

平成21年6月期(平成21年1月1日～平成21年6月30日) 決算短信

平成21年8月14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 芝辻 直基  
 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9月16日  
 分配金支払開始予定日 平成21年9月11日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成21年6月期の運用、資産の状況(平成21年1月1日～平成21年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
21年6月期	1,614 (△17.9)	605 (△40.0)	357 (△51.4)	356 (△51.5)
20年12月期	1,967 (10.1)	1,010 (24.7)	736 (38.8)	735 (39.2)

	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	%	%	%	%	%
21年6月期	6,620	1.8	(3.7)	0.8	(1.6)	22.2
20年12月期	13,641	3.7	(7.4)	1.5	(3.1)	37.4

(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	%	%
21年6月期	6,620	356	0	0	100.0	1.8
20年12月期	13,641	735	0	0	100.0	3.7

(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
21年6月期	45,771	19,487	42.6	361,559
20年12月期	47,028	19,859	42.2	368,452

(参考) 自己資本 平成21年6月期 19,487百万円 平成20年12月期 19,859百万円

(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
21年6月期	1,530	△118	△1,488	3,066
20年12月期	2,260	△605	△1,743	3,142

2. 平成21年12月期の運用状況の予想(平成21年7月1日～平成21年12月31日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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	1,526 (△5.5)	531 (△12.3)	230 (△35.6)	229 (△35.7)	4,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 4,200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、13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21年6月期 53,899口 平成20年12月期 53,899口
- ② 期末自己投資口数 平成21年6月期 0口 平成20年12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、22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ます。本書の日付現在で想定しない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、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、7ページ「運用状況の見通し」及び8ページ「第14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21年3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. 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21年3月27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21年6月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所にも上場していません。

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、世界金融市場の混乱の影響を受け景気が大幅に悪化しました。企業業績は1-3月期を底とし改善傾向にあり、株式市場の回復基調、為替市場の安定により日本経済は落ち着きを取り戻しました。しかし、雇用・所得環境の厳しさは増しており個人消費は低迷しています。

金融環境については、悪化に歯止めがかかったものの、下位格付け企業の資金繰りや金融機関の貸出態度には依然厳しく、二極化現象は解消されていません。

居住用不動産賃貸市場では、不動産市場への資金流入停滞により住宅購入を控える動きがあるなど、潜在的な需要は堅調です。しかし、景気悪化の影響により高級賃貸物件で稼働率及び賃料水準の低下が顕在化したほか、全般的に賃料水準は弱含んで推移しました。オフィスビル賃貸市場では、景気悪化を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退に伴い、空室率の上昇や賃料水準の下落がみられました。

本投資法人では、このような状況の中、オフィスビル1件（譲渡価格合計910百万円）を譲渡しました。この結果、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7件及び駐車場19件の合計61件となり、取得価格合計は43,037百万円、総賃貸可能面積は92,043.88㎡となりました。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94.4%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、変動金利借入を中心としております。

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及び約定弁済により753百万円を返済し、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24,974百万円、有利子負債比率は56.6%（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1,614百万円、営業利益605百万円、経常利益357百万円、当期純利益356百万円を計上しました。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金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未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6,620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落ち着きにより大幅な景気後退リスクは縮小したものの、依然として先行きは不透明であると考えます。こうした経済状況の下、本投資法人では財務運営基盤の安定化が重要課題であると考えております。

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投資口1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

本投資法人では中長期的な視点により、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、物件売買競争力維持のため、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、現在の金融市場の動向等を鑑み、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継続に伴い、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、本書の日付現在、保有物件のうち3.5%を売却候補物件として、また10.7%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下落抑制及び向上に努めます。また、住宅賃貸市場及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き、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・修繕計画の策定及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。

本投資法人は平成22年2月に114億円、同年5月に128億円の既存借入金の返済を控えております。上記借入金のリファイナンスを最重要の経営課題ととらえ、既存借入金融機関との関係強化、新規借入先の開拓等の施策を行います。また、資金調達手段の多様化に向け様々な措置を講じてまいります。

#### ホ 決算後に生じた重要な事実

##### a. 資金の借入について

本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当する

ため、以下のとおり資金の借入を行いました。

- ① 借 入 先 : 中央三井信託銀行株式会社  
株式会社あおぞら銀行  
株式会社りそな銀行  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
株式会社武蔵野銀行
- ② 借 入 金 額 : 11,599百万円
- ③ 利 率 等 : 2.05909% (平成21年8月3日～平成21年11月2日まで) 変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 有担保・無保証
- ⑤ 借 入 契 約 締 結 日 : 平成21年7月30日
- ⑥ 借 入 実 行 日 : 平成21年8月3日
- ⑦ 返 済 期 日 : 平成22年2月3日
- ⑧ 返 済 方 法 : 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済します。また、平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済します。

なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権、並びに付随する資産（保険金請求権）です。

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額 (百万円) (注)
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,260
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,150
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736
A38	ルート立川	信託受益権	655
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626
A40	シティハイツ砧	信託受益権	521
A41	アクシズタワー川口並木	信託受益権	649
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546
A44	ベレール目黒	信託受益権	556

A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	551
A46	フォロス中村橋	信託受益権	521
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140
B9	新宿アイランド	不動産	785
合計 (25 物件)			20,498

(注) 「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、当期末を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、又は株式会社アセツツアールアンドデーによる調査価格を記載しています。

#### b. 借入金の返済について

平成21年8月3日付で上記a.記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。

- ① 借 入 先 : 中央三井信託銀行株式会社  
株式会社あおぞら銀行  
株式会社りそな銀行  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
株式会社武蔵野銀行
- ② 借 入 金 額 : 12,000 百万円
- ③ 借 入 実 行 日 : 平成18年8月3日
- ④ 返 済 期 日 : 平成21年8月3日
- ⑤ 返 済 方 法 : 期限一括弁済

#### へ 運用状況の見通し

平成21年12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12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14期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

##### 第14期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）

当期純利益	229百万円
1口当たり分配金	4,200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ます。本書の日付現在で想定しないない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、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14期（平成21年7月1日～平成21年12月31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7月1日～平成21年12月31日
運用資産	平成21年8月14日現在保有している61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8月14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12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8月14日現在の有利子負債比率56.2%から大幅な変動がないことを前提としています。なお、約定弁済により当該営業期間中に有利子負債を215百万円減額する予定であり、これ以外に返済期限の到来する借入金はありません。また、本内容は前提条件に反映しています。 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1,526百万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 1,526百万円 ・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777百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 279百万円 ・公租公課 105百万円 ・保険料 7百万円 ・その他の支出 92百万円 ・減価償却費 293百万円 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217百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として302百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・支払利息 293百万円 ・融資関連費用 6百万円 ・その他の支出 2百万円
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12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		1,255,226	1,261,642
信託現金及び信託預金	※1	1,887,235	1,804,581
営業未収入金		15,454	24,282
立替金		31	7,275
預け金		15,201	14,868
前払費用		49,208	36,902
未収消費税等		-	562
繰延税金資産		8,193	3,336
貸倒引当金		△854	△1,170
流動資産合計		3,229,697	3,152,281
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	680,234	680,234
減価償却累計額		△21,053	△28,155
建物(純額)		659,180	652,079
建物附属設備	※1	164,838	165,258
減価償却累計額		△12,508	△16,627
建物附属設備(純額)		152,330	148,630
構築物	※1	11,262	11,262
減価償却累計額		△1,061	△1,576
構築物(純額)		10,201	9,686
工具、器具及び備品	※1	400	1,045
減価償却累計額		△4	△51
工具、器具及び備品(純額)		395	994
土地	※1	3,650,309	3,653,526
信託建物	※1	16,335,861	16,110,827
減価償却累計額		△1,059,249	△1,194,549
信託建物(純額)		15,276,612	14,916,278
信託建物附属設備	※1	3,139,841	3,133,890
減価償却累計額		△708,047	△801,862
信託建物附属設備(純額)		2,431,793	2,332,027
信託構築物	※1	194,862	193,515
減価償却累計額		△40,591	△43,694
信託構築物(純額)		154,270	149,820
信託工具、器具及び備品	※1	57,165	64,253
減価償却累計額		△11,254	△15,711
信託工具、器具及び備品(純額)		45,911	48,541
信託土地	※1	21,228,686	20,520,574
有形固定資産合計		43,609,692	42,432,158
無形固定資産			
信託その他無形固定資産	※1	103	103
その他		5,006	4,346
無形固定資産合計		5,110	4,450
投資その他の資産			
差入保証金		120,166	130,661
長期前払費用		14,365	1,552
繰延税金資産		267	315
その他		47,078	50,105
投資その他の資産合計		181,877	182,635
固定資産合計		43,796,680	42,619,244
繰延資産			
投資口交付費		2,042	291
繰延資産合計		2,042	291
資産合計		47,028,421	45,771,818

(単位：千円)

	前期 (平成20年12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	72,683	79,701
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,000,000	24,974,000
未払金	14,690	15,184
未払費用	92,238	92,457
未払法人税等	995	513
未払消費税等	29,956	-
前受金	176,927	156,796
預り金	14,613	7,799
デリバティブ債務	17,251	5,861
流動負債合計	12,419,356	25,332,314
固定負債		
長期借入金	※1 13,727,000	-
信託預り敷金及び保証金	896,315	827,102
預り敷金及び保証金	126,547	124,718
固定負債合計	14,749,862	951,820
負債合計	27,169,218	26,284,135
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	735,252	356,822
投資主資本合計	19,869,669	19,491,239
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△10,466	△3,556
評価・換算差額等合計	△10,466	△3,556
純資産合計	19,859,203	19,487,683
負債純資産合計	47,028,421	45,771,818

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		(自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,643,918	1,614,835
不動産等売却益	※2	323,978	-
営業収益合計		1,967,896	1,614,835
営業費用			
賃貸事業費用	※1	768,502	787,253
不動産等売却損	※3	-	23,441
役員報酬		3,300	3,300
資産運用報酬		101,562	99,508
資産保管手数料		11,832	12,194
一般事務委託手数料		20,501	19,026
貸倒引当金繰入額		-	564
貸倒損失		-	839
その他営業費用		51,770	62,709
営業費用合計		957,468	1,008,838
営業利益		1,010,428	605,996
営業外収益			
受取利息		3,392	2,423
雑収入		826	1,245
貸倒引当金戻入額		124	-
営業外収益合計		4,343	3,669
営業外費用			
支払利息		269,595	242,771
融資関連費用		5,884	6,115
投資口公開関連費用		1,090	1,090
雑損失		217	140
投資口交付費償却		1,750	1,750
営業外費用合計		278,539	251,867
経常利益		736,232	357,798
税引前当期純利益		736,232	357,798
法人税、住民税及び事業税		1,644	663
法人税等調整額		△637	328
法人税等合計		1,006	992
当期純利益		735,226	356,806
前期繰越利益		26	16
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		735,252	356,822

## (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7月1日 至 平成20年12月31日)		(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)				
前期末残高	528,236		735,252	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 528,210		△ 735,236	
当期純利益	735,226		356,806	
当期変動額合計	207,015		△ 378,430	
当期末残高	735,252		356,822	
投資主資本合計				
前期末残高	19,662,653		19,869,669	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 528,210		△ 735,236	
当期純利益	735,226		356,806	
当期変動額合計	207,015		△ 378,430	
当期末残高	19,869,669		19,491,239	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高	△ 11,540		△ 10,466	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,073		6,910	
当期変動額合計	1,073		6,910	
当期末残高	△ 10,466		△ 3,556	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	△ 11,540		△ 10,466	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,073		6,910	
当期変動額合計	1,073		6,910	
当期末残高	△ 10,466		△ 3,556	
純資産合計				
前期末残高	19,651,113		19,859,203	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 528,210		△ 735,236	
当期純利益	735,226		356,806	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,073		6,910	
当期変動額合計	208,089		△ 371,520	
当期末残高	19,859,203		19,487,683	

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
I 当期末処分利益	735,252千円	356,822千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	735,236千円 (13,641円)	356,811千円 (6,620円)
III 次期繰越利益	16千円	10千円
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>	<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「配当可能利益」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356,811,380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7月1日 至 平成20年12月31日)	(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	736,232	357,798
減価償却費	300,872	290,325
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,884	6,115
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	△3,392	△2,423
支払利息	269,595	242,771
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△124	316
信託預り敷金及び保証金償却額	△534	△475
営業未収入金の増減額(△は増加)	616	△8,827
預け金の増減額(△は増加)	29,558	333
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△562
差入保証金の増減額(△は増加)	△10,871	△10,495
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,192	△29,956
営業未払金の増減額(△は減少)	16,900	7,018
未払金の増減額(△は減少)	△2,130	△5,770
未払費用の増減額(△は減少)	669	2,543
前受金の増減額(△は減少)	△5,446	△20,131
預り金の増減額(△は減少)	△107,057	△6,814
信託有形固定資産の売却による減少額	1,275,061	935,942
その他	△289	△4,153
小計	2,507,194	1,756,394
利息の受取額	3,392	2,423
利息の支払額	△248,651	△226,790
法人税等の支払額	△1,095	△1,145
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,260,840	1,530,881
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	△472,059	△4,282
信託有形固定資産の取得による支出	△64,219	△43,791
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,500	△1,945
預り敷金及び保証金の受入による収入	58,591	116
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△212,211	△95,259
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	86,190	26,522
投資活動によるキャッシュ・フロー	△605,209	△118,639
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	△1,214,000	△753,000
投資口公開関連費用	△1,090	△1,090
融資関連費用	△5,884	△6,115
分配金の支払額	△523,022	△728,274
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,743,997	△1,488,479
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△88,366	△76,238
現金及び現金同等物の期首残高	3,230,828	3,142,462
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,142,462	※1 3,066,223

## (6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
—	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物</td><td style="text-align: right;">39年～77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">8年～34年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3年～18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">26年～65年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3年～34年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">3年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">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	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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">建物</td><td style="text-align: right;">39年～77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">8年～34年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3年～18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8年～10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">26年～65年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3年～34年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">7年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">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	8年～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	7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																																	
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	8年～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	7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、641千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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、ありません。</p>																																

	前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
5 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>
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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、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おります。</p>	同左
7 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</p> <p>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</p> <p>③ 信託その他無形固定資産</p> <p>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>なお、資産の取引に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。</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 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

## (貸借対照表関係に関する注記)

前期 (平成20年12月31日)	当期 (平成21年6月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  担保に供している資産は次のとおりです。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  担保に供している資産は次のとおりです。
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	建物 568,612千円 建物附属設備 115,178千円 構築物 3,127千円 工具、器具及び備品 994千円 土地 1,755,563千円 信託現金及び信託預金 1,804,581千円 信託建物 14,916,278千円 信託建物附属設備 2,332,027千円 信託構築物 149,820千円 信託工具、器具及び備品 48,541千円 信託土地 20,520,574千円 信託その他無形固定資産 103千円 合計 42,215,403千円
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
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	1年内返済予定の長期借入金 24,974,000千円
※2. 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	※2. 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

## (損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
※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 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,513,122 (その他収入) 130,795 不動産賃貸事業収益合計 1,643,918  B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 252,071 (公租公課) 118,756 (損害保険料) 7,690 (その他支出) 89,771 (減価償却費) 300,212 不動産賃貸事業費用合計 768,502  C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 875,416	※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 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,464,869 (その他収入) 149,965 不動産賃貸事業収益合計 1,614,835  B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 256,517 (公租公課) 112,688 (損害保険料) 7,533 (その他支出) 120,847 (減価償却費) 289,665 不動産賃貸事業費用合計 787,253  C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 827,582
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 1. IWATAビル 不動産等売却収入 1,029,431 不動産等売却原価 821,648 その他売却費用 30,000 不動産等売却益 177,782  2. アサヒビル 不動産等売却収入 618,184 不動産等売却原価 453,430 その他売却費用 18,558 不動産等売却益 146,195	※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 1. 中野NKビル 不動産等売却収入 917,054 不動産等売却原価 935,942 その他売却費用 4,553 不動産等売却損 23,441

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6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	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 53,899 口	発行済投資口数 53,899 口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
※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	※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
(平成20年12月31日現在) (単位：千円)	(平成21年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 1,255,226	現金及び預金 1,261,642
信託現金及び信託預金 1,887,235	信託現金及び信託預金 1,804,581
現金及び現金同等物 3,142,462	現金及び現金同等物 3,066,223

## (リース取引に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)
1年内 142,217	1年内 142,217
未経過リース料 1年超 1,267,423	未経過リース料 1年超 1,196,314
合計 1,409,640	合計 1,338,532

## (有価証券に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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

## (デリバティブ取引に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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>

## (退職給付取引に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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

## (税効果会計に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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>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>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> </table> <p>繰延税金資産合計</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">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		8,460千円	(繰延税金資産の純額)	8,460千円	<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>未払事業税</td><td style="text-align: right;">2千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">470千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">335千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">221千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">2,305千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,336千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">315千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315千円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">3,652千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,652千円</td></tr> </table>	未払事業税	2千円	未払事業所税	470千円	繰延資産	335千円	未収入金	221千円	繰延ヘッジ損益	2,305千円		3,336千円	繰延資産	315千円		315千円		3,652千円	(繰延税金資産の純額)	3,652千円
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																																								
	8,460千円																																								
(繰延税金資産の純額)	8,460千円																																								
未払事業税	2千円																																								
未払事業所税	470千円																																								
繰延資産	335千円																																								
未収入金	221千円																																								
繰延ヘッジ損益	2,305千円																																								
	3,336千円																																								
繰延資産	315千円																																								
	315千円																																								
	3,652千円																																								
(繰延税金資産の純額)	3,652千円																																								
<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>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> </table> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></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%		0.14%	<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>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.22%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.02%</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.09%</td></tr> </table> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">0.09%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.22%	その他	△0.02%		0.09%		0.09%																				
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%																																								
	0.14%																																								
法定実効税率	39.33%																																								
支払分配金の損金算入額	△39.22%																																								
その他	△0.02%																																								
	0.09%																																								
	0.09%																																								
<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>	—																																								

## (持分法損益等に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30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に関する注記)

前期(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。

当期(自 平成21年1月1日 至 平成21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

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	99,508 (注3)	未払費用	51,765 (注3)
同上	同上	同上	—	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産譲渡報酬の支払(注2)	4,553 (注3)	—	—

(注1)、(注2) 芝辻直基が第三者(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

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口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)		当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	
1口当たり純資産額	368,452円	1口当たり純資産額	361,559円
1口当たり当期純利益	13,641円	1口当たり当期純利益	6,620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7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
当期純利益(千円)	735,226	356,806
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)	735,226	356,806
期中平均投資口数(口)	53,899	53,899

## (重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)																																																								
該当事項はありません。	<p>1 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額 11,599百万円</p> <p>③ 利率等 2.05909% (平成21年8月3日～平成21年11月2日まで) 変動金利</p> <p>④ 借入方法 有担保・無保証</p> <p>⑤ 借入契約締結日 平成21年7月30日</p> <p>⑥ 借入実行日 平成21年8月3日</p> <p>⑦ 返済期日 平成22年2月3日</p> <p>⑧ 返済方法 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を弁済。平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済。</p> <p>なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権、並びに付随する資産（保険金請求権）です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>特定資産の種類</th> <th>期末算定価額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A26</td> <td>日神パレステージ代田橋</td> <td>信託受益権</td> <td>1,260</td> </tr> <tr> <td>A27</td> <td>日神パレステージ東長崎</td> <td>信託受益権</td> <td>1,150</td> </tr> <tr> <td>A28</td> <td>グロースメゾン五反田</td> <td>信託受益権</td> <td>899</td> </tr> <tr> <td>A29</td> <td>グロースメゾン亀戸</td> <td>信託受益権</td> <td>986</td> </tr> <tr> <td>A30</td> <td>エメラルドハウス</td> <td>信託受益権</td> <td>1,430</td> </tr> <tr> <td>A31</td> <td>アルモニー御茶ノ水</td> <td>信託受益権</td> <td>1,300</td> </tr> <tr> <td>A32</td> <td>サンクレスト石神井公園</td> <td>信託受益権</td> <td>990</td> </tr> <tr> <td>A33</td> <td>グロースメゾン新横浜</td> <td>信託受益権</td> <td>1,070</td> </tr> <tr> <td>A34</td> <td>ベルファース上野御徒町</td> <td>信託受益権</td> <td>937</td> </tr> <tr> <td>A35</td> <td>グランリール亀戸</td> <td>信託受益権</td> <td>875</td> </tr> <tr> <td>A36</td> <td>グロースメゾン池袋</td> <td>信託受益権</td> <td>778</td> </tr> <tr> <td>A37</td> <td>グロースメゾン用賀</td> <td>信託受益権</td> <td>736</td> </tr> <tr> <td>A38</td> <td>ルート立川</td> <td>信託受益権</td> <td>655</td> </tr> </tbody> </table>	物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)	A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,260	A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,150	A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899	A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986	A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430	A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300	A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990	A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070	A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937	A35	グランリール亀戸	信託受益権	875	A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778	A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736	A38	ルート立川	信託受益権	655
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)																																																						
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,260																																																						
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,150																																																						
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899																																																						
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986																																																						
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430																																																						
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300																																																						
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990																																																						
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070																																																						
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937																																																						
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875																																																						
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778																																																						
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736																																																						
A38	ルート立川	信託受益権	655																																																						

前期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)																																																																												
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="810 255 874 277">A39</td> <td data-bbox="890 241 1082 300">渋谷本町マンション</td> <td data-bbox="1098 255 1225 277">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 255 1407 277">626</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 315 874 338">A40</td> <td data-bbox="890 309 1082 331">シティハイツ砦</td> <td data-bbox="1098 315 1225 338">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 315 1407 338">521</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 376 874 398">A41</td> <td data-bbox="890 353 1082 412">アクシーズタワー川口並木</td> <td data-bbox="1098 376 1225 398">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 376 1407 398">649</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 436 874 459">A42</td> <td data-bbox="890 421 1082 479">キャピタルハイツ神楽坂</td> <td data-bbox="1098 436 1225 459">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 436 1407 459">560</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 497 874 519">A43</td> <td data-bbox="890 481 1082 539">カレッジスクエア町田</td> <td data-bbox="1098 497 1225 519">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 497 1407 519">546</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 555 874 577">A44</td> <td data-bbox="890 548 1082 571">ベレー目黒</td> <td data-bbox="1098 555 1225 577">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 555 1407 577">556</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 616 874 638">A45</td> <td data-bbox="890 600 1082 622">ワコーレ綱島 I</td> <td data-bbox="1098 616 1225 638">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 616 1407 638">551</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 676 874 698">A46</td> <td data-bbox="890 660 1082 683">フォロス中村橋</td> <td data-bbox="1098 676 1225 698">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 676 1407 698">521</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 736 874 759">A47</td> <td data-bbox="890 698 1082 757">グロースメゾン海神</td> <td data-bbox="1098 736 1225 759">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 736 1407 759">486</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 797 874 819">A48</td> <td data-bbox="890 781 1082 840">カレッジスクエア町屋</td> <td data-bbox="1098 797 1225 819">信託受益権</td> <td data-bbox="1369 797 1407 819">491</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 857 874 880">B8</td> <td data-bbox="890 842 1082 864">近代科学社ビル</td> <td data-bbox="1098 857 1225 880">信託受益権</td> <td data-bbox="1337 857 1407 880">1,140</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 918 874 940">B9</td> <td data-bbox="890 902 1082 925">新宿アイランド</td> <td data-bbox="1098 918 1225 940">不動産</td> <td data-bbox="1369 918 1407 940">785</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 978 1082 1001"></td> <td data-bbox="938 940 1082 963">合計 (25物件)</td> <td data-bbox="1337 978 1407 1001"></td> <td data-bbox="1337 978 1407 1001">20,498</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1016 1082 1039"></td> <td colspan="3" data-bbox="810 1016 1407 1084">2 借入金の返済について 平成21年8月3日付で上記1記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1122 874 1144">① 借入先</td> <td colspan="3" data-bbox="1018 1122 1407 1279">中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1294 874 1317">② 借入金額</td> <td colspan="3" data-bbox="1018 1294 1177 1317">12,000 百万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1332 874 1355">③ 借入実行日</td> <td colspan="3" data-bbox="1018 1332 1257 1355">平成 18 年 8 月 3 日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1370 874 1393">④ 返済期日</td> <td colspan="3" data-bbox="1018 1370 1257 1393">平成 21 年 8 月 3 日</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1408 874 1431">⑤ 返済方法</td> <td colspan="3" data-bbox="1018 1408 1177 1431">期限一括弁済</td> </tr> </table>	A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626	A40	シティハイツ砦	信託受益権	521	A41	アクシーズタワー川口並木	信託受益権	649	A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560	A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546	A44	ベレー目黒	信託受益権	556	A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	551	A46	フォロス中村橋	信託受益権	521	A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486	A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491	B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140	B9	新宿アイランド	不動産	785		合計 (25物件)		20,498		2 借入金の返済について 平成21年8月3日付で上記1記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。			① 借入先	中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行			② 借入金額	12,000 百万円			③ 借入実行日	平成 18 年 8 月 3 日			④ 返済期日	平成 21 年 8 月 3 日			⑤ 返済方法	期限一括弁済		
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626																																																																										
A40	シティハイツ砦	信託受益権	521																																																																										
A41	アクシーズタワー川口並木	信託受益権	649																																																																										
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560																																																																										
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546																																																																										
A44	ベレー目黒	信託受益権	556																																																																										
A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	551																																																																										
A46	フォロス中村橋	信託受益権	521																																																																										
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486																																																																										
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491																																																																										
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140																																																																										
B9	新宿アイランド	不動産	785																																																																										
	合計 (25物件)		20,498																																																																										
	2 借入金の返済について 平成21年8月3日付で上記1記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。																																																																												
① 借入先	中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行																																																																												
② 借入金額	12,000 百万円																																																																												
③ 借入実行日	平成 18 年 8 月 3 日																																																																												
④ 返済期日	平成 21 年 8 月 3 日																																																																												
⑤ 返済方法	期限一括弁済																																																																												

## (7) 発行済投資口数の増減

直近の有価証券報告書(平成21年3月27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. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

平成21年3月31日付で執行役員角替隆志が辞任したため、補欠執行役員である芝辻直基が平成21年4月1日付で執行役員に就任いたしました。なお、芝辻直基は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」）の代表取締役社長であり、改正前の投資信託及び投資法人に関する法律に基づく兼職の承認を平成19年6月26日付で金融庁長官より取得しております。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	芝辻 直基	昭和57年4月 株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 昭和63年4月 ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社 平成6年7月 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 平成13年8月 極東証券株式会社入社 平成13年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 平成14年4月 同社取締役 平成15年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成18年6月 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） 平成21年4月 本投資法人執行役員（現任）	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 染井法律事務所（現染井・前田・中川法律事務所）開業（現任） 平成16年1月 本投資法人監督役員（現任）	0
監督役員	高橋 孝志	昭和58年4月 弁護士登録 昭和61年4月 高橋孝志法律事務所（現オーシャン総合法律事務所）開業（現任）	0

##### (2) 資産運用会社の役員

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資産運用会社の役員については、直近の有価証券報告書（平成21年3月27日提出）をご参照下さい。

## 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12月31日)		当期 (平成21年6月30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	316	0.7	313	0.7
		小計	316	0.7	313	0.7
	オフィス ビル等	東京23区	732	1.6	730	1.6
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	410	0.9	408	0.9
		小計	1,142	2.4	1,138	2.5
	駐車場	東京23区	919	2.0	920	2.0
		東京周辺部	550	1.2	551	1.2
		地方政令指定都市	1,152	2.5	1,149	2.5
		その他	390	0.8	390	0.9
		小計	3,013	6.4	3,012	6.6
不動産合計			4,472	9.5	4,464	9.8
信託不動産	居住用 不動産	東京23区	24,712	52.5	24,584	53.7
		東京周辺部	5,098	10.8	5,072	11.1
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		小計	29,810	63.4	29,657	64.8
	オフィス ビル等	東京23区	4,794	10.2	3,802	8.3
		東京周辺部	1,292	2.7	1,286	2.8
		地方政令指定都市	3,239	6.9	3,221	7.0
		その他	—	—	—	—
		小計	9,326	19.8	8,310	18.2
信託不動産合計			39,137	83.2	37,967	82.9
預金・その他の資産			3,418	7.3	3,339	7.3
資産総額計(注3)			47,028 (43,609)	100.0 (92.7)	45,771 (42,432)	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12月31日)		当期 (平成21年6月30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	27,169	57.8	26,284	57.4
純資産総額	19,859	42.2	19,487	42.6
資産総額	47,028	100.0	45,771	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	1,791	4.0	1,840
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	636	1.5	632
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	1,253	3.1	1,380
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	397	1.0	401
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	1,053	2.5	1,060
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	943	2.3	910
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	717	1.7	628
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	671	1.6	662
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	601	1.4	580
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	488	1.2	481
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	1,189	2.9	1,260
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	1,170	2.9	1,150
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	890	2.1	899
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	1,070	2.5	986
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	1,498	3.5	1,430
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	1,438	3.3	1,300
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	1,082	2.5	990
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	1,051	2.5	1,070
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	1,036	2.4	937
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	909	2.1	875
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	827	1.9	778
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	800	1.8	736
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	678	1.6	655
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	659	1.5	626
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	652	1.5	521
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	621	1.4	649
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	608	1.4	560

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	591	1.4	546
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託不動産	589	593	1.4	556
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	578	1.3	551
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	568	1.3	521
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	551	1.3	486
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	512	1.2	491
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	313	0.7	217
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	1,518	3.5	1,410
小計(計35物件)				30,161	29,970	70.1	28,774
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	2,531	6.9	3,490
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	322	0.8	351
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	1,270	3.0	1,140
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	730	1.7	785
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	964	2.2	905
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	408	1.0	354
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	3,221	7.6	3,140
小計(計7物件)				9,935	9,448	23.1	10,165
C1	ストップパーキング神田須田町	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	92
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	93
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	238
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	1,119	2.6	1,070
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	0.4	146
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	0.4	145
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	100
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	69
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	56
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	31

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)
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	173
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	133
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	101	0.2	96
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	85
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	83
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	60	0.1	56
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	53	0.1	49
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	48
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	28
小計 (計19物件)				2,939	3,012	6.8	2,796
合計 (計61物件)				43,037	42,432	100.0	41,735

(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56物件	株式会社 アセット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	
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	7階 0Aフロアー工事	自平成21年7月 至平成21年7月	3,000	—	—

## 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38,667千円であり、当期費用に区分された修繕費等76,127千円と合わせ、114,794千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)	
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 4階トイレ改修工事	自平成21年5月 至平成21年6月	3,898
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 5階トイレ改修工事	自平成21年5月 至平成21年6月	3,898
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 0Aフロアー敷設工事	自平成21年1月 至平成21年1月	1,648
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 間仕切り設置工事	自平成21年1月 至平成21年1月	1,035
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	天井貼り工事	自平成21年4月 至平成21年4月	3,574
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	防水工事	自平成21年6月 至平成21年6月	1,822
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	警報盤交換工事	自平成21年4月 至平成21年4月	1,208
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	全熱交換器フィルター交換	自平成21年6月 至平成21年6月	1,051
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区	フローリング張り工事	自平成21年6月 至平成21年6月	1,014
その他の工事					19,514
合計					38,667

## 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	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	自 平成21年 1月1日 至 平成21年 6月30日
前期末積立金残高	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円
当期積立額	63,845千円	75,355千円	73,109千円	65,992千円	64,259千円
当期積立金取崩額 (注)	16,946千円	—	20,549千円	74,624千円	47,108千円
次期繰越額	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円

(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21年1月1日～平成21年6月30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	54,745	50,327	4,418	22,148	8,880	4,011	193	2,986	6,076	32,596	38,673
A6	ジェイ・ステージ若 林	24,502	21,439	3,062	10,162	3,846	1,388	119	1,386	3,421	14,339	17,761
A14	アビタシオンクレール	50,578	45,650	4,927	36,563	13,791	3,501	195	9,853	9,220	14,014	23,235
A15	コートコア百合丘	15,291	14,671	620	16,372	4,859	701	76	5,764	4,970	△ 1,080	3,889
A17	コンフォート中目黒	38,288	33,217	5,071	24,752	7,459	1,984	141	7,050	8,116	13,536	21,653
A18	グロースメゾン早稲 田鶴巻	26,567	25,829	737	18,237	4,314	968	136	6,181	6,636	8,330	14,966
A19	グロースメゾン銀座	19,242	17,871	1,370	12,739	3,376	743	109	4,158	4,351	6,502	10,854
A20	クレールメゾン	26,249	23,483	2,765	15,200	5,678	1,567	136	5,148	2,669	11,048	13,718
A21	稲毛大永マンション	23,896	20,996	2,899	24,603	7,784	1,887	219	9,366	5,345	△ 706	4,639
A23	ファインコート立石	20,184	17,751	2,433	16,952	4,957	1,273	123	6,585	4,012	3,232	7,244
A26	日神バレストーエジ代 田橋	42,410	39,568	2,841	26,673	9,210	1,548	139	3,106	12,667	15,737	28,405
A27	日神バレストーエジ東 長崎	46,608	41,586	5,022	26,308	10,246	2,805	232	2,113	10,911	20,299	31,211
A28	グロースメゾン五反 田	27,402	26,772	630	8,989	2,538	1,173	159	767	4,350	18,412	22,763
A29	グロースメゾン亀戸	34,011	33,036	974	12,269	3,453	1,483	181	1,314	5,836	21,741	27,578
A30	エメラルドハウス	59,636	40,652	18,984	25,029	8,691	2,773	248	4,524	8,791	34,607	43,399
A31	アルモニー御茶ノ水	41,964	37,466	4,497	16,833	5,571	1,954	195	2,338	6,773	25,130	31,903
A32	サンクレスト石神井 公園	37,041	32,904	4,137	17,874	5,722	3,223	226	2,492	6,208	19,167	25,375
A33	グロースメゾン新横 浜	36,086	32,965	3,121	14,613	4,713	2,690	191	1,096	5,921	21,473	27,394
A34	ベルファース上野御 徒町	37,299	31,179	6,120	15,558	5,137	1,092	138	3,834	5,355	21,741	27,097
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,115	259	1,175	186	1,015	5,479	18,504	23,983
A36	グロースメゾン池袋	25,214	24,351	863	10,442	3,396	737	124	1,035	5,148	14,772	19,920
A37	グロースメゾン用賀	24,092	23,275	816	8,566	2,716	902	127	1,040	3,779	15,525	19,304
A38	ルート立川	22,056	19,995	2,061	10,261	3,574	1,129	113	1,829	3,613	11,794	15,408
A39	渋谷本町マンション	22,461	21,612	848	6,794	2,467	924	111	1,412	1,879	15,666	17,545
A40	シティハイツ砧	18,098	16,970	1,127	6,307	2,189	927	124	1,439	1,626	11,791	13,417
A41	アクシズタワー川 口並木	25,191	22,946	2,245	11,980	3,114	668	120	3,038	5,038	13,211	18,250
A42	キャピタルハイツ神 楽坂	19,227	17,905	1,322	6,573	2,476	1,107	110	1,212	1,667	12,654	14,322
A43	カレッジスクエア町 田	18,270	18,268	2	4,102	264	520	97	617	2,603	14,167	16,770
A44	ベレー目黒	17,731	16,293	1,437	7,143	2,247	720	88	1,883	2,203	10,587	12,790
A45	ワコーレ綱島 I	19,691	18,598	1,092	10,593	3,814	976	99	1,685	4,016	9,097	13,114
A46	フォロス中村橋	18,394	16,148	2,246	11,161	3,661	1,070	127	2,089	4,212	7,232	11,445
A47	グロースメゾン海神	22,666	20,657	2,008	13,453	4,645	2,228	137	1,546	4,894	9,213	14,108
A48	カレッジスクエア町 屋	14,706	14,706	-	5,335	36	634	107	1,011	3,545	9,370	12,916
A49	センチュリー鳥屋部	15,822	14,808	1,014	9,815	4,730	789	91	245	3,958	6,007	9,965
A50	ユニフォート目黒中 町	45,898	40,023	5,874	16,585	4,218	1,323	218	5,027	5,798	29,312	35,111
B3	日本橋第2ビル	143,223	133,350	9,872	86,934	22,135	12,495	691	1,723	49,889	56,289	106,178
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)	12,043
B8	近代科学社ビル	46,760	40,973	5,787	24,722	9,920	4,471	218	1,797	8,314	22,038	30,352
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)	25,618
B10	ベイサイトコート横 浜	48,782	38,168	10,614	23,471	13,457	1,548	82	926	7,456	25,311	32,767
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)	12,279
B12	小倉興産7・17・20 号館	169,742	149,901	19,841	81,891	31,641	16,615	740	2,695	30,198	87,850	118,049
C1	ストップパーキング 神田須田町	2,443	2,443	-	272	-	258	-	-	13	2,171	2,184

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)
C2	ストップパーキング 千歳中央	2,571	2,571	-	245	-	222	-	-	22	2,326	2,348
C3	ストップパーキング 徳山駅前	8,429	8,429	-	1,314	-	1,280	-	-	34	7,115	7,149
C4	小倉興産東駐車場	43,488	43,488	-	9,044	-	4,891	382	472	3,298	34,443	37,742
C5	ストップサイクル新 小岩第一	3,734	3,734	-	255	-	217	-	-	38	3,478	3,516
C6	ストップサイクル新 小岩第二	3,691	3,691	-	246	-	216	-	-	29	3,444	3,474
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	2,790	2,790	-	178	-	145	-	-	33	2,612	2,645
C8	ストップパーキング 北浦和	1,751	1,751	-	140	-	123	-	-	17	1,610	1,627
C9	ストップパーキング 新松田	1,638	1,638	-	169	-	148	-	-	20	1,468	1,489
C10	ストップパーキング 四街道	823	823	-	54	-	41	-	-	13	768	781
C11	PEIT内神田	4,344	4,344	-	202	-	194	-	-	8	4,141	4,149
C12	PEIT池上	3,390	3,390	-	106	-	95	-	-	10	3,283	3,294
C13	PEIT上野三丁目第一	2,982	2,982	-	189	-	167	-	-	22	2,792	2,814
C14	PEIT駒形第一	2,654	2,654	-	121	-	103	-	-	17	2,533	2,550
C15	PEIT福島陣場町第一	3,624	3,624	-	177	-	98	-	-	79	3,447	3,526
C16	ストップパーキング 久里浜第一	2,103	2,103	-	112	-	84	-	-	28	1,990	2,018
C17	ストップパーキング 新所沢第一	1,792	1,792	-	117	-	96	-	-	20	1,675	1,696
C18	ストップパーキング 新所沢第二	1,701	1,701	-	76	-	61	-	-	15	1,624	1,639
C19	PEIT中呉服町第一	975	975	-	53	-	42	-	-	10	922	932
	合計(注2)	1,589,594	1,444,258	145,336	764,409	250,140	101,831	7,481	117,124	287,831	825,185	1,113,016

(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21年6月30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	54,745	3.4	パス・スルー型
A6	ジェイ・ステージ 若林	1,280.55	1,280.55	20	20	1	株式会社アバマン ショッピング	24,502	1.5	パス・スルー型
A14	アピタシオンク レール	3,407.19	3,151.27	60	57	1	株式会社アバマン ショッピング	50,578	3.1	パス・スルー型
A15	コートコア百合丘	901.67	710.83	22	15	1	株式会社アバマン ショッピング	15,291	0.9	パス・スルー型
A17	コンフォート中目 黒	1,575.68	1,400.24	22	19	1	株式会社ベストプロパ ティ	38,288	2.4	パス・スルー型
A18	グロースメゾン早 稲田鶴巻	1,256.07	1,040.53	28	23	1	株式会社アバマン ショッピング	26,567	1.6	パス・スルー型
A19	グロースメゾン銀 座	821.40	698.85	20	17	1	株式会社アバマン ショッピング	19,242	1.2	パス・スルー型
A20	クレールメゾン	1,803.80	1,741.60	29	28	1	株式会社アバマン ショッピング	26,249	1.6	パス・スルー型
A21	稲毛大永マンショ ン	2,151.41	1,780.62	34	28	1	株式会社ベストプロパ ティ	23,896	1.5	パス・スルー型
A23	ファインコート立 石	1,358.93	1,253.53	26	24	1	株式会社アバマン ショッピング	20,184	1.2	パス・スルー型
A26	日神バレステージ 代田橋	1,771.13	1,576.67	98	87	1	株式会社ベストプロパ ティ	42,410	2.6	パス・スルー型
A27	日神バレステージ 東長崎	2,681.94	2,529.15	60	56	1	株式会社ベストプロパ ティ	46,608	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	27,402	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	34,011	2.1	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,019.83	96	90	1	株式会社東京学生ライ フ	59,636	3.7	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ 水	1,748.24	1,592.60	65	59	1	株式会社アバマン ショッピング	41,964	2.6	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神 井公園	3,029.16	3,029.16	29	29	1	株式会社アバマン ショッピング	37,041	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	36,086	2.2	固定賃料型
A34	ベルファース上野 御徒町	1,351.11	1,351.11	64	64	1	株式会社毎日コムネッ ト	37,299	2.3	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	25,214	1.6	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	24,092	1.5	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,154.46	24	22	1	株式会社アバマン ショッピング	22,056	1.4	パス・スルー型
A39	渋谷本町マンショ ン	1,167.50	1,144.80	25	24	1	株式会社アバマン ショッピング	22,461	1.4	パス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,235.93	19	19	1	株式会社アバマン ショッピング	18,098	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	25,191	1.6	パス・スルー型
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	1,141.99	884.19	24	22	1	株式会社アバマン ショッピング	19,227	1.2	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	18,270	1.1	固定賃料型
A44	バレール目黒	557.05	557.05	25	25	1	株式会社アバマン ショッピング	17,731	1.1	パス・スルー型
A45	ワコーレ綱島 I	908.99	801.29	50	44	1	株式会社アバマン ショッピング	19,691	1.2	パス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	733.78	37	34	1	株式会社アバマン ショッピング	18,394	1.1	パス・スルー型
A47	グロースメゾン海 神	2,040.27	1,874.37	34	31	1	スターツアメニティ 株式会社	22,666	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	1,629.83	42	36	1	株式会社アバマン ショッピング	15,822	1.0	パス・スルー型
A50	ユニフォート目黒 中町	1,915.50	1,816.34	64	62	1	株式会社ユニホー	45,898	2.8	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	143,223	8.9	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6)	(注6)	(注7)
B8	近代科学社ビル	1,433.17	1,360.77	12	11	1	株式会社アバマン ショッピング	46,760	2.9	パス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注6)	(注6)	(注6)	(注7)

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 (%) (注6)	サブリースの種類 (注5)
B10	ベ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	48,782	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6)	(注6)	(注7)
B12	小倉興産7・17・20号館	16,041.34	14,991.10	79	67	1	小倉興産株式会社	169,742	10.5	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	0.2	(注7)
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7)
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7)
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	2.7	(注7)
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7)
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7)
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7)
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7)
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7)
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7)
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7)
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7)
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	2,982	0.2	(注7)
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	2,654	0.2	(注7)
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	3,624	0.2	(注7)
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	2,103	0.1	(注7)
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	1,792	0.1	(注7)
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	1,701	0.1	(注7)
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	975	0.1	(注7)

(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賃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) 本不動産のテナントより開示については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7) 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期					
		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 12月末日	平成21年 1月末日	平成21年 2月末日	平成21年 3月末日	平成21年 4月末日	平成21年 5月末日	平成21年 6月末日
A4	パークビラ八雲	100.0	100.0	100.0	78.4	78.4	78.4	78.4	78.4	78.4	78.4
A6	ジェイ・ステージ若林	100.0	100.0	94.8	94.8	94.8	100.0	100.0	94.8	94.8	100.0
A14	アビタシオンクレール	97.1	98.5	98.5	95.5	95.5	95.5	91.1	89.7	87.1	92.5
A15	コートコア百合丘	90.9	97.1	96.8	96.9	94.0	94.0	84.9	78.8	78.8	78.8
A17	コンフォート中目黒	92.8	100.0	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.9	88.9
A18	グロースメゾン早稲田 鶴巻	86.0	87.5	89.7	90.1	93.2	86.9	90.5	90.5	86.4	82.8
A19	グロースメゾン銀座	74.8	95.1	94.9	89.8	89.8	89.8	85.1	85.1	85.1	85.1
A20	クレールメゾン	93.1	96.6	93.1	86.2	89.7	93.1	93.1	96.6	96.6	96.6
A21	稲毛大永マンション	88.2	91.0	85.5	94.1	91.1	88.1	91.1	91.1	85.7	82.8
A23	ファインコート立石	100.0	100.0	96.1	84.9	88.5	96.1	100.0	100.0	100.0	92.2
A26	日神パレスステージ代田 橋	92.0	95.1	95.9	88.9	87.9	90.9	89.9	92.9	90.8	89.0
A27	日神パレスステージ東長 崎	96.2	98.4	98.4	97.2	96.6	95.0	94.1	94.1	95.7	94.3
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	80.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A30	エメラルドハウス	99.0	99.0	100.0	99.0	99.0	98.9	98.9	92.8	93.8	93.8
A31	アルモニー御茶ノ水	97.4	97.4	97.4	94.8	98.7	93.6	91.1	91.1	91.1	91.1
A32	サンクレスト石神井公 園	94.0	100.0	100.0	91.3	91.3	91.3	97.1	97.1	94.9	100.0
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	98.5	98.4	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0
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	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	81.0	81.0	84.4	84.4
A39	渋谷本町マンション	100.0	84.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1
A40	シティハイツ砧	89.2	100.0	100.0	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	100.0	100.0
A41	アクシーズタワー川口 並木	96.5	96.5	98.3	98.3	96.5	93.0	91.3	86.0	96.5	98.3
A42	キャピタルハイツ神楽 坂	95.2	100.0	97.2	100.0	95.2	95.2	95.2	77.4	77.4	77.4
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	100.0	100.0	96.0	92.0	96.0	96.0	96.0	96.0	100.0
A45	ワコーレ綱島I	91.9	91.9	97.9	91.9	91.9	89.9	96.1	92.1	90.1	88.2
A46	フォロス中村橋	96.2	95.1	100.0	96.2	93.7	91.3	96.2	90.0	87.5	90.0
A47	グロースメゾン海神	96.7	93.8	97.1	96.7	93.8	96.7	97.4	97.4	97.7	91.9
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	97.7	95.3	95.3	100.0	92.9	88.2	85.8
A50	ユニフォート目黒中町	—	96.0	100.0	92.9	87.2	91.3	90.7	94.8	94.8	94.8
B3	日本橋第二ビル	100.0	100.0	67.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B4	中野NKビル	100.0	100.0	100.0	82.5	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
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	94.9	94.9

物件 番号	不動産等の名称	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期					
		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 12月末日	平成21年 1月末日	平成21年 2月末日	平成21年 3月末日	平成21年 4月末日	平成21年 5月末日	平成21年 6月末日
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	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	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	100.0
B12	小倉興産7・17・20号館	—	95.8	94.2	94.3	94.3	95.4	93.9	93.9	93.5	93.5
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	100.0
C11	PEIT内神田	—	—	100.0	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	100.0
C13	PEIT上野三丁目第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C14	PEIT駒形第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	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	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	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	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	100.0	100.0	100.0
C19	PEIT中呉服町第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	97.0	97.2	95.6	95.6	95.4	95.7	95.6	94.9	94.4	94.4

(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。