

平成 24 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 1 月 18 日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 阿部 久三
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 及川 健一郎
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 2 月 27 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 2 月 15 日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年11月期	15,973	(1.4)	7,003	(0.6)	4,635	(△4.4)	4,635	(△4.4)
24年5月期	15,759	(1.3)	6,959	(△1.0)	4,850	(4.3)	4,849	(4.3)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24年11月期	2,203	2.3	1.0	29.0
24年5月期	2,305	2.4	1.1	30.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	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	純資産配当率
	円	百万円	円	円	%	%
24年11月期	2,750	5,784	0	0	124.7	2.8
24年5月期	2,750	5,784	0	0	119.2	2.8

(注1) 平成 24 年 5 月期及び平成 24 年 11 月期の分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額を加算した後の金額となり、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 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。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年11月期	462,503	204,533	44.2	97,240
24年5月期	457,026	205,682	45.0	97,786

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年11月期	8,001	△7,957	805	37,627
24年5月期	9,329	△11,233	997	36,777

2. 平成 25 年 5 月期 (平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日) 及び

平成 25 年 11 月期 (平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
25年5月期	15,466(△3.2)	6,478(△7.5)	4,692(1.2)	4,692(1.2)	2,750	0
25年11月期	15,682(1.4)	6,401(△1.2)	4,901(4.5)	4,901(4.5)	2,750	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 平成 25 年 5 月期 2,230 円、平成 25 年 11 月期 2,330 円

(注) 平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の分配金については、配当積立金を一部取り崩し分配する予定です。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成24年11月期	2,103,383 口
	平成24年5月期	2,103,383 口
② 期末自己投資口数	平成24年11月期	0 口
	平成24年5月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記10ページ記載の「平成25年5月期（第19期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び平成25年11月期（第20期：平成25年6月1日～平成25年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

本投資法人の仕組みの詳細については、後記 46 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

なお、本投資法人は、平成 24 年 11 月 30 日付で第 9 回無担保投資法人債（以下「第 9 回債」といいます。）及び第 10 回無担保投資法人債（以下「第 10 回債」といいます。）の発行を決定し、同日付で、第 9 回債に係る管理委託契約及び事務委託契約を投資法人債管理者と、第 10 回債に係る財務及び発行・支払代理契約を財務代理人とそれぞれ締結しています（後記「2. 運用方針及び運用状況 ② 次期の見通し (ホ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 投資法人債の発行」参照）。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 24 年 8 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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）。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」（注）を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型 REIT として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成 22 年 12 月 1 日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）し、その後、平成 23 年 6 月の第 3 回公募増資及び同年 7 月の第三者割当増資を経て、資産規模（取得価格ベース）において J-REIT 市場全体で第 4 位、総合型不動産投資法人（REIT）としては業界で最大級の規模となっています（いずれも平成 24 年 11 月 30 日現在）。

本投資法人は、これまで第 1 期（平成 16 年 5 月期）より第 17 期（平成 24 年 5 月期）まで 17 回の利益分配を行ってまいりました。第 18 期（平成 24 年 11 月期）においても、1 口当たり 2,750 円の利益分配をいたします。

(注) 「用途」 : 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「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

(ロ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

国内経済は、東日本大震災後の復興需要はあるものの、本格的な景況感の回復までには至っておりません。また、海外経済については、欧州債務問題を発端とする国際金融資本市場の混迷は未だ解決を見ておらず、また、中国をはじめとする新興国経済の減速も懸念され、外需に日本経済牽引の効果を期待しづらい状況が続いております。

また、個人消費・雇用環境についても、完全失業率が依然として高水準で推移するなど雇用情勢は厳しい状況が続いており、雇用者所得も横ばいで推移するなど、持続的な物価の下落（デフレ）傾向も続く中、消費マインドに顕著な改善は見られません。

不動産売買市場については、基準地価が首都圏、地方ともに 1 年前に比較して下落幅の

縮小が確認されるなど底入れの兆しが見られ、国内金融機関の融資姿勢の積極化もあり、不動産取引は活発化しつつあります。

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、需要への対応や消費者の嗜好の変化や時代に合ったマーケティング戦略等により、売上が好調な小売業等もありますが、あくまで一部の企業にとどまり、個人消費の回復、ひいては売上の本格的な回復にはまだ至っておりません。

オフィスビルに関しては、首都圏での新規供給が一巡し、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 S クラス・A クラスビルを中心に企業の拡張・移転ニーズが徐々に顕在化しつつあり、一部に空室率底入れの兆しが見られます。なお、地方においては、地場景気の回復力の弱さもあり、首都圏に比して緩やかな回復に止まっています。

ホテルに関しては、中国人団体客減少の影響が見受けられるとはいえ、全体としては客室稼働率については、東日本大震災以前の水準にまで回復してきておりますが、客室単価については未だ回復途上にあります。

住居に関しては、個人の生活の根源となる「住居」への需要は安定して存在することから、賃貸住居へのニーズは引き続き根強いものがあり、稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっております。しかしながら、長引く景気低迷によって給与所得者の家賃負担能力の低迷は続いており、特に高額な賃料の賃貸マンションに関しては賃料水準及び稼働率は低下したままの状態が続いております。

B. 新規物件の取得

本投資法人は、当期において、新たに下表記載の 3 物件（取得価格総額 6,450 百万円）を取得しました。

物件番号	新規取得物件	用途 (注1)	所在（住居表示）	取得価格 (注2)	取得日
B38	湯島ファーストビル	事務所・駐車場	東京都文京区湯島 三丁目19番11号	2,100 百万円	平成 24 年 8 月 29 日
B39	道玄坂スクエア	事務所・店舗・ 共同住宅	東京都渋谷区円山町 5 番 18 号	2,300 百万円	平成 24 年 11 月 22 日
D24	グレンパーク札幌 プレミアタワー	共同住宅・店舗	北海道札幌市中央区 南三条西一丁目2番3他 (地番) (注3)	2,050 百万円	平成 24 年 6 月 28 日
合計				6,450 百万円	—

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。

また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

(注3) 「グレンパーク札幌プレミアタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。

C. 現ポートフォリオ構成

以上の新規物件の取得の結果、平成 24 年 11 月 30 日現在において、本投資法人が保有する物件は、商業施設 24 件、オフィスビル 37 件、商業施設とオフィスビルの複合施設 1 件、ホテル 6 件、オフィスビルとホテルの複合施設 1 件、住居 24 件及びその他 1 件の合計 94 件（取得価格の総額 429,033 百万円）であり、また、前期末と比較し、総賃貸可能面積は 903,995.65 m² (273,458.68 坪) から 918,643.45 m² (277,889.64 坪) となり、テナント総数は前期末の 1,403 から 1,550 となりました。この他、匿名組合持分への出資 2 件（出資総額 2,450 百万円）を過去（平成 24 年 5 月期）に行なっており、同時に各出資先の合同会社が保有する運用資産の優先交渉権を保有しています。

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、比較的安定した稼働率を確保しました。その結果、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、94.6%から 95.9%の間で推移し、当期末では 94.6%となっております。

(ハ) 資金調達概要

当期においては、借入金の返済資金及び特定資産の取得資金調達を目的として、各種借入を行いました。また、平成24年7月5日付で第7回無担保投資法人債6,500百万円（以下「第7回債」といいます。）を、同年8月6日付で第8回無担保投資法人債10,000百万円（以下「第8回債」といいます。）をそれぞれ発行し、本合併に伴いNCIから承継した相対的に高コストの借入金を期限前弁済し、将来の金利負担軽減を図りました。

これらの結果、前期末時点及び当期における借入金の借入及び返済並びに投資法人債の発行を踏まえた当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	174,916	165,106	△9,810
借入金合計	174,916	165,106	△9,810
投資法人債	45,000	61,500	16,500
有利子負債合計	219,916	226,606	6,689

なお、1年以内に返済を迎える借入金は59,880百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は10,000百万円です。

また、平成24年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付	: AA-
株式会社格付投資情報センター	発行体格付	: A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付	: A3
		見通し：安定的
		方向性：安定的
		見通し：安定的

(ニ) 当期の業績及び分配概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益15,973百万円（前期比1.4%増）、不動産賃貸事業利益8,597百万円（前期比0.7%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7,003百万円（前期比0.6%増）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4,635百万円（前期比4.4%減）、当期純利益は4,635百万円（前期比4.4%減）となりました。

当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益4,635百万円に、配当積立金取崩額1,149百万円を加算した5,784百万円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は2,750円となりました。

本投資法人では、今後とも分配金水準に留意しつつ、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、配当積立金の有効活用を図っていきたく考えております。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

欧州債務問題の長期化等海外経済の景気失速懸念は払拭しえず、また個人消費は急速な改善を見込みづらい状況にあり、日本を取り巻く経済環境は予断を許さぬ状況が続くものと予想されます。

しかしながら、わが国の不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に、市況改善の兆しが見られます。また、不動産賃貸市場においては、いわゆるSクラス・Aクラスを中心に空室率の改善が散見される一方で、未だ企業のコスト削減の意識は強く、市場全体が本格的な空室率改善に向かうには、一定の時間を要するものと思われ、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下においては、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとの良好なリレーションシップの維持・向上やマーケット状況にあわせた適切な賃料設定等、柔軟かつ慎重な対応が必要と認識しております。これに加えて、金融機関との関係の維持・強

化、IR 活動を通じた市場への情報発信等も重要な課題と考えております。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長を本投資法人の重要な戦略的課題と位置づけております。本投資法人は中長期にわたり安定的な収益を確保しうるポートフォリオを構築するために、スポンサーである丸紅株式会社を含めた広範なネットワークを最大限に活用しつつ、既存のポートフォリオをも勘案し、市場動向を的確に把握しつつ不動産の「本源的価値」を見極めた上、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を図ってまいります。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオの入替も検討してまいります。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

本投資法人は、安定的な内部成長に努めており、特に、本合併に伴うシナジー効果を内部成長に取り込む運用を目指してまいります。合併により承継した旧 NCI 物件については、稼働率や収益性において一段の改善の余地があり、引き続き注視していく方針です。また、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、建物管理及びサービスの質の向上等による、テナント満足度アップを目指すとともに、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る稼働率や賃料水準の維持・向上、さらにはコスト削減等の不断的努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

(ニ) 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、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っております。

今後とも、長期・固定金利ベースでの資金調達を原則としつつ、資本市場の動向を捉え投資法人債の発行も行うなど、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、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の構築を図り、併せて更なる金融コストの削減にも努めてまいります。

（注）LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末評価額－期末帳簿価額）

(ホ) 運用状況の見通し

A. 決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行

本投資法人は、平成 24 年 12 月 20 日に返済期限が到来した既存借入金（14,200 百万円）の返済資金に充当することを目的として、平成 24 年 10 月 24 日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成 24 年 11 月 30 日付で第 9 回債 10,000 百万円及び第 10 回債 4,000 百万円の発行を決定し、第 9 回債を平成 24 年 12 月 19 日付、第 10 回債を平成 24 年 12 月 12 日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。なお、各投資法人債の概要は、以下のとおりです。

第 9 回無担保投資法人債

名称	: ユナイテッド・アーバン投資法人第 9 回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	: 10,000 百万円
払込金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
償還金額	: 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
利率	: 年 0.62%
担保・保証	: 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
払込期日	: 平成 24 年 12 月 19 日
償還方法・償還期限	: 平成 28 年 12 月 19 日に本投資法人債の総額を償還する。 * 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日	: 毎年 6 月 19 日及び 12 月 19 日
投資法人債管理者	: 三菱 UFJ 信託銀行株式会社

資金使途 : 既存借入金の返済資金

第10回無担保投資法人債

名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第10回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 4,000百万円

払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円

利率 : 年0.69%

担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。

払込期日 : 平成24年12月12日

償還方法・償還期限 : 平成29年12月12日に本投資法人債の総額を償還する。
* 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

利払期日 : 毎年6月12日及び12月12日

財務代理人 : 三井住友信託銀行株式会社

資金使途 : 既存借入金の返済資金

B. 運用状況の見通し

平成25年5月期(第19期:平成24年12月1日~平成25年5月31日)及び平成25年11月期(第20期:平成25年6月1日~平成25年11月30日)の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。平成25年5月期及び平成25年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記10ページ記載の「平成25年5月期(第19期:平成24年12月1日~平成25年5月31日)及び平成25年11月期(第20期:平成25年6月1日~平成25年11月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成25年5月期

営業収益	15,466百万円
営業利益	6,478百万円
経常利益	4,692百万円
当期純利益	4,692百万円
1口当たり分配金	2,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成25年11月期

営業収益	15,682百万円
営業利益	6,401百万円
経常利益	4,901百万円
当期純利益	4,901百万円
1口当たり分配金	2,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

③ 参考情報

1. 既存借入金の返済

本投資法人は、第 9 回債及び第 10 回債の発行による手取金及び自己資金を充当し、平成 24 年 12 月 20 日付で以下の借入金を返済しました。

借入金名称	借入先	借入金額	借入日	返済期限
タームローン16	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000百万円	平成19年 9月27日	
タームローン17	株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社埼玉りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 第一生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社	10,200百万円	平成19年 12月20日	平成24年 12月20日
合 計		14,200百万円	-	-

2. コミットメントラインの新規設定及び既存コミットメントライン契約の変更

平成 24 年 12 月 25 日付にて、新たなコミットメントラインの設定及び既存コミットメントラインの借入極度額の変更を行っています。

この結果、本投資法人のコミットメントライン契約に基づく借入極度額の総額は 15,500 百万円から 30,000 百万円に増加しました。

a. 新規コミットメントラインの設定

参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入極度額 : 9,000 百万円
契約締結日 : 平成 24 年 12 月 25 日
契約期間 : 平成 24 年 12 月 25 日～平成 25 年 12 月 24 日
担保の有無 : 無担保・無保証

b. 既存コミットメントライン契約の変更 (注)

参加金融機関 : 三井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
借入極度額 : (変更前) 13,500 百万円
(変更後) 19,000 百万円
当初契約締結日 : 平成 24 年 6 月 22 日
契約変更日 : 平成 24 年 12 月 25 日
契約期間 : 平成 24 年 6 月 22 日～平成 25 年 6 月 21 日
担保の有無 : 無担保・無保証

(注) 借入極度額以外に契約内容の変更はありません。

3. 資産の譲渡

本投資法人は、平成 24 年 12 月 27 日付で、以下の資産を譲渡しました。

(単位：百万円。単位未満切捨て)

物件番号	用途	物件名	所在地	帳簿価格 (平成 24 年 11 月 30 日時点)	譲渡価格 (注 1)	帳簿価格と 譲渡価格の 差額(注 2)	譲渡日
B23	オフィスビル	パシフィックマークス 新川	東京都 中央区	2,730 百万円	2,900 百万円	169 百万円	平成 24 年 12 月 27 日

(注 1) 譲渡価格は、譲渡に係る売買契約に記載された売買価格に基づき記載しています。

また、金額には、譲渡に係る諸経費、租税公課等の精算金及び消費税等を含みません。

(注 2) 帳簿価格と譲渡価格の差額は、平成 24 年 11 月 30 日時点の帳簿価格を用いて算出した参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。

4. 訴訟等について

- a. 本合併に際して旧 NCI 投資主 5 名（対象口数 13,781 口）との間で東京地方裁判所において係属していた投資口買取価格決定申立事件については、2 名（対象口数 118 口）につき、平成 24 年 2 月 20 日付の東京地方裁判所決定を受けて、買取価格で合意し、本投資法人による支払いを実行いたしました。東京高等裁判所に抗告した 3 名（対象口数 13,663 口）のうち 2 名（対象口数 892 口）については、東京高等裁判所から抗告棄却が為され、また、最高裁判所において特別抗告が棄却されたことから、本投資法人による支払いを実行いたしました。残る 1 名（対象口数 12,771 口）については、本書の日付現在、東京高等裁判所にて係属中です。
- b. 心齋橋 OPA 本館（以下「OPA 本館」といいます。）及び心齋橋 OPA きれい館（以下「OPA きれい館」といいます。）の賃借人である株式会社 OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該 2 物件に係る賃料減額請求訴訟が、平成 24 年 10 月 15 日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、本書の日付現在、大阪地方裁判所にて係属しています。
- 原告は、OPA 本館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 20%の減額、OPA きれい館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えており、今後の裁判手続きにおいては、その旨を主張していく方針です。

平成25年5月期（第19期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び
 平成25年11月期（第20期：平成25年6月1日～平成25年11月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月期（第19期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）（182日） 平成25年11月期（第20期：平成25年6月1日～平成25年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたり、平成24年11月30日時点で本投資法人が保有している94物件から、平成24年12月27日付で「パシフィックマークス新川」を売却した後、平成25年11月30日（第20期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の2,103,383口を前提としています。 平成25年11月30日（第20期末）までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、本日現在有効な賃貸借契約に、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率を考慮して算出しています。 賃料収入（共益費含む）については、平成25年5月期に13,805百万円、平成25年11月期に13,976百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成25年5月期に401百万円、平成25年11月期に404百万円を見込んでいます。 テナントから収受する水道光熱費等については、平成25年5月期に940百万円、平成25年11月期に1,050百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでいます。 なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する運用資産等に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成25年5月期に1,311百万円、平成25年11月期に1,330百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 外注委託費については、平成25年5月期に1,091百万円、平成25年11月期に1,070百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成25年5月期に990百万円、平成25年11月期に1,140百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成25年5月期に344百万円、平成25年11月期に439百万円を見込んでいます。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成25年5月期に3,198百万円、平成25年11月期に3,268百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月期の一時的な費用として、平成24年12月12日発行の第10回債及び同年12月19日発行の第9回債に係る発行費用89百万円を見込んでいます。 有利子負債に係る支払利息等（融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。）に関しては、平成25年5月期に1,634百万円、平成25年11月期に1,440百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月期営業期間中、平成24年12月に投資法人債の発行による既存借入金の返済を行っています。詳細は、前記「2.運用方針及び運用状況（2）運用状況②次期の見通し（ホ）運用状況の見通しA.決算後に生じた重要な事実 投資法人債の発行」並びに「③参考情報1.既存借入金の返済」をご参照ください。 平成25年1月18日現在、226,356百万円の有利子負債残高（150,856百万円の借入金残高、及び75,500百万円の投資法人債発行残高）があります。 本書の日付以降、平成25年5月期中には、平成25年3月に既存借入金の返済期限が到来しますが、当該借入金のリファイナンス後も有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。 平成25年11月期中には、平成25年6月に既存借入金の返済期限及び発行済み投資法人債の償還期限並びに平成25年9月に既存借入金の返済期限が到来しますが、当該借入金及び投資法人債のリファイナンス後も有利子負債残高に概ね変動は無いことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・平成 25 年 5 月期の分配金については、当期末処分利益 4,692 百万円に配当積立金取崩額 1,093 百万円を加算した 5,784 百万円を分配することを前提としています。 ・平成 25 年 11 月期の分配金については、当期末処分利益 4,901 百万円に配当積立金取崩額 883 百万円を加算した 5,784 百万円を分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		12,415,462	12,326,467
信託現金及び信託預金	※1	24,569,540	25,507,953
営業未収入金		238,365	270,948
前払費用		460,186	87,431
その他		12,056	21,024
流動資産合計		37,695,611	38,213,825
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	19,680,954	19,940,212
減価償却累計額		△1,936,560	△2,292,382
建物(純額)		17,744,393	17,647,830
構築物	※1	141,023	145,079
減価償却累計額		△73,153	△81,165
構築物(純額)		67,869	63,914
機械及び装置		226,171	233,617
減価償却累計額		△47,864	△60,344
機械及び装置(純額)		178,307	173,273
工具、器具及び備品		7,769	19,298
減価償却累計額		△552	△1,389
工具、器具及び備品(純額)		7,217	17,909
土地	※1	39,221,351	39,227,659
建設仮勘定		2,799	4,817
信託建物	※1	147,614,250	152,057,284
減価償却累計額		△21,984,473	△24,596,701
信託建物(純額)		125,629,777	127,460,583
信託構築物	※1	1,240,457	1,259,228
減価償却累計額		△544,053	△588,961
信託構築物(純額)		696,403	670,266
信託機械及び装置		1,113,320	1,273,573
減価償却累計額		△326,228	△397,313
信託機械及び装置(純額)		787,092	876,260
信託工具、器具及び備品	※1	185,986	228,649
減価償却累計額		△68,024	△80,464
信託工具、器具及び備品(純額)		117,961	148,185
信託土地	※1	228,870,572	232,483,446
信託建設仮勘定		359	11,750
有形固定資産合計		413,324,104	418,785,896
無形固定資産			
ソフトウェア		2,660	2,006
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		585,575	585,575
信託その他無形固定資産		252,423	245,758
無形固定資産合計		1,990,014	1,982,696

(単位：千円)

	前期 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
投資その他の資産		
投資有価証券	2,408,885	2,212,516
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	77,939	78,119
長期前払費用	1,519,858	1,220,937
投資その他の資産合計	4,016,684	3,521,574
固定資産合計	419,330,803	424,290,167
資産合計	457,026,414	462,503,993

(単位：千円)

	前期 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,923,434	2,240,075
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	46,988,395	59,880,000
未払費用	907,863	919,945
未払分配金	30,655	29,692
未払法人税等	605	605
未払消費税等	366,981	42,031
前受金	295,313	288,695
信託前受金	1,918,201	1,862,964
預り金	2,501	4,595
信託預り金	32,697	58,825
その他	1,200,428	1,154,431
流動負債合計	53,667,077	76,481,862
固定負債		
投資法人債	45,000,000	51,500,000
長期借入金	127,928,000	105,226,000
預り敷金及び保証金	※1 3,099,906	3,043,334
信託預り敷金及び保証金	※1 21,649,249	21,719,765
固定負債合計	197,677,156	181,489,099
負債合計	251,344,233	257,970,962
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	165,924,928	165,924,928
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	11,359,014	10,424,661
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,849,949	4,635,153
剰余金合計	39,757,252	38,608,102
投資主資本合計	205,682,180	204,533,030
純資産合計	※4 205,682,180	204,533,030
負債純資産合計	457,026,414	462,503,993

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
営業収益			
貸貸事業収入	※1	14,623,495	14,372,714
その他貸貸事業収入	※1	1,107,816	1,515,402
匿名組合分配金		27,864	84,992
営業収益合計		15,759,176	15,973,109
営業費用			
貸貸事業費用	※1	7,074,185	7,291,077
不動産等売却損	※2	95,891	—
資産運用報酬		1,264,692	1,281,799
資産保管手数料		16,019	16,140
一般事務委託手数料		71,835	69,010
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		266,586	301,020
営業費用合計		8,799,410	8,969,249
営業利益		6,959,765	7,003,860
営業外収益			
受取利息		1,453	1,882
未払分配金除斥益		7,115	3,926
保険金収入		10,638	980
助成金収入		—	8,614
還付加算金		4,478	13
その他		483	3,033
営業外収益合計		24,170	18,450
営業外費用			
支払利息		1,588,557	1,774,933
投資法人債利息		445,718	378,072
投資法人債発行費		67,925	106,045
その他		31,180	127,501
営業外費用合計		2,133,381	2,386,552
経常利益		4,850,554	4,635,758
税引前当期純利益		4,850,554	4,635,758
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		4,849,949	4,635,153
前期繰越利益		—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,849,949	4,635,153

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高	165,924,928		165,924,928	
当期末残高	※ 165,924,928		165,924,928	
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高	23,548,287		23,548,287	
当期末残高	23,548,287		23,548,287	
配当積立金				
当期首残高	12,492,873		11,359,014	
当期変動額				
配当積立金の取崩	△1,133,858		△934,353	
当期変動額合計	△1,133,858		△934,353	
当期末残高	11,359,014		10,424,661	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高	4,650,444		4,849,949	
当期変動額				
剰余金の分配	△4,650,444		△4,849,949	
当期純利益	4,849,949		4,635,153	
当期変動額合計	199,505		△214,796	
当期末残高	4,849,949		4,635,153	
剰余金合計				
当期首残高	40,691,605		39,757,252	
当期変動額				
配当積立金の取崩	△1,133,858		△934,353	
剰余金の分配	△4,650,444		△4,849,949	
当期純利益	4,849,949		4,635,153	
当期変動額合計	△934,353		△1,149,150	
当期末残高	39,757,252		38,608,102	
投資主資本合計				
当期首残高	206,616,534		205,682,180	
当期変動額				
配当積立金の取崩	△1,133,858		△934,353	
剰余金の分配	△4,650,444		△4,849,949	
当期純利益	4,849,949		4,635,153	
当期変動額合計	△934,353		△1,149,150	
当期末残高	205,682,180		204,533,030	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高	△30,869		—	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,869		—	
当期変動額合計	30,869		—	
当期末残高	—		—	

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△30,869	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,869	—
当期変動額合計	30,869	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
当期首残高	206,585,664	205,682,180
当期変動額		
配当積立金の取崩	△1,133,858	△934,353
剰余金の分配	△4,650,444	△4,849,949
当期純利益	4,849,949	4,635,153
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,869	—
当期変動額合計	△903,483	△1,149,150
当期末残高	205,682,180	204,533,030

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
I. 当期末処分利益	4,849,949,984 円	4,635,153,165 円
II. 配当積立金取崩額	934,353,266 円	1,149,150,085 円
III. 分配金の額	5,784,303,250 円	5,784,303,250 円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,750 円)	(2,750 円)
IV. 次期繰越利益	—	—
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。</p> <p>当期については、当期末処分利益4,849,949,984円に、配当積立金残高11,359,014,811円のうち934,353,266円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した5,784,303,250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。</p> <p>当期については、当期末処分利益4,635,153,165円に、配当積立金残高10,424,661,545円のうち1,149,150,085円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した5,784,303,250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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,850,554	4,635,758
減価償却費	3,057,067	3,132,823
不動産等売却損	95,891	—
受取利息及び有価証券利息	△1,453	△1,882
支払利息及び投資法人債利息	2,034,275	2,153,005
投資法人債発行費	67,925	106,045
営業未収入金の増減額 (△は増加)	52,859	△32,583
未収消費税等の増減額 (△は増加)	574,923	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△363,950	382,517
長期前払費用の増減額 (△は増加)	18,575	17,634
営業未払金の増減額 (△は減少)	903,820	192,610
未払費用の増減額 (△は減少)	△23,791	34,270
未払消費税等の増減額 (△は減少)	366,545	△324,967
前受金の増減額 (△は減少)	△10,240	△6,617
信託前受金の増減額 (△は減少)	△45,706	△55,236
預り金の増減額 (△は減少)	48	2,094
信託預り金の増減額 (△は減少)	△4,460	26,127
預り敷金及び保証金償却額	△69,165	△56,370
信託預り敷金及び保証金償却額	△29,831	△258,926
その他	△101,785	△28,615
小計	11,372,101	9,917,686
利息の受取額	1,432	1,861
利息の支払額	△2,037,594	△1,907,144
法人税等の支払額	△6,921	△11,210
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,329,018	8,001,193
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	236,688	—
有形固定資産の取得による支出	△2,305,374	△291,985
信託有形固定資産の取得による支出	△6,513,704	△8,193,201
信託無形固定資産の取得による支出	△14,508	—
投資有価証券の払戻による収入	59,427	198,635
投資有価証券の取得による支出	△2,470,580	—
差入敷金及び差入保証金の返還による収入	25,365	—
信託敷金及び保証金の差入による支出	△30	△180
預り敷金及び保証金の受入による収入	119,455	91,158
預り敷金及び保証金の返還による支出	△75,010	△91,359
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	364,975	550,982
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△660,694	△221,540
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,233,990	△7,957,490
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	32,200,000	21,400,000
長期借入金の返済による支出	△18,359,885	△31,210,395
投資法人債の発行による収入	9,932,074	16,397,429
投資法人債の償還による支出	△17,000,000	—
分配金の支払額	△5,775,136	△5,781,339
財務活動によるキャッシュ・フロー	997,052	805,694
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△907,918	849,396
現金及び現金同等物の期首残高	37,685,819	36,777,901
現金及び現金同等物の期末残高	36,777,901	37,627,297

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 建物 2年～67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 3年～15年 (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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</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16,667千円です。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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 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 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>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※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以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
信託現金及び信託預金	207,102	207,122
建物	2,123,593	2,070,225
構築物	15,504	13,592
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,387,153	2,349,960
信託構築物	1,690	1,663
信託工具、器具及び備品	1,359	2,531
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	8,941,129	8,949,823

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	1,354,308	1,354,308
合計	1,762,480	1,762,480

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)

	前期 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
コミットメントライン契約の総額	15,500,000	15,500,000
借入残高	—	—
差引	15,500,000	15,500,000

3. 偶発債務

前期（平成24年5月31日）

該当事項はありません

当期（平成24年11月30日）

心齋橋 OPA 本館（以下「OPA 本館」といいます。）及び心齋橋 OPA きれい館（以下「OPA きれい館」といいます。）の賃借人である株式会社 OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告は、OPA 本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPA きれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えており、今後の裁判手続きにおいては、その旨を主張していく方針です。

仮に原告の減額請求が全額認められた場合には、原告に対して総額232百万円（平成24年3月1日以降、平成24年11月末日までの9ヶ月分の賃料について減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

※4. 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

(単位：千円)

	前期 平成24年5月31日	当期 平成24年11月30日
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入	12,767,323		12,554,472	
共益費収入	1,361,047		1,327,088	
駐車場収入	400,972		399,145	
その他賃貸収入(注1)	94,151	14,623,495	92,008	14,372,714
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	905,278		1,012,942	
賃貸事業一時収入	133,993		435,037	
その他雑収入	68,544	1,107,816	67,422	1,515,402
不動産賃貸事業収益合計		15,731,312		15,888,117
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	1,319,098		1,326,967	
外注委託費	1,055,685		1,015,577	
水道光熱費	949,603		1,078,341	
損害保険料	17,817		17,684	
修繕費(注3)	342,145		345,587	
減価償却費	3,057,067		3,132,823	
その他賃貸事業費用	332,767		374,096	
不動産賃貸事業費用合計		7,074,185		7,291,077
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		8,657,126		8,597,039

(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。

※2. 不動産等売却損の内訳

前期(自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日) (単位：千円)

ベルファア宇治		
不動産等売却収入	428,855	
不動産等売却原価	504,143	
その他売却費用	20,603	
不動産等売却損		95,891

当期(自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
発行可能投資口総口数	10,000,000口		10,000,000口	
発行済投資口数	2,103,383口		2,103,383口	

[税効果会計に関する注記]

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)

	前期	当期
	平成24年5月31日	平成24年11月30日
繰延税金資産(固定)		
合併時受入評価差額	24,683,483	24,729,389
その他	816	714
小計	24,684,300	24,730,104
評価性引当額	△24,684,300	△24,730,104
計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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

	前期	当期
	平成24年5月31日	平成24年11月30日
法定実効税率(調整)	39.33%	36.59%
支払分配金の損金算入額	△19.71%	△37.64%
評価性引当額の増減	△19.62%	1.06%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、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において、賃貸用の不動産等資産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	129,766,132	131,056,665
	期中増減額(注2)	1,290,532	△583,357
	期末残高	131,056,665	130,473,307
	期末時価(注3)	124,118,000	124,018,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	195,170,392	194,921,700
	期中増減額(注2)	△248,692	4,351,795
	期末残高	194,921,700	199,273,496
	期末時価(注3)	205,280,000	208,761,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	48,687,513	52,820,037
	期中増減額(注2)	4,132,523	△96,086
	期末残高	52,820,037	52,723,951
	期末時価(注3)	53,454,000	51,663,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	34,769,152	34,477,378
	期中増減額(注2)	△291,774	1,821,667
	期末残高	34,477,378	36,299,045
	期末時価(注3)	35,513,000	38,037,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	1,762,051	1,783,254
	期中増減額(注2)	21,203	△32,227
	期末残高	1,783,254	1,751,026
	期末時価(注3)	1,860,000	1,880,000

用途		前期	当期
		自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	410,155,242	415,059,035
	期中増減額(注2)	4,903,792	5,461,792
	期末残高	415,059,035	420,520,827
	期末時価(注3)	420,225,000	424,359,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規2物件の取得(合計6,634,552千円)及び資本的支出(1,823,464千円)等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡(504,143千円)及び減価償却費(3,057,067千円)等によるものです。
 当期の主な増加額は新規3物件の取得(合計6,768,456千円)及び資本的支出(1,821,061千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(3,132,823千円)等によるものです。
 (注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[開示の省略]

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
1口当たり純資産額	97,786円	97,240円
1口当たり当期純利益	2,305円	2,203円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、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2) 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。

	(千円)	前期	当期
		自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	自平成24年6月1日 至平成24年11月30日
当期純利益	(千円)	4,849,949	4,635,153
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)	4,849,949	4,635,153
期中平均投資口数	(口)	2,103,383	2,103,383

[重要な後発事象に関する注記]

投資法人債の発行

本投資法人は、平成24年12月20日に返済期限が到来した既存借入金(14,200百万円)の返済資金に充当することを目的として、平成24年10月24日に開催した本投資法人役員会での承認に基づき、平成24年11月30日付で第9回無担保投資法人債10,000百万円(以下「第9回債」といいます。)及び第10回無担保投資法人債4,000百万円(以下「第10回債」といいます。)の発行を決定し、第9回債を平成24年12月19日付、第10回債を平成24年12月12日付で発行し、それぞれ払込が完了しました。なお、各投資法人債の概要は、以下のとおりです。

第9回無担保投資法人債

名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第9回無担保投資法人債
 (投資法人債間限定同順位特約付)
 発行総額 : 10,000百万円
 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
 利率 : 年0.62%
 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
 払込期日 : 平成24年12月19日
 償還方法・償還期限 : 平成28年12月19日に本投資法人債の総額を償還する。
 * 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
 利払期日 : 毎年6月19日及び12月19日

投資法人債管理者 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
 資金使途 : 既存借入金の返済資金

第10回無担保投資法人債

名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第10回無担保投資法人債
 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
 発行総額 : 4,000百万円
 払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
 償還金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
 利率 : 年0.69%
 担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
 払込期日 : 平成24年12月12日
 償還方法・償還期限 : 平成29年12月12日に本投資法人債の総額を償還する。
 * 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
 利払期日 : 毎年6月12日及び12月12日
 財務代理人 : 三井住友信託銀行株式会社
 資金使途 : 既存借入金の返済資金

(9) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の異動はありません。
 なお、最近5年間における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20年6月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	(注1)
平成20年7月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	(注2)
平成22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注3)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注4)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注5)
平成23年7月6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注6)

- (注1) 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2) 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。
- (注3) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。
- (注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました(NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます)。
- (注5) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済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6) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済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。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期		当期	
				平成24年5月31日		平成24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)	7,424,203	1.6	7,421,885	1.6
		地方	7,744,168	1.7	7,662,295	1.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,378,868	2.9	13,369,594	2.9
			東京23区	9,793,393	2.1	9,911,991	2.1
			首都圏地域	9,735,757	2.1	9,678,061	2.1
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,775,400	0.4	1,760,879	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,600,274	1.0	4,554,213	1.0
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,075,595	0.7	3,092,461	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	843,630	0.2	833,376	0.2	
	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				58,371,293	12.8	58,284,759	12.6
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,579,234	0.3	1,579,911	0.3
			東京23区	23,951,857	5.2	23,902,127	5.2
			首都圏地域	34,036,205	7.4	33,994,584	7.4
		地方	56,320,994	12.3	55,912,503	12.1	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,320,187	13.4	63,556,980	13.7
			東京23区	5,688,087	1.2	7,836,547	1.7
			首都圏地域	47,688,955	10.4	47,564,237	10.3
		地方	47,316,449	10.4	47,356,083	10.2	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	25,146,808	5.5	25,081,528	5.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,653,285	0.8	3,604,717	0.8
		地方	17,644,267	3.9	17,722,612	3.8	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,255,896	0.5	2,230,046	0.5
			東京23区	10,297,681	2.3	10,216,488	2.2
			首都圏地域	2,139,186	0.5	2,128,384	0.5
		地方	15,865,387	3.5	17,798,288	3.8	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	1,783,254	0.4	1,751,026	0.4	
小計				356,687,741	78.0	362,236,068	78.3
匿名組合出資持分(注6)				2,408,885	0.5	2,212,516	0.5
預金等のその他資産				39,558,493	8.7	39,770,649	8.6
資産総額計				457,026,414	100.0	462,503,993	100.0

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

まれていません。

(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。

(注6) 合同会社吉祥寺 YCM ファンディングを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び合同会社オイラーを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

	前期 平成24年5月31日		当期 平成24年11月30日	
	金額(千円)	対総資産比率(%)	金額(千円)	対総資産比率(%)
負債総額	251,344,233	55.0	257,970,962	55.8
純資産総額	205,682,180	45.0	204,533,030	44.2
資産総額	457,026,414	100.0	462,503,993	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

平成24年11月30日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
匿名組合出資持分	合同会社吉祥寺YCMファンディング 匿名組合出資持分(注2)	1,967,958	2,722,109	0.4
匿名組合出資持分	合同会社オイラー 匿名組合出資持分(注2)	244,557	278,038	0.1
	合計	2,212,516	3,000,148	0.5

(注1) 規約に従い、匿名組合の構成資産(運用対象資産)が不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額にて評価し、また金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後、これらの合計額から匿名組合の負債合計額を控除して、匿名組合出資持分に相当する純資産額をもって評価しております。

(注2) 上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地(住居表示)
合同会社吉祥寺 YCM ファンディング匿名組合出資持分	「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の不動産を信託する信託の受益権	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号
合同会社オイラー 匿名組合出資持分	「四谷213ビル(注)」の不動産を信託する信託の受益権	東京都新宿区四谷二丁目1番3

(注) 平成24年9月3日付で、「四谷東急ビル」から「四谷213ビル」に名称変更しています。

② 投資不動産物件

平成24年11月30日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

(イ) 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要1

不動産等資産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築年月、所有形態及び担保設定の状況は以下のとおりです。

(平成24年11月30日現在)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・ 階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保 設定 の 有無
							土地	建物	
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷 四丁目1番1号	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年3月 (注6)	所有権	所有権	無
A2	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	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権	無
A3	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	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権	無
A4	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	5,198.20	12,944.65	SRC B2/5F	平成10年3月	所有権	所有権	有 (注24)
A5	イオンモール宇城	熊本県宇城市小川町 河江1番地1	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成9年10月	所有権/ 定期借地権 (注3)	所有権	無
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区 天神二丁目3番24号	1,138.66	5,393.09 (注7)	RC B1/7F	平成17年11月	所有権	所有権	無
A7	ヤマダ電機テック ランド堺本店	大阪府堺市東区 八下町一丁目5番1号	10,702.86	8,637.63	S 3F	平成14年5月	所有権	所有権	無
A8	宮前ショッピング センター	神奈川県川崎市宮前区 犬蔵三丁目9番12号	6,937.54	17,338.54	RC 4F	平成5年10月	所有権	所有権	無
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 三丁目3番1号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	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	320.39	2,265.15	RC B1/8F	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田 六丁目7番8号	1,596.82	8,075.04	SRC B1/7F	平成4年6月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市 売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	S B1/3F	平成9年11月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システ ムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区 磯子一丁目1番1他	53,363.57	-	-	-	所有権 (共有) (注3)	-	無
A14	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	375.17	2,238.82	S・RC B1/9F	平成19年9月	所有権	所有権	無
A15	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西 心齋橋一丁目4番3号	2,430.23	25,865.61	S・RC B3/12F	平成6年11月	所有権	所有権	無
A16	心齋橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西 心齋橋一丁目9番2号	946.53	4,923.95	S・SRC B2/5F	平成10年7月	所有権	所有権	無
A19	アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五 丁目27番7号	308.02	816.60	S・RC B1/4F	平成18年2月	所有権	所有権	無
A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区 中央二丁目4番5号	736.01	4,082.94	S・SRC B1/7F	平成9年3月	所有権	所有権	無
A21	モラージュ柏	千葉県柏市大山台 二丁目3番地1他	83,810.27	54,689.28	S 2F	平成16年6月	所有権/ 賃借権 (注3)	所有権	無
A23	イトーヨーカドー 尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山 町石原116番地4他	34,612.39	56,371.77	S 6F	平成10年10月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	有 (注25)
A24	横浜狩場ショッピング センター(注27)	神奈川県横浜市保土ヶ谷 区狩場町164番地1他	7,093.66	10,628.44	S 5F	平成19年9月	所有権	所有権	無
A25	Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘 二丁目9番6号	828.70	2,771.59	S・SRC B1/8F	平成21年5月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・ 階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保設定 の有無
							土地	建物	
A26	アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	749.42	4,452.39	S・RC B1/7F	平成22年4月	所有権	所有権	無
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	9,193.00	-	-	-	所有権	-	無
A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	7,594.00	-	-	-	所有権	-	無
B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B2	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	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年2月	所有権	区分所有権 (注4)	無
B3	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	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年9月	所有権	所有権	無
B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	703.24	5,218.55	SRC・RC B1/9F	平成元年9月	所有権 (共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	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	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年6月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1	8,615.20	51,254.06	S・RC・ SRC B2/14F	昭和62年4月	所有権	所有権	無
B8	UUR東陽町ビル(注28)	東京都江東区東陽二丁目4番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成2年11月	所有権	所有権	無
B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	690.93	6,318.81	S・RC B1/10F	平成6年10月	所有権	所有権	無
B10	日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	3,464.39	22,952.71	SRC・RC B2/12F	昭和61年2月	所有権 (共有) (注3)	所有権 (共有) (注4)	無
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	3,201.80	19,802.22	SRC・RC B2/7F	平成元年3月	所有権	所有権	無
B12	UUR築地ビル	東京都中央区入船三丁目3番8号	1,418.01	6,936.48	S 7F	平成11年11月	所有権	所有権	無
B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	3,302.07	14,507.92	SRC B2/13F	平成2年3月	所有権	所有権	無
B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	2,525.41	15,387.49	SRC B1/12F	平成4年10月	所有権	所有権	無
B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	2,876.94	15,017.17	SRC・RC B2/7F	平成5年5月	所有権	所有権	無
B16	大森シティビル	東京都大田区大森北一丁目1番10号	1,041.44	6,550.12	SRC B2/9F	昭和55年7月	所有権	所有権	無
B17	赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	1,328.93	4,795.06	RC B1/6F	昭和59年4月	所有権	所有権	無
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	428.62	1,972.43	S 7F	平成8年8月	所有権	所有権	無
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	550.67	3,627.03	SRC B1/7F	平成3年4月	所有権	所有権	無
B20	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	390.86	1,895.87	SRC B1/7F	平成6年3月	所有権	所有権	無
B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1他	1,040.76	7,511.49	SRC B1/10F	平成5年8月	所有権 (注8)	区分所有権 (注4)	無
B22	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	475.00	4,141.89	SRC B1/10F	平成3年10月	所有権	所有権	無
B23	パシフィックマークス新川(注29)	東京都中央区新川一丁目5番17号	949.85	6,058.75	SRC B1/12F	平成4年5月	所有権	所有権	無
B25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	1,183.52	10,694.91	S・SRC B1/13F	平成16年8月	所有権 (共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B26	藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	1,401.61	8,331.90	S・RC B2/8F	平成5年2月	敷地権所有 権(共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・ 階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保設定 の有無
							土地	建物	
B27	リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目 4番9号他	1,474.05	6,598.52	SRC B1/7F	平成3年11月	敷地権所有 権(共有) (注3)	区分所有権 (注4)	無
B28	パシフィックマークス 青葉台	東京都目黒区青葉台三 丁目10番1号	701.83	3,215.11	SRC B1/7F	平成5年10月	所有権	区分所有権 (注4)	無
B29	大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三 丁目43番1号	455.94	2,317.67	SRC 7F	平成2年3月	借地権 (注3)	所有権	無
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁 目2番16号	257.87	2,038.70	SRC 10F	昭和60年8月	所有権	所有権	無
B31	パシフィックマークス 西梅田	大阪府大阪市北区梅田 二丁目6番13号他	2,053.30	16,142.54	S・SRC B1/18F	平成9年3月	所有権	所有権	無
B32	パシフィックマークス 肥後橋	大阪府大阪市西区江戸 堀一丁目10番8号	1,284.23	9,596.62	SRC B1/9F	昭和58年10月	所有権	所有権	無
B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦 一丁目6番5号	1,342.54	8,219.53	SRC・RC・S B1/11F	平成3年11月	所有権	所有権	無
B34	パシフィックマークス 江坂	大阪府吹田市豊津町9 番1号	3,929.31	33,316.53	SRC B2/20F	昭和50年3月	所有権	所有権	無
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	北海道札幌市中央区北 一条西七丁目4番地4他	987.04	6,048.97	SRC B1/8F	平成5年2月	所有権	所有権	無
B36	新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚 別中央一条六丁目2番 15号	1,940.08	3,725.13	SRC B1/6F	平成3年9月	所有権	所有権	無
B37	アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新 横浜三丁目1番地9他	2,733.00	24,412.67	S・SRC B1/15F	平成20年5月	所有権	所有権	無
B38	湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目 19番11号	1,120.85	6,165.88	SRC B1/8F	平成元年2月	所有権	所有権	無
B39	道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町5番 18号	488.93	3,227.62	SRC B1/9F	平成16年10月	敷地権所有 権(共有) (注9)	区分所有権 (注10)	無
C1	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	6,215.31	59,985.37	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権 (一部共有) (注3)	区分所有権 (一部共有) (注4)	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目 23番2号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成11年10月	所有権	所有権	無
C3	MZビル	東京都八王子市明神町 二丁目26番9号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成19年4月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	無
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	神奈川県横浜市中区 弁天通四丁目53番1号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成19年7月	所有権	所有権	無
C5	ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志 一丁目3番70号	3,573.31	13,655.23	SRC・RC B1/14F	平成18年5月	所有権/ 借地権 (注3)	所有権	無
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	東京都新宿区四谷 三丁目14番1号	1,053.16	7,682.82	SRC・RC B1/13F	平成9年1月	所有権	所有権	無
D1	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	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権	無
D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町 10番地7	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年5月	所有権	所有権	無
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込 五丁目20番2号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年2月	所有権 (敷地権)	区分所有権 (注4)	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢 二丁目37番1号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権	無
D5	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	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成6年3月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門 一丁目2番3号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年4月	所有権	所有権	無
D7	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	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成4年3月	所有権	所有権	無
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 四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成2年2月	所有権	所有権	無
D9	アプリーレ新青木 一番館	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目10番6号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成9年9月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示) (注1)	敷地面積 (㎡) (注2) (注3)	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	構造・ 階数 (注2) (注5)	建築年月 (注2)	所有形態		担保 設定 の 有無
							土地	建物	
D10	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	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年2月	所有権	所有権	無
D11	UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市中央区 南町二丁目3番5号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成5年4月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	東京都東久留米市 氷川台一丁目8番4号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区 駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区 駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年3月	所有権	所有権	無
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川 一丁目13番9号	814.54	5,871.77	SRC B1/15F	平成17年2月	所有権 (敷地権) (注11)	区分所有権 (注4)	無
D16	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	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年3月	所有権	所有権	無
D17	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	674.34	3,172.34	RC 11F	平成19年2月	所有権	所有権	無
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区 木町通一丁目3番7号	3,656.44	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年2月	借地権 (注3)	所有権	無
D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区 名駅二丁目5番4号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成20年8月	所有権	所有権	無
D20	UURコート札幌篠路 壱番館	北海道札幌市北区篠路 三条六丁目4番32号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成20年9月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区 泉一丁目14番6号	336.55	2,196.97	S 12F	平成14年9月	所有権	所有権	無
D22	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	1,266.32	4,166.73	RC 11F	平成21年1月	所有権	所有権	無
D23	UURコート錦糸町 (注30)	東京都江東区亀戸一丁 目7番5号	924.27	6,890.13	SRC B1/14F	平成10年2月	所有権	所有権	無
D24	グレンパーク札幌 プレミアタワー	北海道札幌市中央区南 三条西一丁目2番地3 他	1,077.92	10,224.31	RC B1/17F	平成18年9月	所有権	所有権	無
E1	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	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成8年4月	所有権	所有権	無
合計			572,137.08	1,027,414.42					

不動産等資産の概要2

不動産等資産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

(平成24年11月30日現在)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注12)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注13)	期末評価 額の比率 (%)	テナント 数 (注14) (注15)	賃貸 可能面積 (㎡) (注14)	賃貸 契約面積 (㎡) (注14) (注16)	稼働率 (%) (注14)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,903	14,100	3.3	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,444	3,600	0.8	17	13,306.45	13,260.69	99.7
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	769	750	1,050	0.2	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,468	5,290	1.2	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城	11,100	10,031	10,000	2.4	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,490	4,180	1.0	8	4,194.66	3,857.49	92.0
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	3,021	3,000	0.7	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,220	4,240	1.0	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,850	1,660	0.4	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,780	3,220	0.8	9	2,081.50	2,081.50	100.0

物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注12)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注13)	期末評価 額の比率 (%)	テナント 数 (注14) (注15)	賃貸 可能面積 (㎡) (注14)	賃貸 契約面積 (㎡) (注14) (注16)	稼働率 (%) (注14)
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,276	4,060	1.0	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,557 (注26)	3,770	0.9	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,450	11,100	2.6	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,411	1,810	0.4	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心斎橋OPA本館	22,800	22,609	23,000	5.4	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心斎橋OPAきれい館	2,770	2,663	2,800	0.7	1	4,858.61	4,858.61	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,579	1,590	0.4	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,513	2,640	0.6	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	7,023	7,280	1.7	96	40,152.71	39,873.22	99.3
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,641	4,800	1.1	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピングセンタ ー(注27)	2,500	2,414	1,720	0.4	0	11,345.09	0.00	0.0
A25	Luz自由が丘	5,090	5,218	5,170	1.2	20	2,283.47	2,035.84	89.2
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,391	3,390	0.8	13	3,925.49	3,925.49	100.0
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	2,740	2,910	0.7	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド青葉 店(敷地)	2,150	2,270	2,320	0.5	1	7,650.63	7,650.63	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,145	2,750	0.6	5	2,420.85	2,135.08	88.2
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,240	4,730	1.1	6	8,708.52	5,768.56	66.2
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,727	2,210	0.5	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,497	2,230	0.5	12	2,581.45	1,773.13	68.7
B5	六番町Kビル	2,150	2,256	3,280	0.8	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,762	24,500	5.8	58	45,984.60	42,569.99	92.6
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,277	30,300	7.1	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル(注28)	8,500	8,786	7,850	1.8	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,265	4,770	1.1	2	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,701	13,300	3.1	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	12,010	10,700	2.5	13	11,184.88	6,951.02	62.1
B12	UUR築地ビル	6,860	6,699	6,130	1.4	1	5,971.42	2,646.27	44.3
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,983	5,970	1.4	40	9,336.27	8,684.93	93.0
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,996	6,630	1.6	12	10,793.68	6,636.94	61.5
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,861	3,860	0.9	11	8,743.05	7,106.86	81.3
B16	大森シティビル	4,120	4,033	4,310	1.0	8	4,929.82	4,659.13	94.5
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,271	3,420	0.8	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,533	2,660	0.6	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B19	パシフィックマークス 日本橋富沢町	1,890	1,854	1,820	0.4	7	2,631.17	2,227.56	84.7
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,213	2,050	0.5	5	1,675.13	918.30	54.8
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,024	1,090	0.3	17	2,444.45	1,990.26	81.4
B22	パシフィックマークス新横浜	1,710	1,692	1,470	0.3	11	3,110.72	2,771.59	89.1
B23	パシフィックマークス新川 (注29)	2,790	2,730	2,850	0.7	10	4,116.33	4,116.33	100.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	9,678	10,000	2.4	37	7,383.29	6,666.76	90.3
B26	藤和浜松町ビル	6,260	6,181	5,950	1.4	16	5,340.87	4,788.50	89.7
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,726	2,630	0.6	14	4,255.02	3,632.57	85.4

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注12)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注13)	期末評価 額の比率 (%)	テナント 数 (注14) (注15)	賃貸 可能面積 (㎡) (注14)	賃貸 契約面積 (㎡) (注14) (注16)	稼働率 (%) (注14)
B28	パシフィックマークス青葉台	1,620	1,618	1,520	0.4	5	2,486.40	2,206.30	88.7
B29	大塚HTビル	1,160	1,125	1,180	0.3	4	1,794.71	1,198.50	66.8
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,446	2,670	0.6	9	1,742.04	1,531.44	87.9
B31	パシフィックマークス西梅田	6,860	6,634	6,820	1.6	22	11,039.27	9,542.03	86.4
B32	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,454	4,330	1.0	17	7,623.59	5,570.39	73.1
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,504	2,430	0.6	15	5,617.28	4,858.01	86.5
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,281	9,640	2.3	30	20,052.44	19,316.31	96.3
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,820	1,790	0.4	13	4,761.87	4,657.11	97.8
B36	新札幌センタービル	987	959	982	0.2	16	2,797.03	2,320.87	83.0
B37	アリーナタワー	9,500	9,460	10,300	2.4	13	17,967.45	17,355.61	96.6
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,185	2,420	0.6	6	4,623.66	4,241.10	91.7
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,409	2,460	0.6	27	2,231.84	2,084.75	93.4
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	20,754	20,100	4.7	7	53,363.11	53,244.88	99.8
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,760	2,130	0.5	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,604	3,290	0.8	8	6,670.21	6,222.14	93.3
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	4,554	4,170	1.0	3	7,139.44	6,969.35	97.6
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,692	7,460	1.8	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	4,200	4,326	4,590	1.1	2	7,854.86	7,461.40	95.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,667	1,970	0.5	111	2,603.22	2,239.98	86.0
D2	T&G四谷マンション	1,355	1,138	1,250	0.3	76	1,679.10	1,635.45	97.4
D3	エクセリア馬込	697	584	616	0.1	40	914.98	831.96	90.9
D4	駒沢コート	1,680	1,565	2,040	0.5	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	664	518	0.1	1	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,091	1,100	0.3	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,388	3,880	0.9	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,071	1,160	0.3	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリール新青木一番館	3,031	2,795	3,120	0.7	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,162	1,290	0.3	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我	620	582	609	0.1	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	474	479	0.1	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	980	984	0.2	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	414	468	0.1	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	3,010	3,010	0.7	90	4,097.51	4,066.19	99.2
D16	グランルージュ栄	1,570	1,421	1,290	0.3	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,205	1,140	0.3	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,202	3,520	0.8	153	11,525.36	11,525.36	100.0
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,404	1,290	0.3	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路壱番館	870	833	806	0.2	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	888	657	0.2	37	2,067.95	1,834.42	88.7
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,520	1,390	0.3	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町(注30)	2,900	3,092	3,130	0.7	173	5,420.18	4,590.58	84.7
D24	グレンパーク札幌プレミア タワー	2,050	2,138	2,320	0.5	131	7,817.12	6,705.71	85.8
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,751	1,880	0.4	1	9,271.16	9,271.16	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注12)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注13)	期末評価 額の比率 (%)	テナント 数 (注14) (注15)	賃貸 可能面積 (㎡) (注14)	賃貸 契約面積 (㎡) (注14) (注16)	稼働率 (%) (注14)
合計		429,033	420,520	424,359	100.0	1,550	918,643.45	868,866.24	94.6

不動産等資産の概要3

不動産等資産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

(平成24年11月30日現在)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注17)	預り敷金・保証金 (千円) (注18)	PML (注19)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	334,842	342,470	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	420,651	1,198,232	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	905,349	1,000,000	7.8% (注20)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	246,648	227,665	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注21)	605,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	227,649	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注21)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	183,860	176,171	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	307,046	249,702	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)	596,821	426,017	- (注22)	- (注22)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	108,987	95,521	19%	無
A15	商業施設	心齋橋 OPA 本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心齋橋 OPA きれい館	175,536	184,312	10%	無
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	82,800	48,880	14.6%	無
A20	商業施設	アルポーレ仙台	170,362	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	812,705	923,906	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	421,034	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター(注27)	-	-	12%	無
A25	商業施設	Luz 自由が丘	288,602	245,319	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	229,661	175,337	10%	無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	(注21)	150,000	- (注22)	- (注22)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注21)	87,500	- (注22)	- (注22)
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	135,149	233,146	12%	無
B2	オフィスビル	SK 名古屋ビルディング	268,781	214,593	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	186,641	104,101	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	107,200	85,732	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	221,048	90,198	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,815,984	1,573,647	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,929,649	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR 東陽町ビル(注28)	478,997	366,947	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	344,871	327,336	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	727,723	771,172	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	433,069	351,738	14.8%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注17)	預り敷金・保証金 (千円) (注18)	PML (注19)	地震保険 付保 の有無
B12	オフィスビル	UUR 築地ビル	153,694	107,584	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	439,887	254,209	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	275,072	145,974	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	289,498	199,798	11%	無
B16	オフィスビル	大森シティビル	298,117	262,664	18%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	218,412	294,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B19	オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	109,199	90,287	15%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	76,918	63,184	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	88,416	60,518	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	101,279	72,626	16%	無
B23	オフィスビル	パシフィックマークス新川 (注29)	205,542	140,267	14%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	571,231	449,671	17%	無
B26	オフィスビル	藤和浜松町ビル	330,192	469,499	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	174,733	94,107	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	120,258	76,797	12%	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	72,197	64,978	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	150,502	177,327	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	464,850	382,582	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	245,944	233,491	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	197,363	166,996	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	849,249	774,616	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	151,055	126,448	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	97,151	66,211	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	704,891	401,018	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	195,067	131,658	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	167,705	117,737	16%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,461,068 (注23)	2,004,479	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	254,003	170,472	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	277,917	106,232	19%	無
C5	ホテル	ホテル JAL シティ那覇	268,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	ホテル JAL シティ四谷 東京	354,420	153,480	14%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	113,124	19,373	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	85,068	13,330	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	40,512	6,444	18%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D5	住居	六本松コート	44,400	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	102,720	34,540	10%	無
D9	住居	アブリーレ新青木一番館	(注21)	55,288	8%	無
D10	住居	UUR コート札幌北三条	94,180	7,838	2%	無
D11	住居	UUR コート千葉蘇我	(注21)	16,400	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	74,235	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	32,963	5,801	14%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注17)	預り敷金・保証金 (千円) (注18)	PML (注19)	地震保険 付保 の有無
D15	住居	クリオ文京小石川	193,428	34,123	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	83,859	48	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄Ⅱ	69,303	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	273,031	24,214	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	87,555	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,581	4,010	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	55,640	8,845	12%	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,397	16%	無
D23	住居	UURコート錦糸町(注30)	194,370	33,111	14.8%	無
D24	住居	グレンパーク札幌プレミアタワー	198,532	41,629	1%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注21)	600,000	11%	無
合計			27,833,346	24,763,099	8.61%	

- (注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)及びヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)については、土地のみの取得の為、土地の所在地(地番)を記載しています。
- (注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。
「敷地面積」、「延床面積」は、それぞれ建物の敷地全体の面積、建物の一棟全体の面積を記載しています。また、複数の建物で構成される物件の「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。
- (注3) 本投資法人が土地を共有している又は土地の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しているmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、丸増麴町ビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分に本投資法人が借地権(賃借権含む)を保有している又は借地権(賃借権含む)を信託財産とする信託受益権を取得しているイオンモール宇城、ダイエー宝塚中山店、モラージュ柏、イトーヨーカドー尾張旭店、大塚HTビル、MZビル、ホテルJALシティ那覇及びMA仙台ビルの借地権に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成24年8月29日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。
- (注4) 本投資法人が建物の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分割合等に係る詳細並びに本投資法人が建物の区分所有権を保有している又は区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しているSK名古屋ビルディング、丸増麴町ビル、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、新宿ワシントンホテル本館、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川の専有部分の割合等に係る詳細については、最近の有価証券報告書(平成24年8月29日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。
- (注5) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注6) 建築年月の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注7) テナント退去による原状回復工事により、延床面積が変動しています。
- (注8) 横浜相生町ビルに係る信託不動産に含まれる土地の敷地面積の詳細については、最近の有価証券報告書(平成24年8月29日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の不動産の概要をご参照ください。
- (注9) 本投資法人が共有の形で保有する道玄坂スクエアの敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて算出した便宜上の持分相当面積は443.67㎡であり、建物敷地全体の面積に占める割合は90.744%です。
- (注10) 道玄坂スクエアの建物の専有部分の合計は2,626.52㎡であり、本物件の管理規約上、建物の専有部分の一部(193.14㎡)は規約設定共用部分とされています。本投資法人が単独所有の形で保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は2,212.98㎡であり、区分所有建物の規約設定共用部分を除いた専有部分の延床面積2,433.38㎡に占める割合は90.943%です。
- (注11) クリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合の詳細については、最近の有価証券報告書(平成24年8月29日提出)の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産等資産の概要」記載の不動産の概要をご参照ください。
- (注12) 「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13) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする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です。
なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

不動産鑑定機関	物件名称
一般財団法人 日本不動産研究所	ダイエー碑文谷、ジョイパーク泉ヶ丘、大丸ピーコック芦屋川西店、レランドショッピングセンター、イオンモール宇城、ヤマダ電機テックランド堺本店、宮前ショッピングセンター、コナミスポーツクラブ香里ヶ丘、アクティオーレ南池袋、Tip's

	町田ビル、ダイエー宝塚中山店、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、アクティオーレ関内、心斎橋 OPA 本館、心斎橋 OPA きれい館、アルポーレ神宮前、アルポーレ仙台、モラージュ柏、イトーヨーカドー尾張旭店、横浜狩場ショッピングセンター、Luz 自由が丘、アクティオーレ市川、ビバホーム横浜青葉店（敷地）、ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）、福岡アーセオンビル、丸増麴町ビル、六番町Kビル、UUR 東陽町ビル、フォーシーズンビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス新宿パークサイド、UUR 築地ビル、パシフィックマークス月島、パシフィックマークス新浦安、大森シティビル、赤坂氷川ビル、パシフィックマークス渋谷公園通、パシフィックマークス日本橋富沢町、パシフィックマークス赤坂見附、パシフィックマークス新川、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、大塚H Tビル、パシフィックマークス新宿サウスゲート、湯島ファーストビル、道玄坂スクエア、新宿ワシントンホテル本館、M Zビル、ホテル JAL シティ四谷 東京、駒沢コート、六本松コート、太平洋セメント社宅（メゾン浮間）、太平洋セメント社宅（習志野社宅）、アブリール新青木一番館、UUR コート千葉蘇我、太平洋セメント東久留米寮新館、南山コート1号館、南山コート2号館、クリオ文京小石川、グランルージュ栄、グランルージュ栄II、M A仙台ビル、パークサイト泉、UUR コート大阪十三本町、UUR コート錦糸町、グレンパーク札幌プレミアタワー
株式会社谷澤総合鑑定所	T&G 浜松町ビル、SK 名古屋ビルディング、川崎東芝ビル、パシフィックマークス横浜イースト、横浜相生町ビル、パシフィックマークス新横浜、パシフィックマークス川崎、パシフィックマークス西梅田、パシフィックマークス肥後橋、名古屋錦シティビル、パシフィックマークス江坂、パシフィックマークス札幌北一条、新札幌センタービル、アリーナタワー、T&G 東池袋マンション、T&G 四谷マンション、エクセリア馬込、スカイコート芝大門、UUR コート札幌北三条
日本土地建物株式会社	天神ルーチェ、新大阪セントラルタワー、東横イン品川駅高輪口、ホテルルートイン横浜馬車道、ホテル JAL シティ那覇、UUR コート名古屋名駅、UUR コート札幌篠路壱番館、リリカラ東北支店

- (注14) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成24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」は個々の不動産等資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、「賃貸契約面積」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「賃貸契約面積」÷「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）、日立ハイテクビルディング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契約面積を計算しています。
- (注15) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注16) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注17) 「年間賃料総額」は、平成24年11月30日現在有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成24年11月30日現在有効なエンドテナントの契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。
- (注18) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てして記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成24年11月30日時点のデータに基づき記載しています。
- (注19) 「PML」（地震リスク分析における予想最大損失率）は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、最近の有価証券報告書（平成24年8月29日提出）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針 (二) 付保方針」をご参照ください。
- (注20) イオンモール宇城に係る「PML」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注21) 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22) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、ビバホーム横浜青葉店（敷地）及びヤマダ電機テックランド青葉店（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23) 第18期末後の平成24年12月5日付にて、新宿ワシントンホテル本館の主要テナントである藤田観光株式会社との間で、本物件に係る一部の賃貸借契約に関し、平成23年11月1日時点以降に遡及して概要以下の賃貸借条件を適用することにつき合意しました。i) 平成23年11月1日以降の賃料（共益費を含み、以下「固定賃料」といいます。）について、過去に遡及して減額改定すること。ii) 平成24年1月1日から次の賃料更改年である平成26年12月31日までの間、i) の固定賃料に、年間売上高に応じた一定の歩合賃料を付加すること。このため、本物件の「年間賃料総額」は上記賃貸借条件改定の合意を反映した金額（但し、上記ii) の歩合賃料は含みません。）を記載しています。

- (注24) 本物件のテナントへの敷金及び保証金（保証金については当初10年間据え置きで11年目より毎年均等分割返還）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25) 本物件のテナントへの敷金の返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。
- (注26) 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おいては、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信託受益権譲渡契約において承継しており、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3,557百万円としています。
- なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注27) 平成24年7月1日付で、「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称を変更しています。
- (注28) 平成24年4月17日付で、「長谷萬ビル東陽町」から「UUR東陽町ビル」に名称を変更しています。
- (注29) パシフィックマークス新川は、平成24年12月27日付で売却しています。
- (注30) 平成24年6月1日付で、「ルモンド江東」から「UURコート錦糸町」に名称を変更しています。

(ロ) 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の平成24年11月期(第18期:平成24年6月1日~平成24年11月30日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

なお、「減価償却費控除前利益(NOI)」とは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。

(単位:千円)	ポートフォリオ 合計	A1 ダイエー碑文谷	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 大丸ピーコック 芦屋川西店	A4 レランドショッピ ングセンター	A5 イオンモール 宇城	A6 天神ルーチェ
営業収益	15,888,117	459,360	248,570	30,000	264,663	453,056	161,552
賃貸事業収入	14,372,714	459,360	208,269	30,000	216,764	453,056	133,516
その他賃貸事業収入	1,515,402	-	40,300	-	47,899	-	28,035
営業費用	7,256,457	129,020	209,708	5,608	157,938	178,851	85,692
公租公課	1,292,347	37,230	15,327	3,307	11,047	41,237	15,850
諸経費	2,831,286	10,676	108,045	362	83,330	4,991	41,675
外注委託費	1,015,577	5,493	46,885	300	38,512	1,200	15,801
水道光熱費	1,078,341	-	45,387	-	40,895	-	24,182
損害保険料	17,684	518	291	62	246	920	141
修繕費	345,587	4,663	4,797	-	2,182	-	405
その他賃貸事業費用	374,096	-	10,683	-	1,493	2,870	1,144
減価償却費	3,132,823	81,113	86,336	1,939	63,560	132,623	28,166
不動産賃貸事業利益	8,631,660	330,339	38,861	24,391	106,724	274,205	75,860
減価償却費控除前利益(NOI)	11,764,483	411,452	125,197	26,330	170,285	406,828	104,026
資本的支出額	1,821,061	64,529	6,794	-	27,373	13,580	354

(単位:千円)	A7 ヤマダ電機テック ランド堺本店	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・ SP横浜(敷地)
営業収益	(注1)	138,497	(注1)	96,009	211,345	151,999	298,698
賃貸事業収入	(注1)	138,027	(注1)	95,998	155,370	151,999	298,698
その他賃貸事業収入	(注1)	470	(注1)	10	55,975	-	-
営業費用	(注1)	49,067	(注1)	27,051	103,827	69,960	35,595
公租公課	(注1)	12,109	(注1)	3,133	12,966	20,342	35,124
諸経費	(注1)	4,209	(注1)	10,120	74,157	10,901	471
外注委託費	(注1)	1,512	(注1)	5,238	17,194	1,500	288
水道光熱費	(注1)	106	(注1)	-	43,436	-	-
損害保険料	(注1)	272	(注1)	60	164	452	39
修繕費	(注1)	1,545	(注1)	673	9,776	3,300	-
その他賃貸事業費用	(注1)	773	(注1)	4,148	3,584	5,649	144
減価償却費	(注1)	32,747	(注1)	13,797	16,703	38,716	-
不動産賃貸事業利益	69,812	89,430	26,139	68,957	107,518	82,039	263,103
減価償却費控除前利益(NOI)	96,406	122,178	52,315	82,755	124,221	120,755	263,103
資本的支出額	-	-	-	-	41,137	3,880	-

(単位:千円)	A14 アクティオーレ 関内	A15 心斎橋OPA 本館	A16 心斎橋OPA きれい館	A19 アルポーレ 神宮前	A20 アルポーレ 仙台	A21 モラーージュ柏	A23 仆-ヨカト- 尾張旭店
営業収益	52,090	708,386	87,768	35,671	98,482	687,574	224,095
賃貸事業収入	51,830	707,431	87,768	32,700	85,589	520,524	223,065
その他賃貸事業収入	260	954	-	2,971	12,893	167,049	1,030
営業費用	28,752	187,838	39,934	14,235	47,823	575,128	96,734
公租公課	2,788	75,242	8,650	2,625	7,045	54,122	25,640
諸経費	12,281	10,615	4,105	8,253	21,221	447,422	15,313
外注委託費	5,620	2,661	385	2,108	6,011	122,025	1,800
水道光熱費	-	-	-	2,791	11,063	147,754	-
損害保険料	130	813	101	32	97	939	550
修繕費	239	3,167	3,619	692	4,016	32,778	373
その他賃貸事業費用	6,290	3,972	-	2,629	32	143,923	12,589
減価償却費	13,682	101,980	27,178	3,355	19,556	73,583	55,779
不動産賃貸事業利益	23,338	520,548	47,833	21,436	50,658	112,445	127,361
減価償却費控除前利益(NOI)	37,020	622,528	75,012	24,791	70,215	186,029	183,141
資本的支出額	5,056	29,275	-	4,032	298	132,035	500

(単位：千円)	A24 横浜狩場ショッピング センター(注2)	A25 Luz自由が丘	A26 アクティオーレ 市川	A27 ビバホーム横浜青葉 店(敷地)	A28 ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	商業施設合計	B1 T&G浜松町ビル
営業収益	309,208	198,605	149,178	(注1)	(注1)	5,345,580	69,602
賃貸事業収入	14,450	153,009	117,809	(注1)	(注1)	4,616,006	61,494
その他賃貸事業収入	294,758	45,595	31,368	(注1)	(注1)	729,573	8,107
営業費用	39,296	72,098	81,944	(注1)	(注1)	2,318,693	35,627
公租公課	9,660	7,252	6,619	(注1)	(注1)	434,242	9,051
諸経費	7,815	35,056	40,041	(注1)	(注1)	953,969	14,821
外注委託費	4,528	9,695	10,198	(注1)	(注1)	301,476	5,612
水道光熱費	1,415	13,316	24,639	(注1)	(注1)	354,990	5,924
損害保険料	115	122	98	(注1)	(注1)	6,555	50
修繕費	1,354	1,132	128	(注1)	(注1)	74,846	1,776
その他賃貸事業費用	403	10,791	4,977	(注1)	(注1)	216,100	1,456
減価償却費	21,819	29,789	35,282	(注1)	(注1)	930,482	11,754
不動産賃貸事業利益	269,911	126,506	67,233	50,037	52,189	3,026,886	33,974
減価償却費控除前利益 (NOI)	291,731	156,296	102,516	50,037	52,189	3,957,368	45,729
資本的支出額	-	4,566	1,390	-	-	334,803	12,250

(単位：千円)	B2 SK名古屋ビル	B3 福岡 アーセオンビル	B4 丸麹町ビル	B5 六番町Kビル	B6 新大阪セントラル タワー	B7 川崎東芝ビル	B8 UUR東陽町ビル (注3)
営業収益	161,364	119,099	49,654	115,508	1,169,591	968,850	276,789
賃貸事業収入	143,783	101,029	45,734	114,874	1,014,480	968,850	245,387
その他賃貸事業収入	17,581	18,069	3,920	634	155,111	-	31,402
営業費用	79,457	69,118	45,408	37,283	512,177	206,531	109,488
公租公課	14,429	7,199	13,041	10,883	85,930	50,307	13,435
諸経費	47,066	30,729	21,028	17,998	257,859	11,480	64,543
外注委託費	23,133	11,972	7,258	13,873	94,730	6,000	17,908
水道光熱費	18,916	16,713	6,617	634	134,194	-	28,629
損害保険料	155	99	331	60	865	462	182
修繕費	4,326	1,917	3,532	3,430	22,967	4,994	17,624
その他賃貸事業費用	535	25	3,288	-	5,101	23	199
減価償却費	17,961	31,190	11,338	8,401	168,387	144,743	31,509
不動産賃貸事業利益	81,907	49,980	4,246	78,225	657,414	762,319	167,301
減価償却費控除前利益 (NOI)	99,868	81,171	15,584	86,627	825,802	907,062	198,811
資本的支出額	22,155	49,747	8,716	5,230	509,694	105,230	172,524

(単位：千円)	B9 フォーシーズン ビル	B10 日立ハイテク ビルディング	B11 パシフィックマーク ス新宿パークサイド	B12 UUR築地ビル	B13 パシフィック マークス月島	B14 パシフィックマーク ス横浜イースト	B15 パシフィック マークス新浦安
営業収益	199,354	386,820	222,440	88,060	249,871	195,522	183,996
賃貸事業収入	180,181	379,155	199,798	80,687	198,034	158,135	156,479
その他賃貸事業収入	19,173	7,664	22,642	7,373	51,837	37,387	27,516
営業費用	89,348	131,537	191,586	75,221	130,426	177,103	118,587
公租公課	10,287	39,261	37,758	11,989	18,890	20,464	19,017
諸経費	43,831	44,646	79,897	16,356	65,659	76,006	61,598
外注委託費	15,947	23,098	27,994	6,341	19,855	23,218	28,926
水道光熱費	19,186	16,916	30,325	8,444	23,833	26,889	26,817
損害保険料	119	215	299	178	235	289	217
修繕費	6,485	2,401	4,003	699	15,064	23,437	4,847
その他賃貸事業費用	2,091	2,015	17,274	692	6,671	2,172	790
減価償却費	35,230	47,628	73,930	46,875	45,876	80,632	37,971
不動産賃貸事業利益	110,005	255,282	30,854	12,839	119,445	18,419	65,408
減価償却費控除前利益 (NOI)	145,235	302,911	104,785	59,714	165,321	99,052	103,380
資本的支出額	39,522	14,689	25,280	2,760	20,197	95,279	57,504

(単位：千円)	B16 大森シティビル	B17 赤坂氷川ビル	B18 パシフィックマークス 渋谷公園通	B19 パシフィックマークス 日本橋富沢町	B20 パシフィックマークス 赤坂見附	B21 横浜相生町ビル	B22 パシフィックマークス 新横浜
営業収益	166,781	119,721	84,360	62,595	42,694	57,933	50,362
賃貸事業収入	156,096	115,206	84,360	59,709	38,819	47,060	43,952
その他賃貸事業収入	10,684	4,515	-	2,886	3,875	10,873	6,409
営業費用	64,426	45,134	20,467	35,210	27,457	36,953	44,034
公租公課	11,547	9,998	3,780	7,097	6,224	5,051	5,463
諸経費	22,892	18,420	2,586	12,260	12,137	19,339	15,591
外注委託費	10,203	7,575	2,291	4,491	2,855	7,598	5,972
水道光熱費	12,123	5,528	-	4,120	3,149	10,503	5,443
損害保険料	110	80	30	70	41	78	92
修繕費	22	5,185	264	1,152	2,022	523	2,908
その他賃貸事業費用	432	50	-	2,424	4,069	634	1,174
減価償却費	29,986	16,715	14,100	15,852	9,095	12,562	22,979
不動産賃貸事業利益	102,355	74,587	63,892	27,385	15,237	20,980	6,328
減価償却費控除前利益 (NOI)	132,341	91,303	77,992	43,237	24,332	33,543	29,307
資本的支出額	-	16,697	4,558	6,544	19,651	-	20,167

(単位：千円)	B23 パシフィックマークス 新川(注4)	B25 パシフィックマークス 川崎	B26 藤和浜松町ビル	B27 リーラ ヒジリザカ	B28 パシフィックマークス 青葉台	B29 大塚HTビル	B30 パシフィックマークス 新宿サウスゲート
営業収益	127,840	332,280	191,524	110,468	69,808	44,754	84,484
賃貸事業収入	109,559	299,569	165,941	95,389	64,709	37,804	76,031
その他賃貸事業収入	18,280	32,711	25,583	15,079	5,099	6,950	8,453
営業費用	56,328	129,224	103,160	61,754	27,761	30,698	27,162
公租公課	11,469	19,201	12,700	11,872	5,584	2,119	5,441
諸経費	24,849	49,778	48,676	35,456	13,021	17,152	15,181
外注委託費	7,923	17,702	17,569	14,841	4,764	4,402	3,945
水道光熱費	13,788	29,566	19,025	6,848	6,592	6,040	7,266
損害保険料	111	264	154	85	64	48	36
修繕費	2,720	646	11,600	11,647	1,178	619	2,110
その他賃貸事業費用	306	1,598	327	2,031	422	6,040	1,822
減価償却費	20,009	60,244	41,784	14,425	9,154	11,426	6,540
不動産賃貸事業利益	71,512	203,056	88,364	48,714	42,047	14,056	57,322
減価償却費控除前利益 (NOI)	91,521	263,300	130,148	63,140	51,202	25,483	63,862
資本的支出額	1,458	2,548	35,650	28,213	2,536	388	-

(単位：千円)	B31 パシフィックマークス 西梅田	B32 パシフィックマークス 肥後橋	B33 名古屋錦シティ ビル	B34 パシフィックマークス 江坂	B35 パシフィックマークス 札幌北一条	B36 新札幌センター ビル	B37 アリーナタワー
営業収益	285,066	149,451	105,045	470,849	88,794	57,564	397,234
賃貸事業収入	235,731	130,704	98,957	426,866	79,572	51,611	349,903
その他賃貸事業収入	49,334	18,746	6,087	43,982	9,221	5,953	47,331
営業費用	177,804	91,620	91,933	293,217	56,945	35,957	241,592
公租公課	25,608	16,049	11,968	36,438	8,833	5,019	33,435
諸経費	77,835	37,002	32,961	153,249	25,443	16,778	100,809
外注委託費	28,474	10,550	12,137	55,798	8,612	7,223	49,209
水道光熱費	42,731	15,268	13,374	57,588	9,942	7,398	45,994
損害保険料	348	170	165	521	101	63	619
修繕費	1,500	7,894	2,593	17,949	2,171	1,460	1,182
その他賃貸事業費用	4,780	3,116	4,691	21,391	4,615	631	3,803
減価償却費	74,359	38,568	47,003	103,529	22,669	14,159	107,346
不動産賃貸事業利益	107,261	57,830	13,111	177,632	31,848	21,606	155,642
減価償却費控除前利益 (NOI)	181,621	96,398	60,115	281,162	54,517	35,766	262,988
資本的支出額	21,408	7,168	2,379	29,200	41,683	5,259	3,291

(単位：千円)	B38 湯島 ファーストビル	B39 道玄坂スクエア	オフィス合計	C1 新宿ワシントン ホテル本館	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
営業収益	58,418	4,276	7,618,842	739,477	57,000	131,041	151,585
賃貸事業収入	52,257	4,276	6,872,197	739,477	57,000	131,041	139,558
その他賃貸事業収入	6,161	-	746,645	-	-	-	12,026
営業費用	19,500	1,256	3,728,505	188,215	21,240	81,949	72,920
公租公課	-	-	616,854	92,370	6,083	10,303	10,779
諸経費	10,905	640	1,616,492	53,731	636	23,077	16,080
外注委託費	3,891	352	614,258	27,098	570	7,039	5,483
水道光熱費	6,133	96	692,568	4,597	-	1,694	9,981
損害保険料	52	39	7,118	725	66	178	198
修繕費	465	-	195,326	21,182	-	1,985	418
その他賃貸事業費用	362	151	107,220	126	-	12,179	-
減価償却費	8,594	616	1,495,158	42,114	14,520	48,568	46,060
不動産賃貸事業利益	38,918	3,019	3,890,337	551,261	35,759	49,091	78,664
減価償却費控除前利益 (NOI)	47,513	3,636	5,385,495	593,375	50,280	97,660	124,725
資本的支出額	-	-	1,389,589	-	-	-	-

(単位：千円)	C5 ホテルJALシティ 那覇	C6 ホテルJALシティ 四谷 東京	ホテル合計	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
営業収益	220,913	177,510	1,477,527	62,668	44,353	21,327	60,560
賃貸事業収入	220,913	177,210	1,465,200	60,574	43,068	20,450	60,560
その他賃貸事業収入	-	300	12,326	2,093	1,284	876	-
営業費用	90,646	47,598	502,572	46,026	23,681	15,338	16,694
公租公課	15,270	20,061	154,869	2,674	1,756	954	3,462
諸経費	5,047	3,548	102,121	17,948	7,095	6,291	1,538
外注委託費	1,020	1,770	42,981	5,082	3,402	1,915	604
水道光熱費	-	-	16,273	932	582	375	-
損害保険料	666	217	2,051	64	36	21	62
修繕費	1,381	1,561	26,529	9,244	1,607	2,803	871
その他賃貸事業費用	1,978	-	14,285	2,624	1,466	1,174	-
減価償却費	70,328	23,988	245,581	25,403	14,829	8,092	11,693
不動産賃貸事業利益	130,267	129,911	974,955	16,641	20,671	5,988	43,865
減価償却費控除前利益 (NOI)	200,595	153,900	1,220,536	42,045	35,501	14,081	55,558
資本的支出額	5,697	822	6,520	3,932	-	-	8,038

(単位：千円)	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 浮間	D8 太平洋セメント 習志野	D9 アブリーレ 新青木一番館	D10 UURコート 札幌北三条	D11 UURコート 千葉蘇我
営業収益	20,733	34,462	123,660	51,960	(注1)	52,556	(注1)
賃貸事業収入	20,722	32,400	123,660	51,960	(注1)	50,502	(注1)
その他賃貸事業収入	11	2,062	-	-	(注1)	2,054	(注1)
営業費用	9,485	13,087	35,555	13,548	(注1)	27,530	(注1)
公租公課	1,871	1,710	8,637	4,063	(注1)	4,797	(注1)
諸経費	1,780	357	1,735	605	(注1)	4,883	(注1)
外注委託費	396	324	1,236	513	(注1)	2,603	(注1)
水道光熱費	-	-	-	-	(注1)	1,641	(注1)
損害保険料	64	33	182	92	(注1)	48	(注1)
修繕費	444	-	315	-	(注1)	554	(注1)
その他賃貸事業費用	874	-	-	-	(注1)	34	(注1)
減価償却費	5,834	11,020	25,183	8,879	(注1)	17,850	(注1)
不動産賃貸事業利益	11,247	21,374	88,104	38,411	63,969	25,025	16,060
減価償却費控除前利益 (NOI)	17,082	32,394	113,287	47,291	103,980	42,875	20,595
資本的支出額	387	-	6,370	-	4,187	-	5,431

(単位：千円)	D12 太平洋セメント 東久留米寮新館	D13 南山コート 1号館	D14 南山コート 2号館	D15 クリオ文京 小石川	D16 グランルージュ栄	D17 グランルージュ栄 II	D18 MA仙台ビル
営業収益	16,848	38,792	17,172	94,637	44,043	38,519	161,609
賃貸事業収入	16,848	38,792	17,172	91,050	44,043	38,519	155,860
その他賃貸事業収入	-	-	-	3,587	-	-	5,749
営業費用	4,319	16,178	8,000	52,579	22,267	19,432	89,395
公租公課	1,309	2,424	1,296	5,062	3,194	2,620	9,278
諸経費	192	1,052	1,724	18,355	264	432	32,216
外注委託費	168	396	174	4,278	-	-	7,100
水道光熱費	-	-	-	51	-	-	2,453
損害保険料	23	50	26	96	70	55	153
修繕費	-	606	1,524	7,624	193	373	6,846
その他賃貸事業費用	-	-	-	6,304	-	3	15,662
減価償却費	2,817	12,701	4,979	29,162	18,808	16,379	47,901
不動産賃貸事業利益	12,528	22,614	9,172	42,057	21,775	19,086	72,213
減価償却費控除前利益 (NOI)	15,346	35,315	14,151	71,219	40,584	35,466	120,114
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-

(単位：千円)	D19 UURコート 名古屋名駅	D20 UURコート札幌 篠路老番館	D21 パークサイト泉	D22 UURコート大阪 十三本町	D23 UURコート錦糸町 (注5)	D24 グレンパーク札幌 アレアパーク	住居合計
営業収益	44,717	32,741	27,404	53,018	108,465	90,558	1,378,659
賃貸事業収入	44,717	32,741	27,226	53,018	103,926	86,138	1,351,802
その他賃貸事業収入	-	-	177	-	4,539	4,420	26,856
営業費用	25,130	16,200	18,771	27,164	64,635	39,482	662,328
公租公課	3,045	2,502	1,598	4,041	5,800	-	82,034
諸経費	3,785	2,573	8,674	4,267	22,682	13,506	155,304
外注委託費	2,768	1,955	2,277	3,826	10,411	6,001	56,261
水道光熱費	949	-	755	-	2,239	4,527	14,508
損害保険料	55	56	69	78	177	162	1,916
修繕費	9	562	2,634	363	6,675	621	46,162
その他賃貸事業費用	1	-	2,937	-	3,178	2,192	36,454
減価償却費	18,299	11,123	8,498	18,855	36,153	25,976	424,990
不動産賃貸事業利益	19,586	16,541	8,632	25,853	43,829	51,075	716,330
減価償却費控除前利益 (NOI)	37,886	27,665	17,131	44,709	79,983	77,052	1,141,320
資本的支出額	-	-	-	-	53,018	-	81,365

(単位：千円)	E1 リリカラ 東北支店	その他合計
営業収益	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)
営業費用	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)
諸経費	(注1)	(注1)
外注委託費	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)
損害保険料	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	23,150	23,150
減価償却費控除前利益 (NOI)	59,760	59,760
資本的支出額	8,781	8,781

(注1) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等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2) 本物件は、平成 24 年 7 月 1 日付で「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称変更しています。

(注3) 本物件は、平成 24 年 4 月 17 日付で「長谷萬ビル東陽町」から「UUR 東陽町ビル」に名称変更しています。

(注4) 本物件は、平成 24 年 12 月 27 日付で売却しています。

(注5) 本物件は、平成 24 年 6 月 1 日付で「ル モンド江東」から「UUR コート錦糸町」に名称変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成24年11月30日現在計画されている改修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、工事予定金額には会計上の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	空調機器更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	192	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	特高受変電設備更新工事	自 平成25年8月 至 平成25年11月	198	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事 (第3期)	自 平成24年12月 至 平成25年2月	202	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事 (第1期)	自 平成25年7月 至 平成25年10月	141	-	-
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事 (第3期)	自 平成24年10月 至 平成24年12月	141	-	-
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	空調設備更新工事 (第4期)	自 平成25年3月 至 平成25年6月	163	-	-
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事 (第3期)	自 平成24年12月 至 平成25年5月	120	-	-
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事 (第4期)	自 平成25年6月 至 平成25年11月	129	-	-
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 平成24年10月 至 平成25年5月	174	-	-

② 期中に行った資本的支出

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1,821百万円であり、当期費用に区分された修繕費345百万円と併せ、2,166百万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	エレベーター改修工事	自 平成24年7月 至 平成24年11月	49
Tip's 町田ビル	東京都町田市	屋根鉄骨補強工事	自 平成24年4月 至 平成24年6月	24
モラージュ柏	千葉県柏市	テナント導入工事	自 平成24年8月 至 平成24年10月	46
モラージュ柏	千葉県柏市	テナント導入区画形成工事	自 平成24年9月 至 平成24年10月	25
モラージュ柏	千葉県柏市	LED照明取替工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	30
T&G 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	12
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24年11月 至 平成24年11月	15
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	2・3階空調機更新工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	36
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	共用部照明器具LED化工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	10
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調設備更新工事 (第2期)	自 平成24年6月 至 平成24年11月	472
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	0Aフロア設置工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	12

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事 (第5期)	自平成24年4月 至平成24年10月	41
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各種ポンプオーバーホール (第2期)	自平成24年10月 至平成24年11月	15
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	配管保温材更新工事 (第2期)	自平成24年11月 至平成24年11月	24
UUR 東陽町ビル	東京都江東区	空調設備更新工事 (第1期)	自平成24年5月 至平成24年8月	74
UUR 東陽町ビル	東京都江東区	空調設備更新工事 (第2期)	自平成24年4月 至平成24年9月	94
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備改修工事 (第2期)	自平成24年10月 至平成24年11月	35
日立ハイテクビルディング	東京都港区	トイレ改修工事	自平成24年9月 至平成24年9月	11
パシフィックマークス月島	東京都中央区	事務所系統給湯設備更新工事	自平成24年11月 至平成24年11月	10
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	空調設備更新工事 (第2期)	自平成24年6月 至平成24年11月	80
パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	外壁改修工事	自平成24年8月 至平成24年11月	45
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	共用部空調設備更新工事	自平成24年10月 至平成24年11月	11
藤和浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自平成24年10月 至平成24年11月	35
リーラヒジリザカ	東京都港区	空調設備更新工事	自平成24年9月 至平成24年11月	24
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	立体駐車場 予防保全交換工事 (補助ローラー及び基盤交換等)	自平成24年10月 至平成24年11月	10
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	テナント導入工事	自平成24年9月 至平成24年10月	10
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	駐車場整備工事	自平成24年11月 至平成24年11月	24
UUR コート錦糸町	東京都江東区	外壁改修工事	自平成24年8月 至平成24年11月	52
その他の資本的支出				478
合計				1,821

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	第14期		第15期		第16期		第17期		第18期	
	自平成22年6月1日 至平成22年11月30日		自平成22年12月1日 至平成23年5月31日		自平成23年6月1日 至平成23年11月30日		自平成23年12月1日 至平成24年5月31日		自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	
当期首積立金残高	2,233		2,467		3,367		3,757		4,005	
当期積立額(注1)	236		(注2) 926		468		484		655	
当期積立金取崩額	2		26		78		237		164	
次期繰越額	2,467		3,367		3,757		4,005		4,495	

(注1) 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。

(注2) 本合併により、NCIより引継いだ金額が含まれています。

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成24年11月30日現在)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城	72,073.39 m ²	905,349千円	平成31年8月9日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34 m ²	419,090千円	平成30年11月11日
3	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81 m ²	1,220,771千円 (注5)	平成35年10月31日他(注4)
4	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	43,385.26 m ²	1,222,719千円	・ダイエー碑文谷 平成25年2月28日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
5	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31 m ²	1,929,649千円	平成25年10月20日
6	株式会社OPA	・心斎橋OPA本館 ・心斎橋OPAきれい館	31,884.03 m ²	1,584,340千円 (注6)	・心斎橋OPA本館 平成26年11月18日 ・心斎橋OPAきれい館 平成30年8月5日
7	パプ日立ビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	26,605.59 m ²	－(注3)	平成33年9月30日他(注4)
8	ワシントンホテル株式会社	・新大阪セントラルタワー ・MZビル	22,791.76 m ²	831,564千円	・新大阪セントラルタワー 平成28年6月30日 ・MZビル 平成39年4月30日
9	太平洋セメント株式会社	・太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) ・太平洋セメント社宅 (習志野社宅) ・太平洋セメント東久留米寮新館	20,929.90 m ²	383,736千円	・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント東久留米寮新館 平成25年2月7日
10	株式会社ヤマダ電機	・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	16,288.26 m ²	－(注3)	・ヤマダ電機テックランド堺本店 平成34年5月9日 ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 平成32年5月31日

(注1) 原則として、賃貸借契約書、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等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、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、施行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若しく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。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

(注2) 平成24年11月30日現在有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) 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。

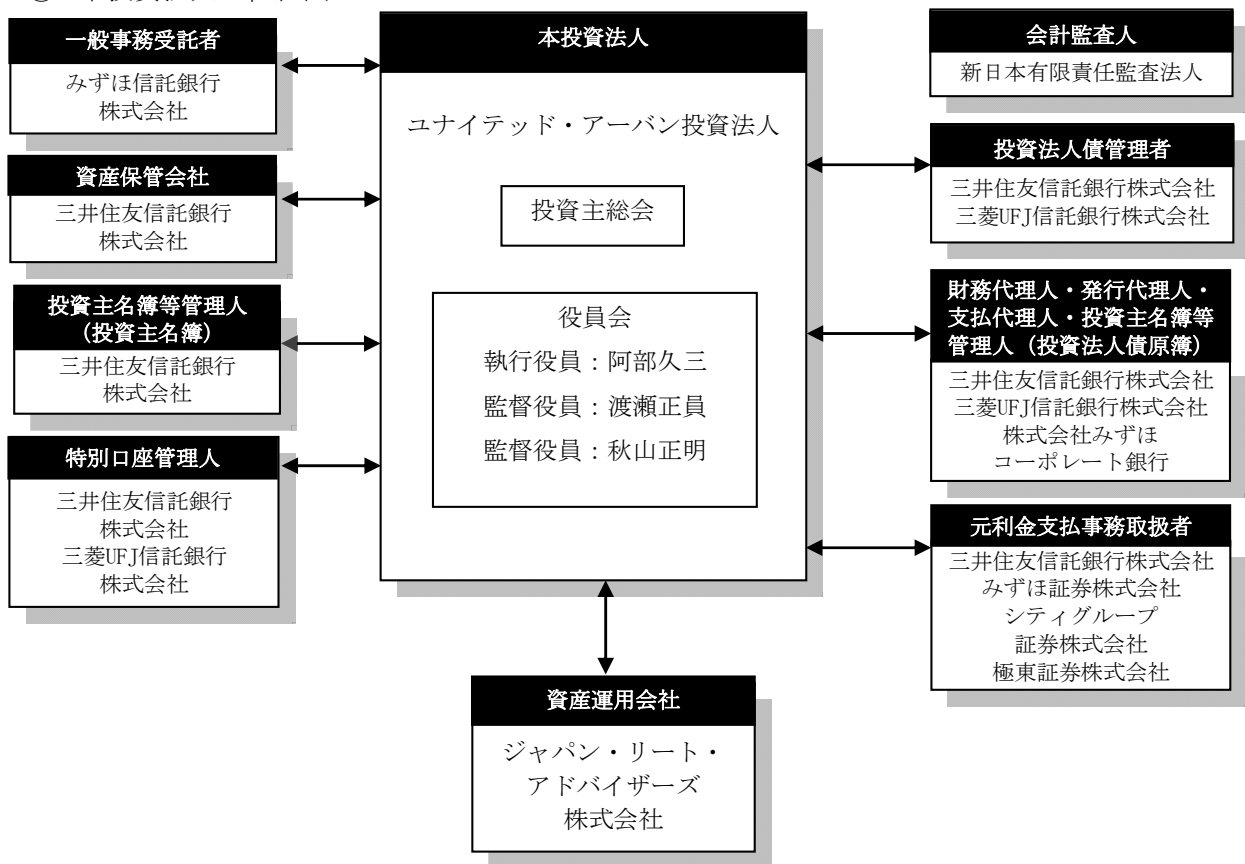
(注4) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注5) 第18期末後の平成24年12月5日付にて、藤田観光株式会社との間で、新宿ワシントンホテル本館に係る一部の賃貸借契約に関し、平成23年11月1日時点以降に遡及して概要以下の賃貸借条件を適用することにつき合意しました。i) 平成23年11月1日以降の固定賃料について、過去に遡及して減額改定すること。ii) 平成24年1月1日から次の賃料更改年である平成26年12月31日までの間、i)の固定賃料に、年間売上高に応じた一定の歩合賃料を付加すること。このため、本テナントに係る本物件の「年間賃料総額」は上記賃貸借条件改定の合意を反映した金額(但し、上記ii)の歩合賃料は含まれません。)を記載しています。

(注6) OPA本館及びOPAきれい館の賃借人である株式会社OPAを原告とし、本投資法人を被告とする賃料減額請求訴訟が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、本書の日付現在、大阪地方裁判所に係属しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

① 本投資法人の仕組図



② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付資産運用委託契約を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者 (但し、投資法人債に係る業務を除きます。)	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成 21 年 11 月 25 日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人（投資主名簿）／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	平成 21 年 1 月 5 日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
		成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②機関の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。 また、平成21年1月5日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約を締結しました。 上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置きその他の振替口座簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月27日付で、本投資法人及びNCIとの間で、特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書を締結しており、当該覚書に基づき、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人は承継しています。 上記地位の承継に従い、本投資法人からの申出に基づき、振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置きその他の振替口座簿に関する事務等を行います。

<投資法人債に関する一般事務受託者等>

銘柄	運営上の役割	名 称	関係業務の概要
第2回債	投資法人債管理者	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第2回債」といいます。）に係る管理委託契約を締結しました。 上記投資法人債管理委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第2回債に係る債券の発行及び管理に関する事務等を行います。
	元金支払事務取扱者（注）	三井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 極東証券株式会社	平成17年6月28日付で、本投資法人との間で、第2回債に係る元金支払事務取扱契約を締結しています。 上記元金支払事務取扱契約に基づき、第2回債に係る投資法人債権者への元金の支払に関する事務を行います。
第3回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三井住友信託銀行株式会社	平成22年6月11日付で、本投資法人との間で、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第3回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第4回債	投資法人債管理者 ／投資主名簿等 管理人（投資法人債 原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年12月3日付で、本投資法人との間で、 第4回無担保投資法人債（投資法人債間限定同 順位特約付）（以下「第4回債」といいま す。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を 締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、 投資法人債管理者としての業務、第4回債に係 る管理に関する事務及び投資法人債権者への元 利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿 の管理に関する事務等を行います。
第5回債	投資法人債管理者 ／投資主名簿等管 理人（投資法人債 原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月2日付で、本投資法人との間で、 第5回無担保投資法人債（投資法人債間限定同 順位特約付）（以下「第5回債」といいま す。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を 締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、 投資法人債管理者としての業務、第5回債に係 る管理に関する事務及び投資法人債権者への元 利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿 の管理に関する事務等を行います。
第6回債	財務代理人／発行 代理人／支払代理 人／投資主名簿等 管理人（投資法人 債原簿）	三井住友信託銀行株式会社	平成23年12月2日付で、本投資法人との間で、 第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限 定同順位特約付）（以下「第6回債」といい ます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締 結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第 6回債に係る債券の発行に関する事務及び投資 法人債権者への元利金の支払に関する事務並び に投資法人債原簿の管理に関する事務等を行 います。
第7回債	財務代理人／発行 代理人／支払代理 人／投資主名簿等 管理人（投資法人 債原簿）	株式会社みずほコーポレート 銀行	平成24年6月28日付で、本投資法人との間で、 第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限 定同順位特約付）に係る財務及び発行・支払代 理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第 7回債に係る債券の発行に関する事務及び投資 法人債権者への元利金の支払に関する事務並び に投資法人債原簿の管理に関する事務等を行 います。
第8回債	投資法人債管理者 ／投資主名簿等管 理人（投資法人債 原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年7月20日付で、本投資法人との間で、 第8回無担保投資法人債（投資法人債間限定同 順位特約付）に係る管理委託契約及び事務委託 契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、 投資法人債管理者としての業務、第8回債に係 る管理に関する事務及び投資法人債権者への元 利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿 の管理に関する事務等を行います。

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第9回債	投資法人債管理者 ／投資主名簿等 管理人（投資法人債 原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年11月30日付で、本投資法人との間で、 第9回無担保投資法人債（投資法人債間限定同 順位特約付）に係る管理委託契約及び事務委託 契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、 投資法人債管理者としての業務、第9回債に係 る管理に関する事務及び投資法人債権者への元 利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿 の管理に関する事務等を行います。
第10回債	財務代理人／発行 代理人／支払代理 人／投資主名簿等 管理人（投資法人 債原簿）	三井住友信託銀行株式会社	平成24年11月30日付で、本投資法人との間で、 第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限 定同順位特約付）に係る財務及び発行・支払代 理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第 10回債に係る債券の発行に関する事務及び投資 法人債権者への元利金の支払に関する事務並び に投資法人債原簿の管理に関する事務等を行いま す。

(注) 本投資法人が発行した第2回債に関する一般事務に係る業務として、元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、三井住友信託銀行株式会社、シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び極東証券株式会社に委託していますが、当該投資法人債は、社債等の振替に関する法律附則第28条第1項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされましたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在していません。なお、三井住友信託銀行株式会社については、引き続き、投資法人債管理業務、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含まれます。）を委託しています。