

RETAIL PROPERTIES



OFFICES



HOTELS



RESIDENTIAL



OTHERS

第24期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告 / 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日

 **United Urban Investment Corporation**

# 総合型J-REITとしての 安定性及び成長力

## 用途・投資地域を分散させた 総合型J-REIT

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



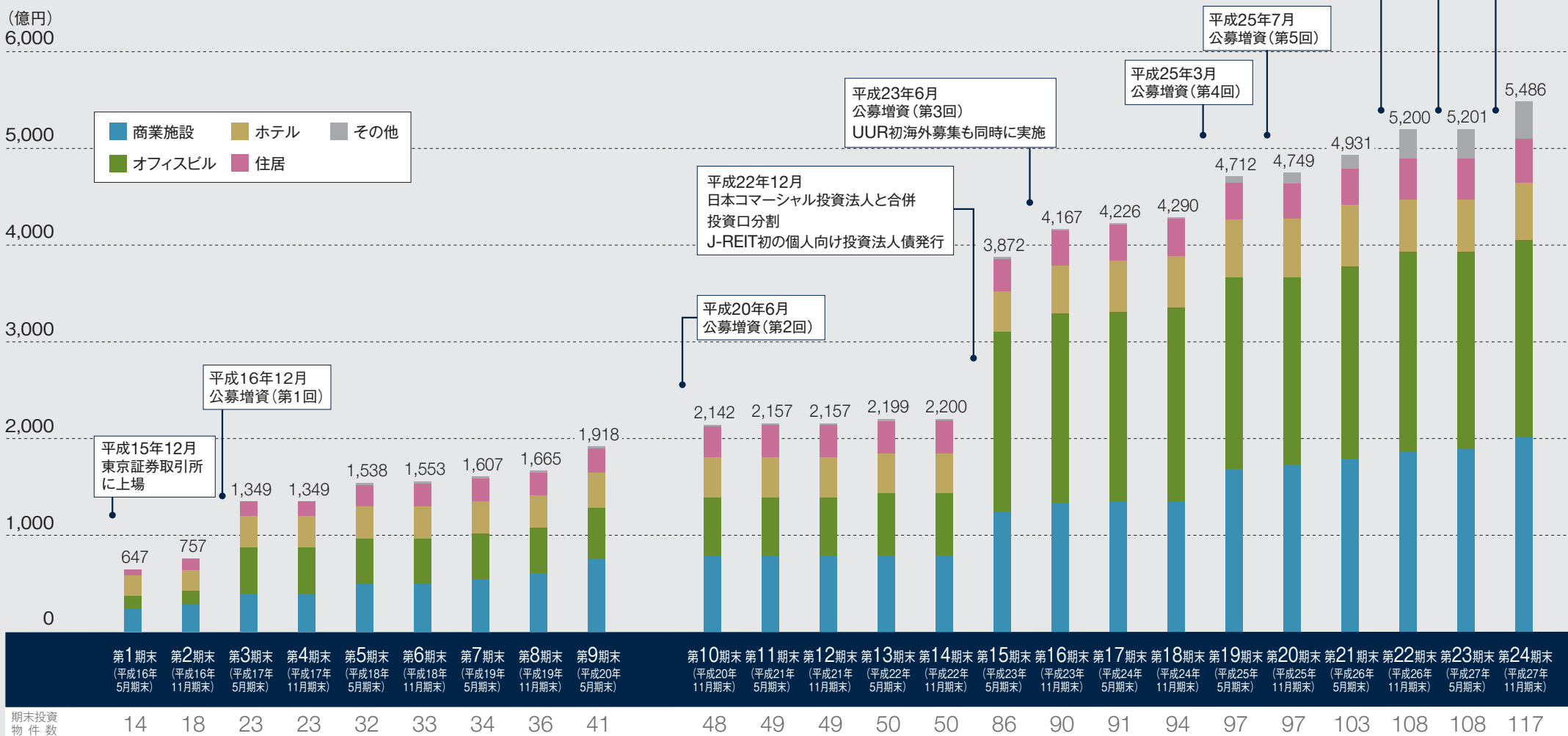
## 丸紅グループの 総合力を活用した運用

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

### Contents

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

### 資産規模の推移



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

本投資法人は投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型J-REITとして、平成15年12月に東京証券取引所不動産投資信託市場（J-REIT市場）に上場して以来、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標として、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行ってきました。第24期末である平成27年11月30日現在、資産規模（取得価格ベース）は5,486億円となっており、J-REIT市場全体で第6位の資産規模を有するに至っています。

さて、ここに本投資法人の第24期（平成27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。

本投資法人は、当期においても総合型投資方針に基づき、日本でも有数の商業地である銀座や福岡・天神に所在する商業施設や渋谷青山通りに面するクリニック施設、更にはインバウンド（訪日外国人旅行客）需要で活況を呈す沖縄等のホテルを取得するなど着実な外部成長を果たしており、期中の取得物件は9物件、取得価格合計285億円となりました。既存保有物件についても、好調な企業業績に加え、インバウンドの増加等を受けて運営状況は良好であり、前期（第23期（平成27年5月期））取得物件の通期寄与や、歩合制賃料を採用している物件における変動賃料の増収なども業績に寄与しています。また財務面においては、不断の有利子負債コスト削減努力だけでなく、継続して負債比率の低下や固定金利比率の向上等を図っており、市場の急変に対応し得る体質強化が進展しています。なお、既存物件のテナントと行っていた訴訟に関しては、訴訟の進行状況等より総合的に判断して、訴訟損失引当金275百万円を当期において計上しました。

以上の結果、当期におきましては、営業収益20,070百万円、営業利益9,427百万円、当期純利益は7,916百万円と、増収増益決算となりました。また、分配金につきましては、訴訟損失引当金計上に伴う税会不一致による分配金への影響を極小化すべく、当期純利益7,916百万円に配当積立金取崩額208百万円を加算した8,124百万円を分配することとしました。結果として、当期の投資口1口当たりの分配金は2,953円（前期対比53円増）となり、第21期以来4期連続の増配を実現しました。

なお、平成27年12月末日時点において、新たに1物件（取得価格：30億円）について取得が完了しており、第25期（平成28年5月期）においても外部成長が進展しています。

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

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう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  
村上 仁志

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長  
チーフ・エグゼクティブ・オフィサー  
吉田 郁夫

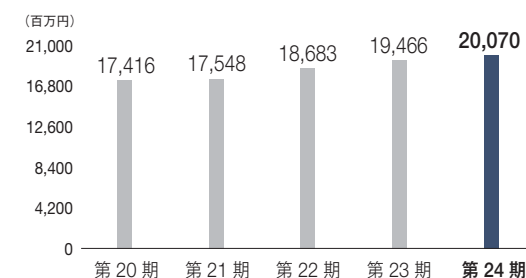


## 第24期 1口当たり分配金

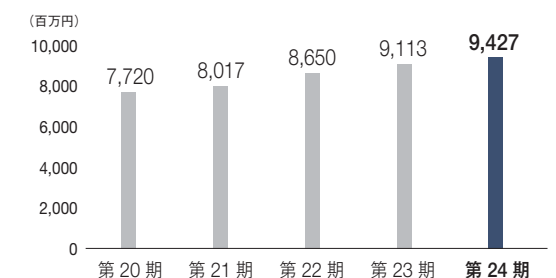
（平成27年6月1日～平成27年11月30日）

2,953円

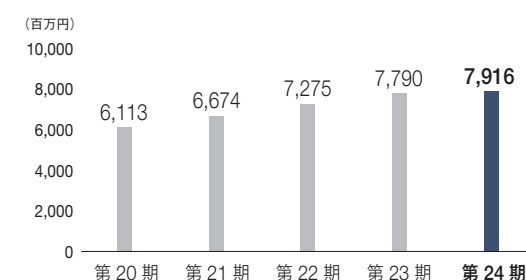
### 営業収益



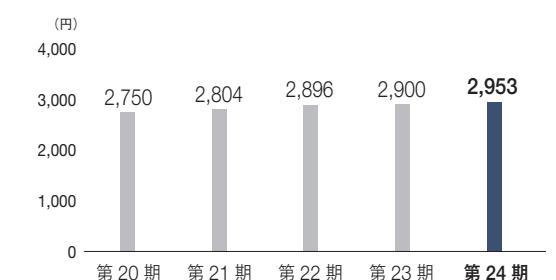
### 営業利益



### 当期純利益



### 1口当たり分配金



|           |       | 第20期                  | 第21期    | 第22期    | 第23期                  | 第24期                  |
|-----------|-------|-----------------------|---------|---------|-----------------------|-----------------------|
| 営業収益      | (百万円) | 17,416                | 17,548  | 18,683  | 19,466                | 20,070                |
| 営業利益      | (百万円) | 7,720                 | 8,017   | 8,650   | 9,113                 | 9,427                 |
| 経常利益      | (百万円) | 6,113                 | 6,694   | 7,276   | 7,790                 | 8,163                 |
| 当期純利益     | (百万円) | 6,113 <sup>(注1)</sup> | 6,674   | 7,275   | 7,790 <sup>(注2)</sup> | 7,916 <sup>(注1)</sup> |
| 分配金総額     | (百万円) | 6,545 <sup>(注1)</sup> | 6,674   | 7,275   | 7,668 <sup>(注2)</sup> | 8,124 <sup>(注1)</sup> |
| 1口当たり分配金  | (円)   | 2,750 <sup>(注1)</sup> | 2,804   | 2,896   | 2,900 <sup>(注2)</sup> | 2,953 <sup>(注1)</sup> |
| 総資産額      | (百万円) | 527,025               | 527,807 | 561,415 | 573,318               | 598,077               |
| 純資産額      | (百万円) | 237,079               | 237,208 | 258,335 | 282,906               | 297,340               |
| 1口当たり純資産額 | (円)   | 99,605                | 99,659  | 102,830 | 106,987               | 108,069               |

（注1）分配金の支払原資として、当期純利益に配当積立金取崩額を加算しています。

（注2）当期末処分利益から約122百万円を次期に繰り越し、投資口1口当たりの分配金を2,900円（分配金総額7,668百万円）としました。



公募増資

▶ 公募増資の概要

|                       |                                        |                                    |
|-----------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| 発行決議日                 | 平成27年8月31日                             |                                    |
| 発行価格等決定日              | 平成27年9月9日                              |                                    |
| 新規発行投資口数              | 107,065口                               | 公募増資：95,000口<br>第三者割当増資：12,065口    |
| 発行価格<br>(1口につき)       | 137,690円                               |                                    |
| 払込金額(発行価額)<br>(1口につき) | 133,475円                               |                                    |
| 払込金額(発行価額)<br>の総額     | 14,290百万円                              | 公募増資：12,680百万円<br>第三者割当増資：1,610百万円 |
| 払込期日                  | 公募増資：平成27年9月16日<br>第三者割当増資：平成27年10月15日 |                                    |

(注) 第23期末時点及び第24期末時点の値を記載しています。

本投資法人は、新規資産の取得資金調達と、LTV低下に伴う将来の成長のための借入余力拡大を企図して、平成27年9月及び10月に、平成15年の新規上場以降第8回目となる公募及び第三者割当増資を実施しました。

物件の取得

A36 グランベル銀座ビル

RETAIL PROPERTIES



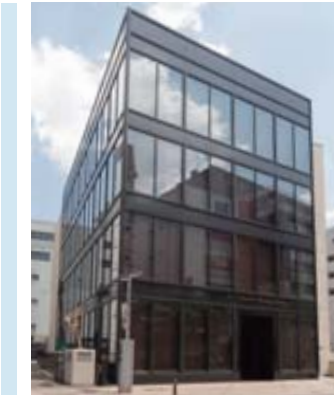
物件の概要

|      |                        |      |                   |
|------|------------------------|------|-------------------|
| 取得日  | 平成27年6月30日             | 延床面積 | 1,646.50㎡         |
| 取得価格 | 2,621百万円               | 構造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根      |
| 所在地  | 東京都中央区銀座二丁目8番18号       | 階数   | 地下1階付9階建          |
| 敷地面積 | 231.00㎡ <sup>(※)</sup> | 建築時期 | 平成18年10月          |
|      |                        | 所有形態 | (土地)：借地権 (建物)：所有権 |

(注) 本物件の所在する土地は全て借地のため、借地面積を記載しています。

A37 UUR天神西通りビル

RETAIL PROPERTIES

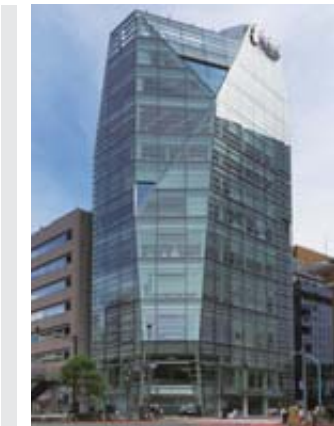


物件の概要

|      |                     |      |                   |
|------|---------------------|------|-------------------|
| 取得日  | 平成27年7月15日          | 延床面積 | 1,486.52㎡         |
| 取得価格 | 5,500百万円            | 構造   | 鉄骨造陸屋根            |
| 所在地  | 福岡県福岡市中央区天神二丁目5番21号 | 階数   | 地下1階付4階建          |
| 敷地面積 | 466.76㎡             | 建築時期 | 平成22年3月           |
|      |                     | 所有形態 | (土地)：所有権 (建物)：所有権 |

E7 クオーツタワー

OTHERS



物件の概要

|      |                                     |      |                   |
|------|-------------------------------------|------|-------------------|
| 取得日  | (土地)：平成27年6月30日<br>(建物)：平成27年11月13日 | 敷地面積 | 354.27㎡           |
| 取得価格 | 5,700百万円(内訳：土地4,535百万円、建物1,165百万円)  | 延床面積 | 2,720.38㎡         |
| 所在地  | 東京都渋谷区渋谷二丁目10番10号                   | 構造   | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 |
|      |                                     | 階数   | 地下1階付12階建         |
|      |                                     | 建築時期 | 平成27年8月           |
|      |                                     | 所有形態 | (土地)：所有権 (建物)：所有権 |

物件の取得

本投資法人は、ポートフォリオ全体の収益性の向上と、用途及び投資地域の分散による安定性の更なる向上を企図して、スポンサーサポートも活用しながら、当期においても新たに9物件を取得しました。

A38 Luz湘南辻堂 スポンサー関連物件

RETAIL PROPERTIES



物件の概要

|      |                     |
|------|---------------------|
| 取得日  | 平成27年9月30日          |
| 取得価格 | 3,938百万円            |
| 所在地  | 神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号 |
| 敷地面積 | 3,658.25 ㎡          |
| 延床面積 | 17,889.43 ㎡         |
| 構造   | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根     |
| 階数   | 地下2階付6階建            |
| 建築時期 | 平成22年8月             |
| 所有形態 | (土地)：所有権 (建物)：所有権   |

D27 UURコート志木 スポンサー関連物件

RESIDENTIAL



物件の概要

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 取得日  | 平成27年9月18日              |
| 取得価格 | 2,730百万円                |
| 所在地  | 埼玉県志木市幸町一丁目6番5号         |
| 敷地面積 | 6,132.03㎡               |
| 延床面積 | 9,885.83㎡               |
| 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   | 13階建                    |
| 建築時期 | 平成11年3月                 |
| 所有形態 | (土地)：所有権 (建物)：所有権       |



物件の取得

インバウンド(訪日外国人旅行者)需要で活況を呈す沖縄等の「ホテル」や、千葉県の湾岸エリアに所在し、高速湾岸線へのアクセスも便利な物流施設等、総合型投資方針の利点を最大限活用し、特色のある物件の取得を行っています。

C10 東横イン川崎駅前市役所通

HOTELS



物件の概要

|      |                      |
|------|----------------------|
| 取得日  | 平成27年8月31日           |
| 取得価格 | 2,655百万円             |
| 所在地  | 神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番15 |
| 敷地面積 | 639.19㎡              |
| 延床面積 | 4,785.93㎡            |
| 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            |
| 建築時期 | 平成17年9月              |
| 所有形態 | (土地):所有権 (建物):所有権    |

C11 東横イン広島平和大通

HOTELS



物件の概要

|      |                   |
|------|-------------------|
| 取得日  | 平成27年8月31日        |
| 取得価格 | 2,113百万円          |
| 所在地  | 広島県広島市中区田中町5番15号  |
| 敷地面積 | 660.40㎡           |
| 延床面積 | 4,345.24㎡         |
| 構造   | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根    |
| 階数   | 14階建              |
| 建築時期 | 平成16年3月           |
| 所有形態 | (土地):所有権 (建物):所有権 |

C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅

HOTELS



物件の概要

|      |                   |
|------|-------------------|
| 取得日  | 平成27年8月31日        |
| 取得価格 | 745百万円            |
| 所在地  | 沖縄県那覇市牧志一丁目20番1号  |
| 敷地面積 | 384.93㎡           |
| 延床面積 | 1,566.12㎡         |
| 構造   | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根   |
| 階数   | 9階建               |
| 建築時期 | 平成14年4月           |
| 所有形態 | (土地):所有権 (建物):所有権 |

E8 新習志野物流センター

OTHERS



物件の概要

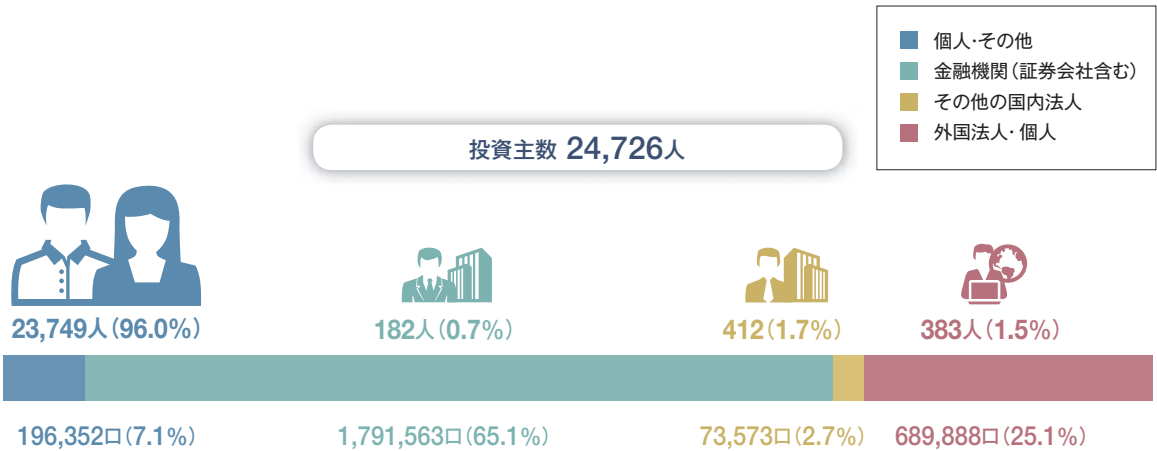
|      |                   |
|------|-------------------|
| 取得日  | 平成27年8月7日         |
| 取得価格 | 2,555百万円          |
| 所在地  | 千葉県習志野市茜浜二丁目3番6号  |
| 敷地面積 | 6,968.26㎡         |
| 延床面積 | 13,268.65㎡        |
| 構造   | 鉄骨造陸屋根            |
| 階数   | 6階建               |
| 建築時期 | 平成3年6月            |
| 所有形態 | (土地):所有権 (建物):所有権 |

投資口の状況



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

所有者別投資主・投資口数 (平成27年11月30日現在)

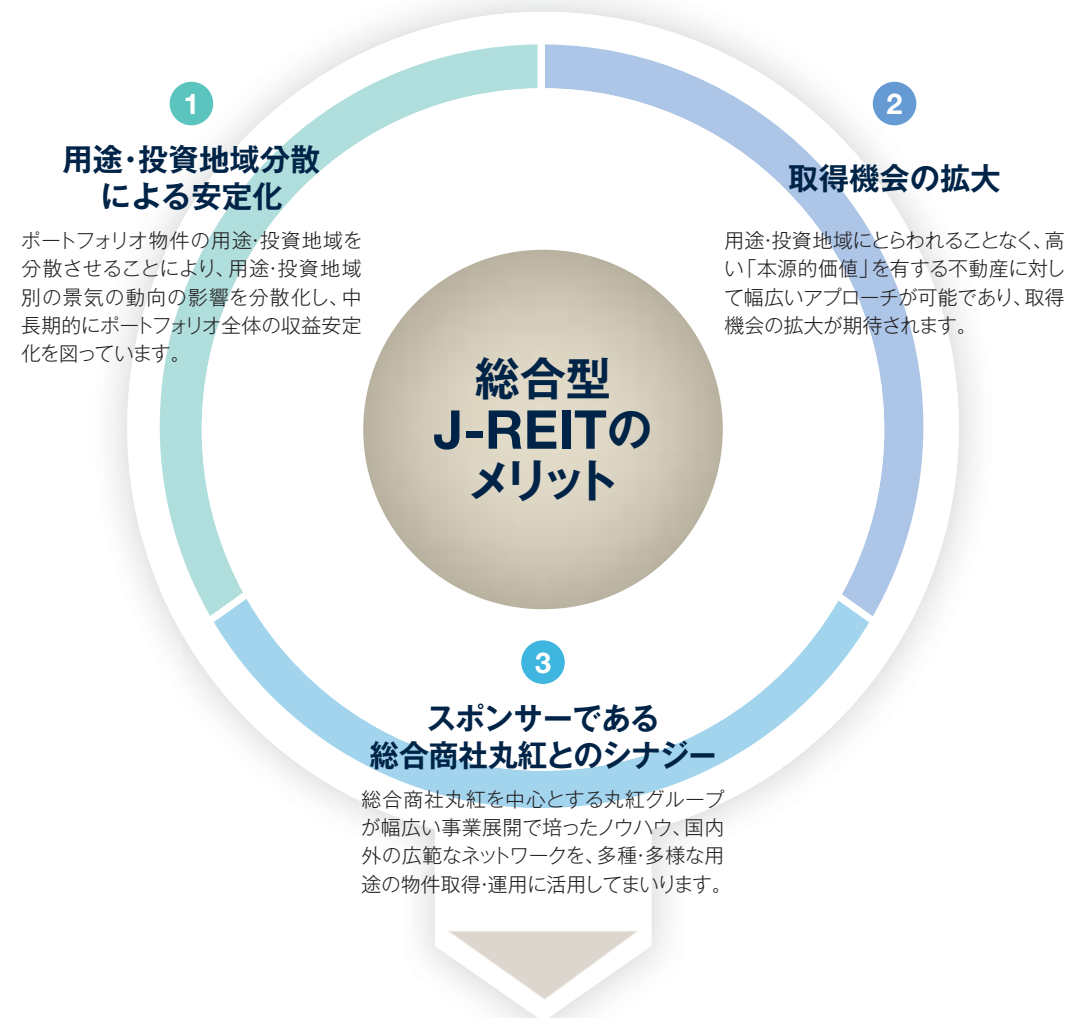


(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

# 総合型J-REITのメリット及び投資法人の運用戦略

## 総合型J-REITのメリット

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



ユナイテッド・アーバン投資法人

外部成長

内部成長

財務戦略

## 投資法人の運用戦略

### ▶ 総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

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



### ▶ 不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

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

#### 不動産の「本源的価値」見極めの観点

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

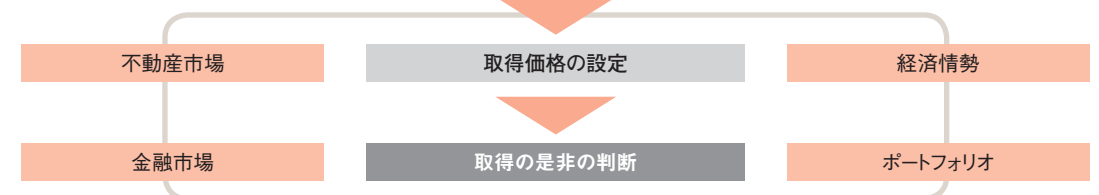
#### 第一次的要素

立地

#### 第二次的要素

スペック テナント 契約条件

#### 不動産の「本源的価値」の見極め

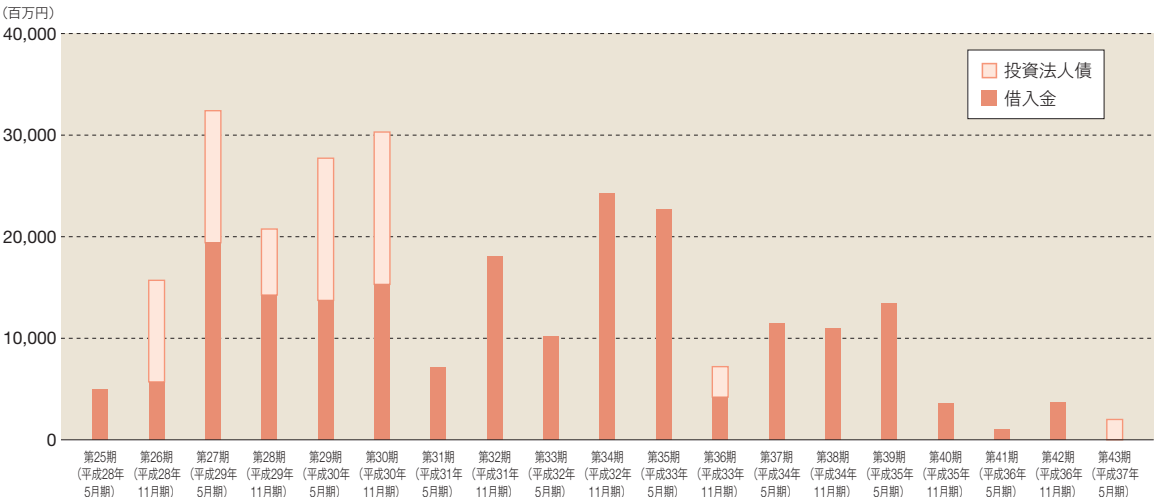




財務戦略及び財務の状況

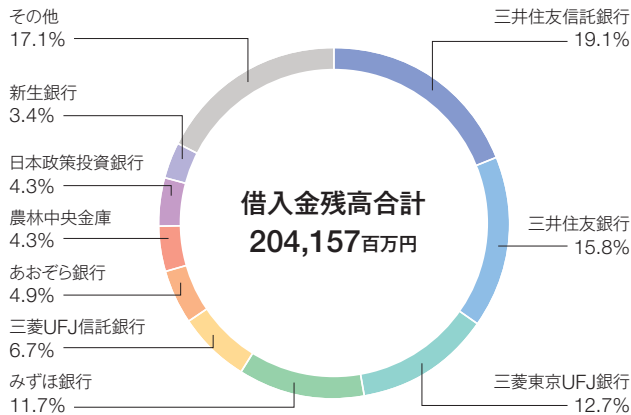
本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持することを最大限考慮するとともに、資金調達は長期・固定での有利子負債によることを原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

▶返済期限の分散状況（平成28年1月15日時点）（注）



（注）1億円未満の返済については記載していません。

▶借入先金融機関の分散状況（平成28年1月15日時点）



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

| 金融機関             | 借入金残高<br>（百万円） | 比率（%）<br>（注） |
|------------------|----------------|--------------|
| 三井住友信託銀行株式会社     | 38,983         | 19.1%        |
| 株式会社三井住友銀行       | 32,159         | 15.8%        |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行    | 25,827         | 12.7%        |
| 株式会社みずほ銀行        | 23,937         | 11.7%        |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社    | 13,669         | 6.7%         |
| 株式会社あおぞら銀行       | 10,040         | 4.9%         |
| 農林中央金庫           | 8,853          | 4.3%         |
| 株式会社日本政策投資銀行     | 8,750          | 4.3%         |
| 株式会社新生銀行         | 7,000          | 3.4%         |
| みずほ信託銀行株式会社      | 3,800          | 1.9%         |
| 株式会社りそな銀行        | 3,639          | 1.8%         |
| 株式会社福岡銀行         | 3,200          | 1.6%         |
| オリックス銀行株式会社      | 2,500          | 1.2%         |
| 全国信用協同組合連合会      | 2,000          | 1.0%         |
| 日本生命保険相互会社       | 2,000          | 1.0%         |
| 信金中央金庫           | 2,000          | 1.0%         |
| 株式会社群馬銀行         | 1,400          | 0.7%         |
| 株式会社横浜銀行         | 1,400          | 0.7%         |
| 株式会社埼玉りそな銀行      | 1,000          | 0.5%         |
| 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社広島銀行         | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社関西アーバン銀行     | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社七十七銀行        | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社東京都民銀行       | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社足利銀行         | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社西日本シティ銀行     | 1,000          | 0.5%         |
| 野村信託銀行株式会社       | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社香川銀行         | 1,000          | 0.5%         |
| 東京海上日動火災保険株式会社   | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社第四銀行         | 1,000          | 0.5%         |
| 株式会社山口銀行         | 1,000          | 0.5%         |
| 合計               | 204,157        | 100.0%       |

▶コミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に、従前より国内の複数の有力金融機関との間で2本のコミットメントライン（借入極度額の合計額：360億円）を設定していましたが、このうちの1本のコミットメントライン（借入極度額：120億円）が平成27年12月24日付で終了したことに伴い、財務安定性の更なる強化を目的として、新たにコミットメントライン1本を設定しました。

この結果、本投資法人の設定するコミットメントラインは合計2本、総額360億円（借入極度額の合計額）となり、引き続き高い水準で維持されています。本投資法人は、今後とも金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務の構築に向け、更に注力していく方針です。

| 参加金融機関                                                  | 借入極度額 | 契約期間                        | 使途制限 | 摘要      |
|---------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|------|---------|
| 三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社みずほ銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行              | 240億円 | 平成27年6月19日～<br>平成28年6月17日   | 無し   | 無担保・無保証 |
| 株式会社三井住友銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>みずほ信託銀行株式会社<br>株式会社りそな銀行 | 120億円 | 平成27年12月25日～<br>平成28年12月26日 | 無し   | 無担保・無保証 |
| 合計                                                      | 360億円 |                             |      |         |

▶財務の状況及び財務指標の推移

本投資法人は、第24期において、新規資産の取得資金調達のため合計114億円の資金調達を行ったことに加え、既存の負債に比して高利であった第2回投資法人債100億円（発行日：平成17年7月12日、利率1.91%）の償還のため、80億円の資金調達も行っています（差額の20億円については、第23期（平成27年5月期）に投資法人債20億円を発行しています。）。現在の金融環境を反映し、第2回投資法人債償還のために調達した借入金及び投資法人債については比較的低利であったことから、有利子負債コストの削減を実現できています。

また、市場の急変に対応し得る体質強化を企図して、本投資法人は第24期中である平成27年8月に、新規上場以降第8回目となる公募及び第三者割当増資を決議しており、平成27年9月及び10月にそれぞれ資金調達（払込金額の総額142億円）を完了しています。

本投資法人は、引き続き、財務体質の強化及び負債コストの軽減を図ってまいります。  
なお、本投資法人の財務の状況は以下のとおりです。

|                  | 直近<br>（平成28年1月15日） | 第24期末<br>（平成27年11月30日） | 第23期末<br>（平成27年5月31日） |
|------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| 有利子負債総額          | 2,676億円            | 2,647億円                | 2,553億円               |
|                  | 借入金                | 2,041億円                | 1,818億円               |
|                  | 投資法人債              | 635億円                  | 735億円                 |
| 担保・保証            | 全て無担保・無保証          |                        |                       |
| 有利子負債加重平均残存期間    | 3.5年               | 3.6年                   | 3.7年                  |
| 有利子負債加重平均金利      | 0.71%              | 0.71%                  | 0.76%                 |
| 長期有利子負債比率（契約ベース） | 100%               |                        |                       |
| 有利子負債固定金利比率      | 90.1%              | 90.0%                  | 89.6%                 |
| コミットメントライン       | 360億円（借入実績なし）      | 360億円（借入実績なし）          | 360億円（借入実績なし）         |

▶発行体格付の状況

| 信用格付業者           | 格付内容                |
|------------------|---------------------|
| 株式会社日本格付研究所（JCR） | 長期発行体格付：AA（見通し：安定的） |
| ムーディーズ・ジャパン株式会社  | 発行体格付：A3（見通し：ポジティブ） |

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧 (平成27年11月30日現在)

| 用途     | NCI<br>物件 | 物件<br>番号 | 物件名称                             | 地域<br>(注4) | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 比<br>(取得<br>価格ベース) | 取得期 | 取得日<br>(注5) |
|--------|-----------|----------|----------------------------------|------------|---------|---------------|--------------------|-----|-------------|
| 商業施設   |           | A1       | ダイエー碑文谷                          | 23区        | 東京都目黒区  | 15,300        | 2.8%               | 1期  | 平成15年12月25日 |
|        |           | A2       | ジョイパーク泉ヶ丘                        | 地方         | 大阪府堺市   | 6,770         | 1.2%               | 1期  | 平成15年12月22日 |
|        |           | A3       | 大丸ビーコック芦屋川西店                     | 地方         | 兵庫県芦屋市  | 769           | 0.1%               | 1期  | 平成15年12月22日 |
|        |           | A4       | レランドショッピングセンター                   | 首都圏        | 千葉県船橋市  | 5,200         | 0.9%               | 2期  | 平成16年 9月17日 |
|        |           | A5       | イオンモール宇城                         | 地方         | 熊本県宇城市  | 11,100        | 2.0%               | 3期  | 平成16年12月 3日 |
|        |           | A6       | 天神ルーチェ                           | 地方         | 福岡県福岡市  | 6,500         | 1.2%               | 5期  | 平成18年 4月14日 |
|        |           | A7       | ヤマダ電機テックランド堺本店                   | 地方         | 大阪府堺市   | 3,210         | 0.6%               | 5期  | 平成18年 4月28日 |
|        |           | A8       | 宮前ショッピングセンター                     | 首都圏        | 神奈川県川崎市 | 5,312         | 1.0%               | 7期  | 平成19年 2月19日 |
|        |           | A9       | コナミスポーツクラブ香里ヶ丘                   | 地方         | 大阪府枚方市  | 2,040         | 0.4%               | 8期  | 平成19年 6月29日 |
|        |           | A10      | アクティオーレ南池袋                       | 23区        | 東京都豊島区  | 3,760         | 0.7%               | 8期  | 平成19年 9月27日 |
|        |           | A11      | Tip's町田ビル                        | 首都圏        | 東京都町田市  | 4,100         | 0.7%               | 9期  | 平成19年12月27日 |
|        |           | A12      | ダイエー宝塚中山店                        | 地方         | 兵庫県宝塚市  | 4,284         | 0.8%               | 9期  | 平成20年 1月30日 |
|        |           | A13      | maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) (注1) | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 11,904        | 2.2%               | 9期  | 平成20年 2月18日 |
|        |           | A14      | アクティオーレ関内                        | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 2,410         | 0.4%               | 10期 | 平成20年 6月30日 |
|        | ●         | A15      | 心斎橋OPA本店                         | 地方         | 大阪府大阪市  | 22,800        | 4.2%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | A16      | 心斎橋OPAきれい館                       | 地方         | 大阪府大阪市  | 2,770         | 0.5%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | A19      | アルポーレ神宮前                         | 6区         | 東京都渋谷区  | 1,580         | 0.3%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | A20      | アルポーレ仙台                          | 地方         | 宮城県仙台市  | 2,590         | 0.5%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | A21      | モラーージュ柏                          | 首都圏        | 千葉県柏市   | 7,040         | 1.3%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | A23      | イトーヨーカドー尾張旭店                     | 地方         | 愛知県尾張旭市 | 4,840         | 0.9%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | A24      | 横浜狩場ショッピングセンター                   | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 2,500         | 0.5%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        |           | A25      | Luz自由が丘                          | 23区        | 東京都目黒区  | 5,090         | 0.9%               | 16期 | 平成23年 6月15日 |
|        |           | A26      | アクティオーレ市川                        | 首都圏        | 千葉県市川市  | 3,350         | 0.6%               | 16期 | 平成23年 6月15日 |
|        |           | A27      | ビバホーム横浜青葉店(敷地)                   | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 2,600         | 0.5%               | 16期 | 平成23年10月31日 |
|        |           | A28      | ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)               | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 2,150         | 0.4%               | 17期 | 平成24年 5月18日 |
|        |           | A29      | ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺                | 首都圏        | 東京都武蔵野市 | 28,000        | 5.1%               | 19期 | 平成25年 3月18日 |
|        |           | A30      | ヤマダ電機テックランドNew松戸本店               | 首都圏        | 千葉県松戸市  | 5,150         | 0.9%               | 19期 | 平成25年 3月18日 |
|        |           | A31      | 天神ロフトビル                          | 地方         | 福岡県福岡市  | 4,350         | 0.8%               | 20期 | 平成25年11月29日 |
|        |           | A32      | 鳴海ショッピングセンター(敷地)                 | 地方         | 愛知県名古屋市 | 6,460         | 1.2%               | 21期 | 平成26年 4月 8日 |
|        |           | A33      | ブラッシングウェーブ江の島                    | 首都圏        | 神奈川県藤沢市 | 1,800         | 0.3%               | 22期 | 平成26年 8月29日 |
|        |           | A34      | ライフ西九条店(敷地)                      | 地方         | 大阪府大阪市  | 1,760         | 0.3%               | 23期 | 平成27年 3月 2日 |
|        |           | A35      | ライフ玉造店(敷地)                       | 地方         | 大阪府大阪市  | 1,880         | 0.3%               | 23期 | 平成27年 3月 2日 |
|        |           | A36      | グランベル銀座ビル                        | 6区         | 東京都中央区  | 2,621         | 0.5%               | 24期 | 平成27年 6月30日 |
|        |           | A37      | UUR天神西通りビル                       | 地方         | 福岡県福岡市  | 5,500         | 1.0%               | 24期 | 平成27年 7月15日 |
|        |           | A38      | Luz湘南辻堂                          | 首都圏        | 神奈川県藤沢市 | 3,938         | 0.7%               | 24期 | 平成27年 9月30日 |
| オフィスビル |           | B1       | T&G浜松町ビル                         | 6区         | 東京都港区   | 2,257         | 0.4%               | 1期  | 平成15年12月26日 |
|        |           | B2       | SK名古屋ビルディング                      | 地方         | 愛知県名古屋市 | 5,400         | 1.0%               | 1期  | 平成15年12月26日 |
|        |           | B3       | 福岡アーセオンビル                        | 地方         | 福岡県福岡市  | 2,080         | 0.4%               | 1期  | 平成15年12月26日 |
|        |           | B4       | 丸増麴町ビル                           | 6区         | 東京都千代田区 | 2,350         | 0.4%               | 1期  | 平成16年 3月29日 |
|        |           | B5       | 六番町Kビル                           | 6区         | 東京都千代田区 | 2,150         | 0.4%               | 1期  | 平成16年 3月30日 |
|        |           | B6       | 新大阪セントラルタワー (注2)                 | 地方         | 大阪府大阪市  | 24,000        | 4.4%               | 3期  | 平成16年12月 2日 |
|        |           | B7       | 川崎東芝ビル                           | 首都圏        | 神奈川県川崎市 | 19,200        | 3.5%               | 3期  | 平成16年12月20日 |
|        |           | B8       | UUR東陽町ビル                         | 23区        | 東京都江東区  | 8,500         | 1.5%               | 10期 | 平成20年 6月30日 |
|        |           | B9       | フォーシーズンビル                        | 6区         | 東京都新宿区  | 4,200         | 0.8%               | 13期 | 平成21年12月25日 |
|        | ●         | B10      | 日立ハイテクビルディング                     | 6区         | 東京都港区   | 14,800        | 2.7%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B11      | パシフィックマークス新宿パークサイド               | 6区         | 東京都新宿区  | 12,100        | 2.2%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B12      | UUR築地ビル                          | 6区         | 東京都中央区  | 6,860         | 1.3%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B13      | パシフィックマークス月島                     | 6区         | 東京都中央区  | 6,080         | 1.1%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B14      | パシフィックマークス横浜イースト                 | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 7,050         | 1.3%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B15      | パシフィックマークス新浦安                    | 首都圏        | 千葉県浦安市  | 3,920         | 0.7%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B17      | 赤坂氷川ビル                           | 6区         | 東京都港区   | 3,290         | 0.6%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B18      | パシフィックマークス渋谷公園通                  | 6区         | 東京都渋谷区  | 2,570         | 0.5%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B20      | パシフィックマークス赤坂見附                   | 6区         | 東京都港区   | 2,210         | 0.4%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B21      | 横浜相生町ビル                          | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 1,060         | 0.2%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B22      | パシフィックマークス新横浜                    | 首都圏        | 神奈川県横浜市 | 1,710         | 0.3%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B25      | パシフィックマークス川崎                     | 首都圏        | 神奈川県川崎市 | 9,890         | 1.8%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B26      | 浜松町262ビル (注3)                    | 6区         | 東京都港区   | 6,840         | 1.2%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B27      | リーラヒジリザカ                         | 6区         | 東京都港区   | 2,750         | 0.5%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B29      | 大塚Hビル                            | 23区        | 東京都豊島区  | 1,160         | 0.2%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|        | ●         | B30      | パシフィックマークス新宿サウスゲート               | 6区         | 東京都新宿区  | 2,460         | 0.4%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |

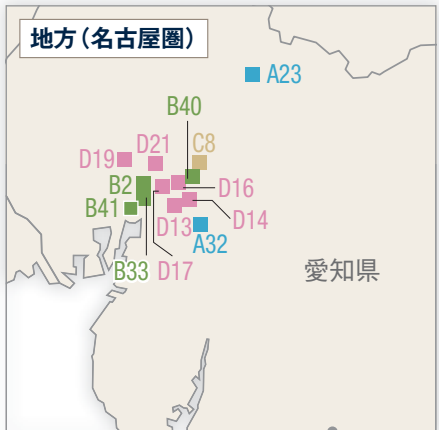
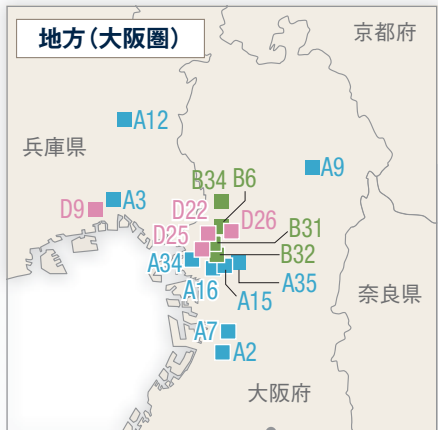
(注1)「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」は、商業施設部分とオフィスビル部分を含んでいます。  
(注2)「新大阪セントラルタワー」は、オフィスビル部分とホテル部分を含んでいます。  
(注3)「浜松町262ビル」は平成23年10月31日及び平成25年1月23日付で、また「新宿ワシントンホテル本館」は平成22年9月29日付で追加取得を行っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。また、上記の取得日は、本投資法人による初回の取得日を記載しています。

| 用途        | NCI<br>物件 | 物件<br>番号 | 物件名称               | 地域<br>(注4) | 所在地      | 取得価格<br>(百万円) | 比<br>(取得<br>価格ベース) | 取得期 | 取得日<br>(注5) |
|-----------|-----------|----------|--------------------|------------|----------|---------------|--------------------|-----|-------------|
| オフィスビル    | ●         | B31      | パシフィックマークス西梅田      | 地方         | 大阪府大阪市   | 6,860         | 1.3%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|           | ●         | B32      | パシフィックマークス肥後橋      | 地方         | 大阪府大阪市   | 4,570         | 0.8%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|           | ●         | B33      | 名古屋錦シティビル          | 地方         | 愛知県名古屋市  | 2,670         | 0.5%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|           | ●         | B34      | パシフィックマークス江坂       | 地方         | 大阪府吹田市   | 9,590         | 1.7%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|           | ●         | B35      | パシフィックマークス札幌北一条    | 地方         | 北海道札幌市   | 1,790         | 0.3%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|           | ●         | B36      | 新札幌センタービル          | 地方         | 北海道札幌市   | 987           | 0.2%               | 15期 | 平成22年12月 1日 |
|           |           | B37      | アリーナタワー            | 首都圏        | 神奈川県横浜市  | 9,500         | 1.7%               | 16期 | 平成23年 6月16日 |
|           |           | B38      | 湯島ファーストビル          | 23区        | 東京都文京区   | 2,100         | 0.4%               | 18期 | 平成24年 8月29日 |
|           |           | B39      | 道玄坂スクエア            | 6区         | 東京都渋谷区   | 2,300         | 0.4%               | 18期 | 平成24年11月22日 |
|           |           | B40      | グランスクエア新栄          | 地方         | 愛知県名古屋市  | 1,480         | 0.3%               | 21期 | 平成26年 2月28日 |
|           |           | B41      | グランスクエア名駅南         | 地方         | 愛知県名古屋市  | 1,220         | 0.2%               | 21期 | 平成26年 2月28日 |
|           |           | B42      | 芝520ビル             | 6区         | 東京都港区    | 2,100         | 0.4%               | 21期 | 平成26年 3月28日 |
| ホテル       |           | B43      | 広瀬通SEビル            | 地方         | 宮城県仙台市   | 3,600         | 0.7%               | 22期 | 平成26年 6月13日 |
|           |           | C1       | 新宿ワシントンホテル本館 (注3)  | 6区         | 東京都新宿区   | 21,140        | 3.9%               | 1期  | 平成15年12月22日 |
|           |           | C2       | 東横イン品川駅高輪口         | 6区         | 東京都港区    | 1,884         | 0.3%               | 3期  | 平成17年 2月18日 |
|           |           | C3       | MZビル               | 首都圏        | 東京都八王子市  | 3,800         | 0.7%               | 9期  | 平成20年 4月10日 |
|           |           | C4       | ホテルルートイン横浜馬車道      | 首都圏        | 神奈川県横浜市  | 4,720         | 0.9%               | 10期 | 平成20年 6月30日 |
|           |           | C5       | ホテルJALシティ那覇        | 地方         | 沖縄県那覇市   | 7,650         | 1.4%               | 16期 | 平成23年10月25日 |
|           |           | C6       | UUR四谷三丁目ビル         | 6区         | 東京都新宿区   | 4,200         | 0.8%               | 17期 | 平成23年12月26日 |
|           |           | C7       | 四谷213ビル            | 6区         | 東京都新宿区   | 5,020         | 0.9%               | 19期 | 平成25年 3月18日 |
|           |           | C8       | ホテルルートイン名古屋今池駅前    | 地方         | 愛知県名古屋市  | 2,000         | 0.4%               | 19期 | 平成25年 3月25日 |
|           |           | C9       | ザ・ビュ－六本木           | 6区         | 東京都港区    | 3,500         | 0.6%               | 21期 | 平成26年 5月 1日 |
|           |           | C10      | 東横イン川崎駅前市役所通       | 首都圏        | 神奈川県川崎市  | 2,655         | 0.5%               | 24期 | 平成27年 8月31日 |
|           |           | C11      | 東横イン広島平和大通         | 地方         | 広島県広島市   | 2,113         | 0.4%               | 24期 | 平成27年 8月31日 |
| 住居        |           | C12      | 東横イン那覇国際通り美栄橋駅     | 地方         | 沖縄県那覇市   | 745           | 0.1%               | 24期 | 平成27年 8月31日 |
|           |           | D1       | T&G東池袋マンション        | 23区        | 東京都豊島区   | 2,021         | 0.4%               | 1期  | 平成15年12月26日 |
|           |           | D4       | 駒沢コート              | 23区        | 東京都世田谷区  | 1,680         | 0.3%               | 1期  | 平成15年12月26日 |
|           |           | D6       | スカイコート芝大門          | 6区         | 東京都港区    | 1,175         | 0.2%               | 2期  | 平成16年10月15日 |
|           |           | D7       | 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)   | 23区        | 東京都北区    | 3,530         | 0.6%               | 2期  | 平成16年10月26日 |
|           |           | D8       | 太平洋セメント社宅(習志野社宅)   | 首都圏        | 千葉県船橋市   | 1,140         | 0.2%               | 2期  | 平成16年10月26日 |
|           |           | D9       | アブリーレ新青木一番館        | 地方         | 兵庫県神戸市   | 3,031         | 0.6%               | 3期  | 平成17年 4月13日 |
|           |           | D10      | UURコート札幌北三条        | 地方         | 北海道札幌市   | 1,278         | 0.2%               | 5期  | 平成18年 3月16日 |
|           |           | D11      | UURコート千葉蘇我         | 首都圏        | 千葉県千葉市   | 620           | 0.1%               | 5期  | 平成18年 2月 8日 |
|           |           | D12      | 太平洋セメント東久留米寮新館     | 首都圏        | 東京都東久留米市 | 480           | 0.1%               | 5期  | 平成18年 2月 8日 |
|           |           | D13      | 南山コート1号館           | 地方         | 愛知県名古屋市  | 1,070         | 0.2%               | 5期  | 平成18年 3月30日 |
|           |           | D14      | 南山コート2号館           | 地方         | 愛知県名古屋市  | 450           | 0.1%               | 5期  | 平成18年 3月30日 |
|           |           | D15      | クリオ文京小石川           | 23区        | 東京都文京区   | 3,170         | 0.6%               | 5期  | 平成18年 4月28日 |
|           |           | D16      | グランルージュ栄           | 地方         | 愛知県名古屋市  | 1,570         | 0.3%               | 6期  | 平成18年11月30日 |
|           |           | D17      | グランルージュ栄Ⅱ          | 地方         | 愛知県名古屋市  | 1,300         | 0.2%               | 9期  | 平成19年12月26日 |
|           |           | D18      | MA仙台ビル             | 地方         | 宮城県仙台市   | 3,440         | 0.6%               | 10期 | 平成20年 9月24日 |
|           |           | D19      | UURコート名古屋名駅        | 地方         | 愛知県名古屋市  | 1,473         | 0.3%               | 10期 | 平成20年 9月30日 |
|           |           | D20      | UURコート札幌篠路寺番館      | 地方         | 北海道札幌市   | 870           | 0.2%               | 10期 | 平成20年11月11日 |
|           |           | D21      | パークサイト泉            | 地方         | 愛知県名古屋市  | 900           | 0.2%               | 10期 | 平成20年11月21日 |
|           |           | D22      | UURコート大阪十三本町       | 地方         | 大阪府大阪市   | 1,570         | 0.3%               | 11期 | 平成21年 2月26日 |
|           |           | D23      | UURコート錦糸町          | 23区        | 東京都江東区   | 2,900         | 0.5%               | 16期 | 平成23年 6月15日 |
|           |           | D24      | UURコート札幌南三条プレミアタワー | 地方         | 北海道札幌市   | 2,050         | 0.4%               | 18期 | 平成24年 6月28日 |
|           |           | D25      | グランルージュ中之島南        | 地方         | 大阪府大阪市   | 1,380         | 0.3%               | 20期 | 平成25年 6月25日 |
|           |           | D26      | グレンパーク梅田北          | 地方         | 大阪府大阪市   | 5,150         | 0.9%               | 22期 | 平成26年 8月29日 |
|           |           | D27      | UURコート志木           | 首都圏        | 埼玉県志木市   | 2,730         | 0.5%               | 24期 | 平成27年 9月18日 |
| その他       |           | E1       | リリカラ東北支店           | 地方         | 宮城県仙台市   | 2,050         | 0.4%               | 5期  | 平成18年 5月29日 |
|           |           | E2       | KDDI府中ビル           | 首都圏        | 東京都府中市   | 4,920         | 0.9%               | 19期 | 平成25年 5月16日 |
|           |           | E3       | 壺川スクエアビル           | 地方         | 沖縄県那覇市   | 4,150         | 0.8%               | 20期 | 平成25年11月 1日 |
|           |           | E4       | ザ ブレイス オプトウキョウ     | 6区         | 東京都港区    | 3,500         | 0.6%               | 21期 | 平成26年 5月 1日 |
|           |           | E5       | ロジスティクス東扇島         | 首都圏        | 神奈川県川崎市  | 8,300         | 1.5%               | 22期 | 平成26年10月 2日 |
|           |           | E6       | 第1・第2MT有明センタービル    | 23区        | 東京都江東区   | 8,000         | 1.5%               | 22期 | 平成26年11月25日 |
|           |           | E7       | クオーツタワー            | 6区         | 東京都渋谷区   | 5,700         | 1.0%               | 24期 | 平成27年11月13日 |
|           |           | E8       | 新習志野物流センター         | 首都圏        | 千葉県習志野市  | 2,555         | 0.5%               | 24期 | 平成27年 8月 7日 |
| ポートフォリオ全体 |           |          |                    |            |          | 548,661.0     | 100.0%             |     |             |

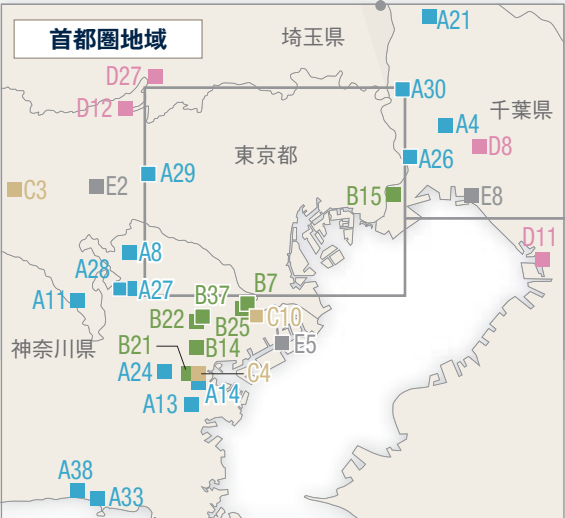
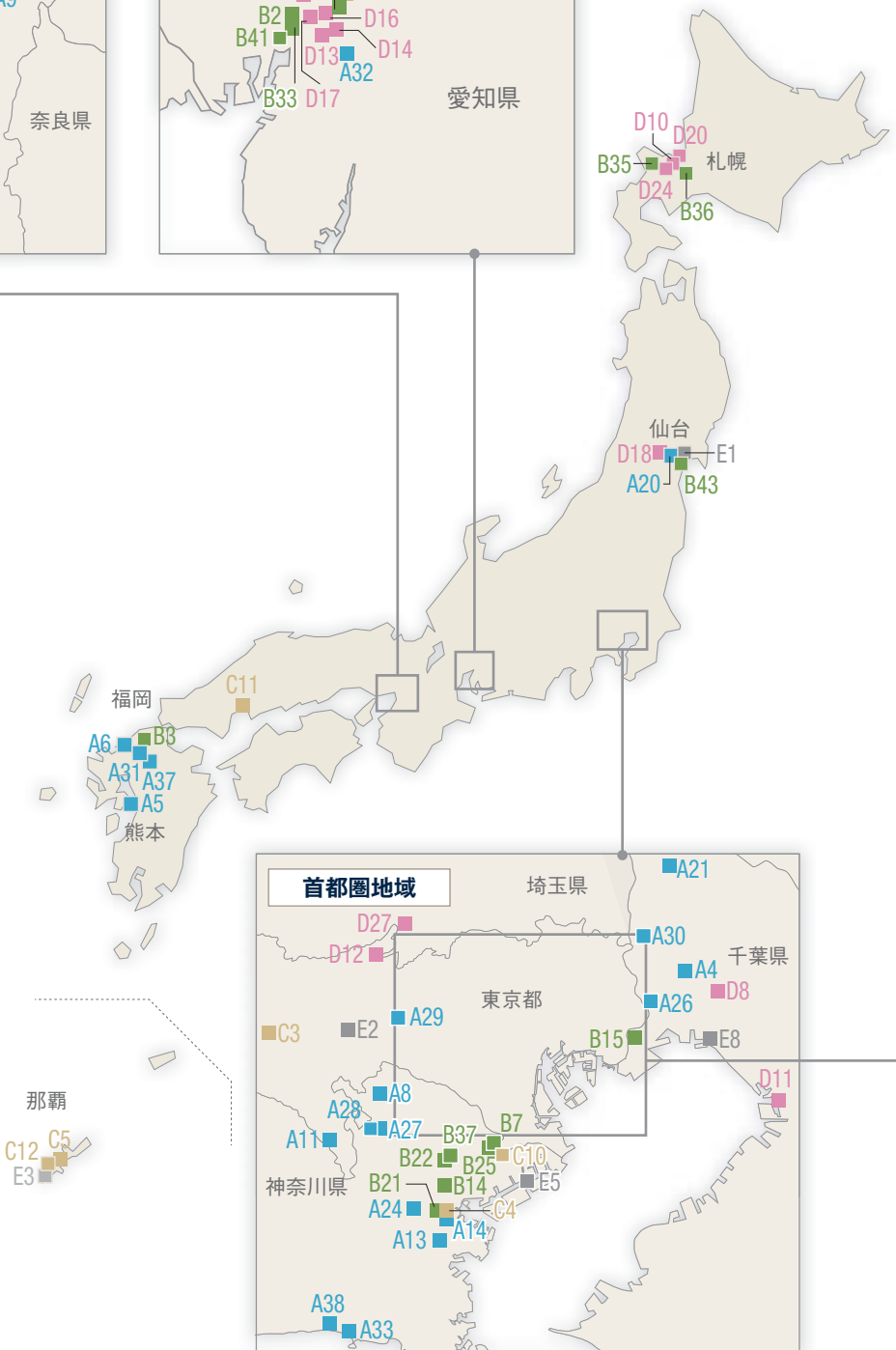
(注4)「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、後記16ページ「ポートフォリオデータ ポートフォリオの状況」の注釈に記載の「東京都心6区」、「東京23区」、「首都圏地域」及び「地方」を指します。  
(注5) NCI物件の取得日は、合併効力発生日としています。



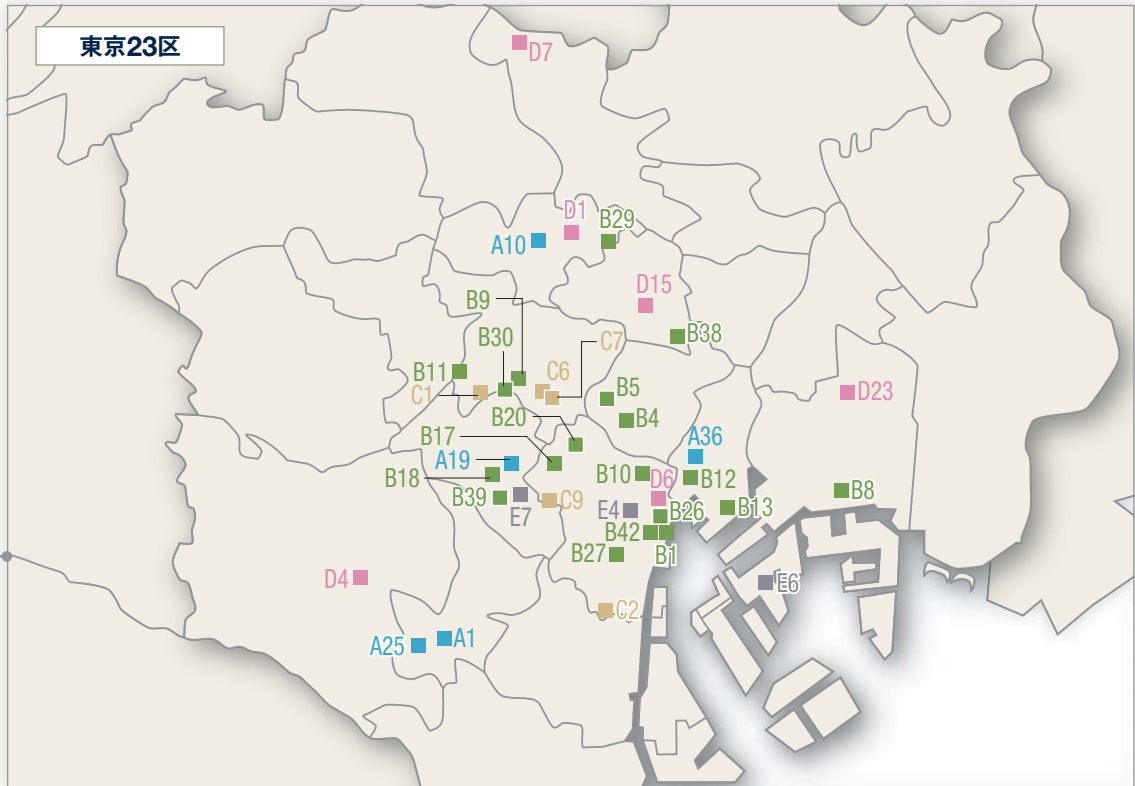
ポートフォリオマップ



- A1 ダイエー碑文谷
- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A3 大丸ビーコック芦屋川西店
- A4 レランドショッピングセンター
- A5 イオンモール宇城
- A6 天神ルーチェ
- A7 ヤマダ電機テックランド堺本店
- A8 宮前ショッピングセンター
- A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
- A10 アクティオーレ南池袋
- A11 Tip's町田ビル
- A12 ダイエー宝塚中山店
- A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注1)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A16 心斎橋OPAさかい館
- A19 アルポーレ神宮前
- A20 アルポーレ仙台
- A21 モラージュ柏
- A23 イトーヨーカドー尾張旭店
- A24 横浜狩場ショッピングセンター
- A25 Luz自由が丘
- A26 アクティオーレ市川
- A27 ビバホーム横浜青葉店(敷地)
- A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- A30 ヤマダ電機テックランドNew松戸本店
- A31 天神ロフトビル
- A32 鳴海ショッピングセンター(敷地)
- A33 ブラッシングウェーブ江の島
- A34 ライフ西九条店(敷地)
- A35 ライフ玉造店(敷地)
- A36 グランベル銀座ビル
- A37 UUR天神西通りビル
- A38 Luz湘南辻堂
- B1 T&G浜松町ビル
- B2 SK名古屋ビルディング
- B3 福岡アーセオンビル
- B4 丸増麹町ビル



- B5 六番町Kビル
- B6 新大阪セントラルタワー(注2)
- B7 川崎東芝ビル
- B8 UUR東陽町ビル
- B9 フォーシーズンビル
- B10 日立ハイテクビルディング
- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B12 UUR築地ビル
- B13 パシフィックマークス月島
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B15 パシフィックマークス新浦安
- B17 赤坂氷川ビル
- B18 パシフィックマークス渋谷公園通
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B21 横浜相生町ビル
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B25 パシフィックマークス川崎
- B26 浜松町262ビル
- B27 リーラビシリザカ
- B29 大塚HTビル
- B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- B31 パシフィックマークス西梅田
- B32 パシフィックマークス肥後橋
- B33 名古屋錦シティビル
- B34 パシフィックマークス江坂
- B35 パシフィックマークス札幌北一条
- B36 新札幌センタービル
- B37 アリーナタワー
- B38 湯島ファーストビル
- B39 道玄坂スクエア
- B40 グランスクエア新栄
- B41 グランスクエア名駅南
- B42 芝520ビル
- B43 広瀬通SEビル
- C1 新宿ワシントンホテル本館
- C2 東横イン品川駅高輪口
- C3 MZビル
- C4 ホテルルートイン横浜馬車道
- C5 ホテルJALシティ那覇
- C6 UUR四谷三丁目ビル
- C7 四谷213ビル
- C8 ホテルルートイン名古屋今池駅前
- C9 ザ・ビー六本木
- C10 東横イン川崎駅前市役所通
- C11 東横イン広島平和大通
- C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅
- D1 T&G東池袋マンション
- D4 駒沢コート
- D6 スカイコート芝大門
- D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)
- D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅)
- D9 アプリール新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D11 UURコート千葉蘇我
- D12 太平洋セメント東久留米寮新館
- D13 南山コート1号館
- D14 南山コート2号館
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルージュ栄
- D17 グランルージュ栄II
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- D20 UURコート札幌篠路寺番館
- D21 パークサイト泉
- D22 UURコート大阪十三本町
- D23 UURコート錦糸町
- D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー
- D25 グランルージュ中之島南
- D26 グレンパーク梅田北
- D27 UURコート志木
- E1 リリカラ東北支店
- E2 KDDI府中ビル
- E3 壺川スクエアビル
- E4 ザ プレイス オプトウキョウ
- E5 ロジスティクス東扇島
- E6 第1・第2MT有明センタービル
- E7 クオーツタワー
- E8 新習志野物流センター

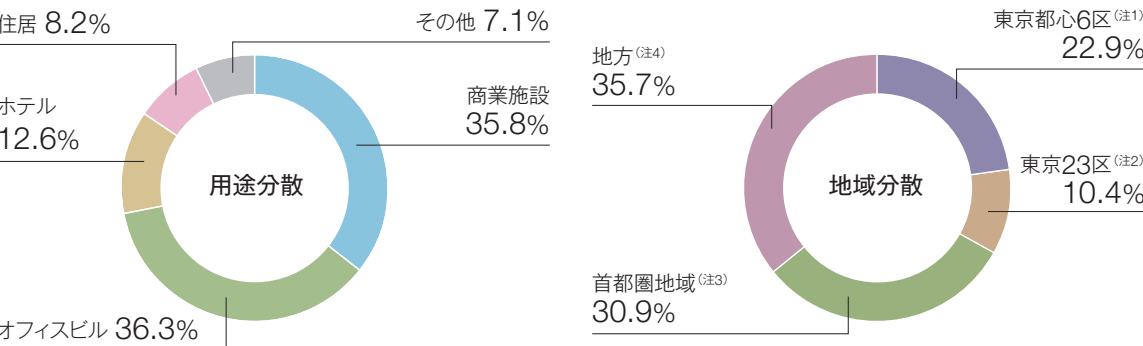


(注1) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。  
(注2) 新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。



ポートフォリオデータ

▶ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成27年11月30日現在)



(注1)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。  
(注2)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。  
(注3)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。  
(注4)「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含む)を指します。なお、「地方」には大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

▶稼働率

|        | 平成27年  |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 6月末    | 7月末    | 8月末    | 9月末    | 10月末   | 11月末   |
| 商業施設   | 99.8%  | 99.8%  | 99.8%  | 99.6%  | 99.8%  | 99.8%  |
| オフィスビル | 97.5%  | 97.1%  | 97.1%  | 97.2%  | 97.6%  | 95.5%  |
| ホテル    | 99.8%  | 99.6%  | 99.7%  | 99.7%  | 99.7%  | 99.7%  |
| 住居     | 97.0%  | 97.0%  | 96.9%  | 97.2%  | 97.5%  | 97.5%  |
| その他    | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 合計     | 98.9%  | 98.8%  | 98.8%  | 98.8%  | 99.0%  | 98.5%  |

主な保有物件 (平成27年11月30日現在)



B11 パシフィックマークス新宿パークサイド  
C9 ザ・ビー六本木  
A15 心斎橋OPA本館  
C1 新宿ワシントンホテル本館

環境への取組み

▶環境方針の制定

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

▶DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

本投資法人の保有物件においては、「アリーナタワー」及び「壺川スクエアビル」が、DBJ Green Building認証の“3つ星 (非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)”を付与されています。



▶GRESBへの参加



「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ (持続可能性) 配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

本投資法人は、平成24年度から毎年継続してGRESB調査に参加しており、平成27年度の調査において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。この評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。





A6



A25



B7



B6



A29

- A6 天神ルーチェ
- A25 Luz自由が丘
- B7 川崎東芝ビル
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- B6 新大阪セントラルタワー (新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。)



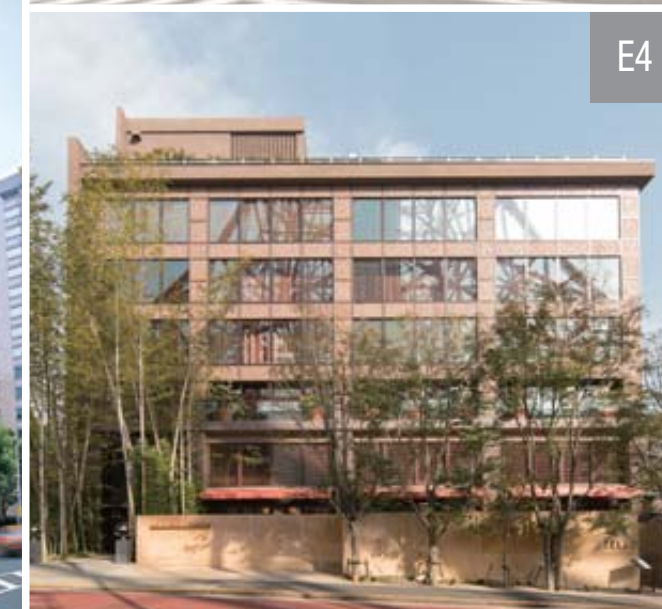
B37



B10



A1



E4

- B37 アリーナタワー
- A1 ダイエー碑文谷
- B10 日立ハイテクビルディング
- E4 ザ プレイス オブ トウキョウ





A31 天神ロフトビル  
E3 壺川スクエアビル  
D25 グランルージュ中之島南  
B2 SK名古屋ビルディング

## ■ 概要

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

執行役員：村上仁志

監督役員：秋山 正明

監督役員：小澤 徹夫

本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
城山トラストタワー18階

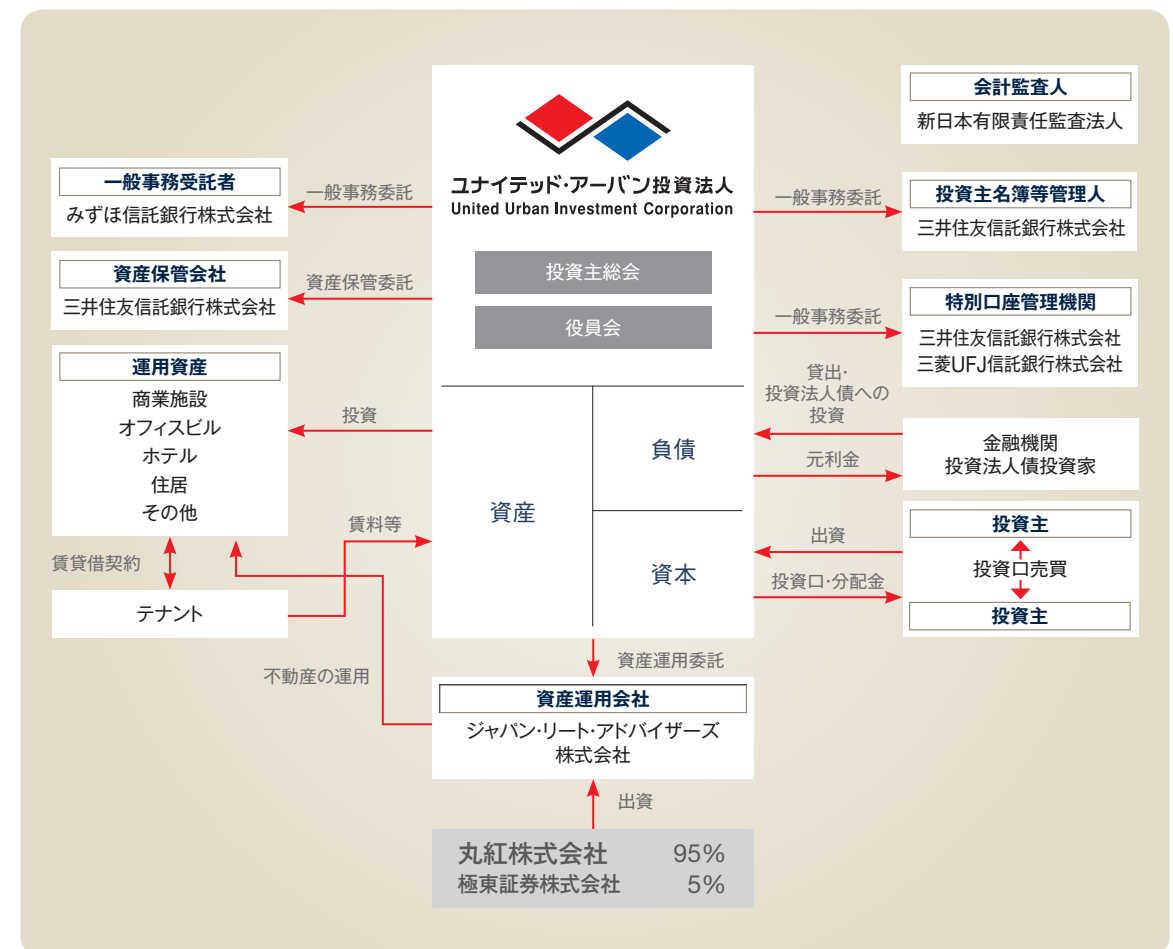
上 場 日：平成15年12月22日

資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社



|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 監督役員  | 執行役員  | 監督役員  |
| 秋山 正明 | 村上 仁志 | 小澤 徹夫 |

## ■ 仕組み図





1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

| 期 別                                  | 第20期                             | 第21期                             | 第22期                             | 第23期                             | 第24期                             |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 計算期間                                 | 自 平成25年 6 月 1 日<br>至 平成25年11月30日 | 自 平成25年12月 1 日<br>至 平成26年 5 月31日 | 自 平成26年 6 月 1 日<br>至 平成26年11月30日 | 自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
| 営業収益 (注1)                            | 百万円                              | 17,416                           | 17,548                           | 18,683                           | 19,466                           |
| （うち不動産賃貸事業収益）                        | 百万円                              | (17,084)                         | (17,548)                         | (18,683)                         | (19,389)                         |
| 営業費用                                 | 百万円                              | 9,695                            | 9,530                            | 10,033                           | 10,352                           |
| （うち不動産賃貸事業費用）                        | 百万円                              | (7,771)                          | (7,757)                          | (8,199)                          | (8,313)                          |
| 営業利益                                 | 百万円                              | 7,720                            | 8,017                            | 8,650                            | 9,113                            |
| 経常利益                                 | 百万円                              | 6,113                            | 6,694                            | 7,276                            | 7,790                            |
| 当期純利益 (a)                            | 百万円                              | 6,113                            | 6,674                            | 7,275                            | 7,790                            |
| 総資産額 (b)                             | 百万円                              | 527,025<br>(対前期比+1.9%)           | 527,807<br>(対前期比+0.1%)           | 561,415<br>(対前期比+6.4%)           | 573,318<br>(対前期比+2.1%)           |
| 純資産額 (c)                             | 百万円                              | 237,079<br>(対前期比+3.9%)           | 237,208<br>(対前期比+0.0%)           | 258,335<br>(対前期比+8.9%)           | 282,906<br>(対前期比+9.5%)           |
| 出資総額                                 | 百万円                              | 199,230<br>(対前期比+4.8%)           | 199,230<br>(対前期比－)               | 219,768<br>(対前期比+10.3%)          | 243,869<br>(対前期比+11.0%)          |
| 発行済投資口の総口数 (d)                       | 口                                | 2,380,181                        | 2,380,181                        | 2,512,246                        | 2,644,311                        |
| 1口当たり純資産額 (c)/(d)                    | 円                                | 99,605                           | 99,659                           | 102,830                          | 106,987                          |
| 分配金総額 (e)                            | 百万円                              | 6,545                            | 6,674                            | 7,275                            | 7,668                            |
| 1口当たり当期純利益 (注2)                      | 円                                | 2,586                            | 2,804                            | 2,905                            | 2,954                            |
| 1口当たり分配金額 (e)/(d)                    | 円                                | 2,750                            | 2,804                            | 2,896                            | 2,900                            |
| （うち1口当たり利益分配金額）                      | 円                                | (2,750)                          | (2,804)                          | (2,896)                          | (2,900)                          |
| （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3)                        | %                                | 1.2 (2.3)                        | 1.3 (2.5)                        | 1.3 (2.7)                        | 1.4 (2.8)                        |
| 自己資本当期純利益率 (注3)                      | %                                | 2.6 (5.2)                        | 2.8 (5.6)                        | 2.9 (5.9)                        | 2.9 (5.8)                        |
| 期末自己資本比率 (c)/(b)                     | %                                | 45.0<br>(対前期増減+0.8)              | 44.9<br>(対前期増減△0.0)              | 46.0<br>(対前期増減+1.1)              | 49.3<br>(対前期増減+3.3)              |
| 配当性向 (注3)                            | %                                | 106.3                            | 100.0                            | 99.6                             | 98.1                             |
| 【その他参考情報】                            |                                  |                                  |                                  |                                  |                                  |
| 期末投資物件数                              | 件                                | 97                               | 103                              | 108                              | 108                              |
| 期末総賃貸可能面積                            | m <sup>2</sup>                   | 1,009,057.69                     | 1,087,135.55                     | 1,177,315.20                     | 1,177,654.28                     |
| 期末テナント数                              | 件                                | 1,592                            | 1,681                            | 1,881                            | 1,860                            |
| 期末稼働率                                | %                                | 97.0                             | 98.0                             | 98.7                             | 98.8                             |
| 減価償却費                                | 百万円                              | 3,484                            | 3,358                            | 3,409                            | 3,464                            |
| 資本的支出額                               | 百万円                              | 1,034                            | 2,049                            | 1,084                            | 1,429                            |
| 賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)     | 百万円                              | 12,796                           | 13,149                           | 13,894                           | 14,540                           |
| 1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3) | 円                                | 3,957                            | 4,215                            | 4,253                            | 4,293                            |
| FFO倍率 (注3)                           | 倍                                | 18.6                             | 19.3                             | 22.5                             | 21.6                             |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)              | 倍                                | 7.5                              | 8.7                              | 9.3                              | 9.8                              |
| 金利償却前当期純利益 (注3)                      | 百万円                              | 11,063                           | 11,335                           | 11,970                           | 12,529                           |
| 支払利息及び投資法人債利息                        | 百万円                              | 1,465                            | 1,302                            | 1,284                            | 1,275                            |
| 有利子負債額 (注3)                          | 百万円                              | 257,333                          | 257,707                          | 269,157                          | 255,357                          |
| 期末総資産有利子負債比率 (注3)                    | %                                | 48.8                             | 48.8                             | 47.9                             | 44.5                             |
| 運用日数                                 | 日                                | 183                              | 182                              | 183                              | 182                              |

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。  
(注2) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

|          | 第20期       | 第21期       | 第22期       | 第23期       | 第24期       |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 期中平均投資口数 | 2,363,119口 | 2,380,181口 | 2,503,839口 | 2,636,583口 | 2,686,863口 |

(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内は各期の運用日数により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

|                    |                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------|
| 総資産経常利益率           | 経常利益÷((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100                  |
| 自己資本当期純利益率         | 当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100                 |
| 配当性向               | 1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益×100 (小数点以下第2位切捨て)        |
| 賃貸NOI              | 不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費          |
| 1口当たりFFO           | FFO(当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費－不動産等売却損益)÷発行済投資口の総口数  |
| FFO倍率              | 期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO                          |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ | 金利償却前当期純利益÷支払利息及び投資法人債利息                      |
| 金利償却前当期純利益         | 当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費＋支払利息及び投資法人債利息             |
| 有利子負債額             | 短期借入金＋1年内償還予定の投資法人債＋1年内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金 |
| 期末総資産有利子負債比率       | 期末有利子負債額÷期末総資産額×100 (小数点以下第2位切捨て)             |

(注4) 本書において特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

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

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

また、平成22年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)を行い、本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模(取得価格ベース)は5,500億円に迫るまでに拡大しています(平成27年11月30日時点)。

本投資法人は、これまで第1期(平成16年5月期)より第23期(平成27年5月期)まで23回の金銭の分配を行ってまいりました。当期(第24期:平成27年11月期)においても、1口当たり2,953円 of 金銭の分配をいたします。

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

A. 投資環境と運用実績

① 投資環境

新興国経済の動向には一部懸念が持たれるものの、企業業績の伸張、訪日客の増加等により、本邦経済は概ね良好な状況が続いています。

不動産売買市場では、賃料上昇期待や良好な資金調達環境を背景に不動産取引は規模・取引数ともに増加傾向にあります。

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、消費増税の影響も一巡し、総じて小売業売上状況も改善してきており、賃貸需要は堅調に推移しています。

オフィスビルに関しては、企業の業容拡大ニーズの高まりに伴い、全国主要都市において募集賃料には底入れの動きが見られます。

ホテルに関しては、訪日客及び国内旅行・出張需要の増加により、客室稼働率・客室単価ともに上昇傾向が続いています。住居に関しては、生活必需としての賃貸住居の底堅い需要から、稼働率・賃料水準とも安定的に推移しています。

② 新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び既に取得済みの特定資産の取得に伴い減少した手元資金への充当のため、平成27年8月31日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る平成27年9月9日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口95,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口12,065口の発行を行い、その代わり金14,290百万円の払込みがなされました(以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第8回公募増資」といいます。)

この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は258,160百万円、発行済投資口の総口数は2,751,376口となりました。

# I 資産運用報告

## ③新規物件の取得

本投資法人は、当期において、下表記載の9物件（以下「当期取得済資産」といいます。）の取得を行いました。

| 物件番号 | 物件名称           | 用途<br>(注1) | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) (注2) | 取得日                  |
|------|----------------|------------|---------|--------------------|----------------------|
| A36  | グランベル銀座ビル      | 店舗         | 東京都中央区  | 2,621              | 平成27年 6 月30日         |
| A37  | UUR天神西通りビル     | 店舗         | 福岡県福岡市  | 5,500              | 平成27年 7 月15日         |
| A38  | Luz湘南辻堂 (注3)   | 店舗         | 神奈川県藤沢市 | 3,938              | 平成27年 9 月30日<br>(注3) |
| C10  | 東横イン川崎駅前市役所通   | ホテル        | 神奈川県川崎市 | 2,655              | 平成27年 8 月31日         |
| C11  | 東横イン広島平和大通     | ホテル        | 広島県広島市  | 2,113              | 平成27年 8 月31日         |
| C12  | 東横イン那覇国際通り美栄橋駅 | ホテル        | 沖縄県那覇市  | 745                | 平成27年 8 月31日         |
| D27  | UURコート志木       | 共同住宅       | 埼玉県志木市  | 2,730              | 平成27年 9 月18日         |
| E7   | クオーツタワー (注4)   | 診療所        | 東京都渋谷区  | 5,700<br>(注4)      | 平成27年11月13日<br>(注4)  |
| E8   | 新習志野物流センター     | 倉庫         | 千葉県習志野市 | 2,555              | 平成27年 8 月 7 日        |
| 合 計  |                |            |         | 28,557             | —                    |

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。  
(注2) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。  
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。以下、同じです。  
(注3) Luz湘南辻堂については、平成27年3月30日付で信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で信託受託者との間で賃料保証型マスター・リース契約（本物件の取得日である平成27年9月30日以降はバス・スルー型のマスター・リース契約に変更しています。）を締結（附随的に本物件に係る賃借権を取得）し、平成27年9月30日の取得日まで本投資法人がマスター・リースとして転賃借を行っていました。そのため当該取得日以前の期間においても当該転賃借に係る不動産賃貸事業損益等を計上しています。  
(注4) クオーツタワーは開発型物件であり、平成27年6月30日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で土地（取得価格4,535百万円）を先行取得し、建物（取得価格1,165百万円）については竣工後の平成27年11月13日付で取得しています。

## ④ポートフォリオの概要

当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設34件、オフィスビル37件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル12件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居24件及びその他8件の合計117件（取得価格の総額548,661百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,229,197.15㎡（371,832.13坪）、テナント総数は1,929となりました。  
本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.5%から99.0%の間で推移し、当期末時点では98.5%となっています。

## B.資金調達の概要

本投資法人は、当期において、第8回公募増資による資金調達の他、投資法人債の償還及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。（単位:百万円）

|         | 前期末時点   | 当期末時点   | 増減      |
|---------|---------|---------|---------|
| 短期借入金   | —       | —       | —       |
| 長期借入金   | 181,857 | 201,207 | 19,350  |
| 借入金合計   | 181,857 | 201,207 | 19,350  |
| 投資法人債   | 73,500  | 63,500  | △10,000 |
| 有利子負債合計 | 255,357 | 264,707 | 9,350   |

なお、当期末時点における1年以内に返済予定の借入金は10,700百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は10,000百万円です。

また、平成27年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

| 信用格付業者          | 格付内容    |               |
|-----------------|---------|---------------|
| 株式会社日本格付研究所     | 長期発行体格付 | ：AA 見通し：安定的   |
| ムーティーズ・ジャパン株式会社 | 発行体格付   | ：A3 見通し：ポジティブ |

## C.株式会社OPAとの賃料減額請求訴訟に係る当期への影響について

心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAさiley館（以下「OPAさiley館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟の提起を、平成24年10月15日付で受けています。原告は、OPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAさiley館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求していますが、本投資法人としては、いずれの請求も合理的な理由を欠くものと主張するとともに、当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAさiley館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴（以下、賃料減額請求訴訟と併せて「本件訴訟」といいます。）を平成25年6月3日付で提起し、大阪地方裁判所にて係争中です。

本投資法人においては、本件訴訟の進展等を総合的に勘案し、当期末時点で最も蓋然性が高いと判断される賃料に基づき算定した損失見積額275百万円（当期賃料の減少・営業収益29百万円、過年度賃料の減少及び賃料減少分に係る法定利息等:特別損失246百万円）を、当期において訴訟損失引当金として計上することとしました。

## D.当期の業績及び分配の概要

上記の結果、当期は営業収益20,070百万円（前期比3.1%増）、不動産賃貸事業利益11,364百万円（前期比2.6%増）、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は9,427百万円（前期比3.4%増）、借入金及び投資法人債に係る利息等の営業外収益控除後の経常利益は8,163百万円（前期比4.8%増）、訴訟損失引当金に係る特別損失（246百万円）控除後の当期純利益は7,916百万円（前期比1.6%増）となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用及び配当積立金の活用により、当期純利益7,916百万円に、訴訟損失引当金計上に伴う税金不一致への対応として配当積立金取崩額208百万円を加算した8,124百万円（1口当たり分配金2,953円）を利益分配金として分配することとしました。

なお、前期繰越利益相当額121百万円については、中長期的観点に立った、ポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進及び分配金水準の安定化の観点より、配当準備積立金として積み立てることとしました。

## (3) 増資等の状況

当期において、本投資法人は平成27年9月に公募増資（95,000口）及び、平成27年10月に第三者割当増資（12,065口）を行い、合計14,290百万円の資金を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

| 年月日           | 摘 要     | 発行済投資口の総口数(口) |           | 出資総額(百万円) |         | 備考     |
|---------------|---------|---------------|-----------|-----------|---------|--------|
|               |         | 増減            | 残高        | 増減        | 残高      |        |
| 平成22年12月 1 日  | 投資口分割   | 1,006,500     | 1,207,800 | —         | 108,310 | (注 1 ) |
| 平成22年12月 1 日  | 合併      | 243,519       | 1,451,319 | —         | 108,310 | (注 2 ) |
| 平成23年 6 月 8 日 | 公募増資    | 640,000       | 2,091,319 | 56,548    | 164,858 | (注 3 ) |
| 平成23年 7 月 6 日 | 第三者割当増資 | 12,064        | 2,103,383 | 1,065     | 165,924 | (注 4 ) |
| 平成25年 3 月12日  | 公募増資    | 190,000       | 2,293,383 | 22,701    | 188,625 | (注 5 ) |
| 平成25年 4 月10日  | 第三者割当増資 | 12,064        | 2,305,447 | 1,441     | 190,067 | (注 6 ) |
| 平成25年 7 月 9 日 | 公募増資    | 65,000        | 2,370,447 | 7,969     | 198,036 | (注 7 ) |
| 平成25年 8 月 7 日 | 第三者割当増資 | 9,734         | 2,380,181 | 1,193     | 199,230 | (注 8 ) |
| 平成26年 6 月10日  | 公募増資    | 120,000       | 2,500,181 | 18,661    | 217,892 | (注 9 ) |
| 平成26年 7 月 9 日 | 第三者割当増資 | 12,065        | 2,512,246 | 1,876     | 219,768 | (注10)  |
| 平成26年12月 9 日  | 公募増資    | 120,000       | 2,632,246 | 21,899    | 241,667 | (注11)  |
| 平成27年 1 月 7 日 | 第三者割当増資 | 12,065        | 2,644,311 | 2,201     | 243,869 | (注12)  |
| 平成27年 9 月16日  | 公募増資    | 95,000        | 2,739,311 | 12,680    | 256,549 | (注13)  |
| 平成27年10月15日   | 第三者割当増資 | 12,065        | 2,751,376 | 1,610     | 258,160 | (注14)  |



| 期 別                                                                                       | 単位        | 第20期<br>自 平成25年 6 月 1 日<br>至 平成25年11月30日 | 第21期<br>自 平成25年12月 1 日<br>至 平成26年 5 月31日 | 第22期<br>自 平成26年 6 月 1 日<br>至 平成26年11月30日 | 第23期<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 第24期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 当期末処分利益総額                                                                                 | 千円        | 6,113,271                                | 6,674,349                                | 7,275,845                                | 7,790,400                                | 8,038,171                                |
| 利 益 留 保 額                                                                                 | 千円        | －                                        | 321                                      | 381                                      | 121,898                                  | －                                        |
| 金 銭 の 分 配 金 総 額<br>(1口当たり分配金)                                                             | 千円<br>(円) | 6,545,497<br>(2,750)                     | 6,674,027<br>(2,804)                     | 7,275,464<br>(2,896)                     | 7,668,501<br>(2,900)                     | 8,124,813<br>(2,953)                     |
| うち利益分配金総額<br>(1口当たり利益分配金)                                                                 | 千円<br>(円) | 6,545,497<br>(2,750)                     | 6,674,027<br>(2,804)                     | 7,275,464<br>(2,896)                     | 7,668,501<br>(2,900)                     | 8,124,813<br>(2,953)                     |
| うち出資払戻総額<br>(1口当たり出資払戻額)                                                                  | 千円<br>(円) | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 |
| 出資払戻総額のうち一時<br>差異等調整引当額からの<br>分配金総額<br>(1口当たり出資払戻額の<br>うち1口当たり一時差異<br>等調整引当額分配金)          | 千円<br>(円) | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 |
| 出資払戻総額のうち税法<br>上の出資等減少分配から<br>の分配金総額<br>(1口当たり出資払戻額<br>のうち税法上の1口当た<br>り出資等減少分配からの<br>分配金) | 千円<br>(円) | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 | －<br>(－)                                 |

| 物件<br>番号 | 物件名称    | 用途 | 所在地    | 取得価格<br>(百万円) | 取得日          |
|----------|---------|----|--------|---------------|--------------|
| A39      | 455上野ビル | 店舗 | 東京都台東区 | 3,000         | 平成27年12月 4 日 |

| 名称            | 借入先               | 借入金額<br>(百万円) | 利率              | 借入実行日          | 返済期限           | 摘要         |
|---------------|-------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|------------|
| タームローン<br>20B | 株式会社<br>三菱東京UFJ銀行 | 1,000         | 0.68000%        | 平成27年<br>12月4日 | 平成36年<br>9月20日 | 無担保<br>無保証 |
| タームローン<br>21B | 株式会社みずほ銀行         | 1,000         | 0.63275%<br>(注) |                |                |            |
| タームローン<br>22B | 三菱UFJ信託銀行<br>株式会社 | 1,000         | 0.62500%<br>(注) |                | 平成36年<br>3月21日 |            |
| 合 計           |                   | 3,000         |                 |                |                |            |

参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、  
みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行

借入極度額 : 12,000百万円

契約締結日 : 平成27年12月25日

契約期間 : 平成27年12月25日～平成28年12月26日

担保の有無 : 無担保・無保証

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

| 期 別            | 第20期<br>平成25年11月30日 | 第21期<br>平成26年 5月31日 | 第22期<br>平成26年11月30日 | 第23期<br>平成27年 5月31日 | 第24期<br>平成27年11月30日 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 発行可能投資口総口数 (口) | 10,000,000          | 10,000,000          | 10,000,000          | 10,000,000          | 10,000,000          |
| 発行済投資口の総口数 (口) | 2,380,181           | 2,380,181           | 2,512,246           | 2,644,311           | 2,751,376           |
| 出 資 総 額 (百万円)  | 199,230             | 199,230             | 219,768             | 243,869             | 258,160             |
| 投 資 主 数 (人)    | 25,097              | 22,377              | 23,449              | 24,156              | 24,726              |

(2) 投資口に関する事項

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

| 氏名又は名称                                                    | 所有投資口数(口) | 発行済投資口の<br>総口数に対する<br>所有口数の割合(%) |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                                 | 738,644   | 26.85                            |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                                   | 230,304   | 8.37                             |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)                                 | 190,310   | 6.92                             |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                                           | 119,578   | 4.35                             |
| NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.                             | 100,782   | 3.66                             |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234               | 55,383    | 2.01                             |
| STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233 | 45,668    | 1.66                             |
| みずほ証券株式会社                                                 | 41,712    | 1.52                             |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223                | 33,682    | 1.22                             |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社                                     | 28,008    | 1.02                             |
| 合 計                                                       | 1,584,071 | 57.57                            |

(3) 役員等に関する事項

A.本投資法人の役員等は以下のとおりです。

| 役職名          | 役員等の氏名又は名称  | 主な兼職等                                                 | 当該営業期間における<br>役職毎の報酬の総額<br>(千円) |
|--------------|-------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 執行役員         | 村上 仁志       | —                                                     | 6,000                           |
| 監督役員<br>(注3) | 渡瀬 正員       | — (注4)                                                | 1,050                           |
| 監督役員         | 秋山 正明       | 株式会社ジョイフル本田 監査役<br>東京キャピタルマネジメント株式会社<br>コンプライアンス委員会委員 | 2,100                           |
| 監督役員<br>(注3) | 小澤 徹夫       | 株式会社ローソン 監査役<br>セメダイン株式会社 監査役<br>積水化学工業株式会社 監査役       | 1,050                           |
| 会計監査人        | 新日本有限責任監査法人 | —                                                     | 21,800<br>(注5)                  |
| 合 計          |             |                                                       | 32,000                          |

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

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

(注3) 渡瀬正員は平成27年8月31日付で本投資法人の監督役員を退任しており、小澤徹夫が平成27年9月1日付で新たに監督役員に就任しています。

(注4) 平成27年8月31日付で監督役員を退任したため、兼職等に係る記載を省略しています。

(注5) 会計監査人の報酬には、新投資口発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

B.会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

C.会計監査人が現に受けている業務停止処分

本投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、平成27年12月22日付で金融庁から業務停止等の処分を受けており、その概要は以下のとおりです。

- ①処分対象
- ・新日本有限責任監査法人
- ②処分の内容
- ・契約の新規の締結に関する業務の停止3か月  
(平成28年1月1日から平成28年3月31日まで)
  - ・業務改善命令(業務管理体制等の改善)
- ③処分の理由
- ・株式会社東芝の平成22年3月期、平成24年3月期及び平成25年3月期における財務書類の監査において、7名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明した。
  - ・監査法人の運営が著しく不当と認められた。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

| 委託区分                              | 名 称                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 資産運用会社                            | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社                 |
| 資産保管会社                            | 三井住友信託銀行株式会社                         |
| 一般事務受託者(投資主名簿等管理人(投資主名簿))<br>(注1) | 三井住友信託銀行株式会社                         |
| 一般事務受託者(特別口座管理機関)(注1)(注2)         | 三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社           |
| 一般事務受託者(経理等)                      | みずほ信託銀行株式会社                          |
| 一般事務受託者(投資法人債に関する事務)              | 三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行 |

(注1) 本投資法人は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。)に基づき、投資主名簿等管理人、及び特別口座管理機関の一社である三井住友信託銀行株式会社と、それぞれ投資主等及び加入者に関する個人番号及び法人番号の取扱いに関し、その事務の委託に係る覚書を平成27年12月21日付で締結しています。

(注2) 本投資法人は、マイナンバー法に基づき、特別口座管理機関の一社である三菱UFJ信託銀行株式会社と、加入者に関する個人番号及び法人番号の取扱いに関し、その事務の委託に係る覚書を平成27年12月21日付で締結しています。



# I 資産運用報告

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 不動産投資法人の資産の構成

| 資産の種類     | 用 途    | 地 域         |             | 第23期 平成27年 5 月31日 |               | 第24期 平成27年11月30日  |               |
|-----------|--------|-------------|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|           |        |             |             | 保有総額<br>(千円) (注1) | 対総資産<br>比率(%) | 保有総額<br>(千円) (注1) | 対総資産<br>比率(%) |
| 不動産       | 商業施設   | 首都圏<br>(注2) | 東京都心6区(注3)  | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        |             | 東京23区(注4)   | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        |             | 首都圏地域(注5)   | 7,353,479         | 1.3           | 7,340,960         | 1.2           |
|           |        | 地 方         |             | 14,112,105        | 2.5           | 14,031,187        | 2.3           |
|           | オフィスビル | 首都圏         | 東京都心6区      | 13,335,688        | 2.3           | 13,298,194        | 2.2           |
|           |        |             | 東京23区       | 9,771,060         | 1.7           | 9,736,891         | 1.6           |
|           |        |             | 首都圏地域       | 9,400,300         | 1.6           | 9,344,112         | 1.6           |
|           |        | 地 方         |             | —                 | —             | —                 | —             |
|           | ホテル    | 首都圏         | 東京都心6区      | 1,688,276         | 0.3           | 1,673,755         | 0.3           |
|           |        |             | 東京23区       | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        |             | 首都圏地域       | 4,337,409         | 0.8           | 4,291,863         | 0.7           |
|           |        | 地 方         |             | —                 | —             | —                 | —             |
|           | 住 居    | 首都圏         | 東京都心6区      | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        |             | 東京23区       | 2,984,684         | 0.5           | 2,986,402         | 0.5           |
|           |        |             | 首都圏地域       | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        | 地 方         |             | 789,635           | 0.1           | 778,381           | 0.1           |
|           | その他    | 首都圏         | 東京都心6区      | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        |             | 東京23区       | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        |             | 首都圏地域       | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        | 地 方         |             | —                 | —             | —                 | —             |
|           | 小 計    |             |             | 63,772,640        | 11.1          | 63,481,749        | 10.6          |
| 信託<br>不動産 | 商業施設   | 首都圏         | 東京都心6区      | 1,572,115         | 0.3           | 4,294,409         | 0.7           |
|           |        |             | 東京23区       | 23,456,538        | 4.1           | 23,346,261        | 3.9           |
|           |        |             | 首都圏地域       | 68,641,136        | 12.0          | 72,434,847        | 12.1          |
|           |        | 地 方         |             | 62,819,910        | 11.0          | 68,131,131        | 11.4          |
|           | オフィスビル | 首都圏         | 東京都心6区      | 61,446,412        | 10.7          | 61,252,113        | 10.2          |
|           |        |             | 東京23区       | 2,119,955         | 0.4           | 2,104,454         | 0.4           |
|           |        |             | 首都圏地域       | 46,783,234        | 8.2           | 46,437,957        | 7.8           |
|           |        | 地 方         |             | 53,608,160        | 9.4           | 53,571,088        | 9.0           |
|           | ホテル    | 首都圏         | 東京都心6区      | 34,087,945        | 5.9           | 34,880,250        | 5.8           |
|           |        |             | 東京23区       | —                 | —             | —                 | —             |
|           |        |             | 首都圏地域       | 3,362,953         | 0.6           | 6,085,666         | 1.0           |
|           |        | 地 方         |             | 19,239,248        | 3.4           | 22,084,682        | 3.7           |
|           | 住 居    | 首都圏         | 東京都心6区      | 1,038,739         | 0.2           | 1,060,747         | 0.2           |
|           |        |             | 東京23区       | 9,252,791         | 1.6           | 9,169,270         | 1.5           |
|           |        |             | 首都圏地域       | 2,084,202         | 0.4           | 5,007,905         | 0.8           |
|           |        | 地 方         |             | 22,843,003        | 4.0           | 22,577,085        | 3.8           |
|           | その他    | 首都圏         | 東京都心6区      | 3,588,081         | 0.6           | 9,500,185         | 1.6           |
|           |        |             | 東京23区       | 8,058,644         | 1.4           | 8,059,092         | 1.3           |
|           |        |             | 首都圏地域       | 13,445,650        | 2.3           | 16,015,837        | 2.7           |
|           |        | 地 方         |             | 5,833,180         | 1.0           | 5,757,678         | 1.0           |
|           | 小 計    |             |             | 443,281,904       | 77.3          | 471,770,666       | 78.9          |
| 預金等のその他資産 |        |             | 66,263,940  | 11.6              | 62,825,567    | 10.5              |               |
| 資産総額計     |        |             | 573,318,485 | 100.0             | 598,077,982   | 100.0             |               |

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

(注2) 首都圏とは、1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県)を指します。

(注3) 東京都心6区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注4) 東京23区とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 本投資法人は、平成27年3月30日付でLuz湘南辻堂に係る信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で信託受託者との間で本物件における賃料保証型マスター・リース契約(本物件の取得日である平成27年9月30日以降はバス・スルー型のマスター・リース契約に変更しています。)を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)し、平成27年9月30日の取得日までマスター・リースとして転賃借を行っていました。

### (2) 主要な保有資産

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

| 不動産等の名称                     | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸契約面積<br>(㎡)<br>(注1)(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注1) | 期末月額<br>契約賃料<br>比率(%)<br>(注3) | 主たる用途       | 担保<br>設定の<br>有無 |
|-----------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------|-----------------|
| ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺           | 28,297        | 37,932.95             | 37,932.95                 | 100.0              | (注4)                          | 商業施設        | 無               |
| 新大阪セントラルタワー                 | 24,332        | 45,978.59             | 45,320.00                 | 98.6               | 5.2                           | オフィスビル/ホテル  | 無               |
| 心斎橋OPA本館                    | 22,182        | 27,025.42             | 27,025.42                 | 100.0              | 3.9                           | 商業施設        | 無               |
| 新宿ワシントンホテル本館                | 21,909        | 53,363.11             | 53,256.78                 | 99.8               | 3.2                           | ホテル         | 無               |
| 川崎東芝ビル                      | 18,974        | 36,118.31             | 36,118.31                 | 100.0              | 4.6                           | オフィスビル      | 無               |
| ダイエー碑文谷                     | 14,595        | 26,655.66             | 26,655.66                 | 100.0              | 2.6                           | 商業施設        | 無               |
| 日立ハitekビルディング               | 14,575        | 15,781.64             | 15,781.64                 | 100.0              | 2.1                           | オフィスビル      | 無               |
| maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) | 12,450        | 52,668.38             | 52,668.38                 | 100.0              | 1.7                           | 商業施設/オフィスビル | 無               |
| パシフィックマークス新宿パークサイド          | 12,192        | 10,971.90             | 10,971.90                 | 100.0              | 1.6                           | オフィスビル      | 無               |
| パシフィックマークス江坂                | 9,560         | 20,015.73             | 11,857.03                 | 59.2               | 1.4                           | オフィスビル      | 無               |
| 合 計                         | 179,070       | 326,511.69            | 317,588.07                | 97.3               | (注4)                          |             |                 |

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成27年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。本書において、以下、同じです。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館、日立ハitekビルディング及びmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。

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

(注3) 「期末月額契約賃料比率」は、平成27年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(賃室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。

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

### (3) 不動産等組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称                     | 所在地(住居表示) (注1)        | 所有形態<br>(注2) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注3) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|-----------------------------|-----------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------|
| ダイエー碑文谷                     | 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号      | 信託受益権        | 26,655.66     | 14,400                  | 14,595        |
| ジョイパーク泉ヶ丘                   | 大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号     | 信託受益権        | 13,611.24     | 4,490                   | 5,317         |
| 大丸ビー・コック芦屋川西店               | 兵庫県芦屋市川西町3番28号        | 信託受益権        | 1,558.80      | 1,140                   | 742           |
| レランドショッピングセンター              | 千葉県船橋市藤原七丁目2番2号       | 信託受益権        | 12,968.84     | 5,600                   | 4,191         |
| イオンモール宇城                    | 熊本県宇城市小川町河江字江端121番地1他 | 信託受益権        | 72,073.39     | 8,490                   | 9,422         |
| 天神ルーチェ                      | 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号   | 信託受益権        | 4,194.66      | 5,740                   | 6,415         |
| ヤマダ電機テックランド堺本店              | 大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号     | 不動産          | 8,637.63      | 3,340                   | 2,871         |
| 宮前ショッピングセンター                | 神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号  | 信託受益権        | 10,487.92     | 4,990                   | 5,170         |
| コナミスポーツクラブ香里ヶ丘              | 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号     | 信託受益権        | 8,627.58      | 1,840                   | 1,693         |
| アクティオーレ南池袋                  | 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号    | 信託受益権        | 2,081.50      | 3,260                   | 3,700         |
| Tip's町田ビル                   | 東京都町田市原町田六丁目7番8号      | 信託受益権        | 6,715.75      | 4,510                   | 4,245         |
| ダイエー宝塚中山店                   | 兵庫県宝塚市売布東の町21番22号     | 信託受益権        | 16,729.60     | 3,990                   | 3,342         |
| maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) | 神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他   | 信託受益権        | 52,668.38     | 11,200                  | 12,450        |
| アクティオーレ関内                   | 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番    | 不動産          | 1,938.56      | 2,030                   | 2,330         |
| 心斎橋OPA本館                    | 大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号  | 信託受益権        | 27,025.42     | 25,600                  | 22,182        |

I 資産運用報告

| 不動産等の名称            | 所在地(住居表示)(注1)           | 所有形態<br>(注2) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注3) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|--------------------|-------------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------|
| 心斎橋OPAきれい館         | 大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番2号    | 信託受益権        | 4,858.61      | 3,160                   | 2,606         |
| アルポーレ神宮前           | 東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号       | 信託受益権        | 931.14        | 2,030                   | 1,568         |
| アルポーレ仙台            | 宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号      | 信託受益権        | 3,147.29      | 3,140                   | 2,410         |
| モラージュ柏             | 千葉県柏市大山台二丁目3番地1他        | 信託受益権        | 41,766.68     | 8,670                   | 6,779         |
| イトーヨーカドー尾張旭店       | 愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他    | 不動産          | 54,606.34     | 4,970                   | 4,309         |
| 横浜狩場ショッピングセンター     | 神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他  | 信託受益権        | 11,345.09     | 1,940                   | 2,305         |
| Luz自由が丘            | 東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号       | 信託受益権        | 2,283.47      | 5,970                   | 5,051         |
| アクティオーレ市川          | 千葉県市川市市川一丁目4番17号        | 信託受益権        | 3,925.49      | 3,820                   | 3,182         |
| ビバホーム横浜青葉店(敷地)     | 神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他      | 不動産          | 9,193.00      | 3,080                   | 2,740         |
| ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) | 神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他      | 不動産          | 7,650.63      | 2,430                   | 2,270         |
| ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺  | 東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号    | 信託受益権        | 37,932.95     | 35,400                  | 28,297        |
| ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 | 千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他    | 信託受益権        | 17,561.23     | 6,320                   | 5,086         |
| 天神口ロフトビル           | 福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号    | 信託受益権        | 7,730.09      | 5,340                   | 4,466         |
| 鳴海ショッピングセンター(敷地)   | 愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山3番2他    | 不動産          | 60,419.26     | 6,870                   | 6,850         |
| ブラッシングウェーブ江の島      | 神奈川県藤沢市鵠沼海岸一丁目3番16号     | 信託受益権        | 3,155.64      | 2,100                   | 1,875         |
| ライフ西九条店(敷地)        | 大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6     | 信託受益権        | 3,252.76      | 1,910                   | 1,842         |
| ライフ玉造店(敷地)         | 大阪府大阪市東成区中道三丁目12番1      | 信託受益権        | 2,391.44      | 2,030                   | 1,967         |
| グランベル銀座ビル          | 東京都中央区銀座二丁目8番18号        | 信託受益権        | 1,352.35      | 2,900                   | 2,725         |
| UUR天神西通りビル         | 福岡県福岡市中央区天神二丁目5番21号     | 信託受益権        | 1,564.70      | 5,670                   | 5,720         |
| Luz湘南辻堂            | 神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号     | 信託受益権        | 10,454.22     | 4,290                   | 4,102         |
| T&G浜松町ビル           | 東京都港区芝大門二丁目12番10号       | 信託受益権        | 2,420.85      | 3,000                   | 2,105         |
| SK名古屋ビルディング        | 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号       | 信託受益権        | 8,708.52      | 4,680                   | 5,562         |
| 福岡アーセオンビル          | 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号    | 信託受益権        | 4,934.39      | 2,420                   | 1,671         |
| 丸増麹町ビル             | 東京都千代田区麹町三丁目3番地8        | 信託受益権        | 2,578.84      | 2,420                   | 2,440         |
| 六番町Kビル             | 東京都千代田区六番町2番地19他        | 信託受益権        | 4,031.14      | 3,600                   | 2,313         |
| 新大阪セントラルタワー        | 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号    | 信託受益権        | 45,978.59     | 26,500                  | 24,332        |
| 川崎東芝ビル             | 神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1他     | 信託受益権        | 36,118.31     | 30,800                  | 18,974        |
| UUR東陽町ビル           | 東京都江東区東陽二丁目4番18号        | 不動産          | 7,540.30      | 8,790                   | 8,624         |
| フォーシーズンビル          | 東京都新宿区新宿二丁目4番3号         | 信託受益権        | 5,000.54      | 5,290                   | 4,282         |
| 日立ハイテクビルディング       | 東京都港区西新橋一丁目24番14号       | 信託受益権        | 15,781.64     | 15,100                  | 14,575        |
| パシフィックマークス新宿パークサイド | 東京都新宿区西新宿四丁目15番7号       | 信託受益権        | 10,971.90     | 10,300                  | 12,192        |
| UUR築地ビル            | 東京都中央区入船三丁目3番8号         | 信託受益権        | 5,971.42      | 6,550                   | 6,435         |
| パシフィックマークス月島       | 東京都中央区月島一丁目15番7号        | 不動産          | 9,336.27      | 6,360                   | 5,951         |
| パシフィックマークス横浜イースト   | 神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他      | 信託受益権        | 10,732.11     | 7,120                   | 6,958         |
| パシフィックマークス新浦安      | 千葉県浦安市美浜一丁目9番2号         | 信託受益権        | 8,743.05      | 3,890                   | 3,732         |
| 赤坂氷川ビル             | 東京都港区赤坂六丁目18番3号         | 信託受益権        | 3,438.23      | 3,930                   | 3,237         |
| パシフィックマークス渋谷公園通    | 東京都渋谷区神南一丁目6番3号         | 信託受益権        | 1,972.43      | 3,020                   | 2,474         |
| パシフィックマークス赤坂見附     | 東京都港区赤坂三丁目20番6号         | 不動産          | 1,675.13      | 2,150                   | 2,174         |
| 横浜相生町ビル            | 神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1他  | 信託受益権        | 2,445.10      | 1,230                   | 1,090         |
| パシフィックマークス新横浜      | 神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目18番地20他 | 信託受益権        | 3,110.72      | 1,580                   | 1,591         |

| 不動産等の名称            | 所在地(住居表示)(注1)           | 所有形態<br>(注2) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注3) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|--------------------|-------------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------|
| パシフィックマークス川崎       | 神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他    | 不動産          | 7,382.14      | 10,700                  | 9,344         |
| 浜松町262ビル           | 東京都港区浜松町二丁目6番2号         | 信託受益権        | 6,183.89      | 7,010                   | 6,690         |
| リーラビジリザカ           | 東京都港区三田三丁目4番9号他         | 不動産          | 4,255.02      | 2,950                   | 2,665         |
| 大塚HTビル             | 東京都豊島区南大塚三丁目43番1号       | 不動産          | 1,774.56      | 1,220                   | 1,112         |
| パシフィックマークス新宿サウスゲート | 東京都新宿区新宿四丁目2番16号        | 不動産          | 1,722.14      | 3,060                   | 2,507         |
| パシフィックマークス西梅田      | 大阪府大阪市北区梅田二丁目6番13号他     | 信託受益権        | 11,039.44     | 6,930                   | 6,400         |
| パシフィックマークス肥後橋      | 大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号     | 信託受益権        | 7,623.57      | 4,500                   | 4,381         |
| 名古屋錦シティビル          | 愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号       | 信託受益権        | 5,609.64      | 2,410                   | 2,471         |
| パシフィックマークス江坂       | 大阪府吹田市豊津町9番1号           | 信託受益権        | 20,015.73     | 9,540                   | 9,560         |
| パシフィックマークス札幌北一条    | 北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他   | 信託受益権        | 4,727.65      | 1,990                   | 1,845         |
| 新札幌センタービル          | 北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号 | 信託受益権        | 2,797.03      | 1,100                   | 900           |
| アリーナタワー            | 神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目1番地9他   | 信託受益権        | 17,967.46     | 11,600                  | 8,839         |
| 湯島ファーストビル          | 東京都文京区湯島三丁目19番11号       | 信託受益権        | 4,558.77      | 2,760                   | 2,104         |
| 道玄坂スクエア            | 東京都渋谷区円山町5番18号          | 信託受益権        | 2,233.57      | 2,710                   | 2,341         |
| グランスクエア新栄          | 愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号他    | 信託受益権        | 4,578.93      | 1,880                   | 1,475         |
| グランスクエア名駅南         | 愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号   | 信託受益権        | 4,003.05      | 1,890                   | 1,227         |
| 芝520ビル             | 東京都港区芝五丁目20番6号          | 信託受益権        | 2,854.26      | 2,400                   | 2,163         |
| 広瀬通SEビル            | 宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番地の1    | 信託受益権        | 8,235.87      | 4,510                   | 3,597         |
| 新宿ワシントンホテル本館       | 東京都新宿区西新宿三丁目2番9号        | 信託受益権        | 53,363.11     | 24,700                  | 21,909        |
| 東横イン品川駅高輪口         | 東京都港区高輪四丁目23番2号         | 不動産          | 3,088.85      | 2,340                   | 1,673         |
| MZビル               | 東京都八王子市明神町二丁目26番9号      | 信託受益権        | 6,670.21      | 3,740                   | 3,323         |
| ホテルルートイン横浜馬車道      | 神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号    | 不動産          | 7,139.44      | 4,690                   | 4,291         |
| ホテルJALシティ那覇        | 沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号        | 信託受益権        | 13,701.80     | 9,850                   | 7,330         |
| UUR四谷三丁目ビル         | 東京都新宿区四谷三丁目14番1号        | 信託受益権        | 7,854.86      | 5,260                   | 4,246         |
| 四谷213ビル            | 東京都新宿区四谷二丁目1番地3         | 信託受益権        | 7,550.16      | 6,000                   | 5,089         |
| ホテルルートイン名古屋今池駅前    | 愛知県名古屋市長千種区内山三丁目31番7号   | 信託受益権        | 5,880.69      | 2,770                   | 1,922         |
| ザ・ビー六本木            | 東京都港区六本木三丁目9番8号         | 信託受益権        | 2,710.90      | 3,890                   | 3,635         |
| 東横イン川崎駅前市役所通       | 神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番地14他  | 信託受益権        | 4,874.28      | 3,000                   | 2,761         |
| 東横イン広島平和大通         | 広島県広島市中区田中町5番15号        | 信託受益権        | 4,357.75      | 2,290                   | 2,197         |
| 東横イン那覇国際通り美栄橋駅     | 沖縄県那覇市牧志一丁目20番1号        | 信託受益権        | 1,529.47      | 774                     | 778           |
| T&G東池袋マンション        | 東京都豊島区東池袋三丁目8番8号        | 信託受益権        | 2,603.22      | 2,170                   | 1,554         |
| 駒沢コート              | 東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号       | 信託受益権        | 3,741.17      | 2,280                   | 1,537         |
| スカイコート芝大門          | 東京都港区芝大門一丁目2番3号         | 信託受益権        | 1,486.38      | 1,270                   | 1,060         |
| 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)   | 東京都北区浮間一丁目3番1号          | 信託受益権        | 12,691.43     | 4,420                   | 3,241         |
| 太平洋セメント社宅(習志野社宅)   | 千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号     | 信託受益権        | 6,840.86      | 1,230                   | 1,018         |
| アブリーレ新青木一番館        | 兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号    | 信託受益権        | 12,700.44     | 3,540                   | 2,600         |
| UURコート札幌北三条        | 北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28   | 信託受益権        | 4,790.50      | 1,470                   | 1,065         |
| UURコート千葉蘇我         | 千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号      | 信託受益権        | 2,931.14      | 661                     | 587           |
| 太平洋セメント東久留米寮新館     | 東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号      | 信託受益権        | 1,397.61      | 537                     | 463           |
| 南山コート1号館           | 愛知県名古屋市長和区駒方町六丁目8番地他    | 信託受益権        | 3,576.74      | 1,050                   | 936           |



I 資産運用報告

| 不動産等の名称             | 所在地(住居表示)(注1)         | 所有形態<br>(注2) | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注3) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|---------------------|-----------------------|--------------|---------------|-------------------------|---------------|
|                     |                       |              |               |                         |               |
| 南山コート2号館            | 愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目19番地他 | 信託受益権        | 1,890.51      | 498                     | 385           |
| クリオ文京小石川            | 東京都文京区小石川一丁目13番9号     | 信託受益権        | 4,097.51      | 3,290                   | 2,835         |
| グランルージュ栄            | 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号   | 信託受益権        | 3,697.38      | 1,470                   | 1,310         |
| グランルージュ栄Ⅱ           | 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号   | 信託受益権        | 2,579.89      | 1,330                   | 1,107         |
| MA仙台ビル              | 宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号   | 信託受益権        | 11,525.36     | 4,190                   | 2,951         |
| UURコート名古屋名駅         | 愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号    | 信託受益権        | 2,958.45      | 1,470                   | 1,294         |
| UURコート札幌篠路壹番館       | 北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号  | 不動産          | 6,271.74      | 864                     | 778           |
| パークサイト泉             | 愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号    | 信託受益権        | 2,067.95      | 730                     | 839           |
| UURコート大阪十三本町        | 大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号 | 信託受益権        | 3,650.00      | 1,680                   | 1,407         |
| UURコート錦糸町           | 東京都江東区亀戸一丁目7番5号       | 不動産          | 5,460.39      | 3,540                   | 2,986         |
| UURコート札幌南三条プレミアムタワー | 北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3他 | 信託受益権        | 7,817.12      | 2,730                   | 1,958         |
| グランルージュ中之島南         | 大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号  | 信託受益権        | 3,090.36      | 1,650                   | 1,407         |
| グレンパーク梅田北           | 大阪府大阪市北区中崎三丁目4番22号    | 信託受益権        | 12,730.60     | 5,640                   | 5,312         |
| UURコート志木            | 埼玉県志木市幸町一丁目6番5号       | 信託受益権        | 9,885.83      | 3,010                   | 2,939         |
| リリカラ東北支店            | 宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号   | 信託受益権        | 9,271.16      | 2,060                   | 1,579         |
| KDDI府中ビル            | 東京都府中市日鋼町1番地の43       | 信託受益権        | 14,490.92     | 5,490                   | 4,960         |
| 壺川スクエアビル            | 沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5       | 信託受益権        | 10,570.98     | 5,080                   | 4,177         |
| ザ ブレイス オプトウキョウ      | 東京都港区芝公園三丁目5番4号       | 信託受益権        | 3,212.21      | 4,120                   | 3,561         |
| ロジスティクス東扇島          | 神奈川県川崎市川崎区東扇島6番地4他    | 信託受益権        | 42,113.83     | 9,100                   | 8,395         |
| 第1・第2MT有明センタービル     | 東京都江東区有明一丁目2番41号他     | 信託受益権        | 23,934.32     | 8,450                   | 8,059         |
| クオーツタワー             | 東京都渋谷区渋谷二丁目10番10号     | 信託受益権        | 2,940.22      | 5,780                   | 5,938         |
| 新習志野物流センター          | 千葉県習志野市茜浜二丁目3番6号      | 信託受益権        | 12,909.90     | 2,570                   | 2,660         |
| 合 計                 |                       |              | 1,229,197.15  | 603,224                 | 535,252       |

(注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO-システムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)、鳴海ショッピングセンター(敷地)、ライフ西九条店(敷地)及びライフ玉造店(敷地)については、土地のみの取得の為、土地の所在地(地番)を記載しています。

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

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

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

| 不動産等の名称        | 第23期<br>自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日 |                         |                             |                         | 第24期<br>自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日 |                         |                             |                         |
|----------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                | テナント総数<br>期末時点<br>(注1)                | 稼働率<br>期末時点<br>(%) (注2) | 不動産賃貸事業<br>収益(期間中)<br>(百万円) | 対不動産賃貸<br>事業収益比率<br>(%) | テナント総数<br>期末時点<br>(注1)                | 稼働率<br>期末時点<br>(%) (注2) | 不動産賃貸事業<br>収益(期間中)<br>(百万円) | 対不動産賃貸<br>事業収益比率<br>(%) |
| ダイエー碑文谷        | 1                                     | 100.0                   | 459                         | 2.4                     | 1                                     | 100.0                   | 459                         | 2.3                     |
| ジョイパーク泉ヶ丘      | 22                                    | 99.8                    | 267                         | 1.4                     | 22                                    | 99.8                    | 269                         | 1.4                     |
| 大丸ピーコック芦屋川西店   | 1                                     | 100.0                   | 30                          | 0.2                     | 1                                     | 100.0                   | 30                          | 0.2                     |
| レランドショッピングセンター | 14                                    | 97.8                    | 255                         | 1.3                     | 14                                    | 97.8                    | 256                         | 1.3                     |
| イオンモール宇城       | 1                                     | 100.0                   | 419                         | 2.2                     | 1                                     | 100.0                   | 419                         | 2.1                     |
| 天神ルーチェ         | 9                                     | 97.8                    | 189                         | 1.0                     | 10                                    | 100.0                   | 181                         | 0.9                     |
| ヤマダ電機テックランド堺本店 | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| 宮前ショッピングセンター   | 3                                     | 100.0                   | 192                         | 1.0                     | 3                                     | 100.0                   | 193                         | 1.0                     |

| 不動産等の名称                     | 第23期<br>自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日 |                         |                             |                         | 第24期<br>自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日 |                         |                             |                         |
|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                             | テナント総数<br>期末時点<br>(注1)                | 稼働率<br>期末時点<br>(%) (注2) | 不動産賃貸事業<br>収益(期間中)<br>(百万円) | 対不動産賃貸<br>事業収益比率<br>(%) | テナント総数<br>期末時点<br>(注1)                | 稼働率<br>期末時点<br>(%) (注2) | 不動産賃貸事業<br>収益(期間中)<br>(百万円) | 対不動産賃貸<br>事業収益比率<br>(%) |
| コナミスポーツクラブ香里ヶ丘              | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| アクティオーレ南池袋                  | 10                                    | 100.0                   | 85                          | 0.4                     | 10                                    | 100.0                   | 84                          | 0.4                     |
| Tip's町田ビル                   | 10                                    | 100.0                   | 198                         | 1.0                     | 10                                    | 100.0                   | 248                         | 1.3                     |
| ダイエー宝塚中山店                   | 1                                     | 100.0                   | 151                         | 0.8                     | 1                                     | 100.0                   | 151                         | 0.8                     |
| maricom-ISOGO-システムプラザ横浜(敷地) | 4                                     | 100.0                   | 298                         | 1.5                     | 4                                     | 100.0                   | 298                         | 1.5                     |
| アクティオーレ関内                   | 9                                     | 100.0                   | 60                          | 0.3                     | 9                                     | 100.0                   | 62                          | 0.3                     |
| 心斎橋OPA本館                    | 1                                     | 100.0                   | 707                         | 3.7                     | 1                                     | 100.0                   | 683                         | 3.4                     |
| 心斎橋OPAきれい館                  | 1                                     | 100.0                   | 87                          | 0.5                     | 1                                     | 100.0                   | 82                          | 0.4                     |
| アルボーレ神宮前                    | 4                                     | 100.0                   | 49                          | 0.3                     | 4                                     | 100.0                   | 50                          | 0.3                     |
| アルボーレ仙台                     | 5                                     | 100.0                   | 111                         | 0.6                     | 5                                     | 100.0                   | 110                         | 0.6                     |
| モラージュ柏                      | 96                                    | 98.7                    | 700                         | 3.6                     | 97                                    | 99.1                    | 713                         | 3.6                     |
| イトーヨーカドー尾張旭店                | 1                                     | 100.0                   | 224                         | 1.2                     | 1                                     | 100.0                   | 224                         | 1.1                     |
| 横浜狩場ショッピングセンター              | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| Luz自由が丘                     | 22                                    | 100.0                   | 175                         | 0.9                     | 22                                    | 100.0                   | 172                         | 0.9                     |
| アクティオーレ市川                   | 13                                    | 100.0                   | 150                         | 0.8                     | 13                                    | 100.0                   | 148                         | 0.7                     |
| ビバホーム横浜青葉店(敷地)              | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)          | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| ヨドバシカメラマルメディア吉祥寺            | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| ヤマダ電機テックランドNew松戸本店          | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| 天神ロフトビル                     | 4                                     | 92.5                    | 278                         | 1.4                     | 5                                     | 100.0                   | 289                         | 1.5                     |
| 鳴海ショッピングセンター(敷地)            | 3                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 3                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| ブラッシングウェーブ江の島               | 7                                     | 96.8                    | 79                          | 0.4                     | 7                                     | 96.8                    | 80                          | 0.4                     |
| ライフ西九条店(敷地)                 | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| ライフ玉造店(敷地)                  | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| グランベル銀座ビル                   |                                       |                         |                             |                         | 11                                    | 100.0                   | 64                          | 0.3                     |
| UUR天神西通りビル                  |                                       |                         |                             |                         | 1                                     | 100.0                   | (注3)                        | (注3)                    |
| Luz湘南辻堂(注4)                 |                                       |                         |                             |                         | 31                                    | 97.5                    | 113                         | 0.6                     |
| T&G浜松町ビル                    | 6                                     | 100.0                   | 87                          | 0.5                     | 6                                     | 100.0                   | 97                          | 0.5                     |
| SK名古屋ビルディング                 | 10                                    | 90.6                    | 171                         | 0.9                     | 10                                    | 90.6                    | 187                         | 0.9                     |
| 福岡アーセオンビル                   | 4                                     | 100.0                   | 115                         | 0.6                     | 6                                     | 89.3                    | 87                          | 0.4                     |
| 丸増麹町ビル                      | 17                                    | 100.0                   | 84                          | 0.4                     | 17                                    | 100.0                   | 96                          | 0.5                     |
| 六番町Kビル                      | 1                                     | 100.0                   | 108                         | 0.6                     | 1                                     | 100.0                   | 108                         | 0.5                     |
| 新大阪セントラルタワー                 | 58                                    | 97.0                    | 1,049                       | 5.4                     | 63                                    | 98.6                    | 1,066                       | 5.4                     |
| 川崎東芝ビル                      | 1                                     | 100.0                   | 836                         | 4.3                     | 1                                     | 100.0                   | 836                         | 4.2                     |
| UUR東陽町ビル                    | 1                                     | 100.0                   | 279                         | 1.4                     | 1                                     | 100.0                   | 280                         | 1.4                     |
| フォーシーズンビル                   | 1                                     | 100.0                   | 178                         | 0.9                     | 1                                     | 100.0                   | 178                         | 0.9                     |
| 日立ハイテクビルディング                | 2                                     | 100.0                   | 396                         | 2.1                     | 2                                     | 100.0                   | 395                         | 2.0                     |
| パシフィックマークス新宿パークサイド          | 23                                    | 89.2                    | 264                         | 1.4                     | 23                                    | 100.0                   | 313                         | 1.6                     |
| UUR築地ビル                     | 4                                     | 100.0                   | 186                         | 1.0                     | 4                                     | 100.0                   | 189                         | 1.0                     |
| パシフィックマークス月島                | 48                                    | 99.4                    | 258                         | 1.3                     | 48                                    | 99.4                    | 263                         | 1.3                     |
| パシフィックマークス横浜イースト            | 24                                    | 96.1                    | 215                         | 1.1                     | 22                                    | 86.2                    | 230                         | 1.2                     |

I 資産運用報告

| 不動産等の名称              | 第23期<br>自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日 |                  |                  |               | 第24期<br>自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日 |                  |                  |               |
|----------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
|                      | テナント総数                                | 稼働率              | 不動産賃貸事業          | 対不動産賃貸        | テナント総数                                | 稼働率              | 不動産賃貸事業          | 対不動産賃貸        |
|                      | 期末時点<br>(注1)                          | 期末時点<br>(%) (注2) | 収益(期間中)<br>(百万円) | 事業収益比率<br>(%) | 期末時点<br>(注1)                          | 期末時点<br>(%) (注2) | 収益(期間中)<br>(百万円) | 事業収益比率<br>(%) |
| パシフィックマークス新浦安        | 13                                    | 91.2             | 190              | 1.0           | 15                                    | 93.9             | 195              | 1.0           |
| 赤坂氷川ビル               | 1                                     | 100.0            | 115              | 0.6           | 1                                     | 100.0            | 118              | 0.6           |
| パシフィックマークス渋谷公園通      | 1                                     | 100.0            | 84               | 0.4           | 1                                     | 100.0            | 84               | 0.4           |
| パシフィックマークス日本橋富沢町(注5) | —                                     | —                | 44               | 0.2           |                                       |                  |                  |               |
| パシフィックマークス赤坂見附       | 8                                     | 100.0            | 65               | 0.3           | 8                                     | 100.0            | 63               | 0.3           |
| 横浜相生町ビル              | 20                                    | 95.1             | 58               | 0.3           | 20                                    | 94.8             | 59               | 0.3           |
| パシフィックマークス新横浜        | 11                                    | 100.0            | 64               | 0.3           | 10                                    | 100.0            | 65               | 0.3           |
| パシフィックマークス川崎         | 37                                    | 97.2             | 304              | 1.6           | 37                                    | 95.2             | 334              | 1.7           |
| 浜松町262ビル             | 18                                    | 100.0            | 229              | 1.2           | 18                                    | 100.0            | 233              | 1.2           |
| リーラヒジリザカ             | 15                                    | 98.8             | 114              | 0.6           | 16                                    | 100.0            | 117              | 0.6           |
| パシフィックマークス青葉台(注6)    | —                                     | —                | 39               | 0.2           |                                       |                  |                  |               |
| 大塚HTビル               | 5                                     | 83.4             | 53               | 0.3           | 6                                     | 90.6             | 51               | 0.3           |
| パシフィックマークス新宿サウスゲート   | 10                                    | 100.0            | 84               | 0.4           | 10                                    | 100.0            | 97               | 0.5           |
| パシフィックマークス西梅田        | 30                                    | 94.4             | 249              | 1.3           | 30                                    | 94.4             | 268              | 1.4           |
| パシフィックマークス肥後橋        | 24                                    | 100.0            | 157              | 0.8           | 24                                    | 100.0            | 168              | 0.9           |
| 名古屋錦シティビル            | 23                                    | 80.8             | 89               | 0.5           | 28                                    | 97.5             | 95               | 0.5           |
| パシフィックマークス江坂         | 35                                    | 99.0             | 512              | 2.7           | 36                                    | 59.2             | 489              | 2.5           |
| パシフィックマークス札幌北一条      | 13                                    | 100.0            | 100              | 0.5           | 12                                    | 100.0            | 93               | 0.5           |
| 新札幌センタービル            | 18                                    | 93.2             | 61               | 0.3           | 18                                    | 94.0             | 60               | 0.3           |
| アリーナタワー              | 13                                    | 100.0            | 431              | 2.2           | 13                                    | 100.0            | 438              | 2.2           |
| 湯島ファーストビル            | 7                                     | 100.0            | 120              | 0.6           | 7                                     | 100.0            | 94               | 0.5           |
| 道玄坂スクエア              | 31                                    | 100.0            | 88               | 0.5           | 31                                    | 100.0            | 97               | 0.5           |
| グランスクエア新栄            | 6                                     | 100.0            | 94               | 0.5           | 6                                     | 100.0            | 94               | 0.5           |
| グランスクエア名駅南           | 13                                    | 100.0            | 74               | 0.4           | 13                                    | 100.0            | 80               | 0.4           |
| 芝520ビル               | 4                                     | 100.0            | 93               | 0.5           | 4                                     | 100.0            | 94               | 0.5           |
| 広瀬通SEビル              | 11                                    | 82.9             | 188              | 1.0           | 10                                    | 97.5             | 181              | 0.9           |
| 新宿ワシントンホテル本館         | 7                                     | 99.8             | 696              | 3.6           | 7                                     | 99.8             | 583              | 2.9           |
| 東横イン品川駅高輪口           | 1                                     | 100.0            | 57               | 0.3           | 1                                     | 100.0            | 57               | 0.3           |
| MZビル                 | 8                                     | 97.4             | 134              | 0.7           | 8                                     | 96.2             | 140              | 0.7           |
| ホテルルートイン横浜馬車道        | 4                                     | 100.0            | 165              | 0.9           | 4                                     | 100.0            | 154              | 0.8           |
| ホテルJALシティ那覇          | 2                                     | 100.0            | 295              | 1.5           | 2                                     | 100.0            | 324              | 1.6           |
| UUR四谷三丁目ビル           | 3                                     | 100.0            | 186              | 1.0           | 3                                     | 100.0            | 186              | 0.9           |
| 四谷213ビル              | 4                                     | 100.0            | 178              | 0.9           | 4                                     | 100.0            | 180              | 0.9           |
| ホテルルートイン名古屋今池駅前      | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| ザ・ビー六本木              | 2                                     | 100.0            | 110              | 0.6           | 2                                     | 100.0            | 116              | 0.6           |
| 東横イン川崎駅前市役所通         |                                       |                  |                  |               | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| 東横イン広島平和大通           |                                       |                  |                  |               | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| 東横イン那覇国際通り美栄橋駅       |                                       |                  |                  |               | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| T&G東池袋マンション          | 115                                   | 89.1             | 66               | 0.3           | 126                                   | 97.7             | 64               | 0.3           |
| 駒沢コート                | 1                                     | 100.0            | 60               | 0.3           | 1                                     | 100.0            | 60               | 0.3           |
| スカイコート芝大門            | 1                                     | 100.0            | 32               | 0.2           | 1                                     | 100.0            | 32               | 0.2           |

| 不動産等の名称             | 第23期<br>自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日 |                  |                  |               | 第24期<br>自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日 |                  |                  |               |
|---------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
|                     | テナント総数                                | 稼働率              | 不動産賃貸事業          | 対不動産賃貸        | テナント総数                                | 稼働率              | 不動産賃貸事業          | 対不動産賃貸        |
|                     | 期末時点<br>(注1)                          | 期末時点<br>(%) (注2) | 収益(期間中)<br>(百万円) | 事業収益比率<br>(%) | 期末時点<br>(注1)                          | 期末時点<br>(%) (注2) | 収益(期間中)<br>(百万円) | 事業収益比率<br>(%) |
| 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)    | 1                                     | 100.0            | 124              | 0.6           | 1                                     | 100.0            | 124              | 0.6           |
| 太平洋セメント社宅(習志野社宅)    | 1                                     | 100.0            | 51               | 0.3           | 1                                     | 100.0            | 51               | 0.3           |
| アブリーレ新青木一番館         | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| UURコート札幌北三条         | 1                                     | 100.0            | 52               | 0.3           | 1                                     | 100.0            | 52               | 0.3           |
| UURコート千葉蘇我          | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| 太平洋セメント東久留米寮新館      | 1                                     | 100.0            | 16               | 0.1           | 1                                     | 100.0            | 16               | 0.1           |
| 南山コート1号館            | 1                                     | 100.0            | 38               | 0.2           | 1                                     | 100.0            | 37               | 0.2           |
| 南山コート2号館            | 1                                     | 100.0            | 16               | 0.1           | 1                                     | 100.0            | 16               | 0.1           |
| クリオ文京小石川            | 86                                    | 93.0             | 98               | 0.5           | 90                                    | 99.0             | 95               | 0.5           |
| グランルージュ栄            | 1                                     | 100.0            | 43               | 0.2           | 1                                     | 100.0            | 43               | 0.2           |
| グランルージュ栄Ⅱ           | 1                                     | 100.0            | 38               | 0.2           | 1                                     | 100.0            | 38               | 0.2           |
| MA仙台ビル              | 144                                   | 97.0             | 168              | 0.9           | 146                                   | 97.7             | 166              | 0.8           |
| UURコート名古屋名駅         | 1                                     | 100.0            | 45               | 0.2           | 1                                     | 100.0            | 45               | 0.2           |
| UURコート札幌篠路壹番館       | 3                                     | 100.0            | 33               | 0.2           | 3                                     | 100.0            | 33               | 0.2           |
| パークサイト泉             | 31                                    | 77.2             | 24               | 0.1           | 28                                    | 71.3             | 23               | 0.1           |
| UURコート大阪十三本町        | 1                                     | 100.0            | 52               | 0.3           | 1                                     | 100.0            | 52               | 0.3           |
| UURコート錦糸町           | 195                                   | 96.2             | 118              | 0.6           | 187                                   | 92.4             | 113              | 0.6           |
| UURコート札幌南三条プレミアムタワー | 125                                   | 81.9             | 107              | 0.6           | 123                                   | 81.6             | 103              | 0.5           |
| グランルージュ中之島南         | 110                                   | 92.8             | 53               | 0.3           | 103                                   | 87.3             | 51               | 0.3           |
| グレンパーク梅田北           | 174                                   | 95.8             | 186              | 1.0           | 182                                   | 99.2             | 188              | 0.9           |
| UURコート志木            |                                       |                  |                  |               | 1                                     | 100.0            | 37               | 0.2           |
| リリカラ東北支店            | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| KDDI府中ビル            | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| 壺川スクエアビル            | 5                                     | 100.0            | 268              | 1.4           | 5                                     | 100.0            | 286              | 1.4           |
| ザ プレイス オプトウキョウ      | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| ロジスティクス東扇島          | 2                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 2                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| 第1・第2MT有明センタービル     | 3                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          | 3                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| クオーツタワー             |                                       |                  |                  |               | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| 新習志野物流センター          |                                       |                  |                  |               | 1                                     | 100.0            | (注3)             | (注3)          |
| 合 計                 | 1,860                                 | 98.8             | 19,287           | 100.0         | 1,929                                 | 98.5             | 19,865           | 100.0         |

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

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

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

(注4) Luz湘南辻堂については、平成27年3月30日付で信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で信託受託者との間で賃料保証型マスター・リース契約(本物件の取得日である平成27年9月30日以降はバス・スルー型のマスター・リース契約に変更しています。)を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)し、本投資法人がマスター・リースとして転賃借を行っていました。そのため、平成27年9月30日の取得日以前の期間についても当該転賃借に係る不動産賃貸事業収益(第23期:102百万円、第24期:205百万円)を計上していますが、上表の金額には含まれていません。

(注5) パシフィックマークス日本橋富沢町は、平成27年4月23日付で売却しています。

(注6) パシフィックマークス青葉台は、平成27年4月24日付で売却しています。



(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末時点における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

| 区 分       | 種 類                   | 契約額等(千円)(注1) |            | 時価(千円)<br>(注2)(注3) |
|-----------|-----------------------|--------------|------------|--------------------|
|           |                       |              | うち1年超      |                    |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 95,180,000   | 95,180,000 | △660,906           |
| 合 計       |                       | 95,180,000   | 95,180,000 | △660,906           |

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。  
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。  
(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

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

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

| 不動産等の名称       | 所在地     | 目 的                       | 予定期間                       | 工事予定金額(百万円) |           |           |
|---------------|---------|---------------------------|----------------------------|-------------|-----------|-----------|
|               |         |                           |                            | 総額          | 当期<br>支払額 | 既支払<br>総額 |
| ダイエー碑文谷       | 東京都目黒区  | 全館リノベーション工事               | 自 平成28年 6 月<br>至 平成28年11月  | 4,400       | —         | —         |
| モラージュ柏        | 千葉県柏市   | 床タイルリニューアル工事              | 自 平成28年 3 月<br>至 平成28年 5 月 | 102         | —         | —         |
| モラージュ柏        | 千葉県柏市   | 共用トイレリニューアル工事             | 自 平成28年 2 月<br>至 平成28年 5 月 | 102         | —         | —         |
| モラージュ柏        | 千葉県柏市   | 新規店舗導入工事                  | 自 平成28年11月<br>至 平成28年11月   | 132         | —         | —         |
| 新大阪セントラルタワー   | 大阪府大阪市  | 外構改修工事                    | 自 平成28年 4 月<br>至 平成28年11月  | 157         | —         | —         |
| 川崎東芝ビル        | 神奈川県川崎市 | 空調更新工事                    | 自 平成26年12月<br>至 平成28年 4 月  | 979         | —         | —         |
| 川崎東芝ビル        | 神奈川県川崎市 | 中央監視盤更新工事                 | 自 平成28年 3 月<br>至 平成28年11月  | 116         | —         | —         |
| パシフィックマークス新浦安 | 千葉県浦安市  | 屋上チラー更新工事                 | 自 平成28年 7 月<br>至 平成28年 9 月 | 204         | —         | —         |
| パシフィックマークス西梅田 | 大阪府大阪市  | 中央監視盤更新工事                 | 自 平成28年 6 月<br>至 平成28年11月  | 111         | —         | —         |
| パシフィックマークス江坂  | 大阪府吹田市  | 1-2階リニューアル工事              | 自 平成27年10月<br>至 平成28年 2 月  | 131         | —         | —         |
| 新宿ワシントンホテル本館  | 東京都新宿区  | ユニットバス・ファンコイル<br>ユニット更新工事 | 自 平成27年 4 月<br>至 平成28年 3 月 | 749         | —         | —         |
| 新宿ワシントンホテル本館  | 東京都新宿区  | エレベーター更新工事                | 自 平成27年 4 月<br>至 平成28年 3 月 | 248         | —         | —         |
| 新宿ワシントンホテル本館  | 東京都新宿区  | 客室内装工事                    | 自 平成27年 4 月<br>至 平成28年 3 月 | 123         | —         | —         |
| 新宿ワシントンホテル本館  | 東京都新宿区  | エレベーター更新工事                | 自 平成28年 4 月<br>至 平成28年 9 月 | 116         | —         | —         |

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資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2,049百万円であり、当期費用に区分された修繕費550百万円と合わせ、2,599百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称        | 所在地     | 目 的                          | 期 間                        | 支出金額(百万円) |
|----------------|---------|------------------------------|----------------------------|-----------|
| レランドショッピングセンター | 千葉県船橋市  | 1階東側通路天井照明改修・<br>正面サイン新設工事   | 自 平成27年11月<br>至 平成27年11月   | 14        |
| モラージュ柏         | 千葉県柏市   | PartI棟 床タイルリニューアル<br>工事(第1期) | 自 平成27年11月<br>至 平成27年11月   | 71        |
| SK名古屋ビルディング    | 愛知県名古屋市 | 屋上塗膜防水並びに鉄部更新<br>及び塗装工事      | 自 平成27年 8 月<br>至 平成27年 9 月 | 13        |
| 新大阪セントラルタワー    | 大阪府大阪市  | 機械式駐車場部品交換工事                 | 自 平成27年 9 月<br>至 平成27年10月  | 38        |
| 新大阪セントラルタワー    | 大阪府大阪市  | 特高電気室他受変電設備部品<br>交換工事        | 自 平成27年10月<br>至 平成27年11月   | 13        |

# I 資産運用報告

| 不動産等の名称                | 所在地     | 目 的                   | 期 間                        | 支出金額(百万円) |
|------------------------|---------|-----------------------|----------------------------|-----------|
| 川崎東芝ビル                 | 神奈川県川崎市 | ターボ冷凍機整備工事            | 自 平成27年 7 月<br>至 平成27年11月  | 10        |
| フォーシーズンビル              | 東京都新宿区  | トイレリニューアル工事           | 自 平成27年 8 月<br>至 平成27年11月  | 17        |
| パシフィックマークス<br>新宿パークサイド | 東京都新宿区  | 共用部中央監視設備更新工事         | 自 平成27年 8 月<br>至 平成27年11月  | 18        |
| 赤坂氷川ビル                 | 東京都港区   | 1階、3階トイレリニューアル工事      | 自 平成27年 8 月<br>至 平成27年 9 月 | 18        |
| パシフィックマークス西梅田          | 大阪府大阪市  | 機械式駐車場部品交換工事          | 自 平成27年10月<br>至 平成27年11月   | 11        |
| パシフィックマークス江坂           | 大阪府吹田市  | 特高受変電設備更新工事<br>(第3期)  | 自 平成27年 6 月<br>至 平成27年 9 月 | 46        |
| パシフィックマークス江坂           | 大阪府吹田市  | 特高受変電設備更新工事<br>(第4期)  | 自 平成27年 6 月<br>至 平成27年 9 月 | 28        |
| パシフィックマークス江坂           | 大阪府吹田市  | 個別空調機更新工事             | 自 平成27年 8 月<br>至 平成27年11月  | 140       |
| パシフィックマークス江坂           | 大阪府吹田市  | 個別空調機更新に伴う電気工事        | 自 平成27年10月<br>至 平成27年11月   | 10        |
| パシフィックマークス江坂           | 大阪府吹田市  | 共用部改修に伴う建築工事          | 自 平成27年11月<br>至 平成27年11月   | 11        |
| パシフィックマークス江坂           | 大阪府吹田市  | 共用部改修に伴う電気工事          | 自 平成27年11月<br>至 平成27年11月   | 10        |
| 新宿ワシントンホテル本館           | 東京都新宿区  | エレベーター改修工事            | 自 平成27年 4 月<br>至 平成27年 9 月 | 214       |
| 新宿ワシントンホテル本館           | 東京都新宿区  | 客室改修工事(12-24階)        | 自 平成27年 4 月<br>至 平成27年11月  | 927       |
| ザ・ビー六本木                | 東京都港区   | 4-5階客室及び共用部廊下<br>改修工事 | 自 平成27年 8 月<br>至 平成27年 8 月 | 10        |
| スカイコート芝大門              | 東京都港区   | 大規模修繕工事               | 自 平成27年 7 月<br>至 平成27年11月  | 33        |
| UURコート錦糸町              | 東京都江東区  | 機械式駐車場設備部品交換<br>工事    | 自 平成27年 9 月<br>至 平成27年11月  | 32        |
| その他の資本的支出              |         |                       |                            | 353       |
| 合 計                    |         |                       |                            | 2,049     |

### (3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

| 項目       | 営業期間 | 第20期                             | 第21期                             | 第22期                             | 第23期                             | 第24期                             |
|----------|------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|          |      | 自 平成25年 6 月 1 日<br>至 平成25年11月30日 | 自 平成25年12月 1 日<br>至 平成26年 5 月31日 | 自 平成26年 6 月 1 日<br>至 平成26年11月30日 | 自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
| 当期首積立金残高 |      | 612                              | 642                              | 663                              | 692                              | 711                              |
| 当期積立額(注) |      | 61                               | 49                               | 106                              | 29                               | 90                               |
| 当期積立金取崩額 |      | 32                               | 28                               | 77                               | 10                               | 9                                |
| 次期繰越額    |      | 642                              | 663                              | 692                              | 711                              | 792                              |

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

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項 目           | 第23期<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 第24期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
|---------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|               |                                          |                                          |
| (a) 資産運用報酬(注) | 1,559,775                                | 1,601,124                                |
| (b) 資産保管手数料   | 17,403                                   | 17,566                                   |
| (c) 一般事務委託手数料 | 69,648                                   | 68,016                                   |
| (d) 役員報酬      | 10,200                                   | 10,200                                   |
| (e) その他営業費用   | 205,592                                  | 240,391                                  |
| 合 計           | 1,862,620                                | 1,937,299                                |

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第23期:29,120千円、第24期:228,456千円)、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬(第23期:28,160千円)があります。

### (2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

|               | 区 分              | 借入日        | 当期首残高<br>(百万円)<br>(注1) | 当期末残高<br>(百万円)<br>(注1) | 平均利率<br>(%) (注2) | 返済期限       | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |      |
|---------------|------------------|------------|------------------------|------------------------|------------------|------------|----------|------|------------|------|
|               | 借入先              |            |                        |                        |                  |            |          |      |            |      |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社三井住友銀行       | H24. 4 .12 | 1,000                  | 1,000                  | 0.530            | H28. 3 .20 | 期限一括     | (注5) | 無担保<br>無保証 |      |
|               | 株式会社みずほ銀行        |            | 2,000                  | 2,000                  |                  |            |          |      |            |      |
|               | みずほ信託銀行株式会社      |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          |      |            |      |
|               | 株式会社りそな銀行        |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          |      |            |      |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行    | H23.10.25  | —                      | 2,000                  | 0.580            | H28. 9 .20 |          | (注3) |            |      |
|               | 株式会社みずほ銀行        |            | —                      | 2,500                  |                  |            |          |      |            |      |
|               | 株式会社福岡銀行         |            | —                      | 1,200                  |                  |            |          |      |            |      |
| 小 計           |                  |            | 5,000                  | 10,700                 |                  |            |          |      |            |      |
| 長期借入金         | 株式会社三菱東京UFJ銀行    | H23.10.25  | 2,000                  | —                      | 0.580            | H28. 9 .20 | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |      |
|               | 株式会社みずほ銀行        |            | 2,500                  | —                      |                  |            |          | (注3) |            |      |
|               | 株式会社福岡銀行         |            | 1,200                  | —                      |                  |            |          | (注4) |            |      |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社    | H23.12.20  | 2,000                  | 2,000                  | 0.580            | H28.12.20  |          | (注3) |            |      |
|               | 株式会社みずほ銀行        | H23.12.26  | 500                    | 500                    | 0.580            | H28.12.20  |          | (注3) |            |      |
|               | 農林中央金庫           |            | 4,000                  | 4,000                  |                  |            |          | (注4) |            |      |
|               | 三井住友信託銀行株式会社     | H24. 3 .30 | 1,500                  | 1,500                  | 0.580            | H29. 3 .20 |          | (注4) |            |      |
|               | 株式会社三井住友銀行       |            | 2,400                  | 2,400                  |                  |            |          | (注4) |            |      |
|               | 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | H24. 3 .30 | 1,000                  | 1,000                  | 0.993            | H29. 3 .20 |          | (注4) |            |      |
|               | 株式会社広島銀行         |            | 500                    | 500                    |                  |            |          | (注5) |            |      |
|               | 株式会社関西アーバン銀行     |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          | (注5) |            |      |
|               | 株式会社みずほ銀行        | H24. 4 .12 | 1,500                  | 1,500                  | 0.580            | H29. 3 .20 |          | (注3) |            |      |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社    |            | 1,500                  | 1,500                  |                  |            |          | (注3) |            |      |
|               | 株式会社新生銀行         |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          | (注3) |            |      |
|               | 株式会社福岡銀行         |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          | (注3) |            |      |
|               | 株式会社七十七銀行        |            | 500                    | 500                    |                  |            |          | (注3) |            |      |
|               | 株式会社新生銀行         | H24. 5 .18 | 1,000                  | 1,000                  | 0.922            | H29. 3 .20 |          | (注6) |            | (注5) |
| 株式会社日本政策投資銀行  | H22. 7 . 7       | 1,550      | 1,500                  | 2.142                  | H29. 6 .20       | 期限一括       | (注3)     |      |            |      |
| 株式会社りそな銀行     | H24. 5 .18       | 1,300      | 1,300                  | 0.534<br>(注7)          | H29. 6 .20       | 期限一括       | (注3)     |      |            |      |



I 資産運用報告

|       | 区 分            | 借入日        | 当期首残高<br>(百万円)<br>(注1) | 当期末残高<br>(百万円)<br>(注1) | 平均利率<br>(%) (注2) | 返済期限       | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|-------|----------------|------------|------------------------|------------------------|------------------|------------|----------|------|------------|
|       | 借入先            |            |                        |                        |                  |            |          |      |            |
| 長期借入金 | 株式会社群馬銀行       | H24. 6 .20 | 900                    | 900                    | 0.534<br>(注7)    | H29. 6 .20 | 期限一括     | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 株式会社横浜銀行       |            | 900                    | 900                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社東京都民銀行     |            | 500                    | 500                    |                  |            |          |      |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社   | H24. 6 .20 | 2,500                  | 2,500                  | 0.484<br>(注7)    | H29. 6 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行      | H24.11.22  | 2,400                  | 2,400                  | 0.434<br>(注7)    | H29. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行  | H24. 6 .20 | 4,400                  | 4,400                  | 0.740            | H29. 9 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行  | H24. 4 .12 | 3,000                  | 3,000                  | 0.611<br>(注7)    | H30. 3 .20 |          | (注5) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行     | H24. 8 .29 | 2,200                  | 2,200                  | 0.511<br>(注7)    | H30. 3 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行      | H25. 3 .21 | 3,000                  | 3,000                  | 0.461<br>(注7)    | H30. 3 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社あおぞら銀行     | H25. 3 .21 | 1,570                  | 1,570                  | 0.461<br>(注7)    | H30. 3 .20 |          | (注4) |            |
|       | 農林中央金庫         |            | 2,253                  | 2,253                  |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社あおぞら銀行     | H26. 3 .20 | 1,700                  | 1,700                  | 0.559            | H30. 3 .20 |          | (注4) |            |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社  | H25. 5 .16 | 2,000                  | 2,000                  | 0.778<br>(注7)    | H30. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 全国信用協同組合連合会    | H25. 6 .20 | 2,000                  | 2,000                  | 0.449<br>(注7)    | H30. 6 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社福岡銀行       |            | 500                    | 500                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社埼玉りそな銀行    |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          |      |            |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社  | H25. 6 .20 | 1,000                  | 1,000                  | 0.735<br>(注7)    | H30. 6 .20 |          | (注4) |            |
|       | オリックス銀行株式会社    | H25. 6 .20 | 1,500                  | 1,500                  | 0.830            | H30. 6 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社日本政策投資銀行   | H23. 9 .27 | 2,800                  | 2,800                  | 1.464            | H30. 9 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社西日本シティ銀行   | H25. 9 .20 | 1,000                  | 1,000                  | 0.453<br>(注7)    | H30. 9 .20 |          | (注4) |            |
|       | 野村信託銀行株式会社     |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社香川銀行       |            | 500                    | 500                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社足利銀行       | H25. 9 .20 | 1,000                  | 1,000                  | 0.781            | H30. 9 .20 |          | (注4) |            |
|       | 信金中央金庫         | H25.11. 1  | 1,000                  | 1,000                  | 0.688            | H30. 9 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行     | H25. 3 .15 | 3,500                  | 3,500                  | 0.524<br>(注7)    | H31. 3 .20 |          | (注3) |            |
|       | オリックス銀行株式会社    | H25.11. 1  | 1,000                  | 1,000                  | 0.753            | H31. 3 .20 |          | (注3) |            |
|       | 農林中央金庫         | H26. 2 .28 | 1,600                  | 1,600                  | 0.620<br>(注7)    | H31. 3 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社りそな銀行      | H26. 4 . 8 | 1,000                  | 1,000                  | 0.708            | H31. 3 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行     | H24. 6 .20 | 4,500                  | 4,500                  | 0.693<br>(注7)    | H31. 6 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行  | H24. 6 .28 | 2,200                  | 2,200                  | 0.960            | H31. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社あおぞら銀行     | H25. 5 .16 | 2,000                  | 2,000                  | 0.523<br>(注7)    | H31. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社新生銀行       | H25. 5 .16 | 1,000                  | 1,000                  | 1.056            | H31. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 東京海上日動火災保険株式会社 | H26.10. 2  | 1,000                  | 1,000                  | 0.511            | H31. 9 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行     | H25. 3 .21 | 4,000                  | 4,000                  | 0.555<br>(注7)    | H31. 9 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行      |            | 637                    | 637                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社あおぞら銀行     |            | 1,570                  | 1,570                  |                  |            |          |      |            |

|       | 区 分           | 借入日        | 当期首残高<br>(百万円)<br>(注1) | 当期末残高<br>(百万円)<br>(注1) | 平均利率<br>(%) (注2) | 返済期限       | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|-------|---------------|------------|------------------------|------------------------|------------------|------------|----------|------|------------|
|       | 借入先           |            |                        |                        |                  |            |          |      |            |
| 長期借入金 | 株式会社あおぞら銀行    | H26. 8 .29 | 1,200                  | 1,200                  | 0.593            | H31. 9 .20 | 期限一括     | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H25. 3 .15 | 4,000                  | 4,000                  | 0.800            | H32. 3 .23 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H25. 3 .21 | 2,427                  | 2,427                  | 0.780            | H32. 3 .23 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    | H25. 3 .21 | 1,209                  | 1,209                  | 0.617<br>(注7)    | H32. 3 .23 |          | (注4) |            |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |            | 869                    | 869                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社りそな銀行     |            | 339                    | 339                    |                  |            |          |      |            |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | H26. 3 .20 | 1,300                  | 1,300                  | 0.640<br>(注7)    | H32. 3 .23 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社日本政策投資銀行  | H24. 6 .20 | 900                    | 900                    | 1.370            | H32. 6 .20 |          | (注4) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H25. 6 .20 | 1,000                  | 1,000                  | 0.631<br>(注7)    | H32. 6 .20 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    |            | 1,650                  | 1,650                  |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     |            | 1,000                  | 1,000                  |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社あおぞら銀行    |            | 2,000                  | 2,000                  |                  |            |          |      |            |
|       | みずほ信託銀行株式会社   |            | 500                    | 500                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社第四銀行      | H27. 7 . 8 | —                      | 1,000                  | 0.550<br>(注7)    | H32. 6 .22 |          | (注5) |            |
|       | 株式会社七十七銀行     | H27. 7 . 8 | —                      | 500                    | 0.527<br>(注7)    | H32. 9 .23 |          | (注5) |            |
|       | 株式会社横浜銀行      |            | —                      | 500                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社東京都民銀行    |            | —                      | 500                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社香川銀行      |            | —                      | 500                    |                  |            |          |      |            |
|       | 株式会社福岡銀行      | H27. 8 . 7 | —                      | 500                    | 0.428<br>(注7)    | H32. 9 .23 |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H25. 3 .15 | 4,500                  | 4,500                  | 0.668<br>(注7)    | H32. 9 .23 |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H25. 3 .21 | 3,283                  | 3,283                  | 0.668<br>(注7)    | H32. 9 .23 |          | (注4) |            |
|       | 日本生命保険相互会社    | H25. 9 .20 | 1,000                  | 1,000                  | 1.000            | H32. 9 .23 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社日本政策投資銀行  | H25.11. 1  | 2,400                  | 2,400                  | 0.826            | H32. 9 .23 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社新生銀行      | H25.11.29  | 2,500                  | 2,500                  | 0.888            | H32. 9 .23 |          | (注3) |            |
|       | 農林中央金庫        | H27. 7 . 8 | —                      | 1,000                  | 0.509<br>(注7)    | H32.12.21  |          | (注5) |            |
|       | みずほ信託銀行株式会社   | H26. 2 .28 | 1,300                  | 1,300                  | 0.858            | H32.12.21  |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    | H26. 3 .20 | 5,800                  | 5,800                  | 0.850<br>(注7)    | H33. 3 .22 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H26. 3 .20 | 1,400                  | 1,400                  | 0.830            | H33. 3 .22 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | H26. 3 .20 | 1,400                  | 1,400                  | 0.841            | H33. 3 .22 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H26. 3 .28 | 2,200                  | 2,200                  | 0.850            | H33. 3 .22 |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H26. 4 . 8 | 5,700                  | 5,700                  | 0.883            | H33. 3 .22 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H26. 8 .29 | 1,900                  | 1,900                  | 0.690            | H33. 3 .22 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    | H26.10. 2  | 2,000                  | 2,000                  | 0.619<br>(注7)    | H33. 3 .22 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | H26. 5 . 1 | 1,700                  | 1,700                  | 0.737<br>(注7)    | H33. 6 .21 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    | H26. 5 . 1 | 1,000                  | 1,000                  | 0.872<br>(注7)    | H33. 6 .21 |          | (注3) |            |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | H26. 5 . 1 | 1,000                  | 1,000                  | 0.770<br>(注7)    | H33. 6 .21 |          | (注3) |            |

I 資産運用報告

| 区 分   |               | 借入日        | 当期首残高<br>(百万円)<br>(注1) | 当期末残高<br>(百万円)<br>(注1) | 平均利率<br>(%) (注2) | 返済期限       | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|-------|---------------|------------|------------------------|------------------------|------------------|------------|----------|------|------------|
| 借入先   |               |            |                        |                        |                  |            |          |      |            |
| 長期借入金 | 株式会社群馬銀行      | H27. 7 . 8 | —                      | 500                    | 0.559<br>(注7)    | H33. 9 .21 | 期限<br>一括 | (注5) | 無担保<br>無保証 |
|       | 株式会社三井住友銀行    | H27. 6 .30 | —                      | 2,900                  | 0.612<br>(注7)    | H33.12.20  |          | (注3) |            |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | H26. 8 .29 | 3,000                  | 3,000                  | 0.670<br>(注7)    | H33.12.20  |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H26. 3 .20 | 2,600                  | 2,600                  | 1.030            | H34. 3 .22 |          | (注4) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | H26.10. 2  | 3,000                  | 3,000                  | 0.661<br>(注7)    | H34. 3 .22 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | H26.11.25  | 2,000                  | 2,000                  | 0.672<br>(注7)    | H34. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 信金中央金庫        | H27. 7 . 8 | —                      | 1,000                  | 0.728            | H34. 6 .20 |          | (注5) |            |
|       | 株式会社日本政策投資銀行  | H27. 8 . 7 | —                      | 1,200                  | 0.710            | H34. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社広島銀行      | H27. 7 . 8 | —                      | 500                    | 0.685<br>(注7)    | H34. 9 .20 |          | (注5) |            |
|       | 株式会社山口銀行      | H27. 7 . 8 | —                      | 1,000                  | 0.885<br>(注7)    | H34. 9 .20 |          | (注5) |            |
|       | 日本生命保険相互会社    | H27. 7 . 8 | —                      | 1,000                  | 0.861            | H34. 9 .20 |          | (注5) |            |
|       | 株式会社新生銀行      | H27. 7 .15 | —                      | 1,500                  | 0.773            | H34. 9 .20 |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H26.10. 2  | 2,800                  | 2,800                  | 0.814            | H34. 9 .20 |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H25.12.20  | 3,400                  | 3,400                  | 1.239            | H34.12.20  |          | (注4) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H26.11.25  | 6,500                  | 6,500                  | 0.842            | H35. 3 .20 |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H27. 5 .29 | 3,500                  | 3,500                  | 0.775            | H35. 3 .20 |          | (注4) |            |
|       | みずほ信託銀行株式会社   | H27. 8 . 7 | —                      | 1,000                  | 0.798            | H35. 6 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | H27. 7 .15 | —                      | 1,300                  | 0.749<br>(注7)    | H35. 9 .20 |          | (注3) |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H27. 7 .15 | —                      | 1,300                  | 0.780            | H35. 9 .20 |          | (注3) |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | H27. 7 .15 | —                      | 1,700                  | 0.924            | H36. 6 .20 |          | (注3) |            |
| 小 計   |               |            | 176,857                | 190,507                |                  |            |          |      |            |
| 合 計   |               |            | 181,857                | 201,207                |                  |            |          |      |            |

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

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

(注3) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

(注4) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注5) 資金使途は投資法人債の償還資金です。

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

(注7) 変動金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

(3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

| 銘 柄           | 発行<br>年月日        | 当期首残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利率<br>(%) | 償還期限             | 償還方法 | 使途   | 摘要          |
|---------------|------------------|----------------|----------------|-----------|------------------|------|------|-------------|
| 第 2 回無担保投資法人債 | 平成17年<br>7 月12日  | 10,000         | —              | 1.910     | 平成27年<br>7 月10日  | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注3) |
| 第 6 回無担保投資法人債 | 平成23年<br>12月 9 日 | 3,000          | 3,000          | 1.120     | 平成28年<br>12月 9 日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注4) |
| 第 7 回無担保投資法人債 | 平成24年<br>7 月 5 日 | 6,500          | 6,500          | 0.950     | 平成29年<br>7 月 5 日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注4) |
| 第 8 回無担保投資法人債 | 平成24年<br>8 月 6 日 | 10,000         | 10,000         | 0.800     | 平成28年<br>8 月 5 日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注4) |
| 第 9 回無担保投資法人債 | 平成24年<br>12月19日  | 10,000         | 10,000         | 0.620     | 平成28年<br>12月19日  | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注4) |
| 第10回無担保投資法人債  | 平成24年<br>12月12日  | 4,000          | 4,000          | 0.690     | 平成29年<br>12月12日  | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注4) |
| 第11回無担保投資法人債  | 平成25年<br>5 月30日  | 8,000          | 8,000          | 0.690     | 平成30年<br>5 月30日  | 期限一括 | (注2) | 無担保<br>(注4) |
| 第12回無担保投資法人債  | 平成25年<br>5 月30日  | 2,000          | 2,000          | 0.690     | 平成30年<br>5 月30日  | 期限一括 | (注2) | 無担保<br>(注4) |
| 第13回無担保投資法人債  | 平成25年<br>11月20日  | 13,000         | 13,000         | 0.470     | 平成30年<br>11月20日  | 期限一括 | (注2) | 無担保<br>(注4) |
| 第14回無担保投資法人債  | 平成25年<br>11月20日  | 2,000          | 2,000          | 0.470     | 平成30年<br>11月20日  | 期限一括 | (注2) | 無担保<br>(注4) |
| 第15回無担保投資法人債  | 平成26年<br>10月30日  | 3,000          | 3,000          | 0.525     | 平成33年<br>10月29日  | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注4) |
| 第16回無担保投資法人債  | 平成27年<br>5 月29日  | 2,000          | 2,000          | 0.804     | 平成37年<br>5 月29日  | 期限一括 | (注2) | 無担保<br>(注4) |
| 合 計           |                  | 73,500         | 63,500         |           |                  |      |      |             |

(注1) 資金使途は既存借入金の返済資金です。

(注2) 資金使途は投資法人債の償還資金です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注4) 投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。



6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

| 資産の種類        | 不動産等の名称        | 取得              |                   | 譲渡    |               |               |               |
|--------------|----------------|-----------------|-------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
|              |                | 取得年月日           | 取得価額<br>(百万円) (注) | 譲渡年月日 | 譲渡価額<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益<br>(百万円) |
| 不動産信託<br>受益権 | グランベル銀座ビル      | 平成27年<br>6月30日  | 2,621             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | クオーツタワー(土地)    | 平成27年<br>6月30日  | 4,535             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | UUR天神西通りビル     | 平成27年<br>7月15日  | 5,500             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | 新習志野物流センター     | 平成27年<br>8月7日   | 2,555             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | 東横イン川崎駅前市役所通   | 平成27年<br>8月31日  | 2,655             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | 東横イン広島平和大通     | 平成27年<br>8月31日  | 2,113             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | 東横イン那覇国際通り美栄橋駅 | 平成27年<br>8月31日  | 745               | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | UURコート志木       | 平成27年<br>9月18日  | 2,730             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | Luz湘南辻堂        | 平成27年<br>9月30日  | 3,938             | —     | —             | —             | —             |
| 不動産信託<br>受益権 | クオーツタワー(建物)    | 平成27年<br>11月13日 | 1,165             | —     | —             | —             | —             |
| 合 計          |                | —               | 28,557            | —     | —             | —             | —             |

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

A. 不動産等(注1)

| 取得又は譲渡 | 資産の種類        | 不動産等の名称            | 取引年月日          | 取得又は譲渡価額<br>(百万円) (注2) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 価格時点          | 不動産鑑定機関            |
|--------|--------------|--------------------|----------------|------------------------|----------------|---------------|--------------------|
| 取得     | 不動産信託<br>受益権 | グランベル銀座ビル          | 平成27年<br>6月30日 | 2,621                  | 2,820          | 平成27年<br>6月1日 | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 |
|        | 不動産信託<br>受益権 | UUR天神西通りビル         | 平成27年<br>7月15日 | 5,500                  | 5,580          | 平成27年<br>5月1日 | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 |
|        | 不動産信託<br>受益権 | 新習志野物流センター         | 平成27年<br>8月7日  | 2,555                  | 2,570          | 平成27年<br>7月1日 | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 |
|        | 不動産信託<br>受益権 | 東横イン川崎駅前<br>市役所通   | 平成27年<br>8月31日 | 2,655                  | 2,910          | 平成27年<br>8月1日 | 大和不動産鑑定<br>株式会社    |
|        | 不動産信託<br>受益権 | 東横イン広島平和大通         | 平成27年<br>8月31日 | 2,113                  | 2,190          | 平成27年<br>8月1日 | 大和不動産鑑定<br>株式会社    |
|        | 不動産信託<br>受益権 | 東横イン那覇国際通り<br>美栄橋駅 | 平成27年<br>8月31日 | 745                    | 755            | 平成27年<br>8月1日 | 大和不動産鑑定<br>株式会社    |
|        | 不動産信託<br>受益権 | UURコート志木           | 平成27年<br>9月18日 | 2,730                  | 2,960          | 平成27年<br>8月1日 | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 |

| 取得又は譲渡 | 資産の種類        | 不動産等の名称     | 取引年月日                               | 取得又は譲渡価額<br>(百万円) (注2) | 鑑定評価額<br>(百万円)   | 価格時点                               | 不動産鑑定機関         |
|--------|--------------|-------------|-------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------|
| 取得     | 不動産信託<br>受益権 | Luz湘南辻堂     | 平成27年<br>9月30日                      | 3,938                  | 4,160            | 平成27年<br>3月1日                      | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所 |
|        | 不動産信託<br>受益権 | クオーツタワー(注3) | 平成27年<br>11月13日<br>(平成27年<br>6月30日) | 5,700<br>(4,535)       | 5,780<br>(4,540) | 平成27年<br>11月13日<br>(平成27年<br>6月1日) | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所 |

(注1) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき鑑定評価を実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

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

(注3) クオーツタワーは、平成27年6月30日付で締結した不動産信託受益権譲渡契約に基づき、土地部分(平成27年6月30日取得)及び建物部分(平成27年11月13日取得)を一体で取得したものであり、建物部分取得時に土地及び建物一体としての調査結果を受領しています。なお、括弧内には土地部分取得時に受領した土地のみに係る調査結果を記載しています。

B. その他

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

対象期間中(平成27年6月1日から平成27年11月30日まで)に調査対象となった取引は、金利スワップ取引8件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

A. 取引状況

| 区 分 | 売買金額等      |          |
|-----|------------|----------|
|     | 買付額等(千円)   | 売付額等(千円) |
| 総 額 | 28,557,000 | —        |

利害関係人等との取引状況の内訳

|             |          |           |         |   |
|-------------|----------|-----------|---------|---|
| 丸紅株式会社      | UURコート志木 | 2,730,000 | (9.6%)  | — |
| エムジーリース株式会社 | Luz湘南辻堂  | 3,938,000 | (13.8%) | — |
| 合 計         |          | 6,668,000 | (23.3%) | — |

B. 支払手数料等の金額

| 区 分        | 支払手数料等総額<br>(A)<br>(千円) | 利害関係人等との取引内訳         |                 | 総額に対する<br>割合<br>(B)／(A)(%) |
|------------|-------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
|            |                         | 支払先                  | 支払金額(B)<br>(千円) |                            |
| 不動産売買媒介手数料 | 856,710                 | 丸紅アセットマネジメント株式会社     | 118,140         | 13.8                       |
|            |                         | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 | 81,900          | 9.6                        |
| 外注委託費      | 1,317,655               | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 | 423,943         | 32.2                       |
| 損害保険料      | 24,416                  | 丸紅セーフネット株式会社         | 24,147          | 98.9                       |
| 工事監理報酬     | 82,255                  | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 | 44,185          | 53.7                       |
| その他賃貸事業費用  | 104,410                 | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 | 289             | 0.3                        |

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

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。  
丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 25,128千円

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

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

# I 資産運用報告

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

#### A. 取得等の状況

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

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

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

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

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

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

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

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

|                                       | 期末保有口数<br>(口) | 期末保有総額<br>(千円)(注) | (ご参考)<br>期末投資口価格<br>(円) | 発行済投資口の<br>総口数に対する<br>比率(%) | (ご参考)<br>期末発行済<br>投資口の総口数<br>(口) |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 第15期 自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 | 2,401         | 222,572           | 92,700                  | 0.17                        | 1,451,319                        |
| 第16期 自 平成23年 6 月 1 日<br>至 平成23年11月30日 | 4,901         | 402,372           | 82,100                  | 0.23                        | 2,103,383                        |
| 第17期 自 平成23年12月 1 日<br>至 平成24年 5 月31日 | 4,901         | 415,114           | 84,700                  | 0.23                        | 2,103,383                        |
| 第18期 自 平成24年 6 月 1 日<br>至 平成24年11月30日 | 4,901         | 458,243           | 93,500                  | 0.23                        | 2,103,383                        |
| 第19期 自 平成24年12月 1 日<br>至 平成25年 5 月31日 | 4,901         | 639,090           | 130,400                 | 0.21                        | 2,305,447                        |
| 第20期 自 平成25年 6 月 1 日<br>至 平成25年11月30日 | 4,901         | 719,956           | 146,900                 | 0.21                        | 2,380,181                        |
| 第21期 自 平成25年12月 1 日<br>至 平成26年 5 月31日 | 4,901         | 798,372           | 162,900                 | 0.21                        | 2,380,181                        |
| 第22期 自 平成26年 6 月 1 日<br>至 平成26年11月30日 | 4,901         | 934,620           | 190,700                 | 0.20                        | 2,512,246                        |
| 第23期 自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 4,901         | 912,076           | 186,100                 | 0.19                        | 2,644,311                        |
| 第24期 自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 | 4,901         | 803,764           | 164,000                 | 0.18                        | 2,751,376                        |

(注) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

## 8 その他

### (1) お知らせ

#### A. 投資主総会

平成27年8月28日に、本投資法人の第8回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 規約一部変更の件     | 以下の事項につき規約を変更いたしました。<br>① 原則2年に1回開催される投資主総会に関し、本投資法人は平成29年8月10日以降、隔年ごと8月10日及びその日以後遅滞なく召集し、またその場合、投資主総会の日の公告を要しない旨及び投資主総会で権利を行使できる投資主を定める基準日を隔年ごとの5月末と定める旨の規定の新設<br>② 投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、役員の任期を延長又は短縮することを可能とする旨の規定の新設<br>③ 役員会の議長については役員会にて定めることとし、役員会の議長に関する規定を削除する内容の改正<br>④ 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)の改正に伴い、資産を主として不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする旨の規定の追加<br>⑤ 租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。)の改正に伴い、記載が不要となった規約条項の削除<br>⑥ 今後の法改正に備えた、規定の簡素化及び所要の文言上の手当て<br>⑦ 課税の発生を抑える目的での、利益を超えた金銭の分配を可能とする旨の規定の新設<br>⑧ 資産運用の対象資産として、再生可能エネルギー発電設備、公共施設等運営権及びこれらに関連する資産(以下「インフラ等関連資産」といいます。)を追加する旨の規定の新設<br>⑨ インフラ等関連資産取得時に資産運用会社に支払われる運用報酬に係る基準についての規定の追加<br>⑩ その他、法令の文言と表現を合わせる観点からの変更、字句等の修正及び条項数の整備等 |
| 執行役員1名選任の件   | 村上仁志が執行役員に選任されました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 監督役員2名選任の件   | 秋山正明、小澤徹夫の2名が監督役員に選任されました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 補欠執行役員1名選任の件 | 吉田郁夫が補欠執行役員に選任されました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 補欠監督役員1名選任の件 | 釘澤知雄が補欠監督役員に選任されました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### B. 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更は以下のとおりです。

|                     |                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 資産運用委託契約の変更に係る合意書締結 | 平成27年8月28日開催の第8回投資主総会において、規約に定める投資対象資産にインフラ等関連資産が追加されたこと等に伴い、本投資法人と本資産運用会社との間で締結している資産運用委託契約を変更することを決定いたしました。 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### (2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。



## Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

|                 |    | 前期（ご参考）<br>平成27年 5 月31日 | 当期<br>平成27年11月30日 |
|-----------------|----|-------------------------|-------------------|
| 資産の部            |    |                         |                   |
| 流動資産            |    |                         |                   |
| 現金及び預金          | ※1 | 37,784,038              | 33,173,051        |
| 信託現金及び信託預金      |    | 23,053,815              | 25,013,801        |
| 営業未収入金          |    | 409,405                 | 403,145           |
| 未収消費税等          |    | —                       | 489,075           |
| 前払費用            |    | 575,833                 | 128,580           |
| その他             |    | 2,224,967               | 1,460,113         |
| 流動資産合計          |    | 64,048,059              | 60,667,767        |
| 固定資産            |    |                         |                   |
| 有形固定資産          |    |                         |                   |
| 建物              | ※1 | 20,402,322              | 20,426,504        |
| 減価償却累計額         |    | △4,055,620              | △4,394,881        |
| 建物(純額)          |    | 16,346,702              | 16,031,623        |
| 構築物             | ※1 | 159,989                 | 159,989           |
| 減価償却累計額         |    | △111,313                | △116,966          |
| 構築物(純額)         |    | 48,676                  | 43,023            |
| 機械及び装置          |    | 242,544                 | 282,990           |
| 減価償却累計額         |    | △117,970                | △127,680          |
| 機械及び装置(純額)      |    | 124,573                 | 155,309           |
| 工具、器具及び備品       |    | 34,551                  | 36,395            |
| 減価償却累計額         |    | △11,308                 | △14,048           |
| 工具、器具及び備品(純額)   |    | 23,243                  | 22,347            |
| 土地              | ※1 | 46,078,276              | 46,078,276        |
| 建設仮勘定           |    | 1,813                   | 1,813             |
| 信託建物            | ※1 | 190,199,594             | 200,244,763       |
| 減価償却累計額         |    | △37,564,034             | △40,488,969       |
| 信託建物(純額)        |    | 152,635,560             | 159,755,794       |
| 信託構築物           | ※1 | 1,661,095               | 1,731,404         |
| 減価償却累計額         |    | △809,327                | △858,863          |
| 信託構築物(純額)       |    | 851,767                 | 872,541           |
| 信託機械及び装置        |    | 1,740,151               | 1,952,715         |
| 減価償却累計額         |    | △723,084                | △796,524          |
| 信託機械及び装置(純額)    |    | 1,017,066               | 1,156,190         |
| 信託工具、器具及び備品     | ※1 | 430,548                 | 477,333           |
| 減価償却累計額         |    | △152,003                | △181,107          |
| 信託工具、器具及び備品(純額) |    | 278,544                 | 296,226           |
| 信託土地            | ※1 | 285,134,233             | 304,162,885       |
| 信託建設仮勘定         |    | 583,808                 | 349,967           |
| 有形固定資産合計        |    | 503,124,267             | 528,926,000       |
| 無形固定資産          |    |                         |                   |
| ソフトウェア          |    | 31,128                  | 35,492            |
| 借地権             |    | 1,149,355               | 1,149,355         |
| 信託借地権           |    | 2,780,922               | 5,177,059         |
| 信託その他無形固定資産     |    | 212,437                 | 205,772           |
| 無形固定資産合計        |    | 4,173,842               | 6,567,680         |
| 投資その他の資産        |    |                         |                   |
| 差入敷金及び保証金       |    | 10,000                  | 10,000            |
| 信託差入敷金及び保証金     |    | 80,266                  | 80,392            |
| 長期前払費用          |    | 1,882,049               | 1,826,142         |
| 投資その他の資産合計      |    | 1,972,316               | 1,916,534         |
| 固定資産合計          |    | 509,270,425             | 537,410,215       |
| 資産合計            |    | 573,318,485             | 598,077,982       |

(単位：千円)

|                     |    | 前期（ご参考）<br>平成27年 5 月31日 | 当期<br>平成27年11月30日 |
|---------------------|----|-------------------------|-------------------|
| 負債の部                |    |                         |                   |
| 流動負債                |    |                         |                   |
| 営業未払金               |    | 1,517,426               | 1,841,303         |
| 1年内償還予定の投資法人債       |    | 10,000,000              | 10,000,000        |
| 1年内返済予定の長期借入金       |    | 5,000,000               | 10,700,000        |
| 未払費用                |    | 445,478                 | 376,518           |
| 未払分配金               |    | 21,534                  | 19,903            |
| 未払消費税等              |    | 853,135                 | —                 |
| 前受金                 |    | 344,509                 | 349,285           |
| 信託前受金               |    | 2,499,877               | 2,642,549         |
| 預り金                 |    | 2,593                   | 2,885             |
| 信託預り金               |    | 51,951                  | 28,065            |
| 訴訟損失引当金             |    | —                       | 275,605           |
| その他                 |    | 27,000                  | 27,000            |
| 流動負債合計              |    | 20,763,506              | 26,263,116        |
| 固定負債                |    |                         |                   |
| 投資法人債               |    | 63,500,000              | 53,500,000        |
| 長期借入金               |    | 176,857,000             | 190,507,000       |
| 預り敷金及び保証金           | ※1 | 3,254,083               | 3,249,316         |
| 信託預り敷金及び保証金         | ※1 | 25,980,520              | 27,056,902        |
| デリバティブ債務            |    | 56,430                  | 161,237           |
| 固定負債合計              |    | 269,648,034             | 274,474,456       |
| 負債合計                |    | 290,411,540             | 300,737,572       |
| 純資産の部               |    |                         |                   |
| 投資主資本               |    |                         |                   |
| 出資総額                |    | 243,869,759             | 258,160,260       |
| 剰余金                 |    |                         |                   |
| 出資剰余金               |    | 23,548,287              | 23,548,287        |
| 配当積立金               |    | 7,754,927               | 7,754,927         |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) |    | 7,790,400               | 8,038,171         |
| 剰余金合計               |    | 39,093,615              | 39,341,387        |
| 投資主資本合計             |    | 282,963,375             | 297,501,647       |
| 評価・換算差額等            |    |                         |                   |
| 繰延ヘッジ損益             |    | △56,430                 | △161,237          |
| 評価・換算差額等合計          |    | △56,430                 | △161,237          |
| 純資産合計               | ※4 | 282,906,944             | 297,340,410       |
| 負債純資産合計             |    | 573,318,485             | 598,077,982       |

Ⅲ 損益計算書

| (単位：千円)             |    |                                             |                                        |
|---------------------|----|---------------------------------------------|----------------------------------------|
|                     |    | 前期（ご参考）<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
| 営業収益                |    |                                             |                                        |
| 賃貸事業収入              | ※1 | 18,053,499                                  | 18,541,897                             |
| その他賃貸事業収入           | ※1 | 1,335,780                                   | 1,528,445                              |
| 不動産等売却益             | ※2 | 76,878                                      | －                                      |
| 営業収益合計              |    | 19,466,157                                  | 20,070,343                             |
| 営業費用                |    |                                             |                                        |
| 賃貸事業費用              | ※1 | 8,313,414                                   | 8,705,601                              |
| 不動産等売却損             | ※3 | 176,491                                     | －                                      |
| 資産運用報酬              |    | 1,559,775                                   | 1,601,124                              |
| 資産保管手数料             |    | 17,403                                      | 17,566                                 |
| 一般事務委託手数料           |    | 69,648                                      | 68,016                                 |
| 役員報酬                |    | 10,200                                      | 10,200                                 |
| その他営業費用             |    | 205,592                                     | 240,391                                |
| 営業費用合計              |    | 10,352,526                                  | 10,642,901                             |
| 営業利益                |    | 9,113,631                                   | 9,427,442                              |
| 営業外収益               |    |                                             |                                        |
| 受取利息                |    | 3,122                                       | 3,374                                  |
| 未払分配金除斥益            |    | 5,173                                       | 2,519                                  |
| 保険金収入               |    | 8,110                                       | 5,318                                  |
| 還付加算金               |    | 376                                         | －                                      |
| 受取補償金               |    | 4,540                                       | －                                      |
| その他                 |    | 2,996                                       | 925                                    |
| 営業外収益合計             |    | 24,320                                      | 12,138                                 |
| 営業外費用               |    |                                             |                                        |
| 支払利息                |    | 965,096                                     | 987,597                                |
| 投資法人債利息             |    | 310,083                                     | 238,005                                |
| 投資法人債発行費            |    | 20,684                                      | －                                      |
| 投資口交付費              |    | 25,290                                      | 38,223                                 |
| その他                 |    | 26,173                                      | 12,722                                 |
| 営業外費用合計             |    | 1,347,328                                   | 1,276,547                              |
| 経常利益                |    | 7,790,623                                   | 8,163,033                              |
| 特別損失                |    |                                             |                                        |
| 訴訟損失引当金繰入額          |    | －                                           | 246,154                                |
| 特別損失合計              |    | －                                           | 246,154                                |
| 税引前当期純利益            |    | 7,790,623                                   | 7,916,878                              |
| 法人税、住民税及び事業税        |    | 605                                         | 605                                    |
| 法人税等合計              |    | 605                                         | 605                                    |
| 当期純利益               |    | 7,790,018                                   | 7,916,273                              |
| 前期繰越利益              |    | 381                                         | 121,898                                |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |    | 7,790,400                                   | 8,038,171                              |

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

| 前期(ご参考)(自 平成26年12月 1 日  至 平成27年 5 月31日) |               |                |                         |            |            |             | (単位：千円) |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------|------------|------------|-------------|---------|
|                                         | 投資主資本         |                |                         |            |            | 投資主資本<br>合計 |         |
|                                         | 出資総額          | 剰余金            |                         |            | 剰余金合計      |             |         |
| 出資剰余金                                   |               | 配当積立金          | 当期末処分利益又は<br>当期末処理損失(△) |            |            |             |         |
| 当期首残高                                   | 219,768,557   | 23,548,287     | 7,754,927               | 7,275,845  | 38,579,060 | 258,347,618 |         |
| 当期変動額                                   |               |                |                         |            |            |             |         |
| 新投資口の発行                                 | 24,101,202    |                |                         |            | －          | 24,101,202  |         |
| 剰余金の分配                                  |               |                |                         | △7,275,464 | △7,275,464 | △7,275,464  |         |
| 当期純利益                                   |               |                |                         | 7,790,018  | 7,790,018  | 7,790,018   |         |
| 投資主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額)                |               |                |                         |            | －          | －           |         |
| 当期変動額合計                                 | 24,101,202    | －              | －                       | 514,554    | 514,554    | 24,615,756  |         |
| 当期末残高                                   | ※ 243,869,759 | 23,548,287     | 7,754,927               | 7,790,400  | 39,093,615 | 282,963,375 |         |
|                                         | 評価・換算差額等      |                | 純資産合計                   |            |            |             |         |
|                                         | 繰延ヘッジ<br>損益   | 評価・換算<br>差額等合計 |                         |            |            |             |         |
| 当期首残高                                   | △12,199       | △12,199        | 258,335,418             |            |            |             |         |
| 当期変動額                                   |               |                |                         |            |            |             |         |
| 新投資口の発行                                 |               | －              | 24,101,202              |            |            |             |         |
| 剰余金の分配                                  |               | －              | △7,275,464              |            |            |             |         |
| 当期純利益                                   |               | －              | 7,790,018               |            |            |             |         |
| 投資主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額)                | △44,231       | △44,231        | △44,231                 |            |            |             |         |
| 当期変動額合計                                 | △44,231       | △44,231        | 24,571,525              |            |            |             |         |
| 当期末残高                                   | △56,430       | △56,430        | 282,906,944             |            |            |             |         |
| 当期(自 平成27年 6 月 1 日  至 平成27年11月30日)      |               |                |                         |            |            |             | (単位：千円) |
|                                         | 投資主資本         |                |                         |            |            | 投資主資本<br>合計 |         |
|                                         | 出資総額          | 剰余金            |                         |            | 剰余金合計      |             |         |
| 出資剰余金                                   |               | 配当積立金          | 当期末処分利益又は<br>当期末処理損失(△) |            |            |             |         |
| 当期首残高                                   | 243,869,759   | 23,548,287     | 7,754,927               | 7,790,400  | 39,093,615 | 282,963,375 |         |
| 当期変動額                                   |               |                |                         |            |            |             |         |
| 新投資口の発行                                 | 14,290,500    |                |                         |            | －          | 14,290,500  |         |
| 剰余金の分配                                  |               |                |                         | △7,668,501 | △7,668,501 | △7,668,501  |         |
| 当期純利益                                   |               |                |                         | 7,916,273  | 7,916,273  | 7,916,273   |         |
| 投資主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額)                |               |                |                         |            | －          | －           |         |
| 当期変動額合計                                 | 14,290,500    | －              | －                       | 247,771    | 247,771    | 14,538,272  |         |
| 当期末残高                                   | ※ 258,160,260 | 23,548,287     | 7,754,927               | 8,038,171  | 39,341,387 | 297,501,647 |         |
|                                         | 評価・換算差額等      |                | 純資産合計                   |            |            |             |         |
|                                         | 繰延ヘッジ<br>損益   | 評価・換算<br>差額等合計 |                         |            |            |             |         |
| 当期首残高                                   | △56,430       | △56,430        | 282,906,944             |            |            |             |         |
| 当期変動額                                   |               |                |                         |            |            |             |         |
| 新投資口の発行                                 |               | －              | 14,290,500              |            |            |             |         |
| 剰余金の分配                                  |               | －              | △7,668,501              |            |            |             |         |
| 当期純利益                                   |               | －              | 7,916,273               |            |            |             |         |
| 投資主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額)                | △104,806      | △104,806       | △104,806                |            |            |             |         |
| 当期変動額合計                                 | △104,806      | △104,806       | 14,433,466              |            |            |             |         |
| 当期末残高                                   | △161,237      | △161,237       | 297,340,410             |            |            |             |         |



(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

|                 | 前期（ご参考）<br>自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | (1)有形固定資産(信託財産を含む)<br>定額法を採用しています。<br>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。<br>建物 2年～67年<br>構築物 2年～46年<br>機械及び装置 2年～17年<br>工具、器具及び備品 3年～15年<br>(2)無形固定資産(信託財産を含む)<br>定額法を採用しています。<br>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。<br>(3)長期前払費用<br>定額法を採用しています。                                                                                                     | (1)有形固定資産(信託財産を含む)<br>定額法を採用しています。<br>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。<br>建物 2年～70年<br>構築物 2年～46年<br>機械及び装置 2年～17年<br>工具、器具及び備品 3年～15年<br>(2)無形固定資産(信託財産を含む)<br>定額法を採用しています。<br>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。<br>(3)長期前払費用<br>定額法を採用しています。                                                                                                     |
| 2. 繰延資産の処理方法    | (1)投資法人債発行費<br>支出時に全額費用計上として処理しています。<br>(2)投資口交付費<br>支出時に全額費用計上として処理しています。                                                                                                                                                                                                                                                                             | 投資口交付費<br>支出時に全額費用計上として処理しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3. 引当金の計上基準     | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 訴訟損失引当金<br>係争中の訴訟に関し将来発生する可能性のある損失に備えるため、期末現在の損失見込額を計上しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4. 収益及び費用の計上基準  | 固定資産税等の処理方法<br>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,806千円です。                                                                                                                 | 固定資産税等の処理方法<br>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。<br>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は46,898千円です。                                                                                                                |
| 5. ヘッジ会計の方法     | (1)ヘッジ会計の方法<br>繰延ヘッジ処理によっています。<br>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br>①ヘッジ手段<br>金利キャップ取引<br>金利スワップ取引<br>②ヘッジ対象<br>借入金金利<br>(3)ヘッジ方針<br>本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。<br>(4)ヘッジの有効性評価の方法<br>ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。<br>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。 | (1)ヘッジ会計の方法<br>繰延ヘッジ処理によっています。<br>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br>①ヘッジ手段<br>金利キャップ取引<br>金利スワップ取引<br>②ヘッジ対象<br>借入金金利<br>(3)ヘッジ方針<br>本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。<br>(4)ヘッジの有効性評価の方法<br>ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。<br>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。 |

|                            | 前期（ご参考）<br>自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | (1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。<br>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。<br>①信託現金及び信託預金<br>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定<br>③信託借地権、信託その他無形固定資産<br>④信託差入敷金及び保証金<br>⑤信託前受金<br>⑥信託預り金<br>⑦信託預り敷金及び保証金<br>(2)消費税等の処理方法<br>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。 | (1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。<br>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。<br>①信託現金及び信託預金<br>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定<br>③信託借地権、信託その他無形固定資産<br>④信託差入敷金及び保証金<br>⑤信託前受金<br>⑥信託預り金<br>⑦信託預り敷金及び保証金<br>(2)消費税等の処理方法<br>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。 |

(貸借対照表に関する注記)

※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以下のとおりです。(単位：千円)

|             | 前期（ご参考）<br>平成27年 5 月31日 | 当期<br>平成27年11月30日 |
|-------------|-------------------------|-------------------|
| 現金及び預金      | 205,550                 | —                 |
| 建物          | 1,804,071               | 1,750,084         |
| 構築物         | 4,035                   | 2,123             |
| 土地          | 2,089,982               | 2,089,982         |
| 信託建物        | 2,088,958               | 2,072,602         |
| 信託構築物       | 1,735                   | 1,698             |
| 信託工具、器具及び備品 | 1,147                   | 1,997             |
| 信託土地        | 2,114,743               | 2,114,743         |
| 合 計         | 8,310,224               | 8,033,232         |

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位：千円)

|             | 前期（ご参考）<br>平成27年 5 月31日 | 当期<br>平成27年11月30日 |
|-------------|-------------------------|-------------------|
| 預り敷金及び保証金   | 408,171                 | 408,171           |
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,032,506               | 826,976           |
| 合 計         | 1,440,677               | 1,235,147         |

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。(単位：千円)

|                 | 前期（ご参考）<br>平成27年 5 月31日 | 当期<br>平成27年11月30日 |
|-----------------|-------------------------|-------------------|
| コミットメントライン契約の総額 | 36,000,000              | 36,000,000        |
| 借入残高            | —                       | —                 |
| 差 引             | 36,000,000              | 36,000,000        |

3. 偶発債務

前期(ご参考)(平成27年 5 月31日)  
心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAきれい館(以下「OPAきれい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟(以下「本件訴訟」といいます。)が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。  
原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。  
なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。  
当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

当期(平成27年11月30日)  
該当事項はありません。

| ※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 |                   | (単位：千円) |
|---------------------------------------|-------------------|---------|
| 前期 (ご参考)<br>平成27年 5 月31日              | 当期<br>平成27年11月30日 |         |
| 50,000                                | 50,000            |         |

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

|                       | 前期（ご参考）<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 |            | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |            |
|-----------------------|---------------------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|
| A. 不動産賃貸事業収益          |                                             |            |                                        |            |
| 賃貸事業収入                |                                             |            |                                        |            |
| 賃料収入                  | 15,961,415                                  |            | 16,419,263                             |            |
| 共益費収入                 | 1,495,657                                   |            | 1,492,930                              |            |
| 駐車場収入                 | 480,543                                     |            | 507,029                                |            |
| その他賃貸収入(注1)           | 115,882                                     | 18,053,499 | 122,673                                | 18,541,897 |
| その他賃貸事業収入             |                                             |            |                                        |            |
| 附加使用料(注2)             | 1,198,084                                   |            | 1,289,251                              |            |
| 賃貸事業一時収入              | 56,873                                      |            | 146,144                                |            |
| その他雑収入                | 80,822                                      | 1,335,780  | 93,050                                 | 1,528,445  |
| 不動産賃貸事業収益合計           |                                             | 19,389,279 |                                        | 20,070,343 |
| B. 不動産賃貸事業費用          |                                             |            |                                        |            |
| 賃貸事業費用                |                                             |            |                                        |            |
| 公租公課                  | 1,484,819                                   |            | 1,567,377                              |            |
| 外注委託費                 | 1,270,003                                   |            | 1,317,655                              |            |
| 水道光熱費                 | 1,289,805                                   |            | 1,333,882                              |            |
| 損害保険料                 | 23,761                                      |            | 24,416                                 |            |
| 修繕費(注3)               | 422,030                                     |            | 550,387                                |            |
| 減価償却費                 | 3,464,656                                   |            | 3,482,401                              |            |
| その他賃貸事業費用             | 358,336                                     |            | 429,481                                |            |
| 不動産賃貸事業費用合計           |                                             | 8,313,414  |                                        | 8,705,601  |
| C. 不動産賃貸事業損益<br>(A－B) |                                             | 11,075,865 |                                        | 11,364,741 |

(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。  
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。  
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

| 前期(ご参考)(自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日) |           | (単位：千円) |
|----------------------------------------|-----------|---------|
| パシフィックマークス日本橋富沢町                       |           |         |
| 不動産等売却収入                               | 2,020,000 |         |
| 不動産等売却原価                               | 1,857,892 |         |
| その他売却費用                                | 85,229    |         |
| 不動産等売却益                                | 76,878    |         |

当期(自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)  
該当事項はありません。

※3. 不動産等売却損の内訳

| 前期(ご参考)(自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日) |           | (単位：千円) |
|----------------------------------------|-----------|---------|
| パシフィックマークス青葉台                          |           |         |
| 不動産等売却収入                               | 1,500,000 |         |
| 不動産等売却原価                               | 1,615,947 |         |
| その他売却費用                                | 60,544    |         |
| 不動産等売却損                                | 176,491   |         |

当期(自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)  
該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| ※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数                    |             | (単位：千円)                                |
|----------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| 前期 (ご参考)<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 |             | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
| 発行可能投資口総口数                                   | 10,000,000口 | 10,000,000口                            |
| 発行済投資口の総口数                                   | 2,644,311口  | 2,751,376口                             |

(税効果会計に関する注記)

| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 |             | (単位：千円)           |
|------------------------------|-------------|-------------------|
| 前期 (ご参考)<br>平成27年 5 月31日     |             | 当期<br>平成27年11月30日 |
| 繰延税金資産(流動)                   |             |                   |
| 訴訟損失引当金                      | —           | 89,047            |
| 税務上の収益認識差額                   | 8,723       | 8,723             |
| 小計                           | 8,723       | 97,771            |
| 評価性引当額                       | △8,723      | △97,771           |
| 合計                           | —           | —                 |
| 繰延税金資産(固定)                   |             |                   |
| 合併時受入評価差額                    | 22,613,659  | 22,591,524        |
| その他                          | 193         | 96                |
| 小計                           | 22,613,852  | 22,591,621        |
| 評価性引当額                       | △22,613,852 | △22,591,621       |
| 合計                           | —           | —                 |
| 繰延税金資産の純額                    | —           | —                 |



2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

|                   | 前期（ご参考）<br>平成27年 5 月31日 | 当期<br>平成27年11月30日 |
|-------------------|-------------------------|-------------------|
| 法定実効税率<br>（調整）    | 34.15%                  | 32.31%            |
| 支払分配金の損金算入額       | △24.01%                 | △33.15%           |
| 評価性引当額の増減         | △10.14%                 | 0.84%             |
| その他               | 0.01%                   | 0.01%             |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01%                   | 0.01%             |

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前期(ご参考)(平成27年5月31日)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の34.15%から平成27年6月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については32.31%となります。

なお、この税率変更による影響はありません。

当期(平成27年11月30日)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期(ご参考)(平成27年 5 月31日)

|                  | 貸借対照表計上額(千円) | 時価(千円)(注1)  | 差額(千円)    |
|------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1)現金及び預金        | 37,784,038   | 37,784,038  | －         |
| (2)信託現金及び信託預金    | 23,053,815   | 23,053,815  | －         |
| 資産合計             | 60,837,854   | 60,837,854  | －         |
| (3)1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000   | 10,018,000  | 18,000    |
| (4)1年内返済予定の長期借入金 | 5,000,000    | 5,010,734   | 10,734    |
| (5)投資法人債         | 63,500,000   | 63,953,050  | 453,050   |
| (6)長期借入金         | 176,857,000  | 177,511,099 | 654,099   |
| (7)信託預り敷金及び保証金   | 321,802      | 332,312     | 10,510    |
| 負債合計             | 255,678,802  | 256,825,197 | 1,146,395 |
| (8)デリバティブ取引(※)   | (56,430)     | (56,430)    | －         |
| デリバティブ取引合計       | (56,430)     | (56,430)    | －         |

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

当期(平成27年11月30日)

|                  | 貸借対照表計上額(千円) | 時価(千円)(注1)  | 差額(千円)    |
|------------------|--------------|-------------|-----------|
| (1)現金及び預金        | 33,173,051   | 33,173,051  | －         |
| (2)信託現金及び信託預金    | 25,013,801   | 25,013,801  | －         |
| 資産合計             | 58,186,852   | 58,186,852  | －         |
| (3)1年内償還予定の投資法人債 | 10,000,000   | 10,039,000  | 39,000    |
| (4)1年内返済予定の長期借入金 | 10,700,000   | 10,720,067  | 20,067    |
| (5)投資法人債         | 53,500,000   | 53,826,500  | 326,500   |
| (6)長期借入金         | 190,507,000  | 192,211,462 | 1,704,462 |
| (7)信託預り敷金及び保証金   | 321,802      | 332,894     | 11,091    |
| 負債合計             | 265,028,802  | 267,129,923 | 2,101,121 |
| (8)デリバティブ取引(※)   | (161,237)    | (161,237)   | －         |
| デリバティブ取引合計       | (161,237)    | (161,237)   | －         |

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

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(8)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(ご参考)(平成27年5月31日)

該当事項はありません。

V 注記表

当期(平成27年11月30日)  
該当事項はありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。  
前期(ご参考)(平成27年 5 月31日)

| ヘッジ会計<br>の方法    | デリバティブ<br>取引の種類       | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等(千円)   |            | 時価<br>(千円) | 当該時価の<br>算定方法 |
|-----------------|-----------------------|-------------|------------|------------|------------|---------------|
|                 |                       |             |            | うち1年超      |            |               |
| 原則的<br>処理方法     | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金       | 59,080,000 | 59,080,000 | △56,430    | (※2)          |
| 金利スワップ<br>の特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金       | 25,400,000 | 25,400,000 | (※1)       | －             |
| 合 計             |                       |             | 84,480,000 | 84,480,000 | △56,430    |               |

当期(平成27年11月30日)

| ヘッジ会計<br>の方法    | デリバティブ<br>取引の種類       | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等(千円)   |            | 時価<br>(千円) | 当該時価の<br>算定方法 |
|-----------------|-----------------------|-------------|------------|------------|------------|---------------|
|                 |                       |             |            | うち1年超      |            |               |
| 原則的<br>処理方法     | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金       | 59,080,000 | 59,080,000 | △161,237   | (※2)          |
| 金利スワップ<br>の特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金       | 36,100,000 | 36,100,000 | (※1)       | －             |
| 合 計             |                       |             | 95,180,000 | 95,180,000 | △161,237   |               |

(※1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金」をご参照ください。)

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位:千円)

|                 | 前期 (ご参考)<br>平成27年 5 月31日 | 当期<br>平成27年11月30日 |
|-----------------|--------------------------|-------------------|
| 預り敷金及び保証金 (※)   | 2,959,624                | 2,976,940         |
| 信託預り敷金及び保証金 (※) | 25,417,911               | 26,517,092        |

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

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期(ご参考)(平成27年 5 月31日) (単位:千円)

|            | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金     | 37,784,038 | －           | －           | －           | －           | －   |
| 信託現金及び信託預金 | 23,053,815 | －           | －           | －           | －           | －   |
| 合計         | 60,837,854 | －           | －           | －           | －           | －   |

当期(平成27年11月30日) (単位:千円)

|            | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金     | 33,173,051 | －           | －           | －           | －           | －   |
| 信託現金及び信託預金 | 25,013,801 | －           | －           | －           | －           | －   |
| 合計         | 58,186,852 | －           | －           | －           | －           | －   |

(注4)投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額  
前期(ご参考)(平成27年 5 月31日) (単位:千円)

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 投資法人債 | 10,000,000 | 23,000,000  | 20,500,000  | 15,000,000  | －           | 5,000,000  |
| 長期借入金 | 5,000,000  | 25,100,000  | 28,173,000  | 22,400,000  | 28,251,000  | 72,933,000 |
| 合計    | 15,000,000 | 48,100,000  | 48,673,000  | 37,400,000  | 28,251,000  | 77,933,000 |

当期(平成27年11月30日) (単位:千円)

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 投資法人債 | 10,000,000 | 19,500,000  | 29,000,000  | －           | －           | 5,000,000  |
| 長期借入金 | 10,700,000 | 33,800,000  | 29,023,000  | 25,207,000  | 34,377,000  | 68,100,000 |
| 合計    | 20,700,000 | 53,300,000  | 58,023,000  | 25,207,000  | 34,377,000  | 73,100,000 |

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

(単位:千円)

| 用 途    |              | 前期 (ご参考)<br>自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日 | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日 |
|--------|--------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|
|        |              |                                           |                                     |
| 商業施設   | 貸借対照表計上額(注1) |                                           |                                     |
|        | 期首残高         | 175,087,964                               | 177,955,286                         |
|        | 期中増減額(注2)    | 2,867,321                                 | 11,623,511                          |
|        | 期末残高         | 177,955,286                               | 189,578,797                         |
|        | 期末時価(注3)     | 191,478,000                               | 207,936,000                         |
| オフィスビル | 貸借対照表計上額(注1) |                                           |                                     |
|        | 期首残高         | 200,154,503                               | 196,464,812                         |
|        | 期中増減額(注2)    | △3,689,691                                | △720,001                            |
|        | 期末残高         | 196,464,812                               | 195,744,810                         |
|        | 期末時価(注3)     | 218,163,000                               | 221,881,000                         |
| ホテル    | 貸借対照表計上額(注1) |                                           |                                     |
|        | 期首残高         | 62,521,093                                | 62,715,833                          |
|        | 期中増減額(注2)    | 194,740                                   | 6,300,385                           |
|        | 期末残高         | 62,715,833                                | 69,016,219                          |
|        | 期末時価(注3)     | 70,249,000                                | 80,037,000                          |
| 住 居    | 貸借対照表計上額(注1) |                                           |                                     |
|        | 期首残高         | 39,354,523                                | 38,993,055                          |
|        | 期中増減額(注2)    | △361,467                                  | 2,586,738                           |
|        | 期末残高         | 38,993,055                                | 41,579,794                          |
|        | 期末時価(注3)     | 46,931,000                                | 50,720,000                          |
| その他    | 貸借対照表計上額(注1) |                                           |                                     |
|        | 期首残高         | 31,097,984                                | 30,925,556                          |
|        | 期中増減額(注2)    | △172,427                                  | 8,407,236                           |
|        | 期末残高         | 30,925,556                                | 39,332,793                          |
|        | 期末時価(注3)     | 33,530,000                                | 42,650,000                          |
| 合 計    | 貸借対照表計上額(注1) |                                           |                                     |
|        | 期首残高         | 508,216,070                               | 507,054,544                         |
|        | 期中増減額(注2)    | △1,161,525                                | 28,197,870                          |
|        | 期末残高         | 507,054,544                               | 535,252,415                         |
|        | 期末時価(注3)     | 560,351,000                               | 603,224,000                         |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。  
(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規2物件の取得(合計3,810百万円)及び資本的支出(1,429百万円)等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(合計3,473百万円)及び減価償却費(3,457百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規9物件の取得(合計29,872百万円)及び資本的支出(2,049百万円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(3,475百万円)等によるものです。  
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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



(関連当事者との取引に関する注記)

|                                        |
|----------------------------------------|
| 前期（ご参考）（自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日） |
|----------------------------------------|

1. 資産運用会社及び利害関係人等

| 属 性    | 会社等の名称                           | 事業の内容<br>又は職業   | 議決権等の<br>所有割合<br>(%) | 役員の<br>兼任等 | 取引の内容          | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科 目         | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--------|----------------------------------|-----------------|----------------------|------------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 丸紅アセット<br>マネジメント株式会社             | 投資運用業           | －                    | なし         | 不動産売買<br>媒介手数料 | 105,600              | －           | －                    |
| 利害関係人等 | 丸紅リアルエステート<br>マネジメント株式会社<br>(注3) | 不動産業            | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 74,024               | 信託預り敷金及び保証金 | 37,497               |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業収入      | 2,090                | 営業未収入金      | 236                  |
|        |                                  |                 |                      |            | 外注委託費          | 361,642              | 営業未払金       | 70,768               |
|        |                                  |                 |                      |            | 工事監理報酬         | 10,630               | 営業未払金       | 6,153                |
|        |                                  |                 |                      |            | 工事費            | 17,552               | 営業未払金       | 8,360                |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業費用      | 11,290               | 営業未払金       | 3,605                |
| 利害関係人等 | 丸紅株式会社                           | 卸売業             | 0.3                  | なし         | 不動産の賃貸         | 59,400               | 信託預り敷金及び保証金 | 19,800               |
|        |                                  |                 |                      |            | 水道光熱費          | 153,476              | 信託前受金       | 9,900                |
| 利害関係人等 | 株式会社マルエツ<br>(注4)                 | 小売業             | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 22,541               | －           | －                    |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業収入      | 6,072                | －           | －                    |
| 利害関係人等 | 株式会社ティップネス<br>(注5)               | フィットネス<br>クラブ経営 | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 5,553                | －           | －                    |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業収入      | 2,683                | －           | －                    |
| 利害関係人等 | 丸紅不動産販売<br>株式会社                  | 不動産業            | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 12,850               | 信託預り敷金及び保証金 | 12,564               |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業収入      | 1,297                | 営業未収入金      | 153                  |
| 利害関係人等 | アルテリア・ネット<br>ワークス株式会社            | 電気通信<br>事業      | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 4,380                | 信託預り敷金及び保証金 | 4,200                |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業収入      | 805                  | 営業未収入金      | 152                  |
| 利害関係人等 | 株式会社ベニレイ                         | 卸売業             | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 2,160                | 信託預り敷金及び保証金 | 3,408                |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業収入      | 320                  | 信託前受金       | 406                  |
| 利害関係人等 | ミツハシ・丸紅ライズ<br>株式会社               | 卸売業             | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 1,099                | 営業未収入金      | 49                   |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業収入      | 56                   | 信託前受金       | 636                  |
| 利害関係人等 | エムジーリース<br>株式会社                  | リース業            | －                    | なし         | 不動産の賃貸         | 30,967               | 営業未収入金      | 56                   |
|        |                                  |                 |                      |            | その他賃貸事業費用      |                      | 前払費用        | 16,200               |

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
(注2) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。  
(注3) 丸紅不動産株式会社は平成26年12月1日付で丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に商号を変更しています。  
(注4) 株式会社マルエツは、平成26年12月9日付公開買付届出書による、同社を対象とする公開買付けの結果、平成27年1月21日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年1月20日までの取引内容等を記載しています。  
(注5) 株式会社ティップネスは、日本テレビホールディングス株式会社による同社株式取得の結果、平成26年12月25日以降「利害関係人等」に該当しないこととなりました。そのため、同社に関しては同年12月24日までの取引内容等を記載しています。

2. 資産保管会社

| 属 性    | 取引先名称            | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数<br>割合 (%) | 取引の内容                | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科 目    | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--------|------------------|---------------|------------------------|----------------------|----------------------|--------|----------------------|
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行<br>株式会社 | 信託銀行業         | －                      | 長期借入金の借入             | 3,500,000            | 長期借入金  | 37,283,000           |
|        |                  |               |                        | 長期借入金の返済             | 6,100,000            |        |                      |
|        |                  |               |                        | 1年内返済予定の<br>長期借入金の返済 | 800,000              | －      | －                    |
|        |                  |               |                        | 支払利息                 | 141,884              | 未払費用   | 41,780               |
|        |                  |               |                        | 融資関連費用               | 100,949              | 前払費用   | 4,830                |
|        |                  |               |                        |                      |                      | 長期前払費用 | 594,016              |
|        |                  |               |                        |                      |                      | 未払費用   | 2,794                |
|        |                  |               |                        | 投資法人債<br>関連手数料等      | 7,107                | 前払費用   | 200                  |
|        |                  |               |                        | 信託報酬                 | 23,760               | －      | －                    |
|        |                  |               |                        | 一般事務委託<br>手数料等       | 22,729               | 未払費用   | 1,915                |
|        |                  |               |                        | 不動産売買媒介<br>手数料       | 109,200              | －      | －                    |
|        |                  |               |                        |                      |                      |        |                      |

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

その他該当する事項はありません。

|                                   |
|-----------------------------------|
| 当期（自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日） |
|-----------------------------------|

1. 資産運用会社及び利害関係人等

| 属 性    | 会社等の名称                   | 事業の内容<br>又は職業 | 議決権等の<br>所有割合<br>(%) | 役員の<br>兼任等 | 取引の内容               | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科 目         | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--------|--------------------------|---------------|----------------------|------------|---------------------|----------------------|-------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 丸紅アセット<br>マネジメント株式会社     | 投資運用業         | －                    | なし         | 不動産売買<br>媒介手数料      | 118,140              | －           | －                    |
| 利害関係人等 | エムジーリース<br>株式会社          | リース業          | －                    | なし         | 不動産信託受益権<br>の購入(注3) | 3,938,000            | －           | －                    |
|        |                          |               |                      |            | その他賃貸事業費用           | 59,500               | －           | －                    |
| 利害関係人等 | 丸紅リアルエステート<br>マネジメント株式会社 | 不動産業          | －                    | なし         | 不動産の賃貸              | 72,368               | 信託預り敷金及び保証金 | 37,497               |
|        |                          |               |                      |            | その他賃貸事業収入           | 1,928                | 営業未収入金      | 243                  |
|        |                          |               |                      |            | 不動産売買<br>媒介手数料      | 81,900               | －           | －                    |
|        |                          |               |                      |            | 外注委託費               | 423,943              | 営業未払金       | 76,458               |
|        |                          |               |                      |            | 工事監理報酬              | 44,185               | 営業未払金       | 6,687                |
|        |                          |               |                      |            | 工事費                 | 25,128               | 営業未払金       | 13,529               |
| 利害関係人等 | 丸紅株式会社                   | 卸売業           | 0.3                  | なし         | その他賃貸事業費用           | 4,544                | 営業未払金       | 754                  |
|        |                          |               |                      |            | 不動産信託受益権<br>の購入(注4) | 2,730,000            | －           | －                    |
|        |                          |               |                      |            | 不動産の賃貸              | 97,291               | 信託預り敷金及び保証金 | 198,600              |
|        |                          |               |                      |            | 水道光熱費               | 147,983              | 信託前受金       | 25,525               |
| 利害関係人等 | 丸紅不動産販売<br>株式会社          | 不動産業          | －                    | なし         | 営業未払金               | 21,534               | 営業未払金       | 21,534               |
|        |                          |               |                      |            | 不動産の賃貸              | 12,850               | 信託預り敷金及び保証金 | 12,564               |
| 利害関係人等 | アルテリア・ネット<br>ワークス株式会社    | 電気通信<br>事業    | －                    | なし         | その他賃貸事業収入           | 1,336                | 営業未収入金      | 166                  |
|        |                          |               |                      |            | 不動産の賃貸              | 4,380                | 信託預り敷金及び保証金 | 4,200                |
| 利害関係人等 |                          |               |                      |            | その他賃貸事業収入           | 963                  | 営業未収入金      | 163                  |

| 属 性    | 会社等の名称         | 事業の内容<br>又は職業 | 議決権等の<br>所有割合<br>(%) | 役員の<br>兼任等 | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科 目         | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--------|----------------|---------------|----------------------|------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 株式会社ベニレイ       | 卸売業           | －                    | なし         | 不動産の賃貸    | 2,260                | 信託預り敷金及び保証金 | 3,408                |
|        |                |               |                      |            | その他賃貸事業収入 | 308                  | 信託前受金       | 406                  |
| 利害関係人等 | ミツハシ・丸紅ライス株式会社 | 卸売業           | －                    | なし         | 不動産の賃貸    | 5,576                | 信託預り敷金及び保証金 | 12,391               |
|        |                |               |                      |            |           |                      | 信託前受金       | 1,737                |
|        |                |               |                      |            | その他賃貸事業収入 | 545                  | 営業未収入金      | 65                   |

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
(注2) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。  
(注3) 不動産信託受益権の購入は、「Luz湘南辻堂」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。  
(注4) 不動産信託受益権の購入は、「UURコート志木」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

2. 資産保管会社

| 属 性    | 取引先名称        | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数<br>割合(%) | 取引の内容           | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科 目    | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--------|--------------|---------------|-----------------------|-----------------|----------------------|--------|----------------------|
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行株式会社 | 信託銀行業         | －                     | 長期借入金の借入        | 1,700,000            | 長期借入金  | 38,983,000           |
|        |              |               |                       | 支払利息            | 151,843              | 未払費用   | 46,655               |
|        |              |               |                       | 融資関連費用          | 69,339               | 前払費用   | 8,242                |
|        |              |               |                       |                 |                      | 長期前払費用 | 576,433              |
|        |              |               |                       | 投資法人債<br>関連手数料等 | 185                  | －      | －                    |
|        |              |               |                       |                 |                      |        |                      |
|        |              |               |                       | 信託報酬            | 24,584               | －      | －                    |
|        |              |               |                       | 一般事務委託<br>手数料等  | 21,846               | 未払費用   | 1,518                |

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

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

|            | 前期（ご参考）<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
|------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 106,987円                                    | 108,069円                               |
| 1口当たり当期純利益 | 2,954円                                      | 2,946円                                 |

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。  
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

|               | 前期（ご参考）<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
|---------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| 当期純利益         | (千円) 7,790,018                              | 7,916,273                              |
| 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) 7,790,018                              | 7,916,273                              |
| 期中平均投資口数      | (口) 2,636,583                               | 2,686,863                              |

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)

該当事項はありません。

(その他の注記)

前期(ご参考)(自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年 6 月 1 日 至 平成27年11月30日)

訴訟損失引当金  
心斎橋OPA本館(以下「OPA本館」といいます。)及び心斎橋OPAきれい館(以下「OPAきれい館」といいます。)の賃借人である株式会社OPA(以下「原告」といいます。)を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟の提起を、平成24年10月15日付で受けています。原告は、OPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求していますが、本投資法人としては、いずれの請求も合理的な理由を欠くものと主張するとともに、当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴(以下、賃料減額請求訴訟と併せて「本件訴訟」といいます。)を平成25年6月3日付で提起し、大阪地方裁判所にて係争中です。  
本投資法人においては、本件訴訟の進展等を総合的に勘案し、当期末時点で最も蓋然性が高いと判断される賃料に基づき算定した損失見積額275百万円(当期賃料の減少:営業収益29百万円、過年度賃料の減少及び賃料減少分に係る法定利息等:特別損失246百万円)を、当期において訴訟損失引当金として計上することとしました。



Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

|                                | 前期（ご参考）<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日                                                                                                                                                                                                              | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 当期末処分利益                     | 7,790,400,217円                                                                                                                                                                                                                                           | 8,038,171,790円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| II. 配当積立金取崩額                   | －円                                                                                                                                                                                                                                                       | 208,539,855円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| III. 分配金の額<br>（投資口1口当たりの分配金の額） | 7,668,501,900円<br>（2,900円）                                                                                                                                                                                                                               | 8,124,813,328円<br>（2,953円）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| IV. 任意積立金<br>配当準備積立金繰入額        | －円                                                                                                                                                                                                                                                       | 121,898,317円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| V. 次期繰越利益                      | 121,898,317円                                                                                                                                                                                                                                             | －円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 分配金の額の算出方法                     | <p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益のうち一部を留保した上で発行済投資口の総口数2,644,311口の整数倍となる7,668,501,900円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益8,038,171,790円から前期繰越利益相当額121,898,317円を控除した当期純利益相当額7,916,273,473円に、配当積立金残高7,754,927,926円のうち208,539,855円を取崩し、上記の当期純利益相当額に加算した8,124,813,328円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記前期繰越利益相当額121,898,317円を配当準備積立金として積立てを行うこととしました。</p> |

Ⅶ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成28年1月15日

ユナイテッド・アーバン投資法人  
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 清水伸幸  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 横内龍也  
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成27年6月1日から平成27年11月30日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

| (単位：千円)             |                                        |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|                     | 前期<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |                                        |                                        |
| 税引前当期純利益            | 7,790,623                              | 7,916,878                              |
| 減価償却費               | 3,464,656                              | 3,482,401                              |
| 不動産等売却益             | △76,878                                | —                                      |
| 不動産等売却損             | 176,491                                | —                                      |
| 訴訟損失引当金繰入額          | —                                      | 246,154                                |
| 受取利息及び有価証券利息        | △3,122                                 | △3,374                                 |
| 支払利息及び投資法人債利息       | 1,275,180                              | 1,225,602                              |
| 投資法人債発行費            | 20,684                                 | —                                      |
| 投資口交付費              | 25,290                                 | 38,223                                 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加)    | △10,053                                | 6,259                                  |
| 未収消費税等の増減額(△は増加)    | 65,167                                 | △419,593                               |
| 前払費用の増減額(△は増加)      | △468,594                               | 454,818                                |
| 長期前払費用の増減額(△は増加)    | 24,347                                 | 24,160                                 |
| 営業未払金の増減額(△は減少)     | △50,882                                | 241,234                                |
| 未払費用の増減額(△は減少)      | △18,736                                | △7,100                                 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少)    | 853,919                                | △853,135                               |
| 前受金の増減額(△は減少)       | △4,265                                 | 4,776                                  |
| 信託前受金の増減額(△は減少)     | 20,466                                 | 142,672                                |
| 預り金の増減額(△は減少)       | 310                                    | 291                                    |
| 信託預り金の増減額(△は減少)     | △23,308                                | △23,886                                |
| 預り敷金及び保証金償却額        | △25,676                                | △23,259                                |
| 信託預り敷金及び保証金償却額      | △74,905                                | △57,483                                |
| その他                 | △2,207,708                             | 855,020                                |
| 小 計                 | 10,753,004                             | 13,250,659                             |
| 利息の受取額              | 3,102                                  | 3,395                                  |
| 利息の支払額              | △1,114,286                             | △1,263,281                             |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払) | △640                                   | △656                                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 9,641,180                              | 11,990,116                             |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    |                                        |                                        |
| 定期預金の払戻による収入        | —                                      | 1,205,530                              |
| 定期預金の預入による支出        | △1,000,000                             | —                                      |
| 信託有形固定資産の売却による収入    | 3,213,152                              | —                                      |
| 有形固定資産の取得による支出      | △137,086                               | △59,533                                |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △5,520,664                             | △29,270,819                            |
| 信託無形固定資産の取得による支出    | —                                      | △2,397,631                             |
| 信託差入敷金及び保証金の返還による収入 | —                                      | 138                                    |
| 信託差入敷金及び保証金の差入による支出 | —                                      | △264                                   |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入   | 63,689                                 | 62,375                                 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出   | △27,776                                | △43,882                                |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 766,857                                | 1,506,673                              |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △325,601                               | △372,807                               |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △2,967,429                             | △29,370,221                            |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |                                        |                                        |
| 長期借入れによる収入          | 3,500,000                              | 19,400,000                             |
| 長期借入金の返済による支出       | △12,300,000                            | △50,000                                |
| 投資法人債の発行による収入       | 1,984,693                              | —                                      |
| 投資法人債の償還による支出       | △7,000,000                             | △10,000,000                            |
| 投資口の発行による収入         | 24,075,912                             | 14,252,277                             |
| 分配金の支払額             | △7,275,999                             | △7,667,623                             |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 2,984,606                              | 15,934,653                             |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 9,658,356                              | △1,445,451                             |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 49,973,947                             | 59,632,303                             |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※ 59,632,303                           | 58,186,852                             |

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

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

|                       | 前期<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日                                                                                             | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日                                                                                             |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円)

|                  | 前期<br>自 平成26年12月 1 日<br>至 平成27年 5 月31日 | 当期<br>自 平成27年 6 月 1 日<br>至 平成27年11月30日 |
|------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 現金及び預金           | 37,784,038                             | 33,173,051                             |
| 信託現金及び信託預金       | 23,053,815                             | 25,013,801                             |
| 使途制限付預金 (注)      | △205,550                               | —                                      |
| 預入期間が3か月を超える定期預金 | △1,000,000                             | —                                      |
| 現金及び現金同等物        | 59,632,303                             | 58,186,852                             |

(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預金



# 資産運用会社の概要

## ▶会社概要

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|
| 社名   | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社<br>Japan REIT Advisors Co., Ltd.                                                                                                                                                                                                                                         |       |  |
| 所在地  | 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |  |
| 設立   | 平成13年12月4日                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |  |
| 資本金  | 425百万円(平成27年11月30日現在)                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |  |
| 株主   | (平成27年11月30日現在)                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |  |
|      | 丸紅株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 95.0% |  |
|      | 極東証券株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5.0%  |  |
| 代表者  | 代表取締役社長 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 吉田 郁夫                                                                                                                                                                                                                                                               |       |  |
| 事業内容 | 金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |  |
| 沿革   | 平成13年12月 4日 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立<br>平成14年 2月 1日 宅地建物取引業者免許取得<br>(免許番号 東京都知事(3)第80442号)<br>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<br>(認可番号 国土交通大臣認可第15号)<br>平成15年 3月19日 改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得<br>(認可番号 内閣総理大臣第24号)<br>平成19年 9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録<br>(登録番号 関東財務局長(金商)第336号) |       |  |

## ▶会社の目標

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

### 「全ては投資主のために」

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

### 「最高水準の投資法人を目指して」

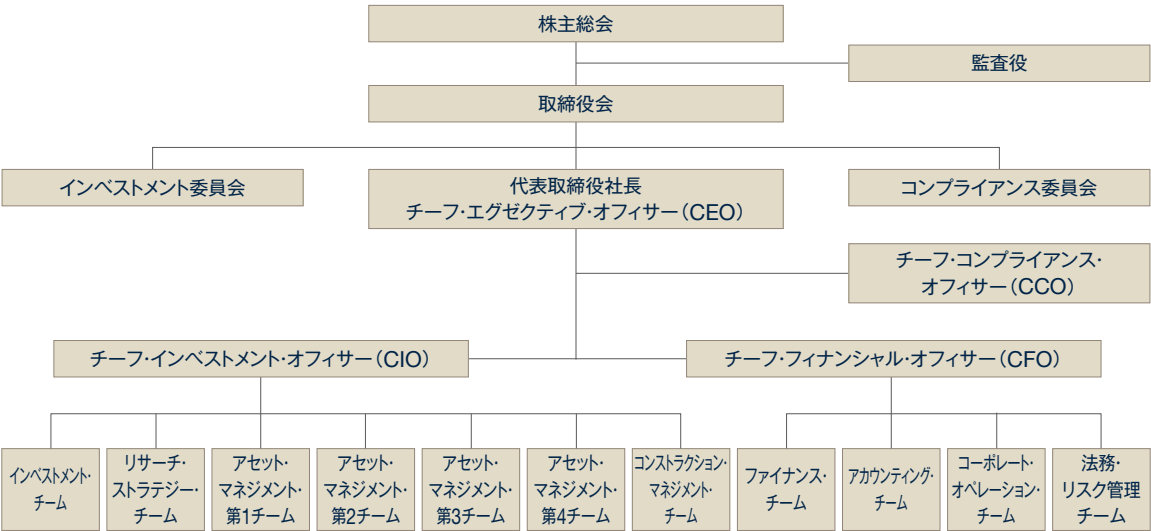
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

### 「社会のよき一員として」

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

## ▶組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



### インベストメント委員会

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第24期末現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

### コンプライアンス委員会

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。第24期末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

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

### ●コンプライアンス委員会の設置及びその役割

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

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

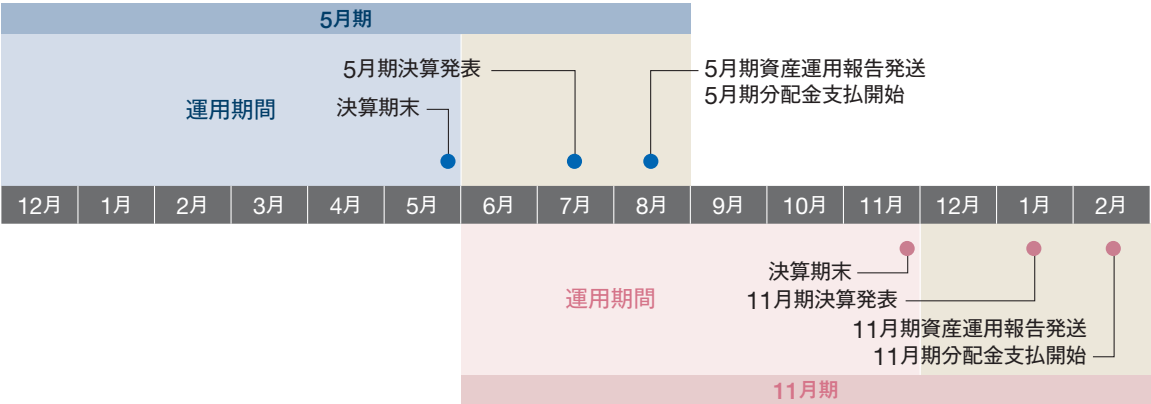
### ●法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

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

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

年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

ホームページについて

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

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

などのコンテンツをご提供させていただいております。

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

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



投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金の受け取りについて

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

分配金の支払いに関する通知書について

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

▶ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。  
このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま

- お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主さま

- 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031（フリーダイヤル）

旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）

支払調書

\* 配当金に関する支払調書

証券税制の軽減税率（10％）の廃止について

平成26年1月1日から、上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。**  
また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が『復興特別所得税』として課税されています。そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に『復興特別所得税』が併せて徴収されています。

〈上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について〉

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

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%＝0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

〈上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

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

〈『復興特別所得税』に係るご留意事項〉

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

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。