

平成 19 年 5 月期（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）決算短信

平成 19 年 7 月 18 日

不動産投信発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 田中康裕
 投資信託委託業者名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役会長 阿部久三
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 村上仁志 TEL 03-5402-3189
 有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 8 月 28 日
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 8 月 15 日

（金額は百万円未満を切捨て）

1. 平成 19 年 5 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 5 月期	6,407	(1.8)	3,277	(4.1)	2,807	(2.1)
18 年 11 月期	6,294	(9.5)	3,147	(8.4)	2,749	(6.8)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19 年 5 月期	2,806	(2.1)	17,558	3.0	1.6	43.8
18 年 11 月期	2,748	(6.8)	17,197	3.0	1.6	43.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 5 月期	17,558	2,806	0	0	99.9	3.0
18 年 11 月期	17,197	2,748	0	0	99.9	3.0

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

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 5 月期	177,686	92,645	52.1	579,601
18 年 11 月期	169,797	92,587	54.5	579,240

(参考) 自己資本 19 年 5 月期 92,645 百万円 18 年 11 月期 92,587 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 5 月期	3,702	△4,912	4,151	16,151
18 年 11 月期	4,579	△2,004	△2,573	13,209

2. 平成 19 年 11 月期の運用状況の予想（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
19 年 11 月期	6,597	3.0	3,212	△2.0	2,687	△4.3	2,686	△4.3	16,800	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 16,800 円

(%表示は対前期増減比)

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・~~無~~
② ①以外の変更 有・~~無~~

(2) 発行済投資口数

- | | | |
|-----------------------|---------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成 19 年 5 月期 | 159,843 口 |
| | 平成 18 年 11 月期 | 159,843 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 19 年 5 月期 | 0 口 |
| | 平成 18 年 11 月期 | 0 口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18 ページ「投資口1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記8ページ記載の「平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成 19 年 2 月 27 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 47 ページ「投資法人の運用及び分配に関する基本方針」をご参照ください。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」）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）。

その後、第 3 期期初の平成 16 年 12 月に公募による投資口の追加発行及び第三者割当による投資口の追加発行を行い、第 7 期末となる平成 19 年 5 月 31 日現在の発行済投資口数は 159,843 口となっています。

本投資法人は、用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等）と地域を分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人（REIT）として中期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成 16 年 5 月期の第 1 期より前期の第 6 期まで 6 回の利益分配を行ってまいりました。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、前期から引き続き、個人消費・企業業績とも堅調に推移し、設備投資の増加、雇用環境の改善などが見られ、海外景気の好調もあり、戦後最長の景気拡大期が継続しております。

このような情勢を背景に、日本銀行は徐々に金利水準の調整を行うことが妥当との判断のもと、平成 19 年 2 月に政策金利である無担保コール翌日物金利の誘導目標を 0.25%から 0.5%に引き上げ、さらには今後も経済や物価の状況を見極めながらゆっくりと可能な限り引き上げる意向との報道もされております。

不動産市況においても前期と同様に不動産市場への積極的な資金流入の拡大と、それに伴い一部では過熱ともいえるべき積極的な不動産の取得が行われています。また J-REIT 市場においては、外国人投資家の積極的な投資姿勢や、不動産市況の活況とともに、特に昨年未より投資口価格の大幅な上昇が見られました。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、大型店舗の積極的な出店が続いており、店舗間競争も激しくなっておりますが、景気の回復基調もあり、新規大型店舗だけでなく既存大型店舗にあっても集客、売上共に回復の兆しが見られるところとなっております。

オフィスビルに関しては、都心部を中心に大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラス A ビルが大量供給されておりますが、需要は底堅く、依然として空室率の低下、新規入居賃料の上昇の傾向がみられますが、一方でクラス A ビル以外では需要旺盛なビルと、そうでないビルの二極化傾向は引き続き顕著となっております。地方のオフィス市場でも、政令指定都市等におけるクラス A ビルへの需要は旺盛であり、二極化傾向は都心部と同様ですが、全般的な空室率の改善傾向が進んでおります。

ホテルに関しては、外資系を中心とした高級・大型ホテルの都心部への進出ラッシュといういわゆる「2007 年問題」だけでなく、本投資法人が投資の対象とする宿泊特化型ホテルの増加等もありますが、景気が好況なこともあり、前期に引き続き客室稼働率は全般的には改善傾向を示しております。

住居等に関しては、首都圏を中心に賃貸マンションの供給が引き続き増加していることもあり、賃料水準は全般的には横ばいですが、一部の物件においては賃料の上昇が見られるようになっております。

こうした状況下、本投資法人は、保有物件の運用に注力し、安定した稼働率を確保いたしました。また、物件の取得については、過熱傾向のみられる不動産売買市場において無理に物件を取得して、既存のポートフォリオへ悪影響を及ぼすことのないように配慮しつつ、資産運用会社の株主であるスポンサー企業（以下「スポンサー企業」といいます。）のサポートにより、1 物件（商業施設、取得価格 5,312 百万円）を取得しました。

この結果、平成 19 年 5 月 31 日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設 8 件、オフィスビル 6 件、ホテル 2 件、オフィスビルとホテルの複合施設 1 件及び住居等 17 件（物流施設 1 件を含みます。）の合計 34 件、取得価格の総額は 160,655 百万円であり、当初からそれぞれ、物件数は 1 物件増加、取得価格総額は 5,312 百万円増加しています。また、同時点において、総賃貸可能面積は期初の 378,288.87 m²（114,432.38 坪）から 388,776.79 m²（117,604.97 坪）へ、テナント総数は期初の 142 から 147 となりました。

また、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、99.2%から 99.6%の間で推移し、平成 19 年 5 月 31 日現在では 99.6%となっております。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、返済期限が到来した借入金の元本返済資金及び一部運転資金調達のための資金（113 億円）の借入れ、並びに物件取得資金調達のための借入れ（56 億円）の合計 169 億円の資金調達を行いました。

市中金利の上昇傾向が見られるため、長期資金を固定金利で調達するという基本方針のもとに資金調達を行っておりますが、低金利水準のメリットの享受及び将来の機動的な負債リスクチャリングを可能とするべく、一定割合においては変動金利で調達しております。

この結果、平成 19 年 5 月 31 日現在の借入金残高は総額 44,900 百万円（前期末比 6,900 百万円増）、うち短期借入金は無く（前期末比 4,500 百万円減）、一年以内返済予定長期借入金は 10,200 百万円（前期末比 4,700 百万円増）、長期借入金は 34,700 百万円（前期末比 6,700 百万円増）、投資法人債発行残高 25,000 百万円（前期末比増減なし）となっております（なお、投資法人債に関しまして、当初に、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）を振替機関とする一般債振替制度に参加することを決定し、平成 18 年 12 月 15 日付で銘柄情報登録手続きを行いました。）。

また、前期の平成 18 年 9 月に株式会社格付投資情報センターの本投資法人の発行体格付けが引き上げられ、平成 18 年 11 月にムーディーズ・インベスターズ・サービスより新規の発行体格付けを取得した結果、本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっております。

格付け機関	格付け内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A3 格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A 格付けの方向性：安定的

(ニ) 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益 6,407 百万円（前期比 1.8%増）、不動産賃貸事業利益 3,967 百万円（前期比 3.6%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 3,277 百万円（前期比 4.1%増）となり、借入金及び投資法人債にかかる利息等の要因を反映した後の経常利益は 2,807 百万円（前期比 2.1%増）、当期純利益は 2,806 百万円（前期比 2.1%増）となりました。

また、分配金につきましては、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 17,558 円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

わが国経済は、海外経済、特に米国経済及び中国経済の減速、原材料価格の上昇、金利

の上昇、増税といった先行きの懸念材料はあるものの、当面は引き続き景気拡大基調を辿るものと見込まれます。

不動産市場においても、行政当局等による不動産関連融資に関する金融機関への監視強化、金融機関に適用される新しい自己資本比率規制（バーゼルⅡ）、信託銀行及び不動産投資法人・資産運用会社に対する処分等、先行きに懸念材料はあるものの、都心部を中心とした一部の不動産取引においては高水準の価格で取引がなされるなど売買市場は非常に活発であり、また賃貸市場においても一部のオフィスビルにおいて、テナント入替時だけでなく既存テナントとの賃貸借契約更新時にも相応の賃料の上昇がみられるなどの改善傾向がみられ、依然として不動産市場は活況が続くことが想定されます。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第1期から継続した取得活動を行っておりますが、過熱傾向のみられる不動産売買市場において無理に物件を取得して、既存のポートフォリオへ悪影響を及ぼすことのないように配慮し、今後も引き続き、市場動向を的確に把握し、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。また、スポンサー企業からの物件提供、物件情報提供等による外部成長も積極的に行ってまいります。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人の管理運営にあたっては、ポートフォリオ全体の賃貸借期間が比較的長期である特性を考慮し、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施等により、テナントとの信頼関係を構築してまいります。

また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施により、高稼働率の維持及び賃料水準の引上げを図ってまいります。

(ニ) 運用状況の見通し

- a. 第8期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。第8期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記8ページ記載の「平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,597 百万円
営業利益	3,212 百万円
経常利益	2,687 百万円
当期純利益	2,686 百万円
1口当たり分配金	16,800 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、8ページ記載の「平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）運用状況予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、第9期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）の運用状況の予想数値は、以下のとおりとなります。

営業収益	6,514 百万円
営業利益	3,168 百万円
経常利益	2,558 百万円
当期純利益	2,557 百万円
1口当たり分配金	16,000 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

(注) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

- b. 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

③ 参考情報

(イ) 資産の取得

本投資法人では、第7期の決算日後、以下の物件を取得しております。

<コナミスポーツクラブ香里ヶ丘>

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 2,040 百万円
取得日 : 平成19年6月29日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号
用途 : スポーツセンター・駐車場
面積 : 土地 4,120.00 m²
建物 6,381.40 m²
構造・規模 : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根4階建
建築時期 : 平成18年12月
総賃貸可能面積 : 8,627.58 m²

(ロ) 資産の取得に関する契約の締結

本投資法人では、第7期の決算日後、以下の物件の不動産信託受益権譲渡契約を締結しております。

<UUR コート札幌篠路壱番館・弐番館>

(取得の概要)(注1)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
物件名称 : a. UUR コート札幌篠路壱番館
b. UUR コート札幌篠路弐番館
契約締結日 : 平成19年6月29日
取得予定価格(注2) : a. 870 百万円
b. 850 百万円
取得予定日 : a. 平成20年11月11日
b. 平成21年7月11日

(取得資産の概要)

所在地(地番) : 北海道札幌市北区篠路三条六丁目(以下、未定)
用途 : a. 共同住宅(72戸)一部店舗(予定)
b. 共同住宅(72戸)一部事務所(予定)
面積 : 土地 a. 3,340.48 m²
b. 3,065.72 m²
建物 a. 6,271.23 m²
b. 6,265.67 m²
構造・規模 : a. 鉄筋コンクリート造10階建て
b. 鉄筋コンクリート造10階建て
建築時期 : a. 平成20年10月(予定)
b. 平成21年6月(予定)
総賃貸可能面積 : a. 6,271.23 m²
b. 6,265.67 m²

(注1) UUR コート札幌篠路壱番館は平成20年10月竣工予定、UUR コート札幌篠路弐番館は平成21

年 6 月竣工予定の開発型物件であり、取得時の収益性を確保するため、各物件ともに以下の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

- ・建物が不動産信託受益権譲渡契約締結時の図面のとおり竣工すること
- ・「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」（壱番館に関しては平成 19 年 6 月 27 日付締結済、弐番館に関しては締結予定）に基づき、信託受託者と札幌市との間で札幌市借上市営住宅等に係る建物賃貸借契約等が締結されること

(注 2) UUR コート札幌篠路壱番館及び UUR コート札幌篠路弐番館共に、竣工予定日前のある一定の日を評価基準日とする鑑定評価額を取得し、当該鑑定評価額を基準として上記取得価格と乖離する場合には、信託受益権の売買価格を再度協議し、それに応じて信託受益権取得代金を増減額したうえで取得を行います。

(ハ) コミットメントラインの設定

平成 19 年 6 月 25 日付にて、下記のとおりコミットメントラインを設定しました。

- | | | |
|------------|---|---|
| (1) 借入極度額 | : | 100 億円 |
| (2) 契約締結日 | : | 平成 19 年 6 月 25 日 |
| (3) 契約期間 | : | 平成 19 年 6 月 25 日～平成 20 年 6 月 25 日 |
| (4) 担保の有無 | : | 無担保・無保証 |
| (5) 参加金融機関 | : | 株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、
株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行 |

平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年5月31日現在保有している34物件に、平成19年6月29日取得済の「コナミスポーツクラブ香里ヶ丘」を加えた合計35物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃料水準につきましては、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しております。 営業収益につきましては、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、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、当該期間に対応する金額を計上しております。 建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（第8期営業期間 約1,288百万円）
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年5月31日現在の有利子負債比率43.8%が、第8期営業期間末（平成19年11月30日）まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。 有利子負債比率=有利子負債÷（有利子負債+出資総額）×100
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 第8期営業期間末（平成19年11月30日）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

(3) 投資リスク

本投資法人は、その投資方針に基づき、第7期末後、「(2) 運用状況 ③参考情報 (ロ) 資産の取得に関する契約の締結」に記載のとおり、開発中の物件の取得に関する契約を締結しました。当該契約の締結に際しては、開発物件の取得に関するリスクを最小限に抑え、また取得時の収益性を確保するために、売買契約において取得の条件を定めております。

本投資法人においては、今後も投資方針に則りつつ、このような開発中の物件の取得に関する契約を締結していく可能性があるため、最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)における投資リスクにつき、「③運用資産－不動産に関するリスク」として、下記のとおり開発物件に関するリスクを追加いたします。

・開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

3. 財務諸表等
(1) 貸借対照表

科 目	期 別			第6期 (平成18年11月30日現在)			第7期 (平成19年5月31日現在)			増減	
	金 額		構成比	金 額		構成比	金 額	前期比			
(資産の部)	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%			
I. 流動資産											
現金及び預金		770,689		2,412,976			1,642,287				
信託現金及び信託預金等		12,644,767		13,944,302			1,299,534				
営業未収入金		114,191		106,020			△8,171				
未収消費税等		-		41,517			41,517				
前払費用		11,214		154,815			143,600				
繰延税金資産		19		22			2				
その他の流動資産		1		-			△1				
流動資産合計		13,540,884	8.0	16,659,653		9.4	3,118,769	23.0			
II. 固定資産											
1. 有形固定資産											
建物	2,019,868			2,019,868							
減価償却累計額	80,276	1,939,592		119,565	1,900,303		△39,288				
構築物	44,646			44,646							
減価償却累計額	4,236	40,410		7,393	37,253		△3,157				
土地		3,308,733			3,308,733		-				
信託建物	67,949,383			70,083,058							
減価償却累計額	4,784,355	63,165,027		5,944,885	64,138,173		973,145				
信託構築物	538,294			658,331							
減価償却累計額	130,478	407,815		167,402	490,929		83,113				
信託機械及び装置	210,978			216,601							
減価償却累計額	40,343	170,634		50,808	165,793		△4,841				
信託工具器具備品	31,458			56,632							
減価償却累計額	4,188	27,270		8,106	48,526		21,256				
信託土地		87,036,488			90,714,893		3,678,404				
信託建設仮勘定		-			7,350		7,350				
有形固定資産合計		156,095,973	91.9	160,811,955		90.5	4,715,982	3.0			
2. 無形固定資産											
信託その他の無形固定資産		313			313		-				
無形固定資産合計		313	0.0		313	0.0	-	-			
3. 投資その他の資産											
差入敷金保証金		10,000			10,000		-				
信託差入敷金保証金		13			13		-				
長期前払費用		72,348			152,675		80,327				
投資その他の資産合計		82,361	0.1		162,688	0.1	80,327	97.5			
固定資産合計		156,178,647	92.0		160,974,957	90.6	4,796,309	3.1			
III. 繰延資産											
創業費		16,740			11,160		△5,580				
投資法人債発行費		61,326			40,884		△20,442				
繰延資産合計		78,067	0.0		52,044	0.0	△26,022	△33.3			
資産合計		169,797,599	100.0		177,686,655	100.0	7,889,056	4.6			

ユニテッド・アーバン投資法人(8960)
平成19年5月期決算短信

科 目	期 別			第6期 (平成18年11月30日現在)			第7期 (平成19年5月31日現在)			増減	
	金 額		構成比	金 額		構成比	金 額	前期比			
(負債の部)	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%			
I. 流動負債											
営業未払金		247,256			307,576		60,319				
短期借入金		4,500,000			-		△4,500,000				
一年以内返済予定 長期借入金		5,500,000			10,200,000		4,700,000				
未払費用		252,856			282,769		29,912				
未払分配金		13,097			13,711		613				
未払法人税等		996			1,001		5				
未払消費税等		198,669			-		△198,669				
前受金		25,280			25,280		-				
信託前受金		888,479			931,730		43,251				
信託預り金		7,286			5,227		△2,059				
流動負債合計		11,633,923	6.9		11,767,296	6.6	133,373	1.1			
II. 固定負債											
投資法人債		25,000,000			25,000,000		-				
長期借入金		28,000,000			34,700,000		6,700,000				
預り敷金保証金		941,500			920,500		△21,000				
信託預り敷金保証金		11,634,657			12,653,561		1,018,904				
固定負債合計		65,576,157	38.6		73,274,061	41.3	7,697,904	11.7			
負債合計		77,210,080	45.5		85,041,357	47.9	7,831,277	10.1			
(純資産の部)											
I. 投資主資本											
1. 出資総額											
出資総額		89,838,680	52.9		89,838,680	50.5	-	-			
2. 剰余金											
当期未処分利益		2,748,838			2,806,617		57,779				
剰余金合計		2,748,838	1.6		2,806,617	1.6	57,779	2.1			
投資主資本合計		92,587,518	54.5		92,645,298	52.1	57,779	0.1			
純資産合計		92,587,518	54.5		92,645,298	52.1	57,779	0.1			
負債・純資産合計		169,797,599	100.0		177,686,655	100.0	7,889,056	4.6			

(2) 損益計算書

科 目	期 別			期 別			増 減	
	第6期 (自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日)			第7期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日)			増 減	
	金額		百分比	金額		百分比	金額	前期比
	千円	千円	%	千円	千円	%	千円	%
I. 営業収益								
賃貸事業収入※1	5,930,861			6,068,727				
その他賃貸事業収入※1	364,082	6,294,943	100.0	339,172	6,407,900	100.0	112,956	1.8
II. 営業費用								
賃貸事業費用※1	2,466,662			2,440,056				
資産運用報酬	460,807			472,277				
資産保管委託報酬	23,759			23,659				
一般事務委託報酬	67,246			66,163				
役員報酬	10,200			10,200				
その他営業費用	118,424	3,147,099	50.0	117,556	3,129,913	48.8	△17,186	△0.5
営業利益		3,147,843	50.0		3,277,987	51.2	130,143	4.1
III. 営業外収益								
受取利息	37			255				
その他営業外収益	4,325	4,363	0.1	1,174	1,430	0.0	△2,933	△67.2
IV. 営業外費用								
支払利息	219,726			289,179				
投資法人債利息	153,745			154,254				
投資法人債発行費償却	20,442			20,442				
創業費償却	5,580			5,580				
その他営業外費用	2,881	402,375	6.4	2,314	471,770	7.4	69,394	17.2
経常利益		2,749,830	43.7		2,807,646	43.8	57,815	2.1
税引前当期純利益		2,749,830	43.7		2,807,646	43.8	57,815	2.1
法人税、住民税及び事業税	1,002			1,049				
法人税等調整額	0	1,002	0.0	△2	1,047	0.0	44	4.4
当期純利益		2,748,828	43.7		2,806,599	43.8	57,771	2.1
前期繰越利益		10			18		8	
当期末処分利益		2,748,838			2,806,617		57,779	2.1

(3) 投資主資本等変動計算書

科目	期別		第6期	第7期
			(自平成18年6月1日 至平成18年11月30日)	(自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)
投資主資本			千円	千円
出資総額	前期末残高及び当期末残高		89,838,680	89,838,680
剰余金				
当期末処分利益	前期末残高		2,573,482	2,748,838
	当期変動額	分配金額	△2,573,472	△2,748,820
		当期純利益	2,748,828	2,806,599
	当期末残高		2,748,838	2,806,617
剰余金合計	前期末残高		2,573,482	2,748,838
	当期変動額		175,355	57,779
	当期末残高		2,748,838	2,806,617
投資主資本合計	前期末残高		92,412,162	92,587,518
	当期変動額		175,355	57,779
	当期末残高		92,587,518	92,645,298
純資産合計	前期末残高		92,412,162	92,587,518
	当期変動額		175,355	57,779
	当期末残高		92,587,518	92,645,298

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別	第6期 〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕
項 目		
I 当期末処分利益	2,748,838,464 円	2,806,617,940 円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,748,820,071 円 (17,197 円)	2,806,523,394 円 (17,558 円)
III 次期繰越利益	18,393 円	94,546 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,748,820,071円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,806,523,394円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

項 目	期 別		増減
	第6期 （自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日）	第7期 （自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円	千円
税引前当期純利益	2,749,830	2,807,646	57,815
減価償却費	1,223,406	1,254,283	30,876
受取利息	△37	△255	△218
支払利息及び投資法人債利息	373,472	443,433	69,961
創業費償却	5,580	5,580	-
投資法人債発行費償却	20,442	20,442	-
営業未収入金の増加・減少額	7,197	8,171	974
未収消費税等の増加・減少額	202,844	△41,517	△244,361
前払費用の増加・減少額	137,977	△145,787	△283,764
長期前払費用の増加・減少額	-	△56,952	△56,952
営業未払金の増加・減少額	△8,484	304	8,789
未払費用の増加・減少額	10,742	△11,181	△21,923
未払消費税等の増加・減少額	169,409	△198,669	△368,078
信託前受金の増加・減少額	6,986	43,251	36,264
信託預り金の増加・減少額	1,307	△2,059	△3,367
その他	△1,357	1	1,359
小 計	4,899,316	4,126,691	△772,625
利息の受取額	37	255	218
利息の支払額	△318,508	△423,527	△105,019
法人税等の支払額	△1,012	△1,044	△32
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,579,832	3,702,374	△877,457
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△16,671	-	16,671
信託有形固定資産の取得による支出	△1,974,467	△5,910,250	△3,935,782
預り敷金保証金の収入	3,500	-	△3,500
預り敷金保証金の支出	△21,000	△21,000	-
信託預り敷金保証金の収入	107,256	1,090,782	983,526
信託預り敷金保証金の支出	△102,771	△71,878	30,893
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,004,154	△4,912,346	△2,908,191
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出	-	△4,500,000	△4,500,000
長期借入金の借入による収入	-	16,900,000	16,900,000
長期借入金の返済による支出	-	△5,500,000	△5,500,000
分配金の支払額	△2,573,835	△2,748,206	△174,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,573,835	4,151,793	6,725,629
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,842	2,941,822	2,939,979
V. 現金及び現金同等物の期首残高	13,208,084	13,209,926	1,842
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	13,209,926	16,151,748	2,941,822

(6) 重要な会計方針

期 別 項 目	第6期 〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～15年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年～15年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2年～55年	構築物	2年～15年	機械及び装置	3年～17年	工具器具備品	5年～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年～15年</td></tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>	建物	2年～55年	構築物	2年～20年	機械及び装置	3年～17年	工具器具備品	5年～15年
建物	2年～55年																	
構築物	2年～15年																	
機械及び装置	3年～17年																	
工具器具備品	5年～15年																	
建物	2年～55年																	
構築物	2年～20年																	
機械及び装置	3年～17年																	
工具器具備品	5年～15年																	
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金等 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託差入敷金保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金等 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託その他の無形固定資産 ④信託差入敷金保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>																

なお、上記「1. 固定資産の減価償却の方法」及び「4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項」以外は、最近の有価証券報告書（平成19年2月27日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(7) 注記事項

(開示の省略)

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分損益法、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(損益計算書関係)

第6期 〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	※1 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 5,401,407	賃料収入 5,515,942
共益費収入 404,156	共益費収入 411,358
駐車場収入 113,484	駐車場収入 125,858
その他賃貸収入(注1) 11,812	その他賃貸収入(注1) 15,567
5,930,861	6,068,727
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
附加使用料(注2) 320,979	附加使用料(注2) 267,735
賃貸事業一時収入 32,506	賃貸事業一時収入 60,721
その他雑収入 10,596	その他雑収入 10,716
364,082	339,172
不動産賃貸事業収益合計 6,294,943	不動産賃貸事業収益合計 6,407,900
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課 450,214	公租公課 450,709
外注委託費 340,199	外注委託費 336,637
水道光熱費 331,081	水道光熱費 272,954
損害保険料 11,705	損害保険料 11,307
修繕費(注3) 62,152	修繕費(注3) 53,335
減価償却費 1,223,406	減価償却費 1,254,283
その他賃貸事業費用 47,904	その他賃貸事業費用 60,828
2,466,662	2,440,056
不動産賃貸事業費用合計 2,466,662	不動産賃貸事業費用合計 2,440,056
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,828,280	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,967,844
(注1) 賃料収入、共益費及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。	(注1) 賃料収入、共益費及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しております。
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しております。	(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しております。
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しております。	(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しております。

(投資口1口当たり情報)

第6期 〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕
1口当たり純資産額 579,240円 1口当たり当期純利益 17,197円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 579,601円 1口当たり当期純利益 17,558円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第6期 〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕
当期純利益(千円)	2,748,828	2,806,599
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)	2,748,828	2,806,599
期中平均投資口数(口)	159,843口	159,843口

(重要な後発事象)

第6期 〔 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 〕	第7期 〔 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 〕
該当事項はありません。	同左

(8) 発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)における「発行済投資口数の増減」から重要な変更がないため開示を省略します。

4. 役員の変動

a. 投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成 19 年 2 月 27 日提出）をご参照下さい。

b. 投資信託委託業者の役員

当期中における役員の変動はありませんが、期末後の平成 19 年 6 月 28 日付で、取締役ローレンス・ディー・スパーリングが退任いたしました。

なお、本書の日付現在における投資信託委託業者の役員は以下のとおりです。

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
阿部 久三	代表取締役 会長 チーフ・ エグゼクティ ブ・ オフィサー	昭和47年4月 丸紅株式会社入社、同社大阪開発建設部 昭和49年8月 丸紅ブラジル会社 出向 昭和51年6月 丸紅ブラジル不動産（MBRP） 取締役就任 昭和53年4月 丸紅株式会社 海外開発建設部 平成元年2月 サッポロビール株式会社 出向 「恵比寿ガーデンプレイス」担当 平成4年3月 丸紅株式会社 開発推進部 平成9年10月 同 東北支社開発建設部長 平成13年4月 同 東北支社支社長 平成15年4月 同 海外住宅開発部長 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任 平成15年10月 同 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 就任 平成18年6月 同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オフィサー 兼任 平成18年11月 同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オフィサー 兼任解除 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（現職）	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
中村 繁男	代表取締役社長 チーフ・オペレーティング・オフィサー	昭和51年4月 株式会社 東京銀行入行 船場支店 昭和53年4月 同 京都支店 昭和54年9月 同 ニューヨーク支店 昭和57年3月 同 日比谷支店 昭和59年1月 同 人事部 部長代理 昭和62年2月 同 資本市場第三部 部長代理 昭和62年12月 同 市場総務室 室長代理 平成2年12月 同 資本市場第二部 審議役 平成4年12月 同 営業第一部 部長代理 平成6年5月 同 秘書室 審議役 平成7年7月 同 証券投資部 次長 平成8年4月 (合併)株式会社 東京三菱銀行 関連事業第一部 次長(特命担当) 平成9年1月 同 証券投資部 次長(企画グループ) 平成11年2月 同 総務部 副部長 平成12年7月 同 資産運用事業部長 平成13年11月 同 台北支店長 平成18年3月 綜通 株式会社 国際事業部部長兼ビルマネジメント2部部長 平成18年11月 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 就任	0株
山下 忠彦	取締役(非常勤)	昭和50年4月 丸紅株式会社入社、同社開発建設総括部 平成4年4月 神戸レジャーワールド開発株式会社 出向 平成6年4月 丸紅株式会社 大阪開発建設第二部建設課長 平成11年4月 同 開発建設第一部長代理 平成14年3月 株式会社ティップネス 取締役就任 平成14年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部長 平成14年4月 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 取締役就任 平成14年6月 越谷コミュニティプラザ株式会社取締役就任 平成14年6月 丸紅不動産株式会社 取締役就任 平成14年6月 ベニーエステートサービス株式会社取締役就任 平成15年4月 丸紅株式会社 開発建設部門長補佐兼都市開発部長 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任(現職) 平成16年11月 丸紅プロパティーズ株式会社 取締役就任 平成17年4月 丸紅株式会社 開発建設部門長代行 平成17年6月 丸紅設備株式会社 監査役就任 平成19年4月 丸紅株式会社 執行役員兼開発建設部門長(現職) 平成19年6月 越谷コミュニティプラザ株式会社 代表取締役会長就任(現職) 平成19年6月 丸紅不動産株式会社 取締役就任(現職) 平成19年6月 芙蓉観光株式会社 取締役就任(現職) 平成19年6月 ベニーエステートサービス株式会社 取締役就任(現職)	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
平澤 順	取締役 (非常勤)	<p>昭和58年4月 丸紅株式会社入社、同社開発建設総括部</p> <p>昭和62年6月 同 開発建設部</p> <p>平成5年5月 DALIAN ACACIA TOWN VILLA CO.,LTD. 副社長</p> <p>平成8年10月 丸紅株式会社 開発建設第二部</p> <p>平成10年4月 同 開発建設第二部住宅第一課長</p> <p>平成11年4月 同 開発建設第一部開発建設課長</p> <p>平成14年3月 株式会社ティップネス 取締役就任</p> <p>平成14年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部長代理</p> <p>平成15年4月 同 都市開発部副部長</p> <p>平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任(現職)</p> <p>平成16年3月 株式会社ティップネス 監査役就任</p> <p>平成16年6月 パークレーン株式会社 監査役就任</p> <p>平成17年4月 丸紅株式会社 都市開発部長(現職)</p> <p>平成17年6月 株式会社ティップネス 取締役就任(現職)</p> <p>平成17年6月 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 取締役就任(現職)</p> <p>平成17年6月 越谷コミュニティプラザ株式会社 取締役就任(現職)</p> <p>平成17年6月 丸紅不動産株式会社 監査役就任</p> <p>平成17年6月 丸紅プロパティーズ株式会社 取締役就任</p>	0株
松島 正之	取締役 (非常勤)	<p>昭和43年 日本銀行 入行</p> <p>昭和50年 同 秘書室総裁秘書</p> <p>昭和52年 同 ニューヨーク事務所</p> <p>昭和55年 同 営業局総務課資金第一係長</p> <p>昭和57年 同 営業局調査役</p> <p>昭和60年 同 総務局調査役</p> <p>昭和61年 同 電算情報局参事補</p> <p>平成元年 同 電算情報局総務課長</p> <p>平成2年 同 熊本支店長</p> <p>平成4年 同 考査局考査役</p> <p>平成4年 同 ロンドン駐在参事</p> <p>平成8年 同 調査統計局長</p> <p>平成10年 同 理事(国際関係担当)</p> <p>平成14年 同 理事退任</p> <p>ボストン・コンサルティング・グループ上席顧問</p> <p>平成17年 同 退任</p> <p>クレディ・スイス証券株式会社 シニア・エグゼクティブ・アドバイザー就任</p> <p>平成18年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任</p>	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有 株式数
高田 裕之	取締役 (非常勤)	<p>昭和59年4月 野村證券株式会社入社 錦糸町支店営業課</p> <p>昭和60年10月 同 国際業務部</p> <p>昭和63年11月 同 本社勤務 イーストディール・リアルティ・インク社出向</p> <p>平成3年4月 同 国際業務部</p> <p>平成5年4月 同 大阪事業法人部</p> <p>平成7年10月 同 大阪事業開発部</p> <p>平成9年8月 クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券会社 大阪支店金融商品開発部</p> <p>平成10年11月 クレディ・スイス・ファイナンシャル・プロダクツ銀行 大阪駐在員事務所</p> <p>平成11年8月 株式会社アルティマ・ラボラトリー代表取締役</p> <p>平成13年4月 クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券会社東京支店 (現 クレディ・スイス証券株式会社)不動産証券化商品部(現 戦略金融部)入社 マネージング ディレクター (現職)</p> <p>平成19年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任</p>	0株
深谷 廣	監査役	<p>昭和36年4月 株式会社三井銀行 (現株式会社三井住友銀行) 入行</p> <p>平成元年1月 極東証券株式会社 顧問</p> <p>平成元年1月 同 取締役資金部長就任</p> <p>平成3年3月 同 常務取締役就任</p> <p>平成5年6月 同 専務取締役法人本部長就任</p> <p>平成10年6月 同 監査役就任</p> <p>平成12年6月 同 顧問</p> <p>平成15年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役就任</p>	0株

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		第6期 (平成18年11月30日現在)		第7期 (平成19年5月31日現在)	
				保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	—	—	—	—
		地方	3,353,607	2.0	3,325,681	1.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,935,128	1.1	1,920,608	1.1
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	住居等	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
首都圏地域			—	—	—	—	
地方		—	—	—	—		
小計				5,288,736	3.1	5,246,289	3.0
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	15,120,796	8.9	15,069,727	8.5
			首都圏地域	5,148,047	3.0	10,619,595	6.0
		地方	24,977,697	14.7	24,860,147	14.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,850,595	4.0	6,821,242	3.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	19,432,250	11.4	19,308,753	10.8
		地方	21,718,476	12.8	21,673,196	12.2	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,994,105	12.4	20,947,495	11.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	9,816,648	5.8	9,813,421	5.5	
	住居等	首都圏	東京都心6区	2,536,075	1.5	2,509,715	1.4
			東京23区	11,291,042	6.7	11,181,462	6.3
首都圏地域			2,336,967	1.4	2,314,152	1.3	
地方		10,584,532	6.2	10,446,755	5.9		
小計				150,807,236	88.8	155,565,665	87.5
預金等のその他資産				13,701,626	8.1	16,874,700	9.5
資産総額計				169,797,599	100.0	177,686,655	100.0

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

- (注 2) 首都圏とは、1 都 7 県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。
- (注 3) 東京都心 6 区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
- (注 4) 東京 23 区とは、東京都内 23 区から東京都心 6 区を除いた地域を指します。
- (注 5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内 23 区を除いた地域を指します。

	第 6 期 (平成 18 年 11 月 30 日)		第 7 期 (平成 19 年 5 月 31 日)	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%)	金額 (千円)	対総資産比率 (%)
負債総額	77,210,080	45.5	85,041,357	47.9
純資産総額	92,587,518	54.5	92,645,298	52.1
資産総額	169,797,599	100.0	177,686,655	100.0

(2) 投資不動産物件

平成19年5月31日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産をあわせて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

① 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要 1

不動産等資産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築年月及び所有形態は以下のとおりです。

(平成19年5月31日現在)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・ 階数 (注1) (注4)	建築年月 (注1)	所有形態	
							土地	建物
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年3月 (注5)	所有権	所有権
A2	ジョイパーク 泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権
A3	大丸ピーコック 芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町3番28号	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権
A4	レランドショッ ピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	5,198.20	12,944.65	SRC B2/5F	平成10年3月	所有権	所有権
A5	ダイヤモンドシ ティ・パリュウ	熊本県宇城市小川町河江1番地1	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成9年10月	所有権/ 定期借地権	所有権
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	1,138.66	5,369.70	RC B1/7F	平成17年11月	所有権	所有権
A7	ヤマダ電機テッ クランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	10,702.86	8,637.63	S 3F	平成14年5月	所有権	所有権
A8	宮前ショッピン グセンター	神奈川県川崎市宮前区大蔵三丁目9番12号	6,937.55	17,338.54	RC 4F	平成5年10月	所有権	所有権
B1	T&G 浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権
B2	SK名古屋 ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年2月	所有権	区分所有権 (注6)
B3	福岡アーセオン ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年9月	所有権	所有権
B4	丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	703.24	5,218.55 (注3)	SRC・RC B1/9F	平成元年9月	所有権 (共有) (注7)	区分所有権 (注7)
B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権
B6	新大阪セントラ ルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年6月	所有権	所有権
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1	8,615.20	51,254.06	S・RC・ SRC B2/14F	昭和62年4月	所有権	所有権
C1	新宿ワシントン ホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	6,215.31 (注2)	59,985.37 (注3)	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権 (一部共有) (注8)	区分所有権 (一部共有) (注8)

C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成11年10月	所有権	所有権
D1	T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権
D2	T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年5月	所有権	所有権
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年2月	所有権 (敷地権)	区分所有権 (注6)
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成6年3月	所有権	所有権
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年4月	所有権	所有権
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成4年3月	所有権	所有権
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成2年2月	所有権	所有権
D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成9年9月	所有権	所有権
D10	UUR コート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年2月	所有権	所有権
D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成5年4月	所有権	所有権
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成9年3月	所有権	所有権
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権
D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年3月	所有権	所有権
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	814.54	5,871.77 (注3)	SRC B1/15F	平成17年2月	所有権 (敷地権) (注7)	区分所有権 (注7)
D16	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成8年4月	所有権	所有権
D17	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中央区栄五丁目21番26号	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年3月	所有権	所有権
合計			280,609.26	450,388.57				

不動産等資産の概要2

不動産等資産の期末帳簿価額、期末評価額、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

(平成19年5月31日現在)

物件番号	物件名	期末帳簿価額 (百万円)	期末評価額 (百万円) (注9)	期末評価額 の比率	テナント数 (注10) (注11)	賃貸 可能面積 (㎡) (注10)	賃貸 契約面積 (㎡) (注10)	稼働率 (注10)
A1	ダイエー碑文谷	15,069	17,900	9.9%	1	26,655.66	26,655.66	100.0%
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,308	4,300	2.4%	12(6)	13,242.67	13,196.91	99.7%
A3	大丸ビーコック芦屋川西店	768	1,090	0.6%	1	1,558.80	1,558.80	100.0%
A4	レランドショッピングセンター	5,084	6,000	3.3%	14	12,968.85	12,695.30	97.9%
A5	ダイヤモンドシティ・バリュー	11,057	11,200	6.2%	1(96)	72,073.39	72,073.39	100.0%
A6	天神ルーチェ	6,726	6,620	3.6%	2(7)	4,194.57	3,920.73 (注12)	93.5%
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,325	3,350	1.8%	1(1)	8,637.63	8,637.63	100.0%
A8	宮前ショッピングセンター	5,534	5,340	2.9%	3(7)	10,487.92	10,487.92	100.0%
B1	T&G 浜松町ビル	2,178	2,886	1.6%	1(7)	2,422.93	2,422.93 (注12)	100.0%
B2	SK名古屋ビルディング	5,334	6,586	3.6%	9	8,708.52	8,708.52	100.0%
B3	福岡アーセオンビル	1,923	2,770	1.5%	3(2)	4,934.39	4,934.39	100.0%
B4	丸増麹町ビル	2,413	3,420	1.9%	13(1)	2,612.42	2,612.42	100.0%
B5	六番町Kビル	2,228	3,200	1.8%	1(3)	4,031.14	4,031.14	100.0%
B6	新大阪セントラルタワー	24,228	28,400	15.7%	58(3)	46,024.83	45,367.68	98.6%
B7	川崎東芝ビル	19,308	23,860	13.1%	1(6)	36,212.28	36,212.28	100.0%
C1	新宿ワシントンホテル本館	20,947	24,400	13.4%	8(1)	53,317.45	53,317.45	100.0%
C2	東横イン品川駅高輪口	1,920	2,170	1.2%	1	3,088.85	3,088.85	100.0%
D1	T&G 東池袋マンション	1,938	2,148	1.2%	1(126戸)	2,603.22	2,542.64 (注12)	97.7%
D2	T&G 四谷マンション	1,306	1,422	0.8%	1(78戸)	1,679.10	1,679.10 (注12)	100.0%
D3	エクセリア馬込	673	692	0.4%	1(44戸)	914.98	914.98 (注12)	100.0%
D4	駒沢コート	1,654	1,800	1.0%	1(92戸)	3,741.17	3,741.17	100.0%
D5	六本松コート	725	851	0.5%	1(90戸)	3,294.36	3,294.36	100.0%
D6	スカイコート芝大門	1,203	1,196	0.7%	1(1)	1,486.38	1,486.38	100.0%
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,583	4,120	2.3%	1	12,691.43	12,691.43	100.0%
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,159	1,210	0.7%	1(1戸)	6,840.86	6,840.86	100.0%
D9	アブリーレ新青木一番館	3,120	3,410	1.9%	1	12,700.44	12,700.44	100.0%
D10	UUR コート札幌北三条	1,350	1,307	0.7%	1(117戸)	4,790.50	4,790.50	100.0%
D11	太平洋セメント蘇我寮	649	628	0.3%	1(1戸)	2,931.14	2,931.14	100.0%
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	505	507	0.3%	1	1,397.61	1,397.61	100.0%
D13	南山コート1号館	1,088	1,090	0.6%	1(94戸)	3,576.74	3,576.74	100.0%
D14	南山コート2号館	460	503	0.3%	1(31戸)	1,890.51	1,890.51	100.0%
D15	クリオ文京小石川	3,331	3,300	1.8%	1(88戸)	4,097.51	3,938.54 (注12)	96.1%
D16	リリカラ東北支店	2,075	2,050	1.1%	1	9,271.16	9,271.16	100.0%
D17	グランルージュ栄	1,626	1,600	0.9%	1(88戸)	3,697.38	3,697.38	100.0%
合計		160,811	181,326	100.0%	147(991)	388,776.79	387,306.94	99.6%

不動産等資産の概要3

不動産等資産の年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

(平成19年5月31日現在)

物件番号	物件名	年間賃料総額 (千円) (注13)	預り敷金・保証金 (千円) (注14)	地震リスク分析における 予想最大損失率(PML) (注15)	地震保険付保 の有無
A1	ダイエー碑文谷	1,056,000	880,000	15%	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	474,212	348,301	10%	無
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	レランドショッピングセンター	556,705	1,645,802	13%	無
A5	ダイヤモンドシティ・バリュー	915,349	1,000,000	7.8% (注16)	無
A6	天神ルーチェ	379,049	261,187	2%	無
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注17)	836,500	8%	無
A8	宮前ショッピングセンター	279,785	940,530	17%	無
B1	T&G 浜松町ビル	208,239	254,767	12%	無
B2	SK名古屋ビルディング	546,553	645,479	11%	無
B3	福岡アーセオンビル	262,520	119,593	1%	無
B4	丸増麴町ビル	238,991	175,950	11%	無
B5	六番町Kビル	195,006	71,777	14%	無
B6	新大阪セントラルタワー	2,272,242	1,715,317	7%	無
B7	川崎東芝ビル	1,591,286	1,580,916	7%	無
C1	新宿ワシントンホテル本館	1,649,449	2,008,257	9%	無
C2	東横イン品川駅高輪口	114,000	84,000	17%	無
D1	T&G 東池袋マンション	169,810	23,299	12%	無
D2	T&G 四谷マンション	100,839	15,190	13%	無
D3	エクセリア馬込	48,516	7,540	18%	無
D4	駒沢コート	104,526	16,932	11%	無
D5	六本松コート	69,520	11,625	1%	無
D6	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,240	10%	無
D9	アプリーレ新青木一番館	(注17)	53,940	8%	無
D10	UUR コート札幌北三条	104,317	7,838	2%	無
D11	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	南山コート1号館	79,370	13,228	12%	無
D14	南山コート2号館	34,806	5,801	14%	無
D15	クリオ文京小石川	210,138	34,293	14.5%	無
D16	リリカラ東北支店	(注17)	600,000	11%	無
D17	グランルージュ栄	100,751	-	13%	無
合計		12,893,381	13,574,061	8.11%	

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。また、ダイヤモンドシティ・バリューに係る「敷地面積」につきましては、借地部分の面積も含めて記載しており、「延床面積」につきましては保有する11棟の建物の「床面積」の合計を記載しており、「構造・階数」及び「建築年月」につきましては、代表的な建物について記載しております。

(注2) 「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)の「(2)投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

(注3) 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。また、丸増麴町ビル、クリオ文京小石川については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)の「(2)投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照

下さい。

- (注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注5) 建築年月の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注6) SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが信託不動産に含まれます。
- (注7) 丸増麴町ビル及びクリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、それぞれ約72.3%、約92.3%です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、それぞれ約76.5%、約92.3%です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。
- (注8) 新宿ワシントンホテル本館に係る信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合は、74.3%です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、73.9%です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。
- (注9) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっております。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
<ul style="list-style-type: none"> ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・天神ルーチェ ・リリカラ東北支店 	日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号 日土地ビル
<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷 ・ジョイパーク泉ヶ丘 ・大丸ピーコック芦屋川西店 ・レランドショッピングセンター ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・福岡アーセオンビル ・六番町Kビル ・丸増麴町ビル ・ダイヤモンドシティ・バリュー ・新宿ワシントンホテル本館 ・駒沢コート ・六本松コート ・太平洋セメント社宅（メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅（習志野社宅） ・アプリーレ新青木一番館 ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・クリオ文京小石川 ・グランルーージュ栄 	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル
<ul style="list-style-type: none"> ・T&G 浜松町ビル ・SK名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・T&G 東池袋マンション ・T&G 四谷マンション ・エクセリア馬込 ・スカイコート芝大門 ・UUR コート札幌北三条 	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島二丁目2番7号 中之島セントラルタワー (東京事務所： 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル)

- (注10) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成19年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積（原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川については、それぞれ平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書（T&G 浜松町ビル）、及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書（T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川）に記載されている数値です。なお、契約書に記載されている数値は、契約によって根拠となる数値が異なり、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月次報告書に記載されている数値が記載されています。）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（契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。）の合計を意味します。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「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については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
- (注11) 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成19年5月31日現在、賃借人が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を()内に併記しております。
- (注12) 天神ルーチェ、T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション、T&G 四谷マンション、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川については、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されています。したがって、これらの不動産等資産については、現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を受受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産に係る「賃貸契約面積」については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成19年5月31日時点において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
- (注13) 「年間賃料総額」は、平成19年5月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注14) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成19年5月31日時点のデータに基づき記載しています。
- (注15) 「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、後記「投資法人の運用及び分配に関する基本方針(1)投資方針③運用方針(二)付保方針」をご参照下さい。
- (注16) ダイヤモンドシティ・バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注17) ヤマダ電機テックランド堺本店、アプリーレ新青木一番館及びびりりカラ東北支店に係る年間賃料総額については、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、記載しておりません。

② 個別不動産等資産の概要

不動産等資産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の不動産の概要はいずれも平成19年5月31日現在のものです。

(イ) 「不動産の概要」に関する説明

- 「建築時期」の欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。
- 「取得価格」は当該不動産の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。
- 「期末評価額」は内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、毎決算期末日を調査の時点として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。

(ハ) 「損益状況」に関する説明

- 「賃貸事業損益」は、各不動産の賃貸事業収益から各不動産に直接かかる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。信託報酬、資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれておりません。
- 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料等が含まれています。
- 「その他収入」には、礼金、附加使用料等が含まれています。
- 「公租公課」に含まれる、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おります。

なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。

- 「外注委託費」に、「建物管理委託報酬(プロパティ・マネジメント業務報酬)」「建物管理委託費」が含まれています。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないことから、対象期間における修繕費が、本投資法人が投資対象不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- 「その他支出」には、仲介手数料、消耗品費等が含まれています。
- 金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

A1：ダイエー碑文谷				
建築時期	昭和50年3月(注)		取得価格	15,300,000千円
取得年月日	平成15年12月25日		期末評価額	17,900,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		528百万円
貸室賃料・共益費			528百万円	528百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			135百万円	130百万円
公租公課			42百万円	42百万円
外注委託費			5百万円	5百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			1百万円	1百万円
修繕費			—	1百万円
減価償却費			86百万円	80百万円
その他支出			—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			392百万円	397百万円

(注) 建築時期の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

A2：ジョイパーク泉ヶ丘				
建築時期	平成12年11月		取得価格	6,770,000千円
取得年月日	平成15年12月22日		期末評価額	4,300,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		242百万円
貸室賃料・共益費			206百万円	203百万円
その他収入			36百万円	33百万円
(B) 賃貸事業費用 小計			205百万円	198百万円
公租公課			15百万円	15百万円
外注委託費			51百万円	51百万円
水道光熱費			44百万円	39百万円
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			2百万円	1百万円
減価償却費			84百万円	84百万円
その他支出			6百万円	5百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			37百万円	38百万円

A3：大丸ピーコック芦屋川西店				
建築時期	平成9年4月		取得価格	769,000千円
取得年月日	平成15年12月22日		期末評価額	1,090,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		30百万円
貸室賃料・共益費			30百万円	30百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			5百万円	5百万円
公租公課			3百万円	3百万円
外注委託費			0百万円	0百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			—	—
減価償却費			2百万円	2百万円
その他支出			—	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			24百万円	24百万円

A4：レランドショッピングセンター				
建築時期	平成10年3月		取得価格	5,200,000千円
取得年月日	平成16年9月17日		期末評価額	6,000,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		276百万円	277百万円
	貸室賃料・共益費		228百万円	233百万円
	その他収入		47百万円	43百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		162百万円	160百万円
	公租公課		12百万円	12百万円
	外注委託費		41百万円	42百万円
	水道光熱費		40百万円	36百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	1百万円
	減価償却費		63百万円	63百万円
	その他支出		3百万円	4百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		113百万円	117百万円

A5：ダイヤモンドシティ・バリュー				
建築時期	平成9年10月(注)		取得価格	11,100,000千円
取得年月日	平成16年12月3日		期末評価額	11,200,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		457百万円	457百万円
	貸室賃料・共益費		457百万円	457百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		187百万円	187百万円
	公租公課		45百万円	45百万円
	外注委託費		3百万円	3百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		1百万円	1百万円
	修繕費		3百万円	—
	減価償却費		131百万円	134百万円
	その他支出		2百万円	2百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		269百万円	270百万円

(注) 保有する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しております。

A6：天神ルーチェ				
建築時期	平成17年11月		取得価格	6,500,000千円
取得年月日	平成18年4月14日		期末評価額	6,620,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		219百万円	229百万円
	貸室賃料・共益費		180百万円	164百万円
	その他収入		38百万円	65百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		75百万円	71百万円
	公租公課		0百万円	—
	外注委託費		16百万円	16百万円
	水道光熱費		30百万円	24百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		26百万円	26百万円
	その他支出		0百万円	3百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		144百万円	158百万円

A7：ヤマダ電機テックランド堺本店				
建築時期	平成14年5月		取得価格	3,210,000千円
取得年月日	平成18年4月28日		期末評価額	3,350,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
	(注)		平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B) 賃貸事業費用 小計		(注)	(注)
	公租公課		(注)	(注)
	外注委託費		(注)	(注)
	水道光熱費		(注)	(注)
	損害保険料		(注)	(注)
	修繕費		(注)	(注)
	減価償却費		(注)	(注)
	その他支出		(注)	(注)
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			78百万円

(注) 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、記載しておりません。

A8：宮前ショッピングセンター				
建築時期	平成5年10月		取得価格	5,312,000千円
取得年月日	平成19年2月19日		期末評価額	5,340,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 期	第7期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日(日)	平成19年2月19日～ 平成19年5月31日(102日)
【地役権設定】 本物件に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されております。	(A) 賃貸事業収入 小計		—	78百万円
	貸室賃料・共益費		—	78百万円
	その他収入		—	0百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		—	27百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		—	0百万円
	水道光熱費		—	0百万円
	損害保険料		—	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		—	25百万円
	その他支出		—	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		—	51百万円

B1：T&G 浜松町ビル				
建築時期	昭和63年12月		取得価格	2,257,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	2,886,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		101百万円	101百万円
	貸室賃料・共益費		92百万円	93百万円
	その他収入		8百万円	8百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		38百万円	35百万円
	公租公課		8百万円	8百万円
	外注委託費		6百万円	6百万円
	水道光熱費		5百万円	5百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		16百万円	13百万円
	その他支出		1百万円	1百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			62百万円

B2：SK名古屋ビルディング				
建築時期	昭和61年2月		取得価格	5,400,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	6,586,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		285百万円	273百万円
	貸室賃料・共益費		248百万円	248百万円
	その他収入		36百万円	24百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		86百万円	80百万円
	公租公課		14百万円	14百万円
	外注委託費		25百万円	25百万円
	水道光熱費		23百万円	20百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		21百万円	18百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		198百万円	192百万円

B3：福岡アーセオンビル				
建築時期	平成10年9月		取得価格	2,080,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	2,770,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		132百万円	131百万円
	貸室賃料・共益費		116百万円	117百万円
	その他収入		16百万円	13百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		68百万円	64百万円
	公租公課		7百万円	7百万円
	外注委託費		12百万円	12百万円
	水道光熱費		15百万円	13百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		2百万円	0百万円
	減価償却費		29百万円	29百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		64百万円	66百万円

B4：丸増麴町ビル				
建築時期	平成元年9月		取得価格	2,350,000千円
取得年月日	平成16年3月29日		期末評価額	3,420,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		117百万円	117百万円
	貸室賃料・共益費		111百万円	111百万円
	その他収入		5百万円	5百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		48百万円	45百万円
	公租公課		12百万円	12百万円
	外注委託費		8百万円	8百万円
	水道光熱費		8百万円	6百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		5百万円	3百万円
	減価償却費		12百万円	12百万円
	その他支出		1百万円	1百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		69百万円	71百万円

B5：六番町Kビル				
建築時期	昭和 63 年 12 月		取得価格	2,150,000 千円
取得年月日	平成 16 年 3 月 30 日		期末評価額	3,200,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 6 期	第 7 期
			平成 18 年 6 月 1 日～ 平成 18 年 11 月 30 日 (183 日)	平成 18 年 12 月 1 日～ 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)
最近の有価証券報告書（平成 19 年 2 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		97 百万円	97 百万円
	貸室賃料・共益費		97 百万円	97 百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		37 百万円	35 百万円
	公租公課		10 百万円	10 百万円
	外注委託費		12 百万円	12 百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		3 百万円	1 百万円
	減価償却費		10 百万円	10 百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		60 百万円	62 百万円	

B6：新大阪セントラルタワー				
建築時期	平成元年 6 月		取得価格	24,000,000 千円
取得年月日	平成 16 年 12 月 2 日		期末評価額	28,400,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 6 期	第 7 期
			平成 18 年 6 月 1 日～ 平成 18 年 11 月 30 日 (183 日)	平成 18 年 12 月 1 日～ 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)
最近の有価証券報告書（平成 19 年 2 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		1,145 百万円	1,135 百万円
	貸室賃料・共益費		995 百万円	1,015 百万円
	その他収入		150 百万円	119 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		568 百万円	538 百万円
	公租公課		89 百万円	89 百万円
	外注委託費		98 百万円	95 百万円
	水道光熱費		154 百万円	118 百万円
	損害保険料		1 百万円	1 百万円
	修繕費		10 百万円	8 百万円
	減価償却費		195 百万円	200 百万円
	その他支出		17 百万円	24 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		577 百万円	596 百万円	

B7：川崎東芝ビル				
建築時期	昭和 62 年 4 月		取得価格	19,200,000 千円
取得年月日	平成 16 年 12 月 20 日		期末評価額	23,860,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 6 期	第 7 期
			平成 18 年 6 月 1 日～ 平成 18 年 11 月 30 日 (183 日)	平成 18 年 12 月 1 日～ 平成 19 年 5 月 31 日 (182 日)
最近の有価証券報告書（平成 19 年 2 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		796 百万円	795 百万円
	貸室賃料・共益費		796 百万円	795 百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		221 百万円	223 百万円
	公租公課		50 百万円	50 百万円
	外注委託費		6 百万円	6 百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		1 百万円	1 百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		161 百万円	163 百万円
	その他支出		1 百万円	1 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		574 百万円	572 百万円	

C1：新宿ワシントンホテル本館				
建築時期	昭和58年10月		取得価格	21,100,000千円
取得年月日	平成15年12月22日		期末評価額	24,400,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		825百万円	824百万円
	貸室賃料・共益費		825百万円	824百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		203百万円	190百万円
	公租公課		89百万円	89百万円
	外注委託費		29百万円	28百万円
	水道光熱費		3百万円	2百万円
	損害保険料		1百万円	1百万円
	修繕費		21百万円	21百万円
	減価償却費		58百万円	46百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		621百万円	634百万円

C2：東横イン品川駅高輪口				
建築時期	平成11年10月		取得価格	1,883,500千円
取得年月日	平成17年2月18日		期末評価額	2,170,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		63百万円	57百万円
	貸室賃料・共益費		57百万円	57百万円
	その他収入		6百万円	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		20百万円	20百万円
	公租公課		5百万円	5百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		14百万円	14百万円
	その他支出		—	—
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		42百万円	36百万円

D1：T&G 東池袋マンション				
建築時期	平成13年12月		取得価格	2,021,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	2,148,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		71百万円	72百万円
	貸室賃料・共益費		68百万円	67百万円
	その他収入		3百万円	5百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		38百万円	40百万円
	公租公課		3百万円	3百万円
	外注委託費		5百万円	5百万円
	水道光熱費		0百万円	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		1百万円	2百万円
	減価償却費		25百万円	25百万円
	その他支出		2百万円	2百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		32百万円	32百万円

D2：T&G 四谷マンション				
建築時期	平成14年5月		取得価格	1,355,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	1,422,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		47百万円	48百万円
	貸室賃料・共益費		42百万円	43百万円
	その他収入		5百万円	5百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		28百万円	27百万円
	公租公課		2百万円	2百万円
	外注委託費		3百万円	3百万円
	水道光熱費		0百万円	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		2百万円	1百万円
	減価償却費		15百万円	15百万円
	その他支出		3百万円	4百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		19百万円	21百万円

D3：エクセリア馬込				
建築時期	平成14年2月		取得価格	697,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	692,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		23百万円	23百万円
	貸室賃料・共益費		22百万円	22百万円
	その他収入		1百万円	0百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		13百万円	13百万円
	公租公課		1百万円	1百万円
	外注委託費		1百万円	1百万円
	水道光熱費		0百万円	0百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		8百万円	8百万円
	その他支出		0百万円	1百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		10百万円	10百万円

D4：駒沢コート				
建築時期	平成10年10月		取得価格	1,680,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	1,800,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		53百万円	53百万円
	貸室賃料・共益費		53百万円	53百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		18百万円	16百万円
	公租公課		3百万円	3百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		1百万円	0百万円
	減価償却費		11百万円	11百万円
	その他支出		—	0百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		34百万円	36百万円

D5：六本松コート				
建築時期	平成6年3月		取得価格	757,000千円
取得年月日	平成15年12月26日		期末評価額	851,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		34百万円	34百万円
	貸室賃料・共益費		34百万円	34百万円
	その他収入		—	0百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		14百万円	14百万円
	公租公課		2百万円	2百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		11百万円	11百万円
	その他支出		—	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		20百万円	20百万円	

D6：スカイコート芝大門				
建築時期	平成15年4月		取得価格	1,175,000千円
取得年月日	平成16年10月15日		期末評価額	1,196,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		32百万円	32百万円
	貸室賃料・共益費		32百万円	32百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		12百万円	12百万円
	公租公課		1百万円	1百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		10百万円	10百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		19百万円	19百万円	

D7：太平洋セメント社宅(メゾン浮間)				
建築時期	平成4年3月		取得価格	3,530,000千円
取得年月日	平成16年10月26日		期末評価額	4,120,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		123百万円	123百万円
	貸室賃料・共益費		123百万円	123百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		48百万円	48百万円
	公租公課		10百万円	10百万円
	外注委託費		1百万円	1百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		36百万円	36百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		75百万円	75百万円	

D8：太平洋セメント社宅（習志野社宅）				
建築時期	平成2年2月		取得価格	1,140,000千円
取得年月日	平成16年10月26日		期末評価額	1,210,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書（平成19年2月27日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		51百万円
貸室賃料・共益費			51百万円	51百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			17百万円	17百万円
公租公課			4百万円	4百万円
外注委託費			0百万円	0百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			—	—
減価償却費			11百万円	11百万円
その他支出			—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		33百万円	34百万円	

D9：アプリーレ新青木一番館				
建築時期	平成9年9月		取得価格	3,030,799千円
取得年月日	平成17年4月13日		期末評価額	3,410,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書（平成19年2月27日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)
貸室賃料・共益費			(注)	(注)
その他収入			(注)	(注)
(B) 賃貸事業費用 小計			(注)	(注)
公租公課			(注)	(注)
外注委託費			(注)	(注)
水道光熱費			(注)	(注)
損害保険料			(注)	(注)
修繕費			(注)	(注)
減価償却費			(注)	(注)
その他支出			(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		61百万円	61百万円	

(注) 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、記載しておりません。

D10：UUR コート札幌北三条				
建築時期	平成18年2月		取得価格	1,278,000千円
取得年月日	平成18年3月16日		期末評価額	1,307,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書（平成19年2月27日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		52百万円
貸室賃料・共益費			50百万円	50百万円
その他収入			2百万円	1百万円
(B) 賃貸事業費用 小計			22百万円	22百万円
公租公課			0百万円	0百万円
外注委託費			1百万円	1百万円
水道光熱費			1百万円	2百万円
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			—	—
減価償却費			17百万円	17百万円
その他支出			0百万円	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		29百万円	30百万円	

D11：太平洋セメント蘇我寮				
建築時期	平成5年4月		取得価格	620,000千円
取得年月日	平成18年2月8日		期末評価額	628,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		25百万円	25百万円
	貸室賃料・共益費		25百万円	25百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		8百万円	8百万円
	公租公課		0百万円	0百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		8百万円	8百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		17百万円	17百万円	

D12：太平洋セメント東久留米寮新館				
建築時期	平成9年3月		取得価格	480,000千円
取得年月日	平成18年2月8日		期末評価額	507,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		16百万円	16百万円
	貸室賃料・共益費		16百万円	16百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		3百万円	3百万円
	公租公課		0百万円	0百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		2百万円	2百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		13百万円	13百万円	

D13：南山コート1号館				
建築時期	平成9年3月		取得価格	1,070,000千円
取得年月日	平成18年3月30日		期末評価額	1,090,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		39百万円	39百万円
	貸室賃料・共益費		39百万円	39百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		14百万円	15百万円
	公租公課		0百万円	0百万円
	外注委託費		0百万円	0百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	1百万円
	減価償却費		12百万円	12百万円
	その他支出		—	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		25百万円	24百万円	

D14：南山コート2号館				
建築時期	平成11年3月		取得価格	450,000千円
取得年月日	平成18年3月30日		期末評価額	503,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		17百万円
貸室賃料・共益費			17百万円	17百万円
その他収入			—	—
(B) 賃貸事業費用 小計			5百万円	6百万円
公租公課			0百万円	0百万円
外注委託費			0百万円	0百万円
水道光熱費			—	—
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			—	1百万円
減価償却費			5百万円	5百万円
その他支出			—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		11百万円	10百万円	

D15：クリオ文京小石川				
建築時期	平成17年2月		取得価格	3,170,000千円
取得年月日	平成18年4月28日		期末評価額	3,300,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		99百万円
貸室賃料・共益費			94百万円	94百万円
その他収入			4百万円	12百万円
(B) 賃貸事業費用 小計			40百万円	43百万円
公租公課			0百万円	0百万円
外注委託費			2百万円	2百万円
水道光熱費			0百万円	0百万円
損害保険料			0百万円	0百万円
修繕費			3百万円	4百万円
減価償却費			29百万円	29百万円
その他支出			3百万円	6百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		59百万円	63百万円	

D16：リリカラ東北支店				
建築時期	平成8年4月		取得価格	2,050,000千円
取得年月日	平成18年5月29日		期末評価額	2,050,000千円
特記事項	[損益状況] (注)	運用期間	第6期 平成18年6月1日～ 平成18年11月30日(183日)	第7期 平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
	最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)
貸室賃料・共益費			(注)	(注)
その他収入			(注)	(注)
(B) 賃貸事業費用 小計			(注)	(注)
公租公課			(注)	(注)
外注委託費			(注)	(注)
水道光熱費			(注)	(注)
損害保険料			(注)	(注)
修繕費			(注)	(注)
減価償却費			(注)	(注)
その他支出			(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		30百万円	30百万円	

(注) 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、記載しておりません。

D17：グランルージュ栄				
建築時期	平成18年3月		取得価格	1,570,000千円
取得年月日	平成18年11月30日		期末評価額	1,600,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第6期	第7期
			平成18年11月30日～ 平成18年11月30日(1日)	平成18年12月1日～ 平成19年5月31日(182日)
最近の有価証券報告書(平成19年2月27日提出)より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		0百万円	50百万円
	貸室賃料・共益費		0百万円	50百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		0百万円	19百万円
	公租公課		0百万円	0百万円
	外注委託費		—	—
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		0百万円	18百万円
	その他支出		—	—
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		0百万円	31百万円

なお、本投資法人では、第7期の決算日後、以下の物件を取得、並びに譲渡契約を締結しております。

- ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 : 平成19年6月29日取得
- ・UUR コート札幌篠路壱番館・貳番館 : 平成19年6月29日不動産信託受益権譲渡契約締結

上記各物件の概要につきましては、前記6～7ページをご参照ください。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成19年5月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれております。

不動産等資産の名称	内容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	受電設備改修工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	350	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	ジャスコ棟ジャスコ・ATM横・蔦屋トイレ改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	76	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	エアコン更新工事(ソルヤフォーラム区画)	自 平成19年8月 至 平成19年9月	18	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	専門店棟電力量計取替工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	15	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	ジャスコ棟北東・2Fトイレ改修工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	66	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	中央監視システム更新工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	19	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	エアコン更新工事(アウトレット区画)	自 平成20年1月 至 平成20年2月	18	—	—
SK名古屋ビルディング	外壁改修工事	自 平成20年1月 至 平成20年5月	48	—	—
新大阪セントラルタワー	調光器更新工事(イベントホール)	自 平成19年8月 至 平成19年9月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	発電機部オーバーホール工事	自 平成20年1月 至 平成20年1月	19	—	—
新大阪セントラルタワー	共用部廊下天井・壁塗装、床貼替工事(4~11F)	自 平成19年12月 至 平成20年1月	24	—	—
新大阪セントラルタワー	外壁塗装工事(吹抜部分)	自 平成19年11月 至 平成20年1月	80	—	—
新大阪セントラルタワー	火災受信盤修繕工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	10	—	—
川崎東芝ビル	日照調整フィルム貼付工事	自 平成19年8月 至 平成19年8月	13	—	—
川崎東芝ビル	貫流ボイラ老朽更新工事(1基/2基中)	自 平成19年10月 至 平成19年10月	16	—	—
川崎東芝ビル	冷水ポンプ老朽更新工事(第2期)	自 平成20年2月 至 平成20年2月	16	—	—
川崎東芝ビル	全熱交換機ロータ老朽更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	15	—	—
新宿ワシントンホテル本館	外壁シール打替及びタイル剥離調査工事(第1期)	自 平成19年6月 至 平成19年11月	51	—	—
新宿ワシントンホテル本館	外壁シール打替及びタイル剥離調査工事(第2期)	自 平成19年12月 至 平成20年5月	51	—	—

六本松コート	外装工事・防水工事	自 平成19年9月 至 平成19年11月	26	—	—
アプリーレ新青木一番館	地下ピット湧水対策工事	自 平成20年3月 至 平成20年5月	15	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は410百万円であり、当期費用に区分された修繕費28百万円と併せ、438百万円の工事を実施しております。

不動産等資産の名称	内容	実施期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	碑文谷ビル2007年上期改修工事	自 平成19年5月 至 平成19年5月	21
ダイヤモンドシティ・バリュー	駐車場設備改修工事(B工区)	自 平成19年1月 至 平成19年3月	54
ダイヤモンドシティ・バリュー	駐車場設備改修工事(C工区)	自 平成19年3月 至 平成19年4月	28
ダイヤモンドシティ・バリュー	駐車場設備改修工事(D工区)	自 平成19年3月 至 平成19年4月	29
新大阪セントラルタワー	ホテル衛生設備改修工事	自 平成18年9月 至 平成18年12月	19
新大阪セントラルタワー	北館衛生設備改修工事	自 平成18年7月 至 平成18年12月	32
新大阪セントラルタワー	ホテル客室改修工事	自 平成18年9月 至 平成19年5月	97
川崎東芝ビル	<電気>真空遮断機(VCB)オーバーホール(第4期)	自 平成18年11月 至 平成19年2月	10
その他の資本的支出			117
合計			410

(4) テナントに関する情報

(イ) 賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成19年5月31日現在)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積(注1)	年間賃料総額(注2)	賃貸借契約終了日
1	株式会社ダイヤモンドシティ	ダイヤモンドシティ・バリュー	72,073.39 m ²	915,349千円	平成31年8月9日
2	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,293.84 m ²	1,397,453千円	平成25年10月31日
3	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,212.28 m ²	1,591,286千円	平成20年10月20日
4	株式会社ダイエー	ダイエー碑文谷	26,655.66 m ²	1,056,000千円	平成23年1月27日
5	太平洋セメント株式会社	太平洋セメント社宅(メゾン浮間) 太平洋セメント社宅(習志野社宅) 太平洋セメント蘇我寮 太平洋セメント東久留米寮新館	23,861.04 m ²	435,576千円	メゾン浮間 平成31年10月25日 習志野社宅 平成31年10月25日 太平洋セメント蘇我寮 平成21年2月7日 太平洋セメント東久留米寮新館 平成21年2月7日
6	ワシントンホテル株式会社	新大阪セントラルタワー	18,727.96 m ²	861,380千円	平成24年6月30日
7	株式会社神戸製鋼所	アブリーレ新青木一番館	12,700.44 m ²	- (注3)	平成19年9月27日
8	ベニーエステートサービス株式会社	駒沢コート 六本松コート 南山コート1号館 南山コート2号館	12,502.78 m ²	288,223千円	駒沢コート 平成22年3月31日 六本松コート 平成21年3月31日 南山コート1号館 平成23年3月31日 南山コート2号館 平成23年3月31日
9	サミット株式会社	レランドショッピングセンター	11,729.83 m ²	469,430千円	平成30年3月29日
10	リリカラ株式会社	リリカラ東北支店	9,271.16 m ²	- (注3)	平成28年4月30日

(注1) 原則として、賃貸借契約書に記載されている面積です。なお、契約書に記載されている数値は、契約によって根拠となる数値が異なり、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値、又はプロパティ・マネジメント会社作成の月次報告書に記載されている数値が記載されています。

(注2) 平成19年5月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

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

(ロ) 稼働率推移

用途	番号	物件名	平成18年 5月末日	平成18年 11月末日	平成18年 12月末日	平成19年 1月末日	平成19年 2月末日	平成19年 3月末日	平成19年 4月末日	平成19年 5月末日
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	97.9%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A4	レランドショッピングセンター	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%
	A5	ダイヤモンドシティ・バリュー	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A6	天神ルーチェ	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	85.2%	85.2%	93.5%
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A8	宮前ショッピングセンター	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		商業施設 計	99.5%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.4%	99.4%	99.6%
オフィスビル	B1	T&G 浜松町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B2	SK名古屋ビルディング	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B3	福岡アーセオンビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B4	丸増麹町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B5	六番町Kビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	94.4%	90.6%	94.9%	95.9%	95.5%	92.4%	92.8%	97.6%
	B7	川崎東芝ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		オフィスビル 計	98.2%	97.0%	98.4%	98.7%	98.6%	97.6%	97.7%	99.2%
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	C2	東横イン品川駅高輪口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		ホテル 計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居等	D1	T&G 東池袋マンション	96.1%	97.7%	96.9%	98.4%	99.2%	97.7%	98.4%	97.7%
	D2	T&G 四谷マンション	96.2%	93.6%	93.6%	96.1%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%
	D3	エクセラリア馬込	100.0%	97.8%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D4	駒沢コート	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D5	六本松コート	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D6	スカイコート芝大門	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D9	アブリーレ新青木一番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D10	UUR コート札幌北三条	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D11	太平洋セメント蘇我寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D13	南山コート1号館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D14	南山コート2号館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D15	クリオ文京小石川	95.3%	98.4%	98.1%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%
	D16	リリカラ東北支店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D17	グランルーージュ栄	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	住居等 計	99.5%	99.7%	99.6%	99.8%	99.97%	99.9%	99.9%	99.7%	
合計		99.3%	99.1%	99.4%	99.6%	99.6%	99.2%	99.2%	99.6%	

(注) 「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、「賃貸可能面積」は個々の信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積(原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川については、それぞれ平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書(T&G 浜松町ビル)及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書(T&G 東池袋マンション及びクリオ文京小石川)に記載されている数値です。なお、契約書に記載されている数値は、契約によって根拠となる数値が異なり、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値、又はプロパティ・マネジメント会社作成の月次報告書に記載されている数値が記載されています。)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(契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。)の合計を意味します。なお、新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

投資法人の運用及び分配に関する基本方針（「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）

平成19年3月27日付けで、投資信託委託業であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は内規「資産運用ガイドライン」の一部改定を決定し、投資基準等を変更いたしました。

それに伴い、「投資法人の運用及び分配に関する基本方針」においても、最近の有価証券報告書（平成19年2月27日提出）より「投資方針」において重要な変更がありました。内容は以下のとおりです。

なお、「投資対象」及び「分配方針」は最近の有価証券報告書より重要な変更がないため、開示を省略します。

（下線部分は投資方針にかかる変更部分を示します。）

(1) 投資方針

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、運用資産に投資して運用を行います（規約第26条）。資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改訂を行います。

規約及び資産運用ガイドラインに基づく本投資法人の投資方針は概ね以下のとおりです。

① 基本方針

投資対象不動産の取得に当たり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

(イ) 投資対象不動産の用途

本投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資します（規約第27条第3項）。

資産運用会社は、かかる方針に従い、その時々々の経済情勢、不動産市場動向等を考慮した上で取得する投資対象不動産を決定します。投資に際しては、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）の合計額の60%とし、主として投資する投資対象不動産の用途を限定せず、最適なポートフォリオの構築を目指します。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注）取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年5月末日又は11月末日）を調査の時点として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及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。）をいいます。

(ロ) 投資地域

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全国の主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行います（規約第27条第3項）。

資産運用会社は、かかる方針に従い、本書の日付現在における資産運用ガイドラインにより、首都圏の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注1）に基づく投資割合を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対す

る最新の不動産鑑定士による評価額（注1）の合計額の50%以上とし、それ以外を首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部の投資対象不動産に対して投資することとしています。但し、首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部における投資は、1地域経済圏（注2）当たりの投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注1）による投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注1）の合計額の1/3を超えないように投資を行うものとします。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注1）取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年5月末日又は11月末日）を調査の時点として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及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。）をいいます。

（注2）本書において「地域経済圏」とは、1つ又は複数の大都市及びその周辺都市から成る経済圏で、当該大都市の経済情勢及び不動産市場動向の影響等を強く受ける地域を意味します。

<投資地域>

首都圏（注）			地方
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市（首都圏所在のものを除く）をはじめとする全国の主要都市
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

（注）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。

（ハ）資産運用会社が目指すポートフォリオ構成のメリット

資産運用会社は、資産運用会社が目指すポートフォリオ構成に関して、以下のような利点があるものと考えています。

a. 安定的な収益性

（i）投資対象不動産の用途

一般的に商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の投資対象不動産の収益性は、その用途にかかわらず、全国レベルの経済情勢、不動産市場動向等の影響を受けることが不可避である一方で、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があります。従って、資産運用会社は、本投資法人の投資対象不動産の用途について一定の分散した投資が行われることにより、特定の用途の投資対象不動産に係る市場環境の動向がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。

（ii）投資地域

わが国の現在の経済環境においては、内在するリスク特性と収益性の観点から、東京都を中心とした首都圏における投資のみならず、首都圏以外の地域における投資についても、相当の合理性があるものと考えられます。従って、資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、特定の地域の経済情勢、不動産市場動向等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。また、資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体に及ぼすリスクを低減させることが可能になると考えています。

b. 潜在的な外部成長力

前述のとおり、投資対象不動産の収益性は、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があることに依拠しています。一方、本投資法人は、内包するリスクが比較的 low、収益性が比較的高いと判断され得る条件にて、可能な限りポートフォリオの拡大充実を図ることが重要であると考えています。こうした理解のもと、資産運用会社は、本投資法人

が取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、投資地域の分散を行うことは、安定した収益性の確保のみならず、外部成長の機会を増大させるという観点からも、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

(二) 最適なポートフォリオの構築を可能にする資産運用会社の能力

資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の開発、購入、管理、売却等について丸紅グループにおいて専門的な知識を培ってきた者、及び金融機関において投資業務について経験を積んできた者から構成されており、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたることを企図しています。上記経営陣及び主要な人材の主な出身母体となった丸紅グループは、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産に関する開発・投資・運用等を行って参りました。

② 投資態度

- (イ) 本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるように運用します(規約第27条第1項)。なお、特定不動産とは、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します。
- (ロ) 本投資法人は、資産の運用の方針として、本投資法人の資産の総額のうちに占める租税特別措置法第67条の15第9項に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上となるように、その資産を運用します(規約第27条第2項)。
- (ハ) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とします(規約第27条第3項)。
- (ニ) 投資対象地域は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします(規約第27条第3項)。
- (ホ) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します(規約第27条第4項)。

③ 運用方針

資産運用会社は上記のような基本方針及び投資態度に基づき、以下のような運用方針で、本投資法人の資産を運用します。

(イ) ポートフォリオ運用基準

a. 保有期間

資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした運用資産の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

b. 取得基準

資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価(不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。)を含むデュー・デリジェンスを行います。資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析

し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。

(i) 用途

資産運用会社は、ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定します。本書の日付現在、各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）の合計額の60%とします。

（注） 取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年5月末日又は11月末日）を調査の時点として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及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。）をいいます。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

資産運用会社は、本投資法人が投資対象とする不動産の各用途の現在の市場状況について、以下のとおりと認識しています。

（注） 以下の用途別の特性等の説明は、資産運用会社における本書の日付現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

A. 商業施設

商業施設は、①一般的には、オフィスビルと比較すると、需給状況が良好な状態にある反面、今後規模の優位性や経営の先進性等により、経営の近代化を図れない零細小売店の淘汰、構造転換が進む状況にある、②マクロ景気動向よりも商圈立地、店舗形態、競合店舗等に影響される、③オフィスビルと比較すると一般的に長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュフローが見込める、及び④オフィスビル市場に比べ商業施設は全体の市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報及び空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事例も少ないため、流動性が低い傾向にあるという特性があります。

B. オフィスビル

オフィスビルには、①全体の市場規模が大きく、流動性が比較的高い傾向にある、②需給状況が経済動向の影響を受ける傾向が比較的高いため、経済動向に応じて収益性の変動する可能性が高い傾向にある、及び③わが国の通例では、賃貸借契約期間が2年間で、かつ、6か月間の予告期間をおくことによりテナントから随時解約できる賃貸借条件となっていることが多く、収益性の変動する可能性が高い傾向にあるという特性があります。

C. ホテル

ホテルには、①一般的には、オフィスビルと比較すると、宿泊比率の高いホテルの需給状況が良好な状態にある、②立地型産業であり、競合ホテル等に影響される、③オフィスビルと比較すると、一般的に経営形態が「リース方式」の場合、長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュフローが見込める、④オフィスビル市場に比べ市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報、空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事例も少ないため、流動性が低い傾向にある、⑤立地や建物の状態等に加え、ホテル会社の運営能力も収益率を変動させる大きな要因のひとつである、及び⑥他の用途に比較して転用が容易でないという特性があります。

■ホテルの分類及び特徴

ホテルの分類及び特徴は以下のとおりです。

<業態による主なホテルの分類>

セグメント分類	業態		機能・特徴
ラグジュアリー/多機能型	シティホテル	最高級シティホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・多種多様な料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率50%未満 ・ADR(注)が30,000円を超える
アップスケール/多機能型		高級シティホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・多種多様な料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率50%未満 ・ADRが15,000円を超える
ミッドスケール/複合型		中級シティホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・複数の料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率50%以上80%以下 ・ADRが10,000～15,000円の範囲
エコノミー/宿泊特化型	ビジネスホテル	ビジネスホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊中心 ・宿泊売上げ依存率80%超
		バジェットホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・ADRが10,000円未満

(注) ADR (Average Daily Rate) は平均客室単価であり、「年間客室売上高÷365日÷(総客室数×客室稼働率)」により算出します。
また、上記ADR水準は、東京23区内における水準を念頭に置いています。

<経営形態によるホテルの分類>

経営形態	リース方式 (賃貸借直営方式) (注1)	マネジメント・ コントラクト方式 (運営受託方式) (注2)	フランチャイズ方式 (注3)	所有直営方式 (注4)
機能				
建物所有	オーナー	オーナー	オーナー	オーナー
経営主体	オペレーター	オーナー	オーナー	オーナー
運営主体	オペレーター	オペレーター	オーナー	オーナー
ブランド・送客	オペレーター	オペレーター	フランチャイザー	オーナー

(注1) リース方式(賃貸借直営方式)

リース方式では、建物を所有するオーナーが建物をホテルマネジメント会社(以下「オペレーター」といいます。)に賃貸し、オペレーターはテナントとしてホテル経営を行います。

このリース方式の特徴として、オーナーに経営責任も運営責任もないことがあげられます。オーナーはリース契約上、建物を貸している家主であり、ホテルの経営に関しては全くの第三者です。

(注2) マネジメント・コントラクト方式(運営受託方式)

マネジメント・コントラクト方式では、ホテルのオーナーがオペレーターとの間で運営委託契約を締結し、オペレーターが、かかる契約に基づいてオーナーが所有するホテルを運営します。

マネジメント・コントラクト方式では、オペレーターは運営に対する責任を負いますが、財務責任等の最終的な経営責任は全てオーナーが負います。

(注3) フランチャイズ方式

フランチャイズ方式では、ホテル・チェーン(フランチャイザー)がオーナー(フランチャイジー)との間でフランチャイズ契約を締結し、かかる契約に基づき、ホテル・チェーンはオーナー(フランチャイジー)に確立されたセールスネットワークや認知度の高い商標(ブランド)を利用する権利を与え、その対価としてフランチャイズ料を徴収します。

(注4) 所有直営方式

所有直営方式とは、その名が示すように、ホテル会社がオーナーとしてホテルの所有と運営の両方を行う方式です。

所有直営方式ではオーナーがホテルを事業部や子会社の資産として直接支配し、そのホテルを自ら運営することでキャッシュフローを生み出します。

D. 住居

賃貸用住居には、①基本的に「住む」という実需を有する個人がテナントであり、景気動向等にテナント需要が左右されることは比較的少ないので、オフィスビルと比較して相対的に安定した収益性が期待できる、及び②一般的に他の用途の物件に比べて収益性が相対的に低いという特性があります。

シングル向け賃貸用住居については、本来の需要層である若年者人口が減少の傾向にあることから需要が減退する可能性がある反面、都心部等において、晩婚化、単身赴任の増加、離婚の増加等のライフスタイルの変化を原因として需要が増大する可能性があります。また、賃貸することを前提にした投資向け分譲ワンルームマンションの供給が増大していることから、シングル向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

DINKS（注）向け賃貸用住居については、子供をもうけず共働きを続ける世帯が増えていることから、需要が増大する可能性があります。また、同テナントをターゲットとする分譲マンションの供給が増えていることから、DINKS 向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

（注） DINKS とは、Double Income No Kids の頭文字をとった略語で、一般的に、子供のいない共働き夫婦のことを意味します。

ファミリー向け賃貸用住居については、一般ファミリー層をターゲットとする分譲マンションの供給が増えていること、分譲価格の下落が著しいこと、企業のリストラにより従業員に対する家賃補助が減り、給与所得者の家賃負担能力が低くなっていることから、需要が減退する可能性がある反面、個人もバランスシートを気にする時代になっており、持家購入可能層があえて借家に住んでいる例が増える傾向にあること、企業のリストラにより社宅が減り、一般の賃貸マンションへの需要が相対的に高まる傾向にあることから、需要が増大する可能性があります。

ハイグレード賃貸用住居については、日本人の中でも富裕者層が増えており、需要が増大する傾向にあります。また、国際的な景気動向、日本の世界経済に占める位置等の変化により、ハイグレード賃貸用住居に対する大きな需要の変動がある可能性があります。また、他の住居クラスに比較して需要・供給共に市場が小規模なため、収益性の変動が大きい傾向が見られます。

（注） 本書の目的上、シングル向け賃貸用住居、DINKS 向け賃貸用住居、ファミリー向け賃貸用住居及びハイグレード賃貸用住居とは、それぞれ以下を意味します。

シングル向け賃貸用住居	単身者を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積20㎡～30㎡程度の一般的なものと、専有面積30㎡～50㎡程度のハイクラスなものと2種類あり、さらにそれぞれの専有面積で賃料が2割から5割程度付加された家具付サービスアパートメントの形態をとっているものがあります。
DINKS向け賃貸用住居	子供のいない共働き若年夫婦を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積30㎡～50㎡程度の一般的なものと、専有面積40㎡～70㎡程度のハイクラスなものと2種類あります。
ファミリー向け賃貸用住居	子供を含めた家族数名を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積50㎡～80㎡程度の一般的なものと、専有面積70㎡～100㎡程度のハイクラスなものと2種類あります。
ハイグレード賃貸用住居	欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者及び国内富裕層を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積80㎡～150㎡程度を中心とするシングル向けのもの、専有面積150㎡～300㎡程度を中心とするファミリー向けのもの、と2種類あります。

(ii) 投資地域

資産運用ガイドラインにおいて、首都圏における投資は、首都圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)に基づく投資割合が、

本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)の合計額の50%以上(注2)となることとします。

また、各地域の経済環境、市場動向等も考慮して、主要経済活動の中心である首都圏以外の各地域経済圏における投資は、それぞれの地域経済圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)に基づく投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)の合計額の1/3を上回らないこととします。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

(注1) 取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11月末日)を調査の時点として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及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額(不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。)をいいます。

(注2) 首都圏への配分を50%以上とした理由は、首都圏では各用途共に市場規模が他の地域に比べて際立って大きいこと、市場流動性が高いこと等を考慮し、当該地域をポートフォリオのコア部分を構成すべき地域と認識したためです。

(ロ) 具体的投資基準

上記の各用途に関する現在の市場状況の理解に基づき、資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従って本投資法人の投資基準を以下のとおりとします。

a. 投資対象不動産の属性

(i) 商業施設

A. 立地

首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。

B. その他

立地特性(交通の便・道路付け等)及び当該商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、商圏人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏分析の上、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圏の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圏内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。以上を踏まえ、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、商圏の規模、業態毎の標準的な規模、各テナントとの賃貸借契約の内容、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

(ii) オフィスビル

A. 立地

首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。

特に、東京都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)に所在するものに重点投資を行います。

首都圏及び政令指定都市以外の全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。

B. その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様(電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティ等)等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。その上で、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に

考慮した上で、投資を行います。

(iii) ホテル

- A. 立地
首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。
- B. テナントとの賃貸借契約
原則として、リース方式（賃貸借直営方式）により運用する形態のものを投資対象とします。
特に、オペレーター（ホテルの経営責任者及び運営責任者）との賃貸借契約の残存契約期間が5年以上で、かつ、賃料の固定部分の収入がポートフォリオの収益に貢献できるものに対して投資を行います。
- C. 規模
個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。但し、原則として客室数100以上のものに対して投資を行います。
- D. 種類
アップスケール/多機能型タイプ、ミッドスケール/複合型タイプ及びエコノミー/宿泊特化型タイプを対象とします。なお、リゾートホテルには投資いたしません。また、ホテルの分類については、前記「(イ) ポートフォリオ運用基準 b. 取得基準 (i) 用途 C. ホテル」をご参照下さい。
- E. その他
立地特性及びマーケット動向（商圏・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等）、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等の検証を総合的に行った上で投資します。

(iv) 住居

- A. シングル向け賃貸用住居
立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。
投資対象エリアは原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。
原則として、1戸当たりの専有面積が20㎡以上で、かつ40戸以上の建物とします。
- B. DINKS 向け賃貸用住居
立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。
投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。
原則として、20戸以上の建物とします。
- C. ファミリー向け賃貸用住居
立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。
投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部及びその周辺地域とします。
原則として、20戸以上の建物とします。
- D. ハイグレード賃貸用住居
立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら、安定した収益を見込むことができるものに限定して慎重に投資を行います。
投資対象エリアは原則として東京都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区）及びその周辺区部とします。
原則として、10戸以上の建物とします。

(v) その他

その他の投資対象不動産には、倉庫等の物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等が含まれます。その他の投資対象不動産については、用途が多様であることに鑑み、具体的な立地及び規模の制限は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

b. 投資額

投資額については、資産運用ガイドラインにおいて、以下のとおり定めています。なお、本項における投資額とは取得する運用資産の取得価格を意味します。

(i) 1運用資産当たりの最低投資額

1運用資産当たりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、その他(住居は含まれません。)は15億円以上としますが、不動産対応証券を対象とする場合は原則として、1億円以上とします。用途が住居である不動産又は信託受益権の場合は、上記 a. (iv) 記載の戸数の基準を充たすものであれば取得価格にはこだわらないものとします。なお、本投資法人が既に取得した大丸ピーコック芦屋川西店及び南山コート2号館は本号の基準を満たしていませんが、その属性、収益性等に鑑みて投資対象としています。

(ii) 1運用資産当たりの最高投資額

1運用資産当たりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の40%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額(価格調査による調査額)の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額(不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。以下本 b. において同じ。)の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。

(iii) 取得価格の制限

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断しますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。

c. 開発中の不動産

資産運用会社は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。

但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

(ハ) デュー・デリジェンス

資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象不動産の用途・個別特性によってその重要性が

異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事実施済（取得後に工事実施が可能な場合を含みます。）の不動産についても投資対象不動産とします。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用情報 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 ④過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ⑤各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件・テナント需要動向等 ③周辺の開発計画の動向 ④商圈分析：商圈人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益関係	①テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ②賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地要因	①街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 ②便利施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ③周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⑤地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 ③貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 ④電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析を実施し、PMLが20%超の物件については詳細な耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 ②建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ②土地利用履歴、土壌等の環境調査

	評価項目	調査事項
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ①借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ②敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤区分所有の区分性 ⑥本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	①境界確定の状況、越境物の有無とその状況

(注) 資産運用会社は、東西アセット・マネジメント株式会社との間で平成 15 年 7 月 28 日付でデュー・デリジェンス業務委託契約を締結し、同社からデュー・デリジェンスに関する協力を受けることにしています。具体的には、同社から受けるデュー・デリジェンスに関する協力業務は、①運用資産取得のためのスケジュール、キャッシュフロー収支計算書等の作成、②売主に要求すべき運用資産に関する表明保証の内容案作成、③売主に要求すべき運用資産に関する瑕疵担保責任の内容案作成、④売主の財務状況の調査、⑤売主の所有権の履歴の調査、⑥投資対象不動産の権利関係の状況の調査、⑦投資対象不動産の法令制限状況に関する調査、⑧投資対象不動産の利用制限状況に関する調査、⑨投資対象不動産の土地の敷地境界線、隣地建物又は構造物の不法侵害、その他の負担の調査、⑩投資対象不動産の賃貸借契約の状況に関する調査、⑪投資対象不動産の建物管理状況及び維持修繕状況の調査、⑫投資対象不動産のマーケット・レポートについての評価、⑬投資対象不動産に関する建物状況評価報告書に関する評価、並びに⑭運用資産の移管に関する補助支援です。

(二) 付保方針

付保方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。但し、1 物件の PML が 20% を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (再現期間 475 年の大地震＝50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものをいいます。

(ホ) 売却方針

売却方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。
- b. 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み並びにポートフォリオの構成を考慮の上総合的に

判断します。

なお、賃貸事業収支が悪化した保有物件に関しては、以下の基準を設け、売却を検討するものとします。

(i) 要管理物件基準

下記 A.～C.のいずれかの基準に該当した物件を「要管理物件」とし、収益改善のための施策を検討し、収益改善に努めます。

- A. 月次毎に開示する稼働率が65%を下回り、その状態が6ヶ月以上継続した場合。
- B. 毎決算期に開示するNOIに基づいて算出された年換算利回りが2.5%を下回った場合。
- C. 毎決算期に開示する鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。）が、当該決算期末時点簿価の70%を下回った場合。

(注) NOI (Net Operating Income) とは、減価償却前の賃貸事業損益をいいます。但し、物件取得時に資産計上する公租公課等特殊要因があるものについてはこれを排除した理論値に修正したもので算出します。

(ii) 売却検討物件基準

「要管理物件」に該当し、かつ本投資法人が適用する会計基準に照らし「減損の兆候あり」と判定された物件については、「売却検討物件」として売却の検討を開始します。但し、「売却検討物件」であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。

(ハ) 財務方針

以下のとおりの財務方針に基づき、財務戦略を立案、実行します。

a. 借入れ及び投資法人債の発行

- (i) 本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定化を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、敷金、保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途として、借入れを行い又は投資法人債を発行できます。但し、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします(規約第33条第1項、第2項)。
- (ii) 前記(i)に基づき借入れを行う場合、借入先は、証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。)第2条第3項第1号にいう適格機関投資家(以下「適格機関投資家」といいます。)に限るものとします(規約第33条第3項)。
- (iii) 資産運用会社は、前記(i)に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- (iv) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- (v) 借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします(規約第33条第4項)。
- (vi) 本投資法人の資産総額(注)のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合(以下「LTV」といいます。)の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(注) 資産総額とは、LTV 計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産について鑑定評価（不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとし、また、又は鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

b. 投資口の追加発行

投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。

(ト) 賃貸方針

資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従い取得した投資対象不動産について賃貸を行う場合においては、下記の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

a. 優良テナントを選別すること。

新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

b. 長期にわたる賃貸借契約（定期借家契約を含みます。）の締結又は更新を図ること。

新規テナントに対しては、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めます。既存テナントに対しては、個々の投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

(フ) 管理方針

管理方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a. 取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用（外注委託費、水道光熱費等）の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。

b. 資産運用会社は、各投資対象不動産の特性に応じて、また、過去の関与度合い等を考慮に入れながら、投資対象不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント会社を選定し、委託するプロパティ・マネジメント業務の具体的な内容や報酬等について細部を交渉します。

平成 19 年 5 月 31 日現在保有する投資対象不動産に関しては、それぞれ以下のプロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
東西アセット・マネジメント株式会社	ダイエー碑文谷 レランドショッピングセンター ダイヤモンドシティ・バリュー ヤマダ電機テックランド堺本店 福岡アーセオンビル 六番町Kビル 新宿ワシントンホテル本館 東横イン品川駅高輪口
株式会社阪急ファシリティーズ	ジョイパーク泉ヶ丘
丸紅不動産株式会社	大丸ピーコック芦屋川西店 宮前ショッピングセンター 丸増麴町ビル 川崎東芝ビル
株式会社ザイマックスキューブ	天神ルーチェ
株式会社ザイマックスアクシス	SK名古屋ビルディング
平成ビルディング株式会社	T&G浜松町ビル

丸紅プロパティーズ株式会社	新大阪セントラルタワー
三井不動産住宅リース株式会社	T&G東池袋マンション T&G四谷マンション エクセリア馬込 クリオ文京小石川
ベニーエステートサービス株式会社	駒沢コート 六本松コート スカイコート芝大門 太平洋セメント社宅（メゾン浮間） 太平洋セメント社宅（習志野社宅） アプリーレ新青木一番館 太平洋セメント蘇我寮 太平洋セメント東久留米寮新館 南山コート1号館 南山コート2号館 リリカラ東北支店
札幌三井不動産販売株式会社	UURコート札幌北三条
株式会社ミニテック	グランルージュ栄

- c. 本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、配当準備金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。
- d. 災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じます。

(リ) 開示方針

- a. 本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- b. 投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。
- c. 投資家に対してできる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。