



OFFICES



RESIDENCES



United Urban Investment Corporation

第13期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日

RETAIL PROPERTIES



ユナイテッド・アーバン投資法人

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
<http://www.united-reit.co.jp/>

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、平成22年5月31日に第13期決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜と心より感謝申し上げます。

さて、ここに、本投資法人の第13期(平成22年5月期)の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

第13期は、営業収益8,384百万円、営業利益4,333百万円となり、当期純利益3,481百万円を計上いたしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は17,294円とさせていただくことになりました。

今後とも本投資法人の投資方針に則り、運用を委託しておりますジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社共々、

中長期にわたり安定収益の確保を図る所存でございます。

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



ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員 田中 康裕
監督役員 劍持 俊夫 監督役員 渡瀬 正員



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役会長兼社長 阿部 久三
CEO兼COO

Content s

ご挨拶

I. 決算ハイライト	1
II. 投資法人の概要	4
1. ユナイテッド・アーバン投資法人の概要	4
2. TOPICS	6
3. ポートフォリオの状況	10
4. ポートフォリオの概要	12
III. 資産運用報告	22
IV. 貸借対照表	44

V. 損益計算書	46
VI. 投資主資本等変動計算書	47
VII. 注記表	48
VIII. 金銭の分配に係る計算書	56
IX. 監査報告書	57
X. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
XI. 資産運用会社のご紹介	60
XII. 投資主インフォメーション	64



第13期分配金額

第13期(平成21年12月1日～平成22年5月31日)分配金

17,294円

運用状況

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業収益	7,184百万円	8,028百万円	8,393百万円	8,427百万円	8,384百万円
営業利益	3,796百万円	4,176百万円	4,464百万円	4,335百万円	4,333百万円
経常利益	3,096百万円	3,360百万円	3,684百万円	3,515百万円	3,482百万円
当期純利益	3,095百万円	3,359百万円	3,683百万円	3,514百万円	3,481百万円

(注) 本投資法人における第9期の計算期間は平成19年12月1日～平成20年5月31日の183日間、第10期の計算期間は平成20年6月1日～平成20年11月30日の183日間、第11期の計算期間は平成20年12月1日～平成21年5月31日の182日間、第12期の計算期間は平成21年6月1日～平成21年11月30日の183日間、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日間です。

分配状況

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	19,368円	16,691円	18,297円	17,459円	17,294円
分配金総額	3,095百万円	3,359百万円	3,683百万円	3,514百万円	3,481百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—	—	—	—
利益超過分配金総額	—	—	—	—	—
配当性向	99.9%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%
純資産分配率	3.3%	3.0%	3.3%	3.1%	3.1%

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。



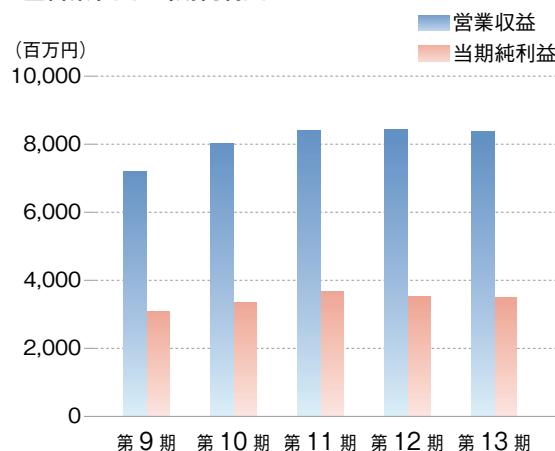
I. 決算ハイライト

財務状態

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
総資産額	208,841百万円	229,132百万円	231,234百万円	230,751百万円	231,043百万円
純資産額	92,934百万円	111,670百万円	111,993百万円	111,825百万円	111,791百万円
純資産比率	44.5%	48.7%	48.4%	48.5%	48.4%
1口当たり純資産額	581,411円	554,746円	556,352円	555,514円	555,349円

(注) 期末発行済投資口数 第9期 159,843口 第10期 201,300口 第11期 201,300口 第12期 201,300口 第13期 201,300口

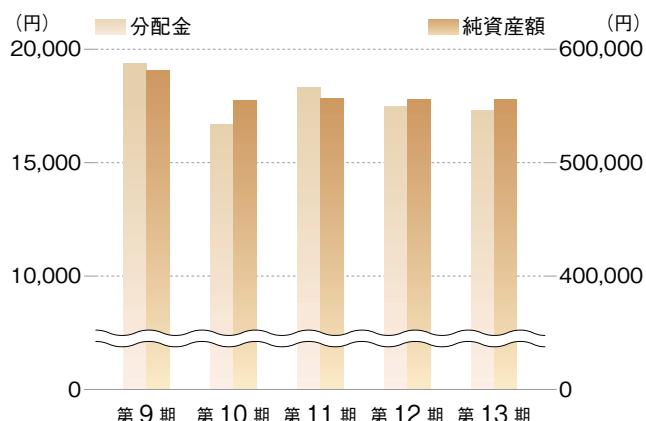
■ 営業収益・当期純利益



■ 総資産額



■ 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



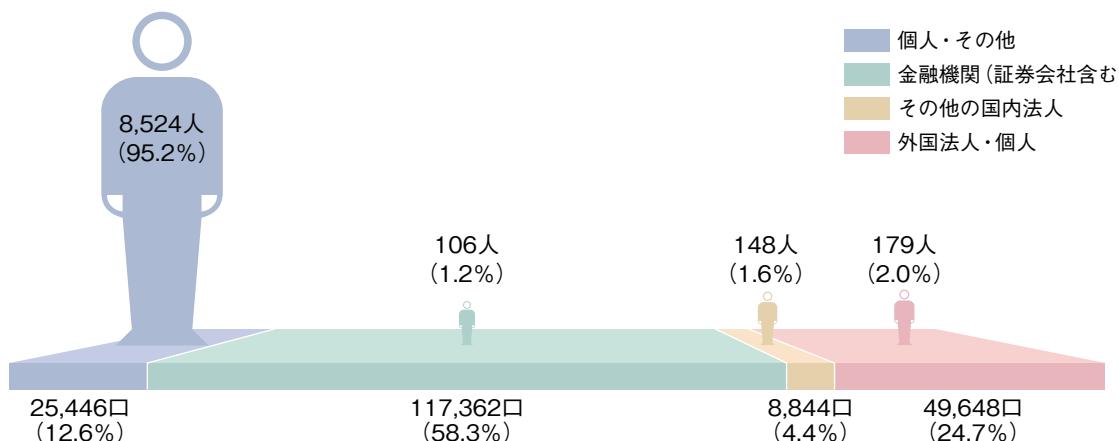
投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数 (平成22年5月31日現在)

所有者別投資主数 合計8,957人





II. 投資法人の概要／1. ユナイテッド・アーバン投資法人の概要

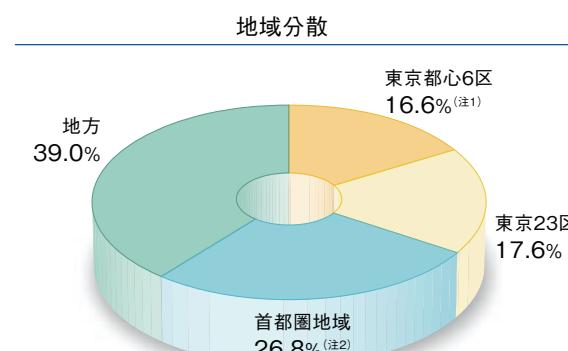
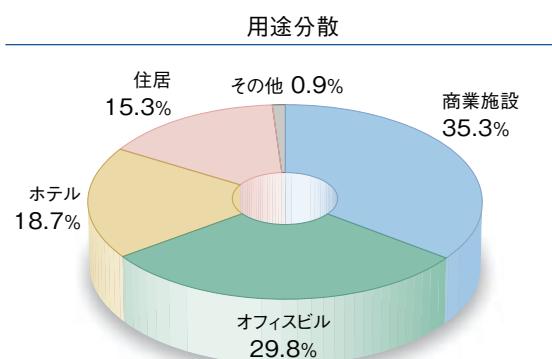
安定収益を目指した総合型ポートフォリオ 投資主の利益の最大化

ユナイテッド・アーバン投資法人(以下、本投資法人)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最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

1. 用途と地域を分散した総合型ポートフォリオ
2. 市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築方針
3. 不動産・金融に精通した資産運用会社の能力



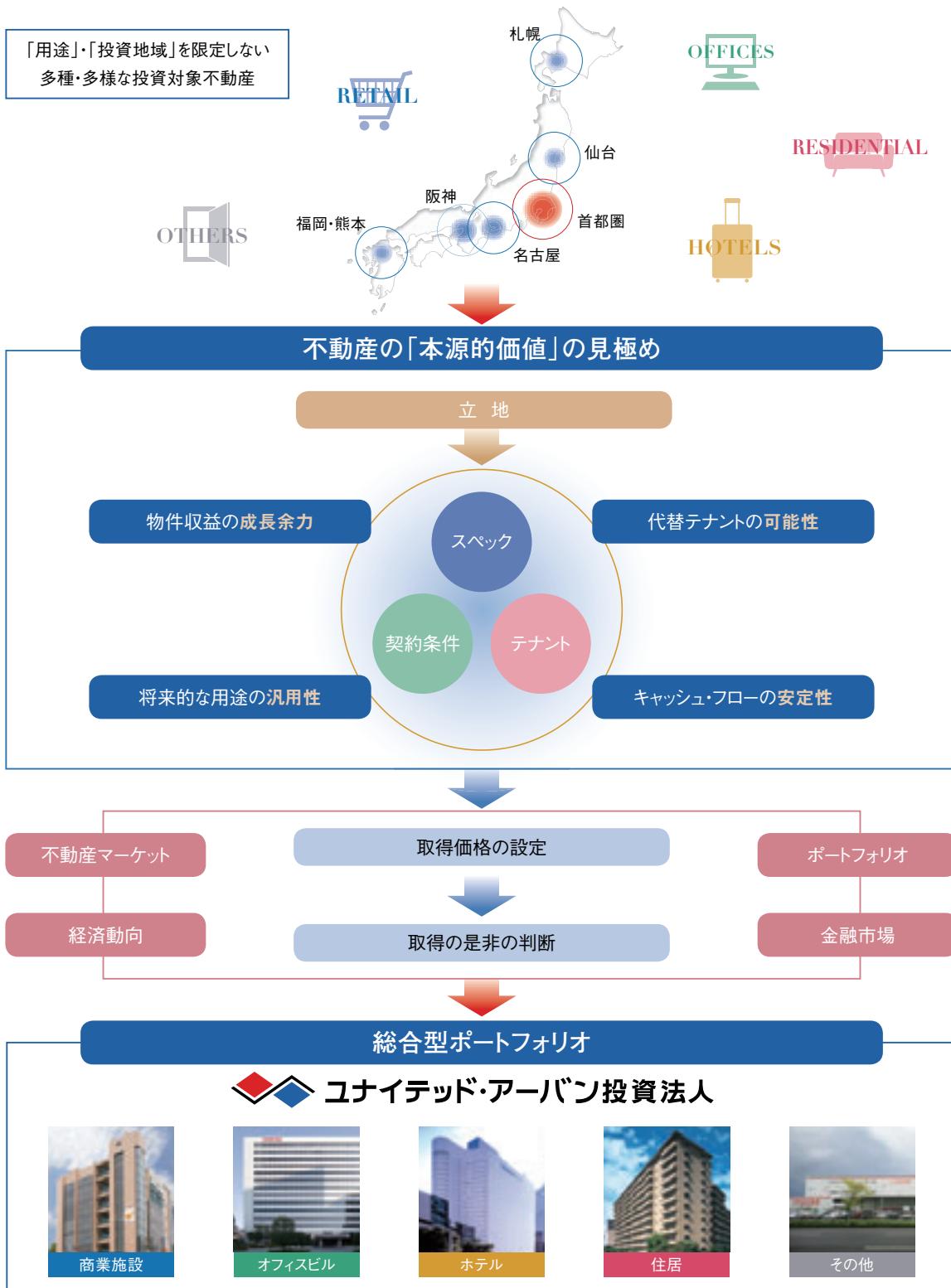
ポートフォリオの状況 (取得価格ベース)(平成22年5月31日現在)



(注1)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注2)「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。

投資の基本方針（厳選投資及び総合型投資方針）





2. TOPICS

◆ 日本コマーシャル投資法人との合併について

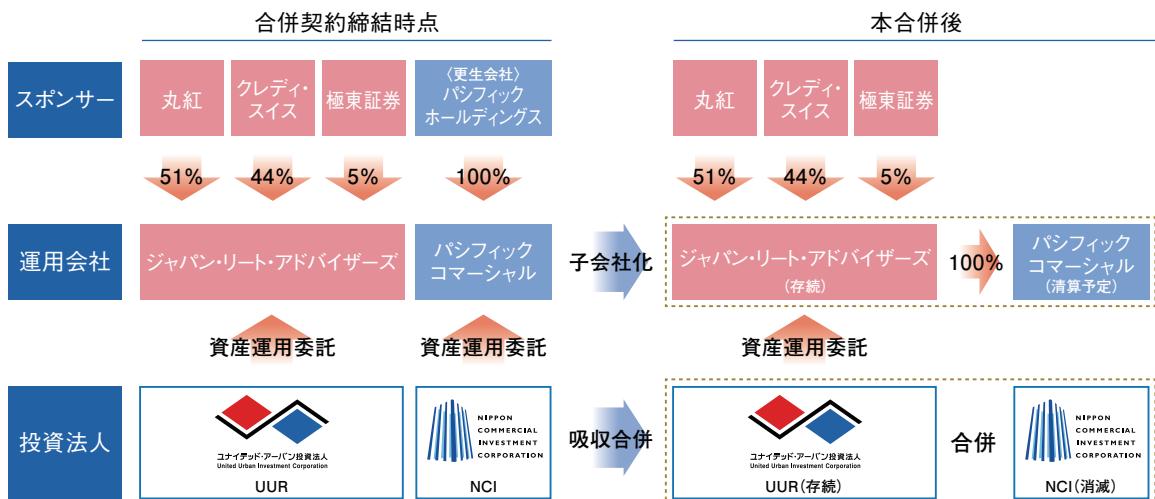
本投資法人(UUR)は日本コマーシャル投資法人(NCI)との間で、平成22年4月22日付で両投資法人の合併(本合併)に関する基本合意書を締結し、その後5月10日付で合併契約を締結いたしました。本合併は、UURを吸収合併存続法人、NCIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、効力発生日は平成22年12月1日を予定しています。なお、本合併契約には、本合併の実行に係る前提条件(下記ご参照)が定められています。

本合併後の存続法人たるUURは、総合型REITとしてはJ-REIT市場最大級の資産規模となる見込みであり、認知度・ブランド力の更なる向上を図るとともに、J-REIT市場を牽引するリーダーとしての地位を確立することを目指します。

なお、本合併に関連して、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(JRA)は、平成22年6月30日、NCIの資産運用会社であるパシフィックコマーシャル株式会社(PCC)の全株式を取得し、子会社化いたしました。

合併効力発生の主要な前提条件

- UURレンダー及びNCIレンダーによる合併への同意
- NCIレンダーによるNCI借入金に設定している担保の解除への同意
- UURレンダーによるUUR借入金に係る基本合意書の改訂への同意 等



◆ 合併比率



UURは平成22年5月10日、本合併によりNCIの各投資主に交付するUURの投資口について1口未満の端数を生じさせないために、UURの投資口につき、本合併の効力発生日の前日のUURの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、本合併の効力発生日である平成22年12月1日をもって投資口6口に分割することを決定しています。

◆ 合併の意義

本合併の実現により、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー(相乗)効果が発揮される見込みであり、また投資口流動性の向上や、「負ののれん」の活用による財務柔軟性の確保等が期待できるものと考えています。

資産規模の飛躍的拡大

- 資産の大幅な拡大に伴うUUR認知度、ブランド力の向上
- 物件・地域・テナント等の更なる分散によるリスク分散及び収益の安定化の実現
- PMの効率化等コスト・シナジー効果の追求

J-REIT市場におけるステータス・アップ

- 資産規模では、一気に業界第4位に飛躍
- 総合型REITとしては、2位以下を大きく引き離す資産規模
- 時価総額増加に伴う機関投資家の合併後UUR組入比率アップ

「負ののれん」の発生と有効活用

- 長期的展望のもと、戦略的かつ機動的なポートフォリオ入替
- 減損リスク対応能力の向上(優良物件の不本意な売却を回避)
- 増資時における分配金政策の柔軟性確保

投資口の流動性向上

- 投資口分割及び新投資口割当発行に伴う発行済口数の増大及び取引口数の増加による投資口価格の安定化
- 1口当たりの取引価格の低下に伴う売買の容易さを通じた投資家層の拡大

投資法人運営におけるあらゆる面でシナジー効果を最大限に発揮し、
J-REIT及び不動産マーケットにおけるメジャープレイヤーとなり、
中長期にわたる安定的な収益確保による投資主の利益の最大化を目指す

◆ 新生投資法人の運用戦略

本合併後においてもUURのこれまでの運用戦略は変更することなく、従来の路線をそのまま踏襲し、中長期的に安定した収益の確保を目指します。

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長

不動産の「本源的価値」に依拠しつつ、その時々の経済情勢、不動産市場動向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^(注)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確保による投資主の利益の最大化を目指す

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



2. TOPICS

◆ 第13期取得物件



B9 フォーシーズンビル

FOUR SEASONS BLDG

～新宿駅徒歩圏内にありながら、目の前に新宿御苑の緑が広がる
希少な場所に所在するオフィスビル～

所在地 東京都新宿区新宿二丁目4番3号

敷地面積 690.93m²

延床面積 6,318.81m²

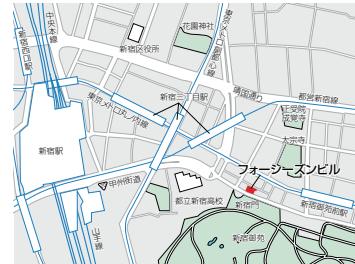
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付10階建

建築時期 平成6年10月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



◆ 資金の借入

本投資法人は、平成21年12月21日付で、既存借入金の返済資金の調達のための借入れを行いました。

・返済借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL6 (長期)	株式会社埼玉りそな銀行 株式会社新生銀行 大同生命保険株式会社 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	50億円	1.39716%	平成16年12月20日		
TL12 (中期)	株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	48億円	1.55035%	平成18年12月20日	平成21年12月21日(注)	無担保・無保証
TL15 (中期)	株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社三井住友銀行	56億円	1.47730%	平成19年2月19日		

・新規借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL27 (中期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	20億円	1.35914%		平成23年12月20日	
TL28 (中期)	株式会社あおぞら銀行 全国信用協同組合連合会 株式会社三井住友銀行 オリックス信託銀行株式会社 株式会社埼玉りそな銀行 株式会社福岡銀行 みずほ信託銀行株式会社	91.5億円	1.64157%	平成21年12月21日(注)	平成25年6月20日	無担保・無保証
TL29 (長期)	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	42.5億円	1.97537%		平成26年12月20日	

(注)タームローン6、タームローン12及びタームローン15の元本返済期日である平成21年12月20日は営業日ではないため、各ローンに係る金銭消費貸借契約の定めに従い、元本返済期日は翌営業日である平成21年12月21日となります。そのため、各借入れも同日(平成21年12月21日)に行いました。

◆ 投資法人債の償還に伴う新投資法人債の発行ならびに資金の借入

本投資法人人は、平成22年7月12日付で、第1回無担保投資法人債(発行年限5年、発行総額150億円)の償還期日を迎えたため、投資法人債償還資金への充当を目的とした、第3回無担保投資法人債の発行ならびに新規借入れを行いました。

・償還投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額(百万円)	利率	発行年限	償還年限	摘要	債券格付
第1回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	15,000	年率0.78% 固定	5年	平成22年 7月12日	無担保・ 無保証	A+(R&I)

・新規発行投資法人債ならびに新規借入金

投資法人債の名称	発行日	発行総額(百万円)	利率	発行年限	償還年限	摘要	債券格付
第3回無担保投資法人債	平成22年 6月17日	10,000	年率1.55% 固定	3年	平成25年 6月17日	無担保・ 無保証	A+(R&I)

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL30(中期)	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 三菱UFJ信託銀行株式会社	30億円	1.61216%	平成22年7月7日	平成25年6月20日	無担保・無保証
TL31(長期)	株式会社日本政策投資銀行	20億円	2.14169%	平成22年7月7日	平成29年6月20日	無担保・無保証

(発行済投資法人債)

投資法人債の名称	発行日	発行総額(百万円)	利率	発行年限	償還年限	摘要	債券格付
第2回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	10,000	年率1.91% 固定	10年	平成27年 7月10日	無担保・ 無保証	A+(R&I)

◆ 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平成21年6月26日にコミットメントライン(借入極度額135億円)及び平成21年8月4日にコミットメントライン(借入極度額20億円)を設定しておりました。平成22年6月25日に両コミットメントラインが期間満了により終了したことに伴い、平成22年6月25日付で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銀行との間で借入極度額を135億円とするコミットメントラインを設定し、また同日付で株式会社日本政策投資銀行との間で借入極度額を20億円とするコミットメントラインを設定いたしました。両コミットメントラインの設定により、本投資法人のリファイナンス・リスクの更なる軽減を図るとともに、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を実現できるものと考えています。

参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	担保・保証
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22年6月25日 ～平成23年6月24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22年6月25日 ～平成23年6月24日	リファイナンス 資金限定	無担保 無保証

〈ご参考〉負ののれんとは

本合併に伴い、「負ののれん」が発生する見込みです。負ののれんとは、企業の合併や買収の際に、合併対価(買収価額)が受入資産(時価)から引受け負債(時価)及び合併諸費用を控除した額を下回る場合、その下回る部分の額をいいます。合併会計においてパーチェス法が採用される場合は、被合併企業(NCI)の資産及び負債は時価評価されて合併企業(UUR)へと引き継がれます。この時価評価された資産・負債の差額が、合併対価(買収価額)より高い場合に負ののれんが発生します。

負ののれんの会計処理

- 負ののれんは合併期において、損益計算書において特別利益として一括計上することになります。
- 税制適格合併の場合、負ののれんは税務上の所得では無い為非課税であり、分配せずに内部留保することが可能です。
- 物件売却損の発生、または新投資口発行に伴う希薄化等による一時的な1口当たり当期純利益の減少にあたり、負ののれんの活用による分配金の平準化が可能となります。





3. ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名	所在地	所有形態	取得日	取得価格 (百万円)(注)	比率	
							物件別	用途別
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	不動産信託受益権	平成15年12月25日	15,300	7.0%	
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁	不動産信託受益権	平成15年12月22日	6,770	3.1%	
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	不動産信託受益権	平成15年12月22日	769	0.4%	
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	不動産信託受益権	平成16年9月17日	5,200	2.4%	
	A5	イオンモール宇城パリュー	熊本県宇城市小川町河江	不動産信託受益権	平成16年12月3日	11,100	5.0%	
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神	不動産信託受益権	平成18年4月14日	6,500	3.0%	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁	不動産	平成18年4月28日	3,210	1.5%	
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬藏	不動産信託受益権	平成19年2月19日	5,312	2.4%	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘	不動産信託受益権	平成19年6月29日	2,040	0.9%	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋	不動産信託受益権	平成19年9月27日	3,760	1.7%	
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田	不動産信託受益権	平成19年12月27日	4,100	1.9%	
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市壳布東の町	不動産信託受益権	平成20年1月30日	4,284	1.9%	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)(商業施設部分)	神奈川県横浜市磯子区磯子	不動産信託受益権	平成20年2月18日	6,883	3.1%	
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町	不動産	平成20年6月30日	2,410	1.1%	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,257	1.0%	
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦	不動産信託受益権	平成15年12月26日	5,400	2.5%	
	B3	福岡アーセオビル	福岡県福岡市博多区博多駅東	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,080	0.9%	
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	不動産信託受益権	平成16年3月29日	2,350	1.1%	
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町	不動産信託受益権	平成16年3月30日	2,150	1.0%	
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	大阪府大阪市淀川区西中島	不動産信託受益権	平成16年12月2日	14,279	6.5%	
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町	不動産信託受益権	平成16年12月20日	19,200	8.7%	
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市磯子区磯子	不動産信託受益権	平成20年2月18日	5,021	2.3%	
	B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽	不動産	平成20年6月30日	8,500	3.9%	
ホテル	B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	平成21年12月25日	4,200	1.9%	
	C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	不動産信託受益権	平成15年12月22日	21,100	9.6%	
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪府大阪市淀川区西中島	不動産信託受益権	平成16年12月2日	9,721	4.4%	
	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	不動産	平成17年2月18日	1,884	0.9%	
	C3	MZビル	東京都八王子市明神町	不動産信託受益権	平成20年4月10日	3,800	1.7%	
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通	不動産	平成20年6月30日	4,720	2.1%	

35.3%

29.8%

18.7%

(平成22年5月31日現在)

用途	物件番号	物件名	所在地	所有形態	取得日	取得価格 (百万円)(注)	比率	
							物件別	用途別
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,021	0.9%	
	D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町	不動産信託受益権	平成15年12月26日	1,355	0.6%	
	D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	不動産信託受益権	平成15年12月26日	697	0.3%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	不動産信託受益権	平成15年12月26日	1,680	0.8%	
	D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松	不動産信託受益権	平成15年12月26日	757	0.3%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	不動産信託受益権	平成16年10月15日	1,175	0.5%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間	不動産信託受益権	平成16年10月26日	3,530	1.6%	
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台	不動産信託受益権	平成16年10月26日	1,140	0.5%	
	D9	アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木	不動産信託受益権	平成17年4月13日	3,031	1.4%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東	不動産信託受益権	平成18年3月16日	1,278	0.6%	
	D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町	不動産信託受益権	平成18年2月8日	620	0.3%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台	不動産信託受益権	平成18年2月8日	480	0.2%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町	不動産信託受益権	平成18年3月30日	1,070	0.5%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町	不動産信託受益権	平成18年3月30日	450	0.2%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川	不動産信託受益権	平成18年4月28日	3,170	1.4%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄	不動産信託受益権	平成18年11月30日	1,570	0.7%	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄	不動産信託受益権	平成19年12月26日	1,300	0.6%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通	不動産信託受益権	平成20年9月24日	3,440	1.6%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅	不動産信託受益権	平成20年9月30日	1,473	0.7%	
	D20	UURコート札幌篠路壹番館	北海道札幌市北区篠路三条	不動産	平成20年11月11日	870	0.4%	
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉	不動産信託受益権	平成20年11月21日	900	0.4%	
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町	不動産信託受益権	平成21年2月26日	1,570	0.7%	
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町	不動産信託受益権	平成18年5月29日	2,050	0.9%	0.9%
合 計						219,926	100.0%	100.0%

(注) 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。



4. ポートフォリオの概要

United Urban Investment Corporation

ポートフォリオマップ

A 商業施設 RETAIL PROPERTIES



B オフィスビル OFFICES



C ホテル HOTELS



(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。



E その他 OTHERS





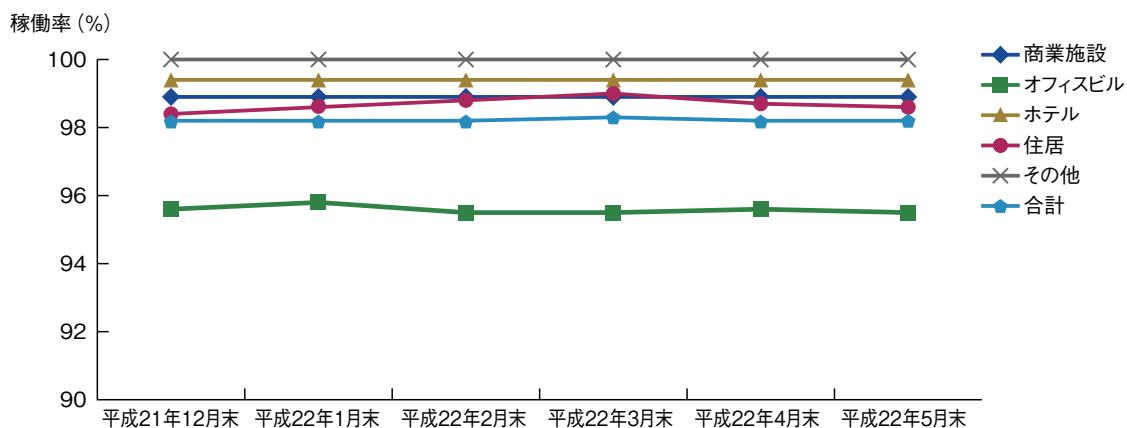
4. ポートフォリオの概要

稼働率

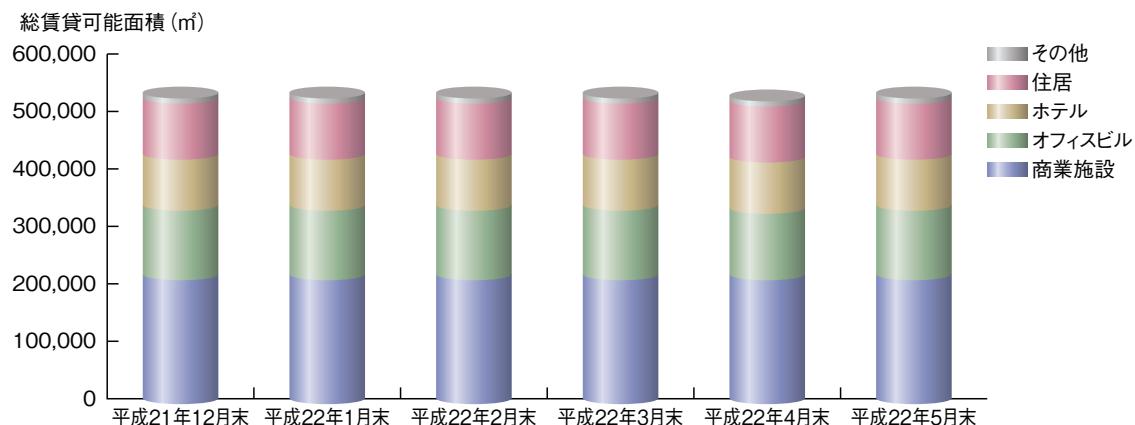
	平成21年	平成22年				
		12月末	1月末	2月末	3月末	4月末
商業施設	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%
オフィスビル	95.6%	95.8%	95.5%	95.5%	95.6%	95.5%
ホテル	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%	99.4%
住居	98.4%	98.6%	98.8%	99.0%	98.7%	98.6%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	98.2%	98.2%	98.2%	98.3%	98.2%	98.2%

(注) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

稼働率推移表



総賃貸可能面積



既存物件

A1 ダイエー碑文谷

Daiiei Himonya

所在地 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号

敷地面積 5,249.86m²

延床面積 27,032.50m²

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 昭和50年3月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



A2 ジョイパーク泉ヶ丘

Joy Park Izumigaoka

所在地 大阪府堺市南区三原台一丁1番3号

敷地面積 10,368.45m²

延床面積 29,250.71m²

構造 鉄筋コンクリート・

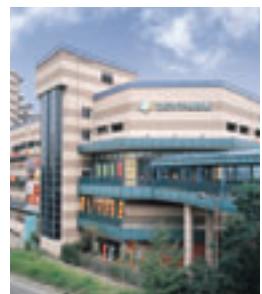
鉄骨造陸屋根

階数 5階建

建築時期 平成12年11月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



A3 大丸ピーコック芦屋川西店

Daimaru Peacock Ashiya-Kawanishi Ten

所在地 兵庫県芦屋市川西町3番28号

敷地面積 3,455.30m²

延床面積 1,488.28m²

構造 鉄骨造アルミニューム

板葺

階数 平屋建

建築時期 平成9年4月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



A5 イオンモール宇城バリュー

AEON MALL Uki Value

所在地 熊本県宇城市小川町河江1番地1

敷地面積 173,498.31m²

延床面積 63,058.78m²

構造 鉄骨造陸屋根(注)

階数 2階建(注)

建築時期 平成9年10月(注)

所有形態 (土地)所有権、

定期借地権

(建物)所有権



A6 天神ルーチェ

TENJIN LUCE

所在地 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号

敷地面積 1,138.66m²

延床面積 5,369.70m²

構造 鉄筋コンクリート造

陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 平成17年11月

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



(注) 代表的な建物について記載しています。



4. ポートフォリオの概要

A7 ヤマダ電機テックランド堺本店

Yamada Denki Tec Land Sakai Honten

所在地 大阪府堺市東区八下町一丁5番1号

敷地面積 10,702.86m²

延床面積 8,637.63m²

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺

階 数 3階建

建築時期 平成14年5月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

KONAMI SPORTS CLUB Korigaoka

所在地 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号

敷地面積 4,120.00m²

延床面積 6,381.40m²

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板
ぶき・陸屋根

階 数 地上4階建

建築時期 平成18年12月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A11 Tip's町田ビル

Tip's Machida Building

所在地 東京都町田市原町田六丁目7番8号

敷地面積 1,596.82m²

延床面積 8,075.04m²

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根ガラス板葺

階 数 地下1階付7階建

建築時期 平成4年6月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A8 宮前ショッピングセンター

Miyamae Shopping Center

所在地 神奈川県川崎市宮前区大蔵三丁目9番12号

敷地面積 6,937.54m²

延床面積 17,338.54m²

構 造 鉄筋コンクリート造

階 数 地上4階建

建築時期 平成5年10月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A10 アクティオーレ南池袋

ACTIOLE minami ikebukuro

所在地 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号

敷地面積 320.39m²

延床面積 2,265.15m²

構 造 鉄筋コンクリート造
陸屋根・ルーフィング
ぶき

階 数 地下1階付8階建

建築時期 平成18年11月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A12 ダイエー宝塚中山店

Daiei Takarazuka Nakayama

所在地 兵庫県宝塚市壳布東の町21番22号

敷地面積 16,330.14m²

延床面積 16,729.60m²

構 造 鉄骨造亜鉛
メッキ鋼板葺

階 数 地下1階付3階建

建築時期 平成9年11月

所有形態 (土地)所有権、
借地権
(建物)所有権



A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)^(注)

maricom-ISOGO / SYSTEM PLAZA YOKOHAMA (Site)

所在地 神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1号他
(地番)

敷地面積 53,363.57m²
(敷地全体)

延床面積 —

構造 —

階数 —

建築時期 —

所有形態 (土地)所有権(共有)
(建物)—



(注) 本投資法人が取得したのは主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に所在する建物等設備に関しては、信託財産に含まれません。

maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。

B1 T & G 浜松町ビル

T & G Hamamatsu - Cho Building

所在地 東京都港区芝大門二丁目12番10号

敷地面積 453.81m²

延床面積 3,296.58m²

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和63年12月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



B3 福岡アーセオンビル

Fukuoka Eartheon Building

所在地 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号

敷地面積 1,358.91m²

延床面積 6,079.35m²

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 7階建

建築時期 平成10年9月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A14 アクティオーレ関内

ACTIOLE Kannai

所在地 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番

敷地面積 375.17m²

延床面積 2,238.82m²

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成19年9月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



B2 SK名古屋ビルディング

SK Nagoya Building

所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号

敷地面積 1,361.96m²

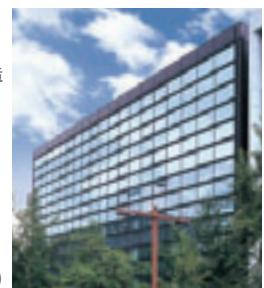
延床面積 11,795.38m²

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和61年2月

所有形態 (土地)所有権
(建物)区分所有権
(持分割合100%)



B4 丸増麹町ビル

Marumasu Koujimachi Building

所在地 東京都千代田区麹町三丁目3番地8

敷地面積 703.24m²(敷地全体)

延床面積 5,218.55m²(建物全体)

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成元年9月

所有形態 (土地)所有権(共有)
(建物)区分所有権





4. ポートフォリオの概要

B5 六番町Kビル

Rokuban-Chō K Building

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



B7 川崎東芝ビル

Kawasaki Toshiba Building

所在地	神奈川県川崎市幸区 堀川町580番地1
敷地面積	8,615.20m ²
延床面積	51,254.06m ²
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階 数	地下2階付14階建
建築時期	昭和62年4月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel-Honkan

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

B6 新大阪セントラルタワー (注)

Shin-Osaka Central Tower

所在地	大阪府大阪市淀川区 西中島五丁目5番15号
敷地面積	7,265.79m ²
延床面積	58,882.64m ²
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階 数	地下1階付23階建
建築時期	平成元年6月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



B8 長谷萬ビル東陽町

Haseman Building Toyochō

所在地	東京都江東区 東陽二丁目4番18号
敷地面積	3,262.50m ²
延床面積	10,768.11m ²
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階 数	地下1階付6階建
建築時期	平成2年11月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



C2 東横イン品川駅高輪口

Toyoko Inn Shinagawa-Eki Takanawaguchi

所在地	東京都港区高輪 四丁目23番2号
敷地面積	482.10m ²
延床面積	2,928.94m ²
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階 数	14階建
客 室 数	180室
建築時期	平成11年10月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



C3 MZビル

M Z B L D .

所在地	東京都八王子市明神町 二丁目26番9号
敷地面積	1,304.44m ²
延床面積	7,708.88m ²
構 造	鉄骨造陸屋根
階 数	13階建
客 室 数	257室
建築時期	平成19年4月
所有形態	(土地)所有権、借地権 (建物)所有権



C4 ホテルルートイン横浜馬車道

Hotel Route Inn Yokohama Bashamichi

所在地 神奈川県横浜市中区

弁天通四丁目53番1号

敷地面積 970.83m²延床面積 6,610.51m²

階 数 11階建

客 室 数 272室

建築時期 平成19年7月

**D1 T & G 東池袋マンション**

T & G Higashi-Ikebukuro Mansion

所在地 東京都豊島区

東池袋三丁目8番8号

敷地面積 398.82m²延床面積 3,300.18m²

階 数 地下1階付14階建

D1 T & G 東池袋マンション

T & G Higashi-Ikebukuro Mansion

所在地 東京都豊島区

東池袋三丁目8番8号

敷地面積 398.82m²延床面積 3,300.18m²

階 数 地下1階付14階建

賃貸戸数 129戸

建築時期 平成13年12月

**D2 T & G 四谷マンション**

T & G Yotsuya Mansion

所在地 東京都新宿区

荒木町10番地7

敷地面積 777.40m²延床面積 2,081.19m²

階 数 地下1階付8階建

賃貸戸数 78戸

建築時期 平成14年5月

**D3 エクセリア馬込**

Excellia Magome

所在地 東京都大田区

南馬込五丁目20番2号

敷地面積 371.29m²延床面積 1,110.97m²

階 数 7階建

賃貸戸数 44戸

建築時期 平成14年2月

**D4 駒沢コート**

Komazawa Court

所在地 東京都世田谷区

駒沢二丁目37番1号

敷地面積 2,943.33m²延床面積 3,580.44m²

階 数 3階建

賃貸戸数 95戸

建築時期 平成10年10月

**D5 六本松コート**

Ropponmatsu Court

所在地 福岡県福岡市中央区

六本松四丁目3番11号

敷地面積 1,738.67m²延床面積 3,294.36m²

階 数 6階建

賃貸戸数 100戸

建築時期 平成6年3月

**D6 スカイコート芝大門**

Sky Court Shiba-Daimon

所在地 東京都港区

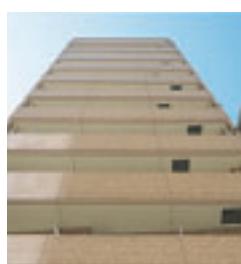
芝大門一丁目2番3号

敷地面積 233.66m²延床面積 1,486.38m²

階 数 12階建

賃貸戸数 54戸

建築時期 平成15年4月

**D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)**

Maison Ukiama

所在地 東京都北区

浮間一丁目3番1号

敷地面積 6,456.64m²延床面積 12,691.43m²

階 数 12階建

賃貸戸数 147戸

建築時期 平成4年3月





4. ポートフォリオの概要

D8 太平洋セメント社宅（習志野社宅）

Narashino Residence

所在地 千葉県船橋市習志野台
四丁目83番10号
敷地面積 3,948.67m²
延床面積 6,840.86m²
階 数 地下1階付8階建
賃貸戸数 87戸
建築時期 平成2年2月



D10 UURコート札幌北三条

UUR Court Sapporo Kitasanjo

所在地 北海道札幌市中央区
北三条東三丁目1番地28
敷地面積 1,249.45m²
延床面積 6,588.72m²
階 数 地下1階付14階建
賃貸戸数 130戸
建築時期 平成18年2月



D12 太平洋セメント東久留米寮新館

Higashikurume Dormitory Shinkan

所在地 東京都東久留米市
氷川台一丁目8番4号
敷地面積 2,635.52m²
延床面積 1,397.61m²
階 数 地下1階付3階建
賃貸戸数 52戸
建築時期 平成9年3月



D14 南山コート2号館

Nanzan Court Nigoukan

所在地 愛知県名古屋市昭和区
駒方町五丁目20番地
敷地面積 1,137.18m²
延床面積 1,762.40m²
階 数 5階建
賃貸戸数 38戸
建築時期 平成11年3月



D9 アブリーレ新青木一番館

Aprile Shin-Oogi Ichibankan

所在地 兵庫県神戸市東灘区
北青木二丁目10番6号
敷地面積 3,329.45m²
延床面積 12,700.44m²
階 数 14階建
賃貸戸数 161戸
建築時期 平成9年9月



D11 太平洋セメント蘇我寮

Soga Dormitory

所在地 千葉県千葉市中央区
南町二丁目3番5号
敷地面積 1,990.13m²
延床面積 2,931.14m²
階 数 6階建
賃貸戸数 72戸
建築時期 平成5年4月



D13 南山コート1号館

Nanzan Court Ichigoukan

所在地 愛知県名古屋市昭和区
駒方町六丁目8番地
敷地面積 2,423.12m²
延床面積 3,551.60m²
階 数 5階建
賃貸戸数 98戸
建築時期 平成9年3月



D15 クリオ文京小石川

CLIO Bunkyo Koishikawa

所在地 東京都文京区
小石川一丁目13番9号
敷地面積 814.54m²(敷地全体)
延床面積 5,871.77m²(建物全体)
階 数 地下1階付15階建
賃貸戸数 98戸
建築時期 平成17年2月



D16 グランルージュ栄

GRAND-ROUGE Sakae

所在地 愛知県名古屋市中区

栄五丁目21番26号

敷地面積 1,009.16m²延床面積 3,912.49m²

階 数 地上10階建

賃貸戸数 96戸

建築時期 平成18年3月

**D18 MA仙台ビル**

MA Sendai Building

所在地 宮城県仙台市青葉区

木町通一丁目3番7号

敷地面積 3,656.44m²延床面積 12,642.98m²

階 数 地下1階付14階建

賃貸戸数 152戸

建築時期 平成20年2月

**D20 UURコート札幌篠路壱番館**

UUR Court Sapporo Shinoro Ichibankan

所在地 北海道札幌市北区

篠路三条六丁目4番32号

敷地面積 3,340.48m²延床面積 6,255.74m²

階 数 10階建

賃貸戸数 72戸

(この他に店舗区画あり)

建築時期 平成20年9月

**D22 UURコート大阪十三本町**

UUR Court Osaka Jusohommachi

所在地 大阪府大阪市淀川区

十三本町三丁目4番15号

敷地面積 1,266.32m²延床面積 4,166.73m²

階 数 11階建

賃貸戸数 140戸

建築時期 平成21年1月

**D17 グランルージュ栄Ⅱ**

GRAND-ROUGE Sakae II

所在地 愛知県名古屋市中区

栄五丁目21番37号

敷地面積 674.34m²延床面積 3,172.34m²

階 数 11階建

賃貸戸数 91戸

建築時期 平成19年2月

**D19 UURコート名古屋名駅**

UUR Court Nagoya Meieki

所在地 愛知県名古屋市西区

名駅二丁目5番4号

敷地面積 639.17m²延床面積 3,207.39m²

階 数 15階建

賃貸戸数 121戸

建築時期 平成20年8月

**D21 パークサイト泉**

Park Site IZUMI

所在地 愛知県名古屋市東区

泉一丁目14番6号

敷地面積 336.55m²延床面積 2,196.97m²

階 数 12階建

賃貸戸数 38戸

(その他店舗3区画)

建築時期 平成14年9月

**E1 リリカラ東北支店**

Lilycolor Tohoku Branch

所在地 宮城県仙台市宮城野区

岡田西町3番10号

敷地面積 5,457.02m²延床面積 8,693.79m²

階 数 4階建

建築時期 平成8年4月





III. 資産運用報告

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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
営業収益	百万円	7,184	8,028	8,393	8,427	8,384
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,184)	(8,028)	(8,393)	(8,427)	(8,384)
営業費用	百万円	3,387	3,852	3,929	4,091	4,050
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,620)	(2,957)	(3,002)	(3,150)	(3,183)
営業利益	百万円	3,796	4,176	4,464	4,335	4,333
経常利益	百万円	3,096	3,360	3,684	3,515	3,482
当期純利益	(a) 百万円	3,095	3,359	3,683	3,514	3,481
総資産額	(b) 百万円	208,841 (対前期比+14.8%)	229,132 (対前期比+9.7%)	231,234 (対前期比+0.9%)	230,751 (対前期比△0.2%)	231,043 (対前期比+0.1%)
純資産額	(c) 百万円	92,934 (対前期比+0.3%)	111,670 (対前期比+20.2%)	111,993 (対前期比+0.3%)	111,825 (対前期比△0.2%)	111,791 (対前期比△0.0%)
出資総額	百万円	89,838 (対前期比=)	108,310 (対前期比+20.6%)	108,310 (対前期比=)	108,310 (対前期比=)	108,310 (対前期比=)
発行済投資口総数	(d) 口	159,843	201,300	201,300	201,300	201,300
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	581,411	554,746	556,352	555,514	555,349
分配金総額	(e) 百万円	3,095	3,359	3,683	3,514	3,481
1口当たり当期純利益	(注3) 円	19,368	17,155	18,297	17,458	17,294
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	19,368	16,691	18,297	17,459	17,294
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(19,368)	(16,691)	(18,297)	(17,459)	(17,294)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利率	(注4)(注5) %	1.6	1.5	1.6	1.5	1.5
(年換算)	(注4)(注5) %	(3.2)	(3.1)	(3.2)	(3.0)	(3.0)
自己資本当期純利率	(注4)(注5) %	3.3	3.3	3.3	3.1	3.1
(年換算)	(注4)(注5) %	(6.7)	(6.6)	(6.6)	(6.3)	(6.2)
期末自己資本比率	(c) / (b) (注5) %	44.5 (対前期増減△6.4)	48.7 (対前期増減+4.2)	48.4 (対前期増減△0.3)	48.5 (対前期増減+0.0)	48.4 (対前期増減△0.1)
配当性向	(注6) %	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	41	48	49	49	50
期末総賃貸可能面積	m ²	484,849.70	524,157.30	527,871.08	527,871.08	532,869.54
期末テナント数	件	160	167	171	167	172
期末稼働率	%	99.4	97.9	98.7	98.2	98.2
当期減価償却費	百万円	1,291	1,408	1,489	1,499	1,525
当期資本的支出額	百万円	374	341	582	397	822
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	百万円	5,855	6,479	6,880	6,776	6,725
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注4)	円	27,612	23,687	25,694	24,906	24,872
FFO倍率	(注4)(注5) 倍	11.4	6.6	8.1	9.0	10.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)(注5) 倍		7.6	7.4	7.6	7.1	6.9
金利償却前当期純利益	百万円	5,086	5,517	5,953	5,832	5,854
支払利息及び投資法人債利息	百万円	673	749	781	818	848
有利子負債額	百万円	99,200	100,100	101,800	101,800	101,800
期末総資産有利子負債比率	%	47.5	43.7	44.0	44.1	44.1
当期運用日数	日	183	183	182	183	182

(注1) 記載した数値は、特に注記が無い限り、いずれも記載未満の桁数を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) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 第9期159,843口
第10期195,850口 (期中の加重平均)
第11期201,300口
第12期201,300口
第13期201,300口

(注4) 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9期、第10期及び第12期については会計計算期間183日、第11期及び第13期については会計計算期間182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）／発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
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5) 小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注6) 「配当性向」は、第9期から第11期については「分配金総額／当期純利益」、第12期及び第13期については「1口当たり分配金／1口当たり当期純利益」の方法によりそれぞれ算定し、小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(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）。

その後、上場後2回目となる公募及び第三者割当による投資口の追加発行を第10期中に行った結果、第13期末となる平成22年5月31日現在の発行済投資口数は201,300口となっています。

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」（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他）と「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の周辺部）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不動産投資法人（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16年5月期の第1期より前期の第12期まで12回の利益分配を行ってまいりました。また、第13期においても、1口当たり17,294円の利益分配をいたします。

また、本投資法人はNCIとの合併を決定し、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、同年5月10日付で合併契約を締結いたしました。本合併契約に定める前提条件が充足した場合には、平成22年12月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NCIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式による合併（以下「本合併」といいます。）を予定しております。詳細については、後記「D.日本コマーシャル投資法人との合併について」をご参照ください。

A. 投資環境と運用実績

サブプライム問題に端を発した欧米金融機関の混乱・金融危機は、金融市場のみならず個人消費・企業業績といった実体経済へ大きな影響を及ぼし、世界的に急激な景気の悪化を招きましたが、各國政府による積極的な景気回復策、金融支援策等の結果、景気は着実に回復傾向にあると思われます。しかしながら、一部歐州諸国の財政危機に端を発した世界的な株安等、景気が本格的な回復軌道には乗っているとは言い難く、世界経済はまだまだ予断を許さない状況にあります。わが国においても、物価の下落（デフレ）は一段落した感はある、多くの企業において業績の回復傾向が見られるものの、これは徹底したコスト削減効果や中国等の新興国経済の活況によるものであり、内需の本格的な回復には至っておりません。更には、急激な為替変動や欧米諸国の経済動向にも不透明感があり、依然として厳しい経済環境下にあるものと認識しております。また、個人に目を転じますと、業績の好転が直ちに給与所得の増加に繋がる状況ではなく、景気の先行きも不透明なことから、個人消費についても芳しい状況にあるとは言えません。

不動産売買市場においては、金融市場の混乱・信用収縮による影響も和らぎを見せ、不動産取引を再開する一般事業会社やJ-REITが見受けられるようになってまいりました。しかしながら、依然としてプレイヤーは限られた少数であり、回復の兆しは見受けられるものの、本格的な市況の好転にはなお時日を要するものと考えられます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみると、商業施設に関しては、個人消費の不振や物価の下落（デフレ）により既存店舗の売上も減少傾向が続いております。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、一部では企業業績の回復は見受けられるものの、景気先行きの不透明感が残ることから、オフィス拡張の動きはあまり見られず、結果として空室率は全般的に高止まりしています。都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いております。また地方のオフィス市場においては、景気回復力の弱さに加えて供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化は深刻な状況にあります。

ホテルに関しては、昨年の最悪期を脱し、一部のホテルでは客室稼働率の大幅な改善が見られますが、そ



III. 資産運用報告

いったホテルにおいてもADR（平均客室販売単価）の回復には至らず、ホテル全般としては依然として厳しい状況にあるものと思われます。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の減少に伴い、賃貸マンションの供給は引き続き低水準である一方、賃貸住居への入居需要は依然として堅調であり、供給過剰となっている一部地域を除き、稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっています。一方で、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。

こうした状況下、当期において本投資法人は保有物件のより有効な運用に注力し、厳しい経済環境下ではありますが、比較的の安定した稼働率を確保いたしました。また、物件の取得については、厳選投資方針に従ながらも、その資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の積極的な取得活動により、本投資法人のポートフォリオの向上に資すると思われる1物件（オフィスビル1件、取得価格4,200百万円）を取得しました。

この結果、平成22年5月31日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設13件、オフィスビル8件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル4件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居22件及びその他1件の合計50件、取得価格の総額は219,926百万円であり、また、総賃貸可能面積も527,871.08m²（159,681.00坪）から532,869.54m²（161,193.03坪）となり、テナント総数は期初の167から172となりました。

また、本投資法人は当期においても、引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、比較的の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、98.2%から98.3%の間で推移し、当期末である平成22年5月31日現在では98.2%となっています。

本投資法人は、今後とも、経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長、中長期的に安定した内部成長、保守的な財務戦略・財務体質の強化を図るとの方針を引き続き維持してまいります。

B. 資金調達の概要

当期においては、返済期限が到来した借入金の元本返済資金調達のための資金（15,400百万円）の借入れを行いました。

この結果、平成22年5月31日現在の借入金残高は総額76,800百万円（前期末比増減なし）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、1年内返済予定の長期借入金は12,400百万円（前期末比3,000百万円減）、長期借入金は64,400百万円（前期末比3,000百万円増）、また投資法人債発行残高は25,000百万円（前期末比増減なし）、うち1年内償還予定の投資法人債は15,000百万円（前期末比増減なし）となっています。

なお、平成22年5月31日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりですが、平成22年4月22日付で本投資法人がNCIとの合併に関する基本合意書を締結したことを理由として、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより同日付で、株式会社格付投資情報センターより平成22年4月23日付で、それぞれ本投資法人の格付けを引き下げ方向で見直す旨のリリースが出されております。

格付け機関	格付け内容	
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+	(注1)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：Baa1	(注2)

(注1) 平成22年4月23日付で、レーティング・モニター（格下げ方向）に指定されております。

(注2) 平成22年4月22日より、格付けを引き下げ方向で見直し中です。

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8,384百万円（前期比0.5%減）、不動産賃貸事業利益5,200百万円（前期比1.4%減）、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は4,333百万円（前期比0.0%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3,482百万円（前期比0.9%減）、当期純利益は3,481百万円（前期比0.9%減）となりました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,294円となりました。

D. 日本コマーシャル投資法人との合併について

1. 合併の背景・目的

本投資法人と日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）は、それぞれのポートフォリオのポートフォリオ、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行ってまいりました。その結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー（相乗）効果が發揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年5月10日付で合併契約（以下「本合併契約」といいま

す。)を締結いたしました。本合併契約に定められた、本合併の効力発生の前提各条件の充足を条件として、平成22年12月1日をもって本投資法人とNCIは合併いたします。

本合併につきましては、合併による資産規模の拡大と、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の拡大に伴うポートフォリオの質の向上等、資産運用の面においてあらゆる面でシナジー効果を最大限に発揮し、J-REIT及び不動産マーケットにおけるメジャーブレイヤーとなり、中長期にわたる安定的な収益確保による投資主の皆様の利益の最大化を目指すものです。

2. 合併の方式

本投資法人を吸收合併存続法人とする吸收合併方式であり、NCIは合併により解散する予定です。

3. 本合併の時期

本合併の効力発生日は平成22年12月1日を予定しています。

4. 投資口の割当比率

NCIの投資口1口につき、本投資法人の投資口1口を割当交付します。

なお、本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせないために、後記「7. 投資口の分割」に記載のとおり、本投資法人の投資口1口を、本合併の効力発生日をもって投資口6口に分割することを予定しており、上記の割当交付する新投資口数は、当該投資口分割の効力発生を前提としています。

5. 本合併の実行に係る主な前提条件

本合併契約上、本合併の効力発生日の前日において、以下のa)からd)などの条件が成就されていない場合等には、本合併契約を解除することができるものとされています。

a) 本投資法人及びNCIの借入先金融機関等から本合併及びNCIの借入れについて設定されている担保の解除等について承諾を得られていること、b) NCIの借入金につき本投資法人が合理的に満足する内容のリファイナンス又は期限前弁済が実行されていること、c) 米国証券法上、Form F-4による届出手続が必要とされないことが合理的に確認されていること、d) 本投資法人及びNCIの各投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得が完了していること。

6. NCIの最近3営業期間の運用状況等

(単位：百万円、特記しているものを除きます。)

	平成21年2月期	平成21年8月期	平成22年2月期
営業収益	8,610	8,453	7,816
営業利益	3,839	4,599	2,694
経常利益	2,337	2,278	484
当期純利益	2,341	2,272	482
1口当たり当期純利益 (円)	9,096	8,830	1,875
1口当たり分配金 (円)	9,097	8,830	1,876
1口当たり純資産 (円)	461,860	461,819	455,008
純資産	118,882	118,872	117,119
総資産	284,354	277,614	268,187

7. 投資口の分割

本投資法人は、平成22年5月10日開催の役員会において、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせないことを目的として、本合併の効力発生日である平成22年12月1日(水曜日)を効力発生日とする投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行うことを決定しました。

本投資口分割は、本合併の効力発生日の前日である平成22年11月30日(火曜日)の最終の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人投資口1口につき、6口の割合をもって分割する方法により行います。なお、本投資口分割は、①本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないこと、及び②前記「5. 本合併の実行に係る主な前提条件」に記載の条件等、本合併の実行に係る前提条件が全て成就することが合理的に見込まれることを条件とします。

8. 資産運用会社によるパシフィックコマーシャル株式会社の取得

本資産運用会社は、平成22年6月30日付で、NCIが資産運用を委託するパシフィックコマーシャル株式会社(以下「PCC」といいます。)の全株式を更生会社パシフィックホールディングス株式会社から取得し、子会社化いたしました。

本合併に先立ち本資産運用会社がPCCを完全子会社とすることで効率的に本合併の準備を行うことが可能となり、本投資法人及びNCIの両投資主の利益の保護に資するものと判断しております。なお、本合併後の本投資法人の資産運用はジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社が継続して受託する予定です。



III. 資産運用報告

(3) 増資等の状況

本投資法人設立からの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15年11月4日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
平成15年12月20日	公募増資	79,500	79,750	36,633	36,758	(注2)
平成16年1月21日	第三者割当増資	3,988	83,738	1,837	38,596	(注3)
平成16年12月1日	公募増資	75,800	159,538	51,037	89,633	(注4)
平成16年12月22日	第三者割当増資	305	159,843	205	89,838	(注5)
平成20年6月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	(注6)
平成20年7月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	(注7)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

(注6) 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7) 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。

(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）は下記のとおりです。

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
最高	817,000円	620,000円	461,000円	546,000円	618,000円
最低	524,000円	270,000円	292,000円	388,000円	437,000円

(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）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を17,294円としました。

期別	単位	第9期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	第10期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	第11期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第12期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	第13期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
当期末処分利益総額	千円	3,095,909	3,359,940	3,683,252	3,514,532	3,481,339
利益留保額	千円	70	42	66	36	56
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	3,095,839 (19,368)	3,359,898 (16,691)	3,683,186 (18,297)	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	3,095,839 (19,368)	3,359,898 (16,691)	3,683,186 (18,297)	3,514,496 (17,459)	3,481,282 (17,294)
うち出資払戻金総額 (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

金融市場の混乱・信用収縮が招いた全世界的な景気の悪化については、一時期の危機的状況は収まったとはいえ、その一方で一部欧州諸国の財政危機に端を発した世界的な株安が起こるなど、依然として全世界的に景気の先行きについてはまだまだ予断を許さぬ状況が続いております。わが国経済においても、企業業績の回復や一部個人消費の持ち直し等も見受けられますが、まだ景気回復は力強さを欠き、急激な為替変動や世界的株

安等、景気は依然先行きの不透明感を脱するに至っておりません。当然、わが国の不動産売買市場もこれらの内外の経済環境の影響を受けることとなり、一部回復の兆しは見られるものの、当面注視を要するものと思われます。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は見られず、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、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとのリレーションシップの構築やマーケット状況にあわせた的確な判断等、柔軟かつ慎重な対応が求められるものと認識しております。これに加えて、金融機関との良好な関係の維持、財務基盤の強化やIR活動等も一層重要性を増すものと考えられます。

B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第1期から銳意取得活動を行っています。引き続き、本資産運用会社の株主及び株主の関連会社等スポンサー企業による物件提供及び物件情報提供も含め、広範なネットワークを活用しつつ、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、市場動向を的確に把握して、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に向けた外部成長を図ってまいります。

なお現時点では、市場動向が短期間に大きく変動している現状を踏まえ、外部成長の検討にあたっては、特に慎重な対応を行うとの方針で臨む時期にあるものと考えております。

C. 管理運営（内部成長）について

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

また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施により、稼働率や賃料水準の維持、また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%を目指しますが、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いながら、原則として長期・固定での資金調達、また借入金の返済期限の分散化や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を目指してまいります。

また、本投資法人は永続企業として、投資主利益の向上を図るため、各金融機関と適切なリレーションシップを築き、より有利な条件での資金調達の実現及びリファイナンス・リスクの軽減を目指してまいります。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、平成17年7月12日に発行いたしました第1回債（償還日：平成22年7月12日）の償還資金の調達のため、平成22年6月7日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年6月17日に投資法人債を発行し、100億円の払込が完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。

第3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3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	: 10,000百万円
払込金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円
償還金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	: 年1.55%
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22年6月17日
償還方法・償還期限	: 平成25年6月17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、いつでもこれを行なうことができます。
利払期日	: 毎年6月17日及び12月17日
資金使途	: 第1回債（15,000百万円）の償還資金の一部に充当。



III. 資産運用報告

(7) 参考情報

1. 投資法人債返済資金の調達及び既存投資法人債の償還

平成22年7月7日付にて、第1回債（注）の償還資金の調達のために、下記のとおり資金の借入れを行いました。

a. タームローン30

借入先	: 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、三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額	: 3,000百万円
利率	: 1.61216%
借入実行日	: 平成22年7月7日
返済方法	: 期日一括弁済
返済期日	: 平成25年6月20日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

b. タームローン31

借入先	: 株式会社日本政策投資銀行
借入金額	: 2,000百万円
利率	: 2.14169%
借入実行日	: 平成22年7月7日
返済方法	: 分割返済（6ヶ月ごとに各50百万円返済し最終期日に1,350百万円返済）
返済期日	: 平成29年6月20日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

（注）以下の投資法人債につき、平成22年7月12日付で満期償還いたしました。

名称	: ユナイテッド・アーバン投資法人第1回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)
発行日	: 平成17年7月12日
発行総額	: 15,000百万円
利率	: 0.78%
償還期限	: 平成22年7月12日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

2. コミットメントラインの設定

平成22年6月25日付にて、下記のとおり2本のコミットメントラインを設定しました。

a. コミットメントライン①

参加金融機関	: 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22年6月25日
契約期間	: 平成22年6月25日～平成23年6月24日
担保の有無	: 無担保・無保証

b. 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22年6月25日
契約期間	: 平成22年6月25日～平成23年6月24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。

3. 本投資法人及びNCIの各投資主総会

NCIの平成22年6月25日付投資主総会において、本合併契約の締結について承認可決され、また、本投資法人の平成22年6月29日付投資主総会において、本合併を踏まえての規約改正等の議案（注）が承認可決されました。

（注）当該規約変更には、本投資法人が他の投資法人と合併した場合に、本資産運用会社に対し一定の合併報酬を支払う旨の規定の新設が含まれています。なお、当該規定は、NCIとの合併の効力発生を条件として効力が生じるものとされています。

4. 本資産運用会社によるPCC全株式の取得

本資産運用会社は、NCIが資産運用を委託するPCCの全株式を更生会社パシフィックホールディングス株式会社から取得するための、PCCの株式の取得（以下「本株式取得」といいます。）に関する株式譲渡契約書（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を平成22年5月10日付で締結し、本株式譲渡契約に基づき、平成22年6月30日付で本株式取得を完了いたしました。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第9期 平成20年5月31日現在	第10期 平成20年11月30日現在	第11期 平成21年5月31日現在	第12期 平成21年11月30日現在	第13期 平成22年5月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	159,843	201,300	201,300	201,300	201,300
出資総額 (百万円)	89,838	108,310	108,310	108,310	108,310
投資主数 (人)	7,319	9,662	9,561	9,025	8,957

(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）	22,253	11.05
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	18,346	9.11
NCT信託銀行株式会社（投信口）	15,144	7.52
日本マスター・トラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,560	5.25
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,017	4.48
富士火災海上保険株式会社	5,666	2.81
株式会社北洋銀行	4,626	2.30
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	3,923	1.95
株式会社池田泉州銀行	3,067	1.52
株式会社広島銀行	2,859	1.42
合 計	95,461	47.42

（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。



III. 資産運用報告

(3) 役員等に関する事項

A. 平成22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
執行役員	田中 康裕	—	6,000千円
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士	2,100千円
監督役員	劍持 俊夫	霞ヶ関監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所 代表取締役 レックスステクノロジーズ株式会社 代表取締役 ベーカーティリージャパン合同会社 代表社員	2,100千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	12,000千円
合 計			22,200千円

(注1) 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2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 本投資法人の平成22年6月29日付投資主総会において、本資産運用会社代表取締役である阿部久三は、本投資法人の補欠執行役員に選任されました。

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22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（注1）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理人）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	住友信託銀行株式会社（注2）、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) 平成21年12月1日（第13期：平成22年5月期）より資産保管会社を住友信託銀行株式会社へ変更しています。

(注2) 本投資法人は、平成22年6月17日付で、第3回無担保投資法人債（以下「第3回債」といいます。）を発行いたしましたが、それに伴い、住友信託銀行株式会社を第3回債に係る財務代理人とし、平成22年6月11日付で財務及び発行・支払代理契約を住友信託銀行株式会社と締結しています。

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12期（平成21年11月30日）		第13期（平成22年5月31日）		
			保有総額(千円)(注1)	対総資産比率(%)	保有総額(千円)(注1)	対総資産比率(%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2) 東京都心6区（注3）	—	—	—	—	
		東京23区（注4）	—	—	—	—	
		首都圏地域（注5）	2,486,966	1.1	2,473,337	1.1	
		地方	3,186,053	1.4	3,158,128	1.4	
	オフィスビル	東京都心6区	—	—	—	—	
		首都圏 東京23区	8,793,584	3.8	8,755,766	3.8	
		首都圏地域	—	—	—	—	
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	東京都心6区	1,848,004	0.8	1,833,483	0.8	
		首都圏 東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	4,830,578	2.1	4,784,517	2.1	
		地方	—	—	—	—	
信託不動産	住居	東京都心6区	—	—	—	—	
		首都圏 東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
		地方	899,248	0.4	888,124	0.4	
	その他	東京都心6区	—	—	—	—	
		首都圏 東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
		地方	—	—	—	—	
	小計		22,044,435	9.6	21,893,358	9.5	
	商業施設	東京都心6区	—	—	—	—	
		首都圏 東京23区	18,754,587	8.1	18,768,258	8.1	
		首都圏地域	21,502,686	9.3	21,464,244	9.3	
		地方	29,727,370	12.9	29,489,566	12.8	
預金等のその他資産	オフィスビル	東京都心6区	6,777,466	2.9	11,155,439	4.8	
		首都圏 東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	24,189,698	10.5	24,196,203	10.5	
		地方	21,320,411	9.2	21,585,329	9.3	
	ホテル	東京都心6区	20,952,332	9.1	20,912,030	9.1	
		首都圏 東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	3,856,931	1.7	3,809,321	1.6	
		地方	9,688,089	4.2	9,895,866	4.3	
	住居	東京都心6区	2,377,917	1.0	2,358,940	1.0	
		首都圏 東京23区	10,653,937	4.6	10,655,961	4.6	
		首都圏地域	2,210,995	1.0	2,191,787	0.9	
		地方	16,370,848	7.1	16,166,837	7.0	
	その他	東京都心6区	—	—	—	—	
		首都圏 東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
		地方	1,903,390	0.8	1,867,965	0.8	
小計			190,286,663	82.5	194,517,753	84.2	
預金等のその他資産			18,420,657	8.0	14,632,322	6.3	
資産総額計			230,751,756	100.0	231,043,434	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。



III. 資産運用報告

(2) 主要な保有資産

平成22年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注2)	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
ダイエー碑文谷	14,919	26,655.66	26,655.66	100.0	5.5	商業施設	無
ジョイパーク泉ヶ丘	5,833	13,306.45	12,472.46	93.7	2.8	商業施設	無
大丸ピーコック芦屋川西店	756	1,558.80	1,558.80	100.0	0.4	商業施設	無
レランドショッピングセンター	4,742	12,968.85	12,695.30	97.9	3.2	商業施設	有(注6)
イオンモール宇城パリュー	10,584	72,073.39	72,073.39	100.0	5.5	商業施設	無
天神ルーチェ	6,612	4,194.57	3,547.74(注3)	84.6	2.0	商業施設	無
ヤマダ電機テックランド堺本店	3,158	8,637.63	8,637.63	100.0	(注4)	商業施設	無
宮前ショッピングセンター	5,328	10,487.92	10,487.92	100.0	1.7	商業施設	無
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1,981	8,627.58	8,627.58	100.0	(注4)	商業施設	無
アクティオーレ南池袋	3,848	2,081.50	1,838.46(注3)	88.3	1.0	商業施設	無
Tip's町田ビル	4,193	6,715.75	6,715.75(注3)	100.0	2.7	商業施設	無
ダイエー宝塚中山店	3,721(注5)	16,729.60	16,729.60	100.0	1.8	商業施設	無
maricom-SOGO・システムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	3.6	商業施設/オフィスビル	無
アクティオーレ関内	2,473	1,938.56	1,505.92(注3)	77.7	0.6	商業施設	無
T&G浜松町ビル	2,151	2,420.85	2,135.08(注3)	88.2	1.1	オフィスビル	無
SK名古屋ビルディング	5,265	8,708.52	7,212.77	82.8	2.7	オフィスビル	無
福岡アーセオンビル	1,783	4,934.39	4,934.39	100.0	1.3	オフィスビル	無
丸増麹町ビル	2,403	2,612.42	2,293.24	87.8	1.3	オフィスビル	無
六番町Kビル	2,239	4,031.14	4,031.14	100.0	1.4	オフィスビル	無
新大阪セントラルタワー	24,432	45,984.60	42,681.81	92.8	13.1	オフィスビル/ホテル	無
川崎東芝ビル	18,944	36,118.31	36,118.31	100.0	11.7	オフィスビル	無
長谷萬ビル東陽町	8,755	7,540.30	7,540.30(注3)	100.0	3.4	オフィスビル	無
フォーシーズンビル	4,361	5,000.54	5,000.54	100.0	2.4	オフィスビル	無
新宿ワシントンホテル本館	20,912	53,317.45	53,317.45	100.0	10.0	ホテル	無
東横イン品川駅高輪口	1,833	3,088.85	3,088.85	100.0	0.7	ホテル	無
MZビル	3,809	6,670.21	6,329.18(注3)	94.9	1.6	ホテル	無
ホテルルートイン横浜馬車道	4,784	7,139.44	6,969.35	97.6	1.8	ホテル	無
T&G東池袋マンション	1,787	2,603.22	2,441.78(注3)	93.8	0.8	住居	無
T&G四谷マンション	1,213	1,679.10	1,571.85(注3)	93.6	0.5	住居	無
エクセリア馬込	624	914.98	813.35(注3)	88.9	0.2	住居	無
駒沢コート	1,584	3,741.17	3,741.17	100.0	0.7	住居	無
六本松コート	701	3,294.36	3,294.36	100.0	0.3	住居	無
スカイコート芝大門	1,145	1,486.38	1,486.38	100.0	0.4	住居	無
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,503	12,691.43	12,691.43	100.0	1.5	住居	無
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,103	6,840.86	6,840.86	100.0	0.6	住居	無
アブリーレ新青木一番館	2,892	12,700.44	12,700.44	100.0	(注4)	住居	無
UURコート札幌北三条	1,251	4,790.50	4,790.50	100.0	0.6	住居	無
太平洋セメント蘇我寮	600	2,931.14	2,931.14	100.0	0.3	住居	無
太平洋セメント東久留米寮新館	488	1,397.61	1,397.61	100.0	0.2	住居	無
南山コート1号館	1,034	3,576.74	3,576.74	100.0	0.5	住居	無
南山コート2号館	436	1,890.51	1,890.51	100.0	0.2	住居	無
クリオ文京小石川	3,156	4,097.51	3,675.09(注3)	89.7	1.0	住居	無
グランルージュ栄	1,515	3,697.38	3,697.38	100.0	0.5	住居	無
グランルージュ栄Ⅱ	1,287	2,579.89	2,579.89	100.0	0.5	住居	無
MA仙台ビル	3,004	11,525.36	11,260.06(注3)	97.7	1.9	住居	無
UURコート名古屋名駅	1,496	2,958.45	2,958.45	100.0	0.5	住居	無
UURコート札幌篠路壹番館	888	6,271.74	6,271.74(注3)	100.0	0.4	住居	無
パークサイト泉	930	2,067.95	1,748.75(注3)	84.6	0.3	住居	無
UURコート大阪十三本町	1,615	3,650.00	3,650.00	100.0	0.7	住居	無
リリカラ東北支店	1,867	9,271.16	9,271.16	100.0	(注4)	その他	無
合 計	216,411	532,869.54	523,147.64	98.2	100.0		

- (注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
- (注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、平成22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）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面積を計算しています。
- (注3) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体もしくは一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を收受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人にに対して賃貸している面積ではなく、平成22年5月31日時点において、賃借人が転貸していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。
- (注4) 賃貸借契約を締結したテナントに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) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壤環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超える濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壤改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,721百万円としています。
なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注6) 本物件のテナントへの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。

(3) 組入資産明細

第13期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	不動産信託受益権	13,900
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	3,620
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	1,050
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	不動産信託受益権	5,470
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	10,000
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	4,540
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	3,010
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬藏三丁目9番12号	不動産信託受益権	4,210
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	1,650
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	3,250
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	4,310
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	3,710
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	— (注2)	不動産信託受益権	11,000
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	1,980
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	2,790
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	不動産信託受益権	5,310
福岡アーセオニビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	不動産信託受益権	2,130
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	2,880
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	3,210
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	不動産信託受益権	24,000
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	30,100
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,750
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	4,550
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	22,200
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	2,040
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	3,320
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	4,060
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	1,970
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	1,260
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	606



III. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	不動産信託受益権	1,930
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	657
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	1,090
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	不動産信託受益権	3,600
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	不動産信託受益権	1,080
アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	不動産信託受益権	2,960
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	1,240
太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	不動産信託受益権	557
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市冰川台一丁目8番4号	不動産信託受益権	449
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	948
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	437
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	2,990
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	1,150
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	1,040
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	3,230
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	1,260
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	739
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	703
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	1,460
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	1,840
合 計			219,236

(注1)「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「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2) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

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12期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)				第13期(平成21年12月1日～平成22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	528	6.3	1	100.0	493	5.9
ジョイパーク泉ヶ丘	16	93.7	235	2.8	16	93.7	229	2.7
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.3	1	100.0	30	0.4
レランドショッピングセンター	14	97.9	267	3.2	15	97.9	267	3.2
イオンモール宇城パリュー	1	100.0	456	5.4	1	100.0	455	5.4
天神ルーチェ	2	84.6	201	2.4	2	84.6	169	2.0
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	1.6	3	100.0	137	1.6
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋	1	88.3	91	1.1	1	88.3	91	1.1
Tip's町田ビル	2	100.0	224	2.7	2	100.0	225	2.7
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	1.8	1	100.0	151	1.8
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	298	3.5	4	100.0	298	3.6
アクティオーレ関内	1	77.7	86	1.0	1	77.7	60	0.7
T&G浜松町ビル	1	100.0	113	1.3	1	88.2	103	1.2
SK名古屋ビルディング	7	82.8	233	2.8	7	82.8	227	2.7
福岡アーセオンビル	3	93.3	132	1.6	3	100.0	111	1.3
丸増麹町ビル	12	100.0	116	1.4	11	87.8	109	1.3
六番町Kビル	1	100.0	117	1.4	1	100.0	117	1.4
新大阪セントラルタワー	53	92.5	1,147	13.6	56	92.8	1,097	13.1
川崎東芝ビル	1	100.0	968	11.5	1	100.0	968	11.6

不動産等の名称	第12期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）				第13期（平成21年12月1日～平成22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 (%)
長谷萬ビル東陽町	1	100.0	284	3.4	1	100.0	275	3.3
フォーシーズンビル					2	100.0	171	2.0
新宿ワシントンホテル本館	8	100.0	824	9.8	8	100.0	825	9.8
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.7	1	100.0	57	0.7
MZビル	2	94.9	132	1.6	2	94.9	133	1.6
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	160	1.9	3	97.6	148	1.8
T&G東池袋マンション	1	92.2	65	0.8	1	93.8	69	0.8
T&G四谷マンション	1	92.3	42	0.5	1	93.6	44	0.5
エクセリア馬込	1	93.3	21	0.2	1	88.9	22	0.3
駒沢コート	1	100.0	55	0.6	1	100.0	56	0.7
六本松コート	1	100.0	30	0.4	1	100.0	22	0.3
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.4	1	100.0	32	0.4
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	1.5	1	100.0	123	1.5
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.6	1	100.0	51	0.6
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.6	1	100.0	52	0.6
太平洋セメント蘇我寮	1	100.0	25	0.3	1	100.0	25	0.3
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.2
南山コート1号館	1	100.0	39	0.5	1	100.0	39	0.5
南山コート2号館	1	100.0	17	0.2	1	100.0	17	0.2
クリオ文京小石川	1	98.0	101	1.2	1	89.7	97	1.2
グランルージュ栄	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.5
グランルージュ栄II	1	100.0	40	0.5	1	100.0	40	0.5
MA仙台ビル	2	96.8	157	1.9	2	97.7	158	1.9
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.5	1	100.0	45	0.5
UURコート札幌篠路壹番館	2	100.0	32	0.4	2	100.0	33	0.4
パークサイト泉	1	69.1	27	0.3	1	84.6	25	0.3
UURコート大阪十三本町	1	100.0	55	0.7	1	100.0	56	0.7
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
合 計	167	98.2	8,427	100.0	172	98.2	8,384	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、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延べテナント数を記載しています。また、「テナント総数」の記載にあたり、各物件において本投資法人又は各信託受託者との間で直接に賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとしてカウントし、賃借人（マスター・レッサー）が転貸しているサブリース物件の場合も、賃借人（マスター・レッサー）を1テナントとしてカウントしています。なお、前期（平成21年11月期）まで、サブリース物件については、テナント数を1としつつ、賃借人（マスター・レッサー）が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（ ）内に併記しておりましたが、今期から当該総数表記を行っていません。

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

(注3)「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。

(4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「(3) 組入資産明細」に一括して記載しています。平成22年5月31日現在、その他の特定資産の組入れはありません。



III. 資産運用報告

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、平成22年5月31日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エレベーター）更新工事（人荷用7号機）	自至 平成22年10月 平成22年11月	46	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エスカレータ）改修工事	自至 平成22年10月 平成22年11月	44	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調機改修工事	自至 平成22年6月 平成22年11月	80	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エレベーター）更新工事（客用3号機）	自至 平成23年3月 平成23年5月	40	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備（エスカレータ）改修工事	自至 平成23年3月 平成23年5月	37	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	受変電設備工事	自至 平成22年12月 平成23年5月	60	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	外壁改修工事	自至 平成22年12月 平成23年2月	90	—	—
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	地デジ電波障害対策工事	自至 平成22年8月 平成22年9月	13	—	—
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	リニューアル工事	自至 平成22年11月 平成23年5月	15	—	—
イオンモール宇城パリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事（シネマ棟）	自至 平成22年9月 平成22年11月	50	—	—
イオンモール宇城パリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事（ジャスコ棟）	自至 平成23年1月 平成23年3月	40	—	—
天神ルーチェ	福岡県福岡市	空調設備等設置工事	自至 平成22年10月 平成22年11月	25	—	—
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外壁塗装工事	自至 平成23年4月 平成23年4月	14	—	—
Tip's町田ビル	東京都町田市	リニューアル（外壁・サイン等）工事	自至 平成23年3月 平成23年5月	100	—	—
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	看板新設工事	自至 平成22年7月 平成22年11月	10	—	—
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	自至 平成22年8月 平成22年9月	15	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	共用部リニューアル工事	自至 平成22年8月 平成22年9月	10	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自至 平成23年2月 平成23年3月	48	—	—
丸増麹町ビル	東京都千代田区	空調機更新工事	自至 平成23年2月 平成23年5月	100	—	—
六番町Kビル	東京都千代田区	外壁窓サッシ補修工事	自至 平成22年6月 平成22年7月	10	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	調光器更新工事	自至 平成22年10月 平成22年11月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	駐車場制御盤等整備工事	自至 平成22年7月 平成22年11月	12	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防災総合監視盤更新工事	自至 平成23年3月 平成23年5月	145	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	個別空調工事	自至 平成22年6月 平成22年11月	173	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	フィットネス防音工事	自至 平成22年8月 平成22年11月	35	—	—

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	既支払額
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防火シャッター危害防止装置取付工事	自平成23年1月 至平成23年3月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外周タイル補修工事	自平成22年12月 至平成23年5月	90	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	デジタル放送設備工事	自平成22年7月 至平成23年5月	371	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	ハロンガス容器弁及び容器部品交換・検査	自平成22年8月 至平成22年8月	13	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第1期)	自平成22年7月 至平成22年10月	97	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	電気錠盤更新工事	自平成22年10月 至平成22年11月	12	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	特高受変電設備更新工事(第1期)	自平成22年9月 至平成22年12月	17	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機改修工事(第1期)	自平成22年12月 至平成23年1月	11	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第2期)	自平成22年11月 至平成23年2月	131	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	排風機更新工事(第1期)	自平成22年11月 至平成23年2月	15	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明器具改修工事	自平成22年9月 至平成23年3月	60	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階照明及び非常放送設備更新工事(第1期)	自平成22年9月 至平成23年3月	60	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	電子制御式温湿度調節器改修工事	自平成23年2月 至平成23年5月	16	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上屋外分電盤更新工事	自平成23年4月 至平成23年5月	12	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階電気室高圧幹線更新工事	自平成23年4月 至平成23年5月	12	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備設置工事	自平成23年2月 至平成23年5月	105	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機改修工事(第2期)	自平成23年4月 至平成23年5月	11	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調機オーバーホール	自平成22年7月 至平成22年7月	12	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調設備更新工事	自平成23年5月 至平成23年5月	144	—	—
フォーシーズンビル	東京都新宿区	機械式駐車場設備改修工事	自平成22年9月 至平成22年10月	10	—	—
MZビル	東京都八王子市	外部共用サイン改修工事	自平成22年6月 至平成22年6月	10	—	—
MZビル	東京都八王子市	空調設置工事	自平成22年9月 至平成22年11月	13	—	—
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	空区画工事(建築、電気、設備、防災)	自平成22年11月 至平成23年1月	14	—	—
駒沢コート	東京都世田谷区	外壁等修繕工事	自平成22年9月 至平成22年9月	30	—	—
太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市	大規模修繕工事(塗装、防水)	自平成22年7月 至平成22年10月	12	—	—



III. 資産運用報告

(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822百万円であり、当期費用に区分された修繕費97百万円と併せ、920百万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	昇降機整備工事	自平成22年3月 至平成22年3月	15
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	エレベーター6号機 改修工事	自平成22年3月 至平成22年4月	42
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	B1F駐車場既存アスファルト解体・オーバーレー・排水整備工事	自平成22年5月 至平成22年5月	22
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	外壁タイル改修工事	自平成22年4月 至平成22年5月	15
天神ルーチェ	福岡県福岡市	エントランスリニューアル 改修工事	自平成22年5月 至平成22年5月	50
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	漏水修繕工事	自平成22年3月 至平成22年5月	56
六番町Kビル	東京都千代田区	外壁調査他工事	自平成22年3月 至平成22年5月	20
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	中央監視装置更新工事	自平成21年7月 至平成22年3月	61
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル系統冷却塔更新工事	自平成21年12月 至平成22年4月	26
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	個別空調工事 (第2期工事)	自平成21年12月 至平成22年5月	158
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	自動火災報知設備更新	自平成21年12月 至平成22年3月	116
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区	外壁他修繕工事	自平成21年10月 至平成22年1月	75
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区	共用廊下及び外部階段 防水工事	自平成22年2月 至平成22年3月	26
その他の資本的支出				134
合計				822

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間 第9期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	第10期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	第11期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	第12期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	第13期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
前期末積立金残高	1,518	1,726	1,961	2,203	2,446
当期積立額	228	234	242	242	247
当期積立金取崩額	20	—	—	—	460
次期繰越額	1,726	1,961	2,203	2,446	2,233

(注) 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。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第12期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	第13期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
(a) 資産運用報酬	647,178千円	656,628千円
(b) 資産保管手数料	30,707千円	9,922千円
(c) 一般事務委託手数料	79,660千円	37,112千円
(d) 役員報酬	10,200千円	10,200千円
(e) その他営業費用	173,757千円	152,820千円
合計	941,504千円	866,684千円

(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があり、第13期は33,600千円でした。

(2) 借入状況

第13期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社埼玉りそな銀行	H16.12.20	670	—	1.39716	H21.12.21 (注6)		(注3)	
	株式会社新生銀行		1,330	—					
	大同生命保険株式会社		670	—					
	みずほ信託銀行株式会社		330	—					
	住友信託銀行株式会社		2,000	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	2,500	—	1.55035	H21.12.21 (注6)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	—					
	株式会社福岡銀行		500	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	—					
	株式会社三井住友銀行		500	—					
長期借入金	株式会社新生銀行	H19.2.19	1,900	—	1.47730	H21.12.21 (注6)		(注2)	
	株式会社あおぞら銀行		900	—					
	株式会社三井住友銀行		2,800	—					
	住友信託銀行株式会社	H20.2.18	—	4,000	1.20861	H22.12.20		(注2)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	4,400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	4,000					
	小計		15,400	12,400					
	住友信託銀行株式会社	H20.2.18	4,000	—	1.20861	H22.12.20		(注2)	
	株式会社みずほコーポレート銀行		4,400	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000	—					
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.4.10	2,000	2,000	1.33256	H23.6.20		(注2)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	3,000	1.01464	H23.6.20		(注5)	
	住友信託銀行株式会社	H21.2.26	850	850	1.67585	H23.6.20		(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		850	850					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	2,000	2,000	1.86167	H23.12.20		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	全国共済農業協同組合連合会	H18.4.28	3,400	3,400	1.89500	H23.12.20		(注2)	
	農林中央金庫	H18.12.20	4,000	4,000	0.91464	H23.12.20		(注4)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.12.21	—	2,000	1.35914	H23.12.20		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	4,400	1.44618	H24.6.20		(注2)	



III. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H20.1.30	4,500	4,500	1.48031	H24.6.20		(注2)				
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	900	900	1.63568	H24.6.20		(注2)				
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	3,000	1.06464	H24.6.20		(注5)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.9.27	4,000	4,000	1.66432	H24.12.20		(注2)				
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000								
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000								
	株式会社新生銀行	H19.12.20	2,500	2,500	1.67119	H24.12.20		(注5)				
	住友信託銀行株式会社		2,700	2,700								
	第一生命保険相互会社		1,000	1,000								
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000								
	株式会社あおぞら銀行		—	2,000			期限一括	無担保無保証				
	オリックス信託銀行株式会社		—	1,500								
	株式会社埼玉りそな銀行		—	1,000								
	全国信用協同組合連合会	H21.12.21	—	2,000	1.64157	H25.6.20						
	株式会社福岡銀行		—	500								
	みずほ信託銀行株式会社		—	500								
	株式会社三井住友銀行		—	1,650								
	住友信託銀行株式会社		3,400	3,400		(注5)						
	住友信託銀行株式会社		—	800								
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	1,000								
	みずほ信託銀行株式会社	H21.12.21	—	500	1.97537				H26.12.20			
	株式会社三井住友銀行		—	1,650								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	300								
	小計		61,400	64,400								
	合計		76,800	76,800								

(注1) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注2) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(注4) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。

(注5) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注6) 各借入金の金銭消費貸借契約に定めた元本返済期日である平成21年12月20日が営業日ではなかったため、当該各金銭消費貸借契約書の定めに基づき、翌営業日である平成21年12月21日に元本返済を行いました。

(3) 投資法人債

第13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	前期末残高(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1回無担保投資法人債	平成17年7月12日	15,000	15,000	0.78	平成22年7月12日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成17年7月12日	10,000	10,000	1.91	平成27年7月10日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		25,000	25,000					

(注1) 資金使途は既存借入金の返済資金です。

(注2) 投資法人債額限定期順位特約付及び適格機関投資家限定期限付。

(注3) 本投資法人は、平成22年6月17日付で、第3回無担保投資法人債を発行いたしました。また、本投資法人は第1回無担保投資法人債を平成22年7月12日付で満期償還しております。

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			帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)			
不動産 信託受益権	フォーシーズンビル	平成21年12月25日	4,200	—	—	—	—	—
合 計			4,200	—	—	—	—	—

(注) 「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

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (注1) (百万円)	特定資産の調査 価格 (注2) (百万円)
取得	不動産 信託受益権	フォーシーズンビル	平成21年12月25日	4,200	4,560
合 計				4,200	4,560

(注1) 「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) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業務種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(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について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

第13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)	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)	
外注委託費	414,403千円	丸紅コミュニティ株式会社	68,484千円	16.5%
		丸紅不動産株式会社	41,355千円	10.0%
		株式会社ダイエー	1,200千円	0.3%
損害保険料	9,433千円	丸紅セーフネット株式会社	9,173千円	97.2%
工事監理報酬	16,224千円	丸紅コミュニティ株式会社	2,417千円	14.9%
		丸紅不動産株式会社	7,747千円	47.8%
その他賃貸事業 費用	32,382千円	丸紅コミュニティ株式会社	5,591千円	17.3%
		丸紅不動産株式会社	6,310千円	19.5%

(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13期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社、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 323千円



III. 資産運用報告

(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「IV. 貸借対照表」、「V. 損益計算書」、「VI. 投資主資本等変動計算書」、「VII. 注記表」及び「VIII. 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)
累計	400	—	400	—

(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。

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4期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	200	136,800	684,000	0.13	159,843
第5期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日	200	138,000	690,000	0.13	159,843
第6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	200	140,800	704,000	0.13	159,843
第7期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	200	204,000	1,020,000	0.13	159,843
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

(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。

(注2) 小数点以下第3位を四捨五入により表示しています。

8. その他の事項

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。

合併契約の締結	本投資法人は、日本コマーシャル投資法人との合併に関し、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意書を、平成22年5月10日付で合併契約書を、それぞれ締結いたしました。本合併契約に定められた、本合併の効力発生の前提各条件の充足を条件として、平成22年12月1日をもって本投資法人と日本コマーシャル投資法人は合併いたします。
資産運用委託契約の一部変更	本資産運用会社との間で締結している資産運用委託契約（以下「本契約」といいます。）に関し、本投資法人と他の投資法人が合併する際に、本資産運用会社が実施する当該投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務に対する報酬を支払うため、他字句・文言等の統一及び明確化のため、本契約の変更に係る合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結することを決定しました。 なお、本合意書は平成22年6月29日付で締結しており、本合意書の効力は、本投資法人及び日本コマーシャル投資法人の合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日に生じるものとなっています。



IV. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期（ご参考） (平成21年11月30日)	当期 (平成22年5月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		6,833,211	2,952,414
信託現金及び信託預金	※1	10,684,787	10,417,823
営業未収入金		135,572	117,428
未収消費税等		—	5,533
前払費用		63,604	241,533
繰延税金資産		18	19
その他		456	442
流動資産合計		17,717,651	13,735,196
固定資産			
有形固定資産			
建物		8,073,178	8,074,831
減価償却累計額		602,002	744,990
建物（純額）		7,471,175	7,329,841
構築物		98,262	98,262
減価償却累計額		32,603	39,307
構築物（純額）		65,659	58,955
機械及び装置		93,811	93,811
減価償却累計額		8,628	11,668
機械及び装置（純額）		85,182	82,143
土地		14,422,418	14,422,418
信託建物	※1	85,934,738	88,195,732
減価償却累計額		12,112,133	13,432,026
信託建物（純額）		73,822,604	74,763,706
信託構築物	※1	839,498	873,101
減価償却累計額		368,063	396,362
信託構築物（純額）		471,434	476,739
信託機械及び装置		406,471	423,645
減価償却累計額		112,779	129,297
信託機械及び装置（純額）		293,692	294,348
信託工具、器具及び備品	※1	75,723	79,871
減価償却累計額		32,451	38,080
信託工具、器具及び備品（純額）		43,272	41,790
信託土地	※1	115,630,314	118,516,106
信託建設仮勘定		25,344	425,061
有形固定資産合計		212,331,098	216,411,112
無形固定資産			
ソフトウエア		4,738	4,169
信託借地権		437,174	437,174
信託その他無形固定資産		1,917	1,874
無形固定資産合計		443,830	443,218
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		20,513	20,651
長期前払費用		228,661	423,256
投資その他の資産合計		259,174	453,908
固定資産合計		213,034,104	217,308,238
資産合計		230,751,756	231,043,434

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成21年11月30日)	当期 (平成22年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	348,990	784,730
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,400,000	12,400,000
未払費用	411,196	379,668
未払分配金	15,451	15,657
未払法人税等	932	974
未払消費税等	123,007	—
前受金	103,075	105,739
信託前受金	1,099,129	1,122,686
預り金	2,270	1,926
信託預り金	33,662	30,548
流動負債合計	32,537,716	29,841,933
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	61,400,000	64,400,000
預り敷金及び保証金	1,399,890	1,358,734
信託預り敷金及び保証金	※1 13,589,105	13,650,917
固定負債合計	86,388,996	89,409,652
負債合計	118,926,713	119,251,586
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,514,532	3,481,339
剰余金合計	3,514,532	3,481,339
投資主資本合計	111,825,042	111,791,848
純資産合計	※3 111,825,042	111,791,848
負債純資産合計	230,751,756	231,043,434



(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,955,015	7,998,273
その他賃貸事業収入	※1 472,249	385,885
営業収益合計	8,427,265	8,384,159
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,150,468	3,183,835
資産運用報酬	647,178	656,628
資産保管手数料	30,707	9,922
一般事務委託手数料	79,660	37,112
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	173,757	152,820
営業費用合計	4,091,973	4,050,520
営業利益	4,335,292	4,333,638
営業外収益		
受取利息	234	190
保険金収入	—	2,860
受取損害賠償金	—	2,720
その他	970	746
営業外収益合計	1,204	6,517
営業外費用		
支払利息	664,319	694,556
投資法人債利息	154,421	153,578
その他	2,308	9,708
営業外費用合計	821,049	857,843
経常利益	3,515,446	3,482,312
税引前当期純利益	3,515,446	3,482,312
法人税、住民税及び事業税	978	1,011
法人税等調整額	1	△1
法人税等合計	980	1,009
当期純利益	3,514,466	3,481,302
前期繰越利益	66	36
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,514,532	3,481,339



VI. 投資主資本等変動計算書

United Urban Investment Corporation

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	108,310,509	108,310,509
当期変動額	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	3,683,252	3,514,532
当期変動額		
剰余金の分配	△3,683,186	△3,514,496
当期純利益	3,514,466	3,481,302
当期変動額合計	△168,719	△33,193
当期末残高	3,514,532	3,481,339
剰余金合計		
前期末残高	3,683,252	3,514,532
当期変動額		
剰余金の分配	△3,683,186	△3,514,496
当期純利益	3,514,466	3,481,302
当期変動額合計	△168,719	△33,193
当期末残高	3,514,532	3,481,339
投資主資本合計		
前期末残高	111,993,762	111,825,042
当期変動額		
剰余金の分配	△3,683,186	△3,514,496
当期純利益	3,514,466	3,481,302
当期変動額合計	△168,719	△33,193
当期末残高	111,825,042	111,791,848
純資産合計		
前期末残高	111,993,762	111,825,042
当期変動額		
剰余金の分配	△3,683,186	△3,514,496
当期純利益	3,514,466	3,481,302
当期変動額合計	△168,719	△33,193
当期末残高	111,825,042	111,791,848



VII. 注記表

(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21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5年～15年</td></tr> </table> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～55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	5年～15年	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
建物	2年～55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	5年～15年									
2. 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ありません。	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422千円です。								
3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>								

(会計方針の変更に関する注記)

	前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
該当事項はありません。		同左

(表示方法の変更に関する注記)

	前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
	—	(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「保険金収入」の金額は12千円です。

(貸借対照表に関する注記)

	前期(ご参考) (平成21年11月30日)	当期 (平成22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	(単位：千円) 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 206,907 信託建物 2,661,110 信託構築物 2,312 信託工具、器具及び備品 2,300 信託土地 2,114,743 合計 4,987,373	(単位：千円) 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 206,990 信託建物 2,623,763 信託構築物 1,998 信託工具、器具及び備品 2,111 信託土地 2,114,743 合計 4,949,607
	担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,676,110 合計 1,676,110	担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,568,843 合計 1,568,843
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	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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

	前期(ご参考) (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,301,523 共益費収入 448,239 駐車場収入 175,819 その他賃貸収入（注1） 29,433 賃貸事業収入合計 7,955,015 その他賃貸事業収入 附加使用料（注2） 389,956 賃貸事業一時収入 66,992 その他雜収入 15,300 その他賃貸事業収入合計 472,249 不動産賃貸事業収益合計 8,427,265 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 679,906 外注委託費 409,271 水道光熱費 381,043 損害保険料 14,950 修繕費（注3） 88,722 減価償却費 1,499,287 その他賃貸事業費用 77,285 不動産賃貸事業費用合計 3,150,468 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 5,276,797	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,322,502 共益費収入 465,293 駐車場収入 181,594 その他賃貸収入（注1） 28,883 賃貸事業収入合計 7,998,273 その他賃貸事業収入 附加使用料（注2） 346,484 賃貸事業一時収入 24,275 その他雜収入 15,125 その他賃貸事業収入合計 385,885 不動産賃貸事業収益合計 8,384,159 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 679,057 外注委託費 414,403 水道光熱費 338,196 損害保険料 9,433 修繕費（注3） 123,128 減価償却費 1,525,516 その他賃貸事業費用 94,101 不動産賃貸事業費用合計 3,183,835 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 5,200,323
	(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。	(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。



VII. 注記表

(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21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22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 発行済投資口数	2,000,000口 201,300口
		発行可能投資口総口数 発行済投資口数

(税効果会計に関する注記)

	前期(ご参考) (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22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)	(単位:千円)
	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 地方法人特別税損金不算入額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	10 7 <u>18</u> <u>18</u>
		(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 地方法人特別税損金不算入額 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: %)	(単位: %)
	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33 <u>△39.32</u> <u>0.02</u> <u>0.03</u>
		法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率

(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21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
該当事項はありません。		同左

(金融商品に関する注記)

	前期(ご参考) (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
	—	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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できます。</p> <p>さらに、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、投機的な取引は行わない方針であり、また当期においては行っていません。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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などにより当該リスクを管理しています。</p>

前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)																																								
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成22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。)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th><th>貸借対照表 計上額</th><th>時価 (注1)</th><th>差額</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)現金及び預金</td><td>2,952,414</td><td>2,952,414</td><td>—</td></tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td><td>10,417,823</td><td>10,417,823</td><td>—</td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td>13,370,238</td><td>13,370,238</td><td>—</td></tr> <tr> <td>(3)年内償還予定 の投資法人債</td><td>15,000,000</td><td>14,998,500</td><td>△1,500</td></tr> <tr> <td>(4)年内返済予定 の長期借入金</td><td>12,400,000</td><td>12,426,063</td><td>26,063</td></tr> <tr> <td>(5)投資法人債</td><td>10,000,000</td><td>9,765,000</td><td>△235,000</td></tr> <tr> <td>(6)長期借入金</td><td>64,400,000</td><td>63,682,713</td><td>△717,286</td></tr> <tr> <td>(7)信託預り敷金及び保証金</td><td>858,139</td><td>819,806</td><td>△38,332</td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td>102,658,139</td><td>101,692,083</td><td>△966,056</td></tr> </tbody> </table> <p>(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、時価は帳簿価額にはほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3)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)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。 (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 貸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858,234千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額12,591,175千円）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おりません。</p>		貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額	(1)現金及び預金	2,952,414	2,952,414	—	(2)信託現金及び信託預金	10,417,823	10,417,823	—	資産合計	13,370,238	13,370,238	—	(3)年内償還予定 の投資法人債	15,000,000	14,998,500	△1,500	(4)年内返済予定 の長期借入金	12,400,000	12,426,063	26,063	(5)投資法人債	10,000,000	9,765,000	△235,000	(6)長期借入金	64,400,000	63,682,713	△717,286	(7)信託預り敷金及び保証金	858,139	819,806	△38,332	負債合計	102,658,139	101,692,083	△966,056
	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額																																						
(1)現金及び預金	2,952,414	2,952,414	—																																						
(2)信託現金及び信託預金	10,417,823	10,417,823	—																																						
資産合計	13,370,238	13,370,238	—																																						
(3)年内償還予定 の投資法人債	15,000,000	14,998,500	△1,500																																						
(4)年内返済予定 の長期借入金	12,400,000	12,426,063	26,063																																						
(5)投資法人債	10,000,000	9,765,000	△235,000																																						
(6)長期借入金	64,400,000	63,682,713	△717,286																																						
(7)信託預り敷金及び保証金	858,139	819,806	△38,332																																						
負債合計	102,658,139	101,692,083	△966,056																																						



VII. 注記表

前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額	
(単位：千円)	
現金及び預金	1年以内 2,952,414
信託現金及び信託預金	10,417,823
(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)	
長期借入金	1年以内 20,600,000 27,000,000
投資法人債	15,000,000 — —
合計	27,400,000 20,600,000 27,000,000
長期借入金	3年超4年以内 4,250,000 —
投資法人債	— — 10,000,000
合計	12,550,000 4,250,000 10,000,000
(追加情報)	
当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成11年1月22日、平成20年3月10日改正）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。	

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22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22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。	
用途	貸借対照表計上額（注1） 当期末の時価 (注3) (平成22年5月31日現在)
商業施設	75,657,664 △304,129 75,353,534 71,700,000
オフィスビル	61,081,161 4,611,578 65,692,740 82,720,000
ホテル	41,175,935 59,283 41,235,219 31,620,000
住居	32,512,946 △251,295 32,261,651 31,356,000
その他	1,903,390 △35,424 1,867,965 1,840,000
合計	212,331,098 4,080,013 216,411,112 219,236,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額（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、主な増加額はフォーシーズンビルの取得（4,390,853千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,525,472千円）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」をご参照下さい。	
(追加情報)	
当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。	

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成21年6月1日 至 平成21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 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅コミュニケーションズ株式会社	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸	143,518千円	営業未収入金 信託預り敷金及び保証金	12,866千円 47,587千円
					外注委託費	68,839千円	営業未払金	10,867千円
					工事監理報酬	628千円	営業未払金	215千円
					水道光熱費	1,522千円	営業未払金	493千円
					その他賃貸事業費用	3,821千円	営業未払金	155千円
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	41,607千円	営業未払金	5,720千円
					工事監理報酬	4,425千円	営業未払金	2,087千円
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	1,979千円	営業未払金	48千円
利害関係人等	丸紅セーフネット株式会社	保険代理店業	-	なし	損害保険料	14,664千円	長期前払費用 前払費用	1,667千円 15千円
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	679,999千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	880,000千円 119,000千円
					外注委託費	1,200千円	—	—
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	72,275千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	739,000千円 12,648千円
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	24,326千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	48,653千円 4,257千円
					その他賃貸事業収入	24,183千円	営業未収入金	4,158千円
					不動産の賃貸	9,065千円	—	—
利害関係人等	株式会社テラマーケティングジャパン	マーケティング業	-	なし	その他賃貸事業収入	1,085千円	—	—
利害関係人等	株式会社なぐネットコミュニケーションズ	通信サービス業	-	なし	その他賃貸事業費用	820千円	営業未払金	143千円

(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 または職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	-	一般事務委託手数料等	68,935千円	未払費用	35,993千円
				信託報酬	48,397千円	—	—

(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。



VII. 注記表

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22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 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅コミュニティ 株式会社	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	116,434千円	営業未収入金 信託預り敷金及び保証金	3,700千円 30,655千円
					その他賃貸事業収入	1,133千円	—	—
					外注委託費	68,484千円	営業未払金	10,982千円
					工事監理報酬	2,417千円	営業未払金	244千円
					水道光熱費	1,301千円	営業未払金	413千円
					工事費	323千円	—	—
					その他賃貸事業費用	8,373千円	営業未払金	3,004千円
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	41,355千円	営業未払金	6,297千円
					工事監理報酬	7,747千円	営業未払金	5,198千円
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	6,425千円	営業未払金	3,722千円
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.6	なし	不動産の賃貸	19,800千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	19,800千円 9,900千円
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	645,679千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	765,600千円 106,988千円
					外注委託費	1,200千円	—	—
					不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	739,000千円 12,648千円
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	24,326千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	48,653千円 4,257千円
					その他賃貸事業収入	23,913千円	営業未収入金	4,060千円

(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 または職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	800,000千円	長期借入金	13,750,000千円
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	2,000,000千円	1年内返済予定の 長期借入金	4,000,000千円
				支払利息	113,101千円	未払費用	42,898千円
						長期前払費用	139,492千円
				融資関連費用	51,022千円	前払費用	2,795千円
						未払費用	4,543千円
				投資法人債 関連手数料等	1,994千円	前払費用	461千円
				信託報酬	7,262千円	—	—

(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21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
1口当たり純資産額 555,514円	1口当たり純資産額 555,349円
1口当たり当期純利益 17,458円	1口当たり当期純利益 17,294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21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
当期純利益（千円） 3,514,466	当期純利益（千円） 3,481,302
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） 3,514,466	普通投資口に係る当期純利益（千円） 3,481,302
期中平均投資口数（口） 201,300	期中平均投資口数（口） 201,300

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
該当事項はありません。	投資法人債の発行
	本投資法人は、平成17年7月12日に発行いたしました第1回無担保投資法人債（償還日：平成22年7月12日）の償還資金の調達のため、平成22年6月7日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年6月17日に投資法人債を発行し、100億円の払込が完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。
	第3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3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
	発行総額 : 10,000百万円
	払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
	償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
	利率 : 年1.55%
	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22年6月17日
	償還方法・償還期限 : 平成25年6月17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、いつでもこれを行なうことができます。
	利払期日 : 毎年6月17日及び12月17日
	資金使途 : 第1回債（15,000百万円）の償還資金の一部に充当。



	前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
I. 当期末処分利益	3,514,532,850円	3,481,339,050円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,514,496,700円 (17,459円)	3,481,282,200円 (17,294円)
III. 次期繰越利益	36,150円	56,850円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,514,496,700円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,481,282,200円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



独立監査人の監査報告書

平成 22 年 7 月 15 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 公認会計士
業務執行社員 上田雅之

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員 横内龍也



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21年12月1日から平成22年5月31日までの第13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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、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責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（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。）が、法令及び規約に従い、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。

追記情報

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。

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



X. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22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	3,515,446	3,482,312
減価償却費	1,499,287	1,525,516
受取利息	△234	△190
支払利息及び投資法人債利息	818,741	848,134
営業未収入金の増減額（△は増加）	952	18,143
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△5,533
前払費用の増減額（△は増加）	181,979	△196,869
長期前払費用の増減額（△は増加）	15,213	△41,165
営業未払金の増減額（△は減少）	△79,461	63,088
未払費用の増減額（△は減少）	12,874	△41,566
未払消費税等の増減額（△は減少）	△76,106	△123,007
前受金の増減額（△は減少）	△2,996	2,664
信託前受金の増減額（△は減少）	△8,933	23,557
預り金の増減額（△は減少）	426	△343
信託預り金の増減額（△は減少）	1,824	△3,113
預り敷金及び保証金償却額	△30,707	△36,003
信託預り敷金及び保証金償却額	△24,832	△17,874
その他	464	8,109
小計	5,823,938	5,505,858
利息の受取額	109	108
利息の支払額	△788,704	△972,584
法人税等の支払額	△950	△969
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,034,393	4,532,412
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,447	△1,653
信託有形固定資産の取得による支出	△409,086	△5,238,707
信託差入敷金及び保証金の支出	—	△138
預り敷金及び保証金の収入	13,473	500
預り敷金及び保証金の支出	△21,144	△5,652
信託預り敷金及び保証金の収入	32,505	524,909
信託預り敷金及び保証金の支出	△113,022	△445,222
投資活動によるキャッシュ・フロー	△503,721	△5,165,965
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	—	15,400,000
長期借入金の返済による支出	—	△15,400,000
分配金の支払額	△3,683,241	△3,514,291
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,683,241	△3,514,291
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	847,430	△4,147,843
現金及び現金同等物の期首残高	16,463,661	17,311,091
現金及び現金同等物の期末残高	17,311,091	13,163,248

(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21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22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、隨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。	同左

【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21年6月1日 至 平成21年11月30日)	当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22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的金額との関係	(単位:千円) (平成21年11月30日) <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>6,833,211</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>10,684,787</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td>△206,907</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td><u>17,311,091</u></td> </tr> </table> (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	現金及び預金	6,833,211	信託現金及び信託預金	10,684,787	使途制限付信託預金(注)	△206,907	現金及び現金同等物	<u>17,311,091</u>	(単位:千円) (平成22年5月31日) <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>2,952,414</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>10,417,823</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td>△206,990</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td><u>13,163,248</u></td> </tr> </table> (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	現金及び預金	2,952,414	信託現金及び信託預金	10,417,823	使途制限付信託預金(注)	△206,990	現金及び現金同等物	<u>13,163,248</u>
現金及び預金	6,833,211																	
信託現金及び信託預金	10,684,787																	
使途制限付信託預金(注)	△206,907																	
現金及び現金同等物	<u>17,311,091</u>																	
現金及び預金	2,952,414																	
信託現金及び信託預金	10,417,823																	
使途制限付信託預金(注)	△206,990																	
現金及び現金同等物	<u>13,163,248</u>																	



資産運用会社の目標

資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、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。

資産運用会社の概要

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

資本金：425百万円(平成22年6月30日現在)

認可・免許：金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第336号)

事業の内容：金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設立：平成13年12月4日

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

子会社：パシフィックコマーシャル株式会社

(注) 平成22年6月30日付で、パシフィックコマーシャル株式会社の全株式を取得し、子会社化いたしました。

株主の構成

(平成22年6月30日現在)

株主	所有株数(株)	比率(%)
丸紅株式会社	4,335	51.0
クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメント・リミテッド東京支店	3,740	44.0
極東証券株式会社	425	5.0
合計	8,500	100.0

会社の沿革

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

役員

(平成22年6月30日現在)

役職名	氏名
代表取締役会長兼社長 CEO（チーフ・エグゼクティブ・オフィサー）兼 COO（チーフ・オペレーティング・オフィサー）	阿部 久三
取締役（非常勤）	吉田 郁夫
取締役（非常勤）	平澤 順
取締役（非常勤）	田口 美一
取締役（非常勤）	高田 裕之
取締役（非常勤）	藤田 賢
監査役	深谷 廣

(注) 平成22年6月22日付で、役員が1名異動いたしました。

経営方針・運用理念・基本方針

1. 運用哲学

投資家の中長期にわたる安定的な収益の還元及び投資家価値の最大化が可能となる不動産ポートフォリオの構築を目指します。

2. 経営スタンス

- ▶ 資産運用を受託した投資法人に対する忠実義務を果たします。
- ▶ 個別不動産の取得にあたっては、十分な資産精査（デューデリジェンス）を行った上で優良資産と判断出来る競争力のある不動産に投資します。
- ▶ 投資法人の保有不動産について、その価値の維持、向上に努めます。
- ▶ 投資家の立場に立った積極的な開示を行い、運用の透明度を高めます。

3. ファンドコンセプト

- ▶ 中長期にわたる安定的な収益確保を目標とし日本国内の優良物件を選別します。
- ▶ 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の多様な用途の不動産に分散投資を行います。
- ▶ 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産に分散投資を行います。



XI. 資産運用会社のご紹介

資産運用会社の組織

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



チーム名	業務
インベストメント・チーム	<ul style="list-style-type: none">① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定② 運用資産の取得・売却に関する業務③ 運用資産の調査・評価④ 不動産市場等の調査・分析
アセット・マネジメント・チーム	<ul style="list-style-type: none">① 投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針（プロパティ・マネジメント会社選定基準・賃貸借契約基準・工事発注基準・付保基準等）の策定② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定③ 適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督④ 本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告⑤ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施
ファイナンス・チーム	<ul style="list-style-type: none">① 本投資法人の財務戦略の策定② 本投資法人の資金調達に関する業務③ 本投資法人及び資産運用会社のIR業務
コーポレート・オペレーション・チーム	<ul style="list-style-type: none">① 資産運用会社の株主総会・取締役会の運営② 運用実績管理業務③ 資産運用会社の総務・人事業務④ 本投資法人及び資産運用会社の予算統制⑤ 本投資法人及び資産運用会社の経理業務⑥ コンピューターシステムの開発・保守業務⑦ コンプライアンス業務（コンプライアンス委員会事務局）⑧ 法務・契約書の精査業務⑨ 契約執行（売買、管理、修繕工事、借り入れ）に付随する業務

（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。代表取締役会長を委員長とし、代表取締役社長及び非常勤取締役2名の委員の合計4名により構成されます。

（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。チーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、代表取締役会長、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の合計5名により構成されます。

資産運用会社の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～

- ユナイテッド・アーバン投資法人の執行役員は設立当初から専業です。
- チーフ・コンプライアンス・オフィサーを中心に法令遵守体制の構築に努めています。
- 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訂
- ・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

資産運用会社のコード・ガバナンス

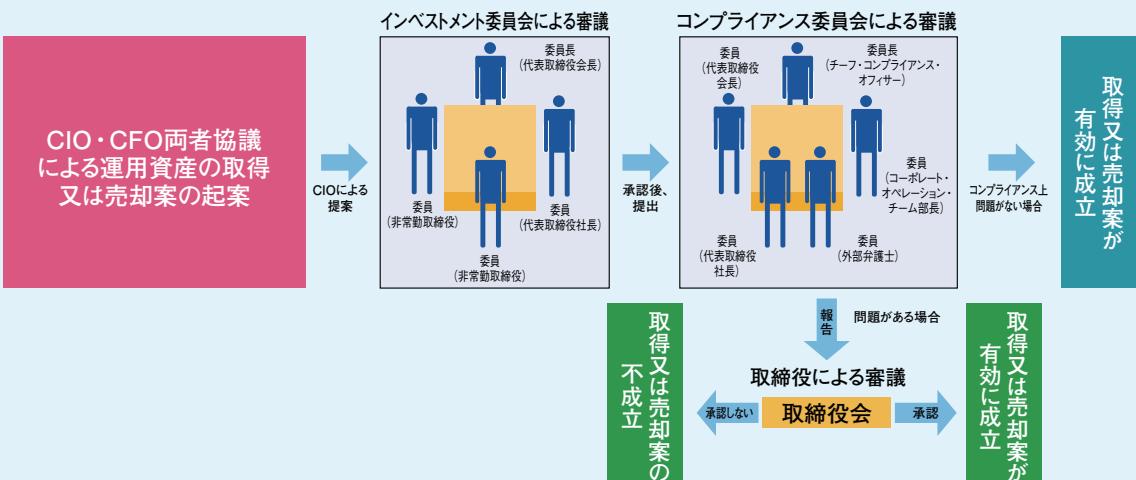
資産運用会社の意思決定システム

インベストメント委員会

取締役会

コンプライアンス委員会

ケース：個別の資産の取得・売却の決定の場合





XII. 投資主インフォメーション

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/>

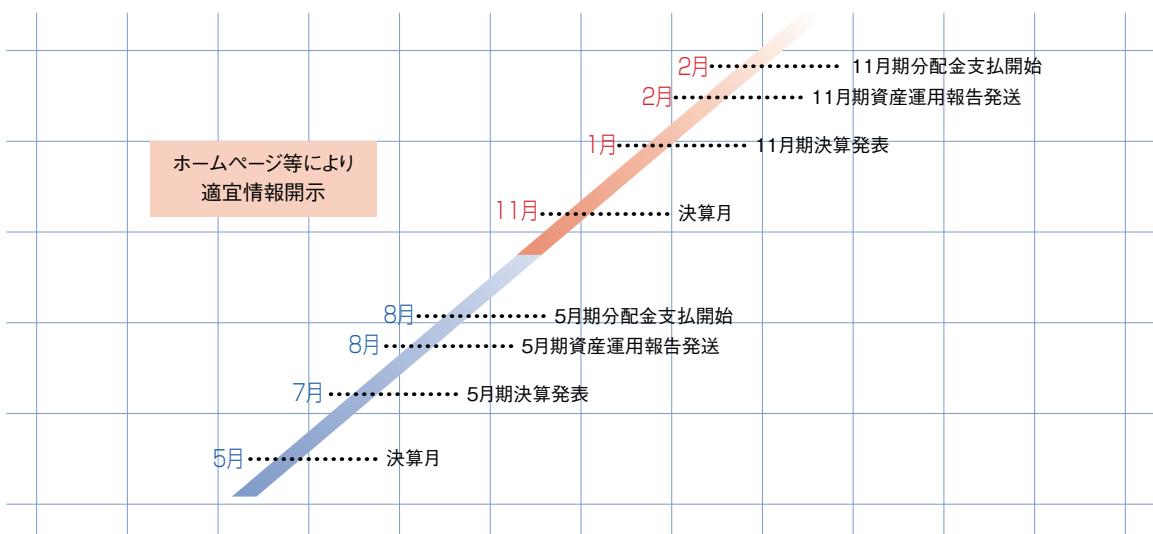
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 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
- 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。



年間スケジュール(予定)



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	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店

分配金について

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、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

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

住所等の変更手続きについて

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



HOTELS



OTHERS

