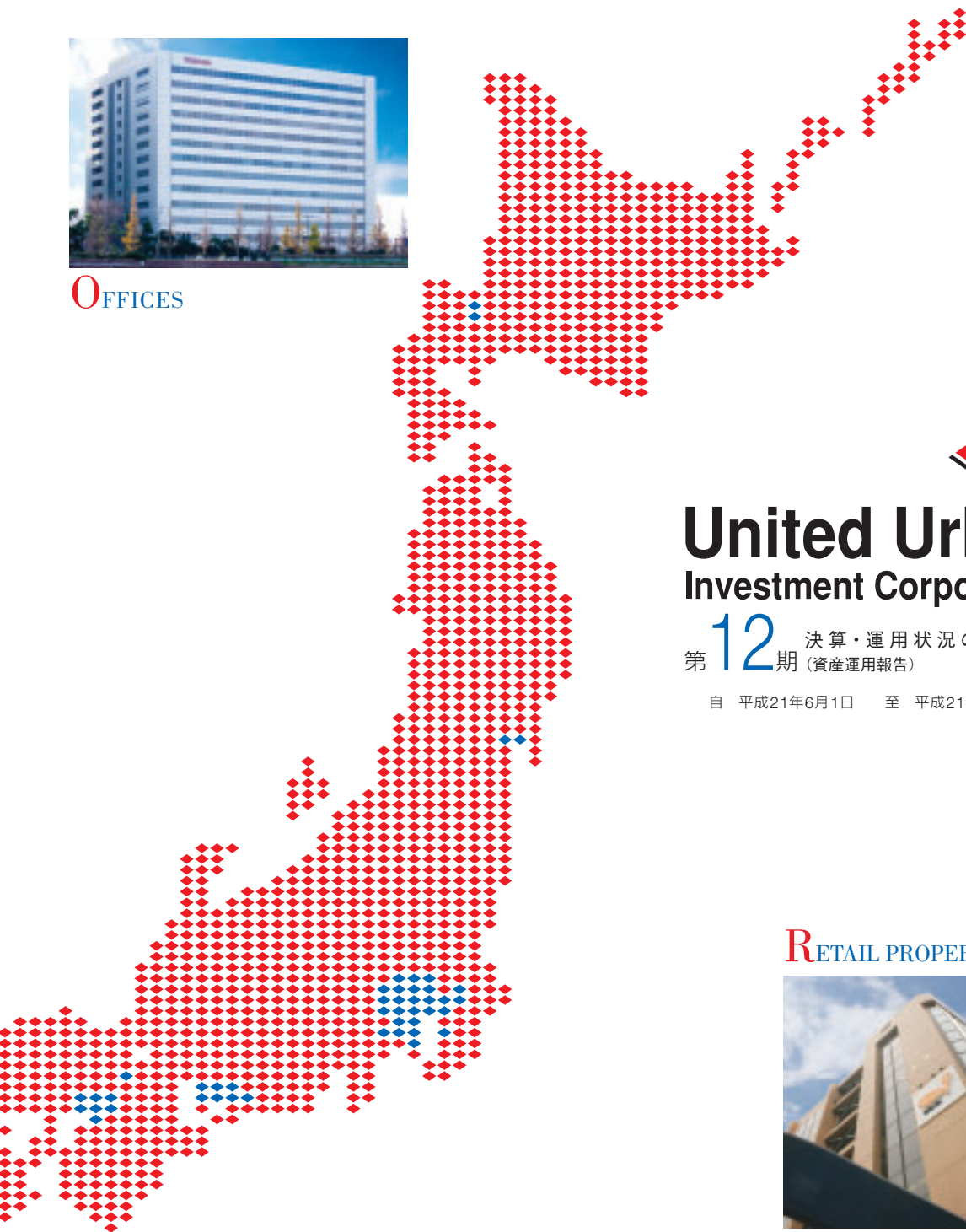


OFFICES



# United Urban Investment Corporation

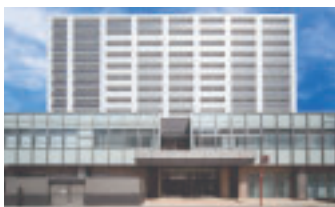
第12期 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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11月30日に第12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12期(平成21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12期は、営業収益8,427百万円、営業利益4,335百万円となり、当期純利益3,514百万円を計上いたしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は17,459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. TOPICS	6
3. ポートフォリオの状況	9
4. 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12期分配金額

第12期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)分配金

**17,459円**

## 運用状況

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業収益	6,673百万円	7,184百万円	8,028百万円	8,393百万円	8,427百万円
営業利益	3,354百万円	3,796百万円	4,176百万円	4,464百万円	4,335百万円
経常利益	2,824百万円	3,096百万円	3,360百万円	3,684百万円	3,515百万円
当期純利益	2,823百万円	3,095百万円	3,359百万円	3,683百万円	3,514百万円

(注)本投資法人における第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、第12期の計算期間は平成21年6月1日～平成21年11月30日の183日間です。

## 分配状況

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	17,667円	19,368円	16,691円	18,297円	17,459円
分配金総額	2,823百万円	3,095百万円	3,359百万円	3,683百万円	3,514百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—	—	—	—
利益超過分配金総額	—	—	—	—	—
配当性向	100.0%	99.9%	100.0%	99.9%	100.0%
純資産分配率	3.0%	3.3%	3.0%	3.3%	3.1%

(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。



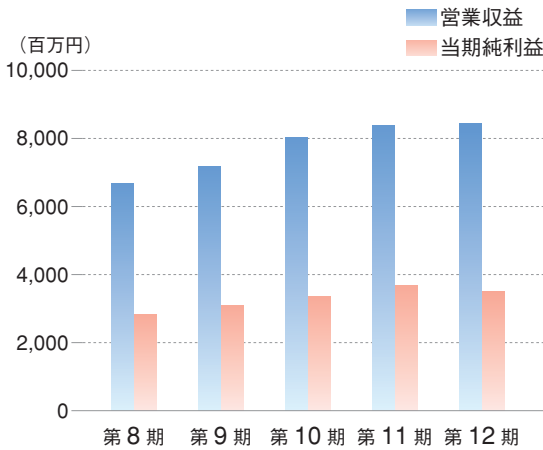
# I. 決算ハイライト

## 財務状態

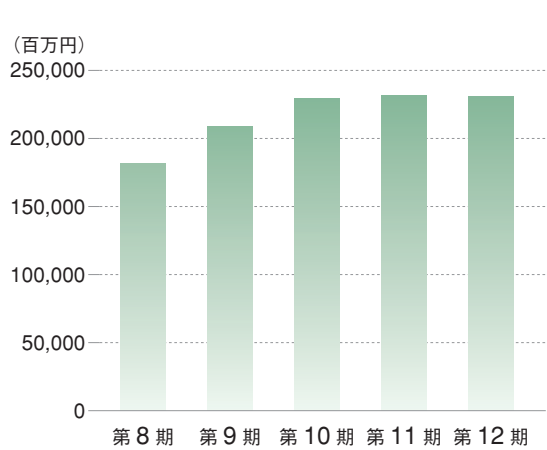
	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
総資産額	181,877百万円	208,841百万円	229,132百万円	231,234百万円	230,751百万円
純資産額	92,662百万円	92,934百万円	111,670百万円	111,993百万円	111,825百万円
純資産比率	50.9%	44.5%	48.7%	48.4%	48.5%
1口当たり純資産額	579,710円	581,411円	554,746円	556,352円	555,514円

(注) 期末発行済投資口数 第8期 159,843口 第9期 159,843口 第10期 201,300口 第11期 201,300口 第12期 201,300口

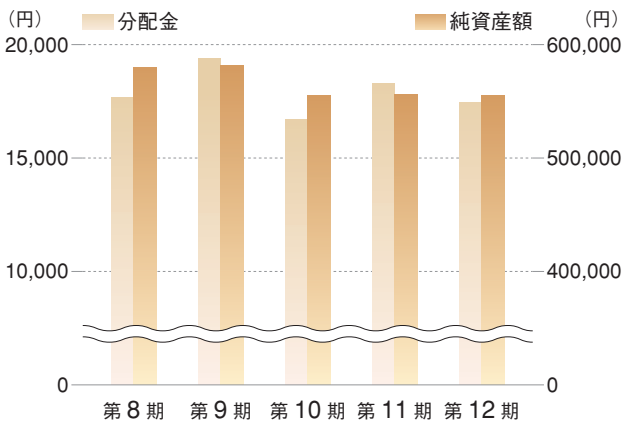
### ■ 営業収益・当期純利益



### ■ 総資産額

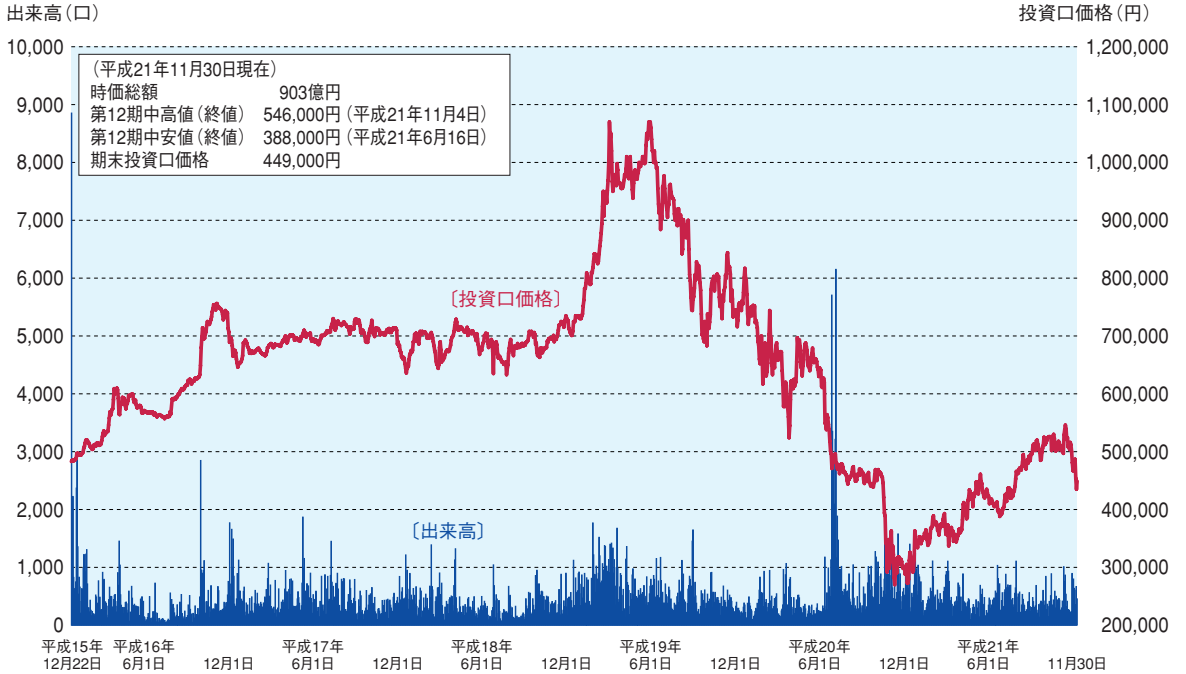


### ■ 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



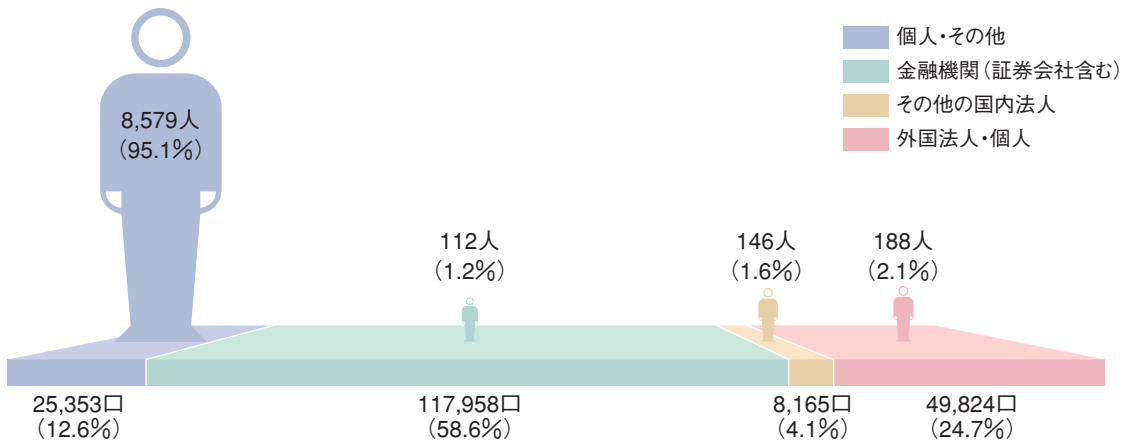
投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数 (平成21年11月30日現在)

所有者別投資主数 合計9,025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

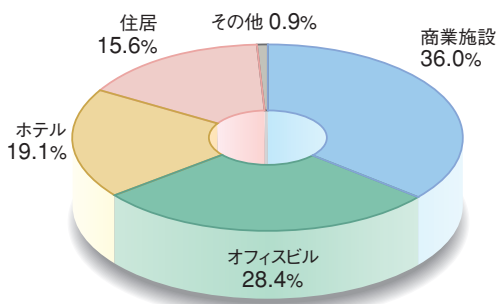
ユナイテッド・アーバン投資法人（以下、本投資法人）は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

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

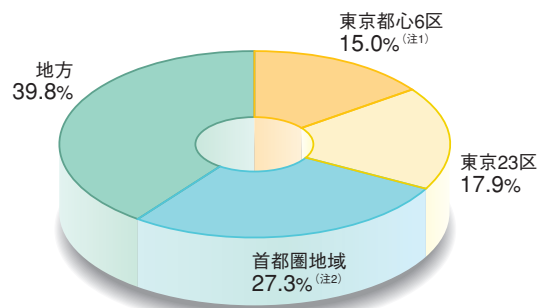


## ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成21年11月30日現在)

用途分散



地域分散



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

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

## 総合型運用方針のメリット

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

### ■ 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

## ◆ 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日の期間満了に伴い、平成21年6月26日付で、新たに借入極度額を増額し、借入極度額135億円のコミットメントラインを設定し、また平成21年8月4日付で株式会社日本政策投資銀行との間で新たに下表記載のコミットメントライン（借入極度額20億円）を設定いたしました。

これらのコミットメントラインの設定が実現したことにより、本投資法人のリファイナンス・リスクの更なる軽減を図るとともに、金融市場の急激な変動に対応しうる強固な財務体質の構築を図ることができるものと考えております。

参加金融機関	借入極度額	契約期間	使途制限	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
株式会社日本政策投資銀行	20億円	平成21年8月4日 ～ 平成22年6月25日	リファイナンス	無担保 無保証

## ◆ 資金の借入

本投資法人は、平成21年12月21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
TL6 (長期)	株式会社埼玉りそな銀行 株式会社新生銀行 大同生命保険株式会社 みずほ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	50億円	1.39716%	平成16年12月20日		
TL12 (中期)	株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	48億円	1.55035%	平成18年12月20日	平成21年12月21日 (注)	無担保・無保証
TL15 (中期)	株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社三井住友銀行	56億円	1.47730%	平成19年2月19日		

### ・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
TL27 (中期)	三菱UFJ信託銀行株式会社	20億円	1.35914%		平成23年12月20日	
TL28 (中期)	株式会社あおぞら銀行 全国信用協同組合連合会 株式会社三井住友銀行 オリックス信託銀行株式会社 株式会社埼玉りそな銀行 株式会社福岡銀行 みずほ信託銀行株式会社	91.5億円	1.64157%	平成21年12月21日 (注)	平成25年6月20日	無担保・無保証
TL29 (長期)	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行	42.5億円	1.97537%		平成26年12月20日	

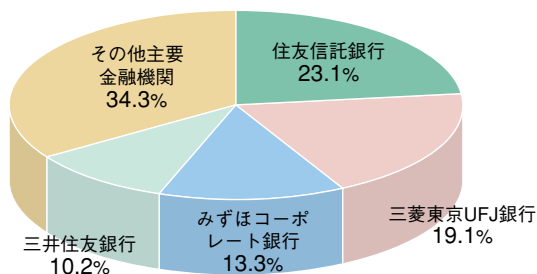
(注) タームローン6、タームローン12及びタームローン15の元本返済期日である平成21年12月20日は営業日ではないため、各ローンに係る金銭消費貸借契約の定めに従い、元本返済期日は翌営業日である平成21年12月21日となります。そのため、各借入れも同日(平成21年12月21日)に行いました。



財務状況 (平成21年12月末日時点)

借入金融機関別借入額・比率の状況

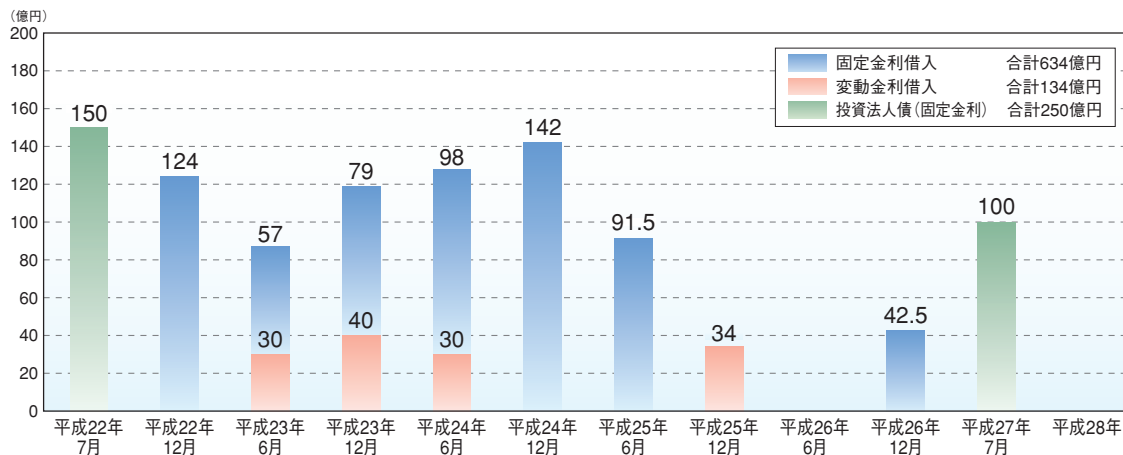
金融機関名	借入額 (百万円)	比率	金融機関名	借入額 (百万円)	比率
住友信託銀行株式会社	17,750	23.1%	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000	2.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	14,700	19.1%	全国信用協同組合連合会	2,000	2.6%
株式会社みずほコーポレート銀行	10,250	13.3%	オリックス信託銀行株式会社	1,500	2.0%
株式会社三井住友銀行	7,800	10.2%	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1.3%
株式会社あおぞら銀行	4,500	5.9%	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1.3%
農林中央金庫	4,000	5.2%	第一生命保険相互会社	1,000	1.3%
全国共済農業協同組合連合会	3,400	4.4%	株式会社日本政策投資銀行	900	1.2%
株式会社新生銀行	2,500	3.3%	株式会社福岡銀行	500	0.7%
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	2.6%	合 計	76,800	100.0%



投資法人債の状況

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還年限	摘要	債券格付
第1回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	15,000	年率0.78% 固定	5年	平成22年 7月12日	無担保・ 無保証	A+(R&I)
第2回無担保投資法人債	平成17年 7月12日	10,000	年率1.91% 固定	10年	平成27年 7月10日	無担保・ 無保証	A+(R&I)
合 計		25,000					

返済期限の分散状況





◆ 第13期取得物件

B9 フォーシーズンビル

FOUR SEASONS BLDG

～新宿駅まで徒歩圏内にありながら、目の前に新宿御苑の緑が広がる  
希少な場所に所在するオフィスビル～



所在地 東京都新宿区新宿二丁目4番3号  
 敷地面積 690.93㎡  
 延床面積 6,318.81㎡  
 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 地下1階付10階建  
 建築時期 平成6年10月  
 所有形態 (土地)所有権  
 (建物)所有権

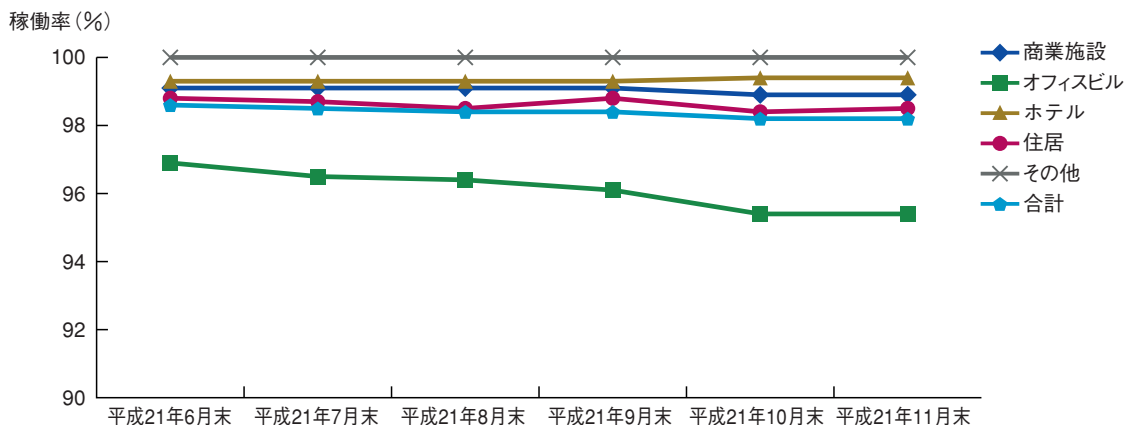


稼働率

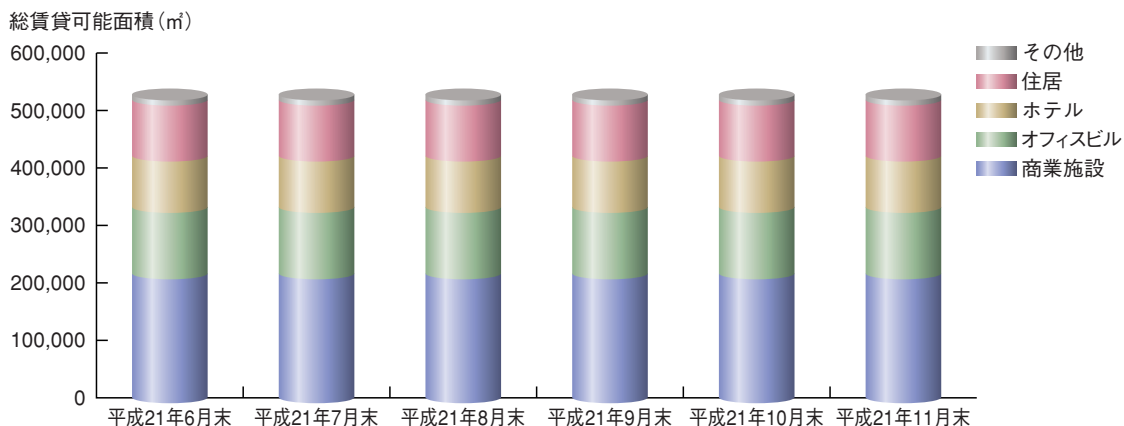
	平成21年					
	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末
商業施設	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	98.9%	98.9%
オフィスビル	96.9%	96.5%	96.4%	96.1%	95.4%	95.4%
ホテル	99.3%	99.3%	99.3%	99.3%	99.4%	99.4%
住居	98.8%	98.7%	98.5%	98.8%	98.4%	98.5%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	98.6%	98.5%	98.4%	98.4%	98.2%	98.2%

(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



### 3. ポートフォリオの状況

#### ポ ー ト フ ォ リ オ ー 覧

用途	物件番号	物件名	所在地	所有形態	取得日	取得価格 (百万円)(注1)	比率	
							物件別	用途別
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	不動産信託受益権	平成15年12月25日	15,300	7.1%	36.0%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁	不動産信託受益権	平成15年12月22日	6,770	3.1%	
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	不動産信託受益権	平成15年12月22日	769	0.4%	
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	不動産信託受益権	平成16年9月17日	5,200	2.4%	
	A5	イオンモール宇城パリエー	熊本県宇城市小川町河江	不動産信託受益権	平成16年12月3日	11,100	5.2%	
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神	不動産信託受益権	平成18年4月14日	6,500	3.0%	
	A7	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	不動産	平成18年4月28日	3,210	1.5%	
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵	不動産信託受益権	平成19年2月19日	5,312	2.5%	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘	不動産信託受益権	平成19年6月29日	2,040	1.0%	
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋	不動産信託受益権	平成19年9月27日	3,760	1.7%	
	A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田	不動産信託受益権	平成19年12月27日	4,100	1.9%	
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町	不動産信託受益権	平成20年1月30日	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)	神奈川県横浜市磯子区磯子	不動産信託受益権	平成20年2月18日	6,883	3.2%	
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町	不動産	平成20年6月30日	2,410	1.1%	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,257	1.1%	28.4%
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦	不動産信託受益権	平成15年12月26日	5,400	2.5%	
	B3	福岡アーセナルビル	福岡県福岡市博多区博多駅東	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,080	1.0%	
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	不動産信託受益権	平成16年3月29日	2,350	1.1%	
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町	不動産信託受益権	平成16年3月30日	2,150	1.0%	
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	大阪府大阪市淀川区西中島	不動産信託受益権	平成16年12月2日	14,279	6.6%	
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町	不動産信託受益権	平成16年12月20日	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)	神奈川県横浜市磯子区磯子	不動産信託受益権	平成20年2月18日	5,021	2.3%	
	B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽	不動産	平成20年6月30日	8,500	3.9%	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	不動産信託受益権	平成15年12月22日	21,100	9.8%	19.1%
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪府大阪市淀川区西中島	不動産信託受益権	平成16年12月2日	9,721	4.5%	
	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	不動産	平成17年2月18日	1,884	0.9%	
	C3	MZビル	東京都八王子市明神町	不動産信託受益権	平成20年4月10日	3,800	1.8%	
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通	不動産	平成20年6月30日	4,720	2.2%	

(平成21年11月30日現在)

用途	物件 番号	物件名	所在地	所有形態	取得日	取得価格 (百万円)(注1)	比率	
							物件別	用途別
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	不動産信託受益権	平成15年12月26日	2,021	0.9%	15.6%
	D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町	不動産信託受益権	平成15年12月26日	1,355	0.6%	
	D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	不動産信託受益権	平成15年12月26日	697	0.3%	
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	不動産信託受益権	平成15年12月26日	1,680	0.8%	
	D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松	不動産信託受益権	平成15年12月26日	757	0.4%	
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	不動産信託受益権	平成16年10月15日	1,175	0.5%	
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間	不動産信託受益権	平成16年10月26日	3,530	1.6%	
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台	不動産信託受益権	平成16年10月26日	1,140	0.5%	
	D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木	不動産信託受益権	平成17年4月13日	3,031	1.4%	
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東	不動産信託受益権	平成18年3月16日	1,278	0.6%	
	D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町	不動産信託受益権	平成18年2月8日	620	0.3%	
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台	不動産信託受益権	平成18年2月8日	480	0.2%	
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町	不動産信託受益権	平成18年3月30日	1,070	0.5%	
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町	不動産信託受益権	平成18年3月30日	450	0.2%	
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川	不動産信託受益権	平成18年4月28日	3,170	1.5%	
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄	不動産信託受益権	平成18年11月30日	1,570	0.7%	
	D17	グランルージュ栄II	愛知県名古屋市中区栄	不動産信託受益権	平成19年12月26日	1,300	0.6%	
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通	不動産信託受益権	平成20年9月24日	3,440	1.6%	
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅	不動産信託受益権	平成20年9月30日	1,473	0.7%	
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	北海道札幌市北区篠路三条	不動産	平成20年11月11日	870	0.4%	
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉	不動産信託受益権	平成20年11月21日	900	0.4%	
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町	不動産信託受益権	平成21年2月26日	1,570	0.7%	
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町	不動産信託受益権	平成18年5月29日	2,050	0.9%	0.9%
合 計						215,726	100.0%	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)について百万円未満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。

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 大丸ビコック戸塚川西店 A4 レランドショッピングセンター A5 イオンモール宇城パルユー A6 天神ルーチェ

A7 ヤマダ電機フレンドランド本店 A8 宮前ショッピングセンター A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 A10 アクティオーレ南池袋 A11 Tip's 町田ビル A12 ダイエー宝塚中山店

A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) (注1) A14 アクティオーレ関内

B オフィスビル OFFICES

B1 T&G浜松町ビル B2 SK名古屋ビルディング B3 福岡アーセオンビル B4 丸増麹町ビル B5 六番町Kビル

B6 新大阪セントラルタワー (注2) B7 川崎東芝ビル (A13) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) (注1) B8 長谷萬ビル東陽町 B9 フォーシーズビル(注3)

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 C3 MZビル C4 ホテルルートイン横浜馬車道

(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。

(注3) 第13期取得物件です。

D20  
D10  
SAPPORO

D18  
E1  
SENDAI

D 住居 RESIDENCES

D1 T&G東池袋マンション D2 T&G四谷マンション D3 エクセリア馬込 D4 駒沢コート D5 六本松コート

D6 スカイコート芝大門 D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間) D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅) D9 アブリーレ新青木一番館 D10 UURコート札幌北三条 D11 太平洋セメント蘇我寮

D12 太平洋セメント久留米新築 D13 南山コート1号館 D14 南山コート2号館 D15 クリオ文京小石川 D16 グランルージュ栄 D17 グランルージュ栄II D18 MA仙台ビル

D19 UURコート名古屋駅 D20 UURコート札幌篠路番館 D21 パークサイト泉 D22 UURコート大塚十三町

E その他 OTHERS

E1 リリカラ東北支店

## 4. 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㎡

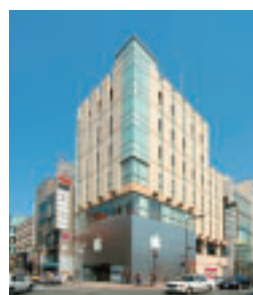
延床面積 5,369.70㎡

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 6,937.54㎡

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





## 4. ポートフォリオの概要

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

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㎡  
(敷地全体)

**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。

### 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



### B1 T & G 浜松町ビル

T&G Hamamatsu-Cho Building

**所在地** 東京都港区芝大門二丁目12番10号

**敷地面積** 453.81㎡

**延床面積** 3,296.58㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 地下1階付9階建

**建築時期** 昭和63年12月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



### B2 S K 名古屋ビルディング

SK Nagoya Building

**所在地** 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号

**敷地面積** 1,361.96㎡

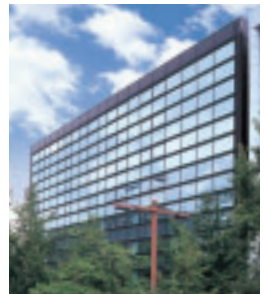
**延床面積** 11,795.38㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 地下1階付9階建

**建築時期** 昭和61年2月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)区分所有権  
(持分割合100%)



### B3 福岡アーセオンビル

Fukuoka Eartheon Building

**所在地** 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号

**敷地面積** 1,358.91㎡

**延床面積** 6,079.35㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 7階建

**建築時期** 平成10年9月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



### B4 丸増麹町ビル

Marumasu Koujimachi Building

**所在地** 東京都千代田区麹町三丁目3番地8

**敷地面積** 703.24㎡(敷地全体)

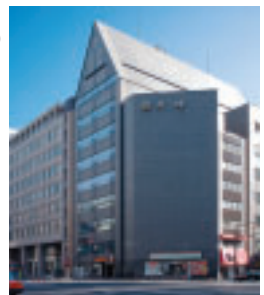
**延床面積** 5,218.55㎡(建物全体)

**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㎡

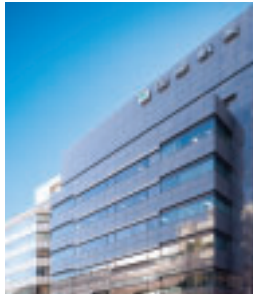
延床面積 4,031.14㎡

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



## 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



## B6 新 大 阪 セ ン ト ラ ル タ ウ 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㎡

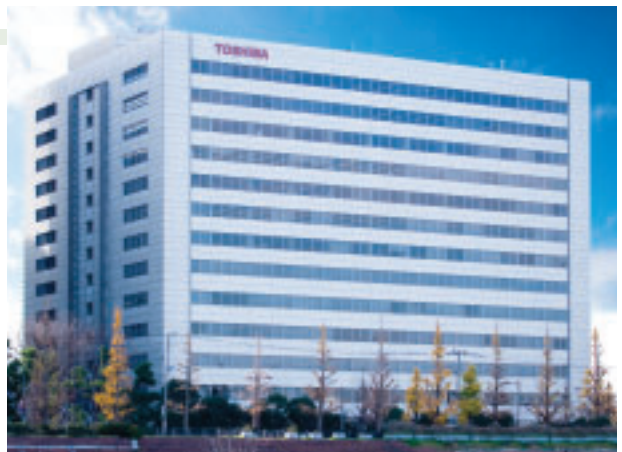
延床面積 51,254.06㎡

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

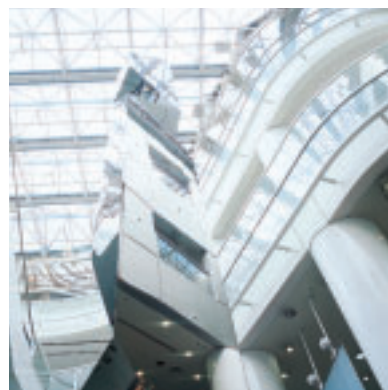
建築時期 昭和62年4月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## 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㎡ (敷地全体)  
**延床面積** 59,985.37㎡ (建物全体)  
**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  
**客室数** 257室  
**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㎡

**階数** 11階建

**客室数** 272室

**建築時期** 平成19年7月



## 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㎡

**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



## 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㎡

**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



## 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㎡

**階数** 7階建

**賃貸戸数** 44戸

**建築時期** 平成14年2月



## 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㎡

**階数** 3階建

**賃貸戸数** 95戸

**建築時期** 平成10年10月



## 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㎡

**階数** 6階建

**賃貸戸数** 100戸

**建築時期** 平成6年3月



## 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

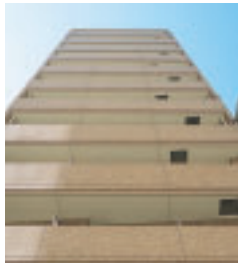
**敷地面積** 233.66㎡

**延床面積** 1,486.38㎡

**階数** 12階建

**賃貸戸数** 54戸

**建築時期** 平成15年4月



## 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㎡

**階数** 12階建

**賃貸戸数** 147戸

**建築時期** 平成4年3月



## 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㎡

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



## D9 アプリーレ新青木一番館

### Aprile Shin-Ohgi Ichibankan

所在地 兵庫県神戸市東灘区  
北青木二丁目10番6号

敷地面積 3,329.45㎡

延床面積 12,700.44㎡

階数 14階建

賃貸戸数 161戸

建築時期 平成9年9月



## D10 UURコート札幌北三条

### UUR Court Sapporo Kitanjanjo

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㎡

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



## 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㎡

階数 6階建

賃貸戸数 72戸

建築時期 平成5年4月



## 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㎡

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



## 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㎡

階数 5階建

賃貸戸数 98戸

建築時期 平成9年3月



## 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㎡

階数 5階建

賃貸戸数 38戸

建築時期 平成11年3月



## 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

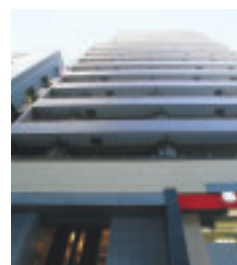
敷地面積 814.54㎡(敷地全体)

延床面積 5,871.77㎡(建物全体)

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



## D16 グランルージュ栄

### GRAND-ROUGE Sakae

所在地 愛知県名古屋市中区  
栄五丁目21番26号

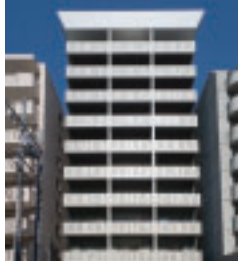
敷地面積 1,009.16㎡

延床面積 3,912.49㎡

階数 地上10階建

賃貸戸数 96戸

建築時期 平成18年3月



## 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㎡

階数 11階建

賃貸戸数 91戸

建築時期 平成19年2月



## 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㎡

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



## 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㎡

階数 15階建

賃貸戸数 121戸

建築時期 平成20年8月



## D20 UURコート札幌篠路壺番館

### 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㎡

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



## 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㎡

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



## D22 UURコート大阪十三本町

### UUR Court Osaka Jusohommachi

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㎡

階数 11階建

賃貸戸数 140戸

建築時期 平成21年1月



## 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㎡

階数 4階建

建築時期 平成8年4月



## 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間		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	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
営業収益	百万円	6,673	7,184	8,028	8,393	8,427
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(6,673)	(7,184)	(8,028)	(8,393)	(8,427)
営業費用	百万円	3,319	3,387	3,852	3,929	4,091
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,591)	(2,620)	(2,957)	(3,002)	(3,150)
営業利益	百万円	3,354	3,796	4,176	4,464	4,335
経常利益	百万円	2,824	3,096	3,360	3,684	3,515
当期純利益	(a) 百万円	2,823	3,095	3,359	3,683	3,514
総資産額	(b) 百万円	181,877 (対前期比+2.4%)	208,841 (対前期比+14.8%)	229,132 (対前期比+9.7%)	231,234 (対前期比+0.9%)	230,751 (対前期比△0.2%)
純資産額	(c) 百万円	92,662 (対前期比+0.0%)	92,934 (対前期比+0.3%)	111,670 (対前期比+20.2%)	111,993 (対前期比+0.3%)	111,825 (対前期比△0.2%)
出資総額	百万円	89,838 (対前期比-)	89,838 (対前期比-)	108,310 (対前期比+20.6%)	108,310 (対前期比-)	108,310 (対前期比-)
発行済投資口総数	(d) 口	159,843	159,843	201,300	201,300	201,300
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	579,710	581,411	554,746	556,352	555,514
分配金総額	(e) 百万円	2,823	3,095	3,359	3,683	3,514
1口当たり当期純利益	(注3) 円	17,666	19,368	17,155	18,297	17,458
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	17,667	19,368	16,691	18,297	17,459
（うち1口当たり利益分配金額）	円	(17,667)	(19,368)	(16,691)	(18,297)	(17,459)
（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	1.5	1.6	1.5
（年換算）	(注4)(注5) %	(3.1)	(3.2)	(3.1)	(3.2)	(3.0)
自己資本当期純利益率	(注4)(注5) %	3.0	3.3	3.3	3.3	3.1
（年換算）	(注4)(注5) %	(6.1)	(6.7)	(6.6)	(6.6)	(6.3)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注5) %	50.9 (対前期増減△1.2)	44.5 (対前期増減△6.4)	48.7 (対前期増減+4.2)	48.4 (対前期増減△0.3)	48.5 (対前期増減+0.0)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
期末投資物件数	件	36	41	48	49	49
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	399,485.87	484,849.70	524,157.30	527,871.08	527,871.08
期末テナント数	件	151	160	167	171	167
期末稼働率	%	99.7	99.4	97.9	98.7	98.2
当期減価償却費	百万円	1,284	1,291	1,408	1,489	1,499
当期資本的支出額	百万円	221	374	341	582	397
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4)	百万円	5,365	5,855	6,479	6,880	6,776
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注4)	円	25,863	27,612	23,687	25,694	24,906
FFO倍率	(注4)(注5) 倍	14.4	11.4	6.6	8.1	9.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)(注5)	倍	9.2	7.6	7.4	7.6	7.1
金利償却前当期純利益	百万円	4,637	5,086	5,517	5,953	5,832
支払利息及び投資法人債利息	百万円	503	673	749	781	818
有利子負債額	百万円	73,900	99,200	100,100	101,800	101,800
期末総資産有利子負債比率	%	40.6	47.5	43.7	44.0	44.1
当期運用日数	日	183	183	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  
 第12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、第10期及び第12期については会計計算期間183日、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＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本当期純利益率	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{平均純資産額}}$ 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI 1口当たりFFO FFO倍率	当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)－減価償却費 (当期純利益－減価償却費＋繰延資産償却費)÷発行済投資口数 期末投資口価格／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	金利償却前当期純利益／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12期末となる平成21年11月30日現在の発行済投資口数は201,300口となっています。

本投資法人は、「用途」(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他)と「地域」(首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部)の点において、分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人(REIT)として中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年5月期の第1期より前期の第11期まで11回の利益分配を行ってまいりました。また、第12期においても、1口当たり17,459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、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、世界的に急激な景気の悪化を招きました。そうした事態を受け、世界各国政府が積極的に景気回復策、金融支援策等を実施した結果、平成21年春頃から金融危機による混乱は収束し、一部に景気底入れ・回復の声が聞かれるほどになりました。しかしながら、各国政府の経済・金融政策の効果にも息切れが生じ、直近においてはドバイ・ショック等国際経済における新たな動揺もみられるようになっております。わが国においては、急激な為替変動や物価の下落(デフレ)等により企業業績や個人消費の回復の持続力も芳しくなく、中国等の新興国経済の活況による景気牽引効果はあるものの、依然として厳しい経済環境下にあるものと認識しております。

不動産売買市場においては、金融市場の混乱・信用収縮による影響も和らぎを見せ、一部のプレイヤーの間では不動産取引が行われ始め、特に都心の希少と思われる物件においては総じて高額な価格での取引がなされるなど、回復の兆しが見られるかに思われますが、本格的な市況の好転にはなお時日を要するものと考えられます。

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、個人消費の不振や物価の下落(デフレ)により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が出され、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となっております。

オフィスビルに関しては、一部では企業業績の回復は見受けられるものの、その回復力は弱く、また引き続き景気先行きの不透明感が残ることから、全般的に空室率は高止まりしています。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、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いています。また地方のオフィス市場においては、景気悪化に加えて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、新型インフルエンザの影響は一服したものの、国内外の企業の多くが経費削減を図っていることや円高のため外国人宿泊者数が減少していること等から、依然として厳しい状況にあるものと思われます。

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ため、賃貸住居への入居需要は依然として堅調であり、また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が、一方で高額な賃料の賃貸マンションに関しては空室が長期化する傾向も見受けられます。

こうした状況下、当期において本投資法人は保有物件のより有効な運用に注力し、厳しい経済環境下ではありますが、比較的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、不動産売買市場がまだ



### Ⅲ. 資産運用報告

正常に機能していないと思われる中、厳選投資方針に徹底したこともあり、当期中の取得はありませんでした。この結果、平成21年11月30日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設13件、オフィスビル7件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル4件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居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、また、総賃貸可能面積も527,871.08㎡（159,681.00坪）と、いずれも当期初から変化はなく、テナント総数については期初の171から167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、98.2%から98.6%の間で推移し、当期末である平成21年11月30日現在では98.2%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、新規の資金の借入、及び既存借入金の返済等はありませんでした。一方で、本投資法人の資産規模、リファイナンス・リスク等を勘案し、既存のコミットメントライン契約（借入極度額10,000百万円）の期間満了に伴い、平成21年6月26日付で、新たに借入極度額を増額し、借入極度額13,500百万円のコミットメントラインの設定を行うとともに、平成21年8月4日付で株式会社日本政策投資銀行との間で新たなコミットメントライン契約（借入極度額2,000百万円）を締結いたしました。この結果、平成21年11月30日現在の借入金残高は総額76,800百万円（前期末比増減なし）、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（前期末比増減なし）、長期借入金は61,400百万円（前期末比増減なし）、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）、うち1年内償還予定の投資法人債は15,000百万円（前期末比15,000百万円増）となっています。なお、平成21年11月30日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっています。

格付け機関	格付け内容	
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

#### C. 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益8,427百万円（前期比0.4%増）、不動産賃貸事業利益5,276百万円（前期比2.1%減）、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は4,335百万円（前期比2.9%減）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は3,515百万円（前期比4.6%減）、当期純利益は3,514百万円（前期比4.6%減）となりました。また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,459円となりました。

#### (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7) 1口当たり445,566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。

**(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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
最 高	1,000,000円	817,000円	620,000円	461,000円	546,000円
最 低	683,000円	524,000円	270,000円	292,000円	388,000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17,459円としました。

期別	単位	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	第12期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
当期末処分利益総額	千円	2,824,008	3,095,909	3,359,940	3,683,252	3,514,532
利益留保額	千円	61	70	42	66	36
金銭の分配金総額	千円	2,823,946	3,095,839	3,359,898	3,683,186	3,514,496
(1口当たり分配金)	円	(17,667)	(19,368)	(16,691)	(18,297)	(17,459)
うち利益分配金総額	千円	2,823,946	3,095,839	3,359,898	3,683,186	3,514,496
(1口当たり利益分配金)	円	(17,667)	(19,368)	(16,691)	(18,297)	(17,459)
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**

金融市場の混乱・信用収縮が招いた全世界的な景気の悪化については、一時期の危機的状況は収まったとはいえ、その一方で依然として景気の二番底が懸念される等全世界的にまだまだ予断を許さぬ状況が続いております。わが国経済においても、急激な為替変動やデフレの進行等が企業業績の悪化や個人消費の低迷等を招いており、景気は依然先行きの不透明感を脱するに至っておりません。当然、わが国の不動産売買市場もこれらの内外の経済環境の影響を受けることとなり、今後については引き続き注視を要するものと思われれます。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化が見受けられるなど景気悪化の影響が出ており、慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとのリレーションシップの構築やマーケット状況にあわせた的確な判断等、柔軟かつ慎重な対応が求められるものと認識しております。これに加えて、金融機関との連携、財務基盤の強化やIR活動等も一層重要性を増すものと考えられます。

**B. 新規物件取得（外部成長）について**

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、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、本投資法人が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。

なお現時点では、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っては、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、稼働率や賃料水準の維持、また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）の上限は60%を目途としますが、実務上の運用にあたっては、より保守的に50%をLTVの水準の目安とした運用を行いながら、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一期末簿価）

#### (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

##### 1. 返済資金の調達及び既存借入金の返済

平成21年12月21日付にて、既存借入金（注）の返済資金の調達のために、下記のとおり資金の借入れを行いました。

###### a. タームローン27

借入先	: 三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額	: 2,000百万円
利率	: 1.35914%
借入実行日	: 平成21年12月21日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成23年12月20日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

###### b. タームローン28

借入先	: 株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社三井住友銀行、オリックス信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、株式会社福岡銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	: 9,150百万円
利率	: 1.64157%
借入実行日	: 平成21年12月21日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成25年6月20日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

###### c. タームローン29

借入先	: 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	: 4,250百万円
利率	: 1.97537%
借入実行日	: 平成21年12月21日
返済方法	: 期日一括返済
返済期日	: 平成26年12月20日
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

（注）以下の既存借入金につき、元本返済期日である平成21年12月20日は営業日ではないため、各ローンに係る金銭消費貸借契約の定めに従い、翌営業日である平成21年12月21日付で返済を行いました。

## a. タームローン6

返済日	: 平成21年12月21日
借入先	: 株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、 大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社、 住友信託銀行株式会社
借入金額	: 5,000百万円
利率	: 1.39716%
借入実行日	: 平成16年12月20日
返済方法	: 期日一括返済
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

## b. タームローン12

返済日	: 平成21年12月21日
借入先	: 株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、 株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	: 4,800百万円
利率	: 1.55035%
借入実行日	: 平成18年12月20日
返済方法	: 期日一括返済
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

## c. タームローン15

返済日	: 平成21年12月21日
借入先	: 株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、 株式会社三井住友銀行
借入金額	: 5,600百万円
利率	: 1.47730%
借入実行日	: 平成19年2月19日
返済方法	: 期日一括返済
摘要	: 無担保・無保証・固定金利

## 2. 資産の取得

本投資法人では、第12期の決算日後、以下の資産を取得しています。

## ＜フォーシーズンビル＞

## (取得の概要)

取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価格	: 4,200百万円
取得日	: 平成21年12月25日

## (取得資産の概要)

所在地 (住居表示)	: 東京都新宿区新宿二丁目4番3号
用途	: 事務所・駐車場
面積	: 土地 690.93㎡ 建物 6,318.81㎡
構造・規模	: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建築時期	: 平成6年10月
総賃貸可能面積	: 5,000.54㎡

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	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	第12期 平成21年11月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	159,843	159,843	201,300	201,300	201,300
出資総額 (百万円)	89,838	89,838	108,310	108,310	108,310
投資主数 (人)	7,188	7,319	9,662	9,561	9,025

### (2) 投資口に関する事項

当期末における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	17,044	8.47
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	16,339	8.12
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	14,740	7.32
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,724	5.33
野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,166	3.56
富士火災海上保険株式会社	7,082	3.52
株式会社池田銀行	5,567	2.77
株式会社北洋銀行	4,626	2.30
メリルリンチ日本証券株式会社	4,415	2.19
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	4,239	2.11
合計	91,942	45.67

(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11月30日現在の本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 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	劔持 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11月30日現在の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	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（注1）	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2）	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、 シティグループ証券株式会社（注3）、極東証券株式会社

(注1) 本投資法人は、平成21年7月15日開催の役員会において、平成21年12月1日（第13期：平成22年5月期）より資産保管会社をみずほ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社へ変更することを決議し、平成21年11月25日付で、住友信託銀行株式会社との間で資産保管業務委託契約を締結いたしました。

(注2) 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。

(注3) 平成21年10月1日付で、「日興シティグループ証券株式会社」は、「シティグループ証券株式会社」に社名変更しています。

### 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11期（平成21年5月31日）		第12期（平成21年11月30日）		
			保有総額(千円)(注1)	対総資産比率(%)	保有総額(千円)(注1)	対総資産比率(%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	2,500,594	1.1	2,486,966	1.1
		地方	3,213,979	1.4	3,186,053	1.4	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	8,833,049	3.8	8,793,584	3.8
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,862,525	0.8	1,848,004	0.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,876,639	2.1	4,830,578	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	910,028	0.4	899,248	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			22,196,816	9.6	22,044,435	9.6	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	18,767,799	8.1	18,754,587	8.1
			首都圏地域	21,624,090	9.4	21,502,686	9.3
		地方	29,985,844	13.0	29,727,370	12.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	6,785,007	2.9	6,777,466	2.9
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	24,277,055	10.5	24,189,698	10.5
		地方	21,331,787	9.2	21,320,411	9.2	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	20,993,753	9.1	20,952,332	9.1
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,898,747	1.7	3,856,931	1.7
		地方	9,674,683	4.2	9,688,089	4.2	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,404,277	1.0	2,377,917	1.0
			東京23区	10,751,864	4.6	10,653,937	4.6
			首都圏地域	2,230,994	1.0	2,210,995	1.0
		地方	16,571,503	7.2	16,370,848	7.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	1,938,363	0.8	1,903,390	0.8	
小計			191,235,772	82.7	190,286,663	82.5	
預金等のその他資産			17,801,626	7.7	18,420,657	8.0	
資産総額計			231,234,215	100.0	230,751,756	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。

## (2) 主要な保有資産

平成21年11月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	期末月額 契約賃料比率 (%)	主たる用途	担保設定 の有無
ダイエー碑文谷	14,892	26,655.66	26,655.66	100.0	6.4	商業施設	無
ジョイパーク泉ヶ丘	5,911	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	758	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	4,780	12,968.85	12,695.30	97.9	3.3	商業施設	有(注6)
イオンモール宇城バリュー	10,702	72,073.39	72,073.39	100.0	5.5	商業施設	無
天神ルーチェ	6,593	4,194.57	3,547.74(注3)	84.6	2.1	商業施設	無
ヤマダ電機テックランド堺本店	3,186	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	5,312	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	2,005	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	3,862	2,081.50	1,838.46(注3)	88.3	1.0	商業施設	無
Tip's町田ビル	4,210	6,715.75	6,715.75(注3)	100.0	2.7	商業施設	無
ダイエー宝塚中山店	3,755(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	2,486	1,938.56	1,505.92(注3)	77.7	0.6	商業施設	無
T&G浜松町ビル	2,155	2,422.93	2,422.93(注3)	100.0	1.4	オフィスビル	無
SK名古屋ビルディング	5,280	8,708.52	7,212.77	82.8	2.8	オフィスビル	無
福岡アーセオンビル	1,808	4,934.39	4,606.24	93.3	1.5	オフィスビル	無
丸増麴町ビル	2,408	2,612.42	2,612.42	100.0	1.4	オフィスビル	無
六番町Kビル	2,213	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	23,919	45,984.60	42,525.86	92.5	13.3	オフィスビル/ホテル	無
川崎東芝ビル	18,938	36,118.31	36,118.31	100.0	11.7	オフィスビル	無
長谷萬ビル東陽町	8,793	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	20,952	53,317.45	53,317.45	100.0	10.0	ホテル	無
東横イン品川駅高輪口	1,848	3,088.85	3,088.85	100.0	0.7	ホテル	無
MZビル	3,856	6,670.21	6,329.18(注3)	94.9	1.6	ホテル	無
ホテルルートイン横浜馬車道	4,830	7,139.44	6,969.35	97.6	1.8	ホテル	無
T&G東池袋マンション	1,812	2,603.22	2,401.42(注3)	92.2	0.8	住居	無
T&G四谷マンション	1,229	1,679.10	1,550.40(注3)	92.3	0.5	住居	無
エクセラ馬込	632	914.98	853.39(注3)	93.3	0.2	住居	無
駒沢コート	1,595	3,741.17	3,741.17	100.0	0.7	住居	無
六本松コート	703	3,294.36	3,294.36	100.0	0.3	住居	無
スカイコート芝大門	1,148	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)	3,427	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)	1,111	6,840.86	6,840.86	100.0	0.6	住居	無
アプリーレ新青木一番館	2,931	12,700.44	12,700.44	100.0	(注4)	住居	無
UURコート札幌北三条	1,269	4,790.50	4,790.50	100.0	0.6	住居	無
太平洋セメント蘇我寮	607	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	491	1,397.61	1,397.61	100.0	0.2	住居	無
南山コート1号館	1,046	3,576.74	3,576.74	100.0	0.5	住居	無
南山コート2号館	442	1,890.51	1,890.51	100.0	0.2	住居	無
クリオ文京小石川	3,185	4,097.51	4,015.78(注3)	98.0	1.3	住居	無
グランルージュ栄	1,534	3,697.38	3,697.38	100.0	0.5	住居	無
グランルージュ栄Ⅱ	1,303	2,579.89	2,579.89	100.0	0.5	住居	無
MA仙台ビル	3,052	11,525.36	11,154.21(注3)	96.8	1.8	住居	無
UURコート名古屋名駅	1,514	2,958.45	2,958.45	100.0	0.5	住居	無
UURコート札幌篠路壹番館	899	6,271.74	6,271.74(注3)	100.0	0.4	住居	無
パークサイト泉	939	2,067.95	1,429.55(注3)	69.1	0.3	住居	無
UURコート大阪十三本町	1,633	3,650.00	3,650.00	100.0	0.7	住居	無
リリカラ東北支店	1,903	9,271.16	9,271.16	100.0	(注4)	その他	無
合計	212,331	527,871.08	518,163.90	98.2	100.0		



### Ⅲ. 資産運用報告

- (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11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸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転賃借がなされた場合のみ、賃料を受取することができます。かかる観点から、これらの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11月30日時点において、賃借人が転賃していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。
- (注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月の土壌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、将来土壌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壌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「土壌改良積立金」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3,755百万円としています。
- なお、土壌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、信託受託者から土壌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) 組入資産明細

第12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	15,500
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	3,650
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	1,050
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	4,780
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	3,020
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	4,330
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	2,070
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	5,660
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	2,520
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	不動産信託受益権	3,060
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	3,290
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	25,200
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)	8,050
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	22,100
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	2,050
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	3,400
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	4,050
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	1,710

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	657
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	3,590
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	2,950
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	557
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	947
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	436
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	3,050
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	不動産信託受益権	1,150
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	1,060
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	3,160
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	1,260
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	744
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	749
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	1,470
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			219,787

(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11月30日付で信託契約を解除のうえ、翌日(平成20年12月1日)付で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11期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)				第12期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点(%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点(%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ダイエー碑文谷	1	100.0	528	6.3	1	100.0	528	6.3
ジョイパーク泉ヶ丘	16	93.7	247	2.9	16	93.7	235	2.8
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.3
レランドショッピングセンター	15	99.2	277	3.3	14	97.9	267	3.2
イオンモール宇城バリュー	1(86)	100.0	456	5.4	1(83)	100.0	456	5.4
天神ルーチェ	2(6)	88.3	182	2.2	2(5)	84.6	201	2.4
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	141	1.7	3(8)	100.0	138	1.6
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(8)	88.3	91	1.1	1(8)	88.3	91	1.1
Tip's町田ビル	2(9)	100.0	226	2.7	2(9)	100.0	224	2.7
ダイエー宝塚中山店	1(15)	100.0	151	1.8	1(16)	100.0	151	1.8
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注5)	4	100.0	285	3.4	4	100.0	298	3.5
アクティオーレ関内	1(9)	90.1	80	1.0	1(8)	77.7	86	1.0
T&G浜松町ビル	1(6)	100.0	110	1.3	1(6)	100.0	113	1.3
SK名古屋ビルディング	7	84.1	233	2.8	7	82.8	233	2.8
福岡アーセオンビル	3(2)	100.0	134	1.6	3(2)	93.3	132	1.6
丸増麴町ビル	11(1)	94.9	122	1.5	12(1)	100.0	116	1.4
六番町Kビル	1(4)	100.0	105	1.2	1(4)	100.0	117	1.4
新大阪セントラルタワー	57(2)	95.9	1,176	14.0	53(2)	92.5	1,147	13.6

### Ⅲ. 資産運用報告

不動産等の名称	第11期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）				第12期（平成21年6月1日～平成21年11月30日）			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率期末 時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
川崎東芝ビル	1(3)	100.0	968	11.5	1(4)	100.0	968	11.5
長谷萬ビル東陽町	1(1)	100.0	283	3.4	1(1)	100.0	284	3.4
新宿ワシントンホテル本館	8(1)	100.0	822	9.8	8(1)	100.0	824	9.8
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.7	1	100.0	57	0.7
MZビル	2(7)	93.5	125	1.5	2(7)	94.9	132	1.6
ホテルルートイン横浜馬車道	3	97.6	151	1.8	3	97.6	160	1.9
T&G東池袋マンション	1(122戸)	94.6	70	0.8	1(119戸)	92.2	65	0.8
T&G四谷マンション	1(74戸)	94.9	47	0.6	1(72戸)	92.3	42	0.5
エクセリア馬込	1(42戸)	95.5	22	0.3	1(41戸)	93.3	21	0.2
駒沢コート	1(95戸)	100.0	54	0.7	1(87戸)	100.0	55	0.6
六本松コート	1(75戸)	100.0	34	0.4	1(64戸)	100.0	30	0.4
スカイコート芝大門	1(1)	100.0	34	0.4	1(1)	100.0	32	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(124戸)	100.0	52	0.6	1(121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(85戸)	100.0	39	0.5	1(88戸)	100.0	39	0.5
南山コート2号館	1(34戸)	100.0	17	0.2	1(33戸)	100.0	17	0.2
クリオ文京小石川	1(86戸)	95.3	105	1.2	1(88戸)	98.0	101	1.2
グランルージュ栄	1(90戸)	100.0	45	0.5	1(74戸)	100.0	45	0.5
グランルージュ栄Ⅱ	1(83戸)	100.0	40	0.5	1(82戸)	100.0	40	0.5
MA仙台ビル	2(151戸)	99.7	158	1.9	2(145戸)	96.8	157	1.9
UURコート名古屋名駅	1(116戸)	100.0	29	0.4	1(116戸)	100.0	45	0.5
UURコート札幌篠路亭番館	2(1)	100.0	32	0.4	2(1)	100.0	32	0.4
パークサイト泉	1(30戸)	75.0	30	0.4	1(27戸)	69.1	27	0.3
UURコート大阪十三本町	1(139戸)	100.0	19	0.2	1(136戸)	100.0	55	0.7
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
合計	171(1,519)	98.7	8,393	100.0	167(1,463)	98.2	8,427	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11月30日時点で賃借人が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を( )内に併記しています。

(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) 組入資産明細」に一括して記載しています。平成21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21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。

不動産等の名称	所在地	目的	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	東京都目黒区	地下駐車場 床面改修工事	自 平成22年 1 月 至 平成22年 2 月	25	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	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 4 月 至 平成22年 4 月	42	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エスカレータ) 改修工事(12機修繕対応)	自 平成22年 3 月 至 平成22年 5 月	20	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	ダウントランス整備工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 4 月	12	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調設備ファンコイル 交換工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 4 月	11	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エレベーター) 更新工事(人荷用7号機)	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	45	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エスカレータ) 改修工事(12機修繕対応)	自 平成22年 9 月 至 平成22年 9 月	40	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調機改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年10月	80	—	—
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	受変電設備工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	60	—	—
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	外壁タイル改修工事	自 平成22年 1 月 至 平成22年 4 月	17	—	—
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事 (ジャスコ棟)	自 平成22年 2 月 至 平成22年 4 月	40	—	—
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	エアコン更新工事 (ジャスコ棟)	自 平成22年10月 至 平成22年11月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	外気処理用エアハン更新 工事 (ジャスコ棟東)	自 平成22年10月 至 平成22年11月	10	—	—
天神ルーチェ	福岡県福岡市	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 4 月	55	—	—
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	漏水対策工事(防水対策)	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	58	—	—
Tip's町田ビル	東京都町田市	リニューアル (外壁・サイン等)工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 5 月	100	—	—
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	看板新設工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	10	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	中央監視設備機器 更新工事	自 平成22年 8 月 至 平成22年 9 月	15	—	—
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	共用部リニューアル工事	自 平成22年 8 月 至 平成22年 9 月	10	—	—
丸増麴町ビル	東京都千代田区	空調機更新工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	100	—	—
六番町Kビル	東京都千代田区	外壁調査他工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 5 月	30	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	調光器更新工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 5 月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	駐車場6号機制御盤等 整備工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 5 月	11	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	中央監視盤更新工事	自 平成21年 7 月 至 平成22年 1 月	60	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防災総合監視盤更新工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 5 月	160	—	—

### Ⅲ. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地	目的	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
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防火シャッター危害防止装置取付工事 (全体)	自 平成22年 1 月 至 平成22年 3 月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	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	357	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	駐車場1~6号機 ゲージ駆動装置取替工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 5 月	68	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	冷却塔取替工事 (ホテル)	自 平成21年12月 至 平成22年 3 月	30	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	デジタル放送設備工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	380	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	空調設備更新工事 (3F~11F: 第3期)	自 平成22年 6 月 至 平成22年11月	148	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	自動火災報知設備 更新工事	自 平成21年11月 至 平成22年 4 月	128	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事 (第1期)	自 平成22年 6 月 至 平成22年10月	165	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調チラー3台 オーバーホール	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	12	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調設備更新工事 (第1期)	自 平成22年11月 至 平成22年11月	144	—	—
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調設備改修工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 5 月	17	—	—
MZビル	東京都八王子市	外部共用サイン改修工事	自 平成22年 1 月 至 平成22年 1 月	10	—	—
MZビル	東京都八王子市	301区画空調設置工事	自 平成22年 7 月 至 平成22年 8 月	13	—	—
駒沢コート	東京都世田谷区	外壁等大規模修繕工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年 9 月	30	—	—
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区	大規模修繕工事 (外壁補修、塗装、バルコニー防水)	自 平成21年10月 至 平成22年 1 月	73	—	—
太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都北区	大規模修繕工事 (階段・廊下)	自 平成22年 1 月 至 平成22年 3 月	25	—	—
太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県船橋市	大規模修繕工事 (塗装、防水)	自 平成22年 7 月 至 平成22年10月	12	—	—

#### (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397百万円であり、当期費用に区分された修繕費63百万円と併せ、461百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	シースルーエレベーター 1号機改修工事	自 平成21年 5 月 至 平成21年 6 月	34
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	シースルーエレベーター 2号機改修工事	自 平成21年 6 月 至 平成21年 7 月	33
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	照明器具更新工事 (エリアD)	自 平成21年10月 至 平成21年10月	20
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	個別空調工事 (09年11月部分引渡)	自 平成21年 6 月 至 平成21年11月	136
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	4・7Fテスター室加湿器 老朽更新 (第3期)	自 平成21年 6 月 至 平成21年 7 月	13
南山コート1号館	愛知県名古屋市	屋上防水改修工事	自 平成21年 6 月 至 平成21年 6 月	10
その他の資本的支出				148
合 計				397

### (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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		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	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
前期末積立金残高		1,297	1,518	1,726	1,961	2,203
当期積立額		221	228	234	242	242
当期積立金取崩額		—	20	—	—	—
次期繰越額		1,518	1,726	1,961	2,203	2,446

(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11期	第12期
	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
(a) 資産運用報酬	643,988千円	647,178千円
(b) 資産保管手数料	30,329千円	30,707千円
(c) 一般事務委託手数料	78,874千円	79,660千円
(d) 役員報酬	10,200千円	10,200千円
(e) その他営業費用	162,897千円	173,757千円
合計	926,291千円	941,504千円

(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12,560千円でした。

### (2) 借入状況

第12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	株式会社埼玉りそな銀行	H16.12.20	670	670	1.39716	H21.12.20	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,330	1,330					
	大同生命保険株式会社		670	670					
	みずほ信託銀行株式会社		330	330					
	住友信託銀行株式会社	H18.12.20	2,000	2,000	1.55035	H21.12.20	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500	2,500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.2.19	800	800	1.47730	H21.12.20	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		1,900	1,900					
	株式会社あおぞら銀行		900	900					
株式会社三井住友銀行		2,800	2,800						
小計			15,400	15,400					

### Ⅲ. 資産運用報告

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		4,000	4,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.2.18	4,400	4,400	1.20861	H22.12.20		(注2)		
	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		2,000	2,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.4.10	2,000	2,000	1.33256	H23.6.20		(注2)		
	住友信託銀行株式会社	H20.12.22	3,000	3,000	1.12079	H23.6.20		(注5)		
	住友信託銀行株式会社		850	850						
	株式会社みずほコーポレート銀行	H21.2.26	850	850	1.67585	H23.6.20		(注2)		
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,000	2,000						
	株式会社あおぞら銀行	H18.12.20	500	500	1.86167	H23.12.20		(注4)		
	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	1.02079	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	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
	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	3,000	1.17079	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		2,000	2,000						
	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	H19.12.20	2,700	2,700	1.67119	H24.12.20	(注5)				
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	3,400	1.27079	H25.12.20	(注5)				
小計		61,400	61,400							
合計		76,800	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。

### (3) 投資法人債

第12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12期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	409,271千円	丸紅コミュニティ株式会社	68,839千円	16.8%
		丸紅不動産株式会社	41,607千円	10.2%
		株式会社ダイエー	1,200千円	0.3%
損害保険料	14,950千円	丸紅セーフネット株式会社	14,664千円	98.1%
工事監理報酬	9,394千円	丸紅コミュニティ株式会社	628千円	6.7%
		丸紅不動産株式会社	4,425千円	47.1%
その他賃貸事業費用	19,013千円	丸紅コミュニティ株式会社	888千円	4.7%
		丸紅不動産株式会社	1,858千円	9.8%

(注) 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12期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅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。

### (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
第12期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	400	179,600	449,000	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

#### 1. 投資主総会

平成21年8月28日に、本投資法人の第4回目の投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資証券の電子化に対応するための所要の変更</li> <li>・証券取引法等及び投信法等の改正に伴う所要の変更</li> <li>・税制改正等に伴う所要の変更</li> <li>・その他、字句等の修正、統一及び明確化等</li> </ul>
執行役員1名選任の件	田中康裕が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	渡瀬正員、剣持俊夫の2名が監督役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	阿部久三が補欠執行役員に選任されました。

#### 2. 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更は以下のとおりです。

資産保管会社の変更及び資産保管業務委託契約の締結	平成21年7月15日開催の役員会において、平成21年12月1日（第13期：平成22年5月期）より資産保管会社をみずほ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社へ変更することを決議し、平成21年11月25日付で、住友信託銀行株式会社との間で資産保管業務委託契約を締結いたしました。
--------------------------	--

## IV. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6,363,932	6,833,211
信託現金及び信託預金	※1 10,306,511	10,684,787
営業未収入金	136,524	135,572
前払費用	223,238	63,604
繰延税金資産	19	18
その他	237	456
流動資産合計	17,030,464	17,717,651
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	8,072,818	8,073,178
減価償却累計額	459,025	602,002
建物 (純額)	7,613,793	7,471,175
構築物	98,262	98,262
減価償却累計額	25,899	32,603
構築物 (純額)	72,362	65,659
機械及び装置	93,811	93,811
減価償却累計額	5,589	8,628
機械及び装置 (純額)	88,222	85,182
土地	14,422,415	14,422,418
建設仮勘定	22	—
信託建物	※1 85,556,141	85,934,738
減価償却累計額	10,819,027	12,112,133
信託建物 (純額)	74,737,113	73,822,604
信託構築物	※1 835,536	839,498
減価償却累計額	336,496	368,063
信託構築物 (純額)	499,039	471,434
信託機械及び装置	396,418	406,471
減価償却累計額	98,571	112,779
信託機械及び装置 (純額)	297,846	293,692
信託工具、器具及び備品	※1 73,111	75,723
減価償却累計額	26,997	32,451
信託工具、器具及び備品 (純額)	46,113	43,272
信託土地	※1 115,630,314	115,630,314
信託建設仮勘定	25,344	25,344
有形固定資産合計	213,432,588	212,331,098
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	5,306	4,738
信託借地権	437,174	437,174
信託その他無形固定資産	1,961	1,917
無形固定資産合計	444,443	443,830
<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	296,205	228,661
投資その他の資産合計	326,718	259,174
固定資産合計	214,203,750	213,034,104
資産合計	231,234,215	230,751,756

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	446,116	348,990
1年内償還予定の投資法人債	—	15,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,400,000	15,400,000
未払費用	398,269	411,196
未払分配金	15,506	15,451
未払法人税等	904	932
未払消費税等	199,113	123,007
前受金	106,072	103,075
信託前受金	1,108,063	1,099,129
預り金	1,844	2,270
信託預り金	31,837	33,662
流動負債合計	17,707,728	32,537,716
固定負債		
投資法人債	25,000,000	10,000,000
長期借入金	61,400,000	61,400,000
預り敷金及び保証金	1,438,269	1,399,890
信託預り敷金及び保証金	※1 13,694,455	13,589,105
固定負債合計	101,532,725	86,388,996
負債合計	119,240,453	118,926,713
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(△)	3,683,252	3,514,532
剰余金合計	3,683,252	3,514,532
投資主資本合計	111,993,762	111,825,042
純資産合計	※3 111,993,762	111,825,042
負債純資産合計	231,234,215	230,751,756

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	7,960,112	7,955,015
その他貸貸事業収入	※1	433,789	472,249
営業収益合計		8,393,901	8,427,265
営業費用			
貸貸事業費用	※1	3,002,765	3,150,468
資産運用報酬		643,988	647,178
資産保管手数料		30,329	30,707
一般事務委託手数料		78,874	79,660
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		162,897	173,757
営業費用合計		3,929,056	4,091,973
営業利益		4,464,844	4,335,292
営業外収益			
受取利息		548	234
その他		2,423	970
営業外収益合計		2,972	1,204
営業外費用			
支払利息		627,407	664,319
投資法人債利息		154,000	154,421
その他		2,187	2,308
営業外費用合計		783,595	821,049
経常利益		3,684,221	3,515,446
税引前当期純利益		3,684,221	3,515,446
法人税、住民税及び事業税		1,013	978
法人税等調整額		△1	1
法人税等合計		1,011	980
当期純利益		3,683,209	3,514,466
前期繰越利益		42	66
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		3,683,252	3,514,532

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	108,310,509	108,310,509
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
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	3,359,940	3,683,252
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	3,683,252	3,514,532
剰余金合計		
前期末残高	3,359,940	3,683,252
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	3,683,252	3,514,532
投資主資本合計		
前期末残高	111,670,450	111,993,762
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	111,993,762	111,825,042
純資産合計		
前期末残高	111,670,450	111,993,762
当期変動額		
剰余金の分配	△3,359,898	△3,683,186
当期純利益	3,683,209	3,514,466
当期変動額合計	323,311	△168,719
当期末残高	111,993,762	111,825,042

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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)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 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) 同左</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. 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1,976千円です。</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ありません。</p>								
3. 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当勘定科目に計上しています。 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います。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託借地権、信託その他無形固定資産</li> <li>④信託差入敷金及び保証金</li> <li>⑤信託前受金</li> <li>⑥信託預り金</li> <li>⑦信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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、税抜方式によっています。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12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
該当事項はありません。	同左

## (貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日)	当期 (平成21年11月30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) 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 206,782 信託建物 2,720,293 信託構築物 4,208 信託工具、器具及び備品 2,488 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。 信託預り敷金及び保証金 1,676,110 合計 1,676,110	(単位：千円) 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 206,907 信託建物 2,661,110 信託構築物 2,312 信託工具、器具及び備品 2,300 信託土地 2,114,743 合計 4,987,373  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 1,676,110 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。 (単位：千円) 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 — 当期末未使用枠残高 10,000,000	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) コミットメントライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 — 当期末未使用枠残高 15,500,000
※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12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
※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 賃貸事業収入 賃料収入 7,295,973 共益費収入 458,178 駐車場収入 176,673 その他賃貸収入 (注1) 29,286 賃貸事業収入合計 7,960,112 その他賃貸事業収入 附加使用料 (注2) 373,218 賃貸事業一時収入 46,787 その他雑収入 13,783 その他賃貸事業収入合計 433,789 不動産賃貸事業収益合計 8,393,901 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 552,551 外注委託費 403,747 水道光熱費 378,072 損害保険料 14,817 修繕費 (注3) 79,022 減価償却費 1,489,063 その他賃貸事業費用 85,490 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) 5,391,135  (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。	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,301,523 共益費収入 448,239 駐車場収入 175,819 その他賃貸収入 (注1) 29,433 賃貸事業収入合計 7,955,015 その他賃貸事業収入 附加使用料 (注2) 389,956 賃貸事業一時収入 66,992 その他雑収入 15,300 その他賃貸事業収入合計 472,249 不動産賃貸事業収益合計 8,427,265 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 679,906 外注委託費 409,271 水道光熱費 381,043 損害保険料 14,950 修繕費 (注3) 88,722 減価償却費 1,499,287 その他賃貸事業費用 77,285 不動産賃貸事業費用合計 3,150,468 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,276,797  (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) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口数	2,000,000口 201,300口	発行可能投資口総口数 発行済投資口数

### (税効果会計に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(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	11	未払事業税損金不算入額	10
	地方法人特別税損金不算入額	8	地方法人特別税損金不算入額	7
	繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	18
	(繰延税金資産の純額)	19	(繰延税金資産の純額)	18
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	39.33	法定実効税率	39.33
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.32	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

### (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) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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 信託預り敷金及び保証金	15,318千円 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
					その他賃貸事業費用	6,066千円	営業未払金	333千円
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	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 前払費用	16,198千円 149千円
					外注委託費	62,351千円	—	—
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	工事監理報酬	874千円	—	—
					その他賃貸事業費用	765千円	—	—
					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
利害関係人等	株式会社ダイエー	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 信託前受金	739,000千円 12,648千円
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	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	23,922千円	営業未収入金	4,123千円
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	47,100千円	—	—
					不動産売買媒介手数料	47,100千円	—	—
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	2,121千円	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	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決定しています。

その他該当する事項はありません。

## VII. 注記表

当期（自 平成21年6月1日 至 平成21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	丸紅コミュニティ 株式会社	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	143,518千円	営業未収入金	12,866千円
							信託預り敷金及び保証金	47,587千円
					外注委託費	68,839千円	営業未払金	10,867千円
					工事監理報酬	628千円	営業未払金	215千円
					水道光熱費	1,522千円	営業未払金	493千円
		その他賃貸事業費用	3,821千円	営業未払金	155千円			
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	41,607千円	営業未払金	5,720千円
					工事監理報酬	4,425千円	営業未払金	2,087千円
					その他賃貸事業費用 (通信費含む)	1,979千円	営業未払金	48千円
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	14,664千円	長期前払費用	1,667千円
						前払費用	15千円	
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
					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	739,000千円
						信託前受金	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	48,653千円
							信託前受金	4,257千円
					その他賃貸事業収入	24,183千円	営業未収入金	4,158千円
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	9,065千円	—	—
							その他賃貸事業収入	1,085千円
利害関係人等	株式会社つなぐネットワーク 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	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) 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	68,935千円	未払費用	35,993千円
					信託報酬	48,397千円	—	—

(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決定しています。

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12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
1口当たり純資産額	556,352円	1口当たり純資産額	555,514円
1口当たり当期純利益	18,297円	1口当たり当期純利益	17,458円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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12月1日 至 平成21年5月31日)		当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)	
当期純利益 (千円)	3,683,209	当期純利益 (千円)	3,514,466
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)	3,683,209	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,514,466
期中平均投資口数 (口)	201,300	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12月1日 至 平成21年5月31日)	当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
該当事項はありません。	同左

	前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）
I. 当期末処分利益	3,683,252,381円	3,514,532,850円
II. 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	3,683,186,100円 （18,297円）	3,514,496,700円 （17,459円）
III. 次期繰越利益	66,281円	36,150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>	<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3,514,496,700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22年1月19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  
業務執行社員

公認会計士

渡邊 浩一郎

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

横内 龍也



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21年6月1日から平成21年11月30日までの第12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。

投資法人与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） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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	3,684,221	3,515,446
減価償却費	1,489,063	1,499,287
受取利息	△548	△234
支払利息及び投資法人債利息	781,407	818,741
営業未収入金の増減額（△は増加）	39,745	952
未収消費税等の増減額（△は増加）	236,235	—
前払費用の増減額（△は増加）	△188,963	181,979
長期前払費用の増減額（△は増加）	15,133	15,213
営業未払金の増減額（△は減少）	△42,121	△79,461
未払費用の増減額（△は減少）	△2,556	12,874
未払消費税等の増減額（△は減少）	199,113	△76,106
前受金の増減額（△は減少）	1,188	△2,996
信託前受金の増減額（△は減少）	△1,083	△8,933
預り金の増減額（△は減少）	△449	426
信託預り金の増減額（△は減少）	△11,482	1,824
預り敷金及び保証金償却額	△6,945	△30,707
信託預り敷金及び保証金償却額	△42,285	△24,832
その他	1,952	464
小 計	6,151,627	5,823,938
利息の受取額	302	109
利息の支払額	△828,550	△788,704
法人税等の支払額	△860	△950
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,322,518	5,034,393
<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	△44,620	△6,447
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	△2,081,684	△409,086
預り敷金及び保証金の収入	1,057	13,473
預り敷金及び保証金の支出	△28,048	△21,144
信託預り敷金及び保証金の収入	74,503	32,505
信託預り敷金及び保証金の支出	△177,432	△113,022
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,261,910	△503,721
<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	11,100,000	—
長期借入金の返済による支出	△9,400,000	—
分配金の支払額	△3,356,018	△3,683,241
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,656,018	△3,683,241
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,404,589	847,430
現金及び現金同等物の期首残高	15,059,071	16,463,661
現金及び現金同等物の期末残高	16,463,661	17,311,091

（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） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）	当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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21年5月31日) 現金及び預金 6,363,932 信託現金及び信託預金 10,306,511 使途制限付信託預金（注） △206,782 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	(単位：千円) (平成21年11月30日) 現金及び預金 6,833,211 信託現金及び信託預金 10,684,787 使途制限付信託預金（注） △206,907 現金及び現金同等物 17,311,091 (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11月30日現在）

認可・免許：金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第336号）

事業の内容：金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設 立：平成13年12月4日

所 在 地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

### 株 主 の 構 成

（平成21年11月30日現在）

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

## 会 社 の 沿 革

年月日	事 項
平成13年12月4日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得（免許番号 東京都知事(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11月30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

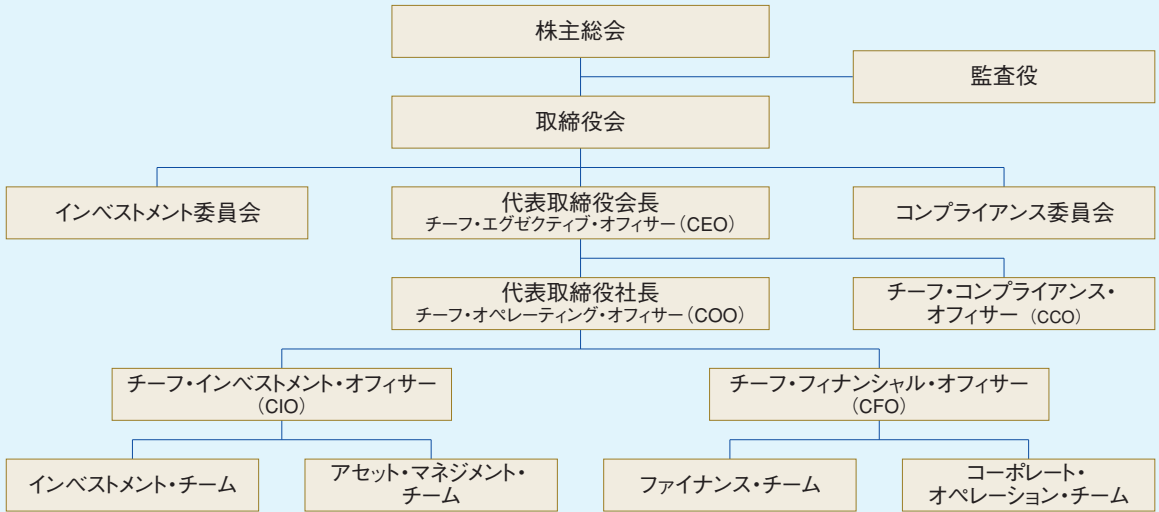
- ▶ 中長期にわたる安定的な収益確保を目標とし日本国内の優良物件を選別します。
- ▶ 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の多様な用途の不動産に分散投資を行います。
- ▶ 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産に分散投資を行います。



## 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。

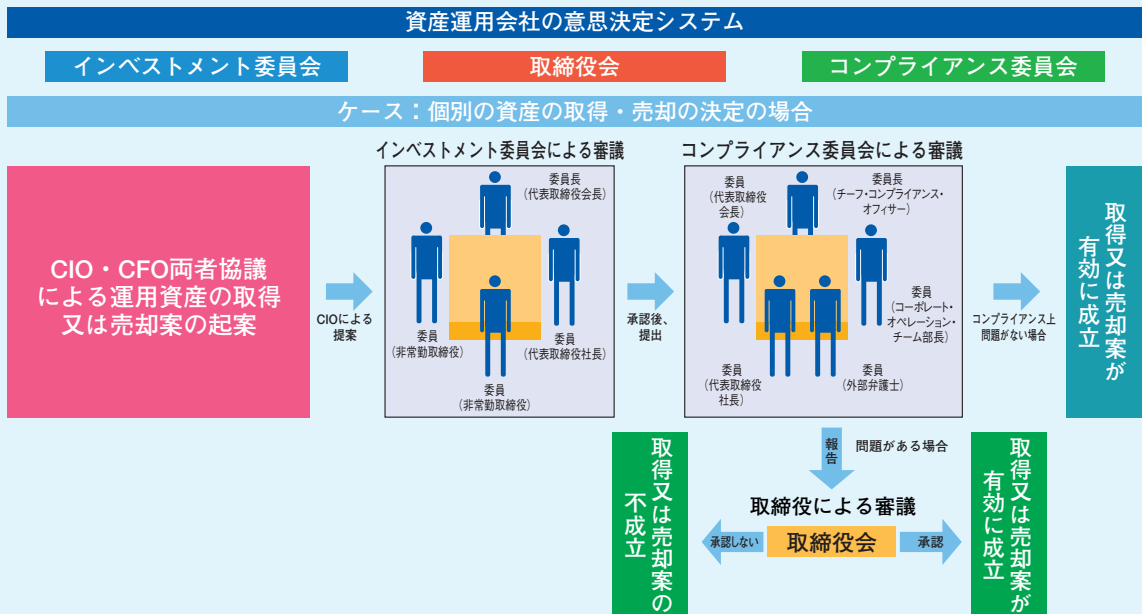
以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

  - ・ 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/>

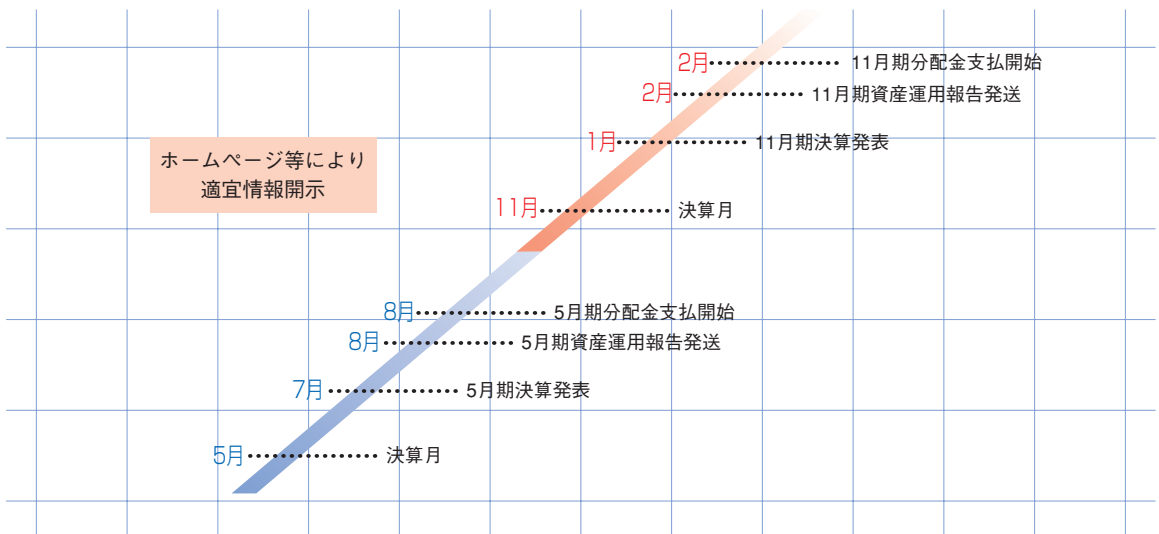
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 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

