

平成 22 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 1 月 27 日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8960 URL <http://www.united-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 田中康裕
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役会長兼社長 阿部 久三
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3189
 有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 2 月 25 日
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 2 月 21 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 22 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年11月期	8,409	(0.3)	4,249	(△1.9)	3,256	(△6.5)	3,255	(△6.5)
22年5月期	8,384	(△0.5)	4,333	(△0.0)	3,482	(△0.9)	3,481	(△0.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年11月期	16,172	2.9	1.4	38.7
22年5月期	17,294	3.1	1.5	41.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	円	%	%
22年11月期	16,173	3,255	0	0	100.0	2.9
22年5月期	17,294	3,481	0	0	100.0	3.1

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年11月期	230,778	111,566	48.3	554,228
22年5月期	231,043	111,791	48.4	555,349

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年11月期	4,989	△893	△3,534	13,724
22年5月期	4,532	△5,165	△3,514	13,163

2. 平成 23 年 5 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益 (注)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	14,880 (77.0)	6,562 (54.4)	3,992 (22.6)	16,233 (398.7)	2,750	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 11,185 円

(注) 通期の「当期純利益」は合併に伴う負ののれんの発生益を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 有 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(注) 詳細については、20 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む)	平成 22 年 11 月期	201,300 口
	平成 22 年 5 月期	201,300 口
② 期末自己投資口数	平成 22 年 11 月期	0 口
	平成 22 年 5 月期	0 口

(3) 金額及び比率の端数処理

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

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記 12 ページ記載の「平成 23 年 5 月期 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日) 運用状況予想の前提条件」をご参照ください。
- ・本投資法人は、平成 22 年 11 月 30 日を分割の基準日とし平成 22 年 12 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 6 口の割合による投資口の分割を行いました。そのため、前記 1 ページ記載の「2. 平成 23 年 5 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日)」については、かかる投資口分割後の発行済投資口数により算出しています。投資口の分割の詳細については、後記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 2. 合併に伴う投資口の分割」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

本投資法人は、平成 22 年 12 月 1 日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました（後記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況② 次期の見通し（ハ）運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 1. 日本コマーシャル投資法人との合併」参照）。

本合併に伴い、本投資法人は、①本投資法人と NCI との「特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書」（平成 22 年 10 月 27 日付）に基づき、NCI 及び三菱 UFJ 信託銀行株式会社間の特別口座の管理に関する契約（平成 20 年 12 月 12 日付）（その後の変更を含む。）上の NCI の地位を承継し、また②NCI 及び株式会社みずほコーポレート銀行間の平成 19 年 4 月 6 日付日本コマーシャル投資法人第 2 回無担保投資法人債財務及び発行・支払代理契約（その後の変更を含む。）上の NCI の地位を承継しています。

また、本投資法人は、平成 22 年 12 月 17 日付で、第 4 回無担保投資法人債（以下「第 4 回債」といいます。）を発行しました（後記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況② 次期の見通し（ハ）運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 3. 投資法人債の発行」参照）。当該発行に伴い、第 4 回債に係る管理委託契約及び事務委託契約を投資法人債管理者と締結しています。

なお、本投資法人発行の第 1 回無担保投資法人債（発行日：平成 17 年 7 月 12 日）（以下「第 1 回債」といいます。）については、平成 22 年 7 月 12 日付で全額償還済であり、第 1 回債に係る投資法人債管理者及び元利金支払事務取扱者への委託業務は同日付をもって終了しました。

本投資法人の仕組みの詳細については、後記 42 ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 22 年 8 月 27 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分平方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」（注）を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資法人（REIT）として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成 16 年 5 月期の第 1 期より第 13 期（平成 22 年 5 月期）まで 13 回の利益分配を行ってまいりました。また、第 14 期（平成 22 年 11 月期）においても、1 口当たり 16,173 円の利益分配をいたします。

（注）「用途」：商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他

「投資地域」：首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

また、本投資法人と NCI との間で締結した NCI を吸収合併消滅法人とする平成 22 年 5 月 10 日付合併契約に基づき、平成 22 年 12 月 1 日をもって本合併が成立いたしました（後記「② 次期の見通し（ハ）運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 1. 日本コマーシャル投資法人との合併」参照）。

(ロ) 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、世界的に急激な景気の悪化を招きましたが、各国政府による積極的な景気回復策、金融支援策等の結果、景気の二番底懸念もほぼ払拭され、緩やかではありますが、景気は着実に回復傾向にあると思われれます。しかしながら、一部欧州諸国の財政危機問題はまだ解決に向け動き出したばかりであり、また欧米諸国及び日本の経済動向についても自立的な経済回復状況にはないことから、世界経済についてはまだまだ楽観視出来ない状況にあります。わが国においても、物価の下落（デフレ）は一段落した感はあり、多くの企業において業績の回復傾向が見られるものの、これは徹底したコスト削減効果や中国等の新興国経済の活況によるものであり、依然として内需の本格的な回復には至っておりません。更には、急激な為替変動や諸外国との外交問題等、経済動向に大きな影響を及ぼすと思われる不安要因も多々あり、引き続き厳しい経済環境下にあるものと認識しております。また、個人に目を転じますと、業績の好転が直ちに給与所得の増加に繋がる状況ではなく、一部高額消費の回復等も見受けられますが、景気の先行きも不透明なことから、個人消費についても芳しい状況にあるとは言えません。日本銀行の金融緩和政策に基づく株価の下支え効果や、エコポイントの導入等、政府も一連の経済政策を打ち出しており、一定の効果は表れておりますが、本格的な景気回復局面とは言い難い状況かと思われれます。

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、一般事業会社や J-REIT 等多数のプレイヤーによる不動産取引が見受けられるようになってまいりました。市場に流通する物件が少ないことから、売買事例もあまり多くはありませんが、回復の兆しは見受けられます。

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

オフィスビルに関しては、企業業績の底打ち・回復は見受けられるものの、オフィスの拡張・拡大という設備投資を積極的に行うまでの状況にはなく、また新築の大型ビルが多数供給されていることから、結果として空室率は全般的に高止まりしています。さらには、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おります。また地方のオフィス市場においては、景気回復力の弱さ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は深刻な状況にあります。

ホテルに関しては、昨年最悪期を脱し、全般的には客室稼働率や ADR（平均客室販売単価）の改善が見られ、更には新規出店を続ける好調なホテルチェーン等も見受けられますが、依然として楽観視出来る状況にないものと思われれます。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の再開に伴い、一部賃貸マンションの供給も再開されつつありますが、個人の生活の根源となる「住居」への需要は一定にあることから、賃貸住居への入居需要は依然として堅調であり、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ほぼ横ばいとなっています。しかしながら、長引く景気低迷によって給与所得者の家賃負担能力は低下しており、特に高額な賃料の賃貸マンションに関しては賃料水準及び稼働率は比較的低下したままの状態が続いております。

こうした厳しい経済環境下ではありますが、本投資法人は当期においても保有物件のより有効な運用に引き続き注力し、比較的安定した稼働率を確保しました。また、物件の取得については、厳選投資方針に徹しながらも、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。）の積極的な取得活動により、本投資法人のポートフォリオの向上に資すると思われる、本投資法人が既に一部保有する物件（新宿ワシントンホテル本館）につき追加取得（取得価格 40 百万円）を行いました。

この結果、平成 22 年 11 月 30 日現在において、本投資法人が保有する物件は、商業施設 13 件、オフィスビル 8 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 50 件（取得価格の総額 219,966 百万円）であり、また、総賃貸可能面積も 532,869.54 m²（161,193.03 坪）から

532,955.43 m²(161,219.01 坪)となり、テナント総数は期初の172から171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、比較的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98.7%の間で推移し、当期末現在(平成22年11月30日)では98.5%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。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、償還期限が到来した第1回債の償還資金の調達のため、第3回無担保投資法人債(以下「第3回債」といいます。)の発行(10,000百万円)及び資金の借入れ(5,000百万円)を行いました。

この結果、平成22年11月30日現在の借入金残高は総額81,800百万円(前期末比5,000百万円増)、うち短期借入金はなく(前期末比増減なし)、1年内返済予定の長期借入金は21,100百万円(前期末比8,700百万円増)、長期借入金は60,700百万円(前期末比3,700百万円減)、また投資法人債発行残高は20,000百万円(前期末比5,000百万円減)であり、1年内償還予定の投資法人債はありません(前期末比15,000百万円減)。

また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2本(借入極度額13,500百万円及び2,000百万円)の期間満了に伴い、平成22年6月25日付で、それぞれ同額でコミットメントラインを再度設定しました。

なお、平成22年12月1日現在の本投資法人の発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+ (注1)
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付：Baa1 (注2)

(注1) 株式会社格付投資情報センターによる上記格付の方向性は、「ネガティブ」とされています。

(注2) ムーディーズ・ジャパン株式会社による上記格付は、「引き下げ方向での見直し」とされています。

(ニ) 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8,409百万円(前期比0.3%増)、不動産賃貸事業利益5,133百万円(前期比1.3%減)、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は4,249百万円(前期比1.9%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3,256百万円(前期比6.5%減)、当期純利益は3,255百万円(前期比6.5%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16,173円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 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、一部欧州諸国の財政危機問題は根本的な解決に至っていないなど、依然として全世界的に景気の先行きについては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、企業業績の回復や一部個人消費の持ち直し等も見受けられますが、まだ景気回復は力強さを欠き、急激な為替変動や外交問題の経済への波及等、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、回復の兆しは見られるものの、当面は注視を要するものと思われれます。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化等に明確な改善の兆しは見られず、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下、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、金融機関との良好な関係の維持、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。

(ロ) 日本コマーシャル投資法人との合併について

本投資法人は、平成 22 年 12 月 1 日を合併効力発生日として NCI と合併いたしました。(詳細については、後記「(ハ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 1. 日本コマーシャル投資法人との合併」をご参照ください)。

本投資法人は、今後もメインスポンサーである丸紅株式会社のサポートを最大限に活用し、引き続き投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すとの投資方針に則り、本投資法人の基本理念である「中長期にわたる安定的な収益の確保を通じた投資主利益の最大化」を目指してまいります。

(ハ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、本合併により NCI の物件（37 物件／本投資法人の受入価格約 1,688 億円（注 1）。本合併により NCI から承継した上記 37 物件を以下「旧 NCI 物件」といいます。）を承継した結果、ポートフォリオの総額（取得価格ベース）は約 3,888 億円（注 2）（87 物件）となり、資産規模において J-REIT 市場全体でも上位を占め、総合型 REIT としては業界でも最大級の規模となりました（後記「③ 参考情報 1. 本合併により承継した旧 NCI 物件の概要」参照）。また、こうした資産規模の拡大に伴い、本投資法人の認知度やブランド力の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展によるリスク分散及び収益安定性の向上、業務の効率化やコスト削減・シナジー効果等を期待することが可能となります。

なお、本投資法人は、引き続き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、本資産運用会社の株主及び株主の関連会社等のスポンサー関連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も配慮し、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。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオの入替も実施していく予定です。

（注 1）平成 22 年 11 月末時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

（注 2）本合併により承継する旧 NCI 物件につき、上記（注 1）記載の想定受入価格で承継するとの前提で試算した数値です。

(ニ) 管理運営（内部成長）について

旧 NCI 物件については収益性の向上が課題でしたが、本投資法人が旧 NCI 物件を時価で承継したことにより、その収益性は大きく改善いたしました。今後、本投資法人は、本合併に伴うシナジー効果を最大限に発揮し、継続して内部成長に努めてまいります。

また、これまでの本投資法人の管理運営方針の継続、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、建物管理及びサービスの質の向上等による、テナントとの信頼関係を強化していくとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による、稼働率や賃料水準の維持、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

(ホ) 財務戦略について

本投資法人は LTV（注）の上限は 60%を目途とし、実務上の運用にあたっては、より保守的に 50%を LTV の水準の目安とした運用を行ってまいりました。

しかしながら、本合併において、本投資法人の有利子負債総額を超える NCI の有利子負債約 134,162 百万円（平成 22 年 11 月 30 日時点。投資法人債を含む。）を承継したことや、旧 NCI 物件を時価で承継したこと等により、LTV が過去の水準に比べて相対的に上昇しています。今後の物件売却代金による有利子負債の弁済や公募増資を通じた自己資本の増強等を通じて、早期に適切な水準まで LTV を引き下げ、財務体質の強化を図ってまいります。

なお、各金融機関の支援により、NCI より承継した当該有利子負債に付されていた担保

設定につきましては、本合併の効力発生日である平成 22 年 12 月 1 日をもって全て解除され無担保化されています。

今後は、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すとともに、リファイナンス・リスクの低減や、金融コストの削減にも努めてまいります。

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

(ハ) 運用状況の見通し

A. 決算後に生じた重要な事実

1. 日本コマーシャル投資法人との合併

本投資法人は、日本コマーシャル投資法人（解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。）との間で、平成 22 年 12 月 1 日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。

a. 合併の目的

本投資法人と NCI は、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った結果、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効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成 22 年 4 月 22 日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年 5 月 10 日付で合併契約を締結しました。

b. 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCI は本合併により解散しました。

c. 合併比率

NCI の投資口 1 口につき、本投資法人の投資口 1 口を割当交付しました。なお、本投資法人は、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口 1 口を 6 口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6 となります。

d. 合併交付金

合併効力発生日の前日の NCI の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求した NCI の投資主を除きます。）に対して、合併効力発生日の前日に終了する NCI の営業期間に係る NCI の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（NCI の平成 22 年 9 月 1 日から平成 22 年 11 月 30 日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額）を支払うこととし、平成 23 年 2 月に支払い予定です。

e. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0 円

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上記出資総額を減じて得た額

f. NCI の直前期（平成 22 年 8 月期：平成 22 年 3 月 1 日から平成 22 年 8 月 31 日まで）の概要

事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	7,283 百万円
当期純利益	1,021 百万円
資産合計	265,673 百万円
負債合計	147,977 百万円
純資産合計	117,695 百万円

2. 合併に伴う投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき6口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。

（注）合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、NCIの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口の割合を割当交付しています。

a. 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6となります。しかしながら、かかる合併比率では、NCI投資口1口に対して、本投資法人投資口1/6口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるNCIの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後もNCIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。

b. 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、6口の割合をもって分割しました。

c. 投資口分割等により増加した投資口数

① 本合併前の本投資法人発行済投資口数	：	201,300口
② 本投資口分割により増加した投資口数	：	1,006,500口
③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数	：	1,207,800口
④ 本合併に伴うNCI投資主に対する割当交付投資口数（注）	：	243,519口
⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数	：	1,451,319口

（注）NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCI投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）

1口当たり純資産額 92,558円

1口当たり当期純利益 2,882円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

1口当たり純資産額 92,371円

1口当たり当期純利益 2,695円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

3. 投資法人債の発行

本投資法人は、平成20年2月18日に借入れたタームローン20（返済日：平成22年12月20日）の元本返済資金等調達のため、平成22年11月25日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年12月17日に投資法人債を発行し、150億円の払込みが完了しました。当該投資法人債の概要は、以下のとおりです。

第 4 回無担保投資法人債

名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第 4 回無担保投資法人債
(投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 15,000 百万円

払込金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円

償還金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円

利率 : 年 1.38%

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

払込期日 : 平成 22 年 12 月 17 日

償還方法・償還期限 : 平成 25 年 12 月 17 日に本投資法人債の総額を償還する。
*本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

利払期日 : 毎年 6 月 17 日及び 12 月 17 日

資金使途 : タームローン 20 の返済資金の全部及びその後返済期日を迎える本投資法人の借入金の返済資金の一部に充当予定。

B. 第 15 期 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日) の運用状況の見通し
第 15 期 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日) の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。第 15 期の運用状況の見通しの前提条件については、後記 12 ページ記載の「平成 23 年 5 月期 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日) 運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益 14,880 百万円
営業利益 6,562 百万円
経常利益 3,992 百万円
当期純利益 16,233 百万円 (注 1)
1 口当たり分配金 2,750 円
1 口当たり利益超過分配金 0 円

(注 1) 「当期純利益」は合併に伴う負ののれんの発生益を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

(注 2) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

③ 参考情報

1. 本合併により承継した旧 NCI 物件の概要

本合併に伴い NCI から承継した旧 NCI 物件の概要は以下のとおりです。

物件番号	用途	物件名称	想定受入価格 (注 1) (百万円)	
A15	商業 施設	心齋橋 OPA 本館	22,800	
A16		心齋橋 OPA きれい館	2,770	
A17		パシフィック天神 (注 2)	1,581	
A18		アルポーレ天神	826	
A19		アルポーレ神宮前	1,580	
A20		アルポーレ仙台	2,590	
A21		モラージュ柏	7,040	
A22		ベルファ宇治	511	
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	
A24		ニトリ横浜狩場インター店	2,500	
B10		オフィス ビル	日立ハイテクビルディング	14,800
B11			パシフィックマークス新宿パークサイド	12,100

物件番号	用途	物件名称	想定受入価格 (注 1) (百万円)
B12	オフィスビル	パシフィックマークス築地	6,860
B13		パシフィックマークス月島	6,080
B14		パシフィックマークス横浜イースト	7,050
B15		パシフィックマークス新浦安	3,920
B16		大森シティビル	4,120
B17		赤坂氷川ビル	3,290
B18		パシフィックマークス渋谷公園通	2,570
B19		パシフィックマークス日本橋富沢町	1,890
B20		パシフィックマークス赤坂見附	2,210
B21		横浜相生町ビル	1,060
B22		パシフィックマークス新横浜	1,710
B23		パシフィックマークス新川	2,790
B24		パシフィックマークス目白	1,160
B25		パシフィックマークス川崎	9,890
B26		藤和浜松町ビル	5,850
B27		リーラヒジリザカ	2,750
B28		パシフィックマークス青葉台	1,620
B29		大塚 HT ビル	1,160
B30		パシフィックマークス新宿サウスゲート	2,460
B31		パシフィックマークス西梅田	6,860
B32		パシフィックマークス肥後橋	4,570
B33		名古屋錦シティビル	2,670
B34		パシフィックマークス江坂	9,590
B35		パシフィックマークス札幌北一条	1,790
B36	新札幌センタービル	987	
		合計	168,845

(注 1) 平成 22 年 11 月末時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

(注 2) 平成 23 年 1 月 14 日付で売却済です。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、第14期の決算日後、以下のとおり資産を譲渡しました。

＜パシフィック天神＞

(譲渡の概要)

譲渡資産 : 不動産を信託する信託の受益権
 譲渡価格 : 1,581百万円
 帳簿価格 : 1,581百万円 (注)
 譲渡価格と帳簿価格の差額 : 0百万円 (注)
 譲渡日 : 平成23年 1 月 14 日

(譲渡資産の概要)

所在地 (住居表示) : 福岡県福岡市中央区天神二丁目 4 番 11 号
 用途 : 店舗
 面積 : 土地 1,111.43m²
 建物 5,065.54m²
 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造スレート葺
 地下 1 階付 7 階建

(注) 帳簿価格は予定額であり、今後変動する可能性があります。また、帳簿価格と譲渡価格の差額についても、同様の理由から変動する可能性があります。

3. 本合併後の本投資法人の投資主資本等

本合併後の本投資法人の投資主資本等（平成 22 年 12 月 1 日時点）

投資主資本	
出資総額	108,310,509,822 円（注 1）
出資剰余金	23,548,287,300 円（注 1）
本投資法人の発行可能投資口総口数	10,000,000 口（注 2）
発行済投資口総数	1,451,319 口

（注 1）本合併による出資総額の増減はありません。出資剰余金は、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。）第 22 条第 1 項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額として試算しています。なお、出資剰余金の額は未確定であり、今後変動する可能性があります。

（注 2）平成 22 年 6 月 29 日開催の本投資法人第 5 回投資主総会の決議に基づき、発行可能投資口総口数については、合併効力発生日をもって 200 万口から 1,000 万口へと変更されました。

4. 既存借入金の返済

第 4 回債の発行による調達資金により、以下の借入金を平成 22 年 12 月 20 日付で返済いたしました。

タームローン 20

借入先 : 住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行
 借入金額 : 12,400 百万円
 利率 : 1.20861%
 借入実行日 : 平成 20 年 2 月 18 日
 返済方法 : 元本返済期日に未払元本一括弁済する。
 返済期日 : 平成 22 年 12 月 20 日
 摘要 : 無担保・無保証・固定金利

平成 23 年 5 月期 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日) 運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたり、平成 22 年 11 月 30 日現在で本投資法人が保有する 50 物件に、本合併により NCI 保有 37 物件 (平成 22 年 11 月 30 日時点) を平成 22 年 12 月 1 日時点で UUR が承継し (合計 87 物件)、その後平成 23 年 1 月 14 日付で「パシフィック天神」(旧 NCI 物件中の 1 物件) を売却し (合計 86 物件)、それ以後、第 15 期末 (平成 23 年 5 月 31 日) まで保有物件の異動 (新規物件の取得又は既存物件の売却等) がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年 12 月 1 日時点の 1,451,319 口 (投資口分割後) を前提としています。投資口分割の詳細は、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 2. 合併に伴う投資口の分割」をご参照ください。 第 15 期末 (平成 23 年 5 月 31 日) まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、既存物件において本日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 なお、営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、既存物件においては過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 第 15 期における営業費用については、水道光熱費 (約 882 百万円) 及びその他費用等の増加を見込んでいます。 第 15 期営業期間の外注委託費については、約 1,033 百万円を見込んでいます。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。また、第 15 期営業期間の公租公課 (固定資産税及び都市計画税等) については、約 1,223 百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第 15 期の減価償却費については、約 2,860 百万円を見込んでいます。なお、合併時点における旧 NCI 物件の帳簿価格は、現時点で未確定であるため、変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 15 期営業期間における、有利子負債等に係る支払利息 (融資関連手数料等含む) に関しては、約 2,447 百万円を見込んでいます。 第 15 期営業期間である平成 22 年 12 月 17 日に発行した投資法人債 (詳細は、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 3. 投資法人債の発行」をご参照ください。) の発行等に係る費用として約 100 百万円を見込んでおり、本投資法人債発行費用については第 15 期営業期間で一括償却することとしています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 第 15 期営業期間中の平成 22 年 12 月に、投資法人債の発行及び既存借入金の返済がありました。詳細は、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 3. 投資法人債の発行」及び「③ 参考情報 4. 既存借入金の返済」をご参照ください。第 15 期営業期間において、本件以外の既存借入金の借換 (リファイナンス) 等はありません。 平成 23 年 1 月 27 日現在、185,162 百万円の借入金残高、及び 52,000 百万円の投資法人債発行残高があります。
特別利益 (負ののれん)	<ul style="list-style-type: none"> 本合併により負ののれんの発生を見込んでいますが、本合併は平成 20 年 12 月 26 日改正「企業結合に関する会計基準」(以下「企業結合会計基準」といいます。) における取得に該当することを前提としており、負ののれんを特別利益として計上し、その全額を次期に繰り越すことを想定しています。 負ののれんとして計上される金額は 12,241 百万円と試算しています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金 (1 口当たり分配金) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 当期未処分利益から負ののれんとして計上される金額を除いた金額のうち、1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額を分配することを前提としています。具体的には、当期純利益 16,233 百万円から負ののれん 12,241 百万円を控除した総額 3,992 百万円を分配 (1 口当たり分配金 2,750 円) することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む

	種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年5月31日)	当期 (平成22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,952,414	2,879,966
信託現金及び信託預金	10,417,823	11,051,491
営業未収入金	117,428	132,042
未収消費税等	5,533	-
前払費用	241,533	65,485
繰延税金資産	19	18
その他	442	182,328
流動資産合計	13,735,196	14,311,332
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,074,831	8,091,269
減価償却累計額	744,990	888,133
建物(純額)	7,329,841	7,203,136
構築物	98,262	99,226
減価償却累計額	39,307	45,263
構築物(純額)	58,955	53,963
機械及び装置	93,811	93,811
減価償却累計額	11,668	14,707
機械及び装置(純額)	82,143	79,103
工具、器具及び備品	-	1,511
減価償却累計額	-	27
工具、器具及び備品(純額)	-	1,483
土地	14,422,418	14,422,418
信託建物	88,195,732	89,103,803
減価償却累計額	13,432,026	14,753,693
信託建物(純額)	74,763,706	74,350,110
信託構築物	873,101	879,482
減価償却累計額	396,362	424,023
信託構築物(純額)	476,739	455,459
信託機械及び装置	423,645	458,403
減価償却累計額	129,297	146,625
信託機械及び装置(純額)	294,348	311,777
信託工具、器具及び備品	79,871	87,498
減価償却累計額	38,080	43,878
信託工具、器具及び備品(純額)	41,790	43,619
信託土地	118,516,106	118,554,640
信託建設仮勘定	425,061	26,665
有形固定資産合計	216,411,112	215,502,377
無形固定資産		
ソフトウェア	4,169	3,601
信託借地権	437,174	437,174
信託その他無形固定資産	1,874	1,830
無形固定資産合計	443,218	442,606
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	20,651	20,651
長期前払費用	423,256	491,769
投資その他の資産合計	453,908	522,421
固定資産合計	217,308,238	216,467,405
資産合計	231,043,434	230,778,737

(単位：千円)

	前期 (平成22年5月31日)	当期 (平成22年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	784,730	641,292
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	12,400,000	21,100,000
未払費用	379,668	445,488
未払分配金	15,657	15,101
未払法人税等	974	872
未払消費税等	-	101,086
前受金	105,739	102,059
信託前受金	1,122,686	1,105,089
預り金	1,926	2,291
信託預り金	30,548	32,663
流動負債合計	29,841,933	23,545,944
固定負債		
投資法人債	10,000,000	20,000,000
長期借入金	64,400,000	60,700,000
預り敷金及び保証金	1,358,734	1,342,543
信託預り敷金及び保証金	13,650,917	13,624,069
固定負債合計	89,409,652	95,666,613
負債合計	119,251,586	119,212,558
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	108,310,509
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,481,339	3,255,669
剰余金合計	3,481,339	3,255,669
投資主資本合計	111,791,848	111,566,178
純資産合計	111,791,848	111,566,178
負債純資産合計	231,043,434	230,778,737

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	7,998,273	7,938,420
その他貸貸事業収入	※1	385,885	470,712
営業収益合計		8,384,159	8,409,133
営業費用			
貸貸事業費用	※1	3,183,835	3,276,047
資産運用報酬		656,628	659,808
資産保管手数料		9,922	9,931
一般事務委託手数料		37,112	34,040
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		152,820	169,840
営業費用合計		4,050,520	4,159,868
営業利益		4,333,638	4,249,264
営業外収益			
受取利息		190	575
保険金収入		2,860	1,203
受取損害賠償金		2,720	4,852
その他		746	1,285
営業外収益合計		6,517	7,917
営業外費用			
支払利息		694,556	758,415
投資法人債利息		153,578	179,111
投資法人債発行費		-	52,714
その他		9,708	10,338
営業外費用合計		857,843	1,000,581
経常利益		3,482,312	3,256,600
税引前当期純利益		3,482,312	3,256,600
法人税、住民税及び事業税		1,011	987
法人税等調整額		△1	1
法人税等合計		1,009	988
当期純利益		3,481,302	3,255,612
前期繰越利益		36	56
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,481,339	3,255,669

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	3,514,532	3,481,339
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	3,481,339	3,255,669
剰余金合計		
前期末残高	3,514,532	3,481,339
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	3,481,339	3,255,669
投資主資本合計		
前期末残高	111,825,042	111,791,848
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	111,791,848	111,566,178
純資産合計		
前期末残高	111,825,042	111,791,848
当期変動額		
剰余金の分配	△3,514,496	△3,481,282
当期純利益	3,481,302	3,255,612
当期変動額合計	△33,193	△225,669
当期末残高	111,791,848	111,566,178

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	当期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日
I. 当期末処分利益	3,481,339,050 円	3,255,669,156 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,481,282,200 円 (17,294 円)	3,255,624,900 円 (16,173 円)
III. 次期繰越利益	56,850 円	44,256 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 35 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90% に相当する金額を超えるものとしていきます。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 3,481,282,200 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きます。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 3,255,624,900 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第 35 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22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	3,482,312	3,256,600
減価償却費	1,525,516	1,529,127
受取利息	△190	△575
支払利息及び投資法人債利息	848,134	937,527
投資法人債発行費	-	52,714
営業未収入金の増減額 (△は増加)	18,143	△14,614
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△5,533	5,533
前払費用の増減額 (△は増加)	△196,869	199,169
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△41,165	△21,491
営業未払金の増減額 (△は減少)	63,088	109,462
未払費用の増減額 (△は減少)	△41,566	9,344
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△123,007	101,086
前受金の増減額 (△は減少)	2,664	△3,680
信託前受金の増減額 (△は減少)	23,557	△17,597
預り金の増減額 (△は減少)	△343	364
信託預り金の増減額 (△は減少)	△3,113	2,114
預り敷金及び保証金償却額	△36,003	△34,190
信託預り敷金及び保証金償却額	△17,874	△16,542
その他	8,109	△153,301
小計	5,505,858	5,941,053
利息の受取額	108	533
利息の支払額	△972,584	△951,194
法人税等の支払額	△969	△1,088
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,532,412	4,989,303
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	△1,653	△3,234
信託有形固定資産の取得による支出	△5,238,707	△898,031
信託差入敷金及び保証金の支出	△138	-
預り敷金及び保証金の収入	500	18,215
預り敷金及び保証金の支出	△5,652	△216
信託預り敷金及び保証金の収入	524,909	93,719
信託預り敷金及び保証金の支出	△445,222	△104,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,165,965	△893,572
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	15,400,000	5,000,000
長期借入金の返済による支出	△15,400,000	-
投資法人債の発行による収入	-	9,947,285
投資法人債の償還による支出	-	△15,000,000
分配金の支払額	△3,514,291	△3,481,838
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,514,291	△3,534,553
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,147,843	561,177
現金及び現金同等物の期首残高	17,311,091	13,163,248
現金及び現金同等物の期末残高	13,163,248	13,724,425

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書(平成22年8月27日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 会計方針の変更

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
該当事項はありません。	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

貸借対照表、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、資産除去債務、関連当事者との取引、税効果会計及び退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。 なお、前期における「保険金収入」の金額は12千円です。	該当事項はありません。

(損益計算書に関する注記)

	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22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	7,322,502	賃料収入	7,259,748
共益費収入	465,293	共益費収入	468,571
駐車場収入	181,594	駐車場収入	182,705
その他賃貸収入(注1)	28,883	その他賃貸収入(注1)	27,395
賃貸事業収入合計	7,998,273	賃貸事業収入合計	7,938,420
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)	346,484	附加使用料(注2)	414,348
賃貸事業一時収入	24,275	賃貸事業一時収入	39,454
その他雑収入	15,125	その他雑収入	16,909
その他賃貸事業収入合計	385,885	その他賃貸事業収入合計	470,712
不動産賃貸事業収益合計	8,384,159	不動産賃貸事業収益合計	8,409,133
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	679,057	公租公課	698,710
外注委託費	414,403	外注委託費	425,003
水道光熱費	338,196	水道光熱費	404,458

損害保険料	9,433	損害保険料	8,783
修繕費(注3)	123,128	修繕費(注3)	102,644
減価償却費	1,525,516	減価償却費	1,529,127
その他賃貸事業費用	94,101	その他賃貸事業費用	107,318
不動産賃貸事業費用合計	3,183,835	不動産賃貸事業費用合計	3,276,047
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,200,323	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	5,133,085
(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 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)		当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)		
<p>本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年5月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p>		<p>本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年11月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p>		
(単位:千円)		(単位:千円)		
用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
	前期末残高(平成21年11月30日現在)	当期増減額(注2)	当期末残高(平成22年5月31日現在)	(平成22年5月31日現在)
商業施設	75,657,664	△304,129	75,353,534	71,700,000
オフィスビル	61,081,161	4,611,578	65,692,740	82,720,000
ホテル	41,175,935	59,283	41,235,219	31,620,000
住居	32,512,946	△251,295	32,261,651	31,356,000
その他	1,903,390	△35,424	1,867,965	1,840,000
合計	212,331,098	4,080,013	216,411,112	219,236,000
<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 「当期増減額」のうち、主な増加額はフォーシーズンビルの取得(4,390,853千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,525,472千円)によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照下さい。</p>		<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 「当期増減額」のうち、主な減少額は減価償却費(1,529,127千円)によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照下さい。</p>		
(追加情報)				
<p>当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。</p>				

(セグメント情報等に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)						
—	<p>1. セグメント情報 本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域毎の情報</p> <p>① 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客毎の情報</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">顧客の名称 又は氏名</th> <th style="text-align: center;">営業収益</th> <th style="text-align: center;">関連する セグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">株式会社東芝</td> <td style="text-align: center;">968,883</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しています。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。</p>	顧客の名称 又は氏名	営業収益	関連する セグメント名	株式会社東芝	968,883	不動産賃貸事業
顧客の名称 又は氏名	営業収益	関連する セグメント名					
株式会社東芝	968,883	不動産賃貸事業					

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
1口当たり純資産額 555,349円	1口当たり純資産額 554,228円
1口当たり当期純利益 17,294円	1口当たり当期純利益 16,172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口当たりの当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
当期純利益(千円) 3,481,302	当期純利益(千円) 3,255,612
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) 3,481,302	普通投資口に係る当期純利益(千円) 3,255,612
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 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
<p>投資法人債の発行 本投資法人は、平成17年7月12日に発行いたしました第1回無担保投資法人債(償還日：平成22年7月12日)の償還資金の</p>	<p>1. 日本コマーシャル投資法人との合併 本投資法人は、日本コマーシャル投資法人(解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。)との間で、平成22年12月</p>

<p>調達のため、平成 22 年 6 月 7 日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成 22 年 6 月 17 日に投資法人債を発行し、100 億円の払込が完了しました。投資法人債の発行の概要は、以下のとおりです。</p> <p>第 3 回無担保投資法人債</p> <p>名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人第 3 回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)</p> <p>発行総額 : 10,000 百万円</p> <p>払込金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円</p> <p>償還金額 : 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円</p> <p>利率 : 年 1.55%</p> <p>担保・保証 : 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。</p> <p>払込期日 : 平成 22 年 6 月 17 日</p> <p>償還方法・償還期限 : 平成 25 年 6 月 17 日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。</p> <p>利払期日 : 毎年 6 月 17 日及び 12 月 17 日</p> <p>資金使途 : 第 1 回債 (15,000 百万円) の償還資金の一部に充当。</p>	<p>1 日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。</p> <p>a. 合併の目的 本投資法人と NCI は、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った結果、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効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成 22 年 4 月 22 日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年 5 月 10 日付で合併契約を締結しました。</p> <p>b. 合併の方式 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCI は本合併により解散しました。</p> <p>c. 合併比率 NCI の投資口 1 口につき、本投資法人の投資口 1 口を割当交付しました。なお、本投資法人は、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口 1 口を 6 口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6 となります。</p> <p>d. 合併交付金 合併効力発生日の前日の NCI の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求した NCI の投資主を除きます。）に対して、合併効力発生日の前日に終了する NCI の営業期間に係る NCI の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（NCI の平成 22 年 9 月 1 日から平成 22 年 11 月 30 日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額）を支払うこととし、平成 23 年 2 月に支払い予定です。</p> <p>e. 出資総額等 本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。 出資総額 : 0 円 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上記出資総額を減じて得た額</p> <p>f. NCI の直前期（平成 22 年 8 月期：平成 22 年 3 月 1 日から平成 22 年 8 月 31 日まで）の概要</p> <table border="1"> <tr> <td>事業内容</td> <td>投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>7,283 百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>1,021 百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>265,673 百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>147,977 百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産合計</td> <td>117,695 百万円</td> </tr> </table> <p>2. 合併に伴う投資口の分割 本投資法人は、本合併に伴い、平成 22 年 11 月 30 日を分割の基準日とし平成 22 年 12 月 1 日を効力発生日として、本投資法人の投資口 1 口につき 6 口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。 （注）合併効力発生日の前日の NCI の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求した NCI の投資主を除きます。）に対して、NCI の投資口 1 口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口 1 口の割合を割当交付しています。</p> <p>a. 分割の目的 本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：NCI＝1：1/6 となります。しかしながら、かかる合併比率では、NCI 投資口 1 口に対して、本投資法人投資口 1/6 口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が 1 口未満となる NCI の投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人は、本合併により NCI の各投資主に交付する本投資法人の投資</p>	事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	7,283 百万円	当期純利益	1,021 百万円	資産合計	265,673 百万円	負債合計	147,977 百万円	純資産合計	117,695 百万円
事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと												
営業収益	7,283 百万円												
当期純利益	1,021 百万円												
資産合計	265,673 百万円												
負債合計	147,977 百万円												
純資産合計	117,695 百万円												

	<p>口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後もNCIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口につき6口の割合による投資口の分割を行いました。</p> <p>b. 分割の方法</p> <p>本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、6口の割合をもって分割しました。</p> <p>c. 投資口分割等により増加した投資口数</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>① 本合併前の本投資法人 発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 201,300 口</td> </tr> <tr> <td>② 本投資口分割により 増加した投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 1,006,500 口</td> </tr> <tr> <td>③ 本投資口分割後の 本投資法人発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 1,207,800 口</td> </tr> <tr> <td>④ 本合併に伴うNCI投資主に 対する割当交付投資口数(注)</td> <td style="text-align: right;">: 243,519 口</td> </tr> <tr> <td>⑤ 本合併後の本投資法人 発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">: 1,451,319 口</td> </tr> </table> <p>(注) NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCI投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。</p> <p>なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <p>前期(自平成21年12月1日至平成22年5月31日)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">92,558 円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">2,882 円</td> </tr> </table> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> <p>当期(自平成22年6月1日至平成22年11月30日)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">92,371 円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">2,695 円</td> </tr> </table> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> <p>3. 投資法人債の発行</p> <p>本投資法人は、平成20年2月18日に借入れたタームローン20(返済日:平成22年12月20日)の元本返済資金等調達のため、平成22年11月25日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年12月17日に投資法人債を発行し、150億円の払込みが完了しました。当該投資法人債の概要は、以下のとおりです。</p> <p>第4回無担保投資法人債</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>名称</td> <td>: ユナイテッド・アーバン投資法人第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)</td> </tr> <tr> <td>発行総額</td> <td>: 15,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>払込金額</td> <td>: 各投資法人債の金額100円につき金100円</td> </tr> <tr> <td>償還金額</td> <td>: 各投資法人債の金額100円につき金100円</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>: 年1.38%</td> </tr> <tr> <td>担保・保証</td> <td>: 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>: 平成22年12月17日</td> </tr> <tr> <td>償還方法・償還期限</td> <td>: 平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。</td> </tr> <tr> <td>利払期日</td> <td>: 毎年6月17日及び12月17日</td> </tr> </table>	① 本合併前の本投資法人 発行済投資口数	: 201,300 口	② 本投資口分割により 増加した投資口数	: 1,006,500 口	③ 本投資口分割後の 本投資法人発行済投資口数	: 1,207,800 口	④ 本合併に伴うNCI投資主に 対する割当交付投資口数(注)	: 243,519 口	⑤ 本合併後の本投資法人 発行済投資口数	: 1,451,319 口	1口当たり純資産額	92,558 円	1口当たり当期純利益	2,882 円	1口当たり純資産額	92,371 円	1口当たり当期純利益	2,695 円	名称	: ユナイテッド・アーバン投資法人第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	発行総額	: 15,000 百万円	払込金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円	償還金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円	利率	: 年1.38%	担保・保証	: 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。	払込期日	: 平成22年12月17日	償還方法・償還期限	: 平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。	利払期日	: 毎年6月17日及び12月17日
① 本合併前の本投資法人 発行済投資口数	: 201,300 口																																				
② 本投資口分割により 増加した投資口数	: 1,006,500 口																																				
③ 本投資口分割後の 本投資法人発行済投資口数	: 1,207,800 口																																				
④ 本合併に伴うNCI投資主に 対する割当交付投資口数(注)	: 243,519 口																																				
⑤ 本合併後の本投資法人 発行済投資口数	: 1,451,319 口																																				
1口当たり純資産額	92,558 円																																				
1口当たり当期純利益	2,882 円																																				
1口当たり純資産額	92,371 円																																				
1口当たり当期純利益	2,695 円																																				
名称	: ユナイテッド・アーバン投資法人第4回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)																																				
発行総額	: 15,000 百万円																																				
払込金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円																																				
償還金額	: 各投資法人債の金額100円につき金100円																																				
利率	: 年1.38%																																				
担保・保証	: 本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。																																				
払込期日	: 平成22年12月17日																																				
償還方法・償還期限	: 平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。 *本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。																																				
利払期日	: 毎年6月17日及び12月17日																																				

	資金使途 : タームローン 20 の返済資金の全部及びその後 に返済期日を迎える本投資法人の借入金の返済資金の一部に 充当予定。
--	--

(10) 発行済投資口数の増減

当期中における「発行済投資口数の増減」はありません。なお、本投資口分割及び本合併の効力発生により、平成 22 年 12 月 1 日をもって発行済投資口数が 1,250,019 口増加しています。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し A. 決算後に生じた重要な事実 2. 合併に伴う投資口の分割」をご参照ください。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中における役員の変動はありません。本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書(平成 22 年 8 月 27 日提出)をご参照ください。

また、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 22 年 6 月 29 日に開催しました本投資法人の第 5 回投資主総会において、補欠執行役員として、阿部久三を選任しています。阿部久三は、本資産運用会社の代表取締役です。

(2) 本資産運用会社の役員

当期中の平成 22 年 6 月 22 日付で取締役の松島正之が退任し、同日付で新たに田口美一が就任いたしました。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

代表取締役会長兼社長	阿部 久三
取締役	吉田 郁夫
取締役	平澤 順
取締役	田口 美一
取締役	高田 裕之
取締役	藤田 賢
監査役	深谷 廣

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期 (平成 22 年 5 月 31 日)		当期 (平成 22 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)	2,473,337	1.1	2,459,709	1.1
		地方	3,158,128	1.4	3,130,202	1.4	
	オフィスビル	首都圏	東京都心 6 区	—	—	—	—
			東京 23 区	8,755,766	3.8	8,735,772	3.8
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心 6 区	1,833,483	0.8	1,818,962	0.8
			東京 23 区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,784,517	2.1	4,738,456	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	888,124	0.4	877,000	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				21,893,358	9.5	21,760,105	9.4
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心 6 区	—	—	—	—
			東京 23 区	18,768,258	8.1	18,787,395	8.1
			首都圏地域	21,464,244	9.3	21,340,094	9.2
		地方	29,489,566	12.8	29,228,973	12.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心 6 区	11,155,439	4.8	11,137,085	4.8
			東京 23 区	—	—	—	—
			首都圏地域	24,196,203	10.5	24,205,511	10.5
		地方	21,585,329	9.3	21,584,023	9.4	
	ホテル	首都圏	東京都心 6 区	20,912,030	9.1	20,916,196	9.1
			東京 23 区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,809,321	1.6	3,771,459	1.6
		地方	9,895,866	4.3	9,920,997	4.3	
	住居	首都圏	東京都心 6 区	2,358,940	1.0	2,332,522	1.0
			東京 23 区	10,655,961	4.6	10,556,333	4.6
			首都圏地域	2,191,787	0.9	2,175,585	0.9
		地方	16,166,837	7.0	15,953,193	6.9	
	その他	首都圏	東京都心 6 区	—	—	—	—
			東京 23 区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
地方		1,867,965	0.8	1,832,900	0.8		
小計				194,517,753	84.2	193,742,272	84.0
預金等のその他資産				14,632,322	6.3	15,276,359	6.6
資産総額計				231,043,434	100.0	230,778,737	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。

	前期 (平成 22 年 5 月 31 日)		当期 (平成 22 年 11 月 30 日)	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%)	金額 (千円)	対総資産比率 (%)
負債総額	119,251,586	51.6	119,212,558	51.7
純資産総額	111,791,848	48.4	111,566,178	48.3
資産総額	231,043,434	100.0	230,778,737	100.0

(2) 投資不動産物件

平成22年11月30日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

① 不動産等資産の概要

不動産等資産の概要1

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

(平成22年11月30日現在)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・ 階数 (注1) (注4)	建築年月 (注1)	所有形態		担保 設定の 有無
							土地	建物	
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区 碑文谷四丁目1番1号	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年3月 (注5)	所有権	所有権	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区 三原台一丁目1番3号	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権	無
A3	大丸ピーコック 芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町 3番28号	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権	無
A4	レランドショッピング センター	千葉県船橋市藤原 七丁目2番2号	5,198.20	12,944.65	SRC B2/5F	平成10年3月	所有権	所有権	有 (注21)
A5	イオンモール宇城 パリュウ	熊本県宇城市小川町 河江1番地1	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成9年10月	所有権/ 定期借地権	所有権	無
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区 天神二丁目3番24号	1,138.66	5,369.70	RC B1/7F	平成17年11月	所有権	所有権	無
A7	ヤマダ電機テック ランド堺本店	大阪府堺市東区 八下町一丁目5番1号	10,702.86	8,637.63	S 3F	平成14年5月	所有権	所有権	無
A8	宮前ショッピング センター	神奈川県川崎市宮前区 大蔵三丁目9番12号	6,937.54	17,338.54	RC 4F	平成5年10月	所有権	所有権	無
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘 三丁目3番1号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	アクティオール南池袋	東京都豊島区南池袋 二丁目26番10号	320.39	2,265.15	RC B1/8F	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's 町田ビル	東京都町田市原町田 六丁目7番8号	1,596.82	8,075.04	SRC B1/7F	平成4年6月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市 売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	S B1/3F	平成9年11月	所有権/ 借地権	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システ ムプラザ横浜（敷地）	神奈川県横浜市磯子区 磯子一丁目1番1号他	53,363.57 (注2)	-	-	-	所有権 (共有) (注7)	-	無
A14	アクティオール関内	神奈川県横浜市中区 真砂町三丁目31番	375.17	2,238.82	SRC B1/9F	平成19年9月	所有権	所有権	無
B1	T&G 浜松町ビル	東京都港区芝大門 二丁目12番10号	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区 錦一丁目3番7号	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年2月	所有権	区分所有権 (注6)	無
B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博 多駅東三丁目6番3号	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年9月	所有権	所有権	無
B4	丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町 三丁目3番地8	703.24	5,218.55 (注3)	SRC・RC B1/9F	平成元年9月	所有権 (共有) (注7)	区分所有権 (注7)	無
B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町 2番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西 中島五丁目5番15号	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年6月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区 堀川町580番地1	8,615.20	51,254.06	S・RC・ SRC B2/14F	昭和62年4月	所有権	所有権	無
B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区 東陽二丁目4番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成2年11月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・階数 (注1) (注4)	建築年月 (注1)	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区 新宿二丁目4番3号	690.93	6,318.81	SRC B1/10F	平成6年10月	所有権	所有権	無
C1	新宿ワシントンホテル本館(注23)	東京都新宿区西新宿 三丁目2番9号	6,215.31 (注2)	59,985.37 (注3)	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権 (一部共有) (注8)	区分所有権 (一部共有) (注8)	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目 23番2号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成11年10月	所有権	所有権	無
C3	MZビル	東京都八王子市明神町 二丁目26番9号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成19年4月	所有権/ 借地権	所有権	無
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区 弁天通四丁目53番1号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成19年7月	所有権	所有権	無
D1	T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋 三丁目8番8号	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権	無
D2	T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町 10番地7	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年5月	所有権	所有権	無
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込 五丁目20番2号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年2月	所有権 (敷地権)	区分所有権 (注6)	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢 二丁目37番1号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権	無
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目3番11号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成6年3月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門 一丁目2番3号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年4月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目 3番1号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成4年3月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台 四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成2年2月	所有権	所有権	無
D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目10番6号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成9年9月	所有権	所有権	無
D10	UUR コート札幌北三条	北海道札幌市中央区北 三条東三丁目1番地28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年2月	所有権	所有権	無
D11	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	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成5年4月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市 氷川台一丁目8番4号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市中区 駒方町六丁目8番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成9年3月	所有権	所有権	無
D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市中区 駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年3月	所有権	所有権	無
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川 一丁目13番9号	814.54	5,871.77 (注3)	SRC B1/15F	平成17年2月	所有権 (敷地権) (注7)	区分所有権 (注7)	無
D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番26号	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年3月	所有権	所有権	無
D17	グランルージュ栄II	愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番37号	674.34	3,172.34	RC 11F	平成19年2月	所有権	所有権	無
D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区 木町通一丁目3番7号	3,656.44 (注22)	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年2月	借地権 (注22)	所有権	無
D19	UUR コート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区 名駅二丁目5番4号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成20年8月	所有権	所有権	無
D20	UUR コート札幌篠路壳番館	北海道札幌市北区篠路 三条六丁目4番32号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成20年9月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市中区 泉一丁目14番6号	336.55	2,196.97	S 12F	平成14年9月	所有権	所有権	無
D22	UUR コート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目4番15号	1,266.32	4,166.73	RC 11F	平成21年1月	所有権	所有権	無
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区 岡田西町3番10号	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成8年4月	所有権	所有権	無
合計			372,857.34	549,127.04					

不動産等資産の概要2

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

(平成22年11月30日現在)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注9)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注10)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注11) (注12)	賃貸 可能面積 (㎡) (注11)	賃貸 契約面積 (㎡) (注11)	稼働率 (%) (注11)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,952	13,900	6.4	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,754	3,590	1.6	17	13,306.45	13,260.69	99.7
A3	大丸ビーコック芦屋 川西店	769	754	1,050	0.5	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,684	5,460	2.5	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城 バリュー	11,100	10,488	10,000	4.6	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,585	4,120	1.9	2	4,194.57	3,547.74 (注13)	84.6
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	3,130	3,010	1.4	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピング センター	5,312	5,282	4,210	1.9	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,955	1,650	0.8	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,834	3,250	1.5	1	2,081.50	1,838.46 (注13)	88.3
A11	Tip's 町田ビル	4,100	4,173	4,260	2.0	2	6,715.75	6,715.75 (注13)	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,691 (注14)	3,710	1.7	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,450	11,100	5.1	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,459	1,960	0.9	1	1,938.56	1,505.92 (注13)	77.7
B1	T&G 浜松町ビル	2,257	2,140	2,780	1.3	1	2,420.85	2,135.08 (注13)	88.2
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,250	5,010	2.3	6	8,708.52	6,009.63	69.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,760	2,120	1.0	3	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,416	2,360	1.1	10	2,612.42	2,250.96	86.2
B5	六番町Kビル	2,150	2,248	3,150	1.4	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,494	23,800	10.9	56	46,024.83	44,746.53	97.2
B7	川崎東芝ビル	19,200	18,953	30,100	13.8	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	8,735	7,770	3.6	1	7,540.30	7,540.30 (注13)	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,331	4,550	2.1	2	5,000.54	5,000.54	100.0
C1	新宿ワシントンホテル 本館(注23)	21,140	20,916	22,200	10.2	8	53,363.11	53,351.21	99.98
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,818	2,040	0.9	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,771	3,230	1.5	2	6,670.21	6,329.18 (注13)	94.9
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,738	4,010	1.8	3	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	T&G 東池袋マンション	2,021	1,761	1,950	0.9	1	2,603.22	2,260.16 (注13)	86.8
D2	T&G 四谷マンション	1,355	1,198	1,240	0.6	1	1,679.10	1,250.10 (注13)	74.5
D3	エクセリア馬込	697	616	608	0.3	1	914.98	852.64 (注13)	93.2
D4	駒沢コート	1,680	1,572	1,960	0.9	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	690	623	0.3	1	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,134	1,090	0.5	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,477	3,600	1.6	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,094	1,080	0.5	1	6,840.86	6,840.86	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注9)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注10)	期末評 価額の 比率 (%)	テナント数 (注11) (注12)	賃貸 可能面積 (㎡) (注11)	賃貸 契約面積 (㎡) (注11)	稼働率 (%) (注11)
D9	アブリール新青木一番館	3,031	2,854	2,960	1.4	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UUR コート札幌北三条	1,278	1,233	1,250	0.6	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	620	595	557	0.3	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	485	449	0.2	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	1,022	948	0.4	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	431	437	0.2	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	3,127	3,050	1.4	1	4,097.51	3,950.97 (注13)	96.4
D16	グランルージュ栄	1,570	1,496	1,150	0.5	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,270	1,040	0.5	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,956	3,230	1.5	2	11,525.36	11,457.22 (注13)	99.4
D19	UUR コート名古屋名駅	1,473	1,477	1,260	0.6	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UUR コート札幌篠路 壱番館	870	877	745	0.3	2	6,271.74	6,271.74 (注13)	100.0
D21	パークサイト泉	900	922	681	0.3	1	2,067.95	1,869.59 (注13)	90.4
D22	UUR コート大阪十三本町	1,570	1,596	1,440	0.7	1	3,650.00	3,650.00	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,832	1,790	0.8	1	9,271.16	9,271.16	100.0
	合計	219,966	215,502	217,528	100.0	171	532,955.43	524,918.73	98.5

不動産等資産の概要3

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

(平成22年11月30日現在)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注15)	預り敷金・保証金 (千円) (注16)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率(PML) (注17)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	454,264	346,980	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	523,705	1,431,767	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城バリュー	909,349	1,000,000	7.8% (注18)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	306,835	236,858	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注19)	689,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	278,557	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	(注19)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	182,893	169,773	14%	無
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	433,212	359,607	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地)	598,549	464,415	- (注20)	- (注20)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	101,901	107,528	19%	無
B1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	192,146	245,319	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	318,453	583,902	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	234,098	103,895	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	200,051	157,981	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	231,016	90,198	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	2,249,598	1,546,713	7%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注 15)	預り敷金・保証金 (千円) (注 16)	地震リスク分析に おける予想最大 損失率 (PML) (注 17)	地震保険 付保 の有無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,937,329	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	長谷萬ビル東陽町	556,949	366,580	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	393,063	327,760	11%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館(注 23)	1,652,901	2,008,257	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	266,746	140,607	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	295,701	106,232	19%	無
D1	住居	T&G 東池袋マンション	113,276	20,492	12%	無
D2	住居	T&G 四谷マンション	65,657	11,686	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	41,842	7,076	18%	無
D4	住居	駒沢コート	121,120	19,800	11%	無
D5	住居	六本松コート	44,418	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,240	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注 19)	55,288	8%	無
D10	住居	UUR コート札幌北三条	104,563	7,838	2%	無
D11	住居	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	79,370	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	34,806	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	199,639	34,433	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	90,408	95	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄II	80,934	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	311,210	22,921	11%	無
D19	住居	UUR コート名古屋名駅	90,954	7,381	16%	無
D20	住居	UUR コート札幌篠路老番館	66,427	2,703	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	62,851	12,335	12%	無
D22	住居	UUR コート大阪十三本町	112,265	9,375	16%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注 19)	600,000	11%	無
合計			16,531,539	14,966,613	8.04%	

(注 1) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。なお、イオンモール宇城バリュー、ダイエー宝塚中山店及びMZビルに係る「敷地面積」については借地部分の面積も含めて記載しており、MA仙台ビルに係る「敷地面積」については、全て借地部分の面積です。またイオンモール宇城バリューに係る「延床面積」については保有する 11 棟の建物の「床面積」の合計を、「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。

(注 2) 「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載していますが、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、本投資法人は敷地の共有持分(持分割合 100 分の 96)を信託財産とする信託受益権を取得しています。詳細は、最近の有価証券報告書(平成 22 年 8 月 27 日提出)の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。また、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。なお、単独所有又は共有の形で取得した土地の面積に対して共有持分割合(但し、単独所有の場合は 1)を乗じた便宜上の持分相当面積の合計は 4,628.97 m²、建物敷地全体の面積に占める割合は 74.5%となり、本投資法人が単独所有又は共有の形で取得した、本投資法人が保有する受益権の信託財産に含まれる建物敷地(共有持分による保有を含みます。)の合計は 5,402.75 m²です。

(注 3) 「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載していますが、丸増麴町ビル、クリオ文京小石川については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、最近の有価証券報告書(平成 22 年 8 月 27 日提出)の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2)投資資産 ②投資不動産物件 (ロ)個別不動産資産等の概要」記載の注記部分をご参照ください。また、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。なお、単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合(但し、単独所有の場合 1)を乗じた便宜上の持分相当面積の合計は 21,673.91 m²、区分所有建物の専有部分の延床面積 29,253.30 m²に占める割合は、74.1%となり、本投資法人が単独所有又は共有の形で取得し、本投資法人が保有する受益権の信託財産に含まれる区分所有建物の専有部分の面積(共有持分による保有を含みます。)の合計は 27,059.21 m²です。

このほか、本件建物については、新宿ワシントンホテル管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち原始

区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利（管理規約第4条）として、特別専用使用権が設定されており、本投資法人は、1階5か所合計103.09㎡、2階31.65㎡、及び地下2～4階の駐車場部分145区画（うち122区画については共有）についての特別専用使用権を取得しています。

- (注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注5) 建築年月の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注6) SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが信託不動産に含まれます。
- (注7) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、敷地の96%の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、丸増麴町ビル及びクリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、それぞれ約72.3%、約92.3%であり、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、それぞれ約76.5%、約92.3%です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。
- (注8) 新宿ワシントンホテル本館に係る信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合（平成22年9月29日付の追加取得分を含む）は、約74.5%です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合（平成22年9月29日付の追加取得分を含みます。）は、約74.1%です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には1）を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。詳細については、上記（注2）及び（注3）をご参照ください。
- (注9) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない）について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
<ul style="list-style-type: none"> ・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・UURコート名古屋名駅 ・UURコート札幌篠路壱番館 ・リリカラ東北支店 	<p>日本土地建物 株式会社</p>	<p>東京都千代田区 霞が関一丁目4番1号 日土地ビル</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷 ・ジョイパーク泉ヶ丘 ・大丸ピーコック芦屋川西店 ・レランドショッピングセンター ・イオンモール宇城バリュー ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） ・アクティオーレ関内 ・福岡アーセオンビル ・丸増麴町ビル ・六番町Kビル ・長谷萬ビル東陽町 ・フォーシーズンビル ・新宿ワシントンホテル本館 ・MZビル ・駒沢コート ・六本松コート ・太平洋セメント社宅（メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅（習志野社宅） ・アプリーレ新青木一番館 ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・クリオ文京小石川 	<p>財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区虎ノ門 一丁目3番2号 勧銀不二屋ビル</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・グランルージュ栄 ・グランルージュ栄Ⅱ ・MA仙台ビル ・パークサイト泉 ・UUR コート大阪十三本町 		
<ul style="list-style-type: none"> ・T&G 浜松町ビル ・SK 名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・T&G 東池袋マンション ・T&G 四谷マンション ・エクセリア馬込 ・スカイコート芝大門 ・UUR コート札幌北三条 	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 二丁目 2 番 7 号 中之島セントラルタワー (東京本社： 東京都千代田区丸の内 二丁目 1 番 1 号 明治安田生命ビル)

- (注 11) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成 22 年 11 月 30 日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。また新宿ワシントンホテル本館については、小数点第 3 位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注 12) 「テナント数」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、「テナント数」の記載にあたり、各物件において本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を 1 テナントとしてカウントし、賃借人(マスターレシー)が転貸しているサブリース物件の場合も、賃借人(マスターレシー)を 1 テナントとしてカウントしています。
- (注 13) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体もしくは一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を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 22 年 11 月 30 日時点において、賃借人が転賃していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。
- (注 14) 指定調査機関による本件土地に係る平成 19 年 1 月の土壤環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した 630 百万円(以下「土壤改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して 3,691 百万円としています。
 なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注 15) 「年間賃料総額」は、平成 22 年 11 月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を 12 倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注 16) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成 22 年 11 月 30 日時点のデータに基づき記載しています。
- (注 17) 「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体の PML を記載しています。PML については、最近の有価証券報告書(平成 22 年 8 月 27 日提出)の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 ③ 運用方針 (二) 付保方針」をご参照ください。
- (注 18) イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」については、本投資法人が保有する 11 棟全体のポートフォリオ PML を記載しています。
- (注 19) 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 20) 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 21) 本物件のテナントへの敷金及び保証金(保証金については当初 10 年間据え置きで 11 年目より毎年均等分割返還)の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。
- (注 22) MA 仙台ビルの所在する土地は全て借地のため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。
- (注 23) 平成 22 年 9 月 29 日付で、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を追加取得(取得価格 40 百万円)したため、新宿ワシントンホテル本館については、追加取得後の概要を記載しています。

② 個別不動産等資産の収益状況

不動産等資産の第14期(平成22年6月1日～平成22年11月30日)中における個別の収益状況は以下のとおりです。金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

なお、「減価償却費控除前利益(NOI)」とは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。また「修正NOI利回り」とは、当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。

(単位:千円)	ポートフォリオ 合計	A1 ダイエー碑文谷	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 大丸ピーコック 芦屋川西店	A4 レランドショッ ピングセンター	A5 イオンモール 宇城バリュー	A6 天神ルーチェ
営業収益	8,409,133	459,360	247,566	30,000	272,465	455,056	173,197
賃貸事業収入	7,938,420	459,360	198,889	30,000	225,372	455,056	144,733
その他賃貸事業収入	470,712	-	48,676	-	47,093	-	28,464
営業費用	3,264,026	123,089	205,955	5,636	156,430	181,844	84,676
公租公課	686,690	41,992	16,374	3,401	12,146	44,998	15,675
諸経費	1,048,208	9,011	104,361	362	81,495	5,550	41,257
外注委託費	425,003	5,603	46,567	300	38,347	1,200	15,935
水道光熱費	404,458	-	44,411	-	39,970	-	23,852
損害保険料	8,783	518	291	62	246	920	141
修繕費	102,644	2,889	6,340	-	746	559	231
その他賃貸事業費用	107,318	-	6,750	-	2,183	2,870	1,097
減価償却費	1,529,127	72,084	85,219	1,872	62,789	131,295	27,743
不動産賃貸事業利益	5,145,106	336,270	41,611	24,363	116,034	273,212	88,520
減価償却費控除前利益(NOI)	6,674,234	408,355	126,830	26,236	178,824	404,507	116,263
資本的支出額	982,166	108,354	6,156	-	4,731	35,858	-
修正NOI利回り	6.04%	5.32%	3.48%	6.80%	6.86%	7.27%	3.57%

(単位:千円)	A7 ヤマダ電機テッ クランド堺本店	A8 宮前ショッピン グセンター	A9 コナミスポーツ クラブ香里ヶ丘	A10 アクティオーレ 南池袋	A11 Tip's町田ビ ル	A12 ダイエー 宝塚中山店	A13 maricom-IS060・ SP横浜(敷地)
営業収益	(注)	138,082	(注)	91,449	222,211	151,999	299,117
賃貸事業収入	(注)	137,908	(注)	91,446	165,026	151,999	299,117
その他賃貸事業収入	(注)	173	(注)	3	57,185	-	-
営業費用	(注)	62,632	(注)	23,712	95,015	68,630	35,978
公租公課	(注)	13,040	(注)	3,346	13,836	22,591	35,209
諸経費	(注)	2,669	(注)	6,584	60,676	7,873	769
外注委託費	(注)	1,508	(注)	5,238	16,674	1,200	288
水道光熱費	(注)	117	(注)	-	39,881	-	-
損害保険料	(注)	272	(注)	60	164	452	39
修繕費	(注)	-	(注)	371	622	530	-
その他賃貸事業費用	(注)	770	(注)	914	3,333	5,690	441
減価償却費	(注)	46,922	(注)	13,781	20,501	38,166	-
不動産賃貸事業利益	67,987	75,450	25,525	67,736	127,196	83,369	263,138
減価償却費控除前利益(NOI)	95,912	122,373	51,702	81,518	147,698	121,535	263,138
資本的支出額	-	710	-	237	622	7,864	-
修正NOI利回り	5.96%	4.59%	5.05%	4.32%	7.19%	5.66%	4.41%

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) 平成22年11月期決算短信

(単位：千円)	A14 アクティオーレ 関内	商業施設合計	B1 T&G浜松町ビル	B2 SK名古屋ビル	B3 福岡 アーセオンビル	B4 丸増麴町ビル	B5 六番町Kビル
営業収益	51,571	2,760,018	94,424	221,258	117,033	110,914	117,308
貸貸事業収入	51,511	2,578,363	84,121	198,471	99,954	103,682	116,674
その他賃貸事業収入	60	181,655	10,302	22,786	17,079	7,231	634
営業費用	22,277	1,140,306	35,648	79,477	70,414	44,885	34,335
公租公課	3,052	244,212	9,367	15,324	7,708	13,752	11,131
諸経費	5,595	327,987	15,000	47,190	32,598	22,674	16,538
外注委託費	5,435	139,703	6,489	24,031	12,678	8,271	13,905
水道光熱費	-	148,233	6,305	21,453	16,374	7,134	634
損害保険料	130	3,673	50	155	99	329	60
修繕費	30	12,321	1,713	850	3,429	5,458	1,939
その他賃貸事業費用	-	24,054	441	699	16	1,480	-
減価償却費	13,628	568,106	11,280	16,962	30,107	8,457	6,665
不動産賃貸事業利益	29,294	1,619,712	58,776	141,780	46,619	66,028	82,972
減価償却費控除前利益 (NOI)	42,922	2,187,818	70,056	158,743	76,726	74,486	89,638
資本的支出額	-	164,534	-	1,957	6,891	21,407	18,013
修正NOI利回り	3.55%	5.26%	6.19%	5.86%	7.36%	6.32%	8.32%

(単位：千円)	B6 新大阪セントラル タワー	B7 川崎東芝ビル	B8 長谷萬ビル 東陽町	B9 フォーシーズン ビル	オフィス合計	C1 新宿ワシントン ホテル本館	C2 東横イン品川駅 高輪口
営業収益	1,107,631	968,883	281,724	198,979	3,218,157	825,431	57,000
貸貸事業収入	972,595	968,883	245,074	181,137	2,970,595	825,431	57,000
その他賃貸事業収入	135,035	-	36,650	17,841	247,562	-	-
営業費用	515,170	190,783	106,884	84,469	1,162,069	195,562	21,356
公租公課	92,360	52,407	14,230	10,998	227,280	100,453	6,198
諸経費	291,227	8,388	53,746	39,448	526,814	53,714	636
外注委託費	98,208	6,000	19,388	16,618	205,591	27,835	570
水道光熱費	134,425	-	29,382	18,187	233,897	3,744	-
損害保険料	865	462	182	119	2,324	724	66
修繕費	26,909	252	4,699	2,375	47,627	21,162	-
その他賃貸事業費用	30,820	1,673	94	2,146	37,373	246	-
減価償却費	131,581	129,987	38,907	34,022	407,973	41,394	14,520
不動産賃貸事業利益	592,461	778,100	174,839	114,509	2,056,088	629,868	35,643
減価償却費控除前利益 (NOI)	724,042	908,087	213,747	148,532	2,464,062	671,263	50,164
資本的支出額	595,793	139,250	18,913	4,635	806,862	-	-
修正NOI利回り	6.02%	9.43%	5.02%	7.05%	7.01%	6.33%	5.31%

(単位：千円)	C3 MZビル	C4 ホテルルートイ ン横浜馬車道	ホテル合計	D1 T&G東池袋 マンション	D2 T&G四谷 マンション	D3 エクセリア馬込	D4 駒沢コート
営業収益	133,449	161,850	1,177,732	63,750	39,438	21,655	60,560
貸貸事業収入	133,373	139,558	1,155,363	61,617	37,635	20,999	60,560
その他賃貸事業収入	76	22,292	22,369	2,132	1,803	656	-
営業費用	80,346	72,573	369,838	41,567	25,263	13,956	15,707
公租公課	11,421	11,744	129,818	2,875	1,898	1,026	3,603
諸経費	21,102	14,768	90,221	13,375	7,948	4,731	837
外注委託費	7,039	4,756	40,201	5,126	3,207	1,947	604
水道光熱費	1,494	9,814	15,052	892	542	332	-
損害保険料	178	198	1,166	64	36	21	62
修繕費	380	-	21,543	3,784	2,410	559	170
その他賃貸事業費用	12,010	-	12,257	3,507	1,751	1,870	-
減価償却費	47,822	46,060	149,798	25,316	15,415	8,199	11,266
不動産賃貸事業利益	53,103	89,277	807,893	22,182	14,175	7,698	44,852
減価償却費控除前利益 (NOI)	100,925	135,338	957,692	47,499	29,590	15,897	56,118
資本的支出額	9,960	-	9,960	-	-	-	-
修正NOI利回り	5.30%	5.72%	6.06%	4.69%	4.36%	4.55%	6.66%

(単位：千円)	D5 六本松コート	D6 スカイコート芝 大門	D7 太平洋セメント 浮間	D8 太平洋セメント 習志野	D9 アブリーレ 新青木一番館	D10 UURコート 札幌北三条	D11 太平洋セメント 蘇我寮
営業収益	22,212	32,400	123,660	51,360	(注)	52,470	25,920
賃貸事業収入	22,201	32,400	123,660	51,360	(注)	50,459	25,920
その他賃貸事業収入	11	-	-	-	(注)	2,010	-
営業費用	15,668	13,178	36,425	13,723	(注)	24,767	7,071
公租公課	2,005	1,817	9,323	4,409	(注)	3,127	2,073
諸経費	1,779	357	1,419	605	(注)	3,790	321
外注委託費	165	324	1,236	513	(注)	1,950	259
水道光熱費	-	-	-	-	(注)	1,644	-
損害保険料	64	33	182	92	(注)	48	62
修繕費	679	-	-	-	(注)	69	-
その他賃貸事業費用	870	-	-	-	(注)	76	-
減価償却費	11,883	11,003	25,682	8,708	(注)	17,850	4,676
不動産賃貸事業利益	6,544	19,221	87,234	37,636	64,955	27,702	18,848
減価償却費控除前利益 (NOI)	18,427	30,224	112,917	46,345	103,695	45,552	23,524
資本的支出額	659	-	-	-	-	-	-
修正NOI利回り	4.86%	5.13%	6.38%	8.11%	6.82%	7.11%	7.57%

(単位：千円)	D12 太平洋セメント 東久留米寮新館	D13 南山コート 1号館	D14 南山コート 2号館	D15 クリオ文京 小石川	D16 グランルージュ 栄	D17 グランルージュ 栄II	D18 MA仙台ビル
営業収益	16,848	39,694	17,523	95,720	45,070	40,468	158,522
賃貸事業収入	16,848	39,694	17,523	89,095	45,070	40,468	153,372
その他賃貸事業収入	-	-	-	6,625	-	-	5,149
営業費用	4,402	16,044	6,586	49,700	21,689	19,572	85,040
公租公課	1,392	2,592	1,384	4,027	2,802	3,044	11,234
諸経費	192	1,132	281	16,511	78	148	25,904
外注委託費	168	396	174	4,255	-	-	7,033
水道光熱費	-	-	-	46	-	-	2,385
損害保険料	23	50	26	96	70	55	153
修繕費	-	605	-	6,867	7	90	842
その他賃貸事業費用	-	81	81	5,245	-	2	15,488
減価償却費	2,817	12,319	4,919	29,162	18,808	16,379	47,901
不動産賃貸事業利益	12,445	23,650	10,937	46,019	23,381	20,896	73,481
減価償却費控除前利益 (NOI)	15,263	35,969	15,856	75,181	42,189	37,276	121,383
資本的支出額	-	-	-	-	-	-	-
修正NOI利回り	6.34%	6.70%	7.03%	4.73%	5.36%	5.72%	7.04%

(単位：千円)	D19 UURコート名古 屋名駅	D20 UURコート札幌 篠路老番館	D21 パークサイト泉	D22 UURコート大阪 十三本町	住居合計	E1 リリカラ 東北支店	その他合計
営業収益	45,208	33,151	30,656	56,180	1,185,717	(注)	(注)
賃貸事業収入	45,208	33,151	29,945	56,154	1,166,591	(注)	(注)
その他賃貸事業収入	-	-	711	26	19,125	(注)	(注)
営業費用	25,699	16,160	21,366	27,570	549,451	(注)	(注)
公租公課	3,668	3,025	1,758	4,821	80,572	(注)	(注)
諸経費	3,731	2,011	11,111	3,893	101,055	(注)	(注)
外注委託費	2,793	1,955	2,402	3,815	38,906	(注)	(注)
水道光熱費	875	-	554	-	7,274	(注)	(注)
損害保険料	55	56	69	78	1,576	(注)	(注)
修繕費	-	-	3,441	-	19,671	(注)	(注)
その他賃貸事業費用	7	-	4,644	-	33,626	(注)	(注)
減価償却費	18,299	11,123	8,496	18,855	367,824	(注)	(注)
不動産賃貸事業利益	19,509	16,991	9,289	28,610	636,265	25,147	25,147
減価償却費控除前利益 (NOI)	37,808	28,114	17,786	47,465	1,004,089	60,571	60,571
資本的支出額	-	-	149	-	809	-	-
修正NOI利回り	5.12%	6.45%	3.94%	6.03%	5.96%	5.89%	5.89%

(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成22年11月30日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機設備(エレベーター)更新工事(客用3号機)	自 平成23年4月 至 平成23年5月	50	-	-
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	自 平成23年4月 至 平成23年5月	37	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	外壁改修工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	20	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	屋上防水工事	自 平成23年8月 至 平成23年9月	61	-	-
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(客用4号機)	自 平成23年6月 至 平成23年7月	48	-	-
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	自 平成23年6月 至 平成23年7月	26	-	-
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	大規模改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	50	-	-
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23年10月 至 平成23年11月	40	-	-
天神ルーチェ	福岡県福岡市	2F空調設備等設置工事	自 平成23年4月 至 平成23年5月	25	-	-
天神ルーチェ	福岡県福岡市	4F空調設備等設置工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	15	-	-
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外壁改修工事	自 平成23年4月 至 平成23年5月	24	-	-
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外壁塗装工事	自 平成23年5月 至 平成23年6月	15	-	-
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12月 至 平成23年5月	102	-	-
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23年5月 至 平成23年5月	10	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	中央監視設備機器更新工事	自 平成23年3月 至 平成23年4月	15	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	共用部リニューアル	自 平成23年3月 至 平成23年4月	10	-	-
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 平成23年3月 至 平成23年4月	48	-	-
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	7F空調機更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	22	-	-
丸増麴町ビル	東京都千代田区	7F改修工事	自 平成23年2月 至 平成23年5月	48	-	-
丸増麴町ビル	東京都千代田区	空調機更新工事	自 平成23年1月 至 平成23年5月	101	-	-
丸増麴町ビル	東京都千代田区	ハロン消火設備容器弁及び貯蔵容器交換工事	自 平成23年6月 至 平成23年7月	11	-	-
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(1期)	自 平成22年9月 至 平成22年12月	49	-	-
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	自 平成23年1月 至 平成23年5月	146	-	-

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	北館蓄電池更新	自 平成23年3月 至 平成23年4月	13	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ハロン消火設備 更新	自 平成23年4月 至 平成23年5月	12	-	-
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(2期)	自 平成23年1月 至 平成23年5月	259	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外周タイル補修(全面)	自 平成23年3月 至 平成23年11月	30	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館蓄電池更新	自 平成23年10月 至 平成23年11月	19	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外壁塗装(吹き抜け)	自 平成23年8月 至 平成23年11月	61	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機インバーター化(第1期)	自 平成23年1月 至 平成23年2月	11	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修(第2期)	自 平成22年11月 至 平成23年2月	97	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	B2F~5F 排風機更新及び オーバーホール(第1期)	自 平成23年1月 至 平成23年2月	15	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバーター化及び スピーカー更新(第1期)	自 平成23年1月 至 平成23年3月	121	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	特高受変電設備更新 (第1期)	自 平成23年1月 至 平成23年4月	17	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	4・7F 電子制御式温湿度 調整器更新	自 平成23年1月 至 平成23年5月	17	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上屋外分電盤更新	自 平成23年1月 至 平成23年5月	12	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階電気室高圧幹線保護継 電器更新	自 平成23年1月 至 平成23年5月	12	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	モジュールチラー設置	自 平成23年1月 至 平成23年5月	106	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機インバーター化 (第2期)	自 平成23年2月 至 平成23年5月	11	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	冷水・温水・蒸気配管二方弁 更新	自 平成23年3月 至 平成23年6月	30	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各種ポンプオーバーホール	自 平成23年3月 至 平成23年6月	20	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	パントリー流し台老朽更新	自 平成23年3月 至 平成23年6月	19	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	一般階温湿度調節器更新	自 平成23年3月 至 平成23年7月	16	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバーター化及び スピーカー更新(第2期)	自 平成23年5月 至 平成23年9月	71	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	煙感知器更新	自 平成23年7月 至 平成23年10月	10	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各所冷温水及び蒸気配管 保温材更新	自 平成23年7月 至 平成23年10月	48	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	4・7F テスター室空調機 更新(第1期)	自 平成23年4月 至 平成23年10月	65	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修(第3期)	自 平成23年3月 至 平成23年11月	101	-	-
フォーシーズンビル	東京都新宿区	機械式駐車場制御関連 保全工事	自 平成23年3月 至 平成23年4月	10	-	-
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自 平成23年6月 至 平成23年11月	12	-	-

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
フォーシーズンビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	12	—	—
新宿ワシントンホテル	東京都新宿区	地デジ対応工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	14	—	—
MZビル	東京都八王子市	空調設置工事	自 平成23年4月 至 平成23年5月	12	—	—
ホテルルートイン 横浜馬車道	神奈川県横浜市	空調設置工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	14	—	—
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12月 至 平成23年3月	26	—	—
駒沢コート	東京都世田谷区	屋上等防水工事	自 平成22年12月 至 平成23年3月	11	—	—
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23年1月 至 平成23年3月	12	—	—
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	大規模改修工事(外壁・防水)	自 平成23年3月 至 平成23年10月	118	—	—
リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大規模修繕工事(外壁補修・ 塗装・バルコニー防水等)	自 平成23年8月 至 平成23年10月	63	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は982百万円であり、当期費用に区分された修繕費77百万円と併せ、1,059百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	エレベーター7号機 改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	46
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	昇降機整備工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	41
イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市	空調機更新工事	自 平成22年9月 至 平成22年9月	25
六番町Kビル	東京都千代田区	外壁補修工事(第2期)	自 平成22年6月 至 平成22年7月	10
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	個別空調工事他 第3期(最終期)工事	自 平成22年6月 至 平成22年11月	545
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電飾品改修工事 (駐車場設備)	自 平成22年7月 至 平成22年11月	11
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	ハロンガス容器弁及び 容器部品交換・点検	自 平成22年9月 至 平成22年10月	14
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター5・6号機 改修工事	自 平成22年7月 至 平成22年11月	98
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	電気錠盤・グレモン錠更新	自 平成22年9月 至 平成22年11月	11
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空冷チラーオーバー ホール工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	12
その他の資本的支出				165
合計				982

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成22年11月30日現在)

NO.	テナント名	物件名	業種	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城バリュー	不動産業	72,073.39 m ²	909,349 千円	平成31年8月9日
2	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	サービス業	49,304.81 m ²	1,395,271 千円	平成25年10月31日他 (注6)
3	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	総合スーパー	43,385.26 m ²	1,222,719 千円	・ダイエー碑文谷 平成25年2月28日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
4	株式会社東芝	川崎東芝ビル	総合電機メーカー	36,118.31 m ²	1,937,329 千円	平成25年10月20日
5	バブ日立ビジネス株式会社(注7)	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	不動産管理業他	26,605.59 m ²	—(注5)	平成23年3月31日他 (注6)
6	太平洋セメント株式会社	・太平洋セメント社宅 (メゾン浮間) ・太平洋セメント社宅 (習志野社宅) ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館	セメント製造業	23,861.04 m ²	435,576 千円	・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント蘇我寮 平成23年2月7日 ・太平洋セメント東久留米寮新館 平成23年2月7日
7	ワシントンホテル株式会社	・新大阪セントラルタワー ・MZビル	旅館・ホテル業	23,344.84 m ²	1,041,482 千円	・新大阪セントラルタワー 平成24年6月30日 ・MZビル 平成39年4月30日
8	丸紅コミュニティ株式会社(注3)	・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・アクティオーレ関内 ・MZビル ・六本松コート ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・UUR コート札幌篠路老番館 ・パークサイト泉	不動産管理業	22,420.97 m ² (注4)	158,595 千円	・アクティオーレ南池袋 平成24年9月30日 ・Tip's 町田ビル 平成29年12月26日 ・アクティオーレ関内 平成25年11月30日 ・MZビル 平成29年5月31日 ・六本松コート 平成23年9月30日 ・南山コート1号館 平成23年3月31日 ・南山コート2号館 平成23年3月31日 ・UUR コート札幌篠路老番館 平成25年11月30日 ・パークサイト泉 平成23年11月30日
9	株式会社ダイクマ	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	家電販売業	16,047.94 m ²	—(注5)	平成23年1月31日他 (注6)
10	株式会社神戸製鋼所	アプリーレ新青木一番館	鉄鋼業	12,700.44 m ²	—(注5)	平成24年9月30日

(注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値、又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。

(注2) 平成22年11月中の円単位のデータに基づく年間賃料入金総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、アクティオーレ関内、MZビル、UUR コート札幌篠路老番館及びパークサイト泉については、賃料は、各エンドテナントから直接本投資法人又は各信託受託者に支払われています。そのため、当該物件に係るエンドテナントの賃料等の実績は、上記の年間賃料総額には含めていません。

(注4) 賃料保証がないマスター・リース契約が締結されている不動産又は信託受益権に関しては、マスター・リースである丸紅コミュニティ株式会社が転賃している面積ではなく、本投資法人又は各信託受託者が丸紅コミュニティ株式会社に対して賃貸している面積を合計しています。

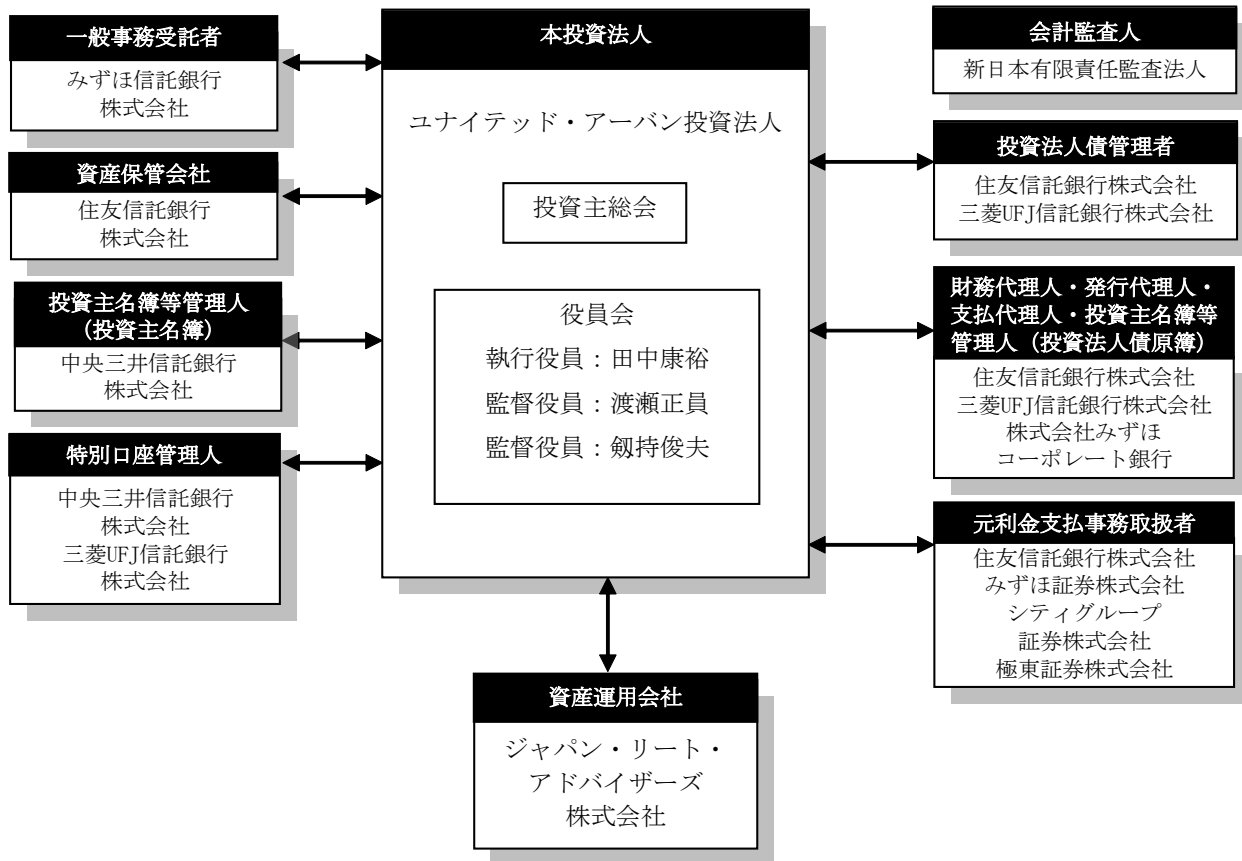
(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注6) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注7) BHKビジネス株式会社は、平成22年10月1日付でバブ日立ソフト株式会社と合併し、「バブ日立ビジネス株式会社」となりました。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

① 本投資法人の仕組図



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

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付資産運用委託契約を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者 (但し、投資法人債に係る業務を除きます。)	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成 15 年 11 月 4 日付一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成 21 年 11 月 25 日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人（投資主名簿）／特別口座管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 1 月 5 日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②機関の運営

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

<投資法人債に関する一般事務受託者等>

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第 2 回債	投資法人債管理者	住友信託銀行株式会社	<p>平成17年 6 月 28 日付で、本投資法人との間で、第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第 2 回債」といいます。）に係る管理委託契約を締結しました。</p> <p>上記投資法人債管理委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第 2 回債に係る債券の発行及び管理に関する事務等を行います。</p>
	元利金支払事務取扱者（注 1）	住友信託銀行株式会社 みずほ証券株式会社 シティグループ証券株式会社 極東証券株式会社	<p>平成17年 6 月 28 日付で、本投資法人との間で、第 2 回債に係る元利金支払事務取扱契約を締結しています。</p> <p>上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第 2 回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。</p>
第 3 回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	住友信託銀行株式会社	<p>平成22年 6 月 11 日付で、本投資法人との間で、第 3 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第 3 回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。</p> <p>上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第 3 回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。</p>
第 4 回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	<p>平成22年12月 3 日付で、本投資法人との間で、第 4 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位</p>

	理人(投資法人債原簿)		<p>特約付) (以下「第4回債」といいます。)に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。</p> <p>上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第4回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。</p>
NCI 第2回債(注2)	財務代理人/発行代理人/支払代理人/投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)	株式会社みずほコーポレート銀行	<p>平成22年12月1日付で、本投資法人とNCIが合併したこと(以下「本合併」といいます。)に伴い、本投資法人は、NCI及び株式会社みずほコーポレート銀行間の平成19年4月6日付日本商業投資法人第2回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人私募及び適格機関投資家転売制限付)(以下「NCI第2回債」といいます。)に係る財務及び発行・支払代理契約を承継しました。</p> <p>上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、NCI第2回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。</p>

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

(注2) 本合併に伴い、NCIより承継した投資法人債です。