

Residences And Others

Hotels



United Urban Investment Corporation

Offices

ユナイテッド・アーバン投資法人

第 **6** 期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日

Retail Properties

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關しまして、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18年11月30日に第6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6期(平成18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6期は、営業収益6,294百万円、営業利益3,147百万円となり、当期純利益2,748百万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17,197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ひ申し上げます。



ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員 田中 康裕



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	22
IV. 貸借対照表	38
V. 損益計算書	40

VI. 投資主資本等変動計算書	41
VII. 金銭の分配に係る計算書	48
VIII. 監査報告書	49
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
X. 資産運用会社のご紹介	52
XI. 投資主インフォメーション	56

I. 決算ハイライト

第6期分配金額

第6期(平成18年6月1日～平成18年11月30日)分配金

17,197円

運用状況

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業収益	3,135百万円	5,320百万円	5,605百万円	5,749百万円	6,294百万円
営業利益	1,809百万円	2,793百万円	2,794百万円	2,904百万円	3,147百万円
経常利益	1,599百万円	2,344百万円	2,385百万円	2,574百万円	2,749百万円
当期純利益	1,598百万円	2,339百万円	2,384百万円	2,573百万円	2,748百万円

(注) 本投資法人における第2期の計算期間は平成16年6月1日～平成16年11月30日の183日間、第3期の計算期間は平成16年12月1日～平成17年5月31日の182日間、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日間であります。

分配状況

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	19,090円	14,638円	14,919円	16,100円	17,197円
分配金総額	1,598百万円	2,339百万円	2,384百万円	2,573百万円	2,748百万円
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	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%	99.9%
純資産分配率	4.0%	2.5%	2.6%	2.8%	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。

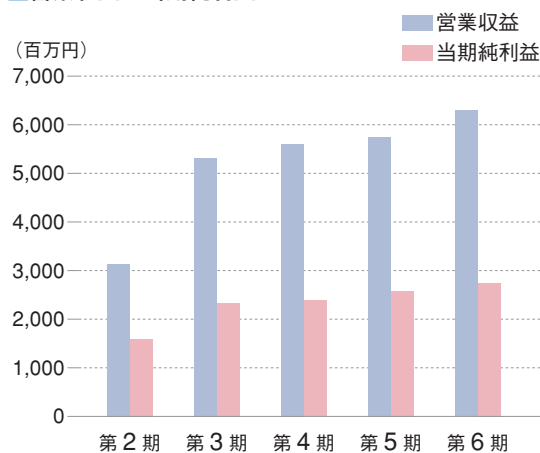
I. 決算ハイライト

財務状態

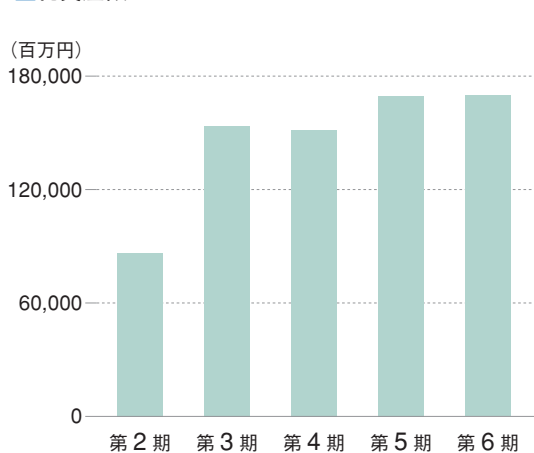
	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
総資産額	86,260百万円	153,739百万円	151,461百万円	169,554百万円	169,797百万円
純資産額	40,194百万円	92,178百万円	92,223百万円	92,412百万円	92,587百万円
純資産比率	46.6%	60.0%	60.9%	54.5%	54.5%
1口当たり純資産額	480,007円	576,681円	576,962円	578,143円	579,240円

(注) 期末発行済投資口数 第2期 83,738口 第3期 159,843口 第4期 159,843口 第5期 159,843口 第6期 159,843口

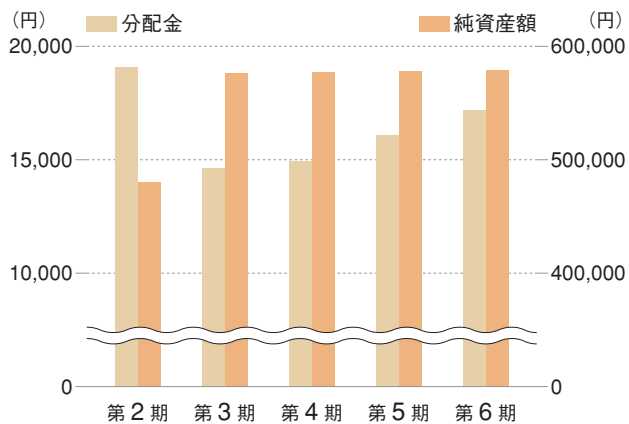
■ 営業収益・当期純利益



■ 総資産額



■ 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



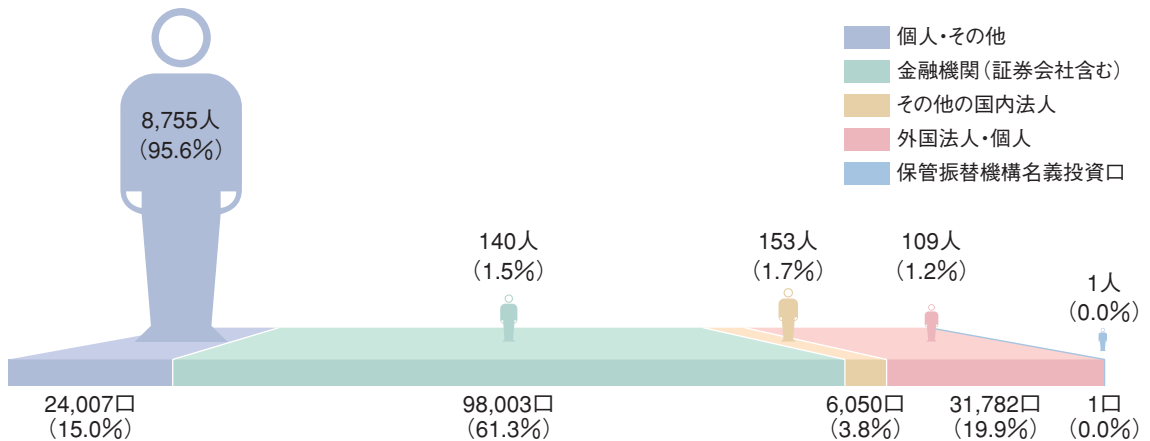
投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数 (平成18年11月30日現在)

所有者別投資主数 合計9,158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

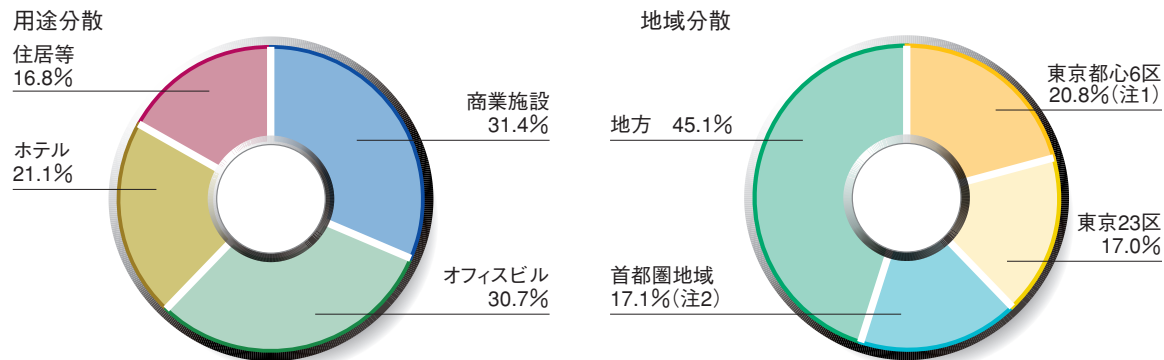
安定収益を目指した総合型ポートフォリオ 投資主の利益の最大化

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、住居等）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、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

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18年11月30日現在)



(注1) 「東京都市心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。

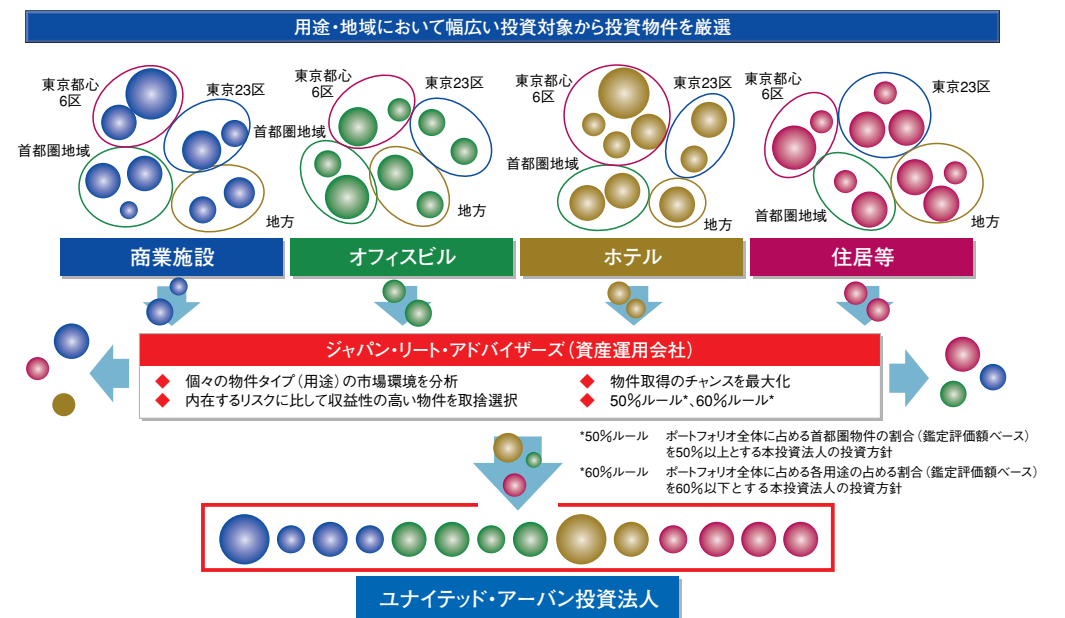
- 収益の安定
 - 特定の用途、地域の市場環境等の変動による影響を平準化
 - 自然災害等による損害のリスクを軽減
- 潜在的な外部成長力
 - 取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、地域分散を積極的に図ることにより、外部成長の機会が増大

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、本投資法人の最適な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。

Ⅱ. 投資法人の概要

2. 第6期TOPICS

第6期取得物件

D17 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

敷地面積 1,009.16㎡

延床面積 3,912.49㎡

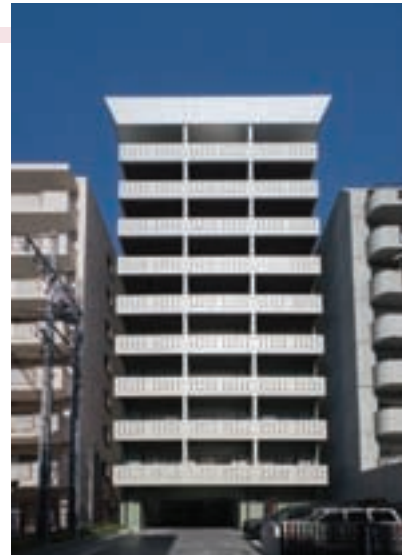
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地上10階建

賃貸戸数 96戸

建築時期 平成18年3月

所有形態 (土地) 所有権
(建物) 所有権



『天神ルーチェ』が第20回（平成18年度）福岡市都市景観賞を受賞



物件写真－昼－



物件写真－夜－



－表彰状－

平成18年度「福岡市都市景観賞」に本投資法人が保有する「天神ルーチェ」が選ばれました。同賞は、まちの魅力的・個性的な景観づくりに役立っているものや、周辺の環境と調和し、その雰囲気を高めている建物やまちなみなどを表彰するものです。

当建物は、建物や看板類が横行する市街地の中にあって、建築ラインを少しセットバックさせていること、ぼかし絵のように浮かび上がる抑え気味の壁面広告等がわびさびの世界にも通じるものと称され高い評価を受けました。

格付けの状況

発行体格付けの新規取得(ムーディーズ) 発行体格付け **A3** [格付けの見通し: 安定的]

本投資法人は平成18年11月7日にムーディーズ・インベスターズ・サービス(以下「ムーディーズ」といいます。)より発行体格付け「A3」を取得しました。

このA3の格付けは総合型REITの持つ幅広い投資機会を活かして競争力のある物件に選別投資するというユニテッド・アーバン投資法人の堅実な投資方針、資産運用会社のスポンサーネットワーク等を利用した着実な物件取得能力及び管理・運営能力、ポートフォリオの高い収益力に支えられた保守的な財務方針、および財務の柔軟性を反映している。(ムーディーズNEWSより引用)

格付けの引き上げ(R&I) 発行体格付け **A- → A** [格付けの方向性: 安定的]

本投資法人の株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」といいます。)による発行体格付けが平成18年9月25日にA-からAに格上げされました。

今回の格上げは、

- (1) 資産規模が1,500億円を突破して強い事業基盤を築きつつあること
- (2) 大手商社の丸紅が運用会社の筆頭株主となり同社との連携体制が明確化したこと
- (3) 保守的な負債水準、比較的高い収益を維持し、有利子負債は全額無担保、長期固定金利が中心となるなど財務基盤が安定したことなどを主な理由とする。(R&I NEWS RELEASEより引用)

3. 第7期取得予定物件

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



II. 投資法人の概要

4. ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

(平成18年11月30日現在)

物件番号	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	比率	用途毎比率
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	15,300	9.8%	31.4%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	4.4%	
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	3.3%	
A5		ダイヤモンドシティ・パリュウ	11,100	7.1%	
A6		天神ルーチェ	6,500	4.2%	
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	2.1%	
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	2,257	1.5%	30.7%
B2		SK名古屋ビルディング	5,400	3.5%	
B3		福岡アーセオンビル	2,080	1.3%	
B4		丸増麴町ビル	2,350	1.5%	
B5		六番町Kビル	2,150	1.4%	
B6		新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	14,279	9.2%	
B7		川崎東芝ビル	19,200	12.4%	
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	21,100	13.6%	21.1%
(B6)		新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	9,721	6.3%	
C2		東横イン品川駅高輪口	1,884	1.2%	
D1	住居等	T&G東池袋マンション	2,021	1.3%	16.8%
D2		T&G四谷マンション	1,355	0.9%	
D3		エクセリア馬込	697	0.4%	
D4		駒沢コート	1,680	1.1%	
D5		六本松コート	757	0.5%	
D6		スカイコート芝大門	1,175	0.8%	
D7		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,530	2.3%	
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	1.9%	
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	0.7%	
D14		南山コート2号館	450	0.3%	
D15		クリオ文京小石川	3,170	2.0%	
D16		リリカラ東北支店	2,050	1.3%	
D17		グランルージュ栄	1,570	1.0%	
合計			155,343	100.0%	

(注1) 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。

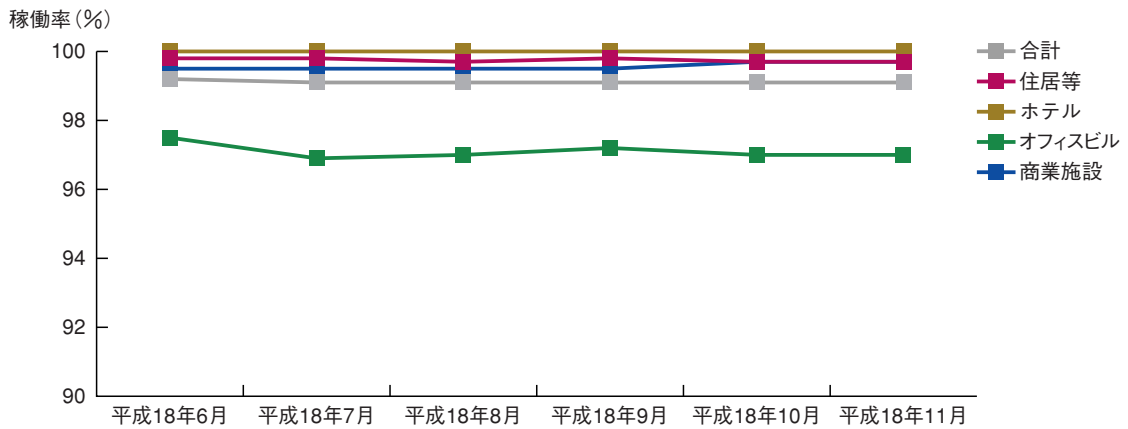
(注2) 上記取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税等は含まない)について百万円以下を四捨五入して記載しております。

稼働率

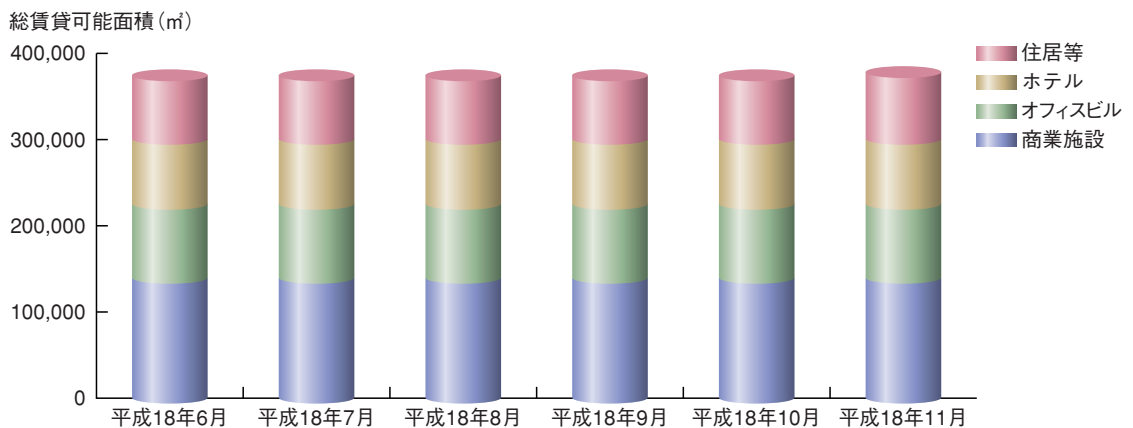
	平成18年					
	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末
商業施設	99.5%	99.5%	99.5%	99.5%	99.7%	99.7%
オフィスビル	97.5%	96.9%	97.0%	97.2%	97.0%	97.0%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居等	99.8%	99.8%	99.7%	99.8%	99.7%	99.7%
合計	99.2%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%

(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

5. ポートフォリオの概要

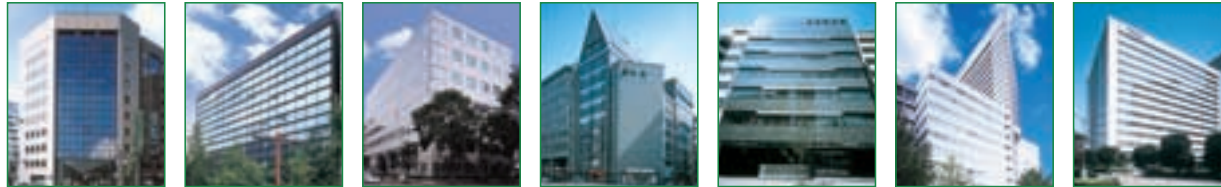
ポートフォリオマップ

A 商業施設 RETAIL PROPERTIES



A1 タイエー碑文谷 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 ダイヤモンドシティパルク A6 天神ルーチェ A7 ヤマダ電機テックランド本店

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 福岡アーセナルビル B4 丸増麹町ビル B5 六番町Kビル B6 新大阪セントラルタワー (注1) B7 川崎東芝ビル

C ホテル HOTELS



C1 新宿ワシントンホテル本館 (B6) 新大阪セントラルタワー (注1) C2 東横イン品川駅高輪口

D 住居等 RESIDENCES AND OTHERS

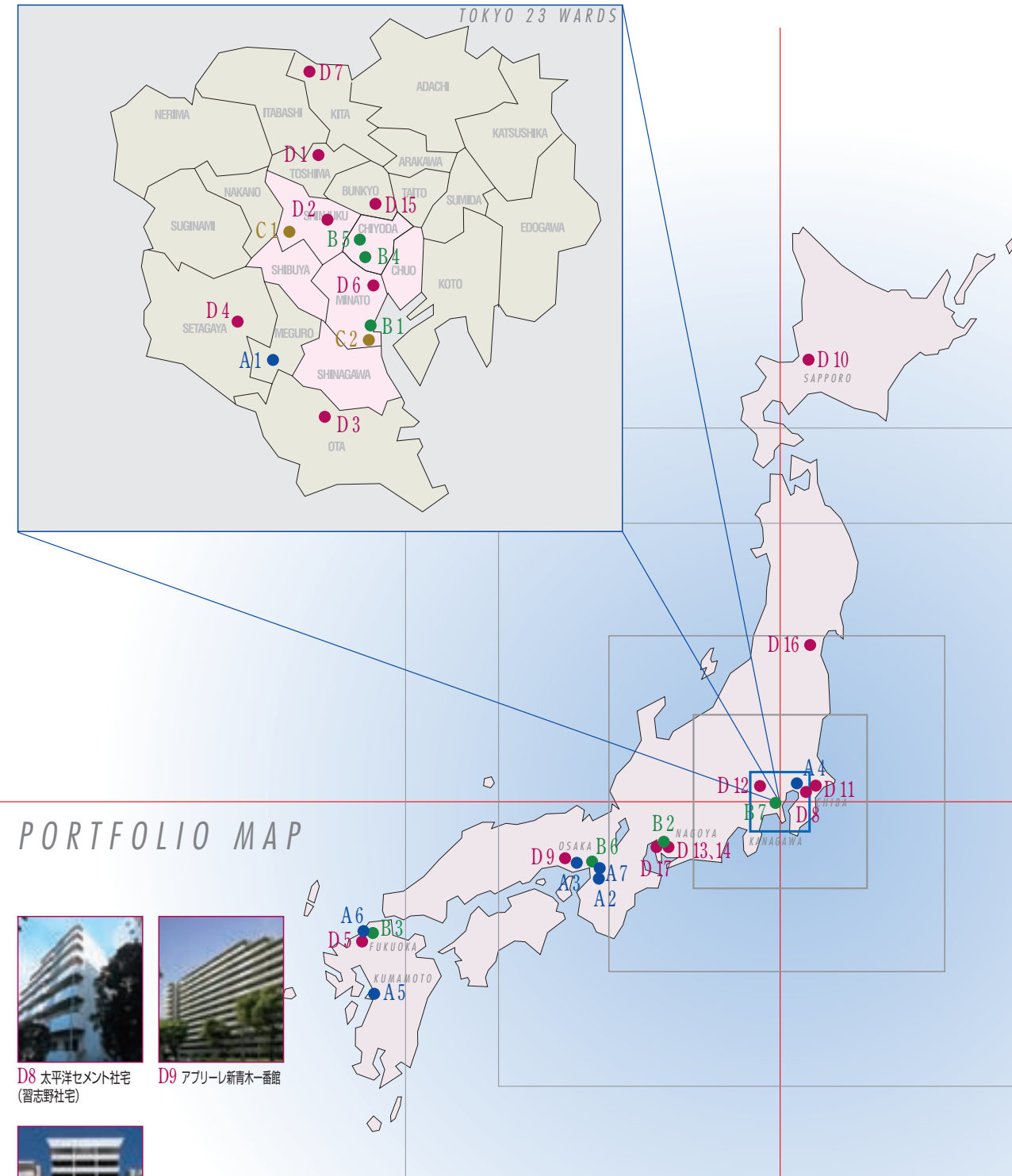


D1 T&G東池袋マンション D2 T&G四谷マンション D3 エクセリア馬込 D4 駒沢コート D5 六本松コート D6 スカイコート芝大門 D7 太平洋セメント社宅 (メソノ浮間)



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 リリカラ東北支店

(注1) 新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。
※は第6期取得物件です。



PORTFOLIO MAP



D8 太平洋セメント社宅 (習志野社宅) D9 アプリレ新青木一番館



D17 グランルージュール※

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 ダイヤモンドシティ・バリュー

Diamond City 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1)
 階数 2階建(注1)
 建築時期 平成9年10月(注1)
 所有形態 (土地)所有権、定期借地権 (建物)所有権
 (注1) 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



Ⅱ. 投資法人の概要

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



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 S K 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

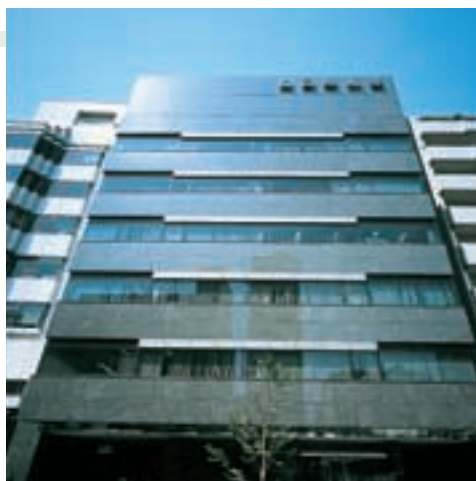
所在地 東京都千代田区麹町三丁目3番地8
 敷地面積 703.24㎡
 延床面積 5,218.55㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数 地下1階付9階建
 建築時期 平成元年9月
 所有形態 (土地)所有権(共有) (建物)区分所有権



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



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。

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



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

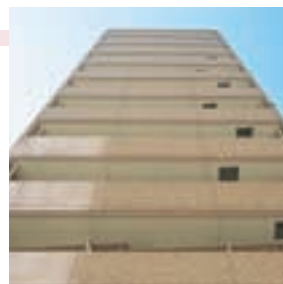
所在地	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	階数	6階建
敷地面積	1,738.67㎡	賃貸戸数	100戸
延床面積	3,294.36㎡	建築時期	平成6年3月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



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 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成16年6月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	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
営業収益	百万円	3,135	5,320	5,605	5,749	6,294
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,135)	(5,320)	(5,605)	(5,749)	(6,294)
営業費用	百万円	1,326	2,526	2,810	2,845	3,147
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(999)	(2,013)	(2,190)	(2,217)	(2,466)
営業利益	百万円	1,809	2,793	2,794	2,904	3,147
経常利益	百万円	1,599	2,344	2,385	2,574	2,749
当期純利益	(a) 百万円	1,598	2,339	2,384	2,573	2,748
総資産額	(b) 百万円	86,260	153,739	151,461	169,554	169,797
純資産額	(c) 百万円	40,194	92,178	92,223	92,412	92,587
出資総額	百万円	38,596	89,838	89,838	89,838	89,838
発行済投資口総数	(d) 口	83,738	159,843	159,843	159,843	159,843
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	480,007	576,681	576,962	578,143	579,240
分配金総額	(e) 百万円	1,598	2,339	2,384	2,573	2,748
1口当たり当期純利益	(注3) 円	19,090	14,641	14,918	16,099	17,197
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	19,090	14,638	14,919	16,100	17,197
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(19,090)	(14,638)	(14,919)	(16,100)	(17,197)
(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) %	2.0	2.0	1.6	1.6	1.6
(年換算)	(注4)(注5) %	(4.0)	(3.9)	(3.1)	(3.2)	(3.2)
自己資本当期純利益率	(注4)(注5) %	4.0	3.5	2.6	2.8	3.0
(年換算)	(注4)(注5) %	(8.0)	(7.1)	(5.2)	(5.6)	(5.9)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注5) %	46.6	60.0	60.9	54.5	54.5
配当性向	(e)/(a) %	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	18	23	23	32	33
期末総賃貸可能面積	m ²	164,122.94	334,243.61	333,649.50	374,589.28	378,288.87
期末テナント数	件	68	128	127	138	142
期末稼働率	(注5) %	96.0	97.6	99.0	99.3	99.1
当期減価償却費	百万円	415	970	1,034	1,083	1,223
当期資本的支出額	百万円	39	120	168	411	232
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	2,551	4,277	4,449	4,614	5,051
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	円	24,118	20,744	21,550	23,039	25,013
FFO倍率	(注4)(注5) 倍	14.4	16.7	15.9	14.9	14.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)(注5)	倍	10.5	11.6	9.9	13.3	11.7
金利償却前当期純利益	百万円	2,232	3,627	3,830	3,981	4,371
支払利息及び投資法人債利息	百万円	213	311	385	298	373
有利子負債額	百万円	38,980	49,700	47,000	63,000	63,000
期末総資産有利子負債比率 (注5)	%	45.2	32.3	31.0	37.1	37.1
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2期83,738口
第3期159,807口 (期中の加重平均)
第4期159,843口
第5期159,843口
第6期159,843口

なお、期末発行済投資口数(第3期:159,843口)を用いて算定した第3期の1口当たり当期純利益は14,637円であります。

(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2期、第4期及び第6期は会計計算期間183日、第3期及び第5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 $\frac{\text{当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)} + \text{減価償却費}}$

1口当たりFFO $\frac{\text{(当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{繰延資産償却費)} \div \text{発行済投資口数}}$

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

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

(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6期末となる平成18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、住居等）と地域を分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人（REIT）として中期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年5月期の第1期より前期の第5期まで5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、前期から引き続き、企業業績の回復、設備投資の増加、雇用環境の改善などが見られ、一部で先行きの不透明感が感じられるものの、戦後最長の景気拡大期を迎えております。

このような情勢を背景に、日本銀行は量的緩和政策を解除し、市中金利は徐々に上昇を始め、追加利上げの可能性や、金融機関による積極的融資姿勢の後退の可能性も出てまいりました。不動産市場においても前期と同様に不動産市場への積極的な資金流入の拡大と、それに伴い一部では過熱ともいえるべき積極的な不動産の取得が行われています。またJ-REIT市場においても、監督当局による行政処分や是正勧告などにより一時的に軟調な時期もありましたが、直近では不動産市場の活況とともに、投資口価格も大幅な上昇を見せております。

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、大型店舗の積極的な出店が続いており競争も激しくなっておりますが、景気の回復基調もあり、新規大型店舗だけでなく既存大型店舗にあっても集客、売上の回復の兆しが見られるところとなっております。

オフィスビルに関しては、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおける空室率の低下、新規入居賃料の上昇の傾向がクラスAビル以外の一部のビルにおいてもみられますが、需要旺盛なビルと、そうでないビルの二極化傾向は引き続き顕著となっております。地方のオフィス市場でも、政令指定都市等におけるクラスAビルへの需要は旺盛であり、二極化傾向は都心部と同様ですが、全般的な空室率の改善傾向が進んでおります。

ホテルに関しては、外資系を中心とした高級・大型ホテルの都心部への進出ラッシュといういわゆる「2007年問題」だけでなく、本投資法人が投資の対象とする宿泊特化型ホテルの増加等もありますが、景気回復とともに、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ですが、賃料の上昇が見られる物件も出てまいりました。

こうした状況下、本投資法人は、保有物件の運用に注力し、安定した稼働率を確保いたしました。また、物件の取得については、過熱傾向のみられる不動産売買市場において無理に物件を取得して、既存のポートフォリオへ悪影響を及ぼすことのないように配慮しつつ、資産運用会社の株主であるスポンサー企業（以下「スポンサー企業」といいます。）のサポートにより、1物件（住居、取得価格1,570百万円）を取得しました。この結果、平成18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7件、オフィスビル6件、ホテル2件、オフィスビルとホテルの複合施設1件及び住居等17件（物流施設1件を含みます。）の合計33件、取得価格の総額は155,343百万円であり、当期初からそれぞれ、1物件増、1,570百万円増であり、総賃貸可能面積は期初の374,589.28㎡（113,313.26坪）から378,288.87㎡（114,432.38坪）へ、テナント総数は期初の138から142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、99.1%から99.2%の間で推移し、平成18年11月30日現在では99.1%となっております。

B. 資金調達概要

当期においては、物件取得を自己資金で行ったため、新規の資金調達は行いませんでした。

この結果、平成18年11月30日現在の借入金残高は総額38,000百万円（前期末比増減なし）、うち短期借入金は4,500百万円（前期末比増減なし）、一年以内返済予定長期借入金は5,500百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は28,000百万円（前期末比増減なし）、投資法人債発行残高25,000百万円（前期末比増減なし）となっております（なお、投資法人債に関しまして、当期末後に、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）を振替機関とする一般債振替制度に参加することを決定し、平成18年12月15日付で銘柄情報登録手続きを行いました。）。

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

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

Ⅲ. 資産運用報告

(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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月	平成18年5月	平成18年11月
最高	756,000円	710,000円	730,000円	729,000円	735,000円
最低	557,000円	646,000円	682,000円	636,000円	633,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税の特例 (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17,197円といたしました。

期別	(単位)	第2期 自平成16年6月1日 至平成16年11月30日	第3期 自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	第4期 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	第5期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	第6期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日
当期末処分利益総額	千円	1,598,605	2,339,803	2,384,718	2,573,482	2,748,838
利益留保額	千円	47	21	20	10	18
金銭の分配金総額	千円	1,598,558	2,339,781	2,384,697	2,573,472	2,748,820
(1口当たり分配金)	円	(19,090)	(14,638)	(14,919)	(16,100)	(17,197)
うち利益分配金総額	千円	1,598,558	2,339,781	2,384,697	2,573,472	2,748,820
(1口当たり利益分配金)	円	(19,090)	(14,638)	(14,919)	(16,100)	(17,197)
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、海外経済特に米国経済の減速、原材料価格の上昇、金利の上昇、増税の影響といった先行きに懸念材料はあるものの、当面は引き続き景気拡大基調を辿るものと見込まれます。

不動産市場においても、行政当局等による不動産関連融資に関する金融機関への監視強化、信託銀行及び不動産投資法人・資産運用会社に対する処分等、先行きに懸念材料はあるものの、都心部を中心とした一部のオフィスビルにおいて、新規入居時だけでなく更新時賃料の上昇がみられるなど賃貸市場の改善傾向がみられる状況下、依然として不動産売買取引が活発に行われることが想定されます。

B. 新規物件取得（外部成長）について

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

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、空室の早期解消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。

(7) 参考情報

A. 平成18年12月20日付にて、既存借入金の返済（注）及び一部運転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。

①タームローン12

借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行

借入金額：4,800百万円

利率：1.55035%

借入実行日：平成18年12月20日

返済方法：期日一括弁済

返済期日：平成21年12月20日

摘要：無担保・無保証・固定金利

②タームローン13

借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入金額：2,500百万円

利率：1.86167%

借入実行日：平成18年12月20日

返済方法：期日一括弁済

返済期日：平成23年12月20日

摘要：無担保・無保証・固定金利

③タームローン14

借入先：農林中央金庫

借入金額：4,000百万円

利率：0.99636%（平成18年12月20日～平成19年3月19日の利率）

借入実行日：平成18年12月20日

返済方法：期日一括弁済

返済期日：平成23年12月20日

摘要：無担保・無保証・変動金利

Ⅲ. 資産運用報告

(注) 以下の既存借入金につき、平成18年12月20日付で返済いたしました。

①タームローン3

返済日：平成18年12月20日
 借入先：株式会社新生銀行、住友信託銀行株式会社、農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社
 借入金額：5,500百万円
 利率：0.68205%
 借入実行日：平成16年12月20日
 返済方法：期日一括弁済
 返済期日：平成18年12月20日
 摘要：無担保・無保証・固定金利

②タームローン7

返済日：平成18年12月20日
 借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社庄内銀行、株式会社徳島銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北洋銀行、株式会社北陸銀行、株式会社北國銀行、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、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行
 借入金額：3,500百万円
 利率：0.74000% (平成18年9月20日～平成18年12月19日の利率)
 借入実行日：平成17年12月20日
 返済方法：期日一括弁済
 返済期日：平成18年12月20日
 摘要：無担保・無保証・変動金利

③極度ローン (契約番号3)

返済日：平成18年12月20日
 借入先：株式会社みずほコーポレート銀行
 借入金額：1,000百万円
 利率：0.81500% (平成18年9月20日～平成18年12月19日の利率)
 借入実行日：平成18年2月8日
 返済方法：期日一括弁済
 返済期日：平成18年12月20日
 摘要：無担保・無保証・変動金利

B. 本投資法人は、第6期末後に下記の物件の取得を決定し、平成18年12月28日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結しています。

<宮前ショッピングセンター>

(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：5,312百万円
 取得日：平成19年2月28日 (予定)

(取得資産の概要)

所在地 (住居表示)：神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号
 用途：店舗
 面積：土地6,937.55㎡
 建物17,338.54㎡
 構造・規模：鉄筋コンクリート造4階建
 建築時期：平成5年10月
 総賃貸可能面積：10,529.14㎡

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		平成16年11月30日現在	平成17年5月31日現在	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
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	83,738	159,843	159,843	159,843	159,843
出資総額	百万円	38,596	89,838	89,838	89,838	89,838
投資主数	人	7,867	14,019	11,363	10,056	9,158

(2) 投資口に関する事項

平成18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）	12,447	7.79
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	12,167	7.61
株式会社池田銀行	7,030	4.40
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,771	4.24
ルクセンブルグ オフショア ジャスドイツク レンディング アカウント	5,363	3.36
株式会社北洋銀行	4,926	3.08
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,483	2.80
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	3,895	2.44
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,043	1.90
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	2,388	1.49
上位10名計	62,513	39.11

(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18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	氏名	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
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		7,457千円
合 計			17,657千円

(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。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年11月30日現在の投資信託委託業者、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
投資信託委託業者（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

Ⅲ. 資産運用報告

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第5期（平成18年5月31日現在）		第6期（平成18年11月30日現在）		
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率 (%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区 (注3)	—	—	—	—
			東京23区 (注4)	—	—	—	—
			首都圏地域 (注5)	—	—	—	—
		地方	3,364,765	2.0	3,353,607	2.0	
	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	1,949,649	1.1	1,935,128	1.1
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	住居等	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	小計			5,314,414	3.1	5,288,736	3.1
	信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—
東京23区				15,172,187	9.0	15,120,796	8.9
首都圏地域				5,207,269	3.1	5,148,047	3.0
地方			25,182,892	14.9	24,977,697	14.7	
オフィスビル		首都圏	東京都心6区	6,883,028	4.1	6,850,595	4.0
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	19,541,573	11.5	19,432,250	11.4
地方		21,841,174	12.9	21,718,476	12.8		
ホテル		首都圏	東京都心6区	21,051,816	12.4	20,994,105	12.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	9,868,683	5.8	9,816,648	5.8	
住居等		首都圏	東京都心6区	2,562,434	1.5	2,536,075	1.5
			東京23区	11,402,304	6.7	11,291,042	6.7
			首都圏地域	2,360,003	1.4	2,336,967	1.4
		地方	9,054,966	5.3	10,584,532	6.2	
小計			150,128,335	88.6	150,807,236	88.8	
預金等のその他資産			14,111,453	8.3	13,701,626	8.1	
資産総額計			169,554,204	100.0	169,797,599	100.0	

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

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

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

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

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(2) 主要な保有資産

平成18年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有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	15,120	26,655.66	26,655.66	100.0	8.4	商業施設
ジョイパーク泉ヶ丘	6,392	13,242.67	13,196.91	99.7	3.9	商業施設
大丸ピーコック芦屋川西店	770	1,558.80	1,558.80	100.0	0.5	商業施設
レランドショッピングセンター	5,148	12,968.85	12,695.30	97.9	4.4	商業施設
ダイヤモンドシティ・パリュエ	11,071	72,073.39	72,073.39	100.0	7.3	商業施設
天神ルーチェ	6,743	4,194.57	4,103.57(注3)	97.8	2.9	商業施設
ヤマダ電機テックランド塚本店	3,353	8,637.63	8,637.63	100.0	(注4)	商業施設
T&G浜松町ビル	2,191	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	5,351	8,708.52	8,708.52	100.0	4.6	オフィスビル
福岡アーセオンビル	1,946	4,934.39	4,934.39	100.0	2.1	オフィスビル
丸増麴町ビル	2,425	2,612.42	2,612.42	100.0	1.5	オフィスビル
六番町Kビル	2,233	4,031.14	4,031.14	100.0	1.6	オフィスビル
新大阪セントラルタワー	24,236	46,024.83	43,447.51	94.4	18.0	オフィスビル/ホテル
川崎東芝ビル	19,432	36,212.28	36,212.28	100.0	12.7	オフィスビル
新宿ワシントンホテル本館	20,994	53,317.45	53,317.45	100.0	13.2	ホテル
東横イン品川駅高輪口	1,935	3,088.85	3,088.85	100.0	0.9	ホテル
T&G東池袋マンション	1,963	2,603.22	2,542.68(注3)	97.7	1.1	住居等
T&G四谷マンション	1,321	1,679.10	1,571.73(注3)	93.6	0.8	住居等
エクセリア馬込	682	914.98	894.97(注3)	97.8	0.3	住居等
駒沢コート	1,664	3,741.17	3,741.17	100.0	0.9	住居等
六本松コート	736	3,294.36	3,294.36	100.0	0.5	住居等
スカイコート芝大門	1,214	1,486.38	1,486.38	100.0	0.5	住居等
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,619	12,691.43	12,691.43	100.0	2.0	住居等
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,171	6,840.86	6,840.86	100.0	0.8	住居等
アブリーレ新青木一番館	3,158	12,700.44	12,700.44	100.0	(注4)	住居等
UURコート札幌北三条	1,368	4,790.50	4,790.50	100.0	0.8	住居等
太平洋セメント蘇我寮	657	2,931.14	2,931.14	100.0	0.4	住居等
太平洋セメント東久留米寮新館	508	1,397.61	1,397.61	100.0	0.3	住居等
南山コート1号館	1,100	3,576.74	3,576.74	100.0	0.6	住居等
南山コート2号館	465	1,890.51	1,890.51	100.0	0.3	住居等
クリオ文京小石川	3,360	4,097.51	4,031.91(注3)	98.4	1.7	住居等
リリカラ東北支店	2,110	9,271.16	9,271.16	100.0	(注4)	住居等
グランルージュ栄	1,644	3,697.38	3,697.38	100.0	0.8	住居等
合計	156,095	378,288.87	375,047.72	99.1	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18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」は個々の不動産また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、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、現実には転賃借がなされた場合のみ、賃料を受取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18年11月30日時点において、賃借人が転賃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せん。

Ⅲ. 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

第6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)
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	17,200
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	不動産信託受益権	4,280
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	964
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	6,020
ダイヤモンドシティ・バリュー	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	6,530
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	3,280
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	2,657
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	6,329
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	2,600
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	不動産信託受益権	3,250
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	3,070
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	27,100
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	22,700
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	24,100
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	2,097
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	1,403
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	686
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	1,750
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	827
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	1,173
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	4,040
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	1,190
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	3,250
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	1,290
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	627
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	不動産信託受益権	498
南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目8番地	不動産信託受益権	1,090
南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	不動産信託受益権	502
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	3,270
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
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	1,570
合計			170,763

(注)「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。

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5期（平成17年12月1日～平成18年5月31日）				第6期（平成18年6月1日～平成18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	9.2	1	100.0	528	8.4
ジョイパーク泉ヶ丘	11(5)	97.9	213	3.7	12(6)	99.7	242	3.9
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	4.8	14	97.9	276	4.4
ダイヤモンドシティ・パリュウ	1(90)	100.0	457	8.0	1(95)	100.0	457	7.3
天神ルーチェ	2(7)	97.8	57	1.0	2(7)	97.8	219	3.5
ヤマダ電機テックランド堺本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1(1)	100.0	(注4)	(注4)
T&G浜松町ビル	1(7)	100.0	99	1.7	1(7)	100.0	101	1.6
SK名古屋ビルディング	9	100.0	273	4.8	9	100.0	285	4.5
福岡アーセオンビル	3(2)	100.0	120	2.1	3(2)	100.0	132	2.1
丸増麴町ビル	13	100.0	109	1.9	13	100.0	117	1.9
六番町Kビル	1(1)	100.0	97	1.7	1(3)	100.0	97	1.5
新大阪セントラルタワー	54(3)	96.7	1,153	20.1	56(3)	94.4	1,145	18.2
川崎東芝ビル	1(11)	100.0	795	13.8	1(11)	100.0	796	12.6
新宿ワシントンホテル本館	8	100.0	824	14.3	8(1)	100.0	825	13.1
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	1.0	1	100.0	63	1.0
T&G東池袋マンション	1(124戸)	96.1	74	1.3	1(126戸)	97.7	71	1.1
T&G四谷マンション	1(75戸)	96.2	47	0.8	1(73戸)	93.6	47	0.8
エクセリア馬込	1(44戸)	100.0	25	0.4	1(43戸)	97.8	23	0.4
駒沢コート	1(89戸)	100.0	53	0.9	1(95戸)	100.0	53	0.8
六本松コート	1(95戸)	100.0	34	0.6	1(95戸)	100.0	34	0.5
スカイコート芝大門	1(1)	100.0	32	0.6	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	2.2	1	100.0	123	2.0
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1(1戸)	100.0	51	0.9	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(119戸)	100.0	15	0.3	1(130戸)	100.0	52	0.8
太平洋セメント蘇我寮	1(2戸)	100.0	16	0.3	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	10	0.2	1	100.0	16	0.3
南山コート1号館	1(85戸)	100.0	13	0.2	1(87戸)	100.0	39	0.6
南山コート2号館	1(31戸)	100.0	5	0.1	1(31戸)	100.0	17	0.3
クリオ文京小石川	1(87戸)	95.3	17	0.3	1(91戸)	98.4	99	1.6
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
グランルージュ栄	—	—	—	—	1(87戸)	100.0	0	0.0
合計	138(879)	99.3	5,749	100.0	142(997)	99.1	6,294	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18年11月30日時点で賃借人が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（ ）内に併記しております。

(注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) 「賃貸事業収益」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注4) 当該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。

Ⅲ. 資産運用報告

(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18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18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	受電設備改修工事	自 平成19年5月 至 平成19年11月	350	—	—
ジョイパーク泉ヶ丘	館内サイン改編工事	自 平成19年3月 至 平成19年4月	10	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	駐車場設備改修工事 (B工区)	自 平成19年1月 至 平成19年2月	54	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	駐車場設備改修工事 (C工区)	自 平成19年1月 至 平成19年2月	28	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	駐車場設備改修工事 (D工区)	自 平成19年1月 至 平成19年2月	29	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	ジャスコ棟トイレ改修工事	自 平成19年2月 至 平成19年3月	30	—	—
ダイヤモンドシティ・バリュー	ジャスコ棟電力量計取替 工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	15	—	—
川崎東芝ビル	<電気>真空遮断機(VCB) オーバーホール(第4期)	自 平成19年2月 至 平成19年2月	10	—	—
川崎東芝ビル	<電気>真空遮断機(VCB) オーバーホール(第5期)	自 平成19年7月 至 平成19年7月	15	—	—
川崎東芝ビル	<給排水・衛生>冷却水 ポンプ更新 (第1期)	自 平成19年4月 至 平成19年4月	18	—	—
川崎東芝ビル	<給排水・衛生>貫流ボ イラ老朽更新(1基/全2基)	自 平成19年10月 至 平成19年10月	31	—	—
新大阪セントラルタワー	北館衛生設備改修工事	自 平成18年10月 至 平成18年12月	37	—	—
新大阪セントラルタワー	ホテル衛生設備改修工事	自 平成18年10月 至 平成18年12月	19	—	—
新大阪セントラルタワー	ホテル客室改修工事	自 平成18年9月 至 平成19年3月	97	—	—
新宿ワシントンホテル	外壁シール打替工事	自 平成19年3月 至 平成19年8月	110	—	—
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19年2月 至 平成19年5月	15	—	—

(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232百万円であり、当期費用に区分された修繕費36百万円と併せ、268百万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)
ダイヤモンドシティ・バリュー	駐車場舗装改修工事 (A工区およびE工区)	自 平成18年9月 至 平成18年10月	26
新大阪セントラルタワー	南館トイレ改修工事	自 平成18年8月 至 平成18年11月	42
川崎東芝ビル	冷却塔充填剤更新工事	自 平成18年6月 至 平成18年6月	11
川崎東芝ビル	温水蒸気配管老朽更新工事 (第4期/全4期)	自 平成18年9月 至 平成18年9月	30
その他の資本的支出			119
合 計			232

(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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成16年6月1日 至平成16年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	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
前期末積立金残高		68	268	508	665	868
当期積立額		199	301	202	203	215
当期積立金取崩額		—	61	44	—	—
次期繰越額		268	508	665	868	1,083

(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。

Ⅲ. 資産運用報告

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第5期		第6期	
	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
(a) 資産運用報酬		411,529千円		460,807千円
(b) 資産保管委託報酬		21,374千円		23,759千円
(c) 一般事務委託報酬		63,873千円		67,246千円
(d) 役員報酬		10,200千円		10,200千円
(e) その他費用		120,054千円		118,424千円
合計		627,032千円		680,437千円

(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6期12,560千円、第5期は150,624千円でした。

(2) 借入状況

第6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
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	H17.12.20	626	626	0.64126	H18.12.20	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社西京銀行		210	210					
	株式会社荘内銀行		210	210					
	株式会社徳島銀行		100	100					
	株式会社福岡銀行		420	420					
	株式会社北洋銀行		127	127					
	株式会社北陸銀行		210	210					
	株式会社北國銀行		127	127					
	株式会社みずほコーポレート銀行		420	420					
	株式会社山口銀行		420	420					
	株式会社山梨中央銀行		210	210					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	420	420						
株式会社みずほコーポレート銀行	H18.2.8	1,000	1,000	0.71626	H18.12.20		(注2)		
	小計		4,500	4,500					
一年以内返済 予定長期借入金	株式会社新生銀行	H16.12.20	370	370	0.68205	H18.12.20	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫		3,670	3,670					
	みずほ信託銀行株式会社		1,100	1,100					
	住友信託銀行株式会社		360	360					
	小計		5,500	5,500					
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					
	株式会社新生銀行	H18.5.29	2,200	2,200	1.08792	H19.12.20		(注2)	

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
長期借入金	株式会社埼玉りそな銀行	H16.12.20	670	670	1.39716	H21.12.20	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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					
	住友信託銀行株式会社	H18.4.14	6,850	6,850	0.73968	H20.12.20		(注2)	
	住友信託銀行株式会社	H18.4.28	2,550	2,550	0.73851	H20.12.20		(注2)	
	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)	
	小計		28,000	28,000					
	合計		38,000	38,000					

(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です。

(3) 投資法人債の状況

第6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	H17.7.12	15,000	15,000	0.78	H22.7.12	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	H17.7.12	10,000	10,000	1.91	H27.7.10	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。

Ⅲ. 資産運用報告

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 (百万円)(注)	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	グランルージュ栄	平成18年11月30日	1,570	—	—	—	—
合計			1,570	—	—	—	—

(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	グランルージュ栄	平成18年11月30日	1,570	1,580
合計				1,570	1,580

(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務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	1,570,000千円(100.0%)	—	
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額	
	1,570,000千円(100.0%)	—	
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	グランルージュ栄	1,570,000千円(100.0%)	—

②支払手数料等の金額

第6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	340,199千円	ベニーエステートサービス株式会社	21,332千円	6.3%
		丸紅不動産株式会社	8,254千円	2.4%
		丸紅プロパティーズ株式会社	94,022千円	27.6%
損害保険料	11,705千円	丸紅セーフネット株式会社	11,403千円	97.4%
工事監理報酬	5,867千円	ベニーエステートサービス株式会社	264千円	4.5%
		丸紅不動産株式会社	1,524千円	26.0%
		丸紅プロパティーズ株式会社	1,841千円	31.4%
その他賃貸事業費用	27,459千円	丸紅不動産株式会社	90千円	0.3%
		丸紅プロパティーズ株式会社	10,350千円	37.7%

(注1) 投信法施行令第20条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投資信託委託業者の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、上記においては、第6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ベニーエステートサービス株式会社、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回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者から、みずほ証券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社に対して支払われております。

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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6期 平成18年11月30日現在		第5期（ご参考） 平成18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		770,689			1,287,110			
信託現金及び信託預金等 ※1		12,644,767			12,126,503			
営業未収入金		114,191			121,389			
未収消費税等		—			202,844			
前払費用		11,214			157,021			
繰延税金資産		19			20			
その他の流動資産		1			5,643			
流動資産合計		13,540,884		8.0	13,900,533			8.2
II. 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	2,019,868				2,008,032			
減価償却累計額	80,276	1,939,592			41,091	1,966,941		
構築物	44,646				44,646			
減価償却累計額	4,236	40,410			1,078	43,568		
土地		3,308,733				3,303,905		
信託建物 ※1	67,949,383				66,672,178			
減価償却累計額	4,784,355	63,165,027			3,648,997	63,023,181		
信託構築物 ※1	538,294				497,046			
減価償却累計額	130,478	407,815			96,269	400,776		
信託機械及び装置	210,978				152,009			
減価償却累計額	40,343	170,634			31,174	120,834		
信託工具器具備品	31,458				24,882			
減価償却累計額	4,188	27,270			1,861	23,020		
信託土地 ※1		87,036,488				86,560,522		
有形固定資産合計		156,095,973		91.9	155,442,750			91.6
2. 無形固定資産								
信託その他の無形固定資産		313				313		
無形固定資産合計		313		0.0		313		0.0
3. 投資その他の資産								
差入敷金保証金		10,000			10,000			
信託差入敷金保証金		13			13			
長期前払費用		72,348			96,504			
投資その他の資産合計		82,361		0.1	106,517			0.1
固定資産合計		156,178,647		92.0	155,549,581			91.7
III. 繰延資産								
創業費		16,740			22,320			
投資法人債発行費		61,326			81,768			
繰延資産合計		78,067		0.0	104,089			0.1
資産合計		169,797,599		100.0	169,554,204			100.0

科目	期別	第6期 平成18年11月30日現在			第5期（ご参考） 平成18年5月31日現在		
		金額		構成比	金額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(負債の部)							
I. 流動負債							
営業未払金			247,256			370,251	
短期借入金	※2		4,500,000			4,500,000	
一年以内返済予定長期借入金			5,500,000			5,500,000	
未払費用			252,856			219,137	
未払分配金			13,097			13,461	
未払法人税等			996			1,006	
未払消費税等			198,669			29,260	
前受金			25,280			25,280	
信託前受金			888,479			881,492	
信託預り金			7,286			5,979	
流動負債合計			11,633,923	6.9		11,545,869	6.8
II. 固定負債							
投資法人債			25,000,000			25,000,000	
長期借入金			28,000,000			28,000,000	
預り敷金保証金			941,500			966,000	
信託預り敷金保証金	※1		11,634,657			11,630,172	
固定負債合計			65,576,157	38.6		65,596,172	38.7
負債合計			77,210,080	45.5		77,142,041	45.5
(純資産の部)	※3						
I. 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額			89,838,680	52.9		89,838,680	53.0
2. 剰余金							
当期未処分利益			2,748,838			2,573,482	
剰余金合計			2,748,838	1.6		2,573,482	1.5
投資主資本合計			92,587,518	54.5		92,412,162	54.5
純資産合計			92,587,518	54.5		92,412,162	54.5
負債・純資産合計			169,797,599	100.0		169,554,204	100.0

V. 損益計算書

科目	期別	第6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日			第5期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18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							
賃貸事業収入	※1	5,930,861		5,469,966			
その他賃貸事業収入	※1	364,082	6,294,943	279,475	5,749,441	100.0	
II. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	2,466,662		2,217,973			
資産運用報酬		460,807		411,529			
資産保管委託報酬		23,759		21,374			
一般事務委託報酬		67,246		63,873			
役員報酬		10,200		10,200			
その他営業費用		118,424	3,147,099	120,054	2,845,005	49.5	
営業利益			3,147,843		2,904,436	50.0	50.5
III. 営業外収益							
受取利息		37		20			
その他営業外収益		4,325	4,363	1,466	1,487	0.1	0.0
IV. 営業外費用							
支払利息		219,726		144,728			
投資法人債利息		153,745		154,254			
投資法人債発行費償却		20,442		20,442			
創業費償却		5,580		5,580			
その他営業外費用		2,881	402,375	6,466	331,471	6.4	5.7
経常利益			2,749,830		2,574,452	43.7	44.8
税引前当期純利益			2,749,830		2,574,452	43.7	44.8
法人税、住民税及び事業税		1,002		1,010			
法人税等調整額		0	1,002	△19	990	0.0	0.0
当期純利益			2,748,828		2,573,461	43.7	44.8
前期繰越利益			10		20		
当期末処分利益			2,748,838		2,573,482		

VI. 投資主資本等変動計算書

		第6期		第5期 (ご参考)	
		自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日		自 平成17年12月1日 至 平成18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		2,573,482		2,384,718
	当期変動額	分配金額	△2,573,472	△2,384,697	
		当期純利益	2,748,828	2,573,461	
	当期末残高		2,748,838		2,573,482
剰余金合計	前期末残高		2,573,482		2,384,718
	当期変動額		175,355		188,763
	当期末残高		2,748,838		2,573,482
投資主資本合計	前期末残高		92,412,162		92,223,398
	当期変動額		175,355		188,763
	当期末残高		92,587,518		92,412,162
純資産合計	前期末残高		92,412,162		92,223,398
	当期変動額		175,355		188,763
	当期末残高		92,587,518		92,412,162

【重要な会計方針】

項目	期別	第6期	第5期 (ご参考)								
		自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18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。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～15年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5年～15年</td></tr> </table> (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2年～55年	構築物	2年～15年	機械及び装置	3年～17年	工具器具備品	5年～15年	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左
建物	2年～55年										
構築物	2年～15年										
機械及び装置	3年～17年										
工具器具備品	5年～15年										
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9,350千円です。	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47,626千円です。								
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 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6期	第5期 (ご参考)
自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日
該当事項はありません。	貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は92,412,162千円であります。 なお、当期より貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年 内閣府令第47号）により作成しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第6期 平成18年11月30日現在	第5期 (ご参考) 平成18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。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金等 205,628 信託建物 3,020,889 信託構築物 12,414 信託土地 2,114,743 合 計 5,353,675 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 合 計 1,783,378	※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) 信託現金及び信託預金等 205,612 信託建物 3,078,259 信託構築物 14,266 信託土地 2,114,743 合 計 5,412,882 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 合 計 1,783,378
※2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位：千円) 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 — 当期末未使用枠残高 2,000,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。 (単位：千円) 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 — 当期末未使用枠残高 2,000,000
※3. 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	※3. 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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料収入 5,401,407 共益費収入 404,156 駐車場収入 113,484 その他賃貸収入 (注1) 11,812 5,930,861 その他賃貸事業収入 附加使用料 (注2) 320,979 賃貸事業一時収入 32,506 その他雑収入 10,596 364,082 不動産賃貸事業収益合計 6,294,943 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 450,214 外注委託費 340,199 水道光熱費 331,081 損害保険料 11,705 修繕費 (注3) 62,152 減価償却費 1,223,406 その他賃貸事業費用 47,904 不動産賃貸事業費用合計 2,466,662 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,828,280	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料収入 4,954,061 共益費収入 404,802 駐車場収入 99,532 その他賃貸収入 (注1) 11,570 5,469,966 その他賃貸事業収入 附加使用料 (注2) 243,294 賃貸事業一時収入 25,892 その他雑収入 10,288 279,475 不動産賃貸事業収益合計 5,749,441 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 404,507 外注委託費 323,325 水道光熱費 261,228 損害保険料 10,687 修繕費 (注3) 71,188 減価償却費 1,083,220 その他賃貸事業費用 63,815 不動産賃貸事業費用合計 2,217,973 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,531,468

(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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18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 5,454,168	1年内 5,292,930
1年超 33,478,064	1年超 32,601,407
合計 38,932,233	合計 37,894,337

(有価証券関係)

第6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18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18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18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 19	未払事業税損金不算入額 20
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 20
(繰延税金資産の純額) 19	(繰延税金資産の純額) 20
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 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.38	支払分配金の損金算入額 △39.38
その他 0.03	その他 0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

(持分法損益等)

第6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日

1. 投資信託委託業者及び利害関係人等

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	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	144,859千円	営業未収入金	14,787千円
							信託預り敷金	47,586千円
					外注委託費	21,332千円	営業未払金	2,978千円
					工事監理報酬	264千円	営業未払金	162千円
				その他賃貸事業費用	43千円	-	-	
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	8,254千円	-	-
					工事監理報酬	1,524千円	営業未払金	105千円
					その他賃貸事業費用	90千円	-	-
					その他賃貸事業費用(適信費)	58千円	営業未払金	1千円
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	11,403千円	前払費用	1,328千円
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	94,022千円	営業未払金	16,439千円
					工事監理報酬	1,841千円	営業未払金	1,186千円
					その他賃貸事業費用	10,350千円	営業未払金	3,240千円
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	504,533千円	信託預り敷金	880,000千円
							信託前受金	92,400千円

(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	54,275千円	未払費用	28,339千円
					信託報酬	38,014千円	-	-

(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。

その他該当する事項はありません。

第5期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日

1. 投資信託委託業者及び利害関係人等

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	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	107,459千円	営業未収入金	14,454千円
							信託預り敷金	47,587千円
					外注委託費	11,154千円	営業未払金	2,988千円
					工事監理報酬	283千円	営業未払金	9千円
					その他賃貸事業費用	13千円	-	-
				修繕工事費等	16千円	-	-	
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	8,133千円	-	-
					工事監理報酬	1,315千円	営業未払金	18千円
					その他賃貸事業費用	305千円	-	-
					その他賃貸事業費用(通信費)	54千円	営業未払金	3千円
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	10,687千円	前払費用	11,042千円
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	94,064千円	営業未払金	16,451千円
					工事監理報酬	4,482千円	営業未払金	268千円
					その他賃貸事業費用	2,150千円	営業未払金	385千円
利害関係人等	丸紅プロテックス株式会社	卸売業	-	なし	工事費	139,300千円	-	-
利害関係人等	丸紅設備株式会社(注2)	建築業	-	なし	工事費	18,500千円	-	-

(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) 丸紅設備株式会社につきましては、第5期中、利害関係人等に該当していた期間に行われた取引について記載しています。

(注3) 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4) 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	49,060千円	未払費用	26,016千円
					信託報酬	47,458千円	-	-
					仲介手数料	33,000千円	-	-

(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6期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日		第5期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日	
1口当たり純資産額	579,240円	1口当たり純資産額	578,143円
1口当たり当期純利益	17,197円	1口当たり当期純利益	16,099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口当たりの当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第6期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18年 5 月31日
当期純利益 (千円)	2,748,828	2,573,461
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,748,828	2,573,461
期中平均投資口数 (口)	159,843口	159,843口

(重要な後発事象)

第6期 自 平成18年 6 月 1 日 至 平成18年11月30日	第5期 (ご参考) 自 平成17年12月 1 日 至 平成18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6期	第5期（ご参考）
		自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日
I. 当期末処分利益		2,748,838,464円	2,573,482,495円
II. 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）		2,748,820,071円 (17,197円)	2,573,472,300円 (16,100円)
III. 次期繰越利益		18,393円	10,195円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,748,820,071円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる2,573,472,300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19年1月25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


公認会計士

原田昌平 

業務執行社員

指定社員

公認会計士

柴田憲一 

業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成18年6月1日から平成18年11月30日までの第6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にあり、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6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	第5期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18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	2,749,830	2,574,452
減価償却費	1,223,406	1,083,220
受取利息	△37	△20
支払利息及び投資法人債利息	373,472	298,982
創業費償却	5,580	5,580
投資法人債発行費償却	20,442	20,442
営業未収入金の増加・減少額	7,197	△12,074
未収消費税等の増加・減少額	202,844	△202,844
前払費用の増加・減少額	137,977	△140,937
営業未払金の増加・減少額	△8,484	△44,011
未払費用の増加・減少額	10,742	△2,221
未払消費税等の増加・減少額	169,409	△146,304
前受金の増加・減少額	—	15,830
信託前受金の増加・減少額	6,986	55,557
信託預り金の増加・減少額	1,307	988
その他	△1,357	△733
小計	4,899,316	3,505,905
利息の受取額	37	20
利息の支払額	△318,508	△296,109
法人税等の支払額	△1,012	△613
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,579,832	3,209,202
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△16,671	△3,376,151
信託有形固定資産の取得による支出	△1,974,467	△16,743,015
信託無形固定資産の取得による支出	—	△18
預り敷金保証金の収入	3,500	878,500
預り敷金保証金の支出	△21,000	△3,500
信託預り敷金保証金の収入	107,256	1,057,980
信託預り敷金保証金の支出	△102,771	△62,655
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,004,154	△18,248,859
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	—	4,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△3,500,000
長期借入金の借入による収入	—	15,000,000
分配金の支払額	△2,573,835	△2,381,403
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,573,835	13,618,596
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,842	△1,421,059
V. 現金及び現金同等物の期首残高	13,208,084	14,629,144
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	13,209,926	13,208,084

(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おります。

【重要な会計方針】（参考情報）

項目	期別	第6期	第5期（ご参考）
		自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18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）

（単位：千円）

第6期	第5期（ご参考）
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 <div style="text-align: right;">（平成18年11月30日現在）</div> 現金及び預金 770,689 信託現金及び信託預金等 12,644,767 使途制限付信託預金（注） <u>△205,530</u> 現金及び現金同等物 <u>13,209,926</u>	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 <div style="text-align: right;">（平成18年5月31日現在）</div> 現金及び預金 1,287,110 信託現金及び信託預金等 12,126,503 使途制限付信託預金（注） <u>△205,530</u> 現金及び現金同等物 <u>13,208,084</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

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、投資信託委託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18年11月30日現在）

事業の内容：投資信託及び投資法人に関する法律第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

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18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（注）	3,740	44.0
極東証券株式会社	425	5.0
合計	8,500	100.0

（注）平成18年12月にクレディ・スイス・ファースト・ボストン・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店から社名変更しております。

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）

役 員

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）	ローレンス・ディー・スパーリング
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

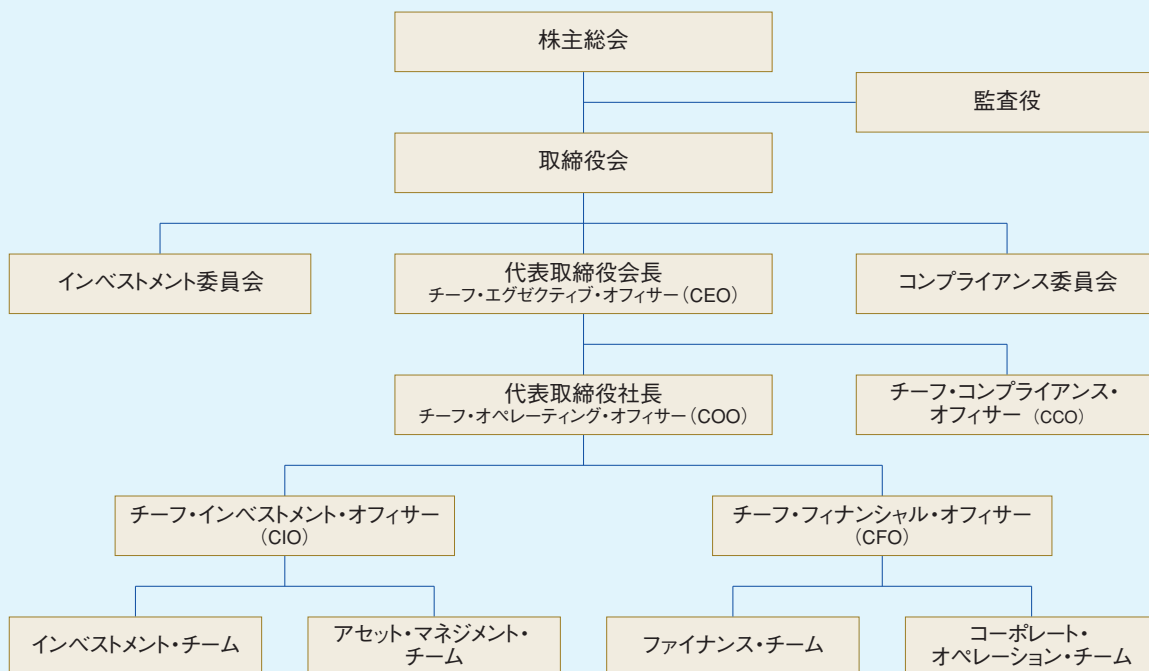
- ▶ 資産運用を受託した投資法人に対する忠実義務を果たします。
- ▶ 個別不動産の取得にあたっては、十分な資産精査（デューデリジェンス）を行った上で優良資産と判断出来る競争力のある不動産に投資します。
- ▶ 投資法人の保有不動産について、その価値の維持、向上に努めます。
- ▶ 投資家の立場に立った積極的な開示を行い、運用の透明度を高めます。

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、住居等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。

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
投資チーム	<ul style="list-style-type: none"> 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 等
アセット・マネジメント・チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定 ② 投資対象不動産のポートフォリオ管理及び運用状況の把握と報告 ③ 中長期的な資産価値の維持向上のための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 等
ファイナンス・チーム	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 本投資法人及び資産運用会社の予算統制・経理業務 ④ コンプライアンス業務（コンプライアンス委員会事務局） 等

(投資委員会)

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定にて「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

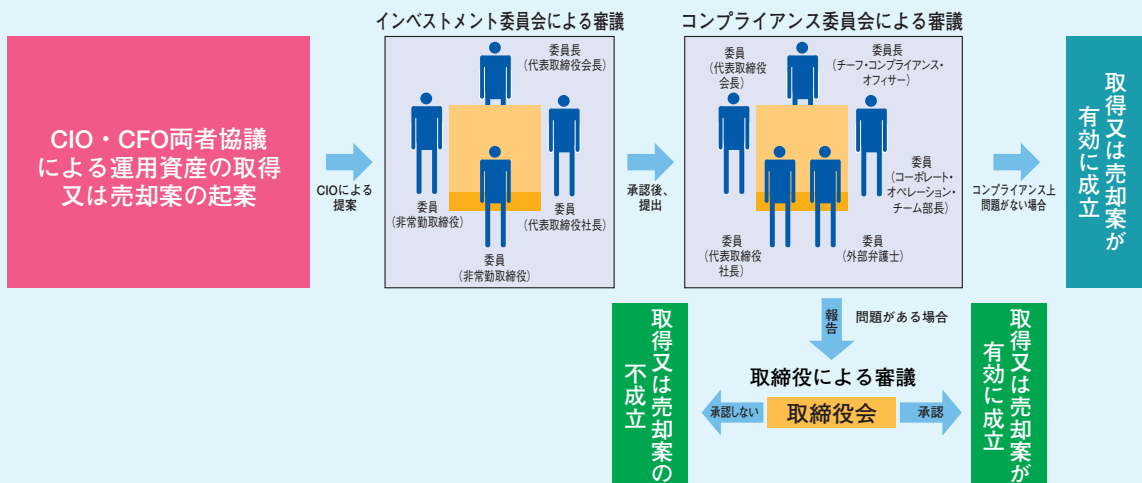
資産運用会社の意思決定システム

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

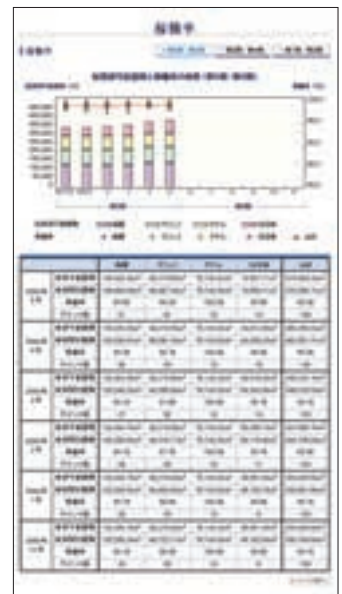
ホームページについて

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

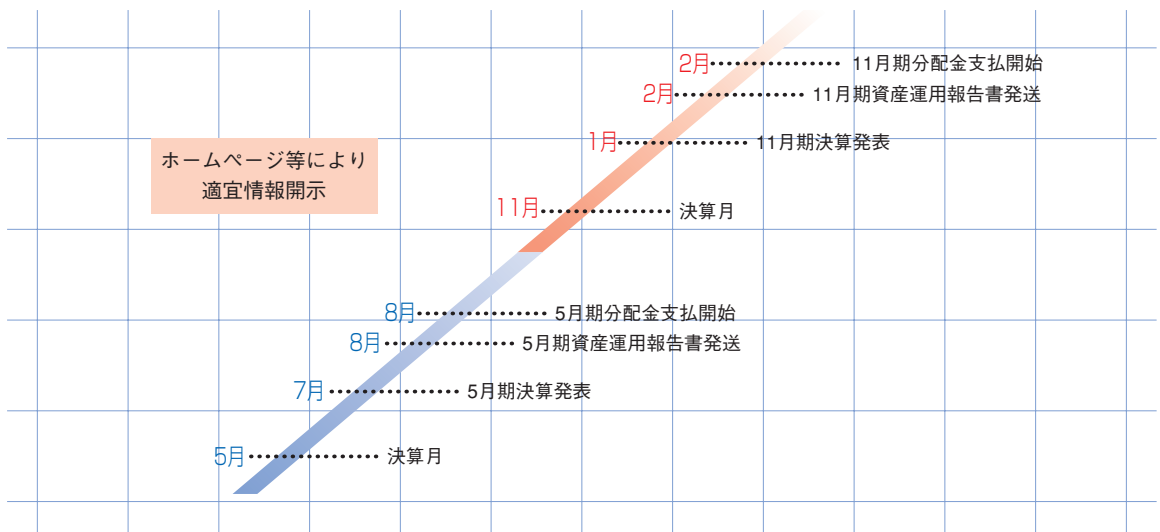
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどの他に、

- 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。)
上場証券取引所	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「郵便振替支払通知書」をお近くの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、「郵便振替支払通知書」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