

平成 23 年 5 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 7 月 21 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 23 年 8 月 31 日
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 8 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年5月期	14,912	(77.3)	7,078	(66.6)	4,315	(32.5)	16,616	(410.4)
22年11月期	8,409	(0.3)	4,249	(△1.9)	3,256	(△6.5)	3,255	(△6.5)

	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	%	%	%
23年5月期	11,449	12.8	1.3	28.9
22年11月期	16,172	2.9	1.4	38.7

(注) 平成 23 年 5 月期の当期純利益には、特別利益として計上した負ののれん発生益 12,492 百万円が含まれており、分配金の支払原資とは異なります。

(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	%	%
23年5月期	2,841	4,123	0	0	24.8	2.9
22年11月期	16,173	3,255	0	0	100.0	2.9

(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
23年5月期	416,471	148,413	35.6	102,261
22年11月期	230,778	111,566	48.3	554,228

(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
23年5月期	7,079	141	△2,429	32,293
22年11月期	4,989	△893	△3,534	13,724

2. 平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）及び平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24年5月31日）の運用状況の予想

(%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
23年11月期	15,565	(4.4)	6,646	(△6.1)	4,292	(△0.5)	4,292	(△74.2)	2,750	0
24年5月期	15,273	(△1.9)	6,527	(△1.8)	4,462	(3.9)	4,461	(3.9)	2,750	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益(通期)平成23年11月期 2,040円、平成24年5月期 2,120円

(注) 平成23年11月期及び平成24年5月期の分配金については、配当積立金を取り崩し分配する予定です。

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 有

(注) 詳細については、20ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(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23年5月期 1,451,319口
平成22年11月期 201,300口
② 期末自己投資口数 平成23年5月期 0口
平成22年11月期 0口

(注1) 平成22年12月1日付にて、投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行っています。

(注2) 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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※ 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11ページ記載の「平成23年11月期(第16期:平成23年6月1日～平成23年11月30日)及び平成24年5月期(第17期:平成23年12月1日～平成24年5月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。
- ・本投資法人は、平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月1日を効力発生日として、投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行っております。平成22年11月期の1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産の遡及修正値に関しましては、29ページ記載の「1口当たり情報に関する注記」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

本投資法人の仕組みの詳細については、後記52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23年2月25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)。

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不動産投資法人(REIT)として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、第1期(平成16年5月期)より第14期(平成22年11月期)まで14回の利益分配を行ってまいりました。

当期(平成23年5月期)におきましては、平成22年12月1日を効力発生日(以下「合併効力発生日」といいます。)として日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)を吸収合併(以下「本合併」といいます。)し、NCIの保有物件37物件(受入価格約1,688億円)(以下「旧NCI物件」といいます。)を承継した結果、合併効力発生日時点において、保有物件数は87物件、ポートフォリオの総額(取得価格ベース)は約3,888億円となり、資産規模においてJ-REIT市場全体で第4位、総合型REITとしては業界で最大級の規模となりました。

(注) 「用途」 : 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他

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

(ロ) 投資環境と運用実績

平成22年は欧州経済の一部に緊縮財政の影響が懸念されたものの、米国経済については先行きの回復傾向の持続性に対する懸念が後退しつつあり、また、アジアを中心とした新興国、資源国の高い成長率が世界経済を牽引しており、日本経済も耐久消費財需要の反動減や輸出・生産の低迷等により景気改善のテンポが鈍化した状態にありましたが、年明けには輸出や生産に回復基調の動きが見られ、海外経済の成長率の上昇とともに緩やかながら改善の兆しが見られました。

また、日本銀行が創設した「資産買入等の基金」の買入れ資産に、不動産投資法人投資口を対象とすることが発表されたことで、東証REIT指数が上昇するなどJ-REITを取り巻く環境には回復が見受けられました。

しかしながら、平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震(以下「本地震」といいます。)及びそれに伴う津波の発生等(以下、本地震と併せて「本震災」といいます。)により、東北地方及び首都圏を中心に日本経済は甚大な影響を受けており、日本経済の先行きに不透明感が増しております。

今後の景気動向については、中長期的には復興支援等に伴った景気回復が想定されるものの、短期的には本震災による電力供給の制約やサプライチェーンの立て直しの遅れに起因する生産の停滞、及び自粛ムードの蔓延や外国人観光客の減少による消費の減退の両面から景気への悪影響が懸念されます。

個人に目を転じますと、完全失業率が高水準で推移するなど雇用情勢は依然として厳しい状況が続いており、個人消費に関しても、本震災以降、生活必需品等の供給制約や消費・購買に対するマインド悪化などから、一部に弱い動きが見られます。

不動産売買市場については、本震災前後においても、一部の不動産取引が実行されるなど、資金調達環境の改善や不動産価格の調整等により売買事例はあまり多くはありませんが、回復の兆しが期待されます。

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、本震災以降、個人消費は抑制傾向をさらに強めており、消費者の嗜好の変化や時代に合ったマーケティング戦略等により、売上が好調な小売業等もありますが、あくまで一部の企業にとどまり、個人消費の回復、ひいては売上の本格的な回復にはまだ至っておりません。

オフィスビルに関しては、オフィスの拡張・拡大という設備投資を積極的に行う状況ではなく、また新築の大型ビルが多数供給されていることから、結果として空室率は全般的に高止まりしています。さらには、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いております。また地方のオフィス市場においては、景気回復力の弱さに加えて供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化は深刻な状況にあります。

ホテルに関しては、本震災直後、インバウンド（訪日客）数や国内出張・旅行の減少により、特に首都圏に所在するホテル客室稼働率は低迷しました。その後、徐々に客室稼働率には回復傾向が見られますが、未だインバウンドの宿泊需要が本震災以前の水準に至っておらず、依然として楽観視出来る状況ではないものと思われまます。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の再開に伴い、一部賃貸マンションの供給も再開されつつありますが、個人の生活の根源となる「住居」への需要は一定にあることから、賃貸住居への入居需要は依然として堅調であり、供給過剰となっている一部地域を除き、稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっています。しかしながら、長引く景気低迷によって給与所得者の家賃負担能力は低下しており、特に高額な賃料の賃貸マンションに関しては賃料水準及び稼働率は比較的低下したままの状態が続いております。

こうした厳しい経済環境下ではありますが、本投資法人は当期においても保有物件のより有効な運用に引き続き注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。また、旧NCI物件のうち1物件（パシフィック天神：受入価格1,581百万円）を、平成23年1月14日付で売却しました。

本合併による旧NCI物件37物件の承継とその後の上記1物件の売却の結果、平成23年5月31日現在において、本投資法人が保有する物件は、商業施設22件、オフィスビル35件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル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86件（取得価格の総額387,230百万円）であり、また、総賃貸可能面積も532,955.43㎡（161,219.01坪）から852,455.43㎡（257,867.76坪）となり、当期末（平成23年5月31日）におけるテナント総数(注)は1,216となりました。

また、本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、96.3%から96.9%の間で推移し、当期末では96.3%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。

(注) テナント数の詳細につきましては、後記「5.参考情報 (2)投資不動産物件 ①不動産等資産の概要 不動産等資産の概要2」を参照ください。

(ハ) 本地震の影響と対応

本投資法人は、本地震発生時点において保有していた物件（計86物件）のうち、本地震により震度4以上を記録した地域に所在する物件に関し、外観目視による確認作業を行い

ましたが、投資法人の運用に重大な悪影響を及ぼす事象（又は被害）等は確認されませんでした。

また、本投資法人が東北地方に保有する 3 物件（アルポーレ仙台、MA 仙台ビル及びリリカラ東北支店。以下総称して「東北 3 物件」といいます。）に関しては、各建物の建築時の施工業者に対し、本地震による各建物への被害状況の調査を依頼し、これらの施工業者より、それぞれ下表記載の調査報告書の提出を受けました。

かかる調査報告書によれば、これら東北 3 物件の建物は、いずれも現行の建築基準法施行令（新耐震設計法）に則った建物であり、本地震後も使用可能と判断されています。ただし、仙台市青葉区所在の商業施設であるアルポーレ仙台（地下 1 階付地上 7 階建）に関しては、当面の建物の安全性は確保できているものの、3 階から 5 階及び 7 階における建物の鉄骨鉛直ブレース（筋交い）の一部に曲がりがあり、恒久対策として変形した当該部材の交換を推奨するとされたため、本投資法人は、当該推奨に従い、上記鉄骨鉛直ブレースの交換工事を行うこととしました。

物件番号	物件名称	所在地	調査会社	調査報告書作成年月日
A20	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	株式会社間組	平成 23 年 4 月 18 日
D18	MA 仙台ビル	宮城県仙台市	株式会社浅沼組	平成 23 年 4 月 13 日
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大成建設株式会社	平成 23 年 4 月 1 日

上記、東北 3 物件に係る調査報告や、その他の保有物件の詳細な状況が判明した結果、本地震による補修費用等 191 百万円を、当期の特別損失として計上しました。

(二) 資金調達の概要

本合併に伴い NCI から借入金 117,162 百万円、投資法人債 17,000 百万円を承継し、合併時点において、本投資法人の借入金の総額は 198,962 百万円、投資法人債の総額は 37,000 百万円となりました。

その後、当期においては平成 22 年 12 月に J-REIT 初となる個人向け投資法人債として第 4 回無担保投資法人債（15,000 百万円）（以下「第 4 回債」といいます。）を発行し、返済期限が到来した長期借入金 12,400 百万円の返済資金に充当しました。

また、上記「(ロ)投資環境と運用実績」記載の資産の売却により得られた資金によって、NCI より承継した借入金の一部期限前弁済(1,350 百万円)を行いました。この結果、本投資法人の平成 23 年 5 月 31 日現在の借入金残高は総額 185,162 百万円（前期末比 103,362 百万円増）、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 31,588 百万円（前期末比 10,488 百万円増）、長期借入金は 153,574 百万円（前期末比 92,874 百万円増）、また投資法人債発行残高は 52,000 百万円（前期末比 32,000 百万円増）であり、1 年内償還予定の投資法人債は 17,000 百万円となりました（前期末比 17,000 百万円増）。

なお、平成 23 年 7 月 19 日現在の本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付	: AA-
株式会社格付投資情報センター	発行体格付	: A+
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
		方向性: 安定的
		見通し: 安定的

(ホ) 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 14,912 百万円（前期比 77.3%増）、不動産賃貸事業利益 8,476 百万円（前期比 65.1%増）、不動産等売却損、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は 7,078 百万円（前期比 66.6%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 4,315 百万円（前期比 32.5%増）、本合併による負ののれん発生益 12,492 百万円及び本地震による補修費用等 191 百万円を反映した後の当期純利益は 16,616 百万円（前期比 410.4%増）となりました。

当期の分配金については、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、当期末処分利益 16,617 百万円から負ののれん発生益 12,492 百万円を控除した金額 4,124 百万円に対して、

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全額を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,841円となりました。

本投資法人は、本合併により生じた負ののれん発生益について、分配金の水準に留意しながら活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指します。

なお、負ののれん発生益の活用内容としては、(i) 新投資口の発行による分配金の希薄化緩和、(ii) 損失発生時やテナント退去による一時的な賃料減少等による分配金への悪影響の緩和、(iii) 税務と会計の取扱いの不一致等への対応等を予定しています。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

本震災の発生により、東北地方に所在するインフラ、生産設備などの資本ストックが大きく毀損しております。また、東京電力福島第一原子力発電所の被災や中部電力浜岡原子力発電所の運転停止等を受け、首都圏を中心に電力の供給に一定の制限が課されることが予想されます。さらには、国内に所在する他の原子力発電所についても、運転停止が懸念される等、生産活動の低下が見込まれ、また、自粛ムードの蔓延による消費の不振も懸念されることから、日本経済は厳しい環境下にあると考えられます。

わが国の不動産売買市場もこれらの経済環境の影響を受けることとなり、一部に回復の兆しは見られるものの、急激な改善は見込めない状況にあります。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化等に明確な改善の兆しが見られず、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下においては、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとの良好なリレーションシップの維持・向上やマーケット状況にあわせて的確な賃料設定等、柔軟かつ慎重な対応が重要となるものと認識しております。これに加えて、金融機関との良好な関係の維持、財務基盤の強化やIR活動等も一層重要性を増すものと考えております。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、本合併による資産規模の拡大を実現いたしました。外部成長は依然として重要な課題であると認識しております。本投資法人は中長期にわたり安定的な収益を確保しうるポートフォリオを構築するために、メインスポンサーである丸紅株式会社を含めた広範なネットワークを最大限に活用しつつ、既存のポートフォリオにも配慮し、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。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオの入替も実施していく予定です。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人は、本合併に伴うシナジー効果を最大限に発揮し、引き続き内部成長に努めてまいります。特に、合併により承継した旧NCI物件については、稼働率や収益性において見劣りする面もあり、その改善に注力していく方針です。また、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、建物管理及びサービスの質の向上等による、テナントとの信頼関係を強化していくとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による稼働率や賃料水準の維持、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

(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、実務上の運用にあたっては、より保守的に50%をLTVの水準の目安とした運用を行ってまいりました。

しかしながら、本合併において、本投資法人の合併効力発生日前日時点の有利子負債総額を超えるNCIの有利子負債約134,162百万円（平成22年11月30日時点。投資法人債を含みます。）を承継し、また旧NCI物件を時価で承継したこと等により、一時的にLTVが過去の水準に比べて相対的に上昇しており、財務体質の早急な改善が大きな経営課題となっております。

しかしながら、後述の新投資口の発行を通じ、本投資法人の自己資本の増強及び有利子負債の削減が実現し、財務体質改善に向け、大きな進展を見ております。

今後につきましても、長期・固定金利ベースでの資金調達を原則としつつ、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図り、併せて金融コストの削減にも努めてまいります。

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

(ホ) 運用状況の見通し

A. 決算後に生じた重要な事実

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成23年5月23日及び平成23年6月1日開催の役員会において、募集による新投資口640,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,064口(上限)の発行を決議し、募集による新投資口の発行分については、平成23年6月8日に約565億円の払込みが完了いたしました。また、SMB C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の発行分についても、同年7月6日に10億円強の払込みが完了いたしました。これにより、本投資法人の出資総額は本書の日付時点において約1,659億円、発行済投資口総数は2,103,383口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。

a. 募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	640,000口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり91,162円
発行価格(募集価格)の総額	:	58,343,680,000円
払込価格(発行価額)	:	1口当たり88,357円
払込価格(発行価額)の総額	:	56,548,480,000円
払込期日	:	平成23年6月8日(水)
分配金起算日	:	平成23年6月1日(水)

b. 第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	12,064口
払込価格(発行価額)	:	1口当たり88,357円
払込価格(発行価額)の総額	:	1,065,938,848円
払込期日	:	平成23年7月6日(水)
分配金起算日	:	平成23年6月1日(水)
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

2. 資産の取得

本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金により、不動産又は不動産を信託する受益権をそれぞれ下表のとおり、取得いたしました。

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在(住居表示)	取得価格 (注2)	取得日
A25	Luz 自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	5,090百万円	平成23年6月15日
A26	アクティオーレ市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目4番17号	3,350百万円	平成23年6月15日
B37	アリーナタワー	事務所・店舗 ・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12~14(注3)	9,500百万円	平成23年6月16日
D23	ルモンド江東	共同住宅 ・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	2,900百万円	平成23年6月15日
合 計				20,840百万円	-

(注1) 登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注3) 「アリーナタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在

を記載しています。

3. 借入金の返済

本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金から上記2.の資産の取得に係る資金を差し引いた残額により、平成23年6月20日付で以下のとおり借入金の一部について期限前弁済を実施いたしました。

ファシリティ40号(トランシェA)

借入先	: 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
借入金残高	: 38,658百万円
利率	: 1.48000%(平成23年5月20日～平成23年6月20日の利率)
借入実行日	: 平成22年9月27日
返済方法	: 元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	: 平成24年9月20日
期限前弁済日	: 平成23年6月20日
返済金額	: 34,300百万円
返済後残高	: 4,358百万円
摘要	: 無担保・無保証

B. 運用状況の見通し

平成23年11月期(第16期:平成23年6月1日～平成23年11月30日)及び平成24年5月期(第17期:平成23年12月1日～平成24年5月31日)の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。平成23年11月期及び平成24年5月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記11ページ記載の「平成23年11月期(第16期:平成23年6月1日～平成23年11月30日)及び平成24年5月期(平成23年12月1日～平成24年5月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成23年11月期

営業収益	15,565百万円
営業利益	6,646百万円
経常利益	4,292百万円
当期純利益	4,292百万円
1口当たり分配金	2,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成24年5月期

営業収益	15,273百万円
営業利益	6,527百万円
経常利益	4,462百万円
当期純利益	4,461百万円
1口当たり分配金	2,750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。

③ 参考情報

1. 返済資金の調達及び既存借入金の返済

- a. 平成23年6月20日付にて、返済期限が到来した長期借入金の返済資金調達のため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン 32

借入先 : 住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
 借入金額 : 8,700 百万円
 利率(注) : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
 借入実行日 : 平成23年6月20日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成26年6月20日
 摘要 : 無担保・無保証

(注) ・ 利払期日は平成23年7月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。
 ・ 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。
 ・ 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>にてご確認いただけます。

b. 平成23年7月20日付にて、既存借入金の期限前返済資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン 33

借入先 : 住友信託銀行株式会社
 借入金額 : 3,400 百万円
 利率(注) : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
 借入実行日 : 平成23年7月20日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成28年6月20日
 摘要 : 無担保・無保証

(注) ・ 利払期日は平成23年8月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。
 ・ 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。
 ・ 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>にてご確認いただけます。

c. 平成23年7月20日付にて、上記b. 記載の新規借入金(タームローン33:3,400百万円)及び第三者割当による投資口発行の手取金の一部を充当し、以下の借入金の期限前返済を行いました。

ファシリティ40号(トランシェA)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
 借入金残高 : 4,358 百万円
 利率 : 1.48000%(平成23年6月20日～平成23年7月20日の利率)
 借入実行日 : 平成22年9月27日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括返済する。
 返済期日 : 平成24年9月20日
 期限前返済日 : 平成23年7月20日
 返済金額 : 4,358 百万円
 返済後残高 : 0円(完済)
 摘要 : 無担保・無保証

2. コミットメントラインの設定

平成23年6月24日付にて、以下のとおり2本のコミットメントラインを設定しました。

a. コミットメントライン①

参加金融機関 : 住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、
株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額 : 13,500百万円
契約締結日 : 平成23年6月24日
契約期間 : 平成23年6月24日～平成24年6月22日
担保の有無 : 無担保・無保証

b. コミットメントライン②

参加金融機関 : 株式会社日本政策投資銀行
借入極度額 : 2,000百万円(注)
契約締結日 : 平成23年6月24日
契約期間 : 平成23年6月24日～平成24年6月22日
担保の有無 : 無担保・無保証

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

3. 訴訟等について

本合併に際し、NCIの投資主6名から本投資法人に対して投信法に基づく投資口の買取請求権が行使され、NCIの投資口13,881口につき、当該各投資主との間で、東京地方裁判所において投資口買取価格決定申立事件(以下「本事件」といいます。)が係属していましたが、当期において、1名(対象口数100口)と和解が成立しました。この結果、本書の日付現在、5名(対象口数13,781口)との間で、本事件が係属しております。

平成23年11月期(第16期:平成23年6月1日~平成23年11月30日)及び
平成24年5月期(第17期:平成23年12月1日~平成24年5月31日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年11月期(第16期:平成23年6月1日~平成23年11月30日)(183日) 平成24年5月期(第17期:平成23年12月1日~平成24年5月31日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたり、平成23年5月31日時点で本投資法人が保有している86物件に、平成23年6月15日取得の3物件(「Luz自由が丘」、「アクティオーレ市川」、「ルモンド江東」)、平成23年6月16日取得の1物件(「アリーナタワー」)を加えた計90物件を前提としています。平成24年5月31日(第17期末)まで上記以外には運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の2,103,383口を前提としています。 平成24年5月31日(第17期末)までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、既存物件において本日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 賃料収入(共益費含む)については、平成23年11月期に約13,762百万円、平成24年5月期に約13,734百万円を見込んでおります。 駐車場収入については、平成23年11月期に約406百万円、平成24年5月期に約409百万円を見込んでおります。 テナントから収受する水光熱費等については、平成23年11月期に約1,159百万円、平成24年5月期に約958百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでおります。 なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、既存物件においては過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する運用資産等に係る公租公課(固定資産税及び都市計画税等)については、平成23年11月期に約1,307百万円、平成24年5月期に約1,307百万円を見込んでいます。なお、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。 外注委託費については、平成23年11月期に約1,073百万円、平成24年5月期に約1,080百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成23年11月期に約1,181百万円、平成24年5月期に約958百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成23年11月期に約439百万円、平成24年5月期に約443百万円を見込んでいます。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成23年11月期については約2,922百万円、平成24年5月期については約3,013百万円の減価償却費を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年11月期の一時的な費用として、平成23年5月23日及び同年6月1日開催の役員会で決議した投資口の追加発行等に係る費用約101百万円を見込んでいます。 有利子負債に係る支払利息等(融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。)に関しては、平成23年11月期に約2,200百万円、平成24年5月期に約2,000百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年11月期営業期間中、平成23年6月に既存借入金の借換(リファイナンス)及び期限前弁済並びに平成23年7月に期限前弁済をそれぞれ行っています。詳細は、前記「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通し(ホ)運用状況の見通しA.決算後に生じた重要な事実3.借入金の返済」及び「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。 平成23年7月20日現在、201,854百万円の有利子負債残高(149,854百万円の借入金残高、及び52,000百万円の投資法人債発行残高)があります。 本書の日付以降、平成23年11月期中には、平成23年9月に既存借入金の返済期限が到来しますが、当該リファイナンス後も有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。 平成24年5月期中には、平成23年12月及び平成24年3月に既存借入金の返済期限、平成24年4月に既存投資法人債の償還期限が到来しますが、当該リファイナンス後も有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 平成23年11月期の分配金については、当期末処分利益4,293百万円に配当積立金1,492百万円を加えた5,785百万円を、1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配

	<p>することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 5 月期の分配金については、当期末処分利益 4,461 百万円に配当積立金 1,324 百万円を加えた 5,785 百万円を、1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (平成22年11月30日)	当期 (平成23年5月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		2,879,966	9,197,549
信託現金及び信託預金	※1	11,051,491	23,303,388
営業未収入金		132,042	291,576
前払費用		65,485	440,820
繰延税金資産		18	—
その他		182,328	352
流動資産合計		14,311,332	33,233,686
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	8,091,269	18,336,646
減価償却累計額		888,133	1,231,332
建物(純額)		7,203,136	17,105,314
構築物	※1	99,226	140,697
減価償却累計額		45,263	54,715
構築物(純額)		53,963	85,981
機械及び装置		93,811	193,383
減価償却累計額		14,707	23,952
機械及び装置(純額)		79,103	169,431
工具、器具及び備品		1,511	1,987
減価償却累計額		27	170
工具、器具及び備品(純額)		1,483	1,816
土地	※1	14,422,418	33,665,955
信託建物	※1	89,103,803	129,954,800
減価償却累計額		14,753,693	17,024,120
信託建物(純額)		74,350,110	112,930,680
信託構築物	※1	879,482	1,065,465
減価償却累計額		424,023	465,685
信託構築物(純額)		455,459	599,779
信託機械及び装置		458,403	757,396
減価償却累計額		146,625	198,957
信託機械及び装置(純額)		311,777	558,438
信託工具、器具及び備品	※1	87,498	98,810
減価償却累計額		43,878	50,322
信託工具、器具及び備品(純額)		43,619	48,487
信託土地	※1	118,554,640	214,348,675
信託建設仮勘定		26,665	43,207
有形固定資産合計		215,502,377	379,557,768
無形固定資産			
ソフトウェア		3,601	3,032
借地権		—	1,149,355
信託借地権		437,174	437,174
信託その他無形固定資産		1,830	249,972
無形固定資産合計		442,606	1,839,534
投資その他の資産			
投資有価証券		—	9,910
差入敷金及び保証金		10,000	35,365
信託差入敷金及び保証金		20,651	77,689
長期前払費用		491,769	1,717,426
投資その他の資産合計		522,421	1,840,393
固定資産合計		216,467,405	383,237,696
資産合計		230,778,737	416,471,382

(単位：千円)

	前期 (平成22年11月30日)	当期 (平成23年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	641,292	1,035,150
1年内償還予定の投資法人債	—	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,100,000	31,588,375
未払費用	445,488	954,273
未払分配金	15,101	27,464
未払法人税等	872	605
未払消費税等	101,086	275,932
前受収益	—	54,327
前受金	102,059	293,608
信託前受金	1,105,089	1,859,042
預り金	2,291	3,044
信託預り金	32,663	76,883
デリバティブ債務	—	61,950
災害損失引当金	—	110,383
その他	—	1,271,857
流動負債合計	23,545,944	54,612,900
固定負債		
投資法人債	20,000,000	35,000,000
長期借入金	60,700,000	153,574,395
預り敷金及び保証金	※1 1,342,543	3,206,181
信託預り敷金及び保証金	※1 13,624,069	21,664,033
固定負債合計	95,666,613	213,444,611
負債合計	119,212,558	268,057,511
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	108,310,509
剰余金		
出資剰余金	—	23,548,287
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,255,669	16,617,025
剰余金合計	3,255,669	40,165,312
投資主資本合計	111,566,178	148,475,822
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△61,950
評価・換算差額等合計	—	△61,950
純資産合計	※3 111,566,178	148,413,871
負債純資産合計	230,778,737	416,471,382

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (自平成22年6月1日 至平成22年11月30日)	当期 (自平成22年12月1日 至平成23年5月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	7,938,420	13,870,262
その他貸貸事業収入	※1	470,712	1,041,847
営業収益合計		8,409,133	14,912,109
営業費用			
貸貸事業費用	※1	3,276,047	6,435,930
不動産等売却損	※2	—	61,275
資産運用報酬		659,808	1,037,033
資産保管手数料		9,931	9,923
一般事務委託手数料		34,040	62,684
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		169,840	216,344
営業費用合計		4,159,868	7,833,391
営業利益		4,249,264	7,078,718
営業外収益			
受取利息		575	1,790
保険金収入		1,203	660
受取損害賠償金		4,852	—
助成金収入		—	11,763
その他		1,285	1,804
営業外収益合計		7,917	16,018
営業外費用			
支払利息		758,415	1,978,989
投資法人債利息		179,111	432,701
投資法人債発行費		52,714	104,026
投資口交付費		—	259,706
その他		10,338	3,524
営業外費用合計		1,000,581	2,778,947
経常利益		3,256,600	4,315,788
特別利益			
負ののれん発生益		—	12,492,873
特別利益合計		—	12,492,873
特別損失			
災害による損失	※3	—	191,057
特別損失合計		—	191,057
税引前当期純利益		3,256,600	16,617,604
法人税、住民税及び事業税		987	605
法人税等調整額		1	18
法人税等合計		988	623
当期純利益		3,255,612	16,616,980
前期繰越利益		56	44
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,255,669	16,617,025

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成22年6月1日 至平成22年11月30日)	当期 (自平成22年12月1日 至平成23年5月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	108,310,509	108,310,509
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	108,310,509	108,310,509
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
合併による増加	—	23,548,287
当期変動額合計	—	23,548,287
当期末残高	—	23,548,287
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	3,481,339	3,255,669
当期変動額		
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
当期変動額合計	△225,669	13,361,356
当期末残高	3,255,669	16,617,025
剰余金合計		
前期末残高	3,481,339	3,255,669
当期変動額		
合併による増加	—	23,548,287
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
当期変動額合計	△225,669	36,909,643
当期末残高	3,255,669	40,165,312
投資主資本合計		
前期末残高	111,791,848	111,566,178
当期変動額		
合併による増加	—	23,548,287
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
当期変動額合計	△225,669	36,909,643
当期末残高	111,566,178	148,475,822
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△61,950
当期変動額合計	—	△61,950
当期末残高	—	△61,950
評価・換算差額等合計		
前期末残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△61,950
当期変動額合計	—	△61,950
当期末残高	—	△61,950
純資産合計		
前期末残高	111,791,848	111,566,178
当期変動額		
合併による増加	—	23,548,287
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△61,950
当期変動額合計	△225,669	36,847,692
当期末残高	111,566,178	148,413,871

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	当期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日
I. 当期末処分利益	3,255,669,156 円	16,617,025,171 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,255,624,900 円 (16,173 円)	4,123,197,279 円 (2,841 円)
III. 配当積立金	—	12,492,873,387 円
IV. 次期繰越利益	44,256 円	954,505 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,255,624,900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16,617,025,171円から負ののれん発生益12,492,873,387円を控除した金額4,124,151,784円に対して、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全額4,123,197,279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>また、上記負ののれん発生益12,492,873,387円を配当積立金として積立てを行うこととしました。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成22年6月1日 至平成22年11月30日)	当期 (自平成22年12月1日 至平成23年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,256,600	16,617,604
減価償却費	1,529,127	2,737,020
不動産等売却損	—	61,275
災害による損失	—	191,057
負ののれん発生益	—	△12,492,873
受取利息及び有価証券利息	△575	△1,790
支払利息及び投資法人債利息	937,527	2,411,690
投資法人債発行費	52,714	104,026
投資口交付費	—	259,706
営業未収入金の増減額(△は増加)	△14,614	25,927
未収消費税等の増減額(△は増加)	5,533	30,726
前払費用の増減額(△は増加)	199,169	△370,515
長期前払費用の増減額(△は増加)	△21,491	17,081
営業未払金の増減額(△は減少)	109,462	△351,567
未払費用の増減額(△は減少)	9,344	△146,049
未払消費税等の増減額(△は減少)	101,086	153,657
前受金の増減額(△は減少)	△3,680	△1,397
信託前受金の増減額(△は減少)	△17,597	△58,523
預り金の増減額(△は減少)	364	△5,447
信託預り金の増減額(△は減少)	2,114	42,129
預り敷金及び保証金償却額	△34,190	△22,078
信託預り敷金及び保証金償却額	△16,542	△46,448
その他	△153,301	△169,446
小計	5,941,053	8,985,764
災害損失の支払額	—	△17,417
利息の受取額	533	1,737
利息の支払額	△951,194	△1,867,455
法人税等の支払額	△1,088	△23,152
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,989,303	7,079,476
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	—	1,460,851
有形固定資産の取得による支出	△3,234	△45,061
信託有形固定資産の取得による支出	△898,031	△605,213
信託無形固定資産の取得による支出	—	△5,591
預り敷金及び保証金の受入による収入	18,215	78,248
預り敷金及び保証金の返還による支出	△216	△38,255
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	93,719	289,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△104,025	△992,767
投資活動によるキャッシュ・フロー	△893,572	141,426
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	5,000,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△13,800,000
投資法人債の発行による収入	9,947,285	14,895,973
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	—
投資口交付費の支出	—	△225,328
分配金の支払額	△3,481,838	△3,299,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,534,553	△2,429,294
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	561,177	4,791,608
現金及び現金同等物の期首残高	13,163,248	13,724,425
合併に伴う現金及び預金同等物の増加額	—	13,777,846
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,724,425	32,293,881

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

	前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)																
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	—	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4年～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～55年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～17年	工具、器具及び備品	4年～15年	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～64年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4年～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産(信託財産を含む) 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	建物	2年～64年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～17年	工具、器具及び備品	4年～15年
建物	2年～55年																	
構築物	2年～45年																	
機械及び装置	3年～17年																	
工具、器具及び備品	4年～15年																	
建物	2年～64年																	
構築物	2年～45年																	
機械及び装置	3年～17年																	
工具、器具及び備品	4年～15年																	
3. 繰延資産の処理方法	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。	<p>(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。</p> <p>(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。</p>																
4. 引当金の計上基準	—	災害損失引当金 東北地方太平洋沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。																
5. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>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115千円です。</p>	<p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																
6. ヘッジ会計の方法	—	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>																

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 会計方針の変更

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
<p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>当期より「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成22年11月30日)	当期 (平成23年5月31日)																																								
<p>※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)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>207,031</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2,565,937</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>1,954</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>1,923</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>2,114,743</td></tr> <tr><td>合計</td><td>4,891,590</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>1,568,843</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,568,843</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	207,031	信託建物	2,565,937	信託構築物	1,954	信託工具、器具及び備品	1,923	信託土地	2,114,743	合計	4,891,590	信託預り敷金及び保証金	1,568,843	合計	1,568,843	<p>※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)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>207,056</td></tr> <tr><td>建物</td><td>2,229,141</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>19,327</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,089,982</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>2,503,233</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,114</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>1,735</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>2,114,743</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,167,334</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>408,171</td></tr> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>1,461,575</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,869,747</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	207,056	建物	2,229,141	構築物	19,327	土地	2,089,982	信託建物	2,503,233	信託構築物	2,114	信託工具、器具及び備品	1,735	信託土地	2,114,743	合計	9,167,334	預り敷金及び保証金	408,171	信託預り敷金及び保証金	1,461,575	合計	1,869,747
信託現金及び信託預金	207,031																																								
信託建物	2,565,937																																								
信託構築物	1,954																																								
信託工具、器具及び備品	1,923																																								
信託土地	2,114,743																																								
合計	4,891,590																																								
信託預り敷金及び保証金	1,568,843																																								
合計	1,568,843																																								
信託現金及び信託預金	207,056																																								
建物	2,229,141																																								
構築物	19,327																																								
土地	2,089,982																																								
信託建物	2,503,233																																								
信託構築物	2,114																																								
信託工具、器具及び備品	1,735																																								
信託土地	2,114,743																																								
合計	9,167,334																																								
預り敷金及び保証金	408,171																																								
信託預り敷金及び保証金	1,461,575																																								
合計	1,869,747																																								
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	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)	約を締結しています。	(単位：千円)
コミットメントライン契約の総額	15,500,000	コミットメントライン契約の総額	15,500,000
当期末借入残高	-	当期末借入残高	-
当期末未使用枠残高	15,500,000	当期末未使用枠残高	15,500,000
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	同左

(損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 7,259,748	賃料収入 12,085,917
共益費収入 468,571	共益費収入 1,289,024
駐車場収入 182,705	駐車場収入 401,390
その他賃貸収入(注1) 27,395	その他賃貸収入(注1) 93,930
賃貸事業収入合計 7,938,420	賃貸事業収入合計 13,870,262
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
附加使用料(注2) 414,348	附加使用料(注2) 807,676
賃貸事業一時収入 39,454	賃貸事業一時収入 169,006
その他雑収入 16,909	その他雑収入 65,164
その他賃貸事業収入合計 470,712	その他賃貸事業収入合計 1,041,847
不動産賃貸事業収益合計 8,409,133	不動産賃貸事業収益合計 14,912,109
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課 698,710	公租公課 1,254,299
外注委託費 425,003	外注委託費 987,969
水道光熱費 404,458	水道光熱費 801,430
損害保険料 8,783	損害保険料 15,954
修繕費(注3) 102,644	修繕費(注3) 278,679
減価償却費 1,529,127	減価償却費 2,737,020
その他賃貸事業費用 107,318	その他賃貸事業費用 360,575
不動産賃貸事業費用合計 3,276,047	不動産賃貸事業費用合計 6,435,930
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,133,085	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 8,476,179
(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。
—	※2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)
	不動産等売却収入 1,581,105
	不動産等売却原価 1,578,083
	その他売却費用 64,298
	不動産等売却損 61,275
—	※3. 災害による損失 平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に関連する損失(資産の原状回復費用等)を計上しています。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額110,383千円が含まれています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口数 201,300口	発行済投資口数 1,451,319口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
※1. 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)	※1. 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22年11月30日)	(平成23年5月31日)
現金及び預金 2,879,966	現金及び預金 9,197,549
信託現金及び信託預金 11,051,491	信託現金及び信託預金 23,303,388
使途制限付信託預金(注) △207,031	使途制限付信託預金(注) △207,056
現金及び現金同等物 13,724,425	現金及び現金同等物 32,293,881
(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
—	2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併した日本コマース投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は23,548,287千円です。 (単位：千円)
	流動資産 15,561,240
	固定資産 170,576,133
	資産合計 186,137,373
	流動負債 8,151,032
	固定負債 140,424,052
	負債合計 148,575,085

(リース取引に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
オペレーティング・リース取引 (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (単位：千円)
(貸主側)	(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 8,256,579	1年内 9,527,522
1年超 44,854,976	1年超 41,101,497
合計 53,111,556	合計 50,629,019

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。さらに、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、投機的な取引は行わない方針であり、また当期においては行っていません。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

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

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整することなどにより当該リスクを管理しています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額
(1)現金及び預金	2,879,966	2,879,966	-
(2)信託現金及び 信託預金	11,051,491	11,051,491	-
資産合計	13,931,457	13,931,457	-
(3)1年内返済予定 の長期借入金	21,100,000	21,129,604	29,604
(4)投資法人債	20,000,000	20,079,000	79,000
(5)長期借入金	60,700,000	60,137,905	△562,094
(6)信託預り敷金 及び保証金	858,139	832,805	△25,333
負債合計	102,658,139	102,179,315	△478,823

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (4)投資法人債
これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。
- (6)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来のキャッシュ・フロー

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

同左

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年5月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表 計上額	時価 (注1)	差額
(1)現金及び金	9,197,549	9,197,549	-
(2)信託現金及び 信託預金	23,303,388	23,303,388	-
(3)投資有価証券	9,910	9,975	64
資産合計	32,510,848	32,510,912	64
(4)1年内償還予定 の投資法人債	17,000,000	17,054,400	54,400
(5)1年内返済予定 の長期借入金	31,588,375	31,743,001	154,626
(6)投資法人債	35,000,000	35,177,000	177,000
(7)長期借入金	153,574,395	155,276,106	1,701,711
(8)信託預り敷金 及び保証金	750,871	737,698	△13,173
負債合計	237,913,643	239,988,206	2,074,563
(9)デリバティブ 取引(※)	(61,950)	(61,950)	-
デリバティブ取引 合計	(61,950)	(61,950)	-

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

(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

一を、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。
 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
 貸借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額863,043千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額12,573,926千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,879,966
信託現金及び信託預金	11,051,491

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	21,100,000	24,700,000	26,350,000
投資法人債	-	-	10,000,000
合計	21,100,000	24,700,000	36,350,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,400,000	4,250,000	2,000,000
投資法人債	-	10,000,000	-
合計	3,400,000	14,250,000	2,000,000

ば等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資有価証券

これらの時価については、取引先金融機関等から提示された価格等によっています。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記(有価証券に関する注記)をご参照ください。

(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、元金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。

(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

後記(デリバティブ取引関係に関する注記)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

貸借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額2,731,571千円)並びに信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額20,724,824千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内
現金及び預金	9,197,549	-
信託現金及び信託預金	23,303,388	-
投資有価証券	-	10,000
合計	32,500,937	10,000

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長借入金	31,588,375	85,646,395	45,199,000
投資法人債	17,000,000	-	25,000,000
合計	48,588,375	85,646,395	70,199,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	20,779,000	-	1,950,000
投資法人債	-	10,000,000	-
合計	20,779,000	10,000,000	1,950,000

(有価証券に関する注記)

前期 (自平成22年6月1日至平成22年11月30日)
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

当期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日)					
満期保有目的の債券					
(単位：千円)					
	種類	貸借対照表計上額	時価	差額	
	時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,910	9,975	64
	合計		9,910	9,975	64

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)																					
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	<p>1. ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>2. ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">種類</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th></th> <th>うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">原則的処理方法</td> <td rowspan="2">金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td> <td rowspan="2">長期借入金</td> <td>4,578,489</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td rowspan="2">△61,950</td> <td rowspan="2">(注)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合計</td> <td>4,578,489</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>△61,950</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取引先金融機関等から提示された価格等によっています。</p>	ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	時価の算定方法		うち1年超	原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,578,489	-	△61,950	(注)	合計		4,578,489	-	△61,950
ヘッジ会計の方法	種類				主なヘッジ対象	契約額等			時価	時価の算定方法												
			うち1年超																			
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,578,489	-	△61,950	(注)																
			合計				4,578,489	-	△61,950													

(退職給付に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>地方法人特別税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	10	地方法人特別税損金不算入額	7	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産－流動)</td> </tr> <tr> <td>災害損失引当金</td> <td style="text-align: right;">43,413</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">24,365</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,779</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△67,779</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産－固定)</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額</td> <td style="text-align: right;">30,025,567</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,175</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,026,742</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△30,026,742</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">-</td> </tr> </table>	(繰延税金資産－流動)		災害損失引当金	43,413	繰延ヘッジ損益	24,365	小計	67,779	評価性引当額	△67,779	合計	-	(繰延税金資産－固定)		合併時受入評価差額	30,025,567	その他	1,175	小計	30,026,742	評価性引当額	△30,026,742	合計	-	繰延税金資産合計	-	(繰延税金資産の純額)	-
(繰延税金資産)																																							
未払事業税損金不算入額	10																																						
地方法人特別税損金不算入額	7																																						
繰延税金資産合計	18																																						
(繰延税金資産の純額)	18																																						
(繰延税金資産－流動)																																							
災害損失引当金	43,413																																						
繰延ヘッジ損益	24,365																																						
小計	67,779																																						
評価性引当額	△67,779																																						
合計	-																																						
(繰延税金資産－固定)																																							
合併時受入評価差額	30,025,567																																						
その他	1,175																																						
小計	30,026,742																																						
評価性引当額	△30,026,742																																						
合計	-																																						
繰延税金資産合計	-																																						
(繰延税金資産の純額)	-																																						
<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 style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.32</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32	その他	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	<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 style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん発生益</td> <td style="text-align: right;">△32.23</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△2.70</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△4.13</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.27</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.00</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		負ののれん発生益	△32.23	支払分配金の損金算入額	△2.70	評価性引当額の増減	△4.13	その他	△0.27	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00														
法定実効税率	39.33																																						
(調整)																																							
支払分配金の損金算入額	△39.32																																						
その他	0.02																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																																						
法定実効税率	39.33																																						
(調整)																																							
負ののれん発生益	△32.23																																						
支払分配金の損金算入額	△2.70																																						
評価性引当額の増減	△4.13																																						
その他	△0.27																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00																																						

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。 子会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

(セグメント情報等に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)	当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)						
<p>1. セグメント情報 本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域毎の情報 ①営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。 ②有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客毎の情報 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">顧客の名称 又は氏名</th> <th style="text-align: center;">営業収益</th> <th style="text-align: center;">関連する セグメント</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">株式会社東芝</td> <td style="text-align: center;">968,883</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table>	顧客の名称 又は氏名	営業収益	関連する セグメント	株式会社東芝	968,883	不動産賃貸事業	<p>1. セグメント情報 同左</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービス毎の情報 同左 (2) 地域毎の情報 ①営業収益 同左 ②有形固定資産 同左 (3) 主要な顧客毎の情報 単一外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p>
顧客の名称 又は氏名	営業収益	関連する セグメント					
株式会社東芝	968,883	不動産賃貸事業					
<p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しています。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。</p>							

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (自平成22年6月1日至平成22年11月30日)					当期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日)				
<p>本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年11月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>					<p>本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成23年5月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>				
用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3) (平成22年 11月30日 現在)	用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3) (平成23年 5月31日 現在)
	前期末残高 (平成22年 5月31日 現在)	当期 増減額 (注2)	当期末残高 (平成22年 11月30日 現在)			前期末残高 (平成22年 11月30日 現在)	当期 増減額 (注2)	当期末残高 (平成23年 5月31日 現在)	
商業施設	75,353,534	△407,158	74,946,376	71,270,000	商業施設	74,946,376	44,733,915	119,680,291	111,344,000
オフィスビル	65,692,740	△30,347	65,662,392	81,640,000	オフィスビル	65,662,392	121,046,171	186,708,564	198,204,000
ホテル	41,235,219	△69,146	41,166,073	31,480,000	ホテル	41,166,073	△189,113	40,976,960	41,312,000
住居	32,261,651	△367,015	31,894,636	31,348,000	住居	31,894,636	86,370	31,981,006	31,756,000
その他	1,867,965	△35,065	1,832,900	1,790,000	その他	1,832,900	△35,424	1,797,475	1,780,000
合計	216,411,112	△908,734	215,502,377	217,528,000	合計	215,502,377	165,641,920	381,144,298	384,396,000
<p>(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。</p> <p>(注2) 「当期増減額」のうち、主な減少額は減価償却費(1,529,127千円)によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。</p>					<p>(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。</p> <p>(注2) 「当期増減額」のうち、主な増加額は日本コマーシャル投資法人との合併に伴う不動産等(37物件、168,845,000千円)の受入れ及び当期の資本的支出(906,449千円)によるものであり、主な減少額はパシフィック天神(1,578,083千円)の譲渡及び減価償却費(2,737,020千円)によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。</p>				

(企業結合に関する注記)

前期 (自平成22年6月1日至平成22年11月30日)	当期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日)
—	<p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 日本コマーシャル投資法人 (以下「NCI」といいます。)</p> <p>(2) 被取得企業の事業の内容 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</p> <p>(3) 企業結合を行った主な理由 本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年5月10日付で合併契約を締結しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年12月1日</p> <p>(5) 企業結合の法的形式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の企業の名称 ユナイテッド・アーバン投資法人</p>

	<p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。</p> <p>2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間 平成22年12月1日から平成23年5月31日まで</p> <p>3. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 被取得企業の取得原価及びその内訳</p> <p>取得の対価</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価</td> <td style="text-align: right;">23,548,287千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">421,774千円</td> </tr> </table> <p>取得に直接要した費用</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>デュー・デリジェンス費用等</td> <td style="text-align: right;">1,099,352千円</td> </tr> </table> <p>取得原価 25,069,415千円</p> <p>(2) 投資口の交換比率</p> <p>NCIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月1日を効力発生日として、投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。</p> <p>(3) 交換比率の算定方法</p> <p>①投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカунテッド・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っています。</p> <p>②本投資法人及びNCIは、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。</p> <p>(4) 交付投資口数 243,519口</p> <p>4. 取得原価の配分に関する事項</p> <p>(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">15,561,240千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">170,576,133千円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">186,137,373千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">8,151,032千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">140,424,052千円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">148,575,085千円</td> </tr> </table> <p>(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因</p> <p>負ののれんの金額 12,492,873千円</p> <p>発生原因 企業結合時におけるNCIの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。</p> <p>会計処理 当期において特別利益に一括計上しています。</p> <p>5. 比較情報 企業結合日が、当期の開始の日のため、該当事項は</p>	企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	23,548,287千円	現金及び預金	421,774千円	デュー・デリジェンス費用等	1,099,352千円	流動資産	15,561,240千円	固定資産	170,576,133千円	資産合計	186,137,373千円	流動負債	8,151,032千円	固定負債	140,424,052千円	負債合計	148,575,085千円
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	23,548,287千円																		
現金及び預金	421,774千円																		
デュー・デリジェンス費用等	1,099,352千円																		
流動資産	15,561,240千円																		
固定資産	170,576,133千円																		
資産合計	186,137,373千円																		
流動負債	8,151,032千円																		
固定負債	140,424,052千円																		
負債合計	148,575,085千円																		

	ありません。
--	--------

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自平成22年6月1日至平成22年11月30日)	当期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日)
1口当たり純資産額 554,228円	1口当たり純資産額 102,261円
1口当たり当期純利益 16,172円	1口当たり当期純利益 11,449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。
	平成22年12月1日を効力発生日として投資口1口につき6口の割合で投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。
	前期(自平成22年6月1日至平成22年11月30日)
	1口当たり純資産額 92,371円
	1口当たり当期純利益 2,695円
	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
	なお、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 (自平成22年6月1日至平成22年11月30日)	当期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日)
当期純利益(千円) 3,255,612	当期純利益(千円) 16,616,980
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) 3,255,612	普通投資口に係る当期純利益(千円) 16,616,980
期中平均投資口数(口) 201,300	期中平均投資口数(口) 1,451,319

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自平成22年6月1日至平成22年11月30日)	当期 (自平成22年12月1日至平成23年5月31日)																										
<p>1. 日本コマース投資法人との合併</p> <p>本投資法人は、日本コマース投資法人(解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。)との間で、平成22年12月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併(以下「本合併」といいます。)を行いました。</p> <p>a. 合併の目的</p> <p>本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年4月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年5月10日付で合併契約を締結しました。</p> <p>b. 合併の方式</p> <p>本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCIは本合併により解散しました。</p> <p>c. 合併比率</p> <p>NCIの投資口1口につき、本投資法人の投資口1口を割当交付しました。なお、本投資法人は、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人:NCI=1:1/6となります。</p> <p>d. 合併交付金</p> <p>合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。)に対して、合併効力発生日の前日に終了するNCIの営業期間に係るNCIの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金(NCIの平成22年9月1日</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、平成23年5月23日及び平成23年6月1日開催の役員会において、募集による新投資口640,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,064口(上限)の発行を決議し、募集による新投資口の発行分については、平成23年6月8日に約565億円の払込みが完了いたしました。また、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の発行分についても、同年7月6日に10億円強の払込みが完了いたしました。これにより、本投資法人の出資総額は本書の日付時点において約1,659億円、発行済投資口総数は2,103,383口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。</p> <p>a. 募集による新投資口発行</p> <table border="0"> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>: 640,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>: 1口当たり91,162円</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td> <td>: 58,343,680,000円</td> </tr> <tr> <td>払込価格(発行価額)</td> <td>: 1口当たり88,357円</td> </tr> <tr> <td>払込価格(発行価額)の総額</td> <td>: 56,548,480,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>: 平成23年6月8日(水)</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>: 平成23年6月1日(水)</td> </tr> </table> <p>b. 第三者割当による新投資口発行</p> <table border="0"> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td>: 12,064口</td> </tr> <tr> <td>払込価格(発行価額)</td> <td>: 1口当たり88,357円</td> </tr> <tr> <td>払込価格(発行価額)の総額</td> <td>: 1,065,938,848円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>: 平成23年7月6日(水)</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td>: 平成23年6月1日(水)</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>: SMBC日興証券株式会社</td> </tr> </table> <p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金によ</p>	発行済投資口数	: 640,000口	発行価格(募集価格)	: 1口当たり91,162円	発行価格(募集価格)の総額	: 58,343,680,000円	払込価格(発行価額)	: 1口当たり88,357円	払込価格(発行価額)の総額	: 56,548,480,000円	払込期日	: 平成23年6月8日(水)	分配金起算日	: 平成23年6月1日(水)	発行済投資口数	: 12,064口	払込価格(発行価額)	: 1口当たり88,357円	払込価格(発行価額)の総額	: 1,065,938,848円	払込期日	: 平成23年7月6日(水)	分配金起算日	: 平成23年6月1日(水)	割当先	: SMBC日興証券株式会社
発行済投資口数	: 640,000口																										
発行価格(募集価格)	: 1口当たり91,162円																										
発行価格(募集価格)の総額	: 58,343,680,000円																										
払込価格(発行価額)	: 1口当たり88,357円																										
払込価格(発行価額)の総額	: 56,548,480,000円																										
払込期日	: 平成23年6月8日(水)																										
分配金起算日	: 平成23年6月1日(水)																										
発行済投資口数	: 12,064口																										
払込価格(発行価額)	: 1口当たり88,357円																										
払込価格(発行価額)の総額	: 1,065,938,848円																										
払込期日	: 平成23年7月6日(水)																										
分配金起算日	: 平成23年6月1日(水)																										
割当先	: SMBC日興証券株式会社																										

から平成22年11月30日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額)を支払うこととし、平成23年2月に支払い予定です。

e. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円
 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

f. NCIの直前期(平成22年8月期:平成22年3月1日から平成22年8月31日まで)の概要

事業内容 投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

営業収益 7,283百万円
 当期純利益 1,021百万円
 資産合計 265,673百万円
 負債合計 147,977百万円
 純資産合計 117,695百万円

2. 合併に伴う投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき6口の割合(注)による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行いました。

(注)合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。)に対して、NCIの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口の割合を割当交付しています。

a. 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人:NCI=1:1/6となります。しかしながら、かかる合併比率では、NCI投資口1口に対して、本投資法人投資口1/6口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるNCIの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後もNCIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。

b. 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、6口の割合をもって分割しました。

c. 投資口分割等により増加した投資口数

- ① 本合併前の本投資法人発行済投資口数 : 201,300口
- ② 本投資口分割により増加した投資口数 : 1,006,500口
- ③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数 : 1,207,800口
- ④ 本合併に伴うNCI投資主に對する割当交付投資口数(注) : 243,519口
- ⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数 : 1,451,319口

(注)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NCI投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

り、不動産又は不動産を信託する受益権をそれぞれ下表のとおり、取得いたしました。

物件番号	物件名称	用途(注1)	所在(住居表示)	取得価格(注2)	取得日
A25	Luz 自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	5,090 百万円	平成23年 6月15日
A26	アクティ オーレ 市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目4番17号	3,350 百万円	平成23年 6月15日
B37	アリーナ タワー	事務所・店舗・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12～14(注3)	9,500 百万円	平成23年 6月16日
D23	ルモンド 江東	共同住宅・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	2,900 百万円	平成23年 6月15日
合 計				20,840 百万円	-

(注1)登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

(注2)取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注3)「アリーナタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

3. 借入金の返済

本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金から上記2.の資産の取得に係る資金を差し引いた残額により、平成23年6月20日付で以下のとおり借入金の一部について期限前弁済を実施いたしました。

ファミリティ40号(トランシェA)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行

借入金残高 : 38,658百万円
 利率 : 1.4800%(平成23年5月20日～平成23年6月20日の利率)

借入実行日 : 平成22年9月27日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括弁済する。

返済期日 : 平成24年9月20日
 期限前弁済日 : 平成23年6月20日

返済金額 : 34,300百万円
 返済後残高 : 4,358百万円
 摘要 : 無担保・無保証

<p>前期(自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)</p> <p>1口当たり純資産額 92,558円 1口当たり当期純利益 2,882円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、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。</p> <p>当期(自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)</p> <p>1口当たり純資産額 92,371円 1口当たり当期純利益 2,695円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、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。</p> <p>3. 投資法人債の発行</p> <p>本投資法人は、平成20年2月18日に借入れたタームローン20(返済日:平成22年12月20日)の元本返済資金等調達のため、平成22年11月25日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年12月17日に投資法人債を発行し、150億円の払込みが完了しました。当該投資法人債の概要は、以下のとおりです。</p> <p>第4回無担保投資法人債</p> <p>名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)</p> <p>発行総額 : 15,000百万円</p> <p>払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円</p> <p>利率 : 年1.38%</p> <p>担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。</p> <p>払込期日 : 平成22年12月17日</p> <p>償還方法・償還期限 : 平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。</p> <p>*本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。</p> <p>利払期日 : 毎年6月17日及び12月17日</p> <p>資金使途 : タームローン20の返済資金の全部及びその後返済期を迎える本投資法人の借入金の返済資金の一部に充当予定。</p>	
--	--

(10) 発行済投資口数の増減

投資口分割及び本合併の効力発生により、平成22年12月1日付で発行済投資口数が1,250,019口増加し、1,451,319口となりました。

- ① 本合併前の本投資法人発行済投資口数 : 201,300口
- ② 本投資口分割により増加した投資口数 : 1,006,500口
- ③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数 : 1,207,800口
- ④ 本合併に伴うNCI投資主に対する割当交付投資口数(注) : 243,519口
- ⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数 : 1,451,319口

(注) 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NCI投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

本投資法人の監督役員であった劔持俊夫が、当人からの申し出により平成 23 年 4 月 5 日付で退任し、平成 23 年 4 月 12 日付で、関東財務局長より秋山正明が仮監督役員として選任されました。

同氏の略歴等は以下のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有 投資口数
秋山正明	仮監督役員	昭和 43 年 10 月 監査法人富島会計事務所（現新日本有限責任監査法人）入所 平成 2 年 6 月 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）代表社員 平成 4 年 10 月 アーンストアンドヤング 北米統括代表社員 平成 8 年 6 月 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）理事 平成 20 年 4 月 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（現職） 平成 22 年 6 月 新日本有限責任監査法人 退職 平成 22 年 9 月 株式会社ジョイフル本田 監査役（現職） 平成 23 年 4 月 ユナイテッド・アーバン投資法人 仮監督役員就任 平成 23 年 6 月 三菱化工機株式会社 監査役（現職）	0

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

執行役員	田中 康裕
監督役員	渡瀬 正員
仮監督役員	秋山 正明

(2) 本資産運用会社の役員

本資産運用会社の取締役であった吉田郁夫は、平成 23 年 3 月 31 日付で退任し、平成 23 年 4 月 1 日付で及川健一郎が新たな取締役として就任しました。

同氏の略歴は以下のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有 株式数
及川健一郎	取締役 (非常勤)	昭和 61 年 4 月 丸紅株式会社 入社 東京本社 開発建設部 平成元年 11 月 株式会社レヴァン（現株式会社ティップネス）出向 平成 5 年 4 月 丸紅株式会社 東京本社 開発建設第一部 平成 10 年 4 月 同社 大阪本社 大阪開発建設第二部 平成 11 年 4 月 ベニーエステートサービス株式会社（現丸紅コミュニティ株式会社）出向 平成 14 年 4 月 丸紅株式会社 東京本社 開発建設第一部 開発建設課 課長 平成 15 年 4 月 同社 東京本社 都市開発部 都市開発第一課 課長 平成 17 年 3 月 株式会社ティップネス 監査役 平成 17 年 4 月 丸紅株式会社 東京本社 都市開発部 部長代理 平成 19 年 11 月 丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役 平成 20 年 4 月 丸紅株式会社 東京本社 都市開発部 副部長 平成 22 年 6 月 パシフィックコマース株式会社 取締役 平成 23 年 3 月 株式会社ティップネス 取締役（現職） 平成 23 年 4 月 丸紅株式会社 東京本社 開発建設事業部 アセットマネジメント室 室長（現職） 平成 23 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）	0

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

代表取締役会長兼社長	阿部 久三
取締役	平澤 順
取締役	及川 健一郎
取締役	田口 美一
取締役	高田 裕之
取締役	藤田 賢
監査役	深谷 廣

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22年11月30日)		当期 (平成23年5月31日)	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	2,459,709	1.1	2,446,081	0.6
		地方	3,130,202	1.4	9,243,190	2.2	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	13,446,147	3.2
			東京23区	8,735,772	3.8	9,846,290	2.4
			首都圏地域	—	—	9,833,429	2.4
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,818,962	0.8	1,804,442	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,738,456	2.1	4,692,396	1.1
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	877,000	0.4	865,877	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				21,760,105	9.4	52,177,854	12.5
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	1,576,968	0.4
			東京23区	18,787,395	8.1	18,718,329	4.5
			首都圏地域	21,340,094	9.2	30,723,103	7.4
		地方	29,228,973	12.7	56,972,619	13.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	11,137,085	4.8	61,042,397	14.7
			東京23区	—	—	6,863,683	1.6
			首都圏地域	24,205,511	10.5	37,969,471	9.1
		地方	21,584,023	9.4	47,707,144	11.5	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,916,196	9.1	20,874,991	5.0
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,771,459	1.6	3,723,503	0.9
		地方	9,920,997	4.3	9,881,627	2.4	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,332,522	1.0	2,307,841	0.6
			東京23区	10,556,333	4.6	10,457,422	2.5
			首都圏地域	2,175,585	0.9	2,171,932	0.5
		地方	15,953,193	6.9	16,177,932	3.9	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
地方		1,832,900	0.8	1,797,475	0.4		
小計				193,742,272	84.0	328,966,444	79.0
預金等のその他資産				15,276,359	6.6	35,327,083	8.5
資産総額計				230,778,737	100.0	416,471,382	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22年11月30日)		当期 (平成23年5月31日)	
	金額 (千円)	対総資産比率(%)	金額 (千円)	対総資産比率(%)
負債総額	119,212,558	51.7	268,057,511	64.4
純資産総額	111,566,178	48.3	148,413,871	35.6
資産総額	230,778,737	100.0	416,471,382	100.0

(2) 投資不動産物件

平成23年5月31日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

① 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要1

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

(平成23年5月31日現在)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	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6)	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19)
A5	イオンモール宇城 パリュウ	熊本県宇城市小川町河江1番地1	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成9年10月	所有権/ 定期借地権 (注3)	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犬蔵三丁目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 (注3)	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	53,363.57	-	-	-	所有権 (共有) (注3)	-	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	S・RC B1/9F	平成19年9月	所有権	所有権	無
A15	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	2,430.23	25,865.61	S・RC B3/12F	平成6年11月	所有権	所有権	無
A16	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	946.53	4,923.95	S・SRC B2/5F	平成10年7月	所有権	所有権	無
A18	アルボーレ天神	福岡県福岡市中央区天神二丁目6番24号	165.75	943.45	S 10F	平成18年3月	所有権	所有権	無
A19	アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	308.02	816.60	S・RC B1/4F	平成18年2月	所有権	所有権	無
A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	736.01	4,082.94	S・SRC B1/7F	平成9年3月	所有権	所有権	無
A21	モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	83,810.27	54,689.28	S 2F	平成16年6月	所有権/ 賃借権 (注3)	所有権	無
A22	ベルファア宇治	京都府宇治市槇島町清水48番地他	19,570.19	35,007.38	S・SRC B2/4F	平成7年3月	所有権/ 賃借権 (注3)	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注4)	構造・階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保設定の有無 (注20)
							土地	建物	
A23	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	34,612.39	56,371.77	S 6F	平成10年10月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	有 (注20)
A24	ニトリ横浜狩場インター店	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	7,093.66	10,628.44	S 5F	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4)	無
B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年9月	所有権	所有権	無
B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	703.24	5,218.55	SRC・RC B1/9F	平成元年9月	所有権 (共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年6月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1	8,615.20	51,254.06	S・RC・ SRC B2/14F	昭和62年4月	所有権	所有権	無
B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽二丁目4番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成2年11月	所有権	所有権	無
B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	690.93	6,318.81	S・RC B1/10F	平成6年10月	所有権	所有権	無
B10	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	3,464.39	22,952.71	SRC・RC B2/12F	昭和61年2月	所有権 (共有) (注3)	所有権 (共有) (注4)	無
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	3,201.80	19,802.22	SRC・RC B2/7F	平成元年3月	所有権	所有権	無
B12	UUR築地ビル(注21)	東京都中央区入船三丁目3番8号	1,418.01	6,936.48	S 7F	平成11年11月	所有権	所有権	無
B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	3,302.07	14,507.92	SRC B2/13F	平成2年3月	所有権	所有権	無
B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	2,525.41	15,387.49	SRC B1/12F	平成4年10月	所有権	所有権	無
B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	2,876.94	15,017.17	SRC・RC B2/7F	平成5年5月	所有権	所有権	無
B16	大森シティビル	東京都大田区大森北一丁目1番10号	1,041.44	6,550.12	SRC B2/9F	昭和55年7月	所有権	所有権	無
B17	赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	1,328.93	4,795.06	RC B1/6F	昭和59年4月	所有権	所有権	無
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	428.62	1,972.43	S 7F	平成8年8月	所有権	所有権	無
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	550.67	3,627.03	SRC B1/7F	平成3年4月	所有権	所有権	無
B20	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	390.86	1,895.87	SRC B1/7F	平成6年3月	所有権	所有権	無
B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目105番地他	1,040.76	7,511.49	SRC B1/10F	平成5年8月	所有権	区分所有権 (注4)	無
B22	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	475.00	4,141.89	SRC B1/10F	平成3年10月	所有権	所有権	無
B23	パシフィックマークス新川	東京都中央区新川一丁目5番17号	949.85	6,058.75	SRC B1/12F	平成4年5月	所有権	所有権	無
B24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区目白三丁目14番3号	311.07	1,413.80	SRC 8F	平成元年3月	所有権	所有権	無
B25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	1,183.52	10,694.91	S・SRC B1/13F	平成16年8月	所有権 (共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
B26	藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	1,401.61	8,331.90	S・RC B2/8F	平成5年2月	敷地権所有権(共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B27	リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	1,474.05	6,598.52	SRC B1/7F	平成3年11月	敷地権所有権(共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B28	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	701.83	3,215.11	SRC B1/7F	平成5年10月	所有権	区分所有権 (注4)	無
B29	大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	455.94	2,317.67	SRC 7F	平成2年3月	借地権 (注3)	所有権	無
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	257.87	2,038.70	SRC 10F	昭和60年8月	所有権	所有権	無
B31	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	2,053.30	16,142.54	S・SRC B1/18F	平成9年3月	所有権	所有権	無
B32	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	1,284.23	9,596.62	SRC B1/9F	昭和58年10月	所有権	所有権	無
B33	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	1,342.54	8,219.53	SRC・RC・S B1/11F	平成3年11月	所有権	所有権	無
B34	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	3,929.31	33,316.53	SRC B2/20F	昭和50年3月	所有権	所有権	無
B35	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	987.04	6,048.97	SRC B1/8F	平成5年2月	所有権	所有権	無
B36	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	1,940.08	3,725.13	SRC B1/6F	平成3年9月	所有権	所有権	無
C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	6,215.31	59,985.37	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権(一部共有) (注3)	区分所有権(一部共有) (注4)	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 (注3)	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4)	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権	無
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成6年3月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年4月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成4年3月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成2年2月	所有権	所有権	無
D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成9年9月	所有権	所有権	無
D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年2月	所有権	所有権	無
D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成5年4月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
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	SRC B1/15F	平成17年2月	所有権 (敷地権) (注7)	区分所有権 (注4)	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	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年2月	借地権 (注3)	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 壹番館	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			562,847.53	985,273.02					

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23年5月31日現在)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注8)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注9)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注10) (注11)	賃貸 可能面積 (㎡) (注10)	賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12)	稼働率 (%) (注10)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,897	13,900	3.6	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,674	3,600	0.9	17	13,306.45	13,139.48	98.7
A3	大丸ビーコック芦屋 川西店	769	752	1,050	0.3	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	4,621	5,460	1.4	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城 バリュー	11,100	10,373	9,970	2.6	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,557	3,980	1.0	5	4,194.57	3,199.85	76.3
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	3,103	3,000	0.8	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピング センター	5,312	5,274	4,210	1.1	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,929	1,640	0.4	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,821	3,180	0.8	9	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's 町田ビル	4,100	4,157	4,260	1.1	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,659	3,720	1.0	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,450	11,100	2.9	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,446	1,920	0.5	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心齋橋 OPA 本館	22,800	22,712	22,800	5.9	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心齋橋 OPA きれい館	2,770	2,742	2,780	0.7	1	4,858.61	4,858.61	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注8)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注9)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注10) (注11)	賃貸 可能面積 (㎡) (注10)	賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12)	稼働率 (%) (注10)
A18	アルポーレ天神	826	822	828	0.2	6	882.64	882.64	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,576	1,570	0.4	2	931.04	777.83	83.5
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,570	2,580	0.7	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,992	7,050	1.8	96	39,964.87	39,011.05	97.6
A22	ベルファ宇治	511	511	508	0.1	30	14,823.51	10,990.68	74.1
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,805	4,850	1.3	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	ニトリ横浜狩場インター店	2,500	2,478	2,070	0.5	1	11,345.09	11,345.09	100.0
B1	T&G 浜松町ビル	2,257	2,140	2,790	0.7	5	2,420.85	1,849.31	76.4
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,242	4,990	1.3	5	8,708.52	5,859.25	67.3
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,740	2,150	0.6	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,416	2,270	0.6	8	2,612.42	1,010.41	38.7
B5	六番町Kビル	2,150	2,257	3,220	0.8	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,397	24,300	6.3	59	46,024.83	45,753.43	99.4
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,080	30,200	7.9	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	8,697	7,770	2.0	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,306	4,640	1.2	2	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,778	14,800	3.9	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	12,032	11,200	2.9	15	11,372.59	11,372.59	100.0
B12	UUR 築地ビル(注21)	6,860	6,821	6,490	1.7	0	5,971.45	0.00	0.0
B13	パシフィックマークス 月島	6,080	6,039	6,190	1.6	43	9,336.27	8,799.56	94.3
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,986	7,020	1.8	11	10,793.68	8,530.45	79.0
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,885	3,920	1.0	12	8,708.62	6,982.02	80.2
B16	大森シティビル	4,120	4,095	4,190	1.1	8	4,925.86	4,592.09	93.2
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,274	3,360	0.9	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,556	2,610	0.7	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B19	パシフィックマークス 日本橋富沢町	1,890	1,874	1,900	0.5	7	2,631.17	2,227.56	84.7
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,204	2,260	0.6	7	1,675.13	1,675.13	100.0
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,057	1,090	0.3	18	2,444.45	2,444.45	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,707	1,600	0.4	9	3,137.42	2,459.16	78.4
B23	パシフィックマークス 新川	2,790	2,771	2,840	0.7	10	4,116.33	4,116.33	100.0
B24	パシフィックマークス 目白	1,160	1,155	1,180	0.3	2	1,266.92	655.47	51.7
B25	パシフィックマークス 川崎	9,890	9,833	9,890	2.6	38	7,383.13	6,848.62	92.8
B26	藤和浜松町ビル	5,850	5,812	5,920	1.5	14	4,788.32	3,771.64	78.8
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,738	2,770	0.7	14	4,255.02	3,623.71	85.2
B28	パシフィックマークス 青葉台	1,620	1,612	1,600	0.4	4	2,486.40	2,118.31	85.2
B29	大塚HTビル	1,160	1,149	1,160	0.3	6	1,794.71	1,794.71	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,463	2,470	0.6	9	1,751.69	1,609.47	91.9
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,797	6,860	1.8	24	11,039.17	10,323.88	93.5

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注8)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注9)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注10) (注11)	賃貸 可能面積 (㎡) (注10)	賃貸 契約面積 (㎡) (注10) (注12)	稼働率 (%) (注10)
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,538	4,560	1.2	18	7,621.89	6,362.23	83.5
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,627	2,630	0.7	13	5,617.28	4,305.67	76.7
B34	パシフィックマークス 江坂	9,590	9,491	9,750	2.5	32	20,046.11	20,044.11	99.99
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,772	1,790	0.5	14	4,761.87	4,657.11	97.8
B36	新札幌センタービル	987	981	984	0.3	16	2,797.41	2,310.73	82.6
C1	新宿ワシントンホテル 本館	21,140	20,874	22,200	5.8	8	53,363.11	53,351.21	99.98
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,804	2,030	0.5	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,723	3,210	0.8	8	6,670.21	6,329.18	94.9
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,692	4,030	1.0	3	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	T&G 東池袋マンション	2,021	1,736	1,950	0.5	128	2,603.22	2,583.04	99.2
D2	T&G 四谷マンション	1,355	1,183	1,240	0.3	76	1,679.10	1,636.20	97.4
D3	エクセリア馬込	697	608	609	0.2	40	914.98	830.80	90.8
D4	駒沢コート	1,680	1,562	2,000	0.5	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	679	577	0.2	1	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,124	1,090	0.3	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	3,452	3,780	1.0	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	1,098	1,120	0.3	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館	3,031	2,815	3,050	0.8	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UUR コート札幌北三条	1,278	1,215	1,240	0.3	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	620	590	578	0.2	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	482	470	0.1	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	1,009	965	0.3	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	427	450	0.1	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	3,098	3,020	0.8	89	4,097.51	4,020.65	98.1
D16	グランルージュ栄	1,570	1,478	1,190	0.3	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,254	1,090	0.3	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,345	3,240	0.8	153	11,525.36	11,525.36	100.0
D19	UUR コート名古屋名駅	1,473	1,459	1,250	0.3	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UUR コート札幌篠路 壱番館	870	865	745	0.2	2	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	914	682	0.2	37	2,067.95	1,869.59	90.4
D22	UUR コート大阪十三本町	1,570	1,577	1,420	0.4	1	3,650.00	3,650.00	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,797	1,780	0.5	1	9,271.16	9,271.16	100.0
	合計	387,230	381,144	384,396	100.0	1,216	852,455.43	820,742.72	96.3

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23年5月31日現在)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注13)	預り敷金・保証金 (千円) (注14)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML)(注15)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	332,442	344,995	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	445,312	1,305,499	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城バリュー	909,349	1,000,000	7.8% (注16)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	211,337	206,622	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注17)	668,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	227,649	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注17)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	190,693	182,273	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	327,301	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)	598,549	454,816	- (注18)	- (注18)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	111,713	113,659	19%	無
A15	商業施設	心斎橋 OPA 本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心斎橋 OPA きれい館	175,536	184,312	10%	無
A18	商業施設	アルボーレ天神	65,009	42,562	2%	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	72,049	45,347	14.6%	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	174,668	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	766,248	932,793	9%	無
A22	商業施設	ベルファ宇治	164,958	213,521	11%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	455,616	424,281	11%	無
A24	商業施設	ニトリ横浜狩場インター店	204,000	204,000	12%	無
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	136,754	230,623	12%	無
B2	オフィスビル	SK 名古屋ビルディング	296,348	401,700	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	188,856	104,135	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	76,046	76,248	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	221,048	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	1,984,073	1,592,230	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,929,649	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	長谷萬ビル東陽町	478,997	366,593	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	344,966	327,394	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	827,870	789,547	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パーク サイド	799,108	600,819	14.8%	無
B12	オフィスビル	UUR 築地ビル(注21)	-	105,664	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	469,274	299,845	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イース ト	378,898	160,240	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	297,932	220,237	11%	無
B16	オフィスビル	大森シティビル	295,167	260,496	18%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	218,412	294,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B19	オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢 町	131,908	102,934	15%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注13)	預り敷金・保証金 (千円) (注14)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML)(注15)	地震保険 付保 の有無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	143,450	81,213	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	104,975	68,917	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	109,799	88,139	16%	無
B23	オフィスビル	パシフィックマークス新川	210,210	145,527	14%	無
B24	オフィスビル	パシフィックマークス目白	82,113	237,834	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	590,311	454,042	17%	無
B26	オフィスビル	藤和浜松町ビル	295,099	466,827	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	178,928	114,237	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	121,922	74,138	12%	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	102,497	78,607	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウス ゲート	158,425	170,230	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	496,691	416,156	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	287,197	253,407	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	181,002	164,288	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	922,666	767,896	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	162,281	113,178	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	96,719	70,328	2%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,634,803	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	258,666	140,607	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	277,917	106,232	19%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	132,599	21,196	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	85,476	14,014	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	40,380	7,042	18%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	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	アブリーレ新青木一番館	(注17)	55,288	8%	無
D10	住居	UUR コート札幌北三条	94,159	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	74,235	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	32,963	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	190,572	34,046	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	85,946	71	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄II	71,569	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	271,411	23,770	11%	無
D19	住居	UUR コート名古屋名駅	87,555	7,381	16%	無
D20	住居	UUR コート札幌篠路壱番館	61,581	2,655	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	62,518	12,428	12%	無
D22	住居	UUR コート大阪十三本町	110,829	9,375	16%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注17)	600,000	11%	無
合計			26,653,224	24,870,215	8.63%	

(注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。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)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) 「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。
- 「敷地面積」、「延床面積」は、それぞれ建物の敷地全体の面積、建物の一棟全体の面積を記載しています。また、複数の建物で構成される物件の「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3) 本投資法人が土地を共有している又は土地の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、丸増麴町ビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分に係る詳細並びに本投資法人が借地権(賃借権含む)を保有している又は借地権(賃借権含む)を信託財産とする信託受益権を取得しているイオンモール宇城バリュー、ダイエー宝塚中山店、モラージュ柏、ベルファ宇治、イトーヨーカドー尾張旭店、大塚HTビル、MZビル及びMA仙台ビルの借地権に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成23年2月25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)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。
- (注4) 本投資法人が建物の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分割合等に係る詳細、並びに本投資法人が建物の区分所有権を保有している又は区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しているSK名古屋ビルディング、丸増麴町ビル、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、新宿ワシントンホテル本館、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川の専有部分の割合等に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成23年2月25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)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。
- (注5) 「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6) 建築年月の上記載は、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7) 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の詳細については、最近の有価証券報告書(平成23年2月25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)個別不動産等資産の概要」記載の不動産の概要をご参照ください。
- (注8) 「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9) 「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。

不動産鑑定機関	物件名称
一般財団法人 日本不動産研究所	ダイエー碑文谷、ジョイパーク泉ヶ丘、大丸ピーコック芦屋川西店、レランドショッピングセンター、イオンモール宇城バリュー、ヤマダ電機テックランド堺本店、宮前ショッピングセンター、コナミスポーツクラブ香里ヶ丘、アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、ダイエー宝塚中山店、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、アクティオーレ関内、心斎橋OPA本館、心斎橋OPAきれい館、アルポーレ天神、アルポーレ神宮前、アルポーレ仙台、モラージュ柏、ベルファ宇治、イトーヨーカドー尾張旭店、ニトリ横浜狩場インター店、福岡アーセオンビル、丸増麴町ビル、六番町Kビル、長谷萬ビル東陽町、フォーシーズンビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス新宿パークサイド、UUR築地ビル、パシフィックマークス月島、パシフィックマークス新浦安、大森シティビル、赤坂氷川ビル、パシフィックマークス渋谷公園通、パシフィックマークス日本橋富沢町、パシフィックマークス赤坂見附、パシフィックマークス新川、パシフィックマークス目白、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、大塚HTビル、パシフィックマークス新宿サウスゲート、新宿ワシントンホテル本館、MZビル、駒沢コート、六本松コート、太平洋セメント社宅(メゾン浮間)、太平洋セメント社宅(習志野社宅)、アプリーレ新青木一番館、太平洋セメント蘇我寮、太平洋セメント東久留米寮新館、南山コート1号館、南山コート2号館、クリオ文京小石川、グランルージュ栄、グランルージュ栄II、MA仙台ビル、パークサイト泉、UURコート大阪十三本町
株式会社谷澤総合鑑定所	T&G 浜松町ビル、SK名古屋ビルディング、川崎東芝ビル、パシフィックマークス横浜イースト、横浜相生町ビル、パシフィックマークス新横浜、パシフィックマークス川崎、パシフィックマークス西梅田、パシフィックマークス肥後橋、名古屋錦シティビル、パシフィックマークス江坂、パシフィックマークス札幌北一条、新札幌センタービル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション、エクセリア馬込、スカイコート芝大門、UURコート札幌北三条
日本土地建物株式会社	天神ルーチェ、新大阪セントラルタワー、東横イン品川駅高輪口、ホテルルートイン横浜馬車道、UURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路壱番館、リリカラ東北支店

- (注10) 「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23年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸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)、日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している

- 部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。また、パシフィックマークス江坂及び新宿ワシントンホテル本館については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注11) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注12) 「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13) 「年間賃料総額」は、平成23年5月31日現在有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)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。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成23年5月31日現在有効なエンドテナントの契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。
- (注14) 「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23年5月31日時点のデータに基づき記載しています。
- (注15) 「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23年2月25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16) 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17) 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18) 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19) 本物件のテナントへの敷金及び保証金(保証金については当初10年間据え置きで11日目より毎年均等分割返還)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20) 本物件のテナントへの敷金の返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。
- (注21) 平成23年6月24日付で、「パシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称を変更しています。

② 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の平成23年5月期(第15期:平成22年12月1日~平成23年5月31日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

なお、「減価償却費控除前利益(NOI)」とは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。

(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 大丸ビーコック 声屋川西店	A4 レランドショッピング センター	A5 イオンモール 宇城バリュー	A6 天神ルーチェ
営業収益	14,912,109	459,360	241,355	30,000	261,303	454,674	162,086
賃貸事業収入	13,870,262	459,360	206,903	30,000	223,403	454,674	119,227
その他賃貸事業収入	1,041,847	-	34,451	-	37,900	-	42,858
営業費用	6,404,123	127,089	196,982	5,701	146,354	183,333	78,857
公租公課	1,222,492	41,992	16,374	3,401	12,146	44,998	15,675
諸経費	2,444,610	11,227	95,197	427	71,130	6,424	35,438
外注委託費	987,969	4,867	46,710	366	38,077	1,200	15,364
水道光熱費	801,430	-	37,125	-	30,463	-	18,151
損害保険料	15,954	516	289	61	245	915	140
修繕費	278,679	5,844	2,335	-	122	1,439	437
その他賃貸事業費用	360,575	-	8,736	-	2,222	2,870	1,344
減価償却費	2,737,020	73,869	85,409	1,872	63,077	131,910	27,743
不動産賃貸事業利益	8,507,985	332,270	44,372	24,298	114,949	271,341	83,228
減価償却費控除前利益(NOI)	11,245,006	406,139	129,782	26,170	178,027	403,251	110,972
資本的支出額	906,449	18,587	5,749	-	5,797	16,870	-

(単位:千円)	A7 ヤマダ電機テック ランド塚本店	A8 宮前ショッピング センター	A9 コナミススポーツ ラブ香里ヶ丘	A10 アクティオーレ南 池袋	A11 Tip's町田ビル	A12 ダイエー 宝塚中山店	A13 maricom-ISOGO・ SP横浜(敷地)
営業収益	(注1)	137,801	(注1)	95,698	216,913	151,999	299,274
賃貸事業収入	(注1)	137,482	(注1)	95,696	164,262	151,999	299,274
その他賃貸事業収入	(注1)	319	(注1)	2	52,650	-	-
営業費用	(注1)	61,408	(注1)	27,838	85,003	68,657	35,536
公租公課	(注1)	13,040	(注1)	3,346	13,836	22,599	35,209
諸経費	(注1)	3,169	(注1)	10,706	54,424	7,705	326
外注委託費	(注1)	1,509	(注1)	5,238	16,716	1,350	288
水道光熱費	(注1)	101	(注1)	-	33,394	-	-
損害保険料	(注1)	271	(注1)	60	164	449	38
修繕費	(注1)	515	(注1)	95	1,064	218	-
その他賃貸事業費用	(注1)	772	(注1)	5,313	3,084	5,687	-
減価償却費	(注1)	45,199	(注1)	13,784	16,742	38,352	-
不動産賃貸事業利益	67,849	76,392	25,593	67,860	131,909	83,342	263,738
減価償却費控除前利益(NOI)	95,781	121,591	51,769	81,645	148,652	121,695	263,738
資本的支出額	1,381	20,871	-	-	-	6,284	-

(単位:千円)	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	A17 パシフィック 天神(注2)	A18 アルボーレ 天神	A19 アルボーレ 神宮前	A20 アルボーレ 仙台
営業収益	53,087	709,387	87,768	20,772	36,065	49,127	100,547
賃貸事業収入	53,027	708,416	87,768	18,790	32,504	47,224	89,556
その他賃貸事業収入	60	970	-	1,982	3,560	1,903	10,991
営業費用	28,328	191,874	37,584	18,844	10,667	9,611	38,893
公租公課	3,052	82,904	9,579	9,388	1,466	2,432	3,871
諸経費	11,647	15,155	898	6,539	5,481	4,147	15,510
外注委託費	5,399	2,321	307	2,694	2,280	2,028	6,018
水道光熱費	-	-	-	2,759	3,108	1,725	8,402
損害保険料	129	809	100	35	27	31	97
修繕費	347	6,578	490	500	52	19	975
その他賃貸事業費用	5,770	5,446	-	549	13	343	16
減価償却費	13,628	93,814	27,107	2,916	3,719	3,031	19,512
不動産賃貸事業利益	24,759	517,512	50,183	1,928	25,398	39,516	61,654
減価償却費控除前利益(NOI)	38,387	611,327	77,290	4,844	29,117	42,547	81,166
資本的支出額	-	6,641	-	-	-	-	-

(単位：千円)	A21	A22	A23	A24	商業施設合計	B1	B2
	モラーージュ柏	ベルファ宇治	イトーヨーカドー 尾張旭店	ニトリ横浜狩場 インター店		T&G浜松町ビル	SK名古屋ビル
営業収益	658,850	137,838	242,774	102,000	4,876,627	88,575	169,861
貸貸事業収入	510,241	106,071	241,747	102,000	4,507,575	81,756	150,747
その他貸貸事業収入	148,609	31,766	1,026	-	369,052	6,819	19,113
営業費用	497,854	134,959	84,895	36,939	2,181,714	35,126	78,592
公租公課	57,554	14,014	14,029	10,456	449,916	9,367	15,324
諸経費	372,872	113,952	15,262	4,747	864,235	14,446	46,246
外注委託費	122,730	54,152	1,800	4,528	337,137	6,360	23,347
水道光熱費	95,245	33,285	-	-	263,763	4,495	16,126
損害保険料	934	442	547	114	6,794	50	154
修繕費	13,937	2,701	375	95	38,273	2,799	5,919
その他貸貸事業費用	140,024	23,369	12,539	10	218,266	742	699
減価償却費	67,427	6,992	55,603	21,735	867,562	11,312	17,022
不動産貸貸事業利益	160,995	2,879	157,879	65,060	2,694,913	53,449	91,268
減価償却費控除前利益 (NOI)	228,423	9,872	213,482	86,796	3,562,475	64,761	108,290
資本的支出額	19,821	7,430	21,424	-	130,860	10,982	9,137

(単位：千円)	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9
	福岡 アーセオンビル	丸増麹町ビル	六番町Kビル	新大阪セントラル タワー	川崎東芝ビル	長谷萬ビル 東陽町	フォーシーズン ビル
営業収益	114,853	75,229	115,508	1,102,950	968,945	270,115	194,779
貸貸事業収入	102,103	60,499	114,874	994,863	968,945	244,948	180,343
その他貸貸事業収入	12,750	14,729	634	108,086	-	25,167	14,436
営業費用	63,800	42,741	39,931	460,413	199,703	97,620	84,195
公租公課	7,729	13,752	11,131	92,360	52,407	13,308	10,990
諸経費	25,837	20,136	21,869	221,265	11,591	45,341	39,102
外注委託費	12,651	7,516	13,873	90,761	6,000	19,432	16,600
水道光熱費	12,368	4,976	634	107,395	-	22,346	14,492
損害保険料	99	330	60	860	460	181	119
修繕費	612	2,681	7,302	11,513	3,450	3,195	5,829
その他貸貸事業費用	105	4,630	-	10,734	1,680	187	2,059
減価償却費	30,234	8,852	6,930	146,786	135,705	38,969	34,102
不動産貸貸事業利益	51,052	32,487	75,576	642,536	769,241	172,495	110,583
減価償却費控除前利益 (NOI)	81,287	41,340	82,507	789,323	904,946	211,465	144,686
資本的支出額	10,224	8,308	16,043	292,318	262,368	360	9,016

(単位：千円)	B10	B11	B12	B13	B14	B15	B16
	日立ハイテク ビルディング	パシフィックマーク ス新宿パークサイド	UUR築地ビル (注3)	パシフィック マークス月島	パシフィックマーク ス横浜イースト	パシフィック マークス新浦安	大森シティビル
営業収益	432,741	458,563	119,216	258,600	226,924	177,077	166,149
貸貸事業収入	425,765	420,476	47,822	236,638	201,037	156,979	157,267
その他貸貸事業収入	6,975	38,087	71,393	21,961	25,887	20,097	8,882
営業費用	127,463	176,183	169,931	100,836	154,005	112,294	60,887
公租公課	41,492	39,110	13,234	9,620	22,042	20,113	12,047
諸経費	40,131	67,117	110,664	47,011	56,912	55,827	20,016
外注委託費	22,913	31,369	4,431	20,722	22,965	30,647	10,220
水道光熱費	13,012	29,669	5,278	17,381	21,532	21,393	8,474
損害保険料	214	298	177	234	287	215	109
修繕費	2,069	4,036	82,178	4,750	10,882	1,312	606
その他貸貸事業費用	1,921	1,743	18,598	3,923	1,244	2,259	604
減価償却費	45,840	69,955	46,032	44,204	75,050	36,353	28,823
不動産貸貸事業利益	305,277	282,379	-50,715	157,764	72,919	64,782	105,262
減価償却費控除前利益 (NOI)	351,118	352,335	-4,682	201,968	147,969	101,135	134,085
資本的支出額	24,146	2,871	7,079	3,377	11,928	1,691	4,331

(単位：千円)	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B23
	赤坂氷川ビル	パシフィックマークス渋谷公園通	パシフィックマークス日本橋富沢町	パシフィックマークス赤坂見附	横浜相生町ビル	パシフィックマークス新横浜	パシフィックマークス新川
営業収益	121,409	84,360	72,307	78,136	60,833	69,309	113,795
賃貸事業収入	117,286	84,360	69,043	72,205	54,352	61,733	99,501
その他賃貸事業収入	4,122	-	3,264	5,930	6,481	7,576	14,293
営業費用	40,321	19,957	39,064	22,825	36,769	39,525	53,622
公租公課	9,796	3,532	7,477	3,296	5,462	5,843	12,641
諸経費	14,374	2,560	16,551	11,180	19,272	12,177	21,893
外注委託費	7,606	2,291	4,667	3,459	7,715	6,310	8,478
水道光熱費	4,465	-	4,362	3,409	7,938	5,199	9,575
損害保険料	80	30	70	41	78	92	110
修繕費	2,099	238	7,094	3,748	2,631	473	1,744
その他賃貸事業費用	122	-	356	521	907	101	1,983
減価償却費	16,149	13,865	15,034	8,348	12,035	21,504	19,087
不動産賃貸事業利益	81,088	64,402	33,243	55,310	24,063	29,784	60,173
減価償却費控除前利益 (NOI)	97,238	78,267	48,278	63,659	36,098	51,289	79,260
資本的支出額	260	490	-	2,994	9,787	18,789	636

(単位：千円)	B24	B25	B26	B27	B28	B29	B30
	パシフィックマークス目白	パシフィックマークス川崎	藤和浜松町ビル	リーラ ヒジリザカ	パシフィックマークス青葉台	大塚HTビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート
営業収益	72,495	336,444	173,756	61,197	67,677	60,658	89,246
賃貸事業収入	62,104	306,667	156,380	55,698	58,653	53,987	81,281
その他賃貸事業収入	10,390	29,776	17,376	5,498	9,024	6,670	7,964
営業費用	15,107	115,237	85,103	46,851	24,995	27,163	26,322
公租公課	2,639	9,611	11,736	6,392	5,758	1,146	2,817
諸経費	6,816	46,346	34,351	26,241	11,138	14,862	17,223
外注委託費	3,274	17,958	16,674	14,577	5,166	5,033	4,000
水道光熱費	2,481	25,937	10,893	4,068	4,481	4,730	5,071
損害保険料	27	263	142	85	63	48	36
修繕費	612	937	4,444	3,182	1,068	238	7,188
その他賃貸事業費用	419	1,249	2,196	4,327	358	4,811	927
減価償却費	5,650	59,279	39,014	14,217	8,098	11,155	6,281
不動産賃貸事業利益	57,387	221,207	88,653	14,346	42,682	33,494	62,923
減価償却費控除前利益 (NOI)	63,038	280,486	127,668	28,563	50,780	44,649	69,205
資本的支出額	1,550	2,708	1,656	3,007	375	283	9,820

(単位：千円)	B31	B32	B33	B34	B35	B36	オフィス合計
	パシフィックマークス西梅田	パシフィックマークス肥後橋	名古屋錦シティビル	パシフィックマークス江坂	パシフィックマークス札幌北一条	新札幌センタービル	
営業収益	276,652	166,530	111,013	504,008	93,458	58,031	7,611,417
賃貸事業収入	238,902	149,935	105,184	459,614	83,422	52,611	6,967,994
その他賃貸事業収入	37,749	16,595	5,829	44,394	10,036	5,420	643,423
営業費用	171,143	81,718	83,077	240,959	47,975	36,274	3,257,744
公租公課	27,994	17,270	12,924	19,633	4,658	2,711	557,377
諸経費	70,683	27,456	24,337	120,205	22,830	19,944	1,383,968
外注委託費	28,443	10,778	12,232	57,256	8,603	7,192	571,538
水道光熱費	33,308	14,870	9,830	50,177	9,167	7,271	516,819
損害保険料	346	169	164	518	101	62	6,388
修繕費	5,291	1,185	833	3,579	2,246	4,602	202,581
その他賃貸事業費用	3,292	451	1,276	8,673	2,711	814	86,640
減価償却費	72,465	36,991	45,814	101,121	20,485	13,618	1,316,397
不動産賃貸事業利益	105,509	84,812	27,936	263,049	45,483	21,756	4,353,673
減価償却費控除前利益 (NOI)	177,974	121,804	73,751	364,170	65,969	35,375	5,670,071
資本的支出額	10,247	5,546	3,427	2,438	2,535	7,760	758,500

(単位：千円)	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	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
営業収益	825,185	57,000	133,440	148,895	1,164,521	64,531	37,875
貸貸事業収入	825,185	57,000	133,373	139,558	1,155,116	61,328	36,208
その他貸貸事業収入	-	-	67	9,337	9,404	3,202	1,667
営業費用	194,013	21,355	80,390	72,009	367,768	46,901	29,864
公租公課	100,453	6,198	11,421	11,744	129,818	2,875	1,898
諸経費	52,093	635	21,013	14,204	87,947	18,708	12,587
外注委託費	27,171	570	7,039	4,756	39,537	5,145	3,280
水道光熱費	2,912	-	1,082	9,250	13,246	872	551
損害保険料	721	65	177	196	1,161	64	36
修繕費	21,161	-	15	-	21,176	3,695	1,472
その他貸貸事業費用	126	-	12,698	-	12,825	8,931	7,246
減価償却費	41,466	14,520	47,955	46,060	150,003	25,316	15,377
不動産貸貸事業利益	631,171	35,644	53,050	76,886	796,752	17,629	8,011
減価償却費控除前利益 (NOI)	672,637	50,165	101,005	122,947	946,755	42,946	23,388
資本的支出額	260	-	-	-	260	-	-

(単位：千円)	D3 エクセリア馬込	D4 駒沢コート	D5 六本松コート	D6 スカイコート 芝大門	D7 太平洋セメント 浮間	D8 太平洋セメント 習志野	D9 アプリーレ 新青木一番館
営業収益	21,763	60,560	22,269	32,400	123,660	51,360	(注1)
貸貸事業収入	21,017	60,560	22,269	32,400	123,660	51,360	(注1)
その他貸貸事業収入	745	-	-	-	-	-	(注1)
営業費用	14,450	15,807	17,327	13,486	36,451	14,108	(注1)
公租公課	1,026	3,603	2,005	1,817	9,323	4,409	(注1)
諸経費	5,225	926	3,416	657	1,718	905	(注1)
外注委託費	1,926	604	165	324	1,236	513	(注1)
水道光熱費	326	-	-	-	-	-	(注1)
損害保険料	21	61	64	33	181	91	(注1)
修繕費	1,339	259	2,118	-	-	-	(注1)
その他貸貸事業費用	1,610	-	1,068	300	300	300	(注1)
減価償却費	8,199	11,277	11,906	11,011	25,409	8,794	(注1)
不動産貸貸事業利益	7,312	44,752	4,941	18,913	87,208	37,251	65,085
減価償却費控除前利益 (NOI)	15,511	56,029	16,847	29,925	112,618	46,045	103,836
資本的支出額	-	454	983	1,708	-	12,635	313

(単位：千円)	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	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
営業収益	52,641	25,920	16,848	39,387	17,326	101,479	45,193
貸貸事業収入	50,464	25,920	16,848	39,387	17,326	94,076	45,193
その他貸貸事業収入	2,176	-	-	-	-	7,402	-
営業費用	24,883	7,071	4,402	15,711	7,082	48,017	21,828
公租公課	3,127	2,073	1,392	2,592	1,384	4,027	2,802
諸経費	3,905	321	191	799	801	14,827	217
外注委託費	1,932	259	168	396	174	4,352	-
水道光熱費	1,792	-	-	-	-	17	-
損害保険料	48	62	23	49	26	95	70
修繕費	41	-	-	212	600	4,934	147
その他貸貸事業費用	90	-	-	142	-	5,427	-
減価償却費	17,850	4,676	2,817	12,319	4,896	29,162	18,808
不動産貸貸事業利益	27,757	18,848	12,445	23,676	10,244	53,461	23,364
減価償却費控除前利益 (NOI)	45,607	23,524	15,263	35,995	15,140	82,623	42,172
資本的支出額	-	-	-	-	732	-	-

(単位：千円)	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 篠路老番館	D21 パークサイト泉	D22 UURコート大阪 十三本町	住居合計
営業収益	40,470	158,922	45,463	33,095	31,417	56,212	1,192,042
賃貸事業収入	40,470	154,354	45,417	33,095	31,259	56,212	1,172,076
その他賃貸事業収入	-	4,567	46	-	158	-	19,966
営業費用	19,494	84,908	25,724	16,160	15,673	27,575	555,091
公租公課	3,044	11,234	3,668	3,025	1,758	4,821	80,574
諸経費	70	25,772	3,756	2,011	5,416	3,898	106,884
外注委託費	-	7,071	2,804	1,955	2,447	3,821	39,156
水道光熱費	-	2,606	885	-	549	-	7,601
損害保険料	54	152	55	55	68	77	1,568
修繕費	13	681	-	-	214	-	15,731
その他賃貸事業費用	2	15,260	11	-	2,135	-	42,827
減価償却費	16,379	47,901	18,299	11,123	8,498	18,855	367,632
不動産賃貸事業利益	20,976	74,014	19,739	16,934	15,743	28,637	636,950
減価償却費控除前利益 (NOI)	37,355	121,915	38,039	28,058	24,242	47,492	1,004,583
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	16,828

(単位：千円)	E1 リリカラ 東北支店	その他合計
営業収益	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)
営業費用	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)
諸経費	(注1)	(注1)
外注委託費	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	25,695	25,695
減価償却費控除前利益 (NOI)	61,119	61,119
資本的支出額	-	-

(注1) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等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2) 本物件は、平成23年1月14日付で売却しました。

(注3) 本物件は、平成23年6月24日付で「バシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称変更しています。

(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23年5月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Tip's 町田ビル	東京都町田市	リニューアル(外壁・サイン等)工事	自 平成23年5月 至 平成24年3月	132	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防災総合監視盤更新工事	自 平成23年4月 至 平成23年11月	141	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調更新等工事(第1期)	自 平成23年8月 至 平成23年11月	125	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調更新等工事(第2期)	自 平成23年12月 至 平成24年5月	304	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第3期)	自 平成23年4月 至 平成23年11月	100	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第4期)	自 平成23年12月 至 平成24年5月	131	-	-
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調更新工事	自 平成23年9月 至 平成23年12月	113	-	-
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	1階区画個別空調化工事	自 平成23年12月 至 平成24年5月	102	-	-
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	発電機等更新工事	自 平成23年7月 至 平成24年5月	113	-	-
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	外壁・廊下・階段等改修工事及び屋上塔屋防水工事	自 平成23年11月 至 平成24年2月	130	-	-

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906百万円であり、当期費用に区分された修繕費246百万円と併せ、1,152百万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	汚水・雑排水縦系統配管改修工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	18
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外部改修工事(第1期)	自 平成23年3月 至 平成23年5月	20
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	外壁改修工事(第2期)	自 平成22年12月 至 平成23年2月	21
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電波障害施設CATV移管業務(1期)	自 平成22年9月 至 平成23年5月	38
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電波障害施設CATV移管業務(2期)	自 平成22年9月 至 平成23年5月	205
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	北館蓄電池更新	自 平成23年5月 至 平成23年5月	10
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター更新(第2期)	自 平成22年7月 至 平成23年1月	97
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	排風機老朽更新・オーバーホール(第1期)	自 平成23年4月 至 平成23年5月	14
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバータ化及びスピーカー老朽更新(第1期)	自 平成23年1月 至 平成23年3月	121
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上屋外分電盤更新工事	自 平成23年4月 至 平成23年5月	11

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
日立ハイテクビルディング	東京都港区	上水、雑用水系統配管更新	自 平成23年3月 至 平成23年5月	17
パシフィックマークス 新横浜	神奈川県横浜市	2、4階空調期更新	自 平成23年4月 至 平成23年5月	15
太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市	太平洋セメント(株)習志野 社宅鉄部等修繕工事	自 平成23年2月 至 平成23年3月	12
その他の資本的支出				301
合計				906

(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23年5月31日現在)

NO.	テナント名	物件名	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	72,073.39 m ²	909,349 千円	平成31年8月9日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34 m ²	455,616 千円	平成30年11月11日
3	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81 m ²	1,384,765 千円	平成25年10月31日他 (注4)
4	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	43,385.26 m ²	1,222,719 千円	・ダイエー碑文谷 平成25年2月28日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
5	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31 m ²	1,929,649 千円	平成25年10月20日
6	株式会社OPA	・心齋橋OPA本館 ・心齋橋OPAきれい館	31,884.03 m ²	1,584,340 千円	・心齋橋OPA本館 平成26年11月18日 ・心齋橋OPAきれい館 平成30年8月5日
7	バブ日立ビジネス 株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	26,605.59 m ²	— (注3)	平成33年9月30日他 (注4)
8	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	23,861.04 m ²	435,576 千円	・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント蘇我寮 平成23年11月7日 ・太平洋セメント東久留米寮新館 平成24年2月7日
9	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	23,344.84 m ²	857,713 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
10	株式会社ニトリホールデ ィングス	・maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地) ・ニトリ横浜狩場インター店	18,829.34 m ²	303,108 千円	・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) 平成32年11月15日 ・ニトリ横浜狩場インター店 平成36年3月16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。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

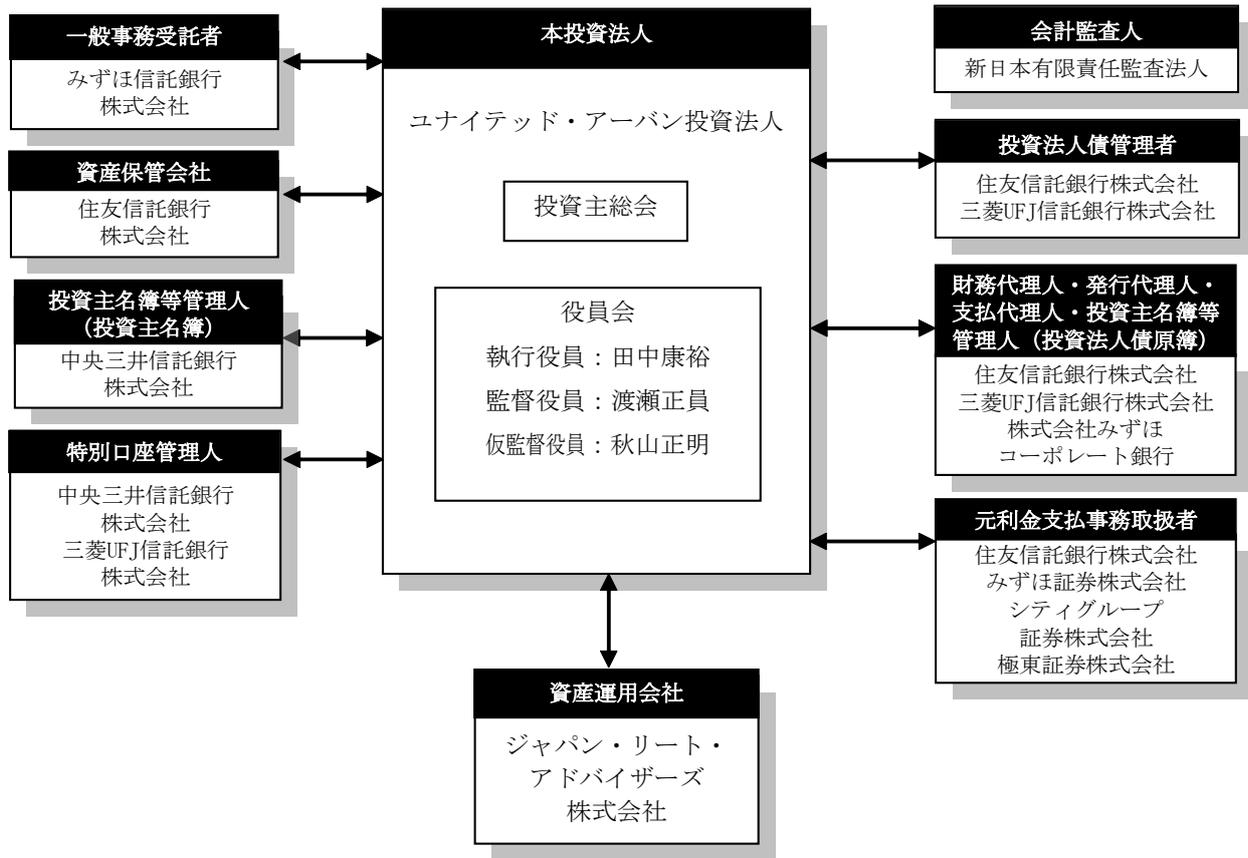
(注2) 平成23年5月31日現在有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) 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) 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。

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。)	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	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。
投資主名簿等管理人 (投資主名簿) / 特別口座管理人	中央三井信託銀行株式会社	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。 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

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
		<p>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。</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その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p>
特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>平成22年10月27日付で、本投資法人及び日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）との間で、特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書を締結しており、当該覚書に基づき、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人は承継しています。</p> <p>上記地位の承継に従い、本投資法人からの申出に基づき、振替法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その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p>

<投資法人債に関する一般事務受託者等>

銘柄	運営上の役割	名 称	関係業務の概要
第2回債	投資法人債管理者	住友信託銀行株式会社	<p>平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第2回債」といいます。）に係る管理委託契約を締結しました。</p> <p>上記投資法人債管理委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第2回債に係る債券の発行及び管理に関する事務等を行います。</p>
	元利金支払事務取扱者（注1）	住友信託銀行株式会社 みずほ証券株式会社 シティグループ証券株式会社 極東証券株式会社	<p>平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回債に係る元利金支払事務取扱契約を締結しています。</p> <p>上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第2回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。</p>
第3回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	住友信託銀行株式会社	<p>平成22年6月11日付で、本投資法人との間で、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第3回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。</p>

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第4回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年12月3日付で、本投資法人との間で、第4回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第4回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第4回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
NCI第2回債（注2）	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年12月1日付で、本投資法人とNCIが合併したこと（以下「本合併」といいます。）に伴い、本投資法人は、NCI及び株式会社みずほコーポレート銀行間の平成19年4月6日付日本コマーシャル投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募及び適格機関投資家転売制限付）（以下「NCI第2回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を承継しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、NCI第2回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

（注1） 本投資法人が発行した第2回債に関する一般事務に係る業務として、元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、住友信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び極東証券株式会社に委託していますが、当該投資法人債は、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。

（注2） 本合併に伴い、NCIより承継した投資法人債です。