注3)	平成24年9月30日
9	サミット株式会社	レランドショッピング センター	11,729.83 m ²	473,251千円	平成30年3月29日
10	リリカラ株式会社	リリカラ東北支店	9,271.16 m ²	- (注3)	平成28年4月30日

(注1) 原則として、賃貸借契約書に記載されている面積です。なお、契約書に記載されている数値は、契約によって根拠となる数値が異なり、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、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月次報告書に記載されている数値が記載されています。

(注2) 平成19年11月中の単年度のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載しておりません。

(ロ) 稼働率推移(注1)

用途 (注2)	番号	物件名	平成18年 11月末日	平成19年 5月末日	平成19年 6月末日	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	99.7%	99.7%	99.7%	93.7%	93.7%	99.7%	99.7%	99.7%
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A4	レランドショッピングセンター	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	99.2%	99.2%	99.2%	99.2%
	A5	イオンモール宇城パリュウ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A6	天神ルーチェ	97.8%	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A8	宮前ショッピングセンター	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A10	アクティオーレ南池袋	-	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
		商業施設 計	99.7%	99.6%	99.6%	99.1%	99.2%	99.7%	99.7%	99.7%
オフィスビル	B1	T&G 浜松町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B2	SK名古屋ビルディング	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B3	福岡アーセオンビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B4	丸増麹町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B5	六番町Kビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B6	新大阪セントラルタワー	90.6%	97.6%	98.6%	98.8%	98.8%	98.2%	96.2%	97.3%
	B7	川崎東芝ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
			オフィスビル 計	97.0%	99.2%	99.5%	99.6%	99.6%	99.4%	98.8%
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	(B6)	新大阪セントラルタワー	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	C2	東横イン品川駅高輪口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
			ホテル 計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居	D1	T&G 東池袋マンション	97.7%	97.7%	95.3%	94.6%	95.3%	94.6%	93.0%	97.7%
	D2	T&G 四谷マンション	93.6%	100.0%	100.0%	97.4%	94.9%	97.4%	97.4%	97.4%
	D3	エクセリア馬込	97.8%	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	95.6%	93.4%	95.6%
	D4	駒沢コート	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D5	六本松コート	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D6	スカイコート芝大門	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D9	アプリーレ新青木一番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D10	UUR コート札幌北三条	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D11	太平洋セメント蘇我寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D13	南山コート1号館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D14	南山コート2号館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D15	クリオ文京小石川	98.4%	96.1%	95.9%	97.2%	96.8%	98.3%	98.5%	97.9%
	D16	グランルーージュ栄(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		住居 計	99.6%	99.7%	99.5%	99.5%	99.5%	99.6%	99.5%	99.7%
その他	E1	リリカラ東北支店(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		その他 計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計			99.1%	99.6%	99.7%	99.5%	99.5%	99.7%	99.5%	99.7%

(注1) 「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、「賃貸可能面積」は個々の信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積(原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川については、それぞれ平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書(T&G 浜松町ビル)及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書(T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川)に記載されている数値です。なお、契約書に記載されている数値は、契約によって根拠となる数値が異なり、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、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月次報告書に記載されている数値が記載されています。)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(契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。)の合計を意味します。なお、新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

(注2) 平成19年8月30日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類され、物件番号をD16からE1に変更しています。また、リリカラ東北支店における当該物件番号の変更に伴い、グランルーージュ栄の物件番号はD17からD16に変更されています。上表では、変更後の用途及び物件番号に基づいて記載しています。

投資法人の運用及び分配に関する基本方針（「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）

平成 19 年 11 月 27 日付けで、資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は内規「資産運用ガイドライン」の一部改定を決定し、ポートフォリオ運用基準を変更いたしました。それに伴い、「投資方針」において最近の有価証券報告書（平成 19 年 8 月 30 日提出）より一部追加事項がありました。内容は以下のとおりです。

なお、「投資対象」及び「分配方針」は最近の有価証券報告書より重要な変更がないため、開示を省略します。

（下線部分は投資方針にかかる追加部分を示します。）

平成 19 年 8 月 30 日付有価証券報告書

「 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
(イ) ポートフォリオ運用基準 」

(i) 用途

資産運用会社は、ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々¹の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定いたします。本書の日付現在、各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）の合計額の 60%とします。

尚、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、以下の基準により各用途の割合を算出します。

- a. 当該投資対象不動産の取得価格が 50 億円以下の場合、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。
- b. 当該投資対象不動産の取得価格が 50 億円超の場合、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。但し、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の 35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

（注）取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年 5 月末日又は 11 月末日）を調査の時点として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及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含むものとします。）をいいます。以下同じ。

（以下、省略）