

平成 21 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 1 月 19 日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証  
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>  
 代表者 執行役員 田中康裕  
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役会長兼社長 阿部 久三  
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3189  
 有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 2 月 26 日  
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 2 月 19 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 21 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21 年 11 月期	8,427	(0.4)	4,335	(△2.9)	3,515	(△4.6)	3,514	(△4.6)
21 年 5 月期	8,393	(4.5)	4,464	(6.9)	3,684	(9.6)	3,683	(9.6)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21 年 11 月期	17,458	3.1	1.5	41.7
21 年 5 月期	18,297	3.3	1.6	43.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	円	%	%
21 年 11 月期	17,459	3,514	0	0	100.0	3.1
21 年 5 月期	18,297	3,683	0	0	99.9	3.3

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21 年 11 月期	230,751	111,825	48.5	555,514
21 年 5 月期	231,234	111,993	48.4	556,352

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21 年 11 月期	5,034	△503	△3,683	17,311
21 年 5 月期	5,322	△2,261	△1,656	16,463

2. 平成 22 年 5 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	8,449 (0.3)	4,236 (△2.3)	3,383 (△3.8)	3,382 (△3.8)	16,800	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 16,800 円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、17 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記9ページ記載の「平成22年5月期（平成21年12月1日～平成22年5月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

### 投資法人の仕組み

後記 34 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 8 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

その後、上場後 2 回目となる公募及び第三者割当による投資口の追加発行を第 10 期中に行った結果、第 12 期末となる平成 21 年 11 月 30 日現在の発行済投資口数は 201,300 口となっています。

本投資法人は、「用途」（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他）と「地域」（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の点において、分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人（REIT）として中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成 16 年 5 月期の第 1 期より前期の第 11 期まで 11 回の利益分配を行ってまいりました。また、第 12 期においても、1 口当たり 17,459 円の利益分配をいたします。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

サブプライム問題に端を発した欧米金融機関の混乱・金融危機は、金融市場のみならず個人消費・企業業績といった実体経済へ大きな影響を及ぼし、世界的に急激な景気の悪化を招きました。そうした事態を受け、世界各国政府が積極的に景気回復策、金融支援策等を実施した結果、平成 21 年春頃から金融危機による混乱は収束し、一部に景気底入れ・回復の声が聞かれるほどになりました。しかしながら、各国政府の経済・金融政策の効果にも息切れが生じ、直近においてはドバイ・ショック等国際経済における新たな動揺もみられるようになっております。わが国においては、急激な為替変動や物価の下落（デフレ）等により企業業績や個人消費の回復の持続力も芳しくなく、中国等の新興国経済の活況による景気牽引効果はあるものの、依然として厳しい経済環境下にあるものと認識しております。

不動産売買市場においては、金融市場の混乱・信用収縮による影響も和らぎを見せ、一部のプレイヤーの間では不動産取引が行われ始め、特に都心の希少と思われる物件においては総じて高額な価格での取引がなされるなど、回復の兆しが見られるかに思われますが、本格的な市況の好転にはなお時日を要するものと考えられます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、個人消費の不振や物価の下落（デフレ）により既存店舗の売上も底入れとは言い難く、一部の店舗においては賃借料の引き下げ要求が出され、さらには個人消費の急激な落ち込みにより店舗の閉店・退去を実施せざるを得ないというような厳しい状況となっております。

オフィスビルに関しては、一部では企業業績の回復は見受けられるものの、その回復力は弱く、また引き続き景気先行きの不透明感が残ることから、全般的に空室率は高止まりしています。都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラス A ビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いています。また地方のオフィス市場においては、景気悪化に加えて供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化が顕著となる地域が拡大しています。

ホテルに関しては、客室稼働率や ADR（平均客室販売単価）等の水準を低下させることのないホテルも見受けられるものの、経済の減速を起因として、欧米ビジネスマン等による高額室料の客室の宿泊が減少し、一部の高級ホテルでは客室稼働率の大幅な低下が見られ、ミッドスケールのビジネスホテルや宿泊特化型ホテルにおいても、新型インフルエンザの影響は一服したものの、国内外の企業の多くが経費削減を図っていることや円高のため外国人宿泊者数が減少していること等から、依然として厳しい状況にあるものと思われます。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の減少に伴い、賃貸マンションの供給は引き続き鈍化傾向にあるため、賃貸住居への入居需要は依然として堅調であり、また供給過剰となっている一部地域を除き、稼働率及び賃料水準は横ばいとなっていますが、一方で高額な賃料の賃貸マンションに関しては空室が長期化する傾向も見受けられます。

こうした状況下、当期において本投資法人は保有物件のより有効な運用に注力し、厳しい経済環境下ではありますが、比較的安定した稼働率を確保いたしました。また、物件の取得については、不動産売買市場がまだ正常に機能していないと思われる中、厳選投資方針に徹底したこともあり、当期中の取得はありませんでした。

この結果、平成 21 年 11 月 30 日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設 13 件、オフィスビル 7 件、商業施設とオフィスビルの複合施設 1 件、ホテル 4 件、オフィスビルとホテルの複合施設 1 件、住居 22 件及びその他 1 件の合計 49 件、取得価格の総額は 215,726 百万円であり、また、総賃貸可能面積も 527,871.08 m<sup>2</sup> (159,681.00 坪) と、いずれも当期初から変化はなく、テナント総数については期初の 171 から 167 となりました。

また、本投資法人は当期においても、引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、安定した稼働率を確保しました。当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、98.2%から 98.6%の間で推移し、当期末である平成 21 年 11 月 30 日現在では 98.2%となっています。

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

(ハ) 資金調達の詳細

当期においては、新規の資金の借入、及び既存借入金の返済等はありませんでした。一方で、本投資法人の資産規模、リファイナンス・リスク等を勘案し、既存のコミットメントライン契約（借入極度額 10,000 百万円）の期間満了に伴い、平成 21 年 6 月 26 日付で、新たに借入極度額を増額し、借入極度額 13,500 百万円のコミットメントラインの設定を行うとともに、平成 21 年 8 月 4 日付で株式会社日本政策投資銀行との間で新たなコミットメントライン契約（借入極度額 2,000 百万円）を締結いたしました。

この結果、平成 21 年 11 月 30 日現在の借入金残高は総額 76,800 百万円（前期末比増減なし）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、1 年内返済予定の長期借入金は 15,400 百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は 61,400 百万円（前期末比増減なし）、また投資法人債発行残高は 25,000 百万円（前期末比増減なし）、うち 1 年内償還予定の投資法人債は 15,000 百万円（前期末比 15,000 百万円増）となっています。

なお、平成 21 年 11 月 30 日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっています。

格付け機関	格付け内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+ 格付けの方向性：安定的
ムーディーズ・インバース・サービス	発行体格付け：Baa1 格付けの見通し：安定的

(ニ) 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益 8,427 百万円（前期比 0.4%増）、不動産賃貸事業利益 5,276 百万円（前期比 2.1%減）、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は 4,335 百万円（前期比 2.9%減）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は 3,515 百万円（前期比 4.6%減）、当期純利益は 3,514 百万円（前期比 4.6%減）となりました。

また、分配金については、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 17,459 円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

金融市場の混乱・信用収縮が招いた全世界的な景気の悪化については、一時期の危機的状況は収まったとはいえ、その一方で依然として景気の二番底が懸念される等世界的にまだまだ予断を許さぬ状況が続いております。わが国経済においても、急激な為替変動やデフレの進行等が企業業績の悪化や個人消費の低迷等を招いており、景気は依然先行きの不透明感を脱するに至っておりません。当然、わが国の不動産売買市場もこれらの内外の経済環境の影響を受けることとなり、今後については引き続き注視を要するものと思われまます。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化が見受けられるなど景気悪化の影響が出ており、慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとのリレーションシップの構築やマーケット状況にあわせた的確な判断等、柔軟かつ慎重な対応が求められるものと認識しております。これに加えて、金融機関との連携、財務基盤の強化や IR 活動等も一層重要性を増すものと考えられます。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第 1 期から鋭意取得活動を行っています。今後は、本投資法人がその資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の株主及び株主の関連会社等スポンサー企業による物件提供及び物件情報提供も含め、広範なネットワークを活用しつつ、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。

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

(ハ) 管理運営（内部成長）について

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

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

(ニ) 財務戦略について

本投資法人は LTV（注）の上限は 60% を目途としますが、実務上の運用にあたっては、より保守的に 50% を LTV の水準の目安とした運用を行いながら、原則として長期・固定での資金調達、また借入金の返済期限の分散化やコミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定的な財務体質を目指してまいります。

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

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

(ホ) 運用状況の見通し

A. 第 13 期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。第 13 期の運用状況の見通しの前提条件については、後記 9 ページ記

載の「平成 22 年 5 月期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	8,449 百万円
営業利益	4,236 百万円
経常利益	3,383 百万円
当期純利益	3,382 百万円
1 口当たり分配金	16,800 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、後記 9 ページ記載の「平成 22 年 5 月期（平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日）運用状況予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、第 14 期（平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日）の運用状況の予想数値は、以下のとおりとなります。

営業収益	8,562 百万円
営業利益	4,264 百万円
経常利益	3,242 百万円
当期純利益	3,241 百万円
1 口当たり分配金	16,100 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

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

## B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ③ 参考情報

### 1. 返済資金の調達及び既存借入金の返済

平成 21 年 12 月 21 日付にて、既存借入金（注）の返済資金の調達のために、下記のとおり資金の借入れを行いました。

#### a. タームローン 27

借入先	: 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
借入金額	: 2,000 百万円
利率	: 1.35914%
借入実行日	: 平成 21 年 12 月 21 日
返済方法	: 期日一括弁済
返済期日	: 平成 23 年 12 月 20 日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

#### b. タームローン 28

借入先	: 株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社三井住友銀行、オリックス信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、株式会社福岡銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	: 9,150 百万円
利率	: 1.64157%
借入実行日	: 平成 21 年 12 月 21 日
返済方法	: 期日一括弁済

返済期日 : 平成 25 年 6 月 20 日  
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

c. タームローン 29

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、  
 住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、  
 株式会社三菱東京 UFJ 銀行  
 借入金額 : 4,250 百万円  
 利率 : 1.97537%  
 借入実行日 : 平成 21 年 12 月 21 日  
 返済方法 : 期日一括返済  
 返済期日 : 平成 26 年 12 月 20 日  
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

(注) 以下の既存借入金につき、元本返済期日である平成 21 年 12 月 20 日は営業日ではないため、各ローンに係る金銭消費貸借契約の定めに従い、翌営業日である平成 21 年 12 月 21 日付で返済を行いました。

a. タームローン 6

返済日 : 平成 21 年 12 月 21 日  
 借入先 : 株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、  
 大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社、  
 住友信託銀行株式会社  
 借入金額 : 5,000 百万円  
 利率 : 1.39716%  
 借入実行日 : 平成 16 年 12 月 20 日  
 返済方法 : 期日一括返済  
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

b. タームローン 12

返済日 : 平成 21 年 12 月 21 日  
 借入先 : 株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、  
 株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、  
 株式会社三菱東京 UFJ 銀行  
 借入金額 : 4,800 百万円  
 利率 : 1.55035%  
 借入実行日 : 平成 18 年 12 月 20 日  
 返済方法 : 期日一括返済  
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

c. タームローン 15

返済日 : 平成 21 年 12 月 21 日  
 借入先 : 株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、  
 株式会社三井住友銀行  
 借入金額 : 5,600 百万円  
 利率 : 1.47730%  
 借入実行日 : 平成 19 年 2 月 19 日  
 返済方法 : 期日一括返済  
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

## 2. 資産の取得

本投資法人では、第 12 期の決算日後、以下の資産を取得しています。

### <フォーシーズンビル>

#### (取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
取得価格 : 4,200 百万円  
取得日 : 平成 21 年 12 月 25 日

#### (取得資産の概要)

所在地 (住居表示) : 東京都新宿区新宿二丁目 4 番 3 号  
用途 : 事務所・駐車場  
面積 : 土地 690.93 m<sup>2</sup>  
建物 6,318.81 m<sup>2</sup>  
構造・規模 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建  
建築時期 : 平成 6 年 10 月  
総賃貸可能面積 : 5,000.54 m<sup>2</sup>

平成22年5月期(平成21年12月1日～平成22年5月31日)運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成21年11月30日現在保有している49物件に、平成21年12月25日取得済の「フォーシーズンビル」を加えた合計50物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第13期末(平成22年5月31日)まで保有物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年11月30日(第12期末)現在の201,300口を前提としています。</li> <li>平成22年5月31日(第13期末)まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、既存物件においては本日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、既存物件においては過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>第13期(平成22年5月期)営業期間の外注委託費については、約424百万円を見込んでいます。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>また、第13期営業期間の公租公課(固定資産税及び都市計画税等)については、約680百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費については、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。なお、第13期営業期間の減価償却費は、約1,536百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>第13期営業期間における、有利子負債に係る支払利息(融資関連手数料等含む)に関しては、約853百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>第13期営業期間中の平成21年12月に、既存借入金の借換(リファイナンス)がありました。詳細につきましては、前記「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 ③参考情報 1.返済資金の調達及び既存借入金の返済」をご参照ください。第13期営業期間において、その他本件以外のリファイナンスはありません。</li> <li>平成21年11月30日現在の有利子負債比率48.45%が、第13期末(平成22年5月31日)まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。なお、有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。</li> </ul> $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,363,932	6,833,211
信託現金及び信託預金	10,306,511	10,684,787
営業未収入金	136,524	135,572
前払費用	223,238	63,604
繰延税金資産	19	18
その他	237	456
流動資産合計	17,030,464	17,717,651
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,072,818	8,073,178
減価償却累計額	459,025	602,002
建物(純額)	7,613,793	7,471,175
構築物	98,262	98,262
減価償却累計額	25,899	32,603
構築物(純額)	72,362	65,659
機械及び装置	93,811	93,811
減価償却累計額	5,589	8,628
機械及び装置(純額)	88,222	85,182
土地	14,422,415	14,422,418
建設仮勘定	22	-
信託建物	85,556,141	85,934,738
減価償却累計額	10,819,027	12,112,133
信託建物(純額)	74,737,113	73,822,604
信託構築物	835,536	839,498
減価償却累計額	336,496	368,063
信託構築物(純額)	499,039	471,434
信託機械及び装置	396,418	406,471
減価償却累計額	98,571	112,779
信託機械及び装置(純額)	297,846	293,692
信託工具、器具及び備品	73,111	75,723
減価償却累計額	26,997	32,451
信託工具、器具及び備品(純額)	46,113	43,272
信託土地	115,630,314	115,630,314
信託建設仮勘定	25,344	25,344
有形固定資産合計	213,432,588	212,331,098
無形固定資産		
ソフトウェア	5,306	4,738
信託借地権	437,174	437,174
信託その他無形固定資産	1,961	1,917
無形固定資産合計	444,443	443,830
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,513	20,513
長期前払費用	296,205	228,661
投資その他の資産合計	326,718	259,174
固定資産合計	214,203,750	213,034,104
資産合計	231,234,215	230,751,756

(単位：千円)

	前期 (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	446,116	348,990
1年内償還予定の投資法人債	-	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,400,000	15,400,000
未払費用	398,269	411,196
未払分配金	15,506	15,451
未払法人税等	904	932
未払消費税等	199,113	123,007
前受金	106,072	103,075
信託前受金	1,108,063	1,099,129
預り金	1,844	2,270
信託預り金	31,837	33,662
流動負債合計	17,707,728	32,537,716
固定負債		
投資法人債	25,000,000	10,000,000
長期借入金	61,400,000	61,400,000
預り敷金及び保証金	1,438,269	1,399,890
信託預り敷金及び保証金	13,694,455	13,589,105
固定負債合計	101,532,725	86,388,996
負債合計	119,240,453	118,926,713
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,683,252	3,514,532
剰余金合計	3,683,252	3,514,532
投資主資本合計	111,993,762	111,825,042
純資産合計	111,993,762	111,825,042
負債純資産合計	231,234,215	230,751,756

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	7,960,112	7,955,015
その他貸貸事業収入	※1	433,789	472,249
営業収益合計		8,393,901	8,427,265
営業費用			
貸貸事業費用	※1	3,002,765	3,150,468
資産運用報酬		643,988	647,178
資産保管手数料		30,329	30,707
一般事務委託手数料		78,874	79,660
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		162,897	173,757
営業費用合計		3,929,056	4,091,973
営業利益		4,464,844	4,335,292
営業外収益			
受取利息		548	234
その他		2,423	970
営業外収益合計		2,972	1,204
営業外費用			
支払利息		627,407	664,319
投資法人債利息		154,000	154,421
その他		2,187	2,308
営業外費用合計		783,595	821,049
経常利益		3,684,221	3,515,446
税引前当期純利益		3,684,221	3,515,446
法人税、住民税及び事業税		1,013	978
法人税等調整額		△1	1
法人税等合計		1,011	980
当期純利益		3,683,209	3,514,466
前期繰越利益		42	66
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,683,252	3,514,532

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	108,310,509	108,310,509
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	3,359,940	3,683,252
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	3,683,252	3,514,532
剰余金合計		
前期末残高	3,359,940	3,683,252
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	3,683,252	3,514,532
投資主資本合計		
前期末残高	111,670,450	111,993,762
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	111,993,762	111,825,042
純資産合計		
前期末残高	111,670,450	111,993,762
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	111,993,762	111,825,042

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
I 当期末処分利益	3,683,252,381 円	3,514,532,850 円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,683,186,100 円 (18,297 円)	3,514,496,700 円 (17,459 円)
III 次期繰越利益	66,281 円	36,150 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 35 条 (1) に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法の改正に伴う、同法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90% に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 201,300 口の整数倍の最大値となる 3,683,186,100 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第 35 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 35 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90% に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 201,300 口の整数倍の最大値となる 3,514,496,700 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第 35 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21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	3,684,221	3,515,446
減価償却費	1,489,063	1,499,287
受取利息	△548	△234
支払利息及び投資法人債利息	781,407	818,741
営業未収入金の増減額(△は増加)	39,745	952
未収消費税等の増減額(△は増加)	236,235	-
前払費用の増減額(△は増加)	△188,963	181,979
長期前払費用の増減額(△は増加)	15,133	15,213
営業未払金の増減額(△は減少)	△42,121	△79,461
未払費用の増減額(△は減少)	△2,556	12,874
未払消費税等の増減額(△は減少)	199,113	△76,106
前受金の増減額(△は減少)	1,188	△2,996
信託前受金の増減額(△は減少)	△1,083	△8,933
預り金の増減額(△は減少)	△449	426
信託預り金の増減額(△は減少)	△11,482	1,824
預り敷金及び保証金償却額	△6,945	△30,707
信託預り敷金及び保証金償却額	△42,285	△24,832
その他	1,952	464
小計	6,151,627	5,823,938
利息の受取額	302	109
利息の支払額	△828,550	△788,704
法人税等の支払額	△860	△950
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,322,518	5,034,393
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△44,620	△6,447
無形固定資産の取得による支出	△5,685	-
信託有形固定資産の取得による支出	△2,081,684	△409,086
預り敷金及び保証金の収入	1,057	13,473
預り敷金及び保証金の支出	△28,048	△21,144
信託預り敷金及び保証金の収入	74,503	32,505
信託預り敷金及び保証金の支出	△177,432	△113,022
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,261,910	△503,721
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	11,100,000	-
長期借入金の返済による支出	△9,400,000	-
分配金の支払額	△3,356,018	△3,683,241
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,656,018	△3,683,241
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,404,589	847,430
現金及び現金同等物の期首残高	15,059,071	16,463,661
現金及び現金同等物の期末残高	16,463,661	17,311,091

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

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

(損益計算書に関する注記)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	7,295,973	7,301,523
共益費収入	458,178	448,239
駐車場収入	176,673	175,819
その他賃貸収入(注1)	29,286	29,433
賃貸事業収入合計	7,960,112	7,955,015
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注2)	373,218	389,956
賃貸事業一時収入	46,787	66,992
その他雑収入	13,783	15,300
その他賃貸事業収入合計	433,789	472,249
不動産賃貸事業収益合計	8,393,901	8,427,265
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	552,551	679,906
外注委託費	403,747	409,271
水道光熱費	378,072	381,043
損害保険料	14,817	14,950
修繕費(注3)	79,022	88,722
減価償却費	1,489,063	1,499,287
その他賃貸事業費用	85,490	77,285
不動産賃貸事業費用合計	3,002,765	3,150,468
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,391,135	5,276,797
(注1)賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。		(注1)賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。
(注2)使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。		(注2)使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。
(注3)修繕費及び修繕積立金を記載しています。		(注3)修繕費及び修繕積立金を記載しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
発行可能投資口総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
1口当たり純資産額	556,352円	1口当たり純資産額	555,514円
1口当たり当期純利益	18,297円	1口当たり当期純利益	17,458円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
当期純利益(千円)	3,683,209	当期純利益(千円)	3,514,466
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,683,209	普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,514,466
期中平均投資口数(口)	201,300	期中平均投資口数(口)	201,300

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
該当事項はありません。		同左	

(9) 発行済投資口数の増減

当期中における「発行済投資口数の増減」はありません。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)をご参照ください。

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成21年8月28日に開催しました本投資法人の第4回投資主総会において、補欠執行役員として、阿部久三を選任しています。阿部久三は、本資産運用会社の代表取締役です。

(2) 本資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありません。本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成21年8月28日提出)をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期 (平成 21 年 5 月 31 日)		当期 (平成 21 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)	2,500,594	1.1	2,486,966	1.1
		地方	3,213,979	1.4	3,186,053	1.4	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	8,833,049	3.8	8,793,584	3.8
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,862,525	0.8	1,848,004	0.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,876,639	2.1	4,830,578	2.1
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	910,028	0.4	899,248	0.4	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
地方		—	—	—	—		
小計				22,196,816	9.6	22,044,435	9.6
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	18,767,799	8.1	18,754,587	8.1
			首都圏地域	21,624,090	9.4	21,502,686	9.3
		地方	29,985,844	13.0	29,727,370	12.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,785,007	2.9	6,777,466	2.9
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	24,277,055	10.5	24,189,698	10.5
		地方	21,331,787	9.2	21,320,411	9.2	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,993,753	9.1	20,952,332	9.1
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,898,747	1.7	3,856,931	1.7
		地方	9,674,683	4.2	9,688,089	4.2	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,404,277	1.0	2,377,917	1.0
			東京23区	10,751,864	4.6	10,653,937	4.6
			首都圏地域	2,230,994	1.0	2,210,995	1.0
		地方	16,571,503	7.2	16,370,848	7.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
地方		1,938,363	0.8	1,903,390	0.8		
小計				191,235,772	82.7	190,286,663	82.5
預金等のその他資産				17,801,626	7.7	18,420,657	8.0
資産総額計				231,234,215	100.0	230,751,756	100.0

(注1) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

- (注 2) 首都圏とは、1 都 7 県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。
- (注 3) 東京都心 6 区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
- (注 4) 東京 23 区とは、東京都内 23 区から東京都心 6 区を除いた地域を指します。
- (注 5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内 23 区を除いた地域を指します。

	前期 (平成 21 年 5 月 31 日)		当期 (平成 21 年 11 月 30 日)	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%)	金額 (千円)	対総資産比率 (%)
負債総額	119,240,453	51.6	118,926,713	51.5
純資産総額	111,993,762	48.4	111,825,042	48.5
資産総額	231,234,215	100.0	230,751,756	100.0

(2) 投資不動産物件

平成 21 年 11 月 30 日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

① 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要 1

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

(平成 21 年 11 月 30 日現在)

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

物件 番号	物件名	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注 1)	延床面積 (㎡) (注 1)	構造・ 階数 (注 1) (注 4)	建築年月 (注 1)	所有形態		担保 設定の 有無
							土地	建物	
C1	新宿ワシントンホテル 本館	東京都新宿区西新宿 三丁目 2 番 9 号	6,215.31 (注 2)	59,985.37 (注 3)	S・SRC B4/25F	昭和 58 年 10 月	所有権 (一部共有) (注 8)	区分所有権 (一部共有) (注 8)	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目 23 番 2 号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成 11 年 10 月	所有権	所有権	無
C3	MZ ビル	東京都八王子市明神町 二丁目 26 番 9 号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成 19 年 4 月	所有権/ 借地権	所有権	無
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	神奈川県横浜市中区 弁天通四丁目 53 番 1 号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成 19 年 7 月	所有権	所有権	無
D1	T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋 三丁目 8 番 8 号	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成 13 年 12 月	所有権	所有権	無
D2	T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町 10 番地 7	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成 14 年 5 月	所有権	所有権	無
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込 五丁目 20 番 2 号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成 14 年 2 月	所有権 (敷地権)	区分所有権 (注 6)	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢 二丁目 37 番 1 号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成 10 年 10 月	所有権	所有権	無
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目 3 番 11 号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成 6 年 3 月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門 一丁目 2 番 3 号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成 15 年 4 月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目 3 番 1 号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成 4 年 3 月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台 四丁目 83 番 10 号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成 2 年 2 月	所有権	所有権	無
D9	アプリール 新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目 10 番 6 号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成 9 年 9 月	所有権	所有権	無
D10	UUR コート札幌北三条	北海道札幌市中央区北 三条東三丁目 1 番地 28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成 18 年 2 月	所有権	所有権	無
D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区 南町二丁目 3 番 5 号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成 5 年 4 月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	東京都東久留米市 氷川台一丁目 8 番 4 号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成 9 年 3 月	所有権	所有権	無
D13	南山コート 1 号館	愛知県名古屋市中区 駒方町六丁目 8 番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成 9 年 3 月	所有権	所有権	無
D14	南山コート 2 号館	愛知県名古屋市中区 駒方町五丁目 20 番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成 11 年 3 月	所有権	所有権	無
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川 一丁目 13 番 9 号	814.54	5,871.77 (注 3)	SRC B1/15F	平成 17 年 2 月	所有権 (敷地権) (注 7)	区分所有権 (注 7)	無
D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区 栄五丁目 21 番 26 号	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成 18 年 3 月	所有権	所有権	無
D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区 栄五丁目 21 番 37 号	674.34	3,172.34	RC 11F	平成 19 年 2 月	所有権	所有権	無
D18	MA 仙台ビル	宮城県仙台市青葉区 木町通一丁目 3 番 7 号	3,656.44 (注 23)	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成 20 年 2 月	借地権 (注 23)	所有権	無
D19	UUR コート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区 名駅二丁目 5 番 4 号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成 20 年 8 月	所有権	所有権	無
D20	UUR コート札幌篠路 彦番館	北海道札幌市北区篠路 三条六丁目 4 番 32 号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成 20 年 9 月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区 泉一丁目 14 番 6 号	336.55	2,196.97	S 12F	平成 14 年 9 月	所有権	所有権	無
D22	UUR コート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目 4 番 15 号	1,266.32	4,166.73	RC 11F	平成 21 年 1 月	所有権	所有権	無
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区 岡田西町 3 番 10 号	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成 8 年 4 月	所有権	所有権	無
合計			372,166.41	542,808.23					

## 不動産等資産の概要2

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

(平成21年11月30日現在)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注9)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注10)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注11) (注12)	賃貸 可能面積 (㎡) (注11)	賃貸 契約面積 (㎡) (注11)	稼働率 (%) (注11)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,892	15,500	7.1	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,911	3,650	1.7	16	13,306.45	12,472.46	93.7
A3	大丸ビーコック芦屋 川西店	769	758	1,050	0.5	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,780	5,490	2.5	14	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城 バリュー	11,100	10,702	10,100	4.6	1(83)	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,593	4,780	2.2	2(5)	4,194.57	3,547.74 (注13)	84.6
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	3,186	3,020	1.4	1(1)	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピング センター	5,312	5,312	4,210	1.9	3(8)	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	2,005	1,640	0.7	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,862	3,400	1.5	1(8)	2,081.50	1,838.46 (注13)	88.3
A11	Tip's 町田ビル	4,100	4,210	4,330	2.0	2(9)	6,715.75	6,715.75 (注13)	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,755 (注14)	3,690	1.7	1(16)	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地) (注24)	11,904	12,450	11,000	5.0	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,486	2,070	0.9	1(8)	1,938.56	1,505.92 (注13)	77.7
B1	T&G 浜松町ビル	2,257	2,155	3,000	1.4	1(6)	2,422.93	2,422.93 (注13)	100.0
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,280	5,660	2.6	7	8,708.52	7,212.77	82.8
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,808	2,520	1.1	3(2)	4,934.39	4,606.24	93.3
B4	丸増麴町ビル	2,350	2,408	3,060	1.4	12(1)	2,612.42	2,612.42	100.0
B5	六番町Kビル	2,150	2,213	3,290	1.5	1(4)	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,919	25,200	11.5	53(2)	45,984.60	42,525.86	92.5
B7	川崎東芝ビル	19,200	18,938	30,300	13.8	1(4)	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	8,793	8,050	3.7	1(1)	7,540.30	7,540.30 (注13)	100.0
C1	新宿ワシントンホテル 本館	21,100	20,952	22,100	10.1	8(1)	53,317.45	53,317.45	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,848	2,050	0.9	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,856	3,400	1.5	2(7)	6,670.21	6,329.18 (注13)	94.9
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,830	4,050	1.8	3	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	T&G 東池袋マンション	2,021	1,812	2,050	0.9	1(119戸)	2,603.22	2,401.42 (注13)	92.2
D2	T&G 四谷マンション	1,355	1,229	1,320	0.6	1(72戸)	1,679.10	1,550.40 (注13)	92.3
D3	エクセリア馬込	697	632	628	0.3	1(41戸)	914.98	853.39 (注13)	93.3
D4	駒沢コート	1,680	1,595	1,710	0.8	1(87戸)	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	703	657	0.3	1(64戸)	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,148	1,070	0.5	1(1)	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,427	3,590	1.6	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,111	1,090	0.5	1(1戸)	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館	3,031	2,931	2,950	1.3	1	12,700.44	12,700.44	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注9)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注10)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注11) (注12)	賃貸 可能面積 (㎡) (注11)	賃貸 契約面積 (㎡) (注11)	稼働率 (%) (注11)
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,269	1,240	0.6	1(121戸)	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	620	607	557	0.3	1(1戸)	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	491	449	0.2	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	1,046	947	0.4	1(88戸)	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	442	436	0.2	1(33戸)	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	3,185	3,050	1.4	1(88戸)	4,097.51	4,015.78 (注13)	98.0
D16	グランルージュ栄	1,570	1,534	1,150	0.5	1(74戸)	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,303	1,060	0.5	1(82戸)	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,052	3,160	1.4	2(145戸)	11,525.36	11,154.21 (注13)	96.8
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,514	1,260	0.6	1(116戸)	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路 壱番館	870	899	744	0.3	2(1)	6,271.74	6,271.74 (注13)	100.0
D21	パークサイト泉	900	939	749	0.3	1(27戸)	2,067.95	1,429.55 (注13)	69.1
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,633	1,470	0.7	1(136戸)	3,650.00	3,650.00	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,903	1,840	0.8	1	9,271.16	9,271.16	100.0
合計		215,726	212,331	219,787	100.0	167(1,463)	527,871.08	518,163.90	98.2

### 不動産等資産の概要3

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

(平成21年11月30日現在)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注15)	預り敷金・保証金 (千円) (注16)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML)(注17)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	1,056,000	880,000	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	464,249	332,767	10%	無
A3	商業施設	大丸ビーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	548,547	1,538,534	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城バリュー	911,349	1,000,000	7.8% (注18)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	343,008	237,051	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注19)	731,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	275,293	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	(注19)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	161,293	169,773	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	441,950	359,607	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)(注24)	597,526	483,615	- (注20)	- (注20)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	99,541	123,139	19%	無
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	223,754	267,862	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	463,981	594,347	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	255,193	119,593	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	230,631	175,530	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	234,616	90,198	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	2,199,320	1,548,438	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,937,329	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	長谷萬ビル東陽町	562,316	366,396	13%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注 15)	預り敷金・保証金 (千円) (注 16)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率 (PML) (注 17)	地震保険 付保 の有無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,650,244	2,008,257	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	266,746	140,607	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	294,476	106,232	19%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	130,333	21,206	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	82,486	13,820	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	39,835	6,990	18%	無
D4	住居	駒沢コート	110,921	16,932	11%	無
D5	住居	六本松コート	44,400	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	102,720	34,240	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注 19)	55,288	8%	無
D10	住居	UUR コート札幌北三条	104,405	7,838	2%	無
D11	住居	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	79,370	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	34,806	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	208,470	34,685	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	90,134	23	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄Ⅱ	80,930	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	298,112	22,629	11%	無
D19	住居	UUR コート名古屋名駅	90,091	7,381	16%	無
D20	住居	UUR コート札幌篠路老番館	66,153	2,623	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	45,225	11,079	12%	無
D22	住居	UUR コート大阪十三本町	112,029	9,340	16%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注 19)	600,000	11%	無
合計			16,510,825	14,988,996	8.04%	

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

(注 2) 「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載していますが、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) については、本投資法人は敷地の共有持分 (持分割合 100 分の 96) を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書 (平成 21 年 8 月 28 日提出) の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ロ) 個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。

(注 3) 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。また、丸増麴町ビル、クリオ文京小石川については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書 (平成 21 年 8 月 28 日提出) の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ロ) 個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。

(注 4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。  
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造

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

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

(注 7) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) については、敷地の 96%の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、丸増麴町ビル及びクリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、それぞれ約 72.3%、約 92.3%であり、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合 (以下「建物持分割合」といいます。) は、それぞれ約 76.5%、約 92.3%です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。

(注 8) 新宿ワシントンホテル本館に係る信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割

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

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

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

なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

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

(注 11) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成 21 年 11 月 30 日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登

- 記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
- (注 12) 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成21年11月30日現在、賃借人が転賃しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（ ）内に併記しています。
- (注 13) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体若しくは一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成21年11月30日時点において、賃借人が転賃していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。
- (注 14) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壌環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壌改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,755百万円としています。  
なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。
- (注 15) 「年間賃料総額」は、平成21年11月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値（貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。）を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注 16) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成21年11月30日時点のデータに基づき記載しています。
- (注 17) 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、最近の有価証券報告書（平成21年8月28日提出）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針 (二) 付保方針」をご参照ください。
- (注 18) イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注 19) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注 20) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注 21) 本物件のテナントへの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。
- (注 22) 平成20年11月30日付で信託契約を解除のうえ、翌日（平成20年12月1日）付で所有権を取得して現物不動産として保有しています。
- (注 23) MA仙台ビルの所在する土地は全て借地のため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。
- (注 24) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」に名称を変更しています。

② 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の第12期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

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

(単位:千円)	ポートフォリオ合計	A1 ダイエー碑文谷	A2 ジョイパーク泉ヶ丘	A3 大丸ピーコック 芦屋川西店	A4 レランドショッピングセンター	A5 イオンモール 宇城パリュウ	A6 天神ルーチェ
営業収益	8,427,265	528,000	235,669	30,000	267,645	456,056	201,790
賃貸事業収入	7,955,015	528,000	197,022	30,000	223,790	456,056	154,113
その他賃貸事業収入	472,249	-	38,647	-	43,855	-	47,677
営業費用	3,135,366	123,681	199,706	5,627	156,159	182,182	82,454
公租公課	664,804	41,976	16,083	3,401	12,139	45,195	14,816
諸経費	971,274	10,868	98,928	353	79,822	5,441	41,046
外注委託費	409,271	5,642	46,465	300	38,495	1,200	16,400
水道光熱費	381,043	-	43,758	-	36,568	-	24,064
損害保険料	14,950	1,008	496	53	379	1,050	201
修繕費	88,722	4,217	2,987	-	2,921	320	-
その他賃貸事業費用	77,285	-	5,220	-	1,457	2,870	379
減価償却費	1,499,287	70,836	84,693	1,872	64,197	131,545	26,591
不動産賃貸事業利益	5,291,899	404,318	35,963	24,372	111,485	273,874	119,336
減価償却費控除前利益(NOI)	6,791,186	475,155	120,657	26,244	175,683	405,420	145,927
資本的支出額	397,891	71,518	10,398	-	2,929	35,950	-
修正NOI利回り	6.24%	6.19%	3.55%	6.81%	6.74%	7.28%	3.96%

(単位:千円)	A7 ヤマダ電機テックランド堺本店	A8 宮前ショッピングセンター	A9 コナミス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-IS060・SP横浜(敷地)
営業収益	(注)	138,109	(注)	91,449	224,567	151,999	298,763
賃貸事業収入	(注)	137,956	(注)	91,446	168,097	151,999	298,763
その他賃貸事業収入	(注)	153	(注)	3	56,470	-	-
営業費用	(注)	62,117	(注)	23,313	93,269	69,796	35,595
公租公課	(注)	12,832	(注)	3,227	13,823	22,847	35,262
諸経費	(注)	3,596	(注)	6,308	58,893	8,242	333
外注委託費	(注)	1,511	(注)	5,238	16,642	1,200	288
水道光熱費	(注)	109	(注)	-	38,172	-	-
損害保険料	(注)	396	(注)	155	371	890	45
修繕費	(注)	810	(注)	-	772	460	-
その他賃貸事業費用	(注)	769	(注)	914	2,935	5,690	-
減価償却費	(注)	45,688	(注)	13,777	20,551	38,706	-
不動産賃貸事業利益	68,004	75,991	25,329	68,135	131,298	82,203	263,167
減価償却費控除前利益(NOI)	95,929	121,679	51,462	81,913	151,850	120,910	263,167
資本的支出額	-	6,103	-	-	-	4,719	-
修正NOI利回り	5.96%	4.57%	5.03%	4.35%	7.39%	5.63%	4.41%

(単位：千円)	A14 アクティオーレ 関内	商業施設合計	B1 T&G浜松町ビル	B2 SK名古屋ビル	B3 福岡 アーセオンビル	B4 丸増麴町ビル	B5 六番町Kビル
営業収益	86,402	2,878,409	113,181	233,362	132,163	116,371	117,308
貸貸事業収入	68,825	2,674,025	100,938	210,612	116,138	110,979	116,674
その他貸貸事業収入	17,577	204,383	12,243	22,749	16,025	5,391	634
営業費用	24,285	1,132,810	34,538	79,944	69,479	41,795	36,317
公租公課	3,095	243,469	8,879	14,870	7,762	12,967	10,508
諸経費	7,561	323,193	14,629	48,192	31,830	20,882	18,830
外注委託費	5,882	140,672	6,813	24,817	12,681	8,399	13,333
水道光熱費	-	142,674	6,062	21,124	16,154	6,990	634
損害保険料	183	5,623	115	398	173	430	135
修繕費	95	12,584	578	1,216	2,817	2,616	4,727
その他貸貸事業費用	1,400	21,638	1,060	635	3	2,445	-
減価償却費	13,628	566,147	11,029	16,881	29,885	7,945	6,978
不動産貸貸事業利益	62,117	1,745,598	78,642	153,418	62,684	74,575	80,990
減価償却費控除前利益 (NOI)	75,745	2,311,746	89,672	170,299	92,570	82,521	87,969
資本的支出額	-	131,620	11,514	7,503	8,195	2,767	4,131
修正NOI利回り	4.82%	5.50%	7.92%	6.29%	8.88%	7.00%	8.16%

(単位：千円)	B6 新大阪セントラル タワー	B7 川崎東芝ビル	B8 長谷萬ビル 東陽町	オフィス合計	C1 新宿ワシントン ホテル本館	C2 東横イン品川駅 高輪口	C3 MZビル
営業収益	1,147,119	968,883	284,002	3,112,393	824,993	57,000	132,046
貸貸事業収入	1,007,484	968,883	251,630	2,883,341	824,993	57,000	132,023
その他貸貸事業収入	139,634	-	32,371	229,051	-	-	23
営業費用	504,502	186,264	105,369	1,058,211	193,547	21,106	79,930
公租公課	92,101	51,725	13,939	212,755	98,145	5,912	11,596
諸経費	270,866	10,273	51,965	467,470	53,981	672	20,832
外注委託費	97,758	6,000	19,564	189,368	28,204	570	7,039
水道光熱費	140,412	-	26,238	217,618	3,273	-	1,522
損害保険料	1,628	1,277	345	4,504	1,239	102	281
修繕費	21,404	1,361	5,606	40,328	21,138	-	166
その他貸貸事業費用	9,661	1,634	210	15,651	126	-	11,822
減価償却費	141,534	124,264	39,464	377,985	41,420	14,520	47,501
不動産貸貸事業利益	642,616	782,619	178,633	2,054,181	631,446	35,893	52,116
減価償却費控除前利益 (NOI)	784,151	906,884	218,097	2,432,167	672,867	50,414	99,618
資本的支出額	174,632	36,864	-	245,608	-	-	5,685
修正NOI利回り	6.52%	9.42%	5.12%	7.36%	6.36%	5.34%	5.23%

(単位：千円)	C4 ホテルルートイン 横浜馬車道	ホテル合計	D1 T&G東池袋 マンション	D2 T&G四谷 マンション	D3 エクセリア馬込	D4 駒沢コート	D5 六本松コート
営業収益	160,779	1,174,820	65,763	42,205	21,273	55,784	30,657
貸貸事業収入	139,558	1,153,576	63,901	40,620	20,766	55,784	30,646
その他貸貸事業収入	21,220	21,243	1,861	1,585	507	-	11
営業費用	72,021	366,606	40,594	24,925	13,028	15,332	14,373
公租公課	11,957	127,612	2,885	1,904	1,028	3,609	1,982
諸経費	14,002	89,489	12,402	7,591	3,800	456	793
外注委託費	4,756	40,570	5,200	3,378	1,922	258	165
水道光熱費	8,914	13,709	824	508	317	-	-
損害保険料	332	1,956	114	66	37	108	86
修繕費	-	21,304	2,819	1,186	458	90	425
その他貸貸事業費用	-	11,949	3,443	2,451	1,064	-	116
減価償却費	46,060	149,504	25,306	15,429	8,199	11,266	11,597
不動産貸貸事業利益	88,757	808,214	25,169	17,280	8,244	40,452	16,284
減価償却費控除前利益 (NOI)	134,818	957,718	50,475	32,710	16,443	51,718	27,881
資本的支出額	-	5,685	413	-	-	-	2,267
修正NOI利回り	5.70%	6.06%	4.98%	4.81%	4.71%	6.14%	7.35%

(単位：千円)	D6 スカイコート 芝大門	D7 太平洋セメント 浮間	D8 太平洋セメント 習志野	D9 アブリーレ 新青木一番館	D10 UURコート 札幌北三条	D11 太平洋セメント 蘇我寮	D12 太平洋セメント 東久留米寮新館
営業収益	32,400	123,660	51,360	(注)	52,435	25,920	16,848
賃貸事業収入	32,400	123,660	51,360	(注)	50,442	25,920	16,848
その他賃貸事業収入	-	-	-	(注)	1,993	-	-
営業費用	13,452	35,296	14,040	(注)	25,388	10,686	4,424
公租公課	1,820	9,335	4,423	(注)	3,142	2,076	1,397
諸経費	701	1,554	675	(注)	4,395	369	209
外注委託費	324	1,236	513	(注)	2,601	259	168
水道光熱費	-	-	-	(注)	1,644	-	-
損害保険料	59	318	161	(注)	94	110	41
修繕費	318	-	-	(注)	20	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	-	(注)	33	-	-
減価償却費	10,929	24,406	8,940	(注)	17,850	8,240	2,817
不動産賃貸事業利益	18,947	88,363	37,319	64,848	27,047	15,233	12,423
減価償却費控除前利益 (NOI)	29,877	112,769	46,260	103,565	44,897	23,474	15,240
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-
修正NOI利回り	5.07%	6.37%	8.09%	6.82%	7.01%	7.55%	6.33%

(単位：千円)	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
営業収益	39,685	17,403	101,008	45,174	40,471	157,407	45,004
賃貸事業収入	39,685	17,403	94,367	45,174	40,471	152,578	45,004
その他賃貸事業収入	-	-	6,641	-	-	4,828	-
営業費用	15,783	6,882	44,400	21,847	19,651	84,525	25,775
公租公課	2,600	1,387	4,049	2,868	3,113	11,250	3,712
諸経費	863	286	11,188	170	158	25,373	3,763
外注委託費	396	174	2,952	-	-	6,985	2,783
水道光熱費	-	-	24	-	-	2,304	884
損害保険料	85	45	189	122	104	273	96
修繕費	381	67	5,174	48	51	1,393	-
その他賃貸事業費用	-	-	2,847	-	2	14,416	-
減価償却費	12,319	5,208	29,162	18,808	16,379	47,901	18,299
不動産賃貸事業利益	23,901	10,520	56,608	23,326	20,820	72,881	19,228
減価償却費控除前利益 (NOI)	36,221	15,729	85,771	42,134	37,200	120,782	37,527
資本的支出額	10,809	-	-	-	-	-	-
修正NOI利回り	6.75%	6.97%	5.40%	5.35%	5.71%	7.00%	5.08%

(単位：千円)	D20 UURコート札幌 篠路壱番館	D21 パークサイト泉	D22 UURコート大阪 十三本町	住居合計	E1 リリカラ 東北支店	その他合計
営業収益	32,950	27,544	55,927	1,194,135	(注)	(注)
賃貸事業収入	32,950	27,402	55,927	1,176,564	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	142	-	17,570	(注)	(注)
営業費用	16,812	18,101	22,794	536,517	(注)	(注)
公租公課	3,064	1,757	-	76,109	(注)	(注)
諸経費	2,626	7,868	3,939	90,175	(注)	(注)
外注委託費	2,048	2,312	3,805	38,060	(注)	(注)
水道光熱費	-	533	-	7,042	(注)	(注)
損害保険料	98	145	133	2,777	(注)	(注)
修繕費	-	1,694	-	14,256	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	480	3,182	-	28,038	(注)	(注)
減価償却費	11,121	8,475	18,855	370,232	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	16,138	9,443	33,133	657,618	26,286	26,286
減価償却費控除前利益 (NOI)	27,259	17,918	51,988	1,027,850	61,704	61,704
資本的支出額	363	678	-	14,532	444	444
修正NOI利回り	6.25%	3.97%	5.92%	6.07%	6.00%	6.00%

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

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成21年11月30日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

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	地下駐車場 床面改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	25	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エレベーター)更新工事(人荷用6号機)	自 平成22年4月 至 平成22年4月	42	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エスカレータ)改修工事(12機修繕対応)	自 平成22年3月 至 平成22年5月	20	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	ダウントランス整備工事	自 平成22年3月 至 平成22年4月	12	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調設備ファンコイル交換工事	自 平成22年3月 至 平成22年4月	11	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エレベーター)更新工事(人荷用7号機)	自 平成22年6月 至 平成22年6月	45	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エスカレータ)改修工事(12機修繕対応)	自 平成22年9月 至 平成22年9月	40	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調機改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年10月	80	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	受変電設備工事	自 平成22年6月 至 平成22年11月	60	-	-
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	外壁タイル改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年4月	17	-	-
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事(ジャスコ棟)	自 平成22年2月 至 平成22年4月	40	-	-
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事(ジャスコ棟)	自 平成22年10月 至 平成22年11月	24	-	-
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	外気処理用エアハン更新工事(ジャスコ棟東)	自 平成22年10月 至 平成22年11月	10	-	-
天神ルーチェ	福岡県福岡市	1Fエントランス内装改修工事	自 平成22年3月 至 平成22年4月	55	-	-
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	漏水対策工事(防水対策)	自 平成22年5月 至 平成22年5月	58	-	-
Tip's 町田ビル	東京都町田市	リニューアル(外壁・サイン等)工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	100	-	-
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	看板新設工事	自 平成22年5月 至 平成22年5月	10	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	中央監視設備機器更新工事	自 平成22年8月 至 平成22年9月	15	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	共用部リニューアル工事	自 平成22年8月 至 平成22年9月	10	-	-
丸増麴町ビル	東京都千代田区	空調機更新工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	100	-	-
六番町Kビル	東京都千代田区	外壁調査他工事	自 平成22年2月 至 平成22年5月	30	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	調光器更新工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	20	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	駐車場6号機制御盤等整備工事	自 平成22年2月 至 平成22年5月	11	-	-

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	中央監視盤更新工事	自 平成21年7月 至 平成22年1月	60	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防災総合監視盤更新工事	自 平成22年2月 至 平成22年5月	160	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防火シャッター危害防止装置取付工事(全体)	自 平成22年1月 至 平成22年3月	20	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	空調設備更新工事(3F~11F:第2期)	自 平成21年12月 至 平成22年5月	357	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	駐車場1~6号機ゲージ駆動装置取替工事	自 平成22年2月 至 平成22年5月	68	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	冷却塔取替工事(ホテル)	自 平成21年12月 至 平成22年3月	30	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	デジタル放送設備工事	自 平成22年6月 至 平成22年11月	380	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	空調設備更新工事(3F~11F:第3期)	自 平成22年6月 至 平成22年11月	148	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	自動火災報知設備更新工事	自 平成21年11月 至 平成22年4月	128	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第1期)	自 平成22年6月 至 平成22年10月	165	-	-
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調チラー3台オーバーホール	自 平成22年5月 至 平成22年5月	12	-	-
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調設備更新工事(第1期)	自 平成22年11月 至 平成22年11月	144	-	-
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調設備改修工事	自 平成22年5月 至 平成22年5月	17	-	-
MZビル	東京都八王子市	外部共用サイン改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年1月	10	-	-
MZビル	東京都八王子市	301区画空調設置工事	自 平成22年7月 至 平成22年8月	13	-	-
駒沢コート	東京都世田谷区	外壁等大規模修繕工事	自 平成22年9月 至 平成22年9月	30	-	-
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区	大規模修繕工事(外壁補修、塗装、バルコニー防水)	自 平成21年10月 至 平成22年1月	73	-	-
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区	大規模修繕工事(階段・廊下)	自 平成22年1月 至 平成22年3月	25	-	-
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市	大規模修繕工事(塗装、防水)	自 平成22年7月 至 平成22年10月	12	-	-

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は397百万円であり、当期費用に区分された修繕費63百万円と併せ、461百万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	シースルーエレベーター1号機改修工事	自 平成21年5月 至 平成21年6月	34
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	シースルーエレベーター2号機改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	33
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	照明器具更新工事(エリアD)	自 平成21年10月 至 平成21年10月	20
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	個別空調工事(09年11月部分引渡)	自 平成21年6月 至 平成21年11月	136

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	4・7F テスター室加湿器 老朽更新(第3期)	自 平成21年6月 至 平成21年7月	13
南山コート1号館	愛知県名古屋市	屋上防水改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	10
その他の資本的支出				148
合計				397

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位 10 位までのテナント

(平成 21 年 11 月 30 日現在)

NO.	テナント名	物件名	業種	賃貸契約面積 (注 1)	年間賃料総額 (注 2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城バリュー	不動産業	72,073.39 m <sup>2</sup>	911,349 千円	平成 31 年 8 月 9 日
2	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	サービス業	49,293.84 m <sup>2</sup>	1,393,805 千円	平成 25 年 10 月 31 日
3	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	総合スーパー	43,385.26 m <sup>2</sup>	1,359,999 千円	・ダイエー碑文谷 平成 23 年 1 月 27 日 ・ダイエー宝塚中山店 平成 29 年 8 月 1 日
4	株式会社東芝	川崎東芝ビル	総合電機メーカー	36,118.31 m <sup>2</sup>	1,937,329 千円	平成 25 年 10 月 20 日
5	BHK ビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)(注 7)	不動産管理業他	26,605.59 m <sup>2</sup>	—(注 5)	平成 22 年 3 月 31 日他 (注 6)
6	丸紅コミュニティ 株式会社(注 3)	・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・アクティオーレ関内 ・MZ ビル ・駒沢コート ・六本松コート ・南山コート 1 号館 ・南山コート 2 号館 ・UUR コート札幌篠路老番館 ・パークサイト泉	不動産管理業	26,162.14 m <sup>2</sup> (注 4)	269,498 千円	・アクティオーレ南池袋 平成 24 年 9 月 30 日 ・Tip's 町田ビル 平成 29 年 12 月 26 日 ・アクティオーレ関内 平成 25 年 11 月 30 日 ・MZ ビル 平成 29 年 5 月 31 日 ・駒沢コート 平成 22 年 3 月 31 日 ・六本松コート 平成 23 年 9 月 30 日 ・南山コート 1 号館 平成 23 年 3 月 31 日 ・南山コート 2 号館 平成 23 年 3 月 31 日 ・UUR コート札幌篠路 老番館 平成 25 年 11 月 30 日 ・パークサイト泉 平成 22 年 11 月 30 日
7	太平洋セメント 株式会社	・太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) ・太平洋セメント社宅 (習志野社宅) ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館	セメント製造業	23,861.04 m <sup>2</sup>	435,576 千円	・メゾン浮間 平成 31 年 10 月 25 日 ・習志野社宅 平成 31 年 10 月 25 日 ・太平洋セメント蘇我寮 平成 22 年 2 月 7 日 ・太平洋セメント東久留米 寮新館 平成 22 年 2 月 7 日
8	ワシントンホテル 株式会社	・新大阪セントラルタワー ・MZ ビル	旅館・ホテル業	23,344.84 m <sup>2</sup>	1,014,717 千円	・新大阪セントラルタワー 平成 24 年 6 月 30 日 ・MZ ビル 平成 39 年 4 月 30 日
9	株式会社ダイクマ	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)(注 7)	家電販売業	16,047.94 m <sup>2</sup>	—(注 5)	平成 23 年 1 月 31 日他 (注 6)
10	株式会社神戸製鋼所	アブリーレ新青木一番館	鉄鋼業	12,700.44 m <sup>2</sup>	—(注 5)	平成 24 年 9 月 30 日

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

(注 2) 平成 21 年 11 月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を 12 倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

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

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

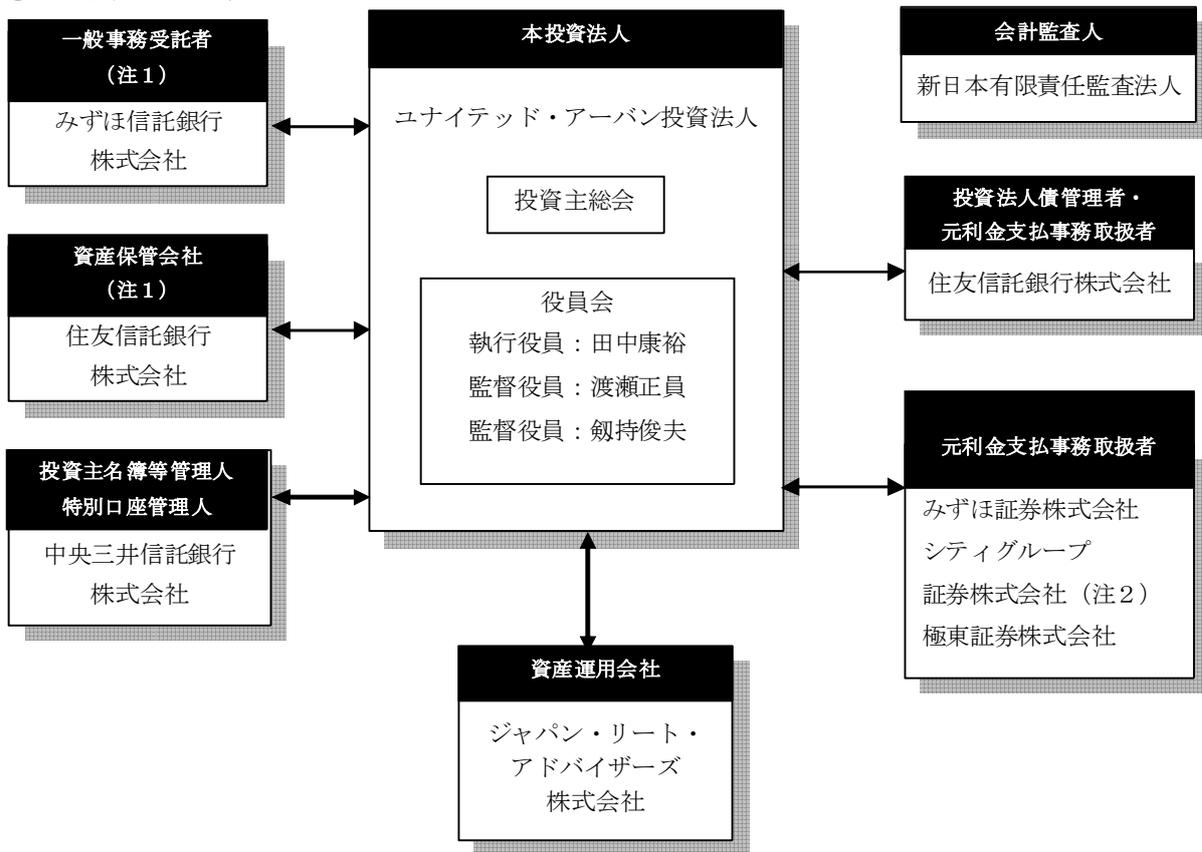
(注 5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

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

(注 7) 平成 21 年 6 月 15 日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」に名称を変更しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

① 本投資法人の仕組図



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

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

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

（注 1）本投資法人は、平成 21 年 7 月 15 日開催の役員会において、平成 21 年 12 月 1 日（第 13 期：平成 22 年 5 月期）より資産保管会社をみずほ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社へ変更することを決議し、平成 21 年 11 月 25 日付で、住友信託銀行株式会社との間で資産保管業務委託契約を締結いたしました。

（注 2）平成 21 年 10 月 1 日付で、「日興シティグループ証券株式会社」は、「シティグループ証券株式会社」に社名変更しています。

（注 3）本投資法人が発行した第 1 回債及び第 2 回債に関わる一般事務に係る業務として、元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、住友信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び極東証券株式会社に委託していますが、当該各投資法人債のすべてが、社債等の振替に関する法律附則第 28 条第 1 項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされましたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在していません。なお、住友信託銀行株式会社については、引き続き、投資法人債管理業務、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含まれます。）を委託しています。