

2011年6月期(第8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 |

2011年6月期末貸借対照表

(千円)

| | 前期 (2010年12月) | 当期 (2011年6月) | 増減 金額 | 前期比 (%) |
|-----------------|------------------|-----------------|------------|------------|
| 資産の部 | | | | |
| 流動資産 | | | | |
| 現金及び預金 | 5,435,254 | 2,647,904 | △2,787,349 | |
| 信託現金及び信託預金 | 1,231,979 | 1,371,266 | 139,286 | |
| 営業未収入金 | 2,976 | 3,314 | 337 | |
| 前払費用 | 259,459 | 606,757 | 347,298 | |
| 繰延税金資産 | 19 | 19 | — | |
| 未収消費税等 | 105,047 | 108,416 | 3,369 | |
| その他 | 399 | 45 | △354 | |
| 流動資産合計 | 7,035,136 | 4,737,725 | △2,297,411 | △32.7 |
| 固定資産 | | | | |
| 有形固定資産 | | | | |
| 建物（純額） | 22,100,997 | 23,423,321 | 1,322,324 | |
| 構築物（純額） | — | 1,647 | 1,647 | |
| 土地 | 2,018,489 | 4,839,720 | 2,821,231 | |
| 信託建物（純額） | 19,274,849 | 20,693,954 | 1,419,104 | |
| 信託構築物（純額） | 192,185 | 181,929 | △10,256 | |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 1,750 | 2,810 | 1,059 | |
| 信託土地 | 33,282,269 | 39,026,479 | 5,744,209 | |
| 有形固定資産合計 | 76,870,541 | 88,169,862 | 11,299,321 | 14.7 |
| 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 | 293,967 | 448,763 | 154,796 | |
| 投資その他の資産合計 | 303,967 | 458,763 | 154,796 | 50.9 |
| 固定資産合計 | 97,008,475 | 108,462,592 | 11,454,117 | 11.8 |
| 繰延資産 | | | | |
| 投資口交付費 | — | 47,328 | 47,328 | |
| 投資法人債発行費 | 17,348 | 14,609 | △2,739 | |
| 繰延資産合計 | 17,348 | 61,937 | 44,588 | 257.0 |
| 資産合計 | 104,060,960 | 113,262,254 | 9,201,294 | 8.8 |

(千円)

| | 前期 (2010年12月) | 当期 (2011年6月) | 増減 金額 | 前期比 (%) |
|--------------|------------------|-----------------|-------------|------------|
| 負債の部 | | | | |
| 流動負債 | | | | |
| 営業未払金 | 170,563 | 43,554 | △127,008 | |
| 短期借入金 | 12,000,000 | 1,100,000 | △10,900,000 | |
| 未払金 | 220,171 | 271,162 | 50,991 | |
| 未払費用 | 81,375 | 82,182 | 806 | |
| 未払法人税等 | 665 | 803 | 138 | |
| 前受金 | 485,671 | 898,440 | 412,769 | |
| その他 | 50,296 | 7,798 | △42,497 | |
| 流動負債合計 | 13,008,743 | 2,403,942 | △10,604,800 | △81.5 |
| 固定負債 | | | | |
| 投資法人債 | 8,000,000 | 8,000,000 | — | |
| 長期借入金 | 39,500,000 | 53,000,000 | 13,500,000 | |
| 預り敷金及び保証金 | 1,107,609 | 1,297,470 | 189,860 | |
| 信託預り敷金及び保証金 | 5,010,435 | 5,199,100 | 188,665 | |
| その他 | 106,374 | 98,225 | △8,149 | |
| 固定負債合計 | 53,724,420 | 67,594,796 | 13,870,376 | 25.8 |
| 負債合計 | 66,733,163 | 69,998,739 | 3,265,575 | 4.9 |
| 純資産の部 | | | | |
| 投資主資本 | | | | |
| 出資総額 | 36,529,370 | 42,241,132 | 5,711,762 | 15.6 |
| 剰余金 | | | | |
| 当期未処分利益 | | | | |
| 又は当期未処理損失(△) | 798,426 | 1,022,383 | 223,956 | |
| 剰余金合計 | 798,426 | 1,022,383 | 223,956 | 28.0 |
| 投資主資本合計 | 37,327,796 | 43,263,515 | 5,935,719 | 15.9 |
| 純資産合計 | 37,327,796 | 43,263,515 | 5,935,719 | 15.9 |
| 負債純資産合計 | 104,060,960 | 113,262,254 | 9,201,294 | 8.8 |

2011年6月期損益計算書

| | (千円) | | | |
|--------------|-------------------|------------------|----------|------------|
| | 前期 (2010年12月期) | 当期 (2011年6月期) | 増減 金額 | 前期比 (%) |
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 2,962,317 | 3,295,735 | 333,417 | |
| 営業収益合計 | 2,962,317 | 3,295,735 | 333,417 | 11.3 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | 1,166,896 | 1,253,190 | 86,293 | |
| 資産運用報酬 | 315,612 | 335,201 | 19,589 | |
| 役員報酬 | 5,820 | 5,820 | — | |
| 資産保管手数料 | 5,227 | 5,499 | 271 | |
| 一般事務委託手数料 | 21,394 | 21,740 | 345 | |
| その他営業費用 | 82,689 | 51,554 | △31,135 | |
| 営業費用合計 | 1,597,640 | 1,673,005 | 75,364 | 4.7 |
| 営業利益 | 1,364,677 | 1,622,730 | 258,052 | 18.9 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | 1,656 | 964 | △692 | |
| 還付加算金 | — | 2,099 | 2,099 | |
| 未払分配金戻入 | — | 445 | 445 | |
| 営業外収益合計 | 1,656 | 3,509 | 1,853 | 111.9 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | 282,891 | 313,528 | 30,637 | |
| 投資法人債利息 | 120,326 | 115,678 | △4,647 | |
| 投資法人債発行費償却 | 2,739 | 2,739 | — | |
| 融資関連費用 | 140,302 | 144,446 | 4,143 | |
| 投資口交付費償却 | 17,138 | 5,916 | △11,222 | |
| その他 | 3,525 | 5,359 | 1,834 | |
| 営業外費用合計 | 566,923 | 587,669 | 20,745 | 3.7 |
| 経常利益 | 799,410 | 1,038,570 | 239,160 | 29.9 |
| 特別損失 | | | | |
| 災害による損失 | — | 15,205 | 15,205 | |
| 特別損失合計 | — | 15,205 | 15,205 | — |
| 税引前当期純利益 | 799,410 | 1,023,364 | 223,954 | 28.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 996 | 996 | △0 | |
| 法人税等調整額 | 0 | — | △0 | |
| 法人税等合計 | 997 | 996 | △0 | △0.1 |
| 当期純利益 | 798,412 | 1,022,368 | 223,955 | 28.1 |
| 前期繰越利益 | 13 | 15 | 1 | |
| 当期末処分利益 | | | | |
| 又は当期末処理損失(△) | 798,426 | 1,022,383 | 223,956 | |

(注1) 前期(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2) 当期(2011年6月期)は2011年1月1日より2011年6月30日まで(運用日数181日間)です。



2011年6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12月期) | 当期 (2011年6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 | 799,410 | 1,023,364 | 223,954 |
| 減価償却費 | 567,045 | 575,245 | 8,199 |
| 投資法人債発行費償却 | 2,739 | 2,739 | — |
| 投資口交付費償却 | 17,138 | 5,916 | △11,222 |
| 受取利息 | △1,656 | △964 | 692 |
| 支払利息 | 403,218 | 429,207 | 25,989 |
| 災害損失 | — | 15,205 | 15,205 |
| 営業未収金の増減額 (△は増加) | 136,837 | △337 | △137,174 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | △100,304 | △6,609 | 93,694 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △62,719 | △347,298 | △284,578 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | △82,222 | △154,796 | △72,573 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | △61,366 | △58,779 | 2,587 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 13,555 | 2,280 | △11,274 |
| 未払費用の増減額 (△は減少) | 60 | 4,891 | 4,830 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △284,730 | — | 284,730 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 28,817 | 412,769 | 383,951 |
| その他の固定負債の増減額 (△は減少) | △8,150 | △8,149 | 0 |
| その他 | 41,595 | △41,573 | △83,169 |
| 小 計 | 1,409,266 | 1,853,110 | 443,844 |
| 利息の受取額 | 1,656 | 964 | △692 |
| 利息の支払額 | △403,320 | △433,292 | △29,971 |
| 災害損失の支払額 | — | △2,215 | △2,215 |
| 法人税等の支払額 | △1,152 | △858 | 294 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,006,449 | 1,417,709 | 411,260 |

| | (千円) | | |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------|
| | 前期 (2010年12月期) | 当期 (2011年6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 | △1,160,693 | △4,409,978 | △3,249,285 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | — | △7,523,916 | △7,523,916 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 92,000 | 189,860 | 97,860 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | — | 265,925 | 265,925 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △22,944 | △77,260 | △54,315 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,091,638 | △11,555,369 | △10,463,731 |
| 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 | — | 9,200,000 | 9,200,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △2,000,000 | △20,100,000 | △18,100,000 |
| 長期借入れによる収入 | 17,000,000 | 13,500,000 | △3,500,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △15,000,000 | — | 15,000,000 |
| 投資口の発行による収入 | — | 5,688,577 | 5,688,577 |
| 分配金の支払額 | △1,282,259 | △798,981 | 483,278 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △1,282,259 | 7,489,596 | 8,771,856 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △1,367,448 | △2,648,062 | △1,280,614 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 8,034,682 | 6,667,234 | △1,367,448 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 6,667,234 | 4,019,171 | △2,648,062 |

(注1) 前期(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2) 当期(2011年6月期)は2011年1月1日より2011年6月30日まで(運用日数181日間)です。

| | (円) | | |
|---------------|-------------------|------------------|-------------|
| | 前期 (2010年12月期) | 当期 (2011年6月期) | 増減 |
| 当期末処分利益 | 798,426,613 | 1,022,383,415 | 223,956,802 |
| 分配金の額 | 798,411,570 | 1,022,367,808 | 223,956,238 |
| 投資口1口当たり分配金の額 | 10,102 | 10,919 | 817 |
| 次期繰越利益 | 15,043 | 15,607 | 564 |

各物件の収益状況

(百万円)

| 勘定科目 | L1(東雲) | | L4(野田) | | L5(新砂) | | L6(厚木) | | L7(越谷) | | L8(西宮) | | L9(習志野) | | L10(習志野II) | |
|-----------|--------|-------|--------|-----|--------|-----|--------|----|--------|----|--------|----|---------|----|------------|-----|
| | 前期 | 当期 | 前期 | 当期 | 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 | 225 | 223 | 168 | 168 | 74 | 74 | 74 | 75 | 59 | 59 | 41 | 41 | - | 40 |
| その他 | - | - | 18 | 16 | - | - | 0 | 0 | 40 | 0 | - | - | - | - | - | - |
| 収益 計 | 397 | 397 | 243 | 239 | 168 | 168 | 74 | 74 | 114 | 75 | 59 | 59 | 41 | 41 | - | 40 |
| 管理業務費 | 1 | 0 | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| 給水光熱費 | - | - | 11 | 9 | - | - | - | - | 0 | 0 | - | - | - | - | - | - |
| 公租公課 | 31 | 31 | 22 | 22 | 16 | 16 | 6 | 6 | 4 | 4 | 8 | 8 | - | 1 | - | 0 |
| 修繕費 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | - | 0 | 65 | 0 | - | - | - | - | - | - |
| その他 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | - | 0 |
| 費用 計 | 33 | 33 | 42 | 40 | 18 | 18 | 8 | 8 | 73 | 7 | 11 | 11 | 0 | 1 | - | 0 |
| NOI | 363 | 364 | 200 | 199 | 149 | 149 | 66 | 66 | 40 | 67 | 48 | 48 | 41 | 39 | - | 40 |
| 減価償却費 | 46 | 46 | 58 | 58 | 13 | 13 | 31 | 31 | 18 | 21 | 11 | 11 | - | - | - | - |
| 不動産賃貸事業利益 | 316 | 317 | 141 | 140 | 136 | 136 | 34 | 34 | 22 | 46 | 37 | 37 | 41 | 39 | - | 40 |
| 敷金 | 1,457 | 1,457 | 225 | 222 | 84 | 84 | 74 | 74 | - | 37 | 89 | 89 | 41 | 41 | - | 115 |
| 保証金 | - | - | - | - | 308 | 269 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 期末預り金 | 1,457 | 1,457 | 225 | 222 | 393 | 354 | 74 | 74 | - | 37 | 89 | 89 | 41 | 41 | - | 115 |

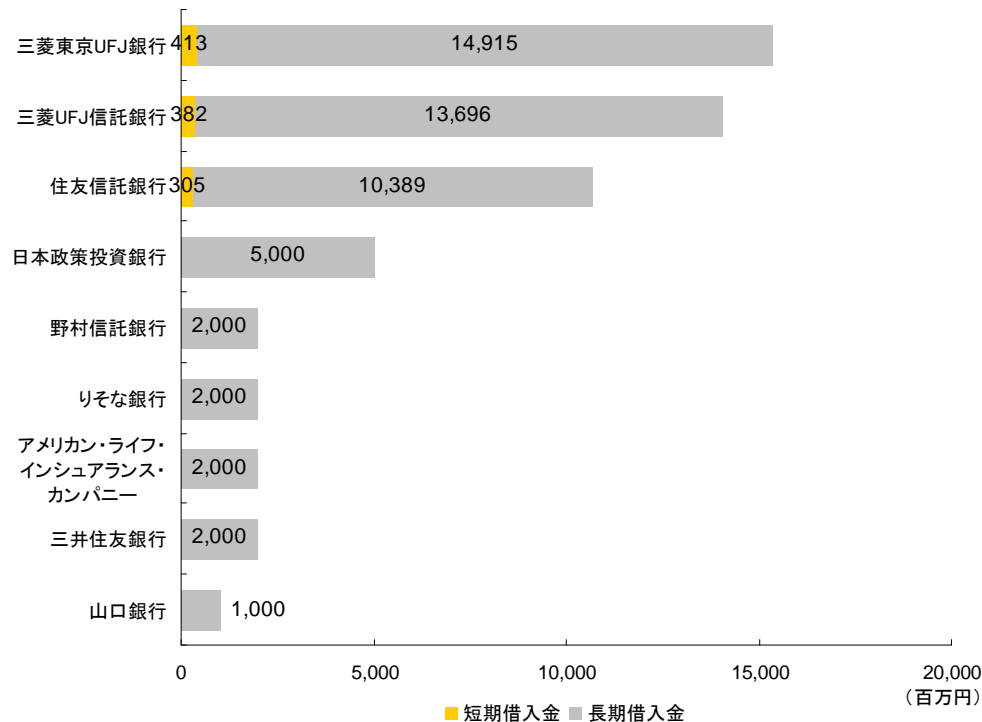
(百万円)

| 勘定科目 | L11(厚木II) | | L12(横浜都筑) | | L13(さいたま) | | L14(名古屋) | | 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 | 前期 | 当期 | 前期 | 当期 | | |
| 賃料 | - | 75 | - | 51 | - | 36 | - | 28 | 138 | 146 | 3 | 56 | 377 | 377 | 1,342 | 1,423 | 2,902 | 3,277 |
| その他 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | - | 0 | 0 | - | - | 1 | 1 | 0 | 0 | 59 | 17 |
| 収益 計 | - | 75 | - | 51 | - | 36 | - | 28 | 138 | 146 | 3 | 56 | 378 | 378 | 1,342 | 1,424 | 2,962 | 3,295 |
| 管理業務費 | - | 3 | - | 2 | - | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 1 | 1 | 14 | 26 |
| 給水光熱費 | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 2 | - | - | 15 | 12 |
| 公租公課 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 8 | - | 4 | 13 | 13 | 107 | 107 | 211 | 225 |
| 修繕費 | - | 0 | - | 0 | - | 1 | - | - | - | - | - | 0 | 11 | 1 | - | - | 77 | 4 |
| その他 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 1 | 266 | 396 | 279 | 407 |
| 費用 計 | - | 3 | - | 2 | - | 1 | - | 0 | 0 | 9 | 0 | 12 | 33 | 18 | 375 | 505 | 599 | 677 |
| NOI | - | 71 | - | 48 | - | 34 | - | 28 | 137 | 137 | 2 | 44 | 344 | 359 | 966 | 918 | 2,362 | 2,617 |
| 減価償却費 | - | 8 | - | 8 | - | 6 | - | 1 | - | - | 0 | 4 | 124 | 124 | 261 | 237 | 567 | 575 |
| 不動産賃貸事業利益 | - | 62 | - | 40 | - | 27 | - | 26 | 137 | 137 | 2 | 40 | 220 | 235 | 704 | 680 | 1,795 | 2,042 |
| 敷金 | - | 141 | - | 42 | - | 33 | - | 48 | 276 | 276 | 92 | 92 | 2,493 | 2,493 | 973 | 973 | 5,808 | 6,225 |
| 保証金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 308 | 269 |
| 期末預り金 | - | 141 | - | 42 | - | 33 | - | 48 | 276 | 276 | 92 | 92 | 2,493 | 2,493 | 973 | 973 | 6,117 | 6,495 |

(注1)前期(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2)当期(2011年6月期)は2011年1月1日より2011年6月30日まで(運用日数181日間)です。

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1) (%) | 返 済 期 限 |
|-------|--------------------------|-------------|----------------|---------------------|-------------|
| | 借 入 先 | | | | |
| 短期借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2011年6月30日 | 413 | 0.8 | 2011年9月30日 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 382 | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 305 | | |
| | 小 計 | | | 1,100 | |
| 長期借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2009年10月20日 | 4,050 | 1.6 | 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 | 1.1 | 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 | 0.9 | 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 |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 2011年2月28日 | 5,000 | 1.7 | 2018年2月27日 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2011年3月11日 | 3,200 | 1.0 (注2) | 2018年3月9日 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 2,950 | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 2,350 | | |
| | 小 計 | | | 53,000 | |
| 合 計 | | | 54,100 | | |

(注1) 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。
(注2) 平成23年3月9日付にて金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っており、平成23年7月1日以降の利率は1.765%となります。

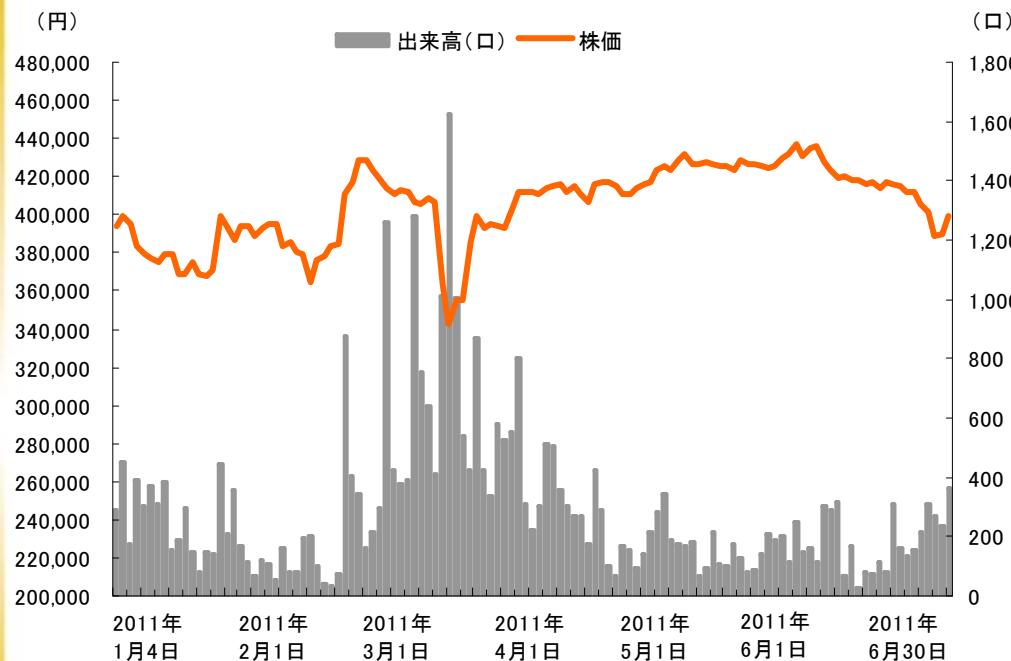
投資法人債の状況

| 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、2.84625%です。なお、平成23年8月31日にて主に劣後ローン及び長期借入金による新規借入で対応し、一部は手許資金で全額期限前償還する予定です。

投資口価格の推移

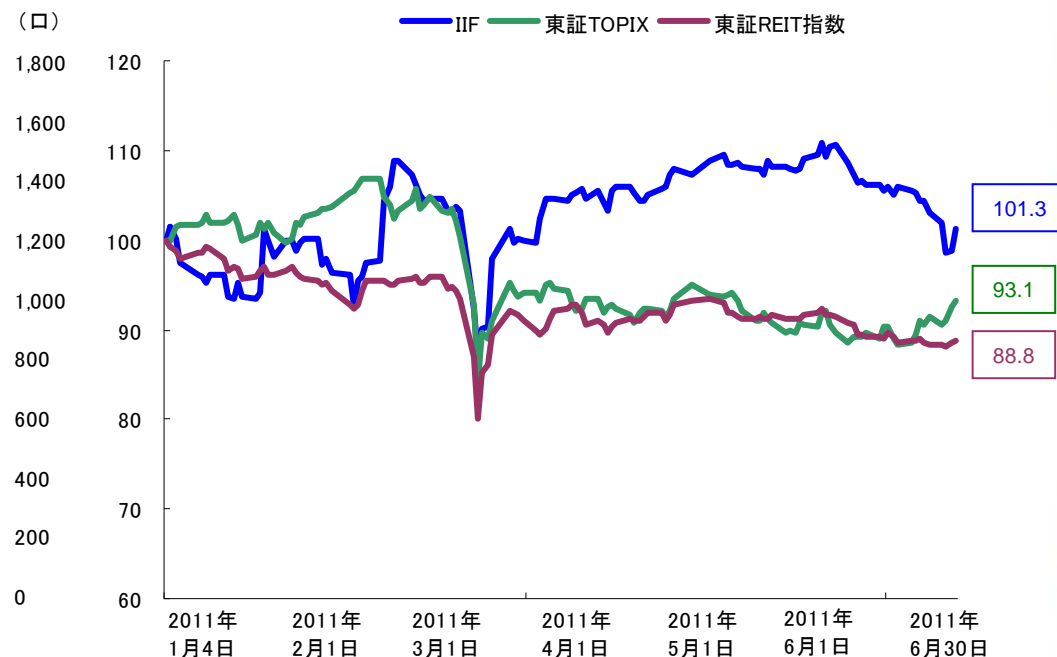
■ 期初来投資口価格の推移(2011年1月4日~6月30日)



| | | |
|------------|----------|-----------------|
| 高値 | 437,000円 | (2011年 5月31日) |
| 安値 | 343,000円 | (2010年 3月15日) |
| 単純平均投資口価格 | 404,909円 | (2011年 6月30日現在) |
| 総出来高数 | 35,502口 | (2011年 6月30日現在) |
| 1日当り平均出来高数 | 293口 | (2011年 6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) 2011年1月4日の終値を100としています。

出所: Bloomberg

- ▶ 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)