

OFFICES



# United Urban Investment Corporation

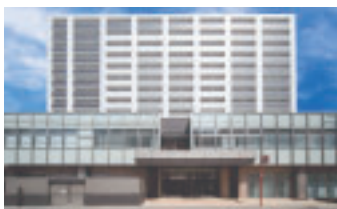
第10期 決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自 平成20年6月1日 至 平成20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20年11月30日に第10期決算を迎えることができました。

また第10期中におきましては、上場後2回目となる公募増資も行うことができました。

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10期(平成20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10期は、営業収益8,028百万円、営業利益4,176百万円となり、当期純利益3,359百万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16,691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CEO 阿部 久三

## Contents

### ご挨拶

I. 決算ハイライト	1	IV. 貸借対照表	44
II. 投資法人の概要	4	V. 損益計算書	46
1. ユナイテッド・アーバン投資法人の概要	4	VI. 投資主資本等変動計算書	47
2. 第10期TOPICS	6	VII. 注記表	48
3. 第11期TOPICS	10	VIII. 金銭の分配に係る計算書	56
4. ポートフォリオの状況	12	IX. 監査報告書	57
5. ポートフォリオの概要	14	X. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
III. 資産運用報告	24	XI. 資産運用会社のご紹介	60
		XII. 投資主インフォメーション	64



## 第10期分配金額

第10期(平成20年6月1日～平成20年11月30日)分配金

**16,691円**

## 運用状況

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業収益	6,294百万円	6,407百万円	6,673百万円	7,184百万円	8,028百万円
営業利益	3,147百万円	3,277百万円	3,354百万円	3,796百万円	4,176百万円
経常利益	2,749百万円	2,807百万円	2,824百万円	3,096百万円	3,360百万円
当期純利益	2,748百万円	2,806百万円	2,823百万円	3,095百万円	3,359百万円

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

## 分配状況

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	17,197円	17,558円	17,667円	19,368円	16,691円
分配金総額	2,748百万円	2,806百万円	2,823百万円	3,095百万円	3,359百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—	—	—	—
利益超過分配金総額	—	—	—	—	—
配当性向	99.9%	99.9%	100.0%	99.9%	100.0%
純資産分配率	3.0%	3.0%	3.0%	3.3%	3.0%

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨ててにより表示しています。



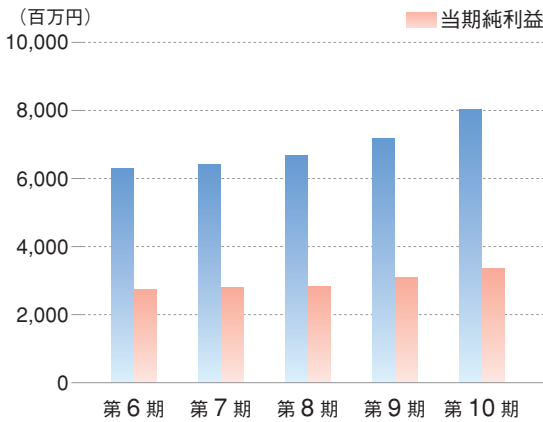
# I. 決算ハイライト

## 財務状態

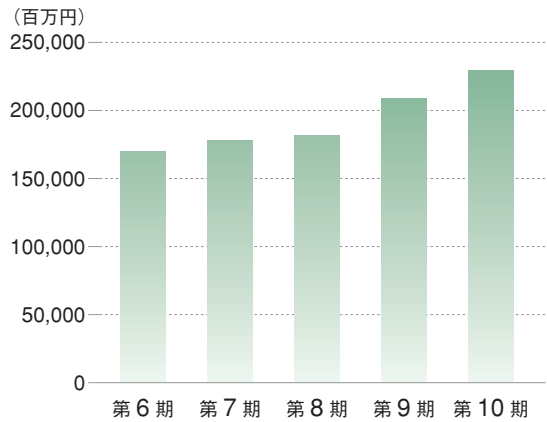
	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
総資産額	169,797百万円	177,686百万円	181,877百万円	208,841百万円	229,132百万円
純資産額	92,587百万円	92,645百万円	92,662百万円	92,934百万円	111,670百万円
純資産比率	54.5%	52.1%	50.9%	44.5%	48.7%
1口当たり純資産額	579,240円	579,601円	579,710円	581,411円	554,746円

(注) 期末発行済投資口数 第6期 159,843口 第7期 159,843口 第8期 159,843口 第9期 159,843口 第10期 201,300口

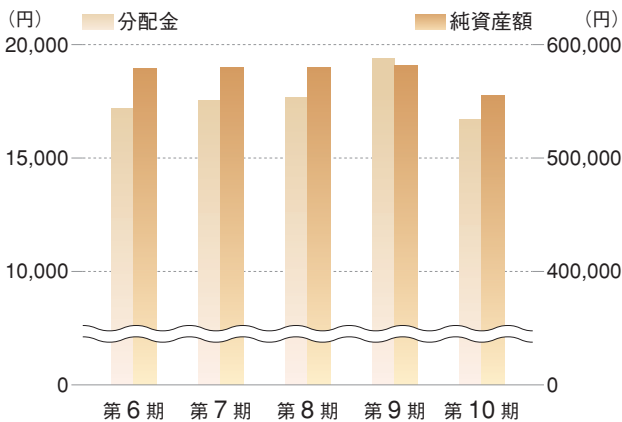
### ■ 営業収益・当期純利益



### ■ 総資産額



### ■ 1口当たり分配金・1口当たり純資産額



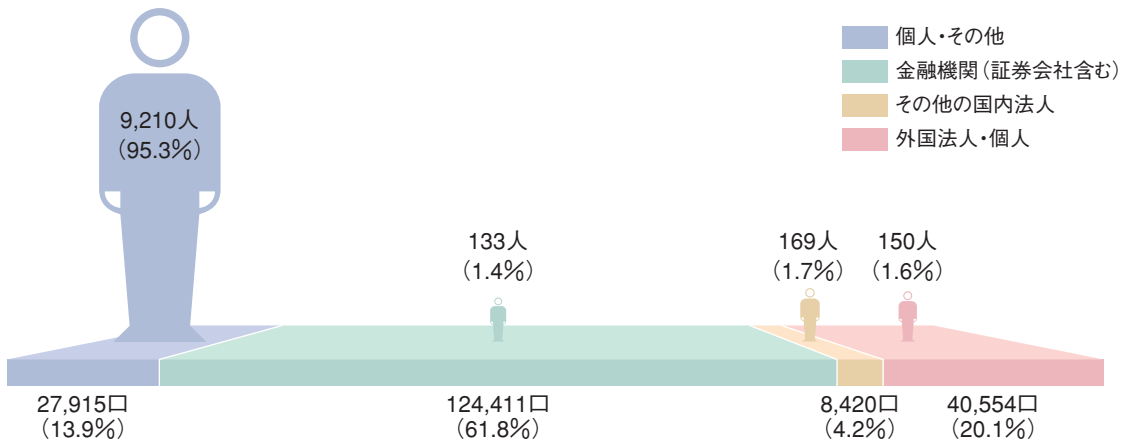
投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数 (平成20年11月30日現在)

所有者別投資主数 合計9,662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

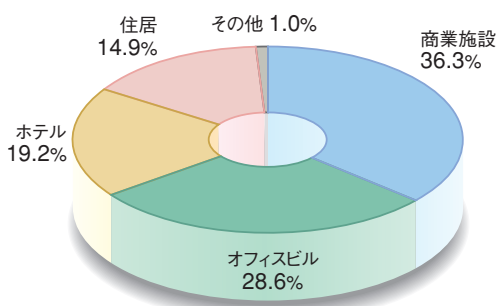
ユナイテッド・アーバン投資法人（以下、本投資法人）は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

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

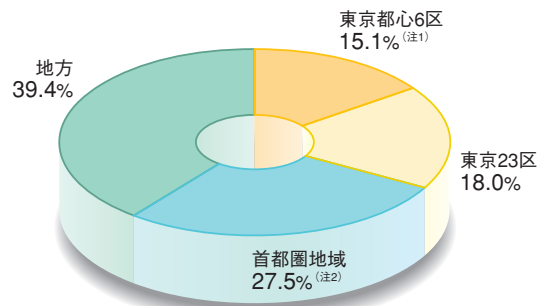


## ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (平成20年11月30日現在)

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



◆ 第10期取得資産

**B8** 長谷萬ビル東陽町

Haseman Building Toyocho

～アクセス面、フロア面積等規模面でも優位性の高い大型オフィスビル～



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



**C4** ホテルルートイン横浜馬車道

Hotel Route Inn Yokohama Bashamichi

～ホテル立地として良好な環境、馬車道という趣ある街並みに所在する宿泊特化型ホテル～

所在地 神奈川県横浜市中区弁天通  
四丁目53番1号

敷地面積 970.83㎡

延床面積 6,610.51㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 11階建

建築時期 平成19年7月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権





## A14 アクティオーレ 関内

### ACTIOLE Kannai

～関内駅前という繁華性がある商業ポテンシャルの高い立地に位置するマルチテナント商業ビル～

**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

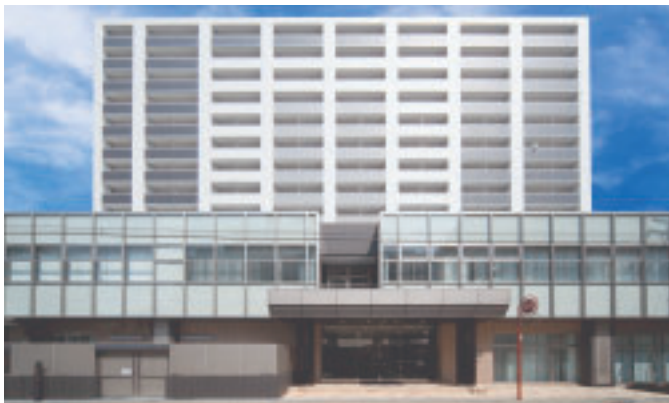
**所有形態** (土地) 所有権  
(建物) 所有権



## D18 MA 仙台ビル

### MA Sendai Building

～仙台市内の、喧騒感がなく落ち着いた土地に所在する住居・オフィスの複合ビル～



**所在地** 宮城県仙台市青葉区木町通  
一丁目3番7号

**敷地面積** 3,656.44㎡

**延床面積** 12,642.98㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート、  
鉄筋コンクリート造陸屋根

**階数** 地下1階付14階建

**建築時期** 平成20年2月

**所有形態** (土地) 借地権  
(建物) 所有権



## D19 UURコート名古屋名駅

UUR Court Nagoya Meieki

～大型複合施設が誕生している名駅エリアの都心型賃貸マンション～



**所在地** 愛知県名古屋市西区  
名駅二丁目5番4号

**敷地面積** 639.17㎡

**延床面積** 3,207.39㎡

**構造** 鉄筋コンクリート造

**階数** 15階建

**建築時期** 平成20年8月

**賃貸戸数** 121戸

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D20 UURコート札幌篠路壹番館

UUR Court SAPPORO Shinoro Ichibankan

～社会的意義のある再開発事業への取り組み及び開発型賃貸マンション～

**所在地** 北海道札幌市北区  
篠路三条六丁目4番32号

**敷地面積** 3,340.48㎡

**延床面積** 6,255.74㎡

**構造** 鉄筋コンクリート造陸屋根

**階数** 10階建

**建築時期** 平成20年9月

**賃貸戸数** 72戸  
(この他に店舗区画あり)

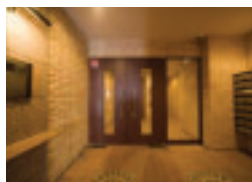
**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D21 パークサイト泉

Park Site IZUMI

～緑豊かなリバーパークに近接し交通・生活利便性の高いエリアに所在する都市型賃貸マンション～



**所在地** 愛知県名古屋市東区  
泉一丁目14番6号

**敷地面積** 336.55㎡

**延床面積** 2,196.97㎡

**構造** 鉄骨造コンクリート  
屋根

**階数** 12階建

**建築時期** 平成14年9月

**賃貸戸数** 38戸  
(その他店舗3区画)

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## ◆ 第2回公募増資（投資口の追加発行）

ユナイテッド・アーバン投資法人は、平成20年6月から7月に、新規物件取得のための資金調達を目的として、新規上場以来2回目となる公募増資（投資口の追加発行）を実施しました。

### A. 第2回公募増資の概要

払込年月日	摘要	発行投資口数	調達資金額
平成20年6月24日	公募増資	40,000口	17,822百万円
平成20年7月24日	第三者割当増資	1,457口	649百万円
合 計		41,457口	18,471百万円

	第9期末時点	第10期末時点
発行済投資口数	159,843口	201,300口
出資総額	89,838百万円	108,310百万円
有利子負債比率（注）	52.5%	48.0%

（注）有利子負債比率：有利子負債 / （有利子負債 + 出資総額）

### B. 第2回公募増資実施の意義

#### 1. ポートフォリオの拡大

- ▶ 優良物件の組入れ
- ▶ 用途・地域・アセット・テナントの適正分散の更なる進行
- ▶ 規模の経済性によるコストの削減

#### 2. 財務基盤の強化

- ▶ 資本増強による財務安定性の向上
- ▶ LTVの低下による借入余力の拡大
- ▶ 新規上場時を上回る一口当たり出資総額の維持

#### 3. エクイティ・マーケットへの継続的アプローチ

- ▶ 停滞する市況の中での公募増資の完遂を通じた市場知名度の向上
- ▶ 投資口数の増加による流動性の拡大



**中長期的な投資主の利益に貢献  
今後も慎重な投資姿勢を堅持**

◆ コミットメントラインの設定

本投資法人は、既存のコミットメントライン契約（極度額100億円）の期間満了に伴い、平成20年6月26日付で、コミットメントライン（借入極度額100億円）を再設定いたしました。

引き続き、物件取得に際し迅速な資金の借入れを可能にするほか、リファイナンスリスクを軽減するとともに、余剰資金の圧縮を進める等、効率的なキャッシュマネジメントを目指します。

参加金融機関	借入極度額	契約期間	担保の有無	使途制限
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 株式会社新生銀行	100億円	平成20年6月26日 ～ 平成21年6月25日	無担保 無保証	無し

3. 第11期TOPICS

◆ 資金の借入れ

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

・返済借入金

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

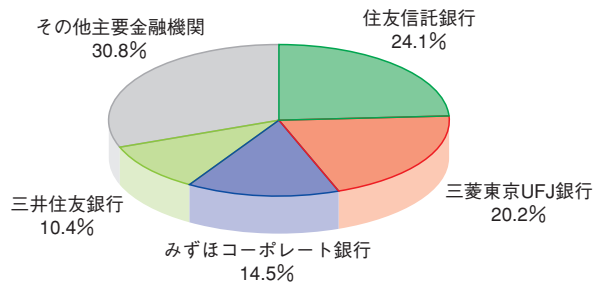
・新規借入金

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

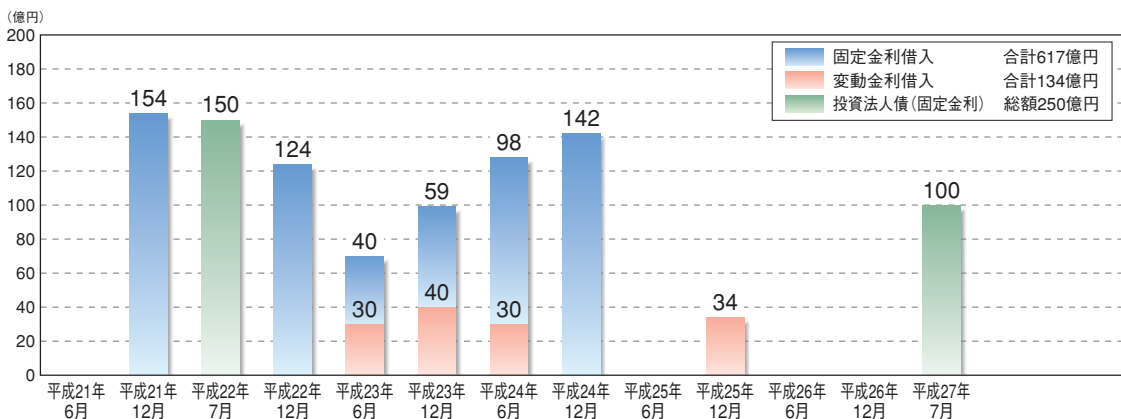
(注) タームローン8及びタームローン10の元本返済期日である平成20年12月20日が営業日ではないため、各ローンの金銭消費貸借契約証書の定めに基づき、元本返済期日は翌営業日である平成20年12月22日となりました。そのため、各借入れも平成20年12月22日に行っております。

なお、上記リファイナンス後の金融機関借入比率及び返済期限の分散状況は以下の通りです。

金融機関借入比率



返済期限の分散状況



◆ 新規取得予定資産

D U U R コ ー ト 札 幌 篠 路 式 番 館

UUR Court SAPPORO Shinoro Nibankan

～社会的意義のある再開発事業への取り組み及び開発型賃貸マンション～

【完成イメージパース】



<b>所在地</b>	北海道札幌市北区篠路三条六丁目（以下未定）	<b>建築時期</b>	平成21年6月（予定）
<b>敷地面積</b>	3,065.72㎡（予定）	<b>賃貸戸数</b>	72戸（予定）
<b>延床面積</b>	6,265.67㎡（予定）		（この他に事務所区画あり）
<b>構造</b>	鉄筋コンクリート造（予定）		
<b>階数</b>	10階建（予定）		



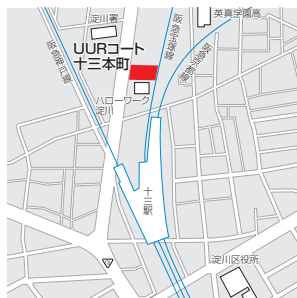
D U U R コ ー ト 十 三 本 町

UUR Court Jusohommachi

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

【完成イメージパース】

<b>所在地</b>	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目1番7（地番）
<b>敷地面積</b>	1,266.32㎡（予定）
<b>延床面積</b>	4,479.98㎡（予定）
<b>構造</b>	鉄筋コンクリート造（予定）
<b>階数</b>	11階建（予定）
<b>建築時期</b>	平成21年2月（予定）
<b>賃貸戸数</b>	140戸（予定）



（注）上記の各完成イメージパースは、当該物件に係る未竣工建物の設計図面を基に描き起こした予想図であり、実際に完成した各建物は、この予想図と多少異なる場合があります。

## 4. ポートフォリオの状況

### ポートフォリオ一覧

(平成20年11月30日現在)

物件番号	用途	物件名称	取得価格 (百万円)(注)	比率	用途毎比率
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	15,300	7.1%	36.3%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	3.2%	
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	769	0.4%	
A4		レランドショッピングセンター	5,200	2.4%	
A5		イオンモール宇城パリュウ	11,100	5.2%	
A6		天神ルーチェ	6,500	3.0%	
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	1.5%	
A8		宮前ショッピングセンター	5,312	2.5%	
A9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1.0%	
A10		アクティオーレ南池袋	3,760	1.8%	
A11		Tip's町田ビル	4,100	1.9%	
A12		ダイエー宝塚中山店	4,284	2.0%	
A13		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)(商業施設部分)	6,883	3.2%	
A14		アクティオーレ関内	2,410	1.1%	
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	2,257	1.1%	28.6%
B2		SK名古屋ビルディング	5,400	2.5%	
B3		福岡アーセオンビル	2,080	1.0%	
B4		丸増麴町ビル	2,350	1.1%	
B5		六番町Kビル	2,150	1.0%	
B6		新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	14,279	6.7%	
B7		川崎東芝ビル	19,200	9.0%	
(A13)		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)(オフィス部分)	5,021	2.3%	
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	4.0%		
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	21,100	9.9%	19.2%
(B6)		新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	9,721	4.5%	
C2		東横イン品川駅高輪口	1,884	0.9%	
C3		MZビル	3,800	1.8%	
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	2.2%		
D1	住居	T&G東池袋マンション	2,021	0.9%	14.9%
D2		T&G四谷マンション	1,355	0.6%	
D3		エクセリア馬込	697	0.3%	
D4		駒沢コート	1,680	0.8%	
D5		六本松コート	757	0.4%	
D6		スカイコート芝大門	1,175	0.5%	
D7		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,530	1.6%	
D8		太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,140	0.5%	
D9		アプリーレ新青木一番館	3,031	1.4%	
D10		UURコート札幌北三条	1,278	0.6%	
D11		太平洋セメント蘇我寮	620	0.3%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	480	0.2%	
D13		南山コート1号館	1,070	0.5%	
D14		南山コート2号館	450	0.2%	
D15		クリオ文京小石川	3,170	1.5%	
D16		グランルージュ栄	1,570	0.7%	
D17		グランルージュ栄Ⅱ	1,300	0.6%	
D18		MA仙台ビル	3,440	1.6%	
D19		UURコート名古屋名駅	1,473	0.7%	
D20		UURコート札幌篠路壱番館	870	0.4%	
D21		パークサイト泉	900	0.4%	
E1	その他	リリカラ東北支店	2,050	1.0%	1.0%
合計			214,156	100.0%	

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

## 稼働率

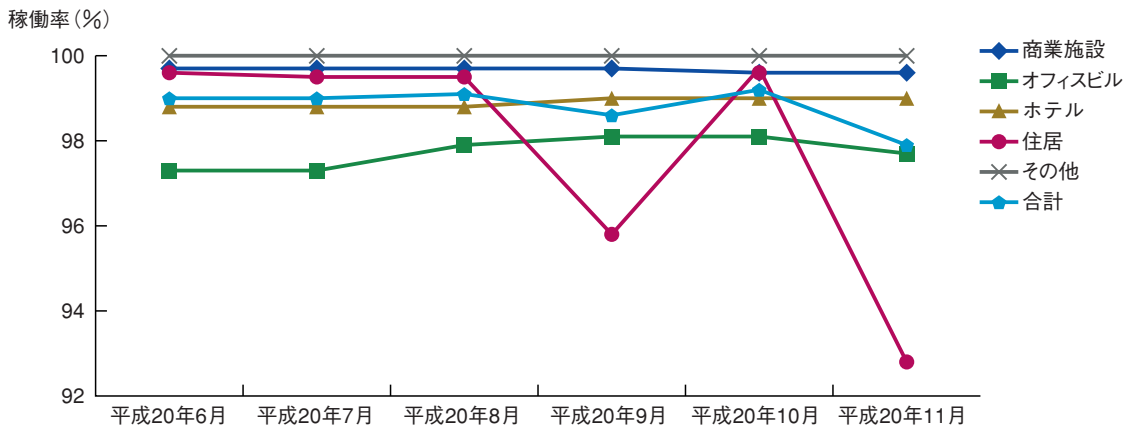
	平成20年					
	6月	7月	8月	9月	10月	11月
商業施設	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.6%	99.6%
オフィスビル	97.3%	97.3%	97.9%	98.1%	98.1%	97.7%
ホテル	98.8%	98.8%	98.8%	99.0%	99.0%	99.0%
住居	99.6%	99.5%	99.5%	95.8% <sup>(注2)</sup>	99.7%	92.8% <sup>(注3)</sup>
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	99.0%	99.0%	99.1%	98.6%	99.2%	97.9%

(注1) 稼働率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

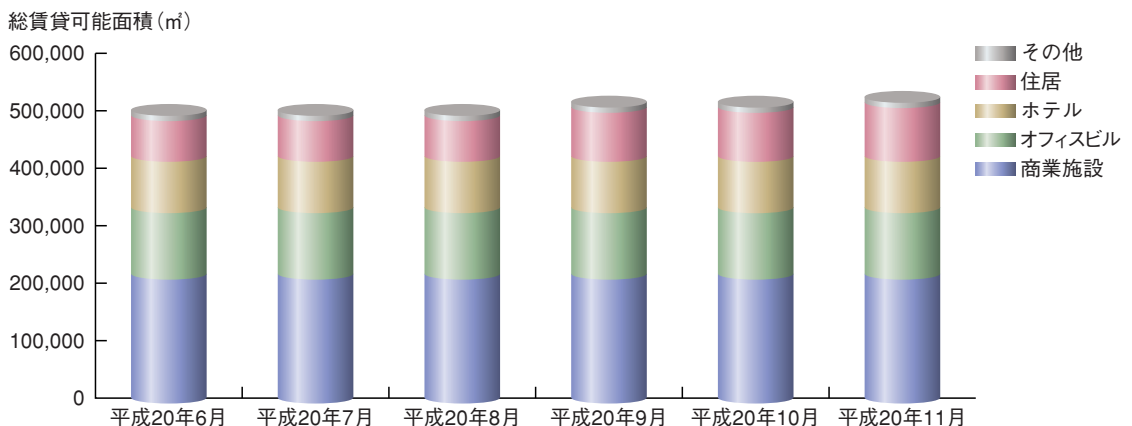
(注2) 平成20年9月30日付で取得しました「UURコート名古屋駅」は、平成20年10月1日からの稼働（100%）となるため、平成20年9月末時点の稼働率は0%となります。

(注3) 平成20年11月11日付で取得しました「UURコート札幌篠路壱番館」（賃貸可能面積：6,271.74㎡）は、店舗部分（賃貸可能面積：245.20㎡）を除き平成20年12月1日からの稼働（100%）となるため、平成20年11月末時点の稼働率は3.9%となります。

## 稼働率推移表



## 総賃貸可能面積



ポートフォリオマップ

A 商業施設 RETAIL PROPERTIES



B オフィスビル OFFICES



C ホテル HOTELS



(注1) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。  
(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) 取得契約締結済、未取得物件です。

D20  
D10  
SAPPORO

D18  
E1  
SENDAI

D 住居 RESIDENCES

A12  
D9  
B6  
A9  
A3  
A7  
A2  
D21  
D19  
B2  
D13,14  
D16,17  
A6  
B3  
FUKUOKA  
A5  
KUMAMOTO



E その他 OTHERS



### 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



(注) 代表的な建物について記載しています。

## A6 天神ルーチェ

### TENJIN LUCE

所在地 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号

敷地面積 1,138.66㎡

延床面積 5,369.70㎡

構造 鉄筋コンクリート造  
陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 平成17年11月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A7 ヤマダ電機テックランド堺本店

### Yamada Denki Tecc Land Sakai Honten

所在地 大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号

敷地面積 10,702.86㎡

延床面積 8,637.63㎡

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼  
板葺

階数 3階建

建築時期 平成14年5月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A8 宮前ショッピングセンター

### Miyamae Shopping Center

所在地 神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号

敷地面積 6,937.55㎡

延床面積 17,338.54㎡

構造 鉄筋コンクリート造

階数 地上4階建

建築時期 平成5年10月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

### KONAMI SPORTS CLUB Korigaoka

所在地 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号

敷地面積 4,120.00㎡

延床面積 6,381.40㎡

構造 鉄骨造合金メッキ鋼板  
ぶき・陸屋根

階数 地上4階建

建築時期 平成18年12月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A10 アクティオーレ南池袋

### ACTIOLE minami ikebukuro

所在地 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号

敷地面積 320.39㎡

延床面積 2,265.15㎡

構造 鉄筋コンクリート造  
陸屋根・ルーフィング  
ぶき

階数 地下1階付8階建

建築時期 平成18年11月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## A11 Tip's 町田ビル

### Tip's Machida Building

所在地 東京都町田市原町田六丁目7番8号

敷地面積 1,596.82㎡

延床面積 8,075.04㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート  
造陸屋根ガラス板葺

階数 地下1階付7階建

建築時期 平成4年6月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権





## Ⅱ. 投資法人の概要

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

maricom-ISOGO / SYSTEM PLAZA ISOGO (Site)

**所在地** 神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1号他  
(地番)

**敷地面積** 53,363.57㎡

**延床面積** —

**構造** —

**階数** —

**建築時期** —

**所有形態** (土地)所有権(共有)  
(建物)—

(注) 本投資法人が取得したのは主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に所在する建物等設備に関しましては、信託財産に含まれません。maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。



### 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



### B1 T & G 浜松町ビル

T&G Hamamatsu-Cho Building

**所在地** 東京都港区芝大門二丁目12番10号

**敷地面積** 453.81㎡

**延床面積** 3,296.58㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 地下1階付9階建

**建築時期** 昭和63年12月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



### B2 S K 名古屋ビルディング

SK Nagoya Building

**所在地** 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号

**敷地面積** 1,361.96㎡

**延床面積** 11,795.38㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 地下1階付9階建

**建築時期** 昭和61年2月

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



### B3 福岡アーセオンビル

Fukuoka Eartheon Building

**所在地** 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号

**敷地面積** 1,358.91㎡

**延床面積** 6,079.35㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 7階建

**建築時期** 平成10年9月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## B4 丸増麹町ビル

### Marumasu Koujimachi Building

所在地 東京都千代田区麹町三丁目3番地8

敷地面積 703.24㎡

延床面積 5,218.55㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 平成元年9月

所有形態 (土地)所有権(共有)  
(建物)区分所有権



## B5 六番町Kビル

### Rokuban-Cho K Building

所在地 東京都千代田区六番町2番地

敷地面積 689.70㎡

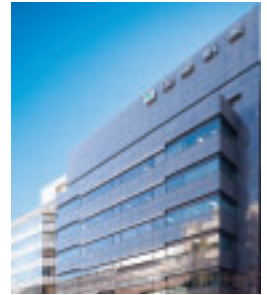
延床面積 4,031.14㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 昭和63年12月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権



## B6 新大阪セントラルタワー (注)

### Shin-Osaka Central Tower

所在地 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号

敷地面積 7,265.79㎡

延床面積 58,882.64㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付23階建

建築時期 平成元年6月

所有形態 (土地)所有権  
(建物)所有権

(注)新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。



## 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㎡

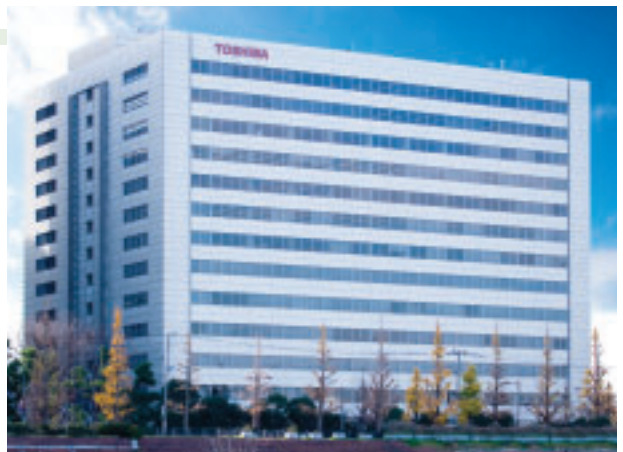
延床面積 51,254.06㎡

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㎡  
**延床面積** 59,985.37㎡  
**構造** 鉄骨・鉄骨鉄筋  
コンクリート造陸屋根  
**階数** 地下4階付25階建  
**客室数** 1,296室  
**建築時期** 昭和58年10月  
**所有形態** (土地)所有権(一部共有)  
(建物)区分所有権(一部共有)

## C2 東横イン品川駅高輪口

Toyoko Inn Shinagawa-Eki Takanawaguchi

**所在地** 東京都港区高輪四丁目23番2号  
**敷地面積** 482.10㎡  
**延床面積** 2,928.94㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
**階数** 14階建  
**客室数** 180室  
**建築時期** 平成11年10月  
**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## C3 MZビル

MZ Building

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



## D1 T & G 東池袋マンション

### T&G Higashi-Ikebukuro Mansion

**所在地** 東京都豊島区東池袋三丁目8番8号  
**敷地面積** 398.82㎡  
**延床面積** 3,300.18㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 地下1階付14階建  
**賃貸戸数** 129戸  
**建築時期** 平成13年12月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D2 T & G 四谷マンション

### T&G Yotsuya Mansion

**所在地** 東京都新宿区荒木町10番地7  
**敷地面積** 777.40㎡  
**延床面積** 2,081.19㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
**階数** 地下1階付8階建  
**賃貸戸数** 78戸  
**建築時期** 平成14年5月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D3 エクセリア馬込

### Excellia Magome

**所在地** 東京都大田区南馬込五丁目20番2号  
**敷地面積** 371.29㎡  
**延床面積** 1,110.97㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 7階建  
**賃貸戸数** 44戸  
**建築時期** 平成14年2月  
**所有形態** (土地)所有権(敷地権)  
 (建物)区分所有権  
 (持分割合100%)



## D4 駒沢コート

### Komazawa Court

**所在地** 東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号  
**敷地面積** 2,943.33㎡  
**延床面積** 3,580.44㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根・ルーフィング葺  
**階数** 3階建  
**賃貸戸数** 95戸  
**建築時期** 平成10年10月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D5 六本松コート

### Ropponmatsu Court

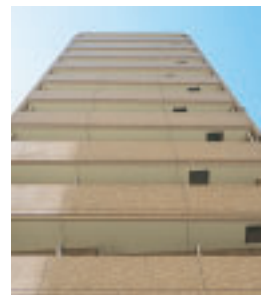
**所在地** 福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号  
**敷地面積** 1,738.67㎡  
**延床面積** 3,294.36㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 6階建  
**賃貸戸数** 100戸  
**建築時期** 平成6年3月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D6 スカイコート芝大門

### Sky Court Shiba-Daimon

**所在地** 東京都港区芝大門一丁目2番3号  
**敷地面積** 233.66㎡  
**延床面積** 1,486.38㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 12階建  
**賃貸戸数** 54戸  
**建築時期** 平成15年4月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D7 太平洋セメント社宅（メゾン浮間）

### Maison Ukima

**所在地** 東京都北区浮間一丁目3番1号

**敷地面積** 6,456.64㎡

**延床面積** 12,691.43㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 12階建

**賃貸戸数** 147戸

**建築時期** 平成4年3月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D8 太平洋セメント社宅（習志野社宅）

### Narashino Residence

**所在地** 千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号

**敷地面積** 3,948.67㎡

**延床面積** 6,840.86㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 地下1階付8階建

**賃貸戸数** 87戸

**建築時期** 平成2年2月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D9 アプリール新青木一番館

### Aprile Shin-Ohgi Ichibankan

**所在地** 兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号

**敷地面積** 3,329.45㎡

**延床面積** 12,700.44㎡

**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 14階建

**賃貸戸数** 161戸

**建築時期** 平成9年9月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D10 UURコート札幌北三条

### UUR Court Sapporo Kitananjo

**所在地** 北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28

**敷地面積** 1,249.45㎡

**延床面積** 6,588.72㎡

**構造** 鉄筋コンクリート造

**階数** 地下1階付14階建

**賃貸戸数** 130戸

**建築時期** 平成18年2月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D11 太平洋セメント蘇我寮

### Soga Dormitory

**所在地** 千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号

**敷地面積** 1,990.13㎡

**延床面積** 2,931.14㎡

**構造** 鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 6階建

**賃貸戸数** 72戸

**建築時期** 平成5年4月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D12 太平洋セメント東久留米寮新館

### Higashikurume Dormitory Shinkan

**所在地** 東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号

**敷地面積** 2,635.52㎡

**延床面積** 1,397.61㎡

**構造** 鉄筋コンクリート造  
陸屋根

**階数** 地下1階付3階建

**賃貸戸数** 52戸

**建築時期** 平成9年3月

**所有形態** (土地)所有権  
(建物)所有権



## D13 南山コート1号館

### Nanzan Court Ichigoukan

**所在地** 愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目8番地  
**敷地面積** 2,423.12㎡  
**延床面積** 3,551.60㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 5階建  
**賃貸戸数** 98戸  
**建築時期** 平成9年3月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D14 南山コート2号館

### Nanzan Court Nigoukan

**所在地** 愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地  
**敷地面積** 1,137.18㎡  
**延床面積** 1,762.40㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 5階建  
**賃貸戸数** 38戸  
**建築時期** 平成11年3月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D15 クリオ文京小石川

### CLIO Bunkyo Koishikawa

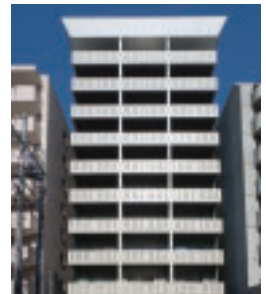
**所在地** 東京都文京区小石川一丁目13番9号  
**敷地面積** 814.54㎡  
**延床面積** 5,871.77㎡  
**構造** 鉄骨鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 地下1階付15階建  
**賃貸戸数** 98戸  
**建築時期** 平成17年2月  
**所有形態** (土地)所有権(敷地権)  
 (建物)区分所有権  
 (持分割合92.28%)



## D16 グランルージュ栄

### GRAND-ROUGE Sakae

**所在地** 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号  
**敷地面積** 1,009.16㎡  
**延床面積** 3,912.49㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 地上10階建  
**賃貸戸数** 96戸  
**建築時期** 平成18年3月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## D17 グランルージュ栄Ⅱ

### GRAND-ROUGE Sakae II

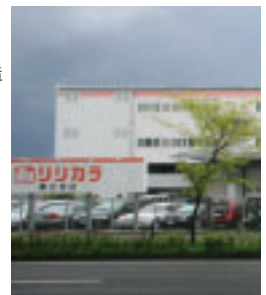
**所在地** 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号  
**敷地面積** 674.34㎡  
**延床面積** 3,172.34㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート造  
 陸屋根  
**階数** 11階建  
**建築時期** 平成19年2月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権



## E1 リリカラ東北支店

### Lilycolor Tohoku Branch

**所在地** 宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号  
**敷地面積** 5,457.02㎡  
**延床面積** 8,693.79㎡  
**構造** 鉄筋コンクリート・鉄骨造  
 亜鉛メッキ銅板葺  
**階数** 4階建  
**建築時期** 平成8年4月  
**所有形態** (土地)所有権  
 (建物)所有権





## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第6期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	第7期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	第8期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	第9期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	第10期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
営業収益	百万円	6,294	6,407	6,673	7,184	8,028
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,294)	(6,407)	(6,673)	(7,184)	(8,028)
営業費用	百万円	3,147	3,129	3,319	3,387	3,852
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,466)	(2,440)	(2,591)	(2,620)	(2,957)
営業利益	百万円	3,147	3,277	3,354	3,796	4,176
経常利益	百万円	2,749	2,807	2,824	3,096	3,360
当期純利益	(a) 百万円	2,748	2,806	2,823	3,095	3,359
総資産額	(b) 百万円	169,797	177,686	181,877	208,841	229,132
純資産額	(c) 百万円	92,587	92,645	92,662	92,934	111,670
出資総額	百万円	89,838	89,838	89,838	89,838	108,310
発行済投資口総数	(d) 口	159,843	159,843	159,843	159,843	201,300
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	579,240	579,601	579,710	581,411	554,746
分配金総額	(e) 百万円	2,748	2,806	2,823	3,095	3,359
1口当たり当期純利益	(注3) 円	17,197	17,558	17,666	19,368	17,155
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	17,197	17,558	17,667	19,368	16,691
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(17,197)	(17,558)	(17,667)	(19,368)	(16,691)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注4)(注5) %	1.6	1.6	1.6	1.6	1.5
(年換算)	(注4)(注5) %	(3.2)	(3.2)	(3.1)	(3.2)	(3.1)
自己資本当期純利益率	(注4)(注5) %	3.0	3.0	3.0	3.3	3.3
(年換算)	(注4)(注5) %	(5.9)	(6.1)	(6.1)	(6.7)	(6.6)
期末自己資本比率	(c)/(b)(注5) %	54.5	52.1	50.9	44.5	48.7
配当性向	(e)/(a) %	99.9	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	33	34	36	41	48
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	378,288.87	388,776.79	399,485.87	484,849.70	524,157.30
期末テナント数	件	142	147	151	160	167
期末稼働率	%	99.1	99.6	99.7	99.4	97.9
当期減価償却費	百万円	1,223	1,254	1,284	1,291	1,408
当期資本的支出額	百万円	232	410	221	374	341
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	5,051	5,222	5,365	5,855	6,479
1口当たりFFO(Funds from Operations)(注4)	円	25,013	25,568	25,863	27,612	23,687
FFO倍率	(注4)(注5) 倍	14.1	19.9	14.4	11.4	6.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)(注5)	倍	11.7	10.2	9.2	7.6	7.4
金利償却前当期純利益	百万円	4,371	4,530	4,637	5,086	5,517
支払利息及び投資法人債利息	百万円	373	443	503	673	749
有利子負債額	百万円	63,000	69,900	73,900	99,200	100,100
期末総資産有利子負債比率	%	37.1	39.3	40.6	47.5	43.7
当期運用日数	日	183	182	183	183	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6期159,843口  
第7期159,843口  
第8期159,843口  
第9期159,843口  
第10期195,850口(期中の加重平均)

なお、期末発行済投資口数(第10期:201,300口)を用いて算定した第10期の1口当たり当期純利益は16,690円です。

(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6期、第8期、第9期及び第10期については会計計算期間183日、第7期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  $\text{当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用)} + \text{減価償却費}$

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

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  $\frac{\text{金利償却前当期純利益}}{\text{支払利息及び投資法人債利息}}$

(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回目となる公募による投資口の追加発行を第10期期初の平成20年6月に、第三者割当による投資口の追加発行を平成20年7月に行った結果、第10期末となる平成20年11月30日現在の発行済投資口数は201,300口となっています。

本投資法人は、「用途」（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他）と「地域」（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の点において、分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人（REIT）として中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年5月期の第1期より前期の第9期まで9回の利益分配を行ってまいりました。

### A. 投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、平成19年夏頃に、いわゆるサブプライム問題の影響が海外の一部で見受けられ、その後、世界的な不況の端緒となり、相対的に影響の少ないと言われていたわが国においても、金融市場及び不動産市場へも順次悪影響が拡大し始め、その後、実体経済への影響、特に、個人消費・企業業績への影を落とし始めています。更に、当期の中頃以降、深刻化するサブプライム問題に端を発した米系大手証券会社の破綻、各国金融機関の経営危機懸念・合併等により、欧米をはじめ各国で金融市場が混乱・信用収縮しており、その影響を受けて世界規模での景気の減速が進行しています。わが国においても、株式市場の大幅な下落や円高の進行、金融不安・信用不安に伴う企業の倒産の増加が見られるなど、実体経済において景気の停滞感が感じられるようになってきています。

不動産市場においては、ごく一部のプレイヤーは依然として活発な不動産の取得を行っているものの、不動産市場への資金の流入に大幅なブレーキがかかり、平成19年までのような過熱的な取引は沈静化しています。またJ-REIT市場においても、外国人投資家の投資姿勢や内外金融市場の動向により一般株式以上に投資口価格が短期間で比較的大きく変動する状況の下、投資口価格の二極化傾向が更に顕著になってまいりましたが、総じて価格低迷を余儀なくされる状況となっております。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、依然として個人消費の伸びが見られない状況下、既存店舗の売上も本格的な底入れには至っておらず、一部の店舗においては賃借料の引き下げ要求、更には店舗退去の動きが見受けられるような厳しい状況が続いています。

オフィスビルに関しては、都心部を中心に、大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルの需要はまだ底堅く、比較的低水準の空室率及び高水準の新規入居賃料が維持されていますが、景気先行きの不透明感もあり、市場センチメントが大きく変化していることは否めません。地方のオフィス市場でも、一部のクラスAビルへの需要は比較的堅調ではありますが、一般的に空室率の上昇が目立ち始めています。

ホテルに関しては、経済の減速を起因として、欧米ビジネスマン等による高額室料の客室の宿泊が減少し、一部の高級ホテルでは客室稼働率の大幅な低下が見られます。一方で、ミッドスケールのビジネスホテルや宿泊特化型ホテルにおいてはその影響もそれほど大きいものではなく、その客室稼働率は前期に引き続き相対的に高い水準を維持しています。

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

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

当期については、本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の株主及び株主の関連会社等（以下併せて「スポンサー企業」と総称します。）のサポート等により、7物件（商業施設1件、オフィスビル1件、ホテル1件、住居4件、取得価格合計22,313百万円）を取得しました。

### Ⅲ. 資産運用報告

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

また、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、97.9%から99.2%の間で推移し、平成20年11月30日現在では97.9%となっています。

#### B. 資金調達概要

当期においては、平成20年6月から7月に、前記「(2) 当期の資産の運用の経過」記載の投資口の追加発行により18,471百万円の資金を調達し、新規物件取得資金に充当しました。また、その後の物件取得にあたって、銀行借入れ（900百万円）を行いました。

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

平成20年2月27日に株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けは「A+」に格上げされており、平成20年11月30日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっています。

格付け機関	格付け内容	
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A3	格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+	格付けの方向性：安定的

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

#### (3) 増資等の状況

本投資法人設立からの出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成15年11月4日	私募設立	250	250	125	125	(注1)
平成15年12月20日	公募増資	79,500	79,750	36,633	36,758	(注2)
平成16年1月21日	第三者割当増資	3,988	83,738	1,837	38,596	(注3)
平成16年12月1日	公募増資	75,800	159,538	51,037	89,633	(注4)
平成16年12月22日	第三者割当増資	305	159,843	205	89,838	(注5)
平成20年6月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	(注6)
平成20年7月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	(注7)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり480,000円（引受価額460,800円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり460,800円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり698,250円（引受価額673,312円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり673,312円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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

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

#### (投資口の取引所価格の推移)

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は下記のとおりです。

期別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月
最高	735,000円	1,070,000円	1,000,000円	817,000円	620,000円
最低	633,000円	701,000円	683,000円	524,000円	270,000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16,691円としました。

期別	単位	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
当期末処分利益総額	千円	2,748,838	2,806,617	2,824,008	3,095,909	3,359,940
利益留保額	千円	18	94	61	70	42
金銭の分配金総額	千円	2,748,820	2,806,523	2,823,946	3,095,839	3,359,898
（1口当たり分配金）	円	(17,197)	(17,558)	(17,667)	(19,368)	(16,691)
うち利益分配金総額	千円	2,748,820	2,806,523	2,823,946	3,095,839	3,359,898
（1口当たり利益分配金）	円	(17,197)	(17,558)	(17,667)	(19,368)	(16,691)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### A. 運用全般に関する見通し

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

また、行政当局等による不動産ファンド・不動産関連融資に関する監視強化、サブプライム問題に端を発した先進国の金融市場の混乱等により、特に不動産市場は大きく影響を受けており、今後については引き続き注視を要するものと思われまます。

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

##### B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第1期から鋭意取得活動を行っています。今後は、スポンサー企業による物件提供、物件情報提供も含め、広範なネットワークを活用しつつ、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。

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

##### C. 管理運営（内部成長）について

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

また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたりーシング活動の実施により、高稼働率の維持及び賃料水準引上げの実現、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

#### (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

##### 返済資金の調達及び既存借入金の返済

平成20年12月22日付にて、既存借入金(注)の返済資金の調達のために、下記のとおり資金の借入れを行いました。

##### a. タームローン23

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

##### b. タームローン24

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

##### c. タームローン25

借入先 : 住友信託銀行株式会社  
借入金額 : 3,400百万円  
利率 : 1.61750% (平成20年12月22日～平成21年3月23日の利率)  
借入実行日 : 平成20年12月22日  
返済方法 : 期日一括返済  
返済期日 : 平成25年12月20日  
摘要 : 無担保・無保証・変動金利

(注) 以下の既存借入金につき、平成20年12月22日付で返済しました。

##### a. タームローン8

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

##### b. タームローン10

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

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第6期 平成18年11月30日現在	第7期 平成19年5月31日現在	第8期 平成19年11月30日現在	第9期 平成20年5月31日現在	第10期 平成20年11月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	159,843	159,843	159,843	159,843	201,300
出資総額 (百万円)	89,838	89,838	89,838	89,838	108,310
投資主数 (人)	9,158	7,485	7,188	7,319	9,662

### (2) 投資口に関する事項

平成20年11月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	17,998	8.94
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	13,848	6.88
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,810	6.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	13,256	6.59
富士火災海上保険株式会社	7,082	3.52
野村信託銀行株式会社 (投信口)	6,247	3.10
株式会社池田銀行	5,597	2.78
株式会社北洋銀行	4,626	2.30
ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)	3,788	1.88
エスアイエス セガ インターセトル エージ	3,173	1.58
合計	89,425	44.42

(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20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	役職等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 康裕	—	6,000千円
監督役員	渡瀬 正員	渡瀬法律事務所 弁護士	2,100千円
監督役員	剣持 俊夫	霞ヶ関監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所 代表取締役 レックステクノロジーズ株式会社 代表取締役 ベーカーティリー・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		11,000千円
		合 計	21,200千円

(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。

(注3) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

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20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	氏名又は名称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）（注）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、 日興シティグループ証券株式会社、極東証券株式会社

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

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 不動産投資法人の財産の構成

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

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

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

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

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

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。



### Ⅲ. 資産運用報告

#### (2) 主要な保有資産

平成20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	14,954	26,655.66	26,655.66	100.0	6.4	商業施設	無
ジョイパーク泉ヶ丘	6,070	13,242.67	13,196.91	99.7	2.6	商業施設	無
大丸ピーコック芦屋川西店	761	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	4,897	12,968.85	12,818.77	98.8	3.2	商業施設	有(注7)
イオンモール宇城バリュー	10,825	72,073.39	72,073.39	100.0	5.5	商業施設	無
天神ルーチェ	6,646	4,194.57	3,702.06(注3)	88.3	2.2	商業施設	無
ヤマダ電機テックランド堺本店	3,241	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	5,397	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	2,057	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	3,889	2,081.50	1,838.46(注3)	88.3	1.1	商業施設	無
Tip's町田ビル	4,247	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	3,822(注5)	16,729.60	16,729.60	100.0	1.8	商業施設	無
maricom-ISOGOシステムプラザ磯子(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	3.4	商業施設/オフィスビル	無
アクティオーレ関内	2,510	1,938.56	1,938.56(注3)	100.0	0.9	商業施設	無
T&G浜松町ビル	2,161	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	5,300	8,708.52	7,320.01	84.1	2.9	オフィスビル	無
福岡アーセオンビル	1,853	4,934.39	4,934.39	100.0	1.7	オフィスビル	無
丸増麴町ビル	2,416	2,612.42	2,612.42	100.0	1.5	オフィスビル	無
六番町Kビル	2,217	4,031.14	4,031.14	100.0	1.2	オフィスビル	無
新大阪セントラルタワー	23,895	45,984.60	44,742.14	97.3	14.6	オフィスビル/ホテル	無
川崎東芝ビル	19,070	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	8,847	7,540.30	7,540.30(注3)	100.0	3.5	オフィスビル	無
新宿ワシントンホテル本館	20,943	53,317.45	53,317.45	100.0	10.0	ホテル	無
東横イン品川駅高輪口	1,877	3,088.85	3,088.85	100.0	0.7	ホテル	無
MZビル	3,918	6,670.21	5,954.48(注3)	89.3	1.5	ホテル	無
ホテルルートイン横浜馬車道	4,908	7,139.44	6,969.35	97.6	1.8	ホテル	無
T&G東池袋マンション	1,862	2,603.22	2,542.68(注3)	97.7	0.8	住居	無
T&G四谷マンション	1,260	1,679.10	1,593.30(注3)	94.9	0.5	住居	無
エクセリア馬込	649	914.98	894.12(注3)	97.7	0.3	住居	無
駒沢コート	1,617	3,741.17	3,741.17	100.0	0.7	住居	無
六本松コート	721	3,294.36	3,294.36	100.0	0.4	住居	無
スカイコート芝大門	1,170	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)	3,475	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)	1,129	6,840.86	6,840.86	100.0	0.6	住居	無
アプリーレ新青木一番館	3,008	12,700.44	12,700.44	100.0	(注4)	住居	無
UURコート札幌北三条	1,297	4,790.50	4,790.50	100.0	0.6	住居	無
太平洋セメント蘇我寮	624	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	496	1,397.61	1,397.61	100.0	0.2	住居	無
南山コート1号館	1,059	3,576.74	3,576.74	100.0	0.5	住居	無
南山コート2号館	444	1,890.51	1,890.51	100.0	0.2	住居	無
クリオ文京小石川	3,243	4,097.51	4,001.89(注3)	97.7	1.0	住居	無
グランルージュ栄	1,572	3,697.38	3,697.38	100.0	0.5	住居	無
グランルージュ栄Ⅱ	1,336	2,579.89	2,579.89	100.0	0.5	住居	無
MA仙台ビル	3,148	11,525.36	11,425.86(注3)	99.1	1.8	住居	無
UURコート名古屋名駅	1,537	2,958.45	2,958.45	100.0	0.1	住居	無
UURコート札幌篠路寺番館	921	6,271.74	245.20(注6)	3.9(注6)	0.0	住居	無
パークサイト泉	955	2,067.95	1,732.79(注3)	83.8	0.5	住居	無
リリカラ東北支店	1,973	9,271.16	9,271.16	100.0	(注4)	その他	無
合計	212,691	524,157.30	512,985.10	97.9	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20年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産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・システムプラザ磯子(敷地)及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸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いる、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成20年11月30日時点において、賃借人が転賃していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。
- (注4) 当該不動産及び信託不動産については、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注5) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壤環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壤改良積立金」といいます)を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,822百万円としています。なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、平成21年1月23日付で、信託受託者との間で土壤改良積立金の交付を受ける旨、合意しております。
- (注6) 平成20年11月11日付で取得しました「UURコート札幌篠路寺番館」(賃貸可能面積:6,271.74㎡)は、店舗部分(賃貸可能面積:245.20㎡)を除き平成20年12月1日からの稼働(100%)となるため、平成20年11月末時点の稼働率は3.9%となっています。
- (注7) 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。

### (3) 不動産等組入資産明細

第10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	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	不動産信託受益権	3,800
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	1,110
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	5,720
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	10,500
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	不動産信託受益権	5,760
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	3,120
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	4,490
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	1,730
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	3,620
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	4,710
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	3,740
maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)	—(注2)	不動産信託受益権	11,500
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	2,230
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	3,280
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	不動産信託受益権	6,570
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	2,580
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	不動産信託受益権	3,570
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	3,470
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	28,200
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	31,800
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産信託受益権(注3)	8,710
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	22,600
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	2,140
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	3,440
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	4,490
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	2,190
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	1,410
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	675
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	1,620

### Ⅲ. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)
六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	不動産信託受益権	754
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	1,160
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	3,650
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	1,120
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	3,040
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	1,320
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	569
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	456
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	971
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	448
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	3,060
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	1,170
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	1,140
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	3,300
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	1,440
UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	870
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	827
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	1,950
合 計			232,120

(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「投資法人の計算に関する規則」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) maricom-ISOGO・システムプラザ礪子(敷地)については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

(注3) 平成20年12月1日付で信託契約を解除のうえ、所有権を取得して現物不動産として保有しています。

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9期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）				第10期（平成20年6月1日～平成20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	7.4	1	100.0	528	6.6
ジョイパーク泉ヶ丘	12(6)	99.7	245	3.4	12(5)	99.7	248	3.1
大丸ピーコック芦屋川西店	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.4
レランドショッピングセンター	14	98.8	280	3.9	14	98.8	281	3.5
イオンモール宇城バリュー	1(99)	100.0	457	6.4	1(97)	100.0	457	5.7
天神ルーチェ	2(6)	88.3	188	2.6	2(6)	88.3	197	2.5
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	139	2.0	3(8)	100.0	140	1.7
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋	1(9)	100.0	104	1.5	1(9)	88.3	111	1.4
Tip's町田ビル	2(9)	100.0	193	2.7	2(9)	100.0	224	2.8
ダイエー宝塚中山店	1(14)	100.0	102	1.4	1(14)	100.0	151	1.9
maricom-ISOGO・システムプラザ礪子(敷地)	4	100.0	160	2.2	4	100.0	282	3.5
アクティオーレ関内					1(10)	100.0	65	0.8
T&G浜松町ビル	1(7)	100.0	108	1.5	1(6)	100.0	109	1.4
SK名古屋ビルディング	8	100.0	274	3.8	7	84.1	242	3.0
福岡アーセオンビル	3(2)	100.0	131	1.8	3(2)	100.0	137	1.7
丸増麴町ビル	12(1)	100.0	123	1.7	12(1)	100.0	124	1.6
六番町Kビル	1(4)	100.0	98	1.4	1(3)	100.0	98	1.2
新大阪セントラルタワー	61(1)	98.7	1,180	16.4	59(1)	97.3	1,194	14.9
川崎東芝ビル	1(5)	100.0	795	11.1	1(5)	100.0	834	10.4
長谷萬ビル東陽町					1(1)	100.0	231	2.9

不動産等の名称	第9期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）				第10期（平成20年6月1日～平成20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 (%)
新宿ワシントンホテル本館	8(1)	100.0	824	11.5	8(1)	100.0	823	10.3
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.8	1	100.0	63	0.8
MZビル	2(4)	86.3	34	0.5	2(5)	89.3	123	1.5
ホテルルートイン横浜馬車道					3	97.6	140	1.8
T&G東池袋マンション	1(119戸)	92.2	74	1.0	1(126戸)	97.7	68	0.9
T&G四谷マンション	1(72戸)	92.3	47	0.7	1(74戸)	94.9	46	0.6
エクセリア馬込	1(44戸)	100.0	24	0.3	1(43戸)	97.7	23	0.3
駒沢コート	1(88戸)	100.0	52	0.7	1(95戸)	100.0	53	0.7
六本松コート	1(85戸)	100.0	34	0.5	1(79戸)	100.0	34	0.4
スカイコート芝大門	1(1)	100.0	32	0.5	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	1.7	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	0.7	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(120戸)	100.0	52	0.7	1(129戸)	100.0	52	0.7
太平洋セメント蘇我寮	1(1戸)	100.0	25	0.4	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(91戸)	100.0	39	0.6	1(90戸)	100.0	39	0.5
南山コート2号館	1(29戸)	100.0	17	0.2	1(33戸)	100.0	17	0.2
クリオ文京小石川	1(88戸)	96.2	97	1.4	1(89戸)	97.7	99	1.2
グランルージュ栄	1(72戸)	100.0	50	0.7	1(74戸)	100.0	45	0.6
グランルージュ栄Ⅱ	1(89戸)	100.0	35	0.5	1(85戸)	100.0	40	0.5
MA仙台ビル					2(150戸)	99.1	58	0.7
UURコート名古屋名駅					1(35戸)	100.0	2	0.0
UURコート札幌篠路壺番館					1(1)	3.9(注5)	0	0.0
パークサイト泉					1(34戸)	83.8	1	0.0
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
合 計	160(1,077)	99.4	7,184	100.0	167(1,324)	97.9	8,028	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20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・システムプラザ磯子（敷地）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸面積を計算しています。

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

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

(注5) 平成20年11月11日付で取得しました「UURコート札幌篠路壺番館」（賃貸可能面積：6,271.74㎡）は、店舗部分（賃貸可能面積：245.20㎡）を除き平成20年12月1日からの稼働（100%）となるため、平成20年11月末時点の稼働率は3.9%となっています。

#### (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せん。平成20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20年11月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分される部分が含まれています。

不動産等資産の名称	内容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	昇降機設備(エレベーター)更新工事	自 平成20年12月 至 平成21年5月	35	—	—
ダイエー碑文谷	昇降機設備(エレベーター)更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年11月	35	—	—
ダイエー碑文谷	受電設備整備工事	自 平成21年6月 至 平成21年11月	60	—	—
ダイエー碑文谷	防排煙連動盤代替	自 平成21年8月 至 平成21年10月	10	—	—
レランドショッピングセンター	建築設備不備箇所改修工事	自 平成21年6月 至 平成21年7月	10	—	—
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事(ジャスコ棟2F・オアシスコート他)	自 平成21年1月 至 平成21年3月	80	—	—
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事(ジャスコ棟1・2F及び外灯)	自 平成21年2月 至 平成21年3月	20	—	—
イオンモール宇城バリュー	エアコン更新工事(ジャスコ棟旧HW区画)	自 平成21年2月 至 平成21年3月	24	—	—
イオンモール宇城バリュー	外気処理用エアハン更新工事(ジャスコ棟東側)	自 平成21年6月 至 平成21年7月	10	—	—
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事(ジャスコ棟2F)	自 平成21年9月 至 平成21年10月	21	—	—
イオンモール宇城バリュー	エアコン更新工事(ジャスコ棟HW区画)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	40	—	—
Tip's町田ビル	リニューアル工事(外壁・サイン等)	自 平成21年4月 至 平成21年5月	100	—	—
丸増麴町ビル	空調機更新工事(第1期)	自 平成21年11月 至 平成21年11月	25	—	—
新大阪セントラルタワー	2Fオフィス部分個別空調工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	30	—	—
新大阪セントラルタワー	23F空調設備更新工事	自 平成21年2月 至 平成21年3月	94	—	—
新大阪セントラルタワー	3F～11F空調設備改修工事(第1期)	自 平成20年9月 至 平成21年3月	60	—	—
新大阪セントラルタワー	3F～11F空調設備改修工事(第2期)	自 平成21年6月 至 平成21年11月	300	—	—
新大阪セントラルタワー	自動制御更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年11月	11	—	—
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事(第1期)	自 平成21年1月 至 平成21年5月	150	—	—
新大阪セントラルタワー	シャッター開閉器・制御盤取替修理工事	自 平成21年2月 至 平成21年2月	12	—	—
新大阪セントラルタワー	No.1・2号機駐車場改修工事(操作盤更新)	自 平成21年3月 至 平成21年5月	10	—	—
新大阪セントラルタワー	No.6号機駐車場改修工事(制御盤等更新:第1期)	自 平成21年3月 至 平成21年5月	15	—	—
新大阪セントラルタワー	調光器更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	20	—	—
新大阪セントラルタワー	防災総合監視盤更新工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	160	—	—
新大阪セントラルタワー	中央監視盤更新工事(ビルマル管理ソフトを除く)	自 平成21年6月 至 平成21年11月	100	—	—
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事(第2期)	自 平成21年6月 至 平成21年11月	150	—	—

不動産等資産の名称	内容	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
新大阪セントラルタワー	No.3～5号機駐車場改修工事(操作盤更新)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	15	—	—
新大阪セントラルタワー	No.1～5号機駐車場改修工事(パレット・部品)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	43	—	—
新大阪セントラルタワー	No.6号機駐車場改修工事(制御盤等更新:第2期)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	20	—	—
川崎東芝ビル	プレート式熱交換器(5基)オーバーホール	自 平成20年12月 至 平成21年1月	27	—	—
川崎東芝ビル	非常用自家用発電機オーバーホール	自 平成21年1月 至 平成21年2月	21	—	—
川崎東芝ビル	4・7Fテスター室加湿器老朽更新工事(第2期)	自 平成21年1月 至 平成21年3月	17	—	—
川崎東芝ビル	4・7Fテスター室加湿器老朽更新工事(第3期)	自 平成21年5月 至 平成21年7月	12	—	—
新宿ワシントンホテル	冷凍機1・2号機交換工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	89	—	—
MZビル	空き区画オフィス仕様造作工事(402区画)	自 平成21年5月 至 平成21年5月	15	—	—
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	シーリング撤去・打ち替え工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	18	—	—
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	外壁タイル補修工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	15	—	—
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	バルコニー・廊下床防水・天井塗装工事	自 平成21年4月 至 平成21年5月	24	—	—
南山コート1号館	屋上遮熱工事	自 平成21年4月 至 平成21年4月	10	—	—

## (2) 期中の資本的支出

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341百万円であり、当期費用に区分された修繕費59百万円と併せ、401百万円の工事を実施しています。

不動産等資産の名称	内容	実施期間	支出金額 (百万円)
ダイエー碑文谷	空調用冷温水発生機(1号機)整備工事	自 平成20年9月 至 平成20年11月	23
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	50
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事(産廃処理費以外)	自 平成20年9月 至 平成20年10月	22
新大阪セントラルタワー	非常放送設備更新	自 平成20年10月 至 平成20年11月	19
川崎東芝ビル	貫流ボイラ老朽更新(2基目/全2基)	自 平成20年7月 至 平成20年8月	15
川崎東芝ビル	非常照明・操作用直流電源装置更新	自 平成20年7月 至 平成20年10月	13
川崎東芝ビル	4・7Fテスター室加湿器老朽更新(第1期)	自 平成20年9月 至 平成20年10月	16
その他の資本的支出			180
合 計			341

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

項目	営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
前期末積立金残高		868	1,083	1,297	1,518	1,726
当期積立額		215	213	221	228	234
当期積立金取崩額		—	—	—	20	—
次期繰越額		1,083	1,297	1,518	1,726	1,961

(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9期	第10期
	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
(a) 資産運用報酬	534,842千円	614,382千円
(b) 資産保管手数料	25,303千円	28,461千円
(c) 一般事務委託手数料	67,304千円	81,940千円
(d) 役員報酬	10,200千円	10,200千円
(e) その他費用	129,357千円	159,533千円
合計	767,008千円	894,517千円

(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10期は178,504千円、第9期は203,104千円でした。

(2) 借入状況

第10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
長期返済 1年以内 借入金の 金	住友信託銀行株式会社	H18.4.14	6,850	6,850	1.25071	H20.12.20	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	H18.4.28	2,550	2,550	1.25071	H20.12.20			
	小計		9,400	9,400					
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	(注3)		
	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	(注4)	期限一括	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		800	800					
	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	H19.2.19	2,800	2,800	1.47730	H21.12.20	(注2)			

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	住友信託銀行株式会社	H20.2.18	4,000	4,000	1.20861	H22.12.20	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行		4,400	4,400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000	4,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.4.10	2,000	2,000	1.33256	H23.6.20		(注2)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.12.20	2,000	2,000	1.86167	H23.12.20		(注4)	
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	全国共済農業協同組合連合会	H18.4.28	3,400	3,400	1.89500	H23.12.20		(注2)	
	農林中央金庫	H18.12.20	4,000	4,000	1.30071	H23.12.20		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.12.27	4,400	4,400	1.44618	H24.6.20		(注2)	
	株式会社三井住友銀行	H20.1.30	4,500	4,500	1.48031	H24.6.20		(注2)	
	株式会社日本政策投資銀行	H20.11.11	—	900	1.63568	H24.6.20		(注2)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H19.9.27	4,000	4,000	1.66432	H24.12.20		(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	H19.12.20	2,000	2,000	1.67119	H24.12.20		(注5)	
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		2,500	2,500					
	住友信託銀行株式会社		2,700	2,700					
	第一生命保険相互会社		1,000	1,000					
三井住友海上火災保険株式会社	1,000		1,000						
小計	64,800		65,700						
合計	74,200		75,100						

(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) 資金使途は不動産もしくは不動産信託受益権の購入資金です。

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

(注4) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。

(注5) 資金使途は借入金の借換資金です。

### (3) 投資法人債の状況

第10期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 資金使途はいずれも既存借入金の返済資金です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。



## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	アクティオーレ関内	平成20年6月30日	2,410	—	—	—	—
不動産信託受益権(注2)	長谷萬ビル東陽町	平成20年6月30日	8,500	—	—	—	—
不動産	ホテルルートイン横浜馬車道	平成20年6月30日	4,720	—	—	—	—
不動産信託受益権	MA仙台ビル	平成20年9月24日	3,440	—	—	—	—
不動産信託受益権	UURコート名古屋名駅	平成20年9月30日	1,473	—	—	—	—
不動産	UURコート札幌篠路壱番館	平成20年11月11日	870	—	—	—	—
不動産信託受益権	パークサイト泉	平成20年11月21日	900	—	—	—	—
合 計			22,313	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 平成20年12月1日付で信託契約を解除のうえ、現物不動産として保有しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### (3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	特定資産の調査価格 (注2)(百万円)
取得	不動産	アクティオーレ関内	平成20年6月30日	2,410	2,410
取得	不動産信託受益権	長谷萬ビル東陽町	平成20年6月30日	8,500	8,980
取得	不動産	ホテルルートイン横浜馬車道	平成20年6月30日	4,720	4,740
取得	不動産信託受益権	MA仙台ビル	平成20年9月24日	3,440	3,460
取得	不動産信託受益権	UURコート名古屋名駅	平成20年9月30日	1,473	1,480
取得	不動産	UURコート札幌篠路壱番館	平成20年11月11日	870	870
取得	不動産信託受益権	パークサイト泉	平成20年11月21日	900	1,000
合 計				22,313	22,940

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価額で、消費税は含まない）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業務種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

## (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

## ①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	22,313,000千円 (100.0%)	—
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 10,570,000千円 (47.4%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
エムジーリース株式会社	アクティオーレ関内 2,410,000千円 (10.8%)	—
エムジーリース株式会社	ホテルルートイン横浜馬車道 4,720,000千円 (21.2%)	—
MAプロパティーズ合同会社	MA仙台ビル 3,440,000千円 (15.4%)	—

## ②支払手数料等の金額

第10期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
不動産売買媒介手数料	662,844千円	丸紅株式会社	495,294千円	74.7%
		丸紅アセットマネジメント株式会社	40,050千円	6.0%
外注委託費	396,661千円	丸紅コミュニティ株式会社	59,594千円	15.0%
		丸紅不動産株式会社	29,390千円	7.4%
		丸紅プロパティーズ株式会社	94,320千円	23.8%
		株式会社ダイエー	1,200千円	0.3%
損害保険料	14,232千円	丸紅セーフネット株式会社	13,934千円	97.9%
工事監理報酬	8,213千円	丸紅コミュニティ株式会社	548千円	6.7%
		丸紅不動産株式会社	2,164千円	26.3%
		丸紅プロパティーズ株式会社	2,567千円	31.3%
その他賃貸事業費用	28,618千円	丸紅コミュニティ株式会社	761千円	2.7%
		丸紅不動産株式会社	3,306千円	11.6%
		丸紅プロパティーズ株式会社	2,467千円	8.6%

(注1) 投信法第201条第1項に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第10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株式会社、丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅プロパティーズ株式会社、丸紅セーフネット株式会社、株式会社ダイエーについて記載しています。

(注2) 上記記載の手数料以外に本投資法人が第三者（投資法人債管理者）に支払った第1回投資法人債及び第2回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者から、元利金支払事務取扱者（証券会社を含みます。）に対して支払われています。

(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

丸紅コミュニティ株式会社 845千円

## (5) 資産の運用を行う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

	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1期 自平成15年11月4日 至平成16年5月31日	200	114,200	571,000	0.24	83,738
第2期 自平成16年6月1日 至平成16年11月30日	200	138,600	693,000	0.24	83,738
第3期 自平成16年12月1日 至平成17年5月31日	200	139,000	695,000	0.13	159,843
第4期 自平成17年6月1日 至平成17年11月30日	200	136,800	684,000	0.13	159,843
第5期 自平成17年12月1日 至平成18年5月31日	200	138,000	690,000	0.13	159,843
第6期 自平成18年6月1日 至平成18年11月30日	200	140,800	704,000	0.13	159,843
第7期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	200	204,000	1,020,000	0.13	159,843
第8期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	200	148,800	744,000	0.13	159,843
第9期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	200	125,400	627,000	0.13	159,843
第10期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	400	124,800	312,000	0.20	201,300

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(注2) 小数点以下第3位を四捨五入により表示しています。

## 8. その他

## お知らせ

## 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

なお、第10期の決算日後の平成21年1月5日、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行による株式等振替制度(株券等電子化制度)の実施に併せて、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約(投資主名簿等管理人委託契約)の変更を行い、また中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約(特別口座の管理に関する契約)を締結しました。

## IV. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,874,216	2,095,130
信託現金及び信託預金 ※1	12,350,566	13,170,478
営業未収入金	152,805	176,270
未収消費税等	122,877	236,235
前払費用	178,675	42,333
繰延税金資産	19	18
その他	5,271	1,811
流動資産合計	17,684,432	15,722,278
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	2,019,868	5,951,957
減価償却累計額	198,142	284,740
建物 (純額)	1,821,725	5,667,216
構築物	44,646	92,820
減価償却累計額	13,708	18,168
構築物 (純額)	30,937	74,651
機械及び装置	—	93,811
減価償却累計額	—	2,549
機械及び装置 (純額)	—	91,261
土地	3,308,733	7,626,015
建設仮勘定	—	14,375
信託建物 ※1	78,876,530	85,969,077
減価償却累計額	8,320,971	9,571,533
信託建物 (純額)	70,555,559	76,397,544
信託構築物 ※1	775,171	821,751
減価償却累計額	252,841	298,968
信託構築物 (純額)	522,329	522,783
信託機械及び装置	355,278	377,277
減価償却累計額	71,583	84,833
信託機械及び装置 (純額)	283,694	292,443
信託工具、器具及び備品	65,990	70,440
減価償却累計額	16,915	21,792
信託工具、器具及び備品 (純額)	49,075	48,648
信託土地 ※1	114,241,174	121,930,830
信託建設仮勘定	22,353	25,758
有形固定資産合計	190,835,584	212,691,528
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	—	437,174
信託その他無形固定資産	2,049	2,005
無形固定資産合計	2,049	439,180
<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	20,013	20,513
長期前払費用	288,953	249,080
投資その他の資産合計	318,966	279,593
固定資産合計	191,156,600	213,410,302
資産合計	208,841,033	229,132,581

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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



(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期																	
	自 平成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																	
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。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～20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> (2)長期前払費用 定額法を採用しています。		建物	2年～55年	構築物	2年～20年	機械及び装置	3年～17年	工具、器具及び備品	5年～15年	(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。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～55年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～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> (2)長期前払費用 同左		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
建物	2年～55年																			
構築物	2年～20年																			
機械及び装置	3年～17年																			
工具、器具及び備品	5年～15年																			
建物	2年～55年																			
構築物	2年～45年																			
機械及び装置	3年～17年																			
工具、器具及び備品	5年～15年																			
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。 (2)創立費 5年間で均等額を償却しています。 (3) —		(1) — (2) — (3)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。なお、平成20年6月24日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受 (「スプレッド方式」といいます。) によっております。 スプレッド方式では、発行価格と発行価額の差額640,560千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。																	
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122,588千円です。		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は27,531千円です。																	
4. その他計算書類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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (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。		(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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 同左																	

## (会計方針の変更に関する注記)

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

## (貸借対照表に関する注記)

	前期 (ご参考) 平成20年5月31日	当期 平成20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	担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 206,287 信託建物 2,838,048 信託構築物 7,384 信託土地 2,114,743 合計 5,166,463  担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,783,378 合計 1,783,378	担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 206,537 信託建物 2,776,713 信託構築物 6,105 信託土地 2,114,743 合計 5,104,099  担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,783,378 合計 1,783,378
2. コミットメントライン契約	本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (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 10,000,000 当期末借入残高 — 当期末未使用枠残高 10,000,000
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,237,630	6,900,942
共益費収入	427,261	451,929
駐車場収入	148,209	156,157
その他賃貸収入(注1)	24,639	28,649
賃貸事業収入合計	6,837,740	7,537,680
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注2)	313,142	419,795
賃貸事業一時収入	20,524	57,975
その他雑収入	12,677	13,187
その他賃貸事業収入合計	346,345	490,958
不動産賃貸事業収益合計	7,184,085	8,028,638
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	503,714	552,147
外注委託費	360,853	396,661
水道光熱費	316,131	428,183
損害保険料	12,774	14,232
修繕費(注3)	76,091	84,886
減価償却費	1,291,773	1,408,467
その他賃貸事業費用	59,065	73,003
不動産賃貸事業費用合計	2,620,404	2,957,581
C. 不動産賃貸事業損益 (A—B)	4,563,681	5,071,056
(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。		(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。		(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。		(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

## Ⅶ. 注記表

### (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成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
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
	発行済投資口数	159,843口	発行済投資口数	201,300口

### (税効果会計に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成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
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	18
	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	39.39	法定実効税率	39.39
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.38	支払分配金の損金算入額	△39.38
	その他	0.02	その他	0.02
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	—		「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	

### (リースにより使用する固定資産に関する注記)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成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
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)

当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日

## 1. 資産運用会社及び利害関係人等

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

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

(注2) 千円未満を切捨てて表示しています。

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

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

(注5) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

## 2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員 の兼任等	取引の内容	取引金額 (注1) (注2)	科目	期末残高 (注2)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	なし	一般事務委託手数料等	64,444千円	未払費用	33,648千円
					信託報酬	53,739千円	—	—

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

(注2) 千円未満を切捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて設定しています。

その他該当する事項はありません。

## Ⅶ. 注記表

前期（ご参考） 自 平成19年12月1日 至 平成20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	丸紅株式会社	卸売業	0.7	なし	不動産信託受益権の購入(注3)	1,300,000千円	—	—
					不動産売買媒介手数料	128,520千円	—	—
利害関係人等	丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸	144,605千円	営業未収入金 信託預り敷金及び保証金	14,400千円 47,587千円
					外注委託費	42,868千円	営業未払金	8,059千円
					工事監理報酬	1,085千円	営業未払金	155千円
					水道光熱費	65千円	営業未払金	67千円
					工事費	1,036千円	—	—
					その他賃貸事業費用	1,282千円	営業未払金	41千円
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	10,182千円	営業未払金	244千円
					工事監理報酬	2,120千円	営業未払金	0千円
					その他賃貸事業費用	49千円	—	—
					その他賃貸事業費用(通信費)	95千円	営業未払金	10千円
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	12,476千円	長期前払費用	40,595千円
利害関係人等	丸紅プロパティーズ株式会社	不動産管理業	—	なし	外注委託費	94,625千円	営業未払金	16,556千円
					工事監理報酬	3,470千円	営業未払金	866千円
					その他賃貸事業費用	8,480千円	—	—
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	630,967千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	880,000千円 119,000千円
					外注委託費	812千円	—	—
利害関係人等	株式会社マルエツ	小売業	—	なし	不動産の賃貸	72,275千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	739,000千円 12,648千円
利害関係人等	株式会社ティップネス	フィットネス クラブ経営	—	なし	不動産信託受益権の購入(注4)	4,100,000千円	—	—
					不動産の賃貸	20,926千円	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	23,614千円	営業未収入金	6,119千円
利害関係人等	宝塚中山合同会社	不動産業	—	なし	不動産信託受益権の購入(注5)	4,284,000千円	—	—
利害関係人等	SJ三田インベストメント	不動産業	—	なし	不動産信託受益権の購入(注6)	3,800,000千円	—	—
利害関係人等	株式会社テレマーケティング ジャパン	マーケティング 業	—	なし	不動産の賃貸	17,013千円	信託預り敷金及び保証金 信託前受金	30,794千円 2,977千円
					その他賃貸事業収入	2,025千円	営業未収入金	551千円

(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) 千円未満を切捨てて表示しています。

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

(注4) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、「Tip's町田ビル」に係るもので、取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注5) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、「ダイエー宝塚中山店」に係るもので、取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注6) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、「MZビル」に係るもので、取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注7) 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	57,673千円	未払費用	30,444千円
					信託報酬	62,869千円	—	—
					仲介手数料	357,120千円	—	—

(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) 千円未満を切捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて設定しています。

その他該当する事項はありません。

## (1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
1口当たり純資産額 581,411円	1口当たり純資産額 554,746円
1口当たり当期純利益 19,368円	1口当たり当期純利益 17,155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。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり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19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		
当期純利益 (千円)	3,095,847	当期純利益 (千円)	3,359,870
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,095,847	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,359,870
期中平均投資口数 (口)	159,843	期中平均投資口数 (口)	195,850

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
(i) 新投資口の発行 本投資法人は平成20年6月2日及び平成20年6月17日開催の役員会において、一般募集による新投資口40,000口の発行及び第三者割当による新投資口1,594口(上限)の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行分については、平成20年6月24日に約178億円の払込みが完了しています。これにより、出資総額は107,661,320,160円、発行済投資口総数は199,843口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。	該当事項はありません。
A. 一般募集による新投資口発行 発行新投資口数 : 40,000口 発行価格(募集価格) : 1口当たり461,580円 発行価格(募集価格)の総額 : 18,463,200,000円 払込金額(発行価額) : 1口当たり445,566円 払込金額(発行価額)の総額 : 17,822,640,000円 払込期日 : 平成20年6月24日(火) 分配金起算日 : 平成20年6月1日(日)	
B. 第三者割当による新投資口発行(グリーンシュアプションの行使による第三者に対する割当)(注) 発行新投資口数(上限) : 1,594口 払込金額(発行価額) : 1口当たり445,566円 払込金額(発行価額)の総額(上限) : 710,232,204円 申込期間(申込期日) : 平成20年7月23日(水) 払込期日 : 平成20年7月24日(木) 受渡期日 : 平成20年7月24日(木) 分配金起算日 : 平成20年6月1日(日) 割当先及び割当口数(上限) : 日興シティグループ証券株式会社 1,594口	
(注) グリーンシュアプションの行使による第三者に対する割当による増加投資口数は、今後変動する可能性があるため、上限値を記載しています。	

前期（ご参考） 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
<p>(ii) 資産の取得 本投資法人では、第9期の決算日後、以下の資産を取得しています。</p>	
<p>&lt;アクティオーレ関内&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産 取得価格 : 2,410百万円 取得日 : 平成20年6月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地（住居表示）: 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番 用途 : 店舗・駐車場 面積 : 土地 375.17㎡ 建物 2,238.82㎡ 構造・規模 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 建築時期 : 平成19年9月 総賃貸可能面積 : 1,938.56㎡</p>	
<p>&lt;長谷萬ビル東陽町&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 8,500百万円 取得日 : 平成20年6月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地（住居表示）: 東京都江東区東陽二丁目4番18号 用途 : 事務所 面積 : 土地 3,262.50㎡ 建物 10,768.11㎡ 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 建築時期 : 平成2年11月 総賃貸可能面積 : 7,540.30㎡</p>	
<p>&lt;ホテルルートイン横浜馬車道&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産 取得価格 : 4,720百万円 取得日 : 平成20年6月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地（住居表示）: 神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号 用途 : ホテル・店舗（附属建物：駐車場） 面積 : 土地 970.83㎡ 建物 6,610.51㎡（附属建物：45.36㎡） 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建（附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ銅板ぶき平家建） 建築時期 : 平成19年7月 総賃貸可能面積 : 7,139.44㎡</p>	
<p>(iii) 資産の取得に関する契約の締結 本投資法人では、第9期の決算日後、以下の物件の不動産信託受益権譲渡契約を締結しています。</p>	
<p>&lt;MA仙台ビル&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 契約締結日 : 平成20年6月2日 取得予定価格 : 3,440百万円 取得予定日 : 平成20年9月24日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地（住居表示）: 宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号 用途 : 共同住宅・事務所・倉庫・駐車場（附属建物：駐車場） 面積 : 土地 3,656.44㎡（注） 建物 12,642.98㎡（附属建物：4,910.70㎡） 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建（附属建物：鉄骨造陸屋根5階建） 賃貸戸数 : 152戸（住宅部分）（他にオフィス1社） 建築時期 : 平成20年2月 総賃貸可能面積 : 11,494.24㎡</p> <p>（注）本物件の所在する土地は全て借地です。</p>	

前期（ご参考） 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
<p>&lt;パークサイト泉&gt; (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            契約締結日 : 平成20年6月2日            取得予定価格 : 910百万円            取得予定日 : 平成20年9月30日 (注)</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 (住居表示) : 愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号            用途 : 共同住宅・店舗            面積 : 土地 336.55㎡                      建物 2,054.05㎡</p> <p>構造・規模 : 鉄骨造コンクリート屋根12階建            賃貸戸数 : 38戸 (住宅部分) (他に店舗3区画)            建築時期 : 平成14年9月            総賃貸可能面積 : 2,067.95㎡</p> <p>(注) 当初、取得予定日は平成20年7月1日としていましたが、停止条件付信託受益権譲渡契約の規定に基づき、売主と協議の上、平成20年9月30日を新たな取得予定日と決めました。</p>	



	前期（ご参考） 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
I. 当期末処分利益	3,095,909,639円	3,359,940,765円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,095,839,224円 (19,368円)	3,359,898,300円 (16,691円)
III. 次期繰越利益	70,415円	42,465円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる3,095,839,224円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,359,898,300円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成21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

柴田 憲一 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20年6月1日から平成20年11月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

## X. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

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

（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】（参考情報）

	前期（ご参考） 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
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事項】（参考情報）

	前期（ご参考） 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) (平成20年5月31日)	(単位：千円) (平成20年11月30日)
	現金及び預金 4,874,216	現金及び預金 2,095,130
	信託現金及び信託預金 12,350,566	信託現金及び信託預金 13,170,478
	使途制限付信託預金（注） $\triangle 206,287$	使途制限付信託預金（注） $\triangle 206,537$
	現金及び現金同等物 <u>17,018,495</u>	現金及び現金同等物 <u>15,059,071</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	(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20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20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(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20年11月30日現在）

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

## 経 営 方 針 ・ 運 用 理 念 ・ 基 本 方 針

### 1. 運用哲学

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

### 2. 経営スタンス

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

### 3. ファンドコンセプト

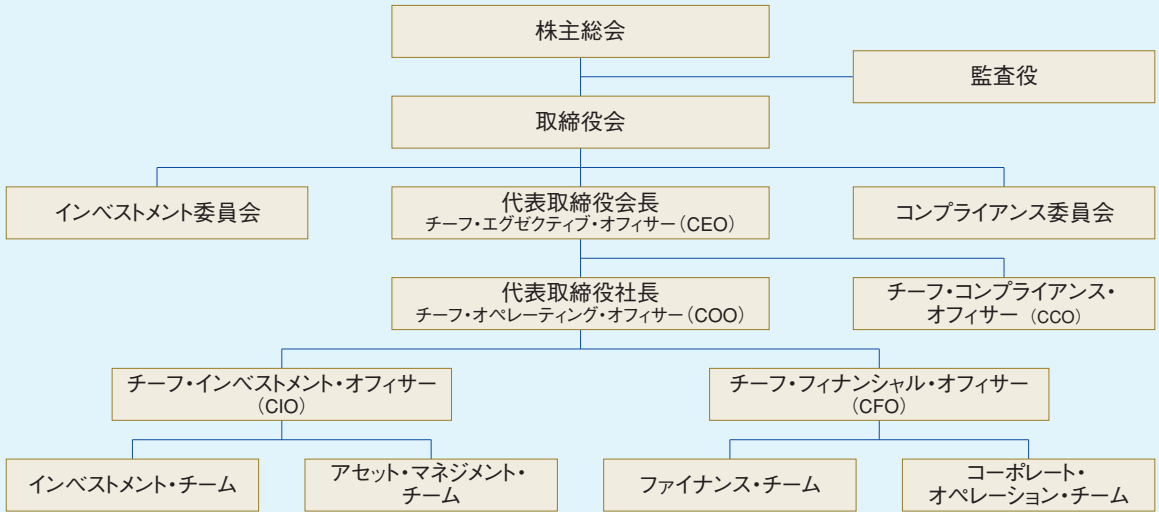
- ▶ 中長期にわたる安定的な収益確保を目標とし日本国内の優良物件を選別します。
- ▶ 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の多様な用途の不動産に分散投資を行います。
- ▶ 首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産に分散投資を行います。



## 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CCOの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

※スポンサー関係者とは社内規程にて「資産運用会社（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社）の株主又は当社への役員・職員の派遣を行っている法人並びにそれらが過半数の議決権を保有する会社及びそれらの意向を受けて設立された特別目的会社」のことをいいます。
- コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの策定による社内体制の整備

## 資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

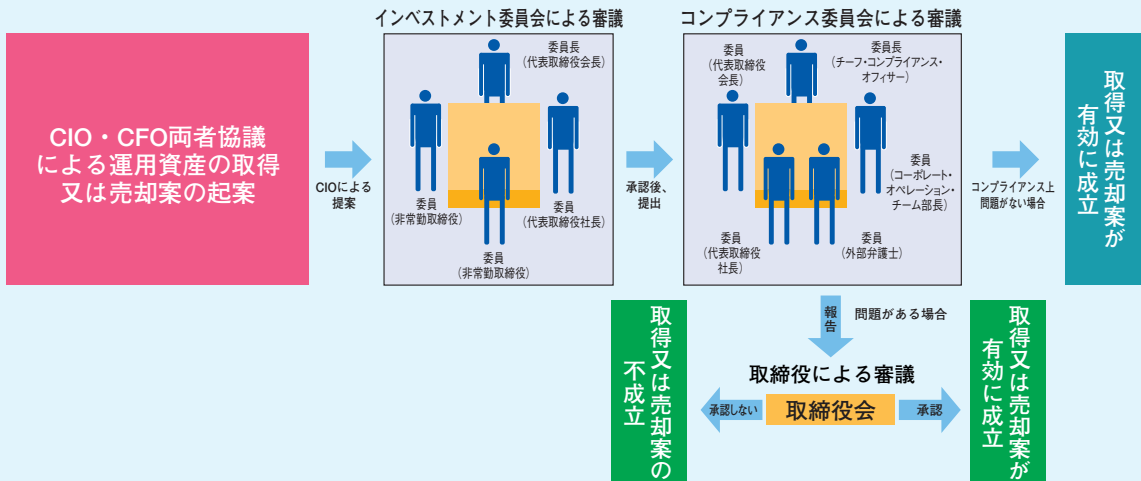
### 資産運用会社の意思決定システム

インベストメント委員会

取締役会

コンプライアンス委員会

ケース：個別の資産の取得・売却の決定の場合





## 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/>

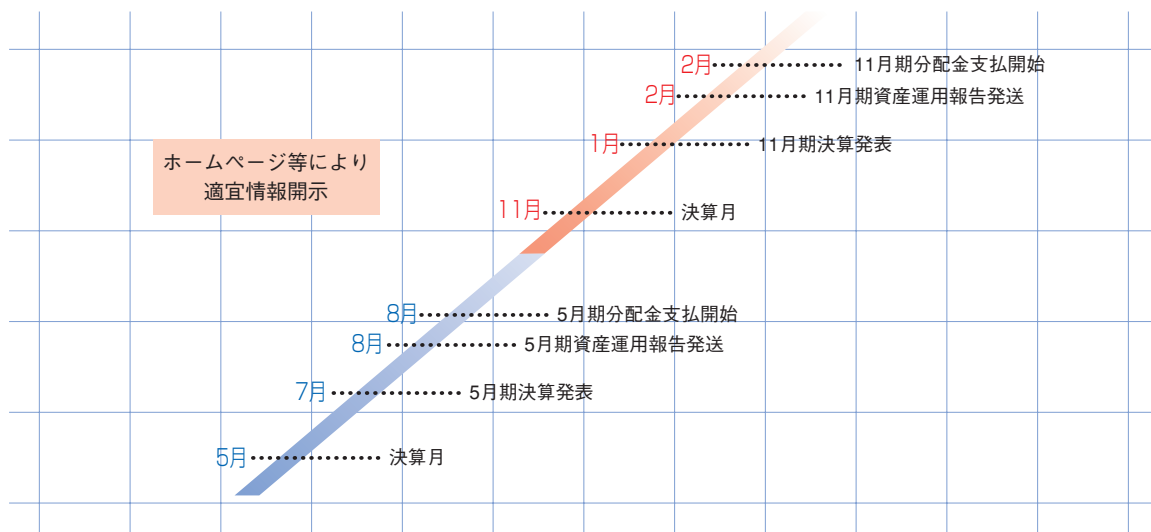
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 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
投資主總會	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



**O**THERS

