

平成25年5月期 決算短信 (REIT)

平成25年7月19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8月30日 分配金支払開始予定日 : 平成25年8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25年5月期の運用、資産の状況 (平成24年12月1日～平成25年5月31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	%
25年5月期	16,150	(1.1)	7,223	(3.1)	5,252	(13.3)	5,251	(13.3)
24年11月期	15,973	(1.4)	7,003	(0.6)	4,635	(△4.4)	4,635	(△4.4)

	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	%	%	%
25年5月期	2,396	2.4	1.1	32.5
24年11月期	2,203	2.3	1.0	29.0

(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	%	%
25年5月期	2,750	6,339	0	0	114.7	2.8
24年11月期	2,750	5,784	0	0	124.7	2.8

(注1) 分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額 (平成24年11月期1,149百万円、平成25年5月期1,088百万円) 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
25年5月期	516,739	228,142	44.2	98,958
24年11月期	462,503	204,533	44.2	97,240

(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
25年5月期	7,120	△41,149	46,585	50,184
24年11月期	8,001	△7,957	805	37,627

2. 平成25年11月期 (平成25年6月1日～平成25年11月30日) 及び
 平成26年5月期 (平成25年12月1日～平成26年5月31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11月期	17,047 (5.6)	7,373 (2.1)	5,808 (10.6)	5,808 (10.6)	2,750	0
26年5月期	17,135 (0.5)	7,585 (2.9)	6,238 (7.4)	6,238 (7.4)	2,750	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 平成25年11月期2,440円、平成26年5月期2,620円

(注) 分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額 (平成25年11月期738百万円、平成26年5月期308百万円) を加算した後の金額となり「当期純利益」とは異なります。

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25年5月期	2,305,447口
	平成24年11月期	2,103,383口
② 期末自己投資口数	平成25年5月期	0口
	平成24年11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、22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9ページ記載の「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）及び平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31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

最近の有価証券報告書（平成 25 年 2 月 22 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

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 25 年 2 月 22 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) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

本邦においては、昨年 12 月に発足した新政権による金融緩和策を受け、株高、円安が進行し、企業業績や消費マインドの改善が見られます。一方で、市場には急変に対する調整の機運も出ており、長期金利動向と相まって、注視を要するものと思われます。国際経済においては、中国をはじめとする途上国については先行きに若干の不安はあるものの、米国では景気上昇が見られ、欧州も小康を保っております。

このような環境下、不動産売買市場においては、将来の賃料収入回復期待から収益不動産の取引が活発化しており、都市部を中心に一部では不動産価格の上昇も認められます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、景況感に敏感な一部の高額商品に売上伸長が見られる等、今後の景気回復が期待されます。

オフィスビルに関しては、首都圏での新規供給が一巡し、空室率の底入れが徐々に確認され始めています。なお、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 クラスビルでは募集賃料の反転が見られるものの、市場全体が本格的な回復に向かうには、未だ一定の時間を要するものと思われます。また、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、客室稼働率及び客室単価ともに東日本大震災以前の水準にまで回復してきており、円安に伴う海外からの訪日客の宿泊需要も増加傾向にあります。

住居に関しては、賃貸住居の稼働率及び賃料水準はほぼ横ばいとなっています。

B. 新投資口の発行

本投資法人は、平成 25 年 2 月 22 日及び同年 3 月 5 日開催の役員会において、特定資産の取得資金の調達を主たる目的として、募集による新投資口 190,000 口の発行及び第三者割当による新投資口 12,064 口（上限）の発行を決議し、同年 3 月 12 日に募集による新投資口の発行分 22,701 百万円の払込み、また、同年 4 月 10 日に S M B C 日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行分 1,441 百万円の払込みがそれぞれ完了しました（以下、上記募集と第三者割当の双方による新投資口発行を「第 4 回公募増資」といいます。）。

この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は 190,067 百万円、発行済投資口数は 2,305,447 口となりました。

C. 新規物件の取得と物件売却

本投資法人は、当期において、第 4 回公募増資に伴う 4 物件の取得（取得価格総額 40,170 百万円）に加え、新たに下表記載の 1 物件（KDDI 府中ビル（取得価格 4,920 百万円））を取得するとともに保有物件の一部追加取得（浜松町 262 ビル（取得価格 580 百万円））を行いました。

物件番号	新規取得物件	用途 (注1)	所在 (住居表示)	取得価格 (百万円) (注2)	取得日
A29	ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺	百貨店	東京都武蔵野市吉祥寺本町 一丁目19番1号	28,000	平成25年 3月18日
A30	ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	店舗	千葉県松戸市松戸字岩瀬境 2289番地3他(注3)	5,150	平成25年 3月18日
C7	四谷213ビル	ホテル・共同 住宅・店舗	東京都新宿区四谷二丁目 1番地3(注3)	5,020	平成25年 3月18日
C8	ホテルルートイン 名古屋今池駅前	ホテル	愛知県名古屋市中千種区 内山三丁目31番7号	2,000	平成25年 3月25日
第4回公募増資に伴う取得物件 小計				40,170	—
B26	浜松町262ビル (追加取得) (注4)	事務所	東京都港区浜松町 二丁目6番2号	580	平成25年 1月23日
E2	KDDI 府中ビル	機械室(注5)	東京都府中市日鋼町 1番地の43	4,920	平成25年 5月16日
第4回公募増資以外の期中取得物件 小計				5,500	—
当期取得物件 合計				45,670	—

(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) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。

(注4) 平成25年2月25日付で「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」へ名称変更しています。

(注5) 実質的な用途は通信設備局舎です。

その一方で、2物件（パシフィックマークス新川（平成24年12月27日付：売却価格2,900百万円）及びエクセリア馬込（平成25年4月24日付：売却価格620百万円））の売却を行いました。

D. ポートフォリオの概要

以上の新規物件の取得及び物件売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設26件、オフィスビル36件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル8件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居23件及びその他2件の合計97件（取得価格の総額471,216百万円）であり、また、総賃貸可能面積は997,774.36㎡（301,826.74坪）、テナント総数は1,536となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。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、94.5%から95.8%の間で推移し、当期末では95.8%となっています。

(ロ) 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、第4回公募増資による特定資産取得資金の調達の他、有利子負債の返済及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。

前期末時点及び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。

なお、当期終了後の平成25年6月17日を償還期日とする投資法人債10,000百万円の償還のため、同年5月30日付で投資法人債（以下「新規発行投資法人債」といいます。）10,000百万円の発行を行っています。そのため、下表の当期末時点残高には、新規発行投資法人債（10,000百万円）及び同年6月17日を償還期日とする投資法人債（10,000百万円）の双方が含まれています。

(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	165,106	170,856	5,750
借入金合計	165,106	170,856	5,750
投資法人債	61,500	85,500	24,000
有利子負債合計	226,606	256,356	29,750

なお、当期末時点における 1 年以内に返済予定の借入金は 45,199 百万円、1 年以内に償還予定の投資法人債は 25,000 百万円（上記の同年 6 月 17 日を償還期日とする投資法人債 10,000 百万円を含みます。）です。

また、平成 25 年 6 月 30 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	長期発行体格付：AA-	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：A+	方向性：安定的
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

(ハ) 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益 16,150 百万円（前期比 1.1%増）、不動産賃貸事業利益 8,572 百万円（前期比 0.3%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 7,223 百万円（前期比 3.1%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 5,252 百万円（前期比 13.3%増）、当期純利益は 5,251 百万円（前期比 13.3%増）となりました。

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）の適用及び配当積立金の活用により、当期末処分利益 5,251 百万円に、配当積立金取崩額 1,088 百万円を加算した 6,339 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いと考えています。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

わが国の不動産賃貸市場は、空室率の改善に伴う賃料収入回復の期待が高まっています。また、不動産売買市場においては、良好な資金調達環境及び賃貸市場における賃料収入回復期待を背景とした不動産価格の上昇並びに今後更なる取引の活発化が予想されます。

このような環境下、本投資法人においては、不動産の「本源的価値」を見極めた優良物件厳選の方針を堅持しつつ、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の努力を通じて、ポートフォリオの収益性向上を図ってまいります。

また、財務戦略については、LTV（注）の実務上の上限目処を 50%とする保守的な方針の下、今後も金融費用の低減、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めてまいります。

（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）

(ロ) 運用状況の見通し

A. 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

1. 資金の借入れ

本投資法人は、既存借入金（総額 12,150 百万円）の返済資金調達を目的として、平成 25 年 6 月 20 日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
ターム ローン 68	全国信用協同組合連合会、 株式会社埼玉りそな銀行、 株式会社福岡銀行	3,500	基準金利(全銀協1 ヶ月日本円 TIBOR) +0.30% (注1)	平成25年 6月20日	平成30年 6月20日	無担保 無保証
ターム ローン 69	株式会社あおぞら銀行、株 式会社三井住友銀行、株式 会社みずほ銀行(注2)、三 井住友信託銀行株式会社、 みずほ信託銀行株式会社	6,150	基準金利(全銀協1 ヶ月日本円 TIBOR) +0.38% (注1)	平成25年 6月20日	平成32年 6月20日	無担保 無保証
ターム ローン 70	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,000	基準金利(英国銀行 協会(BBA)1ヶ月ユ ーロ円 LIBOR)+ 0.30% (注3)	平成25年 6月20日	平成30年 6月20日	無担保 無保証
ターム ローン 71	オリックス銀行株式会社	1,500	0.83000% (固定金利)	平成25年 6月20日	平成30年 6月20日	無担保 無保証

- (注1) ・利払期日は平成25年7月20日を初回として、以降毎月20日(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日)並びに元本返済期日です。
 ・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR)は、直前の利払期日の2営業日前に決定します。
 ・基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR)については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>にてご確認いただけます。
- (注2) 当該借入がなされた時点における商号は「株式会社みずほコーポレート銀行」でしたが、株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行を吸収合併存続会社、株式会社みずほ銀行を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っており、同日付で商号を「株式会社みずほ銀行」に変更しています。このため、株式会社みずほコーポレート銀行(当時)との取引についても、本書の日付現在の商号である「株式会社みずほ銀行」と記載しています。本書において、以下、同じです。
- (注3) 金利スワップ契約の締結により、実質的に0.73500%で金利が固定されています。

2. 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年6月21日及び同年7月2日開催の役員会において、特定資産の取得に伴う手元資金減少分の復元及び借入金の返済を目的として、募集による新投資口65,000口の発行及び第三者割当による新投資口9,750口(上限)の発行を決議し、同年7月9日に募集による新投資口の発行分7,969百万円の払込みが完了しています。

この結果、本書の日付現在における本投資法人の出資総額は198,036百万円、発行済投資口数は2,370,447口となっています。

a. 募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	65,000口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり126,616円
発行価格(募集価格)の総額	:	8,230,040,000円
払込価格(発行価額)	:	1口当たり122,610円
払込価格(発行価額)の総額	:	7,969,650,000円
払込期日	:	平成25年7月9日(火)
分配金起算日	:	平成25年6月1日(土)

b. 第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	:	9,750口(上限)
払込価格(発行価額)	:	1口当たり122,610円
払込価格(発行価額)の総額	:	1,195,447,500円
払込期日	:	平成25年8月7日(水)
分配金起算日	:	平成25年6月1日(土)
割当先	:	S M B C 日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

3. 資産の取得

本投資法人は、平成 25 年 6 月 21 日付で下表記載の 2 物件の取得（取得価格総額 5,530 百万円）を決定し、同年 6 月 25 日付で 1 物件の取得を完了しました。

物件番号	新規取得物件	用途 (注1)	所在（住居表示）	取得（予定）価格 (百万円)（注2）	取得（予定）日
E3	壺川スクエアビル	事務所 (注3)	沖縄県那覇市壺川三丁目 3 番 5 号	4,150	平成 25 年 11 月 1 日 (注4)
D25	グランルージュ 中之島南	共同住宅	大阪府大阪市西区江戸堀 一丁目 25 番 27 号	1,380	平成 25 年 6 月 25 日
合計				5,530	—

(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（予定）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) 実質的には、コールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。

(注4) 平成 25 年 6 月 21 日付の不動産信託受益権譲渡契約（以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。）においては、本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の 2 割に相当する金額を支払い、その他一定の費用を負担するものとされています。
しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、当該物件取得の為の資金調達となされることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、当該物件の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達（借入れ等）が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。よって、当該物件の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

4. コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成 25 年 6 月 21 日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

本書の日付現在における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 29,500 百万円となっています。

コミットメントラインの設定

参加金融機関	: 三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、 株式会社三菱東京 UFJ 銀行
借入極度額	: 20,500 百万円
契約締結日	: 平成 25 年 6 月 21 日
契約期間	: 平成 25 年 6 月 21 日～平成 26 年 6 月 20 日
担保の有無	: 無担保・無保証

5. 第 7 回投資主総会付議予定議案

平成 25 年 8 月 30 日開催予定の本投資法人の第 7 回投資主総会におきまして、執行役員 1 名、補欠執行役員 1 名、監督役員 2 名及び補欠監督役員 1 名の選任議案並びに①平成 25 年 6 月 19 日公布の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。）改正の施行日以後において、本投資法人が投資主との合意により自己投資口を有償で取得することを可能とするための規定の新設、②投資主総会の決議によって、規約で規定する役員任期を短縮することを可能とするための規定の新設、③補欠役員を選任に係る決議の効力を有する期間について、補欠役員を選任した投資主総会において役員が選任されなかった場合の手当て、④執行役員、監督役員及び会計監査人の責任免除の適用条件について、投信法に記載の文言との表記統一、⑤不動産市場の動向や世界的な経済情勢等に応じ柔軟に資産を取得できる体制を整えることを目的とした、投資態度に関する規定の変更、投資対象資産の種類追加及び投資制限に関する規定の一部変更、⑥一般社団法人投資信託協会規則の一部改正を踏まえた、利益を超えた金銭の分配に関する規定の修正、⑦その他、法令の文言と表現を合わせる観点からの変更及び字句等の修正を内容とする規約の変更議案を付議する予定です。

6. 訴訟等について

- a. 平成22年12月1日付の本投資法人を合併存続法人とする日本商業投資法人（以下「NCI」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）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関し、4名（対象口数1,010口）については東京地方裁判所決定に基づく買取価格の合意に伴い、既に本投資法人による支払いを実行していましたが、東京高等裁判所にて係属中であった残る1名（対象口数12,771口）についても、平成25年3月29日付で東京高等裁判所において抗告が棄却され、抗告人に上告の意向がなかったことから、本投資法人による支払いを実行し、投資口買取価格決定申立事件は終了しました。
- 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。）の借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います。
なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起しました。

B. 運用状況の見通し

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）及び平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31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11月期及び平成26年5月期の運用状況の見通しの前提条件については、次項の「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）及び平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31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11月期

営業収益	17,047百万円
営業利益	7,373百万円
経常利益	5,808百万円
当期純利益	5,808百万円
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26年5月期

営業収益	17,135百万円
営業利益	7,585百万円
経常利益	6,238百万円
当期純利益	6,238百万円
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。

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）及び
平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31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11月期（第20期：平成25年6月1日～平成25年11月30日）（183日） 平成26年5月期（第21期：平成25年12月1日～平成26年5月31日）（182日） 		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年5月31日時点で本投資法人が保有している97物件に、平成25年6月25日取得の「グランルージュ中之島南」及び平成25年11月1日取得予定の「壺川スクエアビル」を加えた99物件を前提としています。また、平成26年5月期末まで上記以外の運用資産の異動（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"> 本書の日付現在発行済みの2,370,447口に、平成25年6月21日開催の役員会で決議されたオーバーアロットメントによる投資口売出しに伴う第三者割当による追加発行投資口数の上限である9,750口を加えた2,380,197口を前提としています。 上記の他、平成26年5月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、本書の日付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11月期に15,365百万円、平成26年5月期に15,529百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成25年11月期に422百万円、平成26年5月期に437百万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11月期に1,062百万円、平成26年5月期に976百万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、既存物件においては過去の実績値をベースに、また取得予定物件においても現所有者等より提供を受けた資料に基づいた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11月期に1,334百万円、平成26年5月期に1,334百万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11月期に1,080百万円、平成26年5月期に1,104百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成25年11月期に1,143百万円、平成26年5月期に1,042百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成25年11月期に373百万円、平成26年5月期に448百万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11月期に3,551百万円、平成26年5月期に3,425百万円を見込んでいます。 		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年11月期の一時的な費用として、平成25年6月21日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行及び投資口売出しに係る費用約53百万円を見込んでおり、支出時に全額費用計上することとしています。 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11月期に1,482百万円、平成26年5月期に1,352百万円を見込んでいます。 		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は246,306百万円であり、内訳は借入金170,806百万円、投資法人債75,500百万円です。 平成25年11月期において、平成25年11月1日取得予定の「壺川スクエアビル」の取得資金の一部に充当するため、金融機関から4,400百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 平成25年11月期において、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 		
	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）
	平成25年9月20日	借入金：15,373百万円	平成25年6月21日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる

項目	前提条件												
			投資口売出しに伴う第三者割当による調達資金の一部を充当のうえ、残額については金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。										
	<ul style="list-style-type: none"> 上記の新規借入及び借入金のリファイナンスにより、平成25年11月期末における有利子負債残高は、243,033百万円であることを前提としています。 平成26年5月期において、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成25年12月17日</td> <td>投資法人債：15,000百万円</td> <td rowspan="3">金融機関からの新たな借入等により全額を借換及び償還予定。</td> </tr> <tr> <td>平成25年12月20日（注）</td> <td>借入金：3,400百万円</td> </tr> <tr> <td>平成26年3月20日</td> <td>借入金：14,276百万円</td> </tr> </tbody> </table>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成25年12月17日	投資法人債：15,000百万円	金融機関からの新たな借入等により全額を借換及び償還予定。	平成25年12月20日（注）	借入金：3,400百万円	平成26年3月20日	借入金：14,276百万円		
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）											
平成25年12月17日	投資法人債：15,000百万円	金融機関からの新たな借入等により全額を借換及び償還予定。											
平成25年12月20日（注）	借入金：3,400百万円												
平成26年3月20日	借入金：14,276百万円												
	<p>（注）同日付で、別途500百万円の約定弁済を手元資金にて行う予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記借入金及び投資法人債のリファイナンスにより、平成26年5月期末における有利子負債残高は、平成25年11月期末の有利子負債残高から概ね変動が無いことを前提としています。 												
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11月期の分配金については、当期末処分利益5,808百万円に配当積立金取崩額738百万円を加算した6,546百万円を分配（1口当たり分配金2,750円）することを前提としています。 平成26年5月期の分配金については、当期末処分利益6,238百万円に配当積立金取崩額308百万円を加算した6,546百万円を分配（1口当たり分配金2,750円）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	<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11月30日	当期 平成25年5月31日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		12,326,467	20,711,221
信託現金及び信託預金	※1	25,507,953	19,680,099
営業未収入金		270,948	315,039
有価証券		—	10,000,000
未収消費税等		—	593,629
前払費用		87,431	470,314
その他		21,024	49,938
流動資産合計		38,213,825	51,820,242
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	19,940,212	20,070,520
減価償却累計額		△2,292,382	△2,657,159
建物(純額)		17,647,830	17,413,360
構築物	※1	145,079	145,079
減価償却累計額		△81,165	△87,679
構築物(純額)		63,914	57,400
機械及び装置		233,617	233,617
減価償却累計額		△60,344	△73,034
機械及び装置(純額)		173,273	160,583
工具、器具及び備品		19,298	21,145
減価償却累計額		△1,389	△2,950
工具、器具及び備品(純額)		17,909	18,194
土地	※1	39,227,659	39,227,659
建設仮勘定		4,817	3,475
信託建物	※1	152,057,284	168,818,790
減価償却累計額		△24,596,701	△26,875,403
信託建物(純額)		127,460,583	141,943,387
信託構築物	※1	1,259,228	1,397,409
減価償却累計額		△588,961	△630,851
信託構築物(純額)		670,266	766,558
信託機械及び装置		1,273,573	1,345,335
減価償却累計額		△397,313	△464,783
信託機械及び装置(純額)		876,260	880,551
信託工具、器具及び備品	※1	228,649	230,030
減価償却累計額		△80,464	△76,049
信託工具、器具及び備品(純額)		148,185	153,980
信託土地	※1	232,483,446	260,467,532
信託建設仮勘定		11,750	6,489
有形固定資産合計		418,785,896	461,099,173
無形固定資産			
ソフトウェア		2,006	1,353
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		245,758	239,094
無形固定資産合計		1,982,696	1,975,378

(単位：千円)

	前期 平成24年11月30日	当期 平成25年5月31日
投資その他の資産		
投資有価証券	2,212,516	2,953
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	78,119	80,279
長期前払費用	1,220,937	1,751,049
投資その他の資産合計	3,521,574	1,844,282
固定資産合計	424,290,167	464,918,834
資産合計	462,503,993	516,739,077

(単位：千円)

	前期 平成24年11月30日	当期 平成25年5月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,240,075	1,936,832
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	25,000,000
1年内返済予定の長期借入金	59,880,000	45,199,000
未払費用	919,945	723,439
未払分配金	29,692	27,715
未払法人税等	605	605
未払消費税等	42,031	—
前受金	288,695	288,507
信託前受金	1,862,964	2,102,284
預り金	4,595	3,611
信託預り金	58,825	42,906
その他	1,154,431	—
流動負債合計	76,481,862	75,324,902
固定負債		
投資法人債	51,500,000	60,500,000
長期借入金	105,226,000	125,657,000
預り敷金及び保証金	※1 3,043,334	3,007,464
信託預り敷金及び保証金	※1 21,719,765	24,106,955
固定負債合計	181,489,099	213,271,420
負債合計	257,970,962	288,596,323
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	165,924,928	190,067,333
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	10,424,661	9,275,511
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,635,153	5,251,622
剰余金合計	38,608,102	38,075,421
投資主資本合計	204,533,030	228,142,754
純資産合計	※4 204,533,030	228,142,754
負債純資産合計	462,503,993	516,739,077

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日
営業収益			
貸貸事業収入	※1	14,372,714	14,805,971
その他貸貸事業収入	※1	1,515,402	1,049,362
不動産等売却益	※2	—	72,488
匿名組合分配金		84,992	222,598
営業収益合計		15,973,109	16,150,421
営業費用			
貸貸事業費用	※1	7,291,077	7,282,408
資産運用報酬		1,281,799	1,316,728
資産保管手数料		16,140	16,250
一般事務委託手数料		69,010	69,343
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		301,020	231,887
営業費用合計		8,969,249	8,926,818
営業利益		7,003,860	7,223,603
営業外収益			
受取利息		1,882	1,269
未払分配金除斥益		3,926	2,647
保険金収入		980	1,169
助成金収入		8,614	1,904
還付加算金		13	105
その他		3,033	48
営業外収益合計		18,450	7,146
営業外費用			
支払利息		1,774,933	1,257,595
投資法人債利息		378,072	440,106
投資法人債発行費		106,045	157,953
投資口交付費		—	58,074
その他		127,501	64,792
営業外費用合計		2,386,552	1,978,522
経常利益		4,635,758	5,252,227
税引前当期純利益		4,635,758	5,252,227
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		4,635,153	5,251,622
前期繰越利益		—	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		4,635,153	5,251,622

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日		自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高	165,924,928		165,924,928	
当期変動額				
新投資口の発行	—		24,142,404	
当期変動額合計	—		24,142,404	
当期末残高	※ 165,924,928		190,067,333	
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	11,359,014		10,424,661	
当期変動額				
配当積立金の取崩	△934,353		△1,149,150	
当期変動額合計	△934,353		△1,149,150	
当期末残高	10,424,661		9,275,511	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高	4,849,949		4,635,153	
当期変動額				
剰余金の分配	△4,849,949		△4,635,153	
当期純利益	4,635,153		5,251,622	
当期変動額合計	△214,796		616,469	
当期末残高	4,635,153		5,251,622	
剰余金合計				
当期首残高	39,757,252		38,608,102	
当期変動額				
配当積立金の取崩	△934,353		△1,149,150	
剰余金の分配	△4,849,949		△4,635,153	
当期純利益	4,635,153		5,251,622	
当期変動額合計	△1,149,150		△532,680	
当期末残高	38,608,102		38,075,421	
投資主資本合計				
当期首残高	205,682,180		204,533,030	
当期変動額				
新投資口の発行	—		24,142,404	
配当積立金の取崩	△934,353		△1,149,150	
剰余金の分配	△4,849,949		△4,635,153	
当期純利益	4,635,153		5,251,622	
当期変動額合計	△1,149,150		23,609,723	
当期末残高	204,533,030		228,142,754	
純資産合計				
当期首残高	205,682,180		204,533,030	
当期変動額				
新投資口の発行	—		24,142,404	
配当積立金の取崩	△934,353		△1,149,150	
剰余金の分配	△4,849,949		△4,635,153	
当期純利益	4,635,153		5,251,622	
当期変動額合計	△1,149,150		23,609,723	
当期末残高	204,533,030		228,142,754	

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
I. 当期末処分利益	4,635,153,165 円	5,251,622,411 円
II. 配当積立金取崩額	1,149,150,085 円	1,088,356,839 円
III. 分配金の額	5,784,303,250 円	6,339,979,250 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	前期	当期
	<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>	<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5,251,622,411円に、配当積立金残高9,275,511,460円のうち1,088,356,839円を取崩し、上記当期末処分利益に加算した6,339,979,250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24年6月1日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,635,758	5,252,227
減価償却費	3,132,823	3,287,463
不動産等売却益	—	△72,488
受取利息及び有価証券利息	△1,882	△1,269
支払利息及び投資法人債利息	2,153,005	1,697,701
投資法人債発行費	106,045	157,953
投資口交付費	—	58,074
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△32,583	△44,091
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△593,228
前払費用の増減額 (△は増加)	382,517	△385,191
長期前払費用の増減額 (△は増加)	17,634	△106,274
営業未払金の増減額 (△は減少)	192,610	△95,129
未払費用の増減額 (△は減少)	34,270	△34,986
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△324,967	△42,031
前受金の増減額 (△は減少)	△6,617	△187
信託前受金の増減額 (△は減少)	△55,236	239,319
預り金の増減額 (△は減少)	2,094	△984
信託預り金の増減額 (△は減少)	26,127	△15,919
預り敷金及び保証金償却額	△56,370	△40,261
信託預り敷金及び保証金償却額	△258,926	△35,486
その他	△28,615	51,040
小 計	9,917,686	9,276,250
利息の受取額	1,861	1,249
利息の支払額	△1,907,144	△2,127,323
法人税等の支払額	△11,210	△29,218
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,001,193	7,120,958
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	—	3,378,518
有形固定資産の取得による支出	△291,985	△234,756
信託有形固定資産の取得による支出	△8,193,201	△48,901,906
投資有価証券の払戻による収入	198,635	2,183,583
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	—	30
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△180	△2,190
預り敷金及び保証金の受入による収入	91,158	104,967
預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,359	△100,575
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	550,982	3,069,551
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△221,540	△646,875
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,957,490	△41,149,652
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	21,400,000	38,157,000
長期借入金の返済による支出	△31,210,395	△32,407,000
投資法人債の発行による収入	16,397,429	23,849,639
投資口の発行による収入	—	24,084,330
投資口買取請求による支出	—	△1,314,763
分配金の支払額	△5,781,339	△5,783,632
財務活動によるキャッシュ・フロー	805,694	46,585,573
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	849,396	12,556,879
現金及び現金同等物の期首残高	36,777,901	37,627,297
現金及び現金同等物の期末残高	37,627,297	50,184,177

(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>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。</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。</p> <table border="0" data-bbox="507 568 874 689"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～67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>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～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
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								
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 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>(2) 投資口交付費 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。</p> <p>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133,206千円です。</p>								
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>								
<p>6. 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り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>7. 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</p>								

	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。
--	--

(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11月30日	当期 平成25年5月31日
信託現金及び信託預金	207,122	207,143
建物	2,070,225	2,016,827
構築物	13,592	11,681
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,349,960	2,302,312
信託構築物	1,663	1,635
信託工具、器具及び備品	2,531	2,254
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	8,849,823	8,746,581

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11月30日	当期 平成25年5月31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	1,247,041
合計	1,762,480	1,655,212

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11月30日	当期 平成25年5月31日
コミットメントライン契約の総額	15,500,000	30,000,000
借入残高	-	-
差引	15,500,000	30,000,000

3. 偶発債務

前期(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。

当期（平成25年5月31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います。なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA 本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPA きれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起しました。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を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	当期
		平成24年11月30日	平成25年5月31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

		前期		当期	
		自 平成24年6月1日	自 平成24年12月1日	自 平成24年12月1日	自 平成25年5月31日
		至 平成24年11月30日	至 平成24年11月30日	至 平成24年11月30日	至 平成25年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益					
賃貸事業収入					
賃料収入	12,554,472			13,006,943	
共益費収入	1,327,088			1,296,282	
駐車場収入	399,145			410,832	
その他賃貸収入（注1）	92,008	14,372,714		91,912	14,805,971
その他賃貸事業収入					
附加使用料（注2）	1,012,942			915,626	
賃貸事業一時収入	435,037			66,001	
その他雑収入	67,422	1,515,402		67,734	1,049,362
不動産賃貸事業収益合計		15,888,117		15,855,333	
B. 不動産賃貸事業費用					
賃貸事業費用					
公租公課	1,326,967			1,315,254	
外注委託費	1,015,577			1,104,448	
水道光熱費	1,078,341			959,246	
損害保険料	17,684			20,366	
修繕費（注3）	345,587			266,297	
減価償却費	3,132,823			3,287,463	
その他賃貸事業費用	374,096			329,331	
不動産賃貸事業費用合計		7,291,077		7,282,408	
C. 不動産賃貸事業損益					
（A－B）					
		8,597,039		8,572,925	

(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. 不動産等売却益の内訳

前期(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

当期(自平成24年12月1日 至平成25年5月31日)

パシフィックマークス新川		(単位:千円)
不動産等売却収入	2,900,000	
不動産等売却原価	2,727,624	
その他売却費用	114,961	
不動産等売却益		57,413

エクセリア馬込		(単位:千円)
不動産等売却収入	620,000	
不動産等売却原価	578,405	
その他売却費用	26,519	
不動産等売却益		15,075

[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24年6月1日 至平成24年11月30日	自平成24年12月1日 至平成25年5月31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	2,305,447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

	前期	当期
	平成24年11月30日	平成25年5月31日
(単位:千円)		
繰延税金資産(流動)		
投資有価証券評価損	—	8,874
小計	—	8,874
評価性引当額	—	△8,874
合計	—	—
繰延税金資産(固定)		
合併時受入評価差額	24,729,389	24,576,885
その他	714	612
小計	24,730,104	24,577,498
評価性引当額	△24,730,104	△24,577,498
合計	—	—
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11月30日	平成25年5月31日
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△37.64%	△33.65%
評価性引当額の増減	1.06%	△2.93%
その他	0.00%	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 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
商業施設	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	131,056,665	130,473,307
	期中増減額（注2）	△583,357	33,611,067
	期末残高	130,473,307	164,084,374
	期末時価（注3）	124,018,000	162,818,000
オフィスビル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	194,921,700	199,273,496
	期中増減額（注2）	4,351,795	△2,500,692
	期末残高	199,273,496	196,772,803
	期末時価（注3）	208,761,000	207,608,000
ホテル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	52,820,037	52,723,951
	期中増減額（注2）	△96,086	7,099,407
	期末残高	52,723,951	59,823,358
	期末時価（注3）	51,663,000	59,424,000
住居	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	34,477,378	36,299,045
	期中増減額（注2）	1,821,667	△990,933
	期末残高	36,299,045	35,308,111
	期末時価（注3）	38,037,000	38,059,000
その他	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	1,783,254	1,751,026
	期中増減額（注2）	△32,227	5,094,429
	期末残高	1,751,026	6,845,455
	期末時価（注3）	1,880,000	7,040,000
合計	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	415,059,035	420,520,827
	期中増減額（注2）	5,461,792	42,313,277
	期末残高	420,520,827	462,834,104
	期末時価（注3）	424,359,000	474,949,000

（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。

当期の主な増加額は新規5物件及び区分所有物件の追加取得（合計47,501,924千円）及び資本的支出（1,432,826千円）等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（合計3,306,029千円）及び減価償却費（3,287,463千円）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」をご参照ください。

〔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24年6月1日 至 平成24年11月30日		自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	
1口当たり純資産額	97,240円		98,958円	
1口当たり当期純利益	2,203円		2,396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。

	前期		当期	
	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日		自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	
当期純利益 (千円)	4,635,153		5,251,622	
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)	4,635,153		5,251,622	
期中平均投資口数 (口)	2,103,383		2,191,390	

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年6月21日及び同年7月2日開催の役員会において、特定資産の取得に伴う手元資金減少分の復元及び借入金の返済を目的として、募集による新投資口65,000口の発行及び第三者割当による新投資口9,750口(上限)の発行を決議し、同年7月9日に募集による新投資口の発行分7,969百万円の払込みが完了しています。

この結果、本書の日付現在における本投資法人の出資総額は198,036百万円、発行済投資口数は2,370,447口となっています。

a. 募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	65,000口
発行価格(募集価格)	:	1口当たり126,616円
発行価格(募集価格)の総額	:	8,230,040,000円
払込価格(発行価額)	:	1口当たり122,610円
払込価格(発行価額)の総額	:	7,969,650,000円
払込期日	:	平成25年7月9日(火)
分配金起算日	:	平成25年6月1日(土)

b. 第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	:	9,750口(上限)
払込価格(発行価額)	:	1口当たり122,610円
払込価格(発行価額)の総額	:	1,195,447,500円
払込期日	:	平成25年8月7日(水)
分配金起算日	:	平成25年6月1日(土)
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

2. 資産の取得

本投資法人は、平成25年6月21日付で下表記載の2物件の取得(取得価格総額5,530百万円)を決定し、同年6月25日付で1物件の取得を完了しました。

物件番号	新規取得物件	用途 (注1)	所在(住居表示)	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	取得(予定)日
E3	壺川スクエアビル	事務所 (注3)	沖縄県那覇市壺川三丁目 3番5号	4,150	平成25年11月1日 (注4)
D25	グランルージュ 中之島南	共同住宅	大阪府大阪市西区江戸堀 一丁目25番27号	1,380	平成25年6月25日
合計				5,530	—

(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(予定)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せん。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) 実質的には、コールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。

(注4) 平成25年6月21日付の不動産信託受益権譲渡契約（以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。）においては、本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を支払い、その他一定の費用を負担するものとされています。

しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、当該物件取得の為の資金調達となされることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、当該物件の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達（借入れ等）が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。よって、当該物件の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人は、平成25年3月に公募増資（190,000口）及び、同年4月に第三者割当増資（12,064口）を行い合計24,142百万円の資金を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は、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)
平成25年3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注7)
平成25年4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注8)

(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。

(注7) 1口当たり123,382円（引受価額119,479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8) 1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当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います。

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11月30日		平成25年5月31日	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,421,885	1.6	7,408,099	1.4
		地方	7,662,295	1.7	7,581,966	1.5	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,369,594	2.9	13,395,824	2.6
			東京23区	9,911,991	2.1	9,885,974	1.9
			首都圏地域	9,678,061	2.1	9,619,343	1.9
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,760,879	0.4	1,746,359	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,554,213	1.0	4,508,152	0.9
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	3,092,461	0.7	3,062,057	0.6
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	833,376	0.2	822,252	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			58,284,759	12.6	58,030,029	11.2	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,579,911	0.3	1,577,115	0.3
			東京23区	23,902,127	5.2	23,829,059	4.6
			首都圏地域	33,994,584	7.4	68,188,916	13.2
		地方	55,912,503	12.1	55,499,217	10.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	63,556,980	13.7	61,378,802	11.9
			東京23区	7,836,547	1.7	7,797,265	1.5
			首都圏地域	47,564,237	10.3	47,373,480	9.2
		地方	47,356,083	10.2	47,322,113	9.2	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	25,081,528	5.4	30,226,056	5.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,604,717	0.8	3,556,148	0.7
		地方	17,722,612	3.8	19,786,640	3.8	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,230,046	0.5	2,204,636	0.4
			東京23区	10,216,488	2.2	9,546,606	1.8
			首都圏地域	2,128,384	0.5	2,112,110	0.4
		地方	17,798,288	3.8	17,560,448	3.4	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	5,125,994	1.0
		地方	1,751,026	0.4	1,719,461	0.3	
小計			362,236,068	78.3	404,804,075	78.3	
匿名組合出資持分(注6)			2,212,516	0.5	2,953	0.0	
預金等のその他資産			39,770,649	8.6	53,902,020	10.4	
資産総額計			462,503,993	100.0	516,739,077	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各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 ファンディング及び合同会社オイラーをそれぞれ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11月30日		当期 平成25年5月31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	257,970,962	55.8	288,596,323	55.8
純資産総額	204,533,030	44.2	228,142,754	44.2
資産総額	462,503,993	100.0	516,739,077	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、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2)	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1)	2,953	2,953	0.0
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1)	—	—	—
譲渡性預金	—	10,000,000	10,000,000	1.9
	合計	10,002,953	10,002,953	1.9

(注1) 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。当該運用対象資産については、いずれも平成25年3月18日付で本投資法人において取得（前記3ページ記載の「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況①当期の概況(i) 投資環境と運用実績 C. 新規物件の取得と物件売却」を参照ください。）を完了していません。

銘柄名	運用対象資産
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
合同会社オイラー匿名組合出資持分	「四谷213ビル」の不動産を信託する信託の受益権

(注2) 匿名組合出資持分の評価額は、当該匿名組合出資に係る運用対象資産が譲渡されたことに伴い、規約の定めに従い一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価しています。

② 投資不動産物件

当期末時点において、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25年5月31日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,874	14,300	3.0	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,362	3,590	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	748	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	4,420	5,460	1.1	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城	11,100	9,911	10,000	2.1	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,467	4,320	0.9	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	2,996	3,010	0.6	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,212	4,390	0.9	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	1,824	1,660	0.3	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,766	3,260	0.7	9	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,267	4,130	0.9	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,521 (注12)	3,770	0.8	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	2.3	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,397	1,840	0.4	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心斎橋OPA本館	22,800	22,527	23,500	4.9	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心斎橋OPAきれい館	2,770	2,640	2,860	0.6	1	4,858.61	4,858.61	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,577	1,620	0.3	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,495	2,700	0.6	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,982	7,600	1.6	97	40,152.71	39,865.57	99.3
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,585	4,800	1.0	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13)	2,500	2,392	1,720	0.4	0	11,345.09	0.00 (注16)	0.0 (注16)
A25	Luz自由が丘	5,090	5,188	5,300	1.1	21	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,356	3,440	0.7	13	3,925.49	3,925.49	100.0
A27	ピバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	2,740	2,920	0.6	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	2,340	0.5	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	29,069	30,900	6.5	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	ヤマダ電機テックランド New松戸本店	5,150	5,287	5,920	1.2	1	17,561.23	17,561.23	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,135	2,840	0.6	5	2,420.85	2,135.08	88.2
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,232	4,770	1.0	6	8,708.52	5,818.56	66.8
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,707	2,250	0.5	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,486	2,280	0.5	14	2,579.67	2,001.44	77.6

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B5	六番町Kビル	2,150	2,256	3,280	0.7	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,850	24,700	5.2	57	45,939.78	43,128.59	93.9
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,164	30,300	6.4	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,769	7,850	1.7	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,262	4,780	1.0	2	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,671	13,300	2.8	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	12,108	10,700	2.3	21	11,119.39	10,074.15	90.6
B12	UUR築地ビル	6,860	6,652	6,110	1.3	2	5,971.42	3,325.12	55.7
B13	パシフィックマークス月島	6,080	6,028	5,970	1.3	41	9,336.27	8,798.83	94.2
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	7,088	6,700	1.4	13	10,772.92	6,756.36	62.7
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,830	3,830	0.8	13	8,743.05	7,545.53	86.3
B16	大森シティビル	4,120	4,003	4,370	0.9	8	4,929.82	4,659.13	94.5
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,267	3,430	0.7	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	2,519	2,700	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	1,843	1,840	0.4	7	2,631.17	2,631.17	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,208	1,990	0.4	6	1,675.13	1,159.35	69.2
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,013	1,140	0.2	17	2,444.45	1,888.86	77.3
B22	パシフィックマークス新横浜	1,710	1,669	1,480	0.3	11	3,110.72	2,771.59	89.1
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	9,619	10,000	2.1	35	7,398.91	7,108.67	96.1
B26	浜松町262ビル (注14)	6,840	6,778	6,560	1.4	17	6,203.44	5,594.01	90.2
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,711	2,680	0.6	14	4,255.02	4,152.16	97.6
B28	パシフィックマークス青葉台	1,620	1,622	1,520	0.3	3	2,486.40	1,229.55	49.5
B29	大塚HTビル	1,160	1,116	1,180	0.2	5	1,794.71	1,497.04	83.4
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,447	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	6,587	6,850	1.4	24	11,040.21	9,877.71	89.5
B32	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,426	4,280	0.9	20	7,623.58	6,771.83	88.8
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,616	2,390	0.5	16	5,617.28	3,770.42	67.1
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,221	9,800	2.1	29	20,052.44	19,181.28	95.7
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,797	1,800	0.4	13	4,761.87	4,657.11	97.8
B36	新札幌センタービル	987	947	1,010	0.2	17	2,797.03	2,416.87	86.4
B37	アリーナタワー	9,500	9,355	10,600	2.2	12	17,967.45	17,707.24	98.6
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,171	2,470	0.5	6	4,623.66	4,241.10	91.7
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,397	2,510	0.5	29	2,231.84	2,145.25	96.1
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	20,712	20,100	4.2	7	53,363.11	53,256.78	99.8
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,746	2,140	0.5	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,556	3,290	0.7	9	6,670.21	6,386.96	95.8
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	4,508	4,260	0.9	3	7,139.44	6,969.35	97.6
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,632	7,500	1.6	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	ホテルJALシティ四谷 東京	4,200	4,305	4,550	1.0	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	5,207	5,240	1.1	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C8	ホテルルートイン名古屋 今池駅前	2,000	2,089	2,340	0.5	1	5,880.69	5,880.69	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,641	2,010	0.4	128	2,603.22	2,583.04	99.2

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	賃貸 契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
D2	T&G四谷マンション	1,355	1,123	1,280	0.3	72	1,679.10	1,549.65	92.3
D4	駒沢コート	1,680	1,560	2,080	0.4	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	658	500	0.1	1	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,080	1,120	0.2	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	3,362	3,940	0.8	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	1,062	1,170	0.2	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館	3,031	2,755	3,170	0.7	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,144	1,310	0.3	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我	620	577	617	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	471	487	0.1	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	967	999	0.2	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	409	476	0.1	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,981	3,030	0.6	85	4,097.51	3,826.91	93.4
D16	グランルーージュ栄	1,570	1,403	1,320	0.3	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルーージュ栄II	1,300	1,189	1,160	0.2	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	3,154	3,580	0.8	150	11,525.36	11,386.87	98.8
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,386	1,310	0.3	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路老番館	870	822	816	0.2	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	880	674	0.1	39	2,067.95	1,976.74	95.6
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,501	1,440	0.3	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町(注15)	2,900	3,062	3,160	0.7	164	5,420.18	4,297.41	79.3
D24	グレンパーク札幌 プレミアタワー	2,050	2,107	2,410	0.5	137	7,817.12	6,931.02	88.7
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,719	1,920	0.4	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	5,125	5,120	1.1	1	14,490.92	14,490.92	100.0
合計		471,216	462,834	474,949	100.0	1,536	997,774.36	955,863.58	95.8

不動産等資産の概要2

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25年5月31日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	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	342,594	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	403,652	1,090,965	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	905,349	1,000,000	7.8% (注9)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	262,055	227,665	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注10)	584,500	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10)	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

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
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	416,417	- (注11)	- (注11)
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	180,748	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	817,176	922,906	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	419,956	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター (注13)	-	110,000	12%	無
A25	商業施設	Luz 自由が丘	318,266	276,472	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10)	150,000	- (注11)	- (注11)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	(注10)	87,500	- (注11)	- (注11)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注10)	1,210,000	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	(注10)	350,000	11%	無
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	134,371	227,178	12%	無
B2	オフィスビル	SK 名古屋ビルディング	270,082	205,656	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	188,856	104,101	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	124,865	91,905	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	1,829,901	1,483,553	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	478,997	367,900	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	310,930	246,811	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	559,125	430,348	14.8%	無
B12	オフィスビル	UUR 築地ビル	166,015	134,009	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	433,525	262,103	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	275,363	154,172	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	304,626	203,406	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	205,931	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	112,129	110,798	15%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	90,270	53,849	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	84,853	58,598	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	101,279	72,506	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	577,775	441,922	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町 262 ビル (注14)	354,958	507,285	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	198,467	109,017	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	61,696	42,090	12%	無
B29	オフィスビル	大塚H Tビル	81,406	63,681	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	149,443	159,247	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	474,527	388,469	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	271,259	227,567	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	141,577	121,492	16%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注 6)	預り敷金・保証金 (千円) (注 7)	PML (注 8)	地震保険 付保 の有無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	830,547	764,608	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	153,603	124,077	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	99,850	67,444	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	747,914	407,071	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	195,067	131,558	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	173,095	124,268	16%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,462,148	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	260,584	190,722	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	369,701	165,263	14%	無
C7	ホテル	四谷 213 ビル	317,490	238,841	13%	無
C8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	(注 10)	75,000	12%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	130,512	21,325	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	80,520	13,294	13%	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 10)	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 10)	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
D15	住居	クリオ文京小石川	181,656	31,942	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	270,499	24,213	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	3,946	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	60,012	10,695	12%	無
D22	住居	UUR コート大阪十三本町	100,854	9,371	16%	無
D23	住居	UUR コート錦糸町 (注 15)	181,926	31,969	14.8%	無
D24	住居	グレンパーク札幌プレミアタワー	204,052	42,419	1%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注 10)	600,000	11%	無
E2	その他	KDDI 府中ビル	(注 10)	687,435	11%	無
合計			30,539,405	27,114,303	8.68%	

(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格で、消費税等は含まない)について百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「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です。

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)、ヨドバシカメラルチメディア吉祥寺、ヤマダ電機テックランド New 松戸本店、福岡アーセオニビル、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、浜松町 262 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、MZビル、ホテル JAL シティ四谷 東京、四谷 213 ビル、ホテルルートイン名古屋今池駅前、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)、アプリーレ新青木一番館、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、MA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、KDDI 府中ビル
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、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 コート札幌路亭番館、リリカラ東北支店、

- (注3) 「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25年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸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。)。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、新宿ワシントンホテル本館及びKDDI 府中ビルについては、他との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算出しています。
- (注4) 「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5) 「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6) 「年間賃料総額」は、平成25年5月31日時点で有効な契約上の年間賃料(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25年5月31日時点で有効なエンドテナントの契約上の年間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、平成25年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「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、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「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。
- (注9) 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10) 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11) 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12) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壌環境調査報告書においては、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、将来土壌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壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり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3,521百万円としています。なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。
- (注13) 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14) 平成25年2月25日付で、「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」に名称を変更しています。
 (注15) 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。
 (注16) 平成25年5月31日付で、株式会社ドン・キホーテと同年7月1日を賃貸開始日とする賃貸借契約を締結しています。
 本書の日付現在における稼働率は100.0%です。

(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、当期末時点で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	空調設備更新工事(第1期)	自 平成25年9月 至 平成25年11月	303	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	外壁改修工事	自 平成25年12月 至 平成26年5月	202	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調設備更新工事(第2期)	自 平成26年3月 至 平成26年5月	101	-	-
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	1階リニューアル工事	自 平成25年12月 至 平成26年4月	400	-	-
心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自 平成25年11月 至 平成26年2月	145	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 平成26年1月 至 平成26年5月	153	-	-
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 平成25年10月 至 平成26年1月	101	-	-
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 (一部フロア)	自 平成25年4月 至 平成25年10月	163	-	-
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 (一部フロア)	自 平成25年10月 至 平成26年3月	204	-	-
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 (一部フロア)	自 平成25年6月 至 平成25年11月	129	-	-

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1,432百万円であり、当期費用に区分された修繕費266百万円と併せ、1,699百万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	エスカレータ改修工事	自 平成25年4月 至 平成25年5月	38
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	空調設備整備工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	11
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	防災設備改修工事	自 平成25年3月 至 平成25年5月	14
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外構部・駐車場補修工事	自 平成25年4月 至 平成25年5月	10
モラージュ柏	千葉県柏市	空調設備更新工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	10
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	立体駐車場 制御盤他交換工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	11
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	立体駐車場 チェーン交換工事	自 平成25年5月 至 平成25年5月	34
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	218

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6期)	自平成24年8月 至平成25年2月	29
UUR 東陽町ビル	東京都江東区	中央監視設備更新工事	自平成25年2月 至平成25年5月	15
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調設備改修工事(第3期)	自平成25年3月 至平成25年5月	17
パシフィックマークス新宿 パークサイド	東京都新宿区	個別空調化工事(第3期)	自平成24年9月 至平成25年1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	自動火災報知設備・非常放送 設備更新工事	自平成25年3月 至平成25年3月	13
パシフィックマークス月島	東京都中央区	外壁改修工事	自平成24年11月 至平成25年5月	78
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	113
パシフィックマークス横浜 イースト	神奈川県横浜市	外壁改修工事	自平成24年9月 至平成24年12月	34
パシフィックマークス横浜 イースト	神奈川県横浜市	高圧機器更新工事(第4期)	自平成25年5月 至平成25年5月	12
赤坂氷川ビル	東京都港区	建具パッキン交換、窓ガラス シール更新工事	自平成25年5月 至平成25年5月	13
浜松町 262 ビル	東京都港区	飲食フロア・テナントサイン 改修工事	自平成25年3月 至平成25年4月	16
パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区	空調設備更新工事(第3期)	自平成24年12月 至平成24年12月	15
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	155
その他の資本的支出				422
合計				1,432

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		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	自平成24年12月1日 至平成25年5月31日
当期首積立金残高		2,467	3,367	3,757	4,005	4,495
当期積立額(注1)	(注2) 926	468	484	655	77	
当期積立金取崩額	26	78	237	164	(注3) 3,960	
次期繰越額		3,367	3,757	4,005	4,495	612

(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。

(注3) 本投資法人がその運用資産の運用を委託する資産運用会社の長期修繕計画の策定方針及び修繕積立金の総額の変更に係る内部規程の改定に伴い、修繕積立金の一部を取崩しました。

(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 25 年 5 月 31 日時点)

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	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 28 年 2 月 29 日 ・ダイエー宝塚中山店 平成 29 年 8 月 1 日
5	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	37,932.95 m ²	－ (注 3)	平成 39 年 5 月 31 日
6	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
7	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) ・ヤマダ電機テックランド New 松 戸本店	33,849.49 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 ・ヤマダ電機テックランド New 松戸本店 平成 41 年 8 月 20 日
8	株式会社 OPA (注 5)	・心齋橋 OPA 本館 ・心齋橋 OPA きれい館	31,884.03 m ²	1,584,340 千円	・心齋橋 OPA 本館 平成 26 年 11 月 18 日 ・心齋橋 OPA きれい館 平成 30 年 8 月 5 日
9	バブ日立ビジネス 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)
10	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	22,766.51 m ²	830,634 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

(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。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 25 年 5 月 31 日時点で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) 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が、本投資法人は平成 25 年 6 月 3 日付で、大阪地方裁判所に反訴 (賃料増額請求) を提起しました。