

RETAIL PROPERTIES



第21期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告 / 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日

OFFICES



HOTELS



RESIDENTIAL



OTHERS



最大級の資産規模の 総合型J-REITとして更なる成長へ

用途・投資地域を分散させた 総合型J-REIT

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築を目指し、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行います。



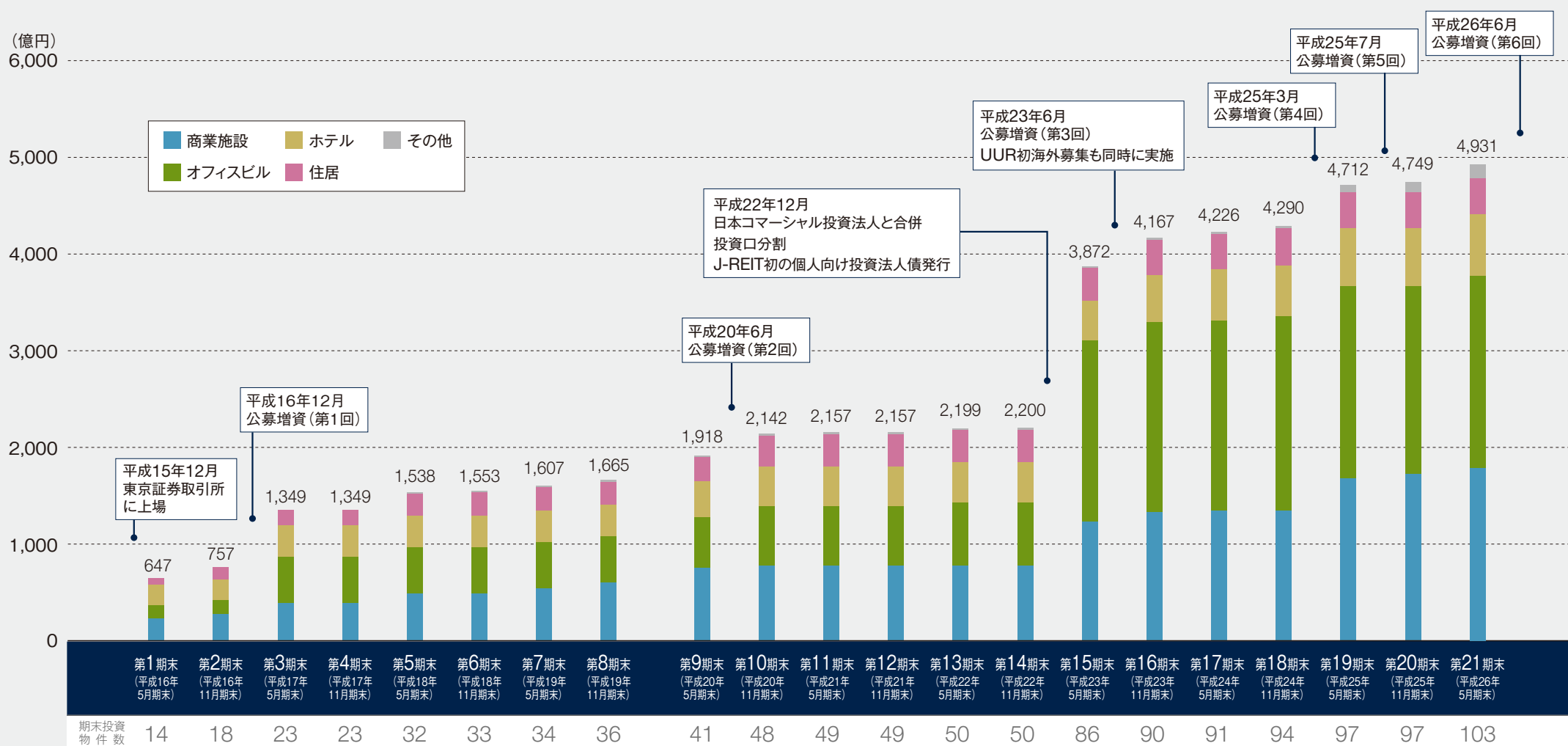
丸紅グループの 総合力を活用した運用

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の主要株主は、大手総合商社の丸紅株式会社です。同社を中心とする丸紅グループのネットワークやサポートを最大限に活用し、総合型J-REITとして更なる成長を目指します。

Contents

ご挨拶	2
決算ハイライト	3
第21期TOPICS	4
第22期TOPICS	6
投資口の状況	7
総合型J-REITのメリット及び 投資法人の運用戦略	8
財務戦略及び財務の状況	10
ポートフォリオの状況	12
投資法人の概要	23
I 資産運用報告	24
II 貸借対照表	50
III 損益計算書	52
IV 投資主資本等変動計算書	53
V 注記表	54
VI 金銭の分配に係る計算書	66
VII 監査報告書	67
VIII キャッシュ・フロー計算書 （参考情報）	68
資産運用会社の概要	70
投資主インフォメーション	72

資産規模の推移



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

本投資法人は、平成15年12月に投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型J-REITとして東京証券取引所不動産投資信託市場（J-REIT市場）に上場し、第21期末である平成26年5月31日現在、資産規模でJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては最大級の資産規模を有するに至っています。

さて、ここに本投資法人の第21期（平成26年5月期）の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、新たに6物件（取得価格合計：182億円）を取得し、資産規模の拡大と収益性の向上を図りました。また、平成22年12月の日本コマーシャル投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）によって承継した有利子負債については、期限前弁済も活用して、その早期返済を図ってまいりましたが、本年3月にはその返済が完了しました。これらの要因に加え、前期取得物件の収益が通期寄与したことなどにより、当期につきましては、営業収益17,548百万円、営業利益8,017百万円、当期純純利益6,674百万円の増収増益決算となりました。また、投資主の皆様への分配につきましては、1口当たり2,804円の分配金とさせていただくことといたしました。本投資法人は、本合併に関連する高コストの有利子負債承継等による一時的な収益の落ち込みに対処するため、過去5期にわたり「負ののれん」（配当積立金）を用いて1口当たり2,750円の分配を継続してまいりましたが、当期は期初予想よりも1期前倒しで「負ののれん」を用いずに2,750円を超える分配を行うこととなりました。なお、第22期、第23期についても、「負ののれん」に依らず、増配となる見通しです。

また、平成26年5月23日には第6回目となる新投資口の発行を決議し、公募と第三者割当とを合わせて205億円の資金調達を行いました。この増資によって得た物件取得余力を活用し、更なる外部成長を目指してまいります。

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

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

ユナイテッド・アーバン投資法人 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

執行役員 代表取締役社長

村上 仁志 吉田 郁夫

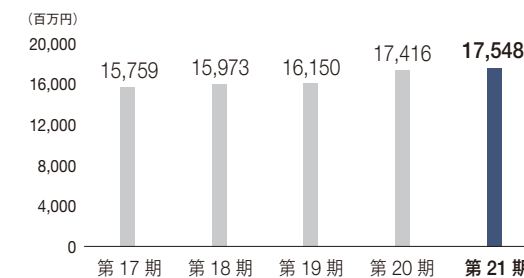


第21期 1口当たり分配金

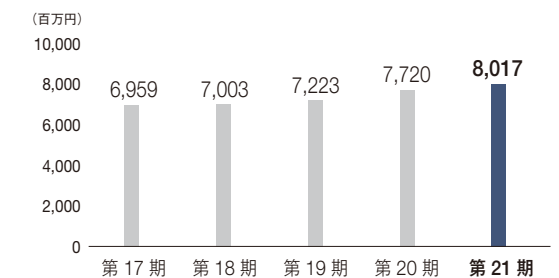
（平成25年12月1日～平成26年5月31日）

2,804円

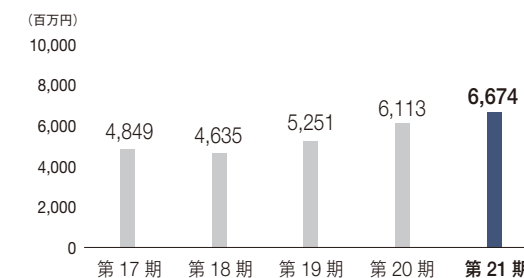
営業収益



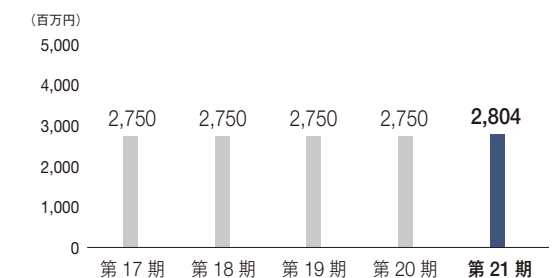
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
営業収益	(百万円)	15,759	15,973	16,150	17,416	17,548
営業利益	(百万円)	6,959	7,003	7,223	7,720	8,017
経常利益	(百万円)	4,850	4,635	5,252	6,113	6,694
当期純利益	(百万円)	4,849	4,635	5,251	6,113	6,674
分配金総額	(百万円)	5,784	5,784	6,339	6,545	6,674
1口当たり分配金	(円)	2,750	2,750	2,750	2,750	2,804
総資産額	(百万円)	457,026	462,503	516,739	527,025	527,807
純資産額	(百万円)	205,682	204,533	228,142	237,079	237,208
1口当たり純資産額	(円)	97,786	97,240	98,958	99,605	99,659

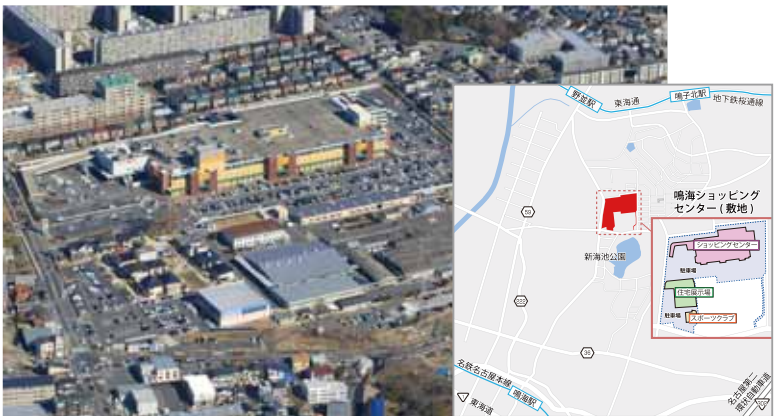
（注）本投資法人における第17期の計算期間は平成23年12月1日～平成24年5月31日の183日間、第18期の計算期間は平成24年6月1日～平成24年11月30日の183日間、第19期の計算期間は平成24年12月1日～平成25年5月31日の182日間、第20期の計算期間は平成25年6月1日～平成25年11月30日の183日間、第21期の計算期間は平成25年12月1日～平成26年5月31日の182日間です。

物件の取得

本投資法人は、新たに6物件の取得を行いました。投資対象の広い総合型J-REITの特性を発揮し、商業施設の敷地やオフィスビル、ホテルに加え、本投資法人として初となるブライダル施設（結婚式場）も取得しました。

A32 鳴海ショッピングセンター（敷地）

RETAIL



物件の概要	
取得年月日	平成26年4月8日
取得価格	6,460百万円
所在地	愛知県名古屋市中区
敷地面積	60,747.02㎡
延床面積	—
構造	—
階数	—
建築時期	—
所有形態	(土地):所有権 (建物):—

(注) 本投資法人が取得したのは主として敷地であり、敷地上に存在する建物等の設備は、本投資法人の保有資産には含まれません。

E4 ザ プレイス オブ トウキョウ

OTHERS



物件の概要	
取得年月日	平成26年5月1日
取得価格	3,500百万円
所在地	東京都港区
敷地面積	645.87㎡

延床面積	3,105.31㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下3階付7階建
建築時期	昭和39年10月 ^(注)
所有形態	(土地):地上権 (建物):所有権

(注) 本物件の建物部分は、平成24年に用途変更に伴う改修工事を実施し、設備及び内外装の全面更新（躯体等を除きます。）を行っています。なお、登記簿上の用途の変更日は平成24年6月です。

C9 ザ・ビー六本木

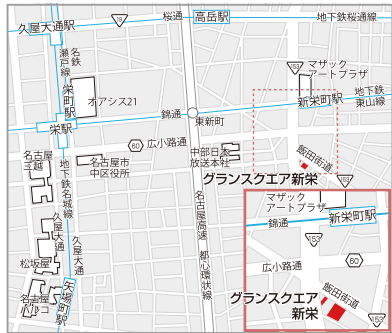
HOTELS



物件の概要	
取得年月日	平成26年5月1日
取得価格	3,500百万円
所在地	東京都港区
敷地面積	482.37㎡
延床面積	3,138.82㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下2階付9階建
建築時期	平成13年1月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

B40 グランスクエア新栄

OFFICES



物件の概要	
取得年月日	平成26年2月28日
取得価格	1,480百万円
所在地	愛知県名古屋市中区
敷地面積	1,177.99㎡ ^(注)
延床面積	5,295.31㎡ ^(注)
構造	鉄骨造陸屋根 ^(注)
階数	7階建 ^(注)
建築時期	平成21年5月 ^(注)
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

(注) 主な建物について記載しています。

B41 グランスクエア名駅南

OFFICES



物件の概要	
取得年月日	平成26年2月28日
取得価格	1,220百万円
所在地	愛知県名古屋市中村区
敷地面積	1,012.06㎡
延床面積	5,017.30㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	8階建
建築時期	平成21年2月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

B42 芝520ビル^(注)

OFFICES



物件の概要	
取得年月日	平成26年3月28日
取得価格	2,100百万円
所在地	東京都港区
敷地面積	727.86㎡
延床面積	3,781.22㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根
階数	7階建
建築時期	平成6年7月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権

(注) 平成26年4月1日付で名称変更しています。旧名称は「丸紅東京本社 三田別館」です。

リニューアル工事
(ジョイパーク泉ヶ丘)

ジョイパーク泉ヶ丘(大阪府堺市)の1階部分について、既存テナントとの契約が終了したタイミングをとらえ、全面リニューアルを行いました。食品スーパー、ドラッグストア、100円ショップを中心に、フロア全体で相乗効果が見込まれる専門店を誘致し、「楽しさ」「明るさ」「気軽さ」を兼ね備えた商業施設に。賃料収入も全館ベースで10%以上増加する見込みです。



公募増資

本投資法人は、およそ1年ぶりとなる公募増資を実施しました。この増資を通じて、新規物件（「広瀬通SEビル」）を取得するとともに、既存借入金を返済することにより、今後の更なる成長に向けて借入余力を確保しました。

公募増資の概要

発行決議日	平成26年5月23日	
発行価格等決定日	平成26年6月3日	
新規発行投資口数	132,065口	公募増資：120,000口 第三者割当増資：12,065口
発行価格（1口につき）	160,426円	
払込金額（発行価額）（1口につき）	155,515円	
払込金額（発行価額）の総額	20,538百万円	公募増資：18,661百万円 第三者割当増資：1,876百万円
払込期日	公募増資：平成26年6月10日 第三者割当増資：平成26年7月9日	

新投資口発行後

発行済投資口数
2,380,181口 ➡ 2,512,246口

出資総額
199,230百万円 ➡ 219,768百万円

LTV（総資産有利子負債比率）
46.5% ➡ 43.6%（注）

（注）資産運用会社の試算にもとづく、平成26年7月22日のタームローン37の期限前弁済後の想定値を記載しています。

借入金の返済

名称	借入先	借入金額	金利 ^{（注1）}	借入日	返済期限
タームローン32（中期）	三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	8,700百万円	0.74636%	平成23年6月20日	平成26年6月20日
タームローン37（中期）	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,800百万円	0.49636%	平成23年10月31日	平成26年9月20日 ^{（注2）}

（注1）返済した時点の金利を記載しています。
（注2）平成26年7月22日付で全額期限前弁済しています。

取得物件

B43 広瀬通SEビル OFFICES



物件の概要	
取得年月日	平成26年6月13日
取得価格	3,600百万円
所在地	宮城県仙台市宮城野区
敷地面積	2,145.00㎡ ^{（注）}
延床面積	10,396.94㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	9階建
建築時期	平成19年11月
所有形態	（土地）：所有権 （建物）：所有権

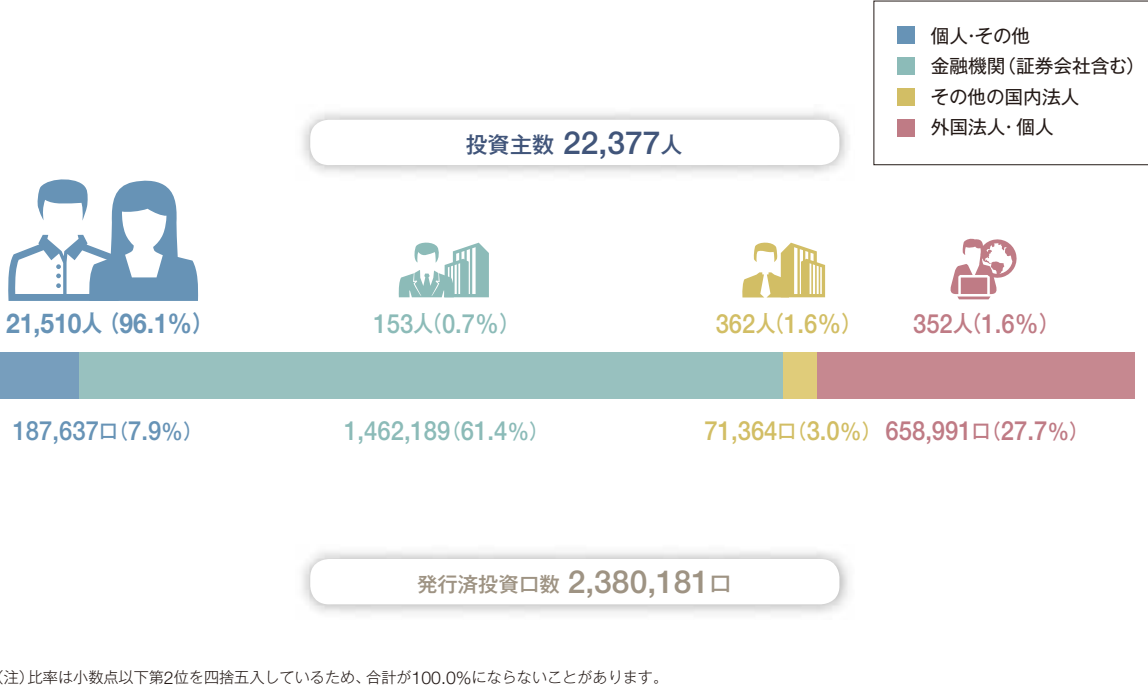
（注）土地の面積は、仮換地指定通知に基づき、仮換地の面積を記載しています。

投資口の状況



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

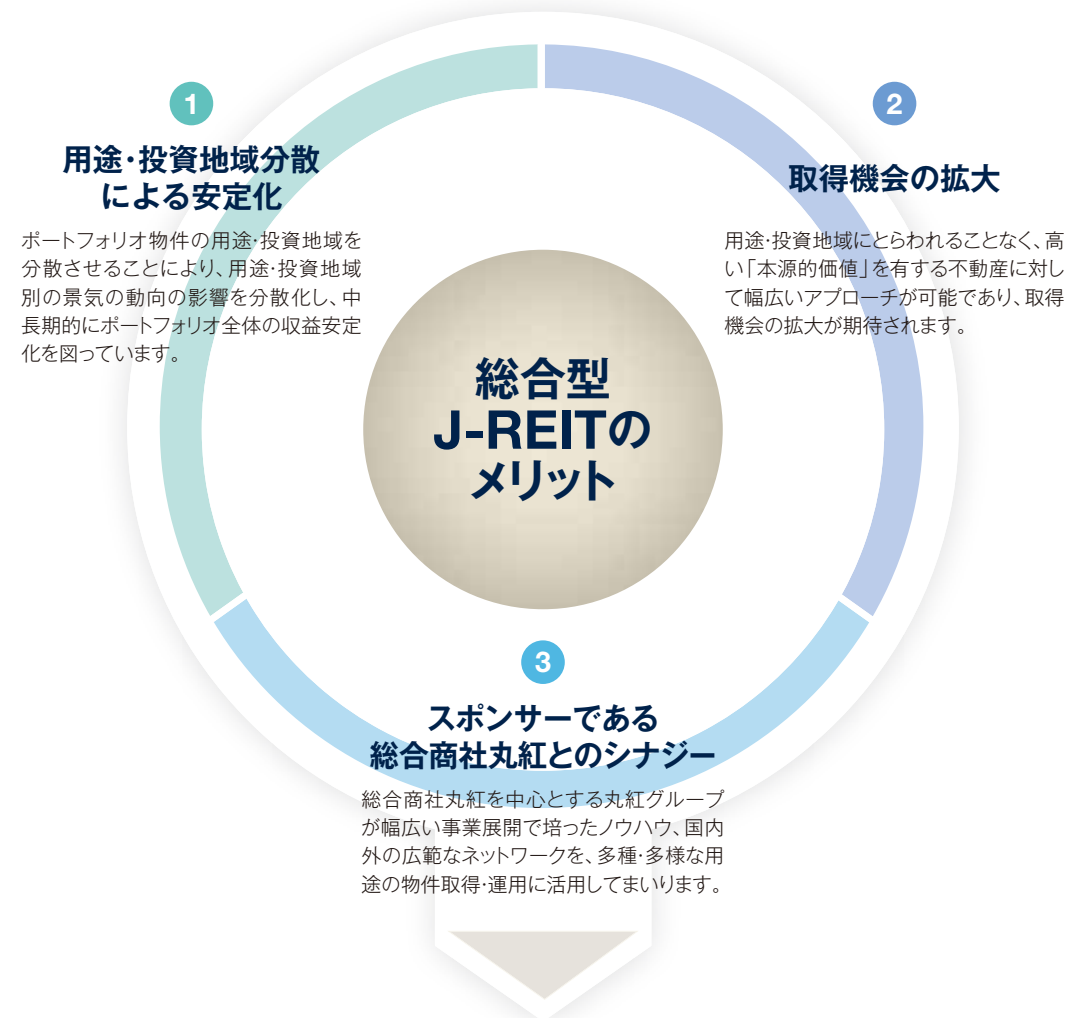
所有者別投資主・投資口数（平成26年5月31日現在）



総合型J-REITのメリット及び投資法人の運用戦略

総合型J-REITのメリット

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



ユナイテッド・アーバン投資法人

外部成長

内部成長

財務戦略

投資法人の運用戦略

総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

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



不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

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

不動産の「本源的価値」見極めの観点

1. 物件収益の成長余力
2. 代替テナントの可能性
3. 将来的な用途の汎用性
4. キャッシュ・フローの安定性

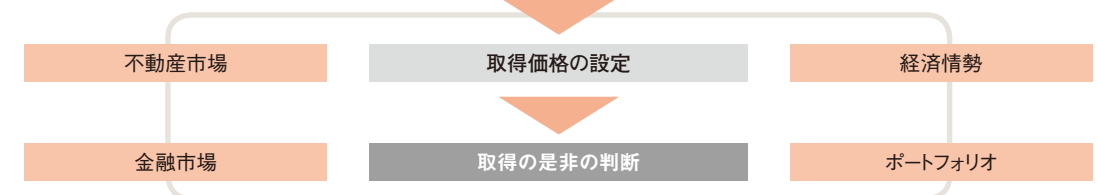
第一次的要素

立地

第二次的要素

スペック テナント 契約条件

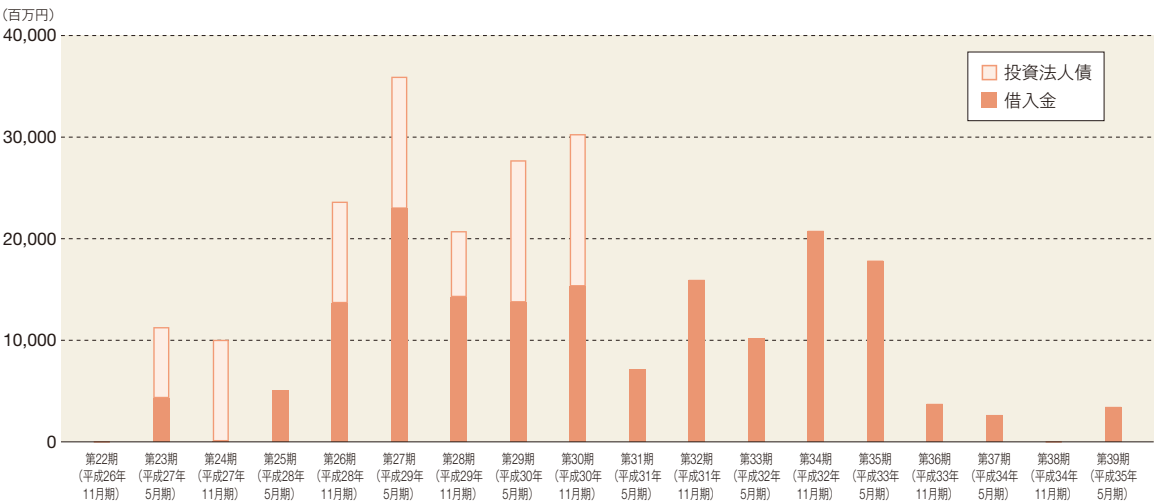
不動産の「本源的価値」の見極め



財務戦略及び財務の状況

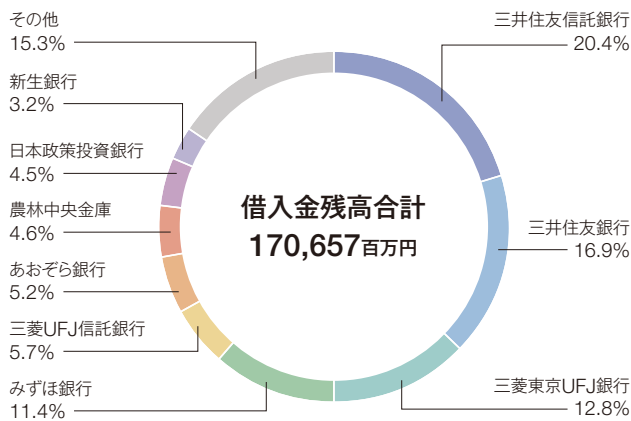
本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持することを最大限考慮するとともに、資金調達は長期・固定での有利子負債によることを原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

▶返済期限の分散状況（平成26年7月22日時点）（注）



（注）1億円未満の返済については記載していません。

▶借入先金融機関の分散状況（平成26年7月22日時点）



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

金融機関	借入金残高 （百万円）	割合（%） （注）
三井住友信託銀行株式会社	34,783	20.4
株式会社三井住友銀行	28,909	16.9
株式会社三菱東京UFJ銀行	21,927	12.8
株式会社みずほ銀行	19,537	11.4
三菱UFJ信託銀行株式会社	9,669	5.7
株式会社あおぞら銀行	8,840	5.2
農林中央金庫	7,853	4.6
株式会社日本政策投資銀行	7,700	4.5
株式会社新生銀行	5,500	3.2
株式会社りそな銀行	3,639	2.1
みずほ信託銀行株式会社	3,300	1.9
株式会社福岡銀行	2,700	1.6
オリックス銀行株式会社	2,500	1.5
全国信用協同組合連合会	2,000	1.2
株式会社埼玉りそな銀行	1,000	0.6
株式会社損害保険ジャパン	1,000	0.6
株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.6
日本生命保険相互会社	1,000	0.6
株式会社足利銀行	1,000	0.6
株式会社西日本シティ銀行	1,000	0.6
野村信託銀行株式会社	1,000	0.6
信金中央金庫	1,000	0.6
株式会社群馬銀行	900	0.5
株式会社横浜銀行	900	0.5
株式会社広島銀行	500	0.3
株式会社七十七銀行	500	0.3
株式会社東京都民銀行	500	0.3
株式会社香川銀行	500	0.3
合計	170,657	100.0

▶コミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に、従前より国内有力金融機関複数との間でコミットメントラインを設定しています。既存の2本のコミットメントラインのうち、1本のコミットメントラインが平成26年6月20日付で終了したことに伴い、新たにコミットメントライン1本を設定しました。この結果、本投資法人の設定するコミットメントラインは合計2本、総額300億円（借入極度額の合計額）となり、引き続き高い水準で維持されています。本投資法人は、今後とも金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務体質の構築に向け、さらに注力していく方針です。

（平成26年7月22日時点）				
参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	摘要
三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	205億円	平成26年6月20日～ 平成27年6月19日	無し	無担保・無保証
株式会社三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	95億円	平成25年12月25日～ 平成26年12月24日	無し	無担保・無保証
合計	300億円			

▶資金調達手段の多様化：個人向け投資法人債の発行

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

（平成26年7月22日時点）							
投資法人債の名称	発行残高 （百万円）	利率 （年率）	年限	発行日	償還期限	摘要	債券格付（注）
第5回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付）	7,000	1.00%	3年	平成23年 12月16日	平成26年 12月16日	無担保 無保証	AA－（JCR）
第8回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付）	10,000	0.80%	4年	平成24年 8月6日	平成28年 8月5日	無担保 無保証	AA－（JCR）
第9回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付）	10,000	0.62%	4年	平成24年 12月19日	平成28年 12月19日	無担保 無保証	AA－（JCR）
第11回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付）	8,000	0.69%	5年	平成25年 5月30日	平成30年 5月30日	無担保 無保証	AA－（JCR）
第13回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付）	13,000	0.47%	5年	平成25年 11月20日	平成30年 11月20日	無担保 無保証	AA－（JCR）

（注）JCR：株式会社日本格付研究所

▶発行体格付の状況

（平成26年7月22日時点）	
信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA－（見通し：ポジティブ）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A＋（方向性：安定的）
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付：A3（見通し：安定的）

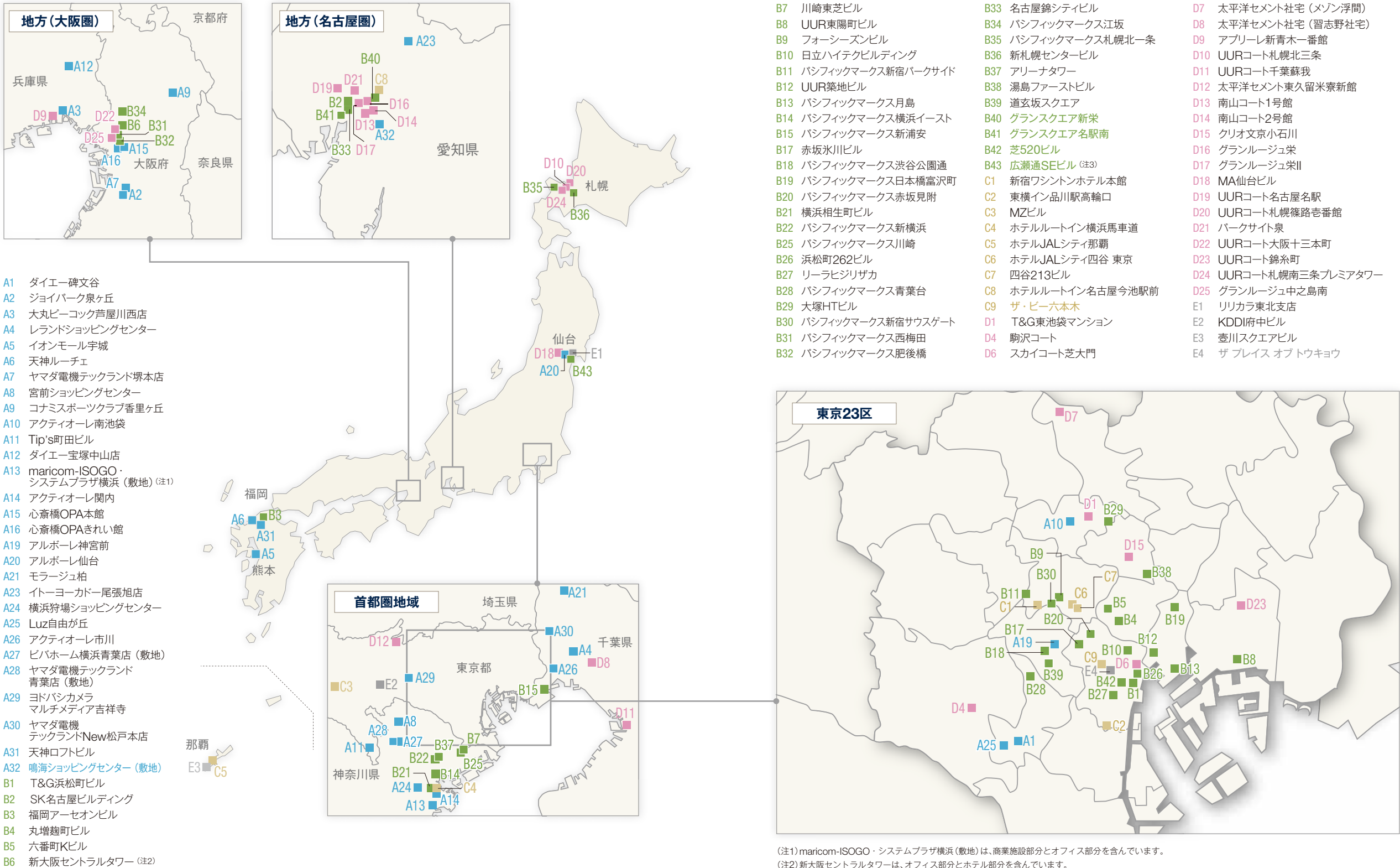
ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧(平成26年5月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得日 ^(注1)	建築時期 ^(注2)	敷地面積 ^(㎡) ^(注2)	延床面積 ^(㎡) ^(注2)	取得価格 ^(百万円) ^(注3)	比率 ^(注4)	率 ^(注4)
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区	平成15年12月25日	昭和50年 3月	5,249.86	27,032.50	15,300	3.1%	36.3%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	平成15年12月22日	平成12年11月	10,368.45	29,250.71	6,770	1.4%	
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市	平成15年12月22日	平成 9年 4月	3,455.30	1,488.28	769	0.2%	
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	平成16年 9月17日	平成10年 3月	5,198.20	12,944.65	5,200	1.1%	
	A5	イオンモール宇城	熊本県宇城市	平成16年12月 3日	平成9年10月 ^(注4)	173,498.31	63,058.78	11,100	2.3%	
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市	平成18年 4月14日	平成17年11月	1,138.66	5,393.09	6,500	1.3%	
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市	平成18年 4月28日	平成14年 5月	10,702.86	8,637.63	3,210	0.7%	
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	平成19年 2月19日	平成 5年10月	6,937.54	17,338.54	5,312	1.1%	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市	平成19年 6月29日	平成18年12月	4,120.00	6,381.40	2,040	0.4%	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区	平成19年 9月27日	平成18年11月	320.39	2,265.15	3,760	0.8%	
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市	平成19年12月27日	平成 4年 6月	1,596.82	8,075.04	4,100	0.8%	
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	平成20年 1月30日	平成 9年11月	16,330.14	16,729.60	4,284	0.9%	
	A13	maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	53,363.57	—	6,883	1.4%	
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 9月	375.17	2,238.82	2,410	0.5%	
	A15	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 6年11月	2,430.23	25,865.61	22,800	4.6%	
	A16	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成10年 7月	946.53	4,923.95	2,770	0.6%	
	A19	アルボーレ 神宮前	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成18年 2月	308.02	816.60	1,580	0.3%	
	A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	736.01	4,082.94	2,590	0.5%	
	A21	モラージュ柏	千葉県柏市	平成22年12月 1日	平成16年6月 ^(注4)	83,810.27	54,689.28	7,040	1.4%	
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	平成22年12月 1日	平成10年10月	34,612.39	56,371.77	4,840	1.0%	
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成19年 9月	7,093.66	10,628.44	2,500	0.5%	
	A25	Luz自由が丘	東京都目黒区	平成23年 6月15日	平成21年 5月	828.70	2,771.59	5,090	1.0%	
	A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市	平成23年 6月15日	平成22年 4月	749.42	4,452.39	3,350	0.7%	
	A27	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成23年10月31日	—	9,193.00	—	2,600	0.5%	
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市	平成24年 5月18日	—	7,594.00	—	2,150	0.4%	
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市	平成25年 3月18日	昭和49年 5月	3,582.39	37,932.95	28,000	5.7%	
	A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	千葉県松戸市	平成25年 3月18日	平成21年 8月	7,311.98	17,461.22	5,150	1.0%	
オフィスビル	A31	天神ロフトビル	福岡県福岡市	平成25年11月29日	平成元年 3月	1,947.80	10,594.19	4,350	0.9%	40.3%
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市	平成26年 4月 8日	—	60,747.02	—	6,460	1.3%	
	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区	平成15年12月26日	昭和63年12月	453.81	3,296.58	2,257	0.5%	
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	平成15年12月26日	昭和61年 2月	1,361.96	11,795.38	5,400	1.1%	
	B3	福岡アーセナルビル	福岡県福岡市	平成15年12月26日	平成10年 9月	1,358.91	6,079.35	2,080	0.4%	
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区	平成16年 3月29日	平成元年 9月	703.24	5,218.55	2,350	0.5%	
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区	平成16年 3月30日	昭和63年12月	689.70	4,031.14	2,150	0.4%	
	B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	7,265.79	58,882.64	14,279	2.9%	
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	平成16年12月20日	昭和62年 4月	8,615.20	51,254.06	19,200	3.9%	
	(A13)	maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市	平成20年 2月18日	—	(53,363.57)	(—)	5,021	1.0%	
	B8	UUR東陽町ビル	東京都江東区	平成20年 6月30日	平成 2年11月	3,262.50	10,768.11	8,500	1.7%	
	B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区	平成21年12月25日	平成 6年10月	690.93	6,318.81	4,200	0.9%	
	B10	日立ハイテクビルディング	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和61年 2月	3,464.39	22,952.71	14,800	3.0%	
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	平成22年12月 1日	平成元年 3月	3,201.80	19,802.22	12,100	2.5%	
	B12	UUR築地ビル	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成11年11月	1,418.01	6,936.48	6,860	1.4%	
	B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	3,302.07	14,507.92	6,080	1.2%	
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 4年10月	2,525.41	15,387.49	7,050	1.4%	
	B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	平成22年12月 1日	平成 5年 5月	2,876.94	15,017.17	3,920	0.8%	
	B17	赤坂氷川ビル	東京都港区	平成22年12月 1日	昭和59年 4月	1,328.93	4,795.06	3,290	0.7%	
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区	平成22年12月 1日	平成 8年 8月	428.62	1,972.43	2,570	0.5%	
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区	平成22年12月 1日	平成 3年 4月	550.67	3,627.03	1,890	0.4%	
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 6年 3月	390.86	1,895.87	2,210	0.4%	
	B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 5年 8月	1,040.76	7,511.49	1,060	0.2%	
	B22	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	平成22年12月 1日	平成 3年10月	475.00	4,141.89	1,710	0.3%	
	B25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	平成22年12月 1日	平成16年 8月	1,183.52	10,694.91	9,890	2.0%	
	B26	浜松町262ビル ^(注5)	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	1,401.61	8,331.90	6,840	1.4%	
	B27	リーラビジリザカ	東京都港区	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,474.05	6,598.52	2,750	0.6%	
	B28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	平成22年12月 1日	平成 5年10月	701.83	3,215.11	1,620	0.3%	
	B29	大塚HTビル	東京都豊島区	平成22年12月 1日	平成 2年 3月	455.94	2,317.67	1,160	0.2%	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区	平成22年12月 1日	昭和60年 8月	257.87	2,038.70	2,460	0.5%	

用途	物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 ^(注2)	建築時期 ^(注2)	敷地面積 ^(㎡) ^(注2)	延床面積 ^(㎡) ^(注2)	取得価格 ^(百万円) ^(注3)	比 率	
								物件別	用途別	
オフィスビル	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	平成 9年 3月	2,053.30	16,142.54	6,860	1.4%	
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	平成22年12月 1日	昭和58年10月	1,284.23	9,596.62	4,570	0.9%	
	B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	平成22年12月 1日	平成 3年11月	1,342.54	8,219.53	2,670	0.5%	
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	平成22年12月 1日	昭和50年 3月	3,929.31	33,316.53	9,590	1.9%	
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 5年 2月	987.04	6,048.97	1,790	0.4%	
	B36	新札幌センタービル	北海道札幌市	平成22年12月 1日	平成 3年 9月	1,940.08	3,725.13	987	0.2%	
	B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市	平成23年 6月16日	平成20年 5月	2,733.00	24,412.67	9,500	1.9%	
	B38	湯島ファーストビル	東京都文京区	平成24年 8月29日	平成元年 2月	1,120.85	6,165.88	2,100	0.4%	
	B39	道玄坂スクエア	東京都渋谷区	平成24年11月22日	平成16年10月	488.93	3,227.62	2,300	0.5%	
	B40	グランスクエア新栄	愛知県名古屋市	平成26年 2月28日	平成21年5月 ^(注4)	1,294.88	5,333.51	1,480	0.3%	
	B41	グランスクエア名駅南	愛知県名古屋市	平成26年 2月28日	平成21年 2月	1,012.06	5,017.30	1,220	0.2%	
	B42	芝520ビル ^(注6)	東京都港区	平成26年 3月28日	平成 6年 7月	727.86	3,781.22	2,100	0.4%	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館 ^(注5)	東京都新宿区	平成15年12月22日	昭和58年10月	6,215.31	59,985.37	21,140	4.3%	
	(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市	平成16年12月 2日	平成元年 6月	(7,265.79)	(58,882.64)	9,721	2.0%	
	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区	平成17年 2月18日	平成11年10月	482.10	2,928.94	1,884	0.4%	
	C3	MZビル	東京都八王子市	平成20年 4月10日	平成19年 4月	1,304.44	7,708.88	3,800	0.8%	
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	平成20年 6月30日	平成19年 7月	970.83	6,610.51	4,720	1.0%	
	C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	平成23年10月25日	平成18年 5月	3,573.31	13,655.23	7,650	1.6%	
	C6	ホテルJALシティ四谷 東京 ^(注7)	東京都新宿区	平成23年12月26日	平成 9年 1月	1,053.16	7,682.82	4,200	0.9%	
	C7	四谷213ビル	東京都新宿区	平成25年 3月18日	平成13年 4月	1,264.94	7,884.53	5,020	1.0%	
	C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市	平成25年 3月25日	平成22年 6月	1,045.37	5,735.24	2,000	0.4%	
C9	ザビー六本木	東京都港区	平成26年 5月 1日	平成13年 1月	482.37	3,138.82	3,500	0.7%		
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区	平成15年12月26日	平成13年12月	398.82	3,300.18	2,021	0.4%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区	平成15年12月26日	平成10年10月	2,943.33	3,580.44	1,680	0.3%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区	平成16年10月15日	平成15年 4月	233.66	1,486.38	1,175	0.2%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区	平成16年10月26日	平成 4年 3月	6,456.64	12,691.43	3,530	0.7%	
	D8	太平洋セメント社宅(智志野社宅)	千葉県船橋市	平成16年10月26日	平成 2年 2月	3,948.67	6,840.86	1,140	0.2%	
	D9	アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	平成17年 4月13日	平成 9年 9月	3,329.45	12,700.44	3,031	0.6%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市	平成18年 3月16日	平成18年 2月	1,249.45	6,588.72	1,278	0.3%	
	D11	UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市	平成18年 2月 8日	平成 5年 4月	1,990.13	2,931.14	620	0.1%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	平成18年 2月 8日	平成 9年 3月	2,635.52	1,397.61	480	0.1%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市	平成18年 3月30日	平成 9年 3月	2,423.12	3,551.60	1,070	0.2%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市	平成18年 3月30日	平成11年 3月	1,137.18	1,762.40	450	0.1%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区	平成18年 4月28日	平成17年 2月	814.54	5,871.77	3,170	0.6%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市	平成18年11月30日	平成18年 3月	1,009.16	3,912.49	1,570	0.3%	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市	平成19年12月26日	平成19年 2月	674.34	3,172.34	1,300	0.3%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市	平成20年 9月24日	平成20年 2月	3,656.44	12,642.98	3,440	0.7%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市	平成20年 9月30日	平成20年 8月	639.17	3,207.39	1,473	0.3%	
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市	平成20年11月11日	平成20年 9月	3,340.48	6,255.74	870	0.2%	
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市	平成20年11月21日	平成14年 9月	336.55	2,196.97	900	0.2%	
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市	平成21年 2月26日	平成21年 1月	1,266.32	4,166.73	1,570	0.3%	
	D23	UURコート錦糸町	東京都江東区	平成23年 6月15日	平成10年 2月	924.27	6,890.13	2,900	0.6%	
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー ^(注8)	北海道札幌市	平成24年 6月28日	平成18年 9月	1,077.92	10,224.31	2,050	0.4%	
	D25	グランルージュ中之島南	大阪府大阪市	平成25年 6月25日	平成21年 8月	405.74	3,741.79	1,380	0.3%	
	その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	平成18年 5月29日	平成 8年 4月	5,457.02	8,693.79	2,050	0.4%
		E2	KDDI府中ビル	東京都府中市	平成25年 5月16日	平成11年12月	5,479.15	14,165.71	4,920	1.0%
		E3	壺川スクエアビル	沖縄県那覇市	平成25年11月 1日	平成21年 6月	5,294.63	14,742.80	4,150	0.8%
E4		ザ プレイス オブトウキョウ	東京都港区	平成26年 5月 1日	昭和39年10月	645.87	3,105.31	3,500	0.7%	
合 計						658,500.49	1,140,953.62	493,124	100.0%	100.0%

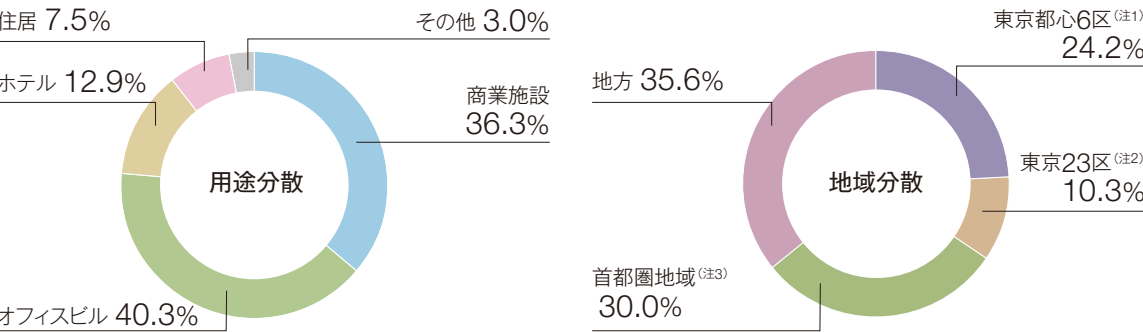
ポートフォリオマップ



(注1) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。
(注2) 新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。
(注3) 第22期取得物件です。

ポートフォリオデータ

▶ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成26年5月31日現在)



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

▶稼働率

	平成25年	平成26年	平成26年	平成26年	平成26年	平成26年
	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末
商業施設	99.7%	98.9%	98.7%	99.5%	99.7%	99.7%
オフィスビル	92.1%	92.2%	92.6%	92.9%	93.1%	94.1%
ホテル	99.5%	99.7%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
住居	98.2%	98.5%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	97.3%	97.0%	97.0%	97.4%	97.7%	98.0%

環境への取組み

▶環境方針の制定

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

▶DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。
本投資法人の保有物件においては、「アリーナタワー」が平成24年にDBJ Green Building認証の「Silver」(非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)を取得したのに続き、「壺川スクエアビル」も本年「Silver」の認証を取得しました。



▶GRESBへの参加

「GRESB」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ(持続可能性)配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。本投資法人は、平成24年度から毎年継続してGRESBに参加しています。



保有物件 (平成26年5月31日現在)

▶RETAIL PROPERTIES

A1 ダイエー碑文谷

A2 ジョイパーク泉ヶ丘

A3 大丸ピーコック 芦屋川西店

A4 レランド ショッピングセンター

A5 イオンモール宇城

A6 天神ルーチェ

A7 ヤマダ電機 テックランド堺本店

A8 宮前 ショッピングセンター

A9 コナミスポーツ クラブ香里ヶ丘

A10 アクティオーレ南池袋

A11 Tip's町田ビル

A12 ダイエー宝塚中山店

A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)^(注)

(注)本投資法人が取得したのは主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に所在する建物等設備に關しましては、信託財産に含まれません。
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。

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

▶ RETAIL PROPERTIES ▶ OFFICES

▶ A19 アルポーレ神宮前



▶ A20 アルポーレ仙台



▶ A21 モラージュ柏



▶ A23 イトーヨーカドー
尾張旭店



▶ A24 横浜狩場
ショッピングセンター



▶ A25 Luz自由が丘



▶ A26 アクティオーレ市川



▶ A27 ビバホーム横浜
青葉店(敷地)^(注)



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

▶ A28 ヤマダ電機テックランド
青葉店(敷地)^(注)



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

▶ A29 ヨドバシカメラ
マルチメディア吉祥寺



▶ A30 ヤマダ電機
テックランドNew松戸本店



▶ A31 天神ロフトビル



▶ A32 鳴海ショッピングセンター
(敷地)^(注)



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

▶ B1 T&G浜松町ビル



▶ B2 SK名古屋ビルディング



▶ B3 福岡アーセオンビル



▶ B4 丸増麹町ビル



▶ B5 六番町Kビル



▶ B6 新大阪セントラルタワー^(注)



(注)新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。

▶ B7 川崎東芝ビル



▶ B8 UUR東陽町ビル



▶ B9 フォーシーズンビル



▶ B10 日立ハイテク
ビルディング



▶ B11 パシフィックマークス
新宿パークサイド



▶ B12 UUR築地ビル



▶ B13 パシフィックマークス
月島



▶ B14 パシフィックマークス
横浜イースト



▶ B15 パシフィックマークス
新浦安



▶ B17 赤坂氷川ビル



▶ B18 パシフィックマークス
渋谷公園通



▶ B19 パシフィックマークス
日本橋富沢町



▶ B20 パシフィックマークス
赤坂見附



▶ OFFICES

▶ OFFICES

▶ B21 横浜相生町ビル



▶ B22 パシフィックマークス
新横浜



▶ B25 パシフィックマークス
川崎



▶ B26 浜松町262ビル



▶ B27 リーラヒジリザカ



▶ B28 パシフィックマークス
青葉台



▶ B29 大塚HTビル



▶ B30 パシフィックマークス
新宿サウスゲート



▶ B31 パシフィックマークス
西梅田



▶ B32 パシフィックマークス
肥後橋



▶ B33 名古屋錦シティビル



▶ B34 パシフィックマークス
江坂



▶ B35 パシフィックマークス
札幌北一条



▶ B36 新札幌センタービル



▶ B37 アリーナタワー



▶ B38 湯島ファーストビル



▶ OFFICES ▶ HOTELS ▶ RESIDENTIAL

▶ B39 道玄坂スクエア



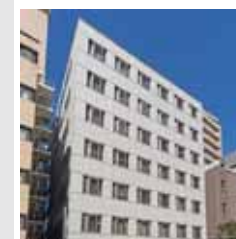
▶ B40 グランスクエア新栄



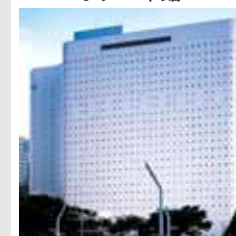
▶ B41 グランスクエア
名駅南



▶ B42 芝520ビル



▶ C1 新宿ワシントン
ホテル本館



▶ C2 東横イン
品川駅高輪口



▶ C3 MZビル



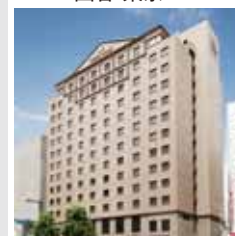
▶ C4 ホテルルートイン
横浜馬車道



▶ C5 ホテルJALシティ
那覇



▶ C6 ホテルJALシティ
四谷 東京



▶ C7 四谷213ビル



▶ C8 ホテルルートイン
名古屋今池駅前



▶ C9 ザ・ビー六本木



▶ D1 T&G東池袋
マンション



▶ D4 駒沢コート



▶ D6 スカイコート芝大門



▶ D7 太平洋セメント社宅
(メゾン浮間)



▶ D8 太平洋セメント社宅
(習志野社宅)



▶ D9 アブリーレ新青木
一番館



▶ D10 UURコート
札幌北三条



RESIDENTIAL OTHERS



概要

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

執行役員：村上 仁志

監督役員：渡瀬 正員

監督役員：秋山 正明

本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
城山トラストタワー18階

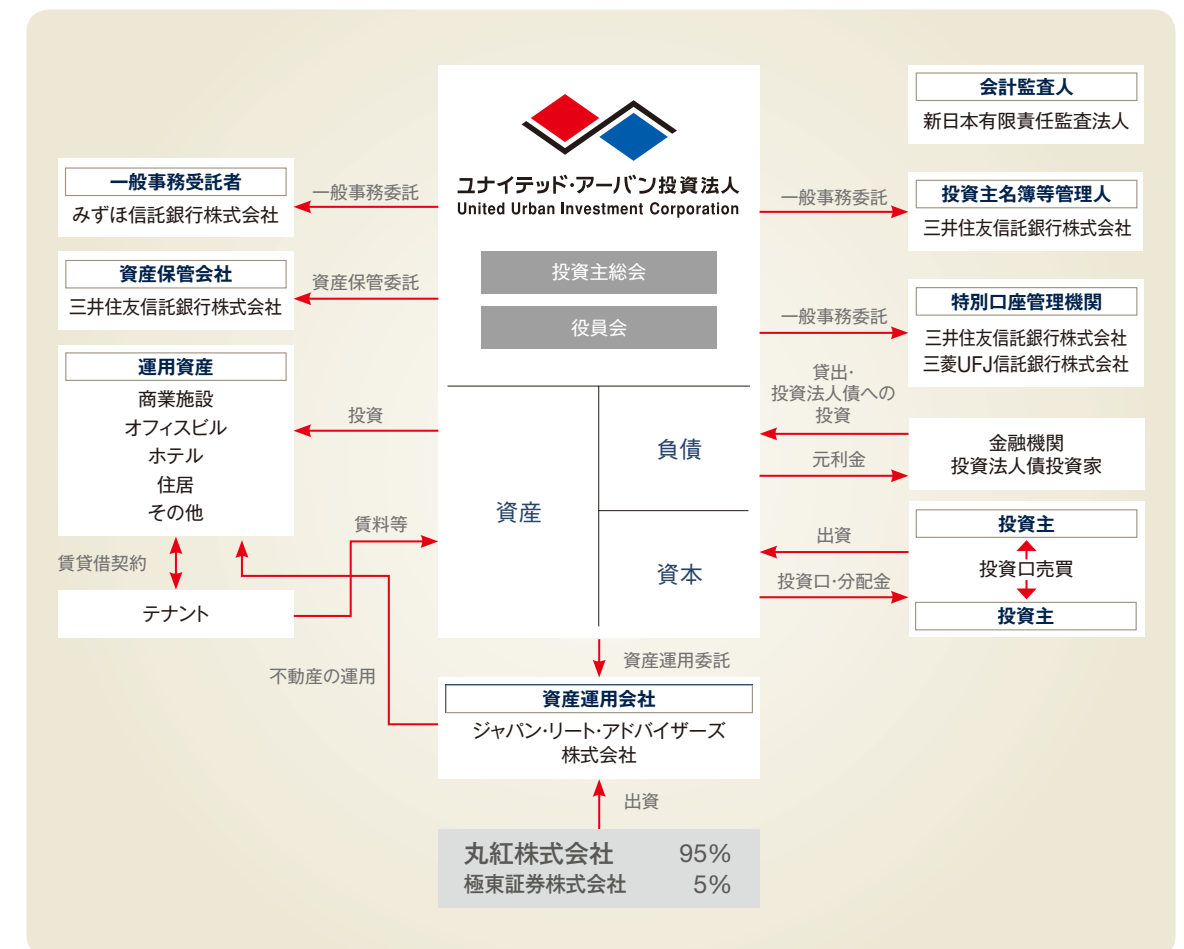
上場日：平成15年12月22日

資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社



監督役員 渡瀬 正員
執行役員 村上 仁志
監督役員 秋山 正明

仕組み図



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
計算期間		自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
営業収益	百万円	15,759	15,973	16,150	17,416	17,548
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(15,731)	(15,888)	(15,855)	(17,084)	(17,548)
営業費用	百万円	8,799	8,969	8,926	9,695	9,530
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(7,074)	(7,291)	(7,282)	(7,771)	(7,757)
営業利益	百万円	6,959	7,003	7,223	7,720	8,017
経常利益	百万円	4,850	4,635	5,252	6,113	6,694
当期純利益	(a) 百万円	4,849	4,635	5,251	6,113	6,674
総資産額	(b) 百万円	457,026 (対前期比+1.3%)	462,503 (対前期比+1.1%)	516,739 (対前期比+11.7%)	527,025 (対前期比+1.9%)	527,807 (対前期比+0.1%)
純資産額	(c) 百万円	205,682 (対前期比△0.4%)	204,533 (対前期比△0.5%)	228,142 (対前期比+11.5%)	237,079 (対前期比+3.9%)	237,208 (対前期比+0.0%)
出資総額	百万円	165,924 (対前期比－)	165,924 (対前期比－)	190,067 (対前期比+14.5%)	199,230 (対前期比+4.8%)	199,230 (対前期比－)
発行済投資口数	(d) 口	2,103,383	2,103,383	2,305,447	2,380,181	2,380,181
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	97,786	97,240	98,958	99,605	99,659
分配金総額	(e) 百万円	5,784	5,784	6,339	6,545	6,674
1口当たり当期純利益	(注3) 円	2,305	2,203	2,396	2,586	2,804
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	2,750	2,750	2,750	2,750	2,804
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(2,750)	(2,750)	(2,750)	(2,750)	(2,804)
（うち1口当たり利益超過分配金額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注4) %	1.1	1.0	1.1	1.2	1.3
（年換算）	(注4) %	(2.1)	(2.0)	(2.2)	(2.3)	(2.5)
自己資本当期純利益率	(注4) %	2.4	2.3	2.4	2.6	2.8
（年換算）	(注4) %	(4.7)	(4.5)	(4.9)	(5.2)	(5.6)
期末自己資本比率	(c) / (b) %	45.0 (対前期増減△0.8)	44.2 (対前期増減△0.8)	44.2 (対前期増減△0.1)	45.0 (対前期増減+0.8)	44.9 (対前期増減△0.0)
配当性向	(注4) %	119.2	124.7	114.7	106.3	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	91	94	97	97	103
期末総賃貸可能面積	m ²	903,995.65	918,643.45	997,774.36	1,009,057.69	1,087,135.55
期末テナント数	件	1,403	1,551	1,536	1,592	1,681
期末稼働率	%	96.1	94.6	95.8	97.0	98.0
当期減価償却費	百万円	3,057	3,132	3,287	3,484	3,358
当期資本的支出額	百万円	1,823	1,821	1,432	1,034	2,049
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	11,714	11,729	11,860	12,796	13,149
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	円	3,804	3,693	3,672	3,957	4,215
FFO倍率	(注4) 倍	11.2	12.7	17.7	18.6	19.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)	倍	4.9	4.6	6.0	7.5	8.7
金利償却前当期純利益	百万円	9,941	9,920	10,236	11,063	11,335
支払利息及び投資法人債利息	百万円	2,034	2,153	1,697	1,465	1,302
有利子負債額	百万円	219,916	226,606	256,356	257,333	257,707
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	48.1	48.9	49.6	48.8	48.8
当期運用日数	日	183	183	182	183	182

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

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
期中平均投資口数	2,103,383口	2,103,383口	2,191,390口	2,363,119口	2,380,181口

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内には、第17期、第18期及び第20期については会計計算期間183日、第19期及び第21期については会計計算期間182日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本当期純利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益 （小数点以下第2位切捨て）
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費
1口当たりFFO	FFO（当期純利益＋当期減価償却費＋繰延資産償却費－不動産等売却損益）／発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息及び投資法人債利息

(注5) 小数点以下第2位を切捨てて記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」（注）を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型J-REITとして、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってまいりました。

また、平成22年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）を行った結果、資産規模（取得価格ベース）においてJ-REIT市場全体で第4位、総合型J-REITとしては業界で最大級の規模となっています（いずれも平成26年5月31日時点）。

本投資法人は、これまで第1期（平成16年5月期）より第20期（平成25年11月期）まで20回の金銭の分配を行ってまいりました。当期（第21期：平成26年5月期）においても、1口当たり2,804円の金銭の分配をいたします。

(注) 「用途」：商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」：首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

A. 投資環境と運用実績

①投資環境

国内経済は、消費税引き上げの影響は懸念されるものの、堅調な企業業績及び雇用環境の改善等により、緩やかな回復基調が続いています。

このような環境下、不動産売買市場においては、景気回復期待の高まりとともに、良好な資金調達環境にも支えられて不動産取引が活発化しており、都市部を中心に不動産価格の上昇が続いています。

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、一部の高額商品の中には消費税引き上げ影響を受けているものもありますが、日用品等の生活必需品の売上は底堅いものがあり、引き続き堅調に推移するものと見込まれます。

オフィスビルに関しては、新規オフィスの大量供給が一巡したこと、企業の増床・移転ニーズの顕在化等により、主要都市を中心に空室率は改善してきており、賃料収入改善に向けた動きも見受けられます。

ホテルに関しては、国内出張・旅行者及び訪日客の宿泊需要の増加に伴い、客室稼働率は堅調に推移しており、客室単価についても改善傾向が見られます。

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

②新規物件の取得

本投資法人は、当期において、下表記載の6物件（取得価格総額18,260百万円）の取得を行いました。

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得日
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地) (注3)	－	愛知県名古屋市	6,460	平成26年 4 月 8 日
B40	グランスクエア新栄(注4)	事務所	愛知県名古屋市	1,480	平成26年 2 月28日
B41	グランスクエア名駅南	事務所	愛知県名古屋市	1,220	平成26年 2 月28日

I 資産運用報告

B42	芝520ビル(注5)	事務所	東京都港区	2,100	平成26年 3月28日
C9	ザ・ビー六本木	ホテル	東京都港区	3,500	平成26年 5月1日
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	会館 (注6)	東京都港区	3,500	平成26年 5月1日
当期取得物件 合計				18,260	—

(注1)登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。
(注2)取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。
(注3)本投資法人が取得した不動産は主として敷地であり、当該敷地上に存在する建物等の設備は、本投資法人の保有資産には含まれません。
(注4)本物件は、本棟(オフィスビル)及び隔地駐車場棟で構成されており、「用途」は本棟(オフィスビル)について記載しています。
(注5)平成26年4月1日付で「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称変更しています。
(注6)実質的な用途はブライダル施設(結婚式場)です。

③ポートフォリオの概要

以上の新規物件取得の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設28件、オフィスビル38件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル9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4件の合計103件(取得価格の総額493,124百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,087,135.55㎡(328,858.50坪)、テナント総数は1,681となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、97.0%から98.0%の間で推移し、当期末では98.0%となっています。

B.資金調達の概要

本投資法人は、当期において、有利子負債の返済及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。
前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	166,833	182,207	15,374
借入金合計	166,833	182,207	15,374
投資法人債	90,500	75,500	△15,000
有利子負債合計	257,333	257,707	374

なお、当期末時点における1年以内に返済予定の借入金は15,750百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は7,000百万円です。

また、平成26年6月30日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

C.当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益17,548百万円(前期比0.8%増)、不動産賃貸事業利益9,790百万円(前期比5.1%増)、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は8,017百万円(前期比3.8%増)となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は6,694百万円(前期比9.5%増)、当期純利益は6,674百万円(前期比9.2%増)となりました。

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,804円となりました。

(3)増資等の状況

当期においては増資等は行っており、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注1)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注2)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注3)
平成23年7月6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注4)
平成25年3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注5)
平成25年4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注6)
平成25年7月9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注7)
平成25年8月7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注8)

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

(投資口の取引所価格の推移)

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

期別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月
最高	96,100円	98,700円	167,400円	152,800円	162,900円
最低	79,600円	80,300円	92,700円	116,700円	138,500円

(4)分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,804円となりました。

期別	単位	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	自平成25年6月1日 至平成25年11月30日	自平成25年12月1日 至平成26年5月31日
当期末処分利益総額	千円	4,849,949	4,635,153	5,251,622	6,113,271	6,674,349
利益留保額	千円	—	—	—	—	321
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	6,339,979 (2,750)	6,545,497 (2,750)	6,674,027 (2,804)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	5,784,303 (2,750)	5,784,303 (2,750)	6,339,979 (2,750)	6,545,497 (2,750)	6,674,027 (2,804)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

不動産賃貸市場においては、オフィス物件の空室率改善が続いており、今後も賃料収入の増加が見込まれます。一方で、不動産価格の上昇気運、また市場参加者の増加によって、特に都心のオフィス物件を中心に、不動産売買市場には過熱感が高まっています。

このような環境下、本投資法人においては、中長期に亘り安定した収益確保を目的として、今後もスポンサーの知見・ネット

ワークを活かした新たな物件タイプへの投資等、総合型J-REITの特性を発揮できるような優良物件の取得に注力していきます。また、稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の努力を通じて、ポートフォリオの収益性向上にも取り組んでまいります。

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

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

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

A.新投資口の発行

本投資法人は、特定資産の取得に伴う手元資金減少分を補うものとして手元資金に充当する他、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済資金に充当することを目的として、募集による新投資口120,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,065口(上限)の発行に係る平成26年5月23日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年6月3日付の役員会決議に基づき、同年6月10日に募集による新投資口の発行分18,661百万円の払込みが完了し、また、同年7月9日に第三者割当による新投資口(12,065口)の発行分1,876百万円の払込みが完了しています。

この結果、本投資法人の出資総額は219,768百万円、発行済投資口総数は2,512,246口となっています。

a. 募集による新投資口発行	
発行済投資口数	120,000口
発行価格(募集価格)	1口当たり160,426円
発行価格(募集価格)の総額	19,251,120,000円
払込価格(発行価額)	1口当たり155,515円
払込価格(発行価額)の総額	18,661,800,000円
払込期日	平成26年 6 月10日(火)
分配金起算日	平成26年 6 月 1 日(日)
b. 第三者割当による新投資口発行	
発行投資口数	12,065口
払込価格(発行価額)	1口当たり155,515円
払込価格(発行価額)の総額	1,876,288,475円
払込期日	平成26年 7 月 9 日(水)
分配金起算日	平成26年 6 月 1 日(日)
割当先	SMBC日興証券株式会社

B.資産の取得

本投資法人は、平成26年5月23日付で下表記載の物件の取得(取得価格3,600百万円)を決定し、上記A.の新投資口の発行による手取金により、同年6月13日付で取得を完了しています。

物件 番号	物件名称	用途 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
B43	広瀬通SEビル	事務所	宮城県仙台市	3,600	平成26年 6 月13日
合計				3,600	—

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。
(注2) 取得価格は、取得物件の取得に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

C.コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成26年6月20日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。
この結果、本投資法人のコミットメントライン契約に基づく借入極度額の総額は30,000百万円となっています。
コミットメントラインの概要

参加金融機関	三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	20,500百万円
契約締結日	平成26年 6 月20日
契約期間	平成26年 6 月20日～平成27年 6 月19日
担保の有無	無担保・無保証

D.既存借入金の期限前弁済

本投資法人は、上記A.の新投資口の発行による手取金により、以下の借入金について平成26年7月22日付での期限前弁済の実施を決定しています。

タームローン37	
借入先	三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金残高	2,800百万円
適用利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.35%
借入実行日	平成23年10月31日
返済期日	平成26年 9 月20日
期限前弁済日	平成26年 7 月22日
返済金額	2,800百万円
返済後残高	—(完済)
摘要	無担保・無保証

E.訴訟等について

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

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

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

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第17期 平成24年 5 月31日	第18期 平成24年11月30日	第19期 平成25年 5 月31日	第20期 平成25年11月30日	第21期 平成26年 5 月31日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	2,103,383	2,103,383	2,305,447	2,380,181	2,380,181
出 資 総 額 (百万円)	165,924	165,924	190,067	199,230	199,230
投 資 主 数 (人)	26,218	26,183	27,075	25,097	22,377

(2) 投資口に関する事項

当期末時点における発行済投資口の総数に対する、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	541,617	22.76
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	194,319	8.16
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	169,990	7.14
野村信託銀行株式会社(投信口)	125,019	5.25
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	80,007	3.36
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	32,399	1.36
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	32,146	1.35
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	31,392	1.32
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	29,634	1.25
株式会社中国銀行	28,158	1.18
合 計	1,264,681	53.13

I 資産運用報告

(3) 役員等に関する事項

A.本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	村上 仁志	—	6,000
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士	2,100
監督役員	秋山 正明	株式会社ジョイフル本田 監査役 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員 三菱化工機株式会社 監査役	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	17,500
合 計			27,700

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

B.会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第20期 平成25年11月30日		第21期 平成26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)	7,394,312	1.4	7,381,171
		地 方		1.4	14,242,392	2.7
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,349,463	2.5	13,372,400
			東京23区	9,847,225	1.9	9,810,123
			首都圏地域	9,566,676	1.8	9,507,250
		地 方		—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,731,838	0.3	1,717,317
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	4,462,091	0.8	4,429,292
		地 方		—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	3,027,467	0.6	2,995,901
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		0.2	812,143	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		57,704,293	10.9	64,267,993	12.2
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,574,333	0.3	1,570,796
			東京23区	23,784,074	4.5	23,660,430
			首都圏地域	67,822,789	12.9	67,476,538
		地 方		11.3	59,744,064	11.3
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,074,757	11.6	63,568,071
			東京23区	3,786,899	0.7	3,766,391
			首都圏地域	47,166,562	8.9	46,972,025
		地 方		9.0	49,952,167	9.5
	ホテル	首都圏	東京都心6区	30,132,942	5.7	33,714,050
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	3,507,580	0.7	3,459,312
		地 方		3.7	19,539,930	3.7
	住居	首都圏	東京都心6区	1,069,721	0.2	1,059,191
			東京23区	9,461,103	1.8	9,427,844
			首都圏地域	2,100,523	0.4	2,113,299
		地 方		3.4	17,916,578	3.4
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	3,640,875
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	5,092,649	1.0	5,059,163
		地 方		1.1	5,938,472	1.1
	小 計		407,296,849	77.3	418,579,204	79.3
	預金等のその他資産		62,024,626	11.8	44,960,671	8.5
	資産総額計		527,025,769	100.0	527,807,870	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。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。

I 資産運用報告

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸契約面積 (㎡) (注1)(注2)	稼働率 (%) (注1)	期末月額 契約賃料 比率(%) (注3)	主たる用途	担保 設定の 有無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	28,757	37,932.95	37,932.95	100.0	(注4)	商業施設	無
新大阪セントラルタワー	24,679	45,938.36	42,596.11	92.7	5.5	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,362	27,025.42	27,025.42	100.0	4.3	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	20,628	53,363.11	53,256.78	99.8	4.5	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,012	36,118.31	36,118.31	100.0	5.1	オフィスビル	無
ダイエー碑文谷	14,790	26,655.66	26,655.66	100.0	2.8	商業施設	無
日立ハイテクビルディング	14,603	15,781.64	15,781.64	100.0	2.3	オフィスビル	無
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	1.8	商業施設/オフィスビル	無
パシフィックマークス新宿パークサイド	12,305	11,119.39	10,300.91	92.6	1.8	オフィスビル	無
イオンモール宇城	9,699	72,073.39	72,073.39	100.0	2.8	商業施設	無
合 計	179,291	378,676.61	374,409.55	98.9	35.7		

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成26年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。本書において、以下、同じです。）。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館、日立ハイテクビルディング及びmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。

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

(注3) 「期末月額契約賃料比率」は、平成26年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料（賃室賃料及び共益費合計）に基づき算出しています。

(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	信託受益権	26,655.66	14,300	14,790
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	信託受益権	13,611.24	4,270	5,592
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町3番28号	信託受益権	1,558.80	1,080	746
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,968.85	5,190	4,308
イオンモール宇城	熊本県宇城市小川町河江字江端121番地1他	信託受益権	72,073.39	10,100	9,699
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	信託受益権	4,194.66	4,560	6,447
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,090	2,946
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	信託受益権	10,487.92	4,640	5,216
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	信託受益権	8,627.58	1,720	1,772
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	信託受益権	2,081.50	3,090	3,740
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,715.75	4,160	4,254
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,910	3,448
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,100	12,450
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	不動産	1,938.56	1,920	2,370

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	24,500	22,362
心斎橋OPAさiley館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号	信託受益権	4,858.61	3,030	2,696
アルポーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	931.14	1,930	1,570
アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,147.29	2,790	2,459
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	信託受益権	40,152.73	7,820	6,877
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,940	4,475
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	信託受益権	11,345.09	1,840	2,368
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	5,340	5,129
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	信託受益権	3,925.49	3,580	3,286
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	2,980	2,740
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	不動産	7,650.63	2,370	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	32,300	28,757
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	5,940	5,206
天神口フトビル	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,575.89	4,600	4,518
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	6,510	6,820
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,420.85	2,840	2,127
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	信託受益権	8,708.52	4,650	5,344
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	信託受益権	4,934.39	2,270	1,718
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	信託受益権	2,578.84	2,320	2,471
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地19他	信託受益権	4,031.14	3,380	2,302
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	信託受益権	45,938.36	25,100	24,679
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1他	信託受益権	36,118.31	29,000	19,012
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	8,310	8,707
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	信託受益権	5,000.54	4,970	4,326
日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	信託受益権	15,781.64	13,500	14,603
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	信託受益権	11,119.39	10,700	12,305
UUR築地ビル	東京都中央区入船三丁目3番8号	信託受益権	5,971.42	6,260	6,563
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	不動産	9,336.27	6,140	5,978
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	信託受益権	10,759.29	6,870	7,091
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	信託受益権	8,743.05	3,900	3,790
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	信託受益権	3,438.23	3,500	3,245
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	信託受益権	1,972.43	2,800	2,497
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	信託受益権	2,631.17	1,900	1,852
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	不動産	1,675.13	2,020	2,194
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1他	信託受益権	2,445.10	1,180	1,046
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	信託受益権	3,110.72	1,510	1,632
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	不動産	7,398.89	10,400	9,507
浜松町262ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	6,183.89	6,610	6,704

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	2,720	2,685
パンフィックマークス青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目10番1号	信託受益権	2,486.40	1,530	1,619
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,794.71	1,200	1,103
パンフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,742.04	2,700	2,514
パンフィックマークス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号他	信託受益権	11,040.04	6,900	6,468
パンフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,623.58	4,250	4,407
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号	信託受益権	5,617.35	2,350	2,551
パンフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	信託受益権	20,015.73	9,700	9,172
パンフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	信託受益権	4,761.87	1,870	1,859
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,797.03	1,040	924
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	11,100	9,147
湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目19番11号	信託受益権	4,598.87	2,680	2,147
道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町5番18号	信託受益権	2,231.84	2,560	2,372
グランスクエア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号他	信託受益権	4,578.93	1,760	1,544
グランスクエア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号	信託受益権	4,003.05	1,670	1,277
芝520ビル(注4)	東京都港区芝五丁目20番6号	信託受益権	2,854.26	2,340	2,194
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	信託受益権	53,363.11	20,800	20,628
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,180	1,717
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	信託受益権	6,670.21	3,410	3,459
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	4,430	4,429
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	8,000	7,521
ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	信託受益権	7,854.86	4,650	4,272
四谷213ビル	東京都新宿区四谷二丁目1番地3	信託受益権	7,550.16	5,390	5,151
ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市中千種区内山三丁目31番7号	信託受益権	5,880.69	2,490	2,022
ザ・ビー六本木	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	2,710.90	3,510	3,661
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	信託受益権	2,603.22	2,020	1,632
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	信託受益権	3,741.17	2,110	1,560
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,180	1,059
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	信託受益権	12,691.43	4,110	3,312
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	信託受益権	6,840.86	1,200	1,045
アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	信託受益権	12,700.44	3,280	2,680
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	信託受益権	4,790.50	1,370	1,119
UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	信託受益権	2,931.14	626	600
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	信託受益権	1,397.61	503	467
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番地他	信託受益権	3,576.74	1,020	952
南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目19番地他	信託受益権	1,890.51	485	399
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	信託受益権	4,097.51	3,120	2,923
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	信託受益権	3,697.38	1,370	1,366

不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	信託受益権	2,579.89	1,200	1,157
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	信託受益権	11,525.36	3,840	3,058
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中西区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,380	1,349
UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	6,271.74	817	812
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号	信託受益権	2,067.95	703	863
UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号	信託受益権	3,650.00	1,530	1,464
UURコート錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,460.39	3,320	2,995
UURコート札幌南三条プレミアタワー(注5)	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3他	信託受益権	7,817.12	2,530	2,047
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,530	1,459
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号	信託受益権	9,271.16	1,980	1,657
KDDI府中ビル	東京都府中市日鋼町1番地の43	信託受益権	14,490.92	5,200	5,059
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	信託受益権	10,570.98	4,550	4,280
ザ プレイス オプトウキョウ	東京都港区芝公園三丁目5番4号	信託受益権	3,212.21	3,890	3,640
合 計			1,087,135.55	509,824	482,847

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

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

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

(注4) 平成26年4月1日付で、「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称を変更しています。

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

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第20期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日				第21期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	459	2.7	1	100.0	459	2.6
ジョイパーク泉ヶ丘	17	99.7	250	1.5	23	100.0	234	1.3
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.2
レランドショッピングセンター	15	97.9	259	1.5	15	97.9	257	1.5
イオンモール宇城	1	100.0	452	2.6	1	100.0	451	2.6
天神ルーチェ	8	92.0	165	1.0	10	100.0	161	0.9
ヤマダ電機テックランド堺本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	147	0.9	3	100.0	139	0.8
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
アクティオーレ南池袋	9	88.5	107	0.6	8	76.9	93	0.5
Tip's町田ビル	10	100.0	207	1.2	10	100.0	207	1.2
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	0.9	1	100.0	151	0.9
maricom-ISOGO-システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	298	1.7	4	100.0	298	1.7
アクティオーレ関内	9	100.0	58	0.3	9	100.0	59	0.3

I 資産運用報告

不動産等の名称	第20期				第21期			
	自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日				自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
心斎橋OPA本館	1	100.0	707	4.1	1	100.0	707	4.0
心斎橋OPAきれい館	1	100.0	87	0.5	1	100.0	87	0.5
アルボーレ神宮前	4	100.0	43	0.3	4	100.0	43	0.2
アルボーレ仙台	5	100.0	106	0.6	5	100.0	108	0.6
モラージュ柏	94	99.1	697	4.1	92	98.3	694	4.0
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	224	1.3	1	100.0	224	1.3
横浜狩場ショッピングセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz自由が丘	21	100.0	172	1.0	21	100.0	174	1.0
アクティオーレ市川	13	100.0	150	0.9	13	100.0	147	0.8
ビバホーム横浜青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神口フトビル	8	98.8	3	0.0	9	99.2	278	1.6
鳴海ショッピングセンター(敷地)					3	100.0	(注3)	(注3)
T&G浜松町ビル	5	88.2	78	0.5	6	100.0	80	0.5
SK名古屋ビルディング	6	66.8	156	0.9	7	70.8	151	0.9
福岡アーセオンビル	4	100.0	120	0.7	4	100.0	114	0.7
丸増麹町ビル	15	86.2	69	0.4	16	91.3	72	0.4
六番町Kビル	1	100.0	117	0.7	1	100.0	114	0.7
新大阪セントラルタワー	58	92.7	1,078	6.3	60	92.7	1,054	6.0
川崎東芝ビル	1	100.0	938	5.5	1	100.0	836	4.8
UUR東陽町ビル	1	100.0	278	1.6	1	100.0	275	1.6
フォーシーズンビル	1	100.0	181	1.1	1	100.0	178	1.0
日立ハイテクビルディング	2	100.0	384	2.2	2	100.0	385	2.2
パシフィックマークス新宿パークサイド	21	90.6	299	1.8	21	92.6	329	1.9
UUR築地ビル	2	55.7	96	0.6	4	100.0	122	0.7
パシフィックマークス月島	41	94.2	243	1.4	47	98.3	247	1.4
パシフィックマークス横浜イースト	15	63.0	182	1.1	17	73.4	177	1.0
パシフィックマークス新浦安	12	82.1	186	1.1	12	84.6	178	1.0
大森シティビル(注4)	—	—	132	0.8				
赤坂氷川ビル	1	100.0	113	0.7	1	100.0	113	0.6
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.5	1	100.0	84	0.5
パシフィックマークス日本橋富沢町	7	100.0	63	0.4	7	100.0	74	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	6	77.4	43	0.3	8	100.0	50	0.3
横浜相生町ビル	17	81.4	57	0.3	20	100.0	57	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	79.0	51	0.3	11	100.0	52	0.3

不動産等の名称	第20期				第21期			
	自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日				自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
パシフィックマークス川崎	37	100.0	320	1.9	35	90.2	337	1.9
浜松町262ビル	18	96.2	216	1.3	18	100.0	208	1.2
リーラヒジリザカ	13	96.4	105	0.6	13	96.4	103	0.6
パシフィックマークス青葉台	5	62.8	40	0.2	5	62.8	45	0.3
大塚HTビル	6	100.0	52	0.3	6	100.0	53	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	8	79.7	83	0.5	8	79.7	77	0.4
パシフィックマークス西梅田	21	80.3	289	1.7	27	96.1	261	1.5
パシフィックマークス肥後橋	20	88.8	152	0.9	19	86.4	144	0.8
名古屋錦シティビル	16	72.9	87	0.5	19	70.1	87	0.5
パシフィックマークス江坂	31	97.4	486	2.9	34	98.4	498	2.8
パシフィックマークス札幌北一条	14	100.0	93	0.5	13	100.0	98	0.6
新札幌センタービル	17	86.4	58	0.3	18	89.8	57	0.3
アリーナタワー	12	98.6	425	2.5	12	98.6	420	2.4
湯島ファーストビル	6	91.7	113	0.7	7	100.0	116	0.7
道玄坂スクエア	25	84.5	90	0.5	30	94.6	90	0.5
グランスクエア新栄					6	96.2	43	0.2
グランスクエア名駅南					11	85.1	29	0.2
芝520ビル(注7)					4	100.0	31	0.2
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8	739	4.3	7	99.8	739	4.2
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.3	1	100.0	57	0.3
MZビル	9	95.8	133	0.8	8	97.4	135	0.8
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	153	0.9	4	100.0	156	0.9
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	237	1.4	2	100.0	249	1.4
ホテルJALシティ四谷 東京	3	100.0	179	1.0	3	100.0	184	1.1
四谷213ビル	4	100.0	181	1.1	4	100.0	180	1.0
ホテルルートイン名古屋今池駅前	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ザ・ビー六本木					2	100.0	18	0.1
T&G東池袋マンション	123	95.3	66	0.4	124	96.1	67	0.4
T&G四谷マンション(注5)	—	—	19	0.1				
駒沢コート	1	100.0	60	0.4	1	100.0	60	0.3
六本木コート(注6)	—	—	12	0.1				
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.2	1	100.0	32	0.2
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	0.7	1	100.0	124	0.7
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.3	1	100.0	51	0.3
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート千葉蘇我	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)

I 資産運用報告

不動産等の名称	第20期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日				第21期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	38	0.2	1	100.0	38	0.2
南山コート2号館	1	100.0	17	0.1	1	100.0	17	0.1
クリオ文京小石川	84	91.5	94	0.6	87	96.0	96	0.5
グランルージュ栄	1	100.0	44	0.3	1	100.0	44	0.3
グランルージュ栄II	1	100.0	38	0.2	1	100.0	38	0.2
MA仙台ビル	150	99.1	161	0.9	153	100.0	164	0.9
UURコート名古屋名駅	1	100.0	44	0.3	1	100.0	44	0.3
UURコート札幌篠路壱番館	3	100.0	32	0.2	3	100.0	33	0.2
パークサイト泉	38	93.4	29	0.2	35	86.0	27	0.2
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート錦糸町	185	92.8	105	0.6	202	100.0	121	0.7
UURコート札幌南三条プレミアタワー(注8)	134	87.4	108	0.6	136	87.7	108	0.6
グランルージュ中之島南	114	96.8	48	0.3	111	94.4	55	0.3
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
KDDI府中ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
壺川スクエアビル	5	100.0	42	0.2	5	100.0	257	1.5
ザ プレイス オプトウキョウ					1	100.0	(注3)	(注3)
合 計	1,592	97.0	17,084	100.0	1,681	98.0	17,548	100.0

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

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

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

(注4) 大森シティビルは、平成25年10月25日付で売却しています。

(注5) T&G四谷マンションは、平成25年8月23日付で売却しています。

(注6) 六本松コートは、平成25年9月26日付で売却しています。

(注7) 平成26年4月1日付で、「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称を変更しています。

(注8) 平成25年10月1日付で、「グレンパーク札幌プレミアタワー」から「UURコート札幌南三条プレミアタワー」に名称を変更しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末時点における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)	備考
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	15,400,000	15,400,000	△139,952	
合 計		15,400,000	15,400,000	△139,952	

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

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

(5) その他資産の状況

当期末時点において、本投資法人が保有する不動産信託受益権等については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。その他の特定資産の組入れはありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(併せて、以下「不動産等資産」といいます。)に関し、当期末時点で計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事(第2期)	自 平成26年 8 月 至 平成27年 5 月	311	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事(第1期)	自 平成26年 4 月 至 平成26年 7 月	134	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事(第2期)	自 平成26年 9 月 至 平成26年12月	407	—	—
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	受変電設備更新工事 (第2期)	自 平成26年 9 月 至 平成26年12月	223	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は2,049百万円であり、当期費用に区分された修繕費432百万円と合わせ、2,482百万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)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	外壁改修工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 4 月	71
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	1階リニューアル工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 3 月	282
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	1～3階トイレリニューアル工事	自 平成26年 3 月 至 平成26年 3 月	23
イオンモール宇城	熊本県宇城市	空調設備更新工事	自 平成26年 2 月 至 平成26年 3 月	25
天神ルーチェ	福岡県福岡市	テナント導入工事	自 平成26年 5 月 至 平成26年 5 月	30
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	駐車場防水補修工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 5 月	69
心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 3 月	108
モラージュ柏	千葉県柏市	テナント導入工事	自 平成26年 2 月 至 平成26年 3 月	15
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	個別空調化工事(第1期)	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	103
六番町Kビル	東京都千代田区	トイレリニューアル・給排水管更新工事(第1期)	自 平成25年10月 至 平成26年 3 月	64
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	非常照明更新工事	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	18
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明器具更新及び天井塗装補修工事(第1期)	自 平成25年 9 月 至 平成25年12月	10
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	高圧幹線保護継電器更新工事	自 平成25年 9 月 至 平成26年 5 月	11
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	特高受変電設備更新工事 (第2期)	自 平成25年 9 月 至 平成26年 5 月	20
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 平成25年 9 月 至 平成26年 2 月	111

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事 (一部フロア)	自 平成25年 9 月 至 平成26年 3 月	116
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事 (一部フロア)	自 平成26年 2 月 至 平成26年 5 月	218
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	高圧機器更新工事(第5期)	自 平成26年 5 月 至 平成26年 5 月	17
パシフィックマークス 日本橋富沢町	東京都中央区	空調設備更新工事	自 平成25年12月 至 平成26年 3 月	36
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	空調設備更新工事(第1期) (一部フロア)	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	50
パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区	屋上・外壁(LEDビジョン改 造含む)改修工事	自 平成25年11月 至 平成26年 3 月	61
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	ターボ冷凍機オーバーホール	自 平成26年 4 月 至 平成26年 5 月	18
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	窓反射フィルム更新工事	自 平成26年 3 月 至 平成26年 4 月	16
パシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市	共用部LED化工事	自 平成25年10月 至 平成25年12月	11
パシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市	空調設備更新工事	自 平成25年 9 月 至 平成26年 2 月	82
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市	テナント導入工事	自 平成25年11月 至 平成26年 4 月	13
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	ホテル基幹システム及び 端末の更新工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年12月	27
T&G東池袋マンション	東京都豊島区	外壁改修工事	自 平成26年 2 月 至 平成26年 5 月	41
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	水道メーター、給湯メーター、 カロリーメーター更新工事	自 平成26年 5 月 至 平成26年 5 月	10
UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市	外壁補修及び共用部防水 等補修工事	自 平成26年 1 月 至 平成26年 4 月	27
その他の資本的支出				335
合 計				2,049

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。(単位:百万円)

項目	営業期間	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
当期首積立金残高		3,757	4,005	4,495	612	642
当期積立額(注1)		484	655	77	61	49
当期積立金取崩額		237	164	(注2) 3,960	32	28
次期繰越額		4,005	4,495	612	642	663

(注1) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

(注2) 本投資法人がその運用資産の運用を委託する資産運用会社の長期修繕計画の策定方針及び修繕積立金の総額の変更に係る内部規程の改定に伴い、修繕積立金の一部を取崩しました。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第20期	第21期
	自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
(a) 資産運用報酬(注)	1,412,232	1,429,032
(b) 資産保管手数料	17,334	17,065
(c) 一般事務委託手数料	74,732	68,913
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	255,654	247,959
合 計	1,770,153	1,773,171

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第20期:79,040千円、第21期:146,080千円)、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬(第20期:49,400千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区分		借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
借入先			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)						
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社		H20.12.22	3,400	—	0.848	H25.12.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		H22. 9 .27 (注3)	2,655	—	1.807	H26. 3 .20		(注5)	
	株式会社三井住友銀行			5,800	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行			1,379	—					
	株式会社みずほ銀行			948	—					
	株式会社あおぞら銀行			1,695	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社			1,294	—					
	株式会社りそな銀行			505	—					
	三井住友信託銀行株式会社		H23. 6 .20	3,850	3,850	0.747	H26. 6 .20		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行			2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行			2,850	2,850					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		H23.10.31	2,800	2,800	0.497	H26. 9 .20		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社		H21.12.21	—	800	1.975	H26.12.20		(注5)	
	株式会社三井住友銀行			—	1,650					
	株式会社三菱東京UFJ銀行			—	300					
	株式会社みずほ銀行			—	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社			—	500					
小 計				29,176	15,750					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社		H21.12.21	800	—	1.975	H26.12.20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行			1,650	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行			300	—					
	株式会社みずほ銀行			1,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社			500	—					

I 資産運用報告

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H24. 4 .12	1,000	1,000	0.547	H28. 3 .20	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	H23. 7 .20	3,400	3,400	0.747	H28. 6 .20		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	H23. 9 .27	1,900	1,900	0.647	H28. 9 .20		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	H23.10.25	2,600	2,600	0.597	H28. 9 .20		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社福岡銀行		1,200	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H23.12.20	2,000	2,000	0.597	H28.12.20		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	H23.12.26	500	500	0.597	H28.12.20		(注4)	
	農林中央金庫		4,000	4,000					
	三井住友信託銀行株式会社	H24. 3 .30	1,500	1,500	0.597	H29. 3 .20		(注5)	
	株式会社三井住友銀行		2,400	2,400					
	株式会社損害保険ジャパン	H24. 3 .30	1,000	1,000	0.993	H29. 3 .20		(注5)	
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社関西アーバン銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	H24. 4 .12	1,500	1,500	0.597	H29. 3 .20		(注6)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	H24. 4 .12	3,500	3,500	0.497	H29. 3 .20		(注6)	
	株式会社新生銀行	H24. 5 .18	1,000	1,000	0.922	H29. 3 .20		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	H22. 7 . 7	1,700	1,650	2.142	H29. 6 .20	(注7)	(注6)	
	株式会社りそな銀行	H24. 5 .18	1,300	1,300	0.547	H29. 6 .20	期限一括	(注4)	
	株式会社群馬銀行	H24. 6 .20	900	900	0.547	H29. 6 .20		(注5)	
	株式会社横浜銀行		900	900					
	株式会社東京都民銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	H24. 6 .20	2,500	2,500	0.497	H29. 6 .20		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	H24.11.22	2,400	2,400	0.447	H29. 6 .20		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 6 .20	4,400	4,400	0.740	H29. 9 .20		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 4 .12	3,000	3,000	0.597	H30. 3 .20		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	H24. 8 .29	2,200	2,200	0.497	H30. 3 .20		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	H25. 3 .21	3,000	3,000	0.447	H30. 3 .20		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行	H25. 3 .21	1,570	1,570	0.447	H30. 3 .20		(注5)	
	農林中央金庫		2,253	2,253					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	H26. 3 .20	—	1,700	0.559	H30. 3 .20	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H25. 5 .16	2,000	2,000	0.404 (注8)	H30. 6 .20		(注4)	
	株式会社埼玉りそな銀行	H25. 6 .20	1,000	1,000	0.447	H30. 6 .20		(注5)	
	全国信用協同組合連合会		2,000	2,000					
	株式会社福岡銀行	H25. 6 .20	500	500	0.404 (注9)	H30. 6 .20		(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	オリックス銀行株式会社	H25. 6 .20	1,500	1,500	0.830	H30. 6 .20		(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行	H23. 9 .27	2,800	2,800	1.464	H30. 9 .20		(注5)	
	株式会社西日本シティ銀行	H25. 9 .20	1,000	1,000	0.447	H30. 9 .20		(注5)	
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社香川銀行	H25. 9 .20	500	500	0.781	H30. 9 .20		(注5)	
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	信金中央金庫	H25.11. 1	1,000	1,000	0.688	H30. 9 .20		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	H25. 3 .15	3,500	3,500	0.497	H31. 3 .20		(注4)	
	オリックス銀行株式会社	H25.11. 1	1,000	1,000	0.753	H31. 3 .20		(注4)	
	農林中央金庫	H26. 2 .28	—	1,600	0.402 (注10)	H31. 3 .20		(注4)	
	株式会社りそな銀行	H26. 4 . 8	—	1,000	0.708	H31. 3 .20		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	H24. 6 .20	4,500	4,500	0.647	H31. 6 .20		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H24. 6 .28	2,200	2,200	0.960	H31. 6 .20		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行	H25. 5 .16	2,000	2,000	0.477	H31. 6 .20		(注4)	
	株式会社新生銀行	H25. 5 .16	1,000	1,000	1.056	H31. 6 .20		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	H25. 3 .21	4,000	4,000	0.497	H31. 9 .20		(注5)	
	株式会社みずほ銀行		637	637					
	株式会社あおぞら銀行	H25. 3 .15	1,570	1,570	0.800	H32. 3 .23		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000	4,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H25. 3 .21	2,427	2,427	0.780	H32. 3 .23		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	H25. 3 .21	1,209	1,209	0.527	H32. 3 .23		(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		869	869					
	株式会社りそな銀行	H26. 3 .20	339	339	0.351 (注11)	H32. 3 .23		(注5)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	株式会社日本政策投資銀行	H24. 6 .20	900	900	1.370	H32. 6 .20		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	H25. 6 .20	1,000	1,000	0.527	H32. 6 .20		(注5)	
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					

区分		借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	H25. 3 .15	4,500	4,500	0.547	H32. 9 .23	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	H25. 3 .21	3,283	3,283	0.547	H32. 9 .23		(注5)	
	日本生命保険相互会社	H25. 9 .20	1,000	1,000	1.000	H32. 9 .23		(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行	H25.11. 1	2,400	2,400	0.826	H32. 9 .23		(注4)	
	株式会社新生銀行	H25.11.29	2,500	2,500	0.888	H32. 9 .23		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	H26. 2 .28	—	1,300	0.858	H32.12.21		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	H26. 3 .20	—	5,800	0.446 (注12)	H33. 3 .22		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H26. 3 .20	—	1,400	0.830	H33. 3 .22		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	H26. 3 .20	—	1,400	0.841	H33. 3 .22		(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H26. 3 .28	—	2,200	0.850	H33. 3 .22		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	H26. 4 . 8	—	5,700	0.883	H33. 3 .22		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	H26. 5 . 1	—	1,700	0.348 (注13)	H33. 6 .21		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	H26. 5 . 1	—	1,000	0.446 (注14)	H33. 6 .21		(注4)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H26. 5 . 1	—	1,000	0.378 (注15)	H33. 6 .21		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	H26. 3 .20	—	2,600	1.030	H34. 3 .22		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	H25.12.20	—	3,400	1.239	H34.12.20	(注5)			
小 計			137,657	166,457					
合 計			166,833	182,207					

(注1) 単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。

(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注3) 平成22年12月1日付でNCIと合併したことにより、承継した借入金です。

(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

(注5) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注6) 資金使途は投資法人債の償還資金です。

(注7) 平成22年12月20日を初回とし、以後6か月毎の20日に50百万円を、最終返済日である平成29年6月20日に1,350百万円を返済します。

(注8) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.778%です。

(注9) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.735%です。

(注10) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.620%です。

(注11) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.640%です。

(注12) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.850%です。

(注13) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.737%です。

(注14) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.872%です。

(注15) 金利スワップ契約の締結によって金利が固定されているため、期中の実質的な加重平均金利は0.770%です。

(3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行 年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成17年 7 月12日	10,000	10,000	1.91	平成27年 7 月10日	期限一括	(注1)	無担保 (注3)
第4回無担保投資法人債	平成22年 12月17日	15,000	—	1.38	平成25年 12月17日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第5回無担保投資法人債	平成23年 12月16日	7,000	7,000	1.00	平成26年 12月16日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第6回無担保投資法人債	平成23年 12月 9 日	3,000	3,000	1.12	平成28年 12月 9 日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第7回無担保投資法人債	平成24年 7 月 5 日	6,500	6,500	0.95	平成29年 7 月 5 日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第8回無担保投資法人債	平成24年 8 月 6 日	10,000	10,000	0.80	平成28年 8 月 5 日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第9回無担保投資法人債	平成24年 12月19日	10,000	10,000	0.62	平成28年 12月19日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第10回無担保投資法人債	平成24年 12月12日	4,000	4,000	0.69	平成29年 12月12日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第11回無担保投資法人債	平成25年 5 月30日	8,000	8,000	0.69	平成30年 5 月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第12回無担保投資法人債	平成25年 5 月30日	2,000	2,000	0.69	平成30年 5 月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第13回無担保投資法人債	平成25年 11月20日	13,000	13,000	0.47	平成30年 11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第14回無担保投資法人債	平成25年 11月20日	2,000	2,000	0.47	平成30年 11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
合 計		90,500	75,500					

(注1) 資金使途は既存借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は投資法人債の償還資金です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注4) 投資法人債間限定同順位特約付です。

I 資産運用報告

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	グランスクエア新栄	平成26年 2 月28日	1,480	—	—	—	—
不動産信託受益権	グランスクエア名駅南	平成26年 2 月28日	1,220	—	—	—	—
不動産信託受益権	芝520ビル(注2)	平成26年 3 月28日	2,100	—	—	—	—
不動産	鳴海ショッピングセンター(敷地)	平成26年 4 月 8 日	6,460	—	—	—	—
不動産信託受益権	ザ プレイス オブトウキョウ	平成26年 5 月 1 日	3,500	—	—	—	—
不動産信託受益権	ザ・ビー六本木	平成26年 5 月 1 日	3,500	—	—	—	—
合 計		—	18,260	—	—	—	—

(注1) 「取得価額」は、取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を記載しています。

(注2) 平成26年4月1日付で、「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称を変更しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等(注1)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託 受益権	グランスクエア新栄	平成26年 2 月28日	1,480	1,730	平成26年 2 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託 受益権	グランスクエア名駅南	平成26年 2 月28日	1,220	1,650	平成26年 2 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託 受益権	芝520ビル(注3)	平成26年 3 月28日	2,100	2,220	平成26年 3 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産	鳴海ショッピングセンター (敷地)	平成26年 4 月 8 日	6,460	6,460	平成25年 11月30日	株式会社谷澤総合 鑑定所
	不動産信託 受益権	ザ プレイス オブ トウキョウ	平成26年 5 月 1 日	3,500	3,890	平成26年 2 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託 受益権	ザ・ビー六本木	平成26年 5 月 1 日	3,500	3,510	平成26年 4 月 1 日	一般財団法人 日本不動産研究所

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

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

(注3) 平成26年4月1日付で、「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称を変更しています。

②その他

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

対象期間中(平成25年12月1日から平成26年5月31日まで)に調査対象となった取引は、金利スワップ取引6件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	18,260,000 (100.0%)	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 4,800,000 (26.3%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
MC名古屋新栄 不動産投資株式会社	グランスクエア新栄 1,480,000 (8.1%)	—
MC名古屋名駅南 不動産投資株式会社	グランスクエア名駅南 1,220,000 (6.7%)	—
丸紅株式会社	芝520ビル(注) 2,100,000 (11.5%)	—

(注) 平成26年4月1日付で、「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称を変更しています。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)／(A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産売買媒介手数料	144,000	丸紅アセットマネジメント株式会社	144,000	100.0
外注委託費	1,180,470	丸紅コミュニティ株式会社	215,076	18.2
		丸紅不動産株式会社	24,780	2.1
損害保険料	22,291	丸紅セーフネット株式会社	22,023	98.8
工事監理報酬	36,578	丸紅コミュニティ株式会社	3,285	9.0
		丸紅不動産株式会社	4,813	13.2

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。なお、「利害関係人等」には金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を含みます。)をいい、このうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等及び主要株主へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。
丸紅コミュニティ株式会社 34,754千円

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

①取得等の状況

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

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

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

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

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

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

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

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

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	総発行済口数 に対する比率 (%)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第12期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	400	179,600	449,000	0.20	201,300
第13期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	400	213,200	533,000	0.20	201,300
第14期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	400	232,080 (注2)	96,700 (注2)	0.20	201,300
第15期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	2,401	222,572	92,700	0.17	1,451,319
第16期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	4,901	402,372	82,100	0.23	2,103,383
第17期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	4,901	415,114	84,700	0.23	2,103,383
第18期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	4,901	458,243	93,500	0.23	2,103,383
第19期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	4,901	639,090	130,400	0.21	2,305,447

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	総発行済口数 に対する比率 (%)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第20期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	4,901	719,956	146,900	0.21	2,380,181
第21期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	4,901	798,372	162,900	0.21	2,380,181

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(注2) 平成22年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、東京証券取引所不動産投資信託証券市場では平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。したがって、第14期の期末保有総額につきましては、期末投資口価格に6を乗じた価格を1口当たりの投資口価格として当該価格に期末保有口数を乗じて算出しています。

8 その他

お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

		前期（ご参考） 平成25年11月30日	当期 平成26年 5 月31日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		23,444,838	19,845,869
信託現金及び信託預金	※1	21,000,167	21,863,148
営業未収入金		354,440	358,919
有価証券		15,000,000	—
未収消費税等		—	57,392
前払費用		112,010	507,182
その他		6,227	2,628
流動資産合計		59,917,685	42,635,140
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	20,119,874	20,224,819
減価償却累計額		△3,023,935	△3,371,998
建物(純額)		17,095,938	16,852,821
構築物	※1	153,035	155,414
減価償却累計額		△94,247	△100,179
構築物(純額)		58,787	55,234
機械及び装置		237,871	237,871
減価償却累計額		△85,755	△96,965
機械及び装置(純額)		152,115	140,906
工具、器具及び備品		22,467	26,747
減価償却累計額		△4,636	△6,483
工具、器具及び備品(純額)		17,830	20,263
土地	※1	39,227,659	46,048,374
建設仮勘定		2,606	1,038
信託建物	※1	172,553,262	178,737,557
減価償却累計額		△29,152,431	△31,951,462
信託建物(純額)		143,400,830	146,786,095
信託構築物	※1	1,417,254	1,462,247
減価償却累計額		△668,541	△715,065
信託構築物(純額)		748,712	747,182
信託機械及び装置		1,415,280	1,538,151
減価償却累計額		△528,649	△594,820
信託機械及び装置(純額)		886,630	943,330
信託工具、器具及び備品	※1	287,704	338,509
減価償却累計額		△84,016	△104,679
信託工具、器具及び備品(純額)		203,688	233,830
信託土地	※1	261,464,880	267,053,807
信託建設仮勘定		6,532	34,036
有形固定資産合計		463,266,212	478,916,920
無形固定資産			
ソフトウェア		792	29,136
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		585,575	2,780,922
信託その他無形固定資産		232,430	225,765
無形固定資産合計		1,968,152	4,185,179
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		80,309	80,279
長期前払費用		1,783,409	1,980,349
投資その他の資産合計		1,873,719	2,070,628
固定資産合計		467,108,084	485,172,729
資産合計		527,025,769	527,807,870

(単位：千円)

		前期（ご参考） 平成25年11月30日	当期 平成26年 5 月31日
負債の部			
流動負債			
営業未払金		1,655,371	1,601,991
1年内償還予定の投資法人債		15,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金		29,176,000	15,750,000
未払費用		583,543	490,090
未払分配金		27,891	26,611
未払法人税等		605	19,542
未払消費税等		375,354	—
前受金		311,868	348,963
信託前受金		2,199,693	2,281,212
預り金		4,684	2,446
信託預り金		29,742	37,346
その他		17	—
流動負債合計		49,364,773	27,558,204
固定負債			
投資法人債		75,500,000	68,500,000
長期借入金		137,657,000	166,457,000
預り敷金及び保証金	※1	3,013,928	3,248,151
信託預り敷金及び保証金	※1	24,410,885	24,836,480
固定負債合計		240,581,814	263,041,632
負債合計		289,946,587	290,599,836
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		199,230,469	199,230,469
剰余金			
出資剰余金		23,548,287	23,548,287
配当積立金		8,187,154	7,754,927
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		6,113,271	6,674,349
剰余金合計		37,848,712	37,977,564
投資主資本合計		237,079,182	237,208,033
純資産合計	※4	237,079,182	237,208,033
負債純資産合計		527,025,769	527,807,870

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)			
		前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	15,859,355	16,348,932
その他賃貸事業収入	※1	1,224,842	1,199,103
不動産等売却益	※2	331,935	－
匿名組合分配金		29	－
営業収益合計		17,416,162	17,548,036
営業費用			
賃貸事業費用	※1	7,771,624	7,757,790
不動産等売却損	※3	153,756	－
資産運用報酬		1,412,232	1,429,032
資産保管手数料		17,334	17,065
一般事務委託手数料		74,732	68,913
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		255,654	247,959
営業費用合計		9,695,534	9,530,962
営業利益		7,720,628	8,017,074
営業外収益			
受取利息		3,118	2,209
未払分配金除斥益		2,169	1,618
保険金収入		2,471	14,285
助成金収入		5,120	－
還付加算金		3,126	9
その他		148	2,561
営業外収益合計		16,154	20,684
営業外費用			
支払利息		1,055,603	959,384
投資法人債利息		409,866	342,847
投資法人債発行費		101,740	－
投資口交付費		35,499	10,407
その他		20,197	30,781
営業外費用合計		1,622,906	1,343,420
経常利益		6,113,876	6,694,337
税引前当期純利益		6,113,876	6,694,337
法人税、住民税及び事業税		605	19,988
法人税等合計		605	19,988
当期純利益		6,113,271	6,674,349
前期繰越利益		－	－
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,113,271	6,674,349

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日)							(単位:千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	190,067,333	23,548,287	9,275,511	5,251,622	38,075,421	228,142,754	228,142,754
当期変動額							
新投資口の発行	9,163,135				－	9,163,135	9,163,135
配当積立金の取崩			△1,088,356		△1,088,356	△1,088,356	△1,088,356
剰余金の分配				△5,251,622	△5,251,622	△5,251,622	△5,251,622
当期純利益				6,113,271	6,113,271	6,113,271	6,113,271
当期変動額合計	9,163,135	－	△1,088,356	861,648	△226,708	8,936,427	8,936,427
当期末残高	※ 199,230,469	23,548,287	8,187,154	6,113,271	37,848,712	237,079,182	237,079,182

当期(自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日)							(単位:千円)
	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	199,230,469	23,548,287	8,187,154	6,113,271	37,848,712	237,079,182	237,079,182
当期変動額							
新投資口の発行					－	－	－
配当積立金の取崩			△432,226		△432,226	△432,226	△432,226
剰余金の分配				△6,113,271	△6,113,271	△6,113,271	△6,113,271
当期純利益				6,674,349	6,674,349	6,674,349	6,674,349
当期変動額合計	－	－	△432,226	561,078	128,851	128,851	128,851
当期末残高	※ 199,230,469	23,548,287	7,754,927	6,674,349	37,977,564	237,208,033	237,208,033

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26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。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～17年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～67年 構築物 2年～45年 機械及び装置 2年～17年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 (2)投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。	投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,645千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき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88,020千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。

	前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前期（ご参考） 平成25年11月30日	当期 平成26年 5 月31日
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。
(単位:千円) 信託現金及び信託預金 207,164 建物 1,963,611 構築物 9,769 土地 2,089,982 信託建物 2,245,264 信託構築物 1,608 信託工具、器具及び備品 1,978 信託土地 2,114,743 合計 8,634,123	(単位:千円) 信託現金及び信託預金 207,184 建物 1,910,399 構築物 7,858 土地 2,089,982 信託建物 2,190,226 信託構築物 1,581 信託工具、器具及び備品 1,701 信託土地 2,114,743 合計 8,523,678
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
(単位:千円) 預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,247,041 合計 1,655,212	(単位:千円) 預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,139,773 合計 1,547,945
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。	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。
(単位:千円) コミットメントライン契約の総額 29,500,000 借入残高 — 差引 29,500,000	(単位:千円) コミットメントライン契約の総額 30,000,000 借入残高 — 差引 30,000,000

前期（ご参考） 平成25年11月30日	当期 平成26年 5 月31日
3. 偶発債務 心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAさiley館（以下「OPAさiley館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。 原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAさiley館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。 なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAさiley館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。 当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。	3. 偶発債務 心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAさiley館（以下「OPAさiley館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。 原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAさiley館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。 なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAさiley館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。 当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
※1.不動産事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 14,031,693 共益費収入 1,310,212 駐車場収入 422,336 その他賃貸収入(注1) 95,112 賃貸事業収入合計 15,859,355 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 1,103,016 賃貸事業一時収入 52,445 その他雑収入 69,380 その他賃貸事業収入合計 1,224,842 不動産賃貸事業収益合計 17,084,198 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 1,355,593 外注委託費 1,106,995 水道光熱費 1,184,814 損害保険料 21,751 修繕費(注3) 304,612 減価償却費 3,484,281 その他賃貸事業費用 313,574 不動産賃貸事業費用合計 7,771,624 C.不動産賃貸事業損益(A－B) 9,312,573 (注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。	※1. 不動産事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 14,400,426 共益費収入 1,395,164 駐車場収入 439,132 その他賃貸収入(注1) 114,209 賃貸事業収入合計 16,348,932 その他賃貸事業収入 附加使用料(注2) 1,020,421 賃貸事業一時収入 108,439 その他雑収入 70,242 その他賃貸事業収入合計 1,199,103 不動産賃貸事業収益合計 17,548,036 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 1,310,706 外注委託費 1,180,470 水道光熱費 1,111,046 損害保険料 22,291 修繕費(注3) 432,966 減価償却費 3,358,834 その他賃貸事業費用 341,473 不動産賃貸事業費用合計 7,757,790 C.不動産賃貸事業損益(A－B) 9,790,245 (注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
※2. 不動産等売却益の内訳 (T&G四谷マンション) 不動産等売却収入 1,280,000 不動産等売却原価 1,117,110 その他売却費用 50,845 不動産等売却益 112,043 (大森シティビル) 不動産等売却収入 4,370,000 不動産等売却原価 3,980,289 その他売却費用 169,817 不動産等売却益 219,892	—
※3. 不動産等売却損の内訳 (六本松コート) 不動産等売却収入 525,000 不動産等売却原価 656,975 その他売却費用 21,781 不動産等売却損 153,756	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26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 10,000,000口 発行済投資口数 2,380,181口	※. 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 10,000,000口 発行済投資口数 2,380,181口

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） 平成25年11月30日	当期 平成26年 5 月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産－固定) 合併時受入評価差額 24,716,566 その他 510 小計 24,717,077 評価性引当額 △24,717,077 合計 — 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産－固定) 合併時受入評価差額 24,717,847 その他 408 小計 24,718,255 評価性引当額 △24,718,255 合計 — 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 36.59 (調整) 支払分配金の損金算入額 △38.88 評価性引当額の増減 2.29 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.43 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31 評価性引当額の増減 0.14 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.29
—	3. 決算日後の税率変更 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法第10号)が平成26年3月31日に公布されました。これに伴い、平成26年4月1日以後開始する営業期間において解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.16%に、平成26年10月1日以後開始する営業期間において解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は34.15%にそれぞれ変更されます。 なお、この税率変更による影響はありません。

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(ご参考)(平成25年11月30日)

	貸借対照表計上額（千円）	時価(千円)(注1)	差額（千円）
(1)現金及び預金	23,444,838	23,444,838	－
(2)信託現金及び信託預金	21,000,167	21,000,167	－
(3)有価証券	15,000,000	15,000,000	－
資産合計	59,445,006	59,445,006	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,007,500	7,500
(5)1年内返済予定の長期借入金	29,176,000	29,264,192	88,192
(6)投資法人債	75,500,000	76,190,250	690,250
(7)長期借入金	137,657,000	136,806,740	△ 850,259
(8)信託預り敷金及び保証金	536,337	559,416	23,079
負債合計	257,869,337	257,828,098	△ 41,238
(9)デリバティブ取引	－	－	－

当期(平成26年 5 月31日)

	貸借対照表計上額（千円）	時価(千円)(注1)	差額（千円）
(1)現金及び預金	19,845,869	19,845,869	－
(2)信託現金及び信託預金	21,863,148	21,863,148	－
(3)有価証券	－	－	－
資産合計	41,709,017	41,709,017	－
(4)1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,027,300	27,300
(5)1年内返済予定の長期借入金	15,750,000	15,792,531	42,531
(6)投資法人債	68,500,000	69,144,200	644,200
(7)長期借入金	166,457,000	165,171,638	△ 1,285,361
(8)信託預り敷金及び保証金	429,069	443,677	14,607
負債合計	258,136,069	257,579,347	△ 556,722
(9)デリバティブ取引	－	－	－

(注1)金融商品の時価の算定方法

- (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3)有価証券
譲渡性預金であり、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4)1年内償還予定の投資法人債、(6)投資法人債
これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。
- (5)1年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(9)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (8)信託預り敷金及び保証金
これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (9)デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
前期(ご参考)(平成25年11月30日)
該当事項はありません。
当期(平成26年5月31日)
該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの
前期(ご参考)(平成25年11月30日)

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

当期(平成26年5月31日)

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,400,000	15,400,000	(注)	—

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位:千円)

	前期 (ご参考) 平成25年11月30日	当期 平成26年 5 月31日
預り敷金及び保証金 *	2,649,728	2,909,530
信託預り敷金及び保証金 *	23,667,377	24,246,221

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

前期 (ご参考) (平成25年11月30日)	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	23,444,838	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	21,000,167	—	—	—	—	—
有価証券	15,000,000	—	—	—	—	—
合計	59,445,006	—	—	—	—	—

当期 (平成26年5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	19,845,869	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	21,863,148	—	—	—	—	—
合計	41,709,017	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

前期 (ご参考) (平成25年11月30日)	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	15,000,000	17,000,000	10,000,000	19,500,000	29,000,000	—
長期借入金	29,176,000	4,250,000	18,600,000	37,500,000	27,323,000	49,984,000
合計	44,176,000	21,250,000	28,600,000	57,000,000	56,323,000	49,984,000

当期 (平成26年5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	7,000,000	10,000,000	23,000,000	20,500,000	15,000,000	—
長期借入金	15,750,000	5,000,000	36,500,000	28,273,000	22,400,000	74,284,000
合計	22,750,000	15,000,000	59,500,000	48,773,000	37,400,000	74,284,000

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期 (ご参考) 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	164,084,374	167,732,131
	期中増減額(注2)	3,647,756	6,343,262
	期末残高	167,732,131	174,075,394
	期末時価(注3)	170,048,000	178,918,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	196,772,803	192,019,858
	期中増減額(注2)	△4,752,945	4,928,571
	期末残高	192,019,858	196,948,429
	期末時価(注3)	202,857,000	211,016,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	59,823,358	59,511,820
	期中増減額(注2)	△311,537	3,348,083
	期末残高	59,511,820	62,859,904
	期末時価(注3)	60,415,000	65,026,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	35,308,111	34,630,676
	期中増減額(注2)	△677,435	△305,717
	期末残高	34,630,676	34,324,958
	期末時価(注3)	38,382,000	39,244,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	6,845,455	11,106,655
	期中増減額(注2)	4,261,200	3,531,855
	期末残高	11,106,655	14,638,510
	期末時価(注3)	11,530,000	15,620,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	462,834,104	465,001,142
	期中増減額(注2)	2,167,038	17,846,055
	期末残高	465,001,142	482,847,198
	期末時価(注3)	483,232,000	509,824,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規3物件の取得(合計10,376百万円)及び資本的支出(1,034百万円)等によるものであり、主な減少額は3物件の譲渡(合計5,754百万円)及び減価償却費(3,477百万円)等によるものです。
当期の主な増加額は新規6物件の取得(合計19,171百万円)及び資本的支出(2,049百万円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(3,352百万円)等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日）
--

1. 資産運用会社及び利害関係人等

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

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 不動産信託受益権の購入は、「グランルージュ中之島南」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。
(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。
(注4) 株式会社ダイエーは、平成25年7月25日付公開買付届出書による、同社を対象とする公開買付けの結果、同年8月27日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年8月26日までの取引内容等を記載しています。

2. 資産保管会社

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

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

当期（自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日）

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	－	なし	不動産売買 媒介手数料	144,000	－	－
利害関係人等	MC名古屋新栄 不動産投資株式会社	不動産業	－	なし	不動産信託受益権 の購入(注2)	1,480,000	－	－
利害関係人等	MC名古屋名駅南 不動産投資株式会社	不動産業	－	なし	不動産信託受益権 の購入(注3)	1,220,000	－	－
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産 管理業	－	なし	不動産の賃貸	73,511	信託預り敷金及び保証金	71,903
							信託前受金	7,960
					その他賃貸事業収入	962	営業未収入金	627
					外注委託費	215,076	営業未払金	42,875
					工事監理報酬	3,285	営業未払金	1,407
					工事費	34,754	営業未払金	24,362
					水道光熱費	1,955	営業未払金	292
					その他賃貸事業費用	8,975	営業未払金	321
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	－	なし	不動産の賃貸	4,529	信託預り敷金及び保証金	18,467
					その他賃貸事業収入	113	営業未収入金	71
					外注委託費	24,780	営業未払金	3,253
					工事監理報酬	4,813	営業未払金	3,891
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	86	営業未払金	10
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産信託受益 権の購入(注4)	2,100,000	－	－
							信託預り敷金及び保証金	19,800
					不動産の賃貸	59,400	信託前受金	9,900
					水道光熱費	144,889	営業未払金	26,213
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	－	なし	不動産の賃貸	72,275	信託預り敷金及び保証金	739,000
							信託前受金	13,009
利害関係人等	株式会社 ティップネス	フィットネス クラブ経営	－	なし	不動産の賃貸	43,040	信託預り敷金及び保証金	48,653
							預り敷金及び保証金	21,592
							前受金	3,368
							信託前受金	4,378
利害関係人等	丸紅不動産 販売株式会社	不動産業	－	なし	その他賃貸事業収入	24,319	営業未収入金	4,343
					不動産の賃貸	4,559	信託預り敷金及び保証金	12,564
利害関係人等	アルテリア・ネット ワークス株式会社	電気通信事業	－	なし	その他賃貸事業収入	246	営業未収入金	159
					不動産の賃貸	1,550	信託預り敷金及び保証金	4,200
					その他賃貸事業収入	210	営業未収入金	147

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 不動産信託受益権の購入は、「グランスクエア新栄」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。
(注3) 不動産信託受益権の購入は、「グランスクエア名駅南」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。
(注4) 不動産信託受益権の購入は、「芝520ビル(平成26年4月1日付で、「丸紅東京本社 三田別館」から「芝520ビル」に名称を変更しています。)」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。
(注5) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	－	長期借入金の借入	11,700,000	長期借入金	33,983,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	6,055,000	1年内返済予定の 長期借入金	4,650,000
				支払利息	133,308	未払費用	29,519
				融資関連費用	77,587	長期前払費用	497,959
						前払費用	4,863
				投資法人債関連手数料等	801	未払費用	3,167
				信託報酬	23,399	前払費用	200
				一般事務委託手数料等	23,380	－	－
						未払費用	1,993

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注2) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日		当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	
1口当たり純資産額	99,605円	1口当たり純資産額	99,659円
1口当たり当期純利益	2,586円	1口当たり当期純利益	2,804円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日		当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	
当期純利益(千円)	6,113,271	当期純利益(千円)	6,674,349
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)	6,113,271	普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,674,349
期中平均投資口数(口)	2,363,119	期中平均投資口数(口)	2,380,181

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日																		
該当事項はありません。	1. 新投資口の発行 本投資法人は、特定資産の取得に伴う手元資金減少分を補うものとして手元資金に充当する他、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済資金に充当することを目的として、募集による新投資口120,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,065口(上限)の発行に係る平成26年5月23日付の役員会決議並びにこれら新投資口の発行価格等の決定に係る同年6月3日付の役員会決議に基づき、同年6月10日に募集による新投資口の発行分18,661百万円の払込みが完了し、また、同年7月9日に第三者割当による新投資口(12,065口)の発行分1,876百万円の払込みが完了しています。 この結果、本投資法人の出資総額は219,768百万円、発行済投資口総数は2,512,246口となっています。 a. 募集による新投資口発行 発行済投資口数：120,000口 発行価格(募集価格)：1口当たり160,426円 発行価格(募集価格)の総額：19,251,120,000円 払込価格(発行価額)：1口当たり155,515円 払込価格(発行価額)の総額：18,661,800,000円 払込期日：平成26年 6 月10日(火) 分配金起算日：平成26年 6 月 1 日(日) b. 第三者割当による新投資口発行 発行投資口数：12,065口 払込価格(発行価額)：1口当たり155,515円 払込価格(発行価額)の総額：1,876,288,475円 払込期日：平成26年 7 月 9 日(水) 分配金起算日：平成26年 6 月 1 日(日) 割当先：SMBC日興証券株式会社 2. 資産の取得 本投資法人は、平成26年5月23日付で下表記載の物件の取得(取得価格3,600百万円)を決定し、上記1.の新投資口の発行による手取金により、同年6月13日付で取得を完了しています。 <table><tr><th>物件番号</th><th>物件名称</th><th>用途(注1)</th><th>所在地</th><th>取得価格(百万円)(注2)</th><th>取得日</th></tr><tr><td>B43</td><td>広瀬通SEビル</td><td>事務所</td><td>宮城県仙台市</td><td>3,600</td><td>平成26年 6 月13日</td></tr><tr><td colspan="4">合計</td><td>3,600</td><td>—</td></tr></table> (注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。 (注2) 取得価格は、取得物件の取得に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。	物件番号	物件名称	用途(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日	B43	広瀬通SEビル	事務所	宮城県仙台市	3,600	平成26年 6 月13日	合計				3,600	—
物件番号	物件名称	用途(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日														
B43	広瀬通SEビル	事務所	宮城県仙台市	3,600	平成26年 6 月13日														
合計				3,600	—														

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
I. 当期末処分利益	6,113,271,055円	6,674,349,523円
II. 配当積立金取崩額	432,226,695円	－
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	6,545,497,750円 (2,750円)	6,674,027,524円 (2,804円)
IV. 次期繰越利益	－	321,999円
分配金の額の算出方法	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。 当期については、当期末処分利益6,113,271,055円に、配当積立金残高8,187,154,621円のうち432,226,695円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した6,545,497,750円を利益分配金として分配することとしました。 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。	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2,380,181口の整数倍の最大値となる6,674,027,524円を利益分配金として分配することとしました。 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。

Ⅶ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年7月15日

ユナイテッド・アーバン投資法人
役員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

柴田 憲一

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

山村 竜平

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成25年12月1日から平成26年5月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

強調事項
重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行及び資産の取得を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)		
	前期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26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	6,113,876	6,694,337
減価償却費	3,484,281	3,358,834
不動産等売却益	△331,935	—
不動産等売却損	153,756	—
受取利息及び有価証券利息	△3,118	△2,209
支払利息及び投資法人債利息	1,465,469	1,302,231
投資法人債発行費	101,740	—
投資口交付費	35,499	10,407
営業未収入金の増減額(△は増加)	△39,400	△4,478
未収消費税等の増減額(△は増加)	593,629	△57,392
前払費用の増減額(△は増加)	367,392	△409,509
長期前払費用の増減額(△は増加)	19,352	20,389
営業未払金の増減額(△は減少)	76,022	△25,649
未払費用の増減額(△は減少)	△5,818	△1,238
未払消費税等の増減額(△は減少)	375,705	△375,267
前受金の増減額(△は減少)	23,360	37,094
信託前受金の増減額(△は減少)	97,408	81,518
預り金の増減額(△は減少)	1,073	△2,238
信託預り金の増減額(△は減少)	△13,163	7,604
預り敷金及び保証金償却額	△28,661	△25,578
信託預り敷金及び保証金償却額	△64,243	△128,507
その他	7,882	24,477
小 計	12,430,108	10,504,826
利息の受取額	3,097	2,189
利息の支払額	△1,665,646	△1,607,845
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	44,294	△414
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,811,854	8,898,755
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	5,932,555	—
有形固定資産の取得による支出	△128,952	△6,961,784
無形固定資産の取得による支出	—	△5,738
信託有形固定資産の取得による支出	△11,638,475	△12,088,576
信託無形固定資産の取得による支出	△99	△2,221,438
投資有価証券の払戻による収入	2,953	—
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	—	30
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△30	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	75,302	318,490
預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,176	△58,689
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	857,255	943,911
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△489,081	△389,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,428,749	△20,463,605
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	23,550,000	33,100,000
長期借入金の返済による支出	△27,573,000	△17,726,000
投資法人債の発行による収入	14,903,557	—
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	△15,000,000
投資口の発行による収入	9,127,636	—
分配金の支払額	△6,337,633	△6,545,158
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,670,560	△6,171,158
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	9,053,664	△17,736,009
現金及び現金同等物の期首残高	50,184,177	59,237,842
現金及び現金同等物の期末残高	※ 59,237,842	41,501,833

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日
※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※. 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)	(単位：千円)
(平成25年11月30日)	(平成26年5月31日)
現金及び預金	現金及び預金
23,444,838	19,845,869
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
21,000,167	21,863,148
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
△207,164	△207,184
有価証券	現金及び現金同等物
15,000,000	41,501,833
現金及び現金同等物	
59,237,842	
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

▶会社概要

社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.		
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階		
設立	平成13年12月4日		
資本金	425百万円(平成26年5月31日現在)		
株主	(平成26年5月31日)		
	丸紅株式会社	95.0%	
	極東証券株式会社	5.0%	
代表者	代表取締役社長 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 吉田 郁夫		
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業		
沿革	平成13年12月 4日 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立 平成14年 2月 1日 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(3)第80442号) 平成14年 8月27日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第15号) 平成15年 3月19日 改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第24号) 平成19年 9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第336号)		

▶会社の目標

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

「全ては投資主のために」

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

「最高水準の投資法人を目指して」

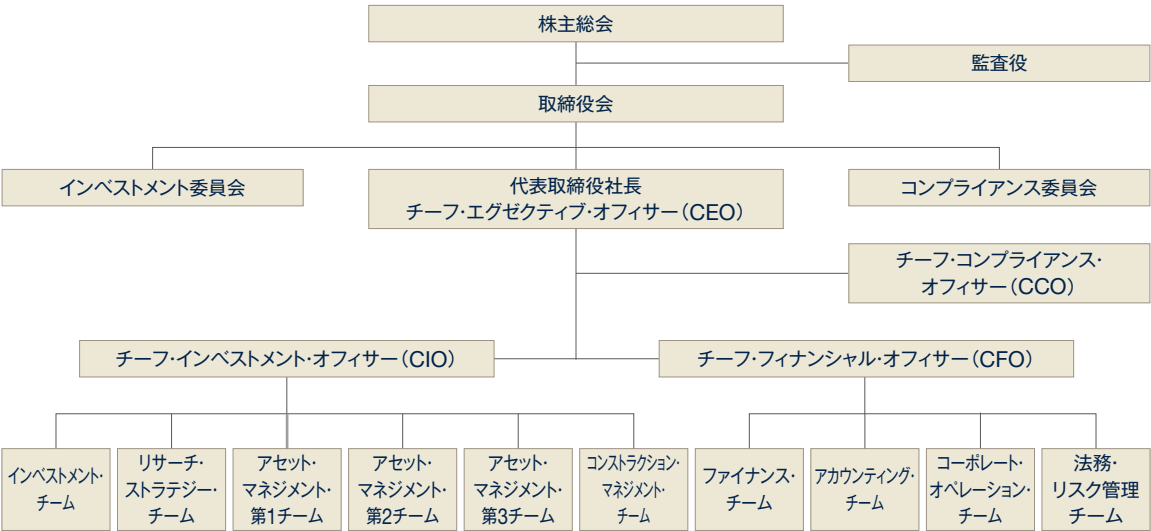
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力して参ります。

「社会のよき一員として」

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

▶組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



インベストメント委員会

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第21期末現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

コンプライアンス委員会

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。第21期末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

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

●コンプライアンス委員会の設置及びその役割

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

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

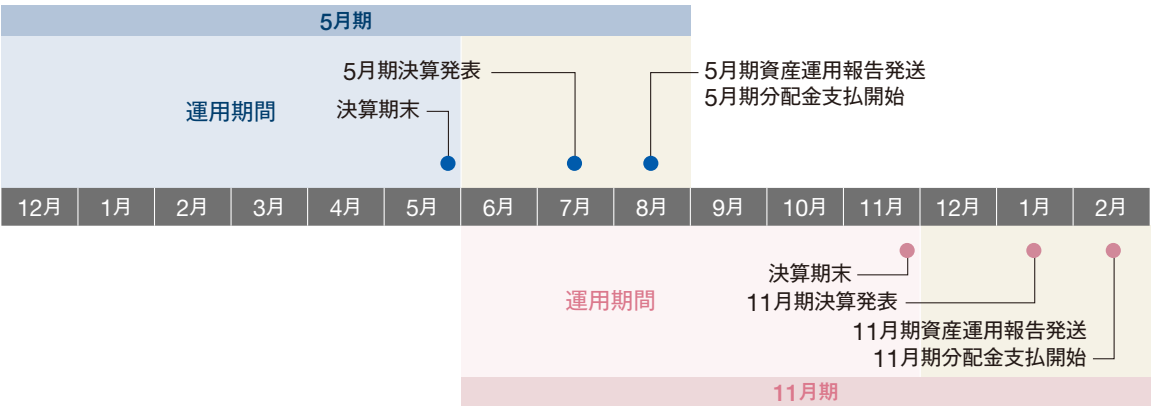
●法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者との取引に関しては、インベストメント委員会へのチーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

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

年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

ホームページについて

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

- 最新のプレスリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料
- 分配金に関する情報
- 投資物件のポートフォリオ一覧、物件概要(地図・写真等)
- 保有不動産の月次の稼働率情報
- 借入金一覧、主要財務情報

などのコンテンツをご提供させていただいております。

今後も投資主の皆様により有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。

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



投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日（分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8960）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 〔郵送/電話照会先〕 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル）
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 〔郵送/電話照会先〕 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル） (旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 〔郵送/電話照会先〕 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）

住所等の変更手続きについて

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

分配金の受け取りについて

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

分配金の支払いに関する通知書について

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

証券税制の軽減税率(10%)の廃止について

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

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

〈上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について〉

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

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%＝0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

〈上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

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

〈「復興特別所得税」に係るご留意事項〉

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

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。