

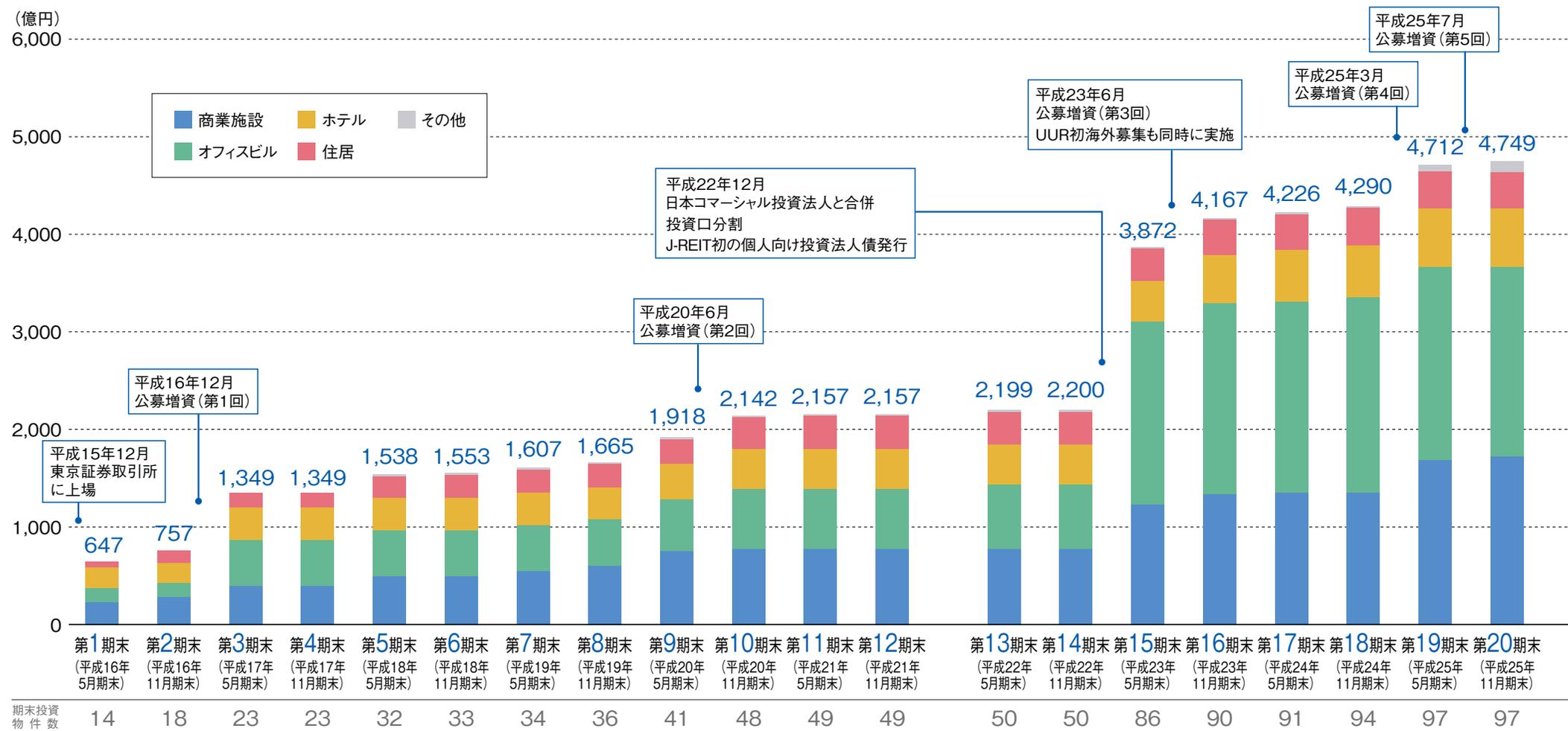


10th
ANNIVERSARY

平成25年12月に上場10周年を迎えました。

ユナイテッド・アーバン投資法人は、用途・投資地域を分散させた総合型J-REITとして平成15年12月に東京証券取引所に上場し、着実な成長を実現してまいりました。平成22年12月ある平成25年11月30日現在、資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては最大級の資産規模を有するに至っています。今後も、その時々々の経済情勢・不動産市場を軽減した資産運用を行い、さらなる成長を目指してまいります。

券取引所に上場し、着実な成長を実現してまいりました。平成22年12月ある平成25年11月30日現在、資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては最大級の資産規模を有するに至っています。今後も、その時々々の経済情勢・不動産市場を軽減した資産運用を行い、さらなる成長を目指してまいります。



Contents

- ご挨拶 2
- 決算ハイライト 3
- 第20期TOPICS 4
- 投資口の状況 7
- 総合型J-REITのメリット及び投資法人の運用戦略 8
- 財務戦略及び財務の状況 10
- ポートフォリオの状況 12
- 投資法人の概要 23
- I. 資産運用報告 24
- II. 貸借対照表 50
- III. 損益計算書 52
- IV. 投資主資本等変動計算書 53
- V. 注記表 54
- VI. 金銭の分配に係る計算書 66
- VII. 監査報告書 67
- VIII. キャッシュフロー計算書(参考情報) 68
- 資産運用会社の概要 70
- 投資主インフォメーション 72

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

平成25年11月4日付で、本投資法人の執行役員に就任いたしました村上仁志でございます。本投資法人の更なる発展に向けて鋭意取り組んでまいりますので、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

本投資法人は、平成15年12月に投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場(J-REIT市場)に上場し、平成25年12月を持って、上場10周年を迎えました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。なお、第20期決算期末である平成25年11月30日現在、資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては最大級の資産規模を有するに至っています。

さて、ここに本投資法人の第20期(平成25年11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。

当期は、第19期に引き続き2期連続となる公募増資(平成25年7月)及び第三者割当増資(同年8月)による資金調達を行いました。また、新たに商業施設1物件、住居1物件及びその他(コールセンター等)1物件を取得するとともに、3物件の売却を行い、資産規模の拡大と併せて資産の質的改善を実現いたしました。

当期の業績につきましては、営業収益17,416百万円、営業利益7,720百万円、当期純利益6,113百万円となり、投資主の皆様への分配につきましては、当期末処分利益6,113百万円に配当積立金からの取崩額432百万円を合わせ、1口当たり2,750円の分配金とさせていただきますことといたしました。

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

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



ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員 村上 仁志
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長
 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 及川 健一郎

■ 第20期分配金

第20期 1口当たり分配金 **2,750円**
 (平成25年6月1日～平成25年11月30日)

■ 運用状況

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業収益(百万円)	15,552	15,759	15,973	16,150	17,416
営業利益(百万円)	7,027	6,959	7,003	7,223	7,720
経常利益(百万円)	4,650	4,850	4,635	5,252	6,113
当期純利益(百万円)	4,649	4,849	4,635	5,251	6,113
分配金総額(百万円)	5,784	5,784	5,784	6,339	6,545
1口当たり分配金(円)	2,750	2,750	2,750	2,750	2,750
総資産額(百万円)	450,963	457,026	462,503	516,739	527,025
純資産額(百万円)	206,585	205,682	204,533	228,142	237,079
1口当たり純資産額(円)	98,215	97,786	97,240	98,958	99,605

(注) 本投資法人における第16期の計算期間は平成23年6月1日～平成23年11月30日の183日間、第17期の計算期間は平成23年12月1日～平成24年5月31日の183日間、第18期の計算期間は平成24年6月1日～平成24年11月30日の183日間、第19期の計算期間は平成24年12月1日～平成25年5月31日の182日間、第20期の計算期間は平成25年6月1日～平成25年11月30日の183日間です。

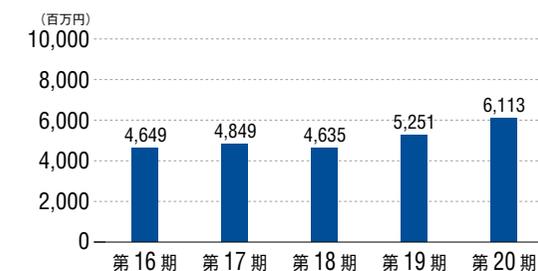
■ 営業収益



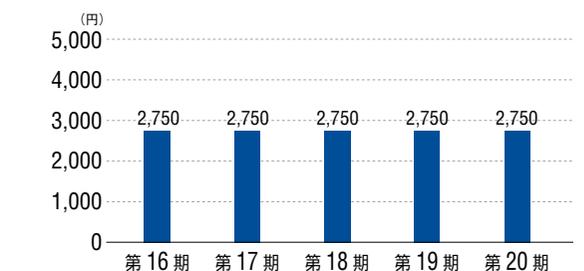
■ 営業利益



■ 当期純利益



■ 1口当たり分配金



■ 第5回公募増資（新投資口の発行）

本投資法人は、第19期に引き続き、第20期においても2期連続となる公募増資を実施しました。この増資を通じて、新規物件取得による資産規模の拡大及び収益安定性の向上、期間利益の拡大、さらには配当積立金取崩額（分配金における負ののれんの充当額）の極小化を図るとともに、調達資金の一部を既存借入金の返済に充当し借入余力を確保することにより、今後の更なる外部成長の余地を確保しました。

■ 公募増資の概要

発行決議日	平成25年6月21日	
発行価格等決定日	平成25年7月2日	
新規発行投資口数	74,734口	公募増資：65,000口 第三者割当増資：9,734口
発行価格（1口につき）	126,616円	
払込金額（発行価額）（1口につき）	122,610円	
払込金額（発行価額）の総額	9,163百万円	公募増資：7,969百万円 第三者割当増資：1,193百万円
払込期日	公募増資：平成25年7月9日 第三者割当増資：平成25年8月7日	

【新投資口発行後】

発行済投資口数
2,305,447口 ➔ **2,380,181口**

出資総額
190,067百万円 ➔ **199,230百万円**

■ 増資に関連した物件取得

物件番号	用途	物件名称	取得価格(注1)	取得日	物件取得ルート
D25	住居	グランルージュ中之島南	1,380百万円	平成25年6月25日	丸紅及び丸紅グループからの情報提供
E2	その他	KDDI府中ビル(注2)	4,920百万円	平成25年5月16日	資産運用会社独自の情報ネットワーク
E3	その他	壺川スクエアビル	4,150百万円	平成25年11月1日	資産運用会社独自の情報ネットワーク
合計			10,450百万円		

(注1) 取得価格は、売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。
(注2) 「KDDI府中ビル」は、第19期中の平成25年5月16日付で取得済です。

■ 第20期取得物件

A31 天神ロフトビル Tenjin Loft Building

商業施設



取得年月日	平成25年11月29日
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号
敷地面積	1,947.80㎡
延床面積	10,594.19㎡
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	平成元年3月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



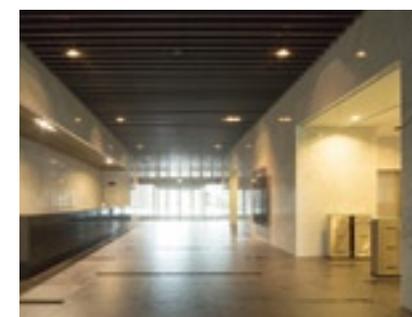
E3 壺川スクエアビル Tsubogawa Square Building

その他



取得年月日	平成25年11月1日
所在地	沖縄県那覇市壺川三丁目3番5他(地番)
敷地面積	5,294.63㎡
延床面積	14,742.80㎡
用途(注)	コールセンター、データセンター及びバックアップオフィス等
構造	鉄骨造陸屋根
階数	11階建
建築時期	平成21年6月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

(注)「用途」は現況に基づく実質的な用途を記載しています。



D25 グランルージュ中之島南 GRAND-ROUGE Nakanoshima-minami

住居



取得年月日	平成25年6月25日
所在地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号
敷地面積	405.74㎡
延床面積	3,741.79㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	15階建
貸室戸数	118戸
建築時期	平成21年8月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

■ 第20期売却物件

本投資法人は、不動産市場や金融市場の動向、ポートフォリオ各資産の中長期にわたるキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案した結果、第20期中に下記の3物件につき売却を行いました。これらは、ポートフォリオの質の向上を目指し、ポートフォリオ入れ替え(資産譲渡と資産取得)の一環として実施したものであり、今後も資産の取得を進める一方で、機会を捉えて資産の譲渡を行うことも検討してまいります。

物件番号	用途	物件名	所在地	譲渡価格	帳簿価格	譲渡日
B16	オフィスビル	大森シティビル	東京都大田区	4,370百万円	3,980百万円	平成25年10月25日
D2	住居	T&G四谷マンション	東京都新宿区	1,280百万円	1,117百万円	平成25年8月23日
D5	住居	六本松コート	福岡県福岡市	525百万円	656百万円	平成25年9月26日

■ 投資法人債の発行

本投資法人は、資金調達手段の多様化を図るとともに、既存投資法人債の償還資金に充当することを目的として、第20期中に下記の投資法人債を発行しました。

区分	投資法人債の名称	発行総額	利率(年率)	発行日	償還期限	摘要	債券格付(注)	用途
5年債	第13回無担保投資法人債(個人投資家向け)	13,000百万円	0.47%	平成25年11月20日	平成30年11月20日	無担保無保証	AA-(JCR)	第4回無担保投資法人債(15,000百万円、償還期限:平成25年12月17日)の償還資金に全額充当
5年債	第14回無担保投資法人債(機関投資家向け)	2,000百万円	0.47%	平成25年11月20日	平成30年11月20日	無担保無保証	AA-(JCR)	

(注) JCR:株式会社日本格付研究所

■ 資金の借入れ

本投資法人は、第20期中に下記の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済期限	摘要	資金用途
タームローン68(長期)	全国信用協同組合連合会株式会社埼玉りそな銀行株式会社福岡銀行	3,500百万円	0.45000%(変動) ^(注1)		平成30年6月20日	無担保無保証	
タームローン69(長期)	株式会社あおぞら銀行株式会社三井住友銀行株式会社みずほ銀行三井住友信託銀行株式会社みずほ信託銀行株式会社	6,150百万円	0.53000%(変動) ^(注1)	平成25年6月20日	平成32年6月20日	無担保無保証	タームローン28及び30(借入金額計12,150百万円)の返済資金に全額充当
タームローン70(長期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000百万円	0.73500% ^(注2)		平成30年6月20日	無担保無保証	
タームローン71(長期)	オリックス銀行株式会社	1,500百万円	0.83000%(固定)		平成30年6月20日	無担保無保証	
タームローン72(長期)	野村信託銀行株式会社株式会社西日本シティ銀行株式会社香川銀行	2,500百万円	0.45000%(変動) ^(注1)		平成30年9月20日	無担保無保証	
タームローン73(長期)	株式会社足利銀行	1,000百万円	0.78125%(固定)	平成25年9月20日	平成30年9月20日	無担保無保証	ファシリティ40-C①及び40-C②(借入金額計15,373百万円)の返済資金に全額充当
タームローン74(長期)	日本生命保険相互会社	1,000百万円	1.00000%(固定)		平成32年9月23日	無担保無保証	
タームローン75(中期)	信金中央金庫	1,000百万円	0.68750%(固定)		平成30年9月20日	無担保無保証	
タームローン76(長期)	オリックス銀行株式会社	1,000百万円	0.75321%(固定)	平成25年11月1日	平成31年3月20日	無担保無保証	壺川スクエアビル取得資金に全額充当
タームローン77(長期)	株式会社日本政策投資銀行	2,400百万円	0.82556%(固定)		平成32年9月23日	無担保無保証	
タームローン78(長期)	株式会社新生銀行	2,500百万円	0.88771%(固定)	平成25年11月29日	平成32年9月23日	無担保無保証	天神フロントビル取得資金に全額充当

(注1) 新規借入れ時の金利です。

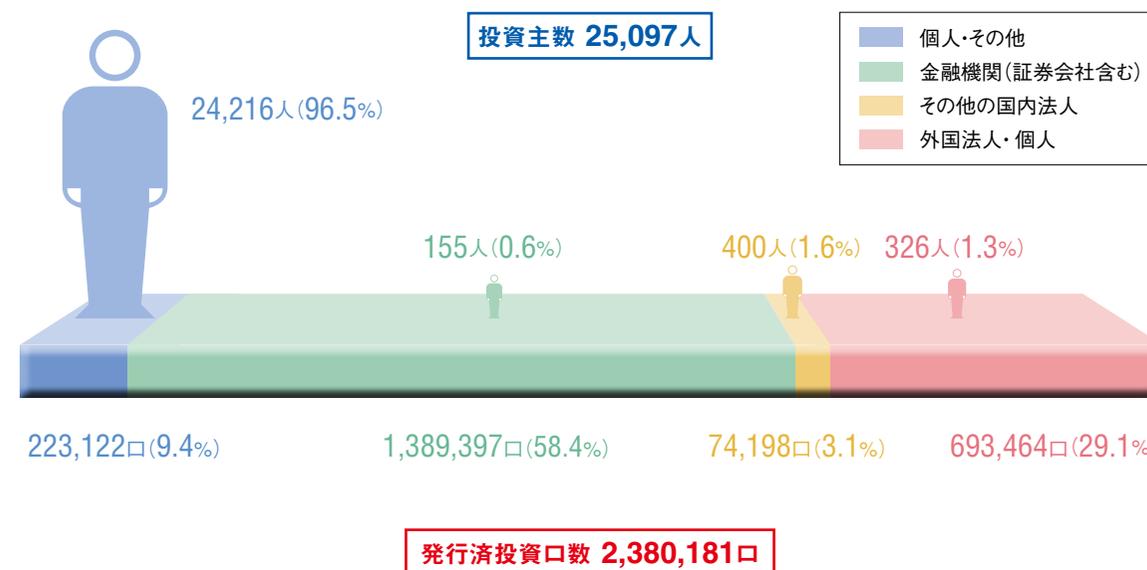
(注2) ユーロ円1ヶ月LIBORを基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により、実質的に0.73500%で金利が固定されています。

■ 投資口の状況



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

■ 所有者別投資主・投資口数 (平成25年11月30日現在)



(注) 比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

■ 総合型J-REITのメリット

本投資法人は、総合型J-REITとして用途・投資地域を限定しない多種・多様な不動産を投資対象とすることで、各種リスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。また、幅広い産業との繋がりを有する総合商社の丸紅がスポンサーとなっており、運営面における有形無形の多面的なサポートのもと、丸紅グループの機能を活用して、継続的かつ安定したポートフォリオ運営を目指してまいります。

用途・投資地域分散による安定化

ポートフォリオ物件の用途・投資地域を分散させることにより、用途・投資地域別の景気の動向の影響を分散化し、中長期的にポートフォリオ全体の収益安定化を図っています。

取得機会の拡大

用途・投資地域に捉われることなく、高い「本源的価値」を有する不動産に対して幅広いアプローチが可能であり、取得機会の拡大が期待されます。

総合型J-REITのメリット

スポンサーである総合商社丸紅とのシナジー

総合商社丸紅を中心とする丸紅グループが幅広い事業展開で培ったノウハウ、国内外の広範なネットワークを、多種・多様な用途の物件取得・運用に活用してまいります。

ユナイテッド・アーバン投資法人

外部成長

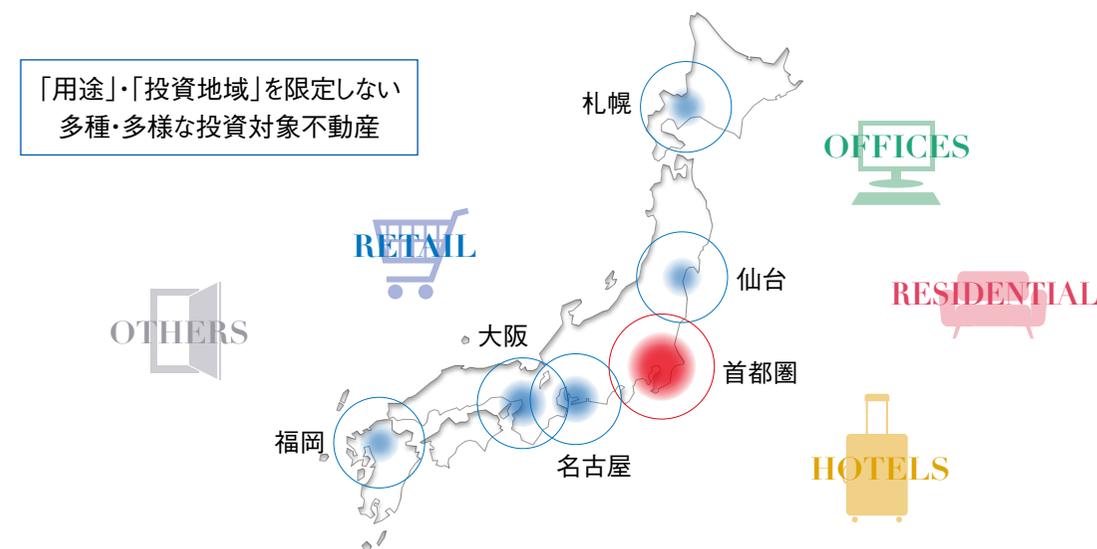
内部成長

財務戦略

■ 投資法人の運用戦略

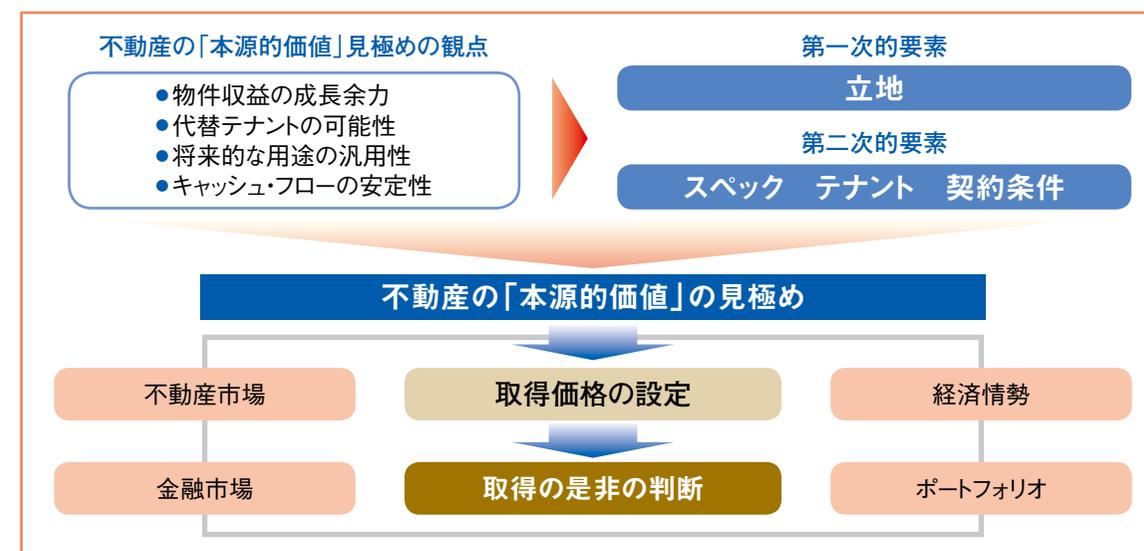
■ 総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

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



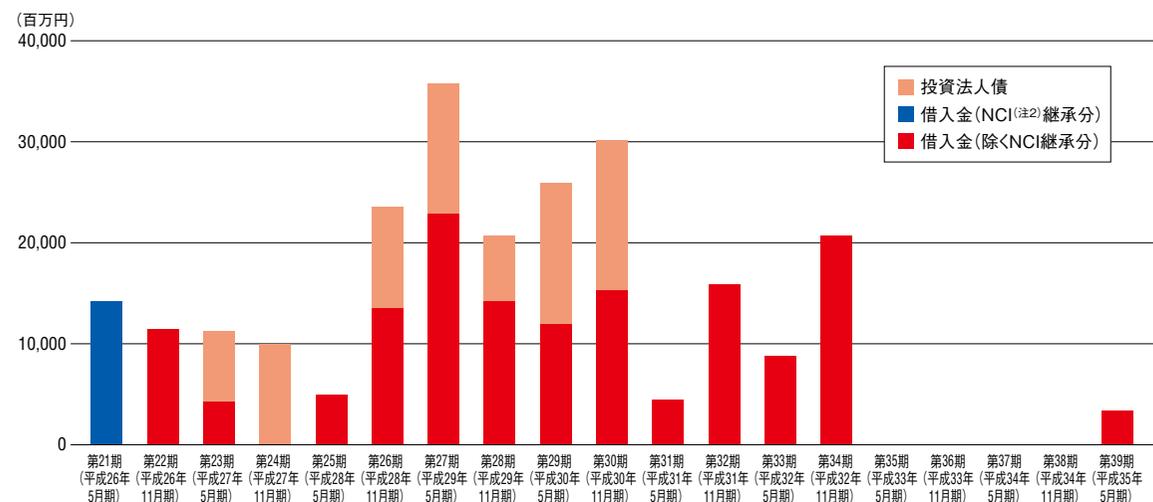
■ 不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

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



本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持することを最大限考慮するとともに、資金調達は長期・固定での有利子負債によることを原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

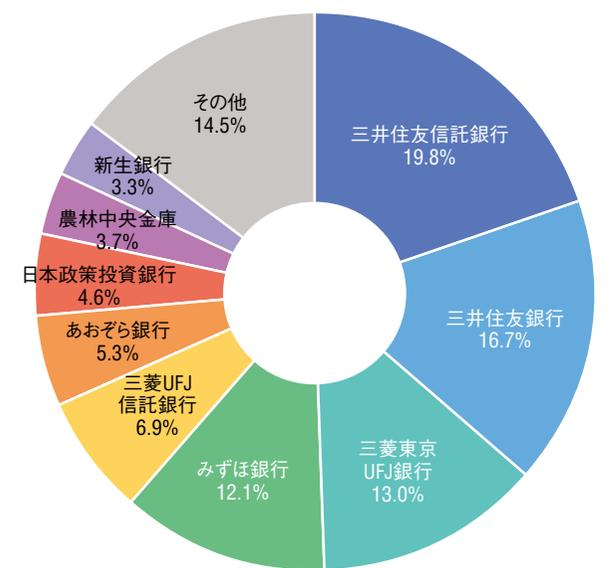
■ 返済期限の分散状況(平成26年1月17日時点) (注1)



(注1) 1億円未満の返済については記載していません。
(注2) NCI:日本コマーシャル投資法人

■ 借入金先金融機関の分散状況(平成26年1月17日時点)

借入金残高合計 166,783百万円



(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

金融機関	借入金残高(百万円)	割合(%)
三井住友信託銀行株式会社	32,988	19.8
株式会社三井住友銀行	27,909	16.7
株式会社三菱東京UFJ銀行	21,706	13.0
株式会社みずほ銀行	20,235	12.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	11,463	6.9
株式会社あおぞら銀行	8,835	5.3
株式会社日本政策投資銀行	7,750	4.6
農林中央金庫	6,253	3.7
株式会社新生銀行	5,500	3.3
株式会社りそな銀行	3,144	1.9
株式会社福岡銀行	2,700	1.6
オリックス銀行株式会社	2,500	1.5
全国信用協同組合連合会	2,000	1.2
みずほ信託銀行株式会社	2,000	1.2
株式会社埼玉りそな銀行	1,000	0.6
株式会社損害保険ジャパン	1,000	0.6
株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.6
日本生命保険相互会社	1,000	0.6
株式会社足利銀行	1,000	0.6
株式会社西日本シティ銀行	1,000	0.6
野村信託銀行株式会社	1,000	0.6
信金中央金庫	1,000	0.6
株式会社群馬銀行	900	0.5
株式会社横浜銀行	900	0.5
株式会社広島銀行	500	0.3
株式会社七十七銀行	500	0.3
株式会社東京都民銀行	500	0.3
株式会社香川銀行	500	0.3
合計	166,783	100.0

■ コミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に、従前より国内有力金融機関複数との間でコミットメントラインを設定しています。既存の2本のコミットメントラインの内、1本のコミットメントラインが平成25年12月24日付で終了したことに伴い、新たにコミットメントライン1本を設定いたしました。この結果、本投資法人の設定するコミットメントラインは合計2本、総額300億円(借入極度額の合計額)となり、引き続き高い水準で維持されています。本投資法人は、今後とも金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務体質の構築に向け、さらに注力していく方針です。

平成26年1月17日時点

参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	摘要
三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	205億円	平成25年6月21日～ 平成26年6月20日	無し	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	95億円	平成25年12月25日～ 平成26年12月24日	無し	無担保・無保証
合計	300億円			

■ 資金調達手段の多様化:個人向け投資法人債の発行

本投資法人では、資金調達手段の多様化を目的として、J-REITで初めての個人投資家の方を対象とした投資法人債である第4回無担保投資法人債を平成22年12月17日付で発行し(平成25年12月17日償還済)、その後も個人投資家の方を対象とした投資法人債を「ゆうゆう債」の愛称で継続的に発行しています。

平成26年1月17日時点

投資法人債の名称	発行残高(百万円)	利率(年率)	年限	発行日	償還期限	摘要	債券格付(注)
第5回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	7,000	1.00%	3年	平成23年12月16日	平成26年12月16日	無担保無保証	AA- (JCR)
第8回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	10,000	0.80%	4年	平成24年8月6日	平成28年8月5日	無担保無保証	AA- (JCR)
第9回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	10,000	0.62%	4年	平成24年12月19日	平成28年12月19日	無担保無保証	AA- (JCR)
第11回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	8,000	0.69%	5年	平成25年5月30日	平成30年5月30日	無担保無保証	AA- (JCR)
第13回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	13,000	0.47%	5年	平成25年11月20日	平成30年11月20日	無担保無保証	AA- (JCR)

(注) JCR:株式会社日本格付研究所

■ 格付の状況

平成26年1月17日時点

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

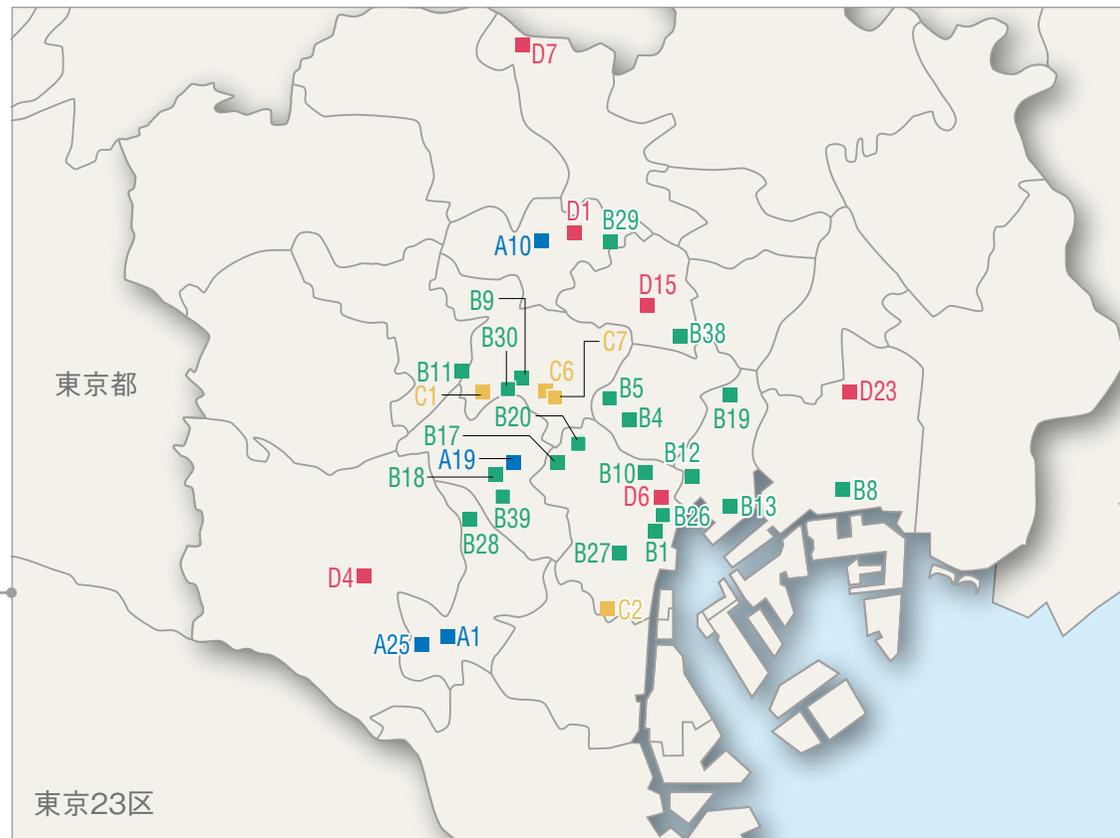
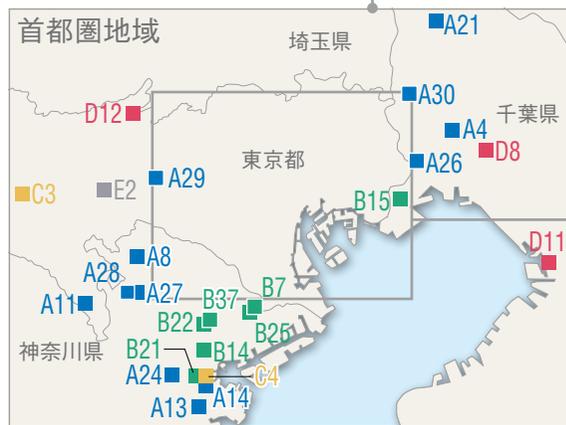
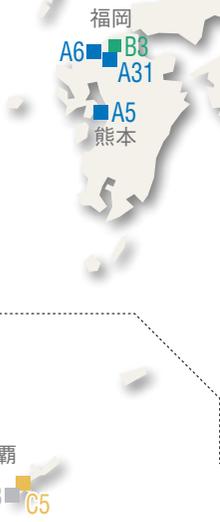
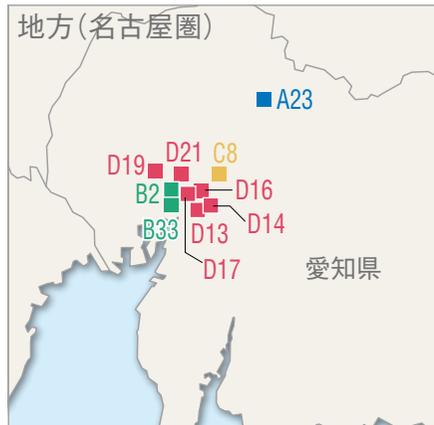
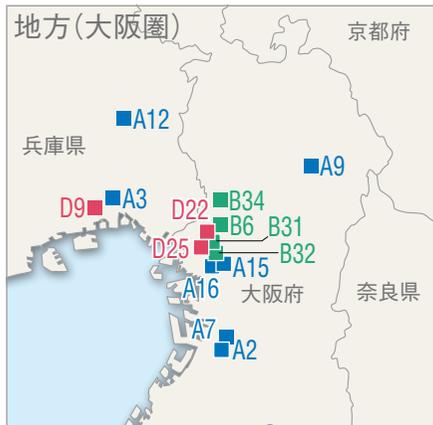
■ ポートフォリオ一覧 (平成25年11月30日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日(注1)	建築時期(注2)	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	比率		
									物件別	用途別	
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区	平成15年12月25日	昭和50年 3月	5,249.86	27,032.50	15,300	3.2%	36.3%	
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	平成15年12月22日	平成12年11月	10,368.45	29,250.71	6,770	1.4%		
	A3	大丸ビコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市	平成15年12月22日	平成 9年 4月	3,455.30	1,488.28	769	0.2%		
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	平成16年 9月17日	平成10年 3月	5,198.20	12,944.65	5,200	1.1%		
	A5	イオンモール宇城	熊本県宇城市	平成16年12月 3日	平成9年10月(注4)	173,498.31	63,058.78	11,100	2.3%		
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市	平成18年 4月14日	平成17年11月	1,138.66	5,393.09	6,500	1.4%		
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市	平成18年 4月28日	平成14年 5月	10,702.86	8,637.63	3,210	0.7%		
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	平成19年 2月19日	平成 5年10月	6,937.54	17,338.54	5,312	1.1%		
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市	平成19年 6月29日	平成18年12月	4,120.00	6,381.40	2,040	0.4%		
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区	平成19年 9月27日	平成18年11月	320.39	2,265.15	3,760	0.8%		
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市	平成19年12月27日	平成 4年 6月	1,596.82	8,075.04	4,100	0.9%		
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	平成20年 1月30日	平成 9年11月	16,330.14	16,729.60	4,284	0.9%		
	A13	maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	53,363.57	—	6,883	1.4%		
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 9月	375.17	2,238.82	2,410	0.5%		
	A15	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 6年11月	2,430.23	25,865.61	22,800	4.8%		
	A16	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成10年 7月	946.53	4,923.95	2,770	0.6%		
	A19	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成18年 2月	308.02	816.60	1,580	0.3%		
	A20	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	736.01	4,082.94	2,590	0.5%		
	A21	モラージュ柏	千葉県柏市	平成22年12月 1日	平成16年6月(注4)	83,810.27	54,689.28	7,040	1.5%		
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	平成22年12月 1日	平成10年10月	34,612.39	56,371.77	4,840	1.0%		
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成19年 9月	7,093.66	10,628.44	2,500	0.5%		
	A25	Luz自由が丘	東京都目黒区	平成23年 6月15日	平成21年 5月	828.70	2,771.59	5,090	1.1%		
	A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市	平成23年 6月15日	平成22年 4月	749.42	4,452.39	3,350	0.7%		
	A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成23年10月31日	—	9,193.00	—	2,600	0.5%		
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成24年 5月18日	—	7,594.00	—	2,150	0.5%		
	A29	ヨドバシカメララヂオメディア吉祥寺	東京都武蔵野市	平成25年 3月18日	昭和49年 5月	3,582.39	37,932.95	28,000	5.9%		
	A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	千葉県松戸市	平成25年 3月18日	平成21年 8月	7,311.98	17,461.22	5,150	1.1%		
	A31	天神ロフトビル	福岡県福岡市	平成25年11月29日	平成元年 3月	1,947.80	10,594.19	4,350	0.9%		
	オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区	平成15年12月26日	昭和63年12月	453.81	3,296.58	2,257		0.5%
		B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋	平成15年12月26日	昭和61年 2月	1,361.96	11,795.38	5,400		1.1%
B3		福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成10年 9月	1,358.91	6,079.35	2,080	0.4%		
B4		丸増麹町ビル	東京都千代田区	平成16年 3月29日	平成元年 9月	703.24	5,218.55	2,350	0.5%		
B5		六番町Kビル	東京都千代田区	平成16年 3月30日	昭和63年12月	689.70	4,031.14	2,150	0.5%		
B6		新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	7,265.79	58,882.64	14,279	3.0%		
B7		川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	平成16年12月20日	昭和62年 4月	8,615.20	51,254.06	19,200	4.0%		
(A13)		maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	(53,363.57)	(—)	5,021	1.1%		
B8		UUR東陽町ビル	東京都江東区	平成20年 6月30日	平成 2年11月	3,262.50	10,768.11	8,500	1.8%		
B9		フォーシーズンビル	東京都新宿区	平成21年12月25日	平成 6年10月	690.93	6,318.81	4,200	0.9%		
B10		日立ハイテクビルディング	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和61年 2月	3,464.39	22,952.71	14,800	3.1%		
B11		パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	平成22年12月 1日	平成元年 3月	3,201.80	19,802.22	12,100	2.5%		
B12		UUR築地ビル	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成11年11月	1,418.01	6,936.48	6,860	1.4%		
B13		パシフィックマークス月島	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	3,302.07	14,507.92	6,080	1.3%		
B14		パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 4年10月	2,525.41	15,387.49	7,050	1.5%		
B15		パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	平成22年12月 1日	平成 5年 5月	2,876.94	15,017.17	3,920	0.8%		
B17		赤坂氷川ビル	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和59年 4月	1,328.93	4,795.06	3,290	0.7%		
B18		パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成 8年 8月	428.62	1,972.43	2,570	0.5%		
B19		パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 3年 4月	550.67	3,627.03	1,890	0.4%		
B20		パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 6年 3月	390.86	1,895.87	2,210	0.5%		
B21		横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 5年 8月	1,040.76	7,511.49	1,060	0.2%		
B22		パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 3年10月	475.00	4,141.89	1,710	0.4%		
B25		パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	平成22年12月 1日	平成16年 8月	1,183.52	10,694.91	9,890	2.1%		
B26		浜松町262ビル(注5)(注6)	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	1,401.61	8,331.90	6,840	1.4%		
B27		リーラヒジリザカ	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,474.05	6,598.52	2,750	0.6%		

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日(注1)	建築時期(注2)	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	比率	
									物件別	用途別
オフィスビル	B28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	平成22年12月 1日	平成 5年10月	701.83	3,215.11	1,620	0.3%	
	B29	大家HTビル	東京都豊島区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	455.94	2,317.67	1,160	0.2%	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	平成22年12月 1日	昭和60年 8月	257.87	2,038.70	2,460	0.5%	
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	2,053.30	16,142.54	6,860	1.4%	
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	昭和58年10月	1,284.23	9,596.62	4,570	1.0%	
	B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,342.54	8,219.53	2,670	0.6%	
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	平成22年12月 1日	昭和50年 3月	3,929.31	33,316.53	9,590	2.0%	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	987.04	6,048.97	1,790	0.4%	
	B36	新札幌センタービル	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 3年 9月	1,940.08	3,725.13	987	0.2%	
	B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市	平成23年 6月16日	平成20年 5月	2,733.00	24,412.67	9,500	2.0%	
	B38	湯島ファーストビル	東京都文京区	平成24年 8月29日	平成元年 2月	1,120.85	6,165.88	2,100	0.4%	
	B39	道玄坂スクエア	東京都渋谷区	平成24年11月22日	平成16年10月	488.93	3,227.62	2,300	0.5%	
	ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館(注6)	東京都新宿区	平成15年12月22日	昭和58年10月	6,215.31	59,985.37	21,140	4.5%
(B6)		新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	(7,265.79)	(58,882.64)	9,721	2.0%	
C2		東横イン品川駅高輪口	東京都港区	平成17年 2月18日	平成11年10月	482.10	2,928.94	1,884	0.4%	
C3		MZビル	東京都八王子市	平成20年 4月10日	平成19年 4月	1,304.44	7,708.88	3,800	0.8%	
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 7月	970.83	6,610.51	4,720	1.0%	
C5		ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	平成23年10月25日	平成18年 5月	3,573.31	13,655.23	7,650	1.6%	
C6		ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区	平成23年12月26日	平成 9年 1月	1,053.16	7,682.82	4,200	0.9%	
C7		四谷213ビル	東京都新宿区	平成25年 3月18日	平成13年 4月	1,264.94	7,884.53	5,020	1.1%	
住居	C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋	平成25年 3月25日	平成22年 6月	1,045.37	5,735.24	2,000	0.4%	
	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区	平成15年12月26日	平成13年12月	398.82	3,300.18	2,021	0.4%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区	平成15年12月26日	平成10年10月	2,943.33	3,580.44	1,680	0.4%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区	平成16年10月15日	平成15年 4月	233.66	1,486.38	1,175	0.2%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区	平成16年10月26日	平成 4年 3月	6,456.64	12,691.43	3,530	0.7%	
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市	平成16年10月26日	平成 2年 2月	3,948.67	6,840.86	1,140	0.2%	
	D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	平成17年 4月13日	平成 9年 9月	3,329.45	12,700.44	3,031	0.6%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市	平成18年 3月16日	平成18年 2月	1,249.45	6,588.72	1,278	0.3%	
	D11	UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市	平成18年 2月 8日	平成 5年 4月	1,990.13	2,931.14	620	0.1%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	平成18年 2月 8日	平成 9年 3月	2,635.52	1,397.61	480	0.1%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋	平成18年 3月30日	平成 9年 3月	2,423.12	3,551.60	1,070	0.2%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋	平成18年 3月30日	平成11年 3月	1,137.18	1,762.40	450	0.1%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区	平成18年 4月28日	平成17年 2月	814.54	5,871.77	3,170	0.7%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋	平成18年11月30日	平成18年 3月	1,009.16	3,912.49	1,570	0.3%	
	D17	グランルージュ栄II	愛知県名古屋	平成19年12月26日	平成19年 2月	674.34	3,172.34	1,300	0.3%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市	平成20年 9月24日	平成20年 2月	3,656.44	12,642.98	3,440	0.7%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋	平成20年 9月30日	平成20年 8月	639.17	3,207.39	1,473	0.3%	
D20	UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市	平成20年11月11日	平成20年 9月	3,340.48	6,255.74	870	0.2%		
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋	平成20年11月21日	平成14年 9月	336.55	2,196.97	900	0.2%		
D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市	平成21年 2月26日	平成21年 1月	1,266.32	4,166.73	1,570	0.3%		
D23	UURコート錦糸町	東京都江東区	平成23年 6月15日	平成10年 2月	924.27	6,890.13	2,900	0.6%		
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー(注7)	北海道札幌市	平成24年 6月28日	平成18年 9月	1,077.92	10,224.31	2,050	0.4%		
D25	グランルージュ中之島南	大阪府大阪市	平成25年 6月25日	平成21年 8月	405.74	3,741.79	1,380	0.3%		
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	平成18年 5月29日	平成 8年 4月	5,457.02	8,693.79	2,050	0.4%	
	E2	KDDI府中ビル	東京都府中市	平成25年 5月16日	平成11年12月	5,479.15	14,165.71	4,920	1.0%	
	E3	壺川スクエアビル	沖縄県那覇市	平成25年11月 1日	平成21年 6月	5,294.63	14,742.80	4,150	0.9%	
合 計						593,590.43	1,120,577.46	474,864	100.0%	100.0%

(注1) NCIから承継した物件(以下「旧NCI物件」といいます。)の取得日は、合併効力発生日である平成22年12月1日としています。
(注2)「建築時期」、「敷地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいていますが、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。なお、借地部分がある物件の「敷地面積」については、借地部分も含めて記載しており、他の者と共有している物件の「敷地面積」及び「延床面積」については、全体の面積を記載しています。
(注3)「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、旧NCI物件の取得価格は、合併時の本投資法人の受入価格を記載しています。
(注4) 代表的な建物について記載しています。
(注5) 平成25年2月25日付で「藤和浜松町ビル」より名称変更しています。
(注6) 浜松町262ビルは平成23年10月31日及び平成25年1月23日付で、また新宿ワシントンホテル本館は平成22年9月29日付で追加取得を行っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。また、上記の取得日は、本投資法人による初回の取得日を記載しています。
(注7) 平成25年10月1日付で「グレンパーク札幌プレミアタワー」より名称変更しています。

■ ポートフォリオマップ



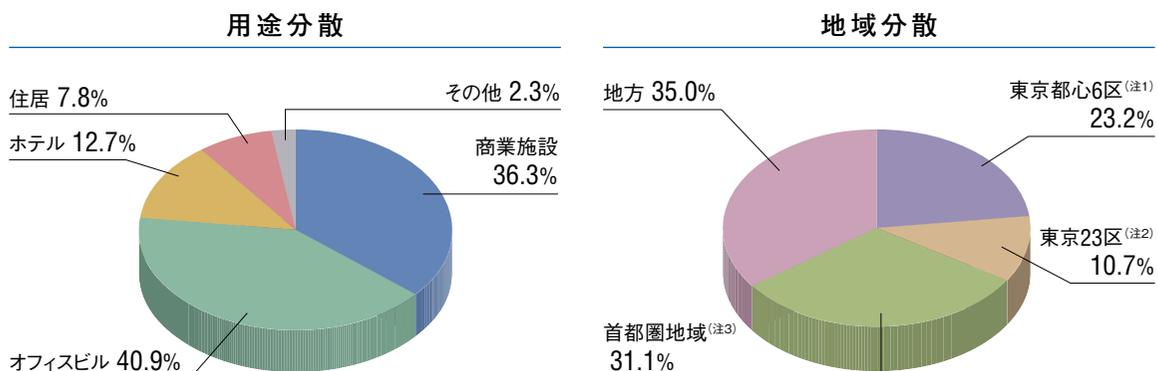
- A1 ダイエー碑文谷
- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A3 大丸ピーコック芦屋川西店
- A4 レランドショッピングセンター
- A5 イオンモール宇城
- A6 天神ルーチェ
- A7 ヤマダ電機テックランド堺本店
- A8 宮前ショッピングセンター
- A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
- A10 アクティオーレ南池袋
- A11 Tip's町田ビル
- A12 ダイエー宝塚中山店
- A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注1)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A16 心斎橋OPAさかい館
- A19 アルボーレ神宮前
- A20 アルボーレ仙台
- A21 モラーージュ柏
- A23 イトーヨーカドー尾張旭店
- A24 横浜狩場ショッピングセンター
- A25 Luz自由が丘
- A26 アクティオーレ市川
- A27 ビバホーム横浜青葉店(敷地)
- A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- A30 ヤマダ電機テックランドNew松戸本店
- A31 天神口フビル
- B1 T&G浜松町ビル
- B2 SK名古屋ビルディング
- B3 福岡アーセオンビル
- B4 丸増麴町ビル
- B5 六番町Kビル

- B6 新大阪セントラルタワー(注2)
- B7 川崎東芝ビル
- (A13) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注1)
- B8 UUR東陽町ビル
- B9 フォーシーズンビル
- B10 日立ハイテクビルディング
- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B12 UUR築地ビル
- B13 パシフィックマークス月島
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B15 パシフィックマークス新浦安
- B17 赤坂氷川ビル
- B18 パシフィックマークス渋谷公園通
- B19 パシフィックマークス日本橋富沢町
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B21 横浜相生町ビル
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B25 パシフィックマークス川崎
- B26 浜松町262ビル
- B27 リーラヒジリザカ
- B28 パシフィックマークス青葉台
- B29 大塚HTビル
- B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- B31 パシフィックマークス西梅田
- B32 パシフィックマークス肥後橋
- B33 名古屋シティビル
- B34 パシフィックマークス江坂
- B35 パシフィックマークス札幌北一条
- B36 新札幌センタービル
- B37 アリーナタワー
- B38 湯島ファーストビル
- B39 道玄坂スクエア
- C1 新宿ワシントンホテル本館
- (B6) 新大阪セントラルタワー(注2)
- C2 東横イン品川駅高輪口
- C3 MZビル
- C4 ホテルルートイン横浜馬車道
- C5 ホテルJALシティ那覇
- C6 ホテルJALシティ四谷 東京
- C7 四谷213ビル
- C8 ホテルルートイン名古屋今池駅前
- D1 T&G東池袋マンション
- D4 駒沢コート
- D6 スカイコート芝大門
- D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)
- D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅)
- D9 アプリール新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D11 UURコート千葉蘇我
- D12 太平洋セメント東久留米寮新館
- D13 南山コート1号館
- D14 南山コート2号館
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルージュ栄
- D17 グランルージュ栄II
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- D20 UURコート札幌篠路巻番館
- D21 パークサイト泉
- D22 UURコート大阪十三本町
- D23 UURコート錦糸町
- D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー
- D25 グランルージュ中島島南
- E1 リリカラ東北支店
- E2 KDDI府中ビル
- E3 壺川スクエアビル

(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。

■ポートフォリオデータ

■ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成25年11月30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)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。
 (注3)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

■稼働率

	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末	平成25年 11月末
商業施設	97.2%	99.8%	99.7%	99.8%	99.7%	99.7%
オフィスビル	91.3%	91.1%	91.1%	91.5%	91.4%	91.2%
ホテル	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%
住居	97.6%	97.4%	97.8%	98.1%	98.1%	98.0%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	95.8%	96.9%	96.9%	97.0%	97.0%	97.0%

環境への取組み

環境方針の制定

本投資法人は、企業の社会的な責任を自覚し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献することを目的として、省エネ・温暖化対策や環境関連法令等の遵守といった「環境方針」を制定しています。今後も保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について対応を進めてまいります。

DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

本投資法人の保有物件において、「アリーナタワー」が平成24年にDBJ Green Building認証の「Silver」(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)を取得しました。認証取得後も毎年モニタリングが行われており、本物件は「Silver」の認証を継続して取得しています。



GRESBへの参加



「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性)配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。本投資法人は、平成24年度に続き、平成25年度もGRESBに参加しました。

■保有物件(平成25年11月30日現在)

物件番号	物件名称	写真
A1	ダイエー碑文谷	
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	
A3	大丸ピーコック 芦屋川西店	
A4	レランド ショッピングセンター	
A5	イオンモール宇城	
A6	天神ルーチェ	
A7	ヤマダ電機 テックランド堺本店	
A8	宮前 ショッピングセンター	
A9	コナミスポーツクラブ 香里ヶ丘	
A10	アクティオーレ南池袋	
A11	Tip's 町田ビル	
A12	ダイエー宝塚中山店	
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) ^(注)	
A14	アクティオーレ関内	
A15	心斎橋OPA本館	
A16	心斎橋OPAきれい館	

(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。



RETAIL PROPERTIES OFFICES

OFFICES

A19 アルポーレ神宮前



A20 アルポーレ仙台



A21 モラージュ柏



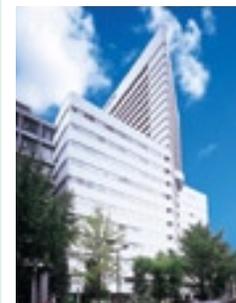
A23 イトーヨーカドー
尾張旭店



B5 六番町Kビル

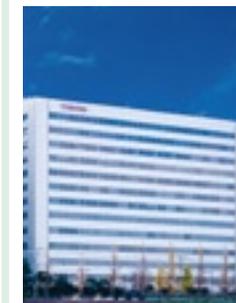


B6 新大阪セントラルタワー^(注)



(注)新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。

B7 川崎東芝ビル



B8 UUR東陽町ビル



A24 横浜狩場
ショッピングセンター



A25 Luz自由が丘



A26 アクティオーレ市川



A27 ビバホーム横浜
青葉店^(敷地)^(注)



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

B9 フォーシーズンビル



B10 日立ハイテク
ビルディング



B11 パシフィックマークス
新宿パークサイド



B12 UUR築地ビル



A28 ヤマダ電機テックランド
青葉店^(敷地)^(注)



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

A29 ヨドバシカメラ
マルチメディア吉祥寺



A30 ヤマダ電機
テックランドNew松戸本店



A31 天神ロフトビル



B13 パシフィックマークス
月島



B14 パシフィックマークス
横浜イースト



B15 パシフィックマークス
新浦安



B17 赤坂氷川ビル



B1 T&G浜松町ビル



B2 SK名古屋ビルディング



B3 福岡アーセオンビル



B4 丸増麴町ビル



B18 パシフィックマークス
渋谷公園通



B19 パシフィックマークス
日本橋富沢町



B20 パシフィックマークス
赤坂見附



B21 横浜相生町ビル



OFFICES

B22 パシフィックマークス
新横浜



B25 パシフィックマークス
川崎



B26 浜松町262ビル



B27 リーラビジリザカ



B28 パシフィックマークス
青葉台



B29 大塚HTビル



B30 パシフィックマークス
新宿サウスゲート



B31 パシフィックマークス
西梅田



B32 パシフィックマークス
肥後橋



B33 名古屋錦シティビル



B34 パシフィックマークス
江坂



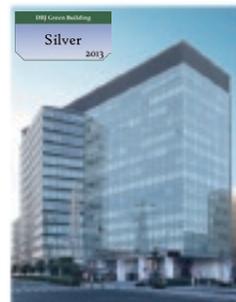
B35 パシフィックマークス
札幌北一条



B36 新札幌センタービル



B37 アリーナタワー
Silver 2013



B38 湯島ファーストビル



B39 道玄坂スクエア



C1 新宿ワシントンホテル
本館



C2 東横イン
品川駅高輪口



C3 MZビル



C4 ホテルルートイン横浜
馬車道



C5 ホテルJALシティ那覇



C6 ホテルJALシティ四谷
東京



C7 四谷213ビル



C8 ホテルルートイン
名古屋今池駅前



D1 T&G東池袋マンション



D4 駒沢コート



D6 スカイコート芝大門



D7 太平洋セメント社宅
(メゾン浮間)



D8 太平洋セメント社宅
(習志野社宅)



D9 アプリーレ新青木
一番館



D10 UURコート
札幌北三条



D11 UURコート
千葉蘇我



RESIDENTIAL OTHERS

D12 太平洋セメント
東久留米寮新館



D13 南山コート1号館



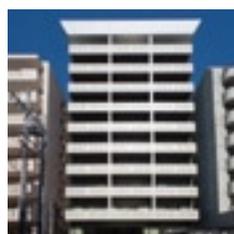
D14 南山コート2号館



D15 クリオ文京小石川



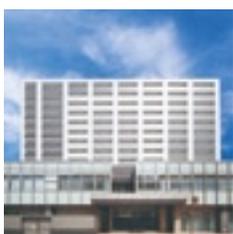
D16 グランルージュ栄



D17 グランルージュ栄II



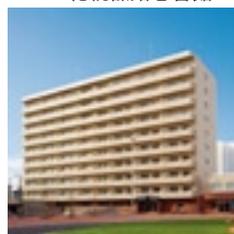
D18 MA仙台ビル



D19 UURコート
名古屋名駅



D20 UURコート
札幌篠路寺番館



D21 パークサイト泉



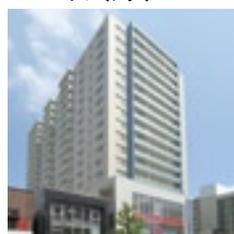
D22 UURコート
大阪十三本町



D23 UURコート錦糸町



D24 UURコート札幌三条
プレミアタワー



D25 グランルージュ
中之島南



E3 壺川スクエアビル



概要

投資法人名：ユナイテッド・アーバン投資法人
(英文名称 United Urban Investment Corporation)

執行役員：村上 仁志^(注)

監督役員：渡瀬 正員

監督役員：秋山 正明

本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
城山トラストタワー18階

上場日：平成15年12月22日

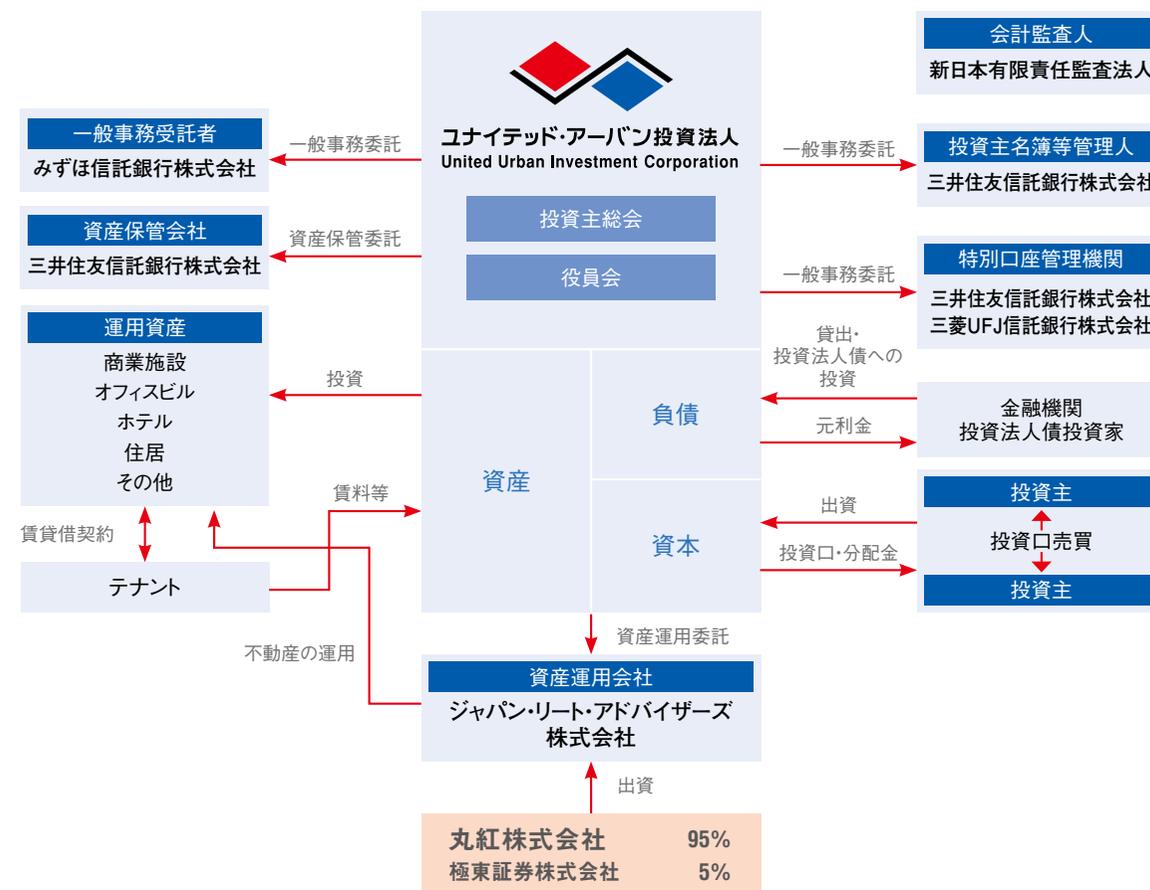
資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

(注) 平成25年11月3日付で本投資法人の執行役員阿部久三が任期満了により退任し、同年11月4日付で村上仁志が新たに執行役員に就任しました。



監督役員 渡瀬 正員
執行役員 村上 仁志
監督役員 秋山 正明

仕組み図



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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
計算期間	自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
営業収益	百万円 15,552	15,759	15,973	16,150	17,416
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円 (15,509)	(15,731)	(15,888)	(15,855)	(17,084)
営業費用	百万円 8,525	8,799	8,969	8,926	9,695
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円 (6,937)	(7,074)	(7,291)	(7,282)	(7,771)
営業利益	百万円 7,027	6,959	7,003	7,223	7,720
経常利益	百万円 4,650	4,850	4,635	5,252	6,113
当期純利益 (a)	百万円 4,649	4,849	4,635	5,251	6,113
総資産額 (b)	百万円 450,963 (対前期比+8.2%)	457,026 (対前期比+1.3%)	462,503 (対前期比+1.1%)	516,739 (対前期比+11.7%)	527,025 (対前期比+1.9%)
純資産額 (c)	百万円 206,585 (対前期比+39.1%)	205,682 (対前期比△0.4%)	204,533 (対前期比△0.5%)	228,142 (対前期比+11.5%)	237,079 (対前期比+3.9%)
出資総額	百万円 165,924 (対前期比+53.1%)	165,924 (対前期比-)	165,924 (対前期比-)	190,067 (対前期比+14.5%)	199,230 (対前期比+4.8%)
発行済投資口数 (d)	口 2,103,383	2,103,383	2,103,383	2,305,447	2,380,181
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円 98,215	97,786	97,240	98,958	99,605
分配金総額 (e)	百万円 5,784	5,784	5,784	6,339	6,545
1口当たり当期純利益 (注3)	円 2,238	2,305	2,203	2,396	2,586
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円 2,750	2,750	2,750	2,750	2,750
(うち1口当たり利益分配金額)	円 (2,750)	(2,750)	(2,750)	(2,750)	(2,750)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注4)	% 1.1	1.1	1.0	1.1	1.2
(年換算)	% (2.1)	(2.1)	(2.0)	(2.2)	(2.3)
自己資本当期純利益率 (注4)	% 2.6	2.4	2.3	2.4	2.6
(年換算)	% (5.2)	(4.7)	(4.5)	(4.9)	(5.2)
期末自己資本比率 (c)/(b)	% 45.8 (対前期増減+10.2)	45.0 (対前期増減△0.8)	44.2 (対前期増減△0.8)	44.2 (対前期増減△0.1)	45.0 (対前期増減+0.8)
配当性向 (注4)	% 122.8	119.2	124.7	114.7	106.3
【その他参考情報】					
期末投資物件数	件 90	91	94	97	97
期末総賃貸可能面積	m ² 903,322.07	903,995.65	918,643.45	997,774.36	1,009,057.69
期末テナント数	件 1,434	1,403	1,551	1,536	1,592
期末稼働率	% 96.2	96.1	94.6	95.8	97.0
当期減価償却費	百万円 2,934	3,057	3,132	3,287	3,484
当期資本的支出額	百万円 1,261	1,823	1,821	1,432	1,034
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	百万円 11,507	11,714	11,729	11,860	12,796
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注4)	円 3,586	3,804	3,693	3,672	3,957
FFO倍率 (注4)	倍 11.5	11.2	12.7	17.7	18.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍 4.4	4.9	4.6	6.0	7.5
金利償却前当期純利益	百万円 9,826	9,941	9,920	10,236	11,063
支払利息及び投資法人債利息	百万円 2,243	2,034	2,153	1,697	1,465
有利子負債額	百万円 213,076	219,916	226,606	256,356	257,333
期末総資産有利子負債比率 (注5)	% 47.2	48.1	48.9	49.6	48.8
当期運用日数	日 183	183	183	182	183

(注1) 本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。

(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。

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
期中平均投資口数	2,076,594口	2,103,383口	2,103,383口	2,191,390口	2,363,119口

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内には、第16期、第17期、第18期及び第20期については会計計算期間183日、第19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
配当性向	1口当たり分配金額/1口当たり当期純利益 (小数点以下第2位切捨て)
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業利益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却費
1口当たりFFO	FFO(当期純利益+当期減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損益)/発行済投資口数
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位を切捨て記載しています。

(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(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8960)。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型J-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まいりました。

また、平成22年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本商業投資法人(以下「NCI」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)を行った結果、資産規模(取得価格ベース)においてJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては業界で最大級の規模となっています(いずれも平成25年11月30日時点)。

本投資法人は、これまで第1期(平成16年5月期)より第19期(平成25年5月期)まで19回の金銭の分配を行ってまいりました。当期(第20期:平成25年11月期)においても、1口当たり2,750円(注)の金銭の分配をいたします。

(注)「用途」: 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他

「投資地域」: 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

A. 投資環境と運用実績

① 投資環境

平成24年末以降、いわゆる「アベノミクス」の効果もあり、国内経済は回復基調が続いています。東証REIT指数についても若干の変動はあったものの、堅調に推移しており、J-REIT市場では複数銘柄の新規上場や公募増資が続いています。

このような環境下、不動産売買市場においては、景況感の改善、消費増税前の駆け込み需要、さらには、東京オリンピック(平成32年)開催決定等を契機として、不動産取引が活発化しており、都市部を中心に不動産価格の上昇が見られます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、売上は総じて横ばいで推移しており、消費マインドの高まりを受け、今後の改善が期待されます。

オフィスビルに関しては、企業業績の回復に伴い、主要都市の空室率は改善してきており、賃料収入改善に向けた動きも一部に出始めています。

ホテルに関しては、円安に伴う海外からの訪日客の宿泊需要が増加しており、客室稼働率及び客室単価ともに改善傾向にあります。

住居に関しては、賃貸住居の稼働率及び賃料水準とも大きな変動は認められません。

② 新投資口の発行

本投資法人は、特定資産の取得に伴う手元資金減少分の復元及び借入金の返済を目的として、募集による新投資口65,000口の発行及び第三者割当による新投資口9,750口(上限)の発行に係る平成25年6月21日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年7月2日付の役員会決議に基づき、同年7月9日に募集による新投資口(65,000口)の発行分7,969百万円の払込みが完了し、同年8月7日にSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口(9,734口)の発行分1,193百万円の払込みが完了しました(以下、上記募集と第三者割当の双方に

よる新投資口発行を「第5回公募増資」といいます。)

この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は199,230百万円、発行済投資口数は2,380,181口となりました。

③新規物件の取得と物件売却

本投資法人は、当期において、下表記載の3物件(取得価格総額9,880百万円)の取得を行いました。

物件番号	新規取得物件	用途(注1)	所在(住居表示)	取得価格(百万円)(注2)	取得日
A31	天神口フツビル	店舗	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	4,350	平成25年11月29日
D25	グランルージュ中之島南	共同住宅	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	1,380	平成25年6月25日
E3	壺川スクエアビル	事務所(注3)	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5(注4)	4,150	平成25年11月1日
当期取得物件 合計				9,880	—

(注1)登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。
 (注2)取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
 また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。
 (注3)実質的には、コールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。
 (注4)本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。

その一方で、当期中に、3物件(T&G四谷マンション(平成25年8月23日付:売却価格1,280百万円)、六本松コート(平成25年9月26日付:売却価格525百万円)及び大森シティビル(平成25年10月25日付:売却価格4,370百万円))の売却を行いました。

④ポートフォリオの概要

以上の新規物件の取得及び物件売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設27件、オフィスビル35件、商業施設とオフィスの複合施設1件、ホテル8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3件の合計97件(取得価格の総額474,864百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,009,057.69㎡(305,239.95坪)、テナント総数は1,592となりました。

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を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、95.8%から97.0%の間で推移し、当期末では97.0%となっています。

B.資金調達の概要

本投資法人は、当期において、第5回公募増資による資金調達の他、有利子負債の返済及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

なお、当期終了後の平成25年12月17日を償還期日とする投資法人債15,000百万円の償還のため、同年11月20日付で投資法人債(以下「新規発行投資法人債」といいます。))15,000百万円の発行を行っています。そのため、下表の当期末時点残高には、新規発行投資法人債(15,000百万円)及び同年12月17日を償還期日とする投資法人債(15,000百万円)の双方が含まれています。(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	170,856	166,833	△4,023
借入金合計	170,856	166,833	△4,023
投資法人債	85,500	90,500	5,000
有利子負債合計	256,356	257,333	977

なお、当期末時点における1年以内に返済予定の借入金は29,176百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は15,000百万円(上記の同年12月17日を償還期日とする投資法人債15,000百万円)です。

また、平成25年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA-	見通し: ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付 : A+	方向性: 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付 : A3	見通し: 安定的

C.当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益17,416百万円(前期比7.8%増)、不動産賃貸事業利益9,312百万円(前期比8.6%増)、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は7,720百万円(前期比6.9%増)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6,113百万円(前期比16.4%増)、当期純利益は6,113百万円(前期比16.4%増)となりました。

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益6,113百万円に、配当積立金取崩額432百万円を加算した6,545百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

本投資法人は、今後とも分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、配当積立金の有効活用を図っていきたくと考えています。

(3)増資等の状況

本投資法人は、平成25年7月に公募増資(65,000口)及び、同年8月に第三者割当増資(9,734口)を行い合計9,163百万円の資金を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額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22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注1)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注2)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注3)
平成23年7月6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注4)
平成25年3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注5)
平成25年4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注6)
平成25年7月9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注7)
平成25年8月7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注8)

(注1)投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。
 (注2)本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました(NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。)
 (注3)1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注4)1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注5)1口当たり123,382円(引受価額119,479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6)1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当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7)1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注8)1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(投資口の取引所価格の推移)

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

期別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月
最高	95,600円	96,100円	98,700円	167,400円	152,800円
最低	77,100円	79,600円	80,300円	92,700円	116,700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)の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益6,113百万円に配当積立金取崩額432百万円を加算した6,545百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

期 別	単位	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
当期末処分利益総額	千円	4,650,444	4,849,949	4,635,153	5,251,622	6,113,271
利益留保額	千円	-	-	-	-	-
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	6,339,979 (2,750)	6,545,497 (2,750)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	6,339,979 (2,750)	6,545,497 (2,750)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

わが国の不動産賃貸市場においては、オフィス物件の空室率改善もあり、今後、賃料収入の増加が見込まれます。また、不動産売買市場においては、投資意欲の盛り上がり、市場参加者の増加が相俟って、物件取得競争は激しさを増しています。

このような環境下、本投資法人においては、スポンサーの知見・ネットワークを活かし、新たな物件タイプへの投資等、総合型J-REITの特性を發揮し、優良物件の取得に注力する一方、稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の努力を通じて、ポートフォリオの収益性向上を図ってまいります。

また、財務戦略については、LTV(注)の実務上の上限目安を50%とする保守的な方針の下、今後も金融費用の低減、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めてまいります。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

A. 資金の借入れ

本投資法人は、既存借入金(総額3,400百万円)の返済資金調達を目的として、平成25年12月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン79	三井住友信託銀行株式会社	3,400	1.23875% (固定金利)	平成25年 12月20日	平成34年 12月20日	無担保 無保証

B. コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成25年12月25日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

この結果、本投資法人のコミットメントライン契約に基づく借入極度額の総額は30,000百万円となっています。

コミットメントラインの概要

参加金融機関：株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行

借入極度額：9,500百万円

契約締結日：平成25年12月25日

契約期間：平成25年12月25日～平成26年12月24日

担保の有無：無担保・無保証

C. 訴訟等について

心齋橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心齋橋OPAきれい館(以下「OPAきれい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。

なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	平成23年11月30日	平成24年5月31日	平成24年11月30日	平成25年5月31日	平成25年11月30日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	2,103,383	2,103,383	2,103,383	2,305,447	2,380,181
出 資 総 額 (百万円)	165,924	165,924	165,924	190,067	199,230
投 資 主 数 (人)	28,326	26,218	26,183	27,075	25,097

(2) 投資口に関する事項

当期末時点における発行済投資口の総数に対する、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)	515,226	21.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	186,846	7.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	159,257	6.69
野村信託銀行株式会社(投信口)	135,456	5.69
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	87,929	3.69
THE BANK OF NEW YORK,TREATY JASDEC ACCOUNT	34,913	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	33,820	1.42
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	30,393	1.28
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	29,580	1.24
株式会社中国銀行	27,158	1.14
合 計	1,240,578	52.12

(3) 役員等に関する事項

A. 本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	村上 仁志	—	900
	阿部 久三	—(注2)	5,100
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士	2,100
監督役員	秋山 正明	株式会社ジョイフル本田 監査役 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員 三菱化工機株式会社 監査役	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	28,050 (注5)
合 計			38,250

(注1) 阿部久三は平成25年11月3日付で本投資法人の執行役員を退任しており、村上仁志が平成25年11月4日付で新たに執行役員に就任しています。

(注2) 平成25年11月3日付で執行役員を退任したため、兼職等に係る記載を省略しています。

(注3) 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4) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注5) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行及び新投資口発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

B. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末時点における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

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19期(平成25年5月31日)		第20期(平成25年11月30日)		
			保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,408,099	1.4	7,394,312	1.4
		地 方	7,581,966	1.5	7,501,820	1.4	
		小 計	14,990,065	2.9	14,896,132	2.8	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,395,824	2.6	13,349,463	2.5
			東京23区	9,885,974	1.9	9,847,225	1.9
			首都圏地域	9,619,343	1.9	9,566,676	1.8
	地 方	—	—	—	—		
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,746,359	0.3	1,731,838	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,508,152	0.9	4,462,091	0.8
	地 方	—	—	—	—		
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,062,057	0.6	3,027,467	0.6
首都圏地域			—	—	—	—	
地 方	822,252	0.2	823,397	0.2			
その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
地 方	—	—	—	—			
小 計			58,030,029	11.2	57,704,293	10.9	
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,577,115	0.3	1,574,333	0.3
			東京23区	23,829,059	4.6	23,784,074	4.5
			首都圏地域	68,188,916	13.2	67,822,789	12.9
	地 方	55,499,217	10.7	59,654,801	11.3		
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,378,802	11.9	61,074,757	11.6
			東京23区	7,797,265	1.5	3,786,899	0.7
			首都圏地域	47,373,480	9.2	47,166,562	8.9
	地 方	47,322,113	9.2	47,228,273	9.0		
	ホテル	首都圏	東京都心6区	30,226,056	5.8	30,132,942	5.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,556,148	0.7	3,507,580	0.7
	地 方	19,786,640	3.8	19,677,367	3.7		
	住居	首都圏	東京都心6区	2,204,636	0.4	1,069,721	0.2
			東京23区	9,546,606	1.8	9,461,103	1.8
			首都圏地域	2,112,110	0.4	2,100,523	0.4
地 方	17,560,448	3.4	18,148,464	3.4			
その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	5,125,994	1.0	5,092,649	1.0	
地 方	1,719,461	0.3	6,014,006	1.1			
小 計			404,804,075	78.3	407,296,849	77.3	
匿名組合出資持分(注6)			2,953	0.0	—	—	
預金等のその他資産			53,902,020	10.4	62,024,626	11.8	
資産総額計			516,739,077	100.0	527,025,769	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各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)によります。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

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

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

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

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 合同会社吉祥寺YCMファンディング及び合同会社オイラーをそれぞれ営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(2) 主要な保有資産

当期末時点において本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸契約面積 (㎡) (注1)(注2)	稼働率 (%) (注1)	期末月額 契約賃料 比率(%) (注3)	主たる用途	担保 設定の 有無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	28,914	37,932.95	37,932.95	100.0	(注4)	商業施設	無
新大阪セントラルタワー	24,817	45,939.78	42,587.38	92.7	5.8	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,431	27,025.42	27,025.42	100.0	4.5	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	20,670	53,363.11	53,256.78	99.8	4.7	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,083	36,118.31	36,118.31	100.0	5.4	オフィスビル	無
ダイエー碑文谷	14,871	26,655.66	26,655.66	100.0	3.0	商業施設	無
日立ハイテクビルディング	14,630	15,781.64	15,781.64	100.0	2.3	オフィスビル	無
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	1.9	商業施設/オフィスビル	無
パンフィックマークス新宿パークサイド	12,031	11,119.39	10,074.15	90.6	1.8	オフィスビル	無
イオンモール宇城	9,801	72,073.39	72,073.39	100.0	2.9	商業施設	無
合計	179,703	378,678.03	374,174.06	98.8	37.4		

(注1)「賃貸可能面積」「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成25年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸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。本書において、以下、同じです。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館、日立ハイテクビルディング及びmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。

(注2)「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。

(注3)「期末月額契約賃料比率」は、平成25年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。

(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。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	信託受益権	26,655.66	14,300	14,871
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目3番3号	信託受益権	13,306.45	3,900	5,313
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	信託受益権	1,558.80	1,050	747
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	信託受益権	12,968.85	5,190	4,364
イオンモール宇城	熊本県宇城市小川町河江1番地1	信託受益権	72,073.39	10,000	9,801
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	信託受益権	4,194.66	4,360	6,438
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	不動産	8,637.63	3,000	2,971
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	信託受益権	10,487.92	4,640	5,180
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	信託受益権	8,627.58	1,660	1,798
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	信託受益権	2,081.50	3,260	3,753
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,715.75	4,140	4,270
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,780	3,487

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,100	12,450
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	不動産	1,938.56	1,880	2,383
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	24,400	22,431
心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号	信託受益権	4,858.61	2,970	2,616
アルポーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	931.14	1,850	1,574
アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,147.29	2,770	2,475
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	信託受益権	40,152.73	7,690	6,936
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,790	4,530
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	信託受益権	11,345.09	1,760	2,391
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	5,300	5,158
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	信託受益権	3,925.49	3,510	3,320
ピバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	2,950	2,740
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	不動産	7,650.63	2,350	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	31,600	28,914
ヤマダ電機テックランドNew戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	5,930	5,247
天神口トビル	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,575.89	4,600	4,543
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,420.85	2,880	2,140
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	信託受益権	8,708.52	4,720	5,260
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	信託受益権	4,934.39	2,290	1,753
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	信託受益権	2,579.67	2,280	2,477
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地19他	信託受益権	4,031.14	3,330	2,247
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	信託受益権	45,939.78	24,800	24,817
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1他	信託受益権	36,118.31	28,400	19,083
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	7,880	8,737
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	信託受益権	5,000.54	4,880	4,239
日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	信託受益権	15,781.64	13,300	14,630
パンフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	信託受益権	11,119.39	10,800	12,031
UUR築地ビル	東京都中央区入船三丁目3番8号	信託受益権	5,971.42	6,170	6,605
パンフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,336.27	6,030	5,993
パンフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	信託受益権	10,759.32	6,780	7,129
パンフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	信託受益権	8,743.05	3,830	3,804
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	信託受益権	3,438.23	3,490	3,251
パンフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	信託受益権	1,972.43	2,750	2,505
パンフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	信託受益権	2,631.17	1,880	1,827
パンフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,000	2,200
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1他	信託受益権	2,444.45	1,180	1,001
パンフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	信託受益権	3,110.72	1,500	1,646
パンフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,398.89	10,200	9,566

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
浜松町262ビル(注4)	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	6,183.89	6,570	6,732
リーラジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	2,700	2,696
パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目10番1号	信託受益権	2,486.40	1,520	1,626
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,794.71	1,160	1,109
パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,742.04	2,680	2,458
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号他	信託受益権	11,040.21	6,900	6,527
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,623.58	4,220	4,436
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号	信託受益権	5,617.28	2,400	2,573
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	信託受益権	20,034.96	9,940	9,191
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	信託受益権	4,761.87	1,830	1,785
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,797.03	1,020	933
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	10,800	9,249
湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目19番11号	信託受益権	4,623.66	2,560	2,160
道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町5番18号	信託受益権	2,231.84	2,550	2,385
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	信託受益権	53,363.11	20,800	20,670
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,140	1,731
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	信託受益権	6,670.21	3,350	3,507
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	4,340	4,462
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	7,630	7,569
ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	信託受益権	7,854.86	4,390	4,282
四谷213ビル	東京都新宿区四谷二丁目1番地3	信託受益権	7,550.16	5,310	5,180
ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市中千種区内山三丁目31番7号	信託受益権	5,880.69	2,410	2,055
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	信託受益権	2,603.22	2,040	1,616
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	信託受益権	3,741.17	2,120	1,555
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,160	1,069
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	信託受益権	12,691.43	4,030	3,337
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	信託受益権	6,840.86	1,180	1,053
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	信託受益権	12,700.44	3,220	2,715
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	信託受益権	4,790.50	1,330	1,126
UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	信託受益権	2,931.14	617	577
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	信託受益権	1,397.61	495	469
南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番地	信託受益権	3,576.74	999	958
南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目20番地	信託受益権	1,890.51	476	404
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	信託受益権	4,097.51	3,060	2,952
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	信託受益権	3,697.38	1,340	1,385
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	信託受益権	2,579.89	1,180	1,173
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	信託受益権	11,525.36	3,630	3,106
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	信託受益権	2,958.45	1,360	1,367

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
UURコート札幌篠路香番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	6,271.74	817	823
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号	信託受益権	2,067.95	688	871
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	信託受益権	3,650.00	1,490	1,483
UURコート錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,420.18	3,220	3,027
UURコート札幌南三条プレミアタワー(注5)	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3他	信託受益権	7,817.12	2,420	2,077
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,510	1,478
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	信託受益権	9,271.16	1,950	1,684
KDDI府中ビル	東京都府中市日鋼町1番地の43	信託受益権	14,490.92	5,120	5,092
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	信託受益権	10,570.98	4,460	4,329
合計			1,009,057.69	483,232	465,001

(注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、ピパホーム横浜青葉店(敷地)及びヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)については、土地のみの取得の為、土地の所在地(地番)を記載しています。

(注2)「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を、「不動産」とは現物の不動産をそれぞれ表しています。

(注3)「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

(注4)平成25年2月25日付で、「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」に名称を変更しています。

(注5)平成25年10月1日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称を変更しています。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第19期 自平成24年12月1日 至 平成25年5月31日				第20期 自平成25年6月1日 至 平成25年11月30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)	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)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	459	2.9	1	100.0	459	2.7
ジョイパーク泉ヶ丘	17	99.7	243	1.5	17	99.7	250	1.5
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2
レランドショッピングセンター	15	97.9	254	1.6	15	97.9	259	1.5
イオンモール宇城	1	100.0	452	2.9	1	100.0	452	2.6
天神ルーチェ	8	92.0	156	1.0	8	92.0	165	1.0
ヤマダ電機テックランド堺本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	137	0.9	3	100.0	147	0.9
コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
アクティオーレ南池袋	9	100.0	96	0.6	9	88.5	107	0.6
Tip's町田ビル	10	100.0	207	1.3	10	100.0	207	1.2
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	1.0	1	100.0	151	0.9
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	298	1.9	4	100.0	298	1.7
アクティオーレ関内	9	100.0	57	0.4	9	100.0	58	0.3
心斎橋OPA本館	1	100.0	707	4.5	1	100.0	707	4.1
心斎橋OPAきれい館	1	100.0	87	0.6	1	100.0	87	0.5
アルポーレ神宮前	4	100.0	44	0.3	4	100.0	43	0.3
アルポーレ仙台	5	100.0	105	0.7	5	100.0	106	0.6

不動産等の名称	第19期 自平成24年12月1日 至 平成25年5月31日				第20期 自平成25年6月1日 至 平成25年11月30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)	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)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
モラージュ柏	97	99.3	691	4.4	94	99.1	697	4.1
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	224	1.4	1	100.0	224	1.3
横浜狩場ショッピングセンター	0	0.0	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz自由が丘	21	100.0	159	1.0	21	100.0	172	1.0
アクティオーレ市川	13	100.0	148	0.9	13	100.0	150	0.9
ピパホーム横浜青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神口フビル					8	98.8	3	0.0
T&G浜松町ビル	5	88.2	76	0.5	5	88.2	78	0.5
SK名古屋ビルディング	6	66.8	148	0.9	6	66.8	156	0.9
福岡アーセオンビル	4	100.0	115	0.7	4	100.0	120	0.7
丸増麴町ビル	14	77.6	56	0.4	15	86.2	69	0.4
六番町Kビル	1	100.0	117	0.7	1	100.0	117	0.7
新大阪セントラルタワー	57	93.9	1,054	6.7	58	92.7	1,078	6.3
川崎東芝ビル	1	100.0	968	6.1	1	100.0	938	5.5
UUR東陽町ビル	1	100.0	271	1.7	1	100.0	278	1.6
フォーシーズンビル	2	100.0	161	1.0	1	100.0	181	1.1
日立ハイテクビルディング	2	100.0	382	2.4	2	100.0	384	2.2
パシフィックマークス新宿パークサイド	21	90.6	245	1.5	21	90.6	299	1.8
UUR築地ビル	2	55.7	90	0.6	2	55.7	96	0.6
パシフィックマークス月島	41	94.2	224	1.4	41	94.2	243	1.4
パシフィックマークス横浜イースト	13	62.7	170	1.1	15	63.0	182	1.1
パシフィックマークス新浦安	13	86.3	185	1.2	12	82.1	186	1.1
大森シティビル(注4)	8	94.5	168	1.1	—	—	132	0.8
赤坂氷川ビル	1	100.0	117	0.7	1	100.0	113	0.7
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.5	1	100.0	84	0.5
パシフィックマークス日本橋富沢町	7	100.0	61	0.4	7	100.0	63	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	6	69.2	39	0.3	6	77.4	43	0.3
横浜相生町ビル	17	77.3	53	0.3	17	81.4	57	0.3
パシフィックマークス新横浜	11	89.1	54	0.3	10	79.0	51	0.3
パシフィックマークス新川(注5)	—	—	18	0.1				
パシフィックマークス川崎	35	96.1	308	1.9	37	100.0	320	1.9
浜松町262ビル(注9)	17	90.2	196	1.2	18	96.2	216	1.3
リーラヒジリザカ	14	97.6	99	0.6	13	96.4	105	0.6
パシフィックマークス青葉台	3	49.5	44	0.3	5	62.8	40	0.2

不動産等の名称	第19期 自平成24年12月1日 至 平成25年5月31日				第20期 自平成25年6月1日 至 平成25年11月30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)	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)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
大塚HTビル	5	83.4	50	0.3	6	100.0	52	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	9	87.9	89	0.6	8	79.7	83	0.5
パシフィックマークス西梅田	24	89.5	278	1.8	21	80.3	289	1.7
パシフィックマークス肥後橋	20	88.8	145	0.9	20	88.8	152	0.9
名古屋錦シティビル	16	67.1	103	0.7	16	72.9	87	0.5
パシフィックマークス江坂	29	95.7	460	2.9	31	97.4	486	2.9
パシフィックマークス札幌北一条	13	97.8	92	0.6	14	100.0	93	0.5
新札幌センタービル	17	86.4	57	0.4	17	86.4	58	0.3
アリーナタワー	12	98.6	407	2.6	12	98.6	425	2.5
湯島ファーストビル	6	91.7	112	0.7	6	91.7	113	0.7
道玄坂スクエア	29	96.1	92	0.6	25	84.5	90	0.5
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8	739	4.7	7	99.8	739	4.3
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.4	1	100.0	57	0.3
MZビル	9	95.8	131	0.8	9	95.8	133	0.8
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	152	1.0	3	97.6	153	0.9
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	226	1.4	2	100.0	237	1.4
ホテルJALシティ四谷 東京	3	100.0	178	1.1	3	100.0	179	1.0
四谷213ビル	4	100.0	70	0.4	4	100.0	181	1.1
ホテルルートイン名古屋今池駅前	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
T&G東池袋マンション	128	99.2	64	0.4	123	95.3	66	0.4
T&G四谷マンション(注6)	72	92.3	43	0.3	—	—	19	0.1
エクセリア馬込(注7)	—	—	17	0.1				
駒沢コート	1	100.0	60	0.4	1	100.0	60	0.4
六本松コート(注8)	1	100.0	20	0.1	—	—	12	0.1
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.2	1	100.0	32	0.2
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	0.8	1	100.0	123	0.7
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.3	1	100.0	51	0.3
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート千葉蘇我	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	38	0.2	1	100.0	38	0.2
南山コート2号館	1	100.0	17	0.1	1	100.0	17	0.1
クリオ文京小石川	85	93.4	98	0.6	84	91.5	94	0.6
グランルージュ栄	1	100.0	44	0.3	1	100.0	44	0.3
グランルージュ栄II	1	100.0	38	0.2	1	100.0	38	0.2
MA仙台ビル	150	98.8	161	1.0	150	99.1	161	0.9



不動産等の名称	第19期 自平成24年12月1日 至 平成25年5月31日				第20期 自平成25年6月1日 至 平成25年11月30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)	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)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
UURコート名古屋名駅	1	100.0	44	0.3	1	100.0	44	0.3
UURコート札幌篠路寺番館	3	100.0	33	0.2	3	100.0	32	0.2
パークサイト泉	39	95.6	27	0.2	38	93.4	29	0.2
UURコート大阪十三本町	1	100.0	51	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート錦糸町	164	79.3	104	0.7	185	92.8	105	0.6
UURコート札幌南三条プレミアタワー(注10)	137	88.7	108	0.7	134	87.4	108	0.6
グランルージュ中之島南					114	96.8	48	0.3
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
KDDI府中ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
壺川スクエアビル					5	100.0	42	0.2
合計	1,536	95.8	15,855	100.0	1,592	97.0	17,084	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないバス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館及びKDDI府中ビルについては、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算出しています。

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

(注4) 大森シティビルは、平成25年10月25日付で売却しています。

(注5) パシフィックマークス新川は、平成24年12月27日付で売却しています。

(注6) T&G四谷マンションは、平成25年8月23日付で売却しています。

(注7) エクセラ馬込は、平成25年4月24日付で売却しています。

(注8) 六本松コートは、平成25年9月26日付で売却しています。

(注9) 平成25年2月25日付で、「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」に名称を変更しています。

(注10) 平成25年10月1日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称を変更しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末時点における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)	備考
		うち1年超			
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	3,000,000	3,000,000	△34,128	
合計		3,000,000	3,000,000	△34,128	

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

当期末時点において、本投資法人が保有する不動産信託受益権等については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。また、その他の特定資産の組入れ状況は以下のとおりです。

種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払経過 利子(千円)	評価額 (千円)	評価損益 (千円)	備考
譲渡性預金	—	—	15,000,000	—	—	15,000,000	—	
合計		—	15,000,000	—	—	15,000,000	—	

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(併せて、以下「不動産等資産」といいます。)に関し、当期末時点で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	空調設備更新工事(第1期)	自平成26年3月 至平成26年11月	303	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	受変電設備更新工事 (第1期)	自平成26年3月 至平成26年11月	202	—	—
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	1階リニューアル工事	自平成25年12月 至平成26年4月	400	—	—
心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自平成25年11月 至平成26年2月	145	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第1期) (一部フロア)	自平成25年11月 至平成26年4月	178	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第2期) (一部フロア)	自平成26年8月 至平成26年8月	255	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事 (一部フロア)	自平成26年6月 至平成26年11月	124	—	—
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自平成25年10月 至平成26年1月	123	—	—
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自平成25年9月 至平成25年12月	204	—	—
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自平成25年9月 至平成26年1月	123	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,034百万円であり、当期費用に区分された修繕費304百万円と併せ、1,338百万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	外壁改修工事	自平成25年9月 至平成25年11月	71
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	冷温水発生機整備工事	自平成25年11月 至平成25年11月	13
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	外壁改修工事	自平成25年9月 至平成25年11月	36
イオンモール宇城	熊本県宇城市	シネマ棟空調設備更新工事	自平成25年11月 至平成25年11月	21
Tip's町田ビル	東京都町田市	中央監視設備更新工事	自平成25年11月 至平成25年11月	14
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市	遮音スクリーン設置工事	自平成25年9月 至平成25年10月	19
T&G浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自平成25年11月 至平成25年11月	11
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25年4月 至平成25年7月	34
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事及び 屋上外調機加湿器更新工事	自平成25年9月 至平成25年11月	79

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	吹抜け部外壁改修工事	自平成25年6月 至平成25年11月	28
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	機械式駐車場主要部品 交換工事	自平成25年9月 至平成25年11月	34
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	1階店舗原状回復工事	自平成25年10月 至平成25年11月	14
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	監視カメラ設備設置及び 更新工事	自平成25年9月 至平成25年10月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上ゴンドラ更新工事	自平成25年3月 至平成25年11月	25
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	ポンプ設備更新工事 (第2期)	自平成25年8月 至平成25年11月	13
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上上水高架水槽更新工事	自平成25年9月 至平成25年11月	10
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事(第4期)	自平成25年6月 至平成25年11月	117
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	機械式駐車場主要部品 交換工事	自平成25年11月 至平成25年11月	12
パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	共用部リニューアル工事 (一部フロア)	自平成25年11月 至平成25年11月	12
パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区	エレベーター改修工事	自平成25年10月 至平成25年11月	16
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	エレベーター制御機器等 リニューアル工事	自平成25年10月 至平成25年11月	28
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	自動火災報知設備更新工事	自平成25年10月 至平成25年11月	13
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	ボイラー設備更新工事	自平成25年10月 至平成25年10月	13
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	防犯システムリニューアル工事	自平成25年11月 至平成25年11月	29
パシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市	機械式駐車場主要設備 交換工事	自平成25年11月 至平成25年11月	12
UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市	外壁タイル補修及び 各階廊下内壁補修工事	自平成25年10月 至平成25年11月	13
その他の資本的支出				317
合計				1,034

(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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
当期首積立金残高		3,367	3,757	4,005	4,495	612
当期積立額(注1)		468	484	655	77	61
当期積立金取崩額		78	237	164	(注2) 3,960	32
次期繰越額		3,757	4,005	4,495	612	642

(注1) 信託受益権の売りに伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。
(注2) 本投資法人がその運用資産の運用を委託する資産運用会社の長期修繕計画の策定方針及び修繕積立金の総額の変更に係る内部規程の改定に伴い、修繕積立金の一部を取崩しました。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第19期	第20期
	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
(a) 資産運用報酬(注)	1,316,728	1,412,232
(b) 資産保管手数料	16,250	17,334
(c) 一般事務委託手数料	69,343	74,732
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	231,887	255,654
合計	1,644,409	1,770,153

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第19期:365,360千円、第20期:79,040千円)、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬(第19期:28,160千円、第20期:49,400千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要	
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)						
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	H21.12.21	1,650	—	1.642	H25.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行		2,000	—						
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	—						
	全国信用協同組合連合会		2,000	—						
	株式会社福岡銀行		500	—						
	オリックス銀行株式会社		1,500	—						
	みずほ信託銀行株式会社	500	—	1.612	H25.6.20	(注6)				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	—							
	株式会社みずほ銀行	1,000	—							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	—							
	三井住友信託銀行株式会社	2,676	—				1.688	H25.9.20		(注5)
	株式会社三井住友銀行	1,000	—							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,390	—							
	株式会社みずほ銀行	955	—							
株式会社あおぞら銀行	1,710	—	1.300	H25.9.20	(注5)					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,304	—								
株式会社新生銀行	3,577	—	0.850	H25.12.20	(注5)					
株式会社りそな銀行	508	—								
農林中央金庫	H22.9.27 (注3)	2,253	—	1.300	H25.9.20	(注5)	(注5)			
三井住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,400	3,400	0.850	H25.12.20	(注5)				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	H22.9.27 (注3)	2,655	2,655	1.807	H26.3.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		5,800	5,800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,379	1,379					
	株式会社みずほ銀行		948	948					
	株式会社あおぞら銀行		1,695	1,695					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,294	1,294					
	株式会社りそな銀行		505	505					
	三井住友信託銀行株式会社		—	3,850					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H23.6.20	—	2,000	0.750	H26.6.20	(注5)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	—	2,850						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.10.31	—	2,800	0.500	H26.9.20	(注4)	(注4)	(注4)
小計		45,199	29,176						
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	H23.6.20	3,850	—	0.750	H26.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	—					
	株式会社みずほ銀行		2,850	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.10.31	2,800	—	0.500	H26.9.20	(注4)	(注4)	(注4)
	三井住友信託銀行株式会社	H21.12.21	800	800	1.975	H26.12.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000						
	三井住友信託銀行株式会社	H23.7.20	3,400	3,400	0.750	H28.6.20	(注5)	(注5)	(注5)
	株式会社みずほ銀行	H23.9.27	1,900	1,900	0.650	H28.9.20	(注5)	(注5)	(注5)
	三井住友信託銀行株式会社	H23.10.25	2,600	2,600	0.600	H28.9.20	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社福岡銀行		1,200	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.12.20	2,000	2,000	0.600	H28.12.20	(注5)	(注5)	(注5)
	株式会社みずほ銀行	H23.12.26	500	500	0.600	H28.12.20	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫		4,000	4,000					
	三井住友信託銀行株式会社	H24.3.30	1,500	1,500	0.600	H29.3.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	2,400		2,400						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社損害保険ジャパン	H24.3.30	1,000	1,000	0.993	H29.3.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社関西アーバン銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	H24.4.12	1,500	1,500	0.600	H29.3.20	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	H24.4.12	3,500	3,500	0.500	H29.3.20	(注6)	(注6)	(注6)
	株式会社新生銀行	H24.5.18	1,000	1,000	0.922	H29.3.20	(注4)	(注4)	(注4)
	株式会社日本政策投資銀行	H22.7.7	1,750	1,700	2.142	H29.6.20	(注7)	(注6)	(注6)
	株式会社りそな銀行	H24.5.18	1,300	1,300	0.550	H29.6.20	(注4)	(注4)	(注4)
	株式会社群馬銀行	H24.6.20	900	900	0.550	H29.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社横浜銀行		900	900					
	株式会社東京都市銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	H24.6.20	2,500	2,500	0.500	H29.6.20	(注5)	(注5)	(注5)
	株式会社みずほ銀行	H24.11.22	2,400	2,400	0.450	H29.6.20	(注4)	(注4)	(注4)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24.6.20	4,400	4,400	0.740	H29.9.20	(注5)	(注5)	(注5)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24.4.12	3,000	3,000	0.600	H30.3.20	(注6)	(注6)	(注6)
	株式会社三井住友銀行	H24.8.29	2,200	2,200	0.500	H30.3.20	(注4)	(注4)	(注4)
	株式会社みずほ銀行	H25.3.21	3,000	3,000	0.450	H30.3.20	(注4)	(注4)	(注4)
	株式会社あおぞら銀行	H25.3.21	1,570	1,570	0.450	H30.3.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫		2,253	2,253					
三菱UFJ信託銀行株式会社	H25.5.16	2,000	2,000	0.416 (注8)	H30.6.20	(注4)	(注4)	(注4)	
株式会社埼玉りそな銀行	H25.6.20	—	1,000	0.450	H30.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
全国信用協同組合連合会		—	2,000						
株式会社福岡銀行		—	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社	H25.6.20	—	1,000	0.415 (注9)	H30.6.20	(注5)	(注5)	(注5)	
オリックス銀行株式会社	H25.6.20	—	1,500	0.830	H30.6.20	(注5)	(注5)	(注5)	
株式会社日本政策投資銀行	H23.9.27	2,800	2,800	1.464	H30.9.20	(注5)	(注5)	(注5)	
株式会社西日本シティ銀行	H25.9.20	—	1,000	0.449	H30.9.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
野村信託銀行株式会社		—	1,000						
株式会社香川銀行		—	500						
株式会社足利銀行	H25.9.20	—	1,000	0.781	H30.9.20	(注5)	(注5)	(注5)	
信金中央金庫	H25.11.1	—	1,000	0.688	H30.9.20	(注4)	(注4)	(注4)	
株式会社三井住友銀行	H25.3.15	3,500	3,500	0.500	H31.3.20	(注4)	(注4)	(注4)	
オリックス銀行株式会社	H25.11.1	—	1,000	0.753	H31.3.20	(注4)	(注4)	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要	
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H24.6.20	4,500	4,500	0.650	H31.6.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24.6.28	2,200	2,200	0.960	H31.6.20		(注4)		
	株式会社あおぞら銀行	H25.5.16	2,000	2,000	0.480	H31.6.20		(注4)		
	株式会社新生銀行	H25.5.16	1,000	1,000	1.056	H31.6.20		(注4)		
	株式会社三井住友銀行		4,000	4,000						
	株式会社みずほ銀行	H25.3.21	637	637	0.500	H31.9.20		(注5)		
	株式会社あおぞら銀行		1,570	1,570						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25.3.15	4,000	4,000	0.800	H32.3.23		(注4)		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25.3.21	2,427	2,427	0.780	H32.3.23		(注5)		
	株式会社三井住友銀行		1,209	1,209						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25.3.21	869	869	0.530	H32.3.23		(注5)		
	株式会社りそな銀行		339	339						
	株式会社日本政策投資銀行	H24.6.20	900	900	1.370	H32.6.20		(注5)		
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000						
	株式会社三井住友銀行		—	1,650						
	株式会社みずほ銀行	H25.6.20	—	1,000	0.530	H32.6.20		(注5)		
	株式会社あおぞら銀行		—	2,000						
	みずほ信託銀行株式会社		—	500						
	三井住友信託銀行株式会社	H25.3.15	4,500	4,500	0.550	H32.9.23		(注4)		
	三井住友信託銀行株式会社	H25.3.21	3,283	3,283	0.550	H32.9.23		(注5)		
日本生命保険相互会社	H25.9.20	—	1,000	1.000	H32.9.23	(注5)				
株式会社日本政策投資銀行	H25.11.1	—	2,400	0.826	H32.9.23	(注4)				
株式会社新生銀行	H25.11.29	—	2,500	0.888	H32.9.23	(注4)				
小計		125,657	137,657							
合計		170,856	166,833							

(注1) 単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより、承継した借入金です。
(注4) 資金用途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
(注5) 資金用途は借入金の借換資金です。
(注6) 資金用途は投資法人債の償還資金です。
(注7) 平成22年12月20日を初回とし、以後6ヶ月毎の20日に500万円を、最終返済日である平成29年6月20日に1,350万円を返済します。
(注8) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.778%です。
(注9) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.735%です。

(3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	10,000	10,000	1.91	平成27年 7月10日	期限一括	(注1)	(注3)
第3回無担保投資法人債	平成22年 6月17日	10,000	—	1.55	平成25年 6月17日	期限一括	(注2)	(注4)
第4回無担保投資法人債 (注5)	平成22年 12月17日	15,000	15,000	1.38	平成25年 12月17日	期限一括	(注1)	(注4)
第5回無担保投資法人債	平成23年 12月16日	7,000	7,000	1.00	平成26年 12月16日	期限一括	(注1)	(注4)
第6回無担保投資法人債	平成23年 12月9日	3,000	3,000	1.12	平成28年 12月9日	期限一括	(注1)	(注4)
第7回無担保投資法人債	平成24年 7月5日	6,500	6,500	0.95	平成29年 7月5日	期限一括	(注1)	(注4)
第8回無担保投資法人債	平成24年 8月6日	10,000	10,000	0.80	平成28年 8月5日	期限一括	(注1)	(注4)
第9回無担保投資法人債	平成24年 12月19日	10,000	10,000	0.62	平成28年 12月19日	期限一括	(注1)	(注4)
第10回無担保投資法人債	平成24年 12月12日	4,000	4,000	0.69	平成29年 12月12日	期限一括	(注1)	(注4)
第11回無担保投資法人債	平成25年 5月30日	8,000	8,000	0.69	平成30年 5月30日	期限一括	(注2)	(注4)
第12回無担保投資法人債	平成25年 5月30日	2,000	2,000	0.69	平成30年 5月30日	期限一括	(注2)	(注4)
第13回無担保投資法人債	平成25年 11月20日	—	13,000	0.47	平成30年 11月20日	期限一括	(注2)	(注4)
第14回無担保投資法人債	平成25年 11月20日	—	2,000	0.47	平成30年 11月20日	期限一括	(注2)	(注4)
合計		85,500	90,500					

(注1) 資金用途は既存借入金の返済資金です。
(注2) 資金用途は投資法人債の償還資金です。
(注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
(注4) 投資法人債間限定同順位特約付です。
(注5) 第4回無担保投資法人債については、第13回無担保投資法人債及び第14回無担保投資法人債の発行による調達資金により、平成25年12月17日付で満期償還しています。

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			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	グランルージュ中之島南	平成25年 6月25日	1,380	—	—	—	—
不動産信託受益権	壺川スクエアビル	平成25年 11月1日	4,150	—	—	—	—
不動産信託受益権	天神ロフトビル	平成25年 11月29日	4,350	—	—	—	—
不動産信託受益権	T&G四谷マンション	—	—	平成25年 8月23日	1,280	1,117	112
不動産信託受益権	六本松コート	—	—	平成25年 9月26日	525	656	△153
不動産信託受益権	大森シティビル	—	—	平成25年 10月25日	4,370	3,980	219
合計		—	9,880	—	6,175	5,754	178

(注) 「取得価額」又は「譲渡価額」は、取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記「(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況」に記載されている取引以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等(注1)

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託受益権	グランルージュ中之島南	平成25年 6月25日	1,380	1,490	平成25年 4月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託受益権	壺川スクエアビル	平成25年 11月1日	4,150	4,410	平成25年 4月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託受益権	天神ロフトビル	平成25年 11月29日	4,350	4,600	平成25年 10月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託受益権	T&G四谷マンション	平成25年 8月23日	1,280	1,280	平成25年 5月31日	株式会社谷澤総合 鑑定所
	不動産信託受益権	六本松コート	平成25年 9月26日	525	500	平成25年 5月31日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託受益権	大森シティビル	平成25年 10月25日	4,370	4,370	平成25年 5月31日	一般財団法人 日本不動産研究所

(注1) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき鑑定評価を実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 「取得又は譲渡価額」は、取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を記載しています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

対象期間中(平成25年6月1日から平成25年11月30日まで)に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

当期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	9,880,000 (100.0%)	6,175,000 (100.0%)
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 1,380,000 (14.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
エムジーリース株式会社	グランルージュ中之島南 1,380,000 (14.0%)	—

② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)/(A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産売買媒介手数料	481,650	丸紅アセットマネジメント株式会社	226,650	47.1
外注委託費	1,106,995	丸紅コミュニティ株式会社	206,658	18.7
		丸紅不動産株式会社	23,966	2.2
		株式会社ダイエー(注2)	709	0.1
損害保険料	21,751	丸紅セーフネット株式会社	21,481	98.8
工事監理報酬	24,801	丸紅コミュニティ株式会社	3,945	15.9
		丸紅不動産株式会社	6,224	25.1

(注1) 投信法第201条第1項及び一般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、当期中に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社及び株式会社ダイエーについて記載しています。

(注2) 株式会社ダイエーは、平成25年7月25日付公開買付届出書による、同社を対象とする公開買付けの結果、同年8月27日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年8月26日までの取引実績又は支払手数料等の支払実績を記載しています。

(注3) 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 26,316千円

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

①取得等の状況

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

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。

(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。

(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

(注5) 本投資法人とNCIとの合併により、本資産運用会社が保有していたNCIの投資口1口に対して本投資法人投資口1口の割当てを受けています。

(注6) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり91,162円にて取得しました。

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

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	総発行済口数 に対する比率 (%)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第11期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	400	167,200	418,000	0.20	201,300
第12期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	400	179,600	449,000	0.20	201,300
第13期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日	400	213,200	533,000	0.20	201,300
第14期 自平成22年6月1日 至平成22年11月30日	400	232,080 (注2)	96,700 (注2)	0.20	201,300
第15期 自平成22年12月1日 至平成23年5月31日	2,401	222,572	92,700	0.17	1,451,319
第16期 自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	4,901	402,372	82,100	0.23	2,103,383
第17期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	4,901	415,114	84,700	0.23	2,103,383
第18期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	4,901	458,243	93,500	0.23	2,103,383

	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 (%)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第19期 自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	4,901	639,090	130,400	0.21	2,305,447
第20期 自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	4,901	719,956	146,900	0.21	2,380,181

(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) 平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、東京証券取引所不動産投資信託証券市場では平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。したがって、第14期の期末保有総額につきましては、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として当該価格に期末保有口数を乗じて算出しています。

8 その他

お知らせ

投資法人役員会

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

第13回及び第14回投資法人債の発行に伴う事務の委託	平成25年9月18日開催の役員会での包括承認に基づき、平成25年11月1日付にて第13回債及び第14回債の発行に伴う事務の委託について、以下のとおり決定いたしました。 (1) 第13回債 ① 投資法人債の募集に関する事務 SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社 ② 投資法人債管理 三菱UFJ信託銀行株式会社 ③ 投資法人債に係る管理、元金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 三菱UFJ信託銀行株式会社 (2) 第14回債 ① 投資法人債の募集に関する事務 SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社 ② 投資法人債に係る管理、元金支払及び投資法人債原簿管理に関する事務 三井住友信託銀行株式会社
----------------------------	--

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,711,221	23,444,838
信託現金及び信託預金 ※1	19,680,099	21,000,167
営業未収入金	315,039	354,440
有価証券	10,000,000	15,000,000
未収消費税等	593,629	—
前払費用	470,314	112,010
その他	49,938	6,227
流動資産合計	51,820,242	59,917,685
固定資産		
有形固定資産		
建物 ※1	20,070,520	20,119,874
減価償却累計額	△2,657,159	△3,023,935
建物(純額)	17,413,360	17,095,938
構築物 ※1	145,079	153,035
減価償却累計額	△87,679	△94,247
構築物(純額)	57,400	58,787
機械及び装置	233,617	237,871
減価償却累計額	△73,034	△85,755
機械及び装置(純額)	160,583	152,115
工具、器具及び備品	21,145	22,467
減価償却累計額	△2,950	△4,636
工具、器具及び備品(純額)	18,194	17,830
土地 ※1	39,227,659	39,227,659
建設仮勘定	3,475	2,606
信託建物 ※1	168,818,790	172,553,262
減価償却累計額	△26,875,403	△29,152,431
信託建物(純額)	141,943,387	143,400,830
信託構築物 ※1	1,397,409	1,417,254
減価償却累計額	△630,851	△668,541
信託構築物(純額)	766,558	748,712
信託機械及び装置	1,345,335	1,415,280
減価償却累計額	△464,783	△528,649
信託機械及び装置(純額)	880,551	886,630
信託工具、器具及び備品 ※1	230,030	287,704
減価償却累計額	△76,049	△84,016
信託工具、器具及び備品(純額)	153,980	203,688
信託土地 ※1	260,467,532	261,464,880
信託建設仮勘定	6,489	6,532
有形固定資産合計	461,099,173	463,266,212
無形固定資産		
ソフトウェア	1,353	792
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	585,575	585,575
信託その他無形固定資産	239,094	232,430
無形固定資産合計	1,975,378	1,968,152
投資その他の資産		
投資有価証券	2,953	—
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	80,279	80,309
長期前払費用	1,751,049	1,783,409
投資その他の資産合計	1,844,282	1,873,719
固定資産合計	464,918,834	467,108,084
資産合計	516,739,077	527,025,769

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,936,832	1,655,371
1年内償還予定の投資法人債	25,000,000	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	45,199,000	29,176,000
未払費用	723,439	583,543
未払分配金	27,715	27,891
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	375,354
前受金	288,507	311,868
信託前受金	2,102,284	2,199,693
預り金	3,611	4,684
信託預り金	42,906	29,742
その他	—	17
流動負債合計	75,324,902	49,364,773
固定負債		
投資法人債	60,500,000	75,500,000
長期借入金	125,657,000	137,657,000
預り敷金及び保証金 ※1	3,007,464	3,013,928
信託預り敷金及び保証金 ※1	24,106,955	24,410,885
固定負債合計	213,271,420	240,581,814
負債合計	288,596,323	289,946,587
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	190,067,333	199,230,469
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	9,275,511	8,187,154
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,251,622	6,113,271
剰余金合計	38,075,421	37,848,712
投資主資本合計	228,142,754	237,079,182
純資産合計 ※4	228,142,754	237,079,182
負債純資産合計	516,739,077	527,025,769



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,805,971	15,859,355
その他賃貸事業収入	※1 1,049,362	1,224,842
不動産等売却益	※2 72,488	331,935
匿名組合分配金	222,598	29
営業収益合計	16,150,421	17,416,162
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,282,408	7,771,624
不動産等売却損	※3 —	153,756
資産運用報酬	1,316,728	1,412,232
資産保管手数料	16,250	17,334
一般事務委託手数料	69,343	74,732
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	231,887	255,654
営業費用合計	8,926,818	9,695,534
営業利益	7,223,603	7,720,628
営業外収益		
受取利息	1,269	3,118
未払分配金除斥益	2,647	2,169
保険金収入	1,169	2,471
助成金収入	1,904	5,120
還付加算金	105	3,126
その他	48	148
営業外収益合計	7,146	16,154
営業外費用		
支払利息	1,257,595	1,055,603
投資法人債利息	440,106	409,866
投資法人債発行費	157,953	101,740
投資口交付費	58,074	35,499
その他	64,792	20,197
営業外費用合計	1,978,522	1,622,906
経常利益	5,252,227	6,113,876
税引前当期純利益	5,252,227	6,113,876
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	5,251,622	6,113,271
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,251,622	6,113,271



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	165,924,928	190,067,333
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
当期変動額合計	24,142,404	9,163,135
当期末残高	※ 190,067,333	199,230,469
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	23,548,287	23,548,287
当期末残高	23,548,287	23,548,287
配当積立金		
当期首残高	10,424,661	9,275,511
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
当期変動額合計	△1,149,150	△1,088,356
当期末残高	9,275,511	8,187,154
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	4,635,153	5,251,622
当期変動額		
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	616,469	861,648
当期末残高	5,251,622	6,113,271
剰余金合計		
当期首残高	38,608,102	38,075,421
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	△532,680	△226,708
当期末残高	38,075,421	37,848,712
投資主資本合計		
当期首残高	204,533,030	228,142,754
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	23,609,723	8,936,427
当期末残高	228,142,754	237,079,182
純資産合計		
当期首残高	204,533,030	228,142,754
当期変動額		
新投資口の発行	24,142,404	9,163,135
配当積立金の取崩	△1,149,150	△1,088,356
剰余金の分配	△4,635,153	△5,251,622
当期純利益	5,251,622	6,113,271
当期変動額合計	23,609,723	8,936,427
当期末残高	228,142,754	237,079,182

(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24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。	(1)投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
4. 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133,206千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,645千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。

	前期 (ご参考) (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。	(単位:千円) 信託現金及び信託預金 207,143 建物 2,016,827 構築物 11,681 土地 2,089,982 信託建物 2,302,312 信託構築物 1,635 信託工具、器具及び備品 2,254 信託土地 2,114,743 合計 8,746,581 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円) 預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,247,041 合計 1,655,212	(単位:千円) 信託現金及び信託預金 207,164 建物 1,963,611 構築物 9,769 土地 2,089,982 信託建物 2,245,264 信託構築物 1,608 信託工具、器具及び備品 1,978 信託土地 2,114,743 合計 8,634,123 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円) 預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,247,041 合計 1,655,212
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 30,000,000 借入残高 — 差引 30,000,000	(単位:千円) コミットメントライン契約の総額 29,500,000 借入残高 — 差引 29,500,000

前期 (ご参考) (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
<p>3. 偶発債務</p> <p>心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAきれい館(以下「OPAきれい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。</p> <p>原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。</p> <p>なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起しました。</p> <p>当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。</p>	<p>3. 偶発債務</p> <p>心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAきれい館(以下「OPAきれい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。</p> <p>原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。</p> <p>なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。</p> <p>当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。</p>
<p>※4. 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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※4. 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</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
<p>※1. 不動産事業損益の内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 13,006,943</p> <p>共益費収入 1,296,282</p> <p>駐車場収入 410,832</p> <p>その他賃貸収入(注1) 91,912</p> <p>賃貸事業収入合計 14,805,971</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料(注2) 915,626</p> <p>賃貸事業一時収入 66,001</p> <p>その他雑収入 67,734</p> <p>その他賃貸事業収入合計 1,049,362</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 15,855,333</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 1,315,254</p> <p>外注委託費 1,104,448</p> <p>水道光熱費 959,246</p> <p>損害保険料 20,366</p> <p>修繕費(注3) 266,297</p> <p>減価償却費 3,287,463</p> <p>その他賃貸事業費用 329,331</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 7,282,408</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>8,572,925</p>	<p>※1. 不動産事業損益の内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 14,031,693</p> <p>共益費収入 1,310,212</p> <p>駐車場収入 422,336</p> <p>その他賃貸収入(注1) 95,112</p> <p>賃貸事業収入合計 15,859,355</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料(注2) 1,103,016</p> <p>賃貸事業一時収入 52,445</p> <p>その他雑収入 69,380</p> <p>その他賃貸事業収入合計 1,224,842</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 17,084,198</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>公租公課 1,355,593</p> <p>外注委託費 1,106,995</p> <p>水道光熱費 1,184,814</p> <p>損害保険料 21,751</p> <p>修繕費(注3) 304,612</p> <p>減価償却費 3,484,281</p> <p>その他賃貸事業費用 313,574</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 7,771,624</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>9,312,573</p>
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。</p>

前期 (ご参考) (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>(バシフィックマークス新川) (単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 2,900,000</p> <p>不動産等売却原価 2,727,624</p> <p>その他売却費用 114,961</p> <p>不動産等売却益 57,413</p> <p>(エクセリア馬込) (単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 620,000</p> <p>不動産等売却原価 578,405</p> <p>その他売却費用 26,519</p> <p>不動産等売却益 15,075</p>	<p>※2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>(T&G四谷マンション) (単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 1,280,000</p> <p>不動産等売却原価 1,117,110</p> <p>その他売却費用 50,845</p> <p>不動産等売却益 112,043</p> <p>(大森シティビル) (単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 4,370,000</p> <p>不動産等売却原価 3,980,289</p> <p>その他売却費用 169,817</p> <p>不動産等売却益 219,892</p>
—	<p>※3. 不動産等売却損の内訳</p> <p>(六本松コート) (単位:千円)</p> <p>不動産等売却収入 525,000</p> <p>不動産等売却原価 656,975</p> <p>その他売却費用 21,781</p> <p>不動産等売却損 153,756</p>

(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24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
<p>※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 2,305,447口</p>	<p>※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 2,380,181口</p>

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (平成25年5月31日)	当期 (平成25年11月30日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産—流動)</p> <p>投資有価証券評価損 8,874</p> <p>小計 8,874</p> <p>評価性引当額 △8,874</p> <p>合計 —</p> <p>(繰延税金資産—固定)</p> <p>合併時受入評価差額 24,576,885</p> <p>その他 612</p> <p>小計 24,577,498</p> <p>評価性引当額 △24,577,498</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>(繰延税金資産の純額) —</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産—固定)</p> <p>合併時受入評価差額 24,716,566</p> <p>その他 510</p> <p>小計 24,717,077</p> <p>評価性引当額 △24,717,077</p> <p>合計 —</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>(繰延税金資産の純額) —</p>
<p>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</p> <p>(単位:%)</p> <p>法定実効税率 36.59</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △33.65</p> <p>評価性引当額の増減 △2.93</p> <p>その他 0.00</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>	<p>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</p> <p>(単位:%)</p> <p>法定実効税率 36.59</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △38.88</p> <p>評価性引当額の増減 2.29</p> <p>その他 0.01</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</p>

(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24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前期(ご参考)(平成25年5月31日)				(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額		貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	20,711,221	20,711,221	-	(1)現金及び預金	23,444,838	23,444,838	-
(2)信託現金及び信託預金	19,680,099	19,680,099	-	(2)信託現金及び信託預金	21,000,167	21,000,167	-
(3)有価証券	10,000,000	10,000,000	-	(3)有価証券	15,000,000	15,000,000	-
資産合計	50,391,320	50,391,320	-	資産合計	59,445,006	59,445,006	-
(4)1年内償還予定の投資法人債	25,000,000	25,078,500	78,500	(4)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,007,500	7,500
(5)1年内返済予定の長期借入金	45,199,000	45,440,889	241,889	(5)1年内返済予定の長期借入金	29,176,000	29,264,192	88,192
(6)投資法人債	60,500,000	60,753,300	253,300	(6)投資法人債	75,500,000	76,190,250	690,250
(7)長期借入金	125,657,000	123,715,722	△ 1,941,277	(7)長期借入金	137,657,000	136,806,740	△ 850,259
(8)信託預り敷金及び保証金	536,337	552,944	16,607	(8)信託預り敷金及び保証金	536,337	559,416	23,079
負債合計	256,892,337	255,541,356	△ 1,350,980	負債合計	257,869,337	257,828,098	△ 41,238
(9)デリバティブ取引	-	-	-	(9)デリバティブ取引	-	-	-

当期(平成25年11月30日)

(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	23,444,838	23,444,838	-
(2)信託現金及び信託預金	21,000,167	21,000,167	-
(3)有価証券	15,000,000	15,000,000	-
資産合計	59,445,006	59,445,006	-
(4)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,007,500	7,500
(5)1年内返済予定の長期借入金	29,176,000	29,264,192	88,192
(6)投資法人債	75,500,000	76,190,250	690,250
(7)長期借入金	137,657,000	136,806,740	△ 850,259
(8)信託預り敷金及び保証金	536,337	559,416	23,079
負債合計	257,869,337	257,828,098	△ 41,238
(9)デリバティブ取引	-	-	-

(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) 有価証券

譲渡性預金であり、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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(9)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の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。

(8) 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。

(9) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(ご参考)(平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年11月30日)

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期(ご参考)(平成25年5月31日)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	時価の算定方法
			うち1年超	うち1年以内		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	2,000,000	(注)	-

当期(平成25年11月30日)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	時価の算定方法
			うち1年超	うち1年以内		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,000,000	3,000,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載していません(上記「(5)1年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金」をご参照ください。)

(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 (単位:千円)

	前期 (ご参考) 平成25年5月31日	当期 平成25年11月30日
投資有価証券 *1、*2	2,953	—
預り敷金及び保証金 *3	2,621,180	2,649,728
信託預り敷金及び保証金 *3	23,317,465	23,667,377

*1 投資有価証券(匿名組合出資持分)については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
 *2 前期において、投資有価証券(匿名組合出資持分)について25,980千円の評価損を計上しています。
 *3 賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、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) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
 前期(ご参考)(平成25年5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	20,711,221	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	19,680,099	—	—	—	—	—
有価証券	10,000,000	—	—	—	—	—
合計	50,391,320	—	—	—	—	—

当期(平成25年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	23,444,838	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	21,000,167	—	—	—	—	—
有価証券	15,000,000	—	—	—	—	—
合計	59,445,006	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額
 前期(ご参考)(平成25年5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	25,000,000	7,000,000	10,000,000	23,000,000	20,500,000	—
長期借入金	45,199,000	15,750,000	5,000,000	36,500,000	26,673,000	41,734,000
合計	70,199,000	22,750,000	15,000,000	59,500,000	47,173,000	41,734,000

当期(平成25年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	15,000,000	17,000,000	10,000,000	19,500,000	29,000,000	—
長期借入金	29,176,000	4,250,000	18,600,000	37,500,000	27,323,000	49,984,000
合計	44,176,000	21,250,000	28,600,000	57,000,000	56,323,000	49,984,000

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本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貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

(単位:千円)

用途		前期 (ご参考) (自平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	130,473,307	164,084,374
	期中増減額(注2)	33,611,067	3,647,756
	期末残高	164,084,374	167,732,131
	期末時価(注3)	162,818,000	170,048,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	199,273,496	196,772,803
	期中増減額(注2)	△2,500,692	△4,752,945
	期末残高	196,772,803	192,019,858
	期末時価(注3)	207,608,000	202,857,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	52,723,951	59,823,358
	期中増減額(注2)	7,099,407	△311,537
	期末残高	59,823,358	59,511,820
	期末時価(注3)	59,424,000	60,415,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	36,299,045	35,308,111
	期中増減額(注2)	△990,933	△677,435
	期末残高	35,308,111	34,630,676
	期末時価(注3)	38,059,000	38,382,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	1,751,026	6,845,455
	期中増減額(注2)	5,094,429	4,261,200
	期末残高	6,845,455	11,106,655
	期末時価(注3)	7,040,000	11,530,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	420,520,827	462,834,104
	期中増減額(注2)	42,313,277	2,167,038
	期末残高	462,834,104	465,001,142
	期末時価(注3)	474,949,000	483,232,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規5物件及び区分所有物件の追加取得(合計47,501,924千円)及び資本的支出(1,432,826千円)等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(合計3,306,029千円)及び減価償却費(3,287,463千円)等によるものです。
 当期の主な増加額は新規3物件の追加取得(合計10,376,274千円)及び資本的支出(1,034,103千円)等によるものであり、主な減少額は3物件の譲渡(合計5,754,375千円)及び減価償却費(3,477,617千円)等によるものです。
 (注3) 期末時価は、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一般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損益については、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	—	なし	不動産売買 媒介手数料	242,850	—	—
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	76,367	営業未収入金	3,370
					外注委託費	143,414	信託預り敷金及び保証金	30,655
					工事監理報酬	1,225	営業未払金	32,525
					工事費	16,301	営業未払金	838
					水道光熱費	1,639	営業未払金	7,723
					その他賃貸事業費用	6,749	営業未払金	250
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	31,567	営業未払金	3,864
					工事監理報酬	12,593	営業未払金	2,746
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	96	営業未払金	12
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産信託受益権 の購入(注2)	2,000,000	—	—
					不動産の賃貸	59,400	信託預り敷金及び保証金	19,800
					水道光熱費	97,808	信託前受金	9,900
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	—	なし	不動産の賃貸	611,359	信託預り敷金及び保証金	765,600
					外注委託費	1,500	信託前受金	106,988
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	72,275	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	12,648
利害関係人等	株式会社ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし	不動産の賃貸	43,040	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,274
							信託前受金	4,257
							その他賃貸事業収入	24,290
				営業未収入金	4,138			

(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) 不動産信託受益権の購入は、「ホテルルートイン名古屋今池駅前」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	7,783,000	長期借入金	25,933,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	5,983,000	1年内返済予定の 長期借入金	9,731,000
				支払利息	160,271	未払費用	53,208
				融資関連費用	100,292	長期前払費用	403,093
						前払費用	12,231
						未払費用	3,353
				投資法人債関連手数料等	9,090	前払費用	194
				信託報酬	22,730	—	—
				一般事務委託手数料等	24,077	未払費用	2,046
				不動産売買媒介手数料	147,600	—	—

(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) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	—	なし	不動産売買 媒介手数料	226,650	—	—
利害関係人等	エムジーリース株式会社	リース業	—	なし	不動産信託受益権 の購入(注2)	1,380,000	—	—
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	68,883	信託預り敷金及び保証金	19,029
					外注委託費	206,658	営業未払金	37,576
					工事監理報酬	3,945	営業未払金	3,161
					工事費	26,316	営業未払金	19,083
					水道光熱費	1,954	営業未払金	277
					その他賃貸事業費用	7,143	営業未払金	653
					外注委託費	23,966	営業未払金	2,762
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	—	なし	工事監理報酬	6,224	営業未払金	5,178
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	265	営業未払金	126
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産の賃貸	59,400	信託預り敷金及び保証金	19,800
							信託前受金	9,900
					水道光熱費	127,949	営業未払金	23,243
利害関係人等	株式会社ダイエー(注4)	小売業	—	なし	不動産の賃貸	289,245	—	—
					外注委託費	709	—	—
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	72,275	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	12,648
利害関係人等	株式会社ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし	不動産の賃貸	43,040	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,274
							信託前受金	4,257
					その他賃貸事業収入	24,196	営業未収入金	4,273

(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) 不動産信託受益権の購入は、「グランルージュ中之島南」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

(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。

(注4) 株式会社ダイエーは、平成25年7月25日付公開買付届出書による、同社を対象とする公開買付けの結果、同年8月27日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年8月26日までの取引内容等を記載しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	23,083,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	3,676,000	1年内返済予定の 長期借入金	9,905,000
				支払利息	139,459	未払費用	18,167
				融資関連費用	93,471	長期前払費用	371,678
						前払費用	9,568
						未払費用	3,120
				投資法人債関連手数料等	4,605	前払費用	196
				信託報酬	18,712	—	—
				一般事務委託手数料等	28,168	未払費用	2,175

(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) 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24年12月1日 至 平成25年5月31日)		当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)	
1口当たり純資産額	98,958円	1口当たり純資産額	99,605円
1口当たり当期純利益	2,396円	1口当たり当期純利益	2,586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24年12月1日 至 平成25年5月31日)		当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)	
当期純利益(千円)	5,251,622	当期純利益(千円)	6,113,271
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)	5,251,622	普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,113,271
期中平均投資口数(口)	2,191,390	期中平均投資口数(口)	2,363,119

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)		当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)			
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、平成25年6月21日及び同年7月2日開催の役員会において、特定資産の取得に伴う手元資金減少分の復元及び借入金の返済を目的として、募集による新投資口65,000口の発行及び第三者割当による新投資口9,750口(上限)の発行を決議し、同年7月9日に募集による新投資口の発行分7,969百万円の払込みが完了しています。</p> <p>この結果、本投資法人の出資総額は198,036百万円、発行済投資口数は2,370,447口となっています。</p> <p>a. 募集による新投資口発行</p> <p>発行済投資口数 : 65,000口 発行価格(募集価格) : 1口当たり126,616円 発行価格(募集価格)の総額 : 8,230,040,000円 払込価格(発行価額) : 1口当たり122,610円 払込価格(発行価額)の総額 : 7,969,650,000円 払込期日 : 平成25年7月9日(火) 分配金起算日 : 平成25年6月1日(土)</p> <p>b. 第三者割当による新投資口発行</p> <p>発行投資口数 : 9,750口(上限) 払込価格(発行価額) : 1口当たり122,610円 払込価格(発行価額)の総額 : 1,195,447,500円 払込期日 : 平成25年8月7日(水) 分配金起算日 : 平成25年6月1日(土) 割当先 : SMBC日興証券株式会社</p> <p>(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p>		<p>該当事項はありません。</p>			
<p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成25年6月21日付で下表記載の2物件の取得(取得価格総額5,530百万円)を決定し、同年6月25日付で1物件の取得を完了しました。</p>					
物件番号	新規取得物件	用途(注1)	所在(住居表示)	取得(予定)価格(百万円)(注2)	取得(予定)日(注4)
E3	壺川スクエアビル	事務所(注3)	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	4,150	平成25年11月1日(注4)
D25	グランルージュ中之島南	共同住宅	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	1,380	平成25年6月25日
合計				5,530	—
<p>(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。</p> <p>(注2) 取得(予定)価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。</p> <p>(注3) 実質的には、コールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。</p> <p>(注4) 平成25年6月21日付の不動産信託受益権譲渡契約(以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。)においては、本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を支払い、その他一定の費用を負担するものとされています。</p> <p>しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、当該物件取得の為の資金調達が必要となることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、当該物件の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達(借入れ等)が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。よって、当該物件の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。</p>					

	前期 (ご参考) (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)
I. 当期末処分利益	5,251,622,411円	6,113,271,055円
II. 配当積立金取崩額	1,088,356,839円	432,226,695円
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	6,339,979,250円 (2,750円)	6,545,497,750円 (2,750円)
IV. 次期繰越利益	—	—
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。</p> <p>当期については、当期末処分利益5,251,622,411円に、配当積立金残高9,275,511,460円のうち1,088,356,839円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した6,339,979,250円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>当期については、当期末処分利益6,113,271,055円に、配当積立金残高8,187,154,621円のうち432,226,695円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した6,545,497,750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26年1月17日

ユニテッド・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

柴田憲一 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

山村竜平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユニテッド・アーバン投資法人の平成25年6月1日から平成25年11月30日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

以上

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,252,227	6,113,876
減価償却費	3,287,463	3,484,281
不動産等売却益	△72,488	△331,935
不動産等売却損	—	153,756
受取利息及び有価証券利息	△1,269	△3,118
支払利息及び投資法人債利息	1,697,701	1,465,469
投資法人債発行費	157,953	101,740
投資口交付費	58,074	35,499
営業未収入金の増減額(△は増加)	△44,091	△39,400
未収消費税等の増減額(△は増加)	△593,228	593,629
前払費用の増減額(△は増加)	△385,191	367,392
長期前払費用の増減額(△は増加)	△106,274	19,352
営業未払金の増減額(△は減少)	△95,129	76,022
未払費用の増減額(△は減少)	△34,986	△5,818
未払消費税等の増減額(△は減少)	△42,031	375,705
前受金の増減額(△は減少)	△187	23,360
信託前受金の増減額(△は減少)	239,319	97,408
預り金の増減額(△は減少)	△984	1,073
信託預り金の増減額(△は減少)	△15,919	△13,163
預り敷金及び保証金償却額	△40,261	△28,661
信託預り敷金及び保証金償却額	△35,486	△64,243
その他	51,040	7,882
小計	9,276,250	12,430,108
利息の受取額	1,249	3,097
利息の支払額	△2,127,323	△1,665,646
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△29,218	44,294
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,120,958	10,811,854
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	3,378,518	5,932,555
有形固定資産の取得による支出	△234,756	△128,952
信託有形固定資産の取得による支出	△48,901,906	△11,638,475
信託無形固定資産の取得による支出	—	△99
投資有価証券の払戻による収入	2,183,583	2,953
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	30	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△2,190	△30
預り敷金及び保証金の受入による収入	104,967	75,302
預り敷金及び保証金の返還による支出	△100,575	△40,176
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,069,551	857,255
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△646,875	△489,081
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,149,652	△5,428,749
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	38,157,000	23,550,000
長期借入金の返済による支出	△32,407,000	△27,573,000
投資法人債の発行による収入	23,849,639	14,903,557
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000
投資口の発行による収入	24,084,330	9,127,636
投資口買取請求による支出	△1,314,763	—
分配金の支払額	△5,783,632	△6,337,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,585,573	3,670,560
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	12,556,879	9,053,664
現金及び現金同等物の期首残高	37,627,297	50,184,177
現金及び現金同等物の期末残高	※ 50,184,177	59,237,842

(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24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (ご参考) (自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)	当期 (自平成25年6月1日 至平成25年11月30日)
※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円)	※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円)
(平成25年5月31日)	(平成25年11月30日)
現金及び預金	現金及び預金
20,711,221	23,444,838
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
19,680,099	21,000,167
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
△207,143	△207,164
有価証券	有価証券
10,000,000	15,000,000
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
50,184,177	59,237,842
(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	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

■ 会社概要

社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.		
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階		
設立	平成13年12月4日		
資本金	425百万円(平成25年11月30日現在)		
株主	(平成25年11月30日)		
	丸紅株式会社	95.0%	
	極東証券株式会社	5.0%	
代表者	代表取締役社長 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 及川 健一郎		
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業		
沿革	平成13年12月4日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立	
	平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(3)第80442号)	
	平成14年8月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第15号)	
	平成15年3月19日	改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第24号)	
	平成19年9月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第336号)	

■ 会社の目標

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

「全ては投資主のために」

我々は、ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)の投資主の中長期的利益を極大化することを究極の目的とします。この目的を実現すべく、法令遵守を最重要視し、我々に課された二つの主要な義務——忠実義務と善良な管理者の注意義務——を十分に認識の上、運用業務を誠実、かつ、公正に履行します。また、「全ては投資主のために」をモットーとし、透明性を高め、高い開示基準を維持します。

「最高水準の投資法人を目指して」

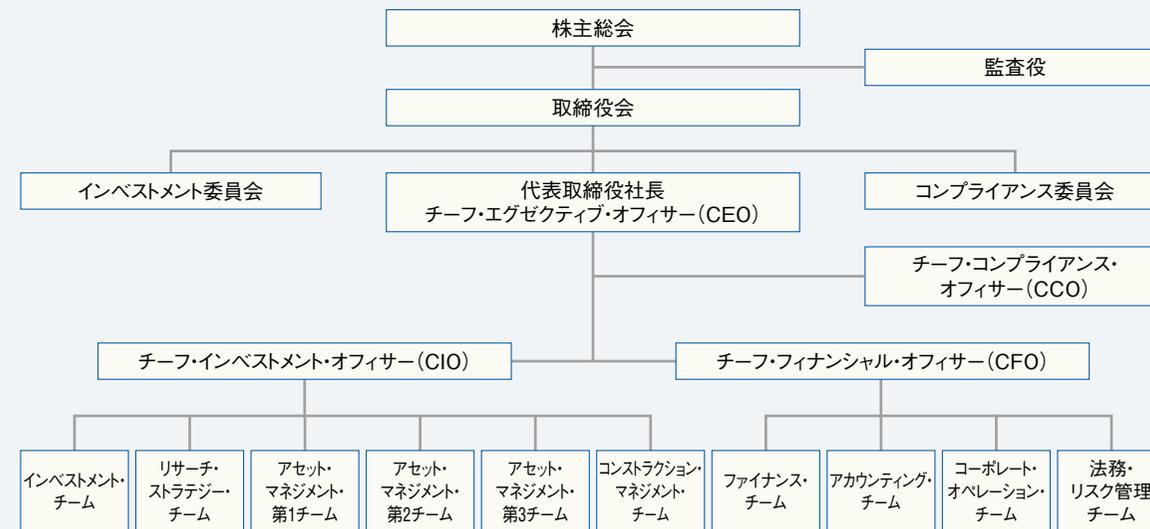
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力して参ります。

「社会のよき一員として」

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

■ 組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



(インベストメント委員会)

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第20期末現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

(コンプライアンス委員会)

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。第20期末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

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

● コンプライアンス委員会の設置及びその役割

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

以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

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

● 法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

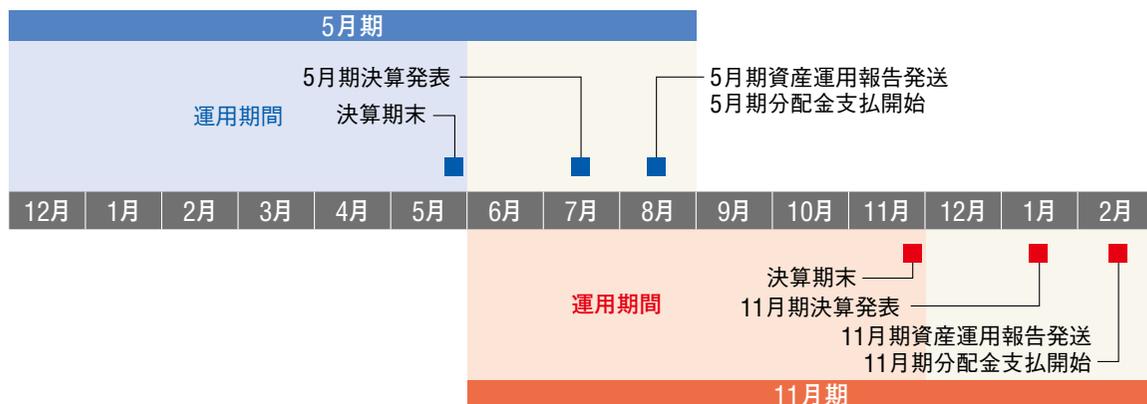
物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。

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

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

■ 年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

■ ホームページについて

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、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
- 投資物件のポートフォリオ一覧、物件概要(地図・写真等)
- 保有不動産の月次の稼働率情報
- 借入金一覧、主要財務情報

などのコンテンツをご提供させていただいております。

今後も投資主の皆様には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。

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



■ 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カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8960)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル) (旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設された投資主の方は、上記の「特別口座の管理機関」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部(旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部))へご連絡ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

分配金の支払いに関する通知書について

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

証券税制の軽減税率(10%)の廃止について

平成26年1月1日から、上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)**となりました。

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

〈上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について〉

分配金の支払開始日	平成26年1月1日～平成49年12月31日		平成50年1月1日～	
上場投資法人の分配金の税率	20.315%	[内訳] 所得税 15% + 復興特別所得税 0.315% ^(注) 住民税 5%	20%	[内訳] 所得税 15% 住民税 5%

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

〈上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+復興特別所得税0.42%^(注))となります。なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
 - ・分配金をお受け取りになる方が法人の場合には、住民税は課税されません。
- (注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

〈「復興特別所得税」に係るご留意事項〉

- ・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。