

2010年12月期(第7期) 決算説明会参考資料

目 次

貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書	.....	2
各物件の収益状況	.....	5
借入明細	.....	6
投資口価格の推移	.....	7
資産運用会社の概要	.....	8

2010年12月期末貸借対照表

(千円)

	前期 (2010年6月)	当期 (2010年12月)	増減 金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	7,004,678	5,435,254	△1,569,423	
信託現金及び信託預金	1,030,003	1,231,979	201,975	
営業未収入金	139,813	2,976	△136,837	
前払費用	196,739	259,459	62,719	
繰延税金資産	19	19	△0	
未収消費税等	—	105,047	105,047	
その他	91	399	308	
流動資産合計	8,371,347	7,035,136	△1,336,210	△16.0
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	21,992,091	22,100,997	108,905	
土地	1,215,241	2,018,489	803,248	
信託建物（純額）	19,475,445	19,274,849	△200,596	
信託構築物（純額）	202,558	192,185	△10,373	
信託工具、器具及び備品 （純額）	361	1,750	1,389	
信託土地	33,282,269	33,282,269	—	
有形固定資産合計	76,167,969	76,870,541	702,572	0.9
無形固定資産				
借地権	19,833,966	19,833,966	—	
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966	—	0.0
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	—	
長期前払費用	211,744	293,967	82,222	
投資その他の資産合計	221,744	303,967	82,222	37.1
固定資産合計	96,223,680	97,008,475	784,794	0.8
繰延資産				
投資口交付費	17,138	—	△17,138	
投資法人債発行費	20,087	17,348	△2,739	
繰延資産合計	37,225	17,348	△19,877	△53.4
資産合計	104,632,253	104,060,960	△571,293	△0.5

(千円)

	前期 (2010年6月)	当期 (2010年12月)	増減 金額	前期比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	132,329	170,563	38,233	
短期借入金	14,000,000	12,000,000	△2,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	△15,000,000	
未払金	192,548	220,171	27,622	
未払費用	81,417	81,375	△41	
未払法人税等	821	665	△156	
未払消費税等	284,730	—	△284,730	
前受金	456,853	485,671	28,817	
その他	7,519	50,296	42,777	
流動負債合計	30,156,220	13,008,743	△17,147,477	△56.9
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	22,500,000	39,500,000	17,000,000	
預り敷金及び保証金	1,015,609	1,107,609	92,000	
信託預り敷金及び保証金	5,033,380	5,010,435	△22,944	
その他	114,525	106,374	△8,150	
固定負債合計	36,663,516	53,724,420	17,060,904	46.5
負債合計	66,819,736	66,733,163	△86,572	△0.1
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	36,529,370	36,529,370	—	0.0
剰余金				
当期末処分利益				
又は当期末処理損失(△)	1,283,146	798,426	△484,720	
剰余金合計	1,283,146	798,426	△484,720	△37.8
投資主資本合計	37,812,516	37,327,796	△484,720	△1.3
純資産合計	37,812,516	37,327,796	△484,720	△1.3
負債純資産合計	104,632,253	104,060,960	△571,293	△0.5

2010年12月期損益計算書

	(千円)			
	前期 (2010年6月期)	当期 (2010年12月期)	増減 金額	前期比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入	2,980,654	2,962,317	△18,336	
不動産等売却益	459,734	—	△459,734	
営業収益合計	3,440,389	2,962,317	△478,071	△13.9
営業費用				
賃貸事業費用	1,181,069	1,166,896	△14,172	
資産運用報酬	310,869	315,612	4,742	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,217	5,227	10	
一般事務委託手数料	21,054	21,394	340	
その他営業費用	52,379	82,689	30,310	
営業費用合計	1,576,409	1,597,640	21,230	1.3
営業利益	1,863,979	1,364,677	△499,301	△26.8
営業外収益				
受取利息	927	1,656	729	
還付加算金	972	—	△972	
営業外収益合計	1,899	1,656	△242	△12.8
営業外費用				
支払利息	280,959	282,891	1,932	
投資法人債利息	120,689	120,326	△362	
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—	
融資関連費用	141,700	140,302	△1,397	
投資口交付費償却	34,276	17,138	△17,138	
その他	1,363	3,525	2,162	
営業外費用合計	581,727	566,923	△14,803	△2.5
経常利益	1,284,151	799,410	△484,741	△37.7
税引前当期純利益	1,284,151	799,410	△484,741	△37.7
法人税、住民税及び事業税	1,006	996	△10	
法人税等調整額	△2	0	2	
法人税等合計	1,004	997	△7	△0.7
当期純利益	1,283,146	798,412	△484,733	△37.8
前期繰越利益	0	13	13	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	1,283,146	798,426	△484,720	

(注1)前期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。(注2)当期(2010年12月期)は2010年7月1日より2010年12月31日まで(運用日数184日間)です。

2010年12月期キャッシュ・フロー計算書/分配金に係る計算書

	(千円)		
	前 期 (2010年6月期)	当 期 (2010年12月期)	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,284,151	799,410	△484,741
減価償却費	623,815	567,045	△56,769
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—
投資口交付費償却	34,276	17,138	△17,138
受取利息	△927	△1,656	△729
支払利息	401,648	403,218	1,569
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△130,951	136,837	267,788
未収消費税等の増減額 (△は増加)	82,414	△100,304	△182,718
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,808	△62,719	△60,911
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△48,931	△82,222	△33,291
営業未払金の増減額 (△は減少)	130,124	△61,366	△191,491
未払金の増減額 (△は減少)	3,949	13,555	9,605
未払費用の増減額 (△は減少)	△72	60	132
未払消費税等の増減額 (△は減少)	284,730	△284,730	△569,461
前受金の増減額 (△は減少)	△76,260	28,817	105,077
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,128	△8,150	△21
信託有形固定資産の売却による減少額	8,500,995	—	△8,500,995
その他	181	41,595	41,413
小 計	11,081,946	1,409,266	△9,672,680
利息の受取額	927	1,656	729
利息の支払額	△406,482	△403,320	3,162
法人税等の支払額	△950	△1,152	△201
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,675,439	1,006,449	△9,668,990

	(円)		
	前 期 (2010年6月期)	当 期 (2010年12月期)	増 減
当期末処分利益	1,283,146,944	798,426,613	△484,720,331
分配金の額	1,283,133,225	798,411,570	△484,721,655
投資口1口当たり分配金の額	16,235	10,102	△6,133
次期繰越利益	13,719	15,043	1,324

	(千円)		
	前 期 (2010年6月期)	当 期 (2010年12月期)	増 減
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	△1,215,241	△1,160,693	54,548
信託有形固定資産の取得による支出	△4,563,719	—	4,563,719
預り敷金及び保証金の受入による収入	42,240	92,000	49,760
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	276,150	—	△276,150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△351,990	△22,944	329,045
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,812,561	△1,091,638	4,720,923
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	14,000,000	—	△14,000,000
短期借入金の返済による支出	△24,000,000	△2,000,000	22,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	17,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△15,000,000	△15,000,000
分配金の支払額	△816,210	△1,282,259	△466,049
財務活動によるキャッシュ・フロー	△816,210	△1,282,259	△466,049
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,046,668	△1,367,448	△5,414,116
現金及び現金同等物の期首残高	3,988,013	8,034,682	4,046,668
現金及び現金同等物の期末残高	8,034,682	6,667,234	△1,367,448

(注1) 前期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。

(注2) 当期(2010年12月期)は2010年7月1日より2010年12月31日まで(運用日数184日間)です。

各物件の収益状況

(百万円)

勘定科目	L1(東雲)		L3(船橋)(注3)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		L7(越谷)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
賃料	397	397	134	-	225	225	163	168	74	74	74	74
その他	2	-	10	-	15	18	-	-	0	0	0	40
収益 計	399	397	145	-	240	243	163	168	74	74	74	114
管理業務費	0	1	2	-	6	6	0	0	0	0	0	1
給水光熱費	-	-	9	-	9	11	-	-	-	-	-	0
公租公課	30	31	25	-	23	22	16	16	6	6	4	4
修繕費	2	0	-	-	0	-	-	0	0	-	0	65
その他	1	1	0	-	1	1	1	1	1	1	1	1
費用 計	35	33	37	-	40	42	18	18	8	8	6	73
NOI	364	363	108	-	199	200	144	149	66	66	67	40
減価償却費	46	46	58	-	58	58	13	13	31	31	17	18
不動産賃貸事業利益	317	316	50	-	141	141	131	136	34	34	49	22
敷金	1,457	1,457	-	-	225	225	84	84	74	74	22	-
保証金	-	-	-	-	-	-	308	308	-	-	-	-
期末預り金	1,457	1,457	-	-	225	225	393	393	74	74	22	-

(百万円)

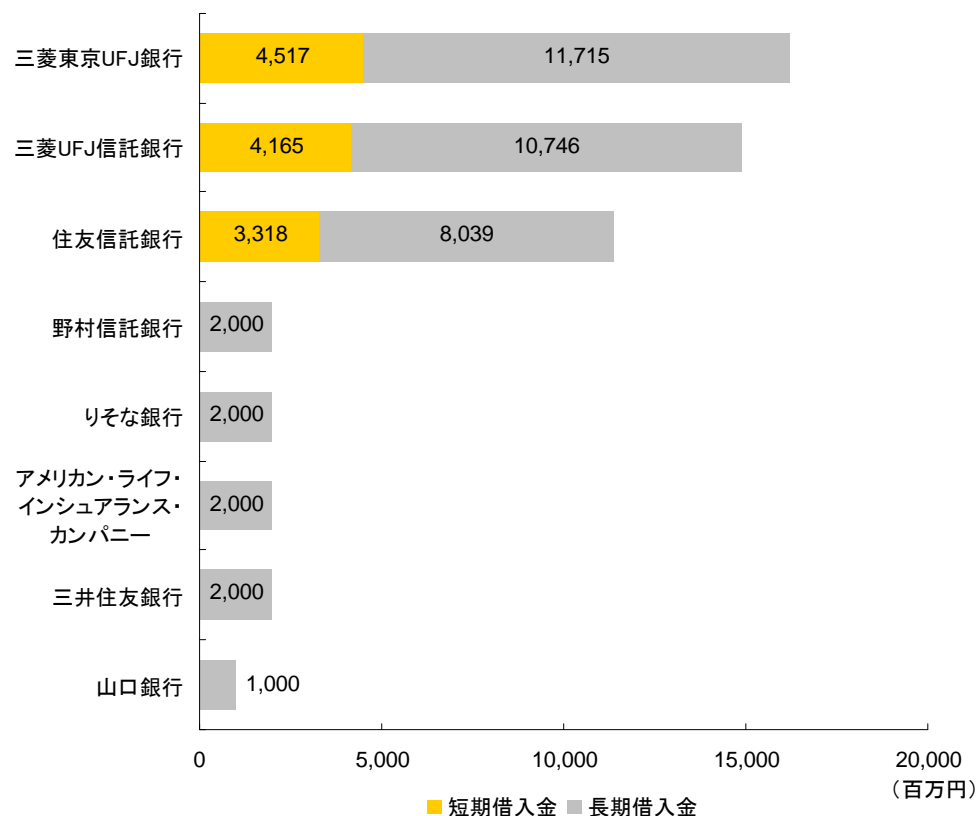
勘定科目	L8(西宮)		L9(習志野)		F1(戸塚)		F2(横浜都筑)		I1(神戸)		I2(羽田)		前期末 実績	当期末 実績
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期		
賃料	59	59	30	41	69	138	-	3	377	377	1,342	1,342	2,950	2,902
その他	-	-	-	-	0	0	-	-	1	1	0	0	30	59
収益 計	59	59	30	41	69	138	-	3	378	378	1,342	1,342	2,980	2,962
管理業務費	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	1	1	15	14
給水光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	-	-	20	15
公租公課	8	8	0	-	-	-	-	-	13	13	108	107	236	211
修繕費	0	-	-	-	-	-	-	-	3	11	-	-	7	77
その他	1	1	0	0	0	0	-	0	1	4	266	266	277	279
費用 計	11	11	0	0	0	0	-	0	21	33	376	375	557	599
NOI	48	48	30	41	68	137	-	2	356	344	966	966	2,423	2,362
減価償却費	11	11	-	-	-	-	-	0	124	124	261	261	623	567
不動産賃貸事業利益	37	37	30	41	68	137	-	2	232	220	704	704	1,799	1,795
敷金	89	89	41	41	276	276	-	92	2,493	2,493	973	973	5,739	5,808
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	308	308
期末預り金	89	89	41	41	276	276	-	92	2,493	2,493	973	973	6,048	6,117

(注1) 前期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。(注2) 当期(2010年12月期)は2010年7月1日より2010年12月31日まで(運用日数184日間)です。

(注3) 2010年3月9日付で本物件の譲渡契約を締結し、2010年3月19日付で譲渡を完了しました。

借入明細

借入先金融機関の状況



	区 分	借入日	当期末残高 (百万円)	平 均 利 率 (注)(%)	返 済 期 限
	借 入 先				
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2010年2月26日	4,517	0.8	2011年2月28日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,165		
	住友信託銀行株式会社		3,318		
	小 計			12,000	
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2009年10月20日	4,050	1.7	2012年10月19日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,675		
	住友信託銀行株式会社		2,775		
	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	2009年12月25日	2,000	1.7	2014年12月25日
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2010年2月26日	3,765	1.2	2013年2月28日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,471		
	住友信託銀行株式会社		2,764		
	住友信託銀行株式会社	2010年9月30日	2,500	1.0	2013年9月30日
	野村信託銀行株式会社		2,000		
	株式会社りそな銀行		2,000		
	株式会社山口銀行		1,000		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2010年10月19日	3,900	0.9	2013年10月18日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,600		
	株式会社三井住友銀行	2010年12月30日	2,000	1.0	2014年12月30日
	小 計			39,500	
合 計			51,500		

(注) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しています。

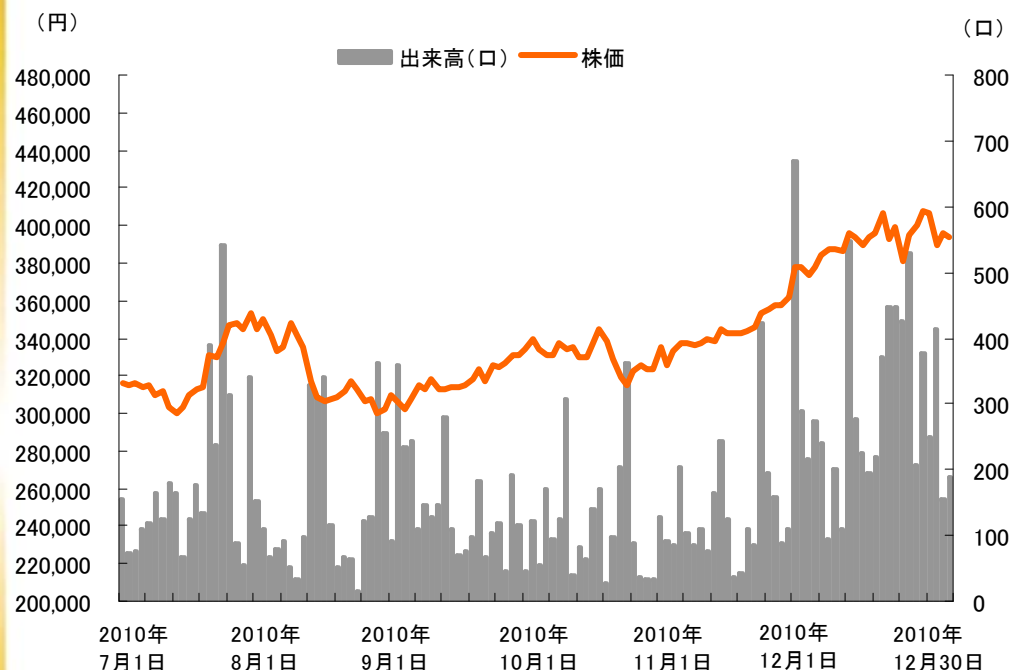
投資法人債の状況

銘柄	発行年月日	割当先	当期末残高(百万円)	利率(注)	償還期限
第1回無担保投資法人債 (劣後特約付及び適格機関投資家限定)	2009年2月27日	三菱商事株式会社	8,000	6ヶ月円Libor+ 250bps	2014年2月27日
合 計			8,000		

(注) 2011年3月1日から2011年8月31日までの期間における適用金利は、2.846250%です。

投資口価格の推移

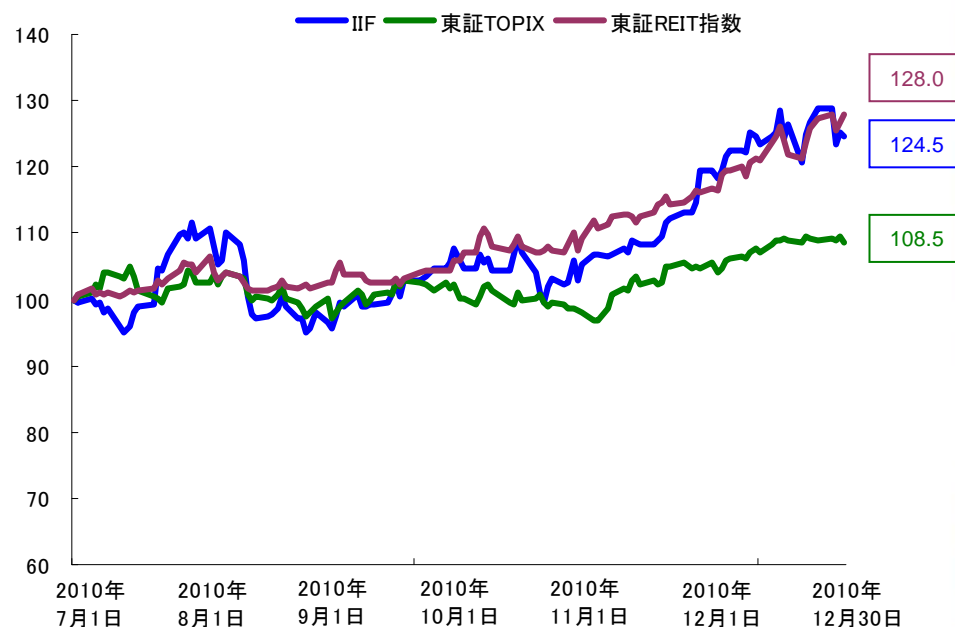
■ 期初来投資口価格の推移(2010年7月1日~12月30日)



高値	405,500円	(2010年12月24日)
安値	300,000円	(2010年 7月12日)
単純平均投資口価格	339,331円	(2010年12月30日現在)
総出来高数	21,704口	(2010年12月30日現在)
1日当り平均出来高数	175口	(2010年12月30日現在)

(注)終値ベース
出所:Bloomberg

■ 期初来相対投資口価格推移(注1、2)



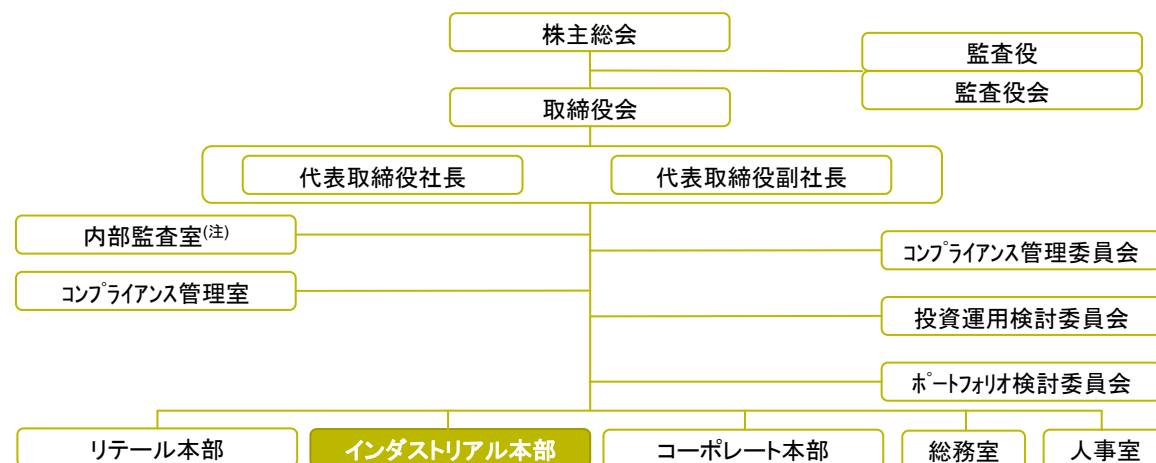
(注1) 終値ベース

(注2) 2010年7月1日の終値を100としています。

出所:Bloomberg

資産運用会社の概要

経営体制



本投資法人の資産運用を担当する本部

(注)内部監査室長は、副社長が兼任しています。

会社の沿革

2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
2002年6月5日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得(承認番号:金監第2161号)(注)
2005年5月17日	信託受益権販売業登録(登録番号:関東財務局長(売信)第131号)(注)
2006年1月27日	宅地建物取引業者免許更新(免許証番号:東京都知事(2)第79372号)
2007年1月25日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法の変更の認可)取得
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号)
2007年7月26日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法の変更の認可)取得
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)
2010年3月1日	金融商品取引法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号及び第7号に規定される兼業業務の届出

(注)当該業務は、現在行っていない。

資産運用会社:
役職員数85名(非常勤役職員を除く)

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	29名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	5名

(注) 2011年3月1日現在

大株主の状況

名称	所有株式数 (株)	発行済株式数に 対する所有株式 数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

(注)2010年12月31日現在

- ▶ 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ▶ 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、社団法人投資信託協会会員)