

平成 20 年 9 月期 (平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 20 年 11 月 20 日

不動産投信発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東証
 コード番号 8952 URL <http://www.j-re.co.jp>
 代表者 執行役員 山崎 建人
 資産運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 荒畑 和彦
 問合せ先責任者 企画部長 木村 透 TEL (03) 3211-7921
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 12 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 12 月 12 日

1. 平成 20 年 9 月期の運用、資産の状況(平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

(1) 運用状況

	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	%
20 年 9 月期	19,805	(△23.1)	9,807	(△31.0)	8,449	(△34.7)	8,448	(△34.7)
20 年 3 月期	25,743	(46.9)	14,218	(62.7)	12,946	(70.7)	12,945	(70.7)

	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	%	%	%
20 年 9 月期	19,071	2.7	1.6	42.7
20 年 3 月期	31,299	4.7	2.6	50.3

(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	百万円	%	%
20 年 9 月期	19,072	8,448	0	—	100.0	2.8
20 年 3 月期	29,223	12,945	0	—	100.0	4.2

(注) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 9 月期	542,920	306,050	56.4	690,858
20 年 3 月期	527,537	310,547	58.9	701,009

(参考) 自己資本 平成 20 年 9 月期 306,050 百万円 平成 20 年 3 月期 310,547 百万円

(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
20 年 9 月期	18,027	△30,772	9,042	8,069
20 年 3 月期	9,160	△65,326	58,289	11,772

2. 平成 21 年 3 月期の運用状況の予想(平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
21 年 3 月期	20,280 (2.4)	9,640 (△1.7)	8,150 (△3.5)	8,150 (△3.5)	18,410	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 18,410 円

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 無
 ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、16 ページ「表示方法の変更」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） 20年9月期 443,000口 20年3月期 443,000口
 ② 期末自己投資口数 20年9月期 0口 20年3月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19 ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

(3) 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率

自己資本当期純利益率、総資産経常利益率について、平成20年9月期は、自己資本、総資産について、いずれもそれぞれの期首と期末の平均値を使用しております。なお、平成20年3月期の算定に用いた自己資本及び総資産については、平成20年3月期中に投資口の追加発行を行っているため、自己資本について日数を考慮した平均値を、総資産について期首と期末の平均値を使用しております。

※ 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

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、8 ページ記載の「平成21年3月期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）及び平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成20年6月27日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 方針及び運用状況

a 運用方針

最近の有価証券報告書(平成20年6月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、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13年5月11日に設立され、平成13年9月10日の上場後(東京証券取引所不動産投資信託証券市場:銘柄コード8952)、順調に成長を続け約6年半後の平成20年3月期末(平成20年3月31日)の運用資産はオフィスビル53物件となりました。

当期においては新たな物件の取得(平成20年7月4日付けで菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物(東京都中央区)を1,800百万円、平成20年9月1日付けで新藤田ビル(大阪市)を24,000百万円でそれぞれ取得)を行った結果、当期末現在にて保有する稼働オフィスビルは54物件、取得価格の総額は542,969百万円となりました。(※)

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去13回の分配実績というトラックレコードに刻まれております。平成20年3月期における晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する受取配当金のような一時的な増収要因はありませんでしたが、基幹の賃貸事業においては増収増益となり、第14期目となった当期においても引き続き安定した分配金を維持することができました。

(※)物件数及び取得価格総額には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

(2) 当期の運用実績

① 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱等の影響、グローバル経済での景気減速により企業収益や設備投資に減速感が増しております。

オフィス賃貸市場につきましては、景気、不動産市況に対する先行き不透明感が増す中、テナントの様子見の動きが見られたこともあり空室率は上昇傾向にあるものの、東京都心部では企業のオフィススペースへの需要は堅調に推移しました。その一方で、一部の地方都市においては空室率が上昇しました。

このような環境の下、当投資法人においては、取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、及び精力的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、期末時点にて96.1%と高い入居率を維持することができました。また、テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理を行うことで賃料増額改定を実現し、ポートフォリオ収益の底上げを行いました。

不動産売買市場に関しましては、サブプライムローン問題を契機として国内外の金融機関の融資姿勢がより慎重になったことを背景に、不動産価格の二極分化が見られ、一部の投資家においては中小ビルに対する投資意欲が減退したものの、競争力の高い優良物件に対しては、資金力のある内外機関投資家等による投資意欲が引き続き旺盛でした。

このような環境の中、当投資法人は競争力の高い物件の取得を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化を図りました。その結果、平成20年9月30日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル54物件、取得価格の総額542,969百万円、総賃貸可能面積508,296㎡(約153,759坪)、テナント総数970となりました。(※)

(※) 物件数、取得価格総額、総賃貸可能面積、テナント総数には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

② 資金の調達

平成20年4月24日付けにて14,000百万円、6月13日付けにて3,000百万円の長期借入を行い、第2回投資法人債(10,000百万円)を償還(平成20年4月30日)するとともに短期借入金の長期借入金への借換えを行いました。また新藤田ビルの取得に際し、長短合わせて22,000百万円の借入れを行いました結果、平成20年9月30日現在の有利子負債残高は199,500百万円、内、長期借入金は126,500百万円(1年以内に返済予定の長期借入金7,000百万円を含みます。)、短期借入金は28,000百万円、投資法人債は45,000百万円となりました。

また、平成20年9月30日現在の長期固定有利子負債比率(有利子負債合計に対する長期固定有利子負債(1年以内に返済予定の長期借入金を含みます。)の割合)は86.0%、総資産に占める有利子負債の比率は36.7%となっており、前期末に引き続き、健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、平成20年9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス	長期会社格付け：AA-、短期会社格付け：A-1+、 アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：Aa3、格付け見通し：安定的（※）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

（※）平成20年6月6日付けにて、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる当投資法人の発行体格付けは A1 から Aa3 に引き上げとなりました。

(3) 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、基幹の賃貸事業においては増収増益であったものの、前期のような特殊要因（晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する受取配当金7,935百万円の営業収益計上）がなかったため、営業収益19,805百万円（前期比23.1%減）、営業利益9,807百万円（前期比31.0%減）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,449百万円（前期比34.7%減）、当期純利益は8,448百万円（前期比34.7%減）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未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、19,072円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

2007年夏に起こった米国サブプライム問題に端を発した世界的な金融市場の混乱により、日本経済も2002年から続いてきた戦後最長の景気拡大局面に明らかな減速傾向が見られます。不動産業界におきましても投資資金が急速に縮小し、資金調達環境が急激に悪化した結果、大きな調整局面に入っており、今後も予断を許さない状況が続くと考えられます。賃貸オフィス市場は、地方主要都市の空室率の上昇に始まり東京23区の空室率も上昇に転じております。

一方でテナントのオフィスに対する要求は、立地、建物・設備のグレードだけでなく管理会社の対応や付加価値にまで及び、ビル選別の目は更に厳しくなっており、テナントのニーズを的確かつ迅速に捉えたサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が一層重要になると予想されます。

また、不動産売買市場においては、金融機関が不動産セクターに対する融資に慎

重になる中で、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が優良物件取得の鍵を握ると考えられます。

① 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は、都心部、首都圏、地方都市においてはエリアごとに差があるものの物件の優劣がより鮮明になると予想されることから、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化・賃料水準の引上げ

当投資法人では、平成20年9月30日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、オフィス床の追加需要の掘り起こしや賃料引上げにつなげられるよう努めてまいります。特に、市場賃料と乖離が大きいテナントについては、賃料の底上げを図るべく取り組んでまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、既存テナントのオフィス床の追加需要を掘り起こすほか、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。

(ハ) 収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約化、もしくは契約期間の長期化を進めてまいります。

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

② 物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

(イ) 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首

都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

なお、取得に伴う資金の調達については、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

平成21年3月期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益20,280百万円、営業利益9,640百万円、経常利益8,150百万円、当期純利益8,150百万円、1口当たり分配金18,410円を見込んでおります。

また、平成21年9月期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益20,580百万円、営業利益9,470百万円、経常利益7,900百万円、当期純利益7,900百万円、1口当たり分配金17,830円と見込んでおります。

なお、この見通しの前提条件につきましては、8ページ記載の「平成21年3月期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)及び平成21年9月期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

平成21年3月期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）及び
平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年3月期:平成20年10月1日～平成21年3月31日(182日) 平成21年9月期:平成21年4月1日～平成21年9月30日(183日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年9月30日現在保有している54物件を前提としております。なお、実際にはその他の物件の取得、処分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20年9月30日現在の合計443,000口を前提としております。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年3月31日現在及び平成21年9月30日現在の総資産有利子負債比率は概ね30%台の水準となる前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 公租公課につきましては、平成21年3月期1,510百万円、平成21年9月期1,780百万円を想定しております。 減価償却費につきましては、平成21年3月期3,730百万円、平成21年9月期3,720百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び投資法人債利息につきましては、平成21年3月期1,500百万円、平成21年9月期1,590百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当該投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	8,381,956	12,826,745	4,444,789
信託現金及び信託預金	4,742,594	2,243,182	△2,499,411
営業未収入金	125,811	208,071	82,259
未収配当金	6,348,610	—	△6,348,610
前払費用	91,466	99,546	8,080
繰延税金資産	15	17	2
未収還付法人税等	1,594,444	6,100	△1,588,343
未収消費税等	1,458,648	—	△1,458,648
その他	2,780	5,571	2,790
流動資産合計	22,746,328	15,389,236	△7,357,092
固定資産			
有形固定資産*2			
建物*1	—	161,278,206	—
減価償却累計額	—	△21,209,210	—
建物(純額)	142,696,976	140,068,996	△2,627,979
構築物	—	1,886,576	—
減価償却累計額	—	△154,271	—
構築物(純額)	1,756,665	1,732,305	△24,360
機械及び装置	—	2,215,416	—
減価償却累計額	—	△697,963	—
機械及び装置(純額)	1,601,722	1,517,452	△84,269
工具、器具及び備品	—	86,553	—
減価償却累計額	—	△37,738	—
工具、器具及び備品(純額)	55,683	48,814	△6,869
土地	307,313,991	309,238,853	1,924,862
建設仮勘定	1,315,581	1,417,571	101,989
信託建物	—	31,514,190	—
減価償却累計額	—	△4,904,948	—
信託建物(純額)	15,830,088	26,609,242	10,779,154
信託構築物	—	336,963	—
減価償却累計額	—	△16,174	—
信託構築物(純額)	79,530	320,788	241,258
信託機械及び装置	—	583,060	—
減価償却累計額	—	△368,816	—
信託機械及び装置(純額)	204,303	214,243	9,940
信託工具、器具及び備品	—	8,724	—
減価償却累計額	—	△3,428	—
信託工具、器具及び備品(純額)	5,554	5,296	△257
信託土地	28,996,240	42,689,405	13,693,164
有形固定資産合計	499,856,336	523,862,971	24,006,634
無形固定資産			
借地権	2,247,564	2,247,564	0
信託借地権	444,160	444,160	—
地役権	828,095	828,095	—
無形固定資産合計	3,519,820	3,519,820	0
投資その他の資産			
投資有価証券	1,272,797	2,797	△1,270,000
敷金及び保証金	23,575	23,575	—
長期前払費用	4,801	18,647	13,845
投資その他の資産合計	1,301,174	45,020	△1,256,154
固定資産合計	504,677,331	527,427,811	22,750,480
繰延資産			
投資法人債発行費	114,005	103,118	△10,887
繰延資産合計	114,005	103,118	△10,887
資産合計	527,537,666	542,920,166	15,382,500

(単位：千円)

	前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	2,084,823	446,273	△1,638,550
短期借入金	23,000,000	28,000,000	5,000,000
1年以内償還予定投資法人債	10,000,000	—	△10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	—
未払金	3,047,550	814,518	△2,233,031
未払費用	633,694	728,221	94,526
未払法人税等	38	44	6
未払消費税等	—	107,128	107,128
前受金	2,239,582	2,260,179	20,597
その他	1,425	46,560	45,134
流動負債合計	48,007,114	39,402,926	△8,604,188
固定負債			
投資法人債	45,000,000	45,000,000	—
長期借入金	92,500,000	119,500,000	27,000,000
預り敷金保証金	31,483,194	32,966,841	1,483,647
固定負債合計	168,983,194	197,466,841	28,483,647
負債合計	216,990,308	236,869,768	19,879,459
純資産の部*4			
投資主資本			
出資総額	297,601,460	297,601,460	—
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,945,897	8,448,938	△4,496,959
剰余金合計	12,945,897	8,448,938	△4,496,959
投資主資本合計	310,547,357	306,050,398	△4,496,959
純資産合計	310,547,357	306,050,398	△4,496,959
負債純資産合計	527,537,666	542,920,166	15,382,500

② 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	増 減
営業収益			
貸貸事業収入*1	17,761,985	19,716,477	1,954,492
その他貸貸事業収入*1	45,727	89,147	43,420
受取配当金	7,935,763	—	△7,935,763
営業収益合計	25,743,475	19,805,625	△5,937,850
営業費用			
貸貸事業費用*1	8,678,165	9,192,859	514,694
資産運用報酬	2,574,029	531,583	△2,042,445
資産保管手数料	44,899	48,011	3,111
一般事務委託手数料	113,203	125,799	12,596
役員報酬	7,800	7,800	—
その他営業費用	106,505	92,209	△14,295
営業費用合計	11,524,604	9,998,264	△1,526,339
営業利益	14,218,871	9,807,360	△4,411,510
営業外収益			
受取利息	33,567	38,252	4,685
還付加算金	—	9,653	9,653
その他	12	2,777	2,764
営業外収益合計	33,579	50,683	17,103
営業外費用			
支払利息	773,348	970,200	196,851
投資法人債利息	438,698	408,045	△30,653
投資法人債発行費償却	20,859	10,887	△9,972
投資口交付費	52,848	—	△52,848
その他	20,113	19,126	△986
営業外費用合計	1,305,868	1,408,259	102,391
経常利益	12,946,583	8,449,784	△4,496,798
税引前当期純利益	12,946,583	8,449,784	△4,496,798
法人税、住民税及び事業税	908	956	48
法人税等調整額	8	△2	△11
法人税等合計	917	954	37
当期純利益	12,945,665	8,448,829	△4,496,835
前期繰越利益	231	108	△123
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,945,897	8,448,938	△4,496,959

③投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	264,683,960	297,601,460
当期変動額		
新投資口の発行	32,917,500	-
当期変動額合計	32,917,500	-
当期末残高	297,601,460	297,601,460
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	7,585,231	12,945,897
当期変動額		
剰余金の配当	△ 7,585,000	△ 12,945,789
当期純利益	12,945,665	8,448,829
当期変動額合計	5,360,665	△ 4,496,959
当期末残高	12,945,897	8,448,938
剰余金合計		
前期末残高	7,585,231	12,945,897
当期変動額		
剰余金の配当	△ 7,585,000	△ 12,945,789
当期純利益	12,945,665	8,448,829
当期変動額合計	5,360,665	△ 4,496,959
当期末残高	12,945,897	8,448,938
投資主資本合計		
前期末残高	272,269,191	310,547,357
当期変動額		
新投資口の発行	32,917,500	-
剰余金の配当	△ 7,585,000	△ 12,945,789
当期純利益	12,945,665	8,448,829
当期変動額合計	38,278,165	△ 4,496,959
当期末残高	310,547,357	306,050,398
純資産合計		
前期末残高	272,269,191	310,547,357
当期変動額		
新投資口の発行	32,917,500	-
剰余金の配当	△ 7,585,000	△ 12,945,789
当期純利益	12,945,665	8,448,829
当期変動額合計	38,278,165	△ 4,496,959
当期末残高	310,547,357	306,050,398

④金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
I 当期末処分利益	12,945,897,696	8,448,938,598
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	12,945,789,000 (29,223)	8,448,896,000 (19,072)
III 次期繰越利益	108,696	42,598

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数443,000口の整数倍数の最大値となる12,945,789,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数443,000口の整数倍数の最大値となる8,448,896,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第32条(3)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19年10月1日 至平成20年3月31日)	当期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	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	12,946,583	8,449,784	△4,496,798
減価償却費	3,068,427	3,560,543	492,115
投資法人債発行費償却	20,859	10,887	△9,972
投資口交付費	52,848	—	△52,848
受取配当金	△7,935,763	—	7,935,763
受取利息	△33,567	△38,252	△4,685
支払利息	1,212,046	1,378,245	166,198
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△21,718	△82,259	△60,540
未収入金の増減額 (△は増加)	146,549	—	△146,549
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△3,490	1,191	4,681
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,458,648	1,458,648	2,917,296
前払費用の増減額 (△は増加)	△29,489	△8,080	21,408
営業未払金の増減額 (△は減少)	632,194	△1,439,810	△2,072,004
未払金の増減額 (△は減少)	1,951,478	△2,109,451	△4,060,930
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△260,679	107,128	367,808
未払費用の増減額 (△は減少)	△68	68	136
前受金の増減額 (△は減少)	44,418	20,597	△23,821
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△2,934	△13,845	△10,911
その他	△993	46,656	47,649
小計	10,328,053	11,342,052	1,013,998
利息の受取額	41,317	33,938	△7,378
配当金の受取額	—	7,935,763	7,935,763
利息の支払額	△1,207,550	△1,283,786	△76,236
法人税等の支払額	△931	△950	△19
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,160,890	18,027,016	8,866,126
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出	△3,745,000	△7,740,000	△3,995,000
定期預金の払戻による収入	9,165,000	2,092,000	△7,073,000
有形固定資産の取得による支出	△73,910,604	△2,974,110	70,936,493
信託有形固定資産の取得による支出	△260,648	△24,902,479	△24,641,831
無形固定資産の取得による支出	△486,375	△1,214	485,161
投資有価証券の償還による収入	—	1,270,000	1,270,000
預り敷金保証金の支出	△1,008,112	△1,089,333	△81,220
預り敷金保証金の収入	4,919,704	2,572,980	△2,346,723
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,326,036	△30,772,156	34,553,879
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	48,000,000	20,500,000	△27,500,000
短期借入金の返済による支出	△25,000,000	△15,500,000	9,500,000
長期借入れによる収入	10,000,000	27,000,000	17,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000	△10,000,000
投資法人債発行費の支出	△1,472	—	1,472
投資口の発行による収入	32,917,500	—	△32,917,500
投資口交付費の支出	△41,154	△11,693	29,460
分配金の支払額	△7,585,000	△12,945,789	△5,360,789
財務活動によるキャッシュ・フロー	58,289,872	9,042,517	△49,247,355
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,124,726	△3,702,622	△5,827,349
現金及び現金同等物の期首残高	9,647,825	11,772,551	2,124,726
現金及び現金同等物の期末残高*1	11,772,551	8,069,928	△3,702,622

〔重要な会計方針〕

	前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2)長期前払費用 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。なお、第11期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2)投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成20年3月12日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格と発行価額の差額1,039,500千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。</p>	<p>(1)投資法人債発行費 同左</p> <p>(2) —————</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	同左

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>同左</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>消費税等の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>

[会計方針の変更]

<p>前期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日</p>	<p>当期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

[表示方法の変更]

<p>前期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日</p>	<p>当期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日</p>																																								
<p>該当事項はありません。</p>	<p>前期における有形固定資産の区分掲記</p> <p>前期において「有形固定資産」は、各資産の金額から減価償却累計額を直接控除し、控除後の残高を各資産の金額として表示しておりましたが、当期より、「減価償却累計額」を各資産科目の控除科目として区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「減価償却累計額」を区分掲記した場合、下記のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>(1) 建物</td> <td>160,808,887 千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△18,111,911</td> </tr> <tr> <td>(2) 構築物</td> <td>1,885,916</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△129,250</td> </tr> <tr> <td>(3) 機械及び装置</td> <td>2,215,416</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△613,694</td> </tr> <tr> <td>(4) 工具、器具及び備品</td> <td>85,840</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△30,157</td> </tr> <tr> <td>(5) 土地</td> <td>307,313,991</td> </tr> <tr> <td>(6) 建設仮勘定</td> <td>1,315,581</td> </tr> <tr> <td>(7) 信託建物</td> <td>20,411,298</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△4,581,209</td> </tr> <tr> <td>(8) 信託構築物</td> <td>93,752</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△14,222</td> </tr> <tr> <td>(9) 信託機械及び装置</td> <td>552,694</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△348,391</td> </tr> <tr> <td>(10) 信託工具、器具及び備品</td> <td>8,724</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額</td> <td>△3,170</td> </tr> <tr> <td>(11) 信託土地</td> <td>28,996,240</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産合計</td> <td>499,856,336</td> </tr> </table>	(1) 建物	160,808,887 千円	減価償却累計額	△18,111,911	(2) 構築物	1,885,916	減価償却累計額	△129,250	(3) 機械及び装置	2,215,416	減価償却累計額	△613,694	(4) 工具、器具及び備品	85,840	減価償却累計額	△30,157	(5) 土地	307,313,991	(6) 建設仮勘定	1,315,581	(7) 信託建物	20,411,298	減価償却累計額	△4,581,209	(8) 信託構築物	93,752	減価償却累計額	△14,222	(9) 信託機械及び装置	552,694	減価償却累計額	△348,391	(10) 信託工具、器具及び備品	8,724	減価償却累計額	△3,170	(11) 信託土地	28,996,240	有形固定資産合計	499,856,336
(1) 建物	160,808,887 千円																																								
減価償却累計額	△18,111,911																																								
(2) 構築物	1,885,916																																								
減価償却累計額	△129,250																																								
(3) 機械及び装置	2,215,416																																								
減価償却累計額	△613,694																																								
(4) 工具、器具及び備品	85,840																																								
減価償却累計額	△30,157																																								
(5) 土地	307,313,991																																								
(6) 建設仮勘定	1,315,581																																								
(7) 信託建物	20,411,298																																								
減価償却累計額	△4,581,209																																								
(8) 信託構築物	93,752																																								
減価償却累計額	△14,222																																								
(9) 信託機械及び装置	552,694																																								
減価償却累計額	△348,391																																								
(10) 信託工具、器具及び備品	8,724																																								
減価償却累計額	△3,170																																								
(11) 信託土地	28,996,240																																								
有形固定資産合計	499,856,336																																								

[注記事項]

(貸借対照表関係)

前 期 (平成20年3月31日現在)	当 期 (平成20年9月30日現在)
* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 建物 50,086 千円	* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 同左
* 2. 有形固定資産の減価償却累計額 23,832,007 千円	—
3. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 25,000,000 千円 借入残高 — 差 引 25,000,000 千円	3. コミットメントライン契約 同左
* 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000 千円	* 4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書関係)

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)	* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (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 13,632,566	賃料 15,068,093
共益費 2,521,163	共益費 2,908,862
駐車場収入 506,853	駐車場収入 537,350
その他賃貸収入 1,101,401	その他賃貸収入 1,202,170
その他賃貸事業収入 17,761,985	その他賃貸事業収入 19,716,477
解約違約金 18,684	解約違約金 7,008
その他雑収入 27,042	その他雑収入 82,139
45,727	89,147
不動産賃貸事業収益合計 17,807,712	不動産賃貸事業収益合計 19,805,625
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
管理業務費 1,925,915	管理業務費 2,052,418
水道光熱費 1,201,728	水道光熱費 1,452,724
公租公課 1,338,556	公租公課 1,509,505
損害保険料 37,954	損害保険料 41,998
修繕費 991,096	修繕費 511,214
減価償却費 3,068,427	減価償却費 3,560,543
その他賃貸事業費用 114,485	その他賃貸事業費用 64,454
不動産賃貸事業費用合計 8,678,165	不動産賃貸事業費用合計 9,192,859
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 9,129,547	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,612,765

(投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9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及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	同左
発行済投資口数 443,000 口	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日																
<p>* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,381,956千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,742,594千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,352,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,772,551千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	8,381,956千円	信託現金及び信託預金	4,742,594千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,352,000千円	現金及び現金同等物	11,772,551千円	<p>* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成20年9月30日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">12,826,745千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,243,182千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△7,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,069,928千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	12,826,745千円	信託現金及び信託預金	2,243,182千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△7,000,000千円	現金及び現金同等物	8,069,928千円
現金及び預金	8,381,956千円																
信託現金及び信託預金	4,742,594千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,352,000千円																
現金及び現金同等物	11,772,551千円																
現金及び預金	12,826,745千円																
信託現金及び信託預金	2,243,182千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△7,000,000千円																
現金及び現金同等物	8,069,928千円																

(1口当たり情報)

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
<p>1口当たり純資産額 701,009円</p> <p>1口当たり当期純利益 31,299円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	<p>1口当たり純資産額 690,858円</p> <p>1口当たり当期純利益 19,071円</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
当期純利益(千円)	12,945,665	8,448,829
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)	12,945,665	8,448,829
期中平均投資口数(口)	413,606	443,000

(重要な後発事象)

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
該当事項はありません。	同左

[開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計及び関連当事者との取引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ております。

(2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(*1)
平成13年9月8日	新投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(*2)
平成14年5月8日	新投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(*3)
平成15年10月25日	新投資口発行(公募)	35,000	260,400	21,295	133,448	(*4)
平成17年4月26日	新投資口発行(公募)	85,000	345,400	68,024	201,472	(*5)
平成18年10月24日	新投資口発行(公募)	64,600	410,000	63,211	264,683	(*6)
平成20年3月12日	新投資口発行(公募)	33,000	443,000	32,917	297,601	(*7)

(*1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口)、東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)(120口)、第一生命保険相互会社(120口)計3社による出資により当投資法人が設立されました。

(*2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(*3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円(引受価額475,268円)にて新投資口を発行しました。

(*4) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり629,000円(引受価額608,456円)にて新投資口を発行しました。

(*5) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり826,000円(引受価額800,288円)にて新投資口を発行しました。

(*6) 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円(引受価額978,500円)にて新投資口を発行しました。

(*7) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円(引受価額997,500円)にて新投資口を発行しました。

4. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 (平成20年3月31日現在)		当期 (平成20年9月30日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	352,181	66.8	352,357	64.9
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	49,766	9.4	49,426	9.1
	地方都市	55,869	10.6	55,316	10.2
	計	457,816	86.8	457,099	84.2
信託不動産	東京23区	22,645	4.3	22,649	4.2
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,920	0.6	2,905	0.5
	地方都市	19,993	3.8	44,728	8.2
	計	45,559	8.6	70,283	12.9
優先出資証券(注) 3.		1,270	0.2	-	-
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		22,891	4.3	15,537	2.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		527,537	100.0	542,920	100.0
		(503,376)	(95.4)	(527,382)	(97.1)

(注) 1. 保有総額は、平成20年3月期は平成20年3月31日現在、平成20年9月期は平成20年9月30日現在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。

(注) 2. ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注) 3. 当該優先出資証券につきましては、平成20年3月31日開催の臨時社員総会において有償消却されることが決議されたことに伴い、平成20年5月8日に1,267,050千円が償還され、残りの2,950千円についても平成20年9月17日清算結了社員総会にて残余財産分配金が確定し、同日償還されております。

(注) 4. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます(以下同様とします。)

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成20年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		地域別比率	
								(千円)	比率		
首都圏	東京23区	こころからだの元氣プラザ	1	4,791	100.0%	6,300	5,095	5,000,000	0.9%	71.5%	
		北の丸スクエア	5(注)5.	25,678(注)5.	100.0%(注)5.	88,600	80,013	81,555,500	15.0%		
		MD神田ビル	1	6,269	40.2%	12,100	9,070	9,520,000	1.8%		
		神田橋パークビルディング	6	3,687	87.4%	6,520	4,576	4,810,000	0.9%		
		二番町ガーデン	1(注)5.	9,316(注)5.	100.0%(注)5.	17,600	14,168	14,700,000	2.7%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,923	100.0%	50,200	30,404	44,700,000	8.2%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	7,040	6,736	7,000,000	1.3%		
		山王ランドビル	45	20,865	98.5%	30,700	21,655	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	3.8%		
		有楽町電気ビルディング	13	4,694	86.9%	8,810	7,713	7,200,000	1.3%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	7	3,897	95.6%	4,200	2,847	3,173,000		0.6%
		ビュレックス京橋	1	4,279	100.0%	7,150	5,024	5,250,000	1.0%		
		銀座三和ビル	11	4,329	100.0%	18,000	17,043	16,830,000	3.1%		
		菱進銀座イーストミラービル	8	2,875	100.0%	5,190	5,321	5,353,500	1.0%		
		晴海センタービル	7	20,812	98.1%	26,300	26,698	26,800,000	4.9%		
		青山クリスタルビル	7	4,898	100.0%	9,300	7,535	7,680,000	1.4%		
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	19	9,631	100.0%	7,980	4,902	4,859,000		0.9%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	9	4,062	100.0%	3,910	2,552	2,808,000		0.5%
		新和ビルディング	10	6,197	100.0%	9,890	7,742	7,830,000	1.4%		
		東京オペラシティビル(注)6.	103	9,246	98.3%	12,100	8,768	9,350,000	1.7%		
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	1	4,067	100.0%	2,840	2,592	2,738,000		0.5%
		東五反田1丁目ビル	4	5,205	100.0%	7,050	5,224	5,500,000	1.0%		
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	18	7,708	97.5%	6,150	4,587	5,123,000		0.9%
		日本ブランドズウィックビル	20	7,356	100.0%	9,570	6,817	6,670,000	1.2%		
代々木1丁目ビル	7	7,772	100.0%	13,500	8,197	8,700,000	1.6%				
ダヴィンチ原宿	5	3,147	100.0%	6,610	5,013	4,885,000	0.9%				
神宮前メディアスクエアビル	8	5,558	91.3%	16,200	11,935	12,200,000	2.2%				
渋谷クロスタワー	57	29,684	96.0%	53,000	38,919	34,600,000	6.4%				

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.			
								(千円)	比率	地域別比率	
東京23区	恵比寿ネオナート	不動産	3	2,462	100.0%	5,710	3,789	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.8%	9.8%	
	ハーモニータワー	不動産	18	10,929	100.0%	13,600	8,392	8,500,000	1.6%		
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	8	7,163	100.0%	4,000	3,545	3,541,000	0.7%		
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,650	1,623	1,728,000	0.3%		
	池袋YSビル	不動産	8	5,797	100.0%	5,670	4,620	4,500,000	0.8%		
	首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	43	10,068	100.0%	6,170	5,526	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112		1.0%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	14	4,510	100.0%	2,720	2,412	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000		0.5%
		MMパークビル	不動産	25	38,665	94.9%	37,400	37,444	37,400,000		6.9%
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	13	6,831	100.0%	3,360	2,905	3,375,000		0.6%
		武蔵小杉STMビル	不動産	25	5,394	100.0%	4,000	4,042	4,000,000		0.7%
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	8	12,265	100.0%	7,210	7,259	7,100,000	1.3%	18.8%	
	定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	100.0%	1,130	1,027	1,000,000	0.2%		
	仙台北町ホンマビルディング	不動産信託受益権	19	6,241	100.0%	3,690	2,836	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.6%		
	金沢パークビル	不動産	68	20,889	86.5%	6,590	4,336	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.8%		
	錦パークビル(注)7.	不動産	51 (注)5.	8,056 (注)5.	100.0% (注)5.	5,390	5,043	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.9%		
	広小路栄ビルディング	不動産	14	3,847	100.0%	1,730	1,743	1,680,000	0.3%		
	名古屋広小路ビルディング	不動産	26	21,635	100.0%	16,000	14,372	14,533,000	2.7%		
	名古屋御園ビル	不動産	9	3,470	89.7%	1,570	1,571	1,865,000	0.3%		
	京都四条河原町ビル	不動産	30	6,800	85.9%	2,350	2,848	2,650,000	0.5%		
	新藤田ビル	不動産信託受益権	36	28,414	86.9%	25,200	24,793	24,000,000	4.4%		
	堺筋本町ビル	不動産	16	11,574	99.5%	4,840	3,892	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.8%		
	御堂筋ダイヤビル	不動産信託受益権	24	20,450	99.1%	19,100	13,584	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.6%		
	リットシティビル	不動産	39	9,965	95.4%	5,560	4,374	4,650,000	0.9%		
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	3,260	2,693	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.5%		
	東晴天神ビルディング	不動産	18	4,000	88.1%	1,440	1,386	1,550,000	0.3%		
	天神クリスタルビル	不動産	23	5,991	81.6%	4,610	4,766	5,000,000	0.9%		
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	9	5,852	97.8%	3,940	3,514	3,657,000	0.7%		
	合計		970	508,296	96.1%	644,700	525,503	542,969,112	100.0%		

- (注)1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注)2. 入居率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注)3. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオオナートを除く計52物件）又は株式会社鑑定法人エイ・スクエア（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオオナート）が行った鑑定評価による）を記載しております。
- (注)4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注)5. 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率86.8%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率78.8%となっております。
- (注)6. 当投資法人は、東京オペラシティビルの取得にあたり、これに付随して、東京オペラシティビルの維持・管理等の業務を行う建物管理会社である東京オペラシティビル株式会社の普通株式33株を取得しております。当該株式の取得価格総額は2,797千円であり、平成20年9月30日付けの評価額も同額であります。また、当投資法人は、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。当該預託金の平成20年9月30日付けの評価額も同額であります。
- (注)7. 当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成20年9月30日付けの評価額も同額であります。
- (注)8. 上記一覧表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。
- (注)9. 上記一覧表に記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件は含まれておりません。
- (注)10. 当投資法人は、上記表に記載の資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得しております。

②当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、平成20年9月期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しております。

(百万円)

物件名称	損益状況(平成20年4月1日～平成20年9月30日)													
	賃貸事業収益										賃貸事業損益 ②	NOI ③(①+②)	資本的支出 ④(注2)	NCF ③-④
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用						
こころとからだの 元氣プラザ	222	73	13	15	17	0	2	20	2	149	170	-	170	
北の丸スクエア	1,906	756	134	73	87	2	6	447	4	1,149	1,597	-	1,597	
MD神田ビル	221	97	16	14	21	0	1	42	-	123	166	1	164	
神田橋パーク ビルディング	182	45	1	-	16	0	2	25	-	136	162	0	161	
二番町ガーデン	488	242	57	27	50	0	1	104	-	245	350	2	347	
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	990	348	50	61	99	1	5	122	7	642	764	1	762	
ビュレックス 麹町	162	82	-	-	15	0	0	66	-	79	146	0	145	
山王グランドビル	1,053	403	110	60	85	1	71	74	-	650	724	4	719	
有楽町電気 ビルディング	286	118	39	21	33	0	1	21	-	167	189	10	179	
小伝馬町新日本橋 ビルディング	164	71	15	9	12	0	7	23	2	92	116	-	116	
ビュレックス 京橋	150	51	-	-	12	0	1	37	-	98	136	-	136	
銀座三和ビル	394	111	31	22	41	0	3	12	0	283	295	4	290	
菱池銀座イースト ミラービル	145	75	13	11	9	0	1	39	-	69	109	-	109	
晴海センタービル	777	437	72	51	48	1	0	263	-	339	602	-	602	
青山クリスタル ビル	266	93	17	16	23	0	5	30	0	172	202	24	178	
芝二丁目大門 ビルディング	340	132	41	32	35	0	1	21	0	207	228	-	228	
コスモ金杉橋 ビル	144	58	14	10	12	0	0	19	-	86	106	1	104	
新和ビルディング	291	83	18	17	19	0	2	24	-	208	232	-	232	
東京オペラシティ ビル(注1)	531	344								187		37		
高輪台 ビルディング	121	54	12	13	12	0	0	15	0	67	82	25	57	
東五反田1丁目 ビル	222	98	15	21	13	0	0	46	0	123	169	2	167	
大森駅東口 ビルディング	258	107	33	21	24	0	2	23	0	150	174	8	165	
日本フランス ウィックビル	333	147	37	25	25	0	22	35	-	185	220	10	210	
代々木1丁目ビル	416	145	21	22	23	0	0	78	-	270	348	-	348	
ダヴィンチ原宿	203	50	10	11	13	0	0	13	-	153	166	-	166	
神宮前メディア スクエアビル	498	146	22	29	29	0	11	53	-	352	405	-	405	
渋谷クロスタワー	1,537	871	180	138	126	3	127	291	4	665	957	221	736	
恵比寿 ネオナート	156	73	15	6	10	0	1	39	-	83	122	1	121	
ハーモニータワー	458	203	61	-	47	1	9	84	-	254	339	-	339	
大塚東池袋 ビルディング	190	85	21	18	13	0	7	25	0	104	129	104	25	
池袋二丁目 ビルディング	76	29	8	7	5	0	2	6	0	46	53	-	53	
池袋YSビル	203	85	18	18	14	0	1	31	-	118	149	-	149	
八王子ファースト スクエア	269	130	51	-	16	0	8	54	-	139	193	3	189	
さいたま浦和 ビルディング	136	52	17	9	9	0	3	10	-	84	95	10	84	
MMパークビル	1,081	528	77	114	0	2	0	334	-	553	887	3	883	
川崎砂子 ビルディング	168	94	28	15	13	0	16	18	0	73	92	3	89	
武蔵小杉STMビル	162	60	21	1	0	0	1	35	-	101	137	1	135	
8・3スクエア北ビ ル	326	191	27	60	23	0	0	79	-	134	214	-	214	
定禅寺パークビル	69	41	10	9	6	0	2	13	-	27	41	14	26	
仙台東町ホンマ ビルディング	169	85	22	16	15	0	2	28	0	84	112	0	112	
金沢パークビル	509	334	103	64	69	2	10	84	-	174	258	19	239	
錦パークビル	295	212	46	22	21	0	45	70	6	83	153	4	148	
広小路栄 ビルディング	116	56	15	15	11	0	1	11	0	59	71	1	70	
名古屋広小路 ビルディング	740	360	97	69	59	1	58	73	0	380	453	9	444	
名古屋御園ビル	85	65	15	8	6	0	4	30	-	20	50	6	44	
京都四条河原町 ビル	132	77	20	13	11	0	4	27	0	54	82	0	81	
新藤田ビル(注3)	132	75	19	-	0	0	0	54	-	57	112	0	111	
堺筋本町ビル	277	169	42	30	39	0	10	45	-	108	154	-	154	
御堂筋ダイワ ビル	682	301	72	48	79	1	7	91	0	381	472	75	397	
リットシティビル	296	160	36	27	16	1	6	71	0	136	208	-	208	
NHK広島放送 センタービル	274	180	61	30	14	0	8	38	26	93	132	1	130	
東晴天神 ビルディング	93	54	14	9	9	0	2	19	-	38	58	0	57	
天神クリスタルビル	199	154	25	18	21	0	6	82	-	44	127	1	125	
日之出天神 ビルディング	186	73	20	16	15	0	3	16	-	113	130	2	127	
合計	19,805	9,192	2,052	1,452	1,509	41	511	3,560	64	10,612	14,173	627	13,545	

(注) 1. 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、NOI及びNCFにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注) 2. 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております(建設仮勘定として資産計上された費用、家具等として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まれておりません。)

(注) 3. 平成20年9月期中に取得した新藤田ビルは、平成20年9月1日からの運用です。

(注) 4. 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱池銀座イーストミラービル隣接の土地・建物を取得しております。なお、当該土地・建物の取得後、現存する建物を解体の上、菱池銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを計画しております。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	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
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調配管更新工事)	自 平成17年2月 至 平成21年9月	978	78	870
日本ブランドウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成20年11月 至 平成21年3月	113	—	—
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (トイレ・喫煙室リニューアル工事)	自 平成20年10月 至 平成21年1月	65	—	—

②期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は627百万円であり、当期費用に区分された修繕費511百万円と合わせ、合計1,138百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、大塚東池袋ビルディングの全熱交換器更新工事等を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (全熱交換器更新工事)	自 平成20年4月 至 平成20年7月	56
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (1階空調・換気設備改修工事)	自 平成20年7月 至 平成20年9月	47
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	機能維持 (ビル管理システム更新工事)	自 平成20年5月 至 平成20年9月	14
その他の不動産等			508
合計			627