

平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）決算短信

平成 21 年 1 月 23 日

不動産投信発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 田中康裕
 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 21 年 2 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 2 月 16 日

（金額は百万円未満を切捨て）

1. 平成 20 年 11 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 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 11 月期	8,028	(11.8)	4,176	(10.0)	3,360	(8.5)
20 年 5 月期	7,184	(7.7)	3,796	(13.2)	3,096	(9.6)

	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 11 月期	3,359	(8.5)	17,155	3.3	1.5	41.9
20 年 5 月期	3,095	(9.6)	19,368	3.3	1.6	43.1

(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 11 月期	16,691	3,359	0	0	100.0	3.0
20 年 5 月期	19,368	3,095	0	0	99.9	3.3

(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 11 月期	229,132	111,670	48.7	554,746
20 年 5 月期	208,841	92,934	44.5	581,411

(参考) 自己資本 平成 20 年 11 月期 111,670 百万円 平成 20 年 5 月期 92,934 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 11 月期	4,894	△23,129	16,275	15,059
20 年 5 月期	4,172	△25,166	22,474	17,018

2. 平成 21 年 5 月期の運用状況の予想（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 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	
21 年 5 月期	8,356	(4.1)	4,294	(2.8)	3,504	(4.3)	3,503	(4.3)	17,400	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益（通期）17,400 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 | 有 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(注) 詳細については、15 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(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 11 月期	201,300 口
	平成 20 年 5 月期	159,843 口
② 期末自己投資口数	平成 20 年 11 月期	0 口
	平成 20 年 5 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、16 ページ「投資口 1 口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記 8 ページ記載の「平成 21 年 5 月期 (平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 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 8 月 27 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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、上場後 2 回目となる公募による投資口の追加発行を第 10 期期初の平成 20 年 6 月に、第三者割当による投資口の追加発行を平成 20 年 7 月に行った結果、第 10 期末となる平成 20 年 11 月 30 日現在の発行済投資口数は 201,300 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」（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）の点において、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 9 期まで 9 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、平成 19 年夏頃に、いわゆるサブプライム問題の影響が海外の一部で見受けられ、その後、世界的な不況の端緒となり、相対的に影響の少ないと言われていたわが国においても、金融市場及び不動産市場へも順次悪影響が拡大し始め、その後、实体经济への影響、特に、個人消費・企業業績への影を落とし始めています。更に、当期の中頃以降、深刻化するサブプライム問題に端を発した米系大手証券会社の破綻、各国金融機関の経営危機懸念・合併等により、欧米をはじめ各国で金融市場が混乱・信用収縮しており、その影響を受けて世界規模での景気の減速が進行しています。わが国においても、株式市場の大幅な下落や円高の進行、金融不安・信用不安に伴う企業の倒産の増加がみられるなど、实体经济において景気の停滞感が感じられるようになってきています。

不動産市場においては、ごく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大幅なブレーキがかかり、平成 19 年までのような過熱的な取引は沈静化しています。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一般株式以上に投資口価格が短期間で比較的大きく変動する状況の下、投資口価格の二極化傾向がさらに顕著になってまいりましたが、総じて価格低迷を余儀なくされる状況となっております。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、依然として個人消費の伸びが見られない状況下、既存店舗の売上も本格的な底入れには至っておらず、一部の店舗においては賃借料の引き下げ要求、さらには店舗退去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 ビルの需要はまだ底堅く、比較的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、景気先行きの不透明感もあり、市場センチメントが大きく変化していることは否めません。地方のオフィス市場でも、一部のクラス A ビルへの需要は比較的堅調ではありますが、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、欧米ビジネスマン等による高額室料の客室の宿泊が減少し、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ます。一方で、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それほど大きいものではなく、その客室稼働率は前期に引き続き相対的に高い水準を維持しています。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の減少に伴い、賃貸マンションの供給は鈍化傾向にある一方で、住宅購入を控える動きが見られることから賃貸住居への入居需要は堅調であり、稼働率及び賃料水準は供給過剰となった一部地域を除くと横ばいとなっています。

こうした状況下、本投資法人では、ポートフォリオの拡大と財務基盤の強化を目指し、約3年半ぶりとなる公募増資を平成20年6月に実施しました。一方で、保有物件の運用にも注力し、安定した稼働率を確保しました。本投資法人では引き続き財務基盤の一層の強化を図り、また既存のポートフォリオへの影響に配慮しつつ、過度の物件取得競争を避け、優良物件を厳選する更なる外部成長を志向するとの方針を引き続き維持してまいります。

当期については、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、7物件（商業施設1件、オフィスビル1件、ホテル1件、住居4件、取得価格合計22,313百万円）を取得しました。

この結果、平成20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13件、オフィスビル7件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル4件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居21件及びその他1件の合計48件、取得価格の総額は214,156百万円であり、前期末からそれぞれ、物件数は7物件増加、取得価格総額は22,313百万円増加しています。また、同時点において、総賃貸可能面積は期初の484,849.70㎡（146,667.03坪）から524,157.30㎡（158,557.58坪）へ、テナント総数は期初の160から167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、97.9%から99.2%の間で推移し、平成20年11月30日現在では97.9%となっています。

(ハ) 資金調達の詳細

当期においては、平成20年6月から7月に、上記(イ)記載の投資口の追加発行により18,471百万円の資金を調達し、新規物件取得資金に充当しました。また、その後の物件取得にあたって、銀行借入れ（900百万円）を行いました。

この結果、平成20年11月30日現在の借入金残高は総額75,100百万円（前期末比900百万円増）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、1年内返済予定の長期借入金は9,400百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は65,700百万円（前期末比900百万円増）、また投資法人債発行残高は25,000百万円（前期末比増減なし）となっています。

平成20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は「A+」に格上げされており、平成20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

なお、第10期末後の平成21年1月15日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより、本投資法人の格付けを引き下げ方向で見直す旨のリリースが発表されています。

(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8,028百万円（前期比11.8%増）、不動産賃貸事業利益5,071百万円（前期比11.1%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4,176百万円（前期比10.0%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3,360百万円（前期比8.5%増）、当期純利益は3,359百万円（前期比8.5%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未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 16,691 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

深刻化する金融市場の混乱・信用収縮が実体経済に影響を及ぼし始めており、全世界的に様々な業種の企業業績に停滞感が見られるようになっていきます。わが国経済も例外ではなく、企業業績の悪化が個人消費の減速に繋がっており、景気の踊り場を迎えているものと見込まれ、また今後更に景気が悪化しないとの保証はありません。

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、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、特に不動産市場は大きく影響を受けており、今後については引き続き注視を要するものと思われまます。

こうした状況下ではありますが、不動産賃貸市場においては、新規オフィス賃料は多少低下の兆しを見せてはいるものの、既存テナントの賃料水準が現在の市場賃料を上回っているケースも多く、また堅調に相応の賃料の上昇が見られる物件もあるなど、不動産賃貸市場のファンダメンタルズは足元では全般的には未だ堅調です。しかし、金融市場の混乱に伴う停滞感・先行き不透明感が懸念されていることから、今後は、不動産投資・運営におけるスキルや能力に加え、金融機関との連携、財務基盤の更なる強化や IR 活動の拡充等、資産運用会社としての総合的な能力が問われるものと思われまます。

(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認識し、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、広範なネットワークを活用しつつ、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。

しかしながら、市場動向が短期間に大きく変動している現状を踏まえ、外部成長の検討にあたり、現時点では特に慎重な対応を行うとの方針で臨む時期にあるものと考えております。

(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 11 期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 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 11 期の運用状況の見通しの前提条件については、後記 8 ページ記載の「平成 21 年 5 月期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	8,356 百万円
営業利益	4,294 百万円
経常利益	3,504 百万円
当期純利益	3,503 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

また、8 ページ記載の「平成 21 年 5 月期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）」

運用状況予想の前提条件」がそのまま推移し、かつ平成 21 年 7 月 11 日に予定されている「UUR コート札幌篠路式番館」の取得以外は異動（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た場合、第 12 期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 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	8,562 百万円
営業利益	4,240 百万円
経常利益	3,363 百万円
当期純利益	3,362 百万円
1 口当たり分配金	16,700 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

(注 1) 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。

(注 2) 本書日付現在取得予定である UUR コート十三本町及び UUR コート札幌篠路式番館の詳細につきましては、それぞれ、平成 20 年 7 月 30 日付「資産の取得に関するお知らせ（UUR コート十三本町）」及び平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路式番館・式番館）」をご参照ください。

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 参考情報

返済資金の調達及び既存借入金の返済

平成 20 年 12 月 22 日付にて、既存借入金（注）の返済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 23

借入先	: 住友信託銀行株式会社
借入金額	: 3,000 百万円
利率	: 1.46750%（平成 20 年 12 月 22 日～平成 21 年 3 月 23 日の利率）
借入実行日	: 平成 20 年 12 月 22 日
返済方法	: 期日一括弁済
返済期日	: 平成 23 年 6 月 20 日
摘要	: 無担保・無保証・変動金利

b. タームローン 24

借入先	: 住友信託銀行株式会社
借入金額	: 3,000 百万円
利率	: 1.51750%（平成 20 年 12 月 22 日～平成 21 年 3 月 23 日の利率）
借入実行日	: 平成 20 年 12 月 22 日
返済方法	: 期日一括弁済
返済期日	: 平成 24 年 6 月 20 日
摘要	: 無担保・無保証・変動金利

c. タームローン 25

借入先	: 住友信託銀行株式会社
借入金額	: 3,400 百万円
利率	: 1.61750%（平成 20 年 12 月 22 日～平成 21 年 3 月 23 日の利率）
借入実行日	: 平成 20 年 12 月 22 日

返済方法 : 期日一括返済
返済期日 : 平成 25 年 12 月 20 日
摘要 : 無担保・無保証・変動金利

(注) 以下の既存借入金につき、平成 20 年 12 月 22 日付で返済しました。

a. ターンローン 8

返済日 : 平成 20 年 12 月 22 日
借入先 : 住友信託銀行株式会社
借入金額 : 6,850 百万円
利率 : 1.25833% (平成 20 年 9 月 22 日～平成 20 年 12 月 21 日の利率)
借入実行日 : 平成 18 年 4 月 14 日
返済方法 : 期日一括返済
返済期日 : 平成 20 年 12 月 22 日
摘要 : 無担保・無保証・変動金利

b. ターンローン 10

返済日 : 平成 20 年 12 月 22 日
借入先 : 住友信託銀行株式会社
借入金額 : 2,550 百万円
利率 : 1.25833% (平成 20 年 9 月 22 日～平成 20 年 12 月 21 日の利率)
借入実行日 : 平成 18 年 4 月 28 日
返済方法 : 期日一括返済
返済期日 : 平成 20 年 12 月 22 日
摘要 : 無担保・無保証・変動金利

平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21年5月31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"> 運用状況の予想にあたっては、平成20年11月30日現在保有している48物件に、平成21年2月26日に取得予定の「UURコート十三本町」を加えた49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11期末（平成21年5月31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。 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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年5月31日（第9期末）現在の159,843口に、第10期中である平成20年6月24日付の公募による新投資口の発行（40,000口）及び平成20年7月24日付の第三者割当による新投資口の発行（1,457口）の合計41,457口を加えた201,300口を前提としています。 上記のほか、平成21年5月期末（第11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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、既存物件においては平成20年11月30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。 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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、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等に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 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。 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等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 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11期営業期間 約1,492百万円）
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年11月30日現在の有利子負債比率48.0%が、平成20年12月22日付の借入金の返済及び新規借入れ後変動することなく、第11期営業期間末（平成21年5月31日）まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。なお、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。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	4,874,216	2,095,130	△2,779,086
信託現金及び信託預金	12,350,566	13,170,478	819,912
営業未収入金	152,805	176,270	23,465
未収消費税等	122,877	236,235	113,358
前払費用	178,675	42,333	△136,342
繰延税金資産	19	18	△1
その他	5,271	1,811	△3,460
流動資産合計	17,684,432	15,722,278	△1,962,154
固定資産			
有形固定資産			
建物	2,019,868	5,951,957	3,932,088
減価償却累計額	198,142	284,740	86,598
建物(純額)	1,821,725	5,667,216	3,845,490
構築物	44,646	92,820	48,173
減価償却累計額	13,708	18,168	4,460
構築物(純額)	30,937	74,651	43,713
機械及び装置	-	93,811	93,811
減価償却累計額	-	2,549	2,549
機械及び装置(純額)	-	91,261	91,261
土地	3,308,733	7,626,015	4,317,282
建設仮勘定	-	14,375	14,375
信託建物	78,876,530	85,969,077	7,092,546
減価償却累計額	8,320,971	9,571,533	1,250,562
信託建物(純額)	70,555,559	76,397,544	5,841,984
信託構築物	775,171	821,751	46,580
減価償却累計額	252,841	298,968	46,126
信託構築物(純額)	522,329	522,783	453
信託機械及び装置	355,278	377,277	21,998
減価償却累計額	71,583	84,833	13,249
信託機械及び装置(純額)	283,694	292,443	8,748
信託工具、器具及び備品	65,990	70,440	4,450
減価償却累計額	16,915	21,792	4,877
信託工具、器具及び備品(純額)	49,075	48,648	△426
信託土地	114,241,174	121,930,830	7,689,655
信託建設仮勘定	22,353	25,758	3,404
有形固定資産合計	190,835,584	212,691,528	21,855,944
無形固定資産			
信託借地権	-	437,174	437,174
信託その他無形固定資産	2,049	2,005	△43
無形固定資産合計	2,049	439,180	437,131
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	20,013	20,513	500
長期前払費用	288,953	249,080	△39,872
投資その他の資産合計	318,966	279,593	△39,372
固定資産合計	191,156,600	213,410,302	22,253,702
資産合計	208,841,033	229,132,581	20,291,548

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960)
平成20年11月期決算短信

(単位：千円)

	前期 (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	408,236	384,462	△23,774
1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	9,400,000	-
未払費用	381,458	393,768	12,310
未払分配金	11,939	11,627	△312
未払法人税等	888	751	△137
前受金	25,280	60,964	35,684
信託前受金	1,061,570	1,153,065	91,495
預り金	-	2,293	2,293
信託預り金	43,904	43,320	△583
流動負債合計	11,333,278	11,450,253	116,975
固定負債			
投資法人債	25,000,000	25,000,000	-
長期借入金	64,800,000	65,700,000	900,000
預り敷金及び保証金	871,500	1,106,053	234,553
信託預り敷金及び保証金	13,901,664	14,205,823	304,158
固定負債合計	104,573,164	106,011,876	1,438,711
負債合計	115,906,443	117,462,130	1,555,687
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	89,838,680	108,310,509	18,471,829
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,095,909	3,359,940	264,031
剰余金合計	3,095,909	3,359,940	264,031
投資主資本合計	92,934,589	111,670,450	18,735,860
純資産合計	92,934,589	111,670,450	18,735,860
負債純資産合計	208,841,033	229,132,581	20,291,548

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	増減
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,837,740	7,537,680	699,939
その他賃貸事業収入	※1	346,345	490,958	144,612
営業収益合計		7,184,085	8,028,638	844,552
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,620,404	2,957,581	337,177
資産運用報酬		534,842	614,382	79,539
資産保管手数料		25,303	28,461	3,158
一般事務委託手数料		67,304	81,940	14,636
役員報酬		10,200	10,200	-
その他営業費用		129,357	159,533	30,175
営業費用合計		3,387,412	3,852,099	464,686
営業利益		3,796,672	4,176,538	379,865
営業外収益				
受取利息		605	1,141	535
その他		1,039	4,471	3,432
営業外収益合計		1,644	5,612	3,968
営業外費用				
支払利息		518,439	594,660	76,221
投資法人債利息		154,651	154,846	194
投資法人債発行費償却		20,442	-	△20,442
投資口交付費		-	69,529	69,529
創立費償却		5,580	-	△5,580
その他		2,352	2,265	△87
営業外費用合計		701,466	821,301	119,835
経常利益		3,096,851	3,360,849	263,998
税引前当期純利益		3,096,851	3,360,849	263,998
法人税、住民税及び事業税		1,004	978	△26
法人税等調整額		△1	1	2
法人税等合計		1,003	979	△23
当期純利益		3,095,847	3,359,870	264,022
前期繰越利益		61	70	8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,095,909	3,359,940	264,031

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	89,838,680	89,838,680
当期変動額		
新投資口の発行	-	18,471,829
当期変動額合計	-	18,471,829
当期末残高	89,838,680	108,310,509
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	2,824,008	3,095,909
当期変動額		
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	264,031
当期末残高	3,095,909	3,359,940
剰余金合計		
前期末残高	2,824,008	3,095,909
当期変動額		
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	264,031
当期末残高	3,095,909	3,359,940
投資主資本合計		
前期末残高	92,662,688	92,934,589
当期変動額		
新投資口の発行	-	18,471,829
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	18,735,860
当期末残高	92,934,589	111,670,450
純資産合計		
前期末残高	92,662,688	92,934,589
当期変動額		
新投資口の発行	-	18,471,829
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	18,735,860
当期末残高	92,934,589	111,670,450

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
I 当期末処分利益	3,095,909,639 円	3,359,940,765 円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,095,839,224 円 (19,368 円)	3,359,898,300 円 (16,691 円)
III 次期繰越利益	70,415 円	42,465 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 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>	<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 201,300 口の整数倍の最大値となる 3,359,898,300 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

(単位：千円)

	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	3,096,851	3,360,849	263,998
減価償却費	1,291,773	1,408,467	116,694
受取利息	△605	△1,141	△535
支払利息及び投資法人債利息	673,091	749,506	76,415
創立費償却額	5,580	-	△5,580
投資法人債発行費償却	20,442	-	△20,442
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△37,891	△23,465	14,426
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△122,877	△113,358	9,519
前払費用の増減額 (△は増加)	△166,125	144,313	310,438
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△18,932	10,628	29,560
営業未払金の増減額 (△は減少)	48,125	△11,541	△59,667
未払費用の増減額 (△は減少)	△5,899	13,711	19,611
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△29,677	-	29,677
前受金の増減額 (△は減少)	-	35,684	35,684
信託前受金の増減額 (△は減少)	100,439	91,495	△8,944
預り金の増減額 (△は減少)	-	2,293	2,293
信託預り金の増減額 (△は減少)	29,726	△583	△30,310
預り敷金及び保証金償却額	-	△8,441	△8,441
信託預り敷金及び保証金償却額	△10,919	△37,730	△26,810
その他	△5,565	3,460	9,026
小 計	4,867,533	5,624,147	756,614
利息の受取額	358	891	532
利息の支払額	△694,787	△729,634	△34,846
法人税等の支払額	△1,011	△1,115	△103
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,172,092	4,894,289	722,196
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	-	△8,397,263	△8,397,263
信託有形固定資産の取得による支出	△26,174,100	△14,879,336	11,294,763
信託無形固定資産の取得による支出	-	△437,174	△437,174
信託差入敷金及び保証金の支出	△20,000	△500	19,500
預り敷金及び保証金の収入	-	263,994	263,994
預り敷金及び保証金の支出	△21,000	△21,000	-
信託預り敷金及び保証金の収入	1,093,191	501,578	△591,613
信託預り敷金及び保証金の支出	△44,616	△159,688	△115,072
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,166,525	△23,129,391	2,037,134
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入れによる収入	35,500,000	900,000	△34,600,000
長期借入金の返済による支出	△10,200,000	-	10,200,000
投資口の発行による収入	-	18,471,829	18,471,829
分配金の支払額	△2,825,723	△3,096,151	△270,428
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,474,276	16,275,677	△6,198,598
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,479,843	△1,959,423	△3,439,267
現金及び現金同等物の期首残高	15,538,651	17,018,495	1,479,843
現金及び現金同等物の期末残高	17,018,495	15,059,071	△1,959,423

(6) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(7) 会計方針の変更

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
該当事項はありません。	当期より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

貸借対照表、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)

	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
※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		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,237,630	6,900,942
共益費収入	427,261	451,929
駐車場収入	148,209	156,157
その他賃貸収入(注1)	24,639	28,649
賃貸事業収入合計	6,837,740	7,537,680
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注2)	313,142	419,795
賃貸事業一時収入	20,524	57,975
その他雑収入	12,677	13,187
その他賃貸事業収入合計	346,345	490,958
不動産賃貸事業収益合計	7,184,085	8,028,638
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	503,714	552,147
外注委託費	360,853	396,661
水道光熱費	316,131	428,183
損害保険料	12,774	14,232
修繕費(注3)	76,091	84,886
減価償却費	1,291,773	1,408,467
その他賃貸事業費用	59,065	73,003
不動産賃貸事業費用合計	2,620,404	2,957,581
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,563,681	5,071,056
(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。	(注3)修繕費及び修繕積立金を記載しています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
発行可能投資口総口数 及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 159,843口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口

(投資口1口当たり情報)

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
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。	1口当たり純資産額 554,746円 1口当たり当期純利益 17,155円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、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。

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
当期純利益(千円) 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) 3,095,847 期中平均投資口数(口) 159,843	当期純利益(千円) 3,359,870 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) 3,359,870 期中平均投資口数(口) 195,850

(重要な後発事象)

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)	当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)
<p>(i) 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。</p> <p>A. 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)</p> <p>B. 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)</p>	<p>該当事項はありません。</p>

<p>分配金起算日 : 平成 20 年 6 月 1 日(日)</p> <p>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) グリーンシュエオープン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。</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><アクティオーレ関内> (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 m² 建物 2,238.82 m² 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 m²</p> <p><長谷萬ビル東陽町> (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 m² 建物 10,768.11 m² 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 m²</p> <p><ホテルルートイン横浜馬車道> (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 m² 建物 6,610.51 m² (附属建物: 45.36 m²) 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 m²</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><MA 仙台ビル> (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>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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 ² (注) 建物 12,642.98 m ² (附属建物: 4,910.70 m ²)
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 ²
(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)	: 愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号
用途	: 共同住宅・店舗
面積	: 土地 336.55 m ² 建物 2,054.05 m ²
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 ²
(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。	

(9) 発行済投資口数の増減

(本書の日付現在)

出資総額	108,310,509,822円
本投資法人の発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	201,300口

当期において、増資を行いました。本投資法人設立からの出資総額及び発行済投資口総数の増減は、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)
平成20年6月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	(注6)
平成20年7月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	(注7)

(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しました。

(注6) 1口当たり461,580円(引受価額445,566円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり445,566円にて、物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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8月27日提出）をご参照ください。

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。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期 (平成20年5月31日)		当期 (平成20年11月30日)	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	—	—	2,510,590	1.1
		地方	3,269,830	1.6	3,241,904	1.4	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	14,375	0.0
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,891,566	0.9	1,877,045	0.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	4,908,477	2.1
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
首都圏地域			—	—	—	—	
地方		—	—	921,125	0.4		
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				5,161,397	2.5	13,473,520	5.9
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	18,895,073	9.0	18,844,616	8.2
			首都圏地域	21,870,482	10.5	21,742,017	9.5
		地方	30,394,711	14.5	30,184,698	13.2	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,809,221	3.3	6,794,710	3.0
			東京23区	—	—	8,833,435	3.9
			首都圏地域	24,367,073	11.7	24,322,016	10.6
		地方	21,449,088	10.3	21,370,833	9.3	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,978,958	10.0	20,943,544	9.1
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,959,542	1.9	3,918,660	1.7
		地方	9,703,900	4.6	9,678,450	4.2	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,456,996	1.2	2,430,637	1.1
			東京23区	10,959,602	5.2	10,848,673	4.7
首都圏地域			2,270,994	1.1	2,250,994	1.0	
地方		9,551,785	4.6	15,080,943	6.6		
その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
	地方	2,006,756	1.0	1,973,774	0.9		
小計				185,674,187	88.9	199,218,008	86.9
預金等のその他資産				18,005,448	8.6	16,441,052	7.2
資産総額計				208,841,033	100.0	229,132,581	100.0

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

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

	前期 (平成 20 年 5 月 31 日)		当期 (平成 20 年 11 月 30 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	115,906,443	55.5	117,462,130	51.3
純資産総額	92,934,589	44.5	111,670,450	48.7
資産総額	208,841,033	100.0	229,132,581	100.0

(2) 投資不動産物件

平成20年11月30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11月30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	大丸ピーコック 芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町 3番28号	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権	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20)
A5	イオンモール宇城 パリュウ	熊本県宇城市小川町 河江1番地1	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成9年10月	所有権/ 定期借地権	所有権	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 ランド塚本店	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
A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区 真砂町三丁目31番	375.17	2,238.82	SRC B1/9F	平成19年9月	所有権	所有権	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	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町 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
B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区 東陽二丁目4番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成2年11月	所有権 (注21)	所有権 (注21)	無

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960)
平成20年11月期決算短信

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
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
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成19年7月	所有権	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
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	3,656.44 (注22)	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年2月	借地権 (注22)	所有権	無
D19	UUR コート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区西区名駅二丁目5番4号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成20年8月	所有権	所有権	無
D20	UUR コート札幌篠路壱番館	北海道札幌市北区篠路三條六丁目4番32号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成20年9月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区東区泉一丁目14番6号	336.55	2,196.97	S 12F	平成14年9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			370,900.10	538,641.50					

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11月30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	14,954	16,100	6.9	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,070	3,800	1.6	12(5)	13,242.67	13,196.91	99.7
A3	大丸ビーコック芦屋川西店	761	1,110	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	4,897	5,720	2.5	14	12,968.85	12,818.77	98.8
A5	イオンモール宇城バリュー	10,825	10,500	4.5	1(97)	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,646	5,760	2.5	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	3,241	3,120	1.3	1(1)	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,397	4,490	1.9	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	2,057	1,730	0.8	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,889	3,620	1.6	1(9)	2,081.50	1,838.46 (注12)	88.3
A11	Tip's 町田ビル	4,247	4,710	2.0	2(9)	6,715.75	6,715.75 (注12)	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	3,822 (注13)	3,740	1.6	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	11,500	5.0	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,510	2,230	1.0	1(10)	1,938.56	1,938.56 (注12)	100.0
B1	T&G 浜松町ビル	2,161	3,280	1.4	1(6)	2,422.93	2,422.93 (注12)	100.0
B2	SK名古屋ビルディング	5,300	6,570	2.8	7	8,708.52	7,320.01	84.1
B3	福岡アーセオンビル	1,853	2,580	1.1	3(2)	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,416	3,570	1.5	12(1)	2,612.42	2,612.42	100.0
B5	六番町Kビル	2,217	3,470	1.5	1(3)	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	23,895	28,200	12.2	59(1)	45,984.60	44,742.14	97.3
B7	川崎東芝ビル	19,070	31,800	13.7	1(5)	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	長谷萬ビル東陽町	8,847	8,710	3.8	1(1)	7,540.30	7,540.30 (注12)	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	20,943	22,600	9.7	8(1)	53,317.45	53,317.45	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,877	2,140	0.9	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,918	3,440	1.5	2(5)	6,670.21	5,954.48 (注12)	89.3
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,908	4,490	1.9	3	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	T&G 東池袋マンション	1,862	2,190	0.9	1(126戸)	2,603.22	2,542.68 (注12)	97.7
D2	T&G 四谷マンション	1,260	1,410	0.6	1(74戸)	1,679.10	1,593.30 (注12)	94.9
D3	エクセリア馬込	649	675	0.3	1(43戸)	914.98	894.12 (注12)	97.7
D4	駒沢コート	1,617	1,620	0.7	1(95戸)	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	721	754	0.3	1(79戸)	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,170	1,160	0.5	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)	3,475	3,650	1.6	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,129	1,120	0.5	1(1戸)	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,008	3,040	1.3	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UUR コート札幌北三条	1,297	1,320	0.6	1(129戸)	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	624	569	0.3	1(1戸)	2,931.14	2,931.14	100.0

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960)
平成20年11月期決算短信

D12	太平洋セメント東久留米寮新館	496	456	0.2	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,059	971	0.4	1(90戸)	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	444	448	0.2	1(33戸)	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,243	3,060	1.3	1(89戸)	4,097.51	4,001.89 (注12)	97.7
D16	グランルージュ栄	1,572	1,170	0.5	1(74戸)	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,336	1,140	0.5	1(85戸)	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,148	3,300	1.4	2(150戸)	11,525.36	11,425.86 (注12)	99.1
D19	UURコート名古屋名駅	1,537	1,440	0.6	1(35戸)	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路壱番館	921	870	0.4	1(1)	6,271.74	245.20 (注23)	3.9 (注23)
D21	パークサイト泉	955	827	0.4	1(34戸)	2,067.95	1,732.79 (注12)	83.8
E1	リリカラ東北支店	1,973	1,950	0.8	1	9,271.16	9,271.16	100.0
合計		212,691	232,120	100.0	167(1,324)	524,157.30	512,985.10	97.9

不動産等資産の概要3

不動産等資産の用途、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11月30日現在)

物件番号	用途	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	商業施設	ダイエー碑文谷	1,056,000	880,000	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	434,514	364,853	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	536,795	1,647,802	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城バリュー	913,350	1,000,000	7.8% (注17)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	369,609	248,307	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注18)	773,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	283,714	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	(注18)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	182,893	169,773	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	444,475	355,607	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・ システムプラザ磯子(敷地)	565,308	502,814	- (注19)	- (注19)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	143,339	154,434	19%	無
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	224,223	280,166	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	471,484	609,669	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	273,619	119,593	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	246,262	178,339	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	197,775	71,777	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	2,408,056	1,635,147	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,937,329	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	長谷萬ビル東陽町	578,888	366,153	13%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,646,578	2,008,257	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	251,395	132,727	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	297,184	106,232	19%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	124,392	21,779	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	78,139	14,784	13%	無

D3	住居	エクセリア馬込	42,952	7,186	18%	無
D4	住居	駒沢コート	107,766	16,932	11%	無
D5	住居	六本松コート	69,520	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,240	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注18)	55,288	8%	無
D10	住居	UUR コート札幌北三条	104,851	7,838	2%	無
D11	住居	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	79,370	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	34,806	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	173,181	34,315	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	90,033	23	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄II	80,966	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	299,814	22,542	11%	無
D19	住居	UUR コート名古屋名駅	17,511	7,381	16%	無
D20	住居	UUR コート札幌篠路壱番館	7,548	1,887	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	84,688	11,057	12%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注18)	600,000	11%	無
合計			16,534,090	15,311,876	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、ダイエー宝塚中山店及び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、MA仙台ビルに係る「敷地面積」については、全て借地部分の面積です。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8月27日提出)の「(2)投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。
- (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8月27日提出)の「(2)投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。
- (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鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
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
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・リリカラ東北支店 ・UUR コート名古屋名駅 ・UUR コート札幌篠路老番館 	日本土地建物株式会社	東京都千代田区 霞が関一丁目4番1号 日土地ビル
<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷 ・ジョイパーク泉ヶ丘 ・大丸ピーコック芦屋川西店 ・レランドショッピングセンター ・イオンモール宇城パリュエ ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ 磯子(敷地) ・アクティオーレ関内 ・福岡アーセオンビル ・丸増麴町ビル ・六番町Kビル ・長谷萬ビル東陽町 ・新宿ワシントンホテル本館 ・MZビル ・駒沢コート ・六本松コート ・太平洋セメント社宅(メゾン浮間) ・太平洋セメント社宅(習志野社宅) ・アプリーレ新青木一番館 ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・クリオ文京小石川 ・グランルージュ栄 ・グランルージュ栄II ・MA仙台ビル ・パークサイト泉 	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル
<ul style="list-style-type: none"> ・T&G 浜松町ビル ・SK名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・T&G 東池袋マンション ・T&G 四谷マンション ・エクセリア馬込 ・スカイコート芝大門 ・UUR コート札幌北三条 	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 二丁目2番7号 中之島セントラルタワー (東京本社： 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11月30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) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体もしくは一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に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の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成20年11月30日時点において、賃借人が転賃していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。
- (注13) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壤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、将来土壤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壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壤改良積立金」といいます。)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3,822百万円としています。
なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、平成21年1月23日付で、信託受託者との間で土壤改良積立金の交付を受ける旨、合意しております。
- (注14) 「年間賃料総額」は、平成20年11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、千円未満を切捨てて記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成20年11月30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8月27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(二)付保方針」をご参照ください。
- (注17) イオンモール宇城パリュエに係る「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) 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20) 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。
- (注21) 平成20年12月1日付で信託契約を解除のうえ、所有権を取得して現物不動産として保有しています。
- (注22) MA仙台ビルの所在する土地は全て借地のため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。
- (注23) 平成20年11月11日付で取得しました「UURコート札幌篠路壺番館」(賃貸可能面積:6,271.74㎡)は、店舗部分(賃貸可能面積:245.20㎡)を除き平成20年12月1日からの稼働(100%)となる為、平成20年11月末時点の稼働率は3.9%となっています。

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11月30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する鑑定評価額又は鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査に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」には、「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	16,100,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		528 百万円	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		121 百万円	120 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		0 百万円	0 百万円
	減価償却費		72 百万円	71 百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		406 百万円	407 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	3,800,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		245 百万円	248 百万円
	貸室賃料・共益費		211 百万円	207 百万円
	その他収入		33 百万円	41 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		203 百万円	204 百万円
	公租公課		15 百万円	15 百万円
	外注委託費		51 百万円	45 百万円
	水道光熱費		39 百万円	48 百万円
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		3 百万円	4 百万円
	減価償却費		84 百万円	84 百万円
	その他支出		8 百万円	4 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		42 百万円	44 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	1,110,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		30 百万円	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	1 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	5,720,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		280百万円	281百万円
	貸室賃料・共益費		234百万円	230百万円
	その他収入		45百万円	51百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		161百万円	168百万円
	公租公課		12百万円	12百万円
	外注委託費		42百万円	41百万円
	水道光熱費		37百万円	44百万円
	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		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)		118百万円	113百万円	

A5：イオンモール宇城バリュー				
建築時期	平成9年10月(注)		取得価格	11,100,000千円
取得年月日	平成16年12月3日		期末評価額	10,500,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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		193百万円	196百万円
	公租公課		46百万円	47百万円
	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		139百万円	141百万円
	その他支出		2百万円	2百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		263百万円	260百万円	

(注) 保有する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しています。

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	5,760,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		188百万円	197百万円
	貸室賃料・共益費		162百万円	156百万円
	その他収入		25百万円	41百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		80百万円	88百万円
	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		23百万円	25百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	5百万円
	減価償却費		26百万円	26百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		107百万円	108百万円	

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	3,120,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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	4,490,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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	140百万円
	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	61百万円
	公租公課		0百万円	12百万円
	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
	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	78百万円

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	1,730,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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)		33百万円	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。

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	3,620,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		104百万円	111百万円
	貸室賃料・共益費		104百万円	99百万円
	その他収入		0百万円	12百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		20百万円	23百万円
	公租公課		—	3百万円
	外注委託費		5百万円	5百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		13百万円	13百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		84百万円	88百万円	

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	4,710,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月27日～ 平成20年5月31日(157日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		193百万円	224百万円
	貸室賃料・共益費		143百万円	167百万円
	その他収入		49百万円	56百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		70百万円	97百万円
	公租公課		—	13百万円
	外注委託費		14百万円	16百万円
	水道光熱費		35百万円	43百万円
	損害保険料		0百万円	0百万円
	修繕費		0百万円	0百万円
	減価償却費		17百万円	20百万円
	その他支出		2百万円	2百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		122百万円	126百万円	

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	3,740,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成20年1月30日～ 平成20年5月31日(123日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		102百万円	151百万円
	貸室賃料・共益費		102百万円	151百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		31百万円	46百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		0百万円	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		0百万円	0百万円
	減価償却費		26百万円	38百万円
	その他支出		3百万円	5百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		71百万円	105百万円	

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	11,500,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 20 年 2 月 18 日～ 平成 20 年 5 月 31 日（104 日）	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日（183 日）
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		160 百万円	282 百万円
	貸室賃料・共益費		160 百万円	282 百万円
	その他収入		-	-
	(B) 賃貸事業費用 小計		0 百万円	0 百万円
	公租公課		0 百万円	-
	外注委託費		0 百万円	0 百万円
	水道光熱費		-	-
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		-	-
	減価償却費		-	-
	その他支出		-	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		159 百万円	282 百万円	

(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。

A14：アクティオーレ関内				
建築時期	平成 19 年 9 月		取得価格	2,410,000 千円
取得年月日	平成 20 年 6 月 30 日		期末評価額	2,230,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 期	第 10 期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日（日）	平成 20 年 6 月 30 日～ 平成 20 年 11 月 30 日（154 日）
特記すべき事項はありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		-	65 百万円
	貸室賃料・共益費		-	65 百万円
	その他収入		-	0 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		-	16 百万円
	公租公課		-	-
	外注委託費		-	5 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		-	11 百万円
	その他支出		-	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		-	49 百万円	

B1：T&G 浜松町ビル				
建築時期	昭和 63 年 12 月		取得価格	2,257,000 千円
取得年月日	平成 15 年 12 月 26 日		期末評価額	3,280,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日（183 日）	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日（183 日）
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		108 百万円	109 百万円
	貸室賃料・共益費		98 百万円	98 百万円
	その他収入		9 百万円	10 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		35 百万円	36 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	7 百万円
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		0 百万円	0 百万円
	減価償却費		10 百万円	10 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)		72 百万円	73 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	6,570,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		274 百万円	242 百万円
	貸室賃料・共益費		249 百万円	216 百万円
	その他収入		24 百万円	25 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		81 百万円	82 百万円
	公租公課		14 百万円	14 百万円
	外注委託費		25 百万円	24 百万円
	水道光熱費		20 百万円	22 百万円
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		2 百万円	1 百万円
	減価償却費		16 百万円	17 百万円
	その他支出		1 百万円	1 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		192 百万円	159 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	2,580,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		131 百万円	137 百万円
	貸室賃料・共益費		118 百万円	119 百万円
	その他収入		13 百万円	18 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		66 百万円	70 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		14 百万円	16 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		29 百万円	29 百万円
	その他支出		0 百万円	0 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		65 百万円	67 百万円	

B4：丸増翹町ビル				
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	3,570,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		123 百万円	124 百万円
	貸室賃料・共益費		117 百万円	117 百万円
	その他収入		6 百万円	6 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		40 百万円	43 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		7 百万円	8 百万円
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		1 百万円	3 百万円
	減価償却費		8 百万円	8 百万円
	その他支出		1 百万円	1 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		82 百万円	80 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	3,470,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		98 百万円	98 百万円
	貸室賃料・共益費		98 百万円	98 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		34 百万円	34 百万円
	公租公課		10 百万円	9 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	3 百万円
	減価償却費		8 百万円	7 百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		64 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	28,200,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		1,180 百万円	1,194 百万円
	貸室賃料・共益費		1,063 百万円	1,036 百万円
	その他収入		117 百万円	157 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		505 百万円	530 百万円
	公租公課		90 百万円	90 百万円
	外注委託費		96 百万円	98 百万円
	水道光熱費		124 百万円	174 百万円
	損害保険料		1 百万円	1 百万円
	修繕費		21 百万円	18 百万円
	減価償却費		157 百万円	135 百万円
	その他支出		14 百万円	10 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		674 百万円	663 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	31,800,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		795 百万円	834 百万円
	貸室賃料・共益費		795 百万円	834 百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		197 百万円	181 百万円
	公租公課		50 百万円	51 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	2 百万円
	減価償却費		137 百万円	116 百万円
	その他支出		1 百万円	4 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		598 百万円	653 百万円	

B8：長谷萬ビル東陽町				
建築時期	平成 2 年 11 月		取得価格	8,500,000 千円
取得年月日	平成 20 年 6 月 30 日		期末評価額	8,710,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 (日)	平成 20 年 6 月 30 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (154 日)
特記すべき事項はありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		—	231 百万円
	貸室賃料・共益費		—	210 百万円
	その他収入		—	21 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		—	19 百万円
	水道光熱費		—	17 百万円
	損害保険料		—	0 百万円
	修繕費		—	0 百万円
	減価償却費		—	32 百万円
	その他支出		—	0 百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		—	161 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	22,600,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		824 百万円	823 百万円
	貸室賃料・共益費		824 百万円	823 百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		185 百万円	189 百万円
	公租公課		94 百万円	95 百万円
	外注委託費		27 百万円	28 百万円
	水道光熱費		3 百万円	4 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		38 百万円	38 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)		638 百万円	633 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	2,140,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		57 百万円	63 百万円
	貸室賃料・共益費		57 百万円	57 百万円
	その他収入		—	6 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		20 百万円	20 百万円
	公租公課		5 百万円	5 百万円
	外注委託費		0 百万円	0 百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		14 百万円	14 百万円
	その他支出		—	—
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		36 百万円	42 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	3,440,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成20年4月10日～ 平成20年5月31日(52日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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	123百万円
	貸室賃料・共益費		34百万円	123百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		18百万円	68百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		1百万円	7百万円
	水道光熱費		0百万円	1百万円
	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		13百万円	46百万円
	その他支出		3百万円	12百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		15百万円	54百万円	

C4 : ホテルルートイン横浜馬車道				
建築時期	平成19年7月		取得価格	4,720,000千円
取得年月日	平成20年6月30日		期末評価額	4,490,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日(日)	平成20年6月30日～ 平成20年11月30日(154日)
特記すべき事項はありません。	(A)貸貸事業収入 小計		—	140百万円
	貸室賃料・共益費		—	117百万円
	その他収入		—	23百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		—	52百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		—	3百万円
	水道光熱費		—	9百万円
	損害保険料		—	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		—	38百万円
	その他支出		—	—
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		—	88百万円	

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	2,190,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		74百万円	68百万円
	貸室賃料・共益費		66百万円	66百万円
	その他収入		7百万円	2百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		44百万円	39百万円
	公租公課		4百万円	2百万円
	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		4百万円	1百万円
	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)貸貸事業損益=(A)-(B)		30百万円	28百万円	

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	1,410,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		47 百万円	46 百万円
	貸室賃料・共益費		44 百万円	42 百万円
	その他収入		3 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	1 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	3 百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		21 百万円	20 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	675,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		24 百万円	23 百万円
	貸室賃料・共益費		21 百万円	21 百万円
	その他収入		2 百万円	2 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		15 百万円	14 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		1 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		1 百万円	1 百万円
	(C) 賃貸事業損益=(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	1,620,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		52 百万円	53 百万円
	貸室賃料・共益費		52 百万円	53 百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 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	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) 賃貸事業損益=(A)-(B)		36 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	754,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		34 百万円	34 百万円
	貸室賃料・共益費		34 百万円	34 百万円
	その他収入		0 百万円	0 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		14 百万円	14 百万円
	公租公課		2 百万円	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	1 百万円
	減価償却費		11 百万円	11 百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		19 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	1,160,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		32 百万円	32 百万円
	貸室賃料・共益費		32 百万円	32 百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		13 百万円	13 百万円
	公租公課		1 百万円	1 百万円
	外注委託費		0 百万円	0 百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		10 百万円	10 百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		19 百万円	19 百万円	

D7：太平洋セメント社宅（メゾン浮間）				
建築時期	平成 4 年 3 月		取得価格	3,530,000 千円
取得年月日	平成 16 年 10 月 26 日		期末評価額	3,650,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		123 百万円	123 百万円
	貸室賃料・共益費		123 百万円	123 百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		47 百万円	47 百万円
	公租公課		10 百万円	9 百万円
	外注委託費		1 百万円	1 百万円
	水道光熱費		—	—
	損害保険料		0 百万円	0 百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		36 百万円	36 百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		75 百万円	76 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	1,120,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日（183日）	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日（183日）
最近の有価証券報告書（平成20年8月27日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		51百万円	51百万円
	貸室賃料・共益費		51百万円	51百万円
	その他収入		—	—
	(B) 賃貸事業費用 小計		14百万円	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		9百万円	8百万円
	その他支出		—	—
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		36百万円	37百万円	

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	3,040,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日（183日）	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日（183日）
最近の有価証券報告書（平成20年8月27日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B) 賃貸事業費用 小計		(注)	(注)
	公租公課		(注)	(注)
	外注委託費		(注)	(注)
	水道光熱費		(注)	(注)
	損害保険料		(注)	(注)
	修繕費		(注)	(注)
	減価償却費		(注)	(注)
	その他支出		(注)	(注)
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		64百万円	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	1,320,000 千円
[損益状況]	運用期間	第 9 期 平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	第 10 期 平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)	
	(A) 賃貸事業収入 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	2 百万円	2 百万円	
	(B) 賃貸事業費用 小計	26 百万円	24 百万円	
	公租公課	4 百万円	3 百万円	
	外注委託費	2 百万円	1 百万円	
	水道光熱費	2 百万円	1 百万円	
	損害保険料	0 百万円	0 百万円	
	修繕費	—	—	
	減価償却費	17 百万円	17 百万円	
	その他支出	0 百万円	0 百万円	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26 百万円	27 百万円		
特記事項	<p>本物件に係る建物についてはその建築に際し、札幌市の「札幌市福祉のまちづくり条例」に基づく建築主と札幌市との事前協議が行われ、札幌市から同条例に定める整備基準に一部適合しない箇所があるとの指摘（車いす使用者向エレベーター寸法の対応や視覚障害者誘導用ブロックの設置等）を受けましたが、これらの不適合箇所については、その平面計画上及び建物用途上の観点から容認された旨、報告を受けています。</p>			

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	569,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期 平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	第 10 期 平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計	25 百万円	25 百万円	
	貸室賃料・共益費	25 百万円	25 百万円	
	その他収入	—	—	
	(B) 賃貸事業費用 小計	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) 賃貸事業損益=(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	456,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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	971,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		39百万円	39百万円
	貸室賃料・共益費		39百万円	39百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		17百万円	15百万円
	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		1百万円	0百万円
	減価償却費		12百万円	11百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		22百万円	23百万円	

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	448,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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		6百万円	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	—
	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	3,060,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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	99百万円
	貸室賃料・共益費		94百万円	94百万円
	その他収入		3百万円	5百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		41百万円	40百万円
	公租公課		2百万円	1百万円
	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		5百万円	5百万円
	減価償却費		29百万円	29百万円
	その他支出		1百万円	2百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		56百万円	58百万円	

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	1,170,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月1日～ 平成20年5月31日(183日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27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	45百万円
	貸室賃料・共益費		50百万円	45百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		22百万円	21百万円
	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)		28百万円	23百万円	

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	1,140,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成19年12月26日～ 平成20年5月31日(158日)	平成20年6月1日～ 平成20年11月30日(183日)
最近の有価証券報告書(平成20年8月27日提出)より変更ありません。	(A)貸貸事業収入 小計		35百万円	40百万円
	貸室賃料・共益費		35百万円	40百万円
	その他収入		0百万円	—
	(B)貸貸事業費用 小計		14百万円	19百万円
	公租公課		0百万円	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		14百万円	16百万円
	その他支出		0百万円	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		20百万円	20百万円	

D18：MA仙台ビル				
建築時期	平成20年2月		取得価格	3,440,000千円
取得年月日	平成20年9月24日		期末評価額	3,300,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日(日)	平成20年9月24日～ 平成20年11月30日(68日)
特記すべき事項はありません。	(A)貸貸事業収入 小計		—	58百万円
	貸室賃料・共益費		—	57百万円
	その他収入		—	1百万円
	(B)貸貸事業費用 小計		—	27百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		—	2百万円
	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		—	17百万円
	その他支出		—	5百万円
	(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		—	31百万円

D19：UUR コート名古屋名駅				
建築時期	平成20年8月		取得価格	1,473,000千円
取得年月日	平成20年9月30日		期末評価額	1,440,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日(日)	平成20年9月30日～ 平成20年11月30日(62日)
特記すべき事項はありません。	(A)貸貸事業収入 小計		—	2百万円
	貸室賃料・共益費		—	2百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		—	7百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		—	0百万円
	水道光熱費		—	0百万円
	損害保険料		—	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		—	6百万円
	その他支出		—	—
	(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		—	△5百万円

D20：UUR コート札幌篠路寄番館				
建築時期	平成20年9月		取得価格	870,000千円
取得年月日	平成20年11月11日		期末評価額	870,000千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第9期	第10期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日(日)	平成20年11月11日～ 平成20年11月30日(20日)
特記すべき事項はありません。	(A)貸貸事業収入 小計		—	0百万円
	貸室賃料・共益費		—	0百万円
	その他収入		—	—
	(B)貸貸事業費用 小計		—	1百万円
	公租公課		—	—
	外注委託費		—	0百万円
	水道光熱費		—	0百万円
	損害保険料		—	0百万円
	修繕費		—	—
	減価償却費		—	1百万円
	その他支出		—	—
	(C)貸貸事業損益=(A)-(B)		—	△1百万円

D21：パークサイト泉				
建築時期	平成 14 年 9 月		取得価格	900,000 千円
取得年月日	平成 20 年 11 月 21 日		期末評価額	827,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 年 月 日～ 平成 年 月 日 (日)	平成 20 年 11 月 21 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (10 日)
特記すべき事項はありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		—	1 百万円
	貸室賃料・共益費		—	1 百万円
	その他収入		—	0 百万円
	(B) 賃貸事業費用 小計		—	0 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		—	—
	減価償却費		—	0 百万円
	その他支出		—	0 百万円
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		—	1 百万円

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	1,950,000 千円
特記事項	[損益状況]	運用期間	第 9 期	第 10 期
			平成 19 年 12 月 1 日～ 平成 20 年 5 月 31 日 (183 日)	平成 20 年 6 月 1 日～ 平成 20 年 11 月 30 日 (183 日)
最近の有価証券報告書（平成 20 年 8 月 27 日提出）より変更ありません。	(A) 賃貸事業収入 小計		(注)	(注)
	貸室賃料・共益費		(注)	(注)
	その他収入		(注)	(注)
	(B) 賃貸事業費用 小計		(注)	(注)
	公租公課		(注)	(注)
	外注委託費		(注)	(注)
	水道光熱費		(注)	(注)
	損害保険料		(注)	(注)
	修繕費		(注)	(注)
	減価償却費		(注)	(注)
	その他支出		(注)	(注)
	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		25 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、本投資法人では上記資産以外に、以下の物件の取得契約を締結しています。

- ・ UUR コート十三本町 : 平成 21 年 2 月 26 日取得予定
- ・ UUR コート札幌篠路式番館 : 平成 21 年 7 月 11 日取得予定

上記、UUR コート十三本町及び UUR コート札幌篠路式番館の詳細につきましては、それぞれ、平成 20 年 7 月 30 日付「資産の取得に関するお知らせ（UUR コート十三本町）」及び平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路式番館・式番館）」をご参照下さい。

(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11月30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	昇降機設備(エレベーター)更新工事	自 平成20年12月 至 平成21年5月	35	—	—
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6月 至 平成21年11月	35	—	—
ダイエー碑文谷	受電設備整備工事	自 平成21年6月 至 平成21年11月	60	—	—
ダイエー碑文谷	防排煙連動盤代替	自 平成21年8月 至 平成21年10月	10	—	—
レランドショッピングセンター	建築設備不備箇所改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	10	—	—
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・オアシスコート他)	自 平成21年1月 至 平成21年3月	80	—	—
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1・2F及び外灯)	自 平成21年2月 至 平成21年3月	20	—	—
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2月 至 平成21年3月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	外気処理用エアハン更新工事(ジャスコ棟東側)	自 平成21年6月 至 平成21年7月	10	—	—
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2F)	自 平成21年9月 至 平成21年10月	21	—	—
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HW区画)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	40	—	—
Tip's 町田ビル	リニューアル工事(外壁・サイン等)	自 平成21年4月 至 平成21年5月	100	—	—
丸増麴町ビル	空調機更新工事(第1期)	自 平成21年11月 至 平成21年11月	25	—	—
新大阪セントラルタワー	2F オフィス部分個別空調工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	30	—	—
新大阪セントラルタワー	23F 空調設備更新工事	自 平成21年2月 至 平成21年3月	94	—	—
新大阪セントラルタワー	3F~11F 空調設備改修工事(第1期)	自 平成20年9月 至 平成21年3月	60	—	—
新大阪セントラルタワー	3F~11F 空調設備改修工事(第2期)	自 平成21年6月 至 平成21年11月	300	—	—
新大阪セントラルタワー	自動制御更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年11月	11	—	—
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事(第1期)	自 平成21年1月 至 平成21年5月	150	—	—
新大阪セントラルタワー	シャッター開閉器・制御盤取替修理工事	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	No.1・2号機駐車場改修工事(操作盤更新)	自 平成21年3月 至 平成21年5月	10	—	—

新大阪セントラルタワー	No.6号機駐車場改修工事(制御盤等更新:第1期)	自 平成21年3月 至 平成21年5月	15	-	-
新大阪セントラルタワー	調光器更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	20	-	-
新大阪セントラルタワー	防災総合監視盤更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	160	-	-
新大阪セントラルタワー	中央監視盤更新工事(ビルマル管理ソフトを除く)	自 平成21年6月 至 平成21年11月	100	-	-
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事(第2期)	自 平成21年6月 至 平成21年11月	150	-	-
新大阪セントラルタワー	No.3~5号機駐車場改修工事(操作盤更新)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	15	-	-
新大阪セントラルタワー	No.1~5号機駐車場改修工事(パレット・部品)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	43	-	-
新大阪セントラルタワー	No.6号機駐車場改修工事(制御盤等更新:第2期)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	20	-	-
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20年12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1月 至 平成21年2月	21	-	-
川崎東芝ビル	4・7Fテスト室加湿器老朽更新工事(第2期)	自 平成21年1月 至 平成21年3月	17	-	-
川崎東芝ビル	4・7Fテスト室加湿器老朽更新工事(第3期)	自 平成21年5月 至 平成21年7月	12	-	-
新宿ワシントンホテル	冷凍機1・2号機交換工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	89	-	-
MZビル	空き区画オフィス仕様造作工事(402区画)	自 平成21年5月 至 平成21年5月	15	-	-
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	24	-	-
南山コート1号館	屋上遮熱工事	自 平成21年4月 至 平成21年4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341百万円であり、当期費用に区分された修繕費59百万円と併せ、401百万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)
ダイエー碑文谷	空調用冷温水発生機(1号機)整備工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	23
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	50
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事(産廃処理費以外)	自 平成20年9月 至 平成20年10月	22
新大阪セントラルタワー	非常放送設備更新	自 平成20年10月 至 平成20年11月	19

川崎東芝ビル	貫流ボイラ老朽更新 (2基目/全2基)	自 平成20年7月 至 平成20年8月	15
川崎東芝ビル	非常照明・操作用直流電源 装置更新	自 平成20年7月 至 平成20年10月	13
川崎東芝ビル	4・7Fテスト室加湿器 老朽更新(第1期)	自 平成20年9月 至 平成20年10月	16
その他の資本的支出			180
合計			341

(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 11 月 30 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 ²	913,350 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 ²	1,394,364 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 ²	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	36,118.31 m ²	1,937,329 千円	平成 25 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	26,605.59 m ²	－(注 4)	平成 21 年 3 月 31 日他 (注 5)
6	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 ・アクティオーレ関内 ・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 ・UUR コート札幌篠路壱番館 ・パークサイト泉	不動産管理業	26,162.14 m ²	291,464 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 ・アクティオーレ関内 平成 25 年 11 月 30 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 ・UUR コート札幌篠路 壱番館 平成 25 年 11 月 30 日 ・パークサイト泉 平成 21 年 11 月 30 日
7	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 ²	435,576 千円	・メゾン浮間 平成 31 年 10 月 25 日 ・習志野社宅 平成 31 年 10 月 25 日 ・太平洋セメント蘇我寮 平成 21 年 2 月 7 日 ・太平洋セメント東久留米 寮新館 平成 21 年 2 月 7 日
8	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 ²	1,052,883 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
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 ²	－(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 ²	－(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 11 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 3) アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、アクティオーレ関内、MZ ビル、UUR コート札幌篠路壱番館及びパークサイト泉については、賃料は、各エンドテナントから直接本投資法人又は各信託受託者に支払われています。そのため、当該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 11月末日	平成20年 5月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日	平成20年 10月末日	平成20年 11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	99.2%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
	A5	イオンモール宇城バリュー	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A6	天神ルーチェ	93.5%	88.3%	88.3%	88.3%	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%	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%	88.3%	88.3%
	A11	Tip's 町田ビル	-	100.0%	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%	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%	100.0%	100.0%	100.0%
	A14	アクティオーレ関内	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設 計			99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.6%	99.6%
オフィス ビル	B1	T&G 浜松町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B2	SK名古屋ビルディング	100.0%	100.0%	86.0%	86.0%	86.0%	86.0%	88.6%	84.1%
	B3	福岡アーセオンビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B4	丸増麹町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B5	六番町Kビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B6	新大阪セントラルタワー	97.3%	97.8%	93.0%	93.0%	95.4%	96.3%	95.6%	95.4%
	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%	100.0%	100.0%	100.0%
	B8	長谷萬ビル東陽町	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
オフィスビル 計			99.2%	99.5%	97.3%	97.3%	97.9%	98.1%	98.1%	97.7%
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%	86.3%	86.3%	89.3%	89.3%	89.3%
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	-	-	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%
ホテル 計			100.0%	98.9%	98.8%	98.8%	98.8%	99.0%	99.0%	99.0%
住居	D1	T&G 東池袋マンション	97.7%	92.2%	93.8%	95.3%	95.3%	95.3%	99.2%	97.7%
	D2	T&G 四谷マンション	97.4%	92.3%	92.3%	93.6%	97.4%	97.4%	97.4%	94.9%
	D3	エクセリア馬込	95.6%	100.0%	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%	100.0%	97.7%
	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	97.9%	96.2%	99.3%	98.2%	96.0%	98.2%	98.2%	97.7%
	D16	グランルージュ栄	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%	100.0%
	D18	MA仙台ビル	-	-	-	-	-	96.7%	98.9%	99.1%
	D19	UUR コート名古屋名駅	-	-	-	-	-	0%(注2)	100.0%	100.0%
	D20	UUR コート札幌篠路老番館	-	-	-	-	-	-	-	3.9%(注2)
	D21	パークサイト泉	-	-	-	-	-	-	-	83.8%
住居 計			99.7%	99.3%	99.6%	99.5%	99.5%	95.8%	99.7%	92.8%
その 他	E1	リリカラ東北支店	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%	100.0%
合計			99.7%	99.4%	99.0%	99.0%	99.1%	98.6%	99.2%	97.9%

(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) UUR コート名古屋名駅(平成20年9月30日取得)のテナントとの建物賃貸借契約に基づく賃貸開始日は10月1日のため、9月30日時点での稼働率は0%となっています。また、UUR コート札幌篠路老番館(平成20年11月11日付取得、賃貸可能面積: 6,271.74㎡)は、店舗部分(賃貸可能面積: 245.20㎡)を除き平成20年12月1日からの稼働(100%)となるため、平成20年11月末時点の稼働率は3.9%となっています。