

平成 22 年 5 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日 本 コ マ ー シ ャ ル 投 資 法 人
代 表 者 名
執行役員 牧野 知弘
(コード番号:3229)

資産運用会社名
パシフィックコマーシャル株式会社
代 表 者 名
代表取締役社長 齋藤 徹也

問 合 せ 先
財務企画部 中村 寛
TEL. 03-3518-0288

吸収合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会において、吸収合併契約の承認及びパシフィックコマーシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との資産運用委託契約の解約につき、平成22年6月25日に開催される第4回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを、下記の通り決議しましたのでお知らせします。

記

1. 投資主総会決議事項

- 第1号議案 ユナイテッド・アーバン投資法人との吸収合併契約承認の件
第2号議案 パシフィックコマーシャル株式会社との資産運用委託契約解約の件

2. 議案の概要について

(1) 吸収の合併契約の承認について

平成22年5月10日付「ユナイテッド・アーバン投資法人と日本コマーシャル投資法人との合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、本投資法人は、平成22年12月1日を合併の効力が発生する日（以下「合併効力発生日」といいます。）として、ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）との間で合併（以下「本合併」といいます。）を行うことに合意しました。

本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社の完全親会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社が平成21年3月に会社更生法の適用を申請したことを受け、本投資法人の投資主利益及び本投資法人の主要取引金融機関による支援体制の継続の確立を最も

重視し、財務基盤の安定性の確保及び本投資法人の新たな成長戦略の策定を可能ならしめる点を第一義に考え、本資産運用会社の発行済全株式の新株主（スポンサー）への譲渡を含む、各種検討を行ってきました。こうした一連の活動の中で、本投資法人とUURは、互いに、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行い、その結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー（相乗）効果が発揮される見込みであるとの判断に至りました。また、本合併後には、投資口流動性の向上や、「負ののれん」の活用により将来における物件売却等による物件入替えの柔軟性の向上及び財務柔軟性の確保等も期待できると見込んでいます。

本合併は、UURを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

本合併後、吸収合併存続法人たるUURは、総合型REITとしてはJ-REIT市場最大級の資産規模となる見込みであり、認知度・ブランド力の更なる向上を図るとともに、J-REIT市場を牽引するリーダーとしての地位を確立することを目指します。投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、UURとの吸収合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

詳細につきましては、別紙「第4回投資主総会招集ご通知（案）」をご参照ください。

（2）資産運用委託契約の解約について

本投資法人とUURとの合併に伴い、本投資法人が現在締結している本資産運用会社との資産運用委託契約を合併効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することとしましたので、かかる解約についての承認をお願いするものです。

なお、UURは、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社との間で資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続き吸収合併存続法人であるUURの資産の運用に係る業務を行う予定です。

本議案は、第1号議案「ユナイテッド・アーバン投資法人との吸収合併契約承認の件」が原案どおり承認可決されることを条件とします。

3. 投資主総会の日程

| | |
|-------------------|----------------|
| 投資主総会開催及び基準日設定公告日 | 平成22年4月23日 |
| 投資主総会提出議案承認役員会 | 平成22年5月10日 |
| 投資主総会基準日 | 平成22年5月10日 |
| 投資主総会招集通知発送日 | 平成22年6月4日（予定） |
| 投資主総会開催日 | 平成22年6月25日（予定） |

以上

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ：<http://www.nci-reit.co.jp/>

<添付資料>

第4回投資主総会招集ご通知（案）

平成22年6月4日

投資主各位

東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1
日本コマーシャル投資法人
執行役員 牧野知弘

第4回投資主総会招集ご通知（案）

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第4回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面用紙に賛否をご表示いただき、平成22年6月24日（木曜日）午後6時までに到着するようご送付いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第93条第1項の規定に基づき、現行規約第15条第1項において、「投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす」旨を定めています。

従いまして、投資主様が投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権行使をなさらない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなされ、投資主様の議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入されますのでご留意くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成22年6月25日（金曜日）午後4時
2. 場 所 東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号
東京証券会館 8階ホール
(末尾の第4回投資主総会会場ご案内図をご参照ください。)

3. 投資主総会の目的事項

決議事項

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 第1号議案 | ユナイテッド・アーバン投資法人との吸収合併契約承認の件 |
| 第2号議案 | パンフィックコマーシャル株式会社との資産運用委託契約解約の件 |

以 上

◎本投資主総会に当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面用紙を会場受付へご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面用紙とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要が生じた場合は、修正後の事項を本投資法人ホームページ (<http://www.nci-reit.co.jp/>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 ユナイテッド・アーバン投資法人との吸収合併契約承認の件

1. 吸収合併を行う理由

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成22年12月1日を合併の効力が発生する日（以下「合併効力発生日」といいます。）として、ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）との間で合併（以下「本合併」といいます。）を行うことに合意しました。

本投資法人及びその資産運用会社であるパシフィックコマーシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資産運用会社の完全親会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）が平成21年3月に会社更生法の適用を申請したことを受け、本投資法人の投資主利益及び本投資法人の主要取引金融機関による支援体制の継続の確立を最も重視し、財務基盤の安定性の確保及び本投資法人の新たな成長戦略の策定を可能ならしめる点を第一義に考え、本資産運用会社の発行済全株式の新株主（スポンサー）への譲渡を含む、各種検討を行ってきました。こうした一連の活動の中で、本投資法人とUURは、互いに、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行い、その結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー（相乗）効果が発揮される見込みであるとの判断に至りました。また、本合併後には、投資口流動性の向上や、「負ののれん」の活用により将来における物件売却等による物件入替の柔軟性の向上及び財務柔軟性の確保等も期待できると見込んでいます。

本合併は、UURを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

本合併後、吸収合併存続法人たるUURは、総合型REITとしてはJ-REIT市場最大級の資産規模となる見込みであり、認知度・ブランド力の更なる向上を図るとともに、J-REIT市場を牽引するリーダーとしての地位を確立することを目指します。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、UURとの吸収合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

2. 吸収合併契約の内容の概要

別紙1記載のとおりです。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

(1) 合併対価の相当性に関する事項

(i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、算定方法及び割当ての相当性に関する事項

① 合併比率及び割当てに関する事項

a. 新投資口の割当て

UURは、合併効力発生日において本投資法人の投資主の皆様にご端数の投資口を生じさせない方策として、UURの投資口につき、合併効力発生日の前日のUURの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、合併効力発生日をもって投資口6口に分割（以下「本投資口分割」といいます。）します。本投資口分割が適法になされることを前提として、本投資法人とUURは、本投資法人の投資口1口につき、本投資口分割後のUURの投資口1口の割合をもって、割当交付します。

| | UUR (吸収合併存続法人) | 本投資法人 (吸収合併消滅法人) |
|--------------|-------------------|-------------------------------------|
| 本合併に係る割当ての内容 | 1 | 投資口の分割考慮後：1 (参考：本投資口分割考慮前：1 / 6) |

※本合併により発行するUURの新投資口数（本投資口分割後の投資口数を意味します。）：257,400口（注）
（注）合併効力発生日までに、①本投資口分割以外にUUR及び本投資法人の投資口数に変動がないこと及び②本投資法人において投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第149条の3の規定に基づく投資口の買取請求がなされていないことを前提としています。

b. 合併交付金の交付

UURは、合併効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わりとして、合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金を、合併効力発生日後、合理的な期間内に支払います。

② 算定の基礎及び経緯

本投資法人は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下「三菱UFJモルガン・スタンレー証券」といいます。）を、UURはJPモルガン証券株式会社（以下「J.P.モルガン」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、本合併に用いられる合併比率の算定に当たって公正性を期すため、UUR及び本投資法人はそれぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼しました。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、本投資法人及びUURのそれぞれについて、投資口価格法、類似投資法人比較法、配当還元法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）及び時価純資産法等に基づく分析結果を総合的に勘案して当該合併比率の分析を行いました。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

| 評価手法 | 合併比率のレンジ |
|-----------|-------------|
| 投資口価格法 | 0.235～0.300 |
| 類似投資法人比較法 | 0.117～0.319 |
| 配当還元法 | 0.148～0.262 |
| DCF法 | 0.074～0.245 |
| 時価純資産法 | 0.520 |

（注）上記は本投資法人の投資口1口に対し割り当てられる本投資口分割前のUURの投資口数のレンジを記載しています。

なお、投資口価格法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成22年4月21日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月、12か月までの各期間の投資口価格終値平均をもとに分析しています。

J.P.モルガンは、市場投資口価格平均法による算定を行うとともに、UUR及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「JRA」といいます。）からJ.P.モルガンに対して提出された両投資法人の経営陣によりそれぞれ作成された各投資法人の財務予測に基づく配当割引モデル法（DDM）、時価純資産法（NAV）並びに両投資法人についての公開情報に基づく類似上場投資法人比較法による算定を行いました。J.P.モルガンによる算定結果の概要は、以下のとおりです。

| | 評価手法 | 合併比率のレンジ |
|-----|------------------|-------------|
| ①-1 | 市場投資口価格平均法（基準日①） | 0.234～0.248 |
| ①-2 | 市場投資口価格平均法（基準日②） | 0.126～0.206 |
| ② | 配当割引モデル法（DDM） | 0.150～0.230 |
| ③ | 時価純資産法（NAV） | 0.076～0.267 |
| ④ | 類似上場投資法人比較法 | 0.157～0.210 |

（注）上記は本投資法人の投資口1口に対し割当てられる本投資口分割前のUURの投資口数のレンジを記載しています。

なお、市場投資口価格平均法については、(a) 平成22年4月21日を算定基準日（以下「基準日①」といいます。）として、基準日①の両投資法人の投資口価格終値、基準日①から遡る1か月間及び3か月間の両投資法人の平均投資口価格終値、並びに(b) 本投資法人の資産運用会社の親会社による会社更生手続開始の申立て及び新スポンサーの選定に関するプレス・リリースが提出された平成21年3月10日（以下「基準日②」といいます。）を基準として、基準日②の両投資法人の投資口価格終値、基準日②から遡る1か月間及び3か月間の両投資法人の平均投資口価格終値を算定の基礎としています。

本投資法人及びUURは、上記に記載のとおり、それぞれの財務アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券を選定し、一定の前提条件のもとで、財務的見地から本合併の割当ての内容に関して分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を講じているものと判断しています。

また、UURは、本合併の公正性を担保するため、UURの投資主のために独立第三者の算定機関であるJ.P.モルガンを選定し、一定の前提条件のもとで、財務的見地から本合併の割当ての内容に関して分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、UURの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を講じているものと判断しています。

③ 算定機関との関係

本投資法人の財務アドバイザー（算定機関）である三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、本投資法人及びUURの関連当事者（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第67条第4項に定める「関連当事者」をいいます。以下同じです。）に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

UURの財務アドバイザー（算定機関）であるJ.P.モルガンは、本投資法人及びUURの関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(ii) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

UURは、合併効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わりとして、合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金を、合併効力発生日後、合理的な期間内に支払います。

これは、本投資法人の本合併の効力発生日前に終了する最終の営業期間の末日（平成22年8月31日）の翌日から本合併の効力発生日の前日までの期間における本投資法人の資産運用の成果を、本投資法人の投資主の皆様へ分配するため、分配金に代わる合併交付金として交付するものです。

(iii) UURの出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

- ① 出資総額：0円
- ② 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

本投資法人は、上記出資総額に関する事項について、「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」等に則り吸収合併契約において決定していることから、その内容が相当であると判断しています。ただし、合併効力発生日の前日における本投資法人及びUURの財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができることとしています。

(2) 合併対価について参考となるべき事項

- (i) 吸収合併存続法人（UUR）の規約の定め
別紙2記載のとおりです。
- (ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項
 - ① 当該投資口を取引する市場
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
 - ② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者
①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。
- (iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項
UURの最近6か月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

| 月別 | 平成21年11月 | 平成21年12月 | 平成22年1月 | 平成22年2月 | 平成22年3月 | 平成22年4月 |
|-------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|
| 最高（円） | 546,000 | 493,000 | 513,000 | 480,000 | 538,000 | 618,000 |
| 最低（円） | 435,000 | 437,000 | 466,000 | 438,000 | 468,000 | 536,000 |

(3) 計算書類等に関する事項

- (i) 吸収合併存続法人（UUR）についての事項
 - ① UURの最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容
別紙3記載のとおりです。
 - ② UURの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容
 - a. UURは、既存借入金の返済資金の調達のために、平成21年12月16日付で合計154億円の借入れを決定し、平成21年12月21日付にて、当該借入れをもって、既存借入金154億円の返済を完了しています。
 - b. UURは、平成21年12月25日付にて、フォーシーズンビル（取得価格：42億円、取得資産：不動産を信託する信託の受益権）を取得しています。
 - c. UURの資産運用会社であるJRAは、平成22年5月10日付にて、更生会社パシフィックホールディングス株式会社管財人及び本資産運用会社との間で、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社の発行済株式全てをPHIがJRAに譲り渡し、JRAが平成22年6月30日付でこれを譲り受ける旨の株式譲渡契約を締結しています。
- (ii) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項
本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容
 - a. 本投資法人は、平成22年3月17日付で投資法人債の一部買入消却を行うことを決定し、平成22年3月23日付で手元資金をもって、当該投資法人債19億円につき一部買入消却の実行を完了しています。

- b. 本投資法人は、既存借入金の返済資金の調達のために、平成22年3月25日付で503億1,000円の借入れを決定し、平成22年3月29日付で当該借入れ及び手元資金をもって、既存借入金503億7,305万6,106円の返済を完了しています。
- c. 本投資法人は、投資法人債の償還資金の調達のために、平成22年4月6日付で80億円の借入れを決定し、平成22年4月13日付にて当該借入れ及び手元資金をもって、当該投資法人債81億円の償還を完了しています。
- d. 本投資法人は、既存借入金の返済資金の調達のため、平成22年4月27日付で63億3,000万円の借入れを決定し、平成22年4月30日付にて当該借入れ及び手元資金をもって、既存借入金63億3,988万1,547円の返済を完了しています。
- e. 平成22年5月10日付にて、JRA、更生会社パシフィックホールディングス株式会社管財人及び本資産運用会社との間で、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社の発行済株式全てをPHIがJRAに譲り渡し、JRAが平成22年6月30日付でこれを譲り受ける旨の株式譲渡契約を締結しています。

第2号議案 パシフィックコマーシャル株式会社との資産運用委託契約解約の件

本投資法人とUURとの合併に伴い、本投資法人が現在締結している本資産運用会社との資産運用委託契約を、合併効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することとしましたので、かかる解約についての承認をお願いするものです。

なお、UURは、JRAとの間で資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続き吸収合併存続法人であるUURの資産の運用に係る業務を行う予定です。

本議案は、第1号議案「ユナイテッド・アーバン投資法人との吸収合併契約承認の件」が原案どおり承認可決されることを条件とします。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも投信法第93条第1項の規定に基づく現行規約第15条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。なお、上記第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当していません。

以上

合併契約書(写)

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「甲」という。）と日本コマーシャル投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：ユナイテッド・アーバン投資法人

住所：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：日本コマーシャル投資法人

住所：東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1

第3条（甲の投資口の分割）

甲は、(i) 第7条第1項に定める甲の投資主総会において、同項に定める事項についての承認が得られること、及び第7条第2項に定める乙の投資主総会において、同項に定める事項についての承認が得られること、(ii) 本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日までに本契約が解除され又は失効していないこと、並びに (iii) 第13条に従って定められる本合併の効力発生の前提条件が全て成就することが合理的に見込まれることを条件として、効力発生日の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日をもって投資口6口に分割する。

第4条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

甲は、本合併に際して、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数の、第3条による分割後の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1口の割合をもって、割当交付する。

第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

(1) 出資総額：0円

(2) 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第6条（効力発生日）

効力発生日は、平成22年12月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条（吸収合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、投信法第149条の7第2項の規定に基づき、本契約につき同条第1項に定める投資主総会の承認を受けずに吸収合併を行う。ただし、甲は、平成22年6月29日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、規約の変更その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、平成22年6月25日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催して、(i) 投信法第149条の2の規定に基づく本契約の承認、(ii) 効力発生日付でのパシフィックコマーシャル株式会社（以下「丙」という。）との間の資産運用委託契約の解約並びに (iii) その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第8条（本合併後の甲の関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併に際して変更せず、ユナイテッド・アーバン投資法人とする。
2. 甲の資産運用会社（投信法第2条第19項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第20項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第21項に定める一般事務受託者を総称する。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
3. 乙は、本合併の効力発生を条件として、丙との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、会計監査人との監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約（ただし、(i) 投資法人債に関する一般事務に係る株式会社みずほコーポレート銀行との間の契約及び (ii) 特別口座の管理に関する三菱UFJ信託銀行株式会社との間の契約を除く。）並びにその他の甲及び乙が別途合意する契約を解約する。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

第9条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降効力発生日までの間、甲の平成22年5月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、平成22年5月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として金銭の分配を行うことができるものとし、上記を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、乙の(i) 平成22年2月28日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、平成22年2月28日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として、(ii) 平成22年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、平成22年8月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として、それぞれ、金銭の分配を行うことができるものとし、上記を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。

第10条（合併交付金）

甲は、第4条に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代り金として、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\frac{\text{1口当たり合併交付金の金額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

第11条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含む。）の間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、その資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行等を含むが、本契約に定めるものを除く。）については、相手方当事者の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。なお、乙は、本契約締結日において締結している三菱UFJ信託銀行株式会社との間の投資口事務代行委託契約を平成22年8月31日又は甲及び乙が別途合意して決定する日までに解約し、中央三井信託銀行株式会社との間で新たな投資主名簿等管理人委託契約を締結するものとし、かかる解約及び新契約の締結について、甲は、本契約をもってあらかじめ承諾する。
2. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含む。）の間、本合併後に存続する投資法人（以下「本存続投資法人」という。）の財務体質の改善、その他体制の整備等、本合併に必要な実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行うものとする。
3. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含む。）の間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反（ただし、乙が平成22年8月期において財務制限条項に抵触する場合に、当該抵触が生じた財務制限条項の変更又は期限の利益を喪失しないこと等について、乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、甲及び甲に対して貸付けを行っている全ての金融機関が合理的に満足する内容の同意又は確認を取得しているものを除く。）を行わないものとする。
4. 乙は、効力発生日の前日までに、乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、その貸付けにつき乙から取得している担保の解除にかかる同意を取得するよう、最大限努力するとともに、平成22年4月6日付タームローン契約書（個別貸付契約書（37号））に基づき、乙が信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口）から借り入れた借入金が、効力発生日より前に、甲が合理的に満足する内容で全額期限前返済されるよう、最大限努力する。
5. 甲及び乙は、相手方当事者が事前に書面により承諾する場合を除き、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含む。）の間において、相手方当事者以外の第三者に対して又はかかる第三者との間で、本合併と同様の結果をもたらす又は同様の性質を有する一切の取引その他本合併の趣旨に反する又は本合併と両立しない取引に関し、情報提供、勧誘、交渉、協議等（以下「本合併の妨害行為等」という。）を行ってはならず、かかる義務に違反した場合においては、相手方当事者が負担した全ての費用及び違約金10億円の支払義務を負担するものとする。

第13条（本合併の効力発生の前提条件）

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されることが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等による場合を除く。なお、甲及び乙は、本合併に反対する意向を表明した場合、本合併の妨害行為等を行った場合、その他第7条第1項又は第2項に定める投資主総会の承認を困難にする行為を行った場合（困難を解消するために必要な合理的に実行可能な対応策を行わない場合を含む。）を除き、第7条第1項又は第2項に定める投資主総会の承認が得られないことが、自らの責めに帰すべき違反、瑕疵又は

問題等に該当しないことを確認する。) 、甲から乙又は乙から甲に対する書面による通知により、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく(ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。)、本契約を解除することができる。なお、甲及び乙が、効力発生日の前日まで(同日を含む。)に解除権を行使しなかった場合には、本合併は、効力発生日に効力を生ずるものとする。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出手続が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び丙が、乙及び丙間の資産運用委託契約を、効力発生日付で、甲の合理的に満足する内容で解約することに合意していること。
- (3) 本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる、第7条第2項の乙の投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得が完了していること。
- (4) 本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる、第7条第1項の甲の投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得が完了していること。
- (5) 平成22年4月6日付タームローン契約書(個別貸付契約書(37号))に基づき、乙が信託受託者住友信託銀行株式会社(不動産市場安定化ファンドロ)から借り入れた借入金が、本合併の効力発日より前に、甲が合理的に満足する内容で全額期限前返済されていること。
- (6) 本契約締結日以降効力発生日までの間に返済期日が到来する乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスが実行されていること。
- (7) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの条件(なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。)について承諾(乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関がその貸付けにつき乙から取得している担保の解除に同意することを含む。なお、かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。)が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (8) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方(前号に規定する金融機関を除く。)から、本合併の実行について承諾を得られていること。
- (9) 甲の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「丁」という。)、更生会社パシフィックホールディングス株式会社管財人前田俊房及び田端仁一(以下「戊」という。)並びに丙間で締結された平成22年5月10日付株式譲渡契約書(以下「本件株式譲渡契約」という。)に基づく丙株式の譲渡(以下「本株式譲渡」という。)が完了しており、かつ、本株式譲渡につき解除、無効、取消等の事由が生じていないこと。
- (10) 本合併又は丙の清算の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと(本合併に関連して、本存続投資法人の資金繰りに重大な悪影響を及ぼす事由を含むがこれに限られない。)
- (11) 甲及び乙において、契約上の義務違反(ただし、軽微な違反を除く。)、金銭債務の支払遅延(公租公課の支払遅延(ただし、軽微なものを除く。))を含む。)、期限の利益の喪失事由の発生(時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。)、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続の開始若しくは申立がないこと。
- (12) 甲及び乙において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。
- (13) 乙がマスターレシーとなっている物件について、その地位の甲又は甲の指定する者による承継について(関連契約上必要な限度で)信託受託者の承諾を得ていること。

第14条（合併条件の変更及び本契約の解除）

1. 本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含む。）の間において、(i) 甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii) その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv) これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。
2. 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間において、本件株式譲渡契約が解除又は解約により終了した場合には、相手方に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができる。ただし、本件株式譲渡契約の終了が甲又は丁の責めに帰すべき事由による場合には、本契約の解除は乙の選択により、乙、丙又は戊の責めに帰すべき事由による場合には、本契約の解除は甲の選択による。なお、本件株式譲渡契約が終了した場合であっても、甲又は乙が本契約に定める諸条件に必要な修正を加えて別途合併に関する契約を締結することを希望する場合には、相手方当事者は、誠実に協議するものとする。

第15条（費用）

本契約に別段の定めがない限り、本契約の準備及び締結、本契約に基づき企図されている各種手続、取引等に関連して自己のために選任する公認会計士、弁護士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家にかかる報酬、その他負担すべき又は支出することのある手数料、費用等、並びに借入れに伴い貸付人に対して支払うフィー、金利スワップ取引に伴う損失等、効力発生日の前日までに負担した費用（以下「費用等」と総称する。）については、当該本契約当事者がそれぞれ負担する。なお、甲及び乙は自らが負担すべき費用等については、効力発生日の前日に終了する営業期間において、それぞれ費用として計上するものとする。

第16条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 本契約当事者は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第17条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

平成22年5月10日

甲： 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階
ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員 田中 康裕

乙： 東京都千代田区神田神保町一丁目14番地1
日本コマーシャル投資法人
執行役員 牧野 知弘

ユナイテッド・アーバン投資法人規約

第1章 総則

(商号)

第1条 本投資法人の商号は、ユナイテッド・アーバン投資法人とします。英文ではUnited Urban Investment Corporationと表示します。

(目的)

第2条 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、投資法人の資産を主として特定資産(投信法において定義される意味を有します。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とします。

(本店の所在地)

第3条 本投資法人は、本店を東京都港区に置くこととします。

(公告の方法)

第4条 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います。

第2章 投資口

(発行可能投資口総口数)

- 第5条 本投資法人の発行可能投資口総口数は2百万口とします。
2. 本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。
 3. 第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、本投資法人の執行役員は、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします。

(投資口の払戻し)

第6条 本投資法人は、投資主からの投資口の払戻しの請求による払戻しは行わないこととします。

(投資口の取り扱いに関する事項)

第7条 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他投資口に関する手続きは、法令又は本規約のほか、役員会の定めるところによるものとします。

(投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)

第8条 本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は5,000万円とします。

第3章 投資主総会

(投資主総会の開催場所及び頻度)

第9条 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都内として、原則として2年に1回開催します。

(投資主総会の招集者)

第10条 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づいて、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名が投資主総会を招集します。

(投資主総会招集の公告、通知)

第11条 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対して書面にて通知します。

(投資主総会の議長)

第12条 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたります。

(投資主総会の決議方法)

第13条 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。

2. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
3. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

(議決権の代理行使)

第14条 投資主は、代理人1名をもって議決権を行使することができます。但し、投資主又は代理人は投資主総会ごとにその代理権を証する書面を提出しなければならず、かつ、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限ります。

(みなし賛成)

第15条 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。

2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

(基準日)

第16条 本投資法人は、役員会の決議により予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とするものとします。

(投資主総会議事録)

第17条 投資主総会に関する議事については、法令に従い議事録を作成します。

第4章 執行役員及び監督役員並びに役員会

(執行役員及び監督役員の員数並びに役員会の構成)

第18条 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員は役員会を構成します。

(執行役員及び監督役員の選任)

第19条 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します。

(執行役員及び監督役員の任期)

第20条 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。

(役員会招集者及び議長)

第21条 法令に別段の定めがある場合のほか、役員会は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合には役員会において定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、議長となります。

2. 役員会の招集通知は、各執行役員及び監督役員に対し会日の3日前までに発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、これを短縮し、又は省略することができます。

(役員会の決議の方法)

第22条 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行います。

(役員会議事録)

第23条 役員会に関する議事については、法令に従い議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員がこれに記名押印又は電子署名をします。

(執行役員及び監督役員に対する報酬)

第24条 各執行役員の報酬は月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払うものとします。また、各監督役員に対する報酬は、月額35万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払うものとします。

(執行役員及び監督役員の責任免除)

第25条 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令に定める限度において免除することができるものとします。

第5章 資産運用

(資産運用の基本方針)

第26条 本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等（第28条第2項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券（第28条第3項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。）等の特定資産に投資して運用を行います。

(投資態度)

- 第27条 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは、地上権を信託する信託の受益権をいうものとします。
2. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用します。
 3. 本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、主として商業施設（小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。）、オフィスビル、ホテル、住居、その他とし、投資対象地域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とします。
 4. 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
 5. 本投資法人の運用にあたっては、第28条第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（第28条第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
 6. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができるものとします。

(資産運用の対象とする特定資産の種類)

- 第28条 本投資法人が投資対象とする不動産等及び不動産対応証券とは、以下第2項及び第3項に掲げるものをいいます。
2. 不動産等とは次に掲げるものをいいます。
 - (1) 不動産
 - (2) 不動産の賃借権
 - (3) 地上権
 - (4) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
 - (5) 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (6) 当事者の一方が相手方の行う上記第1号から第5号までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 3. 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。
 - (1) 優先出資証券 「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券
 - (2) 受益証券 投信法に定める受益証券
 - (3) 投資証券 投信法に定める投資証券
 - (4) 特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（前項第4号又は第5号に掲げる資産に投資するものを除きます。）
 4. 本投資法人は、上記に掲げる資産を主要投資対象とするほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
 - (ア) 預金

- (イ) コールローン
 - (ウ) 有価証券（第2項及び第3項に定めるものを除きます。）
 - (エ) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令において定義される意味を有します。以下同じ。）
 - (オ) デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）に係る権利
5. 本投資法人は、前4項に定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。）に投資できるものとし、
- (ア) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
 - (イ) 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - (ウ) 著作権法に定める著作権等
 - (エ) 民法上の動産
 - (オ) 民法上の地役権
 - (カ) 資産流動化法において定める特定出資
 - (キ) 信託財産として上記（ア）乃至（カ）を信託する信託の受益権
 - (ク) 上記（ア）乃至（キ）のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（投資制限）

- 第29条 前条第4項（ウ）に定める有価証券及び前条第4項（エ）に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとし、
2. 前条第4項（オ）に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、
 3. 投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みません。）は国内不動産に限定します。

（組入資産の貸付）

- 第30条 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします。
2. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を第三者に転貸することがあります。

第6章 資産評価

（資産評価の方法、基準及び基準日）

- 第31条 本投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。
- (1) 第28条第2項第1号から第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権：取得価格から減価償却累計額を控除した価額。
 - (2) 第28条第2項第4号から第6号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分：信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は第1号に従った評価を、その他の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従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。
 - (3) 第28条第3項に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券：当該有価証券の市場価

格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じ。）を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価格で評価することが出来るものとします。

- (4) 第28条第4項（ウ）に定める有価証券：当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。
 - (5) 第28条第4項（エ）に定める金銭債権：取得価格から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。
 - (6) 第28条第4項（オ）に定めるデリバティブ取引に係る権利：取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。
2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。
- (1) 第28条第2項第1号から第3号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権：原則として、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。
 - (2) 第28条第2項第4号から第6号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分：信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は第1号に従った評価を、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従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とするものとします。
3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年5月末日と11月末日）とします。但し、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします。

（保有不動産に係る減価償却算定方法）

第32条 保有不動産の建物及び設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により、採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

第7章 借入れ及び投資法人債の発行

（借入れ及び投資法人債の発行）

第33条 本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の発行を行

います。

2. 借入金及び投資法人債の発行限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。
3. 借入れを行う場合、借入れ先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
4. 借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

第8章 計 算

（営業期間及び決算期）

第34条 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日までと12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月とし、各営業期間の末日を決算期とします。

（金銭の分配の方針）

第35条 本投資法人は、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行います。

(1) 利益の分配

ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法に定める利益の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。

イ. 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配できます。但し、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決めた金額をもって金銭の分配をすることができます。

(3) 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

(4) 金銭の分配の排斥期間

投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

(5) 投信協会規則

本投資法人は、上記(1)から(4)のほか、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

第9章 会計監査人

（選任）

第36条 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します。

（任期）

第37条 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。

2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします。

(会計監査人に対する報酬)

第38条 会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき1,500万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後3ヶ月以内に支払います。

(会計監査人の責任免除)

第39条 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令に定める限度において免除することができるものとします。

第10章 業務及び事務の委託

(業務及び事務の委託)

第40条 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託します。

2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外に係る事務であって、投信法により第三者に委託して行わせなければならないとされている事務については第三者に委託します。

(資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)

第41条 本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準については、次の各号に定めるとおりとします。

- 1) 本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を支払います。かかる運用報酬は、以下の算式にて算出された金額(円単位未満切捨て)及びこれに係る消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。

$$\frac{(\text{前前月物件償却前価額総額} + \text{前月物件償却前価額総額}) \times 0.6\%}{12 \times 2}$$

- 2) 本投資法人は、第28条第2項第1号から第5号までに定める不動産等の特定資産を取得又は譲渡した場合、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその売買代金に0.8%を乗じた額(円単位未満切捨て)及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の月末から3ヶ月以内に支払うものとします。

制定 平成15年10月28日

改定 平成15年11月20日

平成17年8月30日

平成19年8月30日

平成21年8月28日

ユナイテッド・アーバン投資法人の最終営業期間に係る
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資 産 運 用 報 告
- II. 貸 借 対 照 表
- III. 損 益 計 算 書
- IV. 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書
- V. 注 記 表
- VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

I. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

| 期別 | | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|---------------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 計算期間 | | 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 | 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 | 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日 | 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日 | 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 |
| 営業収益 | 百万円 | 6,673 | 7,184 | 8,028 | 8,393 | 8,427 |
| (うち不動産賃貸事業収益) | 百万円 | (6,673) | (7,184) | (8,028) | (8,393) | (8,427) |
| 営業費用 | 百万円 | 3,319 | 3,387 | 3,852 | 3,929 | 4,091 |
| (うち不動産賃貸事業費用) | 百万円 | (2,591) | (2,620) | (2,957) | (3,002) | (3,150) |
| 営業利益 | 百万円 | 3,354 | 3,796 | 4,176 | 4,464 | 4,335 |
| 経常利益 | 百万円 | 2,824 | 3,096 | 3,360 | 3,684 | 3,515 |
| 当期純利益 (a) | 百万円 | 2,823 | 3,095 | 3,359 | 3,683 | 3,514 |
| 総資産額 (b) | 百万円 | 181,877 (対前期比+2.4%) | 208,841 (対前期比+14.8%) | 229,132 (対前期比+9.7%) | 231,234 (対前期比+0.9%) | 230,751 (対前期比△0.2%) |
| 純資産額 (c) | 百万円 | 92,662 (対前期比+0.0%) | 92,934 (対前期比+0.3%) | 111,670 (対前期比+20.2%) | 111,993 (対前期比+0.3%) | 111,825 (対前期比△0.2%) |
| 出資総額 | 百万円 | 89,838 (対前期比-) | 89,838 (対前期比-) | 108,310 (対前期比+20.6%) | 108,310 (対前期比-) | 108,310 (対前期比-) |
| 発行済投資口総数 (d) | 口 | 159,843 | 159,843 | 201,300 | 201,300 | 201,300 |
| 1口当たり純資産額 (c) / (d) | 円 | 579,710 | 581,411 | 554,746 | 556,352 | 555,514 |
| 分配金総額 (e) | 百万円 | 2,823 | 3,095 | 3,359 | 3,683 | 3,514 |
| 1口当たり当期純利益 (注3) | 円 | 17,666 | 19,368 | 17,155 | 18,297 | 17,458 |
| 1口当たり分配金額 (e) / (d) | 円 | 17,667 | 19,368 | 16,691 | 18,297 | 17,459 |
| (うち1口当たり利益分配金額) | 円 | (17,667) | (19,368) | (16,691) | (18,297) | (17,459) |
| (うち1口当たり利益超過分配金額) | 円 | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 総資産経常利益率 (注4) (注5) | % | 1.6 | 1.6 | 1.5 | 1.6 | 1.5 |
| (年換算) (注4) (注5) | % | (3.1) | (3.2) | (3.1) | (3.2) | (3.0) |
| 自己資本当期純利益率 (注4) (注5) | % | 3.0 | 3.3 | 3.3 | 3.3 | 3.1 |
| (年換算) (注4) (注5) | % | (6.1) | (6.7) | (6.6) | (6.6) | (6.3) |
| 期末自己資本比率 (c) / (b) (注5) | % | 50.9 (対前期増減△1.2) | 44.5 (対前期増減△6.4) | 48.7 (対前期増減+4.2) | 48.4 (対前期増減△0.3) | 48.5 (対前期増減+0.0) |
| 配当性向 (e) / (a) | % | 100.0 | 99.9 | 100.0 | 99.9 | 100.0 |
| 【その他参考情報】 | | | | | | |
| 期末投資物件数 | 件 | 36 | 41 | 48 | 49 | 49 |
| 期末総賃貸可能面積 | m ² | 399,485.87 | 484,849.70 | 524,157.30 | 527,871.08 | 527,871.08 |
| 期末テナント数 | 件 | 151 | 160 | 167 | 171 | 167 |
| 期末稼働率 | % | 99.7 | 99.4 | 97.9 | 98.7 | 98.2 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 1,284 | 1,291 | 1,408 | 1,489 | 1,499 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 221 | 374 | 341 | 582 | 397 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) | 百万円 | 5,365 | 5,855 | 6,479 | 6,880 | 6,776 |
| 1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4) | 円 | 25,863 | 27,612 | 23,687 | 25,694 | 24,906 |
| FFO倍率 (注4) (注5) | 倍 | 14.4 | 11.4 | 6.6 | 8.1 | 9.0 |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4) (注5) | 倍 | 9.2 | 7.6 | 7.4 | 7.6 | 7.1 |
| 金利償却前当期純利益 | 百万円 | 4,637 | 5,086 | 5,517 | 5,953 | 5,832 |
| 支払利息及び投資法人債利息 | 百万円 | 503 | 673 | 749 | 781 | 818 |
| 有利子負債額 | 百万円 | 73,900 | 99,200 | 100,100 | 101,800 | 101,800 |
| 期末総資産有利子負債比率 | % | 40.6 | 47.5 | 43.7 | 44.0 | 44.1 |
| 当期運用日数 | 日 | 183 | 183 | 183 | 182 | 183 |

(注1) 記載した数値は、特に注記が無い限り、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

| | | |
|----------|------|--------------------|
| 期中平均投資口数 | 第8期 | 159,843口 |
| | 第9期 | 159,843口 |
| | 第10期 | 195,850口 (期中の加重平均) |
| | 第11期 | 201,300口 |
| | 第12期 | 201,300口 |

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第8期、第9期、第10期及び第12期については会計計算期間183日、第11期については会計計算期間182日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

| | |
|--------------------|--|
| 総資産経常利益率 | 経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2 |
| 自己資本当期純利益率 | 当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2 |
| 賃貸NOI | 当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費 |
| 1口当たりFFO | (当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費)／発行済投資口数 |
| FFO倍率 | 期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ | 金利償却前当期純利益／支払利息及び投資法人債利息 |

(注5) 小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8960)。

その後、上場後2回目となる公募及び第三者割当による投資口の追加発行を第10期中に行った結果、第12期末となる平成21年11月30日現在の発行済投資口数は201,300口となっています。

本投資法人は、「用途」(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他)と「地域」(首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部)の点において、分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人(REIT)として中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年5月期の第1期より前期の第11期まで11回の利益分配を行ってまいりました。また、第12期においても、1口当たり17,459円の利益分配をいたします。

A. 投資環境と運用実績

サブプライム問題に端を発した欧米金融機関の混乱・金融危機は、金融市場のみならず個人消費・企業業績といった実体経済へ大きな影響を及ぼし、世界的に急激な景気の悪化を招きました。そうした事態を受け、世界各国政府が積極的に景気回復策、金融支援策等を実施した結果、平成21年春頃から金融危機による混乱は収束し、一部に景気底入れ・回復の声が聞かれるほどになりました。しかしながら、各国政府の経済・金融政策の効果にも息切れが生じ、直近においてはドバイ・ショック等国際経済における新たな動揺もみられるようになっております。わが国においては、急激な為替変動や物価の下落(デフレ)等により企業業績や個人消費の回復の持続力も芳しくなく、中国等の新興国経済の活況による景気牽引効果はあるものの、依然として厳しい経済環境下にあるものと認識しております。

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

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、個人消費の不振や物価の下落(デフレ)により既存店舗の売上も底入れとは言い難く、一部の店舗においては賃借料の引き下げ要求が出され、さらには個人消費の急激な落ち込みにより店舗の閉店・退去を実施せざるを得ないというような厳しい状況となっております。

オフィスビルに関しては、一部では企業業績の回復は見受けられるものの、その回復力は弱く、また引き続き景気先行きの不透明感が残ることから、全般的に空室率は高止まりしています。都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスAビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いています。また地方のオフィス市場においては、景気悪化に加えて供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化が顕著となる地域が拡大しています。

ホテルに関しては、客室稼働率やADR（平均客室販売単価）等の水準を低下させることのないホテルも見受けられるものの、経済の減速を起因として、欧米ビジネスマン等による高額室料の客室の宿泊が減少し、一部の高級ホテルでは客室稼働率の大幅な低下が見られ、ミッドスケールのビジネスホテルや宿泊特化型ホテルにおいても、新型インフルエンザの影響は一服したものの、国内外の企業の多くが経費削減を図っていることや円高のため外国人宿泊者数が減少していること等から、依然として厳しい状況にあるものと思われまます。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の減少に伴い、賃貸マンションの供給は引き続き鈍化傾向にあるため、賃貸住居への入居需要は依然として堅調であり、また供給過剰となっている一部地域を除き、稼働率及び賃料水準は横ばいとなっていますが、一方で高額な賃料の賃貸マンションに関しては空室が長期化する傾向も見受けられます。

こうした状況下、当期において本投資法人は保有物件のより有効な運用に注力し、厳しい経済環境下ではありますが、比較的安定した稼働率を確保いたしました。また、物件の取得については、不動産売買市場がまだ正常に機能していないと思われる中、厳選投資方針に徹底したこともあり、当期中の取得はありませんでした。

この結果、平成21年11月30日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設13件、オフィスビル7件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル4件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居22件及びその他1件の合計49件、取得価格の総額は215,726百万円であり、また、総賃貸可能面積も527,871.08㎡（159,681.00坪）と、いずれも当初初から変化はなく、テナント総数については期初の171から167となりました。

また、本投資法人は当期においても、引き続き保有物件の管理・運用面を中心に資産の質の向上に注力し、安定した稼働率を確保しました。当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、98.2%から98.6%の間で推移し、当期末である平成21年11月30日現在では98.2%となっています。

本投資法人は、今後とも、経済動向と市況に配慮した慎重な外部成長、中長期的に安定した内部成長、保守的な財務戦略・財務体質の強化を図るとの方針を引き続き維持してまいります。

B. 資金調達の概要

当期においては、新規の資金の借入、及び既存借入金の返済等はありませんでした。一方で、本投資法人の資産規模、リファイナンス・リスク等を勘案し、既存のコミットメントライン契約（借入極度額10,000百万円）の期間満了に伴い、平成21年6月26日付で、新たに借入極度額を増額し、借入極度額13,500百万円のコミットメントラインの設定を行うとともに、平成21年8月4日付で株式会社日本政策投資銀行との間で新たなコミットメントライン契約（借入極度額2,000百万円）を締結いたしました。

この結果、平成21年11月30日現在の借入金残高は総額76,800百万円（前期末比増減なし）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、1年内返済予定の長期借入金は15,400百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は61,400百万円（前期末比増減なし）、また投資法人債発行残高は25,000百万円（前期末比増減なし）、うち1年内償還予定の投資法人債は15,000百万円（前期末比15,000百万円増）となっています。

なお、平成21年11月30日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっています。

| 格付け機関 | 格付け内容 |
|---------------------|-------------------------|
| 株式会社格付投資情報センター | 発行体格付け：A＋ 格付けの方向性：安定的 |
| ムーディーズ・インベスターズ・サービス | 発行体格付け：Baa1 格付けの見通し：安定的 |

C. 当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益8,427百万円（前期比0.4%増）、不動産賃貸事業利益5,276百万円（前期比2.1%減）、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は4,335百万円（前期比2.9%減）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は3,515百万円（前期比4.6%減）、当期純利益は3,514百万円（前期比4.6%減）となりました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は17,459円となりました。

(3) 増資等の状況

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

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

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

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

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

(投資口の取引所価格の推移)

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

| 期 別 | 第 8 期 | 第 9 期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|------|------------|-----------|----------|-----------|----------|
| 決算年月 | 平成19年11月 | 平成20年 5 月 | 平成20年11月 | 平成21年 5 月 | 平成21年11月 |
| 最 高 | 1,000,000円 | 817,000円 | 620,000円 | 461,000円 | 546,000円 |
| 最 低 | 683,000円 | 524,000円 | 270,000円 | 292,000円 | 388,000円 |

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を17,459円としました。

| 期別 | 単位 | 第 8 期 | 第 9 期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 |
|---------------------------|---------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | | 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 | 自 平成19年12月1日 至 平成20年 5 月31日 | 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日 | 自 平成20年12月1日 至 平成21年 5 月31日 | 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 |
| 当期末処分利益総額 | 千円 | 2,824,008 | 3,095,909 | 3,359,940 | 3,683,252 | 3,514,532 |
| 利益留保額 | 千円 | 61 | 70 | 42 | 66 | 36 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 千円 円 | 2,823,946 (17,667) | 3,095,839 (19,368) | 3,359,898 (16,691) | 3,683,186 (18,297) | 3,514,496 (17,459) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 千円 円 | 2,823,946 (17,667) | 3,095,839 (19,368) | 3,359,898 (16,691) | 3,683,186 (18,297) | 3,514,496 (17,459) |
| うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額) | 千円 円 | — (—) | — (—) | — (—) | — (—) | — (—) |

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 運用全般に関する見通し

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

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

B. 新規物件取得(外部成長)について

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第1期から鋭意取得活動を行っています。今後は、本投資法人がその資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の株主及び株主の関連会社等スポンサー企業による物件提供及び物件情報提供も含め、広範なネットワークを活用しつつ、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。

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

C. 管理運営（内部成長）について

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

また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施により、稼働率や賃料水準の維持、またコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

D. 財務戦略について

本投資法人はLTV（注）の上限は60%を目途としますが、実務上の運用にあたっては、より保守的に50%をLTVの水準の目安とした運用を行いながら、原則として長期・固定での資金調達、また借入金の返済期限の分散化やコミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定的な財務体質を目指してまいります。

また、本投資法人は永続企業として、投資主利益の向上を図るため、各金融機関と適切なリレーションシップを築き、より有利な条件での資金調達の実現及びリファイナンス・リスクの軽減を目指してまいります。

（注）LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末鑑定評価額－期末簿価）

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(7) 参考情報

1. 返済資金の調達及び既存借入金の返済

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

a. タームローン27

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

b. タームローン28

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

c. タームローン29

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、
住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、
株式会社三菱東京UFJ銀行

借入金額 : 4,250百万円

利率 : 1.97537%

借入実行日 : 平成21年12月21日

返済方法 : 期日一括返済

返済期日 : 平成26年12月20日

摘要 : 無担保・無保証・固定金利

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

a. タームローン6

返済日 : 平成21年12月21日

借入先 : 株式会社埼玉りそな銀行、株式会社新生銀行、
大同生命保険株式会社、みずほ信託銀行株式会社、
住友信託銀行株式会社

借入金額 : 5,000百万円

利率 : 1.39716%

借入実行日 : 平成16年12月20日

返済方法 : 期日一括返済

摘要 : 無担保・無保証・固定金利

b. タームローン12

返済日 : 平成21年12月21日

借入先 : 株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、
株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、
株式会社三菱東京UFJ銀行

借入金額 : 4,800百万円

利率 : 1.55035%

借入実行日 : 平成18年12月20日

返済方法 : 期日一括返済

摘要 : 無担保・無保証・固定金利

c. タームローン15

返済日 : 平成21年12月21日

借入先 : 株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、
株式会社三井住友銀行

借入金額 : 5,600百万円

利率 : 1.47730%

借入実行日 : 平成19年2月19日

返済方法 : 期日一括返済

摘要 : 無担保・無保証・固定金利

2. 資産の取得

本投資法人では、第12期の決算日後、以下の資産を取得しています。

<フォーシーズンビル>

(取得の概要)

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

(取得資産の概要)

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

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

| 期別 | 第8期 平成19年11月30日現在 | 第9期 平成20年5月31日現在 | 第10期 平成20年11月30日現在 | 第11期 平成21年5月31日現在 | 第12期 平成21年11月30日現在 |
|----------------|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 発行可能投資口総口数 (口) | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 発行済投資口数の総数 (口) | 159,843 | 159,843 | 201,300 | 201,300 | 201,300 |
| 出資総額 (百万円) | 89,838 | 89,838 | 108,310 | 108,310 | 108,310 |
| 投資主数 (人) | 7,188 | 7,319 | 9,662 | 9,561 | 9,025 |

(2) 投資口に関する事項

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

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

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

(3) 役員等に関する事項

A. 平成21年11月30日現在の本投資法人の役員等は以下のとおりです。

| 役職名 | 役員等の氏名又は名称 | 主な兼職等 | 当該営業期間における役職毎の報酬の総額 |
|-------|-------------|--|---------------------|
| 執行役員 | 田中 康裕 | — | 6,000千円 |
| 監督役員 | 渡瀬 正員 | 渡瀬法律事務所 弁護士 | 2,100千円 |
| 監督役員 | 劔持 俊夫 | 霞ヶ関監査法人 代表社員 株式会社レックス経営研究所 代表取締役 レックステクノロジー株式会社 代表取締役 ペーカードィリージャパン合同会社 代表社員 | 2,100千円 |
| 会計監査人 | 新日本有限責任監査法人 | — | 12,000千円 |
| 合 計 | | | 22,200千円 |

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

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

B. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年11月30日現在の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

| 委託区分 | 名称 |
|---------------------------------|---|
| 資産運用会社 | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 |
| 資産保管会社（注1） | みずほ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（投資主名簿等管理人及び特別口座管理人）（注2） | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（経理等） | みずほ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（投資法人債に関する事務） | 住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、シティグループ証券株式会社（注3）、極東証券株式会社 |

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

(注2) 平成21年1月5日、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行による株式等振替制度（株券等電子化制度）の実施に併せて、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）の変更を行い、また中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（特別口座の管理に関する契約）を締結しました。

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の財産の構成

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

(注1) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。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。

(2) 主要な保有資産

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

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) (注1) | 賃貸可能面積 (㎡) (注2) | 賃貸面積 (㎡) (注2) | 稼働率 (%) (注2) | 期末月額 契約賃料 比率 (%) | 主たる 用途 | 担保設定 の有無 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|-------------|
| ダイエー碑文谷 | 14,892 | 26,655.66 | 26,655.66 | 100.0 | 6.4 | 商業施設 | 無 |
| ジョイパーク泉ヶ丘 | 5,911 | 13,306.45 | 12,472.46 | 93.7 | 2.8 | 商業施設 | 無 |
| 大丸ピーコック芦屋川西店 | 758 | 1,558.80 | 1,558.80 | 100.0 | 0.4 | 商業施設 | 無 |
| レランドショッピングセンター | 4,780 | 12,968.85 | 12,695.30 | 97.9 | 3.3 | 商業施設 | 有 (注6) |
| イオンモール宇城バリュー | 10,702 | 72,073.39 | 72,073.39 | 100.0 | 5.5 | 商業施設 | 無 |
| 天神ルーチェ | 6,593 | 4,194.57 | 3,547.74 (注3) | 84.6 | 2.1 | 商業施設 | 無 |
| ヤマダ電機テックランド堺本店 | 3,186 | 8,637.63 | 8,637.63 | 100.0 | (注4) | 商業施設 | 無 |
| 宮前ショッピングセンター | 5,312 | 10,487.92 | 10,487.92 | 100.0 | 1.7 | 商業施設 | 無 |
| コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 | 2,005 | 8,627.58 | 8,627.58 | 100.0 | (注4) | 商業施設 | 無 |
| アクティオーレ南池袋 | 3,862 | 2,081.50 | 1,838.46 (注3) | 88.3 | 1.0 | 商業施設 | 無 |
| Tip's町田ビル | 4,210 | 6,715.75 | 6,715.75 (注3) | 100.0 | 2.7 | 商業施設 | 無 |
| ダイエー宝塚中山店 | 3,755 (注5) | 16,729.60 | 16,729.60 | 100.0 | 1.8 | 商業施設 | 無 |
| maricom-ISOGO・システムプラ ザ横浜(敷地)(注7) | 12,450 | 52,668.38 | 52,668.38 | 100.0 | 3.6 | 商業施設 /オフィス ビル | 無 |
| アクティオーレ関内 | 2,486 | 1,938.56 | 1,505.92 (注3) | 77.7 | 0.6 | 商業施設 | 無 |
| T&G浜松町ビル | 2,155 | 2,422.93 | 2,422.93 (注3) | 100.0 | 1.4 | オフィス ビル | 無 |
| S K名古屋ビルディング | 5,280 | 8,708.52 | 7,212.77 | 82.8 | 2.8 | オフィス ビル | 無 |
| 福岡アーセオンビル | 1,808 | 4,934.39 | 4,606.24 | 93.3 | 1.5 | オフィス ビル | 無 |
| 丸増麴町ビル | 2,408 | 2,612.42 | 2,612.42 | 100.0 | 1.4 | オフィス ビル | 無 |
| 六番町Kビル | 2,213 | 4,031.14 | 4,031.14 | 100.0 | 1.4 | オフィス ビル | 無 |
| 新大阪セントラルタワー | 23,919 | 45,984.60 | 42,525.86 | 92.5 | 13.3 | オフィス ビル /ホテル | 無 |
| 川崎東芝ビル | 18,938 | 36,118.31 | 36,118.31 | 100.0 | 11.7 | オフィス ビル | 無 |
| 長谷萬ビル東陽町 | 8,793 | 7,540.30 | 7,540.30 (注3) | 100.0 | 3.4 | オフィス ビル | 無 |
| 新宿ワシントンホテル本館 | 20,952 | 53,317.45 | 53,317.45 | 100.0 | 10.0 | ホテル | 無 |
| 東横イン品川駅高輪口 | 1,848 | 3,088.85 | 3,088.85 | 100.0 | 0.7 | ホテル | 無 |
| MZビル | 3,856 | 6,670.21 | 6,329.18 (注3) | 94.9 | 1.6 | ホテル | 無 |
| ホテルルートイン横浜馬車道 | 4,830 | 7,139.44 | 6,969.35 | 97.6 | 1.8 | ホテル | 無 |
| T&G東池袋マンション | 1,812 | 2,603.22 | 2,401.42 (注3) | 92.2 | 0.8 | 住居 | 無 |
| T&G四谷マンション | 1,229 | 1,679.10 | 1,550.40 (注3) | 92.3 | 0.5 | 住居 | 無 |
| エクセリア馬込 | 632 | 914.98 | 853.39 (注3) | 93.3 | 0.2 | 住居 | 無 |
| 駒沢コート | 1,595 | 3,741.17 | 3,741.17 | 100.0 | 0.7 | 住居 | 無 |
| 六本松コート | 703 | 3,294.36 | 3,294.36 | 100.0 | 0.3 | 住居 | 無 |
| スカイコート芝大門 | 1,148 | 1,486.38 | 1,486.38 | 100.0 | 0.4 | 住居 | 無 |

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) (注1) | 賃貸可能面積 (㎡) (注2) | 賃貸面積 (㎡) (注2) | 稼働率 (%) (注2) | 期末月額 契約賃料 比率 (%) | 主たる 用途 | 担保設定 の有無 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-----------|-------------|
| 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) | 3,427 | 12,691.43 | 12,691.43 | 100.0 | 1.5 | 住居 | 無 |
| 太平洋セメント社宅 (習志野社宅) | 1,111 | 6,840.86 | 6,840.86 | 100.0 | 0.6 | 住居 | 無 |
| アプリーレ新青木一番館 | 2,931 | 12,700.44 | 12,700.44 | 100.0 | (注4) | 住居 | 無 |
| UURコート札幌北三条 | 1,269 | 4,790.50 | 4,790.50 | 100.0 | 0.6 | 住居 | 無 |
| 太平洋セメント蘇我寮 | 607 | 2,931.14 | 2,931.14 | 100.0 | 0.3 | 住居 | 無 |
| 太平洋セメント東久留米寮新館 | 491 | 1,397.61 | 1,397.61 | 100.0 | 0.2 | 住居 | 無 |
| 南山コート1号館 | 1,046 | 3,576.74 | 3,576.74 | 100.0 | 0.5 | 住居 | 無 |
| 南山コート2号館 | 442 | 1,890.51 | 1,890.51 | 100.0 | 0.2 | 住居 | 無 |
| クリオ文京小石川 | 3,185 | 4,097.51 | 4,015.78 (注3) | 98.0 | 1.3 | 住居 | 無 |
| グランルージュ栄 | 1,534 | 3,697.38 | 3,697.38 | 100.0 | 0.5 | 住居 | 無 |
| グランルージュ栄II | 1,303 | 2,579.89 | 2,579.89 | 100.0 | 0.5 | 住居 | 無 |
| MA仙台ビル | 3,052 | 11,525.36 | 11,154.21 (注3) | 96.8 | 1.8 | 住居 | 無 |
| UURコート名古屋名駅 | 1,514 | 2,958.45 | 2,958.45 | 100.0 | 0.5 | 住居 | 無 |
| UURコート札幌篠路壱番館 | 899 | 6,271.74 | 6,271.74 (注3) | 100.0 | 0.4 | 住居 | 無 |
| パークサイト泉 | 939 | 2,067.95 | 1,429.55 (注3) | 69.1 | 0.3 | 住居 | 無 |
| UURコート大阪十三本町 | 1,633 | 3,650.00 | 3,650.00 | 100.0 | 0.7 | 住居 | 無 |
| リリカラ東北支店 | 1,903 | 9,271.16 | 9,271.16 | 100.0 | (注4) | その他 | 無 |
| 合計 | 212,331 | 527,871.08 | 518,163.90 | 98.2 | 100.0 | | |

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、平成21年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。)。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸面積を計算しています。

(注3) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体もしくは一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成21年11月30日時点において、賃借人が転貸していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。

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

(注5) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壌環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,755百万円としています。なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。

(注6) 本物件のテナントへの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。

(注7) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」に名称を変更しています。

(3) 組入資産明細

第12期末保有資産の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 所在地（住居表示） | 所有形態 | 期末算定価額 (百万円) (注1) |
|-------------------------------------|------------------------|----------|-------------------------|
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号 | 不動産信託受益権 | 15,500 |
| ジョイパーク泉ヶ丘 | 大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号 | 不動産信託受益権 | 3,650 |
| 大丸ピーコック芦屋川西店 | 兵庫県芦屋市川西町3番28号 | 不動産信託受益権 | 1,050 |
| レランドショッピングセンター | 千葉県船橋市藤原七丁目2番2号 | 不動産信託受益権 | 5,490 |
| イオンモール宇城バリュー | 熊本県宇城市小川町河江1番地1 | 不動産信託受益権 | 10,100 |
| 天神ルーチェ | 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号 | 不動産信託受益権 | 4,780 |
| ヤマダ電機テックランド堺本店 | 大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号 | 不動産 | 3,020 |
| 宮前ショッピングセンター | 神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号 | 不動産信託受益権 | 4,210 |
| コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 | 大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号 | 不動産信託受益権 | 1,640 |
| アクティオーレ南池袋 | 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号 | 不動産信託受益権 | 3,400 |
| Tip's 町田ビル | 東京都町田市原町田六丁目7番8号 | 不動産信託受益権 | 4,330 |
| ダイエー宝塚中山店 | 兵庫県宝塚市売布東の町21番22号 | 不動産信託受益権 | 3,690 |
| maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜（敷地）（注4） | －（注2） | 不動産信託受益権 | 11,000 |
| アクティオーレ関内 | 神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番 | 不動産 | 2,070 |
| T&G浜松町ビル | 東京都港区芝大門二丁目12番10号 | 不動産信託受益権 | 3,000 |
| S K名古屋ビルディング | 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号 | 不動産信託受益権 | 5,660 |
| 福岡アーセオンビル | 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号 | 不動産信託受益権 | 2,520 |
| 丸増麴町ビル | 東京都千代田区麴町三丁目3番地8 | 不動産信託受益権 | 3,060 |
| 六番町Kビル | 東京都千代田区六番町2番地 | 不動産信託受益権 | 3,290 |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号 | 不動産信託受益権 | 25,200 |
| 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1 | 不動産信託受益権 | 30,300 |
| 長谷萬ビル東陽町 | 東京都江東区東陽二丁目4番18号 | 不動産（注3） | 8,050 |
| 新宿ワシントンホテル本館 | 東京都新宿区西新宿三丁目2番9号 | 不動産信託受益権 | 22,100 |
| 東横イン品川駅高輪口 | 東京都港区高輪四丁目23番2号 | 不動産 | 2,050 |
| MZビル | 東京都八王子市明神町二丁目26番9号 | 不動産信託受益権 | 3,400 |
| ホテルルートイン横浜馬車道 | 神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号 | 不動産 | 4,050 |
| T&G東池袋マンション | 東京都豊島区東池袋三丁目8番8号 | 不動産信託受益権 | 2,050 |
| T&G四谷マンション | 東京都新宿区荒木町10番地7 | 不動産信託受益権 | 1,320 |
| エクセリア馬込 | 東京都大田区南馬込五丁目20番2号 | 不動産信託受益権 | 628 |
| 駒沢コート | 東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号 | 不動産信託受益権 | 1,710 |
| 六本松コート | 福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号 | 不動産信託受益権 | 657 |
| スカイコート芝大門 | 東京都港区芝大門一丁目2番3号 | 不動産信託受益権 | 1,070 |
| 太平洋セメント社宅 （メゾン浮間） | 東京都北区浮間一丁目3番1号 | 不動産信託受益権 | 3,590 |
| 太平洋セメント社宅 （習志野社宅） | 千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号 | 不動産信託受益権 | 1,090 |
| ア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 | 不動産信託受益権 | 2,950 |
| UURコート札幌北三条 | 北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28 | 不動産信託受益権 | 1,240 |
| 太平洋セメント蘇我寮 | 千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号 | 不動産信託受益権 | 557 |
| 太平洋セメント東久留米寮新館 | 東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号 | 不動産信託受益権 | 449 |
| 南山コート1号館 | 愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番地 | 不動産信託受益権 | 947 |
| 南山コート2号館 | 愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目20番地 | 不動産信託受益権 | 436 |
| クリオ文京小石川 | 東京都文京区小石川一丁目13番9号 | 不動産信託受益権 | 3,050 |
| グランルージュ栄 | 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号 | 不動産信託受益権 | 1,150 |
| グランルージュ栄II | 愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号 | 不動産信託受益権 | 1,060 |
| MA仙台ビル | 宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号 | 不動産信託受益権 | 3,160 |

| 不動産等の名称 | 所在地（住居表示） | 所有形態 | 期末算定価額 （百万円） （注1） |
|---------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| UURコート名古屋名駅 | 愛知県名古屋市西区名駅二丁目5番4号 | 不動産信託受益権 | 1,260 |
| UURコート札幌篠路壱番館 | 北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号 | 不動産 | 744 |
| パークサイト泉 | 愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号 | 不動産信託受益権 | 749 |
| UURコート大阪十三本町 | 大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号 | 不動産信託受益権 | 1,470 |
| リリカラ東北支店 | 宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号 | 不動産信託受益権 | 1,840 |
| 合 計 | | | 219,787 |

（注1）「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

（注2）maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

（注3）平成20年11月30日付で信託契約を解除のうえ、翌日（平成20年12月1日）付で所有権を取得して現物不動産として保有しています。

（注4）平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」に名称を変更しています。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は次のとおりです。

| 不動産等の名称 | 第11期（平成20年12月1日～平成21年5月31日） | | | | 第12期（平成21年6月1日～平成21年11月30日） | | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|
| | テナント総数 期末時点 （注1） | 稼働率 期末時点 （%） （注2） | 不動産賃貸 事業収益 （期間中） （百万円） （注3） | 対不動産賃 貸事業収益 比率 （%） | テナント総数 期末時点 （注1） | 稼働率 期末時点 （%） （注2） | 不動産賃貸 事業収益 （期間中） （百万円） （注3） | 対不動産賃 貸事業収益 比率 （%） |
| ダイエー碑文谷 | 1 | 100.0 | 528 | 6.3 | 1 | 100.0 | 528 | 6.3 |
| ジョイパーク泉ヶ丘 | 16 | 93.7 | 247 | 2.9 | 16 | 93.7 | 235 | 2.8 |
| 大丸ピーコック芦屋川西店 | 1 | 100.0 | 30 | 0.4 | 1 | 100.0 | 30 | 0.3 |
| レランドショッピングセンター | 15 | 99.2 | 277 | 3.3 | 14 | 97.9 | 267 | 3.2 |
| イオンモール宇城バリュー | 1(86) | 100.0 | 456 | 5.4 | 1(83) | 100.0 | 456 | 5.4 |
| 天神ルーチェ | 2(6) | 88.3 | 182 | 2.2 | 2(5) | 84.6 | 201 | 2.4 |
| ヤマダ電機テックランド 堺本店 | 1(1) | 100.0 | (注4) | (注4) | 1(1) | 100.0 | (注4) | (注4) |
| 宮前ショッピングセンター | 3(8) | 100.0 | 141 | 1.7 | 3(8) | 100.0 | 138 | 1.6 |
| コナミスポーツクラブ香 里ヶ丘 | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) |
| アクティオーレ南池袋 | 1(8) | 88.3 | 91 | 1.1 | 1(8) | 88.3 | 91 | 1.1 |
| Tip's 町田ビル | 2(9) | 100.0 | 226 | 2.7 | 2(9) | 100.0 | 224 | 2.7 |
| ダイエー宝塚中山店 | 1(15) | 100.0 | 151 | 1.8 | 1(16) | 100.0 | 151 | 1.8 |
| maricom-ISOGO・システム プラザ横浜（敷地） （注5） | 4 | 100.0 | 285 | 3.4 | 4 | 100.0 | 298 | 3.5 |
| アクティオーレ関内 | 1(9) | 90.1 | 80 | 1.0 | 1(8) | 77.7 | 86 | 1.0 |
| T&G浜松町ビル | 1(6) | 100.0 | 110 | 1.3 | 1(6) | 100.0 | 113 | 1.3 |
| S K名古屋ビルディング | 7 | 84.1 | 233 | 2.8 | 7 | 82.8 | 233 | 2.8 |
| 福岡アーセオンビル | 3(2) | 100.0 | 134 | 1.6 | 3(2) | 93.3 | 132 | 1.6 |
| 丸増麴町ビル | 11(1) | 94.9 | 122 | 1.5 | 12(1) | 100.0 | 116 | 1.4 |
| 六番町Kビル | 1(4) | 100.0 | 105 | 1.2 | 1(4) | 100.0 | 117 | 1.4 |
| 新大阪セントラルタワー | 57(2) | 95.9 | 1,176 | 14.0 | 53(2) | 92.5 | 1,147 | 13.6 |
| 川崎東芝ビル | 1(3) | 100.0 | 968 | 11.5 | 1(4) | 100.0 | 968 | 11.5 |
| 長谷萬ビル東陽町 | 1(1) | 100.0 | 283 | 3.4 | 1(1) | 100.0 | 284 | 3.4 |
| 新宿ワシントンホテル本館 | 8(1) | 100.0 | 822 | 9.8 | 8(1) | 100.0 | 824 | 9.8 |

| 不動産等の名称 | 第11期（平成20年12月1日～平成21年5月31日） | | | | 第12期（平成21年6月1日～平成21年11月30日） | | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---|-----------------------------|
| | テナント総数 期末時点 (注1) | 稼働率 期末時点 (%) (注2) | 不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3) | 対不動産賃 貸事業収益 比率 (%) | テナント総数 期末時点 (注1) | 稼働率 期末時点 (%) (注2) | 不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3) | 対不動産賃 貸事業収益 比率 (%) |
| 東横イン品川駅高輪口 | 1 | 100.0 | 57 | 0.7 | 1 | 100.0 | 57 | 0.7 |
| MZビル | 2(7) | 93.5 | 125 | 1.5 | 2(7) | 94.9 | 132 | 1.6 |
| ホテルルートイン 横浜馬車道 | 3 | 97.6 | 151 | 1.8 | 3 | 97.6 | 160 | 1.9 |
| T&G東池袋マンション | 1(122戸) | 94.6 | 70 | 0.8 | 1(119戸) | 92.2 | 65 | 0.8 |
| T&G四谷マンション | 1(74戸) | 94.9 | 47 | 0.6 | 1(72戸) | 92.3 | 42 | 0.5 |
| エクセリア馬込 | 1(42戸) | 95.5 | 22 | 0.3 | 1(41戸) | 93.3 | 21 | 0.2 |
| 駒沢コート | 1(95戸) | 100.0 | 54 | 0.7 | 1(87戸) | 100.0 | 55 | 0.6 |
| 六本松コート | 1(75戸) | 100.0 | 34 | 0.4 | 1(64戸) | 100.0 | 30 | 0.4 |
| スカイコート芝大門 | 1(1) | 100.0 | 34 | 0.4 | 1(1) | 100.0 | 32 | 0.4 |
| 太平洋セメント 社宅（メゾン浮間） | 1 | 100.0 | 123 | 1.5 | 1 | 100.0 | 123 | 1.5 |
| 太平洋セメント 社宅（習志野社宅） | 1(1戸) | 100.0 | 51 | 0.6 | 1(1戸) | 100.0 | 51 | 0.6 |
| アプリーレ新青木一番館 | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) |
| URコート札幌北三条 | 1(124戸) | 100.0 | 52 | 0.6 | 1(121戸) | 100.0 | 52 | 0.6 |
| 太平洋セメント蘇我寮 | 1(1戸) | 100.0 | 25 | 0.3 | 1(1戸) | 100.0 | 25 | 0.3 |
| 太平洋セメント 東久留米寮新館 | 1 | 100.0 | 16 | 0.2 | 1 | 100.0 | 16 | 0.2 |
| 南山コート1号館 | 1(85戸) | 100.0 | 39 | 0.5 | 1(88戸) | 100.0 | 39 | 0.5 |
| 南山コート2号館 | 1(34戸) | 100.0 | 17 | 0.2 | 1(33戸) | 100.0 | 17 | 0.2 |
| クリオ文京小石川 | 1(86戸) | 95.3 | 105 | 1.2 | 1(88戸) | 98.0 | 101 | 1.2 |
| グランルージュ栄 | 1(90戸) | 100.0 | 45 | 0.5 | 1(74戸) | 100.0 | 45 | 0.5 |
| グランルージュ栄II | 1(83戸) | 100.0 | 40 | 0.5 | 1(82戸) | 100.0 | 40 | 0.5 |
| MA仙台ビル | 2(151戸) | 99.7 | 158 | 1.9 | 2(145戸) | 96.8 | 157 | 1.9 |
| URコート名古屋名駅 | 1(116戸) | 100.0 | 29 | 0.4 | 1(116戸) | 100.0 | 45 | 0.5 |
| URコート札幌篠路壱番館 | 2(1) | 100.0 | 32 | 0.4 | 2(1) | 100.0 | 32 | 0.4 |
| パークサイト泉 | 1(30戸) | 75.0 | 30 | 0.4 | 1(27戸) | 69.1 | 27 | 0.3 |
| URコート大阪十三本町 | 1(139戸) | 100.0 | 19 | 0.2 | 1(136戸) | 100.0 | 55 | 0.7 |
| リリカラ東北支店 | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) |
| 合計 | 171(1,519) | 98.7 | 8,393 | 100.0 | 167(1,463) | 98.2 | 8,427 | 100.0 |

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、平成21年11月30日時点で賃借人が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（ ）内に併記しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸面積を計算しています。

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

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

(注5) 平成21年6月15日付で、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」から「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」に名称を変更しています。

(4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「(3) 組入資産明細」に一括して記載しています。平成21年11月30日現在、その他の特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有する不動産等について、平成21年11月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分される部分が含まれています。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額 (百万円) | | |
|--------------------|---------|----------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------|-----------|
| | | | | 総額 | 当期 支払額 | 既支払 総額 |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 地下駐車場 床面改修工事 | 自 平成22年1月 至 平成22年2月 | 25 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 昇降機設備 (エレベーター) 更新工事 (人荷用6号機) | 自 平成22年4月 至 平成22年4月 | 42 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 昇降機設備 (エスカレータ) 改修工事 (12機修繕対応) | 自 平成22年3月 至 平成22年5月 | 20 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | ダウントランス整備工事 | 自 平成22年3月 至 平成22年4月 | 12 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 空調設備ファンコイル 交換工事 | 自 平成22年3月 至 平成22年4月 | 11 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 昇降機設備 (エレベーター) 更新工事 (人荷用7号機) | 自 平成22年6月 至 平成22年6月 | 45 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 昇降機設備 (エスカレータ) 改修工事 (12機修繕対応) | 自 平成22年9月 至 平成22年9月 | 40 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 空調機改修工事 | 自 平成22年10月 至 平成22年10月 | 80 | — | — |
| ダイエー碑文谷 | 東京都目黒区 | 受変電設備工事 | 自 平成22年6月 至 平成22年11月 | 60 | — | — |
| レランドショッピング センター | 千葉県船橋市 | 外壁タイル改修工事 | 自 平成22年1月 至 平成22年4月 | 17 | — | — |
| イオンモール宇城バリュー | 熊本県宇城市 | エアコン更新工事 (ジャスコ棟) | 自 平成22年2月 至 平成22年4月 | 40 | — | — |
| イオンモール宇城バリュー | 熊本県宇城市 | エアコン更新工事 (ジャスコ棟) | 自 平成22年10月 至 平成22年11月 | 24 | — | — |
| イオンモール宇城バリュー | 熊本県宇城市 | 外気処理用エアハン更新 工事 (ジャスコ棟東) | 自 平成22年10月 至 平成22年11月 | 10 | — | — |
| 天神ルーチェ | 福岡県福岡市 | 1F エントランス内装 改修工事 | 自 平成22年3月 至 平成22年4月 | 55 | — | — |
| 宮前ショッピングセンター | 神奈川県川崎市 | 漏水対策工事 (防水対策) | 自 平成22年5月 至 平成22年5月 | 58 | — | — |
| Tip's 町田ビル | 東京都町田市 | リニューアル (外壁・サイン 等) 工事 | 自 平成22年3月 至 平成22年5月 | 100 | — | — |
| アクティオーレ関内 | 神奈川県横浜市 | 看板新設工事 | 自 平成22年5月 至 平成22年5月 | 10 | — | — |
| S K名古屋ビルディング | 愛知県名古屋市 | 中央監視設備機器更新工事 | 自 平成22年8月 至 平成22年9月 | 15 | — | — |
| S K名古屋ビルディング | 愛知県名古屋市 | 共用部リニューアル工事 | 自 平成22年8月 至 平成22年9月 | 10 | — | — |
| 丸増麴町ビル | 東京都千代田区 | 空調機更新工事 | 自 平成22年11月 至 平成22年11月 | 100 | — | — |
| 六番町Kビル | 東京都千代田区 | 外壁調査他工事 | 自 平成22年2月 至 平成22年5月 | 30 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 調光器更新工事 | 自 平成22年3月 至 平成22年5月 | 20 | — | — |

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額 (百万円) | | |
|----------------------|---------|------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------|-----------|
| | | | | 総額 | 当期 支払額 | 既支払 総額 |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 駐車場6号機制御盤等 整備工事 | 自 平成22年2月 至 平成22年5月 | 11 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 中央監視盤更新工事 | 自 平成21年7月 至 平成22年1月 | 60 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 防災総合監視盤更新工事 | 自 平成22年2月 至 平成22年5月 | 160 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 防火シャッター危害防止 装置取付工事(全体) | 自 平成22年1月 至 平成22年3月 | 20 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 空調設備更新工事 (3F～11F:第2期) | 自 平成21年12月 至 平成22年5月 | 357 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 駐車場1～6号機 ゲージ駆動装置取替工事 | 自 平成22年2月 至 平成22年5月 | 68 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 冷却塔取替工事(ホテル) | 自 平成21年12月 至 平成22年3月 | 30 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | デジタル放送設備工事 | 自 平成22年6月 至 平成22年11月 | 380 | — | — |
| 新大阪セントラルタワー | 大阪府大阪市 | 空調設備更新工事 (3F～11F:第3期) | 自 平成22年6月 至 平成22年11月 | 148 | — | — |
| 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市 | 自動火災報知設備更新工事 | 自 平成21年11月 至 平成22年4月 | 128 | — | — |
| 川崎東芝ビル | 神奈川県川崎市 | エレベーター改修工事 (第1期) | 自 平成22年6月 至 平成22年10月 | 165 | — | — |
| 長谷萬ビル東陽町 | 東京都江東区 | 空調チラー3台 オーバーホール | 自 平成22年5月 至 平成22年5月 | 12 | — | — |
| 長谷萬ビル東陽町 | 東京都江東区 | 空調設備更新工事 (第1期) | 自 平成22年11月 至 平成22年11月 | 144 | — | — |
| 長谷萬ビル東陽町 | 東京都江東区 | 空調設備改修工事 | 自 平成22年5月 至 平成22年5月 | 17 | — | — |
| MZビル | 東京都八王子市 | 外部共用サイン改修工事 | 自 平成22年1月 至 平成22年1月 | 10 | — | — |
| MZビル | 東京都八王子市 | 301区画空調設置工事 | 自 平成22年7月 至 平成22年8月 | 13 | — | — |
| 駒沢コート | 東京都世田谷区 | 外壁等大規模修繕工事 | 自 平成22年9月 至 平成22年9月 | 30 | — | — |
| 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) | 東京都北区 | 大規模修繕工事(外壁補修、 塗装、バルコニー防水) | 自 平成21年10月 至 平成22年1月 | 73 | — | — |
| 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) | 東京都北区 | 大規模修繕工事(階段・廊下) | 自 平成22年1月 至 平成22年3月 | 25 | — | — |
| 太平洋セメント社宅 (習志野社宅) | 千葉県船橋市 | 大規模修繕工事(塗装、防水) | 自 平成22年7月 至 平成22年10月 | 12 | — | — |

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は397百万円であり、当期費用に区分された修繕費63百万円と併せ、461百万円の工事を実施しています。

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

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

(単位：百万円)

| 項目 | 第8期 | | 第9期 | | 第10期 | | 第11期 | | 第12期 | |
|----------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 | 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 | 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 | 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日 | 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日 | 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日 | 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日 | 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 | 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 | 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 |
| 前期末積立金残高 | 1,297 | 1,518 | 1,518 | 1,726 | 1,726 | 1,961 | 1,961 | 2,203 | 2,203 | 2,203 |
| 当期積立額 | 221 | 228 | 228 | 234 | 234 | 242 | 242 | 242 | 242 | 242 |
| 当期積立金取崩額 | — | 20 | 20 | — | — | — | — | — | — | — |
| 次期繰越額 | 1,518 | 1,726 | 1,726 | 1,961 | 1,961 | 2,203 | 2,203 | 2,446 | 2,446 | 2,446 |

(注) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

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

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬があり、第11期は12,560千円でした。

(2) 借入状況

第12期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 前期末 残高 | 当期末 残高 | 平均利率 (%) (注1) | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---------------|-----------------|-------------|-----------|-----------|---------------------|-------------|------|----------|-------------|
| | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 株式会社埼玉りそな銀行 | H16. 12. 20 | 670 | 670 | 1. 39716 | H21. 12. 20 | 期限一括 | (注3) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社新生銀行 | | 1,330 | 1,330 | | | | | |
| | 大同生命保険株式会社 | | 670 | 670 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 330 | 330 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | H18. 12. 20 | 2,500 | 2,500 | 1. 55035 | H21. 12. 20 | (注4) | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 800 | 800 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | H19. 2. 19 | 1,900 | 1,900 | 1. 47730 | H21. 12. 20 | (注2) | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 900 | 900 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | 2,800 | 2,800 | | | | | |
| 小計 | | | 15,400 | 15,400 | | | | | |
| 長期借入金 | 住友信託銀行株式会社 | H20. 2. 18 | 4,000 | 4,000 | 1. 20861 | H22. 12. 20 | 期限一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 4,400 | 4,400 | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 4,000 | 4,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | H20. 4. 10 | 2,000 | 2,000 | 1. 33256 | H23. 6. 20 | (注2) | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | H20. 12. 22 | 3,000 | 3,000 | 1. 12079 | H23. 6. 20 | (注5) | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | H21. 2. 26 | 850 | 850 | 1. 67585 | H23. 6. 20 | (注2) | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 850 | 850 | | | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | H18. 12. 20 | 2,000 | 2,000 | 1. 86167 | H23. 12. 20 | (注4) | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 500 | 500 | | | | | |
| | 全国共済農業協同組合連合会 | H18. 4. 28 | 3,400 | 3,400 | 1. 89500 | H23. 12. 20 | (注2) | | |
| | 農林中央金庫 | H18. 12. 20 | 4,000 | 4,000 | 1. 02079 | H23. 12. 20 | (注4) | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H19. 12. 27 | 4,400 | 4,400 | 1. 44618 | H24. 6. 20 | (注2) | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | H20. 1. 30 | 4,500 | 4,500 | 1. 48031 | H24. 6. 20 | (注2) | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | H20. 11. 11 | 900 | 900 | 1. 63568 | H24. 6. 20 | (注2) | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | H20. 12. 22 | 3,000 | 3,000 | 1. 17079 | H24. 6. 20 | (注5) | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H19. 9. 27 | 4,000 | 4,000 | 1. 66432 | H24. 12. 20 | (注2) | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | H19. 12. 20 | 2,000 | 2,000 | 1. 67119 | H24. 12. 20 | (注5) | | |
| | 株式会社埼玉りそな銀行 | | 1,000 | 1,000 | | | | | |
| | 株式会社新生銀行 | | 2,500 | 2,500 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 2,700 | 2,700 | | | | | |
| | 第一生命保険相互会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | |
| | 三井住友海上火災保険株式会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | |
| 住友信託銀行株式会社 | H20. 12. 22 | | 3,400 | 3,400 | | | | 1. 27079 | H25. 12. 20 |
| 小計 | | | 61,400 | 61,400 | | | | | |
| 合計 | | | 76,800 | 76,800 | | | | | |

(注1) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注2) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(注4) 資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。

(注5) 資金使途は借入金の借換資金です。

(3) 投資法人債

第12期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 資金用途は既存借入金の返済資金です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

第12期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

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

(注) 投信法第201条第1項に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第12期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社、株式会社ダイエーについて記載しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

| 取得年月日 | 取得口数（口） | 処分口数（口） | 保有口数（口） | 備考 |
|-------------|---------|---------|---------|------|
| 平成15年11月4日 | 13 | — | 13 | (注1) |
| 平成15年12月20日 | 187 | — | 200 | (注2) |
| 平成20年6月24日 | 200 | — | 400 | (注3) |
| 累計 | 400 | — | 400 | — |

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。

(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。

(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。

②保有等の状況（当期末を含む過去5年間の各計算期間の状況を記載しています。）

| | 期末保有口数 (口) | 期末保有総額 (千円) (注1) | (ご参考) 期末投資口価格 (円) | 総発行済口数 に対する比率 (%) (注2) | (ご参考) 期末総発行済口数 (口) |
|-------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 第3期 自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日 | 200 | 139,000 | 695,000 | 0.13 | 159,843 |
| 第4期 自 平成17年6月1日 至 平成17年11月30日 | 200 | 136,800 | 684,000 | 0.13 | 159,843 |
| 第5期 自 平成17年12月1日 至 平成18年5月31日 | 200 | 138,000 | 690,000 | 0.13 | 159,843 |
| 第6期 自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日 | 200 | 140,800 | 704,000 | 0.13 | 159,843 |
| 第7期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日 | 200 | 204,000 | 1,020,000 | 0.13 | 159,843 |
| 第8期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日 | 200 | 148,800 | 744,000 | 0.13 | 159,843 |
| 第9期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日 | 200 | 125,400 | 627,000 | 0.13 | 159,843 |

| | 期末保有口数 (口) | 期末保有総額 (千円) (注1) | (ご参考) 期末投資口価格 (円) | 総発行済口数 に対する比率 (%) (注2) | (ご参考) 期末総発行済口数 (口) |
|--------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 第10期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日 | 400 | 124,800 | 312,000 | 0.20 | 201,300 |
| 第11期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日 | 400 | 167,200 | 418,000 | 0.20 | 201,300 |
| 第12期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 | 400 | 179,600 | 449,000 | 0.20 | 201,300 |

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(注2) 小数点以下第3位を四捨五入により表示しています。

8. その他

お知らせ

1. 投資主総会

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

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

2. 投資法人役員会

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

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

| | | 前期 (ご参考) (平成21年5月31日) | 当期 (平成21年11月30日) |
|------------------|----|--------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | | |
| 流動資産 | | | |
| 現金及び預金 | | 6,363,932 | 6,833,211 |
| 信託現金及び信託預金 | ※1 | 10,306,511 | 10,684,787 |
| 営業未収入金 | | 136,524 | 135,572 |
| 前払費用 | | 223,238 | 63,604 |
| 繰延税金資産 | | 19 | 18 |
| その他 | | 237 | 456 |
| 流動資産合計 | | 17,030,464 | 17,717,651 |
| 固定資産 | | | |
| 有形固定資産 | | | |
| 建物 | | 8,072,818 | 8,073,178 |
| 減価償却累計額 | | 459,025 | 602,002 |
| 建物 (純額) | | 7,613,793 | 7,471,175 |
| 構築物 | | 98,262 | 98,262 |
| 減価償却累計額 | | 25,899 | 32,603 |
| 構築物 (純額) | | 72,362 | 65,659 |
| 機械及び装置 | | 93,811 | 93,811 |
| 減価償却累計額 | | 5,589 | 8,628 |
| 機械及び装置 (純額) | | 88,222 | 85,182 |
| 土地 | | 14,422,415 | 14,422,418 |
| 建設仮勘定 | | 22 | — |
| 信託建物 | ※1 | 85,556,141 | 85,934,738 |
| 減価償却累計額 | | 10,819,027 | 12,112,133 |
| 信託建物 (純額) | | 74,737,113 | 73,822,604 |
| 信託構築物 | ※1 | 835,536 | 839,498 |
| 減価償却累計額 | | 336,496 | 368,063 |
| 信託構築物 (純額) | | 499,039 | 471,434 |
| 信託機械及び装置 | | 396,418 | 406,471 |
| 減価償却累計額 | | 98,571 | 112,779 |
| 信託機械及び装置 (純額) | | 297,846 | 293,692 |
| 信託工具、器具及び備品 | ※1 | 73,111 | 75,723 |
| 減価償却累計額 | | 26,997 | 32,451 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | | 46,113 | 43,272 |
| 信託土地 | ※1 | 115,630,314 | 115,630,314 |
| 信託建設仮勘定 | | 25,344 | 25,344 |
| 有形固定資産合計 | | 213,432,588 | 212,331,098 |
| 無形固定資産 | | | |
| ソフトウェア | | 5,306 | 4,738 |
| 信託借地権 | | 437,174 | 437,174 |
| 信託その他無形固定資産 | | 1,961 | 1,917 |
| 無形固定資産合計 | | 444,443 | 443,830 |
| 投資その他の資産 | | | |
| 差入敷金及び保証金 | | 10,000 | 10,000 |
| 信託差入敷金及び保証金 | | 20,513 | 20,513 |
| 長期前払費用 | | 296,205 | 228,661 |
| 投資その他の資産合計 | | 326,718 | 259,174 |
| 固定資産合計 | | 214,203,750 | 213,034,104 |
| 資産合計 | | 231,234,215 | 230,751,756 |

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (平成21年5月31日) | 当期 (平成21年11月30日) |
|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 446,116 | 348,990 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | — | 15,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 15,400,000 | 15,400,000 |
| 未払費用 | 398,269 | 411,196 |
| 未払分配金 | 15,506 | 15,451 |
| 未払法人税等 | 904 | 932 |
| 未払消費税等 | 199,113 | 123,007 |
| 前受金 | 106,072 | 103,075 |
| 信託前受金 | 1,108,063 | 1,099,129 |
| 預り金 | 1,844 | 2,270 |
| 信託預り金 | 31,837 | 33,662 |
| 流動負債合計 | 17,707,728 | 32,537,716 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 25,000,000 | 10,000,000 |
| 長期借入金 | 61,400,000 | 61,400,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,438,269 | 1,399,890 |
| 信託預り敷金及び保証金 | ※1 13,694,455 | 13,589,105 |
| 固定負債合計 | 101,532,725 | 86,388,996 |
| 負債合計 | 119,240,453 | 118,926,713 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 108,310,509 | 108,310,509 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 3,683,252 | 3,514,532 |
| 剰余金合計 | 3,683,252 | 3,514,532 |
| 投資主資本合計 | 111,993,762 | 111,825,042 |
| 純資産合計 | ※3 111,993,762 | 111,825,042 |
| 負債純資産合計 | 231,234,215 | 230,751,756 |

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

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

IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| | 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|--------|-----|--------|--------|--------|-----------|--------|--|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2年～55年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2年～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3年～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間 (5年) に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2年～55年 | 構築物 | 2年～45年 | 機械及び装置 | 3年～17年 | 工具、器具及び備品 | 5年～15年 | <p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 (信託財産を含む) 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> |
| 建物 | 2年～55年 | | | | | | | | | |
| 構築物 | 2年～45年 | | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 3年～17年 | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 5年～15年 | | | | | | | | | |
| 2. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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1,976千円です。</p> | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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ありません。</p> | | | | | | | | |
| 3. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> | | | | | | | | |

| | 前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日） | 当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日） |
|--|--|--------------------------------------|
| | ①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。 | (2) 消費税等の処理方法 同左 |

(会計方針の変更に関する注記)

| 前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日） | 当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日） |
|---|--------------------------------------|
| 該当事項はありません。 | 同左 |

(貸借対照表に関する注記)

| | 前期 (ご参考) (平成21年5月31日) | 当期 (平成21年11月30日) |
|---|--|--|
| ※1. 担保に供している 資産及び担保を付し ている債務 | (単位：千円) 担保に供している資産は次のとおり です。 信託現金及び信託 預金 206,782 信託建物 2,720,293 信託構築物 4,208 信託工具、器具 及び備品 2,488 信託土地 2,114,743 合計 5,048,516 担保を付している債務は次のとおり です。 信託預り敷金及び 保証金 1,676,110 合計 1,676,110 | (単位：千円) 担保に供している資産は次のとおり です。 信託現金及び信託 預金 206,907 信託建物 2,661,110 信託構築物 2,312 信託工具、器具 及び備品 2,300 信託土地 2,114,743 合計 4,987,373 担保を付している債務は次のとおり です。 信託預り敷金及び 保証金 1,676,110 合計 1,676,110 |
| 2. コミットメントラ イン契約 | 本投資法人は、取引銀行とコミット メントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメント ライン契約の総額 10,000,000 当期末借入残高 — 当期末未使用枠残高 10,000,000 | 本投資法人は、取引銀行とコミット メントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメント ライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 — 当期末未使用枠残高 15,500,000 |
| ※3. 投資信託及び投資 法人に関する法律第 67条第4項に定める 最低純資産額 | 50,000千円 | 50,000千円 |

(損益計算書に関する注記)

| | 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) |
|------------------|--|---|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 | (単位：千円) | (単位：千円) |
| | A. 不動産賃貸事業収益 | A. 不動産賃貸事業収益 |
| | 賃貸事業収入 | 賃貸事業収入 |
| | 賃料収入 7,295,973 | 賃料収入 7,301,523 |
| | 共益費収入 458,178 | 共益費収入 448,239 |
| | 駐車場収入 176,673 | 駐車場収入 175,819 |
| | その他賃貸収入 (注1) 29,286 | その他賃貸収入 (注1) 29,433 |
| | 賃貸事業収入合計 7,960,112 | 賃貸事業収入合計 7,955,015 |
| | その他賃貸事業収入 | その他賃貸事業収入 |
| | 附加使用料 (注2) 373,218 | 附加使用料 (注2) 389,956 |
| | 賃貸事業一時収入 46,787 | 賃貸事業一時収入 66,992 |
| | その他雑収入 13,783 | その他雑収入 15,300 |
| | その他賃貸事業収入 合計 433,789 | その他賃貸事業収入 合計 472,249 |
| | 不動産賃貸事業収益合計 8,393,901 | 不動産賃貸事業収益合計 8,427,265 |
| | B. 不動産賃貸事業費用 | B. 不動産賃貸事業費用 |
| | 賃貸事業費用 | 賃貸事業費用 |
| | 公租公課 552,551 | 公租公課 679,906 |
| | 外注委託費 403,747 | 外注委託費 409,271 |
| | 水道光熱費 378,072 | 水道光熱費 381,043 |
| | 損害保険料 14,817 | 損害保険料 14,950 |
| | 修繕費 (注3) 79,022 | 修繕費 (注3) 88,722 |
| | 減価償却費 1,489,063 | 減価償却費 1,499,287 |
| | その他賃貸事業費用 85,490 | その他賃貸事業費用 77,285 |
| | 不動産賃貸事業費用合計 3,002,765 | 不動産賃貸事業費用合計 3,150,468 |
| | C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,391,135 | C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,276,797 |
| | (注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 | (注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 |
| | (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 | (注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 |
| | (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。 | (注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| | 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) |
|---------------------|--|---|
| 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 | 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口 | 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口 |

(税効果会計に関する注記)

| | 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) |
|--|--|--|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 | (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 11 地方法人特別税損金不算入額 8 繰延税金資産合計 <u>19</u> (繰延税金資産の純額) 19 | (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 10 地方法人特別税損金不算入額 7 繰延税金資産合計 <u>18</u> (繰延税金資産の純額) 18 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.32 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03 | (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.32 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03 |

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) |
|--|--------------------------------------|
| 該当事項はありません。 | 同左 |

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自平成20年12月1日至平成21年5月31日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容または職業 | 議決権等の所有割合(%) | 役員 の兼任等 | 取引の内容 | 取引金額 (注1) (注2) | 科目 | 期末残高 (注1) (注2) |
|--------|----------------------|-------------|--------------|------------|------------|----------------------|-------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 丸紅コミュニティ株式会社 | 不動産管理業 | - | なし | 不動産の賃貸 | 146,632千円 | 営業未収入金 | 15,318千円 |
| | | | | | | | 信託預り敷金及び保証金 | 47,587千円 |
| | | | | | 外注委託費 | 69,944千円 | 営業未払金 | 11,183千円 |
| | | | | | 工事監理報酬 | 1,172千円 | 営業未払金 | 365千円 |
| | | | | | 水道光熱費 | 1,379千円 | 営業未払金 | 426千円 |
| | | | | | 工事費 | 5,279千円 | 営業未払金 | 4,462千円 |
| 利害関係人等 | 丸紅不動産株式会社 | 不動産業 | - | なし | その他賃貸事業費用 | 6,066千円 | 営業未払金 | 333千円 |
| | | | | | 外注委託費 | 34,422千円 | 営業未払金 | 6,363千円 |
| | | | | | 工事監理報酬 | 4,337千円 | 営業未払金 | 2,415千円 |
| 利害関係人等 | 丸紅セーフネット株式会社 | 保険代理店業 | - | なし | 損害保険料 | 14,520千円 | 長期前払費用 | 16,198千円 |
| | | | | | | | 前払費用 | 149千円 |
| 利害関係人等 | 丸紅プロパティーズ株式会社(注3) | 不動産管理業 | - | なし | 外注委託費 | 62,351千円 | - | - |
| | | | | | 工事監理報酬 | 874千円 | - | - |
| | | | | | その他賃貸事業費用 | 765千円 | - | - |
| 利害関係人等 | 株式会社ダイエー | 小売業 | - | なし | 不動産の賃貸 | 679,999千円 | 信託預り敷金及び保証金 | 880,000千円 |
| | | | | | | | 信託前受金 | 119,000千円 |
| 利害関係人等 | 株式会社マルエツ | 小売業 | - | なし | 不動産の賃貸 | 72,275千円 | 信託預り敷金及び保証金 | 739,000千円 |
| | | | | | | | 信託前受金 | 12,648千円 |
| 利害関係人等 | 株式会社ティップネス | フィットネスクラブ経営 | - | なし | 不動産の賃貸 | 24,326千円 | 信託預り敷金及び保証金 | 48,653千円 |
| | | | | | | | 信託前受金 | 4,257千円 |
| | | | | | その他賃貸事業収入 | 23,922千円 | 営業未収入金 | 4,123千円 |
| 利害関係人等 | 丸紅アセットマネジメント株式会社 | 投資運用業 | - | なし | 不動産売買媒介手数料 | 47,100千円 | - | - |
| 利害関係人等 | 株式会社テレマーケティングジャパン | マーケティング業 | - | なし | 不動産の賃貸 | 17,013千円 | 信託預り敷金及び保証金 | 30,794千円 |
| | | | | | | | 信託前受金 | 2,977千円 |
| 利害関係人等 | 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ | 通信サービス業 | - | なし | その他賃貸事業費用 | 820千円 | 営業未払金 | 143千円 |

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 丸紅プロパティーズ株式会社は、平成21年4月1日付で、丸紅不動産株式会社との間で丸紅不動産株式会社を存続会社として合併しています。上記記載内容については、平成21年3月31日までの丸紅プロパティーズ株式会社との取引内容等について記載しています。

(注4) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容または職業 | 議決権等の所有割合 (%) | 役員の兼任等 | 取引の内容 | 取引金額 (注1) (注2) | 科目 | 期末残高 (注1) (注2) |
|--------|-------------|------------|---------------|--------|------------|----------------------|------|----------------------|
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 信託銀行業 | — | なし | 一般事務委託手数料等 | 68,139千円 | 未払費用 | 36,166千円 |
| | | | | | 信託報酬 | 53,138千円 | — | — |

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

当期（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）

1. 資産運用会社及び利害関係人等

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容または職業 | 議決権等の所有割合 (%) | 役員の兼任等 | 取引の内容 | 取引金額 (注1) (注2) | 科目 | 期末残高 (注1) (注2) |
|--------|-----------------------|-------------|---------------|--------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|
| 利害関係人等 | 丸紅コミュニティ株式会社 | 不動産管理業 | — | なし | 不動産の賃貸 | 143,518千円 | 営業未収入金 | 12,866千円 |
| | | | | | | | 信託預り敷金及び保証金 | 47,587千円 |
| | | | | | 外注委託費 | 68,839千円 | 営業未払金 | 10,867千円 |
| | | | | | 工事監理報酬 | 628千円 | 営業未払金 | 215千円 |
| | | | | | 水道光熱費 | 1,522千円 | 営業未払金 | 493千円 |
| 利害関係人等 | 丸紅不動産株式会社 | 不動産業 | — | なし | その他賃貸事業費用 | 3,821千円 | 営業未払金 | 155千円 |
| | | | | | 外注委託費 | 41,607千円 | 営業未払金 | 5,720千円 |
| | | | | | 工事監理報酬 | 4,425千円 | 営業未払金 | 2,087千円 |
| 利害関係人等 | 丸紅セーフネット株式会社 | 保険代理店業 | — | なし | 損害保険料 | 14,664千円 | 長期前払費用 | 1,667千円 |
| | | | | | | | 前払費用 | 15千円 |
| 利害関係人等 | 株式会社ダイエー | 小売業 | — | なし | 不動産の賃貸 | 679,999千円 | 信託預り敷金及び保証金 | 880,000千円 |
| | | | | | | | 信託前受金 | 119,000千円 |
| 利害関係人等 | 株式会社マルエツ | 小売業 | — | なし | 不動産の賃貸 | 72,275千円 | 外注委託費 | 1,200千円 |
| | | | | | | | | |
| 利害関係人等 | 株式会社マルエツ | 小売業 | — | なし | 不動産の賃貸 | 72,275千円 | 信託預り敷金及び保証金 | 739,000千円 |
| | | | | | | | | |
| 利害関係人等 | 株式会社ティップネス | フィットネスクラブ経営 | — | なし | 不動産の賃貸 | 24,326千円 | 信託預り敷金及び保証金 | 48,653千円 |
| | | | | | | | 信託前受金 | 4,257千円 |
| | | | | | その他賃貸事業収入 | 24,183千円 | 営業未収入金 | 4,158千円 |
| 利害関係人等 | 株式会社テレマーケティングジャパン | マーケティング業 | — | なし | 不動産の賃貸 | 9,065千円 | — | — |
| | | | | | その他賃貸事業収入 | 1,085千円 | — | — |
| 利害関係人等 | 株式会社つながりネットコミュニケーションズ | 通信サービス業 | — | なし | その他賃貸事業費用 | 820千円 | 営業未払金 | 143千円 |

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 資産保管会社

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容または職業 | 議決権等の所有割合 (%) | 役員の兼任等 | 取引の内容 | 取引金額 (注1) (注2) | 科目 | 期末残高 (注1) (注2) |
|--------|-------------|------------|---------------|--------|------------|----------------------|------|----------------------|
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 信託銀行業 | — | なし | 一般事務委託手数料等 | 68,935千円 | 未払費用 | 35,993千円 |
| | | | | | 信託報酬 | 48,397千円 | — | — |

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

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) | |
|---|----------|---|----------|
| 1口当たり純資産額 | 556,352円 | 1口当たり純資産額 | 555,514円 |
| 1口当たり当期純利益 | 18,297円 | 1口当たり当期純利益 | 17,458円 |
| 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | | 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 | |

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) | |
|--|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 当期純利益 (千円) | 3,683,209 | 当期純利益 (千円) | 3,514,466 |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | — | 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | — |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 3,683,209 | 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 3,514,466 |
| 期中平均投資口数 (口) | 201,300 | 期中平均投資口数 (口) | 201,300 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) |
|--|--------------------------------------|
| 該当事項はありません。 | 同左 |

VI. 金銭の分配に係る計算書

| | 前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日） | 当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日） |
|------------------------------|--|--|
| I 当期末処分利益 | 3,683,252,381円 | 3,514,532,850円 |
| II 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額） | 3,683,186,100円 (18,297円) | 3,514,496,700円 (17,459円) |
| III 次期繰越利益 | 66,281円 | 36,150円 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法の改正に伴う、同法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,683,186,100円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,514,496,700円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

| | 前期（ご参考） （自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日） | 当期 （自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日） |
|---------------------|---|--------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 3,684,221 | 3,515,446 |
| 減価償却費 | 1,489,063 | 1,499,287 |
| 受取利息 | △548 | △234 |
| 支払利息及び投資法人債利息 | 781,407 | 818,741 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | 39,745 | 952 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | 236,235 | — |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △188,963 | 181,979 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | 15,133 | 15,213 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △42,121 | △79,461 |
| 未払費用の増減額（△は減少） | △2,556 | 12,874 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | 199,113 | △76,106 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 1,188 | △2,996 |
| 信託前受金の増減額（△は減少） | △1,083 | △8,933 |
| 預り金の増減額（△は減少） | △449 | 426 |
| 信託預り金の増減額（△は減少） | △11,482 | 1,824 |
| 預り敷金及び保証金償却額 | △6,945 | △30,707 |
| 信託預り敷金及び保証金償却額 | △42,285 | △24,832 |
| その他 | 1,952 | 464 |
| 小計 | 6,151,627 | 5,823,938 |
| 利息の受取額 | 302 | 109 |
| 利息の支払額 | △828,550 | △788,704 |
| 法人税等の支払額 | △860 | △950 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 5,322,518 | 5,034,393 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △44,620 | △6,447 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △5,685 | — |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △2,081,684 | △409,086 |
| 預り敷金及び保証金の収入 | 1,057 | 13,473 |
| 預り敷金及び保証金の支出 | △28,048 | △21,144 |
| 信託預り敷金及び保証金の収入 | 74,503 | 32,505 |
| 信託預り敷金及び保証金の支出 | △177,432 | △113,022 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △2,261,910 | △503,721 |
| 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 | 11,100,000 | — |
| 長期借入金の返済による支出 | △9,400,000 | — |
| 分配金の支払額 | △3,356,018 | △3,683,241 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,656,018 | △3,683,241 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 1,404,589 | 847,430 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 15,059,071 | 16,463,661 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 16,463,661 | 17,311,091 |

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。

[重要な会計方針に関する注記] (参考情報)

| | 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) |
|-----------------------|--|--------------------------------------|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | 同左 |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

| | 前期 (ご参考) (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) | 当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) |
|---------------------------------------|---|--|
| 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | (単位：千円) (平成21年5月31日) 現金及び預金 6,363,932 信託現金及び信託預金 10,306,511 使途制限付信託預金 (注) △206,782 <hr/> 現金及び現金同等物 16,463,661 (注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金 | (単位：千円) (平成21年11月30日) 現金及び預金 6,833,211 信託現金及び信託預金 10,684,787 使途制限付信託預金 (注) △206,907 <hr/> 現金及び現金同等物 17,311,091 (注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金 |

第4回投資主総会会場ご案内図

会場 東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号

東京証券会館 8階ホール

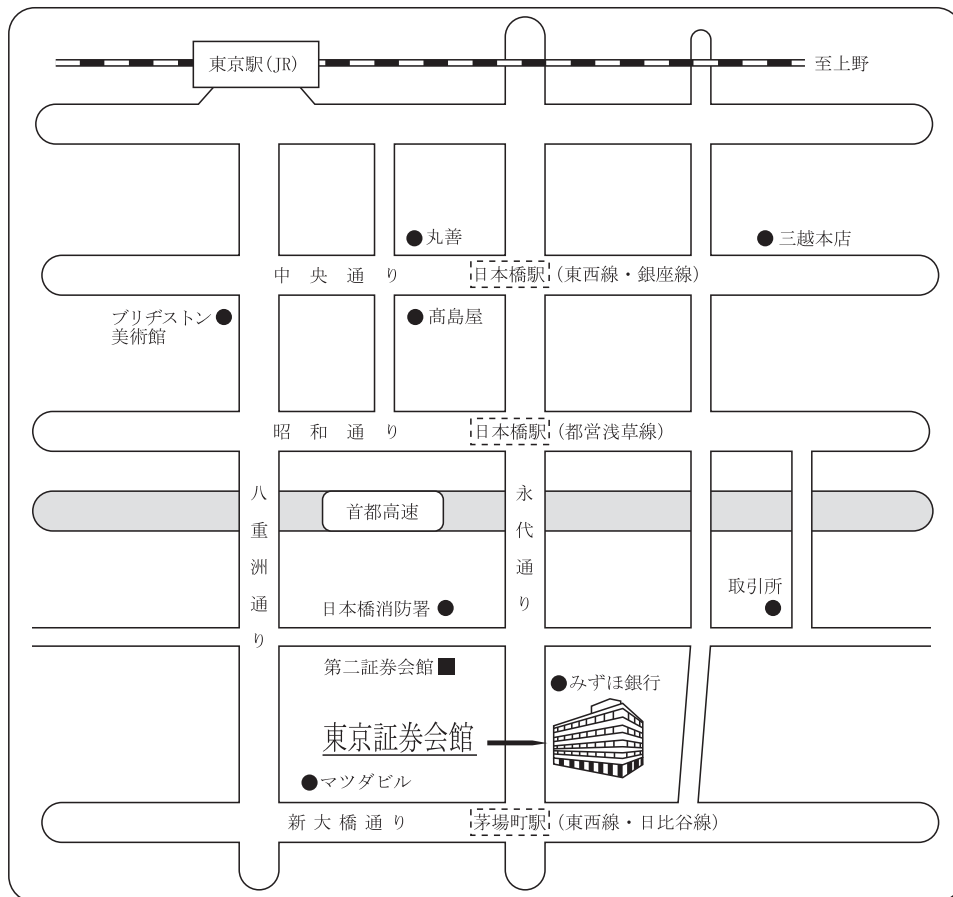
連絡先 03-3667-9210

交通 ○東京メトロ東西線・日比谷線 茅場町駅8番出口直結

○東京メトロ銀座線・東西線、都営浅草線 日本橋駅

D2出口 徒歩5分

○JR東京駅 八重洲北口 徒歩10分



※当日は会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願いいたします。