

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  
 資産運用会社名 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 夏目憲一 TEL 03-5402-3189  
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 8 月 27 日  
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 8 月 15 日

(金額は百万円未満を切捨て)

## 1. 平成 20 年 5 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 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	%
20 年 5 月期	7,184	(7.7)	3,796	(13.2)	3,096	(9.6)
19 年 11 月期	6,673	(4.1)	3,354	(2.3)	2,824	(0.6)

	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	%	%	%
20 年 5 月期	3,095	(9.6)	19,368	3.3	1.6	43.1
19 年 11 月期	2,823	(0.6)	17,666	3.0	1.6	42.3

## (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	%	%
20 年 5 月期	19,368	3,095	0	0	99.9	3.3
19 年 11 月期	17,667	2,823	0	0	100.0	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います。

## (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
20 年 5 月期	208,841	92,934	44.5	581,411
19 年 11 月期	181,877	92,662	50.9	579,710

(参考) 自己資本 平成 20 年 5 月期 92,934 百万円 平成 19 年 11 月期 92,662 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
20 年 5 月期	4,172	△25,166	22,474	17,018
19 年 11 月期	4,384	△6,191	1,193	15,538

## 2. 平成 20 年 11 月期の運用状況の予想（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）

(%表示は対前期増減比)

	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
20 年 11 月期	7,994 (11.3)	4,087 (7.7)	3,254 (5.1)	3,253 (5.1)	16,150	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 (通期) 16,150 円

### 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 無
- ② ①以外の変更 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 20 年 5 月期	159,843 口
平成 19 年 11 月期	159,843 口
- ② 期末自己投資口数

平成 20 年 5 月期	0 口
平成 19 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、17 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9ページ記載の「平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20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 20 年 2 月 26 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

最近の有価証券報告書（平成 20 年 2 月 26 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (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」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）。

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 9 期末となる平成 20 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、住居及びその他）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）として中長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 8 期まで 8 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、前期より引き続き、個人消費・企業業績とも底堅く推移していますが、一方でサブプライム問題に端を発した先進国での金融市場の混乱、米国を中心とした景気の減速、資源・エネルギー価格や食料価格の高騰、世界経済の牽引力となってきた新興国の一部における動向不安などが、わが国の実体経済にも波及してきており、景気の減速、物価上昇が懸念されています。

不動産市場においては、一部のプレイヤーは依然として活発な不動産の取得を行っているものの、不動産市場への資金の流入にもブレーキがかかり、過熱的な取引は沈静化しつつあります。また J-REIT 市場においても、外国人投資家の投資姿勢や内外金融市場の動向により投資口価格が短期間で比較的大きく変動する状況下、総じて上値が抑えられるとともに、投資口価格の二極化傾向が顕著になってまいりました。

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、依然として個人消費の伸びがみられない状況下、既存店舗の売上の本格的な底入れには至っておらず、賃借料の引き下げ要求、さらには店舗退居の動きが見受けられるような厳しい状況が続いています。

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 ビルの需要は底堅く、依然として低水準の空室率及び高水準の新規入居賃料が維持されていますが、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との二極化傾向はますます顕著になっています。地方のオフィス市場でも、一部のクラス A ビルへの需要は旺盛ではありますが、全般的に空室率の上昇が目立ち始めています。

ホテルに関しては、経済の減速を起因として高額な正規料金の部屋の宿泊者が減少し、一部の高級ホテルでは客室稼働率の大幅な低下が見られるものの、ミッドスケールのビジネスホテルや宿泊特化型ホテルにおいてはその影響も小さく、その客室稼働率は前期に引き続き高い水準を維持しています。

住居に関しては、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となっています。

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し

ました。また、本投資法人では更なる外部成長を志向していますが、一方で既存のポートフォリオへの影響に配慮し、過度の物件取得競争を避ける姿勢を引き続き維持しています。今期については、本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の株主及び株主の関連会社等（以下併せて「スポンサー企業」と総称します。）のサポート等により、5 物件（商業施設 2 件、商業施設及びオフィスビルの用途に供される敷地 1 件、ホテル 1 件、住居 1 件、取得価格合計 25,388 百万円）を取得しました。

この結果、平成 20 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 12 件、オフィスビル 6 件、商業施設とオフィスビルの複合施設 1 件、ホテル 3 件、オフィスビルとホテルの複合施設 1 件、住居 17 件及びその他 1 件の合計 41 件、取得価格の総額は 191,843 百万円であり、当初初からそれぞれ、物件数は 5 物件増加、取得価格総額は 25,388 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 399,485.87 m<sup>2</sup>（120,844.47 坪）から 484,849.70 m<sup>2</sup>（146,667.03 坪）へ、テナント総数は期初の 151 から 160 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、99.4%から 99.7%の間で推移し、平成 20 年 5 月 31 日現在では 99.4%となっています。

(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のための資金の借入れ（10,200 百万円）及び物件取得資金調達のための借入れ（25,300 百万円）の合計 35,500 百万円の借入れを行いました。

この結果、平成 20 年 5 月 31 日現在の借入金残高は総額 74,200 百万円（前期末比 25,300 百万円増）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、一年以内返済予定長期借入金は 9,400 百万円（前期末比 800 百万円減）、長期借入金は 64,800 百万円（前期末比 26,100 百万円増）、また投資法人債発行残高 25,000 百万円（前期末比増減なし）となっています。

なお、本年 2 月 27 日に株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けが「A+」に格上げされた結果、本書の日付現在の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います。

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 7,184 百万円（前期比 7.7%増）、不動産賃貸事業利益 4,563 百万円（前期比 11.8%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 3,796 百万円（前期比 13.2%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 3,096 百万円（前期比 9.6%増）、当期純利益は 3,095 百万円（前期比 9.6%増）となりました。

また、分配金については、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 19,368 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、欧米金融市場の混乱に端を発する世界経済の減速の外需への影響、またエネルギー・原材料・食料品価格の上昇といった懸念材料により、引き続き企業業績は比較的好調であるもの、個人消費の減速感等により景気の踊り場を迎えつつあるものと見込まれます。

また、行政当局等による不動産ファンド・不動産関連融資に関する監視強化、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）、サブプライム問題に端を発した先進国の金融市場の混乱等により、不動産市場も大きく影響を受けており、今後について注

視を要するものと思われます。

こうした状況下、都心大型物件を中心として、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比較的活発な取引も見受けられ、また賃貸市場においても相応の賃料の上昇がみられる物件もあり、不動産市場は当面堅調が見込まれます。しかし、不動産市場においては、停滞感・先行き不透明感もあり、今後ますますポートフォリオの質的向上が求められ、また不動産投資・運営におけるスキルと能力が問われるものと思われます。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を強く認識して、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 期から鋭意取得活動を行っています。今後は、スポンサー企業による物件提供、物件情報提供も含め、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、過度な物件取得競争は回避しつつ、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積極的に図ってまいります。

(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、管理・サービスの向上等により、テナントとの更なる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引上げの実現、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

(ニ) 運用状況の見通し

- A. 第 10 期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。第 10 期の運用状況の見通しの前提条件については、後記 9 ページ記載の「平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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	7,994 百万円
営業利益	4,087 百万円
経常利益	3,254 百万円
当期純利益	3,253 百万円
1 口当たり分配金	16,150 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、9 ページ記載の「平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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 11 期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 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	8,322 百万円
営業利益	4,309 百万円
経常利益	3,506 百万円
当期純利益	3,505 百万円
1 口当たり分配金	17,400 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

a. 新投資口の発行

本投資法人は平成 20 年 6 月 2 日及び平成 20 年 6 月 17 日開催の役員会において、一般募集による新投資口 40,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 1,594 口(上限)の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行分については、平成 20 年 6 月 24 日に約 178 億円の払込みが完了しています。これにより、出資総額は 107,661,320,160 円、発行済投資口総数は 199,843 口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。

(i) 一般募集による新投資口発行

発行新投資口数	: 40,000 口
発行価格(募集価格)	: 1 口当たり 461,580 円
発行価格(募集価格)の総額	: 18,463,200,000 円
払込金額(発行価額)	: 1 口当たり 445,566 円
払込金額(発行価額)の総額	: 17,822,640,000 円
払込期日	: 平成 20 年 6 月 24 日(火)
分配金起算日	: 平成 20 年 6 月 1 日(日)

(ii) 第三者割当による新投資口発行(グリーンシュエアオプションの行使による第三者に対する割当)(注)

発行新投資口数(上限)	: 1,594 口
払込金額(発行価額)	: 1 口当たり 445,566 円
払込金額(発行価額)の総額(上限)	: 710,232,204 円
申込期間(申込期日)	: 平成 20 年 7 月 23 日(水)
払込期日	: 平成 20 年 7 月 24 日(木)
受渡期日	: 平成 20 年 7 月 24 日(木)
分配金起算日	: 平成 20 年 6 月 1 日(日)
割当先及び割当口数(上限)	: 日興シティグループ証券株式会社 1,594 口

(注) グリーンシュエアオプションの行使による第三者に対する割当による増加投資口数は今後変動する可能性があるため、上限値を記載しています。

b. 資産の取得

本投資法人では、第 9 期の決算日後、以下の資産を取得しています。

<アクティオーレ関内>

(取得の概要)

取得資産	: 不動産
取得価格	: 2,410 百万円
取得日	: 平成 20 年 6 月 30 日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)	: 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目 31 番
用途	: 店舗・駐車場
面積	: 土地 375.17 m <sup>2</sup> 建物 2,238.82 m <sup>2</sup>
構造・規模	: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
建築時期	: 平成 19 年 9 月
総賃貸可能面積	: 1,938.56 m <sup>2</sup>

<長谷萬ビル東陽町>

(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 : 8,500 百万円  
取得日 : 平成20年6月30日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都江東区東陽二丁目4番18号  
用途 : 事務所  
面積 : 土地 3,262.50 m<sup>2</sup>  
建物 10,768.11 m<sup>2</sup>  
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建  
建築時期 : 平成2年11月  
総賃貸可能面積 : 7,540.30 m<sup>2</sup>

<ホテルルートイン横浜馬車道>

(取得の概要)

取得資産 : 不動産  
取得価格 : 4,720 百万円  
取得日 : 平成20年6月30日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号  
用途 : ホテル・店舗(附属建物:駐車場)  
面積 : 土地 970.83 m<sup>2</sup>  
建物 6,610.51 m<sup>2</sup>(附属建物:45.36 m<sup>2</sup>)  
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
(附属建物:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建)  
建築時期 : 平成19年7月  
総賃貸可能面積 : 7,139.44 m<sup>2</sup>

c. 資産の取得に関する契約の締結

本投資法人では、第9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います。

<MA仙台ビル>

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
契約締結日 : 平成20年6月2日  
取得予定価格 : 3,440 百万円  
取得予定日 : 平成20年9月24日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号  
用途 : 共同住宅・事務所・倉庫・駐車場(附属建物:駐車場)  
面積 : 土地 3,656.44 m<sup>2</sup>(注)  
建物 12,642.98 m<sup>2</sup>  
(附属建物:4,910.70 m<sup>2</sup>)  
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
地下1階付14階建  
(附属建物:鉄骨造陸屋根5階建)  
賃貸戸数 : 152戸(住宅部分)(他にオフィス1社)  
建築時期 : 平成20年2月  
総賃貸可能面積 : 11,494.24 m<sup>2</sup>

(注) 本物件の所在する土地は全て借地です。

<パークサイト泉>

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
契約締結日 : 平成20年6月2日  
取得予定価格 : 910百万円  
取得予定日 : 平成20年9月30日(注)

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号  
用途 : 共同住宅・店舗  
面積 : 土地 336.55 m<sup>2</sup>  
建物 2,054.05 m<sup>2</sup>  
構造・規模 : 鉄骨造コンクリート屋根12階建  
賃貸戸数 : 38戸(住宅部分)(他に店舗3区画)  
建築時期 : 平成14年9月  
総賃貸可能面積 : 2,067.95 m<sup>2</sup>

(注)当初、取得予定日は平成20年7月1日としていましたが、停止条件付信託受益権譲渡契約の規定に基づき、売主と協議の上、平成20年9月30日を新たな取得予定日と定めました。詳細は、平成20年6月30日付「資産の取得予定日の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

③ 参考情報

コミットメントラインの設定

平成20年6月26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20年6月26日
- (3) 契約期間 : 平成20年6月26日～平成21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 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成 20 年 5 月 31 日現在保有している 41 物件（以下「既存物件」と総称します。）に、下記取得済並びに取得予定の 7 物件（以下、「取得（予定）物件」と総称します。）を加えた 48 物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第 10 期末（平成 20 年 11 月 30 日）まで取得（予定）物件以外の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得（予定）日</th> <th>物件名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 20 年 6 月 30 日</td> <td>アクティオーレ関内</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 6 月 30 日</td> <td>長谷萬ビル東陽町</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 6 月 30 日</td> <td>ホテルルートイン横浜馬車道</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 9 月 24 日</td> <td>MA 仙台ビル</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 9 月 30 日</td> <td>パークサイト泉</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 9 月 30 日</td> <td>UUR コート名古屋名駅</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 11 月 11 日</td> <td>UUR コート札幌篠路壱番館</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	取得（予定）日	物件名	平成 20 年 6 月 30 日	アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 30 日	ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 9 月 24 日	MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 30 日	パークサイト泉	平成 20 年 9 月 30 日	UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 11 月 11 日	UUR コート札幌篠路壱番館
取得（予定）日	物件名																
平成 20 年 6 月 30 日	アクティオーレ関内																
平成 20 年 6 月 30 日	長谷萬ビル東陽町																
平成 20 年 6 月 30 日	ホテルルートイン横浜馬車道																
平成 20 年 9 月 24 日	MA 仙台ビル																
平成 20 年 9 月 30 日	パークサイト泉																
平成 20 年 9 月 30 日	UUR コート名古屋名駅																
平成 20 年 11 月 11 日	UUR コート札幌篠路壱番館																
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年 5 月 31 日現在の 159,843 口に、平成 20 年 6 月 2 日付で役員会で決議された公募による新投資口の発行（40,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限口数 1,594 口）によって発行される予定の合計 41,594 口を加えた 201,437 口を前提としています。</li> <li>第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 1,594 口すべてが発行されることを前提としています。</li> <li>上記のほか、平成 20 年 11 月期末（第 10 期末）まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、既存物件においては平成 20 年 5 月 31 日現在有効な賃貸借契約をもとに、また取得（予定）物件においては、現所有者等より提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>なお、営業収益については、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います。</li> </ul>																
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、既存物件においては過去の実績値をベースに、また取得（予定）物件においても現所有者等より提供を受けた資料に基づいた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います。</li> <li>一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税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。</li> <li>建物の修繕費については、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います。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注意ください。</li> <li>減価償却費については、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います。（第 10 期営業期間 約 1,432 百万円）</li> </ul>																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 10 期営業期間の一時的な費用として平成 20 年 6 月 2 日の役員会で決議した投資口の追加発行等に係る費用として約 74 百万円を見込んでいます。</li> </ul>																
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年 5 月 31 日現在の有利子負債比率 52.5%が、平成 20 年 6 月 2 日付で役員会で決議された新投資口の発行等により出資総額が増加することを想定し、平成 20 年 11 月 30 日現在の有利子負債比率は 48.8%程度となることを前提としています。</li> <li>本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100</li> <li>今後発行する第三者割当による追加発行投資口数により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。</li> </ul>																
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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います。</li> <li>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。</li> </ul>																
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>																
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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います。</li> <li>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います。</li> </ul>																

3. 財務諸表等  
(1) 貸借対照表

科 目	期 別		第8期 (平成19年11月30日現在)		第9期 (平成20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		5,739,922			4,874,216		△865,706	
信託現金及び信託預金等		10,004,259			12,350,566		2,346,307	
営業未収入金		114,913			152,805		37,891	
未収消費税等		-			122,877		122,877	
前払費用		21,294			178,675		157,381	
繰延税金資産		18			19		1	
その他の流動資産		-			5,271		5,271	
流動資産合計		15,880,407	8.7		17,684,432	8.5	1,804,025	11.4
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	158,853	1,861,014		198,142	1,821,725		△39,288	
構築物	44,646			44,646				
減価償却累計額	10,551	34,095		13,708	30,937		△3,157	
土地		3,308,733			3,308,733		-	
信託建物	72,443,222			78,876,530				
減価償却累計額	7,131,347	65,311,874		8,320,971	70,555,559		5,243,684	
信託構築物	722,315			775,171				
減価償却累計額	209,191	513,123		252,841	522,329		9,205	
信託機械及び装置	227,416			355,278				
減価償却累計額	60,037	167,378		71,583	283,694		116,315	
信託工具器具備品	57,151			65,990				
減価償却累計額	12,421	44,730		16,915	49,075		4,345	
信託土地		94,537,669			114,241,174		19,703,505	
信託建設仮勘定		22,570			22,353		△216	
有形固定資産合計		165,801,190	91.2		190,835,584	91.4	25,034,394	15.1
2. 無形固定資産								
信託その他の無形固定資産		313			2,049		1,735	
無形固定資産合計		313	0.0		2,049	0.0	1,735	553.4
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			20,013		20,000	
長期前払費用		159,888			288,953		129,065	
投資その他の資産合計		169,901	0.1		318,966	0.1	149,065	87.7
固定資産合計		165,971,405	91.3		191,156,600	91.5	25,185,195	15.2
III. 繰延資産								
創業費		5,580			-		△5,580	
投資法人債発行費		20,442			-		△20,442	
繰延資産合計		26,022	0.0		-	-	△26,022	△100.0
資産合計		181,877,834	100.0		208,841,033	100.0	26,963,198	14.8

ユニテッド・アーバン投資法人(8960)  
平成20年5月期決算短信

期 別 科 目	第8期 (平成19年11月30日現在)			第9期 (平成20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		206,092			408,236		202,144	
一年以内返済予定 長期借入金		10,200,000			9,400,000		△800,000	
未払費用		307,665			381,458		73,792	
未払分配金		13,716			11,939		△1,777	
未払法人税等		895			888		△6	
未払消費税等		29,677			-		△29,677	
前受金		25,280			25,280		-	
信託前受金		961,130			1,061,570		100,439	
信託預り金		14,178			43,904		29,726	
流動負債合計		11,758,637	6.5		11,333,278	5.4	△425,359	△3.6
II. 固定負債								
投資法人債		25,000,000			25,000,000		-	
長期借入金		38,700,000			64,800,000		26,100,000	
預り敷金保証金		892,500			871,500		△21,000	
信託預り敷金保証金		12,864,009			13,901,664		1,037,655	
固定負債合計		77,456,509	42.6		104,573,164	50.1	27,116,655	35.0
負債合計		89,215,146	49.1		115,906,443	55.5	26,691,296	29.9
(純資産の部)								
I. 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額		89,838,680	49.4		89,838,680	43.0	-	-
2. 剰余金								
当期未処分利益		2,824,008			3,095,909		271,901	
剰余金合計		2,824,008	1.5		3,095,909	1.5	271,901	9.6
投資主資本合計		92,662,688	50.9		92,934,589	44.5	271,901	0.3
純資産合計		92,662,688	50.9		92,934,589	44.5	271,901	0.3
負債・純資産合計		181,877,834	100.0		208,841,033	100.0	26,963,198	14.8

(2) 損益計算書

科 目	期 別	第8期 ( 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 )			第9期 ( 自 平成19年12月1日 至 平成20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		6,275,607		6,837,740					
その他賃貸事業収入※1		397,705	6,673,312	100.0	346,345	7,184,085	100.0	510,773	7.7
II. 営業費用									
賃貸事業費用※1		2,591,675		2,620,404					
資産運用報酬		489,375		534,842					
資産保管委託報酬		24,778		25,303					
一般事務委託報酬		67,656		67,304					
役員報酬		10,200		10,200					
その他営業費用		135,511	3,319,199	49.7	129,357	3,387,412	47.2	68,213	2.1
営業利益			3,354,113	50.3		3,796,672	52.8	442,559	13.2
III. 営業外収益									
受取利息		395		605					
その他営業外収益		1,640	2,036	0.0	1,039	1,644	0.0	△391	△19.2
IV. 営業外費用									
支払利息		348,695		518,439					
投資法人債利息		154,390		154,651					
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		2,151	531,260	8.0	2,352	701,466	9.8	170,206	32.0
経常利益			2,824,889	42.3		3,096,851	43.1	271,961	9.6
税引前当期純利益			2,824,889	42.3		3,096,851	43.1	271,961	9.6
法人税、住民税及び事業税		972		1,004					
法人税等調整額		3	976	0.0	△1	1,003	0.0	26	2.7
当期純利益			2,823,913	42.3		3,095,847	43.1	271,934	9.6
前期繰越利益			94			61		△32	
当期末処分利益			2,824,008			3,095,909		271,901	9.6

(3) 投資主資本等変動計算書

科目	期別		第8期 〔自平成19年6月1日〕 〔至平成19年11月30日〕	第9期 〔自平成19年12月1日〕 〔至平成20年5月31日〕
			千円	千円
投資主資本				
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		2,806,617	2,824,008
	当期変動額	分配金額	△2,806,523	△2,823,946
		当期純利益	2,823,913	3,095,847
	当期末残高		2,824,008	3,095,909
剰余金合計	前期末残高		2,806,617	2,824,008
	当期変動額		17,390	271,901
	当期末残高		2,824,008	3,095,909
投資主資本合計	前期末残高		92,645,298	92,662,688
	当期変動額		17,390	271,901
	当期末残高		92,662,688	92,934,589
純資産合計	前期末残高		92,645,298	92,662,688
	当期変動額		17,390	271,901
	当期末残高		92,662,688	92,934,589

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別	第8期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕	第9期 〔 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 〕
項 目		
I 当期末処分利益	2,824,008,011 円	3,095,909,639 円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,823,946,281 円 (17,667 円)	3,095,839,224 円 (19,368 円)
III 次期繰越利益	61,730 円	70,415 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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,823,946,281円を利益分配金として分配することとしました。</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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる3,095,839,224円を利益分配金として分配することとしました。</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8期 〔自平成19年6月1日 至平成19年11月30日〕	第9期 〔自平成19年12月1日 至平成20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	2,824,889	3,096,851	271,961
減価償却費	1,284,242	1,291,773	7,531
受取利息	△395	△605	△209
支払利息及び投資法人債利息	503,086	673,091	170,004
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	△8,892	△37,891	△28,999
未収消費税等の増加・減少額	41,517	△122,877	△164,394
前払費用の増加・減少額	143,276	△166,125	△309,402
長期前払費用の増加・減少額	10,045	△18,932	△28,977
営業未払金の増加・減少額	5,706	48,125	42,419
未払費用の増加・減少額	7,862	△5,899	△13,761
未払消費税等の増加・減少額	29,677	△29,677	△59,354
信託前受金の増加・減少額	29,400	100,439	71,039
信託預り金の増加・減少額	8,950	29,726	20,775
信託預り敷金保証金償却額	-	△10,919	△10,919
その他	△7,000	△5,565	1,434
小 計	4,898,388	4,867,533	△30,854
利息の受取額	395	358	△36
利息の支払額	△513,065	△694,787	△181,722
法人税等の支払額	△1,077	△1,011	66
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,384,640	4,172,092	△212,547
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	△6,380,667	△26,174,100	△19,793,433
信託差入敷金保証金の支出	-	△20,000	△20,000
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	356,029	1,093,191	737,161
信託預り敷金保証金の支出	△145,581	△44,616	100,965
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,191,219	△25,166,525	△18,975,305
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入金の借入による収入	4,000,000	35,500,000	31,500,000
長期借入金の返済による支出	-	△10,200,000	△10,200,000
分配金の支払額	△2,806,517	△2,825,723	△19,205
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,193,482	22,474,276	21,280,794
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△613,097	1,479,843	2,092,941
V. 現金及び現金同等物の期首残高	16,151,748	15,538,651	△613,097
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	15,538,651	17,018,495	1,479,843

(6) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書(平成20年2月26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) 財務諸表に関する注記事項

(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、持分法損益等及び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8期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕	第9期 〔 自 平成19年12月1日 至 平成20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
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 5,689,130	賃料収入 6,237,630
共益費収入 418,613	共益費収入 427,261
駐車場収入 147,834	駐車場収入 148,209
その他賃貸収入(注1) 20,028	その他賃貸収入(注1) 24,639
6,275,607	6,837,740
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) 323,130	附加使用料(注2) 313,142
賃貸事業一時収入 62,639	賃貸事業一時収入 20,524
その他雑収入 11,935	その他雑収入 12,677
397,705	346,345
不動産賃貸事業収益合計 6,673,312	不動産賃貸事業収益合計 7,184,085
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 502,574	公租公課 503,714
外注委託費 341,628	外注委託費 360,853
水道光熱費 341,551	水道光熱費 316,131
損害保険料 11,539	損害保険料 12,774
修繕費(注3) 69,635	修繕費(注3) 76,091
減価償却費 1,284,242	減価償却費 1,291,773
その他賃貸事業費用 40,503	その他賃貸事業費用 59,065
2,591,675	2,620,404
不動産賃貸事業費用合計 2,591,675	不動産賃貸事業費用合計 2,620,404
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,081,636	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,563,681
(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。	(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。



(投資口1口当たり情報)

第8期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕	第9期 〔 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 〕
1口当たり純資産額 579,710円 1口当たり当期純利益 17,666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 581,411円 1口当たり当期純利益 19,368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、以下のとおりです。

	第8期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕	第9期 〔 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 〕
当期純利益(千円)	2,823,913	3,095,847
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)	2,823,913	3,095,847
期中平均投資口数(口)	159,843	159,843

(重要な後発事象)

第8期 〔 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 〕	第9期 〔 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 〕
該当事項はありません。	<p>(i) 新投資口の発行</p> <p>本投資法人は平成20年6月2日及び平成20年6月17日開催の役員会において、一般募集による新投資口40,000口の発行及び第三者割当による新投資口1,594口(上限)の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行分については、平成20年6月24日に約178億円の払込みが完了しています。これにより、出資総額は107,661,320,160円、発行済投資口総数は199,843口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。</p> <p>A. 一般募集による新投資口発行</p> <p>発行新投資口数 : 40,000口 発行価格(募集価格) : 1口当たり461,580円 発行価格(募集価格)の総額 : 18,463,200,000円 払込金額(発行価額) : 1口当たり445,566円 払込金額(発行価額)の総額 : 17,822,640,000円 払込期日 : 平成20年6月24日(火) 分配金起算日 : 平成20年6月1日(日)</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行(グリーンシュエーションの行使による第三者に対する割当)(注)</p> <p>発行新投資口数(上限) : 1,594口 払込金額(発行価額) : 1口当たり445,566円 払込金額(発行価額)の総額(上限) : 710,232,204円 申込期間(申込期日) : 平成20年7月23日(水) 払込期日 : 平成20年7月24日(木) 受渡期日 : 平成20年7月24日(木) 分配金起算日 : 平成20年6月1日(日) 割当先及び割当口数(上限) : 日興シティグループ証券株式会社 1,594口</p> <p>(注) グリーンシュエーションの行使による第三者に対する割当による増加投資口数は、今後変動する可能性があるため、</p>

	<p>上限値を記載しています。</p> <p>(ii) 資産の取得 本投資法人では、第9期の決算日後、以下の資産を取得しています。</p> <p>&lt;アクティオーレ関内&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産 取得価格 : 2,410 百万円 取得日 : 平成20年6月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番 用途 : 店舗・駐車場 面積 : 土地 375.17 m<sup>2</sup> 建物 2,238.82 m<sup>2</sup> 構造・規模 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 建築時期 : 平成19年9月 総賃貸可能面積 : 1,938.56 m<sup>2</sup></p> <p>&lt;長谷萬ビル東陽町&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 8,500 百万円 取得日 : 平成20年6月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示) : 東京都江東区東陽二丁目4番18号 用途 : 事務所 面積 : 土地 3,262.50 m<sup>2</sup> 建物 10,768.11 m<sup>2</sup> 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建 建築時期 : 平成2年11月 総賃貸可能面積 : 7,540.30 m<sup>2</sup></p> <p>&lt;ホテルルートイン横浜馬車道&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産 取得価格 : 4,720 百万円 取得日 : 平成20年6月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市中区 弁天通四丁目53番1号 用途 : ホテル・店舗(附属建物:駐車場) 面積 : 土地 970.83 m<sup>2</sup> 建物 6,610.51 m<sup>2</sup>(附属建物:45.36 m<sup>2</sup>) 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 (附属建物:鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建) 建築時期 : 平成19年7月 総賃貸可能面積 : 7,139.44 m<sup>2</sup></p> <p>(iii) 資産の取得に関する契約の締結 本投資法人では、第9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います。</p> <p>&lt;MA仙台ビル&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 契約締結日 : 平成20年6月2日 取得予定価格 : 3,440 百万円 取得予定日 : 平成20年9月24日</p>
--	--

	<p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 (住居表示) : 宮城県仙台市青葉区 木町通一丁目 3 番 7 号</p> <p>用途 : 共同住宅・事務所・倉庫・駐車場 (附属建物: 駐車場)</p> <p>面積 : 土地 3,656.44 m<sup>2</sup> (注) 建物 12,642.98 m<sup>2</sup> (附属建物: 4,910.70 m<sup>2</sup>)</p> <p>構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建 (附属建物: 鉄骨造陸屋根 5 階建)</p> <p>賃貸戸数 : 152 戸 (住宅部分) (他にオフィス 1 社)</p> <p>建築時期 : 平成 20 年 2 月</p> <p>総賃貸可能面積 : 11,494.24 m<sup>2</sup></p> <p>(注) 本物件の所在する土地は全て借地です。</p> <p>&lt;パークサイト泉&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>契約締結日 : 平成 20 年 6 月 2 日</p> <p>取得予定価格 : 910 百万円</p> <p>取得予定日 : 平成 20 年 9 月 30 日 (注)</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 (住居表示) : 愛知県名古屋市東区泉一丁目 14 番 6 号</p> <p>用途 : 共同住宅・店舗</p> <p>面積 : 土地 336.55 m<sup>2</sup> 建物 2,054.05 m<sup>2</sup></p> <p>構造・規模 : 鉄骨造コンクリート屋根 12 階建</p> <p>賃貸戸数 : 38 戸 (住宅部分) (他に店舗 3 区画)</p> <p>建築時期 : 平成 14 年 9 月</p> <p>総賃貸可能面積 : 2,067.95 m<sup>2</sup></p> <p>(注) 当初、取得予定日は平成 20 年 7 月 1 日としていましたが、停止条件付信託受益権譲渡契約の規定に基づき、売主と協議の上、平成 20 年 9 月 30 日を新たな取得予定日と決めました。詳細は、平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得予定日の変更に関するお知らせ」をご参照ください。</p>
--	--

(8) 発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書 (平成 20 年 2 月 26 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

(1) 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 20 年 2 月 26 日提出) をご参照ください。

なお、最近の有価証券報告書の提出後、監督役員である剣持俊夫が、バーカーティリージャパン合同会社の代表社員に就任しました。

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 19 年 8 月 30 日に開催しました本投資法人の第 3 回投資主総会において、補欠執行役員として、阿部久三を選任しています。阿部久三は、本資産運用会社の代表取締役です。

(2) 本資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありません。

なお、非常勤取締役である松島正之が、平成 20 年 6 月 25 日付でクレディ・スイス証券株式会社の会長に就任しました。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域		第8期 (平成19年11月30日現在)		第9期 (平成20年5月31日現在)	
				保有総額 (千円)(注2)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注2)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注3)	東京都心6区(注4)	—	—	—	—
			東京23区(注5)	—	—	—	—
			首都圏地域(注6)	—	—	—	—
		地方	3,297,756	1.8	3,269,830	1.6	
	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	1,906,087	1.1	1,891,566	0.9
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
首都圏地域			—	—	—	—	
地方		—	—	—	—		
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				5,203,843	2.9	5,161,397	2.5
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	18,956,018	10.4	18,895,073	9.0
			首都圏地域	10,511,084	5.8	21,870,482	10.5
		地方	26,777,247	14.7	30,394,711	14.5	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,806,198	3.7	6,809,221	3.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	19,195,612	10.6	24,367,073	11.7
		地方	21,539,131	11.8	21,449,088	10.3	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,915,218	11.5	20,978,958	10.0
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	3,959,542	1.9
		地方	9,743,466	5.4	9,703,900	4.6	
	住居 (注1)	首都圏	東京都心6区	2,483,356	1.4	2,456,996	1.2
			東京23区	11,070,532	6.1	10,959,602	5.2
首都圏地域			2,291,342	1.3	2,270,994	1.1	
地方		8,267,673	4.5	9,551,785	4.6		
その他 (注1)	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
	地方	2,040,465	1.1	2,006,756	1.0		
小計				160,597,347	88.3	185,674,187	88.9
預金等のその他資産				16,076,644	8.8	18,005,448	8.6
資産総額計				181,877,834	100.0	208,841,033	100.0

(注1) 第8期中である平成19年8月30日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類されています。

- (注2) 「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いません。
- (注3) 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4) 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5) 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6) 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8期 (平成19年11月30日)		第9期 (平成20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	89,215,146	49.1	115,906,443	55.5
純資産総額	92,662,688	50.9	92,934,589	44.5
資産総額	181,877,834	100.0	208,841,033	100.0

(2) 投資不動産物件

平成20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併せて「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、所有形態及び担保設定の状況は以下のとおりです。

(平成20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		担保 設定の 有無
							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	無
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	無
A3	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	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権	無
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	有 (注21)
A5	イオンモール宇城 バリュー(注19)	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	無
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	無
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	無
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	無
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘 三丁目3番1号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	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	320.39	2,265.15	RC B1/8F	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's 町田ビル	東京都町田市原町田 六丁目7番8号	1,596.82	8,075.04	SRC B1/7F	平成4年6月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市 売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	S B1/3F	平成9年11月	所有権/ 借地権	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システ ムプラザ磯子(敷地)	神奈川県横浜市磯子区 磯子一丁目1番1号他	53,363.57 (注2)	-	-	-	所有権 (共有) (注7)	-	無
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	無
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)	無
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	無
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)	無
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	無
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	無
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	無
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)	無
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	無

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960)  
平成20年5月期決算短信

C3	MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成19年4月	所有権/ 借地権	所有権	無
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	無
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	無
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)	無
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	無
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	無
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	無
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	無
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	無
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	無
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	無
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	無
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	無
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区 駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区 駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年3月	所有権	所有権	無
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)	無
D16	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	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年3月	所有権	所有権	無
D17	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	674.34	3,172.34	RC 11F	平成19年2月	所有権	所有権	無
E1	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	無
合計			358,318.96	494,720.98					

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20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	14,991	18,200	8.3	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,147	4,540	2.1	12(6)	13,242.67	13,196.91	99.7
A3	大丸ビーコック芦屋川西店	763	1,130	0.5	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピングセンター	4,960	6,150	2.8	14	12,968.85	12,818.77	98.8
A5	イオンモール宇城バリュー (注19)	10,869	11,200	5.1	1(99)	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,673	6,590	3.0	2(6)	4,194.57	3,702.06 (注12)	88.3
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,269	3,390	1.5	1(1)	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,443	5,350	2.4	3(8)	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,083	2,060	0.9	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,903	3,840	1.7	1(9)	2,081.50	2,081.50 (注12)	100.0
A11	Tip's 町田ビル	4,267	4,920	2.2	2(9)	6,715.75	6,715.75 (注12)	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店 (注13)	3,856	4,390	2.0	1(14)	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・ システムプラザ磯子 (敷地)	12,450	12,400	5.6	4	52,668.39	52,668.39	100.0
B1	T&G 浜松町ビル	2,167	3,252	1.5	1(7)	2,422.93	2,422.93 (注12)	100.0
B2	SK名古屋ビルディング	5,316	6,826	3.1	8	8,708.52	8,708.52	100.0
B3	福岡アーセオンビル	1,878	2,900	1.3	3(2)	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,421	3,940	1.8	12(1)	2,612.42	2,612.42	100.0
B5	六番町Kビル	2,220	3,340	1.5	1(4)	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	23,958	29,800	13.5	61(1)	46,024.83	45,431.26	98.7
B7	川崎東芝ビル	19,115	26,370	11.9	1(5)	36,212.28	36,212.28	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	20,978	24,800	11.2	8(1)	53,317.45	53,317.45	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,891	2,190	1.0	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,959	3,820	1.7	2(4)	6,670.21	5,758.22 (注12)	86.3
D1	T&G 東池袋マンション	1,887	2,269	1.0	1(119戸)	2,603.22	2,401.42 (注12)	92.2
D2	T&G 四谷マンション	1,275	1,487	0.7	1(72戸)	1,679.10	1,550.40 (注12)	92.3
D3	エクセリア馬込	657	720	0.3	1(44戸)	914.98	914.98 (注12)	100.0
D4	駒沢コート	1,629	1,810	0.8	1(88戸)	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	731	864	0.4	1(85戸)	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,181	1,229	0.6	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)	3,511	4,200	1.9	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,138	1,210	0.6	1(1戸)	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館	3,047	3,470	1.6	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UUR コート札幌北三条	1,315	1,365	0.6	1(120戸)	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	632	629	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	499	516	0.2	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,066	1,070	0.5	1(91戸)	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	495	0.2	1(29戸)	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,272	3,370	1.5	1(88戸)	4,097.51	3,942.74 (注12)	96.2



D16	グランルージュ栄	1,588	1,480	0.7	1(72戸)	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,352	1,270	0.6	1(89戸)	2,579.89	2,579.89	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,006	2,040	0.9	1	9,271.16	9,271.16	100.0
合計		190,835	220,892	100.0	160(1,077)	484,849.70	482,170.52	99.4

### 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20年5月31日現在)

物件番号	物件名	年間賃料総額 (千円) (注14)	預り敷金・保証金 (千円) (注15)	地震リスク分析における 予想最大損失率(PML) (注16)	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	488,674	342,853	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	549,857	1,646,538	13%	無
A5	イオンモール宇城バリュー(注19)	915,349	1,000,000	7.8% (注17)	無
A6	天神ルーチェ	369,409	261,667	2%	無
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注18)	794,500	8%	無
A8	宮前ショッピングセンター	279,667	940,530	17%	無
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注18)	60,000	11%	無
A10	アクティオーレ南池袋	208,470	181,773	14%	無
A11	Tip's 町田ビル	450,222	355,607	18%	無
A12	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	maricom-ISOGO・ システムプラザ磯子(敷地)	565,308	512,413	- (注20)	- (注20)
B1	T&G 浜松町ビル	216,966	279,768	12%	無
B2	SK名古屋ビルディング	477,412	644,105	11%	無
B3	福岡アーセオンビル	266,825	119,593	1%	無
B4	丸増麴町ビル	242,800	178,439	11%	無
B5	六番町Kビル	197,775	71,777	14%	無
B6	新大阪セントラルタワー	2,348,518	1,706,145	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	1,648,423	2,008,257	9%	無
C2	東横イン品川駅高輪口	114,000	77,000	17%	無
C3	MZビル	242,846	120,615	13%	無
D1	T&G 東池袋マンション	124,158	21,547	12%	無
D2	T&G 四谷マンション	94,727	15,034	13%	無
D3	エクセリア馬込	49,164	7,414	18%	無
D4	駒沢コート	104,421	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	アブリーレ新青木一番館	(注18)	55,288	8%	無
D10	UUR コート札幌北三条	104,300	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	177,746	33,547	14.5%	無

D16	グランルージュ栄	100,751	-	13%	無
D17	グランルージュ栄Ⅱ	80,971	6,413	13%	無
E1	リリカラ東北支店	(注18)	600,000	11%	無
合計		13,361,255	14,773,164	8.02%	

- (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。なお、イオンモール宇城バリュー、ダイエー塚中山店及びMZビルに係る「敷地面積」については借地部分の面積も含めて記載しており、またイオンモール宇城バリューに係る「延床面積」については保有する11棟の建物の「床面積」の合計を、「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。
- (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、maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）については、本投資法人は敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、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20年2月26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ください。
- (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、丸増麹町ビル、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20年2月26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ください。
- (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) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）については、敷地の96%の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、丸増麹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%であり、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います。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・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"> <li>・ダイエー碑文谷</li> <li>・ジョイパーク泉ヶ丘</li> <li>・大丸ピーコック芦屋川西店</li> <li>・レランドショッピングセンター</li> <li>・イオンモール宇城バリュー</li> <li>・ヤマダ電機テックランド堺本店</li> <li>・宮前ショッピングセンター</li> <li>・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘</li> <li>・アクティオーレ南池袋</li> <li>・Tip's 町田ビル</li> <li>・ダイエー宝塚中山店</li> <li>・maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)</li> <li>・福岡アーセオンビル</li> <li>・丸増麴町ビル</li> <li>・六番町Kビル</li> <li>・新宿ワシントンホテル本館</li> <li>・MZビル</li> <li>・駒沢コート</li> <li>・六本松コート</li> <li>・太平洋セメント社宅(メゾン浮間)</li> <li>・太平洋セメント社宅(習志野社宅)</li> <li>・アプリーレ新青木一番館</li> <li>・太平洋セメント蘇我寮</li> <li>・太平洋セメント東久留米寮新館</li> <li>・南山コート1号館</li> <li>・南山コート2号館</li> <li>・クリオ文京小石川</li> <li>・グランルージュ栄</li> <li>・グランルージュ栄II</li> </ul>	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"> <li>・T&amp;G 浜松町ビル</li> <li>・SK名古屋ビルディング</li> <li>・川崎東芝ビル</li> <li>・T&amp;G 東池袋マンション</li> <li>・T&amp;G 四谷マンション</li> <li>・エクセリア馬込</li> <li>・スカイコート芝大門</li> <li>・UUR コート札幌北三条</li> </ul>	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 20 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又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。以下同様です。)。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、maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)及び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 20 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( )内に併記しています。
- (注 12) 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、現実には転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの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 20 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) 指定調査機関による本件土地に係る平成 19 年 1 月の土壌環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した 630 百万円を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して 3,856 百万円としています。
- (注 14) 「年間賃料総額」は、平成 20 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して記載しています。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 15) 「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、千円未満を切捨てして記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成 20 年 5 月 31 日時点のデータに基づき記載しています。
- (注 16) 「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、最近の有価証券報告書（平成 20 年 2 月 26 日提出）の「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(ニ) 付保方針」をご参照ください。

- (注 17) イオンモール宇城バリューに係る「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 18) 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 19) 本物件のテナントである株式会社ダイヤモンドシティが、平成 19 年 8 月 21 日付でイオンモール株式会社と合併し、新生「イオンモール株式会社」となったことに伴い、平成 19 年 9 月 22 日付で店舗の名称が変更になりました。
- (注 20) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注 21) 本物件のテナントへの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。

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20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

- a. 「建築時期」の欄は、別段の定めがあるものを除き、登記簿に記載されているものを記載しています。
- b. 「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。
- c. 「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。

(ロ) 「損益状況」に関する説明

- a. 「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いません。
- b. 「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。
- c. 「その他収入」には、礼金、附加使用料等が含まれています。
- d. 「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います。  
なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った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います。
- e. 「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。
- f. 「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。
- g. 「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等から、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。
- h. 「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。
- i. 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	18,200,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 8 期	第 9 期
			平成 19 年 6 月 1 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 2 月 26 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	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		125 百万円	121 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		2 百万円	0 百万円
	減価償却費		74 百万円	72 百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		402 百万円	406 百万円	

(注) 建築時期の上記載は、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	4,540,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 8 期	第 9 期
			平成 19 年 6 月 1 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 2 月 26 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		288 百万円	245 百万円
	貸室賃料・共益費		210 百万円	211 百万円
	その他収入		78 百万円	33 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		207 百万円	203 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	3 百万円
	減価償却費		84 百万円	84 百万円
	その他支出		7 百万円	8 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		81 百万円	42 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	1,130,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 8 期	第 9 期
			平成 19 年 6 月 1 日～ 平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)	平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 2 月 26 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	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		—	—
(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	6,150,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		278百万円	280百万円
	貸室賃料・共益費		230百万円	234百万円
	その他収入		47百万円	45百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		163百万円	161百万円
	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	37百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	2百万円
	減価償却費		63百万円	63百万円
	その他支出		3百万円	3百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		114百万円	118百万円	

A5：イオンモール宇城バリュー(注1)				
建築時期	平成9年10月(注2)		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8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 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)貸貸事業費用 小計		191百万円	193百万円
	公租公課		46百万円	46百万円
	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		0百万円	0百万円
	減価償却費		138百万円	139百万円
	その他支出		2百万円	2百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		265百万円	263百万円	

(注1)平成19年9月22日付で「ダイヤモンドシティ・バリュー」から物件名称が変更になりました。

(注2)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います。

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	6,590,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		197百万円	188百万円
	貸室賃料・共益費		163百万円	162百万円
	その他収入		34百万円	25百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		85百万円	80百万円
	公租公課		13百万円	13百万円
	外注委託費		16百万円	16百万円
	水道光熱費		28百万円	23百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		26百万円	26百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		112百万円	107百万円	

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	3,390,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B)貸貸事業費用 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)貸貸事業損益=(A)-(B)		67百万円	67百万円

(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、記載していません。

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	5,350,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		139百万円	139百万円
	貸室賃料・共益費		139百万円	139百万円
	その他収入		0百万円	0百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		48百万円	48百万円
	公租公課		—	0百万円
	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		—	—
	減価償却費		45百万円	45百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
	(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		91百万円	91百万円

A9：コナミスポーツクラブ香里ヶ丘				
建築時期	平成18年12月		取得価格	2,040,000千円
取得年月日	平成19年6月29日		期末評価額	2,060,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月29日～ 平成19年11月30日(155日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B)貸貸事業費用 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)貸貸事業損益=(A)-(B)		28百万円	33百万円

(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、記載していません。



A10：アクティオーレ南池袋				
建築時期	平成18年11月		取得価格	3,760,000千円
取得年月日	平成19年9月27日		期末評価額	3,840,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年9月27日～ 平成19年11月30日(65日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書（平成20年2月26日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		37百万円	104百万円
	貸室賃料・共益費		37百万円	104百万円
	その他収入		0百万円	0百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		7百万円	20百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		1百万円	5百万円
	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		4百万円	13百万円
	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	84百万円	

A11：Tip's 町田ビル				
建築時期	平成4年6月		取得価格	4,100,000千円
取得年月日	平成19年12月27日		期末評価額	4,920,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 期	第9期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 ( 日 )	平成19年12月27日～ 平成20年5月31日(157日)
特記すべき事項はありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		—	193百万円
	貸室賃料・共益費		—	143百万円
	その他収入		—	49百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		—	70百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		—	14百万円
	水道光熱費		—	35百万円
	損害保険料		—	0百万円
	修繕費		—	0百万円
	減価償却費		—	17百万円
	その他支出		—	2百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		—	122百万円	

A12：ダイエー宝塚中山店			
建築時期	平成9年11月	取得価格	4,284,000千円
取得年月日	平成20年1月30日	期末評価額	4,390,000千円
[損益状況]	運用期間	第 期 平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 ( 日)	第9期 平成20年1月30日～ 平成20年5月31日 (123日)
	(A) 賃貸事業収入 小計	—	102百万円
	貸室賃料・共益費	—	102百万円
	その他収入	—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計	—	31百万円
	公租公課	—	—
	外注委託費	—	0百万円
	水道光熱費	—	—
	損害保険料	—	0百万円
	修繕費	—	0百万円
	減価償却費	—	26百万円
	その他支出	—	3百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	—	71百万円	
特記事項	<p>指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壌環境調査報告書によれば、本物件に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されていますが、当該敷地内については、直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において、前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円を、本投資法人が本物件を取得するにあたり承継しています。</p>		

A13：maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）（注）			
建築時期	-（注）	取得価格	11,904,000千円
取得年月日	平成20年2月18日	期末評価額	12,400,000千円
[損益状況]	運用期間	第 期 平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 ( 日)	第9期 平成20年2月18日～ 平成20年5月31日 (104日)
	(A) 賃貸事業収入 小計	—	160百万円
	貸室賃料・共益費	—	160百万円
	その他収入	—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計	—	0百万円
	公租公課	—	0百万円
	外注委託費	—	0百万円
	水道光熱費	—	—
	損害保険料	—	0百万円
	修繕費	—	—
	減価償却費	—	—
	その他支出	—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	—	159百万円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地北西側に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設区域内に建築物を建築する場合には、一定の制限があります。</li> <li>・ 平成19年12月10日付清水建設株式会社による環境状況評価報告書において、過去に土壌汚染の基準を超える有害物質を含む土砂を敷地の一部に封じ込めているとされています。また、同報告書において平成17年12月から平成18年1月にかけて実施された土壌の分析調査において、基準を超える鉛、砒素、ふっ素の存在を確認しているが、これらの物質は自然由来のものであり、土地利用が制限されるような土壌汚染の問題はないと判断される旨報告されています。</li> </ul>		

(注) 本投資法人が取得したのは主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に所在する建物設備等に関しましては、信託財産には含まれません。

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	3,252,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		109百万円	108百万円
	貸室賃料・共益費		95百万円	98百万円
	その他収入		13百万円	9百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		36百万円	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		6百万円	6百万円
	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		10百万円	10百万円
	その他支出		1百万円	2百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		72百万円	72百万円	

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	6,826,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		279百万円	274百万円
	貸室賃料・共益費		248百万円	249百万円
	その他収入		31百万円	24百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		84百万円	81百万円
	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		3百万円	2百万円
	減価償却費		16百万円	16百万円
	その他支出		0百万円	1百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		195百万円	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	2,900,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		134百万円	131百万円
	貸室賃料・共益費		117百万円	118百万円
	その他収入		16百万円	13百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		67百万円	66百万円
	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	14百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		2百万円	2百万円
	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)貸貸事業損益=(A)-(B)		66百万円	65百万円	

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	3,940,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		122百万円	123百万円
	貸室賃料・共益費		115百万円	117百万円
	その他収入		6百万円	6百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		45百万円	40百万円
	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	7百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		6百万円	1百万円
	減価償却費		7百万円	8百万円
	その他支出		1百万円	1百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)			77百万円	82百万円

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	3,340,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		97百万円	98百万円
	貸室賃料・共益費		97百万円	98百万円
	その他収入		0百万円	0百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		34百万円	34百万円
	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		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	2百万円
	減価償却費		8百万円	8百万円
	その他支出		0百万円	—
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)			63百万円	64百万円

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	29,800,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		1,213百万円	1,180百万円
	貸室賃料・共益費		1,066百万円	1,063百万円
	その他収入		147百万円	117百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		578百万円	505百万円
	公租公課		90百万円	90百万円
	外注委託費		97百万円	96百万円
	水道光熱費		166百万円	124百万円
	損害保険料		1百万円	1百万円
	修繕費		10百万円	21百万円
	減価償却費		202百万円	157百万円
	その他支出		9百万円	14百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)			634百万円	674百万円

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	26,370,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		795百万円	795百万円
	貸室賃料・共益費		795百万円	795百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		227百万円	197百万円
	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		0百万円	0百万円
	減価償却費		166百万円	137百万円
	その他支出		1百万円	1百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		568百万円	598百万円	

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	24,800,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		824百万円	824百万円
	貸室賃料・共益費		824百万円	824百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		187百万円	185百万円
	公租公課		94百万円	94百万円
	外注委託費		28百万円	27百万円
	水道光熱費		3百万円	3百万円
	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		37百万円	38百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		637百万円	638百万円	

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	2,190,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 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)貸貸事業費用 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)貸貸事業損益=(A)-(B)		42百万円	36百万円	

C3 : MZビル				
建築時期	平成19年4月		取得価格	3,800,000千円
取得年月日	平成20年4月10日		期末評価額	3,820,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 ( 日)	平成20年4月10日～ 平成20年5月31日 (52日)
特記すべき事項はありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		—	34百万円
	貸室賃料・共益費		—	34百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		—	18百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		—	1百万円
	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		—	13百万円
	その他支出		—	3百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		—	15百万円

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	2,269,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日 (183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日 (183日)
最近の有価証券報告書（平成20年2月26日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		68百万円	74百万円
	貸室賃料・共益費		65百万円	66百万円
	その他収入		3百万円	7百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		40百万円	44百万円
	公租公課		3百万円	4百万円
	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	4百万円
	減価償却費		25百万円	25百万円
	その他支出		3百万円	3百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		28百万円	30百万円

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	1,487,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日 (183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日 (183日)
最近の有価証券報告書（平成20年2月26日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		46百万円	47百万円
	貸室賃料・共益費		43百万円	44百万円
	その他収入		2百万円	3百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		26百万円	26百万円
	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		1百万円	1百万円
	減価償却費		15百万円	15百万円
	その他支出		2百万円	2百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		20百万円	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	720,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		23百万円	24百万円
	貸室賃料・共益費		21百万円	21百万円
	その他収入		1百万円	2百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		13百万円	15百万円
	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	1百万円
	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)貸貸事業損益=(A)-(B)		9百万円	9百万円	

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	1,810,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		53百万円	52百万円
	貸室賃料・共益費		53百万円	52百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		16百万円	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		—	0百万円
	減価償却費		12百万円	12百万円
	その他支出		0百万円	—
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		37百万円	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	864,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 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)貸貸事業費用 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		—	—
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		20百万円	19百万円	

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	1,229,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 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)貸貸事業費用 小計		13百万円	13百万円
	公租公課		2百万円	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)貸貸事業損益=(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	4,200,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 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)貸貸事業費用 小計		48百万円	47百万円
	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)貸貸事業損益=(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8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		51百万円	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)貸貸事業費用 小計		17百万円	14百万円
	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	9百万円
	その他支出		—	—
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)			34百万円	36百万円



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	3,470,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B)貸貸事業費用 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)貸貸事業損益=(A)-(B)		61百万円	64百万円

(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、記載していません。

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	1,365,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		52百万円	52百万円
	貸室賃料・共益費		50百万円	50百万円
	その他収入		1百万円	2百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		25百万円	26百万円
	公租公課		3百万円	4百万円
	外注委託費		1百万円	2百万円
	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)貸貸事業損益=(A)-(B)		27百万円	26百万円

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	629,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 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)貸貸事業費用 小計		10百万円	10百万円
	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		—	—
	減価償却費		8百万円	8百万円
	その他支出		—	—
	(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		15百万円	15百万円

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	516,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 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)貸貸事業費用 小計		4百万円	4百万円
	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		2百万円	2百万円
その他支出		—	—	
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)			12百万円	12百万円

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	1,070,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		40百万円	39百万円
	貸室賃料・共益費		40百万円	39百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		20百万円	17百万円
	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		4百万円	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)貸貸事業損益=(A)-(B)			19百万円	22百万円

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	495,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		17百万円	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)貸貸事業費用 小計		7百万円	6百万円
	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		0百万円	0百万円
	減価償却費		5百万円	5百万円
その他支出		—	—	
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)			10百万円	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	3,370,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		100百万円	97百万円
	貸室賃料・共益費		93百万円	94百万円
	その他収入		6百万円	3百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		41百万円	41百万円
	公租公課		2百万円	2百万円
	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		4百万円	5百万円
	減価償却費		29百万円	29百万円
	その他支出		2百万円	1百万円
	(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		58百万円	56百万円

D16：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	1,480,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期	第9期
			平成19年6月1日～ 平成19年11月30日(183日)	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年2月26日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		50百万円	50百万円
	貸室賃料・共益費		50百万円	50百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		22百万円	22百万円
	公租公課		3百万円	3百万円
	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		0百万円	—
	減価償却費		18百万円	18百万円
	その他支出		—	—
	(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		27百万円	28百万円

D17：グランルージュ栄Ⅱ			
建築時期	平成19年2月	取得価格	1,300,000千円
取得年月日	平成19年12月26日	期末評価額	1,270,000千円
[損益状況]	運用期間	第 期 平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 ( 日)	第9期 平成19年12月26日～ 平成20年5月31日 (158日)
	(A) 賃貸事業収入 小計	—	35百万円
	貸室賃料・共益費	—	35百万円
	その他収入	—	0百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計	—	14百万円
	公租公課	—	0百万円
	外注委託費	—	—
	水道光熱費	—	—
	損害保険料	—	0百万円
	修繕費	—	—
	減価償却費	—	14百万円
	その他支出	—	0百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	—	20百万円	
特記事項	本物件に係る建物について、財団法人日本不動産研究所作成の平成19年12月14日付不動産鑑定評価書において、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に定める基準に一部適合しない箇所が存在するとの指摘がなされています。これらの不適合箇所のうち、本投資法人による取得後も改修等がなされない部分については、構造上や機能上及び経済合理性の観点から、改修不可能であることが行政当局によって認められており、また、同条例への不適合をもって、当該物件が違法な建物となるものではないとの確認を得ています。		

E1：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	2,040,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第8期 平成19年6月1日～ 平成19年11月30日 (183日)
最近の有価証券報告書（平成20年2月26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)	26百万円	25百万円	

(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、記載していません。

なお、本投資法人では、第9期の決算日後、以下の物件を取得しています。

- ・アクティオーレ関内 : 平成20年6月30日取得
- ・長谷萬ビル東陽町 : 平成20年6月30日取得
- ・ホテルルートイン横浜馬車道 : 平成20年6月30日取得

また、以下の物件の取得契約を締結しています。

- ・MA仙台ビル : 平成20年9月24日取得予定
- ・パークサイト泉 : 平成20年9月30日取得予定

上記各物件の概要については、前記6～8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20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います。

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	冷温水発生器整備(No.1)工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	22	—	—
ダイエー碑文谷	昇降機設備(エレベーター)更新工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	40	—	—
ダイエー碑文谷	受電設備整備工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	350	—	—
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事(ジャスコ棟)	自 平成20年6月 至 平成20年7月	50	—	—
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事(ジャスコ棟1F)	自 平成20年8月 至 平成20年9月	23	—	—
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事(ジャスコ棟2F・北東他)	自 平成20年12月 至 平成21年1月	80	—	—
イオンモール宇城バリュー	エアコン更新工事(ジャスコ棟旧HW区画)	自 平成21年1月 至 平成21年2月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事(ジャスコ棟1F・2F及び外灯)	自 平成21年2月 至 平成21年3月	20	—	—
Tip's 町田ビル	リニューアル工事(外壁・サイン等)	自 平成20年6月 至 平成20年7月	100	—	—
新大阪セントラルタワー	駐車場設備工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	26	—	—
新大阪セントラルタワー	非常放送設備更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年10月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事(2分の1)	自 平成20年9月 至 平成20年11月	166	—	—
新大阪セントラルタワー	自動制御更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	11	—	—
新大阪セントラルタワー	調光器更新工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	雑工事(建築)	自 平成21年2月 至 平成21年2月	12	—	—
新大阪セントラルタワー	空調設備改修工事(4分の1)	自 平成20年12月 至 平成21年5月	250	—	—
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事(2分の1)	自 平成21年4月 至 平成21年5月	166	—	—
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20年8月 至 平成20年8月	16	—	—
川崎東芝ビル	非常照明・操作用直流電源装置更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年10月	13	—	—
川崎東芝ビル	4・7F テスター室加湿器老朽更新工事(第1期)	自 平成20年10月 至 平成20年10月	17	—	—
川崎東芝ビル	プレート式熱交換器(5基)オーバーホール	自 平成21年1月 至 平成21年1月	27	—	—

川崎東芝ビル	非常用自家用発電機 オーバーホール	自 平成21年2月 至 平成21年2月	21	-	-
川崎東芝ビル	4・7Fテスター室加湿器 老朽更新工事(第2期)	自 平成21年3月 至 平成21年3月	17	-	-
新宿ワシントンホテル	冷凍機1・2号機交換工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	98	-	-
駒沢コート	地上デジタル放送対応 テレビ購入	自 平成20年11月 至 平成20年11月	12	-	-
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	シーリング撤去・打ち替え 工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	18	-	-
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	外壁タイル補修工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	15	-	-
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	バルコニー・廊下 床防水・天井塗装工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	14	-	-
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	下地補修工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	10	-	-
南山コート1号館	屋上遮熱工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	10	-	-

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374百万円であり、当期費用に区分された修繕費50百万円と併せ、425百万円の工事を実施しています。

不動産等資産の名称	内容	実施期間	支出金額(百万円)
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	18
イオンモール宇城バリュー	中央監視室更新工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	18
丸増麴町ビル	中央監視装置更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	14
新大阪セントラルタワー	共用廊下リニューアル 工事	自 平成19年12月 至 平成20年3月	23
新大阪セントラルタワー	ろ過システム改造工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	13
川崎東芝ビル	冷水ポンプ老朽更新 (第2期)	自 平成20年2月 至 平成20年3月	16
川崎東芝ビル	全熱交換器(12基) ロータ更新	自 平成20年3月 至 平成20年4月	12
新宿ワシントンホテル本館	外壁シール打替及び タイル剥離補修工事	自 平成19年9月 至 平成20年3月	102
六本松コート	大規模改修工事	自 平成19年11月 至 平成20年1月	28
その他の資本的支出			126
合計			374

(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20年5月31日現在)

NO.	テナント名	物件名	業種	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	イオンモール株式会社	イオンモール宇城バリュー	不動産業	72,073.39 m <sup>2</sup>	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	サービス業	49,293.84 m <sup>2</sup>	1,396,129 千円	平成25年10月31日
3	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	総合スーパー	43,385.26 m <sup>2</sup>	1,359,999 千円	・ダイエー碑文谷 平成23年1月27日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
4	株式会社東芝	川崎東芝ビル	総合電機メーカー	36,212.28 m <sup>2</sup>	1,591,286 千円	平成20年10月20日
5	BHK ビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ磯子(敷地)	不動産管理業他	26,605.60 m <sup>2</sup>	— (注4)	平成20年8月31日他 (注5)
6	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	セメント製造業	23,861.04 m <sup>2</sup>	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
7	ワシントンホテル株式会社	・新大阪セントラルタワー ・MZビル	旅館・ホテル業	23,344.84 m <sup>2</sup>	1,017,425 千円	・新大阪セントラルタワー 平成24年6月30日 ・MZビル 平成39年4月30日
8	丸紅コミュニティ株式会社(注3)	・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・MZビル ・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	不動産管理業	21,910.43 m <sup>2</sup>	288,118 千円	・アクティオーレ南池袋 平成24年9月30日 ・Tip's 町田ビル 平成29年12月26日 ・MZビル 平成29年5月31日 ・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	株式会社ダイクマ	maricom-ISOGO・システム プラザ磯子(敷地)	家電販売業	16,047.94 m <sup>2</sup>	— (注4)	平成23年1月31日他 (注5)
10	株式会社神戸製鋼所	アブリーレ新青木一番館	鉄鋼業	12,700.44 m <sup>2</sup>	— (注4)	平成24年9月30日

(注1) 原則として、賃貸借契約書、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等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、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。

(注2) 平成20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) アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル及びMZビルについては、賃料は、各エンドテナントから各信託受託者に直接支払われています。そのため、当該3物件に係るエンドテナントの賃料等の実績は、上記の年間賃料総額には含めていません。

(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。

(注5) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(ロ) 稼働率推移(注1)

用途 (注2)	番号	物件名	平成19年 5月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日	平成20年 1月末日	平成20年 2月末日	平成20年 3月末日	平成20年 4月末日	平成20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	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
	A3	大丸ビ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%	99.2%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
	A5	イオンモール宇城パリュウ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A6	天神ルーチェ	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%	88.3%	88.3%	88.3%	88.3%
	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A10	アクティオーレ南池袋	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A11	Tip's 町田ビル	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A12	ダイエー宝塚中山店	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ 磯子(敷地)	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設 計			99.6%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
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	丸増麴町ビル	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	97.6%	97.3%	97.3%	98.2%	98.5%	98.5%	97.8%	97.8%
	B7	川崎東芝ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ 磯子(敷地)	-	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィスビル 計			99.2%	99.2%	99.2%	99.4%	99.6%	99.6%	99.5%
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	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%
	C3	MZビル	-	-	-	-	-	-	86.3%	86.3%
	ホテル 計			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%
住居	D1	T&G 東池袋マンション	97.7%	97.7%	98.4%	97.7%	95.3%	96.9%	96.1%	92.2%
	D2	T&G 四谷マンション	100.0%	97.4%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	92.3%
	D3	エクセリア馬込	100.0%	95.6%	93.2%	95.4%	95.6%	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	96.1%	97.9%	99.0%	98.1%	100.0%	97.5%	95.4%	96.2%
	D16	グランルージュ栄(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D17	グランルージュ栄II	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居 計			99.7%	99.7%	99.8%	99.7%	99.8%	99.7%	99.4%	99.3%
その他	E1	リリカラ東北支店(注2)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	その他 計			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計			99.6%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.5%	99.4%

(注1) 「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(「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記載の数値を記載しています。)。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)及び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2) 平成19年8月30日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類され、物件番号をD16からE1に変更しています。また、リリカラ東北支店における当該物件番号の変更に伴い、グランルージュ栄の物件番号はD17からD16に変更されています。上表では、変更後の用途及び物件番号に基づいて記載しています。