United Urban Investment Corporation

United Urban Investment Corporation

第17期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日

OFFICES

RETAIL PROPERTIES

HOTELS

RESIDENTIAL

OTHERS

ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC® C013080
www.fsc.org

VEGETABLE OIL INK

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

United Urban
Investment Corporation

最大級の資産規模の総合型J-REITとして更なる成長へ

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

資産運用会社における株式の異動

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社において、クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店が保有していた全株式（44%）が丸紅株式会社へ譲渡され、丸紅株式会社の出資比率が95%となりました。10周年を迎え一層の拡大が期待されるJ-REIT市場において、本投資法人は、丸紅株式会社を中核とする丸紅グループのネットワークやサポートを最大限に活用し、更なる成長を目指します。

執行役員の交代・資産運用会社の新体制

平成24年6月30日付で、阿部久三が新たに本投資法人の執行役員として就任いたしました。資産運用会社においては、平成24年6月29日付で及川健一郎が代表取締役に就任し、新体制をスタートさせました。本投資法人並びに資産運用会社の新たな協力体制のもと、これまでの安定成長・着実な分配実績をより確実なものとし、投資主利益の最大化に向けて取り組んでまいります。

Contents

ご挨拶 …… 2
決算ハイライト …… 3
投資口の状況 …… 4
第17期TOPICS …… 5
第18期TOPICS …… 8
投資法人の運用戦略及び実績 …… 10
ポートフォリオの状況 …… 14
投資法人の概要 …… 27
Ⅰ. 資産運用報告 …… 28
Ⅱ. 貸借対照表 …… 56
Ⅲ. 損益計算書 …… 58
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 59
Ⅴ. 注記表 …… 60
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 70
Ⅶ. 監査報告書 …… 71
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 72
資産運用会社のご紹介 …… 74
投資主インフォメーション …… 76

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

平成24年6月30日付で、本投資法人の執行役員に就任いたしました阿部久三でございます。本投資法人の更なる発展に向けて鋭意取り組んでまいりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

本投資法人は上場以来、投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型REITとして、資産規模の拡大並びに安定した分配を着実に実現してきました。また、平成22年12月1日に日本コマーシャル投資法人を吸収合併したことにより、資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては最大級の資産規模を有するに至っています（平成24年5月31日現在）。

さて、ここに本投資法人の第17期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
当期は新たに2物件の新規取得（取得価格計6,350百万円）並びに1物件の売却（売却価格416百万円）を行い、資産規模の拡大と併せてポートフォリオの質の向上を実現いたしました。また、匿名組合出資持分2件への投資（出資金額計2,450百万円）を行い、当該匿名組合の運用資産等取得に関わる優先交渉権を取得いたしました。

こうした運用の結果、当期は、営業収益15,759百万円、営業利益6,959百万円、当期純利益4,849百万円となりました。また、投資主の皆様への分配につきましては、当期未処分利益4,849百万円に配当積立金からの取崩額934百万円を合わせ、1口当たり2,750円の分配金とさせていただくこととしました。

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

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

ユナイテッド・アーバン投資法人　執行役員　阿部 久三

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　代表取締役社長　チーフ・エグゼクティブ・オフィサー　及川 健一郎

第17期分配金

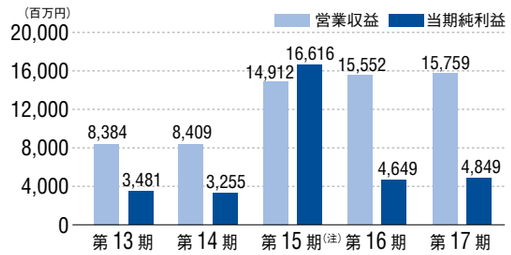
第17期 1口当たり分配金
（平成23年12月1日～平成24年5月31日）
2,750円

運用状況

	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
営業収益（百万円）	8,384	8,409	14,912	15,552	15,759
営業利益（百万円）	4,333	4,249	7,078	7,027	6,959
経常利益（百万円）	3,482	3,256	4,315	4,650	4,850
当期純利益（百万円）	3,481	3,255	16,616（注3）	4,649	4,849
分配金総額（百万円）	3,481	3,255	4,123	5,784	5,784
1口当たり分配金（円）（注2）	17,294	16,173	2,841	2,750	2,750
総資産額（百万円）	231,043	230,778	416,471	450,963	457,026
純資産額（百万円）	111,791	111,566	148,413	206,585	205,682
1口当たり純資産額（円）（注2）	555,349	554,228	102,261	98,215	97,786

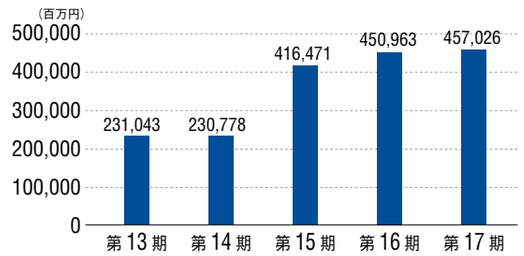
（注1）本投資法人における第13期の計算期間は平成21年12月1日～平成22年5月31日の182日間、第14期の計算期間は平成22年6月1日～平成22年11月30日の183日間、第15期の計算期間は平成22年12月1日～平成23年5月31日の182日間、第16期の計算期間は平成23年6月1日～平成23年11月30日の183日間、第17期の計算期間は平成23年12月1日～平成24年5月31日の183日間です。
（注2）平成22年12月1日付で、本投資法人の投資口は6分割されています。
（注3）第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益（12,492百万円）を含めた金額です。

営業収益・当期純利益

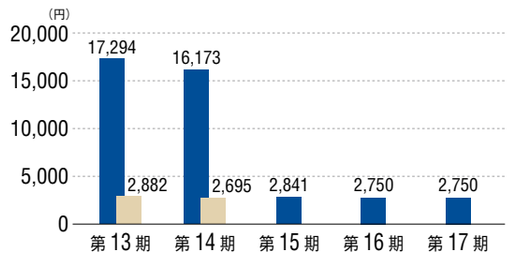


（注）第15期の当期純利益は、合併による負ののれん発生益（12,492百万円）を含めた金額です。

総資産額

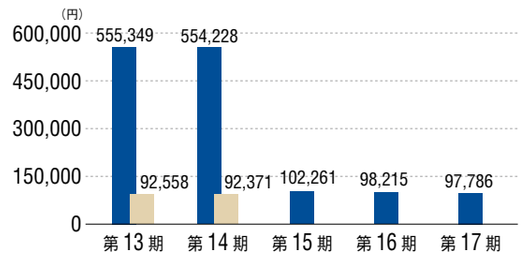


1口当たり分配金



（注）平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期以前の過去実績を6分の1にした数値を掲載しています（ページュのグラフ）。

1口当たり純資産額

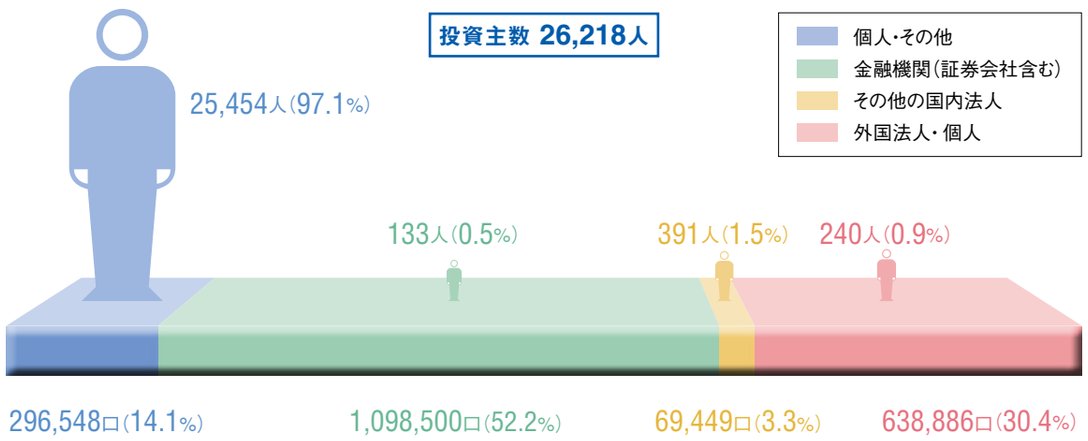


（注）平成22年12月1日付で本投資法人の投資口は6分割されたため、第15期より分割後の数値となります。ご参考までに、第14期以前の過去実績を6分の1にした数値を掲載しています（ページュのグラフ）。

投資口の状況

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

所有者別投資主・投資口数（平成24年5月31日現在）



発行済投資口数 2,103,383口

第17期取得物件の概要

C6 ホテルJALシティ四谷 東京 Hotel JAL City Yotsuya Tokyo　ホテル

取得年月日	平成23年12月26日
所在地	東京都新宿区四谷三丁目14番1号
敷地面積	1,053.16㎡
延床面積	7,682.82㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付13階建
建築時期	平成9年1月
所有形態	（土地）：所有権　（建物）：所有権

A28 ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）(注) Yamada Denki Tecc Land Aoba (Site)　商業施設

取得年月日	平成24年5月18日
所在地	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3～11・14・15
敷地面積	7,594.00㎡
延床面積	―
構造	―
階数	―
建築時期	―
所有形態	（土地）：所有権　（建物）：―

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

匿名組合出資持分の取得

本投資法人は、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、平成23年12月26日付で「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の不動産信託受益権を保有する合同会社の匿名組合出資持分を、また平成24年3月29日付で「四谷東急ビル」の不動産信託受益権を保有する合同会社の匿名組合出資持分を取得し、各受益権等の優先交渉権(注)を取得しました。

匿名組合出資の概要

取得資産の名称	合同会社吉祥寺YCMファンディング　匿名組合出資持分	合同会社オイラー　匿名組合出資持分
取得資産の内容	不動産を信託する信託受益権を運用資産とする 匿名組合出資持分	不動産を信託する信託受益権を運用資産とする 匿名組合出資持分
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	四谷東急ビル
出資金額	2,200百万円(匿名組合出資持分29.5%)	250百万円(匿名組合出資持分14.8%)
出資持分取得日	平成23年12月26日	平成24年3月29日
取得資金	自己資金による取得	自己資金による取得
優先交渉権 (購入条件)の概要	①平成25年12月末日まで→28,000百万円以上 ②平成26年12月27日まで→売り手の想定売却価格を上回る価格、または合理的に満足する条件	平成27年3月30日まで→5,020百万円以上

合同会社吉祥寺YCMファンディング

信託受益権等	ノンリコースローン
28,750百万円	21,300百万円
	匿名組合出資 7,450百万円

- 匿名組合出資持分2,200百万円(29.5%)を取得
- 将来の本受益権等購入にかかる優先交渉権の取得

合同会社オイラー

信託受益権等	ノンリコースローン
5,190百万円	3,500百万円
	匿名組合出資 1,690百万円

- 匿名組合出資持分250百万円(14.8%)を取得
- 将来の本受益権等購入にかかる優先交渉権の取得

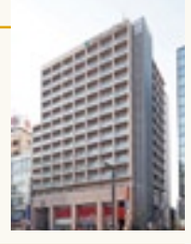
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

商業施設

所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号
敷地面積	3,582.39㎡
延床面積	37,932.95㎡
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付9階建
建築時期	昭和49年5月(新築)／平成19年6月(改装)
鑑定価格	30,200百万円(平成24年5月末時点)
想定NOI	1,456百万円
稼働率	100%(平成24年5月末時点)

四谷東急ビル

ホテル



所在地	東京都新宿区四谷二丁目1番3
敷地面積	1,264.94㎡
延床面積	7,884.53㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
建築時期	平成13年4月
鑑定価格	5,220百万円(平成24年5月末時点)
想定NOI	276百万円
稼働率	100%(平成24年5月末現在)

(注)本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本信託受益権の取得義務を負うものではありません。本優先交渉権の行使及び本信託受益権の取得については、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいります。

第17期売却物件

本投資法人は、本物件の営業状況及びテナントリーシング状況等を勘案し、売却することが投資主利益に資するとの判断から、本物件の譲渡を実施しました。

物件No	用途	物件名称	所在地	帳簿価格	譲渡価格	譲渡日
A22	商業施設	ベルファ宇治	京都府宇治市	504百万円	416百万円	平成24年4月25日

投資法人債の発行

本投資法人は、J-REIT初となる個人投資家向け投資法人債である第4回投資法人債(平成22年12月発行)に続き、平成23年12月16日付で再度個人投資家向けの投資法人債である第5回投資法人債を発行しました。また、平成23年12月9日付で第6回投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化を図るとともに、新規借入れと併せ、既存借入金のリファイナンスを実施しました。

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還年限	摘要	債券格付	資金使途
3年債	第5回無担保投資法人債 (愛称:ゆうゆう債)	7,000百万円	1.00%	平成23年 12月16日	平成26年 12月16日	無担保・無保証	AA－(JCR)	TL9、TL13、TL14 及びTL27の 返済資金に充当
5年債	第6回無担保投資法人債	3,000百万円	1.12%	平成23年 12月 9日	平成28年 12月 9日	無担保・無保証	AA－(JCR)	

資金の借入れ

本投資法人は第17期中に下記の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証	資金使途
TL38 (長期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000百万円	0.63000% (変動)(注)	平成23年 12月20日	平成28年 12月20日	無担保 無保証	TL9、TL13、TL14及び TL27の返済資金に充当
TL39 (中期)	農林中央金庫 株式会社みずほコーポレート銀行	4,500百万円	0.63000% (変動)(注)	平成23年 12月26日	平成28年 12月20日	無担保 無保証	ホテルJALシティ四谷 東京取得資金に充当
TL40 (中期)	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	3,900百万円	0.63000% (変動)(注)	平成24年 3月30日	平成29年 3月20日	無担保 無保証	ファシリティF-a及び ファシリティF-bの 返済資金に充当
TL41 (中期)	株式会社関西アーバン銀行 株式会社損害保険ジャパン 株式会社広島銀行	2,500百万円	0.99250% (固定)		平成29年 3月20日	無担保 無保証	
TL42 (中期)	株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	5,000百万円	0.58000% (変動)(注)	平成24年 4月12日	平成28年 3月20日	無担保 無保証	日本コマーシャル投資 法人(以下「NCI」) 第2回無担保投資 法人債の償還資金に 充当
TL43 (中期)	株式会社みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行	5,500百万円	0.63000% (変動)(注)		平成29年 3月20日	無担保 無保証	
TL44 (中期)	三井住友信託銀行株式会社	3,500百万円	0.53000% (変動)(注)		平成29年 3月20日	無担保 無保証	
TL45 (長期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000百万円	0.63000% (変動)(注)		平成30年 3月20日	無担保 無保証	
TL46 (長期)	株式会社りそな銀行	1,300百万円	0.58000% (変動)(注)	平成24年 5月18日	平成29年 6月20日	無担保 無保証	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)取得資 金に充当
TL47 (中期)	株式会社新生銀行	1,000百万円	0.92167% (固定)		平成29年 3月20日	無担保 無保証	

(注)新規借入れ時の金利です。

第18期取得物件の概要

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

取得年月日	平成24年6月28日
所在地	北海道札幌市中央区南三条西一丁目 2番3、3番1・11・18・22
敷地面積	1,077.92㎡
延床面積	10,224.31㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付17階建
建築時期	平成18年9月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

投資法人債の発行及び既存借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成24年7月5日付で第7回投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化を図るとともに、本投資法人の既存借入金の返済を実施しました。

新規発行投資法人債

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還年限	摘要	債券格付
5年債	第7回無担保投資法人債	6,500百万円	0.95%	平成24年7月5日	平成29年7月5日	無担保 無保証	AA− (JCR)

期限前弁済を実施した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日(注)	返済日	期限前弁済日
ファシリティ40-F (中期)	株式会社あおぞら銀行	4,269百万円	2.01602%	平成22年11月29日	平成26年9月22日	平成24年7月12日

(注)当該借入金は、平成22年12月1日を効力発生日とする本投資法人とNCIとの合併に伴いNCIから承継した借入金のため、NCIの借入日を記載しています。

資金の借入れ

本投資法人は、平成24年6月20日付で、既存借入金の返済資金調達のため下記の借入れを行いました。また、平成24年6月28日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」取得資金調達のため、新規の借入れを行っています。

新規借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	適要	資金使途
TL48 (長期)	株式会社群馬銀行 株式会社横浜銀行 株式会社東京都民銀行	2,300百万円	0.58000% (変動)(注1)	平成24年 6月20日	平成29年 6月20日	無担保 無保証	既存借入金の 返済資金に充当 (※)
TL49 (長期)	三井住友信託銀行株式会社	2,500百万円	0.53000% (変動)(注1)		平成29年 6月20日	無担保 無保証	
TL50 (長期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400百万円	0.74000% (固定)		平成29年 9月20日	無担保 無保証	
TL51 (長期)	株式会社日本政策投資銀行	900百万円	1.37045% (固定)		平成32年 6月20日	無担保 無保証	
TL52 (長期)	株式会社三井住友銀行	4,500百万円	0.68000% (変動)(注1)		平成31年 6月20日	無担保 無保証	
TL53 (長期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,200百万円	0.96000% (固定)	平成24年 6月28日	平成31年 6月20日	無担保 無保証	グレンパーク札幌プレミアタワー取得資金に充当

※返済した借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日
TL18 (中期)	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400百万円	1.44618% (固定)	平成19年 12月27日	平成24年 6月20日
TL19 (中期)	株式会社三井住友銀行	4,500百万円	1.48031% (固定)	平成20年 1月30日	
TL22 (中期)	株式会社日本政策投資銀行	900百万円	1.63568% (固定)	平成20年 11月11日	
TL24 (中期)	三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	0.93643% (変動)(注1)	平成20年 12月22日	
ファシリティG (長期)	大同生命保険株式会社	1,831百万円	2.25750% (固定)	平成19年 6月26日(注2)	平成24年 6月26日

(注1)新規借入れ時及び返済時の金利です。
(注2)当該借入金は、平成22年12月1日を効力発生日とする本投資法人とNCIとの合併に伴いNCIから承継した借入金のため、NCIの借入日を記載しています。

コミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に、従前の2本のコミットメントラインの期間満了に伴い、平成24年6月22日付で国内有力金融機関複数によるコミットメントラインの再設定を行いました。本再設定により、本投資法人のリファイナンスリスクの軽減や物件取得の際の迅速な資金調達ニーズ等に対して継続して対応可能になるものと考えています。また、金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務体質の構築に向け、さらに注力していく方針です。

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

運用戦略

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、経済情勢・不動産市場等に配慮した慎重な外部成長

用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして、不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、その時々の経済情勢・不動産市場等に応じた**総合的な投資判断**

＋

安定的な内部成長

稼働率を安定的に維持しつつ、テナント満足度の向上、コスト削減を推進し、**中長期にわたり安定した内部成長を実現**

＋

保守的な財務戦略

慎重なLTV運用、長期・固定での資金調達を目指す保守的な財務戦略のもと、金融市場の変動に備え、**財務体質を強化**

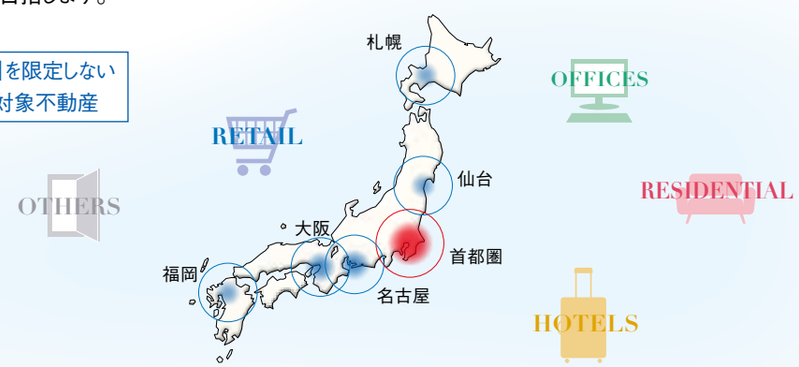
中長期にわたる安定的な収益の確保を通じて、投資主利益の最大化を目指す

外部成長戦略

【総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築】

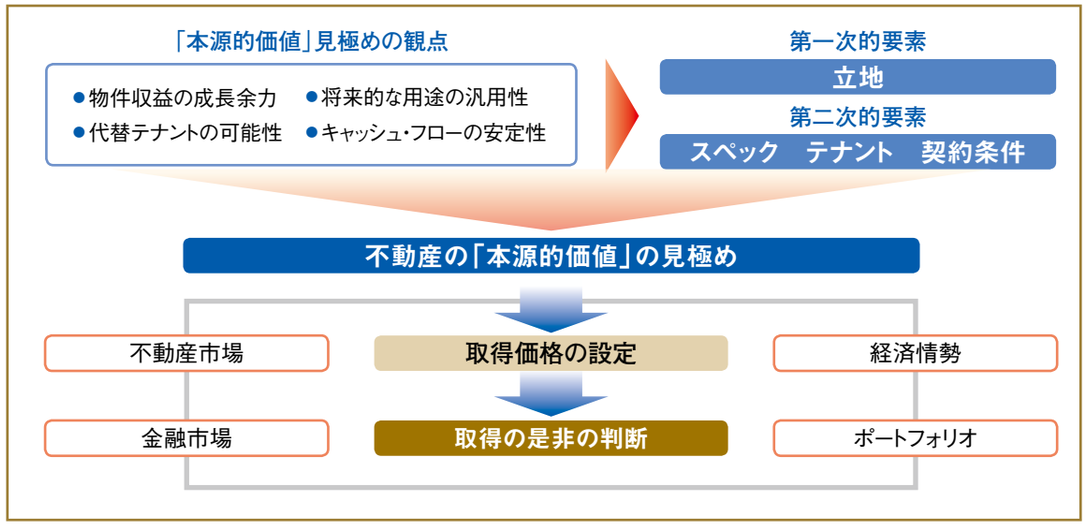
特定の用途や投資地域に集中した不動産投資及び運用は、その用途や投資地域の不動産市況が低迷したときなどに大きく収益に影響する可能性があるため、本投資法人においては、用途と投資地域の双方における分散投資を通じ、特定の用途又は特定の投資地域の不動産市況等が低迷する場合のリスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。

「用途」・「投資地域」を限定しない
多種・多様な投資対象不動産



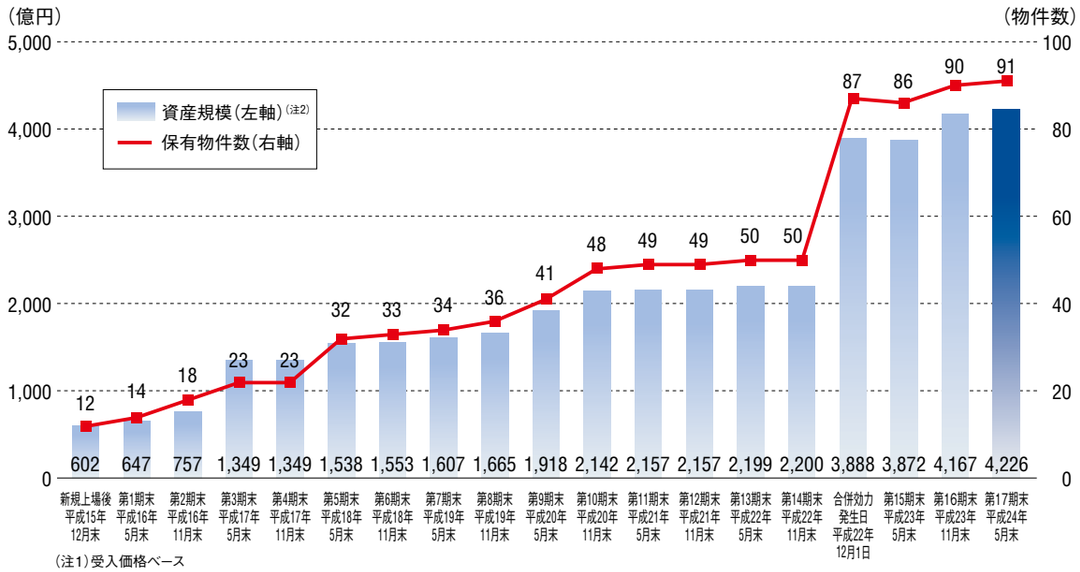
【不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針】

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



【資産規模及び保有物件数の推移（第17期末時点）】

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

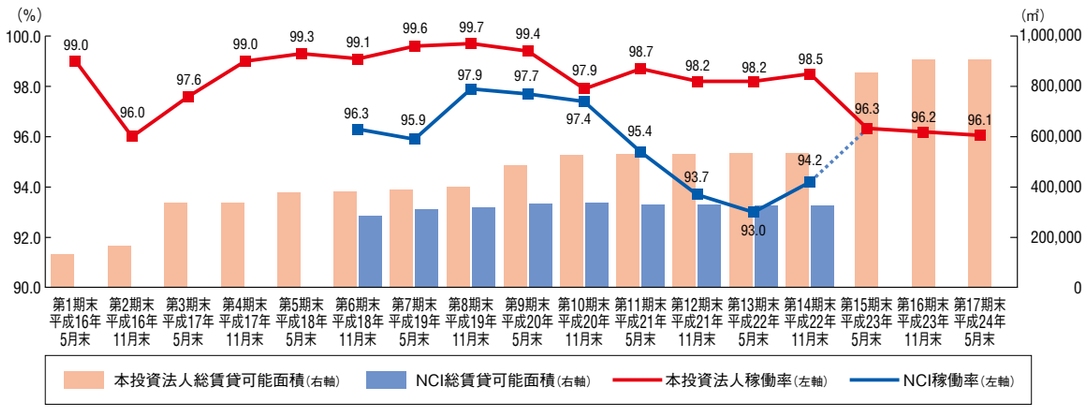


（注1）受入価格ベース
（注2）「資産規模」は各時点における保有物件の取得価格の合計を意味しており、単位未満を四捨五入して記載しています。

内部成長戦略

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

【稼働率及び総賃貸可能面積の推移】



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

【リニューアル工事事例】

本投資法人は、保有物件の維持・向上を目的とした補修工事等を積極的に実施し、テナント満足度のアップを目指していきます。具体例として、以下のような事例があります。

Tip's町田ビル

- テナント満足度の向上、並びに物件の集客力及び競争力を維持・向上させることを目的に、大規模なリニューアル工事を実施しました。
- ライティングによる効果的な演出により、夜間・夕暮れ時の視認性向上も実現しています。

【Before】

【After】

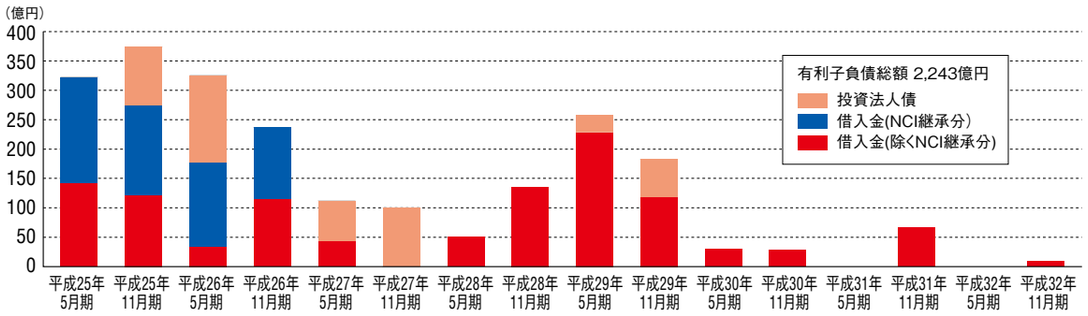
財務戦略及び財務の状況

財務戦略の基本方針

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

金融情勢の変化に備えた財務体質の強化

【返済期限の分散状況(平成24年7月13日時点)】



(注)1億円未満の返済については記載していません。

【借入先一覧(平成24年7月13日時点)】

金融機関	借入金残高(百万円)(注)	割合(%)
株式会社三井住友銀行	35,469	20.5
三井住友信託銀行株式会社	33,864	19.6
株式会社三菱東京UFJ銀行	23,096	13.4
株式会社みずほコーポレート銀行	15,790	9.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	10,767	6.2
株式会社あおぞら銀行	10,545	6.1
農林中央金庫	8,506	4.9
株式会社新生銀行	8,077	4.7
株式会社日本政策投資銀行	5,500	3.2
株式会社りそな銀行	3,652	2.1
株式会社福岡銀行	2,700	1.6
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	1.2
全国信用協同組合連合会	2,000	1.2

金融機関	借入金残高(百万円)(注)	割合(%)
みずほ信託銀行株式会社	2,000	1.2
オリックス銀行株式会社	1,500	0.9
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.6
第一生命保険株式会社	1,000	0.6
株式会社損害保険ジャパン	1,000	0.6
株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.6
株式会社群馬銀行	900	0.5
株式会社横浜銀行	900	0.5
株式会社広島銀行	500	0.3
株式会社七十七銀行	500	0.3
株式会社東京都民銀行	500	0.3
合　計	172,766	100.0

(注)借入金残高は表示未満を切り捨てで記載しています。

【格付の状況(平成24年7月13日時点)】

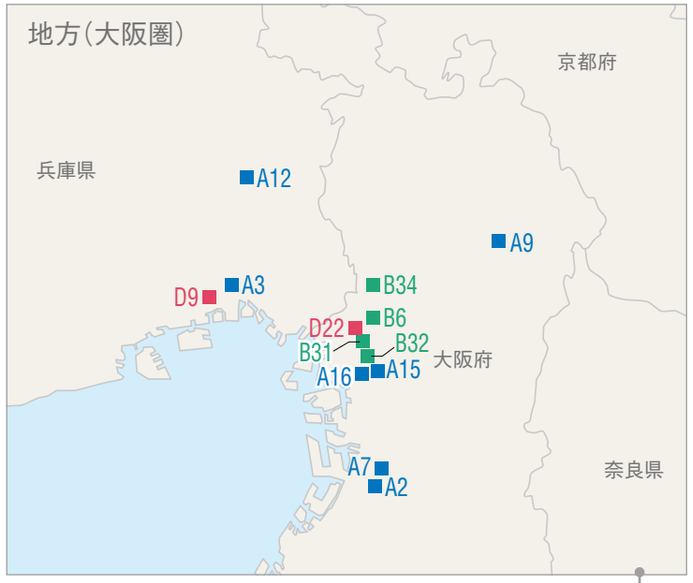
信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付：AA−　(見通し：安定的)
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+　(方向性：安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付：A3　(見通し：安定的)

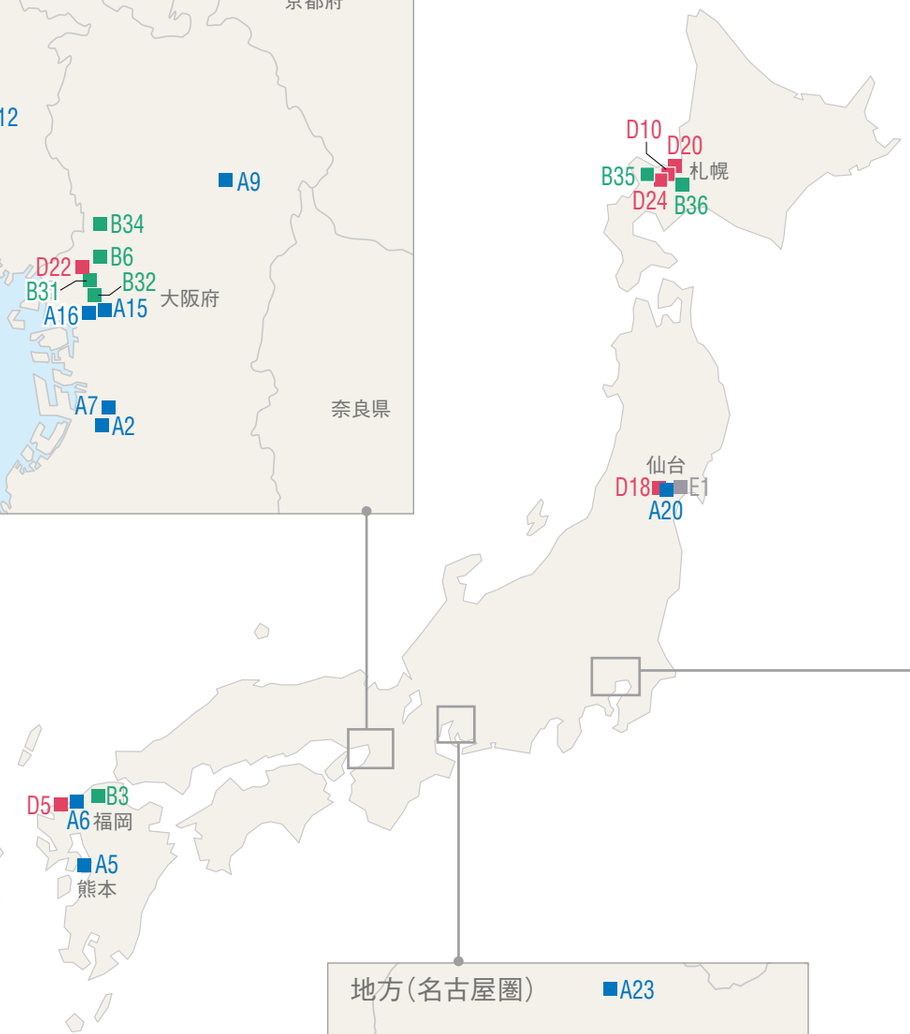
ポートフォリオ一覧（平成24年5月31日現在）

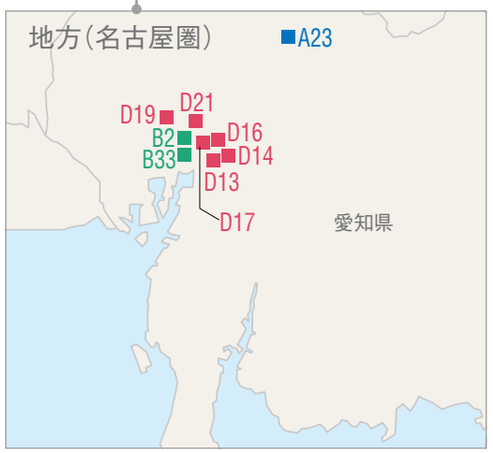
用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日(注1)	建築時期(注2)	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	比率 物件別	比率 用途別
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区	平成15年12月25日	昭和50年 3月	5,249.86	27,032.50	15,300	3.6%	31.9%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	平成15年12月22日	平成12年11月	10,368.45	29,250.71	6,770	1.6%	
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市	平成15年12月22日	平成 9年 4月	3,455.30	1,488.28	769	0.2%	
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	平成16年 9月17日	平成10年 3月	5,198.20	12,944.65	5,200	1.2%	
	A5	イオンモール宇城(注4)	熊本県宇城市	平成16年12月 3日	平成9年10月(注5)	173,498.31	63,058.78	11,100	2.6%	
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市	平成18年 4月14日	平成17年11月	1,138.66	5,369.70	6,500	1.5%	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市	平成18年 4月28日	平成14年 5月	10,702.86	8,637.63	3,210	0.8%	
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	平成19年 2月19日	平成 5年10月	6,937.54	17,338.54	5,312	1.3%	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市	平成19年 6月29日	平成18年12月	4,120.00	6,381.40	2,040	0.5%	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区	平成19年 9月27日	平成18年11月	320.39	2,265.15	3,760	0.9%	
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市	平成19年12月27日	平成 4年 6月	1,596.82	8,075.04	4,100	1.0%	
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	平成20年 1月30日	平成 9年11月	16,330.14	16,729.60	4,284	1.0%	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	53,363.57	—	6,883	1.6%	
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 9月	375.17	2,238.82	2,410	0.6%	
	A15	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 6年11月	2,430.23	25,865.61	22,800	5.4%	
	A16	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成10年 7月	946.53	4,923.95	2,770	0.7%	
	A19	アルボーレ神宮前	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成18年 2月	308.02	816.60	1,580	0.4%	
	A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	736.01	4,082.94	2,590	0.6%	
	A21	モラージュ柏	千葉県柏市	平成22年12月 1日	平成16年6月(注5)	83,810.27	54,689.28	7,040	1.7%	
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	平成22年12月 1日	平成10年10月	34,612.39	56,371.77	4,840	1.1%	
	A24	横浜狩場ショッピングセンター(注6)	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成19年 9月	7,093.66	10,628.44	2,500	0.6%	
	A25	Luz自由が丘	東京都目黒区	平成23年 6月15日	平成21年 5月	828.70	2,771.59	5,090	1.2%	
	A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市	平成23年 6月15日	平成22年 4月	749.42	4,452.39	3,350	0.8%	
	A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成23年10月31日	—	9,193.00	—	2,600	0.6%	
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成24年 5月18日	—	7,594.00	—	2,150	0.5%	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区	平成15年12月26日	昭和63年12月	453.81	3,296.58	2,257	0.5%	46.4%
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	平成15年12月26日	昭和61年 2月	1,361.96	11,795.38	5,400	1.3%	
	B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成10年 9月	1,358.91	6,079.35	2,080	0.5%	
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区	平成16年 3月29日	平成元年 9月	703.24	5,218.55	2,350	0.6%	
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区	平成16年 3月30日	昭和63年12月	689.70	4,031.14	2,150	0.5%	
	B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	7,265.79	58,882.64	14,279	3.4%	
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	平成16年12月20日	昭和62年 4月	8,615.20	51,254.06	19,200	4.5%	
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	(53,363.57)	(—)	5,021	1.2%	
	B8	UUR東陽町ビル(注7)	東京都江東区	平成20年 6月30日	平成 2年11月	3,262.50	10,768.11	8,500	2.0%	
	B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区	平成21年12月25日	平成 6年10月	690.93	6,318.81	4,200	1.0%	
	B10	日立ハイテクビルディング	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和61年 2月	3,464.39	22,952.71	14,800	3.5%	
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	平成22年12月 1日	平成元年 3月	3,201.80	19,802.22	12,100	2.9%	
	B12	UUR築地ビル(注8)	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成11年11月	1,418.01	6,936.48	6,860	1.6%	
	B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	3,302.07	14,507.92	6,080	1.4%	
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 4年10月	2,525.41	15,387.49	7,050	1.7%	
	B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	平成22年12月 1日	平成 5年 5月	2,876.94	15,017.17	3,920	0.9%	
	B16	大森シティビル	東京都大田区	平成22年12月 1日	昭和55年 7月	1,041.44	6,550.12	4,120	1.0%	
	B17	赤坂氷川ビル	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和59年 4月	1,328.93	4,795.06	3,290	0.8%	
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成 8年 8月	428.62	1,972.43	2,570	0.6%	
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 3年 4月	550.67	3,627.03	1,890	0.4%	
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 6年 3月	390.86	1,895.87	2,210	0.5%	
	B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 5年 8月	1,040.76	7,511.49	1,060	0.3%	
	B22	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 3年10月	475.00	4,141.89	1,710	0.4%	
	B23	パシフィックマークス新川	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 4年 5月	949.85	6,058.75	2,790	0.7%	
	B25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	平成22年12月 1日	平成16年 8月	1,183.52	10,694.91	9,890	2.3%	
オフィスビル	B26	藤和浜松町ビル(注9)	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	1,401.61	8,331.90	6,260	1.5%	
	B27	リーラヒジリザカ	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,474.05	6,598.52	2,750	0.7%	
	B28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	平成22年12月 1日	平成 5年10月	701.83	3,215.11	1,620	0.4%	
	B29	大塚HTビル	東京都豊島区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	455.94	2,317.67	1,160	0.3%	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	平成22年12月 1日	昭和60年 8月	257.87	2,038.70	2,460	0.6%	
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	2,053.30	16,142.54	6,860	1.6%	
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	昭和58年10月	1,284.23	9,596.62	4,570	1.1%	
	B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,342.54	8,219.53	2,670	0.6%	
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	平成22年12月 1日	昭和50年 3月	3,929.31	33,316.53	9,590	2.3%	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	987.04	6,048.97	1,790	0.4%	
	B36	新札幌センタービル	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 3年 9月	1,940.08	3,725.13	987	0.2%	
	B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市	平成23年 6月16日	平成20年 5月	2,733.00	24,412.67	9,500	2.2%	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館(注9)	東京都新宿区	平成15年12月22日	昭和58年10月	6,215.31	59,985.37	21,140	5.0%	12.6%
	(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	(7,265.79)	(58,882.64)	9,721	2.3%	
	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区	平成17年 2月18日	平成11年10月	482.10	2,928.94	1,884	0.4%	
	C3	MZビル	東京都八王子市	平成20年 4月10日	平成19年 4月	1,304.44	7,708.88	3,800	0.9%	
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 7月	970.83	6,610.51	4,720	1.1%	
	C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	平成23年10月25日	平成18年 5月	3,573.31	13,655.23	7,650	1.8%	
	C6	ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区	平成23年12月26日	平成 9年 1月	1,053.16	7,682.82	4,200	1.0%	
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区	平成15年12月26日	平成13年12月	398.82	3,300.18	2,021	0.5%	8.6%
	D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区	平成15年12月26日	平成14年 5月	777.40	2,081.19	1,355	0.3%	
	D3	エクセリア馬込	東京都大田区	平成15年12月26日	平成14年 2月	371.29	1,110.97	697	0.2%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区	平成15年12月26日	平成10年10月	2,943.33	3,580.44	1,680	0.4%	
	D5	六本松コート	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成 6年 3月	1,738.67	3,294.36	757	0.2%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区	平成16年10月15日	平成15年 4月	233.66	1,486.38	1,175	0.3%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区	平成16年10月26日	平成 4年 3月	6,456.64	12,691.43	3,530	0.8%	
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市	平成16年10月26日	平成 2年 2月	3,948.67	6,840.86	1,140	0.3%	
	D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	平成17年 4月13日	平成 9年 9月	3,329.45	12,700.44	3,031	0.7%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市	平成18年 3月16日	平成18年 2月	1,249.45	6,588.72	1,278	0.3%	
	D11	UURコート千葉蘇我(注10)	千葉県千葉市	平成18年 2月 8日	平成 5年 4月	1,990.13	2,931.14	620	0.1%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	平成18年 2月 8日	平成 9年 3月	2,635.52	1,397.61	480	0.1%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市	平成18年 3月30日	平成 9年 3月	2,423.12	3,551.60	1,070	0.3%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市	平成18年 3月30日	平成11年 3月	1,137.18	1,762.40	450	0.1%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区	平成18年 4月28日	平成17年 2月	814.54	5,871.77	3,170	0.8%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市	平成18年11月30日	平成18年 3月	1,009.16	3,912.49	1,570	0.4%	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市	平成19年12月26日	平成19年 2月	674.34	3,172.34	1,300	0.3%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市	平成20年 9月24日	平成20年 2月	3,656.44	12,642.98	3,440	0.8%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市	平成20年 9月30日	平成20年 8月	639.17	3,207.39	1,473	0.3%	
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	北海道札幌市	平成20年11月11日	平成20年 9月	3,340.48	6,255.74	870	0.2%	
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市	平成20年11月21日	平成14年 9月	336.55	2,196.97	900	0.2%	
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市	平成21年 2月26日	平成21年 1月	1,266.32	4,166.73	1,570	0.4%	
	D23	UURコート錦糸町(注11)	東京都江東区	平成23年 6月15日	平成10年 2月	924.27	6,890.13	2,900	0.7%	
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	平成18年 5月29日	平成 8年 4月	5,457.02	8,693.79	2,050	0.5%	0.5%
合計						569,449.38	1,007,773.22	422,583	100.0%	100.0%

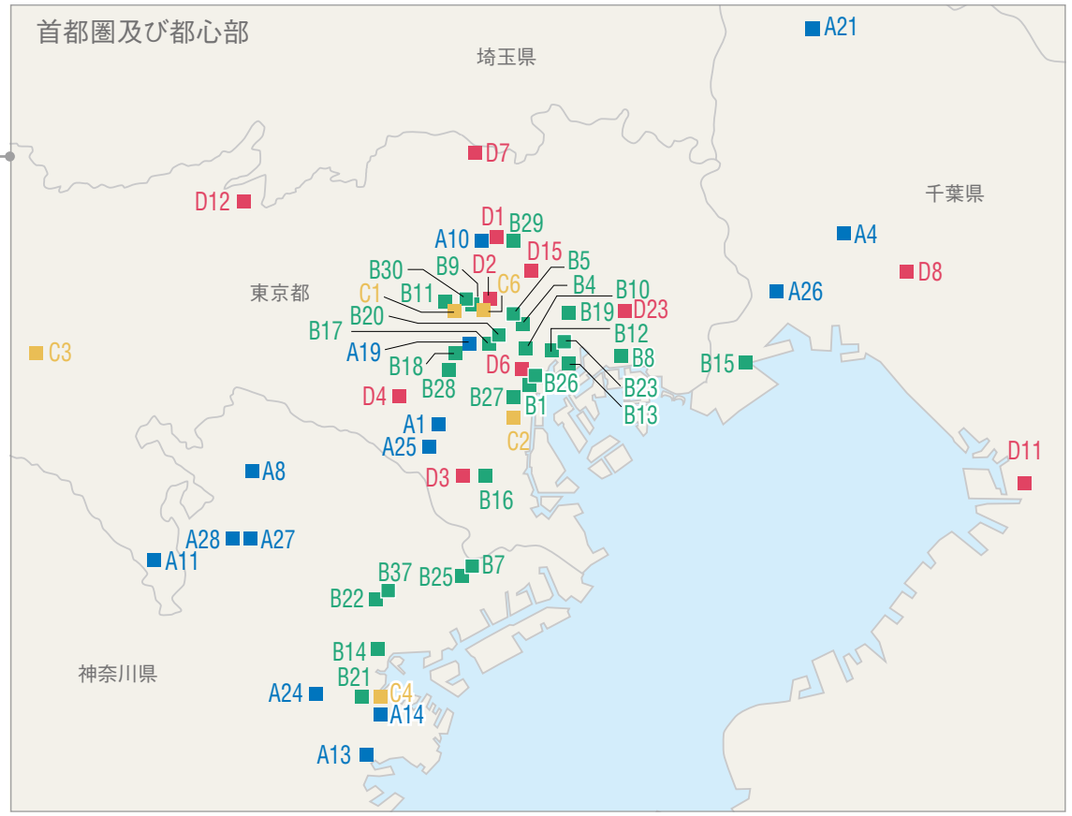
(注1) NCIから承継した物件(以下「旧NCI物件」といいます。)の取得日は、合併効力発生日である平成22年12月1日としています。
(注2) 「建築時期」、「敷地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいていますが、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。なお、借地部分がある物件の「敷地面積」については、借地部分も含めて記載しており、他の者と共有している物件の「敷地面積」及び「延床面積」については、全体の面積を記載しています。
(注3) 上記取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、旧NCI物件の取得価格は、合併時の本投資法人の受入価格を記載しています。
(注4) 平成23年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」より名称変更しています。
(注5) 代表的な建物について記載しています。
(注6) 平成24年7月1日付で「ニトリ横浜狩場インター店」より名称変更しています。
(注7) 平成24年4月17日付で「長谷萬ビル東陽町」より名称変更しています。
(注8) 平成23年6月24日付で「パシフィックマークス築地」より名称変更しています。
(注9) 「藤和浜松町ビル」は平成23年10月31日付で、また「新宿ワシントンホテル本館」は平成22年9月29日付で追加取得を行っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。
(注10) 平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」より名称変更しています。
(注11) 平成24年6月1日付で「ル モンド江東」より名称変更しています。

ポートフォリオマップ









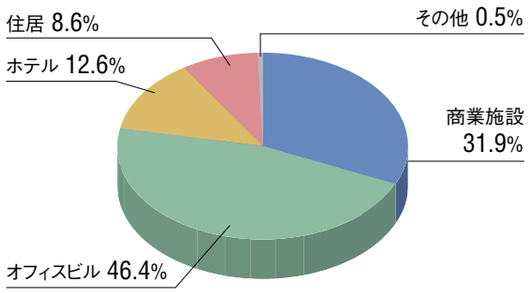
A1 ダイエー碑文谷
A2 ジョイパーク泉ヶ丘
A3 大丸ピーコック芦屋川西店
A4 レランドショッピングセンター
A5 イオンモール宇城
A6 天神ルーチェ
A7 ヤマダ電機テックランド堺本店
A8 宮前ショッピングセンター
A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
A10 アクティオーレ南池袋
A11 Tip's町田ビル
A12 ダイエー宝塚中山店
A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）（注1）
A14 アクティオーレ関内
A15 心斎橋OPA本館
A16 心斎橋OPAきれい館
A19 アルボーレ神宮前
A20 アルボーレ仙台
A21 モラージュ柏
A23 イトーヨーカドー尾張旭店
A24 横浜狩場ショッピングセンター
A25 Luz自由が丘
A26 アクティオーレ市川
A27 ビバホーム横浜青葉店（敷地）
A28 ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）
B1 T&G浜松町ビル
B2 SK名古屋ビルディング
B3 福岡アーセオンビル
B4 丸増麹町ビル
B5 六番町Kビル
B6 新大阪セントラルタワー（注2）
B7 川崎東芝ビル
(A13) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）（注1）
B8 UUR東陽町ビル
B9 フォーシーズンビル
B10 日立ハイテクビルディング
B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
B12 UUR築地ビル
B13 パシフィックマークス月島
B14 パシフィックマークス横浜イースト
B15 パシフィックマークス新浦安
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
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
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
B29 大塚HTビル
B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
B31 パシフィックマークス西梅田
B32 パシフィックマークス肥後橋
B33 名古屋錦シティビル
B34 パシフィックマークス江坂
B35 パシフィックマークス札幌北一条
B36 新札幌センタービル
B37 アリーナタワー
C1 新宿ワシントンホテル本館
(B6) 新大阪セントラルタワー（注2）
C2 東横イン品川駅高輪口
C3 MZビル
C4 ホテルルートイン横浜馬車道
C5 ホテルJALシティ那覇
C6 ホテルJALシティ四谷 東京
D1 T&G東池袋マンション
D2 T&G四谷マンション
D3 エクセリア馬込
D4 駒沢コート
D5 六本松コート
D6 スカイコート芝大門
D7 太平洋セメント社宅（メゾン浮間）
D8 太平洋セメント社宅（習志野社宅）
D9 アプ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
D12 太平洋セメント東久留米寮新館
D13 南山コート1号館
D14 南山コート2号館
D15 クリオ文京小石川
D16 グランルージュ栄
D17 グランルージュ栄II
D18 MA仙台ビル
D19 UURコート名古屋名駅
D20 UURコート札幌篠路壱番館
D21 パークサイト泉
D22 UURコート大阪十三本町
D23 UURコート錦糸町
D24 グレンパーク札幌プレミアタワー（注3）
E1 リリカラ東北支店

（注1）maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。
（注2）新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。
（注3）第18期取得物件です。

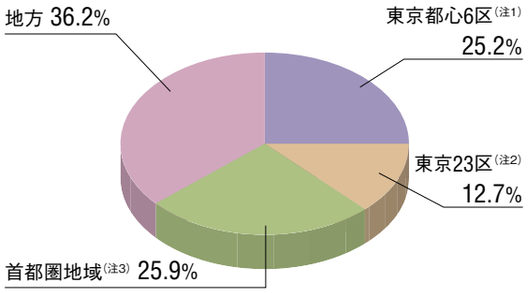
ポートフォリオデータ

ポートフォリオの状況（取得価格ベース）（平成24年5月31日現在）

用途分散



地域分散

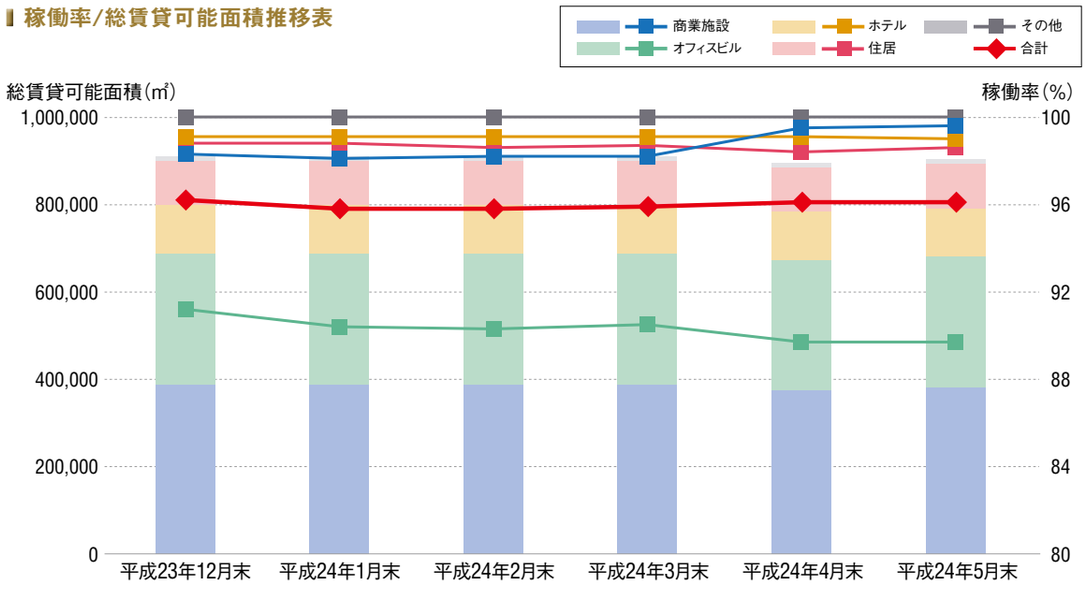


（注1）「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
（注2）「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。
（注3）「首都圏地域」とは、首都圏（1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県））から東京23区を除いた地域を指します。

稼働率

	平成23年 12月末	平成24年 1月末	平成24年 2月末	平成24年 3月末	平成24年 4月末	平成24年 5月末
商業施設	98.3%	98.1%	98.2%	98.2%	99.5%	99.6%
オフィスビル	91.2%	90.4%	90.3%	90.5%	89.7%	89.7%
ホテル	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.0%
住居	98.8%	98.8%	98.6%	98.7%	98.4%	98.6%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	96.2%	95.8%	95.8%	95.9%	96.1%	96.1%

稼働率/総賃貸可能面積推移表



既存保有物件（平成24年5月31日現在）

RETAIL PROPERTIES

A1 ダイエー碑文谷

A2 ジョイパーク泉ヶ丘

A3 大丸ピーコック芦屋川西店

A4 レランドショッピングセンター

A5 イオンモール宇城(注)

（注）平成23年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」より名称変更しています。

A6 天神ルーチェ

A7 ヤマダ電機テックランド堺本店

A8 宮前ショッピングセンター

A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

A10 アクティオーレ南池袋

A11 Tip's町田ビル

A12 ダイエー宝塚中山店

A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）(注)

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

A14 アクティオーレ関内

A15 心斎橋OPA本館

A16 心斎橋OPAきれい館

A19 アルボーレ神宮前

A20 アルボーレ仙台

A21 モラージュ柏

A23 イトーヨーカドー尾張旭店

A24 横浜狩場ショッピングセンター (注)

（注）平成24年7月1日付で「ニトリ横浜狩場インター店」より名称変更しています。

A25 Luz自由が丘

A26 アクティオーレ市川

A27 ビバホーム横浜青葉店（敷地）(注)

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

A28 ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）(注)

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

OFFICES

B1 T&G浜松町ビル

B2 SK名古屋ビルディング

B3 福岡アーセオンビル

B4 丸増麹町ビル

B5 六番町Kビル

B6 新大阪セントラルタワー(注)

（注）新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。

B7 川崎東芝ビル

B8 UUR東陽町ビル(注)

（注）平成24年4月17日付で「長谷萬ビル東陽町」より名称変更しています。

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)

(注)平成23年6月24日付で「パシフィックマークス築地」より名称変更しています。

B13 パシフィックマークス月島

B14 パシフィックマークス横浜イースト

B15 パシフィックマークス新浦安

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

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

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

B29 大塚HTビル

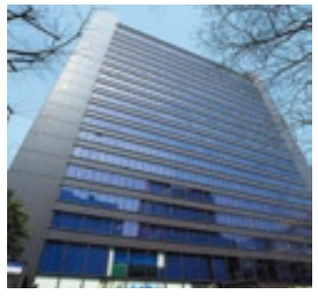
B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート

B31 パシフィックマークス西梅田

B32 パシフィックマークス肥後橋

B33 名古屋錦シティビル

B34 パシフィックマークス江坂



B35 パシフィックマークス札幌北一条

B36 新札幌センタービル

B37 アリーナタワー

HOTELS

C1 新宿ワシントンホテル本館

C2 東横イン品川駅高輪口

C3 MZビル

C4 ホテルルートイン横浜馬車道

C5 ホテルJALシティ那覇

C6 ホテルJALシティ四谷 東京

RESIDENTIAL

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

D6 スカイコート芝大門

D7 太平洋セメント社宅（メゾン浮間）

D8 太平洋セメント社宅（習志野社宅）

D9 アプ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)

(注)平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」より名称変更しています。

D12 太平洋セメント東久留米寮新館

D13 南山コート1号館

D14 南山コート2号館

D15 クリオ文京小石川

D16 グランルージュ栄

D17 グランルージュ栄Ⅱ

D18 MA仙台ビル

D19 UURコート名古屋名駅

D20 UURコート札幌篠路壱番館

D21 パークサイト泉

D22 UURコート大阪十三本町

D23 UURコート錦糸町(注)

(注)平成24年6月1日付で「ル モンド江東」より名称変更しています。

E1 リリカラ東北支店

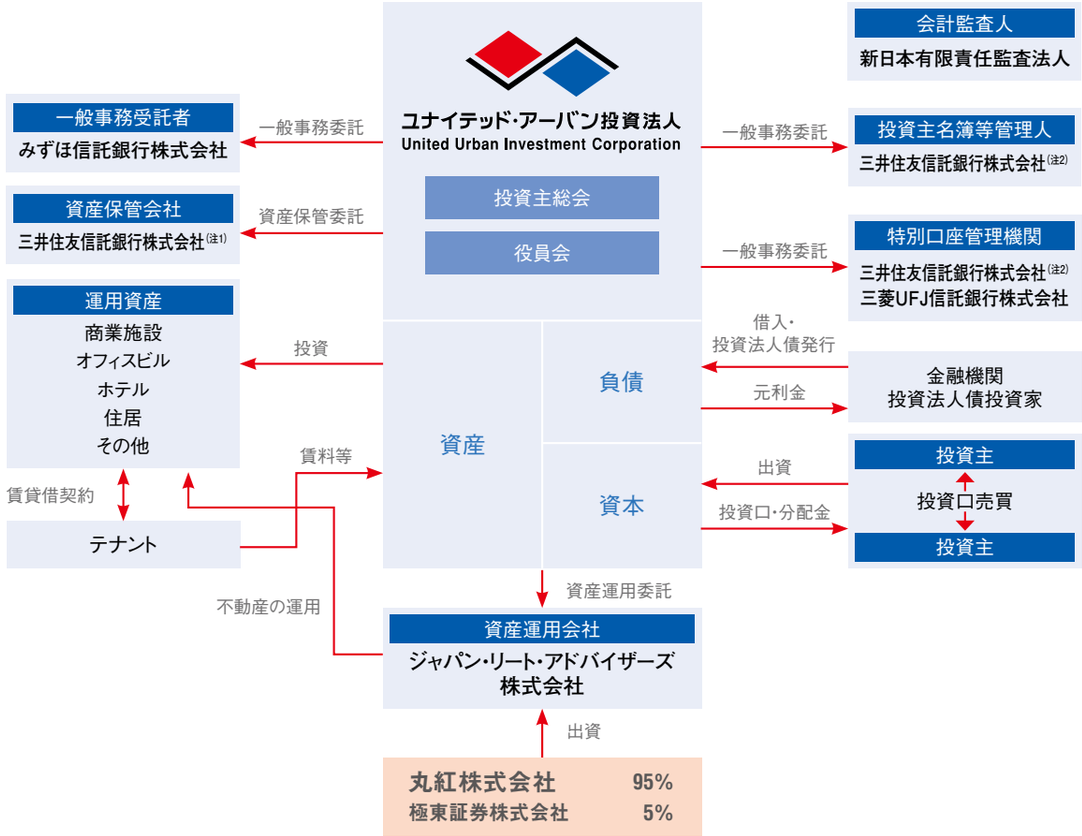
概要

投資法人名： ユナイテッド・アーバン投資法人
（英文名称 United Urban Investment Corporation）
執行役員： 阿部　久三(注)
監督役員： 渡瀬　正員
監督役員： 秋山　正明
本店所在地： 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
城山トラストタワー18階
上場日： 平成15年12月22日
資産運用会社（事務連絡先）： ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

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

監督役員 渡瀬　正員　　執行役員 阿部　久三　　監督役員 秋山　正明

仕組み図



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

1 資 産 運 用 の 概 況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
計算期間		自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
営業収益	百万円	8,384	8,409	14,912	15,552	15,759
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(8,384)	(8,409)	(14,912)	(15,509)	(15,731)
営業費用	百万円	4,050	4,159	7,833	8,525	8,799
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,183)	(3,276)	(6,435)	(6,937)	(7,074)
営業利益	百万円	4,333	4,249	7,078	7,027	6,959
経常利益	百万円	3,482	3,256	4,315	4,650	4,850
当期純利益 (a)	百万円	3,481	3,255	16,616	4,649	4,849
総資産額 (b)	百万円	231,043 (対前期比+0.1%)	230,778 (対前期比△0.1%)	416,471 (対前期比+80.4%)	450,963 (対前期比+8.2%)	457,026 (対前期比+1.3%)
純資産額 (c)	百万円	111,791 (対前期比△0.0%)	111,566 (対前期比△0.2%)	148,413 (対前期比+33.0%)	206,585 (対前期比+39.1%)	205,682 (対前期比△0.4%)
出資総額	百万円	108,310 (対前期比−)	108,310 (対前期比−)	108,310 (対前期比−)	165,924 (対前期比+53.1%)	165,924 (対前期比−)
発行済投資口総数 (d)	口	201,300	201,300	1,451,319	2,103,383	2,103,383
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	555,349	554,228	102,261	98,215	97,786
分配金総額 (e)	百万円	3,481	3,255	4,123	5,784	5,784
1口当たり当期純利益 (注4)	円	17,294	16,172	11,449	2,238	2,305
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	17,294	16,173	2,841	2,750	2,750
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(17,294)	(16,173)	(2,841)	(2,750)	(2,750)
（うち1口当たり利益超過分配金額）	円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率 (注5)(注6)	%	1.5	1.4	1.3	1.1	1.1
（年換算） (注5)(注6)	%	(3.0)	(2.8)	(2.7)	(2.1)	(2.1)
自己資本当期純利益率 (注5)(注6)	%	3.1	2.9	12.8	2.6	2.4
（年換算） (注5)(注6)	%	(6.2)	(5.8)	(25.6)	(5.2)	(4.7)
期末自己資本比率 (c)/(b)(注6)	%	48.4 (対前期増減△0.1)	48.3 (対前期増減△0.0)	35.6 (対前期増減△12.7)	45.8 (対前期増減+10.2)	45.0 (対前期増減△0.8)
配当性向 (注7)	%	100.0	100.0	24.8	122.8	119.2
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	50	50	86	90	91
期末総賃貸可能面積	㎡	532,869.54	532,955.43	852,455.43	903,322.07	903,995.65
期末テナント数	件	172	171	1,216	1,434	1,403
期末稼働率	%	98.2	98.5	96.3	96.2	96.1
当期減価償却費	百万円	1,525	1,529	2,737	2,934	3,057
当期資本的支出額	百万円	822	982	906	1,261	1,823
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	百万円	6,725	6,662	11,213	11,507	11,714
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注5)(注8)	円	24,872	23,769	4,727	3,586	3,804
FFO倍率 (注5)(注6)(注8)	倍	10.7	12.2	9.8	11.5	11.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注5)(注6)(注8)	倍	6.9	6.1	3.8	4.4	4.9
金利償却前当期純利益	百万円	5,854	5,722	9,272	9,826	9,941
支払利息及び投資法人債利息	百万円	848	937	2,411	2,243	2,034
有利子負債額	百万円	101,800	101,800	237,162	213,076	219,916
期末総資産有利子負債比率	%	44.1	44.1	56.9	47.2	48.1
当期運用日数	日	182	183	182	183	183

(注1) 記載した数値は、特に注記が無い限り、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注3) 第15期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益12,492百万円が含まれています。

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

	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
期中平均投資口数	201,300口	201,300口	1,451,319口	2,076,594口	2,103,383口

(注5) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第13期及び第15期については会計計算期間182日、第14期、第16期及び第17期については会計計算期間183日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

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

(注6) 小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。
(注7) 「配当性向」は、「1口当たり分配金／1口当たり当期純利益」の方法により算定し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。
(注8) FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

(2) 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型REITとして、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成22年12月1日には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、その後、平成23年6月の第三回公募増資及び同年7月の第三者割当増資を経て、資産規模において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24年5月31日現在)。

本投資法人は、これまで第1期(平成16年5月期)より第16期(平成23年11月期)まで16回の利益分配を行ってまいりました。第17期(平成24年5月期)においても、1口当たり2,750円の利益分配をいたします。

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

A.投資環境と運用実績

①投資環境

昨年3月の東日本大震災の発生から1年以上が経過し、被災した設備の修復などの復興需要により、国内の設備投資は緩やかな増加基調にあります。しかしながら、深刻化する欧州諸国の債務問題、円高の進行等、日本経済については先行き不透明感を払拭できる状況には至っておりません。

また、個人消費・雇用環境についても、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、雇用者所得も横ばいで推移するなど、持続的な物価の下落(デフレ)傾向も続く中、消費マインドに顕著な改善は見られません。

不動産売買市場については、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)の商業地・住宅地の公示地価がともに、1年前に比較して下落幅が大きく縮小するなど改善の兆しが見られます。そのため、市場参加者の中には不動産市況の改善を期待した積極的な動きが一部に見られますが、一方で資金調達環境の改善を受けて、不動産を継続保有し易い環境が続いている結果、中小物件の取引事例が散見されるものの、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Aクラス物件の取引は限定的です。

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、厳冬需要への対応や消費者の嗜好の変化や時代に合ったマーケティング戦略等により、売上が好調な小売業等もありますが、あくまで一部の企業にとどまり、個人消費の回復、ひいては売上の本格的な回復にはまだ至っておりません。

オフィスビルに関しては、オフィスの拡張・拡大という設備投資が活発に行われる状況にはなく、また新築の大型ビルの供給も続いていることから、空室率の改善には至っておりません。オフィスビルのうち、いわゆるAクラスビルにおいても、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、海外からの訪日客数及び国内出張・旅行者数の回復に伴い、客室稼働率は、東日本大震災以前の水準にまで回復してきておりますが、客室単価は未だ回復途上にあります。

住居に関しては、個人の生活の根源となる「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。

②新規物件の取得と物件売却（物件の入れ替え）

本投資法人は、当期において、新たに下表記載の2物件（取得価格総額6,350百万円）を取得しました。

物件番号	新規取得物件	用途（注1）	所在	取得価格（注2）	取得日
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	―	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3～11・14・15（地番）	2,150百万円	平成24年5月18日
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	ホテル・事務所	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
合　計				6,350百万円	―

（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1物件（ベルファ宇治（売却価格416百万円））の売却を行いました。

さらに、本投資法人は下表記載の匿名組合出資持分2件への投資を行いました。これら匿名組合出資持分の取得により、当該不動産を対象とする信託受益権等の購入に関する優先交渉権をそれぞれ取得しました。

銘柄名	運用対象資産	不動産所在地（住居表示）	出資金額（出資持分割合）	取得日	優先交渉契約の有効期間
合同会社吉祥寺YCMファンディング匿名組合出資持分	「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の不動産を信託する信託の受益権	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	2,200百万円（29.5%）	平成23年12月26日	平成26年12月27日
合同会社オイラー匿名組合出資持分	「四谷東急ビル」の不動産を信託する信託の受益権	東京都新宿区四谷二丁目1番3	250百万円（14.8%）	平成24年3月29日	平成29年3月30日

③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24年5月31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6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91件（取得価格の総額422,583百万円）であり、また、総賃貸可能面積も903,322.07㎡（273,254.92坪）から903,995.65㎡（273,458.68坪）となり、テナント総数は期初の1,434から1,403となりました。この他、前述の匿名組合出資持分2件（出資総額2,450百万円）への投資をしています。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。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、95.8%から96.2%の間で推移し、当期末では96.1%となっております。

B.資金調達の概要

当期においては、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金及び特定資産の取得資金調達を目的として、各種借入を行うとともに、第5回無担保投資法人債7,000百万円（以下「第5回債」といいます。）を平成23年12月16日付で、第6回無担保投資法人債3,000百万円（以下「第6回債」といいます。）を同年12月9日付でそれぞれ発行しました。これらの結果、前期末時点、及び当期における借入金の借入及び返済、並びに投資法人債の発行及び償還を踏まえた当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	―	―	―
長期借入金	161,076	174,916	13,840
借入金合計	161,076	174,916	13,840
投資法人債	52,000	45,000	△7,000
有利子負債合計	213,076	219,916	6,840

なお、1年内に返済を迎える借入金は46,988百万円、1年内に償還予定の投資法人債はありません。
また、平成24年7月13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

C.当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益15,759百万円（前期比1.3%増）、不動産賃貸事業利益8,657百万円（前期比1.0%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6,959百万円（前期比1.0%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4,850百万円（前期比4.3%増）、当期純利益は4,849百万円（前期比4.3%増）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、当期未処分利益4,849百万円に、配当積立金取崩額934百万円を加算した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いと考えております。

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成20年 6 月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	（注1）
平成20年 7 月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	（注2）
平成22年12月 1 日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	―	108,310	（注3）
平成22年12月 1 日	合併	243,519	1,451,319	―	108,310	（注4）
平成23年 6 月 8 日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	（注5）
平成23年 7 月 6 日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	（注6）

（注1）1口当たり461,580円（引受価額445,566円）にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注2）1口当たり445,566円にて、物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
（注3）投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。
（注4）本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました（NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。）。
（注5）1口当たり91,162円（引受価額88,357円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注6）1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（投資口の取引所価格の推移）

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

期　別	第13期	第14期（注）	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月
最　高	618,000円	618,000円	117,000円	95,600円	96,100円
最　低	437,000円	480,000円	79,900円	77,100円	79,600円

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

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用及び配当積立金の活用により、当期未処分利益4,849百万円に配当積立金取崩額934百万円を加算した5,784百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

期　別	単位	第13期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	第14期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	第15期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	第16期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	第17期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
当期未処分利益総額	千円	3,481,339	3,255,669	16,617,025	4,650,444	4,849,949
利益留保額	千円	56	44	12,493,827	－	－
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	千円 円	3,481,282 （17,294）	3,255,624 （16,173）	4,123,197 （2,841）	5,784,303 （2,750）	5,784,303 （2,750）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	千円 円	3,481,282 （17,294）	3,255,624 （16,173）	4,123,197 （2,841）	5,784,303 （2,750）	5,784,303 （2,750）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	千円 円	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A.運用全般に関する見通し

国内経済は、復興需要に伴い設備投資は緩やかに増加しているものの、欧州諸国の債務問題を発端として、欧州のみならず、米国、中国等における景気減速懸念も深刻化しており、円高の長期化・亢進と相まって、日本を取り巻く経済環境は今後も厳しい状況が続くことが予想されます。このような環境下、個人消費に関しても現状からの改善は見込みづらい状況にあります。

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。

B.新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、資産規模の拡大を実現いたしましたが、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、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。

C.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、その改善に引き続き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。

D.財務戦略について

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

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

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、NCIから承継した借入金（4,269百万円）を期限前弁済することを目的として、平成24年2月22日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成24年6月28日付で第7回無担保投資法人債6,500百万円の発行を決定し、平成24年7月5日に払込が完了しました。なお、第7回債の概要は、以下のとおりです。

第7回無担保投資法人債

名称　：ユナイテッド・アーバン投資法人第7回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額　：6,500百万円
払込金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円
利率　：年0.95%
担保・保証　：本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
払込期日　：平成24年7月5日
償還方法・償還期限　：平成29年7月5日に本投資法人債の総額を償還する。
＊本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日　：毎年1月5日及び7月5日
財務代理人　：株式会社みずほコーポレート銀行
資金使途　：既存借入金の返済資金

(7) 参考情報

A.既存借入金の返済

本投資法人は、第7回債の発行による手取金を充当し、平成24年7月12日付で以下の借入金について期限前弁済を実施いたしました。

ファシリティ40号（トランシェF）

借入先　：株式会社あおぞら銀行
借入金残高　：4,269百万円
利率　：2.01602%
借入実行日　：平成22年11月29日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成26年9月22日
期限前弁済日　：平成24年7月12日
返済金額　：4,269百万円
返済後残高　：－（完済）
摘要　：無担保・無保証

B.返済資金の調達及び既存借入金の返済

①平成24年6月20日及び同年6月26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、平成24年6月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン48
借入先　：株式会社群馬銀行、株式会社横浜銀行、株式会社東京都民銀行
借入金額　：2,300百万円
利率（注）　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.40%
借入実行日　：平成24年6月20日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成29年6月20日
摘要　：無担保・無保証

タームローン49
借入先　：三井住友信託銀行株式会社
借入金額　：2,500百万円
利率（注）　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.35%
借入実行日　：平成24年6月20日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成29年6月20日
摘要　：無担保・無保証

タームローン50
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　：0.74000%（固定金利）
借入実行日　：平成24年6月20日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成29年9月20日
摘要　：無担保・無保証

タームローン51
借入先　：株式会社日本政策投資銀行
借入金額　：900百万円
利率　：1.37045%（固定金利）
借入実行日　：平成24年6月20日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成32年6月20日
摘要　：無担保・無保証

タームローン52
借入先　：株式会社三井住友銀行
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）＋0.50%
借入実行日　：平成24年6月20日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成31年6月20日
摘要　：無担保・無保証

（注）・利払期日は平成24年7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。

②平成24年6月20日及び同年6月26日付にて、上記①記載の借入金（タームローン48～52:総額14,600百万円）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18	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,400百万円	平成19年12月27日	平成24年6月20日
タームローン19	株式会社三井住友銀行	4,500百万円	平成20年1月30日	
タームローン22	株式会社日本政策投資銀行	900百万円	平成20年11月11日	
タームローン24	三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成20年12月22日	
ファシリティG（注）	大同生命保険株式会社	1,831百万円	平成19年6月26日	平成24年6月26日
合　計		14,631百万円	－	－

（注）当該既存借入金は、本合併に伴いNCIから承継した借入金のため、NCIの借入日を記載しています。

C.資産の取得及び取得資金の調達

①平成24年6月28日付にて、下記②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（地番）	取得価格（注2）	取得日
D24	グレンパーク札幌プレミアタワー	共同住宅・店舗	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番3他	2,050百万円	平成24年6月28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。

②上記①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53
借入先　：株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額　：2,200百万円
利率　：0.96000%（固定金利）
借入実行日　：平成24年6月28日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成31年6月20日
摘要　：無担保・無保証

D.コミットメントラインの設定

平成24年6月22日付にて、以下のとおり2本のコミットメントラインを設定しました。

①コミットメントライン①
参加金融機関　：三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額　：13,500百万円
契約締結日　：平成24年6月22日
契約期間　：平成24年6月22日～平成25年6月21日
担保の有無　：無担保・無保証

②コミットメントライン②

参加金融機関　：株式会社日本政策投資銀行
借入極度額　　：2,000百万円（注）
契約締結日　　：平成24年6月22日
契約期間　　：平成24年6月22日～平成25年6月21日
担保の有無　　：無担保・無保証

（注）コミットメントライン②に係る借入れ（以下「本件借入」といいます。）の金額は、借入実行日において累計実行金額が借入極度額を超えない金額となります。なお、累計実行金額とは、本件借入の既借入実行金額の合計額を指し、累計実行金額は、本件借入につき弁済を行った場合においても減額されません。

E.資産運用会社の株主異動

本投資法人の資産運用会社であるJRAの株主の一社であったクレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店は、その保有するJRA普通株式全株（3,740株保有:保有比率44.0%（譲渡前））を、JRAの親会社である丸紅株式会社（4,335株保有:保有比率51.0%（譲渡前））に平成24年6月29日付で譲渡しました。

本書の日付現在におけるJRAの株主構成は、以下のとおりです。

株主名	保有株式数	保有比率
丸紅株式会社	8,075株	95.0%
極東証券株式会社	425株	5.0%
合　計	8,500株	100.0%

F.訴訟等について

本合併に際して旧NCI投資主5名（対象口数13,781口）との間で東京地方裁判所において係属していた投資口買取価格決定申立事件については、東京地方裁判所において、平成24年2月20日付にて買取価格の決定が下されました。これを受け、2名（対象口数118口）とは買取価格について合意し、本投資法人による支払いを実行いたしました。東京高等裁判所に抗告した3名（対象口数13,663口）のうち2名（対象口数892口）については、東京高等裁判所から抗告棄却が為され、最高裁判所への抗告許可申立も東京高等裁判所において不許可となり、本書の日付現在、最高裁判所において特別抗告が審理中です。残る1名（対象口数12,771口）については、本書の日付現在、東京高等裁判所に係属中です。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第13期 平成22年5月31日現在	第14期 平成22年11月30日現在	第15期 平成23年5月31日現在	第16期 平成23年11月30日現在	第17期 平成24年5月31日現在
発行可能投資口総口数　（口）	2,000,000	2,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数　（口）	201,300	201,300	1,451,319	2,103,383	2,103,383
出資総額（百万円）	108,310	108,310	108,310	165,924	165,924
投資主数　（人）	8,957	9,179	19,793	28,326	26,218

(2) 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	416,724	19.81
野村信託銀行株式会社（投信口）	148,919	7.08
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	113,252	5.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	91,877	4.37
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	62,406	2.97
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	29,839	1.42
株式会社北洋銀行	27,756	1.32
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	25,714	1.22
THE BANK OF NEW YORK MELLON AS AGENT BNYM AS EA DUTCH PENSION OMNIBUS 140016	22,214	1.06
NIPPONVEST	20,000	0.95
合　計	958,701	45.58

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

(3) 役員等に関する事項

A.平成24年5月31日現在の本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	田中　康裕（注1）	―	6,000
監督役員	渡瀬　正員	渡瀬法律事務所　弁護士	2,100
監督役員	秋山　正明	株式会社ジョイフル本田　監査役 東京キャピタルマネジメント株式会社 　コンプライアンス委員会委員 三菱化工機株式会社　監査役	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	―	25,350
合　計			35,550

（注1）当期中における役員の異動はありませんが、期末後の平成24年6月29日付で執行役員であった田中康裕が申し出により退任し、補欠執行役員である阿部久三が平成24年6月30日付で新たに執行役員に就任しました。
なお、阿部久三は平成24年6月29日付で本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の取締役を退任しております。
（注2）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
（注3）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注4）会計監査人の報酬には、投資法人債発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

B.会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24年5月31日現在の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社(注1)
一般事務受託者(投資主名簿等管理人(投資主名簿))	三井住友信託銀行株式会社(注2)
一般事務受託者(特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社(注2)、 三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社(注1)、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、 シティグループ証券株式会社、極東証券株式会社

(注1) 住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更しています。
(注2) 本投資法人の一般事務受託者(投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関)であった中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社を存続会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社を消滅会社とする吸収合併により解散し、住友信託銀行株式会社(現:三井住友信託銀行株式会社)が本投資法人の一般事務受託者(投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関)の地位を承継しています。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		第16期(平成23年11月30日) 保有総額(千円)(注1)	第16期 対総資産比率(%)	第17期(平成24年5月31日) 保有総額(千円)(注1)	第17期 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)	5,164,698	1.1	7,424,203	1.6
		地方		8,330,538	1.8	7,744,168	1.7
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,389,831	3.0	13,378,868	2.9
			東京23区	9,804,417	2.2	9,793,393	2.1
			首都圏地域	9,776,818	2.2	9,735,757	2.1
		地方		—	—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,789,921	0.4	1,775,400	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,646,335	1.0	4,600,274	1.0
		地方		—	—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,111,145	0.7	3,075,595	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方		854,753	0.2	843,630	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			56,868,460	12.6	58,371,293	12.8
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,573,936	0.3	1,579,234	0.3
			東京23区	23,962,831	5.3	23,951,857	5.2
			首都圏地域	34,067,289	7.6	34,036,205	7.4
		地方		56,666,838	12.6	56,320,994	12.3
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,397,831	13.6	61,320,187	13.4
			東京23区	5,700,447	1.3	5,688,087	1.2
			首都圏地域	47,621,043	10.6	47,688,955	10.4
		地方		47,480,002	10.5	47,316,449	10.4
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,839,035	4.6	25,146,808	5.5
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,698,000	0.8	3,653,285	0.8
		地方		17,714,220	3.9	17,644,267	3.9
	住居	首都圏	東京都心6区	2,282,262	0.5	2,255,896	0.5
			東京23区	10,388,013	2.3	10,297,681	2.3
			首都圏地域	2,155,559	0.5	2,139,186	0.5
		地方		15,977,417	3.5	15,865,387	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		1,762,051	0.4	1,783,254	0.4
	小計			353,286,781	78.3	356,687,741	78.0
匿名組合出資持分(注6)				—	—	2,408,885	0.5
預金等のその他資産				40,807,982	9.0	39,558,493	8.7
資産総額計				450,963,225	100.0	457,026,414	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) 合同会社吉祥寺YCMファンディングを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び合同会社オイラーを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(2) 主要な保有資産

平成24年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸契約面積（㎡）（注2）（注3）	稼働率（%）（注2）	期末月額契約賃料比率（%）	主たる用途	担保設定の有無
新大阪セントラルタワー	24,409	45,984.60	45,860.63	99.7	7.1	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,682	27,025.42	27,025.42	100.0	5.0	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	20,796	53,363.11	53,244.88	99.8	5.8	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,317	36,118.31	36,118.31	100.0	6.9	オフィスビル	無
ダイエー碑文谷	14,914	26,655.66	26,655.66	100.0	3.3	商業施設	無
日立ハイテクビルディング	14,734	15,781.64	15,781.64	100.0	2.7	オフィスビル	無
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	2.1	商業施設/オフィスビル	無
パシフィックマークス新宿パークサイド	12,059	11,372.59	6,493.75	57.1	1.6	オフィスビル	無
イオンモール宇城（注4）	10,150	72,073.39	72,073.39	100.0	3.3	商業施設	無
パシフィックマークス川崎	9,735	7,383.29	6,865.27	93.0	2.1	オフィスビル	無
合　計	161,251	348,426.39	342,787.33	98.4	39.9		

（注1）「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

（注2）「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成24年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸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、新宿ワシントンホテル本館、日立ハイテクビルディング及びmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

（注3）「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。

（注4）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。

(3) 不動産等組入資産明細

第17期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	帳簿価額（百万円）（注4）
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	不動産信託受益権	26,655.66	14,100	14,914
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁1番3号	不動産信託受益権	13,306.45	3,650	5,524
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	不動産信託受益権	1,558.80	1,050	752
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	不動産信託受益権	12,968.85	5,420	4,504
イオンモール宇城（注5）	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	72,073.39	10,000	10,150
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	不動産信託受益権	4,194.66	4,070	6,518
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5番1号	不動産	8,637.63	3,010	3,047
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	不動産信託受益権	10,487.92	4,240	5,253
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	不動産信託受益権	8,627.58	1,660	1,876
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	不動産信託受益権	2,081.50	3,180	3,793
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	不動産信託受益権	6,715.75	4,060	4,252
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	不動産信託受益権	16,729.60	3,770	3,592
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	不動産信託受益権	52,668.38	11,100	12,450
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	不動産	1,938.56	1,810	2,419
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	不動産信託受益権	27,025.42	23,000	22,682
心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号	不動産信託受益権	4,858.61	2,800	2,691
アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	不動産信託受益権	931.14	1,590	1,579
アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	不動産信託受益権	3,147.29	2,610	2,532
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	不動産信託受益権	39,964.87	7,130	6,965
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,800	4,696
横浜狩場ショッピングセンター（注6）	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	不動産信託受益権	11,345.09	2,000	2,436
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	不動産信託受益権	2,283.47	5,170	5,243
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	不動産信託受益権	3,925.49	3,390	3,425
ビバホーム横浜青葉店（敷地）	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	2,880	2,740
ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	不動産	7,650.63	2,310	2,263
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	不動産信託受益権	2,420.85	2,850	2,144
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	不動産信託受益権	8,708.52	4,780	5,236
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	不動産信託受益権	4,934.39	2,210	1,709
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	不動産信託受益権	2,589.99	2,230	2,499
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	不動産信託受益権	4,031.14	3,290	2,259
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	不動産信託受益権	45,984.60	24,600	24,409
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1	不動産信託受益権	36,118.31	30,300	19,317
UUR東陽町ビル（注7）	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	7,790	8,656
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	不動産信託受益権	5,000.54	4,760	4,260
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	不動産信託受益権	15,781.64	13,100	14,734
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	不動産信託受益権	11,372.59	11,200	12,059
UUR築地ビル（注8）	東京都中央区入船三丁目3番8号	不動産信託受益権	5,971.42	6,330	6,743
パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,336.27	5,980	6,009
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	不動産信託受益権	10,793.68	6,670	6,981
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	不動産信託受益権	8,743.05	3,860	3,841
大森シティビル	東京都大田区大森北一丁目1番10号	不動産信託受益権	4,925.86	4,300	4,063
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	不動産信託受益権	3,438.23	3,420	3,271
パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	不動産信託受益権	1,972.43	2,660	2,543
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	不動産信託受益権	2,631.17	1,840	1,863
パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,140	2,205
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1他	不動産信託受益権	2,444.45	1,090	1,036
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	不動産信託受益権	3,137.42	1,510	1,695
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	不動産信託受益権	4,116.33	2,870	2,749
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,383.29	10,200	9,735
藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	不動産信託受益権	5,340.87	6,110	6,190
リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	2,670	2,712
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	不動産信託受益権	2,486.40	1,650	1,624
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,794.71	1,180	1,137
パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,742.04	2,590	2,451
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	不動産信託受益権	11,039.27	6,820	6,687
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	不動産信託受益権	7,623.59	4,440	4,486
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	不動産信託受益権	5,617.28	2,460	2,548
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	不動産信託受益権	20,046.11	9,590	9,355
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	不動産信託受益権	4,761.87	1,790	1,801
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	不動産信託受益権	2,797.03	982	968
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	不動産信託受益権	17,967.45	10,300	9,564
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	不動産信託受益権	53,363.11	21,700	20,796
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,090	1,775
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	不動産信託受益権	6,670.21	3,290	3,653
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	4,080	4,600
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	不動産信託受益権	13,701.80	7,740	7,757
ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	不動産信託受益権	7,854.86	4,590	4,349
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	不動産信託受益権	2,603.22	1,970	1,688
T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	不動産信託受益権	1,679.10	1,250	1,153

不動産等の名称	所在地（住居表示）（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	帳簿価額（百万円）（注4）
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	不動産信託受益権	914.98	618	592
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	不動産信託受益権	3,741.17	2,040	1,569
六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	不動産信託受益権	3,294.36	535	669
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	不動産信託受益権	1,486.38	1,100	1,102
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	東京都北区浮間一丁目3番1号	不動産信託受益権	12,691.43	3,880	3,406
太平洋セメント社宅（習志野社宅）	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	不動産信託受益権	6,840.86	1,140	1,080
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	不動産信託受益権	12,700.44	3,120	2,831
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	不動産信託受益権	4,790.50	1,270	1,180
UURコート千葉蘇我（注9）	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	不動産信託受益権	2,931.14	609	581
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	不動産信託受益権	1,397.61	479	477
南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目8番地	不動産信託受益権	3,576.74	984	993
南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	不動産信託受益権	1,890.51	468	419
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	不動産信託受益権	4,097.51	2,960	3,039
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	不動産信託受益権	3,697.38	1,230	1,440
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	不動産信託受益権	2,579.89	1,120	1,221
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	不動産信託受益権	11,525.36	3,420	3,249
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目5番4号	不動産信託受益権	2,958.45	1,290	1,422
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	不動産	6,271.74	805	843
パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号	不動産信託受益権	2,067.95	665	897
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	不動産信託受益権	3,650.00	1,440	1,539
UURコート錦糸町（注10）	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,420.18	3,120	3,075
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	不動産信託受益権	9,271.16	1,860	1,783
合　計			903,995.65	420,225	415,059

（注1）「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、ビバホーム横浜青葉店（敷地）及びヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）については、土地のみの取得の為、土地の所在地（地番）を記載しています。
（注2）「賃貸可能面積」は、平成24年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。）。
（注3）「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。
（注4）「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
（注5）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6）平成24年7月1日付で、「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称を変更しています。
（注7）平成24年4月17日付で、「長谷萬ビル東陽町」から「UUR東陽町ビル」に名称を変更しています。
（注8）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9）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。
（注10）平成24年6月1日付で、「ル モンド江東」から「UURコート錦糸町」に名称を変更しています。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第16期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）				第17期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）			
	テナント総数期末時点（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数期末時点（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対不動産賃貸事業収益比率（%）
ダイエー碑文谷	1	100.0	459	3.0	1	100.0	459	2.9
ジョイパーク泉ヶ丘	17	99.7	248	1.6	17	99.7	243	1.5
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2
レランドショッピングセンター	15	97.9	268	1.7	15	97.9	263	1.7
イオンモール宇城（注8）	1	100.0	454	2.9	1	100.0	453	2.9
天神ルーチェ	7	86.7	137	0.9	8	92.0	150	1.0
ヤマダ電機テックランド堺本店	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
宮前ショッピングセンター	3	100.0	138	0.9	3	100.0	137	0.9
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）

不動産等の名称	第16期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）				第17期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）			
	テナント総数期末時点（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数期末時点（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対不動産賃貸事業収益比率（%）
アクティオーレ南池袋	9	100.0	97	0.6	9	100.0	107	0.7
Tip's町田ビル	10	100.0	216	1.4	10	100.0	210	1.3
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	1.0	1	100.0	151	1.0
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	4	100.0	299	1.9	4	100.0	299	1.9
アクティオーレ関内	9	100.0	58	0.4	7	78.6	86	0.5
心斎橋OPA本館	1	100.0	709	4.6	1	100.0	709	4.5
心斎橋OPAきれい館	1	100.0	87	0.6	1	100.0	87	0.6
アルボーレ天神（注5）	—	—	23	0.2	—	—	—	—
アルボーレ神宮前	1	45.1	32	0.2	2	64.9	25	0.2
アルボーレ仙台	5	100.0	99	0.6	5	100.0	97	0.6
モラージュ柏	102	99.0	665	4.3	101	99.3	673	4.3
ベルファ宇治（注6）	26	69.3	133	0.9	—	—	94	0.6
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	227	1.5	1	100.0	224	1.4
横浜狩場ショッピングセンター（注9）	1	100.0	94	0.6	1	100.0	86	0.6
Luz自由が丘	20	99.2	160	1.0	21	100.0	172	1.1
アクティオーレ市川	13	100.0	136	0.9	13	100.0	148	0.9
ビバホーム横浜青葉店（敷地）	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	—	—	—	—	1	100.0	（注4）	（注4）
T&G浜松町ビル	5	76.4	83	0.5	5	76.4	81	0.5
SK名古屋ビルディング	6	69.6	167	1.1	6	69.6	168	1.1
福岡アーセオンビル	4	100.0	119	0.8	4	100.0	115	0.7
丸増麹町ビル	11	57.3	45	0.3	12	63.7	43	0.3
六番町Kビル	1	100.0	115	0.7	1	100.0	115	0.7
新大阪セントラルタワー	61	99.7	1,165	7.5	60	99.7	1,150	7.3
川崎東芝ビル	1	100.0	968	6.2	1	100.0	968	6.2
UUR東陽町ビル（注10）	1	100.0	279	1.8	1	100.0	271	1.7
フォーシーズンビル	2	100.0	196	1.3	2	100.0	195	1.2
日立ハイテクビルディング	2	100.0	432	2.8	2	100.0	418	2.7
パシフィックマークス新宿パークサイド	12	64.2	383	2.5	10	57.1	288	1.8
UUR築地ビル（注11）	1	44.3	21	0.1	1	44.3	51	0.3
パシフィックマークス月島	44	94.8	261	1.7	43	94.1	265	1.7
パシフィックマークス横浜イースト	10	71.2	226	1.5	11	62.8	202	1.3
パシフィックマークス新浦安	12	83.8	176	1.1	12	83.8	179	1.1
大森シティビル	8	93.2	167	1.1	8	98.2	167	1.1
赤坂氷川ビル	1	100.0	119	0.8	1	100.0	119	0.8
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.5	1	100.0	84	0.5
パシフィックマークス日本橋富沢町	7	84.7	69	0.4	7	84.7	64	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	7	100.0	72	0.5	5	54.8	63	0.4
横浜相生町ビル	16	90.7	62	0.4	16	78.8	54	0.3
パシフィックマークス新横浜	8	56.8	48	0.3	10	78.4	44	0.3
パシフィックマークス新川	10	100.0	124	0.8	10	100.0	126	0.8
パシフィックマークス目白（注7）	—	—	28	0.2	—	—	—	—
パシフィックマークス川崎	37	89.8	331	2.1	38	93.0	326	2.1
藤和浜松町ビル（注14）	16	89.7	166	1.1	16	89.7	180	1.1
リーラヒジリザカ	14	97.4	82	0.5	16	100.0	108	0.7
パシフィックマークス青葉台	5	88.7	69	0.4	5	88.7	68	0.4
大塚HTビル	5	83.4	56	0.4	4	66.8	50	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	9	91.9	87	0.6	9	97.9	87	0.6

不動産等の名称	第16期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）				第17期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）			
	テナント総数 期末時点（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数 期末時点（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対不動産賃貸事業収益比率（%）
パシフィックマークス西梅田	23	91.9	299	1.9	24	93.0	293	1.9
パシフィックマークス肥後橋	19	85.9	172	1.1	17	73.1	154	1.0
名古屋錦シティビル	13	73.8	106	0.7	13	73.8	104	0.7
パシフィックマークス江坂	31	98.9	519	3.4	29	91.6	504	3.2
パシフィックマークス札幌北一条	13	97.8	98	0.6	12	88.4	96	0.6
新札幌センタービル	17	86.4	57	0.4	16	83.0	57	0.4
アリーナタワー	12	94.6	353	2.3	12	94.6	394	2.5
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8	825	5.3	7	99.8	821	5.2
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.4	1	100.0	57	0.4
MZビル	8	94.9	133	0.9	8	93.3	133	0.8
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	161	1.0	3	97.6	150	1.0
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	31	0.2	2	100.0	243	1.5
ホテルJALシティ四谷 東京	—	—	—	—	2	95.0	153	1.0
T&G東池袋マンション	119	92.2	67	0.4	123	95.3	67	0.4
T&G四谷マンション	76	97.4	44	0.3	76	97.4	44	0.3
エクセリア馬込	43	97.6	22	0.1	40	91.1	22	0.1
駒沢コート	1	100.0	60	0.4	1	100.0	60	0.4
六本松コート	1	100.0	22	0.1	1	100.0	21	0.1
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.2	1	100.0	32	0.2
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	1	100.0	123	0.8	1	100.0	123	0.8
太平洋セメント社宅（習志野社宅）	1	100.0	51	0.3	1	100.0	51	0.3
アプリーレ新青木一番館	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート千葉蘇我（注12）	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.2
南山コート2号館	1	100.0	17	0.1	1	100.0	17	0.1
クリオ文京小石川	88	97.1	97	0.6	86	94.0	96	0.6
グランルージュ栄	1	100.0	44	0.3	1	100.0	44	0.3
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.2
MA仙台ビル	152	99.7	158	1.0	152	99.6	161	1.0
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.3	1	100.0	44	0.3
UURコート札幌篠路壱番館	2	100.0	33	0.2	3	100.0	31	0.2
パークサイト泉	30	73.3	28	0.2	35	84.3	23	0.2
UURコート大阪十三本町	1	100.0	56	0.4	1	100.0	56	0.4
UURコート錦糸町（注13）	190	94.4	109	0.7	182	89.0	118	0.8
リリカラ東北支店	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
合　計	1,434	96.2	15,509	100.0	1,403	96.1	15,731	100.0

（注1）「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・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2）「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
（注3）「不動産賃貸事業収益」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
（注4）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
（注5）アルボーレ天神は、平成23年9月30日付で売却しています。
（注6）ベルファ宇治は、平成24年4月25日付で売却しています。
（注7）パシフィックマークス目白は、平成23年9月1日付で売却しています。
（注8）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9）平成24年7月1日付で、「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称を変更しています。
（注10）平成24年4月17日付で、「長谷萬ビル東陽町」から「UUR東陽町ビル」に名称を変更しています。
（注11）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12）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。
（注13）平成24年6月1日付で、「ル モンド江東」から「UURコート錦糸町」に名称を変更しています。
（注14）藤和浜松町ビルは、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。

(4) 有価証券組入資産明細

平成24年5月31日現在、本投資法人の保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益（千円）	備考
			単価	金額（千円）	単価	金額（千円）		
合同会社吉祥寺YCMファンディング匿名組合出資持分（注2）	匿名組合出資持分	—	—	2,159,052	—	2,838,611	679,559	—
合同会社オイラー匿名組合出資持分（注2）	匿名組合出資持分	—	—	249,833	—	278,750	28,916	—
合　計		—	—	2,408,885	—	3,117,361	708,475	

（注1）規約に従い、匿名組合の構成資産（運用対象資産）が不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額にて評価し、また金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後、これらの合計額から匿名組合の負債合計額を控除して、匿名組合出資持分に相当する純資産額をもって評価しております。
（注2）上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

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

(5) その他資産の状況

平成24年5月31日現在、本投資法人の保有する不動産信託受益権等については、前記「(3)不動産等組入資産明細」及び「(4)有価証券組入資産明細」に一括して記載しています。その他の特定資産の組入れはありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等に関し、平成24年5月31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
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事（第1期）	自 平成25年 3 月 至 平成25年 4 月	204	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事（第2期）	自 平成24年 6 月 至 平成24年11月	471	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事（第3期）	自 平成24年12月 至 平成25年 2 月	229	—	—
UUR東陽町ビル	東京都江東区	空調設備更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 9 月	182	—	—
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3期）	自 平成24年 6 月 至 平成24年10月	255	—	—

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
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4期)	自 平成24年12月 至 平成25年 4 月	163	—	—
リーラヒジリザカ	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成25年 2 月 至 平成25年 5 月	141	—	—
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第1期)	自 平成24年 7 月 至 平成24年10月	103	—	—
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第2期)	自 平成24年12月 至 平成25年 4 月	203	—	—
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	エントランス他改修工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5 月	300	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,823百万円であり、当期費用に区分された修繕費342百万円と併せ、2,165百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	エレベーター改修工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 4 月	43
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	エスカレーター整備工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 5 月	45
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	消火設備改修工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 5 月	16
イオンモール宇城	熊本県宇城市	空調更新工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 3 月	18
Tip's町田ビル	東京都町田市	改修工事(外壁塗装他)	自 平成24年 2 月 至 平成24年 5 月	113
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	中央監視盤更新工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	27
モラージュ柏	千葉県柏市	照明交換工事(第1期)	自 平成24年 3 月 至 平成24年 3 月	30
モラージュ柏	千葉県柏市	フードコートリニューアル工事(第2期)	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	14
T&G浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 4 月	11
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	中央監視設備機器更新工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 5 月	13
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	18
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事(第1期)	自 平成24年 1 月 至 平成24年 5 月	115
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	立体駐車場部品取替工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	電源設備更新工事(第1期)	自 平成23年 4 月 至 平成24年 2 月	15
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10月 至 平成24年 3 月	99
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	配管保温材更新工事(第1期)	自 平成24年 3 月 至 平成24年 4 月	19
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバーター化及びスピーカー更新工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	82
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	排風機等更新工事及びオーバーホール	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	17
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	誘導等更新工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	28
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	17
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	個別空調工事(第2期)	自 平成24年 2 月 至 平成24年 5 月	81
パシフィックマークス月島	東京都中央区	給湯用熱源機器取替工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	18
パシフィックマークス月島	東京都中央区	住宅部中廊下塗装工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	12
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事(第1期)	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	107
赤坂氷川ビル	東京都港区	外壁補修工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	23
パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	外壁補修工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	14
パシフィックマークス新川	東京都中央区	火災受信機更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	10
藤和浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	19
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	空調増強工事(13階)	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	11
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	空調増強工事(10階)	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	19
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	大規模修繕工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 3 月	91
リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大規模修繕工事(外壁補修他)	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	55
その他の資本的支出				591
合　計				1,823

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

営業期間 / 項目	第13期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	第14期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	第15期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	第16期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	第17期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
当期首積立金残高	2,446	2,233	2,467	3,367	3,757
当期積立額 (注1)	247	236	(注2) 926	(注3) 468	484
当期積立金取崩額	460	2	26	78	237
次期繰越額	2,233	2,467	3,367	(注3) 3,757	4,005

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。
(注2) 本合併により、NCIより引継いだ金額が含まれています。
(注3) 第16期(平成23年11月期)の当期積立額及び次期繰越額に一部訂正すべき事項がありましたので、訂正後の数値を記載しています。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第16期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	第17期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
(a) 資産運用報酬（注）	1,209,756	1,264,692
(b) 資産保管手数料	15,329	16,019
(c) 一般事務委託手数料	61,207	71,835
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	288,449	266,586
合　計	1,584,942	1,629,333

（注）資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（第16期:252,000千円、第17期:70,400千円）、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬（第16期:16,760千円、第17期:3,328千円）があります。

(2) 借入状況

第17期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

（単位：百万円）

区分	借入先	借入日	当期首残高（注1）	当期末残高（注1）	平均利率（%）（注2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	H18. 4 .28	3,400	－	1.89500	H23.12.20	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H18.12.20	500	－	1.86167	H23.12.20		（注7）	
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000	－					
	農林中央金庫	H18.12.20	4,000	－	0.78643	H23.12.20		（注7）	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.21	2,000	－	1.35914	H23.12.20		（注8）	
	株式会社損害保険ジャパン	H19. 3 .30（注3）	915	－	0.83860（注4）	H24. 3 .30		（注6）	
	株式会社広島銀行		457	－					
	株式会社三重銀行		915	－					
	株式会社三井住友銀行		1,373	－					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		915	－					
	大同生命保険株式会社	H19. 3 .30（注3）	1,831	－	1.87000	H24. 3 .30		（注6）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	4,400	1.44618	H24. 6 .20		（注6）	
	株式会社三井住友銀行	H20. 1 .30	4,500	4,500	1.48031	H24. 6 .20		（注6）	
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	900	900	1.63568	H24. 6 .20		（注6）	
	三井住友信託銀行株式会社（注5）	H20.12.22	3,000	3,000	0.93643	H24. 6 .20		（注8）	
	大同生命保険株式会社	H19. 6 .26（注3）	1,831	1,831	2.25750	H24. 6 .26		（注8）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19. 9 .27	－	4,000	1.66432	H24.12.20		（注6）	
	株式会社あおぞら銀行	H19.12.20	－	2,000	1.67119	H24.12.20		（注8）	
	株式会社埼玉りそな銀行		－	1,000					
	株式会社新生銀行		－	2,500					
	第一生命保険株式会社		－	1,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		－	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		－	2,700					
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27（注3）	－	1,140	1.58345	H25. 3 .20		（注8）	
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	637					
	株式会社三井住友銀行		－	2,277					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		－	1,783					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	927					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	869					
	株式会社りそな銀行		－	339					
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	H22. 9 .27（注3）	－	2,253	1.38643	H25. 3 .20	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H22.11.30（注3）	－	2,000	1.65513	H25. 3 .20		（注8）	
	株式会社三井住友銀行		－	2,932					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		－	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,500					
	小　計		32,941	46,988					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19. 9 .27	4,000	－	1.66432	H24.12.20	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H19.12.20	2,000	－	1.67119	H24.12.20		（注8）	
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	－					
	株式会社新生銀行		2,500	－					
	第一生命保険株式会社		1,000	－					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		2,700	－					
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27（注3）	1,140	－	1.58345	H25. 3 .20		（注8）	
	株式会社みずほコーポレート銀行		637	－					
	株式会社三井住友銀行		2,277	－					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		1,783	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		927	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		869	－					
	株式会社りそな銀行		339	－					
	農林中央金庫	H22. 9 .27（注3）	2,253	－	1.38643	H25. 3 .20		（注8）	
	株式会社あおぞら銀行	H22.11.30（注3）	2,000	－	1.65513	H25. 3 .20		（注8）	
	株式会社三井住友銀行		2,932	－					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		1,500	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	－					
	株式会社あおぞら銀行	H21.12.21	2,000	2,000	1.64157	H25. 6 .20		（注8）	
	オリックス銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会		2,000	2,000					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H22. 7 . 7	1,000	1,000	1.61216	H25. 6 .20		（注9）	
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27（注3）	1,710	1,710	1.68843	H25. 9 .20		（注8）	
	株式会社新生銀行		3,577	3,577					
	株式会社みずほコーポレート銀行		955	955					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		2,676	2,676					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,390	1,390					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,304	1,304					
	株式会社りそな銀行		508	508					
	農林中央金庫	H22. 9 .27（注3）	2,253	2,253	1.48643	H25. 9 .20		（注8）	

区分	借入先	借入日	当期首残高(注1)	当期末残高(注1)	平均利率(%)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社(注5)	H20.12.22	3,400	3,400	1.03643	H25.12.20	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	H22. 9 .27 (注3)	1,695	1,695	1.80652	H26. 3 .20		(注8)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		948	948					
	株式会社三井住友銀行		5,800	5,800					
	三井住友信託銀行株式会社(注5)		2,655	2,655					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,379	1,379					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,294	1,294					
	株式会社りそな銀行		505	505					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23. 6 .20	2,850	2,850	0.78000	H26. 6 .20		(注8)	
	三井住友信託銀行株式会社(注5)		3,850	3,850					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.10.31	2,800	2,800	0.53000	H26. 9 .20		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	H22.10.29 (注3)	12,260	12,260	1.94316	H26. 9 .22		(注8)	
	株式会社あおぞら銀行	H22.11.29 (注3)	4,269	4,269	2.01602	H26. 9 .22 (注11)		(注8)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	H21.12.21	1,000	1,000	1.97537	H26.12.20		(注8)	
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	三井住友信託銀行株式会社(注5)		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H24. 4 .12	—	2,000	0.58000	H28. 3 .20		(注9)	
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社(注5)	H23. 7 .20	3,400	3,400	0.78000	H28. 6 .20		(注8)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23. 9 .27	1,900	1,900	0.68000	H28. 9 .20		(注8)	
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.10.25	2,500	2,500	0.63000	H28. 9 .20		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社(注5)		2,600	2,600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社福岡銀行		1,200	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.12.20	—	2,000	0.63000	H28.12.20		(注8)	
	農林中央金庫	H23.12.26	—	4,000	0.63000	H28.12.20		(注6)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	500					
	株式会社三井住友銀行	H24. 3 .30	—	2,400	0.63000	H29. 3 .20		(注8)	
	三井住友信託銀行株式会社(注5)		—	1,500					
	株式会社関西アーバン銀行	H24. 3 .30	—	1,000	0.99250	H29. 3 .20		(注8)	
	株式会社損害保険ジャパン		—	1,000					
	株式会社広島銀行		—	500					
	株式会社七十七銀行	H24. 4 .12	—	500	0.63000	H29. 3 .20		(注9)	
	株式会社新生銀行		—	1,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社(注5)	H24. 4 .12	—	3,500	0.53000	H29. 3 .20		(注9)	
	株式会社新生銀行	H24. 5 .18	—	1,000	0.92167	H29. 3 .20		(注6)	

区分	借入先	借入日	当期首残高(注1)	当期末残高(注1)	平均利率(%)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	H22. 7 . 7	1,900	1,850	2.14169	H29. 6 .20	(注10)	(注9)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	H24. 5 .18	—	1,300	0.58000	H29. 6 .20	期限一括	(注6)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 4 .12	—	3,000	0.63000	H30. 3 .20		(注9)	
	株式会社日本政策投資銀行	H23. 9 .27	2,800	2,800	1.46409	H30. 9 .20		(注8)	
	小　計		128,135	127,928					
合　計			161,076	174,916					

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しません。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより、承継した借入金です。
(注4) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は2.19000%でした。
(注5) 住友信託銀行株式会社及び中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社を存続会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社を消滅会社とする吸収合併により解散し、また同日付で商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しています。当該合併等に伴い、住友信託銀行株式会社及び中央三井信託銀行株式会社からの借入残高については合算し、三井住友信託銀行株式会社として記載しています。
(注6) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
(注7) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。
(注8) 資金使途は借入金の借換資金です。
(注9) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注10) 平成22年12月20日を初回とし、以後6ヶ月毎の20日に50百万円を、最終返済日である平成29年6月20日に1,350百万円を返済します。
(注11) 本借入金については、平成24年7月12日付で全額期限前弁済したことにより、約定返済日前に完済いたしました。

(3) 投資法人債

第17期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年7月12日	10,000	10,000	1.91	平成27年7月10日	期限一括	(注2)	(注5)
第3回無担保投資法人債	平成22年6月17日	10,000	10,000	1.55	平成25年6月17日	期限一括	(注3)	(注6)
第4回無担保投資法人債	平成22年12月17日	15,000	15,000	1.38	平成25年12月17日	期限一括	(注2)	(注6)
第5回無担保投資法人債	平成23年12月16日	—	7,000	1.00	平成26年12月16日	期限一括	(注2)	(注6)
第6回無担保投資法人債	平成23年12月 9 日	—	3,000	1.12	平成28年12月 9 日	期限一括	(注2)	(注6)
NCI第2回無担保投資法人債(注1)	平成19年4月13日	17,000	—	1.96	平成24年4月13日	期限一括	(注4)	(注7)
合　計		52,000	45,000					

(注1) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより、承継した投資法人債です。
(注2) 資金使途は既存借入金の返済資金です。
(注3) 資金使途は第1回投資法人債の償還資金の一部です。
(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び既存借入金の返済資金です。
(注5) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
(注6) 投資法人債間限定同順位特約付です。
(注7) 投資法人債間限定同順位特約、分割制限少人数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産信託受益権	ホテルJALシティ四谷 東京	平成23年12月26日	4,200	－	－	－	－
匿名組合出資持分	合同会社吉祥寺YCMファンディング匿名組合出資持分	平成23年12月26日	2,200	－	－	－	－
匿名組合出資持分	合同会社オイラー匿名組合出資持分	平成24年3月29日	250	－	－	－	－
不動産	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	平成24年5月18日	2,150	－	－	－	－
不動産	ベルファ宇治	－	－	平成24年4月25日	416	504	△95
合　計		－	8,800	－	416	504	△95

（注1）「取得価額」は、取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書、匿名組合契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を百万円未満を切捨てて記載しています。
（注2）「譲渡価額」は、譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等（注1）

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注3）	鑑定評価額（百万円）	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託受益権	ホテルJALシティ四谷 東京	平成23年12月26日	4,200	4,490	平成23年12月1日	一般財団法人日本不動産研究所
	不動産	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	平成24年5月18日	2,150	2,300	平成24年4月15日	一般財団法人日本不動産研究所
譲渡	不動産	ベルファ宇治	平成24年4月25日	416	497	平成24年3月20日	一般財団法人日本不動産研究所

②その他（注2）

取得又は譲渡	資産の種類	名　称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注3）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	匿名組合出資持分	合同会社吉祥寺YCMファンディング匿名組合出資持分	平成23年12月26日	2,200	2,640
	匿名組合出資持分	合同会社オイラー匿名組合出資持分	平成24年3月29日	250	265

（注1）特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、一般財団法人日本不動産研究所が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。
（注2）特定資産の価格等の調査が必要な取引については、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。
（注3）「取得価格」は、取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書、匿名組合契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を百万円未満を切捨てて記載しています。同様に、「譲渡価格」は、譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況
利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等はありません。

②支払手数料等の金額
第17期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額（A）（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		（B）／（A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
不動産売買媒介手数料	202,980	丸紅アセットマネジメント株式会社	190,500	93.9
		丸紅株式会社	12,480	6.1
外注委託費	1,055,685	丸紅コミュニティ株式会社	132,955	12.6
		丸紅不動産株式会社	26,609	2.5
		株式会社ダイエー	1,500	0.1
損害保険料	17,817	丸紅セーフネット株式会社	17,549	98.5
工事監理報酬	40,422	丸紅コミュニティ株式会社	5,813	14.4
		丸紅不動産株式会社	9,191	22.7
その他賃貸事業費用	95,506	丸紅コミュニティ株式会社	7,021	7.4
		丸紅不動産株式会社	2,700	2.8

（注1）投信法第201条第1項及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第17期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社及び株式会社ダイエーについて記載しています。
（注2）上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事費等の支払額は以下のとおりです。
丸紅コミュニティ株式会社　46,897千円
株式会社ダイエー　700千円

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

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

7 経 理 の 状 況

(1) 資 産 、 負 債 、 元 本 及 び 損 益 の 状 況

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

(2) 減 価 償 却 額 の 算 定 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

(3) 不 動 産 等 の 評 価 方 法 の 変 更

該当事項はありません。

(4) 自 社 設 定 投 資 信 託 受 益 証 券 等 の 状 況 等

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

①取得等の状況

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

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。
(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。
(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。
(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。
(注5) 本投資法人とNCIとの合併により、本資産運用会社が保有していたNCIの投資口1口に対して本投資法人投資口1口の割当を受けています。
(注6) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり91,162円にて取得しました。

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

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円)(注1)	(ご参考)期末投資口価格(円)	総発行済口数に対する比率(%)(注2)	(ご参考)期末総発行済口数(口)
第 8 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	200	148,800	744,000	0.13	159,843
第 9 期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	200	125,400	627,000	0.13	159,843
第10期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	400	124,800	312,000	0.20	201,300
第11期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	400	167,200	418,000	0.20	201,300
第12期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	400	179,600	449,000	0.20	201,300
第13期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	400	213,200	533,000	0.20	201,300
第14期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	400	232,080 (注3)	96,700 (注3)	0.20	201,300
第15期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	2,401	222,572	92,700	0.17	1,451,319
第16期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	4,901	402,372	82,100	0.23	2,103,383
第17期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	4,901	415,114	84,700	0.23	2,103,383

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。単位未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。
(注3) 平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、東京証券取引所不動産投資信託証券市場では平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。したがって、第14期の期末保有総額につきましては、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として当該価格に期末保有口数を乗じて算出しています。

8 そ の 他

お 知 ら せ

投資法人役員会

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

第5回及び第6回投資法人債の発行に伴う事務の委託	平成23年11月24日開催の役員会での包括承認に基づき、平成23年12月2日付にて第5回債及び第6回債の発行に伴う事務の委託について、以下のとおり決定いたしました。 1.第5回債 (1) 投資法人債の募集に関する事務 大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社(現:大和証券株式会社) (2) 投資法人債管理 三菱UFJ信託銀行株式会社 (3) 投資法人債に係る管理、元利金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 三菱UFJ信託銀行株式会社 2.第6回債 (1) 投資法人債の募集に関する事務 大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社(現:大和証券株式会社) (2) 投資法人債に係る管理、元利金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 住友信託銀行株式会社(現:三井住友信託銀行株式会社)

（単位：千円）

		前期（ご参考）（平成23年11月30日）	当期（平成24年5月31日）
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		13,358,289	12,415,462
信託現金及び信託預金	※1	24,534,611	24,569,540
営業未収入金		291,224	238,365
未収消費税等		574,923	—
前払費用		109,464	460,186
その他		3,785	12,056
流動資産合計		38,872,299	37,695,611
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	19,829,458	19,680,954
減価償却累計額		1,593,313	1,936,560
建物（純額）		18,236,144	17,744,393
構築物	※1	142,060	141,023
減価償却累計額		64,166	73,153
構築物（純額）		77,893	67,869
機械及び装置		218,184	226,171
減価償却累計額		35,769	47,864
機械及び装置（純額）		182,415	178,307
工具、器具及び備品		1,987	7,769
減価償却累計額		349	552
工具、器具及び備品（純額）		1,637	7,217
土地	※1	37,221,013	39,221,351
建設仮勘定		—	2,799
信託建物	※1	145,190,389	147,614,250
減価償却累計額		19,441,437	21,984,473
信託建物（純額）		125,748,951	125,629,777
信託構築物	※1	1,200,302	1,240,457
減価償却累計額		505,552	544,053
信託構築物（純額）		694,749	696,403
信託機械及び装置		1,073,144	1,113,320
減価償却累計額		259,656	326,228
信託機械及び装置（純額）		813,488	787,092
信託工具、器具及び備品	※1	126,254	185,986
減価償却累計額		58,060	68,024
信託工具、器具及び備品（純額）		68,194	117,961
信託土地	※1	225,374,901	228,870,572
信託建設仮勘定		921	359
有形固定資産合計		408,420,311	413,324,104
無形固定資産			
ソフトウエア		2,463	2,660
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		585,575	585,575
信託その他無形固定資産		259,043	252,423
無形固定資産合計		1,996,438	1,990,014
投資その他の資産			
投資有価証券		—	2,408,885
差入敷金及び保証金		35,365	10,000
信託差入敷金及び保証金		77,909	77,939
長期前払費用		1,560,900	1,519,858
投資その他の資産合計		1,674,176	4,016,684
固定資産合計		412,090,926	419,330,803
資産合計		450,963,225	457,026,414

（単位：千円）

		前期（ご参考）（平成23年11月30日）	当期（平成24年5月31日）
負債の部			
流動負債			
営業未払金		1,473,616	1,923,434
1年内償還予定の投資法人債		17,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金		32,941,281	46,988,395
未払費用		949,044	907,863
未払分配金		28,604	30,655
未払法人税等		605	605
未払消費税等		—	366,981
前受収益		21,623	—
前受金		305,553	295,313
信託前受金		1,963,907	1,918,201
預り金		2,452	2,501
信託預り金		37,158	32,697
デリバティブ債務		30,869	—
その他		1,216,852	1,200,428
流動負債合計		55,971,570	53,667,077
固定負債			
投資法人債		35,000,000	45,000,000
長期借入金		128,135,000	127,928,000
預り敷金及び保証金	※1	3,296,190	3,099,906
信託預り敷金及び保証金	※1	21,974,800	21,649,249
固定負債合計		188,405,990	197,677,156
負債合計		244,377,560	251,344,233
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		165,924,928	165,924,928
剰余金			
出資剰余金		23,548,287	23,548,287
配当積立金		12,492,873	11,359,014
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,650,444	4,849,949
剰余金合計		40,691,605	39,757,252
投資主資本合計		206,616,534	205,682,180
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△30,869	—
評価・換算差額等合計		△30,869	—
純資産合計	※3	206,585,664	205,682,180
負債純資産合計		450,963,225	457,026,414

（単位：千円）

		前期（ご参考） （自 平成23年６月１日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月１日 至 平成24年５月31日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	14,321,898	14,623,495
その他賃貸事業収入	※1	1,188,076	1,107,816
不動産等売却益	※2	42,117	―
匿名組合分配金		―	27,864
営業収益合計		15,552,093	15,759,176
営業費用			
賃貸事業費用	※1	6,937,205	7,074,185
不動産等売却損	※3	2,922	95,891
資産運用報酬		1,209,756	1,264,692
資産保管手数料		15,329	16,019
一般事務委託手数料		61,207	71,835
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		288,449	266,586
営業費用合計		8,525,070	8,799,410
営業利益		7,027,023	6,959,765
営業外収益			
受取利息		1,956	1,453
未払分配金除斥益		2,362	7,115
保険金収入		30,118	10,638
災害損失引当金戻入額		13,201	―
還付加算金		―	4,478
その他		76	483
営業外収益合計		47,714	24,170
営業外費用			
支払利息		1,799,258	1,588,557
投資法人債利息		443,857	445,718
投資法人債発行費		1,897	67,925
投資口交付費		96,638	―
その他		82,990	31,180
営業外費用合計		2,424,642	2,133,381
経常利益		4,650,095	4,850,554
税引前当期純利益		4,650,095	4,850,554
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		4,649,490	4,849,949
前期繰越利益		954	―
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,650,444	4,849,949

（単位：千円）

		前期（ご参考） （自 平成23年６月１日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月１日 至 平成24年５月31日）
投資主資本			
出資総額			
当期首残高		108,310,509	165,924,928
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	※	165,924,928	165,924,928
剰余金			
出資剰余金			
当期首残高		23,548,287	23,548,287
当期末残高		23,548,287	23,548,287
配当積立金			
当期首残高		―	12,492,873
当期変動額			
配当積立金の積立		12,492,873	―
配当積立金の取崩		―	△1,133,858
当期変動額合計		12,492,873	△1,133,858
当期末残高		12,492,873	11,359,014
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）			
当期首残高		16,617,025	4,650,444
当期変動額			
配当積立金の積立		△12,492,873	―
剰余金の分配		△4,123,197	△4,650,444
当期純利益		4,649,490	4,849,949
当期変動額合計		△11,966,580	199,505
当期末残高		4,650,444	4,849,949
剰余金合計			
当期首残高		40,165,312	40,691,605
当期変動額			
配当積立金の積立		―	―
配当積立金の取崩		―	△1,133,858
剰余金の分配		△4,123,197	△4,650,444
当期純利益		4,649,490	4,849,949
当期変動額合計		526,292	△934,353
当期末残高		40,691,605	39,757,252
投資主資本合計			
当期首残高		148,475,822	206,616,534
当期変動額			
新投資口の発行		57,614,418	―
配当積立金の積立		―	―
配当積立金の取崩		―	△1,133,858
剰余金の分配		△4,123,197	△4,650,444
当期純利益		4,649,490	4,849,949
当期変動額合計		58,140,711	△934,353
当期末残高		206,616,534	205,682,180
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益			
当期首残高		△61,950	△30,869
当期変動額			
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		31,081	30,869
当期変動額合計		31,081	30,869
当期末残高		△30,869	―
評価・換算差額等合計			
当期首残高		△61,950	△30,869
当期変動額			
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		31,081	30,869
当期変動額合計		31,081	30,869
当期末残高		△30,869	―
純資産合計			
当期首残高		148,413,871	206,585,664
当期変動額			
新投資口の発行		57,614,418	―
配当積立金の積立		―	―
配当積立金の取崩		―	△1,133,858
剰余金の分配		△4,123,197	△4,650,444
当期純利益		4,649,490	4,849,949
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		31,081	30,869
当期変動額合計		58,171,793	△903,483
当期末残高		206,585,664	205,682,180

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前期（ご参考） （自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）
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。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
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。 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 (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エアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～67年 構築物　2年～45年 機械及び装置　3年～17年 工具、器具及び備品　3年～15年 (2)無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウエアについては、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。
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。	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。
4. 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。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,638千円です。
5. 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。	(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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。	(1)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。

	前期（ご参考） （自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	①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。

（表示方法の変更に関する注記）

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

（追加情報）

前期（ご参考） （自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当営業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。	—

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） （平成23年11月30日）		当期 （平成24年5月31日）	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
	（単位：千円）		（単位：千円）
信託現金及び信託預金	207,081	信託現金及び信託預金	207,102
建物	2,175,314	建物	2,123,593
構築物	17,415	構築物	15,504
土地	2,089,982	土地	2,089,982
信託建物	2,444,441	信託建物	2,387,153
信託構築物	2,060	信託構築物	1,690
信託工具、器具及び備品	1,547	信託工具、器具及び備品	1,359
信託土地	2,114,743	信託土地	2,114,743
合計	9,052,586	合計	8,941,129
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
	（単位：千円）		（単位：千円）
預り敷金及び保証金	408,171	預り敷金及び保証金	408,171
信託預り敷金及び保証金	1,461,575	信託預り敷金及び保証金	1,354,308
合計	1,869,747	合計	1,762,480

前期（ご参考） （平成23年11月30日）	当期 （平成24年5月31日）
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 － 当期末未使用枠残高 15,500,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 － 当期末未使用枠残高 15,500,000
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31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 12,439,788 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。	※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 12,767,323 共益費収入 1,361,047 駐車場収入 400,972 その他賃貸収入（注1） 94,151 賃貸事業収入合計 14,623,495 その他賃貸事業収入 附加使用料（注2） 905,278 賃貸事業一時収入 133,993 その他雑収入 68,544 その他賃貸事業収入合計 1,107,816 不動産賃貸事業収益合計 15,731,312 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 1,319,098 外注委託費 1,055,685 水道光熱費 949,603 損害保険料 17,817 修繕費（注3） 342,145 減価償却費 3,057,067 その他賃貸事業費用 332,767 不動産賃貸事業費用合計 7,074,185 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 8,657,126 （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 （パシフィックマークス目白）（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 （アルボーレ天神）（単位：千円） 不動産等売却収入 850,000 不動産等売却原価 819,801 その他売却費用 33,121 不動産等売却損 2,922	※3. 不動産等売却損の内訳 （ベルファ宇治）（単位：千円） 不動産等売却収入 428,855 不動産等売却原価 504,143 その他売却費用 20,603 不動産等売却損 95,891

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31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 10,000,000口 発行済投資口数 2,103,383口	※. 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 発行済投資口数 2,103,383口

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考） （自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31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 （単位：千円） （繰延税金資産－流動） 繰延ヘッジ損益 8,504 その他 746 小計 9,250 評価性引当額 △9,250 合計 － （繰延税金資産－固定） 合併時受入評価差額 29,354,743 その他 1,057 小計 29,355,801 評価性引当額 △29,355,801 合計 － 繰延税金資産合計 － （繰延税金資産の純額） －	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） （繰延税金資産－固定） 合併時受入評価差額 24,683,483 その他 816 小計 24,684,300 評価性引当額 △24,684,300 合計 － 繰延税金資産合計 － （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 （単位：%） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △25.36 評価性引当額の増減 △13.97 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △19.71 評価性引当額の増減 △19.62 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01
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日以後開始する営業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日以後開始する営業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。	—

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

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

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）
（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年11月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注2）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1)現金及び預金	13,358,289	13,358,289	－
(2)信託現金及び信託預金	24,534,611	24,534,611	－
資産合計	37,892,901	37,892,901	－
(3)1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	17,051,000	51,000
(4)1年内返済予定の長期借入金	32,941,281	33,049,423	108,141
(5)投資法人債	35,000,000	35,197,000	197,000
(6)長期借入金	128,135,000	127,508,932	△626,067
(7)信託預り敷金及び保証金	750,871	771,196	20,324
負債合計	213,827,153	213,577,552	△249,600
(8)デリバティブ取引（※）	(30,869)	(30,869)	－
デリバティブ取引合計	(30,869)	(30,869)	－

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

当期
（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年5月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注2）をご参照ください。）

（単位：千円）

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

前期（ご参考）
（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債

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

(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)信託預り敷金及び保証金

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

(8)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,578,489	－	△30,869	（注）
合計			4,578,489	－	△30,869	

（注）取引先金融機関等から提示された価格等によっています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額2,843,665千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額21,045,590千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	13,358,289
信託現金及び信託預金	24,534,611
合計	37,892,901

（注4）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
長期借入金	32,941,281	59,880,000	45,705,000
投資法人債	17,000,000	10,000,000	15,000,000
合計	49,941,281	69,880,000	60,705,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	4,250,000	13,600,000	4,700,000
投資法人債	10,000,000	－	－
合計	14,250,000	13,600,000	4,700,000

当期
（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4)投資法人債

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

(6)信託預り敷金及び保証金

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

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。また、賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額2,669,461千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額20,837,306千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	12,415,462
信託現金及び信託預金	24,569,540
合計	36,985,003

（注4）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
長期借入金	46,988,395	45,199,000	32,279,000
投資法人債	－	25,000,000	7,000,000
合計	46,988,395	70,199,000	39,279,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	5,000,000	36,500,000	8,950,000
投資法人債	10,000,000	3,000,000	－
合計	15,000,000	39,500,000	8,950,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）
（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

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。

（単位：千円）

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

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）「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。
（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。

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。

当期
（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

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24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。

（単位：千円）

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	129,766,132	1,290,532	131,056,665	124,118,000
オフィスビル	195,170,392	△248,692	194,921,700	205,280,000
ホテル	48,687,513	4,132,523	52,820,037	53,454,000
住居	34,769,152	△291,774	34,477,378	35,513,000
その他	1,762,051	21,203	1,783,254	1,860,000
合計	410,155,242	4,903,792	415,059,035	420,225,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）「当期増減額」のうち、主な増加額は新規2物件の取得（合計6,634,552千円）並びに当期の資本的支出（1,823,464千円）によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡（504,143千円）及び減価償却費（3,057,067千円）並びに既存資産の除却等によるものです。
（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。

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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	議決権等の所有割合（%）	役員の兼任等	取引の内容	取引金額（千円）（注1）（注2）	科目	期末残高（千円）（注1）（注2）
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	―	なし	不動産売買媒介手数料	394,050	―	―
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	―	なし	不動産の賃貸	78,132	営業未収入金	3,667
							信託預り敷金及び保証金	30,655
					外注委託費	104,355	営業未払金	32,486
					工事監理報酬	1,701	営業未払金	877
					工事費	4,935	営業未払金	728
					水道光熱費	1,361	営業未払金	192
					その他賃貸事業費用	9,205	営業未払金	364
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	―	なし	外注委託費	40,286	営業未払金	19,908
					工事監理報酬	10,350	営業未払金	7,555
					その他賃貸事業費用（通信費含む）	2,264	営業未払金	434
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産の賃貸	59,400	信託預り敷金及び保証金	19,800
							信託前受金	9,900
					水道光熱費	101,014	営業未払金	16,175
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	―	なし	不動産の賃貸	611,359	信託預り敷金及び保証金	765,600
							信託前受金	106,988
					工事費	886	―	―
					外注委託費	1,500	―	―
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	―	なし	不動産の賃貸	72,275	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	12,648
利害関係人等	株式会社ティップネス	フィットネスクラブ経営	―	なし	不動産の賃貸	32,243	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,274
							信託前受金	4,257
					その他賃貸事業収入	23,895	営業未収入金	4,269

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

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注1）（注2）	科目	期末残高（千円）（注1）（注2）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	―	長期借入金の借入	9,850,000	長期借入金	22,881,000
				長期借入金の返済	3,520,073	1年内返済予定の長期借入金	3,915,697
				1年内返済予定の長期借入金の返済	3,850,000	―	―
				支払利息	144,174	未払費用	46,807
				融資関連費用	81,717	長期前払費用	234,291
						前払費用	7,122
						未払費用	2,523
				投資法人債関連手数料等	802	前払費用	182
				信託報酬	12,908	―	―
				仲介手数料	2,152	―	―

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

その他該当する事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	議決権等の所有割合（%）	役員の兼任等	取引の内容	取引金額（千円）（注1）（注2）	科目	期末残高（千円）（注1）（注2）
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	－	なし	不動産売買媒介手数料	190,500	－	－
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	－	なし	不動産の賃貸	77,582	営業未収入金	3,487
							信託預り敷金及び保証金	30,655
					受取損害賠償金	163	－	－
					外注委託費	132,955	営業未払金	22,774
					工事監理報酬	5,813	営業未払金	9,188
					工事費	46,897	営業未払金	2,918
					水道光熱費	1,663	営業未払金	229
					その他賃貸事業費用	14,324	営業未払金	2,818
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	－	なし	外注委託費	26,609	営業未払金	3,067
					工事監理報酬	9,191	営業未払金	5,319
					その他賃貸事業費用（通信費含む）	2,895	営業未払金	48
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産売買媒介手数料	12,480	－	－
					不動産の賃貸	59,400	信託預り敷金及び保証金	19,800
							信託前受金	9,900
					水道光熱費	94,586	営業未払金	18,923
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	－	なし	不動産の賃貸	611,359	信託預り敷金及び保証金	765,600
							信託前受金	106,988
					工事費	700	－	－
					外注委託費	1,500	－	－
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	－	なし	不動産の賃貸	72,275	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	12,648
利害関係人等	株式会社ティップネス	フィットネスクラブ経営	－	なし	不動産の賃貸	43,040	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,274
							信託前受金	4,257
					その他賃貸事業収入	23,961	営業未収入金	3,160

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

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注1）（注2）	科目	期末残高（千円）（注1）（注2）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	－	長期借入金の借入	5,000,000	長期借入金	25,381,000
				長期借入金の返済	－	1年内返済予定の長期借入金	8,983,000
				1年内返済予定の長期借入金の返済	915,697	－	－
				支払利息	164,558	未払費用	59,573
				融資関連費用	86,670	長期前払費用	322,384
						前払費用	4,827
						未払費用	2,561
				投資法人債関連手数料等	4,933	前払費用	193
				信託報酬	14,345	－	－
				一般事務委託手数料等	4,214	未払費用	2,102

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

その他該当する事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）
1口当たり純資産額　98,215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。	1口当たり純資産額　97,786円 1口当たり当期純利益　2,305円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）		当期（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）	
当期純利益（千円）	4,649,490	当期純利益（千円）	4,849,949
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,649,490	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,849,949
期中平均投資口数（口）	2,076,594	期中平均投資口数（口）	2,103,383

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考）（自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）

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。

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　：三井住友信託銀行株式会社
資金使途　：既存借入金の返済資金

当期（自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）

投資法人債の発行

本投資法人は、日本コマーシャル投資法人から承継した借入金（4,269百万円）を期限前弁済することを目的として、平成24年2月22日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成24年6月28日付で第7回無担保投資法人債6,500百万円の発行を決定し、平成24年7月5日に払込が完了しました。なお、第7回債の概要は、以下のとおりです。

第7回無担保投資法人債
名称　：ユナイテッド・アーバン投資法人
第7回無担保投資法人債
（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行総額　：6,500百万円
払込金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円
利率　：年0.95%
担保・保証　：本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
払込期日　：平成24年7月5日
償還方法・償還期限
：平成29年7月5日に本投資法人債の総額を償還する。
＊本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日　：毎年1月5日及び7月5日
財務代理人　：株式会社みずほコーポレート銀行
資金使途　：既存借入金の返済資金

	前期（ご参考） （自 平成23年６月１日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月１日 至 平成24年５月31日）
Ⅰ．当期未処分利益	4,650,444,674円	4,849,949,984円
Ⅱ．配当積立金取崩額	1,133,858,576円	934,353,266円
Ⅲ．分配金の額	5,784,303,250円	5,784,303,250円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（2,750円）	（2,750円）
Ⅳ．配当積立金	－	－
Ⅴ．次期繰越利益	－	－
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。当期については、当期未処分利益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、上記当期未処分利益に加算した5,784,303,250円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。当期については、当期未処分利益4,849,949,984円に、配当積立金残高11,359,014,811円のうち934,353,266円を取崩し、上記当期未処分利益に加算した5,784,303,250円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成２４年７月１３日

ユナイテッド・アーバン投資法人
役　員　会　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　上田雅之

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　山村竜平

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成２３年１２月１日から平成２４年５月３１日までの第１７期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

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

以　上

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,650,095	4,850,554
減価償却費	2,934,277	3,057,067
不動産等売却益	△42,117	—
不動産等売却損	2,922	95,891
受取利息及び有価証券利息	△1,956	△1,453
支払利息及び投資法人債利息	2,243,116	2,034,275
投資法人債発行費	1,897	67,925
投資口交付費	96,638	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	351	52,859
未収消費税等の増減額（△は増加）	△572,846	574,923
前払費用の増減額（△は増加）	346,607	△363,950
長期前払費用の増減額（△は増加）	12,935	18,575
営業未払金の増減額（△は減少）	125,598	903,820
未払費用の増減額（△は減少）	△28,823	△23,791
未払消費税等の増減額（△は減少）	△275,932	366,545
前受金の増減額（△は減少）	11,945	△10,240
信託前受金の増減額（△は減少）	104,864	△45,706
預り金の増減額（△は減少）	△592	48
信託預り金の増減額（△は減少）	△39,724	△4,460
預り敷金及び保証金償却額	△40,479	△69,165
信託預り敷金及び保証金償却額	△52,566	△29,831
その他	△41,697	△101,785
小　　計	9,434,514	11,372,101
災害損失の支払額	△116,375	—
利息の受取額	1,924	1,432
利息の支払額	△2,125,783	△2,037,594
法人税等の支払額	△994	△6,921
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,193,284	9,329,018
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	236,688
信託有形固定資産の売却による収入	1,089,535	—
有形固定資産の取得による支出	△5,897,825	△2,305,374
信託有形固定資産の取得による支出	△27,335,207	△6,513,704
信託無形固定資産の取得による支出	△393,125	△14,508
投資有価証券の売却による収入	9,975	—
投資有価証券の払戻による収入	—	59,427
投資有価証券の取得による支出	—	△2,470,580
差入敷金及び差入保証金の返還による収入	—	25,365
信託敷金及び保証金の差入による支出	△220	△30
預り敷金及び保証金の受入による収入	239,464	119,455
預り敷金及び保証金の返還による支出	△66,414	△75,010
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,001,880	364,975
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△532,959	△660,694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,110,578	△11,233,990
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	32,200,000
長期借入金の返済による支出	△51,986,489	△18,359,885
投資法人債の発行による収入	—	9,932,074
投資法人債の償還による支出	—	△17,000,000
投資口の発行による収入	57,517,780	—
分配金の支払額	△4,122,057	△5,775,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,309,232	997,052
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,391,938	△907,918
現金及び現金同等物の期首残高	32,293,881	37,685,819
現金及び現金同等物の期末残高 ※	37,685,819	36,777,901

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

[重要な会計方針に関する注記]（参考情報）

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前期（ご参考） （自 平成23年6月1日　至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日　至 平成24年5月31日）
※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成23年11月30日） 現金及び預金　13,358,289 信託現金及び信託預金　24,534,611 使途制限付信託預金（注）　△207,081 現金及び現金同等物　37,685,819 （注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成24年5月31日） 現金及び預金　12,415,462 信託現金及び信託預金　24,569,540 使途制限付信託預金（注）　△207,102 現金及び現金同等物　36,777,901 （注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

会社概要

社　名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.
所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号　城山トラストタワー18階
設　立	平成13年12月4日
資 本 金	425百万円（平成24年6月29日現在）
株　主	（平成24年6月29日） 丸紅株式会社　95.0% 極東証券株式会社　5.0% （注）平成24年6月29日付で、クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店が保有するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の普通株式全株（3,740株）が、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の親会社である丸紅株式会社へ譲渡されました。
代 表 者	代表取締役社長　チーフ・エグゼクティブ・オフィサー　及川 健一郎
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業
沿　革	平成13年12月 4日　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立 平成14年 2月 1日　宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事(3)第80442号） 平成14年 8月27日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第15号） 平成15年 3月19日　改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第24号） 平成19年 9月30日　金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第336号）

会社の目標

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

「全ては投資主のために」

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

「最高水準の投資法人を目指して」

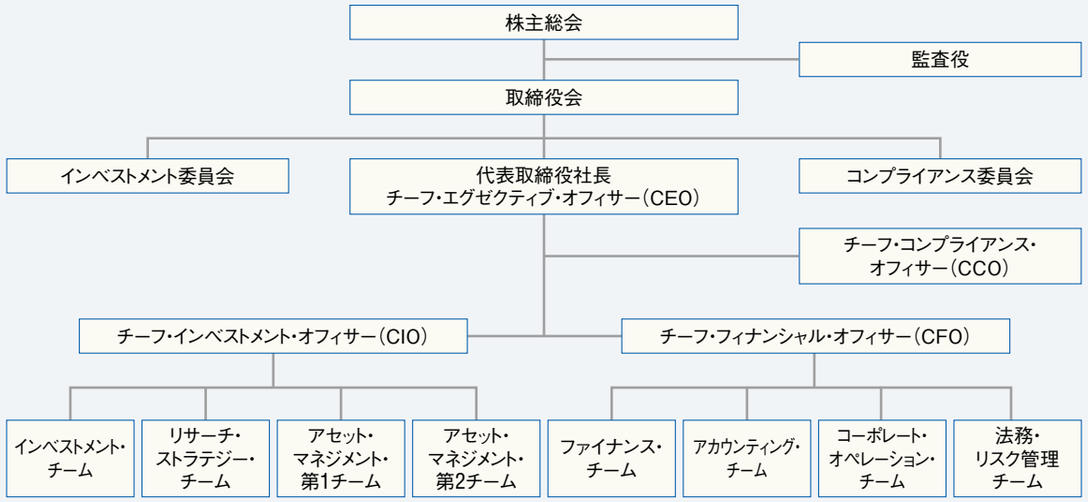
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力して参ります。

「社会のよき一員として」

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

組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



（インベストメント委員会）

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。平成24年6月末現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名及び社外有識者1名（外部の弁護士）です。

（コンプライアンス委員会）

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。平成24年6月末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名（外部の弁護士）です。

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

● コンプライアンス委員会の設置及びその役割

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

以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

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

● 法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

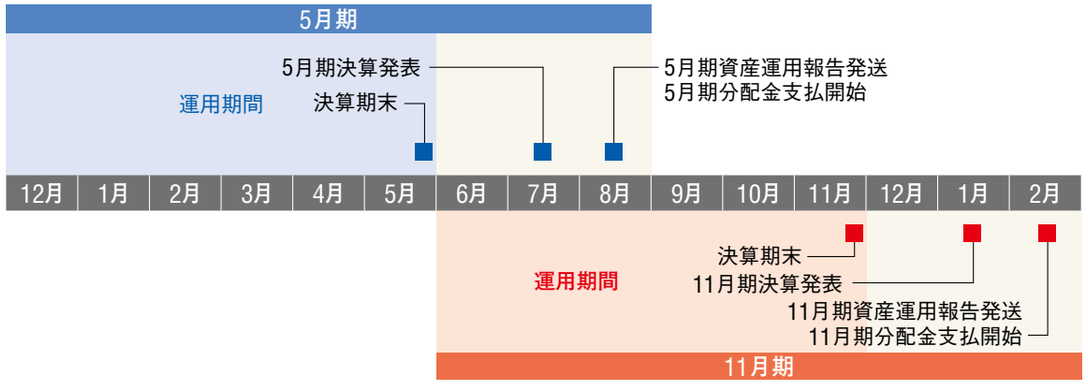
物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。

特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者との取引に関しては、インベストメント委員会へのチーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

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

年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

ホームページについて

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

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

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

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

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がない投資主の方は、上記の三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。（連絡先等については、上記「投資主メモ」をご参照ください。）また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。（ゆうちょ銀行口座への振込もご利用いただけるようになりました。）

特別口座について

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

分配金の支払いに関する通知書について

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

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