

平成20年12月期(平成20年7月1日～平成20年12月31日) 決算短信

平成21年2月18日

不動産投信発行者名 東京グロースリート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8963 URL <http://www.tgr-inv.co.jp>
 代表者 執行役員 角替 隆志
 資産運用会社名 グロースリート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 芝辻 直基
 問合せ先責任者 企画総務部長 瀧澤 英司 TEL (03) 3238-5341
 有価証券報告書提出予定日 平成21年3月27日
 分配金支払開始予定日 平成21年3月13日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成20年12月期の運用、資産の状況(平成20年7月1日～平成20年12月31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 %
20年12月期	1,967 (10.1)	1,010 (24.7)	736 (38.8)	735 (39.2)
20年6月期	1,787 (7.4)	810 (8.8)	530 (9.2)	528 (9.7)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	参考 (年換算値)	総資産経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
20年12月期	13,641	3.7	(7.4)	1.5	(3.1)	37.4
20年6月期	9,800	2.7	(5.4)	1.1	(2.2)	29.7

(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	%	%
20年12月期	13,641	735	0	0	100.0	3.7
20年6月期	9,800	528	0	0	99.9	2.7

(注) 配当性向については小数点第2位を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年12月期	47,028	19,859	42.2	368,452
20年6月期	48,196	19,651	40.8	364,591

(参考) 自己資本 平成20年12月期 19,859百万円 平成20年6月期 19,651百万円

(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12月期	2,260	△605	△1,743	3,142
20年6月期	1,338	△435	△826	3,230

2. 平成21年6月期の運用状況の予想(平成21年1月1日～平成21年6月30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	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	1,588 (△19.3)	572 (△43.4)	326 (△55.7)	323 (△56.0)	6,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 6,000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 有・無
- ② ①以外の変更 有・無

(注) 詳細は、14ページ「重要な会計方針」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20年12月期 53,899口 平成20年6月期 53,899口
- ② 期末自己投資口数 平成20年12月期 0口 平成20年6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、23ページ「1口当たり情報」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

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、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、運用状況の変化により大きく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。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、6ページ「運用状況の見通し」及び7ページ「第13期の運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

直近の有価証券報告書（平成20年9月29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. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

直近の有価証券報告書（平成20年9月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成20年12月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所へのみ上場しております。

本投資法人は設立以降、着実に運用実績を積み重ねております。引き続き「成長性」の確保を目指し、幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の最大化を図って参ります。

ロ 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題を発端とする金融市場の混乱、株式市場の下落、為替市場の急激な変動が实体经济にも影響を及ぼし、デフレスパイラルの恐れが拡大しています。

また、金融機関の不動産関連融資は厳しい状況となり、不動産・建設会社等の相次ぐ破綻や不動産取引市場の取引量減少につながっています。

居住用不動産賃貸市場では、景気減速の影響により一部高級賃貸物件で稼働率及び賃料水準の低下がみられました。しかし、東京都区内などの都市部においては、単身世帯・少人数世帯の増加による堅調な需要に支えられ稼働率・賃料水準とも安定的に推移しています。オフィスビル賃貸市場でも、景気減速の影響は同様であり、近年みられた契約改定等による賃料水準の上昇も足踏み状態になっております。

本投資法人では、このような状況の中、以下の実績を上げることができました。

当期における取得物件は駐車場7件（取得価格合計457百万円）となっています。一方、物件の入れ替えによる収益力の向上を目指し、オフィスビル2件（譲渡価格合計1,642百万円）を譲渡しました。

これらの結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産35件、オフィス

ビル等8件及び駐車場19件の合計62件となり、取得価格合計は43,950百万円、総賃貸可能面積は94,172.72㎡となりました。

また、稼働率および賃料単価の向上並びに賃貸費用の抑制に努め、内部成長に重点を置いた運用を行いました。また、物件競争力とテナント満足度の向上を企図し、本投資法人の旗艦物件の一つである小倉興産7号館における内装リニューアルなど、計画的な改修・修繕を実施しました。なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で95.6%となっています。

ハ 資金調達概要

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針とし、機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利の割合を高めています。

当期において、本投資法人は物件取得及び借入金の借り換えなどを企図したファイナンスはありませんでした。なお、物件譲渡に伴う期限前弁済および約定弁済により1,214百万円を返済し、有利子負債比率の逡減に努めました。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は25,727百万円、長期借入比率は53.4%、有利子負債比率は57.3%（注）となっております。

（注） 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$$

ニ 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,967百万円、営業利益1,010百万円、経常利益736百万円、当期純利益735百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損算入されることを目的として、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、投資口1口当たりの分配金を13,641円としました。

②次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、世界的な金融市場の混乱と急速な円高を背景に、景気後退リスクが拡大していくと考えます。金融機関は不動産融資について消極的であり、このため不動産市況も買い手優位な状況が継続するものと考えます。

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけており、こうした状況下においても、中長期的な観点から「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

イ 新規物件取得について

本投資法人では居住用不動産およびオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件について検討してまいります。また、取得競争力向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めます。

しかしながら、現在の金融市場の動向等を鑑み、十分な将来性と収益性を有する不動産を取得対象とし、より慎重な姿勢で取得に臨む必要があると考えます。

ロ 物件売却について

不動産市況が買い手優位の状況に転換したことに伴い、収益不動産に対する期待利回りは上昇し、また価格も下落傾向にあります。このような状況を踏まえ、本投資法人では売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。選定に際しては、小規模物件（居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満）又は築年数の古い物件を中心に、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、検討します。

売却損益が分配金に与える影響は大きいものの、その金額及び時期は大きく変動する可能性があります。このため、後記「へ 運用状況の見直し」は前提条件記載の運用資産に変動がないことを前提に算出しており、取得又は売却契約締結が決定した場合、速やかに予想の見直しを公表いたします。

なお、平成21年2月18日現在、保有物件のうち3.4%を売却候補物件として、また8.8%を早期売却対象物件として選定しています(取得価格ベース)。本選定における早期売却対象物件とは、売却における優先順位を表しており当期売却予定を示すものではありません。売却価格については簿価以上の水準となるよう努めますが、有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う物件売却を行う場合があります。

ハ 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュフローの確保にむけ、稼働率と賃料水準の維持・向上に努めます。また、住宅賃貸市場およびオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。不動産管理会社との連携を強める一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減にむけ見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定および実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については物件取得時より資産価値の向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化と平準化、並びに将来のキャッシュフローの最大化を図ることを目標とします。

ニ 資金調達について

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがあります。資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

本投資法人では平成21年8月に120億円の借入金の返済を控えております。当該借入金のリファイナンスにむけ、取引金融機関との安定的な取引関係の維持に努めることはもちろん、調達先と調達手段の多様化にむけ様々な措置を講じてまいります。

また、物件売却等による余剰資金発生の際は、借入金の期限前弁済による有利子負債の削減を図ります。

ホ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

ヘ 運用状況の見通し

平成21年6月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。平成21年6月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第13期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第13期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）

当期純利益	323百万円
1口当たり分配金	6,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、運用状況の変化により大きく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。

第13期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成21年1月1日～平成21年6月30日
運用資産	平成21年2月18日現在保有している62物件を前提としています。 なお、実際には上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成21年2月18日現在の発行済投資口数53,899口を前提としており、平成21年6月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成21年2月18日現在の有利子負債比率57.3%から大幅な変動がないことを前提としています。 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
営業収益	営業収益として1,588百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・賃貸事業収入 1,588百万円 ・不動産等売却益については想定していません。 賃貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、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	賃貸事業費用として798百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 285百万円 ・公租公課 102百万円 ・保険料 7百万円 ・その他の支出 106百万円 ・減価償却費 296百万円 減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産にかかる固定資産税、都市計画税および償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産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いたしますが、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。 修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。 また、賃貸事業費用以外の営業費用として218百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として249百万円を想定しています。
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 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	法令、税制、会計基準等において、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。 また、一般的な経済動向およ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. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,122,870	1,255,226	132,356
信託現金及び信託預金	※1 2,107,958	1,887,235	△220,722
営業未収入金	16,070	15,454	△616
立替金	85	31	△53
預け金	44,760	15,201	△29,558
前払費用	51,935	49,208	△2,727
繰延税金資産	685	8,193	7,508
貸倒引当金	△978	△854	124
流動資産合計	3,343,387	3,229,697	△113,689
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1 680,234	680,234	-
減価償却累計額	△13,952	△21,053	7,101
建物(純額)	666,282	659,180	△7,101
建物附属設備	※1 164,838	164,838	-
減価償却累計額	△8,391	△12,508	4,116
建物附属設備(純額)	156,447	152,330	△4,116
構築物	※1 7,746	11,262	3,516
減価償却累計額	△641	△1,061	419
構築物(純額)	7,104	10,201	3,096
工具、器具及び備品	※1 -	400	400
減価償却累計額	-	△4	△4
工具、器具及び備品(純額)	-	395	395
土地	※1 3,182,166	3,650,309	468,143
信託建物	※1 16,988,562	16,335,861	△652,700
減価償却累計額	△945,189	△1,059,249	114,060
信託建物(純額)	16,043,373	15,276,612	△766,760
信託建物附属設備	※1 3,216,329	3,139,841	△76,488
減価償却累計額	△649,891	△708,047	58,155
信託建物附属設備(純額)	2,566,438	2,431,793	△134,644
信託構築物	※1 226,575	194,862	△31,713
減価償却累計額	△50,644	△40,591	△10,052
信託構築物(純額)	175,931	154,270	△21,660
信託工具、器具及び備品	※1 42,359	57,165	14,806
減価償却累計額	△7,589	△11,254	3,664
信託工具、器具及び備品(純額)	34,769	45,911	11,141
信託土地	※1 21,816,173	21,228,686	△587,486
有形固定資産合計	44,648,687	43,609,692	△1,038,994
無形固定資産			
信託その他無形固定資産	※1 121	103	△17
その他	5,666	5,006	△660
無形固定資産合計	5,788	5,110	△678
投資その他の資産			
差入保証金	109,295	120,166	10,871
長期前払費用	32,103	14,365	△17,737
繰延税金資産	7,852	267	△7,585
その他	45,523	47,078	1,554
投資その他の資産合計	194,775	181,877	△12,897
固定資産合計	44,849,250	43,796,680	△1,052,570
繰延資産			
投資口交付費	3,793	2,042	△1,750
繰延資産合計	3,793	2,042	△1,750
資産合計	48,196,432	47,028,421	△1,168,010

(単位：千円)

	前期 (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	55,782	72,683	16,900
1年内返済予定の長期借入金	※1	12,000,000	12,000,000
未払金	12,294	14,690	2,395
未払費用	89,233	92,238	3,004
未払法人税等	447	995	548
未払消費税等	31,148	29,956	△1,192
前受金	182,374	176,927	△5,446
預り金	121,671	14,613	△107,057
デリバティブ債務	-	17,251	17,251
流動負債合計	492,952	12,419,356	11,926,403
固定負債			
長期借入金	※1	13,727,000	△13,214,000
信託預り敷金及び保証金	1,022,870	896,315	△126,555
預り敷金及び保証金	69,456	126,547	57,091
デリバティブ債務	19,040	-	△19,040
固定負債合計	28,052,366	14,749,862	△13,302,504
負債合計	28,545,318	27,169,218	△1,376,100
純資産の部	※2		
投資主資本			
出資総額	19,134,417	19,134,417	-
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	528,236	735,252	207,015
投資主資本合計	19,662,653	19,869,669	207,015
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△11,540	△10,466	1,073
評価・換算差額等合計	△11,540	△10,466	1,073
純資産合計	19,651,113	19,859,203	208,089
負債純資産合計	48,196,432	47,028,421	△1,168,010

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期	増減
		(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	1,770,195	1,643,918	△126,276
不動産等売却益	※2	17,085	323,978	306,892
営業収益合計		1,787,281	1,967,896	180,615
営業費用				
貸貸事業費用	※1	781,649	768,502	△13,147
役員報酬		3,300	3,300	-
資産運用報酬		103,922	101,562	△2,360
資産保管手数料		11,264	11,832	567
一般事務委託手数料		18,855	20,501	1,645
貸倒引当金繰入額		248	-	△248
貸倒損失		2,303	-	△2,303
その他営業費用		55,347	51,770	△3,577
営業費用合計		976,891	957,468	△19,423
営業利益		810,390	1,010,428	200,038
営業外収益				
受取利息		3,413	3,392	△20
雑収入		3,760	826	△2,934
貸倒引当金戻入額		-	124	124
営業外収益合計		7,173	4,343	△2,830
営業外費用				
支払利息		278,097	269,595	△8,501
融資関連費用		5,983	5,884	△98
投資口公開関連費用		1,090	1,090	-
雑損失		253	217	△35
投資口交付費償却		1,750	1,750	-
営業外費用合計		287,175	278,539	△8,636
経常利益		530,388	736,232	205,843
税引前当期純利益		530,388	736,232	205,843
法人税、住民税及び事業税		605	1,644	1,039
法人税等調整額		1,557	△637	△2,195
法人税等合計		2,162	1,006	△1,156
当期純利益		528,226	735,226	206,999
前期繰越利益		10	26	15
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		528,236	735,252	207,015

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	19,134,417	19,134,417
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	481,544	528,236
当期変動額		
剰余金の配当	△ 481,533	△ 528,210
当期純利益	528,226	735,226
当期変動額合計	46,692	207,015
当期末残高	528,236	735,252
投資主資本合計		
前期末残高	19,615,961	19,662,653
当期変動額		
剰余金の配当	△ 481,533	△ 528,210
当期純利益	528,226	735,226
当期変動額合計	46,692	207,015
当期末残高	19,662,653	19,869,669
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△ 20,089	△ 11,540
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	8,549	1,073
当期末残高	△ 11,540	△ 10,466
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△ 20,089	△ 11,540
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	8,549	1,073
当期末残高	△ 11,540	△ 10,466
純資産合計		
前期末残高	19,595,871	19,651,113
当期変動額		
剰余金の配当	△ 481,533	△ 528,210
当期純利益	528,226	735,226
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	55,241	208,089
当期末残高	19,651,113	19,859,203

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
I 当期末処分利益	528,236千円	735,252千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	528,210千円 (9,800円)	735,236千円 (13,641円)
III 次期繰越利益	26千円	16千円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の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済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる528,210,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号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17条第1号の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済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる735,236,259円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号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	当期
	(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	530,388	736,232
減価償却費	318,976	300,872
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,983	5,884
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	△3,413	△3,392
支払利息	278,097	269,595
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,025	△124
信託預り敷金及び保証金償却額	△772	△534
営業未収入金の増減額(△は増加)	34,944	616
預け金の増減額(△は増加)	△29,746	29,558
未収消費税等の増減額(△は増加)	62,284	-
差入保証金の増減額(△は増加)	△9,628	△10,871
未払消費税等の増減額(△は減少)	31,148	△1,192
営業未払金の増減額(△は減少)	△10,091	16,900
未払金の増減額(△は減少)	△9,294	△2,130
未払費用の増減額(△は減少)	△593	669
前受金の増減額(△は減少)	△14,677	△5,446
預り金の増減額(△は減少)	107,911	△107,057
信託有形固定資産の売却による減少額	289,767	1,275,061
その他	14,069	△289
小計	1,595,173	2,507,194
利息の受取額	3,413	3,392
利息の支払額	△259,811	△248,651
法人税等の支払額	△636	△1,095
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,338,138	2,260,840
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	△316,850	△472,059
信託有形固定資産の取得による支出	△44,348	△64,219
その他の無形固定資産の取得による支出	△3,468	-
預り敷金及び保証金の支出	△40,756	△1,500
預り敷金及び保証金の収入	268	58,591
信託預り敷金及び保証金の支出	△67,024	△212,211
信託預り敷金及び保証金の収入	36,845	86,190
投資活動によるキャッシュ・フロー	△435,335	△605,209
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△342,000	△1,214,000
投資口公開関連費用	△1,090	△1,090
融資関連費用	△5,983	△5,884
分配金の支払額	△477,841	△523,022
財務活動によるキャッシュ・フロー	△826,915	△1,743,997
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	75,888	△88,366
現金及び現金同等物の期首残高	3,154,940	3,230,828
現金及び現金同等物の期末残高	3,230,828	3,142,462

(6) 重要な会計方針

	前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 12月 31日)																														
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>39年～77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>8年～34年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3年～18年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26年～65年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3年～34年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>3年～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託工具、器具及び備品	3年～15年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>39年～77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>8年～34年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3年～18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26年～65年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3年～34年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>3年～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	工具、器具及び備品	10年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託工具、器具及び備品	3年～15年
建物	39年～77年																															
建物附属設備	8年～34年																															
構築物	3年～18年																															
信託建物	26年～65年																															
信託建物附属設備	3年～34年																															
信託構築物	3年～34年																															
信託工具、器具及び備品	3年～15年																															
建物	39年～77年																															
建物附属設備	8年～34年																															
構築物	3年～18年																															
工具、器具及び備品	10年																															
信託建物	26年～65年																															
信託建物附属設備	3年～34年																															
信託構築物	3年～34年																															
信託工具、器具及び備品	3年～15年																															
2 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	投資口交付費 同左																														
3 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左																														
4 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、495千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、641千円であります。</p>																														
5 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	—																														
6 ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>																														

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
7 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品 ③ 信託その他無形固定資産 ④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(7) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)																																																								
※1 担保に供している 資産及び担保を付 している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>581,733千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>120,602千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3,463千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,755,563千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,107,958千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>16,043,373千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2,566,438千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>175,931千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>34,769千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>21,816,173千円</td></tr> <tr><td>信託その他無形固定資産</td><td>121千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>45,206,129千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>26,941,000千円</td></tr> </table>	建物	581,733千円	建物附属設備	120,602千円	構築物	3,463千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	2,107,958千円	信託建物	16,043,373千円	信託建物附属設備	2,566,438千円	信託構築物	175,931千円	信託工具、器具及び備品	34,769千円	信託土地	21,816,173千円	信託その他無形固定資産	121千円	合計	45,206,129千円	長期借入金	26,941,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>575,173千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>117,681千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3,295千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>395千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,755,563千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,887,235千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>15,276,612千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2,431,793千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>154,270千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>45,911千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>21,228,686千円</td></tr> <tr><td>信託その他無形固定資産</td><td>103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>43,476,723千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>12,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>13,727,000千円</td></tr> </table>	建物	575,173千円	建物附属設備	117,681千円	構築物	3,295千円	工具、器具及び備品	395千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	1,887,235千円	信託建物	15,276,612千円	信託建物附属設備	2,431,793千円	信託構築物	154,270千円	信託工具、器具及び備品	45,911千円	信託土地	21,228,686千円	信託その他無形固定資産	103千円	合計	43,476,723千円	1年内返済予定の長期借入金	12,000,000千円	長期借入金	13,727,000千円
建物	581,733千円																																																									
建物附属設備	120,602千円																																																									
構築物	3,463千円																																																									
土地	1,755,563千円																																																									
信託現金及び信託預金	2,107,958千円																																																									
信託建物	16,043,373千円																																																									
信託建物附属設備	2,566,438千円																																																									
信託構築物	175,931千円																																																									
信託工具、器具及び備品	34,769千円																																																									
信託土地	21,816,173千円																																																									
信託その他無形固定資産	121千円																																																									
合計	45,206,129千円																																																									
長期借入金	26,941,000千円																																																									
建物	575,173千円																																																									
建物附属設備	117,681千円																																																									
構築物	3,295千円																																																									
工具、器具及び備品	395千円																																																									
土地	1,755,563千円																																																									
信託現金及び信託預金	1,887,235千円																																																									
信託建物	15,276,612千円																																																									
信託建物附属設備	2,431,793千円																																																									
信託構築物	154,270千円																																																									
信託工具、器具及び備品	45,911千円																																																									
信託土地	21,228,686千円																																																									
信託その他無形固定資産	103千円																																																									
合計	43,476,723千円																																																									
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000千円																																																									
長期借入金	13,727,000千円																																																									
※2 最低純資産額	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	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20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31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・共益費)	1,563,642	(賃料・共益費)
(その他収入)	206,553	(その他収入)
不動産賃貸事業収益合計	1,770,195	不動産賃貸事業収益合計
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
(維持管理費)	279,300	(維持管理費)
(公租公課)	97,185	(公租公課)
(損害保険料)	7,900	(損害保険料)
(その他支出)	78,900	(その他支出)
(減価償却費)	318,362	(減価償却費)
不動産賃貸事業費用合計	781,649	不動産賃貸事業費用合計
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	988,545	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)
※2 不動産等売却益 の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
1. ベルメゾン池上		1. IWATAビル
不動産等売却収入	308,392	不動産等売却収入
不動産等売却原価	289,767	不動産等売却原価
その他売却費用	1,538	その他売却費用
不動産等売却益	17,085	不動産等売却益
		2. アサヒビル
		不動産等売却収入
		不動産等売却原価
		その他売却費用
		不動産等売却益

(投資主資本等変動計算書関係)

前期(自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	53,899	—	—	53,899
自己投資口	—	—	—	—

※1 発行可能投資口総口数 200万口

当期(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	53,899	—	—	53,899
自己投資口	—	—	—	—

※1 発行可能投資口総口数 200万口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	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
(平成20年 6月30日現在) (単位：千円)	(平成20年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
1,122,870	1,255,226
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,107,958	1,887,235
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,230,828	3,142,462

(リース取引関係)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)	
(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	
(単位：千円)	
取得価格 相当額	減価償却 累計額相当額
期末残高 相当額	
信託工具、器具及び備品	
6,279	5,777
502	
合計	合計
6,279	5,777
502	
(注)取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	
(2) 未経過リース料期末残高相当額	—
1年内 502千円	
1年超 0千円	
合計 502千円	
(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	
支払リース料 446千円	
減価償却費相当額 446千円	
(4) 減価償却費相当額の算定方法	
リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。	
2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
(単位：千円)	(単位：千円)
1年内	1年内
142,217	142,217
未経過リース料 1年超	未経過リース料 1年超
1,338,532	1,267,423
合計	合計
1,480,749	1,409,640

(有価証券関係)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行なわない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に際してヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付関係)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月 31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月 31日)																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">492千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">192千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">685千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延資産</td> <td style="text-align: right;">352千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">7,499千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,852千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,538千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,538千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	492千円	貸倒引当金繰入超過額	192千円		685千円	繰延資産	352千円	繰延ヘッジ損益	7,499千円		7,852千円	繰延税金資産合計	8,538千円	(繰延税金資産の純額)	8,538千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">55千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">1,035千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">22千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">294千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">6,784千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,193千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延資産</td> <td style="text-align: right;">267千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">267千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,460千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,460千円</td> </tr> </table>	未払事業税	55千円	未払事業所税	1,035千円	貸倒引当金繰入超過額	22千円	繰延資産	294千円	繰延ヘッジ損益	6,784千円		8,193千円	繰延資産	267千円		267千円	繰延税金資産合計	8,460千円	(繰延税金資産の純額)	8,460千円
未払事業所税	492千円																																				
貸倒引当金繰入超過額	192千円																																				
	685千円																																				
繰延資産	352千円																																				
繰延ヘッジ損益	7,499千円																																				
	7,852千円																																				
繰延税金資産合計	8,538千円																																				
(繰延税金資産の純額)	8,538千円																																				
未払事業税	55千円																																				
未払事業所税	1,035千円																																				
貸倒引当金繰入超過額	22千円																																				
繰延資産	294千円																																				
繰延ヘッジ損益	6,784千円																																				
	8,193千円																																				
繰延資産	267千円																																				
	267千円																																				
繰延税金資産合計	8,460千円																																				
(繰延税金資産の純額)	8,460千円																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.23%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.25%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.41%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.41%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.23%	その他	0.25%		0.41%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.34%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.09%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.14%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.14%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.34%	その他	0.09%		0.14%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%																
法定実効税率	39.39%																																				
支払分配金の損金算入額	△39.23%																																				
その他	0.25%																																				
	0.41%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41%																																				
法定実効税率	39.39%																																				
支払分配金の損金算入額	△39.34%																																				
その他	0.09%																																				
	0.14%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%																																				
—	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																																				

(持分法損益関係)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

(1口当たり情報)

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)		当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	
1口当たり純資産額	364,591円	1口当たり純資産額	368,452円
1口当たり当期純利益	9,800円	1口当たり当期純利益	13,641円
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。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
当期純利益(千円)	528,226	735,226
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)	528,226	735,226
期中平均投資口数(口)	53,899	53,899

(重要な後発事象)

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[追加情報]

前期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	当期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年 6月27日付けで1物件の譲渡契約を締結しています。</p> <p>B7: IWATAビル 譲渡価格 1,025,641千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡日 平成20年 7月31日</p> <p>また、当該譲渡に伴い、平成20年 7月31日に729百万円の期限前弁済を実施しています。</p>	該当事項はありません。

(8) 発行済投資口数の増減

直近の有価証券報告書(平成20年 9月29日提出)における「発行済投資口数の増減」から重要な変更がないため開示を省略します。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期中における該当事項はありません。

本書の日付現在における役員については、直近の有価証券報告書（平成20年9月29日提出）をご参照下さい。

(2) 資産運用会社の役員

平成20年9月30日付で取締役の中山陽一が辞任し、同日付で吉沢正哉が取締役に就任しました。

本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	芝辻 直基	昭和57年4月 昭和63年4月 平成6年7月 平成13年8月 平成13年12月 平成14年4月 平成15年10月 平成18年6月	株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社 クレディ・リヨネ証券会社東京支店（現カリヨン証券会社東京支店）入社 極東証券株式会社入社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 同社取締役 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長（現任）	0
取締役 コンプライ アンス オフィサー	弘中 英世	昭和49年4月 昭和51年4月 昭和61年5月 平成11年7月 平成12年3月 平成15年7月 平成16年8月 平成17年10月 平成18年2月 平成18年11月 平成19年1月 平成19年8月	西武都市開発株式会社 入社 西武オールステート生命保険株式会社 （現AIGエジソン生命保険会社）転籍 エクイタブル生命保険株式会社（現ウインタート ウル・スイス生命保険株式会社） 入社 同社 取締役 同社 執行役員 カナル投信株式会社 入社 同社 監査室長 株式会社ヒューマックス 入社 ヒューマックス・リート・アドバイザーズ株式会社 転 籍 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 同社 業務監査室長 同社 コンプライアンスオフィサー（兼務） 同社 取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 投資運用部長	吉沢 正哉	昭和56年4月 昭和60年1月 昭和60年11月 平成9年9月 平成10年5月 平成12年10月 平成13年12月 平成17年7月 平成17年11月 平成20年2月 平成20年9月	立花証券株式会社 入社 株式会社日本リニアック 入社 株式会社ケン・コーポレーション 入社 株式会社ユニマットライフ 入社 株式会社ユニマット不動産 転籍 東京美装興業株式会社 入社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 同社 転籍 株式会社レーサムリサーチ 入社 グロースリート・アドバイザーズ株式会社投資運用部長 同社 取締役(現任)	0
監査役 (非常勤)	永野 正巳	昭和53年4月 昭和62年4月 昭和63年12月 平成10年4月 平成12年4月 平成13年1月 平成17年3月 平成18年5月 平成19年6月	株式会社ラジオ関東(現アール・エフ・ラジオ日本) 入社 株式会社三洋証券 入社 株式会社三洋投信委託 出向 同社 運用部長 同社 コンプライアンス室長 永野アセットリサーチ 設立 新報投資顧問株式会社 入社 株式会社ストック・リサーチ・インベストメント 設立 同社 代表取締役(現任) グロースリート・アドバイザーズ株式会社監査役(現任)	0

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分 (注1)	前期 (平成20年6月30日)		当期 (平成20年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産 比率(%)
不動産	居住用 不動産	東京23区	—	—	—	—
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	320	0.7	316	0.7
		小計	320	0.7	316	0.7
	オフィス ビル等	東京23区	733	1.5	732	1.6
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	412	0.9	410	0.9
		小計	1,146	2.4	1,142	2.4
	駐車場	東京23区	726	1.5	919	2.0
		東京周辺部	387	0.8	550	1.2
		地方政令指定都市	1,125	2.3	1,152	2.5
		その他	305	0.6	390	0.8
		小計	2,545	5.3	3,013	6.4
不動産合計			4,012	8.3	4,472	9.5
信託不動産	居住用 不動産	東京23区	24,824	51.5	24,712	52.5
		東京周辺部	5,128	10.6	5,098	10.8
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		小計	29,952	62.1	29,810	63.4
	オフィス ビル等	東京23区	5,300	11.0	4,794	10.2
		東京周辺部	2,127	4.4	1,292	2.7
		地方政令指定都市	3,256	6.8	3,239	6.9
		その他	—	—	—	—
		小計	10,683	22.2	9,326	19.8
信託不動産合計			40,636	84.3	39,137	83.2
預金・その他の資産			3,547	7.4	3,418	7.3
資産総額計(注3)			48,196 (44,648)	100.0 (92.6)	47,028 (43,609)	100.0 (92.7)

(注1) 東京周辺部とは、東京23区以外の東京、神奈川県、千葉県、埼玉県を表しています。また、地方政令指定都市とは、神奈川県、千葉県、埼玉県を除く、日本全国に所在する地方政令指定都市を表しています。

(注2) 「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載していません。

	前期 (平成20年6月30日)		当期 (平成20年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	28,545	59.2	27,169	57.8
純資産総額	19,651	40.8	19,859	42.2
資産総額	48,196	100.0	47,028	100.0

(2) 投資不動産物件

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託不動産	1,740	1,796	4.0	2,000
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	信託不動産	629	637	1.4	663
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糞谷一丁目8番3号	信託不動産	1,317	1,259	3.0	1,410
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号	信託不動産	423	395	1.0	444
A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	信託不動産	1,086	1,059	2.5	1,140
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託不動産	971	949	2.2	1,000
A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	信託不動産	734	722	1.7	672
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託不動産	678	673	1.5	718
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号	信託不動産	621	606	1.4	612
A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託不動産	502	492	1.1	515
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託不動産	1,251	1,202	2.8	1,320
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託不動産	1,229	1,181	2.8	1,200
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託不動産	888	894	2.0	993
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託不動産	1,070	1,075	2.4	1,080
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託不動産	1,505	1,505	3.4	1,550
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託不動産	1,428	1,445	3.2	1,420
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託不動産	1,088	1,088	2.5	1,080
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託不動産	1,059	1,057	2.4	1,120
A34	バルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託不動産	1,023	1,042	2.3	988
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託不動産	906	915	2.1	958
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託不動産	825	832	1.9	846
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託不動産	795	804	1.8	800
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託不動産	676	681	1.5	737
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託不動産	651	660	1.5	658
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託不動産	646	653	1.5	584
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託不動産	620	627	1.4	694
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託不動産	604	610	1.4	607

物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格(百万円)(注3)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託不動産	589	593	1.3	590
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託不動産	589	595	1.3	580
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託不動産	572	582	1.3	596
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託不動産	566	572	1.3	583
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託不動産	557	554	1.3	529
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託不動産	510	516	1.2	543
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5	不動産	300	316	0.7	244
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区中町一丁目25番10	信託不動産	1,500	1,524	3.4	1,500
小計(計35物件)				30,161	30,127	68.6	30,974
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託不動産	2,950	2,578	6.7	3,610
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	信託不動産	913	937	2.1	1,370
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託不動産	349	321	0.8	377
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託不動産	1,301	1,278	3.0	1,240
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	732	1.6	866
B10	バイサイトコート横浜	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番	信託不動産	960	971	2.2	973
B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	不動産	410	410	0.9	390
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号	信託不動産	3,250	3,239	7.4	3,160
小計(計8物件)				10,849	10,469	24.7	11,986
C1	ストップパーキング神田須田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22	不動産	97	100	0.2	95
C2	ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番	不動産	92	95	0.2	98
C3	ストップパーキング徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	不動産	293	305	0.7	243
C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号	不動産	1,100	1,122	2.5	1,100
C5	ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2	不動産	152	155	0.3	151
C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区新小岩一丁目1番9、1番10、1番25、1番26	不動産	150	154	0.3	148
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	不動産	112	115	0.3	104
C8	ストップパーキング北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、	不動産	81	83	0.2	74
C9	ストップパーキング新松田	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15	不動産	59	62	0.1	58

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)
C10	ストップパーキング四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	29	30	0.1	32
C11	PEIT内神田	東京都千代田区内神田三丁目18番8、18番10、18番11	不動産	176	179	0.4	175
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	133	136	0.3	136
C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区上野三丁目6番3	不動産	98	100	0.2	99
C14	PEIT駒形第一	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12	不動産	87	91	0.2	88
C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市陣場町14番3、14番13	不動産	83	85	0.2	84
C16	ストップパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2	不動産	57	59	0.1	58
C17	ストップパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市松葉町1954番99	不動産	50	52	0.1	51
C18	ストップパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市松葉町1886番338	不動産	48	50	0.1	49
C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市博多区中呉服町67番	不動産	28	30	0.1	29
小計 (計19物件)				2,939	3,013	6.7	2,876
合計 (計62物件)				43,950	43,609	100.0	45,836

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をB、駐車場等をCとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3) 「取得価格」とは、不動産売買契約書及び受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注4) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格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の結果を記載しています。なお、調査依頼先は以下の通りです。

不動産等の名称	不動産鑑定機関の概要	
	名称	住所
新宿アイランド ベイサイトコート横浜	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋一丁目7番9号
小倉興産東駐車場 小倉興産7・17・20号館	株式会社谷澤総合鑑定所	本社: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 九州支社:福岡市博多区博多駅前三丁目2番8号
パークビラ八雲等、その他57物件	株式会社 アセツアールアンドディー	東京都新宿区四谷四丁目28番4号YKBエンサインビル4F

②保有不動産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

保有物件に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 トイレ改修工事	自平成21年2月 至平成21年6月	12,700	—	—
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 空調設備等更新 工事	自平成21年4月 至平成21年4月	6,600	—	—
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	空調設備等更新 工事	自平成21年1月 至平成21年6月	3,127	—	—

ロ 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中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64,619千円であり、当期費用に区分された修繕費等54,292千円と合わせ、118,912千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (千円)	
B4	中野NKビル	東京都中野区	袖看板改修工事	自平成20年9月 至平成20年9月	6,397
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区	植栽工事	自平成20年10月 至平成20年11月	5,610
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区	地階排煙設備工事	自平成20年10月 至平成20年11月	5,452
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区	1・2階防煙シャッター工事	自平成20年10月 至平成20年11月	4,786
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区	電気設備等工事	自平成20年10月 至平成20年11月	2,612
A26	日神パレス テージ代田橋	東京都目黒区	給湯メータ交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	4,891
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 各階トイレ改修工事	自平成20年12月 至平成20年12月	4,006
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 2階トイレ改修工事	自平成20年8月 至平成20年8月	3,184
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 6階OAフロア敷設工事	自平成20年8月 至平成20年8月	1,430
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 1～5階給湯器交換工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,017

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	支払金額 (千円)
A27	日神パレス テージ東長崎	東京都豊島区	給湯メータ交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	3,089
A47	グロースメ ゾン海神	千葉県船橋市	機械式駐車場入口電動シャ ッター交換工事	自平成20年9月 至平成20年9月	1,737
B3	日本橋第二ビ ル	東京都中央区	駐車装置部品取替工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,660
B3	日本橋第二ビ ル	東京都中央区	積算電力計更新工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,225
A6	ジェイ・ステ ージ若林	東京都世田谷 区	駐輪場床補強工事	自平成20年7月 至平成20年8月	1,514
A21	稲毛大永マン ション	千葉県千葉市	バリューアップ工事	自平成20年12月 至平成20年12月	1,187
その他の工事					14,815
合計					64,619

ハ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 平成18年 7月1日 至 平成18年 12月31日	自 平成19年 1月1日 至 平成19年 6月30日	自 平成19年 7月1日 至 平成19年 12月31日	自 平成20年 1月1日 至 平成20年 6月30日	自 平成20年 7月1日 至 平成20年 12月31日
前期末積立金残高	217,826千円	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円
当期積立額	78,849千円	63,845千円	75,355千円	73,109千円	65,992千円
当期積立金取崩額 (注)	62,115千円	16,946千円	—	20,549千円	74,624千円
次期繰越額	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円

(注) 当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

③収益状況等(平成20年7月1日～平成20年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収 入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理 費	公租公課	保険料	その他支 出	減価償却 費③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+ ③)
A4	パークピラハ雲	75,604	66,100	9,503	31,809	13,799	3,964	193	8,013	5,839	43,795	49,634
A6	ジェイ・ステージ若林	23,447	21,263	2,183	16,780	4,332	1,382	108	7,304	3,652	6,666	10,319
A14	アビタシオンクレール	51,965	48,359	3,605	25,833	6,693	3,518	196	1,921	13,504	26,132	39,636
A15	コートコア百合丘	16,884	16,726	158	9,433	2,175	702	76	1,546	4,933	7,451	12,384
A17	コンフォート中目黒	38,178	33,982	4,195	17,398	4,988	1,955	141	1,217	9,095	20,779	29,874
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	29,823	26,987	2,835	13,975	3,589	988	136	2,632	6,629	15,847	22,477
A19	グロースメゾン銀座	20,725	19,527	1,197	9,317	2,673	754	109	1,429	4,350	11,407	15,758
A20	クレールメゾン	23,946	22,676	1,269	8,913	3,750	1,556	136	802	2,668	15,033	17,701
A21	稲毛大永マンション	26,215	22,432	3,782	14,931	5,693	1,895	219	1,737	5,386	11,284	16,670
A23	ファインコート立石	18,662	16,564	2,098	11,648	4,076	1,276	123	2,174	3,998	7,013	11,011
A26	日神バレストーエジ代田橋	41,923	38,821	3,102	25,595	8,443	1,535	139	2,888	12,589	16,327	28,917
A27	日神バレストーエジ東長崎	47,755	41,710	6,045	30,192	12,913	2,801	232	2,222	12,022	17,563	29,586
A28	グロースメゾン五反田	27,370	26,772	598	9,086	2,886	918	159	771	4,350	18,284	22,634
A29	グロースメゾン亀戸	33,245	32,731	514	12,164	3,687	1,138	181	1,320	5,836	21,081	26,918
A30	エメラルドハウス	45,329	42,264	3,065	18,515	5,783	2,778	248	1,072	8,633	26,813	35,447
A31	アルモニー御茶ノ水	41,603	38,267	3,335	16,872	5,514	1,948	195	2,467	6,746	24,730	31,477
A32	サンクレスト石神井公園	37,411	33,484	3,927	18,525	7,404	3,206	226	1,479	6,208	18,885	25,094
A33	グロースメゾン新横浜	35,377	32,965	2,412	13,904	3,882	2,790	191	1,118	5,921	21,473	27,394
A34	ベルファース上野御徒町	31,641	31,519	122	12,577	4,883	1,128	138	1,072	5,355	19,063	24,419
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,080	178	1,218	186	1,018	5,479	18,539	24,018
A36	グロースメゾン池袋	24,742	24,351	391	9,723	2,661	758	124	1,030	5,148	15,019	20,167
A37	グロースメゾン用賀	23,915	23,275	640	8,095	2,218	928	127	1,041	3,779	15,819	19,599
A38	ルート立川	23,618	22,085	1,532	8,566	2,390	1,132	113	1,337	3,592	15,051	18,643
A39	渋谷本町マンション	23,667	21,581	2,085	7,941	2,295	917	112	2,737	1,877	15,726	17,603
A40	シティハイツ砧	17,790	16,738	1,051	7,308	3,157	920	124	1,488	1,618	10,481	12,099
A41	アクシズタワー川口並木	25,751	24,151	1,599	10,853	2,569	1,336	121	1,787	5,038	14,897	19,936
A42	キャピタルハイツ神楽坂	20,739	19,686	1,053	7,410	2,426	1,103	110	2,102	1,667	13,329	14,996
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	5,392	527	1,571	97	618	2,578	12,875	15,454
A44	ベレー目黒	18,253	16,978	1,274	6,721	2,281	582	89	1,567	2,201	11,531	13,732
A45	ワコーレ綱島I	20,226	19,408	818	8,800	2,419	983	100	1,284	4,014	11,425	15,440
A46	フォロス中村橋	18,469	17,099	1,369	9,646	2,779	1,073	127	1,453	4,212	8,822	13,035
A47	グロースメゾン海神	22,514	21,056	1,458	13,958	5,489	2,240	136	1,245	4,846	8,555	13,402
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,387	65	656	107	1,012	3,545	9,318	12,864
A49	センチュリー鳥屋部	14,780	14,023	757	11,623	3,646	2,379	91	1,592	3,914	3,156	7,070
A50	ユニフォート目黒中町	44,828	41,485	3,343	14,743	4,253	1,346	218	3,126	5,798	30,085	35,884
B3	日本橋第2ビル	130,504	120,293	10,211	90,433	20,533	12,433	694	7,068	49,702	40,071	89,774
B4	中野NKビル	56,631	46,548	10,083	21,109	11,562	4,130	90	1,737	3,588	35,522	39,110
B6	インベリアル東久留米D棟	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	14,902
B8	近代科学社ビル	48,310	41,943	6,367	23,714	9,106	4,404	218	1,671	8,314	24,595	32,910
B9	新宿アイランド	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	9,810
B10	ベイサイトコート横浜	49,457	38,168	11,288	23,938	13,902	1,576	82	925	7,451	25,518	32,970
B11	薬王堂弘前安原店	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	12,281
B12	小倉興産7・17・20号館	168,726	151,012	17,714	85,311	35,134	16,888	740	2,607	29,939	83,414	113,354

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収 入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理 費	公租公課	保険料	その他支 出	減価償却 費③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+ ③)
C1	ストップパーキング 神田須田町	2,443	2,443	-	257	-	244	-	-	13	2,186	2,199
C2	ストップパーキング 千葉中央	2,571	2,571	-	234	-	212	-	-	22	2,337	2,359
C3	ストップパーキング 徳山駅前	8,429	8,429	-	1,422	-	1,388	-	-	34	7,007	7,041
C4	小倉興産東駐車場	43,488	43,488	-	8,800	111	5,010	380	-	3,298	34,687	37,986
C5	ストップサイクル新 小岩第一	3,734	3,734	-	238	-	200	-	-	38	3,496	3,534
C6	ストップサイクル新 小岩第二	3,691	3,691	-	241	-	212	-	-	29	3,449	3,479
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	2,790	2,790	-	468	-	435	-	-	33	2,322	2,355
C8	ストップパーキング 北浦和	1,751	1,751	-	139	-	122	-	-	17	1,611	1,629
C9	ストップパーキング 新松田	1,638	1,638	-	166	-	146	-	-	20	1,471	1,492
C10	ストップパーキング 四街道	823	823	-	53	-	40	-	-	13	770	783
C11	PEIT内神田	4,344	4,344	-	8	-	-	-	-	8	4,335	4,344
C12	PEIT池上	3,390	3,390	-	10	-	-	-	-	10	3,379	3,390
C13	PEIT上野三丁目第一	1,507	1,507	-	11	-	-	-	-	11	1,496	1,507
C14	PEIT駒形第一	1,341	1,341	-	8	-	-	-	-	8	1,333	1,341
C15	PEIT福島陣場町第一	1,832	1,832	-	39	-	-	-	-	39	1,792	1,832
C16	ストップパーキング 久里浜第一	1,063	1,063	-	14	-	-	-	-	14	1,048	1,063
C17	ストップパーキング 新所沢第一	906	906	-	10	-	-	-	-	10	895	906
C18	ストップパーキング 新所沢第二	859	859	-	7	-	-	-	-	7	852	859
C19	PEIT中呉服町第一	493	493	-	5	-	-	-	-	5	488	493
	合計(注2)	1,623,049	1,496,054	126,994	744,840	245,080	108,361	7,566	87,015	296,815	878,208	1,175,024

(注1) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注2) 合計欄には期末保有物件の合計を記載しており、売却物件を含んでいないため損益計算書上の数値と一致しません。

(3)テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成20年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数 (注3)	テナント	総賃料収入(千円) (注4)	対総賃料収入比率 (%)	サブリースの種類 (注5)
A4	パークピラハ雲	3,029.50	2,375.30	13	11	1	株式会社アバマン ショッピング	75,604	4.6	パス・スルー型
A6	ジェイ・ステージ 若林	1,280.55	1,214.49	20	19	1	株式会社アバマン ショッピング	23,447	1.4	パス・スルー型
A14	アビタシオンク レール	3,407.19	3,255.34	60	57	1	株式会社アバマン ショッピング	51,965	3.2	パス・スルー型
A15	コートコア百合丘	901.67	874.11	22	21	1	株式会社アバマン ショッピング	16,884	1.0	パス・スルー型
A17	コンフォート中目 黒	1,575.68	1,575.68	22	22	1	株式会社ベストプロパ ティ	38,178	2.3	パス・スルー型
A18	グロースメゾン早 稲田鶴巻	1,256.07	1,131.16	28	25	1	株式会社アバマン ショッピング	29,823	1.8	パス・スルー型
A19	グロースメゾン銀 座	821.40	737.94	20	18	1	株式会社アバマン ショッピング	20,725	1.3	パス・スルー型
A20	クレールメゾン	1,803.80	1,555.00	29	25	1	株式会社アバマン ショッピング	23,946	1.5	パス・スルー型
A21	稲毛大永マンショ ン	2,151.41	2,024.09	34	32	1	株式会社ベストプロパ ティ	26,215	1.6	パス・スルー型
A23	ファインコート立 石	1,358.93	1,154.40	26	22	1	株式会社アバマン ショッピング	18,662	1.1	パス・スルー型
A26	日神バレステージ 代田橋	1,771.13	1,575.00	98	87	1	株式会社ベストプロパ ティ	41,923	2.6	パス・スルー型
A27	日神バレステージ 東長崎	2,681.94	2,605.67	60	57	1	株式会社ベストプロパ ティ	47,755	2.9	パス・スルー型
A28	グロースメゾン五 反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	スターツアメニティ 株式会社	27,370	1.7	パス・スルー型
A29	グロースメゾン亀 戸	1,367.96	1,367.96	66	66	1	スターツアメニティ 株式会社	33,245	2.0	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,130.23	96	95	1	株式会社東京学生ライ フ	45,329	2.8	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ 水	1,748.24	1,658.00	65	62	1	株式会社アバマン ショッピング	41,603	2.5	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神 井公園	3,029.16	2,765.53	29	26	1	株式会社アバマン ショッピング	37,411	2.3	パス・スルー型
A33	グロースメゾン新 横浜	1,858.44	1,858.44	68	68	1	株式会社サンフィール	35,377	2.2	固定賃料型
A34	ベルファース上野 御徒町	1,351.11	1,330.11	64	63	1	株式会社毎日コムネッ ト	31,641	1.9	パス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エ ス・ビー	26,619	1.6	固定賃料型
A36	グロースメゾン池 袋	952.89	952.89	42	42	1	株式会社サンフィール	24,742	1.5	固定賃料型
A37	グロースメゾン用 賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社サンフィール	23,915	1.5	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	株式会社アバマン ショッピング	23,618	1.4	パス・スルー型
A39	渋谷本町マンショ ン	1,167.50	1,167.50	25	25	1	株式会社アバマン ショッピング	23,667	1.4	パス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	株式会社アバマン ショッピング	17,790	1.1	パス・スルー型
A41	アグシーズタワー 川口並木	1,210.74	1,189.60	57	56	1	株式会社アクセス・グ ループ	25,751	1.6	パス・スルー型
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	1,141.99	1,141.99	24	24	1	株式会社アバマン ショッピング	20,739	1.3	パス・スルー型
A43	カレッジスクエア 町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネッ ト	18,268	1.1	固定賃料型
A44	バレール目黒	557.05	534.64	25	24	1	株式会社アバマン ショッピング	18,253	1.1	パス・スルー型
A45	ワコーレ綱島 I	908.99	835.66	50	46	1	株式会社アバマン ショッピング	20,226	1.2	パス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	784.89	37	36	1	株式会社アバマン ショッピング	18,469	1.1	パス・スルー型
A47	グロースメゾン海 神	2,040.27	1,973.84	34	33	1	スターツアメニティ 株式会社	22,514	1.4	パス・スルー型
A48	カレッジスクエア 町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネッ ト	14,706	0.9	固定賃料型
A49	センチュリー鳥屋 部	1,899.63	1,855.08	42	41	1	株式会社アバマン ショッピング	14,780	0.9	パス・スルー型
A50	ユニフォート目黒 中町	1,915.50	1,779.46	64	61	1	株式会社ユニホー	44,828	2.7	パス・スルー型
B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	三幸エステート株式会 社	130,504	7.9	パス・スルー型
B4	中野NKビル	2,128.84	1,755.84	11	9	1	株式会社アバマン ショッピング	56,631	3.4	パス・スルー型
B6	インペリアル東久 留米D棟	1,445.24	1,445.24	1	1	1	株式会社コジマ	(注7)	(注7)	(注8)
B8	近代科学社ビル (注6)	1,433.17	1,433.17	12	12	1	株式会社アバマン ショッピング	48,310	2.9	パス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数 (注3)	テナント	総賃料収入(千円) (注4)	対総賃料収入比率 (%)	サブリースの種類 (注5)
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注7)	(注7)	(注7)	(注8)
B10	バイサイトコート横浜	953.72	953.72	5	5	1	シービー・リチャード エリス・アセットサー ビス株式会社	49,457	3.0	パス・スルー型
B11	薬王堂弘前安原店	1,724.55	1,724.55	1	1	1	株式会社薬王堂	(注7)	(注7)	(注8)
B12	小倉興産7・17・20号館(注6)	16,041.34	15,126.27	79	70	1	小倉興産株式会社	168,726	10.3	パス・スルー型
C1	ストップパーキング グ神戸須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,443	0.1	(注8)
C2	ストップパーキング グ千葉中央	312.40	312.40	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,571	0.2	(注8)
C3	ストップパーキング グ徳山駅前	1,678.49	1,678.49	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	8,429	0.5	(注8)
C4	小倉興産東駐車場	6,950.00	6,950.00	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	43,488	2.6	(注8)
C5	ストップサイクル 新小岩第一	131.90	131.90	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,734	0.2	(注8)
C6	ストップサイクル 新小岩第二	254.53	254.53	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,691	0.2	(注8)
C7	ストップパーキング グ平塚紅谷町	211.89	211.89	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,790	0.2	(注8)
C8	ストップパーキング グ北浦和	145.32	145.32	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,751	0.1	(注8)
C9	ストップパーキング グ新松田	340.52	340.52	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,638	0.1	(注8)
C10	ストップパーキング グ四街道	107.99	107.99	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	823	0.1	(注8)
C11	PEIT内神田	70.23	70.23	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	4,344	0.3	(注8)
C12	PEIT池上	91.20	91.20	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,390	0.2	(注8)
C13	PEIT上野三丁目第一	109.72	109.72	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,507	0.1	(注8)
C14	PEIT駒形第一	97.84	97.84	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,341	0.1	(注8)
C15	PEIT福島陣場町第一	481.62	481.62	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,832	0.1	(注8)
C16	ストップパーキング グ久里浜第一	206.27	206.27	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,063	0.1	(注8)
C17	ストップパーキング グ新所沢第一	163.63	163.63	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	906	0.1	(注8)
C18	ストップパーキング グ新所沢第二	104.62	104.62	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	859	0.1	(注8)
C19	PEIT中呉服町第一	78.11	78.11	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	493	0.0	(注8)

- (注1)「賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な住宅、事務所及び店舗の合計面積を意味します。
- (注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。
- (注3)「テナントの総数」は、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている物件については、テナント数を1として記載しております。その場合、当該マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと想定してテナント数を計算しております。
- (注4)「総賃料収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てています。
- (注5)「サブリースの種類」は、信託受託者とマスターリース会社(サブリース会社)との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。
- (注6)区画変更に伴い当期より賃貸可能面積及び賃貸可能戸数が変更となりました。変更前の賃貸可能面積は近代科学社ビル1,450.71㎡、小倉興産7・17・20号館16,048.97㎡、であり、賃貸可能戸数は近代科学社ビル13戸、小倉興産7・17・20号館78戸です。
- (注7)本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。
- (注8)本投資法人または信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されておらず、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されています。

②稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	不動産等の名称	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期					
		平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日
A4	パークビラ八雲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5	94.5	78.4	78.4
A6	ジェイ・ステージ若林	94.8	100.0	100.0	94.8	94.8	94.8	94.8	100.0	94.8	94.8
A14	アビタシオンクレール	100.0	97.1	98.5	98.5	98.5	97.3	98.5	98.5	98.5	95.5
A15	コートコア百合丘	87.8	90.9	97.1	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	96.9
A17	コンフォート中目黒	96.4	92.8	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	100.0
A18	グロースメゾン早稲田 鶴巻	96.0	86.0	87.5	89.7	96.4	93.2	89.7	90.1	90.1	90.1
A19	グロースメゾン銀座	94.9	74.8	95.1	94.9	94.9	100.0	100.0	94.9	94.9	89.8
A20	クレールメゾン	89.7	93.1	96.6	93.1	93.1	93.1	93.1	89.7	86.2	86.2
A21	稲毛大永マンション	94.0	88.2	91.0	85.5	91.1	94.1	97.1	97.1	94.1	94.1
A23	ファインコート立石	96.1	100.0	100.0	96.1	92.2	92.2	92.2	85.1	81.1	84.9
A26	日神バレストージ代田 橋	92.6	92.0	95.1	95.9	90.8	88.8	87.6	84.6	83.7	88.9
A27	日神バレストージ東長 崎	97.9	96.2	98.4	98.4	95.1	95.4	96.0	94.6	96.6	97.2
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	100.0	100.0	80.1	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	98.5	100.0
A30	エメラルドハウス	98.9	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0
A31	アルモニー御茶ノ水	92.1	97.4	97.4	97.4	93.4	94.7	96.1	97.4	96.1	94.8
A32	サンクレスト石神井公 園	97.0	94.0	100.0	100.0	97.2	97.2	94.3	94.3	94.3	91.3
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	ベルファース上野御徒 町	98.3	98.5	98.4	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	98.4
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A38	ルート立川	100.0	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	100.0
A39	渋谷本町マンション	91.2	100.0	84.1	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A40	シティハイツ砧	94.6	89.2	100.0	100.0	100.0	89.2	89.2	89.2	94.6	94.6
A41	アクシーズタワー川口 並木	98.2	96.5	96.5	98.3	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3
A42	キャピタルハイツ神楽 坂	84.5	95.2	100.0	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0	97.2	100.0
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	バレー目黒	96.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0	100.0	96.0
A45	ワコーレ綱島I	91.9	91.9	91.9	97.9	97.9	97.9	95.9	93.9	93.9	91.9
A46	フォロス中村橋	97.5	96.2	95.1	100.0	100.0	97.5	97.5	96.2	96.2	96.2
A47	グロースメゾン海神	100.0	96.7	93.8	97.1	97.4	97.4	96.7	96.7	96.7	96.7
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A49	センチュリー鳥屋部	—	—	76.2	78.6	81.0	81.0	85.8	92.9	95.3	97.7
A50	ユニフォート目黒中町	—	—	96.0	100.0	98.8	95.5	96.1	94.7	93.4	92.9
B1	アサヒビル	100.0	72.2	90.7	100.0	100.0	—	—	—	—	—
B3	日本橋第二ビル	100.0	100.0	100.0	67.9	78.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B4	中野NKビル	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.2	91.2	82.5	82.5
B6	インペリアル東久留米D 棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期					
		平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日
B7	IWATAビル	73.3	100.0	100.0	100.0	—	—	—	—	—	—
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	98.8	98.8	100.0
B9	新宿アイランド	—	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B10	ベイサイトコート横浜	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B11	薬王堂弘前安原店	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B12	小倉興産7・17・20号館	—	—	95.8	94.2	93.9	95.1	94.5	94.5	94.3	94.3
C1	ストップパーキング神田須田町	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C2	ストップパーキング千葉中央	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C3	ストップパーキング徳山駅前	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C4	小倉興産東駐車場	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C5	ストップサイクル新小岩第一	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C6	ストップサイクル新小岩第二	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C8	ストップパーキング北浦和	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C9	ストップパーキング新松田	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C10	ストップパーキング四街道	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C11	PEIT内神田	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C12	PEIT池上	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C13	PEIT上野三丁目第一	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
C14	PEIT駒形第一	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
C15	PEIT福島陣場町第一	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
C16	ストップパーキング久里浜第一	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
C17	ストップパーキング新所沢第一	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
C18	ストップパーキング新所沢第二	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
C19	PEIT中呉服町第一	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	95.9	97.0	97.2	95.6	96.3	97.2	96.8	96.6	95.6	95.6

(注) 稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しています。