

Residences

Hotels



United Urban Investment Corporation

Retail Properties

Offices

ユナイテッド・アーバン投資法人

第8期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日

Others

ユナイテッド・アーバン投資法人
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
<http://www.united-reit.co.jp/>

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のことお慶び申し上げます。

平素は、ユナイテッド・アーバン投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成19年11月30日に第8期決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜と心より感謝申し上げます。

さて、ここに、本投資法人の第8期(平成19年11月期)の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

第8期は、営業収益6,673百万円、営業利益3,354百万円となり、当期純利益2,823百万円を計上いたしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は17,667円とさせていただくことになりました。

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

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう何卒よろしくお願い申し上げます。



ユナイテッド・アーバン投資法人

執行役員 田中 康裕

監督役員 剣持 俊夫

監督役員 渡瀬 正員



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役会長CEO 阿部 久三

C o n t e n t s

ご挨拶

I. 決算ハイライト	1
II. 投資法人の概要	4
III. 資産運用報告	28
IV. 貸借対照表	46
V. 損益計算書	48

VI. 投資主資本等変動計算書	49
VII. 金銭の分配に係る計算書	56
VIII. 監査報告書	57
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
X. 資産運用会社のご紹介	60
XI. 投資主インフォメーション	64

I. 決算ハイライト

第8期分配金額

第8期(平成19年6月1日～平成19年11月30日)分配金

17,667円

運用状況

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業収益	5,605百万円	5,749百万円	6,294百万円	6,407百万円	6,673百万円
営業利益	2,794百万円	2,904百万円	3,147百万円	3,277百万円	3,354百万円
経常利益	2,385百万円	2,574百万円	2,749百万円	2,807百万円	2,824百万円
当期純利益	2,384百万円	2,573百万円	2,748百万円	2,806百万円	2,823百万円

(注) 本投資法人における第4期の計算期間は平成17年6月1日～平成17年11月30日の183日間、第5期の計算期間は平成17年12月1日～平成18年5月31日の182日間、第6期の計算期間は平成18年6月1日～平成18年11月30日の183日間、第7期の計算期間は平成18年12月1日～平成19年5月31日の182日間、第8期の計算期間は平成19年6月1日～平成19年11月30日の183日間であります。

分配状況

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	14,919円	16,100円	17,197円	17,558円	17,667円
分配金総額	2,384百万円	2,573百万円	2,748百万円	2,806百万円	2,823百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—	—	—	—
利益超過分配金総額	—	—	—	—	—
配当性向	100.0%	100.0%	99.9%	99.9%	100.0%
純資産分配率	2.6%	2.8%	3.0%	3.0%	3.0%

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

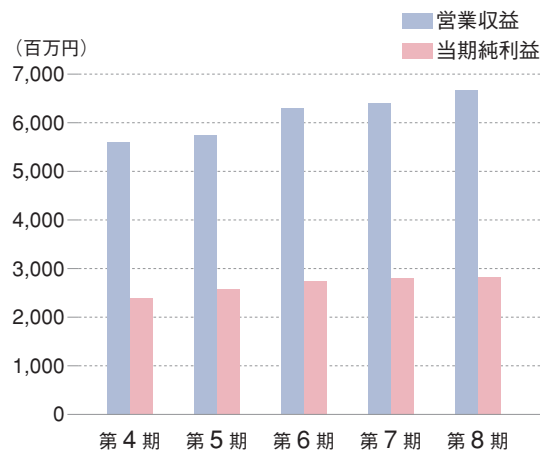
I. 決算ハイライト

財務状態

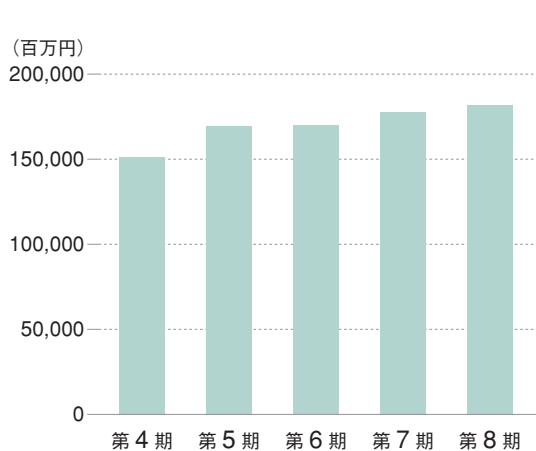
	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
総資産額	151,461百万円	169,554百万円	169,797百万円	177,686百万円	181,877百万円
純資産額	92,223百万円	92,412百万円	92,587百万円	92,645百万円	92,662百万円
純資産比率	60.9%	54.5%	54.5%	52.1%	50.9%
1口当たり純資産額	576,962円	578,143円	579,240円	579,601円	579,710円

(注) 期末発行済投資口数 第4期 159,843口 第5期 159,843口 第6期 159,843口 第7期 159,843口 第8期 159,843口

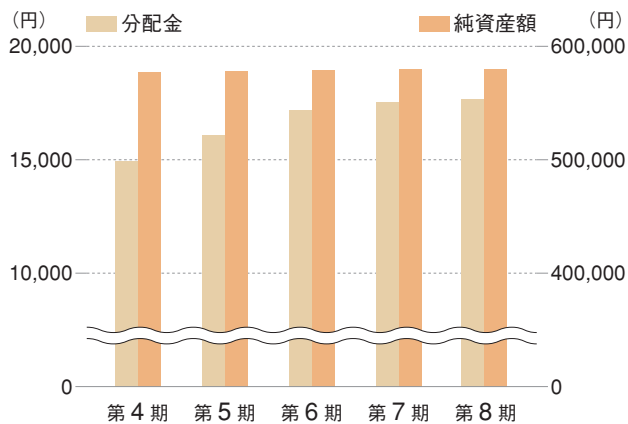
■ 営業収益・当期純利益



■ 総資産額



■ 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



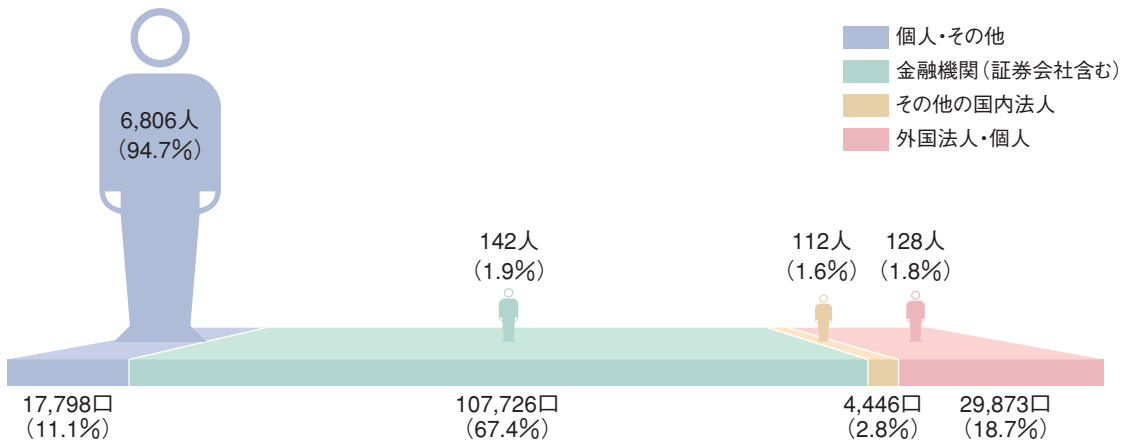
投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数 (平成19年11月30日現在)

所有者別投資主数 合計7,188人



所有者別投資口数 合計159,843口

II. 投資法人の概要

1. ユナイテッド・アーバン投資法人の概要

安定収益を目指した総合型ポートフォリオ 投資主の利益の最大化

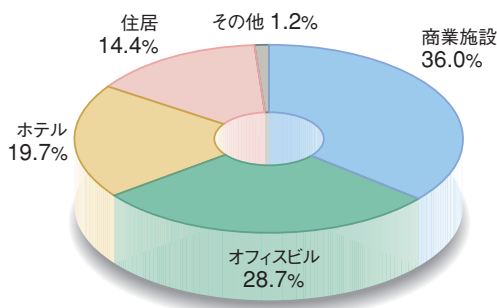
ユナイテッド・アーバン投資法人（以下、本投資法人）は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々を経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

1. 用途と地域を分散した総合型ポートフォリオ
2. 市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築方針
3. 不動産・金融に精通した資産運用会社の能力

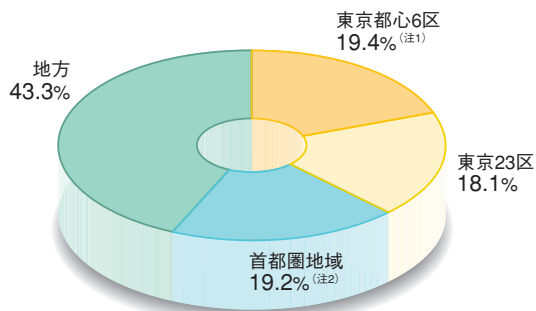


ポートフォリオの状況（取得価格ベース）（平成19年11月30日現在）

用途分散



地域分散



(注1)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注2)「首都圏地域」とは、首都圏（1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県））から東京23区を除いた地域を指します。

総合型運用方針のメリット

本投資法人は、総合型の運用方針には、下記のようなメリットがあると考えております。

- 収益の安定
 - 特定の用途、地域の市場環境等の変動による影響を平準化
 - 自然災害等による損害のリスクを軽減
- 潜在的な外部成長力
 - 取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、地域分散を積極的に図ることにより、外部成長の機会が増大

最適ポートフォリオの構築を可能にする運用会社の能力

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、「資産運用会社」）における経営陣及び主要な人材は以下の人材で構成されています。

- 丸紅グループにおいて不動産の開発、購入、管理、売却等について専門的な知識を培ってきた者
- 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

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により、本投資法人の最適ポートフォリオの構築が可能となるものと考えております。



本投資法人及び資産運用会社は、安定的な運用収益の確保を通じ、投資主の皆様の利益を最大化するべく最善の努力を行ってまいります。

*50%ルール：ポートフォリオ全体に占める首都圏物件の割合（鑑定評価額ベース）を50%以上とする本投資法人の投資方針

*60%ルール：ポートフォリオ全体に占める各用途の占める割合（鑑定評価額ベース）を60%以下とする本投資法人の投資方針

2. 第8期 TOPICS

◆ 第8期 取得物件

A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

KONAMI SPORTS CLUB Korigaoka

～ 緑の潤いと上質な生活環境との調和のとれた施設～



所在地 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号
敷地面積 4,120.00㎡
延床面積 6,381.40㎡
構造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶぎ・陸屋根
階数 地上4階建
建築時期 平成18年12月
所有形態 (土地) 所有権
(建物) 所有権



A10 アクティオーレ南池袋

ACTIOLE minami ikebukuro

～多様なテナントミックスを実現する都心型新築店舗ビル～



- 所在地 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号
- 敷地面積 320.39㎡
- 延床面積 2,265.15㎡
- 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき
- 階数 地下1階付8階建
- 建築時期 平成18年11月
- 所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



II. 投資法人の概要

◆ 第8期取得契約締結物件

UURコート札幌篠路壱番館・貳番館

UUR Court SAPPORO SHINORO Ichibankan・Nibankan

～社会的意義のある再開発事業への取り組み及び開発型賃貸マンション～

【完成イメージパース】



UURコート札幌篠路壱番館

所在地 北海道札幌市北区篠路三条六丁目(以下未定)
敷地面積 3,340.48㎡
延床面積 6,271.23㎡(予定)
構造 鉄筋コンクリート造(予定)
階数 地上10階建(予定)
建築時期 平成20年10月(予定)
賃貸戸数 72戸(予定)(この他に店舗区画あり)
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権

(注)掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。

UURコート札幌篠路貳番館

所在地 北海道札幌市北区篠路三条六丁目(以下未定)
敷地面積 3,065.72㎡
延床面積 6,265.67㎡(予定)
構造 鉄筋コンクリート造(予定)
階数 地上10階建(予定)
建築時期 平成21年6月(予定)
賃貸戸数 72戸(予定)(この他に事務所区画あり)
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権

UURコート名古屋名駅

UUR Court Nagoya Meieki

～大型複合施設が誕生している名駅エリアの都心型賃貸マンション～

【完成イメージパース】



所在地 愛知県名古屋市西区名駅二丁目501番(地番)
敷地面積 639.17㎡(予定)
延床面積 3,596.37㎡(予定)
構造 鉄筋コンクリート造(予定)
階数 地上15階建(予定)
建築時期 平成20年9月(予定)
賃貸戸数 121戸(予定)
所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



(注)掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。

◆ コミットメントラインの設定

本投資法人は、既存のコミットメントライン契約（極度額20億円）の期間満了に伴い、平成19年6月25日付で、新たに極度額を増額し、100億円のコミットメントラインの設定を行いました。

これにより、物件取得に際し迅速な資金の借入れを可能にするほか、リファイナンスリスクを軽減するとともに、余剰資金の圧縮を進める等、効率的なキャッシュマネジメントを目指します。

参加金融機関	借入極度額	契約期間	担保の有無	使途制限
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 株式会社新生銀行	100億円	平成19年6月25日 ～ 平成20年6月25日	無担保 無保証	無し

◆ 投資法人債の発行登録書提出

本投資法人は、機動的な投資法人債の発行体制を構築するために、平成19年9月25日付で投資法人債の発行登録書を提出いたしました。

発行登録書の主な内容は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行登録書提出日	平成19年9月25日
発行予定期間	平成19年10月3日から平成21年10月2日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費用等の支払資金、運転資金等

3. 第 9 期 T O P I C S

◆ リファイナンスの実施

本投資法人は、平成19年12月20日付で、既存借入金の返済資金の調達のための借入を行いました。その結果、負債の長期化及び返済期限の分散化が進み、より一層財務の安定化を図ることが出来ました。

なお、平成19年11月30日現在における財務の状況は以下のとおりです。

総資産有利子負債比率	40.63%
全有利子負債加重平均残存期間	2.95年
全有利子負債加重平均金利	1.32%
有利子負債長短比率	長期：短期＝100：0
投資法人債発行額	5年債：150億円 10年債：100億円
コミットメントライン	100億円

Ⅱ. 投資法人の概要

◆ 第9期取得物件

A11 Tip's 町田ビル

Tip's Machida Building

～ターミナル駅前繁華街の視認性及びアクセス良好な都心型マルチテナント商業ビル～



所在地 東京都町田市原町田
六丁目7番8号

敷地面積 1,596.82㎡

延床面積 8,075.04㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・
陸屋根ガラス板葺

階数 地下1階付7階建

建築時期 平成4年6月

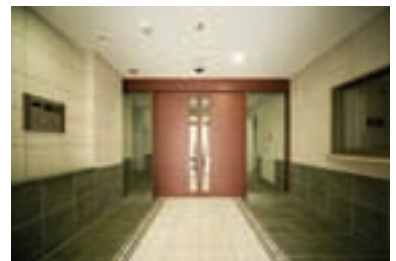
所有形態 (土地) 所有権
(建物) 所有権



D17 グランルージュ栄Ⅱ

GRAND-ROUGE Sakae Ⅱ

～商業・ビジネスの集積地に位置する利便性の高い賃貸マンション～



所在地 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号
敷地面積 674.34㎡
延床面積 3,172.34㎡
構造 付属建物(駐車場) 38.61㎡
 鉄筋コンクリート造・陸屋根
 付属建物: 鉄骨造合金メッキ
 鋼板ぶき平家建
階数 地上11階建
建築時期 平成19年2月
賃貸戸数 91戸
所有形態 (土地) 所有権
 (建物) 所有権



II. 投資法人の概要

4. 物件紹介

ホテルとオフィスの大型複合ビジネス拠点 ～新大阪セントラルタワー～

B6 新大阪セントラルタワー

Shin-Osaka Central Tower



用途	オフィス・ホテル	取得価格	24,000百万円
地域	地方（大阪）	鑑定価格	29,600百万円（※）
建築時期	平成元年6月	テナント数	60（※）
取得時期	平成16年12月2日	稼働率	98.4%（※）

（※）第8期末時点



ホテル・オフィスの大型複合施設

●本物件は、オフィス部分（59.5%）とホテル部分（40.5%）（賃貸可能面積割合）に利用形態が区分されている複合型の施設です。これにより、本物件のみでも、用途及びテナントの分散を一部実現しており、リスクの低減が図られています。

また本物件は、ホテル・オフィスのみならず、コンベンションホールやレストラン、コンビニエンスストアなど一体化している施設であり、新大阪エリアでは希少な存在となっております。

本投資法人は本物件を本投資法人の総合型の投資方針を象徴する物件と位置づけています。

利便性高い立地に裏付けられたオフィス・ホテルの優位性

オフィス

●新大阪駅は梅田と並ぶ大阪の玄関口であり、大阪圏における副都心として広い商圈を持っているため、地元企業だけでなく、大阪進出を考えている企業のオフィス需要が底堅く見込めます。また、オフィス部分はワンフロア貸室面積約800坪と広大であり、かつ10坪程度の区画に分割することも可能なことから、幅広い企業のオフィスニーズに対応可能となっており、競争の激しい大阪オフィス市場においても安定した稼働率を維持しております。



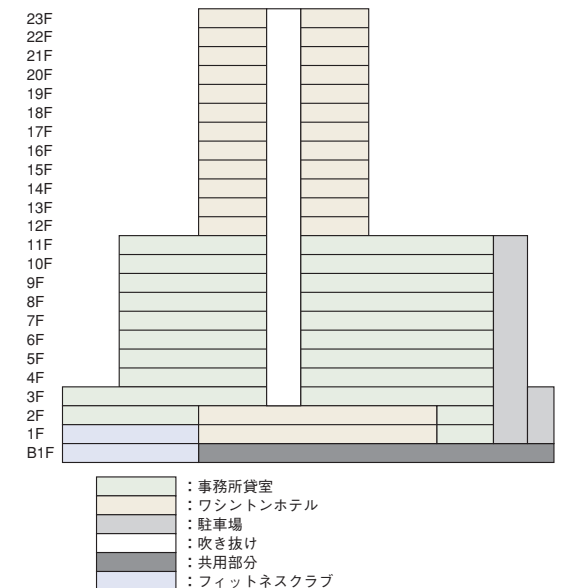
ホテル

●ホテル部分については、オペレーターであるワシントンホテル株式会社のホテルブランド「ワシントンホテルプラザ」として同社により運営されています。新大阪駅前という利便性及び高層ビルという眺望に恵まれ、西日本を中心に展開する同社ホテルチェーン内においては、フラッグシップ（旗艦）ホテルと位置づけられています。



以下は、新大阪セントラルタワーに関し、その利用形態の概要を示す概念図です。

【概念図】



上記は、概念図であり、実際の建物の形状と一致していません。

II. 投資法人の概要

5. ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

(平成19年11月30日現在)

物件番号	用途 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)(注2)	比率	用途毎比率
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	15,300	9.2%	36.0%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	4.1%	
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	769	0.5%	
A4		レランドショッピングセンター	5,200	3.1%	
A5		イオンモール宇城パリュウ(注3)	11,100	6.7%	
A6		天神ルーチェ	6,500	3.9%	
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店(注4)	3,210	1.9%	
A8		宮前ショッピングセンター	5,312	3.2%	
A9		コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1.2%	
A10		アクティオーレ南池袋	3,760	2.3%	
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	2,257	1.4%	28.7%
B2		SK名古屋ビルディング	5,400	3.2%	
B3		福岡アーセオンビル	2,080	1.3%	
B4		丸増麴町ビル	2,350	1.4%	
B5		六番町Kビル	2,150	1.3%	
B6		新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	14,279	8.6%	
B7		川崎東芝ビル	19,200	11.5%	
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	21,100	12.7%	19.7%
(B6)		新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	9,721	5.8%	
C2		東横イン品川駅高輪口(注4)	1,884	1.1%	
D1	住居	T&G東池袋マンション	2,021	1.2%	14.4%
D2		T&G四谷マンション	1,355	0.8%	
D3		エクセリア馬込	697	0.4%	
D4		駒沢コート	1,680	1.0%	
D5		六本松コート	757	0.5%	
D6		スカイコート芝大門	1,175	0.7%	
D7		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,530	2.1%	
D8		太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,140	0.7%	
D9		アプリーレ新青木一番館	3,031	1.8%	
D10		UURコート札幌北三条	1,278	0.8%	
D11		太平洋セメント蘇我寮	620	0.4%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	480	0.3%	
D13		南山コート1号館	1,070	0.6%	
D14		南山コート2号館	450	0.3%	
D15		クリオ文京小石川	3,170	1.9%	
D16		グランルージュ栄	1,570	0.9%	
E1	その他	リリカラ東北支店	2,050	1.2%	1.2%
合計			166,455	100.0%	

(注1) 平成19年8月30日付の本投資法人の規約変更により、用途の分類区分が「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」へ変更になりました。従来の「住居等」が「住居」及び「その他」に分類されております。

(注2) 上記取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税等は含まない)について百万円以下を四捨五入して記載しております。

(注3) 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。

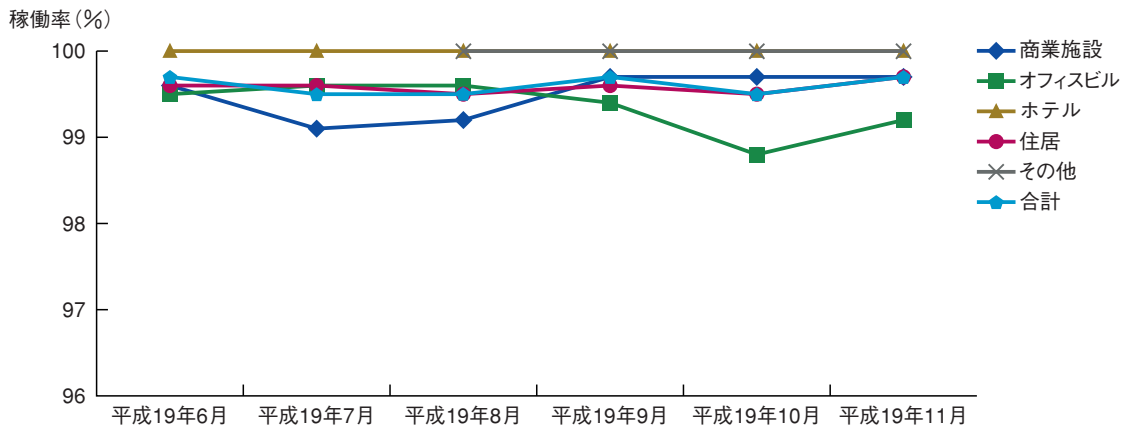
(注4) 本投資法人は、上記の不動産のうち、東横イン品川駅高輪口及びヤマダ電機テックランド堺本店を不動産の形態により、それ以外の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しております。

稼働率

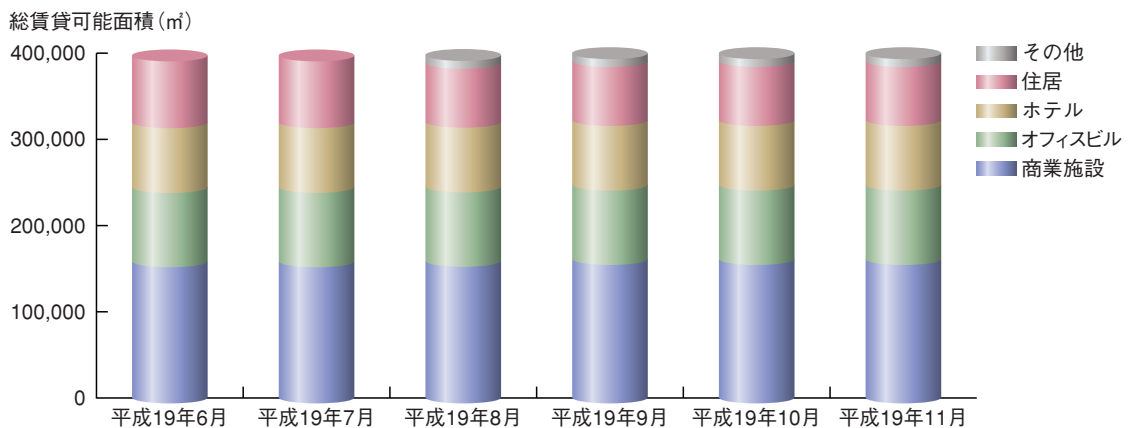
	平成19年					
	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末
商業施設	99.6%	99.1%	99.2%	99.7%	99.7%	99.7%
オフィスビル	99.5%	99.6%	99.6%	99.4%	98.8%	99.2%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居	99.6%	99.6%	99.5%	99.6%	99.5%	99.7%
その他	—%	—%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	99.7%	99.5%	99.5%	99.7%	99.5%	99.7%

(注) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

稼働率推移表



総賃貸可能面積



II. 投資法人の概要

6. ポートフォリオの概要

ポートフォリオマップ

A 商業施設 RETAIL PROPERTIES

 A1 ダイエー碑文谷	 A2 ジョイパーク泉ヶ丘	 A3 大丸ビーコック芦屋川西店	 A4 レランドショッピングセンター	 A5 イオンモール宇城パリュエ	 A6 天神ルーチェ
 A7 ヤマダ電機テックランド本店	 A8 宮前ショッピングセンター	 A9 コナミスポーツプラザ香里ヶ丘	 A10 アクティオーレ南池袋	 A11 Tip's 町田ビル <small>(注1)</small>	

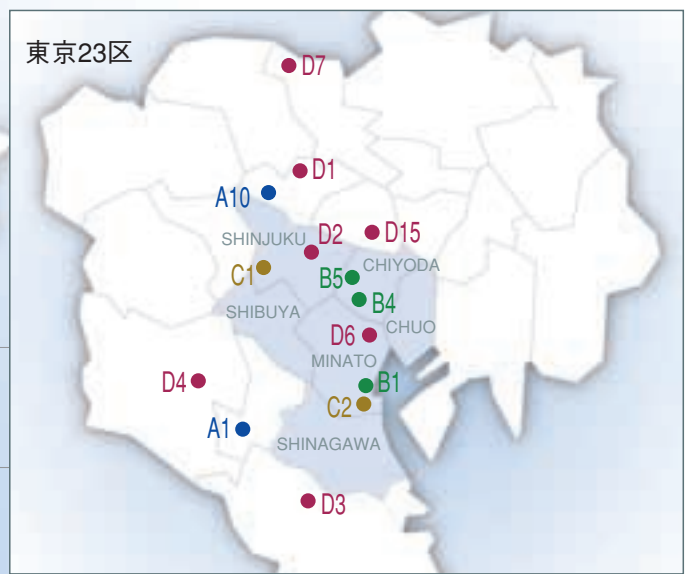
B オフィスビル OFFICES

 B1 T&G浜松町ビル	 B2 SK名古屋ビルディング	 B3 福岡アーセオンビル	 B4 丸増麹町ビル
 B5 六番町Kビル	 B6 新大阪セントラルタワー <small>(注2)</small>	 B7 川崎東芝ビル	

C ホテル HOTELS

 C1 新宿フントンホテル本館	 C2 東横イン品川駅高輪口 <small>(注2)</small>
--	---

(注1) 第9期取得物件です。
 (注2) 新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでおります。
 (注3) 取得契約締結済、未取得物件です。



D 住居 RESIDENCES

 D1 T&G東池袋マンション	 D2 T&G四谷マンション	 D3 エクセリア馬込				
 D4 駒沢コート	 D5 六本松コート	 D6 スカイコート芝大門	 D7 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	 D8 太平洋セメント社宅 (習志野社宅)		
 D9 アプリール新青木一番館	 D10 UURコート札幌北三条	 D11 太平洋セメント蘇我寮	 D12 太平洋セメント久留米寮新館	 D13 南山コート1号館	 D14 南山コート2号館	 D15 クリオ文京小石川

 D16 グランルージュ栄	 D17 グランルージュ栄II <small>(注1)</small>	 (予定)UURコート札幌篠路老番館 <small>(注3)</small>	 (予定)UURコート札幌篠路老番館 <small>(注3)</small>	 (予定)UURコート名古屋名駅 <small>(注3)</small>	 E1 リリカラ東北支店
---	--	---	---	---	--

E その他 OTHERS

Ⅱ. 投資法人の概要

既存物件

A1 ダイエー碑文谷

Daiei Himonya

所在地 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号
敷地面積 5,249.86㎡
延床面積 27,032.50㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下1階付7階建
建築時期 昭和50年3月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



A2 ジョイパーク泉ヶ丘

Joy Park Izumigaoka

所在地 大阪府堺市南区三原合一丁1番3号
敷地面積 10,368.45㎡
延床面積 29,250.71㎡
構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数 5階建
建築時期 平成12年11月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



A3 大丸ピーコック芦屋川西店

Daimaru Peacock Ashiya-Kawanishi Ten

所在地 兵庫県芦屋市川西町3番28号
敷地面積 3,455.30㎡
延床面積 1,488.28㎡
構造 鉄骨造アルミニウム板葺
階数 平屋建
建築時期 平成9年4月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



A4 レランドショッピングセンター

Re-LAND Shopping Center

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



A5 イオンモール宇城バリュー (注1)

AEON MALL Uki Value

所在地 熊本県宇城市小川町河江1番地1
敷地面積 173,498.31㎡
延床面積 63,058.78㎡
構造 鉄骨造陸屋根(注2)
階数 2階建(注2)
建築時期 平成9年10月(注2)
所有形態 (土地)所有権、定期借地権 (建物)所有権



(注1)株式会社ダイヤモンドシティは、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」となりました。これに伴い、平成19年9月22日付で、ダイヤモンドシティ・バリューは「イオンモール宇城バリュー」へ名称変更致しました。

(注2) 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

TENJIN LUCE

所在地 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号
敷地面積 1,138.66㎡
延床面積 5,369.70㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下1階付7階建
建築時期 平成17年11月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



A7 ヤマダ電機テックランド堺本店

Yamada Denki Tecc Land Sakai Honten

所在地 大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号
敷地面積 10,702.86㎡
延床面積 8,637.63㎡
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
階数 3階建
建築時期 平成14年5月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



Ⅱ. 投資法人の概要

A8 宮前ショッピングセンター

Miyamae Shopping Center

所在地 神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号

敷地面積 6,937.55㎡

延床面積 17,338.54㎡

構造 鉄筋コンクリート造

階数 地上4階建

建築時期 平成5年10月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



B1 T & G 浜松町ビル

T&G Hamamatsu-Cho Building

所在地 東京都港区芝大門二丁目12番10号

敷地面積 453.81㎡

延床面積 3,296.58㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和63年12月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



B2 SK 名古屋ビルディング

SK Nagoya Building

所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号

敷地面積 1,361.96㎡

延床面積 11,795.38㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和61年2月

所有形態 (土地)所有権 (建物)区分所有権(持分割合100%)



B3 福岡アーセオンビル

Fukuoka Eartheon Building

所在地 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号
 敷地面積 1,358.91㎡
 延床面積 6,079.35㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数 7階建
 建築時期 平成10年9月
 所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



B4 丸増麹町ビル

Marumasu Koujimachi Building

所在地 東京都千代田区麹町三丁目3番地8
 敷地面積 703.24㎡
 延床面積 5,218.55㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 平成元年9月
 所有形態 (土地)所有権(共有) (建物)区分所有権



B5 六番町Kビル

Rokuban-Cho K Building

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



B7 川崎東芝ビル

Kawasaki Toshiba Building



所在地 神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1
敷地面積 8,615.20㎡
延床面積 51,254.06㎡
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根
階数 地下2階付14階建
建築時期 昭和62年4月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権

B6 新大阪セントラルタワー (注)

Shin-Osaka Central Tower

所在地 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号
敷地面積 7,265.79㎡
延床面積 58,882.64㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下1階付23階建
建築時期 平成元年6月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



(注)新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでおります。

C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel -Honkan

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



II. 投資法人の概要

C2 東横イン品川駅高輪口

Toyoko Inn Shinagawa-Eki Takanawaguchi

所在地	東京都港区高輪四丁目23番2号	階数	14階建
敷地面積	482.10㎡	客室数	180室
延床面積	2,928.94㎡	建築時期	平成11年10月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D1 T & G 東池袋マンション

T&G Higashi-Ikebukuro Mansion

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



D2 T & G 四谷マンション

T&G Yotsuya Mansion

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



D3 エクセリア馬込

Excellia Magome

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



D4 駒沢コート

Komazawa Court

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



D5 六本松コート

Ropponmatsu Court

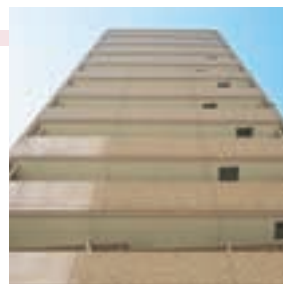
所在地	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	階数	6階建
敷地面積	1,738.67㎡	賃貸戸数	100戸
延床面積	3,294.36㎡	建築時期	平成6年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D6 スカイコート芝大門

Sky Court Shiba-Daimon

所在地	東京都港区芝大門一丁目2番3号	階数	12階建
敷地面積	233.66㎡	賃貸戸数	54戸
延床面積	1,486.38㎡	建築時期	平成15年4月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D7 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)

Maison Ukima

所在地	東京都北区浮間一丁目3番1号	階数	12階建
敷地面積	6,456.64㎡	賃貸戸数	147戸
延床面積	12,691.43㎡	建築時期	平成4年3月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D8 太平洋セメント社宅 (習志野社宅)

Narashino Residence

所在地	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	階数	地下1階付8階建
敷地面積	3,948.67㎡	賃貸戸数	87戸
延床面積	6,840.86㎡	建築時期	平成2年2月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D9 アプリーレ新青木一番館

Aprile Shin-Ohgi Ichibankan

所在地	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	階数	14階建
敷地面積	3,329.45㎡	賃貸戸数	161戸
延床面積	12,700.44㎡	建築時期	平成9年9月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



II. 投資法人の概要

D10 UURコート札幌北三条

UUR Court Sapporo Kitasanjo

所在地	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	階数	地下1階付14階建
敷地面積	1,249.45㎡	賃貸戸数	130戸
延床面積	6,588.72㎡	建築時期	平成18年2月
構造	鉄筋コンクリート造	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D11 太平洋セメント蘇我寮

Soga Dormitory

所在地	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	階数	6階建
敷地面積	1,990.13㎡	賃貸戸数	72戸
延床面積	2,931.14㎡	建築時期	平成5年4月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D12 太平洋セメント東久留米寮新館

Higashikurume Dormitory Shinkan

所在地	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	階数	地下1階付3階建
敷地面積	2,635.52㎡	賃貸戸数	52戸
延床面積	1,397.61㎡	建築時期	平成9年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D13 南山コート1号館

Nanzan Court Ichigoukan

所在地	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目8番地	階数	5階建
敷地面積	2,423.12㎡	賃貸戸数	98戸
延床面積	3,551.60㎡	建築時期	平成9年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D14 南山コート2号館

Nanzan Court Nigoukan

所在地	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	階数	5階建
敷地面積	1,137.18㎡	賃貸戸数	38戸
延床面積	1,762.40㎡	建築時期	平成11年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



D15 クリオ文京小石川

CLIO Bunkyo Koishikawa

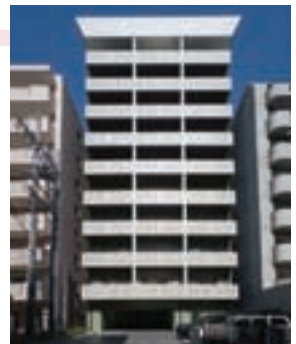
所在地	東京都文京区小石川一丁目13番9号	階数	地下1階付15階建
敷地面積	814.54㎡	賃貸戸数	98戸
延床面積	5,871.77㎡	建築時期	平成17年2月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権(敷地権) (建物)区分所有権(持分割合92.28%)



D16 グランルージュ栄

GRAND-ROUGE Sakae

所在地	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	階数	地上10階建
敷地面積	1,009.16㎡	賃貸戸数	96戸
延床面積	3,912.49㎡	建築時期	平成18年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



E1 リリカラ東北支店

Lilycolor Tohoku Branch

所在地	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号
敷地面積	5,457.02㎡
延床面積	8,693.79㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
階数	4階建
建築時期	平成8年4月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



Ⅲ. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	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	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
営業収益	百万円	5,605	5,749	6,294	6,407	6,673
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(5,605)	(5,749)	(6,294)	(6,407)	(6,673)
営業費用	百万円	2,810	2,845	3,147	3,129	3,319
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,190)	(2,217)	(2,466)	(2,440)	(2,591)
営業利益	百万円	2,794	2,904	3,147	3,277	3,354
経常利益	百万円	2,385	2,574	2,749	2,807	2,824
当期純利益	(a) 百万円	2,384	2,573	2,748	2,806	2,823
総資産額	(b) 百万円	151,461	169,554	169,797	177,686	181,877
純資産額	(c) 百万円	92,223	92,412	92,587	92,645	92,662
出資総額	百万円	89,838	89,838	89,838	89,838	89,838
発行済投資口総数	(d) 口	159,843	159,843	159,843	159,843	159,843
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	576,962	578,143	579,240	579,601	579,710
分配金総額	(e) 百万円	2,384	2,573	2,748	2,806	2,823
1口当たり当期純利益	(注3) 円	14,918	16,099	17,197	17,558	17,666
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	14,919	16,100	17,197	17,558	17,667
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(14,919)	(16,100)	(17,197)	(17,558)	(17,667)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注4)(注5) %	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
(年換算)	(注4)(注5) %	(3.1)	(3.2)	(3.2)	(3.2)	(3.1)
自己資本当期純利益率	(注4)(注5) %	2.6	2.8	3.0	3.0	3.0
(年換算)	(注4)(注5) %	(5.2)	(5.6)	(5.9)	(6.1)	(6.1)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注5) %	60.9	54.5	54.5	52.1	50.9
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	23	32	33	34	36
期末総賃貸可能面積	m ²	333,649.50	374,589.28	378,288.87	388,776.79	399,485.87
期末テナント数	件	127	138	142	147	151
期末稼働率	%	99.0	99.3	99.1	99.6	99.7
当期減価償却費	百万円	1,034	1,083	1,223	1,254	1,284
当期資本的支出額	百万円	168	411	232	410	221
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	4,449	4,614	5,051	5,222	5,365
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	円	21,550	23,039	25,013	25,568	25,863
FFO倍率	(注4)(注5) 倍	15.9	14.9	14.1	19.9	14.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)(注5)	倍	9.9	13.3	11.7	10.2	9.2
金利償却前当期純利益	百万円	3,830	3,981	4,371	4,530	4,637
支払利息及び投資法人債利息	百万円	385	298	373	443	503
有利子負債額	百万円	47,000	63,000	63,000	69,900	73,900
期末総資産有利子負債比率	%	31.0	37.1	37.1	39.3	40.6
当期運用日数	日	183	182	183	182	183

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

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 第4期159,843口
第5期159,843口
第6期159,843口
第7期159,843口
第8期159,843口

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、括弧内には、第4期、第6期及び第8期は会計計算期間183日、第5期及び第7期は会計計算期間182日により年換算した数値をそれぞれ記載しております。

総資産経常利益率 $\frac{\text{経常利益}}{\text{平均総資産額}}$
平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

自己資本当期純利益率 $\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}}$
平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

賃貸NOI $\frac{\text{当期不動産賃貸事業損益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)} + \text{減価償却費}}{\text{1口当たりFFO}}$
1口当たりFFO $\frac{\text{(当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{繰延資産償却費})}{\text{発行済投資口数}}$

FFO倍率 $\frac{\text{期末投資口価格} / \text{年換算後1口当たりFFO}}$

デット・サービス・カバレッジ・レシオ $\frac{\text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息及び投資法人債利息}}$

(注5) 小数点以下第2位を四捨五入により表示しております。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」）に基づき、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8期末となる平成19年11月30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、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7期まで7回の利益分配を行ってまいりました。

A. 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おり、戦後最長の景気拡大期が継続しております。しかし、一方でサブプライム問題に端を発した世界的な金融市場の混乱もあり、海外景気の減速が懸念されております。

このような情勢を背景に、日本銀行は金利水準の調整を行うことが妥当との方向性を大きく変更しないものの、世界経済の不確実性による下振れリスク及び日本経済に与える影響等の懸念事項を勘案して、平成19年2月以来、無担保コール翌日物金利の誘導目標の引き上げを行っておりません。

不動産市況においては依然として活発な不動産市場への資金流入と不動産の取得が行われておりますが、一方で世界的な金融市場の混乱を背景に、過熱的な取引は沈静化に向かいつつあります。またJ-REIT市場においては、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、投資口価格の二極化傾向が顕著になってまいりました。

不動産取引におきましては、都心の大型物件において高値での落札が相次ぐなど、都心大型物件の需要は引き続き高く、取引価格の更なる上昇がみられました。

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、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、店舗によっては、賃借料の引き下げが行われるような例も見受けられるような厳しい状況が続いております。

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おりますが、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になっております。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、全般的に低水準の空室率が維持されております。

ホテルに関しては、外資系を中心とした高級・大型ホテルの都心部への進出ラッシュ及び宿泊特化型ホテルの増加等供給の増加が見受けられますが、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、本投資法人では更なる外部成長を志向しておりますが、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おります。今期につきましては、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。）のサポート等により、2物件（商業施設2件、取得価格合計5,800百万円）を取得しました。また、開発物件3物件の取得に関する契約を締結しております。

この結果、平成19年11月30日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設10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、住居16件及びその他1件の合計36件、取得価格の総額は166,455百万円であり、当期初からそれぞれ、物件数は2物件増加、取得価格総額は5,800百万円増加しております。また、同時点において、総賃貸可能面積は期初の388,776.79㎡（117,604.97坪）から399,485.87㎡（120,844.47坪）へ、テナント総数は期初の147から151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、99.5%から99.7%の間で推移し、平成19年11月30日現在では99.7%となっております。

Ⅲ. 資産運用報告

B. 資金調達概要

当期においては、物件取得資金調達のための借入れ（4,000百万円）を行いました。

また、本投資法人の資産規模、リファイナンスリスク等を勘案し、既存のコミットメントライン契約（極度額2,000百万円）の期間満了に伴い、新たに極度額を増額し、10,000百万円のコミットメントラインの設定を行いました。

この結果、平成19年11月30日現在の借入金残高は総額48,900百万円（前期末比4,000百万円増）、うち短期借入金は無く（前期末比増減なし）、一年以内返済予定長期借入金は10,200百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は38,700百万円（前期末比4,000百万円増）、また投資法人債発行残高25,000百万円（前期末比増減なし）となっております。

なお、平成19年11月30日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おります。

格付け機関	格付け内容
ムーディーズ・インバスターズ・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：ポジティブ

(3) 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年11月4日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
平成15年12月20日	公募増資	79,500	79,750	36,633	36,758	(注2)
平成16年1月21日	第三者割当増資	3,988	83,738	1,837	38,596	(注3)
平成16年12月1日	公募増資	75,800	159,538	51,037	89,633	(注4)
平成16年12月22日	第三者割当増資	305	159,843	205	89,838	(注5)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

(注4) 1口当たり698,250円（引受価額673,312円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たり673,312円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行いたしました。

(投資証券の取引所価格の推移)

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は下記のとおりです。

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月
最高	730,000円	729,000円	735,000円	1,070,000円	1,000,000円
最低	682,000円	636,000円	633,000円	701,000円	683,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を17,667円といたしました。

期別	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	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	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
当期末処分利益総額	千円	2,384,718	2,573,482	2,748,838	2,806,617	2,824,008
利益留保額	千円	20	10	18	94	61
金銭の分配金総額	千円	2,384,697	2,573,472	2,748,820	2,806,523	2,823,946
(1口当たり分配金)	円	(14,919)	(16,100)	(17,197)	(17,558)	(17,667)
うち利益分配金総額	千円	2,384,697	2,573,472	2,748,820	2,806,523	2,823,946
(1口当たり利益分配金)	円	(14,919)	(16,100)	(17,197)	(17,558)	(17,667)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 運用全般に関する見通し

わが国経済は、欧米金融市場の混乱に端を発する世界経済の減速の外用への影響、またエネルギー・原材料価格の上昇といった先行きの懸念材料はあるものの、当面は引き続き企業業績の好調に支えられ、景気拡大基調が続くものと見込まれます。

しかし、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世界的な金融市場の混乱等もあり、不動産市場への影響について注視を要するものと思われまます。

また、平成19年9月30日付の金融商品取引法の施行は、今後不動産金融・証券化市場において影響を及ぼすものと思われまます。

こうした状況下、都心大型物件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相応の賃料の上昇がみられるなど依然として不動産市場は活況が続いております。しかし、不動産市場の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ます。

B. 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おります。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。

C. 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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

Ⅲ. 資産運用報告

(7) 参考情報

A. 返済資金の調達及び既存借入金の返済

平成19年12月20日付にて、既存借入金の返済（注）資金の調達のために、下記のとおり資金の借入れを行いました。

a. タームローン17

借入先	: 株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社埼玉りそな銀行、住友信託銀行株式会社、第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社
借入金額	: 10,200百万円
利率	: 1.67119%
借入実行日	: 平成19年12月20日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成24年12月20日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

（注）以下の既存借入金につき、平成19年12月20日付で返済いたしました。

a. タームローン5

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

b. タームローン11

返済日	: 平成19年12月20日
借入先	: 株式会社新生銀行
借入金額	: 2,200百万円
利率	: 1.08792%
借入実行日	: 平成18年5月29日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成19年12月20日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

B. 資産の取得

本投資法人では、第8期の決算日後、以下の物件を取得しております。

< グランルージュ栄Ⅱ >

（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	: 1,300百万円
取得日	: 平成19年12月26日

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）	: 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号
用途	: 共同住宅（91戸）
面積	: 土地 674.34㎡ 建物 3,172.34㎡ 附属建物（駐車場）38.61㎡
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
建築時期	: 平成19年2月
総賃貸可能面積	: 2,579.89㎡

<Tip's町田ビル>

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
 取得価格 : 4,100百万円
 取得日 : 平成19年12月27日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都町田市原町田六丁目7番8号
 用途 : 店舗・スポーツクラブ
 面積 : 土地 1,596.82㎡
 建物 8,075.04㎡
 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺地下1階付7階建
 建築時期 : 平成4年6月
 総賃貸可能面積 : 6,728.32㎡

C. 資金の借入

平成19年12月27日付にて、Tip's町田ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

a. タームローン18

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行
 借入金額 : 4,400百万円
 利率 : 1.44618%
 借入実行日 : 平成19年12月27日
 返済方法 : 期日一括返済
 返済期日 : 平成24年6月20日
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		平成17年11月30日現在	平成18年5月31日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数	(口)	159,843	159,843	159,843	159,843	159,843
出資総額	(百万円)	89,838	89,838	89,838	89,838	89,838
投資主数	(人)	11,363	10,056	9,158	7,485	7,188

Ⅲ. 資産運用報告

(2) 投資口に関する事項

平成19年11月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数 に対する所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	14,498	9.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	12,894	8.07
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,728	7.34
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,760	6.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,450	4.04
株式会社池田銀行	4,663	2.92
株式会社北洋銀行	4,274	2.67
ザバンクオブニューヨークトリートリー ジヤスデツク アカウント	2,856	1.79
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,616	1.64
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,462	1.54
合 計	72,201	45.17

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

(3) 役員等に関する事項

平成19年11月30日現在の本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役職等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等の報酬の総額
執行役員	田中 康裕	—	6,000千円
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士	2,100千円
監督役員	劔持 俊夫	霞が関監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所 代表取締役 レックステクノロジーズ株式会社 代表取締役	2,100千円
会計監査人	新日本監査法人		9,523千円
	合 計		19,723千円

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

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

(注3) 本投資法人の執行役員及び監督役員2名はいずれも、平成19年8月30日に開催された本投資法人第3回投資主総会において再任されました。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年11月30日現在の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、 日興シティグループ証券株式会社、極東証券株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域	第7期(平成19年5月31日現在)		第8期(平成19年11月30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		3,325,681	1.9	3,297,756	1.8
	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	1,920,608	1.1	1,906,087	1.1
			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		5,246,289	3.0	5,203,843	2.9	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	15,069,727	8.5	18,956,018	10.4
			首都圏地域	10,619,595	6.0	10,511,084	5.8
		地方		24,860,147	14.0	26,777,247	14.7
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,821,242	3.8	6,806,198	3.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	19,308,753	10.8	19,195,612	10.6
		地方		21,673,196	12.2	21,539,131	11.8
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,947,495	11.8	20,915,218	11.5
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方		9,813,421	5.5	9,743,466	5.4
	住居(注1)	首都圏	東京都心6区	2,509,715	1.4	2,483,356	1.4
			東京23区	11,181,462	6.3	11,070,532	6.1
			首都圏地域	2,314,152	1.3	2,291,342	1.3
		地方		8,371,281	4.7	8,267,673	4.5
	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		2,075,474	1.2	2,040,465	1.1
	小計		155,565,665	87.5	160,597,347	88.3	
	預金等のその他資産		16,874,700	9.5	16,076,644	8.8	
	資産総額計		177,686,655	100.0	181,877,834	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。上表は、変更後の用途に基づいて作成しており、第7期の財産の構成についても、同期末時点において「住居等」に分類されていた物件を「住居」及び「その他」に分け、リリカラ東北支店を「その他」欄に記載しています。

(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）によります。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれておりません。

(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。

Ⅲ. 資産運用報告

(2) 主要な保有資産

平成19年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	期末月額 契約賃料比率 (%)	主たる用途
ダイエー碑文谷	15,041	26,655.66	26,655.66	100.0	7.9	商業施設
ジョイパーク泉ヶ丘	6,231	13,242.67	13,196.91	99.7	3.7	商業施設
大丸ピーコック芦屋川西店	765	1,558.80	1,558.80	100.0	0.4	商業施設
レランドショッピングセンター	5,022	12,968.85	12,860.56	99.2	4.2	商業施設
イオンモール宇城パリュウ(注5)	10,969	72,073.39	72,073.39	100.0	6.8	商業施設
天神ルーチェ	6,700	4,194.57	3,920.73(注3)	93.5	2.8	商業施設
ヤマダ電機テックランド堺本店	3,297	8,637.63	8,637.63	100.0	(注4)	商業施設
宮前ショッピングセンター	5,488	10,487.92	10,487.92	100.0	2.1	商業施設
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,109	8,627.58	8,627.58	100.0	(注4)	商業施設
アクティオーレ南池袋	3,915	2,081.50	2,081.50(注3)	100.0	1.6	商業施設
T&G浜松町ビル	2,170	2,422.93	2,422.93(注3)	100.0	1.6	オフィスビル
SK名古屋ビルディング	5,323	8,708.52	8,708.52	100.0	4.2	オフィスビル
福岡アーセオンビル	1,903	4,934.39	4,934.39	100.0	2.0	オフィスビル
丸増麴町ビル	2,410	2,612.42	2,612.42	100.0	1.8	オフィスビル
六番町Kビル	2,224	4,031.14	4,031.14	100.0	1.5	オフィスビル
新大阪セントラルタワー	24,055	46,024.83	45,298.87	98.4	18.0	オフィスビル/ホテル
川崎東芝ビル	19,195	36,212.28	36,212.28	100.0	11.9	オフィスビル
新宿ワシントンホテル本館	20,915	53,317.45	53,317.45	100.0	12.3	ホテル
東横イン品川駅高輪口	1,906	3,088.85	3,088.85	100.0	0.9	ホテル
T&G東池袋マンション	1,913	2,603.22	2,542.59(注3)	97.7	1.1	住居
T&G四谷マンション	1,290	1,679.10	1,635.45(注3)	97.4	0.7	住居
エクセリア馬込	665	914.98	874.96(注3)	95.6	0.3	住居
駒沢コート	1,641	3,741.17	3,741.17	100.0	0.8	住居
六本松コート	714	3,294.36	3,294.36	100.0	0.5	住居
スカイコート芝大門	1,192	1,486.38	1,486.38	100.0	0.5	住居
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,547	12,691.43	12,691.43	100.0	1.8	住居
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,148	6,840.86	6,840.86	100.0	0.8	住居
アブリーレ新青木一番館	3,081	12,700.44	12,700.44	100.0	(注4)	住居
UURコート札幌北三条	1,332	4,790.50	4,790.50	100.0	0.8	住居
太平洋セメント蘇我寮	640	2,931.14	2,931.14	100.0	0.4	住居
太平洋セメント東久留米寮新館	502	1,397.61	1,397.61	100.0	0.3	住居
南山コート1号館	1,075	3,576.74	3,576.74	100.0	0.6	住居
南山コート2号館	455	1,890.51	1,890.51	100.0	0.3	住居
クリオ文京小石川	3,302	4,097.51	4,010.14(注3)	97.9	1.4	住居
グランルージュ栄	1,607	3,697.38	3,697.38	100.0	1.0	住居
リリカラ東北支店	2,040	9,271.16	9,271.16	100.0	(注4)	その他
合計	165,801	399,485.87	398,100.35	99.7	100.0	

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、平成19年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積（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（T&G東池袋マンション及びクリオ文京小石川）作成の月次報告書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、「賃貸面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。）の合計を意味します。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸面積を計算しています。

(注3) 天神ルーチェ、アクティオーレ南池袋、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、これらの信託不動産については、現実には賃貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの信託不動産に係る「賃貸面積」については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成19年11月30日時点において、賃借人が賃貸していた面積を記載しています。

(注4) 当該不動産及び信託不動産につきましては、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す。

(注5) 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。

(3) 不動産等組入資産明細

第8期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	不動産信託受益権	18,200
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原合一丁目1番3号	不動産信託受益権	4,400
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	不動産信託受益権	1,130
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	不動産信託受益権	6,150
イオンモール宇城バリュー(注2)	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	11,200
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	不動産信託受益権	6,640
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	3,400
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	不動産信託受益権	5,340
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	不動産信託受益権	2,050
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	不動産信託受益権	3,850
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	不動産信託受益権	3,236
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	不動産信託受益権	6,864
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	不動産信託受益権	2,880
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	不動産信託受益権	3,930
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	不動産信託受益権	3,340
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	不動産信託受益権	29,600
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1	不動産信託受益権	26,310
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	不動産信託受益権	24,800
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	2,170
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	不動産信託受益権	2,265
T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地7	不動産信託受益権	1,479
エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	不動産信託受益権	718
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	不動産信託受益権	1,810
六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	不動産信託受益権	863
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	不動産信託受益権	1,228
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	不動産信託受益権	4,200
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	不動産信託受益権	1,230
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	不動産信託受益権	3,470
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	不動産信託受益権	1,387
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	不動産信託受益権	637
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川合一丁目8番4号	不動産信託受益権	524
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	不動産信託受益権	1,090
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	不動産信託受益権	503
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	不動産信託受益権	3,370
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	不動産信託受益権	1,600
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	不動産信託受益権	2,050
合計			193,914

(注1) 「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

(注2) 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。

Ⅲ. 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第7期（平成18年12月1日～平成19年5月31日）				第8期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点(%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点(%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	528	8.2	1	100.0	528	7.9
ジョイパーク泉ヶ丘	12(6)	99.7	236	3.7	12(5)	99.7	288	4.3
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.5	1	100.0	30	0.5
レランドショッピングセンター	14	97.9	277	4.3	15	99.2	278	4.2
イオンモール宇城バリュー	1(96)	100.0	457	7.1	1(95)	100.0	457	6.9
天神ルーチェ	2(7)	93.5	229	3.6	2(7)	93.5	197	3.0
ヤマダ電機テックランド堺本店	1(1)	100.0	(注4)	(注4)	1(1)	100.0	(注4)	(注4)
宮前ショッピングセンター	3(7)	100.0	78	1.2	3(8)	100.0	139	2.1
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘					1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋					1(9)	100.0	37	0.6
T&G浜松町ビル	1(7)	100.0	101	1.6	1(7)	100.0	109	1.6
SK名古屋ビルディング	9	100.0	273	4.3	9	100.0	279	4.2
福岡アーセオンビル	3(2)	100.0	131	2.0	3(2)	100.0	134	2.0
丸増麴町ビル	13(1)	100.0	117	1.8	12	100.0	122	1.8
六番町Kビル	1(3)	100.0	97	1.5	1(3)	100.0	97	1.5
新大阪セントラルタワー	58(3)	98.6	1,135	17.7	60(1)	98.4	1,213	18.2
川崎東芝ビル	1(6)	100.0	795	12.4	1(6)	100.0	795	11.9
新宿ワシントンホテル本館	8(1)	100.0	824	12.9	8(1)	100.0	824	12.4
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.9	1	100.0	63	1.0
T&G東池袋マンション	1(126戸)	97.7	72	1.1	1(126戸)	97.7	68	1.0
T&G四谷マンション	1(78戸)	100.0	48	0.8	1(76戸)	97.4	46	0.7
エクセリア馬込	1(44戸)	100.0	23	0.4	1(42戸)	95.6	23	0.3
駒沢コート	1(92戸)	100.0	53	0.8	1(95戸)	100.0	53	0.8
六本松コート	1(90戸)	100.0	34	0.5	1(86戸)	100.0	34	0.5
スカイコート芝大門	1(1)	100.0	32	0.5	1(1)	100.0	32	0.5
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	1.9	1	100.0	123	1.9
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1(1戸)	100.0	51	0.8	1(1戸)	100.0	51	0.8
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
UURコート札幌北三条	1(117戸)	100.0	52	0.8	1(128戸)	100.0	52	0.8
太平洋セメント蘇我寮	1(1戸)	100.0	25	0.4	1(1戸)	100.0	25	0.4
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.3	1	100.0	16	0.3
南山コート1号館	1(94戸)	100.0	39	0.6	1(90戸)	100.0	40	0.6
南山コート2号館	1(31戸)	100.0	17	0.3	1(34戸)	100.0	17	0.3
クリオ文京小石川	1(88戸)	96.1	107	1.7	1(89戸)	97.9	100	1.5
グランルージュ栄	1(88戸)	100.0	50	0.8	1(81戸)	100.0	50	0.8
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
合計	147(991)	99.6	6,407	100.0	151(995)	99.7	6,673	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成19年11月30日時点で賃借人が転賃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2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸面積を計算しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、記載未済の桁数を切捨てて表示しています。

(注4) 当該不動産及び信託不動産につきましては、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。

(4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成19年11月30日現在、その他の特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、平成19年11月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分される部分が含まれています。

不動産等資産の名称	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	受変電設備改修工事	自 平成19年12月 至 平成20年5月	350	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟ジャスコ・ 蔦屋側他トイレ改修工事	自 平成19年12月 至 平成20年1月	52	—	—
イオンモール宇城バリュー	中央監視システム 更新工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	18	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟旧HW区画 エアコン更新工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟北側 照明器具更新工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	21	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟2F・北東他 トイレ改修工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	80	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟旧HW区画 エアコン更新工事	自 平成20年7月 至 平成20年8月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	ジャスコ棟ジャスコ側 照明器具更新工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	21	—	—
SK名古屋ビル	外壁改修工事	自 平成20年8月 至 平成20年9月	48	—	—
丸増麴町ビル	中央監視盤更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	19	—	—
新大阪セントラルタワー	4～11F共用部廊下 天井・壁塗装、床貼替工事	自 平成20年1月 至 平成20年1月	24	—	—
新大阪セントラルタワー	駐車場設備工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	47	—	—
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3月 至 平成20年11月	90	—	—
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4月 至 平成20年11月	166	—	—
新大阪セントラルタワー	空調用自動制御更新工事	自 平成20年10月 至 平成20年11月	11	—	—
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	全熱交換器ロータ老朽 更新工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	15	—	—
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	—	—
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9月 至 平成19年12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	—	—
新宿ワシントンホテル本館	冷凍機交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年11月	97	—	—
六本松コート	外装工事・防水工事	自 平成19年11月 至 平成20年3月	26	—	—
南山コート1号館	屋上遮熱工事	自 平成20年6月 至 平成20年6月	10	—	—
アブ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	—	—

Ⅲ. 資産運用報告

(2) 期中の資本的支出

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221百万円であり、当期費用に区分された修繕費44百万円と併せ、266百万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	碑文谷ビルエスカレーター改修工事	自 平成19年5月 至 平成19年6月	11
イオンモール宇城バリュー	消防設備改修工事	自 平成19年8月 至 平成19年9月	14
イオンモール宇城バリュー	専門店棟電力計取替工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	14
イオンモール宇城バリュー	エアコン更新工事 (ツルヤフォーラム区画)	自 平成19年11月 至 平成19年11月	13
川崎東芝ビル	貫流ボイラ老朽更新工事	自 平成19年6月 至 平成19年10月	16
その他の資本的支出			150
合 計			221

(3) 長期修繕計画のため積み立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自 平成17年 6 月 1 日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日	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	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日
前期末積立金残高		508	665	868	1,083	1,297
当期積立額		202	203	215	213	221
当期積立金取崩額		44	—	—	—	—
次期繰越額		665	868	1,083	1,297	1,518

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

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第7期		第8期	
	自	平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自	平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
(a) 資産運用報酬		472,277千円		489,375千円
(b) 資産保管委託報酬		23,659千円		24,778千円
(c) 一般事務委託報酬		66,163千円		67,656千円
(d) 役員報酬		10,200千円		10,200千円
(e) その他費用		117,556千円		135,511千円
合計		689,857千円		727,523千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が第8期は46,400千円、第7期は42,496千円でした。

Ⅲ. 資産運用報告

(2) 借入状況

第8期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
一年以内返済予定長期借入金	株式会社香川銀行	H16.12.20	220	220	0.91837	H19.12.20	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社新生銀行		2,220	2,220						
	株式会社百五銀行		740	740						
	株式会社広島銀行		740	740						
	みずほ信託銀行株式会社		1,110	1,110						
	三井住友海上火災保険株式会社		740	740						
	住友信託銀行株式会社	2,230	2,230	H18.5.29	2,200	2,200	1.08792	H19.12.20	(注2)	
	株式会社新生銀行	2,200	2,200							
	小計		10,200	10,200						
長期借入金	住友信託銀行株式会社	H18.4.14	6,850	6,850	1.15482	H20.12.20	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	住友信託銀行株式会社	H18.4.28	2,550	2,550	1.15482	H20.12.20		(注2)		
	株式会社埼玉りそな銀行	H16.12.20	670	670	1.39716	H21.12.20		(注3)		
	株式会社新生銀行		1,330	1,330						
	大同生命保険株式会社		670	670						
	みずほ信託銀行株式会社		330	330						
	住友信託銀行株式会社		2,000	2,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500	2,500						
	株式会社あおぞら銀行	500	500	H18.12.20	500	500		1.55035		H21.12.20
	株式会社福岡銀行	500	500							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	800	800							
	株式会社三井住友銀行	500	500							
	株式会社新生銀行	H19.2.19	1,900	1,900	1.47730	H21.12.20		(注2)		
	株式会社あおぞら銀行		900	900						
	株式会社三井住友銀行		2,800	2,800						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	2,000	2,000	1.86167	H23.12.20		(注4)		
	株式会社あおぞら銀行		500	500						
	全国共済農業協同組合連合会	H18.4.28	3,400	3,400	1.89500	H23.12.20		(注2)		
農林中央金庫	H18.12.20	4,000	4,000	1.20482	H23.12.20	(注4)				
株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.9.27	—	4,000	1.66432	H24.12.20	(注2)				
	小計		34,700	38,700						
	合計		44,900	48,900						

(注1) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでおりません。

(注2) 資金使途は不動産もしくは不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(注4) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。

(3) 投資法人債の状況

第8期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	15,000	15,000	0.78	平成22年 7月12日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	10,000	10,000	1.91	平成27年 7月10日	期限一括	(注1)	(注2)
	合計	25,000	25,000					

(注1) 資金使途はいずれも既存借入金の返済資金です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	平成19年6月29日	2,040	—	—	—	—
不動産信託受益権	アクティオーレ南池袋	平成19年9月27日	3,760	—	—	—	—
合計			5,800	—	—	—	—

(注)「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を百万円未満を切捨てて記載しております。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	特定資産の調査価格 (注2)(百万円)
取得	不動産信託受益権	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	平成19年6月29日	2,040	2,050
取得	不動産信託受益権	アクティオーレ南池袋	平成19年9月27日	3,760	3,780
合計				5,800	5,830

(注1)「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない)を百万円未満を切捨てて記載しております。

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

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	5,800,000千円(100.0%)	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,760,000千円(64.8%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
丸紅株式会社	アクティオーレ南池袋 3,760,000千円(100.0%)	—

Ⅲ. 資産運用報告

②支払手数料等の金額

第8期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	341,628千円	丸紅コミュニティ株式会社	23,129千円	6.8%
		丸紅不動産株式会社	10,098千円	3.0%
		丸紅プロパティーズ株式会社	94,636千円	27.7%
損害保険料	11,539千円	丸紅セーフネット株式会社	11,239千円	97.4%
工事監理報酬	6,245千円	丸紅コミュニティ株式会社	178千円	2.9%
		丸紅不動産株式会社	1,796千円	28.8%
		丸紅プロパティーズ株式会社	1,194千円	19.1%
その他賃貸事業費用	20,754千円	丸紅不動産株式会社	624千円	3.0%
		丸紅プロパティーズ株式会社	1,672千円	8.1%

(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の投信法第15条第2項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び同法第9条第3項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第8期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅プロパティーズ株式会社、丸紅セーフネット株式会社について記載しています。

(注2) 上記記載の手数料以外に本投資法人が第三者（投資法人債管理者）に支払った第1回投資法人債及び第2回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者から、元利金支払事務取扱者（証券会社を含みます。）に対して支払われております。

(5) 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等 本投資法人の資産運用会社は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

1. 投資主総会

平成19年8月30日に、本投資法人の第3回目の投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> ・会社法の施行及びその他法令等の改正に伴う所要の変更 ・実質投資主及び実質投資主名簿の明示 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・投資対象資産の用途の拡大・明示 ・資産運用の対象となる資産の種類についての変更 ・短期投資法人債の発行を可能とするために必要な規定の変更 ・会計監査人の責任免除規定の新設に伴う修正 ・その他上記変更に伴う条文の移転、削除、条項号の修正
執行役員1名選任の件	田中康裕が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	渡瀬正員、剣持俊夫の2名が監督役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	阿部久三が補欠執行役員に選任されました。

2. 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

IV. 貸借対照表

科目	期別		第8期 平成19年11月30日現在		第7期（ご参考） 平成19年5月31日現在			
	金額		構成比		金額		構成比	
(資産の部)	千円	千円	%		千円	千円	%	
I. 流動資産								
現金及び預金		5,739,922			2,412,976			
信託現金及び信託預金等 ※1		10,004,259			13,944,302			
営業未収入金		114,913			106,020			
未収消費税等		—			41,517			
前払費用		21,294			154,815			
繰延税金資産		18			22			
流動資産合計		15,880,407		8.7	16,659,653			9.4
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			119,565	1,900,303		
構築物	44,646				44,646			
減価償却累計額	10,551	34,095			7,393	37,253		
土地		3,308,733				3,308,733		
信託建物 ※1	72,443,222				70,083,058			
減価償却累計額	7,131,347	65,311,874			5,944,885	64,138,173		
信託構築物 ※1	722,315				658,331			
減価償却累計額	209,191	513,123			167,402	490,929		
信託機械及び装置	227,416				216,601			
減価償却累計額	60,037	167,378			50,808	165,793		
信託工具器具備品	57,151				56,632			
減価償却累計額	12,421	44,730			8,106	48,526		
信託土地 ※1		94,537,669				90,714,893		
信託建設仮勘定		22,570				7,350		
有形固定資産合計		165,801,190		91.2	160,811,955			90.5
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		159,888				152,675		
投資その他の資産合計		169,901		0.1		162,688		0.1
固定資産合計		165,971,405		91.3	160,974,957			90.6
III. 繰延資産								
創業費		5,580				11,160		
投資法人債発行費		20,442				40,884		
繰延資産合計		26,022		0.0		52,044		0.0
資産合計		181,877,834		100.0	177,686,655			100.0

科目	期別		第8期 平成19年11月30日現在		第7期（ご参考） 平成19年5月31日現在	
	金額		構成比		金額	
	千円	千円	%	千円	千円	%
(負債の部)						
I. 流動負債						
営業未払金		206,092			307,576	
一年以内返済予定長期借入金		10,200,000			10,200,000	
未払費用		307,665			282,769	
未払分配金		13,716			13,711	
未払法人税等		895			1,001	
未払消費税等		29,677			—	
前受金		25,280			25,280	
信託前受金		961,130			931,730	
信託預り金		14,178			5,227	
流動負債合計		11,758,637	6.5		11,767,296	6.6
II. 固定負債						
投資法人債		25,000,000			25,000,000	
長期借入金		38,700,000			34,700,000	
預り敷金保証金		892,500			920,500	
信託預り敷金保証金 ※1		12,864,009			12,653,561	
固定負債合計		77,456,509	42.6		73,274,061	41.3
負債合計		89,215,146	49.1		85,041,357	47.9
(純資産の部) ※2						
I. 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額		89,838,680	49.4		89,838,680	50.5
2. 剰余金						
当期末処分利益		2,824,008			2,806,617	
剰余金合計		2,824,008	1.5		2,806,617	1.6
投資主資本合計		92,662,688	50.9		92,645,298	52.1
純資産合計		92,662,688	50.9		92,645,298	52.1
負債・純資産合計		181,877,834	100.0		177,686,655	100.0

V. 損益計算書

科目	期別	第8期			第7期（ご参考）		
		自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日			自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		
		金額		百分比	金額		百分比
	千円	千円	%	千円	千円	%	
I. 営業収益							
貸貸事業収入	※1	6,275,607		6,068,727			
その他貸貸事業収入	※1	397,705	6,673,312	100.0	339,172	6,407,900	100.0
II. 営業費用							
貸貸事業費用	※1	2,591,675		2,440,056			
資産運用報酬		489,375		472,277			
資産保管委託報酬		24,778		23,659			
一般事務委託報酬		67,656		66,163			
役員報酬		10,200		10,200			
その他営業費用		135,511	3,319,199	49.7	117,556	3,129,913	48.8
営業利益			3,354,113	50.3		3,277,987	51.2
III. 営業外収益							
受取利息		395		255			
その他営業外収益		1,640	2,036	0.0	1,174	1,430	0.0
IV. 営業外費用							
支払利息		348,695		289,179			
投資法人債利息		154,390		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		2,151	531,260	8.0	2,314	471,770	7.4
経常利益			2,824,889	42.3		2,807,646	43.8
税引前当期純利益			2,824,889	42.3		2,807,646	43.8
法人税、住民税及び事業税		972		1,049			
法人税等調整額		3	976	0.0	△2	1,047	0.0
当期純利益			2,823,913	42.3		2,806,599	43.8
前期繰越利益			94			18	
当期末処分利益			2,824,008			2,806,617	

VI. 投資主資本等変動計算書

		第8期		第7期 (ご参考)	
		自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日		自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	
		千円		千円	
投資主資本					
出資総額	※1 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		2,748,838
	当期変動額	分配金額	△2,806,523	△2,748,820	
		当期純利益	2,823,913	2,806,599	
	当期末残高		2,824,008		2,806,617
剰余金合計	前期末残高		2,806,617		2,748,838
	当期変動額		17,390		57,779
	当期末残高		2,824,008		2,806,617
投資主資本合計	前期末残高		92,645,298		92,587,518
	当期変動額		17,390		57,779
	当期末残高		92,662,688		92,645,298
純資産合計	前期末残高		92,645,298		92,587,518
	当期変動額		17,390		57,779
	当期末残高		92,662,688		92,645,298

【重要な会計方針】

項目	期別	第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期（ご参考） 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		(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。 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 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法		(1)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 (2)創業費 5年間で均等額を償却しております。	(1)投資法人債発行費 同左 (2)創業費 同左
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に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初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,829千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に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初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は21,678千円です。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項		(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金等 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、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 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2)消費税等の処理方法 同左

【会計方針の変更】

	第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期（ご参考） 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

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第8期 平成19年11月30日現在	第7期（ご参考） 平成19年5月31日現在
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)
信託現金及び信託預金等 206,040	信託現金及び信託預金等 205,791
信託建物 2,897,936	信託建物 2,959,078
信託構築物 9,262	信託構築物 11,141
信託土地 2,114,743	信託土地 2,114,743
合 計 5,227,983	合 計 5,290,755
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
信託預り敷金保証金 1,783,378	信託預り敷金保証金 1,783,378
合 計 1,783,378	合 計 1,783,378
コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。	コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。
(単位：千円)	(単位：千円)
コミットメントライン契約の総額 10,000,000	コミットメントライン契約の総額 2,000,000
当期末借入残高 —	当期末借入残高 —
当期末未使用枠残高 10,000,000	当期末未使用枠残高 2,000,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(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7期（ご参考） 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
(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 5,515,942
共益費収入 418,613	共益費収入 411,358
駐車場収入 147,834	駐車場収入 125,858
その他賃貸収入（注1） 20,028	その他賃貸収入（注1） 15,567
その他賃貸事業収入 6,275,607	その他賃貸事業収入 6,068,727
附加使用料（注2） 323,130	附加使用料（注2） 267,735
賃貸事業一時収入 62,639	賃貸事業一時収入 60,721
その他雑収入 11,935	その他雑収入 10,716
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 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 502,574	公租公課 450,709
外注委託費 341,628	外注委託費 336,637
水道光熱費 341,551	水道光熱費 272,954
損害保険料 11,539	損害保険料 11,307
修繕費（注3） 69,635	修繕費（注3） 53,335
減価償却費 1,284,242	減価償却費 1,254,283
その他賃貸事業費用 40,503	その他賃貸事業費用 60,828
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 2,440,056
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） 3,967,844
(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おります。	(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。

(投資主資本等変動計算書関係)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
※1. 発行済投資口数 発行済投資口数	※1. 発行済投資口数 発行済投資口数
159,843口	159,843口

(リース取引関係)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
オペレーティング・リース取引 (単位：千円) (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (単位：千円) (貸主側) 未経過リース料
1年内	1年内
5,483,295	5,452,401
1年超	1年超
32,446,777	31,891,233
合 計	合 計
37,930,073	37,343,635

(有価証券関係)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成19年11月30日現在) (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (平成19年5月31日現在) (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
18	22
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
18	22
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
18	22
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
39.39	39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△39.38	△39.37
その他	その他
0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.04	0.04

(持分法損益等)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.7	なし	不動産信託受益権の購入(注3)	3,760,000千円	—	—
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社 (旧ベニーエステートサービス株式会社)	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	146,172千円	営業未収入金 信託預り敷金	14,787千円 47,587千円
					外注委託費	23,129千円	営業未払金	3,894千円
					工事監理報酬	178千円	営業未払金	10千円
					その他賃貸事業費用	289千円	営業未払金	54千円
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	—	なし	外注委託費	10,098千円	営業未払金	244千円
					工事監理報酬	1,796千円	営業未払金	62千円
					その他賃貸事業費用	624千円	営業未払金	139千円
					その他賃貸事業費用(通信費)	99千円	営業未払金	16千円
利害関係人等	丸紅セーフネット株式会社	保険代理店業	—	なし	損害保険料	11,239千円	長期前払費用	46,695千円
利害関係人等	丸紅プロパティーズ株式会社	不動産管理業	—	なし	外注委託費	94,636千円	営業未払金	16,545千円
					工事監理報酬	1,194千円	営業未払金	218千円
					その他賃貸事業費用	1,672千円	—	—
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	—	なし	不動産の賃貸	528,000千円	信託預り敷金 信託前受金	880,000千円 92,400千円
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金	739,000千円
							信託前受金	12,648千円

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、「アクティオーレ南池袋」に係るもので、取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。

(注4) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の兼任等	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	0.0	なし	一般事務委託報酬等	56,518千円	未払費用	29,509千円
					信託報酬	46,311千円	—	—
					仲介手数料	61,200千円	—	—

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて設定しております。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

その他該当する事項はありません。

第7期（ご参考）自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.7	なし	不動産売買媒介手数料	79,680千円	—	—
利害関係人等	丸紅コミュニティ 株式会社 (旧ベニーエステート サービス株式会社)	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	145,409千円	営業未収入金	14,625千円
							信託預り敷金	47,587千円
					外注委託費	21,266千円	営業未払金	2,978千円
					工事監理報酬	187千円	営業未払金	114千円
					その他賃貸事業費用	810千円	—	—
		工事費等	2,153千円	—	—			
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	—	なし	外注委託費	9,033千円	営業未払金	246千円
					工事監理報酬	1,268千円	営業未払金	620千円
					その他賃貸事業費用	443千円	営業未払金	360千円
					その他賃貸事業費用(通信費)	85千円	営業未払金	25千円
利害関係人等	丸紅セーフネット株式会社	保険代理店業	—	なし	損害保険料	11,008千円	長期前払費用	56,952千円
利害関係人等	丸紅プロパティーズ 株式会社	不動産管理業	—	なし	外注委託費	94,209千円	営業未払金	16,485千円
					工事監理報酬	4,071千円	営業未払金	2,055千円
					その他賃貸事業費用	18,463千円	—	—
利害関係人等	株式会社ダイエー	小売業	—	なし	不動産の賃貸	528,000千円	信託預り敷金	880,000千円
						信託前受金	92,400千円	
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	40,268千円	信託預り敷金	739,000千円
							信託前受金	12,648千円

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1)	科目	期末残高
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	0.0	なし	一般事務委託報酬等	54,045千円	未払費用	28,685千円
					信託報酬	47,978千円	—	—

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておりませんが、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて設定しております。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

その他該当する事項はありません。

(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7期 (ご参考) 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 579,710円	1口当たり純資産額 579,601円
1口当たり当期純利益 17,666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おりません。	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おりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	第7期 (ご参考) 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)	2,823,913	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)	2,823,913	2,806,599
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7期 (ご参考) 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

VII. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	第8期	第7期（ご参考）
		自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
I. 当期末処分利益		2,824,008,011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）		2,823,946,281円 (17,667円)	2,806,523,394円 (17,558円)
III. 次期繰越利益		61,730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2,823,946,281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>

独立監査人の監査報告書

平成20年1月23日

ユナイテッド・アーバン投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員

業務執行社員

指定社員

業務執行社員

指定社員

業務執行社員

公認会計士

公認会計士

公認会計士

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成19年6月1日から平成19年11月30日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び投資主資本等変動計算書、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

項目	期別		第7期（ご参考）	
	自	平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	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
税引前当期純利益		2,824,889		2,807,646
減価償却費		1,284,242		1,254,283
受取利息		△395		△255
支払利息及び投資法人債利息		503,086		443,433
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		8,171
未収消費税等の増加・減少額		41,517		△41,517
前払費用の増加・減少額		143,276		△145,787
長期前払費用の増加・減少額		10,045		△56,952
営業未払金の増加・減少額		5,706		304
未払費用の増加・減少額		7,862		△11,181
未払消費税等の増加・減少額		29,677		△198,669
信託前受金の増加・減少額		29,400		43,251
信託預り金の増加・減少額		8,950		△2,059
その他		△7,000		1
小計		4,898,388		4,126,691
利息の受取額		395		255
利息の支払額		△513,065		△423,527
法人税等の支払額		△1,077		△1,044
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,384,640		3,702,374
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		△5,910,250
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		1,090,782
信託預り敷金保証金の支出		△145,581		△71,878
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,191,219		△4,912,346
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
長期借入金の借入による収入		4,000,000		16,900,000
長期借入金の返済による支出		—		△5,500,000
分配金の支払額		△2,806,517		△2,748,206
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,193,482		4,151,793
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		△613,097		2,941,822
V. 現金及び現金同等物の期首残高		16,151,748		13,209,926
VI. 現金及び現金同等物の期末残高		15,538,651		16,151,748

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

【重要な会計方針】（参考情報）

項目	期別	第8期	第7期（ご参考）
		自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項】（参考情報）

	第8期	第7期（ご参考）
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	(単位：千円) (平成19年11月30日現在)	(単位：千円) (平成19年5月31日現在)
現金及び預金	5,739,922	現金及び預金 2,412,976
信託現金及び信託預金等	10,004,259	信託現金及び信託預金等 13,944,302
使途制限付信託預金（注）	△205,530	使途制限付信託預金（注） △205,530
現金及び現金同等物	<u>15,538,651</u>	現金及び現金同等物 <u>16,151,748</u>
(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

X. 資産運用会社のご紹介

資産運用会社の目標

資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、会社の目標として以下3つの項目を掲げ、業務に邁進して参ります。

「全ては投資主のために」

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

「最高水準の投資法人」

我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。

「高い評価の獲得」

我々は、当社が以上の目標を達成することにより、投資運用業者として市場及び投資家から信頼され、高い評価を獲得すると共に、社会に貢献することを目指します。

資産運用会社の概要

社 名：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

Japan REIT Advisors Co., Ltd.

資 本 金：425百万円（平成19年11月30日現在）

認可・免許：金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第336号）

事業の内容：金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設 立：平成13年12月4日

所 在 地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

株 主 の 構 成

（平成19年11月30日現在）

株 主	所有株数（株）	比率（％）
丸紅株式会社	4,335	51.0
クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店	3,740	44.0
極東証券株式会社	425	5.0
合 計	8,500	100.0

会 社 の 沿 革

年月日	事 項
平成13年12月4日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得（免許番号 東京都知事(1)第80442号）
平成14年8月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第15号）
平成15年3月19日	投資信託及び投資法人に関する法律上の投資信託委託業者の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第24号）
平成15年3月27日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号 第15号）
平成19年9月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録（登録番号 関東財務局長（金商）第336号）

役 員

（平成19年11月30日現在）

役職名	氏 名
代表取締役会長 CEO（チーフ・エグゼクティブ・オフィサー）	阿部 久三
代表取締役社長 COO（チーフ・オペレーティング・オフィサー）	中村 繁男
取締役（非常勤）	山下 忠彦
取締役（非常勤）	平澤 順
取締役（非常勤）	高田 裕之
取締役（非常勤）	松島 正之
監査役	深谷 廣

経 営 方 針 ・ 運 用 理 念 ・ 基 本 方 針

1. 運用哲学

投資家への中長期にわたる安定的な収益の還元及び投資家価値の最大化が可能となる不動産ポートフォリオの構築を目指します。

2. 経営スタンス

- ▶ 資産運用を受託した投資法人に対する忠実義務を果たします。
- ▶ 個別不動産の取得にあたっては、十分な資産精査（デューデリジェンス）を行った上で優良資産と判断出来る競争力のある不動産に投資します。
- ▶ 投資法人の保有不動産について、その価値の維持、向上に努めます。
- ▶ 投資家の立場に立った積極的な開示を行い、運用の透明度を高めます。

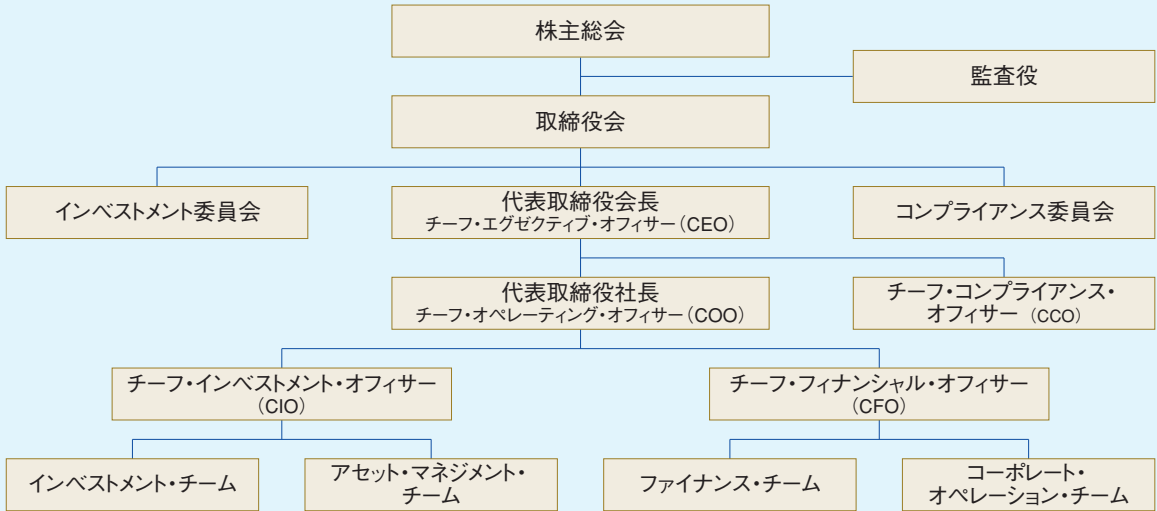
3. ファンドコンセプト

- ▶ 中長期にわたる安定的な収益確保を目標とし日本国内の優良物件を選別します。
- ▶ 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の多様な用途の不動産に分散投資を行います。
- ▶ 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産に分散投資を行います。

X. 資産運用会社のご紹介

資産運用会社の組織

資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



チーム名	業務
インベストメント・チーム	① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務 ③ 運用資産の調査・評価 ④ 不動産市場等の調査・分析
アセット・マネジメント・チーム	① 投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針（プロパティ・マネジメント会社選定基準・賃貸借契約基準・工事発注基準・付保基準等）の策定 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定 ③ 適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施
ファイナンス・チーム	① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人及び資産運用会社のIR業務
コーポレート・オペレーション・チーム	① 資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 ② 運用実績管理業務 ③ 資産運用会社の総務・人事業務 ④ 本投資法人及び資産運用会社の予算統制 ⑤ 本投資法人及び資産運用会社の経理業務 ⑥ コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑦ コンプライアンス業務（コンプライアンス委員会事務局） ⑧ 法務・契約書の精査業務 ⑨ 契約執行（売買、管理、修繕工事、借入れ）に付随する業務

(インベストメント委員会)

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。代表取締役会長を委員長とし、代表取締役社長及び非常勤取締役2名の委員の合計4名により構成されます。

(コンプライアンス委員会)

取締役会及び監査役と連携し、投資法人のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。チーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、代表取締役会長、代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者の合計5名により構成されます。

資産運用会社のコンプライアンス態勢

～「忠実義務」及び「善管注意義務」の確実な履行のために～

- ユナイテッド・アーバン投資法人の執行役員は設立当初から専業です。
- チーフ・コンプライアンス・オフィサーを中心に法令遵守体制の構築に努めています。
- コンプライアンス委員会の設置及びその役割

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。

以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

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

物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けております。

特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者*との取引に関しては、インベストメント委員会へのCCOの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

*スポンサー関係者とは社内規程にて「資産運用会社（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社）の株主又は当社への役員・職員の派遣を行っている法人並びにそれらが過半数の議決権を保有する会社及びそれらの意向を受けて設立された特別目的会社」のことを言います。
- コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの策定による社内体制の整備

資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

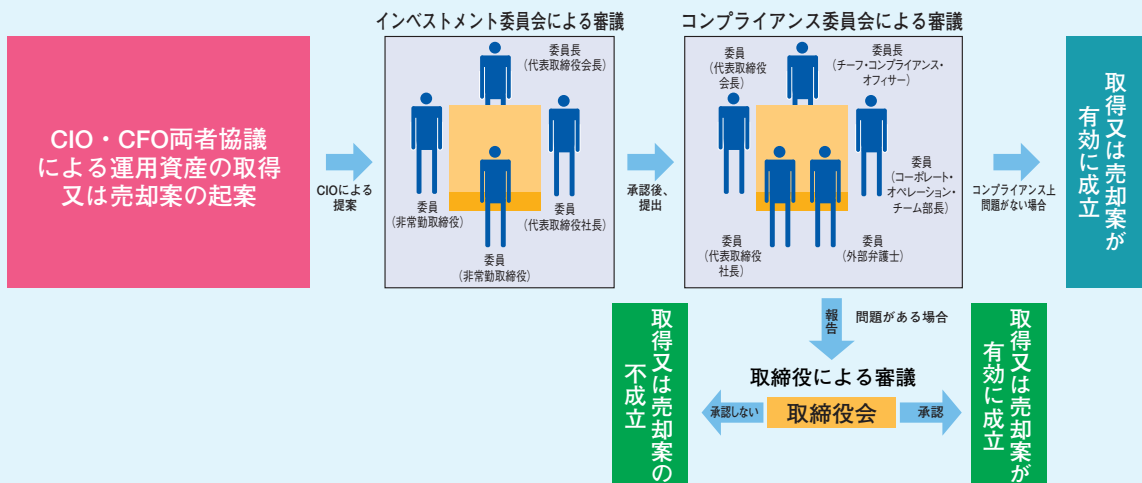
資産運用会社の意思決定システム

インベストメント委員会

取締役会

コンプライアンス委員会

ケース：個別の資産の取得・売却の決定の場合



XI. 投資主インフォメーション

ホームページについて

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

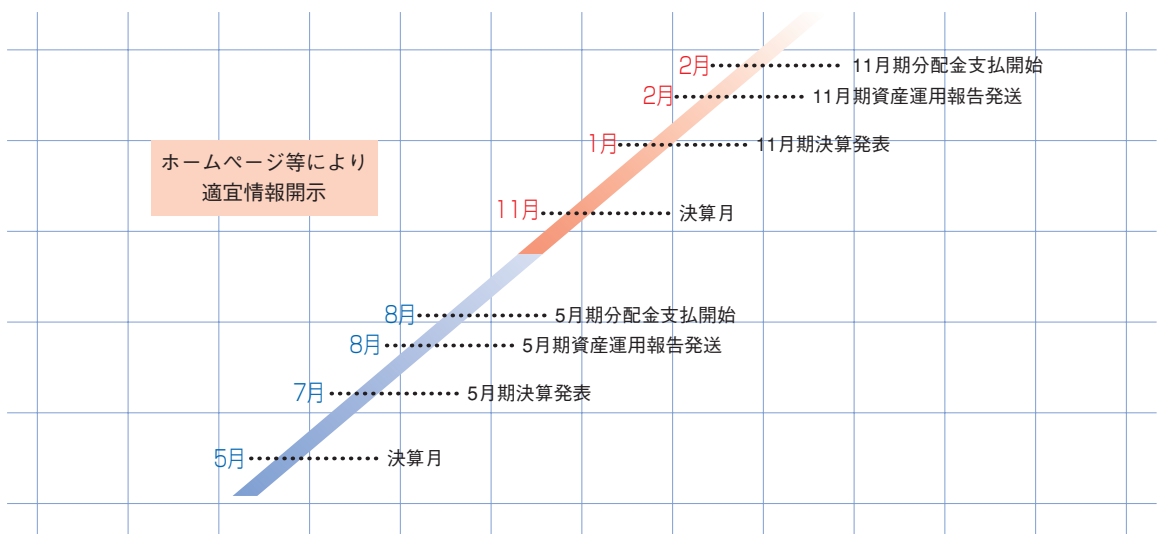
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどの他に、

- 最新のプレスリリース資料、決算短信等の各種ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- 投資物件ポートフォリオ一覧、物件概要（地図・写真等）
- 月次の保有不動産の稼働率の情報
- よくあるご質問 (FAQ)

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



年間スケジュール（予定）



投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8960)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店

分配金について

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。

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

住所等の変更手続きについて

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



United Urban Investment Corporation