

Residences

Hotels



United Urban Investment Corporation

Offices

ユナイテッド・アーバン投資法人

第1期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告書)



自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日

Retail Properties

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のことお慶び申し上げます。

平素は、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まして、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成15年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、

平成16年5月末日に無事に第1期決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第1期の営業収益は2,204百万円、経常利益は1,029百万円となり、当期純利益は1,028百万円を計上致しました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は12,285円とさせていただきます。

今後とも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、

「投資主の利益の最大化」を目指し

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お願い申し上げます。

ユナイテッド・アーバン投資法人

執行役員 田中 康裕



Contents

ご挨拶	V. 損益計算書	28
I. 決算ハイライト	VI. 金銭の分配に係る計算書	34
1. 決算トピックス 2. ポートフォリオの状況 3. 投資口の状況	VII. 監査報告書	35
II. 投資法人の概要	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	36
1. ご挨拶(投資主の皆様へ) 2. ポートフォリオの概要	IX. 投資主インフォメーション	38
III. 資産運用報告書	X. 資産運用会社の概要	40
IV. 貸借対照表		26

I. 決算ハイライト

1. 決算トピックス

決算ハイライト

				第1期	
営	業	収	益	2,204百万円	
営	業	利	益	1,347百万円	
経	常	利	益	1,029百万円	
当	期	純	利	益	1,028百万円

(注) 本投資法人における第1期の計算期間は平成15年11月4日～平成16年5月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成15年12月22日からの162日間であります。

分配状況

		第1期							
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)		12,285円							
分	配	金	総	額	1,028百万円				
1口当たり利益超過分配金					-				
利	益	超	過	分	配	金	総	額	-
配	当	性	向						99.9%
純	資	産	分	配	率				2.6%

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

財務状態

				第1期					
総	資	産	額	74,152百万円					
純	資	産	額	39,625百万円					
純	資	産	比	率	53.4%				
1	口	当	た	り	純	資	産	額	473,202円

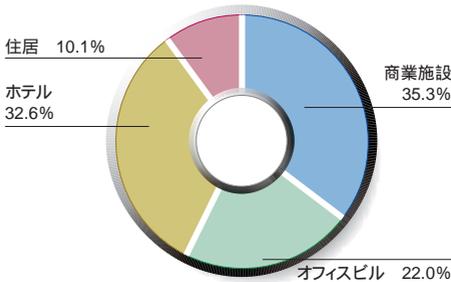
(注) 期末発行済投資口数 第1期 83,738口

I. 決算ハイライト

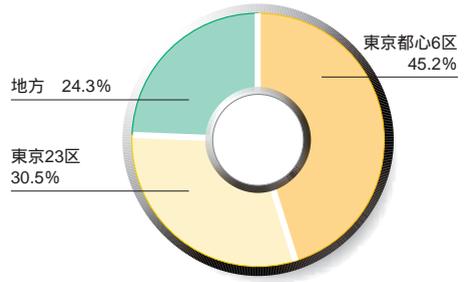
2. ポートフォリオの状況

ポートフォリオの状況 (取得価格ベース)

用途分散



地域分散

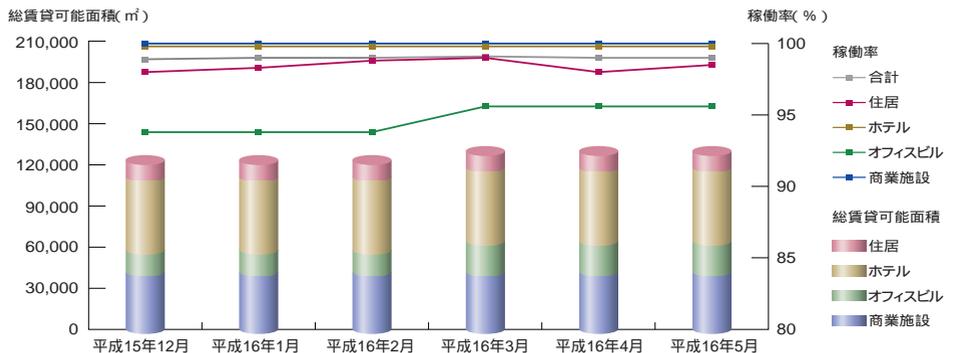


稼働率

	平成15年		平成16年			
	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オフィスビル	93.8%	93.8%	93.8%	95.6%	95.6%	95.6%
ホテル	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
住居	98.0%	98.3%	98.8%	99.0%	98.0%	98.5%
合計	98.9%	99.0%	99.0%	99.1%	99.0%	99.0%

(注)稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

稼働率推移表





1. ご挨拶（投資主の皆様へ）

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役会長 CEO

阿部 久三

投資主の皆様におかれましては、時下ますますご清栄のことお慶び申し上げます。

ユナイテッド・アーバン投資法人は、お蔭様をもちまして、平成15年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場致しました。上場後につきましては、投資口価格も上場以来第1期決算日（平成16年5月31日）に至る迄、一度も公募価格を下回ることなく経過致しました。

また、上場当初12物件、運用資産規模約602億円にてスタート致しましたポートフォリオも、本年3月末に2物件を加えて14物件となり、運用資産規模は約647億円に成長しております。更に、第1期決算の当期純利益は、上場時予想を上回る結果となりました。これらはひとえに、投資主の皆様方の絶大なるご愛顧の賜物と感謝申し上げます次第です。

第1期資産運用報告に際しまして、私どもの

運用方針や運用態勢の特長につき、以下概略説明させていただきます。

① 日本初の本格的総合型REIT

私どもの総合型運用方針は、「ユナイテッド・アーバン投資法人」の法人名に如実に象徴されています。

「ユナイテッド・アーバン」は直訳すれば「都市連合」ですが、商業施設・オフィスビル・ホテル・住居など、様々な都市施設を相互に結合し、更に東京に限らず全国諸都市をも相互に結合する、との二つの意味が込められています。即ち、「ユナイテッド・アーバン投資法人」とは、都市施設の連合体であると同時に全国諸都市の連合体であり、物件の用途（タイプ）や投資地域（エリア）に限定を加えない運用方針を有しており、ポートフォリオもタイプ分散とエ

リア分散を図ったものとなっております。総合型の運用方針を有し、それを実現しているという意味で、日本初の本格的な総合型REITと自負致しております。

② 総合型REITの強み その1

タイプやエリアに限定を加えない運用方針のメリットとしては、先ず、特定のタイプやエリアにのみ集中投資することにより生ずるポートフォリオリスクを低減させることが可能になることが挙げられます。総合型のポートフォリオを構築することにより、例え一つのタイプ若しくはエリアがダメージを蒙ったとしても、他のタイプやエリアがこれをカバーし、ポートフォリオ全体の収益性の落込みを最小限に抑えることができると考えます。

現在のJ-REITの投資対象は、その多くが東京のオフィスビルに集中しており、このことによる取得競争の激化が、キャップレートの低下の一因と思われるほか、賃料相場は未だ調整局面から完全には抜けたとは言い切れず、収益



が不安定となりがちです。私どもとしては、比較的競争の穏やかな商業施設やホテ

ルの用途の物件に投資することにより、魅力あるリターンとキャッシュフロ



ーの安定性を達成することができるものと考えます。勿論、このことは、オフィスビルや住居に投資しないということではなく、優良案件に関しては、積極的に投資に努めて参ります。本投資法人が本年3月に取得した2物件も東京都心(千代田区)に存するオフィスビルにも関わらず、比較的収益性の高い優良案件となっております。

③ 総合型REITの強み その2

更に重要なのが、総合型運用方針により、一定の用途や地域に特化するREITに比べ、物件の取得機会が増大すると考えられることに伴い、外部成長の速度が早まる効果が期待できることです。間口を広く取り、その時々々の市場動向に応じた最適のタイプ / エリアの物件に重点投資することにより、ポートフォリオを早期に拡大でき、投資主が収益を得る機会の増加に結びつくものと考えております。

④ 今後のポートフォリオ拡大の方向性

総合型運用方針に基づき、投資法人規約に定めているガイドラインに則って物件取得を進めて参ります。前述の通り、その時々々の市場動向に応じた最適のポートフォリオの構築を目指して参りますが、現時点での市場動向及び現状のポートフォリオに鑑み、当面は以下の方針を堅持して参ります。

魅力あるリターンとキャッシュフローの安定性を達成することのできる商業施設やホテルの取得に注力する

オフィスビルや住居については、優良案件について注力する

エリア的には、東京都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)を中心としつつも、首都圏地域(東京23区以外の1都7県)及び地方(政令指定都市をはじめとする全国の主要都市)にも注力する

現在のポートフォリオの中で取得価格において56.3%を占める主力2物件(新宿ワシントンホテル本館及びダイエー碑文谷)の収益力は高いと考えているものの、優良物件の取得を積極的に進め、ポートフォリオを拡大することにより、2物件の構成比率を今後下げる



⑤ 総合型運用を支える社内スタッフ

弊社の役職員は国内外を問わず不動産及びファイナンスの実務に永年携わってきた経験を有しており、より困難とされる総合型運用態勢を支えております。総合型運用の場合は、物件選定に当たり「目利き」の能力が特に要求されますが、あらゆるタイプの物件に関するスタッフの豊富な経験及び知識により、万全の運用態勢を構築致していると自負しております。

⑥ 総合型運用を支える社外ネットワーク

弊社主要株主である2社のうち、Trinity Investment Trust L.L.C.は日本及び海外に於ける幅広い不動産投資実績を有しており、特にホテル業界に造詣が深い企業です。また、国際的な金融機関や投資家グループとのネットワークも有しております。

丸紅株式会社は、同社開発建設部門に於いて、開発を中心とした不動産・建設関連事業を積極的に展開しております。総合商社随一を誇るマンション等住宅開発、市街地再開発事業、商業施設開発・運営事業、ホテル事業、スポーツクラブ事業など幅広い分野にわたり手掛けてきており、近年は不動産証券化に伴うファンド組成事業など、不動産金融の最先端の事業も展開しております。

以上2社のバックアップにより、新規物件取得を加速させるための態勢が構築されております。

⑦ コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会では、専任のチーフ・コンプライアンス・オフィサー及び社外弁護士

も参加し、弊社の適正なコンプライアンス体制を保持しています。また、利害関係人等との取引に関しては、投信法により一定の規制がなされていますが、これに加え、弊社の株主や弊社へ役職員の派遣を行っている法人等について「スポンサー関係者」の概念を導入し、コンプライアンス上の観点からチェックする自主規制を行っております。

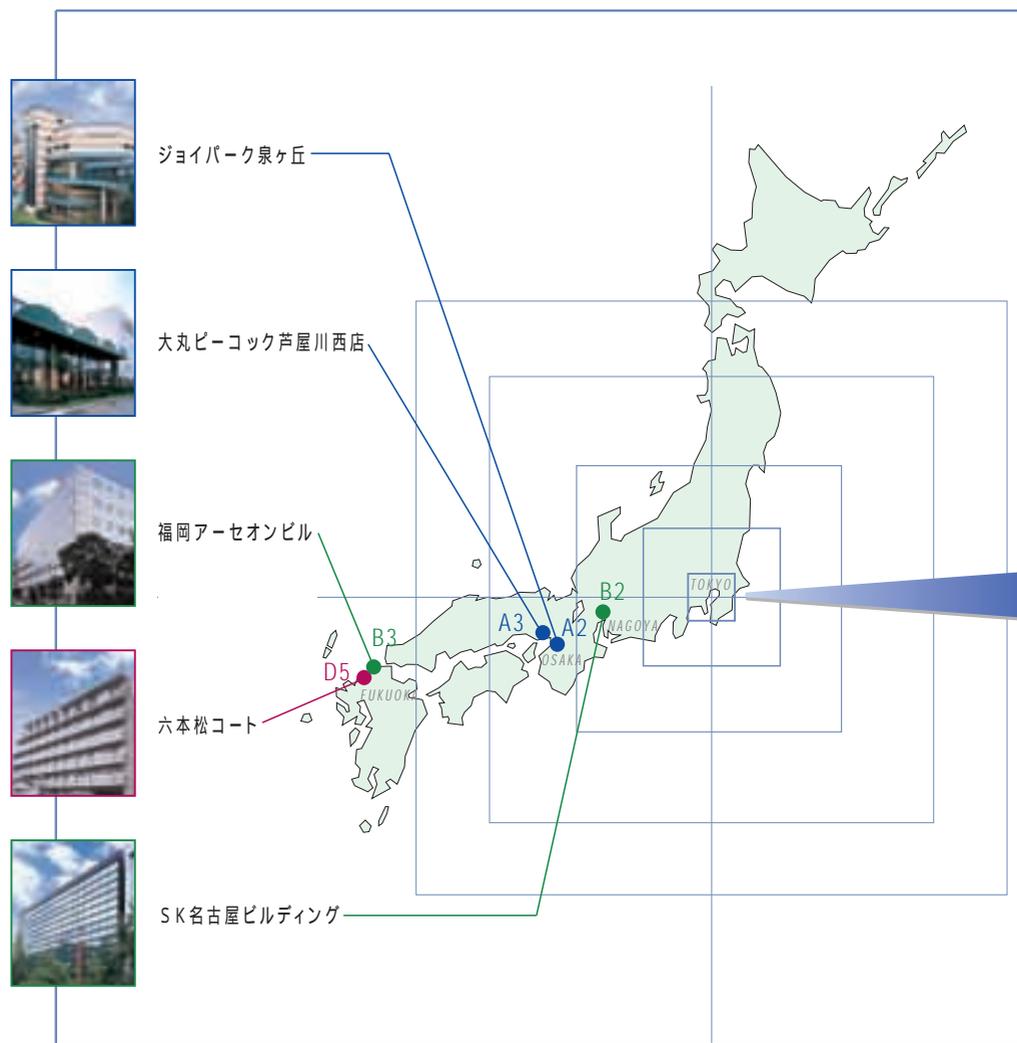


前述の通り、ユナイテッド・アーバン投資法人はお蔭様をもちまして第1期決算に於いて上場時予想を上回る当期純利益を計上することができました。第2期以降も、ゴーイング・コンサーン(継続企業体)として、上述の運用方針を堅持し、更なる投資主の利益の最大化をモットーとして、業務に邁進する所存でございますので、引き続き投資主の皆様方の絶大なるご支援ご愛顧をお願い申し上げます。

II. 投資法人の概要

2. ポートフォリオの概要

ポートフォリオマップ



A 商業施設

- 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

B オフィスビル

- B1 T&G浜松町ビル
- B2 SK名古屋ビルディング
- B3 福岡アーセオンビル
- B4 丸増麹町ビル
- B5 六番町Kビル

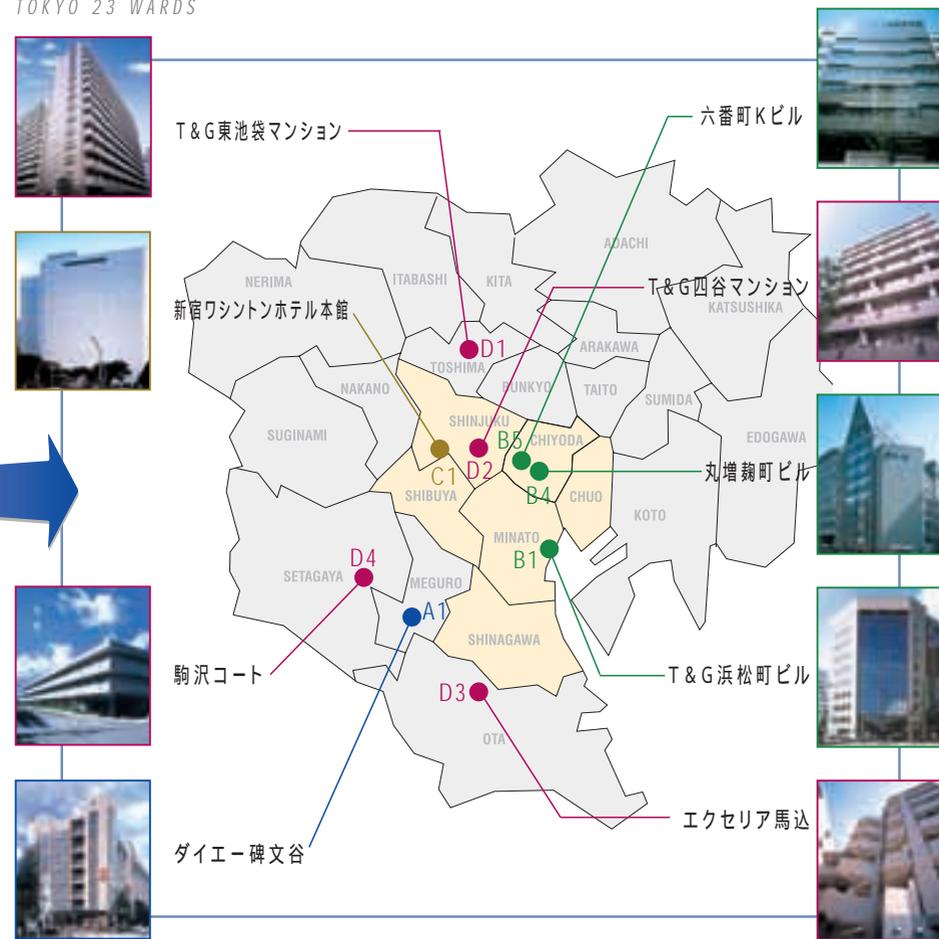
C ホテル

- C1 新宿ワシントンホテル本館

D 住居

- D1 T&G東池袋マンション
- D2 T&G四谷マンション
- D3 エクセリア馬込
- D4 駒沢コート
- D5 六本松コート

TOKYO 23 WARDS



Ⅱ. 投資法人の概要

ポ ー ト フ ォ リ オ ー 覧

物件番号	用途	物件名称	取得価額(百万円)	比率	用途毎比率
A 1	商業施設	ダイエー碑文谷	15,300	23.7%	35.3%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	10.4%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	769	1.2%	
B 1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	2,257	3.5%	22.0%
B 2		SK名古屋ビルディング	5,400	8.4%	
B 3		福岡アーセオンビル	2,080	3.2%	
B 4		丸増麹町ビル	2,350	3.6%	
B 5		六番町Kビル	2,150	3.3%	
C 1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	21,100	32.6%	32.6%
D 1	住居	T&G東池袋マンション	2,021	3.1%	10.1%
D 2		T&G四谷マンション	1,355	2.1%	
D 3		エクセリア馬込	697	1.1%	
D 4		駒沢コート	1,680	2.6%	
D 5		六本松コート	757	1.2%	
合 計			64,686	100.0%	100.0%

(注1) 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しております。

(注2) 上記取得価額は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税等は含まない)を記載しております。

新規取得物件

B4 丸増麹町ビル

Marumasu Koujimachi Building

- 所在地** 東京都千代田区麹町三丁目3番地
- 敷地面積** 703.24㎡
- 延床面積** 5,218.55㎡
- 構造** 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数** 地下1階付9階建
- 建築時期** 平成元年9月
- 所有形態** (土地)所有権(共有) (建物)区分所有権



B5 六番町Kビル

Rokuban-Cho K Building

- 所在地** 東京都千代田区六番町2番地
- 敷地面積** 689.70㎡
- 延床面積** 4,031.14㎡
- 構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数** 地下1階付7階建
- 建築時期** 昭和63年12月
- 所有形態** (土地)所有権(建物)所有権



Ⅱ. 投資法人の概要

上場時取得物件

A1 ダイエー碑文谷

Daiei Himonya

所在地 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号

敷地面積 5,249.86㎡

延床面積 27,032.50㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 昭和50年3月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



A2 ジョイパーク泉ヶ丘

Joy Park Izumigaoka

所在地 大阪府堺市三原台一丁目1番3号

建築時期 平成12年11月

敷地面積 10,368.45㎡

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権

延床面積 29,250.71㎡

構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根

階数 5階建



A3 大丸ピーコック芦屋川西店

Daimaru Peacock Ashiya-Kawanishi Ten

所在地 兵庫県芦屋市川西町三丁目28番地

建築時期 平成9年4月

敷地面積 3,455.30㎡

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権

延床面積 1,488.28㎡

構造 鉄骨造アルミニウム板葺

階数 平屋建



B1 T & G 浜松町ビル

T&G Hamamatsu-Cho Building

所在地 東京都港区芝大門二丁目12番10号

敷地面積 453.81㎡

延床面積 3,296.58㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和63年12月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



B2 SK 名古屋ビルディング

SK Nagoya Building

所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号

敷地面積 1,361.96㎡

延床面積 11,795.38㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和61年2月

所有形態 (土地)所有権
(建物)区分所有権(持分割合100%)



B3 福岡アーセオンビル

Fukuoka Eartheon Building

所在地 福岡市博多区博多駅東三丁目6番32号

敷地面積 1,358.91㎡

延床面積 6,079.35㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 7階建

建築時期 平成10年9月

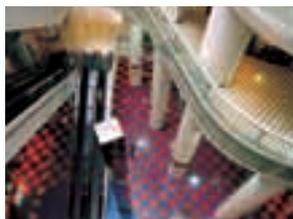
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



Ⅱ. 投資法人の概要

C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel -Honkan



所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番9号
敷地面積 6,215.31㎡
延床面積 59,985.37㎡
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下4階付25階建
客室数 1,296室
建築時期 昭和58年10月
所有形態 (土地)所有権(一部共有)
(建物)区分所有権(一部共有)

D1 T & G 東池袋マンション

T&G Higashi-Ikebukuro Mansion

所在地	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	建築時期	平成13年12月
敷地面積	398.82㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	3,300.18㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	地下1階付14階建		
賃貸戸数	129戸		



D2 T & G 四谷マンション

T&G Yotsuya Mansion

所在地	東京都新宿区荒木町10番地7	建築時期	平成14年5月
敷地面積	777.40㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	2,081.19㎡		
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	地下1階付8階建		
賃貸戸数	78戸		



D3 エクセリア馬込

Excellia Magome

所在地	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	建築時期	平成14年2月
敷地面積	371.29㎡	所有形態	(土地)所有権(敷地権) (建物)区分所有権(持分割合100%)
延床面積	1,110.97㎡		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	7階建		
賃貸戸数	44戸		



D4 駒沢コート

Komazawa Court

所在地	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	建築時期	平成10年10月
敷地面積	2,943.33㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	3,580.44㎡		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺		
階数	3階建		
賃貸戸数	95戸		



D5 六本松コート

Ropponmatsu Court

所在地	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	建築時期	平成6年3月
敷地面積	1,738.67㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
延床面積	3,294.36㎡		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根		
階数	6階建		
賃貸戸数	100戸		



III. 資産運用報告書

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1期	
	自 平成15年11月4日	至 平成16年5月31日
営業収益	百万円	2,204
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,204)
営業費用	百万円	857
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(617)
営業利益	百万円	1,347
経常利益	百万円	1,029
当期純利益	(a) 百万円	1,028
総資産額	(b) 百万円	74,152
純資産額	(c) 百万円	39,625
出資総額	百万円	38,596
発行済投資口総数	(d) 口	83,738
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	473,202
分配金総額	(e) 百万円	1,028
1口当たり当期純利益	(注3) 円	12,394
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,285
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(12,285)
（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) %	1.4
（年換算）	(注4) %	(3.1)
自己資本当期純利益率	(注4) %	2.6
（年換算）	(注4) %	(5.8)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	53.4
配当性向	(注5)(e)/(a) %	99.9
【その他参考情報】		
期末投資物件数	件	14
期末総賃貸可能面積	m ²	130,094.58
期末テナント数	件	54
期末稼働率	%	99.0
当期減価償却費	百万円	317
当期資本的支出額	百万円	10
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	1,905
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注4) 円	16,147
FFO倍率	(注4) 倍	15.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	9.7
金利償却前当期純利益	百万円	1,506
支払利息	百万円	154
有利子負債額	百万円	29,000
期末総資産有利子負債比率	%	39.1
当期運用日数	日	162

(注1) 記載した数値は、特に注記が無い限り、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(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。

期中平均投資口数 平成16年5月期82,999口（当期の実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間の平均）

なお、期末発行済投資口数（平成16年5月期：83,738口）を用いて算定した1口当たり当期純利益は12,285円であります。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しており、小数点以下第2位を四捨五入により表示しております。なお、当期の実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間で年換算した数値を括弧書きで表示しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 期末総資産額
自己資本当期純利益率	当期純利益 / 期末純資産額
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益 - 賃貸事業費用）+ 減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費) / 発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格（571,000円） / 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

(注5) 小数点以下第2位を切捨ててにより表示しております。

(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（以下「投信法」）に基づき、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成15年11月4日に出資総額125百万円（250口）で設立され、平成15年11月19日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長第25号）。

本投資法人は、平成15年12月20日に公募による新投資口（79,500口）を発行し、約36,633百万円の資金を調達するとともに、同月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）。また、平成16年1月に第三者割当による新投資口（3,988口）を発行し、約1,837百万円の資金を調達しました。

A. 投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、雇用環境の改善もあり、個人消費も堅調さを取り戻した結果、民需、外需のバランスがとれた成長を達成し、景気回復感が醸成されるとともに、漸くデフレ懸念が後退した状況となりました。

不動産市場においては、全国の地価について下落傾向が続いているものの、公示地価等において都市部を中心とする一部地域で地価の下げ止まりが確認され、東京都心部での不動産取引において過熱とも言える価額での売買事例が見られる等、都心部と郊外、東京と地方といった格差拡大による二極化の傾向が一層生じております。

賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設においては、テナントである小売業全般において、売上高が既存店ベースで対前年を下回る状況が続いております。

オフィスビルについては、「2003年問題」として採り上げられた東京都心部での大型ビルの大量供給に伴う空室率の上昇は、予想を上回る新規需要の発生によりピークを過ぎたと見られます。しかしながら、賃料水準の低下傾向は引き続いており、地方においては空室率の高止まりと賃料下落が続く厳しい状況となっております。

ホテルに関しては、長引く景気低迷を背景として法人需要を中心に需要の減退が続いておりますが、個人客をターゲットとした宿泊特化型ホテルの好調さが目立っております。また、東京を中心としてホテル新設が続々と発表される等、今後の競争は激化するものと思われれます。

住宅においても、低金利による分譲マンション住宅需要の一巡化に伴い、賃貸住宅として開発されるマンションの供給増加が見込まれ、借主優位の状況となることが予想されます。

こうした状況下、本投資法人は、公募で調達した資金及び借入金により、12物件（取得価格の総額60,186百万円、売買価格ベース）を取得し、総賃貸可能面積123,451.02㎡（約37,344坪）の投資不動産ポートフォリオを構築し、運用を開始いたしました。

その後、ポートフォリオ拡充の観点から、平成16年3月29日に丸増駒町ビル（取得価格2,350百万円）、平成16年3月30日に六番町Kビル（取得価格2,150百万円）をそれぞれ取得いたしました。この結果、平成16年5月31日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設3件、オフィスビル5件、ホテル1件及び住居5件の合計14件、取得価格の総額64,686百万円、総賃貸可能面積130,094.58㎡（約39,353坪）、テナント総数54となりました。

B. 資金調達の概要

前述の物件取得にあたっては、上記の新投資口の発行による調達資金に加えて、銀行借入（平成15年12月に25,600百万円、平成16年3月に3,400百万円）を行い、賄っております。この結果、平成16年5月31日現在の銀行借入金は総額29,000百万円（短期借入金3,400百万円、長期借入金25,600百万円）となっております。

Ⅲ. 資産運用報告書

(3) 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の異動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15年11月4日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
平成15年12月20日	公募増資	79,500	79,750	36,633	36,758	(注2)
平成16年1月21日	第三者割当増資	3,988	83,738	1,837	38,596	(注3)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たり460,800円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行いたしました。

(注4) 記載した数値は、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

(投資証券の取引所価格の推移)

本投資法人の投資証券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)は右記のとおりです。

期別	第1期
	自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
最 高	610,000円
最 低	483,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、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口当たりの分配金を12,285円といたしました。

期別	第1期	
	自	平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
当期末処分利益総額	千円	1,028,750
利益留保額	千円	29
金銭の分配金総額	千円	1,028,721
(1口当たり分配金)	円	(12,285)
うち利益分配金総額	千円	1,028,721
(1口当たり利益分配金)	円	(12,285)
うち出資払戻総額	千円	-
(1口当たり出資払戻額)	円	(-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 運用全般に関する見通し

わが国経済は、企業業績の回復が家計部門へ徐々に波及し、引き続き民需を中心としたバランスの取れた回復軌道を進めるものと見込まれます。しかしながら、物価下落圧力は依然として残っており、デフレ脱却の目途は立っておりません。

不動産市場においても、賃料の下落傾向は継続するものの、減損会計制度の導入に伴う上場企業の不動産売却の動きや証券化された物件の期限到来に伴う処分等により、不動産売買取引は引き続き活発化するものと想定されます。

B. 新規物件取得(外部成長)について

本投資法人は、今期においても、不動産の取得機会が増加することを考慮し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、積極的に質の高い不動産の取得に努めてまいります。特に、最適なポートフォリオを構築する観点から、取得不動産の用途や投資地域の分散には十分留意いたします。

また、物件情報の収集に当たっては、スポンサー企業のみならず外部からの情報収集を当期以上に図ってまいります。

C. 管理運営(内部成長)について

本投資法人の保有物件については、テナントとの間で締結される賃貸借期間が中長期にわたるものが多く、安定収益確保の源泉となっていることから、テナントとの信頼関係の維持向上に引き続き努め、市場賃料の下落の影響を極力抑えてまいります。

また、テナント満足度向上に繋がる資産保全の投資についても、前向きな取り組みを行ってまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第1期 平成16年5月31日現在
発行する投資口の総数	口 2,000,000
発行済投資口の総数	口 83,738
出資総額	百万円 38,596
投資主数	人 8,336

(2) 主要な投資主

平成16年5月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資口 数の割合(%)
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南2丁目1番11号	4,051	4.84
ゴールドマン・サックス・インテリナショナル	東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 常任代理人ゴールドマン・サックス証券会社東京支店	3,426	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクウェアオフィスタワーZ棟	2,712	3.24
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1丁目18番11号	2,523	3.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	2,378	2.84
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	2,079	2.48
ジラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	東京都中央区晴海1丁目8-11 常任代理人日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	2,050	2.45
トリニティ・インベストメント・ トラスト・エル・エル・シー	東京都中央区日本橋茅場町1丁目4番7号 常任代理人極東証券株式会社	1,794	2.14
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11	1,542	1.84
日興シィグループ証券株式会社	東京都港区赤坂5丁目2番20号赤坂パークビルヂング	1,514	1.81
	合計	24,069	28.74

(注) 発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入しています。

(3) 執行役員及び監督役員

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	田中 康裕	
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士
監督役員	劔持 俊夫	霞が関監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所 代表取締役 レックステクノロジー株式会社 代表取締役

(注) 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。また、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利害関係はありません。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(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	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	みずほ信託銀行株式会社

Ⅲ. 資産運用報告書

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

本投資法人の第1期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	第1期（平成16年5月31日現在）		
			保有総額（注1）(千円)	対総資産比率（%）	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区（注3） 東京23区（注4） 首都圏地域（注5）	- 15,401,903 -	- 20.8 -
		地方		7,541,350	10.2
		地方	東京都心6区 東京23区 首都圏地域	6,998,607 - -	9.4 - -
	オフィスビル	地方		7,511,489	10.1
		地方	東京都心6区 東京23区 首都圏地域	21,276,807 - -	28.7 - -
	ホテル	地方		1,398,011	1.9
		地方	東京都心6区 東京23区 首都圏地域	4,537,629 - -	6.1 - -
		地方		784,584	1.1
	住居	地方		8,702,343	11.7
	預金等のその他資産			74,152,727	100.0
	資産総額計				

- (注1)「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、いずれも記載未済の桁数を切捨てて表示しています。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おりません。
(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。

(2) 主要な保有資産

本投資法人の主要な保有資産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) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約 賃料比率 (%)	主たる用途
ダイエー碑文谷	15,401	26,655.66	26,655.66	100.0%	19.9	商業施設
ジョイパーク泉ヶ丘	6,759	13,662.00	13,662.00	100.0%	12.4	商業施設
大丸ピーコック芦屋川西店	781	1,558.80	1,558.80	100.0%	1.1	商業施設
T&G浜松町ビル	2,268	2,422.93	2,422.93 (注3)	100.0%	4.0	オフィスビル
SK名古屋ビルディング	5,433	8,708.57	7,716.10	88.6%	9.5	オフィスビル
福岡アーセオンビル	2,077	4,934.39	4,934.39	100.0%	4.9	オフィスビル
丸増麹町ビル	2,471	2,612.42	2,612.42	100.0%	4.9	オフィスビル
六番町Kビル	2,259	4,031.14	4,031.14	100.0%	3.7	オフィスビル
新宿ワシントンホテル本館	21,276	53,317.45	53,220.48	99.8%	31.2	ホテル
T&G東池袋マンション	2,090	2,603.22	2,522.50 (注3)	96.9%	2.6	住居
T&G四谷マンション	1,398	1,679.10	1,636.20 (注3)	97.4%	1.7	住居
エクセリア馬込	723	914.98	853.25 (注3)	93.3%	0.8	住居
駒込コート	1,724	3,741.17	3,741.17	100.0%	2.0	住居
六本松コート	784	3,252.75	3,252.75	100.0%	1.3	住居
合 計	65,449	130,094.58	128,819.79	99.0%	100.0	

- (注1)「帳簿価額」は、記載未済の桁数を切捨てて表示しています。
(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、平成16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（原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル及びT&G 東池袋マンションについては、それぞれ平成16年5月度についての平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書に記載されている数値です。また、ダイエー碑文谷、大丸ピーコック芦屋川西店、六番町Kビル、駒込コート及び六本松コートについては、建物の延床面積相当の数値ですが、他の信託不動産につきましては、専有面積相当の数値となっています。）の合計を意味し、「賃貸面積」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（契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。）の合計を意味します。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「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面積を計算しています。
(注3) T&G浜松町ビル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション及びエクセリア馬込については、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されています。したがって、これらの信託不動産については、現実転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの信託不動産に係る「賃貸面積」については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成16年5月31日時点において、賃借人が転賃していた面積を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

第1期末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）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	不動産信託受益権	15,300
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市三原台一丁目3番3号	不動産信託受益権	6,640
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町三丁目28番地	不動産信託受益権	769
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	不動産信託受益権	2,280
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	不動産信託受益権	5,656
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32号	不動産信託受益権	2,080
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地	不動産信託受益権	2,440
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	不動産信託受益権	2,150
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	不動産信託受益権	21,100
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	不動産信託受益権	2,022
T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	不動産信託受益権	1,354
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	不動産信託受益権	682
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	不動産信託受益権	1,680
六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	不動産信託受益権	757
合 計			64,910

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、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（決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の報告書による）を記載しています。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第1期（平成15年11月4日～平成16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)	賃貸事業収入(百万円)(注3)	対賃貸事業収入比率(%)
ダイエー碑文谷	1	100.0%	459	20.8
ジョイパーク泉ヶ丘	17	100.0%	282	12.8
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0%	26	1.2
T&G浜松町ビル	1	100.0%	85	3.9
SK名古屋ビルディング	7	88.6%	215	9.7
福岡アーセオンビル	4	100.0%	112	5.1
丸増麹町ビル	10	100.0%	43	2.0
六番町Kビル	1	100.0%	33	1.5
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8%	747	33.9
T&G東池袋マンション	1	96.9%	61	2.8
T&G四谷マンション	1	97.4%	39	1.8
エクセリア馬込	1	93.3%	22	1.0
駒沢コート	1	100.0%	45	2.1
六本松コート	1	100.0%	29	1.4
合 計	54	99.0%	2,204	100.0

(注1)「テナント数」は、平成16年5月31日時点のデータに基づき記載しています。「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、賃借人が転賃しているサブリーステナント数又は賃貸戸数は次のとおりです。

「ジョイパーク泉ヶ丘」6テナント、「T&G浜松町ビル」7テナント、「T&G東池袋マンション」129戸、「T&G四谷マンション」78戸、「エクセリア馬込」44戸、「駒沢コート」95戸、「六本松コート」100戸

(注2)「稼働率」は、平成16年5月31日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸面積」÷「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面積を計算しています。

(注3)「賃貸事業収入」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、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。平成16年5月31日現在、その他の特定資産の組入れはありません。

Ⅲ. 資産運用報告書

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、平成16年5月31日現在計画されている改修工事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、下記工事予定金額には、会計上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	内容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	ガス引込管更新工事 非常用発電機整備工事 昇降機整備工事 変電設備整備工事	自 平成16年6月 至 平成16年10月	21	-	0
SK名古屋ビルディング	OA敷設及び間仕切り工事	自 平成16年7月 至 平成16年11月	15	-	0

(2) 期中の資本的支出

保有する不動産等について、第1期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第1期中の資本的支出は10百万円であり、第1期中の費用に区分された修繕費12百万円と併せ、合計23百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	内容	実施期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	非常用直流電源装置改修工事他	自 平成16年5月 至 平成16年5月	10
その他の資本的支出			0
合計			10

(3) 長期修繕計画のため積み立てた金銭(修繕積立金)

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、以下のとおり積み立てています。

項目	営業期間	第1期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
前期末積立金残高		-
当期積立額		68百万円
当期積立金取崩額		-
次期繰越額		68百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第1期	
	自	平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
(a) 資産運用報酬	138,793千円	
(b) 資産保管業務報酬	7,604千円	
(c) 一般事務委託報酬	31,305千円	
(d) 役員報酬	11,900千円	
(e) その他費用	51,014千円	
合計	240,617千円	

(2) 借入状況

第1期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末残高	平均利率 (% (注1))	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H16.3.29	-	700	1.18917	H17.3.28	期限一括(注2)		有担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行			500					
	みずほ信託銀行株式会社			500					
	住友信託銀行株式会社	H16.3.30	-	700	1.18917	H17.3.28	期限一括(注2)		有担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行			500					
	みずほ信託銀行株式会社			500					
小計			-	3,400					
長期借入金	住友信託銀行株式会社	H15.12.26	-	2,800	0.88293	H17.12.26	期限一括(注2)		有担保 無保証
	株式会社UFJ銀行			2,800					
	住友信託銀行株式会社	H15.12.26	-	2,000	1.18293	H20.12.26	期限一括(注2)		有担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行			3,000					
	みずほ信託銀行株式会社			3,000					
	株式会社三井住友銀行			2,000					
	住友信託銀行株式会社	H15.12.25	-	4,000	1.16345	H20.12.25	期限一括(注2)		有担保 無保証
	株式会社UFJ銀行			4,000					
	株式会社埼玉りそな銀行			1,000					
みずほ信託銀行株式会社	1,000								
小計			-	25,600					
合計			-	29,000					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第6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おりません。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(3) 投資法人債の状況

第1期末現在において、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

Ⅲ. 資産運用報告書

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)〔注2〕	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)
ダイエー碑文谷	平成15年12月25日	15,300	-	-	-	-
ジョイパーク泉ヶ丘	平成15年12月22日	6,770	-	-	-	-
大丸ピーコック芦屋川西店	平成15年12月22日	769	-	-	-	-
T&G浜松町ビル	平成15年12月26日	2,257	-	-	-	-
SK名古屋ビルディング	平成15年12月26日	5,400	-	-	-	-
福岡アーセオンビル	平成15年12月26日	2,080	-	-	-	-
丸増麹町ビル	平成16年3月29日	2,350	-	-	-	-
六番町Kビル	平成16年3月30日	2,150	-	-	-	-
新宿ワシントンホテル本館	平成15年12月22日	21,100	-	-	-	-
T&G東池袋マンション	平成15年12月26日	2,021	-	-	-	-
T&G四谷マンション	平成15年12月26日	1,355	-	-	-	-
エクセリア馬込	平成15年12月26日	697	-	-	-	-
駒沢コート	平成15年12月26日	1,680	-	-	-	-
六本松コート	平成15年12月26日	757	-	-	-	-
合計		64,686	-	-	-	-

(注1) 上記の資産の種類はいずれも不動産信託受益権です。

(注2) 「取得価額」は、当該不動産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税等は含まない）を記載しております。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等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

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)〔注1〕	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	不動産信託受益権	ダイエー碑文谷	平成15年12月25日	15,300	15,300
		ジョイパーク泉ヶ丘	平成15年12月22日	6,770	6,770
		大丸ピーコック芦屋川西店	平成15年12月22日	769	769
		T&G浜松町ビル	平成15年12月26日	2,257	2,257
		SK名古屋ビルディング	平成15年12月26日	5,400	5,754
		福岡アーセオンビル	平成15年12月26日	2,080	2,080
		丸増麹町ビル	平成16年3月29日	2,350	2,410
		六番町Kビル	平成16年3月30日	2,150	2,150
		新宿ワシントンホテル本館	平成15年12月22日	21,100	21,100
		T&G東池袋マンション	平成15年12月26日	2,021	2,021
		T&G四谷マンション	平成15年12月26日	1,355	1,355
		エクセリア馬込	平成15年12月26日	697	697
		駒沢コート	平成15年12月26日	1,680	1,680
六本松コート	平成15年12月26日	757	757		
合計				64,686	65,100

(注1) 「取得価額」は、当該不動産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税等は含まない）を記載しております。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②利害関係人等への支払手数料等の金額

第1期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	147,121千円	東西アセット・マネジメント株式会社	85,611千円	58.2%
		ベニーエステートサービス株式会社	4,151千円	2.8%
		丸紅不動産株式会社	981千円	0.7%
損害保険料	6,038千円	丸紅セーフネット株式会社	5,505千円	91.2%
その他賃貸事業費用	7,149千円	東西アセット・マネジメント株式会社	850千円	11.9%
		丸紅不動産株式会社	50千円	0.7%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条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投資信託委託業者の利害関係人等であり、上記においては、第1期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある東西アセット・マネジメント株式会社、ベニーエステートサービス株式会社、丸紅不動産株式会社及び丸紅セーフネット株式会社について記載しています。

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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「IV. 貸借対照表」、「V. 損益計算書」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。

8. その他

(1) お知らせ

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	項目	概要
平成15年11月4日	資産運用委託契約締結	本投資法人の資産運用を、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約締結	本投資法人の資産保管に係る業務を、みずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結	本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務等を、みずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	名義書換事務委託契約締結	本投資法人の名義書換に関する事務等を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成15年12月15日	新投資口引受契約及びグリーンシュレオプシオンに係る新規投資口買取契約締結	本投資法人の公募による新投資口の追加発行及び売出しに際し、本投資法人はジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社とともに、引受団の幹事会社である日興シティグループ証券会社及びクレディスイス ファーストボストン証券会社東京支店と新投資口引受契約を締結しました。投資口の追加発行に係るグリーンシュレオプシオンを付与するため、本投資法人はジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社とともに、日興シティグループ証券会社とグリーンシュレオプシオン付与及び追加新投資口買取契約を締結しました。

IV. 貸借対照表

科目	期別	第1期 平成16年5月31日現在		構成比
		金額		
(資産の部)		千円	千円	%
I. 流動資産				
現金及び預金			896,274	
信託現金及び信託預金等	1		6,659,964	
営業未収入金			50,703	
未収消費税等			880,017	
前払費用			17,431	
繰延税金資産			21	
その他の流動資産			1,326	
流動資産合計			8,505,739	11.5
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物	1	21,988,357		
減価償却累計額		309,149	21,679,208	
信託構築物	1	89,745		
減価償却累計額		4,625	85,120	
信託機械及び装置	1	84,589		
減価償却累計額		4,066	80,523	
信託工具器具備品	1	367		
減価償却累計額		2	364	
信託土地	1		43,604,567	
有形固定資産合計			65,449,783	88.2
2. 無形固定資産				
信託その他の無形固定資産	1		150	
無形固定資産合計			150	0.0
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
信託差入敷金保証金	1		450	
長期前払費用			141,963	
投資その他の資産合計			152,413	0.2
固定資産合計			65,602,346	88.4
III. 繰延資産				
創業費			44,641	
繰延資産合計			44,641	0.1
資産合計			74,152,727	100.0

科目	期別	第1期 平成16年5月31日現在	
		金額	構成比
(負債の部)		千円	千円
I. 流動負債			%
営業未払金			95,037
短期借入金	1		3,400,000
未払費用			78,126
未払法人税等			1,015
信託前受金			378,371
流動負債合計			3,952,551
流動負債合計			5.3
II. 固定負債			
長期借入金	1		25,600,000
信託預り敷金保証金	1		4,975,154
固定負債合計			30,575,154
固定負債合計			41.3
負債合計			34,527,706
負債合計			46.6
(出資の部)	3		
I. 出資総額			38,596,270
出資総額	2		38,596,270
出資総額			52.0
II. 剰余金			
当期末処分利益			1,028,750
剰余金合計			1,028,750
剰余金合計			1.4
出資合計			39,625,021
出資合計			53.4
負債・出資合計			74,152,727
負債・出資合計			100.0

V. 損益計算書

科目	期別	第1期		百分比
		自 至	平成15年11月4日 平成16年5月31日	
		金額	金額	%
(経常損益の部)		千円	千円	%
I. 営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入	1	2,117,465		
その他賃貸事業収入	1	87,454	2,204,920	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	1	617,139		
資産運用報酬		138,793		
資産保管委託報酬		7,604		
一般事務委託報酬		31,305		
役員報酬		11,900		
その他営業費用		51,014	857,756	38.9
営業利益			1,347,163	61.1
II. 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		111		
その他営業外収益		181	293	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		154,704		
新投資口発行費		79,611		
投資口公開関連費用		76,786		
創業費償却		5,580		
その他営業外費用		1,006	317,689	14.4
経常利益			1,029,767	46.7
税引前当期純利益			1,029,767	46.7
法人税、住民税及び事業税		1,038		
法人税等調整額		21	1,016	0.0
当期純利益			1,028,750	46.7
当期末処分利益			1,028,750	

【重要な会計方針】

項目	期別	第1期	
		自 平成15年11月4日	至 平成16年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2年～50年 信託構築物 2年～13年 信託機械及び装置 3年～6年 信託工具器具備品 15年	(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。		
3. 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納税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おります。 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おります。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44,798千円です。		
4. その他財務諸表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きましては、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おります。 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おります。 ①信託現金及び信託預金等 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託差入敷金保証金 ⑤信託預り敷金保証金 ⑥信託前受金	(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成15年12月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受（「スプレッド方式」といいます。）によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成15年12月20日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,526,400千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,526,400千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。	(3) 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、税抜方式によっております。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。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第1期 平成16年5月31日現在	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	(単位：千円)
担保に供している資産は次のとおりです。	
信託現金及び信託預金等	6,529,479
信託建物	18,997,550
信託構築物	65,887
信託機械及び装置	79,057
信託工具器具備品	364
信託土地	42,095,479
信託その他の無形固定資産	150
信託差入敷金保証金	450
合計	67,768,419
担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	3,400,000
長期借入金	25,600,000
信託預り敷金保証金	605,530
合計	29,605,530
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	83,738口
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円

(損益計算書関係)

第1期 自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,942,788
共益費収入	115,002
駐車場収入	52,718
その他賃貸収入 (注1)	6,956
その他賃貸事業収入	
附加使用料 (注2)	60,276
賃貸事業一時収入	7,799
その他雑収入	19,378
不動産賃貸事業収益合計	2,204,920
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	26,441
外注委託費	147,121
水道光熱費	77,530
損害保険料	6,038
修繕費 (注3)	31,963
減価償却費	317,843
その他賃貸事業費用	10,200
不動産賃貸事業費用合計	617,139
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,587,780

(注1) 賃料収入、共益費及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。

(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おります。

(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しております。

(リース取引関係)

第1期		
自 平成15年11月4日		
至 平成16年5月31日		
オペレーティング・リース取引 (貸主側)		(単位：千円)
未経過リース料		
1年内	367,214	
1年超	1,713,581	
合計	2,080,795	

(有価証券関係)

第1期	
自 平成15年11月4日	
至 平成16年5月31日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第1期	
自 平成15年11月4日	
至 平成16年5月31日	
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(退職給付関係)

第1期	
自 平成15年11月4日	
至 平成16年5月31日	
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

第1期	
自	平成15年11月4日
至	平成16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	(平成16年5月31日現在)
	(単位:千円)
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	21
繰延税金資産合計	21
(繰延税金資産の純額)	21
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	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.29
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10

(持分法損益等)

第1期	
自	平成15年11月4日
至	平成16年5月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	

(関連当事者との取引)

第1期	
自	平成15年11月4日
至	平成16年5月31日
親会社及び法人主要投資主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。
子会社等	該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口一口当たり情報)

		第1期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
1口当たり純資産額	473,202円	
1口当たり当期純利益	15,865円 (12,394円)	
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成15年12月22日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		

(注) 1口当たりの当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。
 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成15年12月22日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

		第1期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
当期純利益 (千円)		1,028,750
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)		1,028,750
期中平均投資口数 (口)		64,842口 (82,999口)

(重要な後発事象)

		第1期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
該当事項はありません。		

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	第1期	
		自	平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
I. 当期末処分利益			1,028,750,606円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)			1,028,721,330円 (12,285円)
III. 次期繰越利益			29,276円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。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83,738口の整数倍の最大値となる1,028,721,330円を利益分配金として分配することと致しました。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。</p>		

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成16年8月2日

ユナイテッド・アーバン投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士
関与社員

高橋英夫 

代表社員 公認会計士
関与社員

原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成15年11月4日から平成16年5月31日までの第1期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び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、資産運用報告書及び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。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び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及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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）

項目	期別	第1期	
		自 至	平成15年11月4日 平成16年5月31日
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益			1,029,767
減価償却費			317,843
受取利息			111
支払利息			154,704
創業費償却			5,580
営業未収入金の増加・減少額			50,703
未収消費税等の増加・減少額			880,017
前払費用の増加・減少額			17,431
長期前払費用の増加・減少額			141,963
創業費の増加・減少額			50,221
営業未払金の増加・減少額			95,037
信託前受金の増加・減少額			378,371
その他			17,015
小計			857,871
利息の受取額			111
利息の支払額			94,920
法人税等の支払額			22
営業活動によるキャッシュ・フロー			763,040
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出			65,767,627
信託無形固定資産の取得による支出			150
差入敷金保証金の支出			10,000
信託預り敷金保証金の収入			4,984,383
信託預り敷金保証金の支出			9,679
使途制限付信託預金の預入による支出			605,530
投資活動によるキャッシュ・フロー			61,408,602
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入			3,400,000
長期借入金の借入による収入			25,600,000
投資口の発行による収入			38,596,270
財務活動によるキャッシュ・フロー			67,596,270
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額			6,950,708
V. 現金及び現金同等物の期首残高			0
VI. 現金及び現金同等物の期末残高			6,950,708

（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おります。

【重要な会計方針】(参考情報)

項目	期別	第1期	
		自 平成15年11月4日	至 平成16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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項】(参考情報)

(単位：千円)

	第1期	
	自 平成15年11月4日	至 平成16年5月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成16年5月31日現在)	
現金及び預金		896,274
信託現金及び信託預金等		6,659,964
使途制限付信託預金(注)		605,530
現金及び現金同等物		6,950,708

(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

IX. 投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井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取下さい。

また、今後の分配金に関して銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

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

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他に、

最新のプレスリリース資料、決算情報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内容、物件概要(地図・写真等)

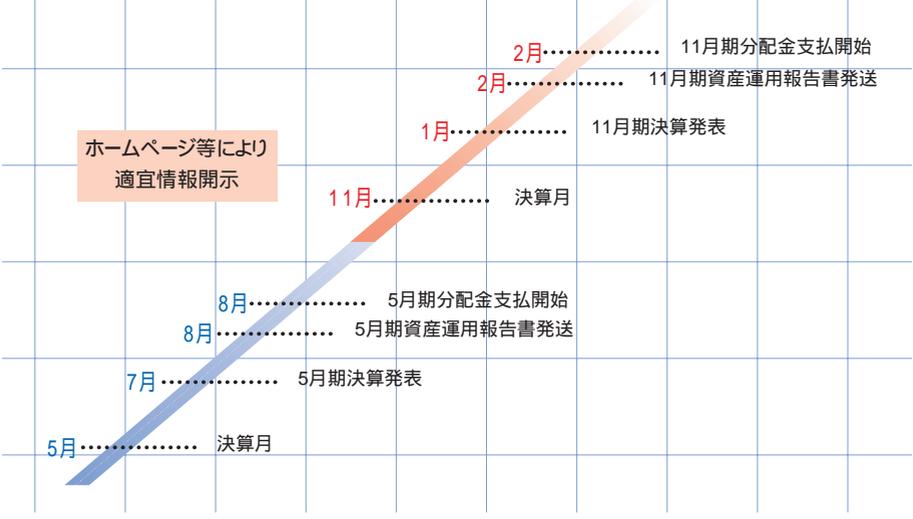
月次の保有不動産の稼働率の情報

よくあるご質問(FAQ)

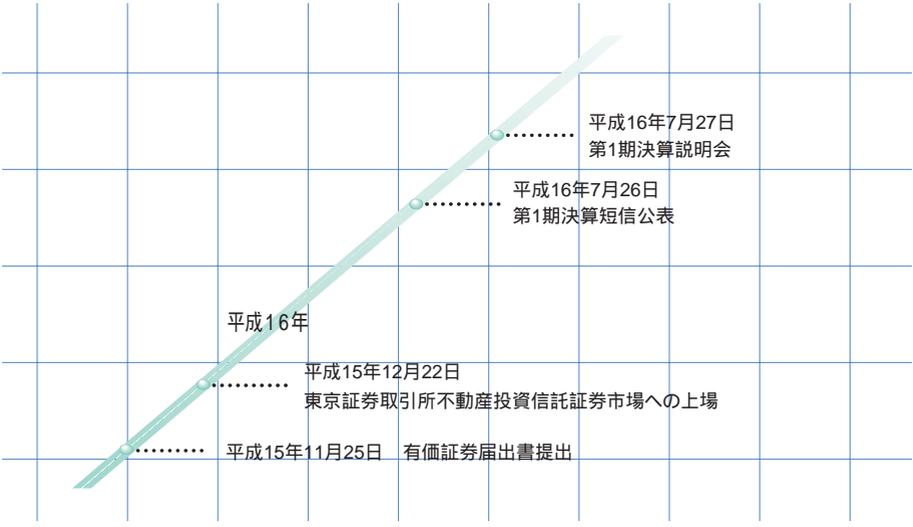
などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も投資主の皆様には有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、さらなる充実を図って参ります。



年間スケジュール（予定）



IRカレンダー



X. 資産運用会社の概要

資産運用会社の概要

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.

資 本 金： 425百万円(平成16年3月31日現在)

事業の内容： 投資信託及び投資法人に関する法律第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務を行います。

株主の状況

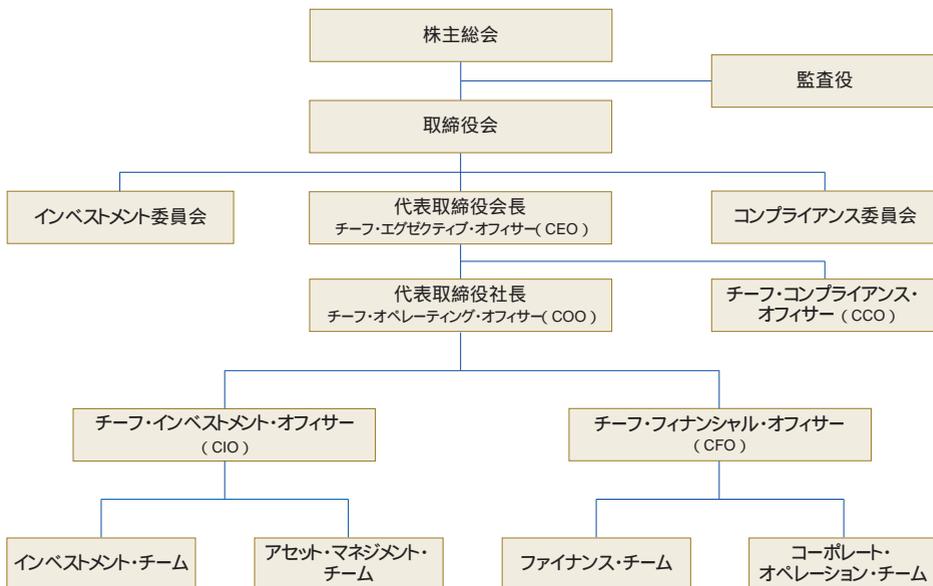
株主名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)
トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー	One Aloha Tower Drive, Suite 3100, Honolulu, HI 96813, U.S.A.	3,740	44.0
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	3,060	36.0
アンブローズ・キャピタル・リミテッド東京支店	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	850	10.0
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	425	5.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	425	5.0
	合 計	8,500	100.0

会社の沿革

年月日	事 項
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(1)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	投資信託及び投資法人に関する法律上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第24号)
平成15年 3月27日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号 第15号)

資産運用会社の組織

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組織図は、以下のとおりです。



チーム名	業 務
インベストメント・チーム	① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務 等
アセット・マネジメント・チーム	① 投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定 ② 投資対象不動産のポートフォリオ管理及び運用状況の把握と報告 ③ 中長期的な資産価値の維持向上のための投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施 等
ファイナンス・チーム	① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人及び資産運用会社のIR業務
コーポレート・オペレーション・チーム	① 資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 ② 運用実績管理業務 ③ 本投資法人及び資産運用会社の予算統制・経理業務 ④ コンプライアンス業務(コンプライアンス委員会事務局) 等



United Urban Investment Corporation

投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	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ヶ月以内にお支払します。)
上場証券取引所	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
名義書換事務受託者	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 03(3323)7111 (代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店