

平成 22 年 5 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 7 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 田中康裕
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役会長兼社長 阿部 久三
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3189
 有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 8 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 8 月 12 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 22 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年5月期	8,384	(△0.5)	4,333	(△0.0)	3,482	(△0.9)	3,481	(△0.9)
21年11月期	8,427	(0.4)	4,335	(△2.9)	3,515	(△4.6)	3,514	(△4.6)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年5月期	17,294	3.1	1.5	41.5
21年11月期	17,458	3.1	1.5	41.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	円	%	%
22年5月期	17,294	3,481	0	0	100.0	3.1
21年11月期	17,459	3,514	0	0	100.0	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。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年5月期	231,043	111,791	48.4	555,349
21年11月期	230,751	111,825	48.5	555,514

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年5月期	4,532	△5,165	△3,514	13,163
21年11月期	5,034	△503	△3,683	17,311

2. 平成 22 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	8,382 (△0.0)	4,182 (△3.5)	3,222 (△7.5)	3,221 (△7.5)	16,000	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 16,000 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成 22 年 5 月期	201,300 口
	平成 21 年 11 月期	201,300 口
② 期末自己投資口数	平成 22 年 5 月期	0 口
	平成 21 年 11 月期	0 口

(3) 金額及び比率の端数処理

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

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記 10 ページ記載の「平成 22 年 11 月期（平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

また、後記 5 ページ「(2) 運用状況 ① 当期の概況 (ホ) 日本コマーシャル投資法人との合併について」に記載のとおり、本投資法人は日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）と合併契約を締結しており、各種前提条件が充足されることを条件として、平成 22 年 12 月 1 日付で合併いたします。そのため、平成 23 年 5 月期（平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日）の運用状況の予想については、現状において未だ充足されていない本合併の今後の前提条件の充足状況等に大きく影響を受けることも想定されるため、本書の日付現在における見通しの開示を省略し、改めて適時かつ適切な開示を行います。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

後記「(2) 運用状況 ② 次期の見通し (ホ) 運用状況の見通し B. 決算後に生じた重要な事実 投資法人債の発行」にも記載のとおり、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。それに伴い、第 3 回債に係る財務及び発行・支払代理契約を財務代理人と締結しています。

また、本投資法人は平成 17 年 7 月 12 日付で発行いたしました第 1 回無担保投資法人債（以下「第 1 回債」といいます。）を平成 22 年 7 月 12 日付で償還いたしました。それに伴い、第 1 回債に係る投資法人債管理者及び元利金支払事務取扱者への委託業務は同日付をもって終了いたしました。詳細につきましては、後記 39 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

平成 22 年 6 月 29 日に開催いたしました本投資法人の第 5 回投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認可決されたことにより、同日付で本投資法人の規約が改定されました。かかる規約変更は、主として、後記「(ホ) 日本コマーシャル投資法人との合併について」に記載の NCI と本投資法人の合併に伴い、所要の変更を行ったものです。かかる合併に伴う規約の変更を除き、最近の有価証券報告書（平成 22 年 2 月 26 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

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れの周辺部）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「(ホ) 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。

(ロ) 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、各国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ます。しかしながら、一部欧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り、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ますと、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、そう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、厳選投資方針に徹しながらも、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527,871.08㎡（159,681.00坪）から532,869.54㎡（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。

(ハ) 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等を理由として、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います。

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)に指定されています。

(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。

(二) 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。

(ホ) 日本コマーシャル投資法人との合併について

a. 合併の背景・目的

本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、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参りました。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)効果が発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皆様への利益の最大化を目指すものです。

b. 合併の方式

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

c. 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。

d. 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「g. 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。

e. 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 1) から 4) 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。

1) 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、2) 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、3) 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、4) 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。

f. 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

g. 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「e. 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。

h. 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。

② 次期の見通し

(イ) 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。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、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 期から鋭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。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

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

(ニ) 財務戦略について

本投資法人は LTV（注）の上限は 60% を目途としますが、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）

(ホ) 運用状況の見通し

- A. 第 14 期（平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。第 14 期の運用状況の見通しの前提条件については、後記 10 ページ記載の「平成 22 年 11 月期（平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	8,382 百万円
営業利益	4,182 百万円
経常利益	3,222 百万円
当期純利益	3,221 百万円
1 口当たり分配金	16,000 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

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

B. 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	: 平成25年6月17日に本投資法人債の総額を償還する。
償還期限	: *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日	: 毎年6月17日及び12月17日
資金用途	: 第1回債（15,000百万円）の償還資金の一部に充当。

③ 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。

平成22年11月期（平成22年6月1日～平成22年11月30日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成22年5月31日現在保有している50物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第14期末（平成22年11月30日）まで保有物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年5月31日（第13期末）現在の201,300口を前提としています。 平成22年11月30日（第14期末）まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、既存物件においては本日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、既存物件においては過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 第14期における営業費用については、水道光熱費（約400百万円）及びその他費用等の増加を見込んでいます。 第14期（平成22年11月期）営業期間の外注委託費については、約427百万円を見込んでいます。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 また、第14期営業期間の公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、約696百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。なお、第14期営業期間の減価償却費は、約1,540百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第14期営業期間における、有利子負債に係る支払利息（融資関連手数料等含む）に関しては、約941百万円を見込んでいます。 第14期営業期間である平成22年6月17日に発行した投資法人債（詳細につきましては、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通し（ホ）運用状況の見通しB.決算後に生じた重要な事実1.投資法人債の発行」をご参照ください。）の発行等に係る費用として約54百万円を見込んでおり、本投資法人債発行費用については本投資法人債の発行期間で償却することとしています。なお、第14期においては、本投資法人債発行費用償却は約9百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 第14期営業期間中の平成22年7月に、既存投資法人債の償還がありました。詳細につきましては、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通し（ホ）運用状況の見通しB.決算後に生じた重要な事実 投資法人債の発行」及び「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況③参考情報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」をご参照ください。第14期営業期間において、本件以外の、既存借入金の借換（リファイナンス）等はありません。 平成22年5月31日現在の有利子負債比率48.45%が、第14期末（平成22年11月30日）まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。なお、有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

NCI との間で合併契約を締結したこと等に伴い、最近の有価証券報告書（平成 22 年 2 月 26 日提出）の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 3 投資リスク」記載のリスクに、以下のリスクを追記する予定です。

⑥ その他

(二) 合併契約締結に関するリスク

本投資法人は、日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）との間で、平成 22 年 5 月 10 日付で合併契約を締結し、本投資法人を吸収合併存続法人とする本合併を行うことにつき合意しています。しかし、本合併には、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、並びに 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などの条件が付されていますが、本書の日付現在、それら条件の全ては充足されておらず、また充足されるとの保証もありません。

本合併の効力発生日において上記の条件が充足されない場合その他理由の如何を問わず本合併が実行されない場合や本合併が当初の想定どおり進展しない場合、本投資口の市場価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待された運用資産の規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、収益安定性の向上等のシナジー効果が得られる保証はありません。

さらに、本合併に伴い実施される NCI の資産及び負債の時価評価により、想定された利益（負ののれん発生益を含む。）が得られない可能性があり、また NCI の投資主による投資口買取請求権の行使等によって本投資法人の財務状況等に悪影響が生じ、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

その他は、最近の有価証券報告書（平成 22 年 2 月 26 日提出）における「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成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	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	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	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	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	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		
ソフトウェア	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 (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	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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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	111,825,042	111,791,848
負債純資産合計	230,751,756	231,043,434

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (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			
貸貸事業収入	※1	7,955,015	7,998,273
その他貸貸事業収入	※1	472,249	385,885
営業収益合計		8,427,265	8,384,159
営業費用			
貸貸事業費用	※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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	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
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>
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (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

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (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

(7) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書(平成22年2月26日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (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。

(損益計算書に関する注記)

	前期 (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)	(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	7,301,523	賃料収入	7,322,502
共益費収入	448,239	共益費収入	465,293
駐車場収入	175,819	駐車場収入	181,594
その他賃貸収入(注1)	29,433	その他賃貸収入(注1)	28,883
賃貸事業収入合計	7,955,015	賃貸事業収入合計	7,998,273
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
附加使用料(注2)	389,956	附加使用料(注2)	346,484
賃貸事業一時収入	66,992	賃貸事業一時収入	24,275
その他雑収入	15,300	その他雑収入	15,125
その他賃貸事業収入合計	472,249	その他賃貸事業収入合計	385,885
不動産賃貸事業収益合計	8,427,265	不動産賃貸事業収益合計	8,384,159
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	679,906	公租公課	679,057
外注委託費	409,271	外注委託費	414,403
水道光熱費	381,043	水道光熱費	338,196
損害保険料	14,950	損害保険料	9,433
修繕費(注3)	88,722	修繕費(注3)	123,128
減価償却費	1,499,287	減価償却費	1,525,516
その他賃貸事業費用	77,285	その他賃貸事業費用	94,101
不動産賃貸事業費用合計	3,150,468	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)	5,276,797	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。
-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (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

(金融商品に関する注記)

前期 (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。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あります。</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> <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、預入先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</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">平成22年5月31日現在における貸借対照表計上額、時価</p>

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	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)1年内償還予定 の投資法人債	15,000,000	14,998,500	△1,500
(4)1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

(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。

(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	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)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	12,400,000	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

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	12,550,000	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 (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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (注1)</th> <th>当期末の時価 (注3)</th> </tr> <tr> <th>前期末残高 (平成21年 11月30日 現在)</th> <th>当期 増減額 (注2)</th> <th>当期末残高 (平成22年 5月31日 現在)</th> <th>(平成22年 5月31日 現在)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業施設</td> <td style="text-align: right;">75,657,664</td> <td style="text-align: right;">△304,129</td> <td style="text-align: right;">75,353,534</td> <td style="text-align: right;">71,700,000</td> </tr> <tr> <td>オフィスビル</td> <td style="text-align: right;">61,081,161</td> <td style="text-align: right;">4,611,578</td> <td style="text-align: right;">65,692,740</td> <td style="text-align: right;">82,720,000</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td style="text-align: right;">41,175,935</td> <td style="text-align: right;">59,283</td> <td style="text-align: right;">41,235,219</td> <td style="text-align: right;">31,620,000</td> </tr> <tr> <td>住居</td> <td style="text-align: right;">32,512,946</td> <td style="text-align: right;">△251,295</td> <td style="text-align: right;">32,261,651</td> <td style="text-align: right;">31,356,000</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,903,390</td> <td style="text-align: right;">△35,424</td> <td style="text-align: right;">1,867,965</td> <td style="text-align: right;">1,840,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">212,331,098</td> <td style="text-align: right;">4,080,013</td> <td style="text-align: right;">216,411,112</td> <td style="text-align: right;">219,236,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照下さい。</p> <p>(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。</p>				用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3)	前期末残高 (平成21年 11月30日 現在)	当期 増減額 (注2)	当期末残高 (平成22年 5月31日 現在)	(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
用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3)																																							
	前期末残高 (平成21年 11月30日 現在)	当期 増減額 (注2)	当期末残高 (平成22年 5月31日 現在)	(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																																							

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (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。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (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 (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。	<p>投資法人債の発行</p> <p>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。</p> <p>第3回無担保投資法人債</p> <p>名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第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)</p> <p>発行総額 : 10,000百万円</p> <p>払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>利率 : 年1.55%</p> <p>担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。</p> <p>払込期日 : 平成22年6月17日</p> <p>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、いつでもこれを行うことができます。</p> <p>利払期日 : 毎年6月17日及び12月17日</p> <p>資金用途 : 第1回債(15,000百万円)の償還資金の一部に充当。</p>

(9) 発行済投資口数の増減

当期中における「発行済投資口数の増減」はありません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成22年2月26日提出)をご参照ください。

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成22年6月29日に開催しました本投資法人の第5回投資主総会において、補欠執行役員として、阿部久三を選任しています。阿部久三は、本資産運用会社の代表取締役です。

(2) 本資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありませんが、期末後の平成22年6月22日付で取締役の松島正之が退任し、同日付で新たに田口美一が就任いたしました。

新任取締役の略歴は以下のとおりです。

役 職	氏 名	略 歴
取締役 (非常勤)	田口 美一	昭和56年4月 日本銀行 入行 調査統計局
		昭和59年3月 同 国際局
		昭和61年11月 同 金融市場局 副調査役
		平成3年10月 東京海上火災保険株式会社(現 東京海上日動火災保険株式会社) 入社 投資部 副参事
		平成4年4月 東京海上アセットマネジメント投信株式会社 出向 運用第二部長
		平成11年11月 東京海上日動火災保険株式会社 投資部次長
		平成18年6月 クレディ・スイス証券株式会社 入社 マネージング・ディレクター 営業統括本部長
		平成21年7月 同 マネージング・ディレクター 債券本部 副会長(現職)
		平成22年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任(現職)

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期 (平成21年11月30日)		当期 (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	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	8,793,584	3.8	8,755,766	3.8
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,848,004	0.8	1,833,483	0.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,830,578	2.1	4,784,517	2.1
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	899,248	0.4	888,124	0.4	
	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				22,044,435	9.6	21,893,358	9.5
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			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	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,777,466	2.9	11,155,439	4.8
			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	首都圏	東京都心6区	20,952,332	9.1	20,912,030	9.1
			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	首都圏	東京都心6区	2,377,917	1.0	2,358,940	1.0
			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	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			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。

	前期 (平成 21 年 11 月 30 日)		当期 (平成 22 年 5 月 31 日)	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%)	金額 (千円)	対総資産比率 (%)
負債総額	118,926,713	51.5	119,251,586	51.6
純資産総額	111,825,042	48.5	111,791,848	48.4
資産総額	230,751,756	100.0	231,043,434	100.0

(2) 投資不動産物件

平成22年5月31日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

① 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要1

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

(平成22年5月31日現在)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注4)	建築年月 (注1)	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年3月 (注5)	所有権	所有権	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権	無
A3	大丸ビーコック 芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町3番28号	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権	無
A4	レランドショッピング センター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	5,198.20	12,944.65	SRC B2/5F	平成10年3月	所有権	所有権	有 (注21)
A5	イオンモール宇城 パリュウ	熊本県宇城市小川町 河江1番地1	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成9年10月	所有権/ 定期借地権	所有権	無
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区 天神二丁目3番24号	1,138.66	5,369.70	RC B1/7F	平成17年11月	所有権	所有権	無
A7	ヤマダ電機テック ランド堺本店	大阪府堺市東区 八下町一丁目5番1号	10,702.86	8,637.63	S 3F	平成14年5月	所有権	所有権	無
A8	宮前ショッピング センター	神奈川県川崎市宮前区 大蔵三丁目9番12号	6,937.54	17,338.54	RC 4F	平成5年10月	所有権	所有権	無
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘 三丁目3番1号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋 二丁目26番10号	320.39	2,265.15	RC B1/8F	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's 町田ビル	東京都町田市原町田 六丁目7番8号	1,596.82	8,075.04	SRC B1/7F	平成4年6月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市 売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	S B1/3F	平成9年11月	所有権/ 借地権	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システ ムプラザ横浜（敷地）	神奈川県横浜市磯子区 磯子一丁目1番1号他	53,363.57 (注2)	-	-	-	所有権 (共有) (注7)	-	無
A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区 真砂町三丁目31番	375.17	2,238.82	SRC B1/9F	平成19年9月	所有権	所有権	無
B1	T&G 浜松町ビル	東京都港区芝大門 二丁目12番10号	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区 錦一丁目3番7号	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年2月	所有権	区分所有権 (注6)	無
B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博 多駅東三丁目6番3号	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年9月	所有権	所有権	無
B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町 三丁目3番地8	703.24	5,218.55 (注3)	SRC・RC B1/9F	平成元年9月	所有権 (共有) (注7)	区分所有権 (注7)	無
B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町 2番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西 中島五丁目5番15号	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年6月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区 堀川町580番地1	8,615.20	51,254.06	S・RC・ SRC B2/14F	昭和62年4月	所有権	所有権	無
B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区 東陽二丁目4番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成2年11月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注4)	建築年月 (注1)	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区 新宿二丁目4番3号	690.93	6,318.81	SRC B1/10F	平成6年10月	所有権	所有権	無
C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿 三丁目2番9号	6,215.31 (注2)	59,985.37 (注3)	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権 (一部共有) (注8)	区分所有権 (一部共有) (注8)	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目 23番2号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成11年10月	所有権	所有権	無
C3	MZビル	東京都八王子市明神町 二丁目26番9号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成19年4月	所有権/ 借地権	所有権	無
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	神奈川県横浜市中区 弁天通四丁目53番1号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成19年7月	所有権	所有権	無
D1	T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋 三丁目8番8号	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権	無
D2	T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町 10番地7	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年5月	所有権	所有権	無
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込 五丁目20番2号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年2月	所有権 (敷地権)	区分所有権 (注6)	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢 二丁目37番1号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権	無
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目3番11号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成6年3月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門 一丁目2番3号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年4月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目 3番1号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成4年3月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台 四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成2年2月	所有権	所有権	無
D9	アプリーレ 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	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成9年9月	所有権	所有権	無
D10	UUR コート札幌北三条	北海道札幌市中央区北 三条東三丁目1番地28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年2月	所有権	所有権	無
D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区 南町二丁目3番5号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成5年4月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	東京都東久留米市 氷川台一丁目8番4号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区 駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区 駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年3月	所有権	所有権	無
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川 一丁目13番9号	814.54	5,871.77 (注3)	SRC B1/15F	平成17年2月	所有権 (敷地権) (注7)	区分所有権 (注7)	無
D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番26号	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年3月	所有権	所有権	無
D17	グランルージュ栄II	愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番37号	674.34	3,172.34	RC 11F	平成19年2月	所有権	所有権	無
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区 木町通一丁目3番7号	3,656.44 (注22)	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年2月	借地権 (注22)	所有権	無
D19	UUR コート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区 名駅二丁目5番4号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成20年8月	所有権	所有権	無
D20	UUR コート札幌篠路 壳番館	北海道札幌市北区篠路 三条六丁目4番32号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成20年9月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区 泉一丁目14番6号	336.55	2,196.97	S 12F	平成14年9月	所有権	所有権	無
D22	UUR コート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目4番15号	1,266.32	4,166.73	RC 11F	平成21年1月	所有権	所有権	無
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区 岡田西町3番10号	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成8年4月	所有権	所有権	無
合計			372,857.34	549,127.04					

不動産等資産の概要2

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

(平成22年5月31日現在)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注9)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注10)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注11) (注12)	賃貸 可能面積 (㎡) (注11)	賃貸 契約面積 (㎡) (注11)	稼働率 (%) (注11)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,919	13,900	6.3	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,833	3,620	1.6	16	13,306.45	12,472.46	93.7
A3	大丸ビーコック芦屋 川西店	769	756	1,050	0.5	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,742	5,470	2.5	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城 バリュー	11,100	10,584	10,000	4.6	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,612	4,540	2.1	2	4,194.57	3,547.74 (注13)	84.6
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	3,158	3,010	1.4	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピング センター	5,312	5,328	4,210	1.9	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,981	1,650	0.8	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,848	3,250	1.5	1	2,081.50	1,838.46 (注13)	88.3
A11	Tip's 町田ビル	4,100	4,193	4,310	2.0	2	6,715.75	6,715.75 (注13)	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,721 (注14)	3,710	1.7	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,450	11,000	5.0	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,473	1,980	0.9	1	1,938.56	1,505.92 (注13)	77.7
B1	T&G 浜松町ビル	2,257	2,151	2,790	1.3	1	2,420.85	2,135.08 (注13)	88.2
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,265	5,310	2.4	7	8,708.52	7,212.77	82.8
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,783	2,130	1.0	3	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,403	2,880	1.3	11	2,612.42	2,293.24	87.8
B5	六番町Kビル	2,150	2,239	3,210	1.5	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,432	24,000	10.9	56	45,984.60	42,681.81	92.8
B7	川崎東芝ビル	19,200	18,944	30,100	13.7	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	8,755	7,750	3.5	1	7,540.30	7,540.30 (注13)	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,361	4,550	2.1	2	5,000.54	5,000.54	100.0
C1	新宿ワシントンホテル 本館	21,100	20,912	22,200	10.1	8	53,317.45	53,317.45	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,833	2,040	0.9	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,809	3,320	1.5	2	6,670.21	6,329.18 (注13)	94.9
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,784	4,060	1.8	3	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	T&G 東池袋マンション	2,021	1,787	1,970	0.9	1	2,603.22	2,441.78 (注13)	93.8
D2	T&G 四谷マンション	1,355	1,213	1,260	0.6	1	1,679.10	1,571.85 (注13)	93.6
D3	エクセリア馬込	697	624	606	0.3	1	914.98	813.35 (注13)	88.9
D4	駒沢コート	1,680	1,584	1,930	0.9	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	701	657	0.3	1	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,145	1,090	0.5	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,503	3,600	1.6	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,103	1,080	0.5	1	6,840.86	6,840.86	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注9)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注10)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注11) (注12)	賃貸 可能面積 (㎡) (注11)	賃貸 契約面積 (㎡) (注11)	稼働率 (%) (注11)
D9	アブリール新青木一番館	3,031	2,892	2,960	1.3	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UUR コート札幌北三条	1,278	1,251	1,240	0.6	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	620	600	557	0.3	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	488	449	0.2	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	1,034	948	0.4	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	436	437	0.2	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	3,156	2,990	1.4	1	4,097.51	3,675.09 (注13)	89.7
D16	グランルージュ栄	1,570	1,515	1,150	0.5	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,287	1,040	0.5	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,004	3,230	1.5	2	11,525.36	11,260.06 (注13)	97.7
D19	UUR コート名古屋名駅	1,473	1,496	1,260	0.6	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UUR コート札幌篠路 壱番館	870	888	739	0.3	2	6,271.74	6,271.74 (注13)	100.0
D21	パークサイト泉	900	930	703	0.3	1	2,067.95	1,748.75 (注13)	84.6
D22	UUR コート大阪十三本町	1,570	1,615	1,460	0.7	1	3,650.00	3,650.00	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,867	1,840	0.8	1	9,271.16	9,271.16	100.0
	合計	219,926	216,411	219,236	100.0	172	532,869.54	523,147.64	98.2

不動産等資産の概要3

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

(平成22年5月31日現在)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注15)	預り敷金・保証金 (千円) (注16)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML) (注17)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	458,733	333,220	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	527,003	1,431,767	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城バリュー	911,349	1,000,000	7.8% (注18)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	332,863	237,051	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注19)	710,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	275,237	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	(注19)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	161,293	169,773	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	441,719	359,607	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)	597,526	474,015	- (注20)	- (注20)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	102,593	102,666	19%	無
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	183,425	277,053	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	443,112	587,047	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	217,899	103,915	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	217,699	154,167	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	234,616	90,198	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	2,182,840	1,542,813	7%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注15)	預り敷金・保証金 (千円) (注16)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML)(注17)	地震保険 付保 の有無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,937,329	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	長谷萬ビル東陽町	558,555	366,649	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	391,590	327,940	11%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,651,621	2,008,257	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	266,746	140,607	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	296,872	106,232	19%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	126,595	21,472	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	88,474	14,478	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	40,452	6,466	18%	無
D4	住居	駒沢コート	121,120	19,800	11%	無
D5	住居	六本松コート	44,436	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,240	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注19)	55,288	8%	無
D10	住居	UUR コート札幌北三条	104,571	7,838	2%	無
D11	住居	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	79,370	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	34,812	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	171,756	34,775	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	89,810	23	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄II	80,917	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	313,110	22,956	11%	無
D19	住居	UUR コート名古屋名駅	89,787	7,381	16%	無
D20	住居	UUR コート札幌篠路老番館	66,153	2,687	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	53,156	12,287	12%	無
D22	住居	UUR コート大阪十三本町	112,419	9,409	16%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注19)	600,000	11%	無
合計			16,602,040	15,009,652	8.04%	

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

(注2) 「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載していますが、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、本投資法人は敷地の共有持分(持分割合100分の96)を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成22年2月26日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。

(注3) 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。また、丸増麴町ビル、クリオ文京小石川については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成22年2月26日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。

(注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。

S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造

(注5) 建築年月の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

(注6) SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが信託不動産に含まれます。

(注7) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、敷地の96%の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、丸増麴町ビル及びクリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、それぞ

れ約72.3%、約92.3%であり、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、それぞれ約76.5%、約92.3%です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。

(注8) 新宿ワシントンホテル本館に係る信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合は、74.3%です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、73.9%です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。

(注9) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない）について百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注10) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いられる価格調査による価格です。

なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
<ul style="list-style-type: none"> ・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・UUR コート名古屋名駅 ・UUR コート札幌篠路壹番館 ・リリカラ東北支店 	<p>日本土地建物 株式会社</p>	<p>東京都千代田区 霞が関一丁目4番1号 日土地ビル</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷 ・ジョイパーク泉ヶ丘 ・大丸ピーコック芦屋川西店 ・レランドショッピングセンター ・イオンモール宇城バリュー ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜（敷地） ・アクティオーレ関内 ・福岡アーセオンビル ・丸増麴町ビル ・六番町Kビル ・長谷萬ビル東陽町 ・フォーシーズンビル ・新宿ワシントンホテル本館 ・MZビル ・駒沢コート ・六本松コート ・太平洋セメント社宅（メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅（習志野社宅） ・アプリーレ新青木一番館 ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・クリオ文京小石川 ・グランルージュ栄 ・グランルージュ栄II ・MA仙台ビル ・パークサイト泉 ・UUR コート大阪十三本町 	<p>財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区虎ノ門 一丁目3番2号 勧銀不二屋ビル</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・T&G 浜松町ビル ・SK 名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・T&G 東池袋マンション ・T&G 四谷マンション ・エクセリア馬込 ・スカイコート芝大門 ・UUR コート札幌北三条 	<p>株式会社 谷澤総合鑑定所</p>	<p>大阪市北区中之島 二丁目2番7号 中之島セントラルタワー （東京本社： 東京都千代田区丸の内 二丁目1番1号 明治安田生命ビル）</p>

- (注11) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成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」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-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契約面積を計算しています。
- (注12) 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、「テナント数」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(マスターレシー)が転貸しているサブリース物件の場合も、賃借人(マスターレシー)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(マスターレシー)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()内に併記していましたが、今期から当該総数表記を行っていません。
- (注13) 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、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成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14) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壌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過す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、将来土壌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壌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「土壌改良積立金」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、土壌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、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。
- (注15) 「年間賃料総額」は、平成22年5月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注16) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成22年5月31日時点のデータに基づき記載しています。
- (注17) 「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、最近の有価証券報告書(平成22年2月26日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針 (ニ) 付保方針」をご参照ください。
- (注18) イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注19) 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20) 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。
- (注21) 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。
- (注22) MA仙台ビルの所在する土地は全て借地のため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。

② 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の第13期(平成21年12月1日～平成22年5月31日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

なお、「減価償却費控除前利益(NOI)」とは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。また「修正NOI利回り」とは、当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(単位:千円)	ポートフォリオ合計	A1 ダイエー碑文谷	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 大丸ピーコック 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 宇城パリュウ	A6 天神ルーチェ
営業収益	8,384,159	493,680	229,314	30,000	267,922	455,674	169,369
賃貸事業収入	7,998,273	493,680	196,719	30,000	227,001	455,674	146,170
その他賃貸事業収入	385,885	-	32,595	-	40,920	-	23,198
営業費用	3,169,200	120,588	193,792	5,684	150,807	181,739	80,743
公租公課	664,433	41,976	16,083	3,401	12,139	45,195	14,831
諸経費	979,251	8,659	92,676	410	75,912	5,000	39,108
外注委託費	414,403	5,349	46,569	300	38,389	1,200	16,083
水道光熱費	338,196	-	35,796	-	33,109	-	20,772
損害保険料	9,433	572	313	60	260	930	147
修繕費	123,128	2,737	2,624	-	2,505	-	855
その他賃貸事業費用	94,090	-	7,373	50	1,647	2,870	1,248
減価償却費	1,525,516	69,952	85,032	1,872	62,755	131,542	26,802
不動産賃貸事業利益	5,214,958	373,091	35,522	24,315	117,114	273,935	88,626
減価償却費控除前利益(NOI)	6,740,474	443,043	120,554	26,187	179,869	405,478	115,429
資本的支出額	822,441	100,331	6,365	-	24,906	12,853	50,154
修正NOI利回り	6.15%	5.81%	3.57%	6.83%	6.94%	7.33%	3.56%

(単位:千円)	A7 ヤマダ電機テッ クランド堺本店	A8 宮前ショッピン グセンター	A9 コナミスポーツ 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・ SP横浜(敷地)
営業収益	(注)	137,617	(注)	91,449	225,425	151,999	298,763
賃貸事業収入	(注)	137,482	(注)	91,446	167,591	151,999	298,763
その他賃貸事業収入	(注)	135	(注)	3	57,834	-	-
営業費用	(注)	62,527	(注)	23,277	94,134	68,695	35,590
公租公課	(注)	12,832	(注)	3,227	13,823	22,847	35,262
諸経費	(注)	3,596	(注)	6,271	59,800	7,414	327
外注委託費	(注)	1,506	(注)	5,238	16,686	1,200	288
水道光熱費	(注)	114	(注)	-	38,978	-	-
損害保険料	(注)	285	(注)	71	187	499	39
修繕費	(注)	290	(注)	-	1,232	26	-
その他賃貸事業費用	(注)	1,398	(注)	962	2,715	5,688	-
減価償却費	(注)	46,098	(注)	13,777	20,510	38,433	-
不動産賃貸事業利益	67,671	75,090	25,524	68,172	131,291	83,304	263,173
減価償却費控除前利益(NOI)	95,597	121,188	51,672	81,950	151,801	121,737	263,173
資本的支出額	-	61,942	2,590	-	4,072	4,458	-
修正NOI利回り	5.97%	4.58%	5.08%	4.37%	7.43%	5.70%	4.43%

(単位：千円)	A14 アクティオーレ 関内	商業施設合計	B1 T&G浜松町ビル	B2 SK名古屋ビル	B3 福岡 アーセオンビル	B4 丸増麴町ビル	B5 六番町Kビル
営業収益	60,150	2,779,308	103,469	227,648	111,831	109,935	117,308
賃貸事業収入	55,090	2,619,561	94,416	208,496	98,929	105,409	116,674
その他賃貸事業収入	5,060	159,747	9,052	19,151	12,901	4,525	634
営業費用	23,422	1,115,746	36,333	75,866	70,275	42,157	32,016
公租公課	3,096	243,485	8,879	14,860	7,783	12,967	10,508
諸経費	6,697	307,781	16,266	44,069	32,522	21,288	14,785
外注委託費	5,646	139,647	6,592	24,425	12,656	8,302	13,298
水道光熱費	-	128,771	5,395	18,174	15,691	5,994	768
損害保険料	136	3,877	57	182	107	331	68
修繕費	211	10,708	1,415	534	3,687	4,646	649
その他賃貸事業費用	703	24,777	2,805	753	380	2,014	-
減価償却費	13,628	564,478	11,187	16,936	29,969	7,900	6,722
不動産賃貸事業利益	36,728	1,663,561	67,136	151,781	41,555	67,777	85,292
減価償却費控除前利益 (NOI)	50,356	2,228,040	78,323	168,718	71,524	75,678	92,014
資本的支出額	-	267,676	6,894	1,710	5,102	3,109	29,979
修正NOI利回り	3.77%	5.39%	6.96%	6.27%	6.90%	6.46%	8.58%

(単位：千円)	B6 新大阪セントラル タワー	B7 川崎東芝ビル	B8 長谷萬ビル 東陽町	B9 フォーシーズンズ ビル	オフィス合計	C1 新宿ワシントン ホテル本館	C2 東横イン品川駅 高輪口
営業収益	1,097,863	968,883	275,533	171,008	3,183,482	825,208	57,000
賃貸事業収入	984,670	968,883	249,447	158,577	2,985,504	825,208	57,000
その他賃貸事業収入	113,193	-	26,086	12,431	197,977	-	-
営業費用	495,352	189,863	96,901	58,443	1,097,210	192,471	21,073
公租公課	92,100	51,725	13,241	-	212,066	98,145	5,912
諸経費	266,547	11,176	44,188	28,844	479,690	52,973	640
外注委託費	91,708	6,000	19,564	14,500	197,048	26,479	570
水道光熱費	106,300	-	23,306	12,383	188,015	3,064	-
損害保険料	947	553	199	103	2,552	779	70
修繕費	55,818	2,931	893	108	70,684	22,507	-
その他賃貸事業費用	11,772	1,690	223	1,748	21,390	142	-
減価償却費	136,704	126,961	39,471	29,598	405,452	41,352	14,520
不動産賃貸事業利益	602,511	779,020	178,632	112,565	2,086,272	632,737	35,926
減価償却費控除前利益 (NOI)	739,215	905,981	218,103	142,164	2,491,725	674,089	50,446
資本的支出額	252,521	133,422	1,653	-	434,393	1,051	-
修正NOI利回り	6.18%	9.46%	5.15%	7.31%	7.16%	6.41%	5.37%

(単位：千円)	C3 MZビル	C4 ホテルルートイン 横浜馬車道	ホテル合計	D1 T&G東池袋 マンション	D2 T&G四谷 マンション	D3 エクセリア馬込	D4 駒沢コート
営業収益	133,435	148,738	1,164,382	69,190	44,363	22,600	56,711
賃貸事業収入	133,373	139,558	1,155,139	65,010	42,868	20,776	56,711
その他賃貸事業収入	62	9,180	9,243	4,179	1,495	1,823	-
営業費用	79,194	72,234	364,974	41,823	26,813	15,207	15,970
公租公課	11,596	11,957	127,612	2,885	1,904	1,028	3,609
諸経費	19,987	14,216	87,817	13,621	9,479	5,979	1,094
外注委託費	7,039	4,756	38,846	5,263	3,431	1,934	373
水道光熱費	1,301	9,247	13,612	859	526	325	-
損害保険料	189	212	1,250	69	40	23	67
修繕費	310	-	22,818	2,525	1,188	1,647	253
その他賃貸事業費用	11,147	-	11,289	4,903	4,292	2,049	400
減価償却費	47,610	46,060	149,544	25,316	15,429	8,199	11,266
不動産賃貸事業利益	54,241	76,503	799,408	27,366	17,550	7,392	40,741
減価償却費控除前利益 (NOI)	101,851	122,564	948,953	52,683	32,979	15,591	52,007
資本的支出額	-	-	1,051	-	-	-	-
修正NOI利回り	5.38%	5.21%	6.04%	5.23%	4.88%	4.49%	6.21%

(単位：千円)	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 浮間	D8 太平洋セメント 習志野	D9 アブリーレ 新青木一番館	D10 UURコート 札幌北三条	D11 太平洋セメント 蘇我寮
営業収益	22,900	32,400	123,660	51,360	(注)	52,417	25,920
賃貸事業収入	22,900	32,400	123,660	51,360	(注)	50,441	25,920
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	(注)	1,976	-
営業費用	16,646	13,214	36,462	13,829	(注)	25,775	10,300
公租公課	1,982	1,820	9,335	4,423	(注)	3,142	2,076
諸経費	2,905	452	1,766	613	(注)	4,782	626
外注委託費	165	324	1,236	513	(注)	1,984	259
水道光熱費	-	-	-	-	(注)	2,111	-
損害保険料	66	36	197	99	(注)	53	67
修繕費	1,734	91	332	-	(注)	201	-
その他賃貸事業費用	940	-	-	-	(注)	431	300
減価償却費	11,757	10,942	25,360	8,792	(注)	17,850	7,597
不動産賃貸事業利益	6,253	19,185	87,197	37,530	65,049	26,642	15,619
減価償却費控除前利益 (NOI)	18,011	30,127	112,558	46,322	103,785	44,492	23,216
資本的支出額	10,103	7,394	101,329	-	301	-	-
修正NOI利回り	4.77%	5.14%	6.39%	8.15%	6.87%	6.98%	7.51%

(単位：千円)	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
営業収益	16,848	39,685	17,403	97,563	45,064	40,460	158,333
賃貸事業収入	16,848	39,685	17,403	94,807	45,064	40,460	151,933
その他賃貸事業収入	-	-	-	2,755	-	-	6,399
営業費用	4,709	16,352	7,245	44,162	21,783	20,111	86,395
公租公課	1,397	2,600	1,387	4,049	2,868	3,113	11,551
諸経費	493	1,432	649	10,950	107	618	26,943
外注委託費	168	396	174	3,599	-	-	7,015
水道光熱費	-	-	-	20	-	-	2,531
損害保険料	25	53	28	106	76	60	166
修繕費	-	682	71	5,832	30	555	895
その他賃貸事業費用	300	300	375	1,390	-	2	16,334
減価償却費	2,817	12,319	5,208	29,162	18,808	16,379	47,901
不動産賃貸事業利益	12,138	23,332	10,158	53,400	23,280	20,349	71,937
減価償却費控除前利益 (NOI)	14,956	35,651	15,367	82,563	42,088	36,729	119,838
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-
修正NOI利回り	6.25%	6.68%	6.85%	5.22%	5.38%	5.67%	6.99%

(単位：千円)	D19 UURコート 名古屋駅	D20 UURコート 札幌篠路老番館	D21 パークサイト泉	D22 UURコート 大阪十三本町	住居合計	E1 リリカラ 東北支店	その他合計
営業収益	45,044	33,130	25,061	56,122	1,189,485	(注)	(注)
賃貸事業収入	44,998	33,130	24,819	56,122	1,170,567	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	46	-	241	-	18,917	(注)	(注)
営業費用	25,758	16,255	20,267	22,754	550,034	(注)	(注)
公租公課	3,712	3,064	1,757	-	76,410	(注)	(注)
諸経費	3,745	2,067	10,018	3,898	103,008	(注)	(注)
外注委託費	2,782	1,955	2,293	3,814	38,261	(注)	(注)
水道光熱費	891	-	530	-	7,796	(注)	(注)
損害保険料	59	60	77	84	1,705	(注)	(注)
修繕費	-	51	2,822	-	18,917	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	11	-	4,294	-	36,327	(注)	(注)
減価償却費	18,299	11,123	8,491	18,855	370,615	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	19,286	16,874	4,793	33,368	639,450	26,264	26,264
減価償却費控除前利益 (NOI)	37,586	27,998	13,285	52,223	1,010,066	61,689	61,689
資本的支出額	-	-	191	-	119,320	-	-
修正NOI利回り	5.12%	6.45%	2.96%	5.99%	6.00%	6.04%	6.04%

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

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成22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
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 平成22年10月 至 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 平成22年10月 至 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 平成22年6月 至 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 平成23年3月 至 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 平成23年3月 至 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 平成22年12月 至 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 平成22年12月 至 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 平成22年8月 至 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 平成22年11月 至 平成23年5月	15	-	-
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事(シネマ棟)	自 平成22年9月 至 平成22年11月	50	-	-
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事(ジャスコ棟)	自 平成23年1月 至 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 平成22年10月 至 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 平成23年4月 至 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 平成23年3月 至 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 平成22年7月 至 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 平成22年8月 至 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 平成22年8月 至 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 平成23年2月 至 平成23年3月	48	-	-
丸増麴町ビル	東京都千代田区	空調機更新工事	自 平成23年2月 至 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 平成22年6月 至 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 平成22年10月 至 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 平成22年7月 至 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 平成23年3月 至 平成23年5月	145	-	-

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
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	個別空調工事	自 平成22年6月 至 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 平成22年8月 至 平成22年11月	35	-	-
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	各階電気室高压幹線更新工事	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	-	-

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は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(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(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

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成22年5月31日現在)

NO.	テナント名	物件名	業種	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城バリュー	不動産業	72,073.39 m ²	911,349 千円	平成31年8月9日
2	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	サービス業	49,293.84 m ²	1,394,623 千円	平成25年10月31日
3	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	総合スーパー	43,385.26 m ²	1,222,719 千円	・ダイエー碑文谷 平成22年5月31日 (注7) ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
4	株式会社東芝	川崎東芝ビル	総合電機メーカー	36,118.31 m ²	1,937,329 千円	平成25年10月20日
5	BHK ビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	不動産管理業他	26,605.59 m ²	—(注5)	平成23年3月31日他 (注6)
6	太平洋セメント 株式会社	・太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) ・太平洋セメント社宅 (習志野社宅) ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館	セメント製造業	23,861.04 m ²	435,576 千円	・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント蘇我寮 平成23年2月7日 ・太平洋セメント東久留米 寮新館 平成23年2月7日
7	ワシントンホテル 株式会社	・新大阪セントラルタワー ・MZビル	旅館・ホテル業	23,344.84 m ²	1,010,075 千円	・新大阪セントラルタワー 平成24年6月30日 ・MZビル 平成39年4月30日
8	丸紅コミュニティ 株式会社(注3)	・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・アクティオーレ関内 ・MZビル ・六本松コート ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・UUR コート札幌篠路老番館 ・パークサイト泉	不動産管理業	22,420.97 m ² (注4)	158,619 千円	・アクティオーレ南池袋 平成24年9月30日 ・Tip's 町田ビル 平成29年12月26日 ・アクティオーレ関内 平成25年11月30日 ・MZビル 平成29年5月31日 ・六本松コート 平成23年9月30日 ・南山コート1号館 平成23年3月31日 ・南山コート2号館 平成23年3月31日 ・UUR コート札幌篠路 老番館 平成25年11月30日 ・パークサイト泉 平成22年11月30日
9	株式会社ダイクマ	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	家電販売業	16,047.94 m ²	—(注5)	平成23年1月31日他 (注6)
10	株式会社神戸製鋼所	アプリーレ新青木一番館	鉄鋼業	12,700.44 m ²	—(注5)	平成24年9月30日

(注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値、又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。

(注2) 平成22年5月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、アクティオーレ関内、MZビル、UUR コート札幌篠路老番館及びパークサイト泉については、賃料は、各エンドテナントから直接本投資法人又は各信託受託者に支払われています。そのため、当該物件に係るエンドテナントの賃料等の実績は、上記の年間賃料総額には含めていません。

(注4) 賃料保証がないマスター・リース契約が締結されている不動産又は信託受益権に関しては、マスター・リースである丸紅コミュニティ株式会社が転賃している面積ではなく、本投資法人又は各信託受託者が丸紅コミュニティ株式会社に対して賃貸している面積を合計しています。

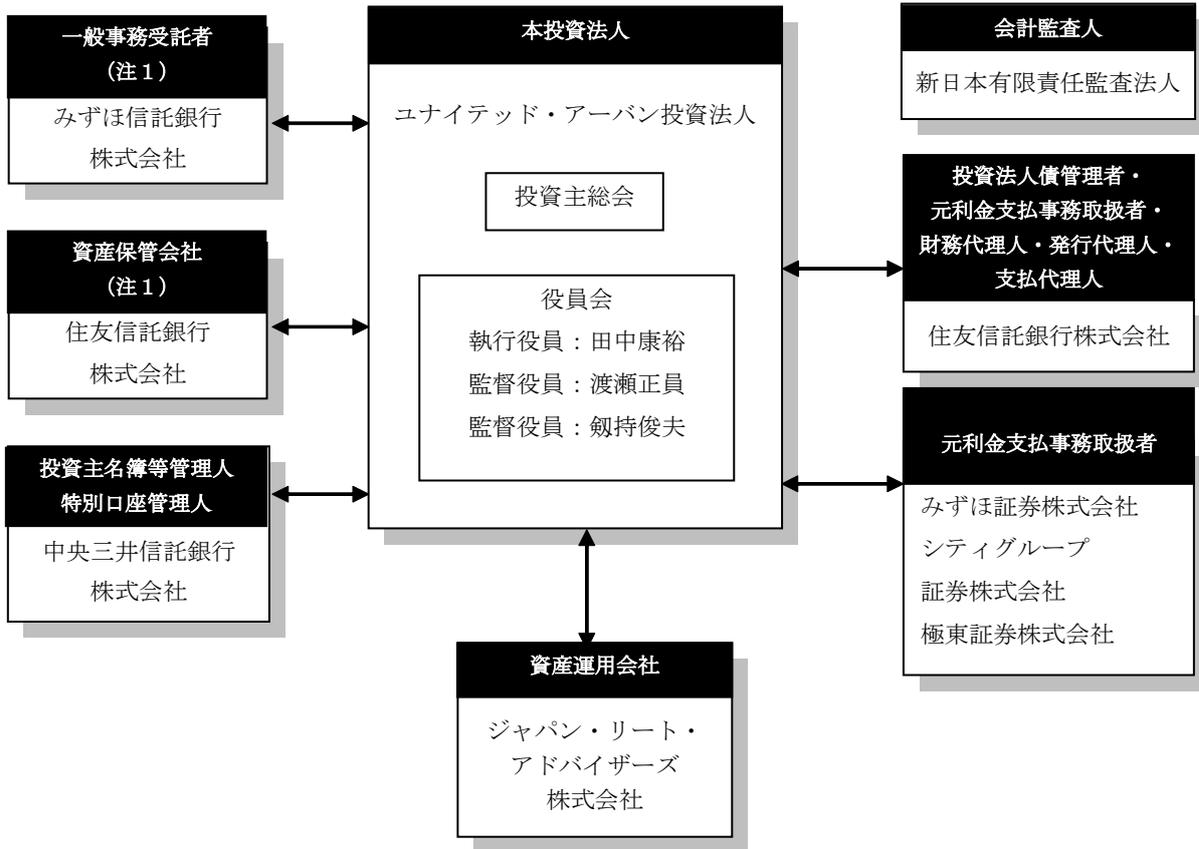
(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注6) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注7) 平成22年5月27日付で、新たに定期借家契約(契約期間:平成22年6月1日から平成25年2月28日まで)を締結しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

① 本投資法人の仕組図



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

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付資産運用委託契約を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者 (但し、投資法人債に係る業務を除きます。) (注 1)	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。
資産保管会社／ 投資法人債管理者／ 元利金支払事務取扱者／ 財務代理人／発行代理人／ 支払代理人 (注 1) (注 2)	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成 21 年 11 月 25 日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。 また、平成 17 年 6 月 28 日付で、本投資法人との間で、第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第 2 回債」といいます。）に係る管理委託契約及び元利金支払事務取扱契約を締結しました。 上記投資法人債管理委託契約及び元利金支払事務取扱契

		<p>約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第2回債に係る債券の発行及び管理に関する事務並びに投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。</p> <p>また、平成22年6月11日付で、本投資法人との間で、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第3回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務、並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。</p>
投資主名簿等管理人／特別口座の口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	<p>平成21年1月5日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。</p> <p>上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②機関の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。</p> <p>また、平成21年1月5日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約を締結しました（以下、本契約に基づく特別口座の口座管理機関としての中央三井信託銀行株式会社のことを「特別口座管理人」ということがあります。）。</p> <p>上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置きその他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p>
元利金支払事務取扱者（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	<p>本投資法人との間で、第2回債に係る平成17年6月28日付元利金支払事務取扱契約を締結しています。</p> <p>上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第2回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。</p>

（注1）本投資法人は、平成21年12月1日（第13期：平成22年5月期）より、資産保管会社をみずほ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社へ変更しております。

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