

Residences

Hotels



United Urban Investment Corporation

Offices

Retail Properties

ユナイテッド・アーバン投資法人

第 **4** 期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告書)

自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日

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

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のことお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、平成17年11月30日に第4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4期(平成17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4期は、営業収益5,605百万円、営業利益2,794百万円となり、当期純利益2,384百万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14,919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



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

Contents

ご挨拶	VI . 金銭の分配に係る計算書	42
I . 決算ハイライト	VII . 監査報告書	43
II . 投資法人の概要	VIII . キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44
III . 資産運用報告書	IX . 資産運用会社の概要	46
IV . 貸借対照表	X . 投資主インフォメーション	48
V . 損益計算書		34

I. 決算ハイライト

第4期分配金額

第4期(平成17年6月1日～平成17年11月30日)分配金

14,919円

運用状況

	第1期	第2期	第3期	第4期
営業収益	2,204百万円	3,135百万円	5,320百万円	5,605百万円
営業利益	1,347百万円	1,809百万円	2,793百万円	2,794百万円
経常利益	1,029百万円	1,599百万円	2,344百万円	2,385百万円
当期純利益	1,028百万円	1,598百万円	2,339百万円	2,384百万円

(注) 本投資法人における第1期の計算期間は平成15年11月4日～平成16年5月31日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成15年12月22日からの162日間です。また、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日間です。

分配状況

	第1期	第2期	第3期	第4期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	12,285円	19,090円	14,638円	14,919円
分配金総額	1,028百万円	1,598百万円	2,339百万円	2,384百万円
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%	99.9%	100.0%
純資産分配率	2.6%	4.0%	2.5%	2.6%

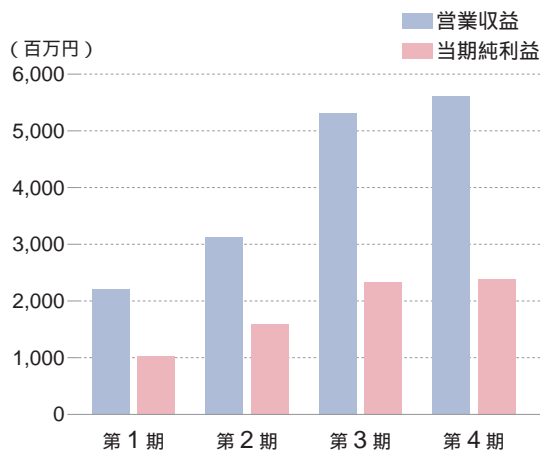
(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

財務状態

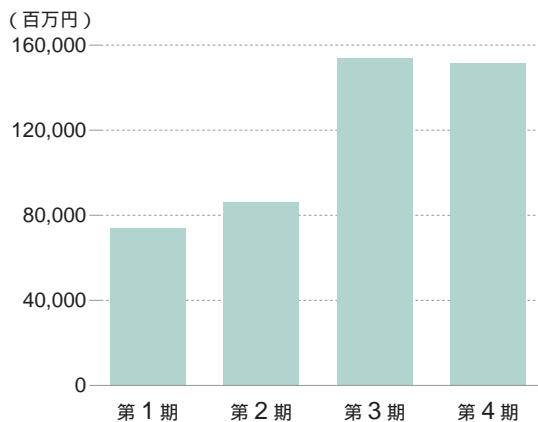
	第1期	第2期	第3期	第4期
総資産額	74,152百万円	86,260百万円	153,739百万円	151,461百万円
純資産額	39,625百万円	40,194百万円	92,178百万円	92,223百万円
純資産比率	53.4%	46.6%	60.0%	60.9%
1口当たり純資産額	473,202円	480,007円	576,681円	576,962円

(注) 期末発行済投資口数 第1期 83,738口 第2期 83,738口 第3期 159,843口 第4期 159,843口

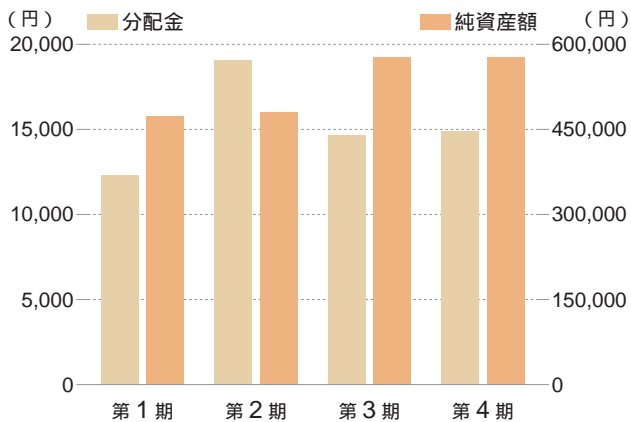
営業収益・当期純利益



総資産額



1口当たり分配金・1口当たり純資産額



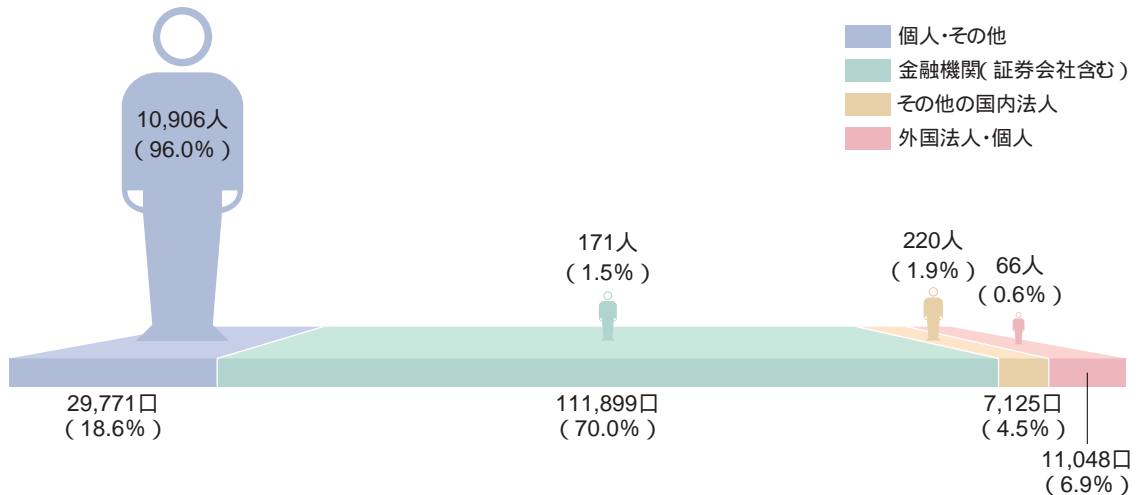
投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数 (平成17年11月30日現在)

所有者別投資主数 合計11,363人



所有者別投資口数 合計159,843口

II. 投資法人の概要

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



RETAIL PROPERTIES
Daiei Himonya



OFFICES
SK Nagoya Building



HOTELS
Shinjuku Washington Hotel-Honkan



RESIDENCES
Ropponmatsu Court

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

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

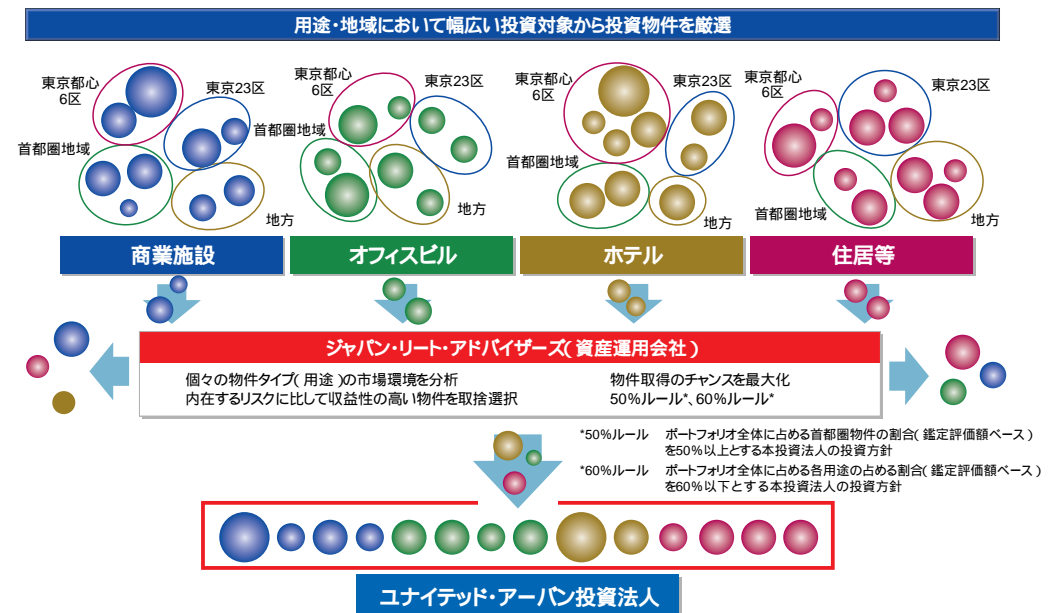
取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、地域分散を積極的に図ることにより、外部成長の機会が増大

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
- トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー及びそのグループ会社等において国内及び国外における不動産投資に長年携わってきた者
- 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

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

(平成17年11月30日現在)

物件番号	用途	物件名称	取得日	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	平成15年12月25日	15,300	11.3%	29.0%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成15年12月22日	6,770	5.0%	
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成15年12月22日	769	0.6%	
A4		レランドショッピングセンター	平成16年9月17日	5,200	3.9%	
A5		ダイヤモンドシティ・パリュウ(注3)	平成16年12月3日	11,100	8.2%	
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	平成15年12月26日	2,257	1.7%	35.4%
B2		SK名古屋ビルディング	平成15年12月26日	5,400	4.0%	
B3		福岡アーセオンビル	平成15年12月26日	2,080	1.5%	
B4		丸増麹町ビル	平成16年3月29日	2,350	1.8%	
B5		六番町Kビル	平成16年3月30日	2,150	1.6%	
B6		新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	平成16年12月2日	14,279	10.6%	
B7		川崎東芝ビル	平成16年12月20日	19,200	14.2%	
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成15年12月22日	21,100	15.6%	24.2%
(B6)		新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	平成16年12月2日	9,721	7.2%	
C2		東横イン品川駅高輪口	平成17年2月18日	1,884	1.4%	
D1	住居	T&G東池袋マンション	平成15年12月26日	2,021	1.5%	11.4%
D2		T&G四谷マンション	平成15年12月26日	1,355	1.0%	
D3		エクセリア馬込	平成15年12月26日	697	0.5%	
D4		駒沢コート	平成15年12月26日	1,680	1.2%	
D5		六本松コート	平成15年12月26日	757	0.6%	
D6		スカイコート芝大門	平成16年10月15日	1,175	0.9%	
D7		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	平成16年10月26日	3,530	2.6%	
D8		太平洋セメント社宅(習志野社宅)	平成16年10月26日	1,140	0.8%	
D9		アブリーレ新青木一番館	平成17年4月13日	3,031	2.3%	
合計				134,945	100.0%	

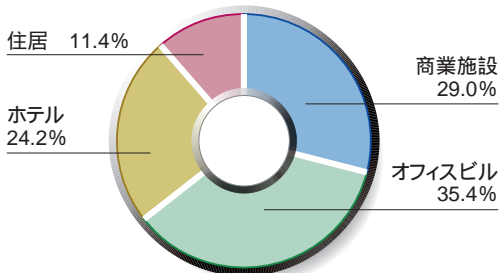
(注1) 本投資法人は、上記の不動産のうち、東横イン品川駅高輪口を不動産の形態により、それ以外の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しております。

(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。

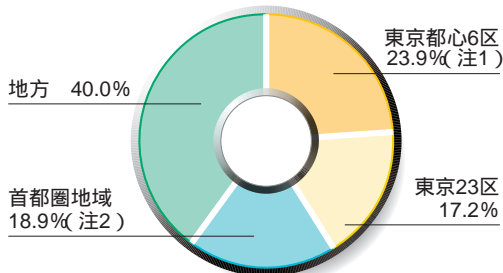
(注3) ダイヤモンドシティ・パリュウは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター」より名称変更を行っております。

ポートフォリオの状況(取得価格ベース)(平成17年11月30日現在)

用途分散



地域分散



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

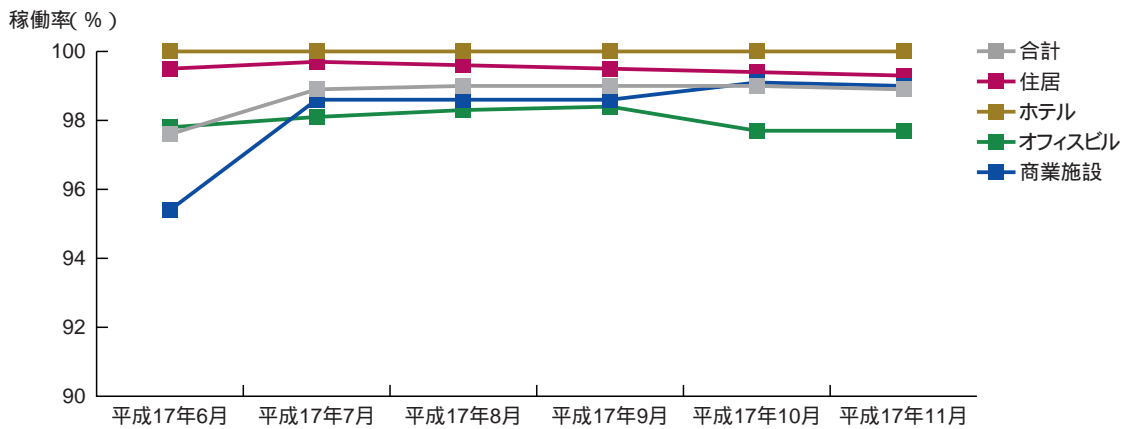
(注2) 「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域を指します。

稼働率

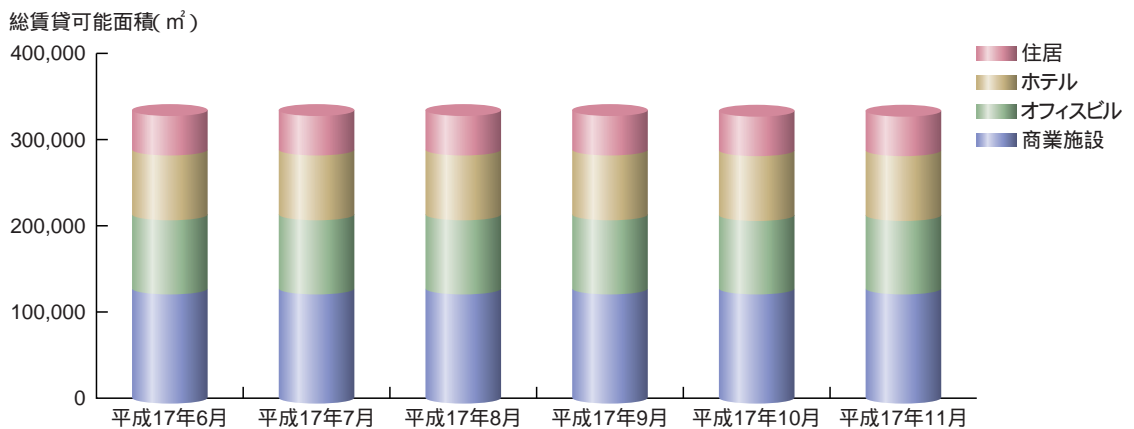
	平成17年					
	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末
商業施設	95.4%	98.6%	98.6%	98.6%	99.1%	99.1%
オフィスビル	97.8%	98.1%	98.3%	98.4%	97.7%	97.7%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住居	99.5%	99.7%	99.6%	99.5%	99.4%	99.3%
合計	97.6%	98.9%	99.0%	99.0%	99.0%	99.0%

(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

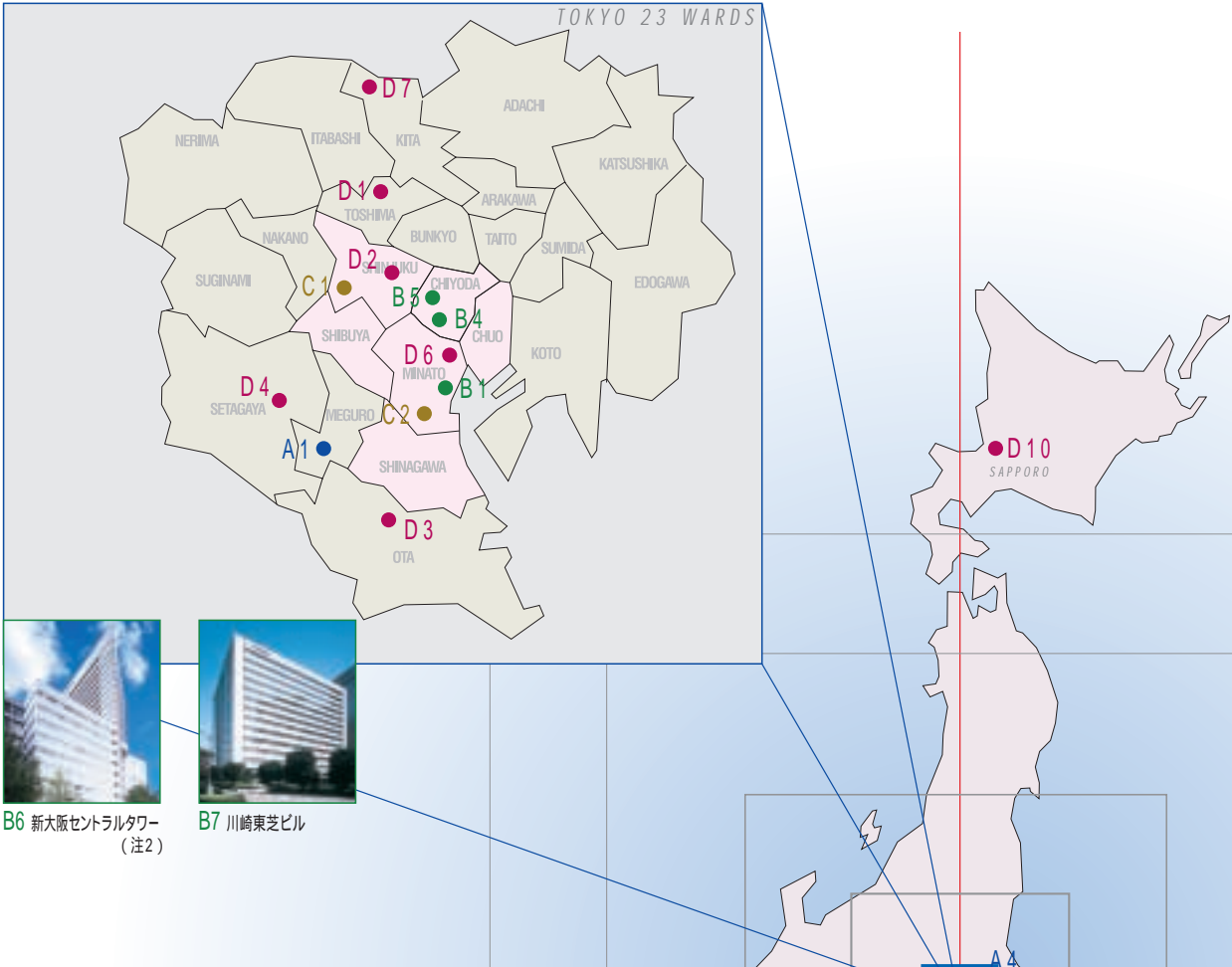


II. 投資法人の概要

2. ポートフォリオの概要

ポートフォリオマップ

A 商業施設 RETAIL PROPERTIES					
	A1 ダイエー碑文谷	A2 ジョイパーク泉ヶ丘	A3 大丸ビーコック芦屋川西店	A4 レランドショッピングセンター	A5 ダイヤモンドシティパリュウ (注1)
B オフィスビル OFFICES					
	B1 T&G浜松町ビル	B2 SK名古屋ビルディング	B3 福岡アーセオンビル	B4 丸増麹町ビル	B5 六番町Kビル
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2)	C2 東横イン品川駅高輪口		
D 住居 RESIDENCES					
	D1 T&G東池袋マンション	D2 T&G四谷マンション	D3 エクセリア馬込	D4 駒沢コート	D5 六本松コート








TOKYO 23 WARDS

PORTFOLIO MAP

Property locations are marked as follows:

- Red dots (D):** D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10
- Green dots (B):** B1, B2, B3, B4, B6, B7
- Blue dots (A):** A1, A2, A3, A4, A5
- Yellow dots (C):** C1, C2

City labels on map: TOKYO 23 WARDS, SAPPORO, OSAKA, NAGOYA, KANAGAWA, KUMAMOTO, FUKUOKA.

				
D6 スカイコート芝大門	D7 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	D8 太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	D9 アプリール新青木一番館	D10 (仮称) UUR札幌北三条東三丁目マンション (注3) (第5期取得予定物件)

(注1)ダイヤモンドシティ・パリュウは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター」より名称変更を行っております。
 (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おります。
 (注3)本物件は平成18年2月に竣工予定であり、画像はイメージ図です。本投資法人は、平成17年8月に停止条件付の信託受益権譲渡契約を締結しています。

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 ダイヤモンドシティ・バリュー (注1)

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

(注1)平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター」より名称変更を行っております。
 (注2)代表的な建物について記載しております。



Ⅱ. 投資法人の概要

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
敷地面積 703.24㎡
延床面積 5,218.55㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下1階付9階建
建築時期 平成元年9月
所有形態 (土地)所有権(共有) (建物)区分所有権



B5 六 番 町 K ビル

Rokuban-Cho K Building

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



B7 川 崎 東 芝 ビル

Kawasaki Toshiba Building

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



B6 新大阪セントラルタワー(注)

Shin-Osaka Central Tower



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

(注)新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでおります。

C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel -Honkan

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



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
建築時期 平成11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

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

Skycourt 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 アプリール新青木一番館

Aprile Shin-Ohgi Ichibankan

所在地	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目62番5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



D10 (仮称) UUR札幌北三条東三丁目マンション(注)

所在地	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番2(地番)	階数	地下1階付14階建(予定)
敷地面積	1,249.45㎡	賃貸戸数	130戸(予定)
延床面積	7,035.94㎡(予定)	建築時期	平成18年2月(予定)
構造	鉄筋コンクリート造(予定)	所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



(注)本物件は平成18年2月に竣工予定であり、画像はイメージ図です。本投資法人は平成17年8月に停止条件付の信託受益権譲渡契約を締結しています。

Ⅲ. 資産運用報告書

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1期	第2期	第3期	第4期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	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
営業収益	百万円	2,204	3,135	5,320	5,605
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,204)	(3,135)	(5,320)	(5,605)
営業費用	百万円	857	1,326	2,526	2,810
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(617)	(999)	(2,013)	(2,190)
営業利益	百万円	1,347	1,809	2,793	2,794
経常利益	百万円	1,029	1,599	2,344	2,385
当期純利益	(a) 百万円	1,028	1,598	2,339	2,384
総資産額	(b) 百万円	74,152	86,260	153,739	151,461
純資産額	(c) 百万円	39,625	40,194	92,178	92,223
出資総額	百万円	38,596	38,596	89,838	89,838
発行済投資口総数	(d) 口	83,738	83,738	159,843	159,843
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	473,202	480,007	576,681	576,962
分配金総額	(e) 百万円	1,028	1,598	2,339	2,384
1口当たり当期純利益	(注3) 円	12,394	19,090	14,641	14,918
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,285	19,090	14,638	14,919
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(12,285)	(19,090)	(14,638)	(14,919)
(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) %	1.4	2.0	2.0	1.6
(年換算)	(注4)(注5) %	(3.1)	(4.0)	(3.9)	(3.1)
自己資本当期純利益率	(注4)(注5) %	2.6	4.0	3.5	2.6
(年換算)	(注4)(注5) %	(5.8)	(8.0)	(7.1)	(5.2)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注5) %	53.4	46.6	60.0	60.9
配当性向	(e)/(a)(注5) %	99.9	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】					
期末投資物件数	件	14	18	23	23
期末総賃貸可能面積	m ²	130,094.58	164,122.94	334,243.61	333,649.50
期末テナント数	件	54	68	128	127
期末稼働率	(注5) %	99.0	96.0	97.6	99.0
当期減価償却費	百万円	317	415	970	1,034
当期資本的支出額	百万円	10	39	120	168
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	1,905	2,551	4,277	4,449
1口当たりFFO(Funds from Operations)(注4)	円	16,147	24,118	20,744	21,550
FFO倍率	(注4)(注5) 倍	15.7	14.4	16.7	15.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)(注5)	倍	9.7	10.5	11.6	9.9
金利償却前当期純利益	百万円	1,506	2,232	3,627	3,830
支払利息及び投資法人債利息	百万円	154	213	311	385
有利子負債額	百万円	29,000	38,980	49,700	47,000
期末総資産有利子負債比率(注5)	%	39.1	45.2	32.3	31.0
当期運用日数	日	162	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1期82,999口(第1期の実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間の加重平均)
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

なお、期末発行済投資口数(第1期:83,738口、第3期:159,843口)を用いて算定した第1期及び第3期の1口当たり当期純利益は12,285円及び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1期は実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間で年換算した数値を、第2期、第3期及び第4期はそれぞれ会計計算期間183日、182日及び183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
第1期のみ平均総資産額 = 期末総資産額

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
第1期のみ平均純資産額 = 期末純資産額

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

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

(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4期末となる平成17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3期までの3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、景気の回復感が一段と感じられるようになりました。

不動産市況においても、11月に耐震構造計算書偽装問題が発覚し大きな影響を及ぼしたものの、前期と同様にJ-REIT及び不動産投資私募ファンドへの資金流入の拡大と、それに伴って一部では過熱ともいべき積極的な不動産の取得が見られました。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、当期も前期に引き続き、新規に出店された大型店舗における好調な集客、売上に対して、既存大型店舗における前年比マイナス成長という状況でありましたが、当期の終盤には、景気回復感や気候の影響も背景として、既存大型店舗にあっても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、前期にみられた、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るようになりましたが、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、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なる「2007年問題」について巷間言われておりますが、現状においては、前期に引き続き客室稼働率は横ばいから改善傾向を示しており、特に宿泊特化型ホテルにおける客室稼働率は首都圏を中心に好調で、さらなる出店計画が発表されております。

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近時増加していることもあり、押し並べて、賃料水準は横ばいから低下傾向を示しております。

こうした状況下、本投資法人は、保有物件の運用に注力し、安定した稼働率を確保いたしました。また、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た結果として、当期の取得はありませんでした。

この結果、平成17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5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9件の合計23件、取得価格の総額は134,945百万円であり、いずれも当期初から変化はなく、総賃貸可能面積は期初の334,243.61㎡（101,108.69坪）から333,649.50㎡（100,928.97坪）へ、テナント総数は期初の128から127となりました。

また、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、97.6%から99.0%の間で推移し、平成17年11月30日現在では99.0%となっております。

B. 資金調達の概要

当期においては、平成17年7月に、本投資法人として初めてとなる投資法人債の発行を行い、合計25,000百万円の資金を調達いたしました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として、平成17年6月に、借入極度額を20億円とするコミットメントラインの設定を行い、手許資金の圧縮を可能としました。

投資法人債による調達資金は、コミットメントラインの設定により圧縮可能となった手許資金等と合わせ、既存借入金の期限前返済（合計27,700百万円）に充当いたしました。

この結果、平成17年11月30日現在の借入金残高は総額22,000百万円（前期末比27,700百万円減）うち短期借入金は3,500百万円（前期末比10,200百万円減）、長期借入金は18,500百万円（前期末比17,500百万円減）、投資法人債発行残高25,000百万円となっております。

Ⅲ. 資産運用報告書

(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1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成16年5月	平成16年11月	平成17年5月	平成17年11月
最高	610,000円	756,000円	710,000円	730,000円
最低	483,000円	557,000円	646,000円	682,000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14,919円といたしました。

期別	(単位)	第1期	第2期	第3期	第4期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	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
当期末処分利益総額	千円	1,028,750	1,598,605	2,339,803	2,384,718
利益留保額	千円	29	47	21	20
金銭の分配金総額	千円	1,028,721	1,598,558	2,339,781	2,384,697
(1口当たり分配金)	円	(12,285)	(19,090)	(14,638)	(14,919)
うち利益分配金総額	千円	1,028,721	1,598,558	2,339,781	2,384,697
(1口当たり利益分配金)	円	(12,285)	(19,090)	(14,638)	(14,919)
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、海外経済の減速、原材料価格の上昇、金利先高観、増税の影響といった先行きに懸念材料はあるものの、当面は景気回復基調を辿るものと見込まれます。

不動産市場においても、耐震構造計算書偽装問題のゆくえ、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、国内外からの投資資金の流入等に起因して、前期に引き続き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た結果として、当期に物件の取得は行いませんでした。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。

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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
		平成16年5月31日現在	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
発行する投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	83,738	83,738	159,843	159,843
出資総額	百万円	38,596	38,596	89,838	89,838
投資主数	人	8,336	7,867	14,019	11,363

(2) 主要な投資主

平成17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	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資口 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)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	13,540	8.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	9,853	6.16
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	7,030	4.40
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	6,815	4.26
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	6,747	4.22
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	4,716	2.95
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号 常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	3,595	2.25
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	3,072	1.92
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	2,922	1.83
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,663	1.67
合計		60,953	38.13

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

(3) 執行役員及び監督役員

平成17年11月30日現在の本投資法人の執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	田中 康裕	
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士
監督役員	剣持 俊夫	霞が開監査法人 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株式会社 代表取締役

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

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

(注3) 本投資法人の執行役員及び監督役員2名はいずれも、平成17年8月30日に開催された本投資法人第2回投資主総会において再任されました。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成17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

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3期（平成17年5月31日現在）		第4期（平成17年11月30日現在）		
			保有総額（注1）千円	対総資産比率（%）	保有総額（千円）	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	-	-	-	-	
	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	1,972,325	1.3	1,957,858	1.3
			東京23区	-	-	-	-
			首都圏地域	-	-	-	-
		地方	-	-	-	-	
	住居	首都圏	東京都心6区	-	-	-	-
			東京23区	-	-	-	-
			首都圏地域	-	-	-	-
地方		-	-	-	-		
小計			1,972,325	1.3	1,957,858	1.3	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	-	-	-	-
			東京23区	15,288,184	9.9	15,230,498	10.1
			首都圏地域	5,332,101	3.5	5,268,582	3.5
		地方	18,797,543	12.2	18,611,708	12.3	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,941,092	4.5	6,916,887	4.6
			東京23区	-	-	-	-
			首都圏地域	19,788,267	12.9	19,654,305	13.0
	地方	21,945,617	14.3	21,834,989	14.4		
	ホテル	首都圏	東京都心6区	21,160,643	13.8	21,103,792	13.9
			東京23区	-	-	-	-
			首都圏地域	-	-	-	-
		地方	9,885,998	6.4	9,836,506	6.5	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,614,313	1.7	2,588,794	1.7
			東京23区	8,176,870	5.3	8,094,771	5.3
			首都圏地域	1,207,503	0.8	1,195,526	0.8
地方		4,029,866	2.6	3,980,679	2.6		
小計			135,168,004	87.9	134,317,043	88.7	
預金等のその他資産			16,599,651	10.8	15,186,911	10.0	
資産総額計			153,739,980	100.0	151,461,813	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格）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。

Ⅲ. 資産運用報告書

(2) 主要な保有資産

平成17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	15,230	26,655.66	26,555.66	100.0	10.1	商業施設
ジョイパーク泉ヶ丘	6,541	13,088.00	12,222.09	93.4	2.9	商業施設
大丸ピーコック芦屋川西店	774	1,558.80	1,558.80	100.0	0.6	商業施設
レランドショッピングセンター	5,268	12,968.85	12,695.30	97.9	3.6	商業施設
ダイヤモンドシティ・パリュウ(注4)	11,295	72,073.39	72,073.39	100.0	8.7	商業施設
T&G浜松町ビル	2,223	2,422.93	2,422.93(注3)	100.0	1.8	オフィスビル
SK名古屋ビルディング	5,389	8,708.57	8,467.53	97.2	4.7	オフィスビル
福岡アーセオンビル	1,995	4,934.39	4,934.39	100.0	2.3	オフィスビル
丸増麹町ビル	2,445	2,612.42	2,087.90	79.9	1.8	オフィスビル
六番町Kビル	2,248	4,031.14	4,031.14	100.0	1.8	オフィスビル
新大阪セントラルタワー	24,285	46,024.83	44,769.44	97.3	19.6	オフィスビル/ホテル
川崎東芝ビル	19,654	36,212.28	36,212.28	100.0	15.2	オフィスビル
新宿ワシントンホテル本館	21,103	53,317.45	53,317.45	100.0	15.6	ホテル
東横イン品川駅高輪口	1,957	3,088.85	3,088.85	100.0	1.1	ホテル
T&G東池袋マンション	2,014	2,603.22	2,461.96(注3)	94.6	1.3	住居
T&G四谷マンション	1,352	1,679.10	1,528.20(注3)	91.0	0.8	住居
エクセリア馬込	698	914.98	894.12(注3)	97.7	0.4	住居
駒沢コート	1,688	3,741.17	3,741.17	100.0	1.0	住居
六本松コート	752	3,294.36	3,294.36	100.0	0.6	住居
スカイコート芝大門	1,236	1,486.38	1,486.38	100.0	0.6	住居
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,693	12,691.43	12,691.43	100.0	2.4	住居
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,195	6,840.86	6,840.86	100.0	1.0	住居
アブリーレ新青木一番館	3,228	12,700.44	12,700.44	100.0	2.1	住居
合計	136,274	333,649.50	330,176.07	99.0	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17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浜松町ビル及びT&G東池袋マンションについては、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及び三井不動産住宅リース株式会社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、または施工床面積相当の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)T&G浜松町ビル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション及びエクセリア馬込については、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、現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を受取することができず、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17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)ダイヤモンドシティ・パリュウは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター」より名称変更を行っています。

(3) 不動産等組入資産明細

第4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	16,100
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市三原台一丁目1番3号	不動産信託受益権	4,870
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	822
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	5,580
ダイヤモンドシティ・バリュー(注2)	熊本県宇城市小川町河江1番地1	不動産信託受益権	11,200
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	2,511
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	5,913
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	2,320
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地	不動産信託受益権	2,730
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	2,460
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	24,800
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580	不動産信託受益権	20,790
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	21,900
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	1,950
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	2,069
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	1,406
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	657
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	1,690
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	779
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	1,190
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	3,850
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	1,180
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62番5号	不動産信託受益権	3,060
合 計			139,827

(注1)「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」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)ダイヤモンドシティ・バリューは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ 熊本南ショッピングセンター」より名称変更を行っております。

Ⅲ. 資産運用報告書

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3期（平成16年12月1日～平成17年5月31日）				第4期（平成17年6月1日～平成17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)	賃貸事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対賃貸事業 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)	賃貸事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対賃貸事業 収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	528	9.9	1	100.0	528	9.4
ジョイパーク泉ヶ丘	13	60.3	178	3.4	11	93.4	197	3.5
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	31	0.6	1	100.0	30	0.5
レランドショッピングセンター	13	96.4	270	5.1	14	97.9	274	4.9
ダイヤモンドシティ・パリュウ(注4)	1	100.0	452	8.5	1	100.0	457	8.2
T&G浜松町ビル	1	100.0	98	1.9	1	100.0	100	1.8
SK名古屋ビルディング	8	94.3	237	4.5	8	97.2	268	4.8
福岡アーセオンビル	4	100.0	129	2.4	4	100.0	131	2.4
丸増麹町ビル	10	79.1	105	2.0	10	79.9	95	1.7
六番町Kビル	1	100.0	97	1.8	1	100.0	97	1.7
新大阪セントラルタワー	56	98.0	1,152	21.7	56	97.3	1,190	21.3
川崎東芝ビル	1	100.0	714	13.4	1	100.0	795	14.2
新宿ワシントンホテル本館	8	100.0	826	15.5	8	100.0	828	14.8
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	32	0.6	1	100.0	62	1.1
T&G東池袋マンション	1	96.1	72	1.4	1	94.6	71	1.3
T&G四谷マンション	1	97.4	45	0.9	1	91.0	44	0.8
エクセリア馬込	1	100.0	24	0.4	1	97.7	23	0.4
駒沢コート	1	100.0	50	1.0	1	100.0	52	0.9
六本松コート	1	100.0	34	0.6	1	100.0	34	0.6
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.6	1	100.0	32	0.6
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	123	2.3	1	100.0	123	2.2
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	1.0	1	100.0	51	0.9
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注5)	0.5	1	100.0	(注5)	2.0
合計	128	97.6	5,320	100.0	127	99.0	5,605	100.0

(注1)「テナント数」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17年11月30日時点での賃借人が転貸しているサブリーステナント数又は賃貸戸数は次のとおりです。

「ジョイパーク泉ヶ丘」5テナント、「ダイヤモンドシティ・パリュウ」93テナント、「T&G浜松町ビル」7テナント、「六番町Kビル」1テナント、「新大阪セントラルタワー」3テナント、「川崎東芝ビル」12テナント、「T&G東池袋マンション」122戸、「T&G四谷マンション」71戸、「エクセリア馬込」43戸、「駒沢コート」94戸、「六本松コート」97戸、「スカイコート芝大門」1テナント、「太平洋セメント社宅(習志野社宅)」1戸

(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)「賃貸事業収入」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注4)ダイヤモンドシティ・パリュウは、平成17年7月5日に「ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター」より名称変更を行っております。

(注5)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。

(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17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17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 (所在地)	内容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	冷却塔代替工事	自 平成18年1月 至 平成18年5月	25	-	-
川崎東芝ビル	温水・蒸気配管更新工事 (全4期中3期分)	自 平成18年2月 至 平成18年4月	20	-	-
川崎東芝ビル	冷却塔充填材等修理	自 平成18年6月 至 平成18年6月	10	-	-
川崎東芝ビル	温水・蒸気配管更新工事 (全4期中4期分)	自 平成18年7月 至 平成18年9月	30	-	-
新大阪セントラルタワー	空調用熱源交換工事	自 平成17年12月 至 平成17年12月	18	-	-
新大阪セントラルタワー	外壁改修・低層階屋上防水工事	自 平成17年12月 至 平成18年4月	87	-	-
新大阪セントラルタワー	トイレ改修	自 平成18年4月 至 平成18年7月	50	-	-
新宿ワシントンホテル	外壁シール打替工事	自 平成18年11月 至 平成18年11月	136	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が今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168百万円であり、当期費用に区分された修繕費31百万円と併せ、199百万円の工事を実施しております。

不動産等資産の名称(所在地)	内容	実施期間	支出金額(百万円)
ダイエー碑文谷	改修工事	自 平成17年10月 至 平成17年11月	12
ジョイパーク泉ヶ丘	共用部工事	自 平成17年10月 至 平成17年11月	19
新大阪セントラルタワー	空調機器増設工事	自 平成17年6月 至 平成17年8月	22
新大阪セントラルタワー	空調用熱源交換工事	自 平成17年10月 至 平成17年11月	18
川崎東芝ビル	温水・蒸気配管更新工事 (全4期中2期分)	自 平成17年10月 至 平成17年11月	15
その他の資本的支出			79
合 計			168

(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1期	第2期	第3期	第4期
		自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	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
前期末積立金残高		-	68	268	508
当期積立額		68	199	301	202
当期積立金取崩額		-	-	61	44
次期繰越額		68	268	508	665

(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一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第3期		第4期	
	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	
(a) 資産運用報酬	343,980千円		404,626千円	
(b) 資産保管業務報酬	12,903千円		21,776千円	
(c) 一般事務委託報酬	54,740千円		67,122千円	
(d) 役員報酬	10,200千円		10,200千円	
(e) その他費用	91,242千円		117,154千円	
合計	513,066千円		620,880千円	

(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3期473,714千円、第4期は該当がありませんでした。

(2) 借入状況

第4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	H16.12.20	1,280	527	0.43565	H17.12.20 (注5)	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社西京銀行		430	177											
	株式会社荘内銀行		430	177											
	株式会社徳島銀行		260	107											
	株式会社福岡銀行		860	354											
	株式会社北洋銀行		260	107											
	株式会社北陸銀行		430	177											
	株式会社北國銀行		260	107											
	株式会社みずほコーポレート銀行		860	354											
	株式会社山口銀行		860	354											
	株式会社山梨中央銀行		430	177											
	株式会社UFJ銀行(注9)		860	354											
	みずほ信託銀行株式会社		1,280	527											
	株式会社UFJ銀行(注9)		H17.2.18	1,000						-	0.53641	H18.2.17 (注6)	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京三菱銀行(注9)			1,000						-					
株式会社UFJ銀行(注9)	H17.4.13	700	-	0.52653	H18.4.12 (注6)	期限一括	(注2)	無担保 無保証							
株式会社あおぞら銀行		500	-												
株式会社新生銀行		500	-												
株式会社山梨中央銀行		500	-												
株式会社東京三菱銀行(注9)		500	-												
三菱UFJ信託銀行株式会社(注8)		500	-												
小計		13,700	3,500												
長期借入金	住友信託銀行株式会社	H15.12.26	1,500	-	1.18888	H20.12.26 (注7)	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注4)						
	株式会社埼玉りそな銀行		2,250	-											
	みずほ信託銀行株式会社		2,250	-											
	株式会社三井住友銀行		1,500	-											

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	住友信託銀行株式会社	H15.12.25	3,000	-	1.16825	H20.12.25 (注6)	期限一括	(注2)	有担保 無保証 (注4)
	株式会社UFJ銀行(注9)		4,000	-					
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	-					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	-					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	-					
	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					
	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					
	株式会社埼玉りそな銀行		670	670					
	株式会社新生銀行	H16.12.20	1,330	1,330	1.39716	H21.12.20	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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						
	小計		36,000	18,500					
	合計		49,700	22,000					

(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) 担保に提供されている資産は不動産信託受益権です。

(注5) 平成17年7月13日に50億円の期限前返済を行いました。

(注6) 平成17年7月13日に全額期限前返済を行いました。

(注7) 平成17年6月27日に14億円、平成17年7月13日に61億円の期限前返済を行いました。

(注8) UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、合併後の名称は三菱UFJ信託銀行株式会社となりました。

(注9) 株式会社東京三菱銀行及び株式会社UFJ銀行は、平成18年1月1日をもって合併し、合併後の名称は株式会社三菱東京UFJ銀行となりました。

(3) 投資法人債の状況

第4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	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	1.91	H27.7.10	期限一括	(注1)	(注2)
合計		-	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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

利害関係人等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利害関係人等への支払手数料等の金額

第4期に係る利害関係人等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)	利害関係人等との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	334,732千円	東西アセット・マネジメント株式会社	151,827千円	45.4%
		ベニーエステートサービス株式会社	7,505千円	2.2%
		丸紅不動産株式会社	7,805千円	2.3%
		丸紅プロパティーズ株式会社	94,363千円	28.2%
損害保険料	12,237千円	丸紅セーフネット株式会社	12,237千円	100.0%
工事監理報酬	5,387千円 (注2)	東西アセット・マネジメント株式会社	1,795千円 (注2)	33.3%
		ベニーエステートサービス株式会社	63千円 (注2)	1.2%
		丸紅不動産株式会社	908千円	16.9%
		丸紅プロパティーズ株式会社	1,700千円	31.6%
その他賃貸事業費用	23,902千円	東西アセット・マネジメント株式会社	90千円	0.4%
		ベニーエステートサービス株式会社	13千円	0.1%
		丸紅不動産株式会社	3,591千円	15.0%
		丸紅プロパティーズ株式会社	3,545千円	14.8%
私募の取扱手数料	101,850千円	みずほ証券株式会社	60,000千円	58.9%
		日興シティグループ証券株式会社	41,850千円	41.1%

(注1) 利害関係人等とは、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であり、上記においては、第4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東西アセット・マネジメント株式会社、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、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。

丸紅設備株式会社	18,500千円
ベニーエステートサービス	132千円

- (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」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

1. 投資主総会

平成17年8月30日に、本投資法人の第2回目の投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> ・投資主総会の開催頻度 ・投資主総会における議決権の行使方法 ・投資主総会において議決権を行使できる投資主の確定方法 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・資産運用の対象とする特定資産の種類 ・設立時に定めた規定のうち不要となった条項及び字句の削除 ・その他上記変更に伴う条文の移転、削除、条項号の修正
執行役員1名選任の件	田中康裕が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	渡瀬正員、 劔持俊夫の2名が監督役員に選任されました。

2. 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会承認日	項目	概要
平成17年6月28日	投資法人債発行の件	第1回及び第2回無担保投資法人債（いずれも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）の発行に伴い、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、住友信託銀行株式会社に本投資法人債に係る事務を委託することを決定いたしました。また、住友信託銀行株式会社に投資法人債管理会社としての業務を委託しました。

IV. 貸借対照表

科目	期別		第4期 平成17年11月30日現在		第3期(ご参考) 平成17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		3,413,750			2,008,252	
信託現金及び信託預金等	1	11,420,923			12,897,395	
営業未収入金		109,314			89,713	
未収消費税等		-			1,318,537	
前払費用		12,179			51,248	
繰延税金資産		0			238	
その他の流動資産		758			39	
流動資産合計		14,956,927	9.9		16,365,425	10.7
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物		676,530			676,530	
減価償却累計額		22,240	654,290		7,983	668,547
構築物		5,191			5,191	
減価償却累計額		328	4,863		117	5,073
土地			1,298,704			1,298,704
信託建物	1	59,100,755			58,948,008	
減価償却累計額		2,626,248	56,474,507		1,642,479	57,305,529
信託構築物	1	328,648			321,200	
減価償却累計額		65,211	263,437		37,507	283,693
信託機械及び装置	1	117,215			114,125	
減価償却累計額		23,130	94,084		15,495	98,629
信託工具器具備品	1	8,752			3,458	
減価償却累計額		687	8,064		254	3,203
信託土地	1		77,476,948			77,476,948
有形固定資産合計		136,274,901	90.0		137,140,329	89.2
2. 無形固定資産						
信託その他の無形固定資産	1		295			295
無形固定資産合計			295	0.0		295
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	1		13			463
長期前払費用			89,563			189,986
投資その他の資産合計			99,576	0.0		200,449
固定資産合計		136,374,773	90.0		137,341,074	89.3
III. 繰延資産						
創業費			27,900			33,480
投資法人債発行費			102,211			-
繰延資産合計			130,111	0.1		33,480
資産合計		151,461,813	100.0		153,739,980	100.0

科目	期別	第4期 平成17年11月30日現在		第3期(ご参考) 平成17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			278,208			204,490	
短期借入金			3,500,000			13,700,000	
未払費用			207,640			114,626	
未払分配金			10,167			4,656	
未払法人税等			609			4,906	
未払消費税等			175,565			-	
前受金			9,450			9,922	
信託前受金			825,935			825,200	
信託預り金			4,991			5,768	
流動負債合計			5,012,567	3.3		14,869,571	9.7
II. 固定負債							
投資法人債			25,000,000			-	
長期借入金	1		18,500,000			36,000,000	
預り敷金保証金			91,000			98,000	
信託預り敷金保証金	1		10,634,847			10,593,925	
固定負債合計			54,225,847	35.8		46,691,925	30.3
負債合計			59,238,414	39.1		61,561,496	40.0
(出資の部)	4						
I. 出資総額							
出資総額	3		89,838,680	59.3		89,838,680	58.5
II. 剰余金							
当期末処分利益			2,384,718			2,339,803	
剰余金合計			2,384,718	1.6		2,339,803	1.5
出資合計			92,223,398	60.9		92,178,483	60.0
負債・出資合計			151,461,813	100.0		153,739,980	100.0

V. 損益計算書

科目	期別	第4期 自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日			第3期(ご参考) 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日		
		金額		百分比	金額		百分比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(経常損益の部)							
I. 営業損益の部							
1. 営業収益							
賃貸事業収入	1	5,296,771			5,070,924		
その他賃貸事業収入	1	308,298	5,605,070	100.0	249,171	5,320,095	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	1	2,190,015			2,013,056		
資産運用報酬		404,626			343,980		
資産保管委託報酬		21,776			12,903		
一般事務委託報酬		67,122			54,740		
役員報酬		10,200			10,200		
その他営業費用		117,154	2,810,895	50.1	91,242	2,526,123	47.5
営業利益			2,794,174	49.9		2,793,971	52.5
II. 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		26			92		
その他営業外収益		4,598	4,625	0.1	335	427	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		267,328			311,687		
投資法人債利息		118,010			-		
投資法人債発行費償却		20,442			-		
新投資口発行費		-			132,668		
創業費償却		5,580			5,580		
その他営業外費用		1,888	413,250	7.4	-	449,936	8.5
経常利益			2,385,550	42.6		2,344,462	44.1
税引前当期純利益			2,385,550	42.6		2,344,462	44.1
法人税、住民税及び事業税		615			4,924		
法人税等調整額		237	852	0.1	218	4,706	0.1
当期純利益			2,384,697	42.5		2,339,756	44.0
前期繰越利益			21			47	
当期末処分利益			2,384,718			2,339,803	

【重要な会計方針】

項目	期別	第4期	第3期(ご参考)
		自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2年～55年 構築物 2年～15年 機械及び装置 3年～17年 工具器具備品 5年～10年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(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	
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 該当事項はありません。 (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。	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納税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52,219千円です。	
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)新投資口発行費 該当事項はありません。 (3)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)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年12月1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」では募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本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。平成16年12月1日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,890,300千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,890,300千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。 (3)消費税等の処理方法 同左	

【会計方針の変更】

第4期 自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日	第3期(ご参考) 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日
<p>1. 固定資産税等の費用処理方法</p> <p>従来は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納税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したが、当期より、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に変更いたしました。</p> <p>これは、今後の不動産等の追加取得に伴い、固定資産税等の費用計上額の増加が見込まれることから、費用の期間配分をより適切に行うために実施したものであります。</p> <p>この結果、従来の方法に比べ営業費用が66,744千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は同額減少しております。</p> <p>2. 固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>当期から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)を適用しております。</p> <p>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>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

第4期 平成17年11月30日現在	第3期(ご参考) 平成17年5月31日現在																																		
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金等</td> <td style="text-align: right;">205,595</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,137,719</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">16,119</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">2,114,743</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,474,178</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">1,783,378</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,783,378</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金等	205,595	信託建物	3,137,719	信託構築物	16,119	信託土地	2,114,743	合 計	5,474,178	信託預り敷金保証金	1,783,378	合 計	1,783,378	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金等</td> <td style="text-align: right;">4,369,330</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">16,509,271</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">57,314</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2,753</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">2,047</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">32,589,021</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,529,738</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,500,000</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">1,783,378</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,283,378</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金等	4,369,330	信託建物	16,509,271	信託構築物	57,314	信託機械及び装置	2,753	信託工具器具備品	2,047	信託土地	32,589,021	合 計	53,529,738	長期借入金	17,500,000	信託預り敷金保証金	1,783,378	合 計	19,283,378
信託現金及び信託預金等	205,595																																		
信託建物	3,137,719																																		
信託構築物	16,119																																		
信託土地	2,114,743																																		
合 計	5,474,178																																		
信託預り敷金保証金	1,783,378																																		
合 計	1,783,378																																		
信託現金及び信託預金等	4,369,330																																		
信託建物	16,509,271																																		
信託構築物	57,314																																		
信託機械及び装置	2,753																																		
信託工具器具備品	2,047																																		
信託土地	32,589,021																																		
合 計	53,529,738																																		
長期借入金	17,500,000																																		
信託預り敷金保証金	1,783,378																																		
合 計	19,283,378																																		
<p>2. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> </table>	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	<p>2. コミットメントライン契約</p> <p>該当事項はありません。</p>																												
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																																		
<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">159,843口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	159,843口	<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">159,843口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	159,843口																										
発行する投資口の総数	2,000,000口																																		
発行済投資口数	159,843口																																		
発行する投資口の総数	2,000,000口																																		
発行済投資口数	159,843口																																		
<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																		

(損益計算書関係)

第4期				第3期(ご参考)			
自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日				自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日			
1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)				1.不動産賃貸事業損益の内訳 (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	4,784,645			賃料収入	4,573,356		
共益費収入	402,192			共益費収入	401,738		
駐車場収入	98,863			駐車場収入	88,320		
その他賃貸収入(注1)	11,069	5,296,771		その他賃貸収入(注1)	7,508	5,070,924	
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)	277,266			附加使用料(注2)	227,145		
賃貸事業一時収入	20,733			賃貸事業一時収入	9,711		
その他雑収入	10,298	308,298		その他雑収入	12,314	249,171	
不動産賃貸事業収益合計		5,605,070		不動産賃貸事業収益合計		5,320,095	
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		403,038		公租公課		347,993	
外注委託費		334,732		外注委託費		328,368	
水道光熱費		312,649		水道光熱費		258,739	
損害保険料		12,237		損害保険料		12,933	
修繕費(注3)		53,838		修繕費(注3)		52,933	
減価償却費		1,034,007		減価償却費		970,503	
その他賃貸事業費用		39,511		その他賃貸事業費用		41,585	
不動産賃貸事業費用合計		2,190,015		不動産賃貸事業費用合計		2,013,056	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,415,054		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		3,307,038	

(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。

(リース取引関係)

第4期				第3期(ご参考)			
自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日				自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日			
オペレーティング・リース取引 (単位:千円)				オペレーティング・リース取引 (単位:千円)			
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内		4,512,687		1年内		4,509,907	
1年超		29,760,240		1年超		32,135,825	
合計		34,272,927		合計		36,645,732	

(有価証券関係)

第4期				第3期(ご参考)			
自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日				自 平成16年12月1日 至 平成17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4期				第3期(ご参考)			
自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日				自 平成16年12月1日 至 平成17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4期				第3期(ご参考)			
自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日				自 平成16年12月1日 至 平成17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4期 自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日	第3期(ご参考) 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日
<p>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17年11月30日現在) (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 0</p> <p>繰延税金資産合計 0</p> <p>(繰延税金資産の純額) 0</p>	<p>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17年5月31日現在) (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 238</p> <p>繰延税金資産合計 238</p> <p>(繰延税金資産の純額) 238</p>
<p>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:%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.38</p> <p>その他 0.03</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04</p>	<p>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:%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.31</p> <p>その他 0.12</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.20</p>

(持分法損益等)

第4期 自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日	第3期(ご参考) 自 平成16年12月 1日 至 平成17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4期 自 平成17年 6月 1日 至 平成17年11月30日	第3期(ご参考) 自 平成16年12月 1日 至 平成17年 5月31日
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	同左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	
子会社等 該当事項はありません。	
兄弟会社等 該当事項はありません。	

(投資口一〇当たり情報)

第4期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日		第3期(ご参考) 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日	
1口当たり純資産額	576,962円	1口当たり純資産額	576,681円
1口当たり当期純利益	14,918円	1口当たり当期純利益	14,641円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。
 なお、第3期における1口当たり当期純利益は、第3期における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。

	第4期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	第3期(ご参考) 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
当期純利益(千円)	2,384,697	2,339,756
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)	2,384,697	2,339,756
期中平均投資口数(口)	159,843口	159,807口

(重要な後発事象)

第4期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	第3期(ご参考) 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
該当事項はありません。	<p>(i)投資法人債の発行 本投資法人は平成17年7月12日に投資法人債を発行し、250億円の払込みが完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。</p> <p>A. 第1回無担保投資法人債 投資法人債の名称：ユナイテッド・アーバン投資法人第1回無担保投資法人債(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)</p> <p>発行総額：150億円 発行価額：額面100円につき金100円 利率：年0.78% 払込期日：平成17年7月12日 担保：無担保・無保証 償還方法・償還期限：平成22年7月12日に総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能。</p> <p>資金使途：既存借入金の返済(注) 取得格付：A-(株式会社格付投資情報センター)</p> <p>B. 第2回無担保投資法人債 投資法人債の名称：ユナイテッド・アーバン投資法人第2回無担保投資法人債(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)</p> <p>発行総額：100億円 発行価額：額面100円につき金100円 利率：年1.91% 払込期日：平成17年7月12日 担保：無担保・無保証 償還方法・償還期限：平成27年7月10日に総額を償還。買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能。</p> <p>資金使途：既存借入金の返済(注) 取得格付：A-(株式会社格付投資情報センター)</p> <p>(注)既存借入金の返済 以下の既存借入金につき、それぞれ期限前に返済いたしました。</p>

第4期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	第3期（ご参考） 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
	<p>①タームローン1</p> <p>返済日：第2回返済 平成17年6月27日 第3回返済 平成17年7月13日</p> <p>借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金 額：7,500百万円</p> <p>返済金 額：第2回返済 1,400百万円 第3回返済 6,100百万円</p> <p>利 率：1.18%</p> <p>借入実行日：平成15年12月26日</p> <p>返済期日：平成20年12月26日</p> <p>摘 要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利</p> <p>②タームローン2</p> <p>返済日：平成17年7月13日</p> <p>借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行、株式会社埼玉りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行</p> <p>借入金 額：10,000百万円</p> <p>利 率：1.16%</p> <p>借入実行日：平成15年12月25日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成20年12月25日</p> <p>摘 要：有担保・無保証・責任財産限定特約付ローン・変動金利</p> <p>③極度ローン（東横イン品川駅高輪口の取得資金）</p> <p>返済日：平成17年7月13日</p> <p>借入先：株式会社UFJ銀行及び株式会社東京三菱銀行</p> <p>借入金 額：2,000百万円</p> <p>利 率：0.53%</p> <p>借入実行日：平成17年2月18日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成18年2月17日</p> <p>摘 要：無担保・無保証・変動金利</p> <p>④極度ローン（アプリーレ新青木一番館の取得資金）</p> <p>返済日：平成17年7月13日</p> <p>借入先：株式会社UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社東京三菱銀行及びUFJ信託銀行株式会社</p> <p>借入金 額：3,200百万円</p> <p>利 率：0.53%</p> <p>借入実行日：平成17年4月13日</p> <p>返済方法：期日一括返済</p> <p>返済期日：平成18年4月12日</p> <p>摘 要：無担保・無保証・変動金利</p>

<p style="text-align: center;">第4期</p> <p>自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日</p>	<p style="text-align: center;">第3期(ご参考)</p> <p>自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日</p>
	<p>⑤タームローン4</p> <p>返済日：平成17年7月13日</p> <p>借入先：株式会社あおぞら銀行、株式会社西京銀行、株式会社荘内銀行、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、株式会社山口銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社</p> <p>借入金額：8,500百万円</p> <p>返済金額：5,000百万円</p> <p>返済後の借入金額：3,500百万円</p> <p>利率：0.43%</p> <p>借入実行日：平成16年12月20日</p> <p>返済期日：平成17年12月20日</p> <p>摘要：無担保・無保証・変動金利</p>

VI. 金銭の分配に係る計算書



項目	期別	第4期	第3期(ご参考)
		自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	自平成16年12月1日 至平成17年5月31日
I. 当期末処分利益		2,384,718,670円	2,339,803,432円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		2,384,697,717円 (14,919円)	2,339,781,834円 (14,638円)
III. 次期繰越利益		20,953円	21,598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2,384,697,717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2,339,781,834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18年1月23日

ユナイテッド・アーバン投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 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129条第4項の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成17年6月1日から平成17年11月30日までの第4期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。

会計方針の変更に記載のとおり、投資法人は当決算期に、固定資産税等の費用処理方法を、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法から、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へ変更した。この変更は今後の不動産等の追加取得に伴い、固定資産税等の費用計上額の増加が見込まれることから、費用の期間配分をより適切に行うために実施したものであるため、相当と認める。

- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

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

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

項目	期別		第3期	
	自	至	自	至
	平成17年6月1日	平成17年11月30日	平成16年12月1日	平成17年5月31日
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,385,550		2,344,462	
減価償却費	1,034,007		970,503	
受取利息	26		92	
支払利息及び投資法人債利息	385,339		311,687	
創業費償却	5,580		5,580	
投資法人債発行費償却	20,442		-	
営業未収入金の増加・減少額	19,601		41,913	
未収消費税等の増加・減少額	1,318,537		1,237,329	
前払費用の増加・減少額	11,800		13,838	
営業未払金の増加・減少額	62,012		63,877	
未払費用の増加・減少額	20,324		4,658	
未払消費税等の増加・減少額	175,565		-	
前受金の増加・減少額	472		9,922	
信託前受金の増加・減少額	734		366,952	
信託預り金の増加・減少額	777		111,201	
その他	7,719		39	
小計	5,391,295		2,673,230	
利息の受取額	26		92	
利息の支払額	184,956		390,292	
法人税等の支払額	4,911		1,007	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,201,453		2,282,022	
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	-		1,980,426	
信託有形固定資産の取得による支出	156,874		59,312,926	
信託無形固定資産の取得による支出	-		6	
信託差入敷金保証金の収入	450		-	
信託差入敷金保証金の支出	-		13	
預り敷金保証金の収入	-		98,000	
信託預り敷金保証金の収入	130,498		4,612,997	
信託預り敷金保証金の支出	89,576		348,266	
使途制限付信託預金の払出による収入	-		400,000	
投資活動によるキャッシュ・フロー	115,503		56,530,642	
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	-		13,700,000	
短期借入金の返済による支出	10,200,000		13,380,000	
長期借入金の借入による収入	-		18,500,000	
長期借入金の返済による支出	17,500,000		8,100,000	
投資法人債発行による収入	24,877,346		-	
投資口の発行による収入	-		51,242,409	
分配金の支払額	2,334,271		1,599,324	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,156,924		60,363,085	
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	70,973		6,114,465	
V. 現金及び現金同等物の期首残高	14,700,117		8,585,652	
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	14,629,144		14,700,117	

（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4期	第3期(ご参考)
		自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17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4期	第3期(ご参考)
	自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日	自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(平成17年11月30日現在)	(平成17年5月31日現在)
現金及び預金	3,413,750	2,008,252
信託現金及び信託預金等	11,420,923	12,897,395
使途制限付信託預金(注)	205,530	205,530
現金及び現金同等物	<u>14,629,144</u>	<u>14,700,117</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

IX. 資産運用会社の概要

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17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

株主の状況

(平成17年11月30日現在)

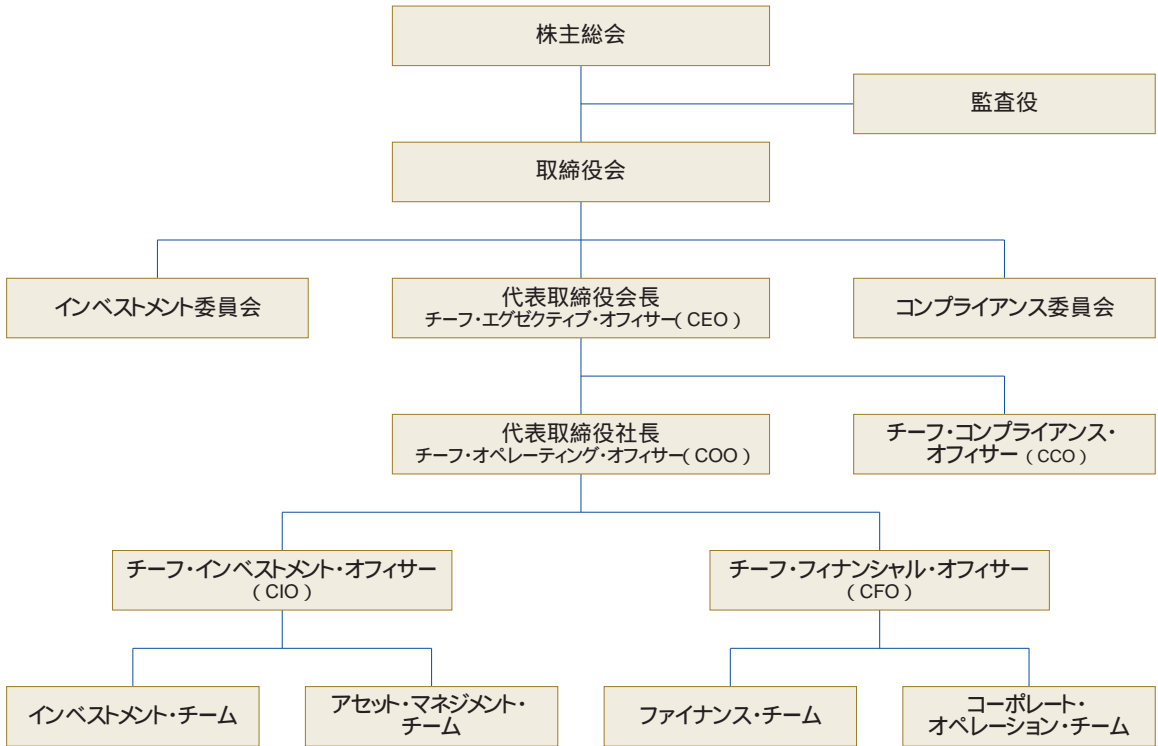
株主名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)
トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー	One Aloha Tower Drive, Suite 3100, Honolulu, HI 96813, U.S.A.	3,740	44.0
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	3,060	36.0
クレディ・スイス・ファースト・ポストン・プリンシパル・インベストメント・リミテッド東京支店	東京都港区六本木一丁目6番1号	850	10.0
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	425	5.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	425	5.0
合 計		8,500	100.0

会社の沿革

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

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 等
アセット・マネジメント・チーム	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	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 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

X. 投資主インフォメーション

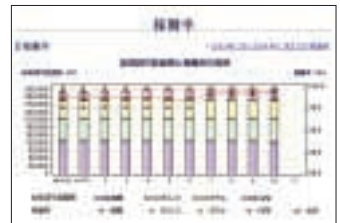
ホームページについて

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

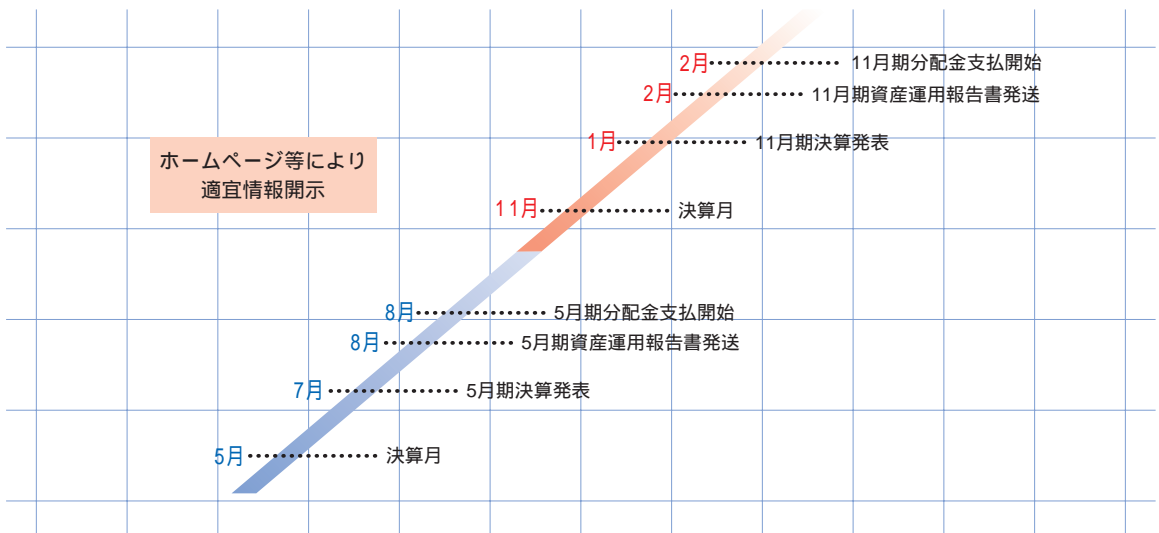
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどの他に、

- 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には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	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
名義書換事務受託者	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。