

Residences

Hotels



United Urban Investment Corporation

Offices

ユナイテッド・アーバン投資法人

第 **2** 期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告書)



自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30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、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成16年11月30日に第2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日頃からのご支援の賜と心より感謝申し上げます。

さて、ここに、本投資法人の第2期(平成16年11月期)の

運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

第2期は、営業収益3,135百万円、経常利益1,599百万円となり、

当期純利益1,598百万円を計上いたしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は19,090円と

させていただくことになりました。

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、

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
執行役員 田中 康裕

Contents

ご挨拶	VI. 金銭の分配に係る計算書	46
I. 決算ハイライト	VII. 監査報告書	47
II. 投資法人の概要	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
III. 資産運用報告書	IX. 資産運用会社の概要	50
IV. 貸借対照表	X. 投資主インフォメーション	52
V. 損益計算書		

I. 決算ハイライト

1. 分配金額について

第2期分配金額

第2期(平成16年6月1日～平成16年11月30日)分配金

19,090円

分配金の受け取りについて

「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け取りいただけます。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け取り下さい。

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。

I. 決算ハイライト

2. 決算トピックス

決算ハイライト

	第1期	第2期
営業収益	2,204百万円	3,135百万円
営業利益	1,347百万円	1,809百万円
経常利益	1,029百万円	1,599百万円
当期純利益	1,028百万円	1,598百万円

(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。また、第2期の計算期間は平成16年6月1日～平成16年11月30日の183日間であります。

分配状況

	第1期	第2期
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	12,285円	19,090円
分配金総額	1,028百万円	1,598百万円
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%	99.9%
純資産分配率	2.6%	4.0%

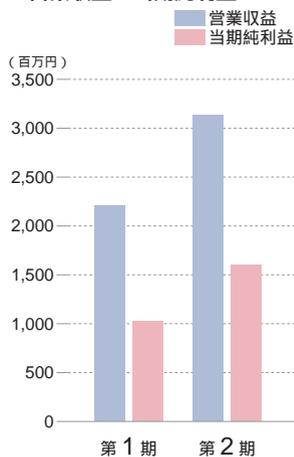
(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

財務状態

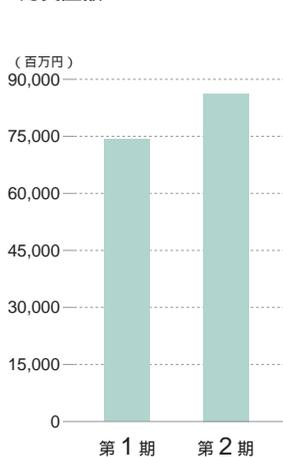
	第1期	第2期
総資産額	74,152百万円	86,260百万円
純資産額	39,625百万円	40,194百万円
純資産比率	53.4%	46.6%
1口当たり純資産額	473,202円	480,007円

(注) 期末発行済投資口数 第1期 83,738口 第2期 83,738口

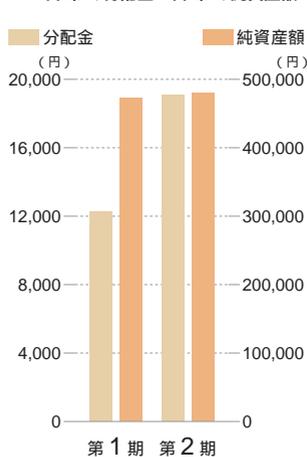
営業収益・当期純利益



総資産額



1口当たり分配金・1口当たり純資産額

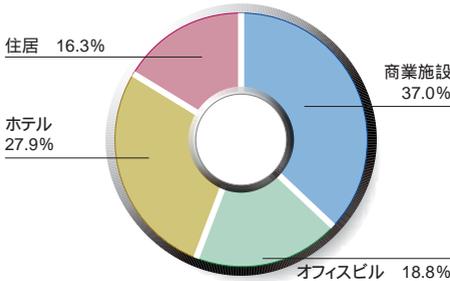


I. 決算ハイライト

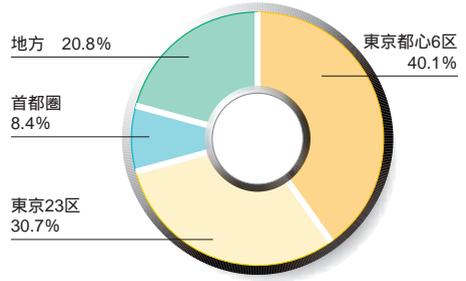
3. ポートフォリオの状況

ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成16年11月30日現在)

用途分散



地域分散

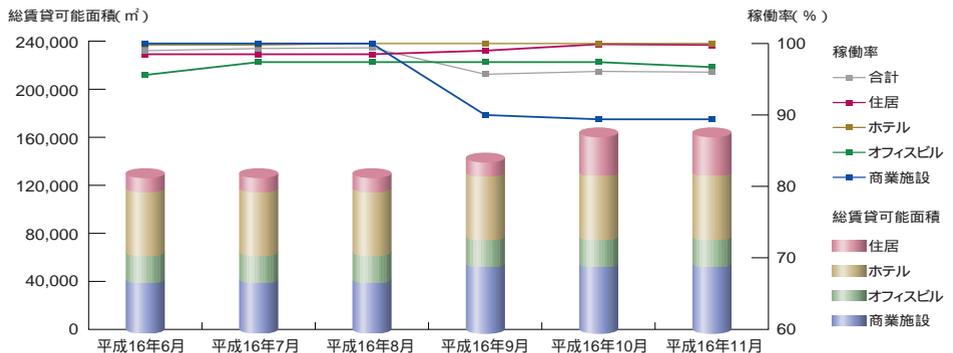


稼働率

平成16年						
	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	90.0%	89.4%	89.4%
オフィスビル	95.6%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	96.7%
ホテル	99.8%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居	98.5%	98.5%	98.5%	99.0%	99.9%	99.8%
合計	99.0%	99.3%	99.4%	95.7%	96.1%	96.0%

(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



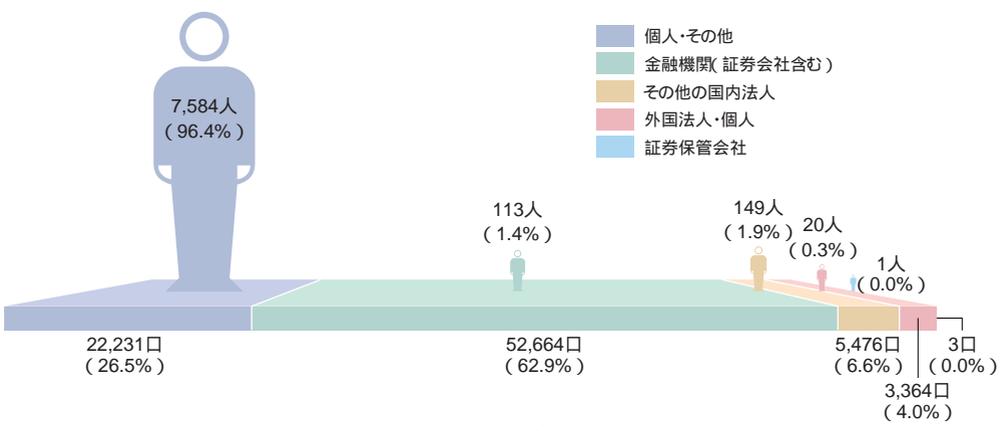
4. 投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数 (平成16年11月30日現在)

所有者別投資主数(人) 合計7,867人



所有者別投資口数(口) 合計83,738口



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

はじめに

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とお慶び申し上げます。

ユニテッド・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して以来、平成16年5月31日に第1期の決算を行い、この度、第2期(平成16年11月期)決算を迎えることができました。

第2期の営業収益は、3,135百万円(前期比42.2%増)、営業利益は、1,809百万円(前期比34.3%増)、当期純利益は、1,598百万円(前期比55.4%増)となり、投資主の皆様への1口当たり分配金は19,090円となりました。

また、上場当初12物件、運用資産総額約602億円にてスタートいたしましたポートフォリオも、第1期決算期末においては、14物件、約647億円で、第2期決算期末においては、18物

件、約757億円で成長しております。

さらに、第2期終了後に上場以来初の公募増資を実施し、この増資及び借入金により調達した資金により、新たに3物件を取得しました。これにより運用資産総額は約1,300億円(投資口の総額は約898億円)となり、本格的な総合型



REITとしての地位を固めつつあります。これらはいつとえに投資主の皆様方の絶大なるご愛顧の賜物と

感謝申し上げる次第です。

以下、第2期中の運用並びに第3期中に行った公募増資及び新規物件の取得について、また、今後の展望についてご説明させていただきます。

第2期中の運用

物件稼働率

第2期の運用につきましては、大口テナント1

件の退去により、大阪府にある商業施設の稼働率が大幅に低下したものの、その他については概ね順調に推移いたしました。

その他

また、当該大口テナントの退去に伴い、違約金として、保証金相当額を受領いたしました。この結果、当期の純利益、及び投資主の皆様への分配金が大幅に増加しております。

第2期中の物件取得

第2期においても、引き続きポートフォリオの拡充につとめました。9月には、商業施設1物件（レランドショッピングセンター）を、10月には住居3物件（スカイコート芝大門、太平洋セメント社宅（マンション浮間）、太平洋セメント社宅（習志野社宅））を取得いたしました。このうち、レランドショッピングセンターの主要賃貸先及び太平洋セメント社宅2物件の一括賃貸先とは、長期間にわたる賃料固定型の賃貸借契約を締結していることから、ポートフォリオ全体の賃料収入を安定させる効果があるものと考えております。



公募増資及び新規物件の取得

第2期終了直後の12月1日には、第1回目の公

募増資を実施いたしました。この増資及び新規借入金により調達した資金により、第3期に入り新たに3つの物件（商業施設・オフィス・ホテル）を取得いたしました。当該3物件の取得により、本投資法人の運用資産の規模は1,000億円の大台を超える約1,300億円となりました。



今後の運用方針について

取得物件の用途を制限しないという総合型である本投資法人の特色を生かし、間口を広く取り、その時々々の市場動向に応じた最適なタイプ / エリアの魅力的な物件の取得につとめ、更なるポートフォリオの拡充を図る所存です。

おわりに

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2期決算を迎えることができました。今後ともゴーイング・コンサーン（継続企業体）として、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

ポ ー ト フ ォ リ オ ー 覧

(平成16年11月30日現在)

物件番号	用途	物件名称	取得価格(百万円)	比率	用途毎比率
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	15,300	20.2%	37.0%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	8.9%	
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	769	1.0%	
A4		レランドショッピングセンター	5,200	6.9%	
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	2,257	3.0%	18.8%
B2		SK名古屋ビルディング	5,400	7.1%	
B3		福岡アーセオンビル	2,080	2.8%	
B4		丸増麹町ビル	2,350	3.1%	
B5		六番町Kビル	2,150	2.8%	
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	21,100	27.9%	27.9%
D1	住居	T&G東池袋マンション	2,021	2.7%	16.3%
D2		T&G四谷マンション	1,355	1.8%	
D3		エクセルア馬込	697	0.9%	
D4		駒沢コート	1,680	2.2%	
D5		六本松コート	757	1.0%	
D6		スカイコート芝大門	1,175	1.5%	
D7		太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	4.7%	
D8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1.5%	
合 計			75,731	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)上記取得価格は、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。

平成16年12月以降、下記の物件を取得しております。

物件番号	用途	物件名称	取得価格(百万円)
A5	商業施設	ダイヤモンドシティ熊本南 ショッピングセンター	11,100
B6	オフィスビル	新大阪セントラルタワー (オフィスビル部分)	14,279
B7		川崎東芝ビル	19,200
(B6)	ホテル	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	9,721
合 計			54,300

第 2 期 取 得 物 件

A4 レランドショッピングセンター

Re-LAND Shopping Center



所在地	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号
敷地面積	5,198.20㎡
延床面積	12,944.65㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下2階付5階建
建築時期	平成10年3月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

II. 投資法人の概要

D7 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)

Maison Ukima

所在地 東京都北区浮間一丁目3番1号

敷地面積 6,456.64㎡

延床面積 12,691.43㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 12階建

建築時期 平成4年3月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



D8 太平洋セメント社宅 (習志野社宅)

Narashino Residence

所在地 千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号

敷地面積 3,948.67㎡

延床面積 6,840.86㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付8階建

建築時期 平成2年2月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



D6 スカイコート芝大門

Skycourt Shiba-Daimon

所在地 東京都港区芝大門一丁目2番3号

敷地面積 233.66㎡

延床面積 1,486.38㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 12階建

建築時期 平成15年4月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



Ⅱ. 投資法人の概要

既存物件

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	建築時期	昭和63年12月
敷地面積	453.81㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
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		



B2 S K 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	建築時期	昭和61年2月
敷地面積	1,361.96㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)区分所有権(持分割合100%)
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		



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	建築時期	平成10年9月
敷地面積	1,358.91㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
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		



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	建築時期	平成元年9月
敷地面積	703.24㎡	所有形態	(土地)所有権(共有) (建物)区分所有権
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		



B5 六番町Kビル

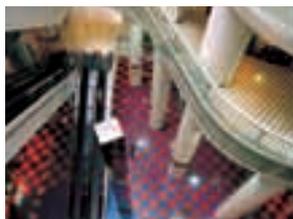
Rokuban-Cho K Building

所在地	東京都千代田区六番町2番地	建築時期	昭和63年12月
敷地面積	689.70㎡	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
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		



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		第2期	
	自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日		自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	
営業収益	百万円	2,204		3,135
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,204)		(3,135)
営業費用	百万円	857		1,326
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(617)		(999)
営業利益	百万円	1,347		1,809
経常利益	百万円	1,029		1,599
当期純利益	(a) 百万円	1,028		1,598
総資産額	(b) 百万円	74,152		86,260
純資産額	(c) 百万円	39,625		40,194
出資総額	百万円	38,596		38,596
発行済投資口総数	(d) 口	83,738		83,738
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	473,202		480,007
分配金総額	(e) 百万円	1,028		1,598
1口当たり当期純利益	(注3) 円	12,394		19,090
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,285		19,090
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(12,285)		(19,090)
(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		2.0
(年換算)	(注4) %	(3.1)		(4.0)
自己資本当期純利益率	(注4) %	2.6		4.0
(年換算)	(注4) %	(5.8)		(8.0)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	53.4		46.6
配当性向	(e)/(a) %	99.9		99.9
【その他参考情報】				
期末投資物件数	件	14		18
期末総賃貸可能面積	m ²	130,094.58		164,122.94
期末テナント数	件	54		68
期末稼働率	%	99.0		96.0
当期減価償却費	百万円	317		415
当期資本的支出額	百万円	10		39
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	1,905		2,551
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注4) 円	16,147		24,118
FFO倍率	(注4) 倍	15.7		14.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4) 倍	9.7		10.5
金利償却前当期純利益	百万円	1,506		2,232
支払利息	百万円	154		213
有利子負債額	百万円	29,000		38,980
期末総資産有利子負債比率	%	39.1		45.2
当期運用日数	日	162		183

(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 第1期62,999口 (第1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日間の加重平均)
第2期83,738口

なお、期末発行済投資口数(第1期: 83,738口)を用いて算定した第1期の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、括弧書きで表示した数値は、第1期は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、第2期は会計期間183日により年換算した数値をそれぞれ記載しております。

総資産経常利益率 第1期: 経常利益 / 期末総資産額
第2期: 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 第1期: 当期純利益 / 期末純資産額
第2期: 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

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(第1期: 571,000円、第2期: 693,000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

(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）で設立されました。本投資法人は、平成15年12月20日に公募により新投資口（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。平成16年5月末には設立後初の決算を行い、当期純利益の概ね全額を分配することとし、平成16年8月に1口当たり12,285円の利益分配を行いました。なお、第1期は実質162日間の変則決算でしたが、当期より6ヶ月毎の決算を行います。

A. 投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、米国・中国を中心とする海外経済の好調に支えられ、企業業績の回復、設備投資の増加、雇用環境の改善が継続しており、全体として昨年来の回復基調が続いております。

バブル崩壊以来続いていた地価動向の下落基調については、国土交通省が発表した直近の基準地価が、東京都心や地方大都市の一部地域で上昇に転じ、全国ベースでも下落率が7年振りになり縮小する等、地価の回復傾向は明らかとなっております。また、J-REIT市場への変わらぬ資金流入の流れや大型の不動産投資私募ファンド組成のニュースが続々発表される等、不動産流通市場は期中を通じて活況を呈しております。

更に、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、百貨店や総合スーパーといった大型小売店の売上高は、気候の影響もあり引き続き前年比マイナス成長と厳しい状況が続いております。その一方、大型店の出店届け出件数の増加に見られるように、小売業の大型店化の流れは加速しております。

オフィスビルについては、都心部を中心として新規需要の創出が新築ビルの空室率を引き下げた結果、都内のオフィス市場の空室率の上昇に歯止めがかかり、最悪期を脱したと見られます。賃料相場も下落傾向に変化はないものの峠を越えた感が市場に広がっております。地方のオフィス市場では、大阪、名古屋圏において空室率に改善傾向を示しており、他の大都市も空室率は高止まりとはいえ、上昇傾向に歯止めがかかった状況にあり、今後の動向について注目するところとなっております。

ホテルに関しては、外資系を中心とした高級・大型ホテルの都心部への進出ラッシュとなる「2007年問題」が言われておりますが、SARS等の旅行阻害要因が比較的軽減された当期の稼働率には改善傾向が見られます。特に、宿泊特化型ホテルの稼働率は首都圏を中心に好調で、現在でもホテル運営各社は、同地域での強気な出店計画を発表しております。

住宅については、首都圏を中心に賃貸マンションの供給が近時増加したこともあり、押し並べて、賃料水準は横ばいから低下傾向を示しております。

こうした状況下、本投資法人は、ポートフォリオ拡充の観点から、平成16年9月17日にレランドショッピングセンター（取得価格5,200百万円）、平成16年10月15日にスカイコート芝大門（取得価格1,175百万円）並びに平成16年10月26日に太平洋セメント社宅（メゾン浮間）（取得価格3,530百万円）及び太平洋セメント社宅（習志野社宅）（取得価格1,140百万円）をそれぞれ取得いたしました。この結果、平成16年11月30日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設4件、オフィスビル5件、ホテル1件及び住居8件の合計18件となり、取得価格の総額は期初の64,686百万円から75,731百万円へ、総賃貸可能面積は、期初の130,136.19㎡（39,366.20坪）から164,122.94㎡へ、（49,647.19坪）、テナント総数は、期初の54から68となりました。また、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、95.7%から99.0%の間で推移し、平成16年11月30日現在では96.0%となっております。

B. 資金調達概要

前述の物件取得にあたっては、自己資金に加えて、銀行借入（平成16年9月に4,000百万円、平成16年10月に5,980百万円）を行い、賄っております。この結果、平成16年11月30日現在の借入金残高は総額38,980百万円（前期比9,980百万円増）、うち短期借入金は13,380百万円（前期比9,980百万円増）、長期借入金は25,600百万円（前期比増減なし）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)は下記のとおりです。

期別	第1期	第2期
決算年月	平成16年5月	平成16年11月
最 高	610,000円	756,000円
最 低	483,000円	557,000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19,090円といたしました。

期別	(単位)	第1期		第2期	
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
当期末処分利益総額	千円	1,028,750	1,598,605		
利益留保額	千円	29	47		
金銭の分配金総額	千円	1,028,721	1,598,558		
(1口当たり分配金)	円	(12,285)	(19,090)		
うち利益分配金総額	千円	1,028,721	1,598,558		
(1口当たり利益分配金)	円	(12,285)	(19,090)		
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、海外経済の減速、原油を含む原材料価格の上昇や増税の影響と言った先行きに懸念材料はあるものの、当面は景気回復基調を辿るものと見込まれます。

不動産市場においても、各用途ともに賃料引上げに繋がるような全般的な需給改善はないものの、市場回復が顕著な地域や用途もあり、多少は明るい兆しもあります。また、減損会計の本格導入も本番を迎え、不動産売買取引は一層活発となることが想定されます。

B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、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、先期から継続した取得活動を行っております。今後も引き続き、市場動向を的確に把握し、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。

C. 管理運営（内部成長）について

本投資法人の管理運営に当っては、ポートフォリオ全体の賃貸借期間が長期である特性を考慮し、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事については前倒しで実施する等、従前以上にテナントとの信頼関係を構築してまいります。

また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施により、空室の早期解消を図ってまいります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

(i) 新投資口の発行

本投資法人は平成16年12月1日に一般募集により75,800口の投資口を、また平成16年12月22日にグリーンシュエーションによるその他の者に対する割当により305口の投資口を、それぞれ発行し、約512億円の払込みが完了しました。

新投資口の発行の概要は、以下のとおりです。

A. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数：75,800口
 発行価格(募集価格)：1口当たり698,250円
 発行価格(募集価格)の総額：52,927,350,000円
 発行価額：1口当たり673,312円
 発行価額の総額：51,037,049,600円
 払込期日：平成16年12月1日
 分配金起算日：平成16年12月1日

B. 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当）

発行新投資口数：305口
 発行価額：1口当たり673,312円
 発行価額の総額：205,360,160円
 払込期日：平成16年12月22日
 分配金起算日：平成16年12月1日
 割当先及び割当数：日興シテグループ証券株式会社 305口

III. 資産運用報告書

(ii) 資産の取得

本投資法人では、第2期の決算日後、以下の物件を取得しております。

①新大阪セントラルタワー

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権

取得価格：24,000百万円

取得日：平成16年12月2日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号

用途：事務所・ホテル・店舗

面積：土地 7,265.79㎡

：建物 58,882.64㎡

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付23階建

建築時期：平成元年6月

総賃貸可能面積：46,238.07㎡



②ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権

取得価格：11,100百万円

取得日：平成16年12月3日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：熊本県宇城市小川町河江1番地1

用途：百貨店・店舗・映画館・遊戯場・機械室・物置

面積：土地 173,498.31㎡

：建物 63,058.78㎡

構造・規模：鉄骨造陸屋根2階建(注)

建築時期：平成9年10月(注)

総賃貸可能面積：建物部分 63,052.88㎡

：借地部分 9,020.51㎡

(注) 代表的な建物について記載しております。



③川崎東芝ビル

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権

取得価格：19,200百万円

取得予定日：平成16年12月20日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：神奈川県川崎市幸区堀川町580

用途：研究所

面積：土地 8,615.20㎡

：建物 51,254.06㎡

構造・規模：鉄骨・鉄筋コンクリート

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建

建築時期：昭和62年4月

総賃貸可能面積：36,212.28㎡



(iii) 資金の借入れ

平成16年12月20日付にて、川崎東芝ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに既存借入金の返済(注)の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

①タームローン3

借入先：株式会社新生銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社
 借入金額：5,500百万円
 利率：0.68205%
 借入実行日：平成16年12月20日
 返済方法：期日一括返済
 返済期日：平成18年12月20日
 摘要：無担保・無保証・固定金利

②タームローン4

借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社荘内銀行、株式会社徳島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北洋銀行、株式会社北陸銀行、株式会社北國銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社
 借入金額：8,500百万円
 利率：0.43667%
 借入実行日：平成16年12月20日
 返済方法：期日一括返済
 返済期日：平成17年12月20日
 摘要：無担保・無保証・変動金利

③タームローン5

借入先：株式会社香川銀行、株式会社新生銀行、株式会社百五銀行、株式会社広島銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社及び住友信託銀行株式会社
 借入金額：8,000百万円
 利率：0.91837%
 借入実行日：平成16年12月20日
 返済方法：期日一括返済
 返済期日：平成19年12月20日
 摘要：無担保・無保証・固定金利

タームローン6

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

(注) 既存借入金の返済

以下の既存借入金につき、①乃至③については、平成16年12月3日付で、⑤及び⑥については、平成16年12月20日付でそれぞれ一括して期限前に返済いたしました。

①タームローン3

返済日：平成16年12月3日
 借入先：株式会社UFJ銀行及び住友信託銀行株式会社
 借入金額：5,600百万円
 利率：0.88%
 借入実行日：平成15年12月26日

III. 資産運用報告書

返済方法：期日一括返済
返済期日：平成17年12月26日
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

②極度ローン（丸増麹町ビル）

返済日：平成16年12月3日
借入先：住友信託銀行株式会社、埼玉りそな銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社
借入金額：1,700百万円
利率：1.18%
借入実行日：平成16年3月29日
返済方法：期日一括返済
返済期日：平成17年3月28日
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

③極度ローン（六番町Kビル）

返済日：平成16年12月3日
借入先：住友信託銀行株式会社、埼玉りそな銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社
借入金額：1,700百万円
利率：1.18%
借入実行日：平成16年3月30日
返済方法：期日一括返済
返済期日：平成17年3月28日
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

極度ローン（レランドショッピングセンター）

返済日：平成16年12月3日
借入先：住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行
借入金額：4,000百万円
利率：1.18619%
借入実行日：平成16年9月17日
返済方法：期日一括返済
返済期日：平成17年9月9日
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

⑤極度ローン（スカイコート芝大門）

返済日：平成16年12月20日
借入先：住友信託銀行株式会社
借入金額：1,000百万円
利率：1.17728%
借入実行日：平成16年10月15日
返済方法：期日一括返済
返済期日：平成17年6月26日
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

⑥極度ローン（メゾン浮間・習志野社宅）

返済日：平成16年12月20日
借入先：住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行
借入金額：4,980百万円
利率：1.17%
借入実行日：平成16年10月26日
返済方法：期日一括返済
返済期日：平成17年9月26日
摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利

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	第2期 平成16年11月30日現在
発行する投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	83,738	83,738
出資総額	百万円	38,596	38,596
投資主数	人	8,336	7,867

(2) 主要な投資主

平成16年11月30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	5,471	6.53
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	4,144	4.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	2,718	3.25
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エアオフィスタワーZ棟	2,708	3.23
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町2丁目5-5	2,324	2.78
ジブ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	1,950	2.33
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通3丁目1番41号	1,816	2.17
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	1,742	2.08
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2番1号	1,522	1.82
合 計		26,189	31.27

(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	初持 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ズ株式会社 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おりません。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

平成16年11月30日現在の投資信託委託業者、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	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

資産の種類	用途	地域	第1期（平成16年5月31日現在）		第2期（平成16年11月30日現在）		
			保有総額（注1）千円	対総資産比率（%）	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（注2）	東京都心6区（注3）	-	-	-	-
			東京23区（注4）	15,401,903	20.8	15,347,114	17.8
		首都圏地域（注5）	-	-	5,395,621	6.2	
	地方		7,541,350	10.2	7,460,883	8.6	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,998,607	9.4	6,967,026	8.1
			東京23区	-	-	-	-
		首都圏地域	-	-	-	-	
	地方		7,511,489	10.1	7,470,184	8.7	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	21,276,807	28.7	21,218,725	24.6
			東京23区	-	-	-	-
		首都圏地域	-	-	-	-	
	地方		-	-	-	-	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,398,011	1.9	2,640,614	3.1
			東京23区	4,537,629	6.1	8,258,970	9.6
		首都圏地域	-	-	1,219,479	1.4	
	地方		784,584	1.1	773,614	0.9	
	預金等のその他資産			8,702,343	11.7	9,508,725	11.0
	資産総額計			74,152,727	100.0	86,260,960	100.0

（注1）「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（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、いずれも記載未満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

平成16年11月30日現在、本投資法人が保有する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	15,347	26,655.66	26,655.66	100.0%	16.9	商業施設
ジョイパーク泉ヶ丘	6,681	13,662.53	8,306.85	60.8%	7.5	商業施設
大丸ピーコック芦屋川西店	779	1,558.80	1,558.80	100.0%	1.0	商業施設
レランドショッピングセンター	5,395	12,967.55	12,498.46	96.4%	11.1	商業施設
T&G浜松町ビル	2,252	2,422.93	2,422.93(注3)	100.0%	3.2	オフィスビル
SK名古屋ビルディング	5,420	8,708.57	7,963.42	91.4%	7.9	オフィスビル
福岡アーセオンビル	2,050	4,934.39	4,934.39	100.0%	4.2	オフィスビル
丸増麴町ビル	2,460	2,612.42	2,612.42	100.0%	3.9	オフィスビル
六番組Kビル	2,254	4,031.14	4,031.14	100.0%	3.1	オフィスビル
新宿ワシントンホテル本館	21,218	53,317.45	53,317.45	100.0%	26.5	ホテル
T&G東池袋マンション	2,064	2,603.22	2,583.04(注3)	99.2%	2.2	住居
T&G四谷マンション	1,382	1,679.10	1,636.20(注3)	97.4%	1.4	住居
エクセリア馬込	714	914.98	914.98(注3)	100.0%	0.7	住居
駒沢コート	1,712	3,741.17	3,741.17	100.0%	1.6	住居
六本松コート	773	3,294.36	3,294.36	100.0%	1.1	住居
スカイコート芝大門	1,257	1,486.38	1,486.38	100.0%	2.1	住居
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,766	12,691.43	12,691.43	100.0%	4.0	住居
太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,219	6,840.86	6,840.86	100.0%	1.6	住居
合 計	76,752	164,122.94	157,489.94	96.0%	100.0	

(注1)「帳簿価額」は、記載未満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11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の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、六番組Kビル、駒沢コート、六本松コート、スカイコート芝大門については、建物の延床面積相当の数値、太平洋セメント社宅(メゾン浮間)及び太平洋セメント社宅(習志野社宅)については、登記簿記載の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、現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を受取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11月30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。

III. 資産運用報告書

(3) 不動産等組入資産明細

第2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1番3号	不動産信託受益権	6,090
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
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	不動産信託受益権	5,200
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	2,300
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	5,670
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	2,470
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	2,220
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	1,358
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	672
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	764
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	不動産信託受益権	1,175
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	不動産信託受益権	3,710
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	不動産信託受益権	1,160
合 計			75,740

（注1）「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）				第2期（平成16年6月1日～平成16年11月30日）			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点(%) (注2)	賃貸事業収入 (百万円) (注3)	対賃貸事業 収入比率 (%)	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	1	100.0%	528	16.8
ジョイパーク泉ヶ丘	17	100.0%	282	12.8	14	60.8%	655	20.9
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0%	26	1.2	1	100.0%	30	1.0
レランドショッピングセンター	-	-	-	-	13	96.4%	115	3.7
T&G浜松町ビル	1	100.0%	85	3.9	1	100.0%	100	3.2
SK名古屋ビルディング	7	88.6%	215	9.7	7	91.4%	256	8.2
福岡アーセオンビル	4	100.0%	112	5.1	4	100.0%	132	4.2
丸増麹町ビル	10	100.0%	43	2.0	10	100.0%	124	4.0
六番町Kビル	1	100.0%	33	1.5	1	100.0%	97	3.1
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8%	747	33.9	8	100.0%	826	26.4
T&G東池袋マンション	1	96.9%	61	2.8	1	99.2%	70	2.3
T&G四谷マンション	1	97.4%	39	1.8	1	97.4%	45	1.4
エクセリア馬込	1	93.3%	22	1.0	1	100.0%	23	0.7
駒沢コート	1	100.0%	45	2.1	1	100.0%	50	1.6
六本松コート	1	100.0%	29	1.4	1	100.0%	34	1.1
スカイコート芝大門	-	-	-	-	1	100.0%	8	0.3
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	-	-	-	-	1	100.0%	24	0.8
太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	-	-	-	-	1	100.0%	10	0.3
合計	54	99.0%	2,204	100.0	68	96.0%	3,135	100.0

(注1)「テナント数」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、賃借人が転貸しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成16年11月30日時点での賃借人が転貸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」5テナント、「T&G浜松町ビル」7テナント、「六番町Kビル」1テナント、「T&G東池袋マンション」128戸、「T&G四谷マンション」76戸、「エクセリア馬込」44戸、「駒沢コート」82戸、「六本松コート」81戸、「スカイコート芝大門」1テナント、「太平洋セメント社宅（習志野社宅）」1戸

(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11月30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11月30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
新宿ワシントンホテル本館	客室内水周り調査工事	自 平成17年4月 至 平成17年5月	11	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が今期中に信託不動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39百万円であり、当期費用に区分された修繕費23百万円と併せ、62百万円の工事を実施しております。

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	非常用発電機点検整備等	自 平成16年6月 至 平成16年11月	22
その他の資本的支出			17
合 計			39

(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		第2期	
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
前期末積立金残高		-	-	68百万円	68百万円
当期積立額		68百万円	68百万円	199百万円	199百万円
当期積立金取崩額		-	-	-	-
次期繰越額		68百万円	68百万円	268百万円	268百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第1期	第2期
	自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日
(a) 資産運用報酬	138,793千円	199,419千円
(b) 資産保管業務報酬	7,604千円	11,153千円
(c) 一般事務委託報酬	31,305千円	37,959千円
(d) 役員報酬	11,900千円	10,200千円
(e) その他費用	51,014千円	68,083千円
合 計	240,617千円	326,815千円

(2) 借入状況

第2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	700	1.18135	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	500						
	みずほ信託銀行株式会社		500	500						
	住友信託銀行株式会社	H16.3.30	700	700	1.18135	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	500						
	みずほ信託銀行株式会社		500	500						
	住友信託銀行株式会社	H16.9.17	-	1,400	1.18619	H17.9.9	期限一括(注2)		有担保 無保証	
	みずほ信託銀行株式会社		-	1,300						
	株式会社あおぞら銀行		-	1,300						
	住友信託銀行株式会社	H16.10.15	-	1,000	1.17728	H17.6.26	期限一括(注2)		有担保	
	住友信託銀行株式会社	H16.10.26	-	2,200	1.17000	H17.9.26	期限一括(注2)		有担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行		-	580						
小 計	3,400		13,380							
住友信託銀行株式会社	H15.12.26		2,800	2,800						0.88135
株式会社UFJ銀行		2,800	2,800							
住友信託銀行株式会社	H15.12.26	2,000	2,000	1.18135	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	3,000							
みずほ信託銀行株式会社		3,000	3,000							
株式会社三井住友銀行		2,000	2,000							
住友信託銀行株式会社	H15.12.25	4,000	3,000	1.16154	H20.12.25	期限一括(注2)		有担保 無保証		
株式会社UFJ銀行		4,000	4,000							
株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000							
みずほ信託銀行株式会社	H15.12.25	1,000	1,000	1.16120	H20.12.25	期限一括(注2)		有担保 無保証		
株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000							
住友信託銀行株式会社	H15.12.25	-	1,000	1.16000	H20.12.25	期限一括(注2)		有担保 無保証		
株式会社あおぞら銀行		-	1,000							
小 計			25,600	25,600						
合 計			29,000	38,980						

(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。

(注3) 株式会社あおぞら銀行につきましては、平成16年6月25日付で、住友信託銀行株式会社から本投資法人への貸付金の一部(1,000百万円)の譲渡を受けたことにより、借入先に追加されました。

(3) 投資法人債の状況

第2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。

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	取得価格 (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)
レランドショッピングセンター	平成16年9月17日	5,200	-	-	-	-
スカイコート芝大門	平成16年10月15日	1,175	-	-	-	-
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	平成16年10月26日	3,530	-	-	-	-
太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成16年10月26日	1,140	-	-	-	-
合計		11,045	-	-	-	-

(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) 「取得価格」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	取得価格 (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	レランドショッピングセンター	平成16年9月17日	5,200	5,200
		スカイコート芝大門	平成16年10月15日	1,175	1,175
		太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	平成16年10月26日	3,530	3,530
		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成16年10月26日	1,140	1,140
		合計		11,045	11,045

(注1) 「取得価格」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2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	201,133千円	東西アセット・マネジメント株式会社	113,287千円	56.3%
		ベニーエステートサービス株式会社	5,231千円	2.6%
		丸紅不動産株式会社	2,353千円	1.2%
損害保険料	8,220千円	丸紅セーフネット株式会社	8,220千円	100.0%
工事監理報酬	1,836千円 (注2)	東西アセット・マネジメント株式会社	1,137千円	61.9%
		ベニーエステートサービス株式会社	79千円 (注2)	4.6%
		丸紅不動産株式会社	151千円	8.2%
その他貸事業費用	13,984千円	東西アセット・マネジメント株式会社	387千円	2.8%
		丸紅不動産株式会社	20千円	0.1%

(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2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。

(注2) 記載の数値は、ベニーエステートサービス株式会社に対する支払工事費77千円が含まれます。

(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16年11月16日	新投資口引受契約及びグリーンシュアオプショ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株式会社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アオプションを付与するため、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株式会社とグリーンシュアオプショ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2期 平成16年11月30日現在			第1期(ご参考) 平成16年5月31日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(資産の部)							
I. 流動資産							
現金及び預金			2,048,638			896,274	
信託現金及び信託預金等	1		7,142,543			6,659,964	
営業未収入金			47,799			50,703	
未収消費税等			81,207			880,017	
前払費用			18,284			17,431	
繰延税金資産			20			21	
その他の流動資産			-			1,326	
流動資産合計			9,338,493	10.8		8,505,739	11.5
II. 固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物	1	28,645,601			21,988,357		
減価償却累計額		712,759	27,932,842		309,149	21,679,208	
信託構築物	1	118,597			89,745		
減価償却累計額		10,997	107,600		4,625	85,120	
信託機械及び装置	1	86,701			84,589		
減価償却累計額		9,521	77,179		4,066	80,523	
信託工具器具備品	1	1,163			367		
減価償却累計額		56	1,107		2	364	
信託土地	1		48,633,504			43,604,567	
有形固定資産合計			76,752,234	89.0		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		288			150	
無形固定資産合計			288	0.0		150	0.0
3. 投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,000			10,000	
信託差入敷金保証金	1		450			450	
長期前払費用			120,432			141,963	
投資その他の資産合計			130,882	0.2		152,413	0.2
固定資産合計			76,883,405	89.2		65,602,346	88.4
III. 繰延資産							
創業費			39,060			44,641	
繰延資産合計			39,060	0.0		44,641	0.1
資産合計			86,260,960	100.0		74,152,727	100.0

科目	期別	第2期 平成16年11月30日現在		第1期(ご参考) 平成16年5月31日現在			
		金額		構成比	金額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(負債の部)							
I. 流動負債							
営業未払金			75,366			95,037	
短期借入金	1		13,380,000			3,400,000	
未払費用			99,891			78,126	
未払分配金			5,422			-	
未払法人税等			988			1,015	
信託前受金			458,247			378,371	
信託預り金			116,970			-	
流動負債合計			14,136,888	16.4		3,952,551	5.3
II. 固定負債							
長期借入金	1		25,600,000			25,600,000	
信託預り敷金保証金	1		6,329,195			4,975,154	
固定負債合計			31,929,195	37.0		30,575,154	41.3
負債合計			46,066,083	53.4		34,527,706	46.6
(出資の部)	3						
I. 出資総額							
出資総額	2		38,596,270	44.7		38,596,270	52.0
II. 剰余金							
当期未処分利益			1,598,605			1,028,750	
剰余金合計			1,598,605	1.9		1,028,750	1.4
出資合計			40,194,876	46.6		39,625,021	53.4
負債・出資合計			86,260,960	100.0		74,152,727	100.0

V. 損益計算書

科目	期別	第2期			第1期(ご参考)		
		自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日		%	自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日		%
		金額			金額		
(経常損益の部)		千円	千円	%	千円	千円	%
I. 営業損益の部							
1. 営業収益							
賃貸事業収入	1	2,611,369			2,117,465		
その他賃貸事業収入	1	524,556	3,135,926	100.0	87,454	2,204,920	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	1	999,909			617,139		
資産運用報酬		199,419			138,793		
資産保管委託報酬		11,153			7,604		
一般事務委託報酬		37,959			31,305		
役員報酬		10,200			11,900		
その他営業費用		68,083	1,326,724	42.3	51,014	857,756	38.9
営業利益			1,809,201	57.7		1,347,163	61.1
II. 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		94			111		
その他営業外収益		9,071	9,166	0.3	181	293	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		213,071			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			5,580		
その他営業外費用		131	218,782	7.0	1,006	317,689	14.4
経常利益			1,599,585	51.0		1,029,767	46.7
税引前当期純利益			1,599,585	51.0		1,029,767	46.7
法人税、住民税及び事業税		1,007			1,038		
法人税等調整額	1	1,009	0.0		21	1,016	0.0
当期純利益			1,598,576	51.0		1,028,750	46.7
前期繰越利益			29			-	
当期末処分利益			1,598,605			1,028,750	

【重要な会計方針】

項目	期別	第2期 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 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。 <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3年～13年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>8年～10年</td> </tr> </table> (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	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～13年	信託工具器具備品	8年～10年	(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。 <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～50年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～13年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3年～6年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>15年</td> </tr> </table> (2)長期前払費用 同左	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
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～13年																	
信託工具器具備品	8年～10年																	
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. 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。	創業費 同左																
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14,218千円です。	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 ⑦信託預り金 (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。 (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。	(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 同左																

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第2期 平成16年11月30日現在	第1期(ご参考) 平成16年5月31日現在																																																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金等</td><td style="text-align: right;">7,013,059</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">25,299,004</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">89,371</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">75,766</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">1,107</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,124,417</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td style="text-align: right;">288</td></tr> <tr><td>信託差入敷金保証金</td><td style="text-align: right;">450</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79,603,464</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">13,380,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,600,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">1,783,378</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,763,378</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金等	7,013,059	信託建物	25,299,004	信託構築物	89,371	信託機械及び装置	75,766	信託工具器具備品	1,107	信託土地	47,124,417	信託その他の無形固定資産	288	信託差入敷金保証金	450	合計	79,603,464	短期借入金	13,380,000	長期借入金	25,600,000	信託預り敷金保証金	1,783,378	合計	40,763,378	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金等</td><td style="text-align: right;">6,529,479</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">18,997,550</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">65,887</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">79,057</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">364</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">42,095,479</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td style="text-align: right;">150</td></tr> <tr><td>信託差入敷金保証金</td><td style="text-align: right;">450</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,768,419</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,400,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,600,000</td></tr> <tr><td>信託預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">605,530</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,605,530</td></tr> </table>	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	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
信託現金及び信託預金等	7,013,059																																																				
信託建物	25,299,004																																																				
信託構築物	89,371																																																				
信託機械及び装置	75,766																																																				
信託工具器具備品	1,107																																																				
信託土地	47,124,417																																																				
信託その他の無形固定資産	288																																																				
信託差入敷金保証金	450																																																				
合計	79,603,464																																																				
短期借入金	13,380,000																																																				
長期借入金	25,600,000																																																				
信託預り敷金保証金	1,783,378																																																				
合計	40,763,378																																																				
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																																																				
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																																																				
<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">83,738口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	83,738口	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">83,738口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	83,738口																																												
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																				
発行済投資口数	83,738口																																																				
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																				
発行済投資口数	83,738口																																																				
<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																				

(損益計算書関係)

第2期 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日																																																																																																																		
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td> 賃料収入</td><td style="text-align: right;">2,360,701</td><td></td></tr> <tr><td> 共益費収入</td><td style="text-align: right;">182,913</td><td></td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">61,711</td><td></td></tr> <tr><td> その他賃貸収入 (注1)</td><td style="text-align: right;">6,042</td><td style="text-align: right;">2,611,369</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td> 附加使用料 (注2)</td><td style="text-align: right;">110,163</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業一時収入</td><td style="text-align: right;">409,684</td><td></td></tr> <tr><td> その他雑収入</td><td style="text-align: right;">4,709</td><td style="text-align: right;">524,556</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,135,926</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">189,268</td><td></td></tr> <tr><td> 外注委託費</td><td style="text-align: right;">201,133</td><td></td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">126,094</td><td></td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">8,220</td><td></td></tr> <tr><td> 修繕費 (注3)</td><td style="text-align: right;">45,717</td><td></td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">415,490</td><td></td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">13,984</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">999,909</td><td></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,136,017</p>	賃貸事業収入			賃料収入	2,360,701		共益費収入	182,913		駐車場収入	61,711		その他賃貸収入 (注1)	6,042	2,611,369	その他賃貸事業収入			附加使用料 (注2)	110,163		賃貸事業一時収入	409,684		その他雑収入	4,709	524,556	不動産賃貸事業収益合計	3,135,926		賃貸事業費用			公租公課	189,268		外注委託費	201,133		水道光熱費	126,094		損害保険料	8,220		修繕費 (注3)	45,717		減価償却費	415,490		その他賃貸事業費用	13,984		不動産賃貸事業費用合計	999,909		<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td> 賃料収入</td><td style="text-align: right;">1,942,788</td><td></td></tr> <tr><td> 共益費収入</td><td style="text-align: right;">115,002</td><td></td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">52,718</td><td></td></tr> <tr><td> その他賃貸収入 (注1)</td><td style="text-align: right;">6,956</td><td style="text-align: right;">2,117,465</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td> 附加使用料 (注2)</td><td style="text-align: right;">60,276</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸事業一時収入</td><td style="text-align: right;">7,799</td><td></td></tr> <tr><td> その他雑収入</td><td style="text-align: right;">19,378</td><td style="text-align: right;">87,454</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,204,920</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">26,441</td><td></td></tr> <tr><td> 外注委託費</td><td style="text-align: right;">147,121</td><td></td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">77,530</td><td></td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">6,038</td><td></td></tr> <tr><td> 修繕費 (注3)</td><td style="text-align: right;">31,963</td><td></td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">317,843</td><td></td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">10,200</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">617,139</td><td></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,587,780</p>	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	2,117,465	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	87,454	不動産賃貸事業収益合計	2,204,920		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	
賃貸事業収入																																																																																																																			
賃料収入	2,360,701																																																																																																																		
共益費収入	182,913																																																																																																																		
駐車場収入	61,711																																																																																																																		
その他賃貸収入 (注1)	6,042	2,611,369																																																																																																																	
その他賃貸事業収入																																																																																																																			
附加使用料 (注2)	110,163																																																																																																																		
賃貸事業一時収入	409,684																																																																																																																		
その他雑収入	4,709	524,556																																																																																																																	
不動産賃貸事業収益合計	3,135,926																																																																																																																		
賃貸事業費用																																																																																																																			
公租公課	189,268																																																																																																																		
外注委託費	201,133																																																																																																																		
水道光熱費	126,094																																																																																																																		
損害保険料	8,220																																																																																																																		
修繕費 (注3)	45,717																																																																																																																		
減価償却費	415,490																																																																																																																		
その他賃貸事業費用	13,984																																																																																																																		
不動産賃貸事業費用合計	999,909																																																																																																																		
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	2,117,465																																																																																																																	
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	87,454																																																																																																																	
不動産賃貸事業収益合計	2,204,920																																																																																																																		
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																																																																																																																		

(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2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日		第1期(ご参考) 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)	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		未経過リース料	
1年内	1,001,134	1年内	367,214
1年超	10,101,190	1年超	1,713,581
合計	11,102,324	合計	2,080,795

(有価証券関係)

第2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日		第1期(ご参考) 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。		同左	

(デリバティブ取引関係)

第2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日		第1期(ご参考) 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。		同左	

(退職給付関係)

第2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日		第1期(ご参考) 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。		同左	

(税効果会計関係)

第2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 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11月30日現在) (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 (繰延税金資産の純額) 20	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 39.36 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	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 その他 - 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2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 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。	同左

(関連当事者との取引)

第2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 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。	同左

(投資口一〇口当たり情報)

第2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 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 480,007円	1口当たり純資産額 473,202円
1口当たり当期純利益 19,090円	1口当たり当期純利益 15,865円(12,394円)
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。	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。 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。

(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、第1期における1口当たり当期純利益は、第1期における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2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 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)	1,598,576	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)	1,598,576	1,028,750
期中平均投資口数(口)	83,788口	64,842口(82,999口)

(重要な後発事象)

第2期 自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
<p>(i) 新投資口の発行</p> <p>本投資法人は平成16年12月1日に一般募集により75,800口の投資口を、また平成16年12月22日にグリーンシュエーションによるその他の者に対する割当により305口の投資口を、それぞれ発行し、約512億円の払込みが完了しました。新投資口の発行の概要は、以下のとおりです。</p> <p>A. 一般募集による新投資口の発行</p> <p>発行新投資口数：75,800口</p> <p>発行価格(募集価格)：1口当たり698,250円</p> <p>発行価格(募集価格)の総額：52,927,350,000円</p> <p>発行価額：1口当たり673,312円</p> <p>発行価額の総額：51,037,049,600円</p> <p>払込期日：平成16年12月1日</p> <p>分配金起算日：平成16年12月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口の発行(グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当)</p> <p>発行新投資口数：305口</p> <p>発行価額：1口当たり673,312円</p> <p>発行価額の総額：205,360,160円</p> <p>払込期日：平成16年12月22日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

第2期

自 平成16年 6月 1日
至 平成16年11月30日

第1期(ご参考)

自 平成15年11月4日
至 平成16年5月31日

分 配 金 起 算 日 : 平成16年12月1日
割 当 先 及 び 割 当 数 : 日興シティグループ証券株式会社
305口

(ii) 資産の取得
本投資法人では、第2期の決算日後、以下の物件を取得しております。

①新大阪セントラルタワー

(取得の概要)

取 得 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
取 得 価 格 : 24,000百万円
取 得 日 : 平成16年12月2日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号
用 途 : 事務所・ホテル・店舗
面 積 : 土地 7,265.79㎡
: 建物 58,882.64㎡
構 造 ・ 規 模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付23階建
建 築 時 期 : 平成元年6月
総賃貸可能面積 : 46,238.07㎡

②ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター

(取得の概要)

取 得 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
取 得 価 格 : 11,100百万円
取 得 日 : 平成16年12月3日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 熊本県宇城市小川町河江1番地1
用 途 : 百貨店・店舗・映画館・遊戯場・
機械室・物置
面 積 : 土地 173,498.31㎡
: 建物 63,058.78㎡
構 造 ・ 規 模 : 鉄骨造陸屋根2階建(注)
建 築 時 期 : 平成9年10月(注)
総賃貸可能面積 : 建物部分 63,052.88㎡
: 借地部分 9,020.51㎡
(注) 代表的な建物について記載しております。

③川崎東芝ビル

(取得の概要)

取 得 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
取 得 価 格 : 19,200百万円
取 得 予 定 日 : 平成16年12月20日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 神奈川県川崎市幸区堀川町580
用 途 : 研究所
面 積 : 土地 8,615.20㎡
: 建物 51,254.06㎡
構 造 ・ 規 模 : 鉄骨・鉄筋コンクリート鉄骨鉄筋コン
クリート造陸屋根地下2階付14階建
建 築 時 期 : 昭和62年4月
総賃貸可能面積 : 36,212.28㎡

<p style="text-align: center;">第2期</p> <p style="text-align: center;">自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日</p>	<p style="text-align: center;">第1期(ご参考)</p> <p style="text-align: center;">自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日</p>
<p>(iii) 資金の借入れ</p> <p>平成16年12月20日付にて、川崎東芝ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに既存借入金の返済(注)の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>①タームローン3</p> <p>借入先：株式会社新生銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社</p> <p>借入金額：5,500百万円</p> <p>利率：0.68205%</p> <p>借入実行日：平成16年12月20日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成18年12月20日</p> <p>摘要：無担保・無保証・固定金利</p> <p>②タームローン4</p> <p>借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社荘内銀行、株式会社徳島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北洋銀行、株式会社北陸銀行、株式会社北國銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社</p> <p>借入金額：8,500百万円</p> <p>利率：0.43667%</p> <p>借入実行日：平成16年12月20日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成17年12月20日</p> <p>摘要：無担保・無保証・変動金利</p> <p>③タームローン5</p> <p>借入先：株式会社香川銀行、株式会社新生銀行、株式会社百五銀行、株式会社広島銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友海上火災保険株式会社及び住友信託銀行株式会社</p> <p>借入金額：8,000百万円</p> <p>利率：0.91837%</p> <p>借入実行日：平成16年12月20日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成19年12月20日</p> <p>摘要：無担保・無保証・固定金利</p> <p>④タームローン6</p> <p>借入先：株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社</p> <p>借入金額：5,000百万円</p> <p>利率：1.39716%</p> <p>借入実行日：平成16年12月20日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成21年12月20日</p> <p>摘要：無担保・無保証・固定金利</p>	

<p style="text-align: center;">第2期</p> <p style="text-align: center;">自 平成16年 6月 1日 至 平成16年11月30日</p>	<p style="text-align: center;">第1期(ご参考)</p> <p style="text-align: center;">自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日</p>
<p>(注) 既存借入金の返済 以下の既存借入金につき、①乃至④については、平成16年12月3日付で、⑤及び⑥については、平成16年12月20日付でそれぞれ一括して期限内に返済いたしました。</p> <p>①タームローン3 返済日：平成16年12月3日 借入先：株式会社UFJ銀行及び住友信託銀行株式会社 借入金額：5,600百万円 利率：0.88% 借入実行日：平成15年12月26日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成17年12月26日 摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利</p> <p>②極度ローン(丸増鞠町ビル) 返済日：平成16年12月3日 借入先：住友信託銀行株式会社、埼玉りそな銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社 借入金額：1,700百万円 利率：1.18% 借入実行日：平成16年3月29日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成17年3月28日 摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利</p> <p>③極度ローン(六番町Kビル) 返済日：平成16年12月3日 借入先：住友信託銀行株式会社、埼玉りそな銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社 借入金額：1,700百万円 利率：1.18% 借入実行日：平成16年3月30日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成17年3月28日 摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利</p> <p>④極度ローン(レランドショッピングセンター) 返済日：平成16年12月3日 借入先：住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行 借入金額：4,000百万円 利率：1.18619% 借入実行日：平成16年9月17日 返済方法：期日一括返済 返済期日：平成17年9月9日 摘要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利</p>	

第2期 自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	第1期(ご参考) 自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日
⑤極度ローン(スカイコート芝大門) 返済日:平成16年12月20日 借入先:住友信託銀行株式会社 借入金額:1,000百万円 利率:1.17728% 借入実行日:平成16年10月15日 返済方法:期日一括返済 返済期日:平成17年6月26日 摘要:有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利 ⑥極度ローン(メゾン浮間・習志野社宅) 返済日:平成16年12月20日 借入先:住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行 借入金額:4,980百万円 利率:1.17% 借入実行日:平成16年10月26日 返済方法:期日一括返済 返済期日:平成17年9月26日 摘要:有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利	

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	第2期	第1期(ご参考)
		自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	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		1,598,605,694円	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)		1,598,558,420円 (19,090円)	1,028,721,330円 (12,285円)
III. 次期繰越利益		47,274円	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1,598,558,420円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」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。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成17年1月21日

ユニテッド・アーバン投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

高橋英夫 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

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、ユニテッド・アーバン投資法人の平成16年6月1日から平成16年11月30日までの第2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。

新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れに関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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）

項目	期別		第1期	
	自	平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	自	平成15年11月4日 至 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		1,599,585		1,029,767
減価償却費		415,490		317,843
受取利息		94		111
支払利息		213,071		154,704
創業費償却		5,580		5,580
営業未収入金の増加・減少額		2,904		50,703
未収消費税等の増加・減少額		798,810		880,017
前払費用の増加・減少額		6,840		10,795
創業費の増加・減少額		-		50,221
営業未払金の増加・減少額		41,021		95,037
未払費用の増加・減少額		6,945		18,341
信託前受金の増加・減少額		79,876		378,371
信託預り金の増加・減少額		116,970		-
その他		1,326		1,326
小計		3,206,285		1,006,471
利息の受取額		94		111
利息の支払額		184,414		243,519
法人税等の支払額		1,034		22
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,020,930		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		11,696,590		65,767,627
信託無形固定資産の取得による支出		138		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		1,798,320		4,984,383
信託預り敷金保証金の支出		444,280		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		10,342,688		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		9,980,000		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
分配金の支払額		1,023,298		-
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,956,701		67,596,270
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,634,943		6,950,708
V. 現金及び現金同等物の期首残高		6,950,708		-
VI. 現金及び現金同等物の期末残高		8,585,652		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2期	第1期
		自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【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2期	第1期
自 平成16年6月1日 至 平成16年11月30日	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11月30日現在)	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 2,048,638	現金及び預金 896,274
信託現金及び信託預金等 7,142,543	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	使途制限付信託預金(注) 605,530
現金及び現金同等物 <u>8,585,652</u>	現金及び現金同等物 <u>6,950,708</u>

(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. 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11月30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

(平成16年11月30日現在)

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
クレディ・スイス・ファースト・ポストン・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド 東京支店(注)	東京都港区六本木一丁目6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

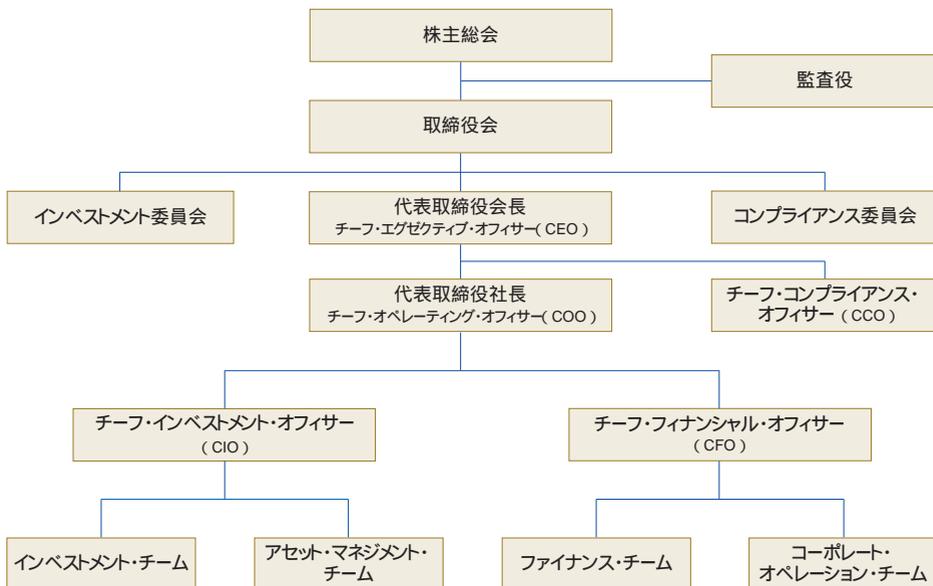
(注)平成16年9月に、アンプロウズ・キャピタル・リミテッドより社名変更。

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

分配金について

分配金の受け取りについて

「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け取りいただけます。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け取り下さい。

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。

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。

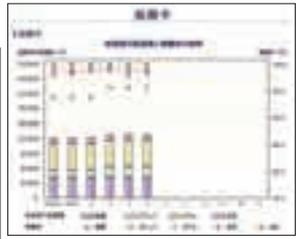
ホームページについて

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

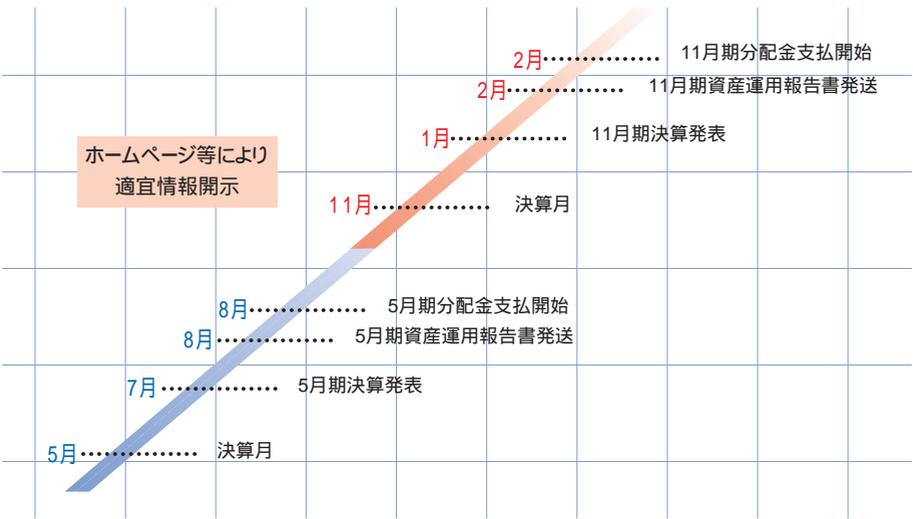
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどの他に、

- 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)



 **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