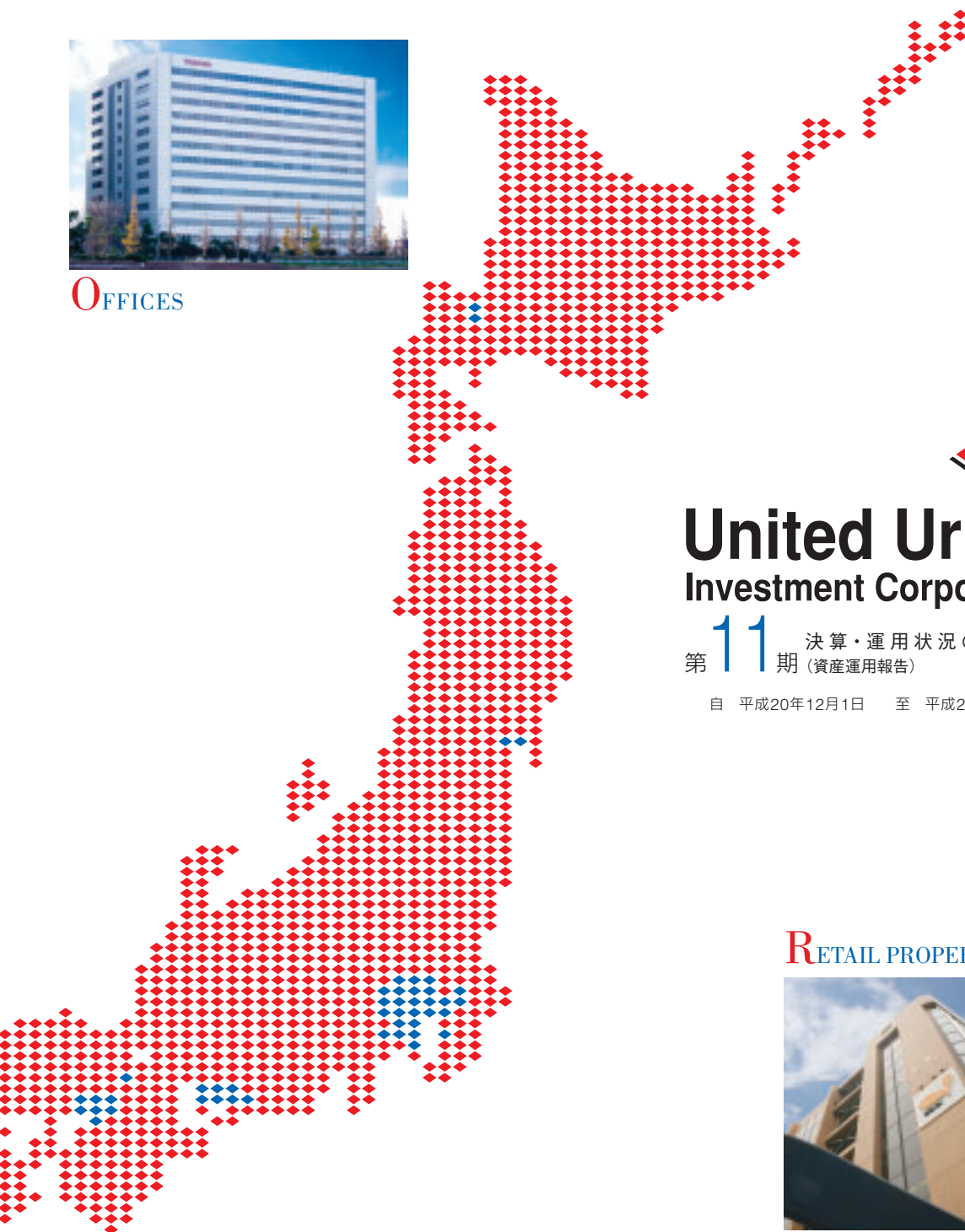


OFFICES



# United Urban Investment Corporation

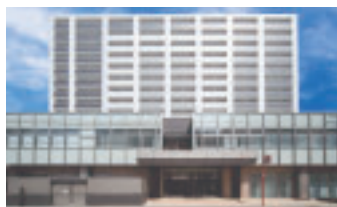
第11期 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日

RETAIL PROPERTIES



RESIDENCES



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とお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、平成21年5月31日に第11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11期(平成21年5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11期は、営業収益8,393百万円、営業利益4,464百万円となり、当期純利益3,683百万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18,297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お願い申し上げます。



ユナイテッド・アーバン投資法人

執行役員 田中 康裕

監督役員 剣持 俊夫

監督役員 渡瀬 正員



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役会長兼社長 阿部 久三

CEO兼COO

## 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
1. ユナイテッド・アーバン投資法人の概要	4
2. 第11期TOPICS	6
3. 第12期TOPICS	7
4. 物件紹介	8
5. ポートフォリオの状況	10
6. ポートフォリオの概要	12
III. 資産運用報告	22

IV. 貸借対照表	42
V. 損益計算書	44
VI. 投資主資本等変動計算書	45
VII. 注記表	46
VIII. 金銭の分配に係る計算書	52
IX. 監査報告書	53
X. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
XI. 資産運用会社のご紹介	56
XII. 投資主インフォメーション	60



## 第11期分配金額

第11期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)分配金

**18,297円**

## 運用状況

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業収益	6,407百万円	6,673百万円	7,184百万円	8,028百万円	8,393百万円
営業利益	3,277百万円	3,354百万円	3,796百万円	4,176百万円	4,464百万円
経常利益	2,807百万円	2,824百万円	3,096百万円	3,360百万円	3,684百万円
当期純利益	2,806百万円	2,823百万円	3,095百万円	3,359百万円	3,683百万円

(注) 本投資法人における第7期の計算期間は平成18年12月1日～平成19年5月31日の182日間、第8期の計算期間は平成19年6月1日～平成19年11月30日の183日間、第9期の計算期間は平成19年12月1日～平成20年5月31日の183日間、第10期の計算期間は平成20年6月1日～平成20年11月30日の183日間、第11期の計算期間は平成20年12月1日～平成21年5月31日の182日間です。

## 分配状況

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	17,558円	17,667円	19,368円	16,691円	18,297円
分配金総額	2,806百万円	2,823百万円	3,095百万円	3,359百万円	3,683百万円
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%	100.0%	99.9%	100.0%	99.9%
純資産分配率	3.0%	3.0%	3.3%	3.0%	3.3%

(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います。



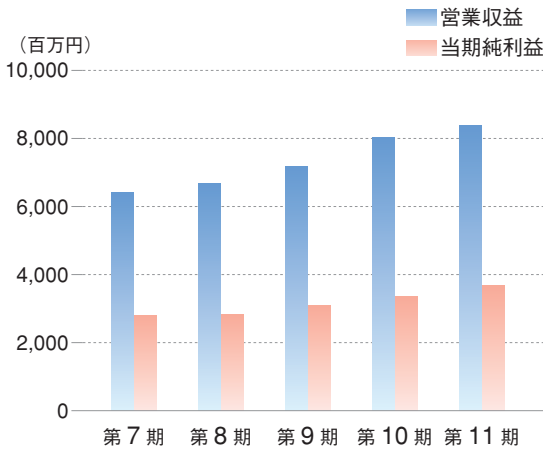
# I. 決算ハイライト

## 財務状態

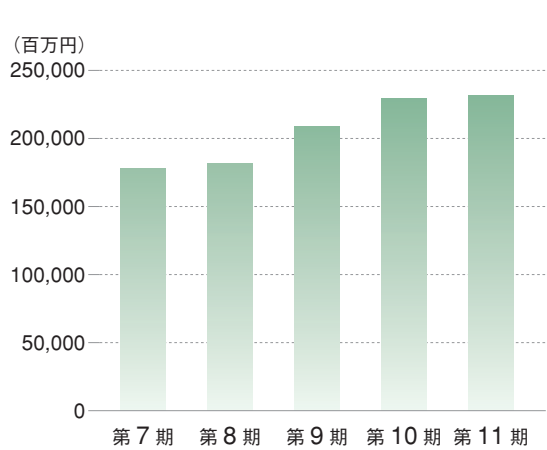
	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
総資産額	177,686百万円	181,877百万円	208,841百万円	229,132百万円	231,234百万円
純資産額	92,645百万円	92,662百万円	92,934百万円	111,670百万円	111,993百万円
純資産比率	52.1%	50.9%	44.5%	48.7%	48.4%
1口当たり純資産額	579,601円	579,710円	581,411円	554,746円	556,352円

(注) 期末発行済投資口数 第7期 159,843口 第8期 159,843口 第9期 159,843口 第10期 201,300口 第11期 201,300口

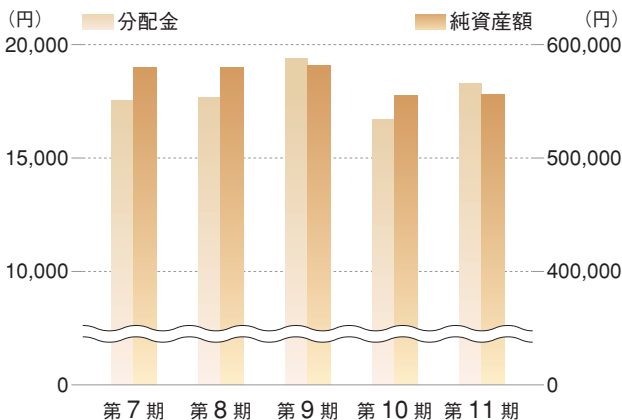
### ■ 営業収益・当期純利益



### ■ 総資産額

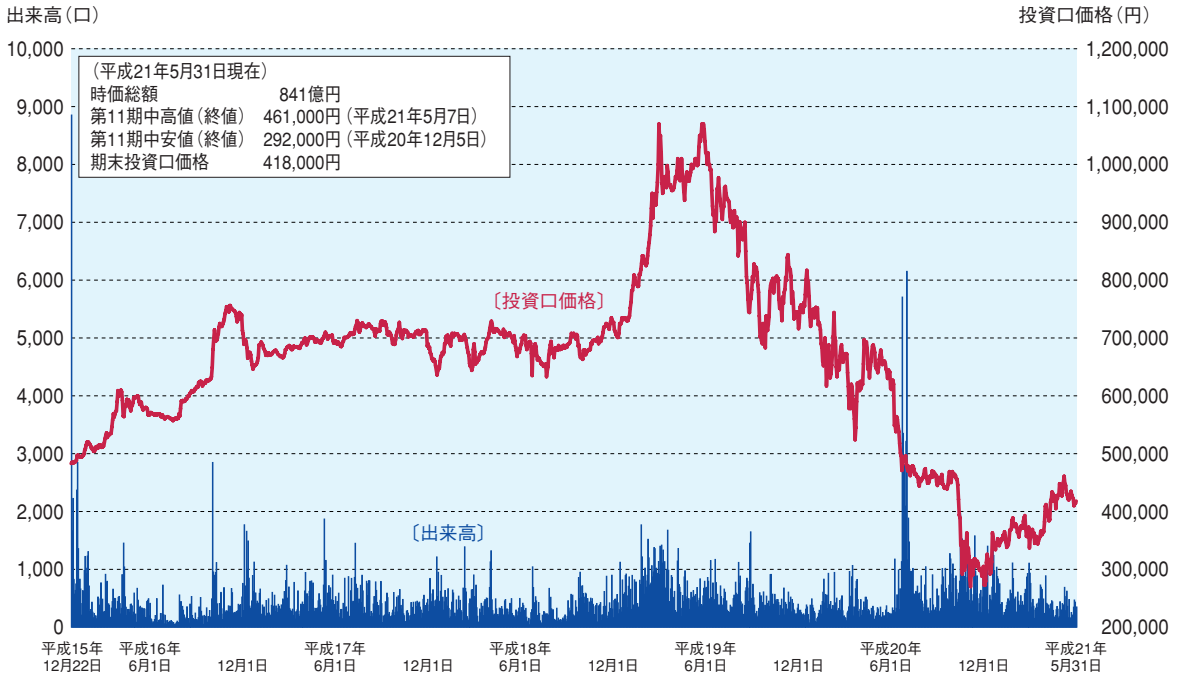


### ■ 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



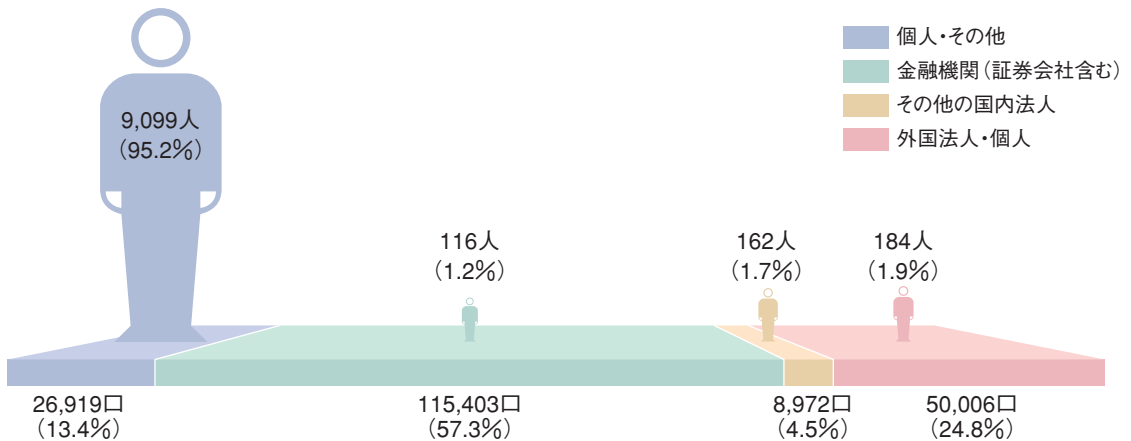
## 投資口の状況

### 投資口の状況



### 所有者別投資主・投資口数 (平成21年5月31日現在)

所有者別投資主数 合計9,561人



所有者別投資口数 合計201,300口

## 安定収益を目指した総合型ポートフォリオ 投資主の利益の最大化

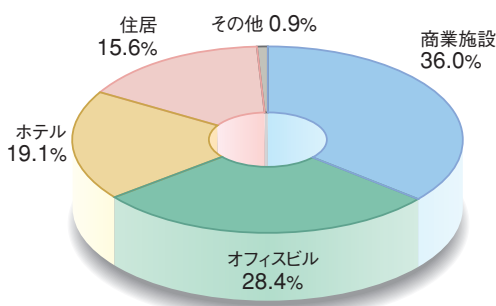
ユナイテッド・アーバン投資法人（以下、本投資法人）は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

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

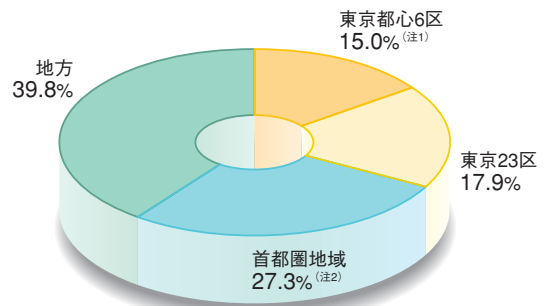


## ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成21年5月31日現在)

用途分散



地域分散



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

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

## 総合型運用方針のメリット

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

### ■ 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資産運用会社の能力

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います。



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

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

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

\*1/3ルール：ポートフォリオ全体に占める1地域経済圏の占める割合（鑑定評価額ベース）を1/3以下とする本投資法人の投資方針

## 2. 第11期TOPICS

## ◆ 第11期取得資産

## D22 UURコート大阪十三本町

UUR Court Osaka Jusohommachi

～アクセス性・生活利便性の高さを背景に幅広い賃貸ニーズを集める賃貸マンション～



所在地	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号
敷地面積	1,266.32㎡
延床面積	4,166.73㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階建
建築時期	平成21年1月
賃貸戸数	140戸
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権

## ◆ 資金の借入れ

①本投資法人は、平成20年12月22日付で、既存借入金の返済資金の調達のための借入れを行いました。

## ・返済借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL8(中期)	住友信託銀行株式会社	68.5億円	3ヶ月TIBOR+0.40%	平成18年4月14日	平成20年12月22日(注)	無担保・無保証
TL10(中期)	住友信託銀行株式会社	25.5億円	3ヶ月TIBOR+0.40%	平成18年4月28日	平成20年12月22日(注)	無担保・無保証

## ・新規借入金

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL23(中期)	住友信託銀行株式会社	30億円	3ヶ月TIBOR+0.55%	平成20年12月22日(注)	平成23年6月20日	無担保・無保証
TL24(中期)	住友信託銀行株式会社	30億円	3ヶ月TIBOR+0.60%	平成20年12月22日(注)	平成24年6月20日	無担保・無保証
TL25(長期)	住友信託銀行株式会社	34億円	3ヶ月TIBOR+0.70%	平成20年12月22日(注)	平成25年12月20日	無担保・無保証

(注) タームローン8及びタームローン10の元本返済期日である平成20年12月20日が営業日ではなかったため、各ローンの金銭消費貸借契約書の定めに基づき、元本返済期日は翌営業日である平成20年12月22日となりました。そのため、各借入れも平成20年12月22日に行っております。

②本投資法人は、厳しい金融環境の中、「UURコート大阪十三本町」取得資金調達のための新規ファイナンスを実施しました。

名称	借入先	借入金額	金利	借入日	返済日	担保・保証
TL26(中期)	住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行	17億円	1.67585%	平成21年2月26日	平成23年6月20日	無担保・無保証



### 3. 第12期TOPICS

#### ◆ コミットメントラインの設定

本投資法人では、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的に平成20年6月26日にコミットメントライン（借入極度額100億円）を設定しておりましたが、平成21年6月25日に期間満了により終了することに伴い、平成21年6月26日付で、借入極度額を35億円増額したコミットメントライン（借入極度額135億円）を再設定いたしました。国内有力金融機関による借入極度額の増額が実現したことにより、本投資法人のリファイナンスリスクの軽減、物件取得に際しての迅速な資金調達等に大いに資するものと考えており、本投資法人は、強固な財務の構築に向け、さらに注力していく方針です。

参加金融機関	借入極度額	契約期間	用途制限	担保・保証
住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	135億円	平成21年6月26日 ～ 平成22年6月25日	無し	無担保 無保証

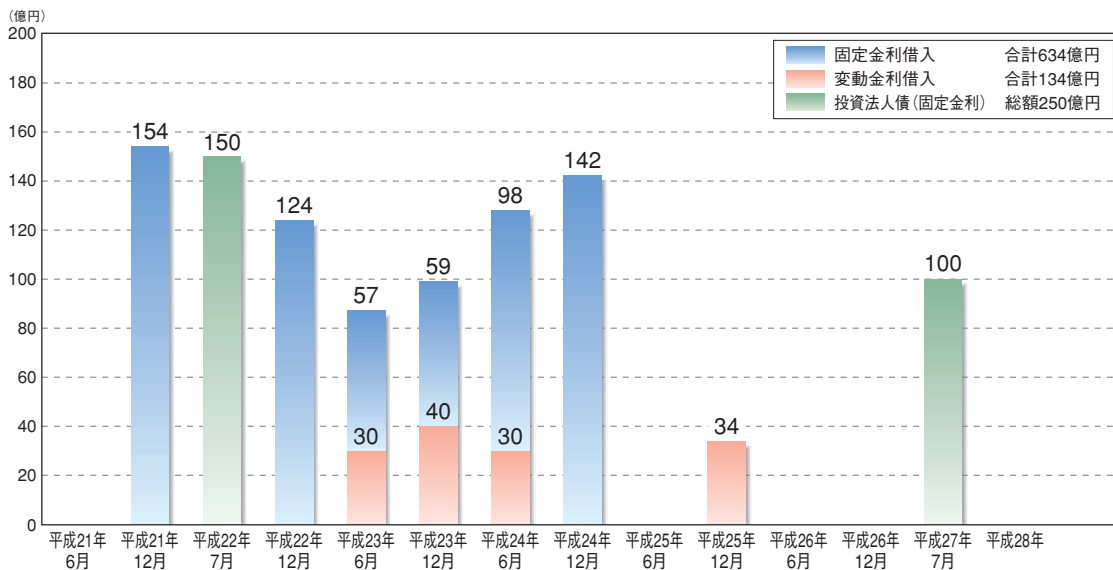
#### ◆ 新規物件の取得中止

～十分なリスク管理により、不測の事態においてもノー・ペナルティでフォワード・コミットメントを解約～

取得予定資産であった「UURコート札幌篠路式番館」の設計者及び施工者が、平成21年6月11日付で民事再生手続開始の申立てを行いました。「UURコート札幌篠路式番館」の取得への影響を整理する必要があることから、売主と協議を行いました。本件再開発事業関係者間の調整が整わず、売主との協議が整わなかったため、不動産信託受益権譲渡契約の定めに従い同契約を解除し、「UURコート札幌篠路式番館」の取得を中止いたしました。

なお、不動産信託受益権譲渡契約における定めに従い、違約金等は発生しておりません。従いまして、本投資法人の財務状況及び配当原資等にも影響はありません。

#### 【ご参考】返済期限の分散状況（平成21年5月末日時点）



都庁の南隣に位置する大型シティホテル～新宿ワシントンホテル本館～

## C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel -Honkan



用途	ホテル	取得価格	21,100百万円
地域	東京都心6区(新宿)	鑑定価格	22,000百万円(※)
建築時期	昭和58年10月	テナント数	8(※)
取得時期	平成15年12月22日	稼働率	100.0%(※)

(※) 第11期末時点

## 西新宿エリア有数の大型ホテル

●本物件は、総客室数1,296室（別館を合わせると1,633室）を誇っており、西新宿エリアでも有数の大型ホテルです。その大型ホテルの優位性を活かし、ビジネスや観光など様々なニーズを持った方々の宿泊需要に役立てています。

## 利便性の高い優れた立地

●本物件は、各線「新宿」駅から徒歩圏内であり、駅とは地下道で直結しているため、非常に交通利便性が高い立地に所在しています。また、オフィス街に所在していますが、東京都庁にも隣接しており、さらには徒歩圏内に公園、繁華街、百貨店があるなど、周辺施設にも恵まれています。



## ワシントンホテルチェーン最大規模のホテル

●藤田観光株式会社が全国に展開する日本有数の一大ホテルブランド「ワシントンホテルチェーン」。そのフラッグシップ（旗艦）ホテルが本物件「新宿ワシントンホテル本館」です。多彩な客室、充実した設備、飲食店・コンビニエンスストア等の数多くの館内施設、そして洗練されたサービスにより数多くのお客様に利用されている大型シティホテルです。

以下は、新宿ワシントンホテル本館に関し、その所有形態及び利用形態の概要を示す概念図です。

所有形態		利用形態	
25F		25F	
24F		24F	
23F		23F	
22F		22F	
21F		21F	
20F		20F	
19F		19F	
18F		18F	
17F		17F	
16F		16F	
15F		15F	
14F		14F	
13F		13F	
12F		12F	
11F		11F	
10F		10F	
9F		9F	
8F		8F	
7F		7F	
6F		6F	
5F		5F	
4F		4F	ホール
3F		3F	
2F		2F	ホール・専門店
1F		1F	バーラー 専門店 専門店
B1		B1	専門店 駐車場
B2		B2	ロッカー室 サウナ 仕立室
B3	機械室	B3	機械室
B4		B4	倉庫 倉庫

: 区分所有権の共有  
 : 区分所有権  
 : 他の区分所有者  
 : 共用部（駐車場・機械室）

: ワシントンホテル部分  
 : 専門店等  
 : 共用部（駐車場・機械室）

上記は概念図であり、実際の建物の形状と一致していません。



## 5. ポートフォリオの状況

### ポートフォリオ一覧

(平成21年5月31日現在)

物件番号	用途	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	比率	用途毎比率
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	15,300	7.1%	36.0%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	3.1%	
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	769	0.4%	
A4		レランドショッピングセンター	5,200	2.4%	
A5		イオンモール宇城パリュウ	11,100	5.2%	
A6		天神ルーチェ	6,500	3.0%	
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	1.5%	
A8		宮前ショッピングセンター	5,312	2.5%	
A9		コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1.0%	
A10		アクティオーレ南池袋	3,760	1.7%	
A11		Tip's町田ビル	4,100	1.9%	
A12		ダイエー宝塚中山店	4,284	2.0%	
A13		maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(商業施設部分)(注2)	6,883	3.2%	
A14		アクティオーレ関内	2,410	1.1%	
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	2,257	1.1%	28.4%
B2		SK名古屋ビルディング	5,400	2.5%	
B3		福岡アーセオンビル	2,080	1.0%	
B4		丸増麴町ビル	2,350	1.1%	
B5		六番町Kビル	2,150	1.0%	
B6		新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	14,279	6.6%	
B7		川崎東芝ビル	19,200	8.9%	
(A13)		maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(オフィス部分)(注2)	5,021	2.3%	
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	3.9%		
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	21,100	9.8%	19.1%
(B6)		新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	9,721	4.5%	
C2		東横イン品川駅高輪口	1,884	0.9%	
C3		MZビル	3,800	1.8%	
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	2.2%		
D1	住居	T&G東池袋マンション	2,021	0.9%	15.6%
D2		T&G四谷マンション	1,355	0.6%	
D3		エクセリア馬込	697	0.3%	
D4		駒沢コート	1,680	0.8%	
D5		六本松コート	757	0.4%	
D6		スカイコート芝大門	1,175	0.5%	
D7		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,530	1.6%	
D8		太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,140	0.5%	
D9		アプリーレ新青木一番館	3,031	1.4%	
D10		UURコート札幌北三条	1,278	0.6%	
D11		太平洋セメント蘇我寮	620	0.3%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	480	0.2%	
D13		南山コート1号館	1,070	0.5%	
D14		南山コート2号館	450	0.2%	
D15		クリオ文京小石川	3,170	1.5%	
D16		グランルージュ栄	1,570	0.7%	
D17		グランルージュ栄Ⅱ	1,300	0.6%	
D18		MA仙台ビル	3,440	1.6%	
D19		UURコート名古屋名駅	1,473	0.7%	
D20		UURコート札幌篠路壱番館	870	0.4%	
D21		パークサイト泉	900	0.4%	
D22		UURコート大阪十三本町	1,570	0.7%	
E1	その他	リリカラ東北支店	2,050	0.9%	0.9%
合計			215,726	100.0%	

(注1) 上記取得価格は、当該不動産等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格で、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います。

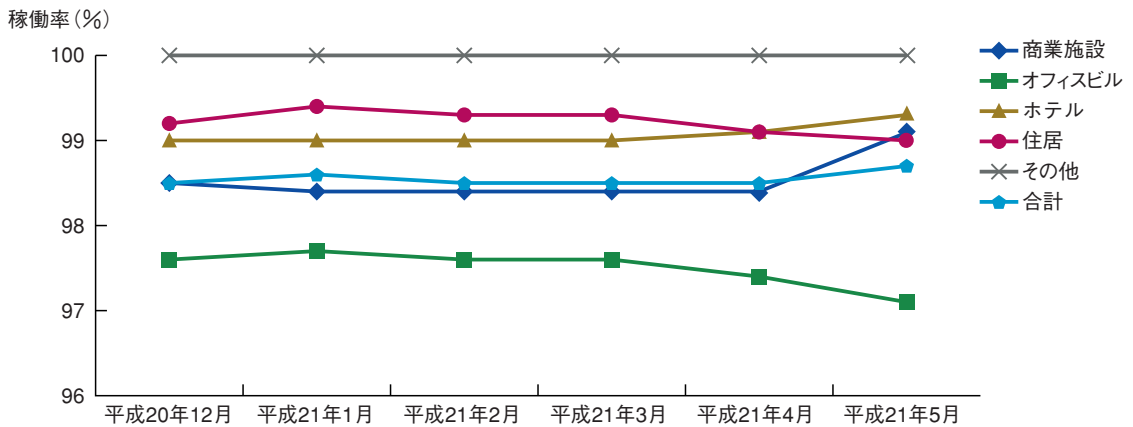
(注2) 平成21年6月15日付で「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」より名称変更しています。

## 稼働率

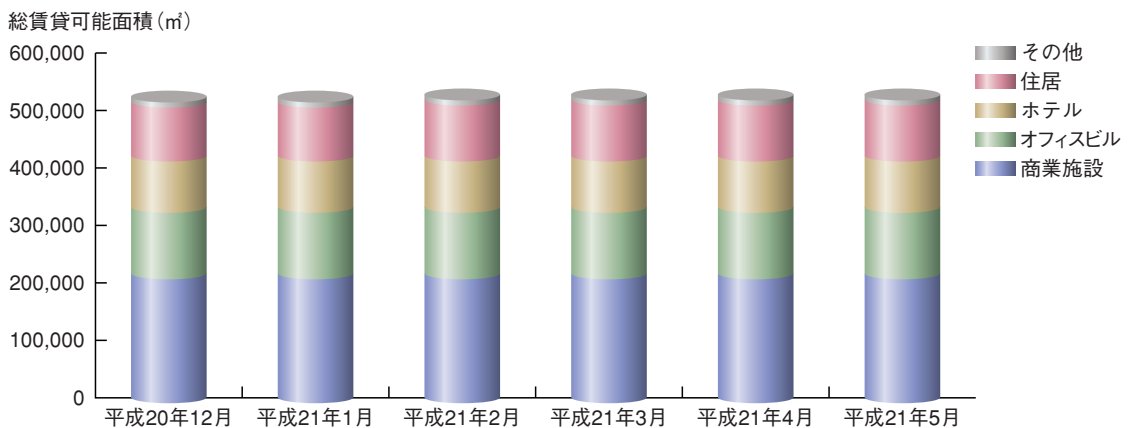
	平成20年	平成21年				
	12月	1月	2月	3月	4月	5月
商業施設	98.5%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	99.1%
オフィスビル	97.6%	97.7%	97.6%	97.6%	97.4%	97.1%
ホテル	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%	99.1%	99.3%
住居	99.2%	99.4%	99.3%	99.3%	99.1%	99.0%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	98.5%	98.6%	98.5%	98.5%	98.5%	98.7%

(注) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

## 稼働率推移表



## 総賃貸可能面積



ポートフォリオマップ

A 商業施設 RETAIL PROPERTIES



B オフィスビル OFFICES



C ホテル HOTELS



(注1) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。なお、平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」より名称変更しています。  
(注2) 新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。

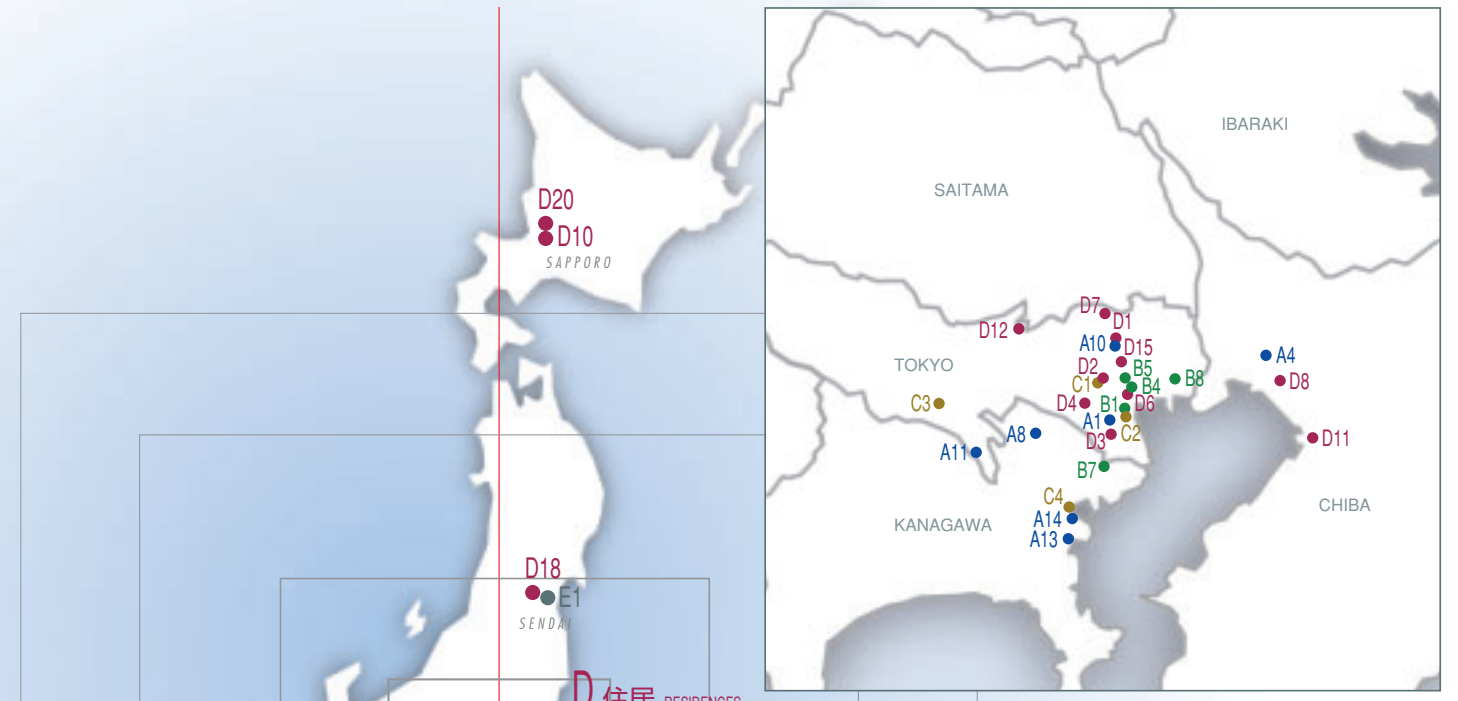
D20  
D10  
SAPPORO

D18  
E1  
SENDAI

D 住居 RESIDENCES



E その他 OTHERS



## 6. ポートフォリオの概要

### 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台一丁目1番3号  
**敷地面積** 10,368.45㎡  
**延床面積** 29,250.71㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根  
**階数** 5階建  
**建築時期** 平成12年11月  
**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



#### A3 大丸ピーコック芦屋川西店

##### Daimaru Peacock Ashiya-Kawanishi Ten

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



#### A4 レランドショッピングセンター

##### Re-LAND Shopping Center

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



#### A5 イオンモール宇城バリュー

##### AEON MALL Uki Value

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



#### 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



(注) 代表的な建物について記載しています。

## 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



## 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



## A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

KONAMI SPORTS CLUB Korigaoka

所在地 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号

敷地面積 4,120.00㎡

延床面積 6,381.40㎡

構造 鉄骨造合金メッキ鋼板  
ぶき・陸屋根

階数 地上4階建

建築時期 平成18年12月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A10 アクティオーレ南池袋

ACTIOLE minami ikebukuro

所在地 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号

敷地面積 320.39㎡

延床面積 2,265.15㎡

構造 鉄筋コンクリート造  
陸屋根・ルーフィング  
ぶき

階数 地下1階付8階建

建築時期 平成18年11月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A11 Tip's 町田ビル

Tip's Machida Building

所在地 東京都町田市原町田六丁目7番8号

敷地面積 1,596.82㎡

延床面積 8,075.04㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート  
造陸屋根ガラス板葺

階数 地下1階付7階建

建築時期 平成4年6月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A12 ダイエー宝塚中山店

Daiei Takarazuka Nakayama

所在地 兵庫県宝塚市売布東の町21番22号

敷地面積 16,330.14㎡

延床面積 16,729.60㎡

構造 鉄骨造亜鉛  
メッキ鋼板葺

階数 地下1階付3階建

建築時期 平成9年11月

所有形態 (土地)所有権、  
借地権  
(建物)所有権





## A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (注)

maricom-ISOGO / SYSTEM PLAZA YOKOHAMA (Site)

**所在地** 神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1号他  
(地番)

**敷地面積** 53,363.57㎡

**延床面積** —

**構造** —

**階数** —

**建築時期** —

**所有形態** (土地)所有権(共有)  
(建物)—



(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等設備に関しましては、信託財産に含まれません。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。

## 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



## 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



## A14 アクティオーレ 関内

ACTIOLE Kannai

**所在地** 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番

**敷地面積** 375.17㎡

**延床面積** 2,238.82㎡

**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** 平成19年9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%)



## 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㎡

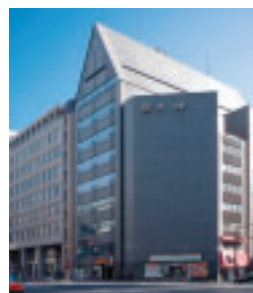
**延床面積** 5,218.55㎡

**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㎡

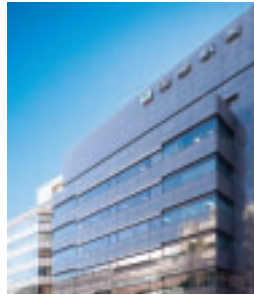
延床面積 4,031.14㎡

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います。



## 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



## B8 長谷萬ビル東陽町

### Haseman Building Toyochō

所在地 東京都江東区東陽二丁目4番18号

敷地面積 3,262.50㎡

延床面積 10,768.11㎡

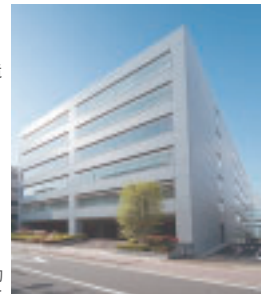
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

階数 地下1階付6階建

建築時期 平成2年11月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権

(注)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。



## 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)



## 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

敷地面積 482.10㎡

延床面積 2,928.94㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

階数 14階建

客室数 180室

建築時期 平成11年10月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## C3 MZビル

### MZ BLD.

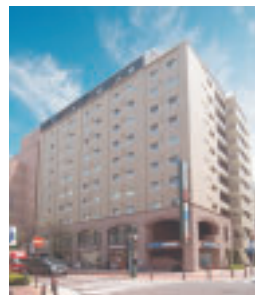
**所在地** 東京都八王子市明神町二丁目26番9号  
**敷地面積** 1,304.44㎡  
**延床面積** 7,708.88㎡  
**構造** 鉄骨造陸屋根  
**階数** 13階建  
**建築時期** 平成19年4月  
**所有形態** (土地)所有権、  
借地権  
(建物)所有権



## C4 ホテルルートイン横浜馬車道

### Hotel Route Inn Yokohama Bashamichi

**所在地** 神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号  
**敷地面積** 970.83㎡  
**延床面積** 6,610.51㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
**階数** 11階建  
**建築時期** 平成19年7月  
**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  
**敷地面積** 398.82㎡  
**延床面積** 3,300.18㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
**階数** 地下1階付14階建  
**賃貸戸数** 129戸  
**建築時期** 平成13年12月  
**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  
**敷地面積** 777.40㎡  
**延床面積** 2,081.19㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
**階数** 地下1階付8階建  
**賃貸戸数** 78戸  
**建築時期** 平成14年5月  
**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  
**敷地面積** 371.29㎡  
**延床面積** 1,110.97㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
**階数** 7階建  
**賃貸戸数** 44戸  
**建築時期** 平成14年2月  
**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  
**敷地面積** 2,943.33㎡  
**延床面積** 3,580.44㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
陸屋根・ルーフィング葺  
**階数** 3階建  
**賃貸戸数** 95戸  
**建築時期** 平成10年10月  
**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D5 六本松コート

### Ropponmatsu Court

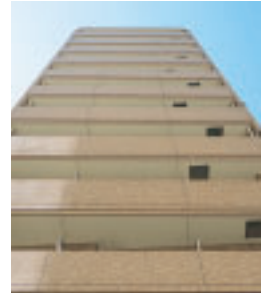
**所在地** 福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号  
**敷地面積** 1,738.67㎡  
**延床面積** 3,294.36㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 6階建  
**賃貸戸数** 100戸  
**建築時期** 平成6年3月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## 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  
**敷地面積** 233.66㎡  
**延床面積** 1,486.38㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 12階建  
**賃貸戸数** 54戸  
**建築時期** 平成15年4月  
**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  
**敷地面積** 6,456.64㎡  
**延床面積** 12,691.43㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 12階建  
**賃貸戸数** 147戸  
**建築時期** 平成4年3月  
**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  
**敷地面積** 3,948.67㎡  
**延床面積** 6,840.86㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 地下1階付8階建  
**賃貸戸数** 87戸  
**建築時期** 平成2年2月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D9 アプリレ新青木一番館

### 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  
**敷地面積** 3,329.45㎡  
**延床面積** 12,700.44㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 14階建  
**賃貸戸数** 161戸  
**建築時期** 平成9年9月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D10 UURコート札幌北三条

### UUR Court Sapporo Kitananjo

**所在地** 北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28  
**敷地面積** 1,249.45㎡  
**延床面積** 6,588.72㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
**階数** 地下1階付14階建  
**賃貸戸数** 130戸  
**建築時期** 平成18年2月  
**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  
**敷地面積** 1,990.13㎡  
**延床面積** 2,931.14㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 6階建  
**賃貸戸数** 72戸  
**建築時期** 平成5年4月  
**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  
**敷地面積** 2,635.52㎡  
**延床面積** 1,397.61㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 地下1階付3階建  
**賃貸戸数** 52戸  
**建築時期** 平成9年3月  
**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  
**敷地面積** 2,423.12㎡  
**延床面積** 3,551.60㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 5階建  
**賃貸戸数** 98戸  
**建築時期** 平成9年3月  
**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  
**敷地面積** 1,137.18㎡  
**延床面積** 1,762.40㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 5階建  
**賃貸戸数** 38戸  
**建築時期** 平成11年3月  
**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

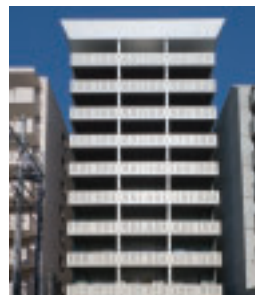
**所在地** 東京都文京区小石川一丁目13番9号  
**敷地面積** 814.54㎡  
**延床面積** 5,871.77㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 地下1階付15階建  
**賃貸戸数** 98戸  
**建築時期** 平成17年2月  
**所有形態** (土地)所有権(敷地権)  
 (建物)区分所有権  
 (持分割合92.28%)



## D16 グランルーージュ栄

### 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



## D17 グランルージュ栄Ⅱ

### GRAND-ROUGE Sakae Ⅱ

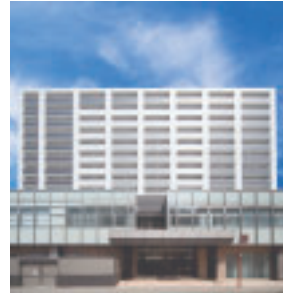
**所在地** 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号  
**敷地面積** 674.34㎡  
**延床面積** 3,172.34㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 11階建  
**賃貸戸数** 91戸  
**建築時期** 平成19年2月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D18 MA仙台ビル

### MA Sendai Building

**所在地** 宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号  
**敷地面積** 3,656.44㎡  
**延床面積** 12,642.98㎡  
**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14階建  
**賃貸戸数** 152戸  
**建築時期** 平成20年2月  
**所有形態** (土地)借地権  
 (建物)所有権



## D19 UURコート名古屋名駅

### UUR Court Nagoya Meieki

**所在地** 愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号  
**敷地面積** 639.17㎡  
**延床面積** 3,207.39㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
**階数** 15階建  
**賃貸戸数** 121戸  
**建築時期** 平成20年8月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D20 UURコート札幌篠路壹番館

### UUR Court SAPPORO Shinoro Ichibankan

**所在地** 北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号  
**敷地面積** 3,340.48㎡  
**延床面積** 6,255.74㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 10階建  
**賃貸戸数** 72戸  
 (この他に店舗区画あり)  
**建築時期** 平成20年9月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D21 パークサイト泉

### Park Site IZUMI

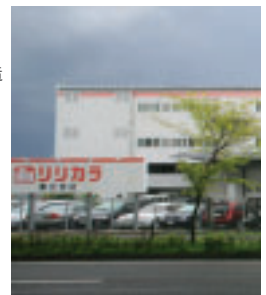
**所在地** 愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号  
**敷地面積** 336.55㎡  
**延床面積** 2,196.97㎡  
**構造** 鉄骨造コンクリート  
 屋根  
**階数** 12階建  
**賃貸戸数** 38戸  
 (その他店舗3区画)  
**建築時期** 平成14年9月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## E1 リリカラ東北支店

### Lilycolor Tohoku Branch

**所在地** 宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号  
**敷地面積** 5,457.02㎡  
**延床面積** 8,693.79㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート・鉄骨造  
 亜鉛メッキ銅板葺  
**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



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7期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	第8期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	第9期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	第10期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	第11期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
営業収益	百万円 6,407	6,673	7,184	8,028	8,393
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円 (6,407)	(6,673)	(7,184)	(8,028)	(8,393)
営業費用	百万円 3,129	3,319	3,387	3,852	3,929
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円 (2,440)	(2,591)	(2,620)	(2,957)	(3,002)
営業利益	百万円 3,277	3,354	3,796	4,176	4,464
経常利益	百万円 2,807	2,824	3,096	3,360	3,684
当期純利益	(a) 百万円 2,806	2,823	3,095	3,359	3,683
総資産額	(b) 百万円 177,686	181,877	208,841	229,132	231,234
純資産額	(c) 百万円 92,645	92,662	92,934	111,670	111,993
出資総額	百万円 89,838	89,838	89,838	108,310	108,310
発行済投資口総数	(d) 口 159,843	159,843	159,843	201,300	201,300
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円 579,601	579,710	581,411	554,746	556,352
分配金総額	(e) 百万円 2,806	2,823	3,095	3,359	3,683
1口当たり当期純利益	(注3) 円 17,558	17,666	19,368	17,155	18,297
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円 17,558	17,667	19,368	16,691	18,297
(うち1口当たり利益分配金額)	円 (17,558)	(17,667)	(19,368)	(16,691)	(18,297)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注4)(注5) % 1.6	1.6	1.6	1.5	1.6
(年換算)	(注4)(注5) % (3.2)	(3.1)	(3.2)	(3.1)	(3.2)
自己資本当期純利益率	(注4)(注5) % 3.0	3.0	3.3	3.3	3.3
(年換算)	(注4)(注5) % (6.1)	(6.1)	(6.7)	(6.6)	(6.6)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注5) % 52.1	50.9	44.5	48.7	48.4
配当性向	(e)/(a) % 99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
<b>【その他参考情報】</b>					
期末投資物件数	件 34	36	41	48	49
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup> 388,776.79	399,485.87	484,849.70	524,157.30	527,871.08
期末テナント数	件 147	151	160	167	171
期末稼働率	% 99.6	99.7	99.4	97.9	98.7
当期減価償却費	百万円 1,254	1,284	1,291	1,408	1,489
当期資本的支出額	百万円 410	221	374	341	582
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円 5,222	5,365	5,855	6,479	6,880
1口当たりFFO(Funds from Operations)(注4)	円 25,568	25,863	27,612	23,687	25,694
FFO倍率	(注4)(注5) 倍 19.9	14.4	11.4	6.6	8.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)(注5)	倍 10.2	9.2	7.6	7.4	7.6
金利償却前当期純利益	百万円 4,530	4,637	5,086	5,517	5,953
支払利息及び投資法人債利息	百万円 443	503	673	749	781
有利子負債額	百万円 69,900	73,900	99,200	100,100	101,800
期末総資産有利子負債比率	% 39.3	40.6	47.5	43.7	44.0
当期運用日数	日 182	183	183	183	182

(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います。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(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7期159,843口  
第8期159,843口  
第9期159,843口  
第10期195,850口(期中の加重平均)  
第11期201,300口

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第8期、第9期及び第10期については会計計算期間183日、第7期及び第11期については会計計算期間182日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

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 =  $\frac{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額})}{2}$   
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 =  $\frac{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額})}{2}$   
賃貸NOI  $\text{当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用)} + \text{減価償却費}$   
1口当たりFFO  $\frac{(\text{当期純利益} + \text{減価償却費} - \text{繰延資産償却費})}{\text{発行済投資口数}}$   
FFO倍率  $\frac{\text{期末投資口価格} / \text{年換算後1口当たりFFO}}{\text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息及び投資法人債利息}}$   
デット・サービス・カバレッジ・レシオ

(注5) 小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

## (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」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回目となる公募及び第三者割当による投資口の追加発行を第10期中に行った結果、第11期末となる平成21年5月31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10期まで10回の利益分配を行ってまいりました。また、第11期末においても、1口当たり18,297円の利益分配をいたします。

### A. 投資環境と運用実績

サブプライム問題に端を発した欧米金融機関の混乱・金融危機は、相対的に影響が少ないと言われていたわが国においても、金融市場のみならず個人消費・企業業績といった実体経済へ大きな影響を及ぼし、急激な景気の悪化を招きました。深刻化する金融危機の影響により、欧米だけでなく世界各国で金融市場が混乱・信用収縮しており、わが国においても、株式市場の大幅な下落や設備投資の減少、個人消費の減退、雇用情勢の悪化など景気の後退が顕著になってきています。しかしながら、昨年来の政府の景気テコ入れ策、金融支援策の効果も次第に浸透し始めており、本年4月以降は一部に景気底入れの声が聞かれるほどになっております。

不動産売買市場においては、金融市場の混乱・信用収縮により不動産市場への資金の流入に大幅なブレーキがかかっており、ごく一部のプレイヤーの間では不動産取引が行われているものの、売買事例がほとんど無く、機能不全と言えるほどに低迷しています。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、既存店舗の売上も底入れとは言い難く、一部の店舗においては賃借料の引き下げ要求への対応を余儀なくされ、さらには個人消費の急激な落ち込みにより店舗の閉店・退去を実施せざるを得ないという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、景気先行きの不透明感や企業業績の急激な悪化もあり、全般的に空室率の上昇が目立ち始めています。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ビルにおいても、一時期ほどの高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しくなってきています。また地方のオフィス市場においては、供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化が顕著となる地域が拡大しています。

ホテルに関しては、客室稼働率やADR（平均客室販売単価）等の水準を低下させることのないホテルも見受けられるものの、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、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も、国内外の企業の多くが経費削減を図っていること等から、前期に比較して状況は悪化しております。

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引き続き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依然として堅調であり、供給過剰となっている一部地域を除き、稼働率及び賃料水準は横ばいとなっています。

こうした状況下、当期において、本投資法人は、その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、1物件（住居1件、取得価格1,570百万円）を取得しました。

この結果、平成21年5月31日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設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22件及びその他1件の合計49件、取得価格の総額は215,726百万円であり、前期末からそれぞれ、物件数は1物件増加、取得価格総額は1,570百万円増加しています。また、同時点において、総賃貸可能面積は期初の524,157.30㎡（158,557.58坪）から527,871.08㎡（159,681.00坪）となり、またテナント総数は期初の167から171となりました。

また、本投資法人は、当期においても、引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、安定した稼働率を確保しました。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、98.5%から98.7%の間で推移し、当期末である平成21年5月31日現在では98.7%となっています。

本投資法人は、今後とも、経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長、中長期的に安定した内部成長、保守的な財務戦略・財務体質の強化を図るとの方針を引き続き維持してまいります。



B. 資金調達概要

当期においては、返済期限が到来した借入金の元本返済資金調達のための資金（9,400百万円）の借入れ及び物件取得資金調達のための借入れ（1,700百万円）の合計11,100百万円の資金調達を行いました。

この結果、平成21年5月31日現在の借入金残高は総額76,800百万円（前期末比1,700百万円増）、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15,400百万円（前期末比6,000百万円増）、長期借入金は61,400百万円（前期末比4,300百万円減）、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21年4月15日に株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けが「A+」に維持された一方、平成21年4月21日にムーディーズ・インベスターズ・サービスによる本投資法人の発行体格付けが「Baa1」に格下げされました。その結果、平成21年5月31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	
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
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：Baa1	格付けの見通し：安定的

(3) 増資等の状況

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。

(投資口の取引所価格の推移)

本投資法人の投資口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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月
最高	1,070,000円	1,000,000円	817,000円	620,000円	461,000円
最低	701,000円	683,000円	524,000円	270,000円	292,000円

#### (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を18,297円としました。

期別	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
当期末処分利益総額	千円	2,806,617	2,824,008	3,095,909	3,359,940	3,683,252
利益留保額	千円	94	61	70	42	66
金銭の分配金総額	千円	2,806,523	2,823,946	3,095,839	3,359,898	3,683,186
（1口当たり分配金）	円	(17,558)	(17,667)	(19,368)	(16,691)	(18,297)
うち利益分配金総額	千円	2,806,523	2,823,946	3,095,839	3,359,898	3,683,186
（1口当たり利益分配金）	円	(17,558)	(17,667)	(19,368)	(16,691)	(18,297)
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

深刻化する金融市場の混乱・信用収縮が实体经济に影響を及ぼした結果、全世界的に様々な業種の企業業績、また個人消費に停滞感が見られるようになってきています。わが国経済も例外ではなく、企業業績や雇用情勢の悪化、また個人消費の減速等により、景気は依然先行きの楽観を許さぬ状況が続いております。これにより、不動産市場は特に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

す。不動産賃貸市場においては、一般的に空室率の上昇や空室期間の長期化が見受けられるなど悪影響も出ておりますが、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一般的には未だ堅調です。

世界的に株価をはじめ金融市場も最悪期を脱したとの見方も出ており、経済指標の一部に明るさも見え始めておりますが、金融市場の停滞・景気の更なる悪化については、引き続き注視を要する状況にあります。かかる環境下、今後とも不動産投資・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より一層問われるものと思われま

##### B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、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及び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。

##### C. 管理運営（内部成長）について

本投資法人の管理運営にあたっては、ポートフォリオ全体の賃貸借期間が比較的長期である特性を考慮し、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、管理・サービスの向上等により、テナントとの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。

##### D. 財務戦略について

本投資法人はLTV（注）の上限の目安を50%とした保守的な運用を行いながら、原則として長期・固定での資金調達、また借入金の返済期限の分散化やコミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定

的な財務体質を目指してまいります。

また、本投資法人は永続企業として、投資主利益の向上を図るため、各金融機関と適切なリレーションシップを築き、より有利な条件での資金調達の実現及びリファイナンス・リスクの軽減を目指してまいります。

(注) LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産十期末鑑定評価額－期末簿価）

#### (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

##### コミットメントラインの設定

平成21年6月26日付にて、下記のとおりコミットメントラインを設定しました。

- (1) 借入極度額 : 13,500百万円
- (2) 契約締結日 : 平成21年6月26日
- (3) 契約期間 : 平成21年6月26日～平成22年6月25日
- (4) 担保の有無 : 無担保・無保証
- (5) 参加金融機関 : 住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第7期 平成19年5月31日現在	第8期 平成19年11月30日現在	第9期 平成20年5月31日現在	第10期 平成20年11月30日現在	第11期 平成21年5月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	159,843	159,843	159,843	201,300	201,300
出資総額 (百万円)	89,838	89,838	89,838	108,310	108,310
投資主数 (人)	7,485	7,188	7,319	9,662	9,561

### (2) 投資口に関する事項

平成21年5月31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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	17,359	8.62
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	15,442	7.67
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	15,077	7.49
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,738	5.33
富士火災海上保険株式会社	7,082	3.52
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,689	2.83
株式会社池田銀行	5,567	2.77
株式会社北洋銀行	4,626	2.30
SIX SIS LTD.	3,341	1.66
株式会社広島銀行	2,859	1.42
合計	87,780	43.61

(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

A. 平成21年5月31日現在の本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	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	剣持 俊夫	霞ヶ関監査法人 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 ベーカージェリージャパン合同会社 代表社員	2,100千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	12,000千円
		合 計	22,200千円

(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いません。

(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。

B. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年5月31日現在の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理人）（注）	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

(注) 平成21年1月5日、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行による株式等振替制度（株券等電子化制度）の実施に併せて、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）の変更を行い、また中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（特別口座の管理に関する契約）を締結しました。

### 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10期（平成20年11月30日）		第11期（平成21年5月31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	2,500,594	1.1
		地方	3,241,904	1.4	3,213,979	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	8,833,049	3.8
			首都圏地域	—	—	—	—
	地方	—	—	—	—		
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,877,045	0.8	1,862,525	0.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,908,477	2.1	4,876,639	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	910,028	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			13,473,520	5.9	22,196,816	9.6	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	18,844,616	8.2	18,767,799	8.1
			首都圏地域	21,742,017	9.5	21,624,090	9.4
		地方	30,184,698	13.2	29,985,844	13.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,794,710	3.0	6,785,007	2.9
			東京23区	8,833,435	3.9	—	—
			首都圏地域	24,322,016	10.6	24,277,055	10.5
	地方	21,370,833	9.3	21,331,787	9.2		
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,943,544	9.1	20,993,753	9.1
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,918,660	1.7	3,898,747	1.7
		地方	9,678,450	4.2	9,674,683	4.2	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,430,637	1.1	2,404,277	1.0
			東京23区	10,848,673	4.7	10,751,864	4.6
			首都圏地域	2,250,994	1.0	2,230,994	1.0
	地方	15,080,943	6.6	16,571,503	7.2		
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
	地方	1,973,774	0.9	1,938,363	0.8		
小計			199,218,008	86.9	191,235,772	82.7	
預金等のその他資産			16,441,052	7.2	17,801,626	7.7	
資産総額計			229,132,581	100.0	231,234,215	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）によります。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(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。

### Ⅲ. 資産運用報告

#### (2) 主要な保有資産

平成21年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	期末月額 契約賃料比率 (%)	主たる用途	担保設定 の有無
ダイエー碑文谷	14,891	26,655.66	26,655.66	100.0	6.3	商業施設	無
ジョイパーク泉ヶ丘	5,986	13,306.45	12,472.46	93.7	2.8	商業施設	無
大丸ピーコック芦屋川西店	759	1,558.80	1,558.80	100.0	0.4	商業施設	無
レランドショッピングセンター	4,841	12,968.85	12,860.56	99.2	3.2	商業施設	有(注6)
イオンモール宇城バリュー	10,798	72,073.39	72,073.39	100.0	5.5	商業施設	無
天神ルーチェ	6,620	4,194.57	3,702.06(注3)	88.3	2.2	商業施設	無
ヤマダ電機テックランド堺本店	3,213	8,637.63	8,637.63	100.0	(注4)	商業施設	無
宮前ショッピングセンター	5,352	10,487.92	10,487.92	100.0	1.7	商業施設	無
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,031	8,627.58	8,627.58	100.0	(注4)	商業施設	無
アクティオーレ南池袋	3,876	2,081.50	1,838.46(注3)	88.3	1.1	商業施設	無
Tip's町田ビル	4,230	6,715.75	6,715.75(注3)	100.0	2.6	商業施設	無
ダイエー宝塚中山店	3,789(注5)	16,729.60	16,729.60	100.0	1.8	商業施設	無
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)(注7)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	3.6	商業施設/オフィスビル	無
アクティオーレ関内	2,500	1,938.56	1,747.22(注3)	90.1	0.8	商業施設	無
T&G浜松町ビル	2,155	2,422.93	2,422.93(注3)	100.0	1.3	オフィスビル	無
SK名古屋ビルディング	5,290	8,708.52	7,320.01	84.1	2.8	オフィスビル	無
福岡アーセオンビル	1,830	4,934.39	4,934.39	100.0	1.6	オフィスビル	無
丸増麴町ビル	2,413	2,612.42	2,478.70	94.9	1.4	オフィスビル	無
六番町Kビル	2,216	4,031.14	4,031.14	100.0	1.4	オフィスビル	無
新大阪セントラルタワー	23,886	45,984.60	44,105.59	95.9	13.8	オフィスビル/ホテル	無
川崎東芝ビル	19,025	36,118.31	36,118.31	100.0	11.6	オフィスビル	無
長谷萬ビル東陽町	8,833	7,540.30	7,540.30(注3)	100.0	3.4	オフィスビル	無
新宿ワシントンホテル本館	20,993	53,317.45	53,317.45	100.0	9.9	ホテル	無
東横イン品川駅高輪口	1,862	3,088.85	3,088.85	100.0	0.7	ホテル	無
MZビル	3,898	6,670.21	6,239.96(注3)	93.5	1.5	ホテル	無
ホテルルートイン横浜馬車道	4,876	7,139.44	6,969.35	97.6	1.8	ホテル	無
T&G東池袋マンション	1,837	2,603.22	2,461.96(注3)	94.6	0.7	住居	無
T&G四谷マンション	1,244	1,679.10	1,593.30(注3)	94.9	0.5	住居	無
エクセリア馬込	641	914.98	873.58(注3)	95.5	0.2	住居	無
駒沢コート	1,606	3,741.17	3,741.17	100.0	0.7	住居	無
六本松コート	712	3,294.36	3,294.36	100.0	0.4	住居	無
スカイコート芝大門	1,159	1,486.38	1,486.38	100.0	0.4	住居	無
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,452	12,691.43	12,691.43	100.0	1.5	住居	無
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,120	6,840.86	6,840.86	100.0	0.6	住居	無
アブリーレ新青木一番館	2,969	12,700.44	12,700.44	100.0	(注4)	住居	無
UURコート札幌北三条	1,287	4,790.50	4,790.50	100.0	0.6	住居	無
太平洋セメント蘇我寮	616	2,931.14	2,931.14	100.0	0.3	住居	無
太平洋セメント東久留米寮新館	494	1,397.61	1,397.61	100.0	0.2	住居	無
南山コート1号館	1,048	3,576.74	3,576.74	100.0	0.5	住居	無
南山コート2号館	447	1,890.51	1,890.51	100.0	0.2	住居	無
クリオ文京小石川	3,214	4,097.51	3,904.05(注3)	95.3	1.1	住居	無
グランルージュ栄	1,553	3,697.38	3,697.38	100.0	0.5	住居	無
グランルージュ栄Ⅱ	1,319	2,579.89	2,579.89	100.0	0.5	住居	無
MA仙台ビル	3,100	11,525.36	11,488.59(注3)	99.7	1.8	住居	無
UURコート名古屋名駅	1,532	2,958.45	2,958.45	100.0	0.5	住居	無
UURコート札幌篠路壱番館	910	6,271.74	6,271.74	100.0	0.4	住居	無
パークサイト泉	947	2,067.95	1,550.39(注3)	75.0	0.3	住居	無
UURコート大阪十三本町	1,652	3,650.00	3,650.00	100.0	0.7	住居	無
リリカラ東北支店	1,938	9,271.16	9,271.16	100.0	(注4)	その他	無
合計	213,432	527,871.08	520,984.08	98.7	100.0		

- (注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
- (注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、平成21年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は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「賃貸借契約面積」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・システムプラザ横浜(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面積を計算しています。
- (注3) 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は転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・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21年5月31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4) 当該不動産及び信託不動産については、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注5) 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3,789百万円としています。
- 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、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注6) 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7) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」に名称を変更しています。

### (3) 不動産等組入資産明細

第11期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	不動産信託受益権	15,800
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	3,620
大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町3番28号	不動産信託受益権	1,060
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	5,490
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	10,100
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	5,130
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	3,030
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	不動産信託受益権	4,210
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	不動産信託受益権	1,640
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	不動産信託受益権	3,400
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	不動産信託受益権	4,380
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	不動産信託受益権	3,690
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注4)	—(注2)	不動産信託受益権	11,000
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	不動産	2,110
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	不動産信託受益権	3,000
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	5,920
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	2,530
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	3,100
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	3,270
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	26,000
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	30,300
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産(注3)	8,020
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	22,000
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	2,050
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	不動産信託受益権	3,430
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	不動産	4,140
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	2,050
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	1,320
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	628
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	1,700



### Ⅲ. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
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	734
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	1,070
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	3,580
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	1,090
アブ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	2,940
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	1,240
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	556
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	不動産信託受益権	449
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	941
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	433
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	3,010
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	1,150
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	不動産信託受益権	1,080
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	不動産信託受益権	3,150
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目5番4号	不動産信託受益権	1,310
UURコート札幌篠路吉番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	761
パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号	不動産信託受益権	782
UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号	不動産信託受益権	1,480
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	1,840
合 計			221,714

(注1) 「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産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を記載しています。

(注2) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（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3) 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4) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」に名称を変更しています。

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10期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）				第11期（平成20年12月1日～平成21年5月31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	6.6	1	100.0	528	6.3
ジョイパーク泉ヶ丘	12(5)	99.7	248	3.1	16	93.7	247	2.9
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.4
レランドショッピングセンター	14	98.8	281	3.5	15	99.2	277	3.3
イオンモール宇城バリュー	1(97)	100.0	457	5.7	1(93)	100.0	456	5.4
天神ルーチェ	2(6)	88.3	197	2.5	2(6)	88.3	182	2.2
ヤマダ電機テックランド堺本店	1(1)	100.0	(注4)	(注4)	1(1)	100.0	(注4)	(注4)
宮前ショッピングセンター	3(8)	100.0	140	1.7	3(8)	100.0	141	1.7
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋	1(9)	88.3	111	1.4	1(9)	88.3	91	1.1
Tip's町田ビル	2(9)	100.0	224	2.8	2(9)	100.0	226	2.7
ダイエー宝塚中山店	1(14)	100.0	151	1.9	1(15)	100.0	151	1.8
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注6)	4	100.0	282	3.5	4	100.0	285	3.4
アクティオーレ関内	1(10)	100.0	65	0.8	1(9)	90.1	80	1.0
T&G浜松町ビル	1(6)	100.0	109	1.4	1(6)	100.0	110	1.3
SK名古屋ビルディング	7	84.1	242	3.0	7	84.1	233	2.8
福岡アーセオンビル	3(2)	100.0	137	1.7	3(2)	100.0	134	1.6
丸増麴町ビル	12(1)	100.0	124	1.6	11(1)	94.9	122	1.5
六番町Kビル	1(3)	100.0	98	1.2	1(4)	100.0	105	1.2
新大阪セントラルタワー	59(1)	97.3	1,194	14.9	57(2)	95.9	1,176	14.0

不動産等の名称	第10期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）				第11期（平成20年12月1日～平成21年5月31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 (%)
川崎東芝ビル	1(5)	100.0	834	10.4	1(3)	100.0	968	11.5
長谷萬ビル東陽町	1(1)	100.0	231	2.9	1(1)	100.0	283	3.4
新宿ワシントンホテル本館	8(1)	100.0	823	10.3	8(1)	100.0	822	9.8
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	63	0.8	1	100.0	57	0.7
MZビル	2(5)	89.3	123	1.5	2(7)	93.5	125	1.5
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	140	1.8	3	97.6	151	1.8
T&G東池袋マンション	1(126戸)	97.7	68	0.9	1(122戸)	94.6	70	0.8
T&G四谷マンション	1(74戸)	94.9	46	0.6	1(74戸)	94.9	47	0.6
エクセリア馬込	1(43戸)	97.7	23	0.3	1(42戸)	95.5	22	0.3
駒沢コート	1(95戸)	100.0	53	0.7	1(95戸)	100.0	54	0.7
六本松コート	1(79戸)	100.0	34	0.4	1(75戸)	100.0	34	0.4
スカイコート芝大門	1(1)	100.0	32	0.4	1(1)	100.0	34	0.4
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	1.5	1	100.0	123	1.5
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1(1戸)	100.0	51	0.6	1(1戸)	100.0	51	0.6
アプ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(129戸)	100.0	52	0.7	1(124戸)	100.0	52	0.6
太平洋セメント蘇我寮	1(1戸)	100.0	25	0.3	1(1戸)	100.0	25	0.3
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.2	1	100.0	16	0.2
南山コート1号館	1(90戸)	100.0	39	0.5	1(85戸)	100.0	39	0.5
南山コート2号館	1(33戸)	100.0	17	0.2	1(34戸)	100.0	17	0.2
クリオ文京小石川	1(89戸)	97.7	99	1.2	1(86戸)	95.3	105	1.2
グランルージュ栄	1(74戸)	100.0	45	0.6	1(90戸)	100.0	45	0.5
グランルージュ栄Ⅱ	1(85戸)	100.0	40	0.5	1(83戸)	100.0	40	0.5
MA仙台ビル	2(150戸)	99.1	58	0.7	2(151戸)	99.7	158	1.9
UURコート名古屋名駅	1(35戸)	100.0	2	0.0	1(116戸)	100.0	29	0.4
UURコート札幌篠路壹番館	1(1)	3.9(注5)	0	0.0	2(2)	100.0	32	0.4
パークサイト泉	1(34戸)	83.8	1	0.0	1(30戸)	75.0	30	0.4
UURコート大阪十三本町					1(139戸)	100.0	19	0.2
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
合計	167(1,324)	97.9	8,028	100.0	171(1,528)	98.7	8,393	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21年5月31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( )内に併記しています。

(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、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(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面積を計算しています。

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

(注4) 当該不動産及び信託不動産については、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注5) 平成20年11月11日付で取得しました「UURコート札幌篠路壹番館」(賃貸可能面積:6,271.74㎡)は、住居部分(賃貸可能面積:6,026.54㎡)が平成20年12月1日からの稼働(100%)であったため、平成20年11月末時点の稼働率は3.9%(店舗部分のみの稼働率)となっています。

(注6) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」に名称を変更しています。

#### (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21年5月31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21年5月31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	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6月	32	—	—
ダイエー碑文谷	地下駐車場 床面改修工事	自 平成21年9月 至 平成21年10月	28	—	—
ダイエー碑文谷	ダウントランス整備工事	自 平成21年12月 至 平成22年3月	12	—	—
ダイエー碑文谷	受変電設備工事	自 平成21年12月 至 平成22年5月	60	—	—
ダイエー碑文谷	昇降機設備（エレベーター）更新工事（人荷用6号機）	自 平成22年2月 至 平成22年3月	42	—	—
ダイエー碑文谷	昇降機設備（エスカレータ）更新工事（1・2F昇降1組）	自 平成22年2月 至 平成22年3月	50	—	—
レランドショッピングセンター	外壁タイル改修工事	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	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10月 至 平成21年11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）	自 平成22年2月 至 平成22年4月	10	—	—
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22年3月 至 平成22年4月	40	—	—
天神ルーチェ	1Fエントランス内装改修工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	55	—	—
Tip's町田ビル	リニューアル（外壁・サイン等）工事	自 平成21年9月 至 平成22年5月	100	—	—
アクティオーレ関内	看板新設工事	自 平成21年11月 至 平成21年11月	10	—	—
T&G浜松町ビル	1F店舗ロビー天井漏水対策工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	12	—	—
丸増麴町ビル	空調機更新工事	自 平成21年9月 至 平成22年3月	100	—	—
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9月 至 平成21年11月	166	—	—
新大阪セントラルタワー	調光器更新工事	自 平成21年9月 至 平成21年11月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	笠木補修工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	10	—	—
新大阪セントラルタワー	駐車場制御盤等整備工事No.6（全体）	自 平成21年8月 至 平成21年8月	14	—	—
新大阪セントラルタワー	中央監視盤更新工事	自 平成21年7月 至 平成21年11月	60	—	—
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8月 至 平成21年12月	160	—	—
新大阪セントラルタワー	防火シャッター危害防止装置取付工事（全体）	自 平成21年11月 至 平成21年12月	32	—	—
新大阪セントラルタワー	空調設備更新工事（3F～11F:第1期）	自 平成21年6月 至 平成21年11月	365	—	—
新大阪セントラルタワー	空調設備更新工事（3F～11F:第2期）	自 平成21年12月 至 平成22年5月	394	—	—
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12月 至 平成22年5月	166	—	—

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
川崎東芝ビル	4・7Fテスター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	—	—
川崎東芝ビル	自動火災報知設備更新工事	自 平成21年11月 至 平成22年1月	120	—	—
川崎東芝ビル	エレベーター改修工事(第1期)	自 平成22年3月 至 平成22年5月	135	—	—
MZビル	空き区画オフィス仕様造作工事	自 平成21年11月 至 平成21年11月	31	—	—
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7月 至 平成21年9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7月 至 平成21年9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7月 至 平成21年9月	14	—	—
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	下地補修工事	自 平成21年7月 至 平成21年9月	10	—	—
南山コート1号館	屋上遮熱工事 本体工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	10	—	—

## (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582百万円であり、当期費用に区分された修繕費53百万円と併せ、636百万円の工事を実施しています。

不動産等資産の名称	内容	実施期間	支出金額 (百万円)
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事(第2期) ジャスコ棟	自 平成21年2月 至 平成21年5月	76
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事 (エリアC)	自 平成21年5月 至 平成21年5月	19
新大阪セントラルタワー	2階一部個別空調工事 (ダイコク電機他)	自 平成20年12月 至 平成21年3月	26
新大阪セントラルタワー	23階空調設備更新	自 平成21年2月 至 平成21年5月	86
川崎東芝ビル	プレート式熱交換器 (5基) OH工事	自 平成20年12月 至 平成21年1月	26
川崎東芝ビル	非常用発電機OH工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	20
川崎東芝ビル	4・7Fテスター室用加湿器 老朽更新(第2期)	自 平成21年1月 至 平成21年3月	17
新宿ワシントンホテル	吸収式冷凍機更新工事	自 平成21年1月 至 平成21年4月	89
MZビル	302区画・403区画事務所 仕上げ工事	自 平成21年2月 自 平成21年3月	27
その他の資本的支出			191
合 計			582

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

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、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

項目	営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
前期末積立金残高		1,083	1,297	1,518	1,726	1,961
当期積立額		213	221	228	234	242
当期積立金取崩額		—	—	20	—	—
次期繰越額		1,297	1,518	1,726	1,961	2,203

(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います。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第10期	第11期
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
(a) 資産運用報酬	614,382千円	643,988千円
(b) 資産保管手数料	28,461千円	30,329千円
(c) 一般事務委託手数料	81,940千円	78,874千円
(d) 役員報酬	10,200千円	10,200千円
(e) その他営業費用	159,533千円	162,897千円
合計	894,517千円	926,291千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、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あり、第11期は12,560千円、第10期は178,504千円でした。

(2) 借入状況

第11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
1年内返済予定の長期借入金	住友信託銀行株式会社	H18.4.14	6,850	—	1.25833	H20.12.22 (注6)	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	H18.4.28	2,550	—	1.25833	H20.12.22 (注6)		(注2)	
	株式会社埼玉りそな銀行	H16.12.20	—	670	1.39716	H21.12.20		(注3)	
	株式会社新生銀行		—	1,330					
	大同生命保険株式会社		—	670					
	みずほ信託銀行株式会社		—	330					
	住友信託銀行株式会社		—	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	—	2,500	1.55035	H21.12.20		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社福岡銀行		—	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	800					
	株式会社三井住友銀行	H19.2.19	—	500	1.47730	H21.12.20		(注2)	
	株式会社新生銀行		—	1,900					
	株式会社あおぞら銀行		—	900					
株式会社三井住友銀行		—	2,800						
	小計		9,400	15,400					

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	—	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	—						
	大同生命保険株式会社		670	—						
	みずほ信託銀行株式会社		330	—						
	住友信託銀行株式会社	H18.12.20	2,000	—	1.55035	H21.12.20				(注4)
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500	—						
	株式会社あおぞら銀行		500	—						
	株式会社福岡銀行		500	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	—						
	株式会社三井住友銀行		500	—						
	株式会社新生銀行	H19.2.19	1,900	—	1.47730	H21.12.20				(注2)
	株式会社あおぞら銀行		900	—						
	株式会社三井住友銀行		2,800	—						
	住友信託銀行株式会社	H20.2.18	4,000	4,000	1.20861	H22.12.20				(注2)
	株式会社みずほコーポレート銀行		4,400	4,400						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000	4,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.4.10	2,000	2,000	1.33256	H23.6.20				(注2)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000						
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	—	3,000	1.36677	H23.6.20				(注5)
	住友信託銀行株式会社	H21.2.26	—	850	1.67585	H23.6.20				(注2)
	株式会社みずほコーポレート銀行		—	850						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	2,000	2,000	1.86167	H23.12.20				(注4)
	株式会社あおぞら銀行		500	500						
	全国共済農業協同組合連合会	H18.4.28	3,400	3,400	1.89500	H23.12.20				(注2)
	農林中央金庫	H18.12.20	4,000	4,000	1.27157	H23.12.20				(注4)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	4,400	1.44618	H24.6.20				(注2)
	株式会社三井住友銀行	H20.1.30	4,500	4,500	1.48031	H24.6.20				(注2)
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	900	900	1.63568	H24.6.20				(注2)
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	—	3,000	1.41677	H24.6.20				(注5)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.9.27	4,000	4,000	1.66432	H24.12.20				(注2)
株式会社あおぞら銀行	H19.12.20	2,000	2,000	1.67119	H24.12.20	(注5)				
株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000							
株式会社新生銀行		2,500	2,500							
住友信託銀行株式会社		2,700	2,700							
第一生命保険相互会社		1,000	1,000							
三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000							
住友信託銀行株式会社	H20.12.22	—	3,400	1.51677	H25.12.20	(注5)				
小計			65,700	61,400						
合計			75,100	76,800						

(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いません。

(注2) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

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

(注4) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。

(注5) 資金使途は借入金の借換資金です。

(注6) 各借入金の金銭消費貸借契約に定めた元本返済期日である平成20年12月20日が営業日ではなかったため、当該各金銭消費貸借契約書の定めに基づき、翌営業日である平成20年12月22日に元本返済を行いました。

### (3) 投資法人債

第11期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 資金使途はいずれも既存借入金の返済資金です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	UURコート大阪十三本町	平成21年2月26日	1,570	—	—	—	—
不動産(注2)	長谷萬ビル東陽町	平成20年12月1日	—(注2)	—	—	—	—
	合計		1,570	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等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います。

(注2) 平成20年6月30日付で不動産信託受益権を取得しましたが、平成20年12月1日付で信託契約を解除のうえ、現物不動産として保有しました。

### (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	UURコート大阪十三本町	平成21年2月26日	1,570	1,570
取得(注3)	不動産(注3)	長谷萬ビル東陽町	平成20年12月1日	—(注3)	8,710
	合計			1,570	10,280

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等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います。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本有限責任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、上記の調査価格のほか、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。

(注3) 本件取得は、平成20年6月30日付で取得した不動産信託受益権（取得価格：8,500百万円）の平成20年12月1日付信託契約解除によるものです。

## (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について、該当事項はありません。

## ②支払手数料等の金額

第11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)	
不動産売買媒介手数料	47,100千円	丸紅アセットマネジメント株式会社	47,100千円	100.0%
外注委託費	403,747千円	丸紅コミュニティ株式会社	69,944千円	17.3%
		丸紅不動産株式会社	34,422千円	8.5%
		丸紅プロパティーズ株式会社（注3）	62,351千円	15.4%
		株式会社ダイエー	1,200千円	0.3%
損害保険料	14,817千円	丸紅セーフネット株式会社	14,520千円	98.0%
工事監理報酬	8,963千円	丸紅コミュニティ株式会社	1,172千円	13.1%
		丸紅不動産株式会社	4,337千円	48.4%
		丸紅プロパティーズ株式会社（注3）	874千円	9.8%
その他賃貸事業費用	31,916千円	丸紅コミュニティ株式会社	3,046千円	9.5%
		丸紅不動産株式会社	311千円	1.0%
		丸紅プロパティーズ株式会社（注3）	765千円	2.4%

(注1) 投信法第201条第1項に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第11期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅プロパティーズ株式会社（下記注3をご参照ください）、丸紅セーフネット株式会社、株式会社ダイエーについて記載しています。

(注2) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

丸紅コミュニティ株式会社 5,279千円

(注3) 丸紅プロパティーズ株式会社は、平成21年4月1日付で、丸紅不動産株式会社との間で丸紅不動産株式会社を存続会社として合併しています。「支払金額」は、平成21年3月31日までの丸紅プロパティーズ株式会社の業務への対価として支払った金額を記載しています。

## (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。



## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅳ.貸借対照表」、「Ⅴ.損益計算書」、「Ⅵ.投資主資本等変動計算書」、「Ⅶ.注記表」及び「Ⅷ.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。

### (4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本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本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

#### ①取得等の状況

取得年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)	備考
平成15年11月4日	13	—	13	(注1)
平成15年12月20日	187	—	200	(注2)
平成20年6月24日	200	—	400	(注3)
累計	400	—	400	—

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。

(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。

(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。

②保有等の状況（当期末を含む過去5年間の各計算期間の状況を記載しています。）

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	総発行済口数 に対する比率 (%) (注2)	(ご参考) 期末総発行済口数 (口)
第2期 自平成16年6月1日 至平成16年11月30日	200	138,600	693,000	0.24	83,738
第3期 自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	200	139,000	695,000	0.13	159,843
第4期 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	200	136,800	684,000	0.13	159,843
第5期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	200	138,000	690,000	0.13	159,843
第6期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	200	140,800	704,000	0.13	159,843
第7期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	200	204,000	1,020,000	0.13	159,843
第8期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	200	148,800	744,000	0.13	159,843
第9期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	200	125,400	627,000	0.13	159,843
第10期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	400	124,800	312,000	0.20	201,300
第11期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	400	167,200	418,000	0.20	201,300

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(注2) 小数点以下第3位を四捨五入により表示しています。

## 8. その他

### お知らせ

#### 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・変更は以下のとおりです。

一般事務委託契約 の締結及び変更	平成21年1月5日、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行による株式等振替制度(株券等電子化制度)の実施に併せて、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約(投資主名簿等管理人委託契約)の変更を行い、また中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約(特別口座の管理に関する契約)を締結しました。
---------------------	---

## IV. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,095,130	6,363,932
信託現金及び信託預金 ※1	13,170,478	10,306,511
営業未収入金	176,270	136,524
未収消費税等	236,235	—
前払費用	42,333	223,238
繰延税金資産	18	19
その他	1,811	237
流動資産合計	15,722,278	17,030,464
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	5,951,957	8,072,818
減価償却累計額	284,740	459,025
建物 (純額)	5,667,216	7,613,793
構築物	92,820	98,262
減価償却累計額	18,168	25,899
構築物 (純額)	74,651	72,362
機械及び装置	93,811	93,811
減価償却累計額	2,549	5,589
機械及び装置 (純額)	91,261	88,222
土地	7,626,015	14,422,415
建設仮勘定	14,375	22
信託建物 ※1	85,969,077	85,556,141
減価償却累計額	9,571,533	10,819,027
信託建物 (純額)	76,397,544	74,737,113
信託構築物 ※1	821,751	835,536
減価償却累計額	298,968	336,496
信託構築物 (純額)	522,783	499,039
信託機械及び装置	377,277	396,418
減価償却累計額	84,833	98,571
信託機械及び装置 (純額)	292,443	297,846
信託工具、器具及び備品 ※1	70,440	73,111
減価償却累計額	21,792	26,997
信託工具、器具及び備品 (純額)	48,648	46,113
信託土地 ※1	121,930,830	115,630,314
信託建設仮勘定	25,758	25,344
有形固定資産合計	212,691,528	213,432,588
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	—	5,306
信託借地権	437,174	437,174
信託その他無形固定資産	2,005	1,961
無形固定資産合計	439,180	444,443
<b>投資その他の資産</b>		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,513	20,513
長期前払費用	249,080	296,205
投資その他の資産合計	279,593	326,718
固定資産合計	213,410,302	214,203,750
資産合計	229,132,581	231,234,215

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	384,462	446,116
1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	15,400,000
未払費用	393,768	398,269
未払分配金	11,627	15,506
未払法人税等	751	904
未払消費税等	—	199,113
前受金	60,964	106,072
信託前受金	1,153,065	1,108,063
預り金	2,293	1,844
信託預り金	43,320	31,837
流動負債合計	11,450,253	17,707,728
固定負債		
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	65,700,000	61,400,000
預り敷金及び保証金	1,106,053	1,438,269
信託預り敷金及び保証金	※1 14,205,823	13,694,455
固定負債合計	106,011,876	101,532,725
負債合計	117,462,130	119,240,453
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,359,940	3,683,252
剰余金合計	3,359,940	3,683,252
投資主資本合計	111,670,450	111,993,762
純資産合計	※3 111,670,450	111,993,762
負債純資産合計	229,132,581	231,234,215

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	7,537,680	7,960,112
その他賃貸事業収入	※1	490,958	433,789
営業収益合計		8,028,638	8,393,901
営業費用			
賃貸事業費用	※1	2,957,581	3,002,765
資産運用報酬		614,382	643,988
資産保管手数料		28,461	30,329
一般事務委託手数料		81,940	78,874
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		159,533	162,897
営業費用合計		3,852,099	3,929,056
営業利益		4,176,538	4,464,844
営業外収益			
受取利息		1,141	548
その他		4,471	2,423
営業外収益合計		5,612	2,972
営業外費用			
支払利息		594,660	627,407
投資法人債利息		154,846	154,000
投資口交付費		69,529	—
その他		2,265	2,187
営業外費用合計		821,301	783,595
経常利益		3,360,849	3,684,221
税引前当期純利益		3,360,849	3,684,221
法人税、住民税及び事業税		978	1,013
法人税等調整額		1	△1
法人税等合計		979	1,011
当期純利益		3,359,870	3,683,209
前期繰越利益		70	42
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		3,359,940	3,683,252

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)	当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	89,838,680	108,310,509
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	108,310,509	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	3,095,909	3,359,940
当期変動額		
剰余金の分配	△3,095,839	△3,359,898
当期純利益	3,359,870	3,683,209
当期変動額合計	264,031	323,311
当期末残高	3,359,940	3,683,252
剰余金合計		
前期末残高	3,095,909	3,359,940
当期変動額		
剰余金の分配	△3,095,839	△3,359,898
当期純利益	3,359,870	3,683,209
当期変動額合計	264,031	323,311
当期末残高	3,359,940	3,683,252
投資主資本合計		
前期末残高	92,934,589	111,670,450
当期変動額		
新投資口の発行	18,471,829	—
剰余金の分配	△3,095,839	△3,359,898
当期純利益	3,359,870	3,683,209
当期変動額合計	18,735,860	323,311
当期末残高	111,670,450	111,993,762
純資産合計		
前期末残高	92,934,589	111,670,450
当期変動額		
新投資口の発行	18,471,829	—
剰余金の分配	△3,095,839	△3,359,898
当期純利益	3,359,870	3,683,209
当期変動額合計	18,735,860	323,311
当期末残高	111,670,450	111,993,762

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期									
	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日									
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～55年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) —</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>		建物	2年～55年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～17年	工具、器具及び備品	5年～15年	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2)無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>	
建物	2年～55年											
構築物	2年～45年											
機械及び装置	3年～17年											
工具、器具及び備品	5年～15年											
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。なお、平成20年6月24日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格と発行価額の差額640,560千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。</p>		<p>—</p>									
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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います。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27,531千円です。</p>		<p>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います。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1,976千円です。</p>									
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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勘定科目に計上しています。 なお、該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います。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>		<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>									

## (会計方針の変更に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
<p>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。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

## (貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) 平成20年11月30日	当期 平成21年5月31日
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	(単位:千円)	(単位:千円)
	担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
	信託現金及び信託預金 206,537	信託現金及び信託預金 206,782
	信託建物 2,776,713	信託建物 2,720,293
	信託構築物 6,105	信託構築物 4,208
	信託土地 2,114,743	信託工具、器具及び備品 2,488
	合計 5,104,099	信託土地 2,114,743
		合計 5,048,516
	担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
	信託預り敷金及び保証金 1,783,378	信託預り敷金及び保証金 1,676,110
	合計 1,783,378	合計 1,676,110
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います。	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います。
	(単位:千円)	(単位:千円)
	コミットメントライン契約の総額 10,000,000	コミットメントライン契約の総額 10,000,000
	当期末借入残高 —	当期末借入残高 —
	当期末未使用枠残高 10,000,000	当期末未使用枠残高 10,000,000
※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	50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31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		A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入		賃貸事業収入
賃料収入 6,900,942		賃料収入 7,295,973
共益費収入 451,929		共益費収入 458,178
駐車場収入 156,157		駐車場収入 176,673
その他賃貸収入 (注1) 28,649		その他賃貸収入 (注1) 29,286
賃貸事業収入合計 7,537,680		賃貸事業収入合計 7,960,112
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入
附加使用料 (注2) 419,795		附加使用料 (注2) 373,218
賃貸事業一時収入 57,975		賃貸事業一時収入 46,787
その他雑収入 13,187		その他雑収入 13,783
その他賃貸事業収入合計 490,958		その他賃貸事業収入合計 433,789
不動産賃貸事業収益合計 8,028,638		不動産賃貸事業収益合計 8,393,901
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用		賃貸事業費用
公租公課 552,147		公租公課 552,551
外注委託費 396,661		外注委託費 403,747
水道光熱費 428,183		水道光熱費 378,072
損害保険料 14,232		損害保険料 14,817
修繕費 (注3) 84,886		修繕費 (注3) 79,022
減価償却費 1,408,467		減価償却費 1,489,063
その他賃貸事業費用 73,003		その他賃貸事業費用 85,490
不動産賃貸事業費用合計 2,957,581		不動産賃貸事業費用合計 3,002,765
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,071,056	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,391,135
(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。		(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。		(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。		(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。



## Ⅶ. 注記表

### (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成20年6月1日	至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日	至 平成21年5月31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	発行可能投資口総口数	2,000,000口
	発行済投資口数	201,300口	発行済投資口数	201,300口

### (税効果会計に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成20年6月1日	至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日	至 平成21年5月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	(単位：千円)		(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	18	未払事業税損金不算入額	11
	繰延税金資産合計	18	地方法人特別税損金不算入額	8
	(繰延税金資産の純額)	18	繰延税金資産合計	19
			(繰延税金資産の純額)	19
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：%)		(単位：%)	
	法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.33
	(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	△39.32
	その他	0.02	その他	0.02
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。		—	

### (リースにより使用する固定資産に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成20年6月1日	至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日	至 平成21年5月31日
該当事項はありません。			同左	

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日

## 1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.6	なし	不動産売買媒介手数料	495,294千円	—	—
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	145,174千円	営業未収入金 信託預り敷金及び保証金	14,787千円 47,587千円
					外注委託費	59,594千円	営業未払金	12,417千円
					工事監理報酬	548千円	営業未払金	212千円
					水道光熱費	1,345千円	営業未払金	424千円
					工事費	845千円	営業未払金	97千円
					その他賃貸事業費用	1,922千円	営業未払金	844千円
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	29,390千円	営業未払金	3,663千円
					工事監理報酬	2,164千円	営業未払金	127千円
					その他賃貸事業費用	3,306千円	営業未払金	210千円
					その他賃貸事業費用(通信費)	123千円	営業未払金	21千円
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	13,934千円	長期前払費用	30,649千円
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	94,320千円	営業未払金	16,528千円
					工事監理報酬	2,567千円	営業未払金	1,383千円
					その他賃貸事業費用	2,467千円	—	—
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	679,999千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	880,000千円 119,000千円
					外注委託費	1,200千円	—	—
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	739,000千円 12,648千円
利害関係人等	株式会社ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし	不動産の賃貸	24,326千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	48,653千円 4,257千円
					その他賃貸事業収入	24,531千円	営業未収入金	3,049千円
利害関係人等	MAプロパティーズ合同会社	不動産業	—	なし	不動産信託受益権の購入(注3)	3,440,000千円	—	—
利害関係人等	エムジーリース株式会社	リース業	—	なし	不動産の購入(注4)	7,130,000千円	—	—
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	—	なし	不動産売買媒介手数料	40,050千円	—	—
利害関係人等	株式会社テレマーケティング ジャパン	マーケティング 業	—	なし	不動産の賃貸	17,013千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	30,794千円 2,977千円
					その他賃貸事業収入	2,498千円	営業未収入金	838千円
利害関係人等	株式会社つながりネットコミュニケーションズ	通信サービス業	—	なし	その他賃貸事業費用	305千円	営業未払金	287千円

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

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

(注4) 上記記載の不動産の購入は、「アクティオール関内」及び「ホテルルートイン横浜馬車道」に係るもので、取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注5) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

## 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) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	—	なし	一般事務委託手数料等	64,444千円	未払費用	33,648千円
					信託報酬	53,739千円	—	—

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて設定しています。

その他該当する事項はありません。

## VII. 注記表

当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日

### 1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
利害関係人等	丸紅コミュニティ 株式会社	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	146,632千円	営業未収入金	15,318千円
							信託預り敷金及び保証金	47,587千円
					外注委託費	69,944千円	営業未払金	11,183千円
					工事監理報酬	1,172千円	営業未払金	365千円
					水道光熱費	1,379千円	営業未払金	426千円
					工事費	5,279千円	営業未払金	4,462千円
利害関係人等	丸紅不動産株式会社	不動産業	—	なし	その他賃貸事業費用	6,066千円	営業未払金	333千円
					外注委託費	34,422千円	営業未払金	6,363千円
					工事監理報酬	4,337千円	営業未払金	2,415千円
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	453千円	営業未払金	363千円
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	14,520千円	長期前払費用	16,198千円
							前払費用	149千円
利害関係人等	丸紅プロパティーズ 株式会社 (注3)	不動産管理業	—	なし	外注委託費	62,351千円	—	—
					工事監理報酬	874千円	—	—
					その他賃貸事業費用	765千円	—	—
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	679,999千円	信託預り敷金及び保証金	880,000千円
							信託前受金	119,000千円
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	外注委託費	1,200千円	—	—
					不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金及び保証金	739,000千円
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし			信託前受金	12,648千円
					不動産の賃貸	24,326千円	信託預り敷金及び保証金	48,653千円
利害関係人等	株式会社ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし			信託前受金	4,257千円
					不動産の賃貸	23,922千円	営業未収入金	4,123千円
利害関係人等	丸紅アセットマネジメント株式会社	投資運用業	—	なし	不動産賃貸媒介手数料	47,100千円	—	—
					その他賃貸事業収入	2,121千円	営業未収入金	325千円
利害関係人等	株式会社テレマーケティング ジャパン	マーケティング 業	—	なし	不動産の賃貸	17,013千円	信託預り敷金及び保証金	30,794千円
							信託前受金	2,977千円
利害関係人等	株式会社つなぐネットワークス	通信サービス業	—	なし	その他賃貸事業収入	820千円	営業未収入金	325千円
					その他賃貸事業費用	820千円	営業未払金	143千円

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 丸紅プロパティーズ株式会社は、平成21年4月1日付で、丸紅不動産株式会社との間で丸紅不動産株式会社を存続会社として合併しています。上記記載内容については、平成21年3月31日までの丸紅プロパティーズ株式会社との取引内容等について記載しています。

(注4) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

### 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) (注2)	科目	期末残高 (注1) (注2)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託銀行業	—	なし	一般事務委託手数料等	68,139千円	未払費用	36,166千円
					信託報酬	53,138千円	—	—

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて設定しています。

その他該当する事項はありません。

## (1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	
1口当たり純資産額	554,746円	1口当たり純資産額	556,352円
1口当たり当期純利益	17,155円	1口当たり当期純利益	18,297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。		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口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	
当期純利益 (千円)	3,359,870	当期純利益 (千円)	3,683,209
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	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	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,683,209
期中平均投資口数 (口)	195,850	期中平均投資口数 (口)	201,300

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	
該当事項はありません。		同左	



	前期（ご参考） 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
I. 当期末処分利益	3,359,940,765円	3,683,252,381円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,359,898,300円 (16,691円)	3,683,186,100円 (18,297円)
III. 次期繰越利益	42,465円	66,281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>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法の改正に伴う、同法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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3,683,186,100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>

## 独立監査人の監査報告書

平成21年7月15日

ユナイテッド・アーバン投資法人  
役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 渡邊 浩一郎   
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 横内 龍也   
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20年12月1日から平成21年5月31日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、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ものと認める。

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

## X. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考）		当期	
	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	3,360,849		3,684,221	
減価償却費	1,408,467		1,489,063	
受取利息	△1,141		△548	
支払利息及び投資法人債利息	749,506		781,407	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△23,465		39,745	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△113,358		236,235	
前払費用の増減額（△は増加）	144,313		△188,963	
長期前払費用の増減額（△は増加）	10,628		15,133	
営業未払金の増減額（△は減少）	△11,541		△42,121	
未払費用の増減額（△は減少）	13,711		△2,556	
未払消費税等の増減額（△は減少）	—		199,113	
前受金の増減額（△は減少）	35,684		1,188	
信託前受金の増減額（△は減少）	91,495		△1,083	
預り金の増減額（△は減少）	2,293		△449	
信託預り金の増減額（△は減少）	△583		△11,482	
預り敷金及び保証金償却額	△8,441		△6,945	
信託預り敷金及び保証金償却額	△37,730		△42,285	
その他	3,460		1,952	
小 計	5,624,147		6,151,627	
利息の受取額	891		302	
利息の支払額	△729,634		△828,550	
法人税等の支払額	△1,115		△860	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,894,289		5,322,518	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	△8,397,263		△44,620	
無形固定資産の取得による支出	—		△5,685	
信託有形固定資産の取得による支出	△14,879,336		△2,081,684	
信託無形固定資産の取得による支出	△437,174		—	
信託差入敷金及び保証金の支出	△500		—	
預り敷金及び保証金の収入	263,994		1,057	
預り敷金及び保証金の支出	△21,000		△28,048	
信託預り敷金及び保証金の収入	501,578		74,503	
信託預り敷金及び保証金の支出	△159,688		△177,432	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,129,391		△2,261,910	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入	900,000		11,100,000	
長期借入金の返済による支出	—		△9,400,000	
投資口の発行による収入	18,471,829		—	
分配金の支払額	△3,096,151		△3,356,018	
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,275,677		△1,656,018	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,959,423		1,404,589	
現金及び現金同等物の期首残高	17,018,495		15,059,071	
現金及び現金同等物の期末残高	15,059,071		16,463,661	

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

## 【重要な会計方針に関する注記】（参考情報）

	前期（ご参考）		当期	
	自	平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自	平成20年12月1日 至 平成21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います。		同左	

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

	前期（ご参考）		当期	
	自	平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自	平成20年12月1日 至 平成21年5月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) (平成20年11月30日)		(単位：千円) (平成21年5月31日)	
	現金及び預金	2,095,130	現金及び預金	6,363,932
	信託現金及び信託預金	13,170,478	信託現金及び信託預金	10,306,511
	使途制限付信託預金（注）	△206,537	使途制限付信託預金（注）	△206,782
	現金及び現金同等物	15,059,071	現金及び現金同等物	16,463,661
	(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金		(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	



### 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、業務に邁進してまいります。

#### 「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、法令遵守を最重要視し、我々に課された二つの主要な義務——忠実義務と善良な管理者の注意義務——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を目指して」

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。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力して参ります。

#### 「社会のよき一員として」

我々は、投資運用業者として社会的責任を深く認識して、財務報告の信頼性確保等内部統制に注力し、経営の透明性向上を図ります。また、反社会的勢力に対し毅然とした姿勢を貫き、マネーロンダリング等犯罪性を疑われる取引の防止に努めます。

### 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21年5月31日現在）

認可・免許：金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第336号）

事業の内容：金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設 立：平成13年12月4日

所 在 地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

### 株 主 の 構 成

（平成21年5月31日現在）

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

## 会 社 の 沿 革

年月日	事 項
平成13年12月4日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得（免許番号 東京都知事(2)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19年9月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録（登録番号 関東財務局長（金商）第336号）

## 役 員

（平成21年5月31日現在）

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

## 経 営 方 針 ・ 運 用 理 念 ・ 基 本 方 針

### 1. 運用哲学

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

### 2. 経営スタンス

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

### 3. ファンドコンセプト

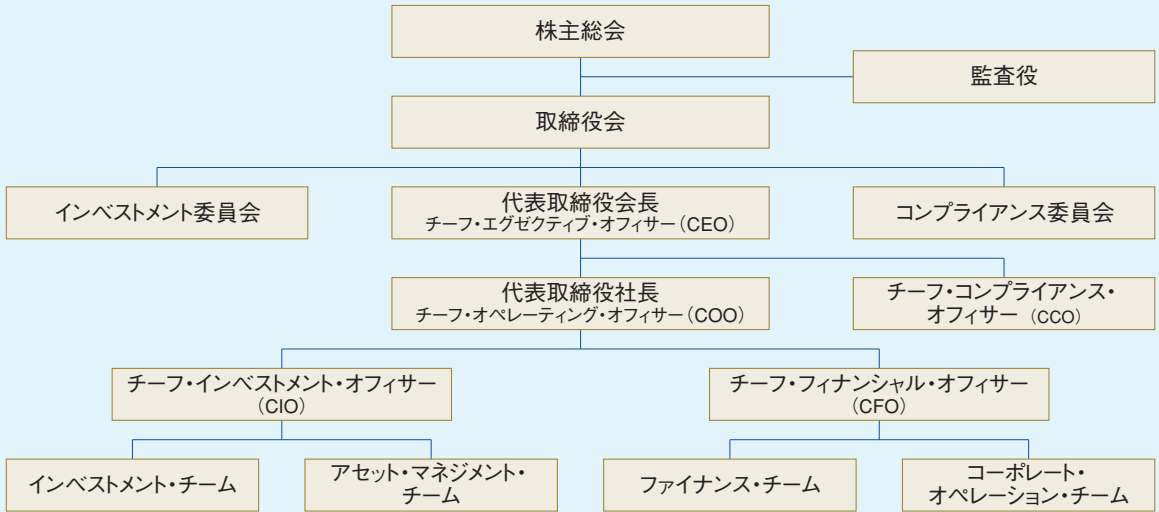
- ▶ 中長期にわたる安定的な収益確保を目標とし日本国内の優良物件を選別します。
- ▶ 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の多様な用途の不動産に分散投資を行います。
- ▶ 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産に分散投資を行います。



## XI. 資産運用会社のご紹介

### 資産運用会社の組織

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



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

#### (インベストメント委員会)

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

#### (コンプライアンス委員会)

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社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。

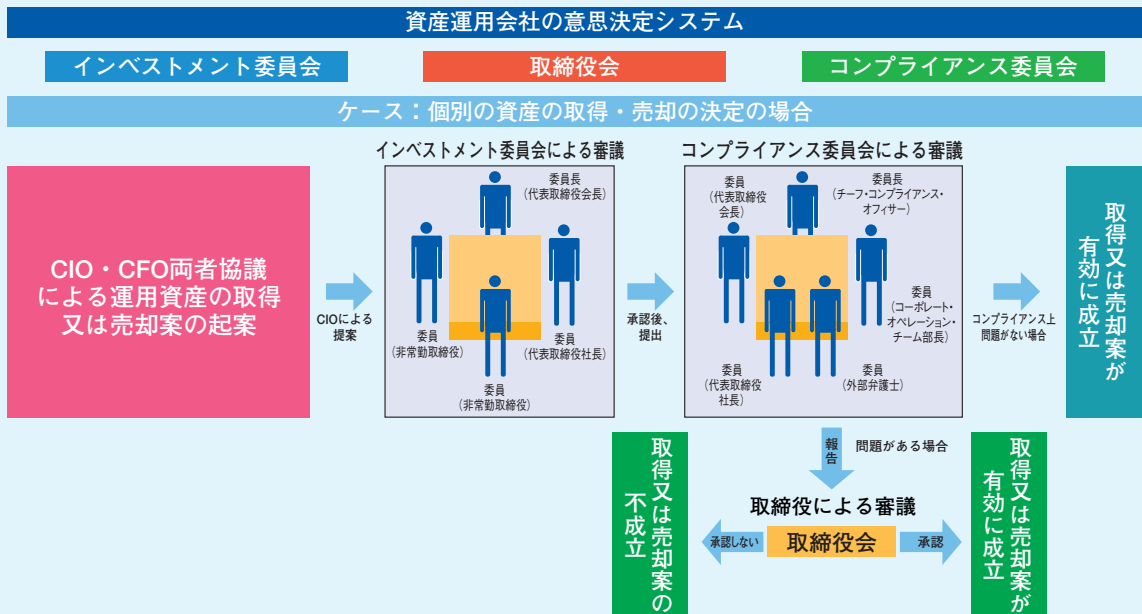
以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

  - ・ 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います。

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チーフ・コンプライアンス・オフィサー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。
- 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



## 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/>

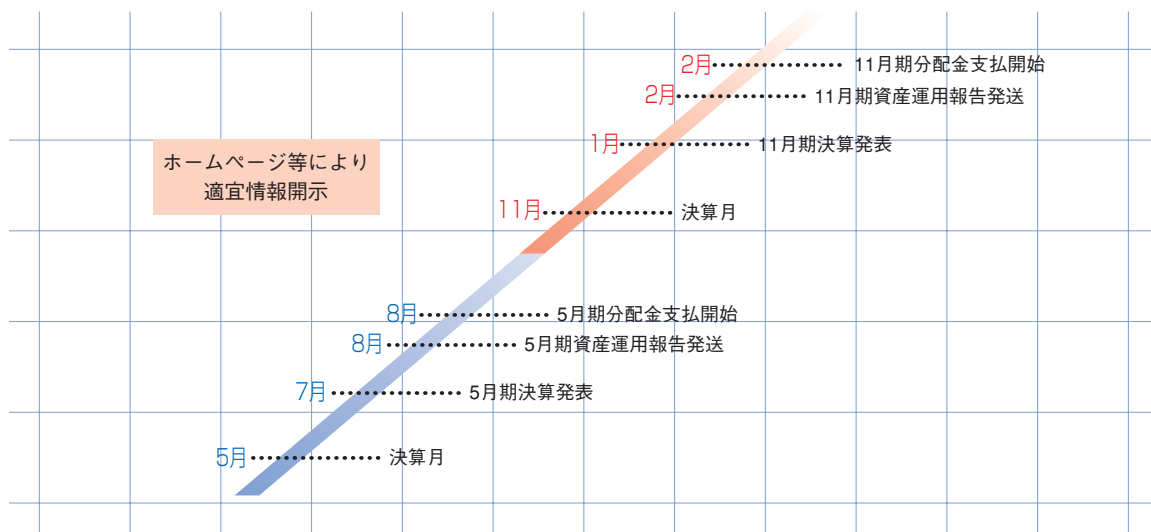
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 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には有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。



## 年間スケジュール（予定）



## 投資主メモ

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

## 分配金について

### 分配金の受け取りについて

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

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

### 住所等の変更手続きについて

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



**H**OTELS



**United Urban**  
Investment Corporation

**O**THERS

