

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16日

不動産投信発行者名 ジャパンエクセレント投資法人
 コード番号 8987
 代表者 執行役員 田村順一

上場取引所 東証
 URL <http://www.excellent-reit.co.jp/>

資産運用会社名 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役 田村順一
 問合せ先責任者 経営企画部長 田部井寛 TEL03-5575-3511（代表）

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16日

（百万円未満切捨て）

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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期	8,501	(8.4)	4,000	(16.6)	3,156	(18.6)
20年6月期	7,840	(12.3)	3,432	(12.3)	2,662	(9.9)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年12月期	3,155	(18.6)	20,417	3.5	1.6	37.1
20年6月期	2,661	(9.9)	17,217	3.0	1.3	34.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金（利益超過分配 金は含まない）	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過分配 金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年12月期	20,418	3,115	0	0	100.0	3.5
20年6月期	17,218	2,661	0	0	100.0	3.0

（注）配当性向については小数点第1位未満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	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年12月期	195,929	90,019	45.9	582,458
20年6月期	206,079	89,655	43.5	580,107

（参考）自己資本 平成20年12月期 90,019百万円 平成20年6月期 89,655百万円

(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	12,219	△1,763	△12,656	14,208
20年6月期	4,600	△365	△2,412	16,409

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
21年6月期	7,549 (△11.2)	3,171 (△20.3)	2,242 (△29.0)	2,241 (△29.0)	14,500	0

（参考）1口当たりの予想当期純利益（通期） 14,500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 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(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 154,550 口 | 平成 20 年 6 月期 154,550 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、17 ページ「1 口当たり情報に関する注記」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

(将来に関する記述等に関するご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。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。前提条件の詳細については、後記 7 ページ記載の「平成 21 年 6 月期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日）及び平成 21 年 12 月期（平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成 16 年法律第 88 号）の施行（平成 21 年 1 月 5 日付け）に伴い、平成 20 年 12 月 17 日付けにて、みずほ信託銀行株式会社との間で特別口座管理契約及び従前の投資口名義書換事務委託契約に替わる投資口事務委託契約をいずれも平成 21 年 1 月 5 日を効力発生日として締結しました。本書の日付現在における本投資法人の仕組みについては、後記 30 ページをご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 9 月 26 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) 本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（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 18 年 2 月 20 日に設立されました。その後、平成 18 年 3 月 15 日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第 52 号）し、平成 18 年 6 月 27 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8987）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成 20 年 12 月末に第 5 期の決算を終了しました。

(ロ) 運用環境及び運用実績

米国の金融危機に端を発した世界的な金融市場の混乱は、当期において、企業収益の悪化、設備投資の抑制等の形で実体経済に波及し、わが国の経済は後退局面に入りました。

不動産売買市場においては、世界的な信用収縮、リスク性資産に対する投資需要の減退により、売買取引が大幅に減少しました。東京都心部のオフィス物件についてもキャップレートの上昇、価格低下傾向が強まり、地方圏ではより投資リスクが高まったため、競争力に劣る物件を中心に価格低下傾向が鮮明となりました。

一方、オフィスビル賃貸市場は不動産市況に対する不透明感の高まりを背景として、都心部の高額賃料物件を中心に賃料相場が軟化する傾向が見られました。

首都圏以外のオフィスビル賃貸市場については、大阪、名古屋の大都市圏では中心部においても供給過剰感が見られ、立地・建物グレード等で競争力の高い物件は底堅い需要を維持しているものの、それ以外の物件の賃料低下が一層鮮明になってきました。

その他の地方圏（札幌、仙台、福岡等）では、従来からの供給過剰に加えて、上記経済環境の悪化がさらなる需要の低下を招き、全般に空室率が上昇、賃料相場の低下が進みました。

このような運用環境の下、本投資法人は、外部成長面では、オフィスビル賃貸市場環境の変化を捉え、中期的なポートフォリオの競争力強化のために、「秀和飯田橋ビル」及び「仙台興和ビル」の売却を実施しました。また、「川崎日進町ビルディング」の共有持分を他の共有者から追加取得し、収益性の高い本物件の持分シェアを高めました。この結果、当期末時点のポートフォリオにおける首都圏（エリアⅠ+エリアⅢ）物件比率は期初の 91.9%から 93.9%に上昇しました。

また、内部成長における運用実績では、オフィスビル賃貸市場が軟化する中、テナント退去率（注）は1.5%以下と低水準を維持しました。当期は特に、空室の埋め戻しを優先課題として取り組み、赤坂ガーデンシティの空室のリースアップを完了、JEI 西本町ビルにおいても、テナントの誘致活動を推進し次期以降の本格稼働に向けた準備を行っております。

（注）テナント退去率とは、投資法人のポートフォリオ全体における期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値です。なお、期中に物件を追加取得した場合は、期中解約面積を前期末賃貸面積及び追加取得物件にかかる賃貸面積の合計で除した数値とし、期中に物件を売却した場合は、売却物件にかかる賃貸面積は前期末賃貸面積から控除せず、期中解約面積を前期末賃貸面積で除した数値とします。

本投資法人の保有する物件の入居率は上記 2 物件を含めても 95.2%と高稼働率を維持しております。上場来の平均退去率（注）は約 3%と低水準を維持しています。また、保有物件の賃貸借契約は相場賃料水準より低い契約が過半を占めており、契約更改に合わせて賃料増額交渉に取り組む一方、リフレッシュエリア、カフェ設置等のテナント満足度向上策の実施及び物件価値向上のための更なるビル管理機能・サービスの強化、効果的な追加投資（改修工事）も積極的に実施しております。

（注）上場来の平均退去率とは、本投資法人のポートフォリオ全体におけるテナント退去率の各期の合計を上場来の会計期間の数で除した数値です。

（ハ）資金調達の概要

当期における本投資法人の資金調達状況は、物件取得を目的として平成 19 年 10 月 26 日付で借入れた短期借入金 49,000 百万円のうち、平成 20 年 7 月 31 日付で 5,880 百万円、平成 20 年 9 月 30 日付で 4,120 百万円をそれぞれ期限前弁済いたしました。

この弁済資金は、秀和飯田橋ビル及び仙台興和ビルの売却代金に手元資金を加えて手当てしております。

上記の期限前弁済後の短期借入金残高 39,000 百万円につきましては、弁済期日である平成 20 年 10 月 24 日付にて、スポンサー企業である株式会社みずほコーポレート銀行（以下「みずほコーポレート銀行」といいます。）をはじめとする金融機関 6 社から、短期借入金 12,000 百万円及び長期借入金（期間 2.7 年、4.7 年、6.7 年）27,000 百万円の借入を実施いたしました。このうち 5,000 百万円につきましては固定金利による借入であります。

これにより、当期末（平成 20 年 12 月 31 日）における借入金は、短期借入金 12,000 百万円、長期借入金 83,500 百万円の合計 95,500 百万円となっております（期末総資産 LTV は 48.7%）

なお、長期借入金総額（83,500 百万円）の 54.8%については、固定金利による借入と金利スワップ取引により、金利の固定化を図っております。

また、当期末日現在の借入金の加重平均金利は 1.57%です。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、下記の投資法人債の発行登録をしております。

（発行登録の概要）

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000 億円	平成 20 年 1 月 7 日から平成 22 年 1 月 6 日まで

なお、今後の投資法人債の発行を睨み、本投資法人が取得している格付けは下記のとおりです。

（平成 20 年 12 月 31 日時点の格付状況）

	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	格付投資情報センター (R & I)
発行体格付け	A 2 (注)	AA-
アウトルック	安定的	安定的

（注）ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成 21 年 1 月 15 日、本投資法人を含む 12 社の不動産投資法人の発行体格付けにつき、格下げの方向で見直しを行う旨、公表しました。

(二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益8,501百万円、営業利益4,000百万円、経常利益3,156百万円、当期純利益3,155百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、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口当たりの分配金は20,418円といたしました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境の見通し

次期における金融環境については、各国当局の対応次第で改善に向かう可能性があるものの、経済全般・不動産市場に関しては低迷が継続する恐れがあります。オフィスビル賃貸市場についても、全般に募集賃料水準が低下する傾向にあり、引続き高額賃料物件や地方圏の物件を中心に賃料相場の軟化がさらに強まる可能性があると考えられます。東京圏の中低価格物件についても、競争力の劣る物件について空室率の上昇、賃料低下傾向が顕在化する可能性があり、立地・建物グレード等から、一層物件選別の動きが鮮明になっていくことが予想されます。

また、不動産売買市場に関しては、上記のとおり景気全般の回復には一定の期間を要する可能性が高く、引続き需給緩和傾向が進展するものと思われ、もう一段の取引利回りの上昇、価格低下が想定されます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人の保有する物件の賃料は、不動産市況全般の悪化にもかかわらず、引続き相場賃料よりも低く、増額余地を有しています。エリア毎の賃貸市場をきめ細かく把握した上で、賃料増額が可能と判断されるテナントに対しては、引き続き適正賃料水準への改定に向け協議を進めていきます。また、空室のリースアップについても、賃貸市場動向の変化を踏まえ、新規テナント及び既存テナント増床ニーズを迅速に把握し対応を図ることで、早期の稼働率向上を実現していきます。

ビル運営・建物管理面では、品質維持等の点で有効な施策の複数物件への水平展開、外部委託費等の更なる削減、物件未利用スペースの有効活用等、物件収益力・管理効率の向上を図るとともに、中長期的な建物維持保全対応並びに物件競争力・テナント満足度向上を目的とした、戦略的な追加投資を実施していくことで、ポートフォリオ全体のキャッシュフローをより安定させていくよう取り組んでまいります。

外部成長については、中期的な資産規模拡大目標は維持するものの、前記のとおり足元の金融・不動産を巡る環境が不透明であることから、新規投資に関しては、本投資法人の投資基準に対して十分な超過収益が得られることを前提に、投資エリア、立地、グレード等を従来以上に厳選した上で、慎重に検討していく方針です。

また、財務面では、昨年来の世界的な金融情勢の悪化を受け、不動産投資法人（J-REIT）事業を取りまく環境は非常に厳しいと認識しております。このような環境下、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー企業でもあるみずほコーポレート銀行をはじめとする金融機関との連携を強めながら、借入れ期間の長期化と返済期限の分散化を図りつつ、借入先の多様化も推し進め、安定的な資金調達を図るべく適切に対応してまいります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

平成21年6月期（第6期 平成21年1月1日～平成21年6月30日）及び平成21年12月期（第7期 平成21年7月1日～平成21年12月31日）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。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）及び平成21年12月期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成21年6月期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）

営業収益	7,549 百万円
営業利益	3,171 百万円
経常利益	2,242 百万円
当期純利益	2,241 百万円
1口当たり分配金	14,500 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

平成21年12月期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）

営業収益	7,647 百万円
営業利益	3,183 百万円
経常利益	2,241 百万円
当期純利益	2,240 百万円
1口当たり分配金	14,500 円
1口当たり利益超過分配金	－ 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。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。

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成 21 年 6 月期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日）及び
平成 21 年 12 月期（平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 12 月期末現在保有する 18 物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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おります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しております。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成 21 年 6 月期においては 530 百万円、平成 21 年 12 月期においては 530 百万円が費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております（平成 21 年 6 月期に 234 百万円、平成 21 年 12 月期に 246 百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成 21 年 6 月期 990 百万円、平成 21 年 12 月期 993 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息は、平成 21 年 6 月期に 751 百万円、平成 21 年 12 月期に 787 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 12 月期末現在の 95,500 百万円を前提としており、平成 21 年 12 月末までの借入金の額に変動がないことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 12 月期末現在の投資口数 154,550 口を前提としており、平成 21 年 12 月期末までの投資口数に変動がないことを前提としております。
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の 90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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おります。 一般的な経済動向及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おります。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 20 年 9 月 26 日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表

(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	3,892,157	1,279,525	△ 2,612,632
信託現金及び信託預金	12,517,209	11,428,975	△ 1,088,233
営業未収入金	420,122	370,533	△ 49,588
譲渡性預金	—	1,500,000	1,500,000
前払費用	147,629	113,648	△ 33,980
デリバティブ債権	6,330	544	△ 5,785
その他	13,193	6,292	△ 6,901
流動資産合計	16,996,642	14,699,520	△ 2,297,121
固定資産			
有形固定資産			
建物	3,221,624	3,232,561	10,937
減価償却累計額	△ 152,161	△ 188,993	△ 36,832
建物（純額）	3,069,462	3,043,567	△ 25,895
構築物	18,574	18,574	—
減価償却累計額	△ 631	△ 781	△ 150
構築物（純額）	17,942	17,792	△ 150
工具、器具及び備品	363	363	—
減価償却累計額	△ 20	△ 47	△ 27
工具、器具及び備品（純額）	342	315	△ 27
建設仮勘定	1,738	2,777	1,038
信託建物	65,047,548	63,545,104	△ 1,502,443
減価償却累計額	△ 3,021,214	△ 3,764,570	△ 743,356
信託建物（純額）	62,026,333	59,780,534	△ 2,245,799
信託構築物	509,122	490,229	△ 18,893
減価償却累計額	△ 17,157	△ 22,221	△ 5,064
信託構築物（純額）	491,965	468,007	△ 23,957
信託機械及び装置	383,743	393,541	9,797
減価償却累計額	△ 49,875	△ 62,785	△ 12,909
信託機械及び装置（純額）	333,867	330,756	△ 3,111
信託工具、器具及び備品	18,675	24,426	5,751
減価償却累計額	△ 1,454	△ 2,944	△ 1,490
信託工具、器具及び備品（純額）	17,221	21,482	4,260
信託土地	114,300,880	108,502,798	△ 5,798,081
有形固定資産合計	180,259,754	172,168,031	△ 8,091,723
無形固定資産			
借地権	1,185,044	1,185,044	—
商標権	481	449	△ 31
信託借地権	7,380,016	7,380,016	—
無形固定資産合計	8,565,542	8,565,511	△ 31
投資その他の資産			
投資有価証券	10,768	10,768	—
差入敷金及び保証金	15,181	15,181	—
長期前払費用	148,652	429,382	280,729
デリバティブ債権	46,991	—	△ 46,991
その他	36,117	41,534	5,417
投資その他の資産合計	257,711	496,866	239,155
固定資産合計	189,083,008	181,230,409	△ 7,852,599
資産合計	206,079,651	195,929,930	△ 10,149,721

ジャパンエクセレント投資法人（8987）平成20年12月期決算短信

（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	571,646	766,905	195,259
短期借入金	49,000,000	12,000,000	△ 37,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	13,000,000	—
未払金	336,334	339,722	3,388
未払費用	77,998	165,060	87,061
未払消費税等	220,577	121,946	△ 98,631
前受金	27,436	25,486	△ 1,949
繰延税金負債	2,473	195	△ 2,278
デリバティブ債務	26,567	21,380	△ 5,186
その他	19,141	19,141	△ 0
流動負債合計	63,282,175	26,459,838	△ 36,822,336
固定負債			
長期借入金	43,500,000	70,500,000	27,000,000
預り敷金及び保証金	476,913	452,047	△ 24,865
信託預り敷金及び保証金	9,052,173	8,300,428	△ 751,744
繰延税金負債	18,510	—	△ 18,510
デリバティブ債務	94,279	198,603	104,324
固定負債合計	53,141,875	79,451,079	26,309,203
負債合計	116,424,051	105,910,918	△ 10,513,132
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	87,083,030	87,083,030	—
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,661,098	3,155,635	494,536
剰余金合計	2,661,098	3,155,635	494,536
投資主資本合計	89,744,128	90,238,665	494,536
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△ 88,527	△ 219,653	△ 131,125
評価・換算差額等合計	△ 88,527	△ 219,653	△ 131,125
純資産合計	89,655,600	90,019,011	363,411
負債純資産合計	206,079,651	195,929,930	△ 10,149,721

（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					
賃貸事業収入	※1	7,135,747	※1	6,909,524	△ 226,223
その他賃貸事業収入	※1	704,917	※1	738,009	33,091
不動産等売却益		—	※2	854,291	854,291
営業収益合計		7,840,665		8,501,825	661,160
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,849,842	※1	3,910,890	61,048
資産運用報酬		436,366		443,596	7,229
資産保管手数料		15,684		15,725	41
一般事務委託手数料		27,201		27,375	173
役員報酬		6,540		6,540	—
その他営業費用		72,696		96,721	24,024
営業費用合計		4,408,331		4,500,849	92,518
営業利益		3,432,334		4,000,976	568,641
営業外収益					
受取利息		15,719	※3	18,297	2,577
消費税等還付加算金		2,067		—	△ 2,067
その他		6		12	6
営業外収益合計		17,794		18,310	515
営業外費用					
支払利息		686,658		702,689	16,031
融資関連費用		67,450		121,653	54,202
その他		33,989		38,382	4,392
営業外費用合計		788,098		862,725	74,626
経常利益		2,662,030		3,156,561	494,531
税引前当期純利益		2,662,030		3,156,561	494,531
法人税、住民税及び事業税		1,003		981	△ 22
法人税等調整額		4		1	△ 2
法人税等合計		1,007		982	△ 25
当期純利益		2,661,022		3,155,578	494,556
前期繰越利益		76		56	△ 19
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,661,098		3,155,635	494,536

（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		87,083,030		87,083,030
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	87,083,030	※1	87,083,030
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		2,420,792		2,661,098
当期変動額				
剰余金の分配		△ 2,420,716		△ 2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
当期変動額合計		240,305		494,536
当期末残高		2,661,098		3,155,635
剰余金合計				
前期末残高		2,420,792		2,661,098
当期変動額				
剰余金の分配		△ 2,420,716		△ 2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
当期変動額合計		240,305		494,536
当期末残高		2,661,098		3,155,635
投資主資本合計				
前期末残高		89,503,822		89,744,128
当期変動額				
剰余金の分配		△ 2,420,716		△ 2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
当期変動額合計		240,305		494,536
当期末残高		89,744,128		90,238,665
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△ 211,254		△ 88,527
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		122,726		△ 131,125
当期変動額合計		122,726		△ 131,125
当期末残高		△ 88,527		△ 219,653
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△ 211,254		△ 88,527
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		122,726		△ 131,125
当期変動額合計		122,726		△ 131,125
当期末残高		△ 88,527		△ 219,653
純資産合計				
前期末残高		89,292,568		89,655,600
当期変動額				
剰余金の分配		△ 2,420,716		△ 2,661,041
当期純利益		2,661,022		3,155,578
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		122,726		△ 131,125
当期変動額合計		363,032		363,411
当期末残高		89,655,600		90,019,011

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	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
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,661,098,570	3,155,635,502
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,661,041,900 (17,218)	3,155,601,900 (20,418)
III 次期繰越利益	56,670	33,602
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数154,550口の整数倍の最大値となる2,661,041,900円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第33条第1項第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33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数154,550口の整数倍の最大値となる3,155,601,900円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第33条第1項第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	2,662,030	3,156,561
減価償却費	1,042,494	995,422
受取利息	△ 15,719	△ 18,297
支払利息	686,658	702,689
営業未収入金の増減額（△は増加）	125,995	49,588
未収消費税等の増減額（△は増加）	669,083	—
前払費用の増減額（△は増加）	△ 52,412	33,980
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 164,025	52,420
未払金の増減額（△は減少）	48,115	△ 2,124
未払消費税等の増減額（△は減少）	220,577	△ 98,631
前受金の増減額（△は減少）	576	△ 1,949
長期前払費用の増減額（△は増加）	26,889	△ 280,729
信託有形固定資産の売却による減少額	—	8,227,226
その他	34,827	4,161
小計	5,285,088	12,820,318
利息の受取額	15,719	18,297
利息の支払額	△ 696,752	△ 615,628
法人税等の支払額	△ 3,187	△ 3,659
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,600,868	12,219,328
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	△ 23,287	△ 4,103
信託有形固定資産の取得による支出	△ 538,497	△ 982,849
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,623	285
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 12,382	△ 25,150
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	519,035	112,235
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 332,927	△ 863,980
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 365,435	△ 1,763,563
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	12,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△49,000,000
長期借入れによる収入	—	27,000,000
分配金の支払額	△ 2,412,972	△ 2,656,630
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,412,972	△ 12,656,630
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,822,461	△ 2,200,865
現金及び現金同等物の期首残高	14,586,906	16,409,367
現金及び現金同等物の期末残高	16,409,367	14,208,501

（6）重要な会計方針

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
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	— その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	譲渡性預金（その他有価証券のうち預金と同様の性格を有するもの） 移動平均法による原価法 その他有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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。 建物 2年～59年 構築物 4年～59年 機械及び装置 7年～16年 工具、器具及び備品 4年～10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左 ② 無形固定資産 同左 ③ 長期前払費用 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）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、当該決算期間に対応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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用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ぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）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、当該決算期間に対応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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、343千円であります。
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 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 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。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性の評価の方法 同左
5. 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、価値の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。	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、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の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。

項目	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
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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法</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項目については、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) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (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法</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項目については、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) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (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。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しております。</p>

(会計方針の変更に関する注記)

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
—	<p>当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成5年6月17日、平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成6年1月18日、平成19年3月30日改正)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

（7）財務諸表に関する注記事項

（開示の省略）

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

1. 損益計算書に関する注記

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)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
建物賃貸料 7,135,747	建物賃貸料 6,909,524
その他収入 704,917	その他収入 738,009
不動産賃貸事業収益合計 7,840,665	不動産賃貸事業収益合計 7,647,533
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
維持管理費 1,257,522	維持管理費 1,063,510
水道光熱費 672,143	水道光熱費 759,128
公租公課 457,501	公租公課 560,696
損害保険料 23,408	損害保険料 21,661
修繕工事費 217,246	修繕工事費 313,757
減価償却費 1,042,462	減価償却費 995,390
その他費用 179,557	その他費用 196,745
不動産賃貸事業費用合計 3,849,842	不動産賃貸事業費用合計 3,910,890
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,990,823	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,736,642
—	※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	秀和飯田橋ビル
	不動産等売却収入 4,580,000
	不動産等売却原価 4,025,626
	その他売却費用 140,935
	不動産等売却益 413,437
	仙台興和ビル
	不動産等売却収入 4,814,600
	不動産等売却原価 4,201,600
	その他売却費用 172,145
	不動産等売却益 440,853
—	※ 3. 受取利息の内訳
	譲渡性預金にかかる有価証券利息 (3,442 千円) につきましては、受取利息に含めて計上しております。

2. 1口当たり情報に関する注記

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. 1口当たり純資産額	580,107円	1. 1口当たり純資産額	582,458円
2. 1口当たり当期純利益	17,217円	2. 1口当たり当期純利益	20,417円
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おりません。		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おりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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）	2,661,022	3,155,578
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）	2,661,022	3,155,578
期中平均投資口数（口）	154,550	154,550

3. 重要な後発事象に関する注記

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. 資産の譲渡について</p> <p>以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、概要は以下のとおりです。</p> <p>a. 平成20年6月27日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年7月4日付で引渡しを行いました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>物件名称</td><td>秀和飯田橋ビル</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>4,580,000千円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都文京区</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>住友不動産株式会社</td></tr> </table> <p>b. 平成20年7月10日付で、以下の資産の譲渡についての売買契約を締結しており、平成20年8月29日に引渡しを予定しております。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>物件名称</td><td>仙台興和ビル</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>4,814,600千円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>宮城県仙台市</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>あおば特定目的会社</td></tr> </table> <p>（注）譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載していません。</p> <p>2. 借入金の一部期限前弁済について</p> <p>平成20年7月31日付けで、以下の短期借入金を一部期限前弁済しました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td rowspan="5">借入先</td><td>株式会社みずほコーポレート銀行</td></tr> <tr><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr> <tr><td>株式会社三井住友銀行</td></tr> <tr><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr> <tr><td>株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>49,000,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行日</td><td>平成19年10月26日</td></tr> <tr><td>返済額</td><td>5,880,000千円</td></tr> <tr><td>返済方法</td><td>元本一部期限前弁済</td></tr> <tr><td>返済期日</td><td>平成20年10月24日</td></tr> </table>	物件名称	秀和飯田橋ビル	譲渡価格（注）	4,580,000千円	所在地	東京都文京区	資産の種類	信託受益権	譲渡先	住友不動産株式会社	物件名称	仙台興和ビル	譲渡価格（注）	4,814,600千円	所在地	宮城県仙台市	資産の種類	信託受益権	譲渡先	あおば特定目的会社	借入先	株式会社みずほコーポレート銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行	みずほ信託銀行株式会社	株式会社あおぞら銀行	借入金額	49,000,000千円	借入実行日	平成19年10月26日	返済額	5,880,000千円	返済方法	元本一部期限前弁済	返済期日	平成20年10月24日	<p>該当事項はありません。</p>
物件名称	秀和飯田橋ビル																																				
譲渡価格（注）	4,580,000千円																																				
所在地	東京都文京区																																				
資産の種類	信託受益権																																				
譲渡先	住友不動産株式会社																																				
物件名称	仙台興和ビル																																				
譲渡価格（注）	4,814,600千円																																				
所在地	宮城県仙台市																																				
資産の種類	信託受益権																																				
譲渡先	あおば特定目的会社																																				
借入先	株式会社みずほコーポレート銀行																																				
	三菱UFJ信託銀行株式会社																																				
	株式会社三井住友銀行																																				
	みずほ信託銀行株式会社																																				
	株式会社あおぞら銀行																																				
借入金額	49,000,000千円																																				
借入実行日	平成19年10月26日																																				
返済額	5,880,000千円																																				
返済方法	元本一部期限前弁済																																				
返済期日	平成20年10月24日																																				

（8）発行済投資口数の増減

発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年2月20日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成18年6月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	（注2）
平成18年7月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	（注3）
平成19年7月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	（注4）
平成19年8月8日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	（注5）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格520,000円（引受価額501,800円）にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格1,019,200円（引受価額984,360円）にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額984,360円にて、第2期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

（1）投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成20年6月30日現在)		当期 (平成20年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産(注3)	オフィス	エリアⅡ(注4)	4,274	2.1	4,249	2.2
不動産信託受益権 (注3)		エリアⅠ(注4)	93,377	45.3	93,104	47.5
		エリアⅡ(注4)	7,310	3.5	7,700	3.9
		エリアⅢ(注4)	79,646	38.6	75,678	38.6
		エリアⅣ(注4)	4,215	2.0	0	0
計		188,824	91.6	180,733	92.2	
預金・その他の資産		17,254	8.4	15,196	7.8	
資産総額計		206,079	100.0	195,929	100.0	

(注1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によ
っています。

(注2) 対総資産比率は、各区分の資産の保有総額の、資産総額に対する割合を示し、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 建物等と併せて保有している借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び不動産信託受益権の欄に記載して
おります。

(注4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

エリアⅠ：東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、
福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）

エリアⅢ：エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）

エリアⅣ：エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

	前期 (平成20年6月30日現在)		当期 (平成20年12月31日現在)	
	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	116,424	56.5	105,910	54.1
純資産総額	89,655	43.5	90,019	45.9
資産総額	206,079	100.0	195,929	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

銘柄	株式数 (株)	取得価額(千円)		評価額(千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社NHK名古屋 ビルシステムズ(注1)	64	168	10,768	168	10,768	—	(注2)

(注1) 株式会社NHK名古屋ビルシステムズは、NHK名古屋放送センタービルの管理を目的として設立された会社であり、
上記株式は、NHK名古屋放送センタービルの取得にあたり、これに付随して取得したものです。

(注2) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未收 利息 (千円)	前払 経過利子 (千円)	評価額 (千円)	評価 損益 (千円)	備考
譲渡性預金	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	1,500,000	1,500,000	—	—	1,500,000	—	—

③投資不動産物件

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第5期末現在において保有する資産（以下「第5期末保有資産」といいます。）にかかる不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価格及び投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成20年12月31日現在のものです。

物件番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)						投資 比率 (%) (注4)
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利 回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,553	22,509	26,560	28,390	4.9	26,560	4.6	5.3	12.5
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,373	12,200	12,250	事務所：5.2 住宅：5.6	11,950	事務所：4.8 住宅：5.2	事務所：5.4 住宅：5.8	5.2
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,334	10,200	10,300	4.5	10,100	4.2	4.7	4.6
I-4	第32興和ビル	5,040	5,016	5,762	5,891	5.8	5,762	5.5	6.3	2.8
I-5	第36興和ビル	4,000	4,026	4,398	4,801	5.2	4,398	5.0	5.4	2.2
I-6	第28興和ビル	2,859	2,856	3,710	3,750	5.7	3,670	5.5	5.9	1.6
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	23,207	23,200	23,200	4.2	23,200	3.7	4.3	12.9
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,779	15,800	15,900	3.9	15,600	3.6	4.0	9.9
エリア I		93,409	93,104	101,830	104,482	—	101,240	—	—	51.6
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,249	5,140	5,160	5.5	5,110	5.3	5.7	2.4
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,700	5,450	5,500	5.4	5,400	5.1	5.5	3.7
エリア II		10,974	11,950	10,590	10,660	—	10,510	—	—	6.1
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,603	16,400	16,400	5.2	16,400	4.8	5.4	7.7
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,692	11,200	12,200	4.9	11,200	4.9	5.5	6.1
III-3	J E I 本郷ビル (注6)	5,400	5,318	5,410	5,700	4.6	5,410	4.6	4.9	3.0
III-5	川崎日進町ビルディング (注7)	4,205	4,198	5,750	5,790	5.5	5,700	5.1	5.7	2.3
III-6	第44興和ビル	1,150	1,037	1,680	1,700	6.0	1,660	5.7	6.3	0.6
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,490	2,450	2,547	5.5	2,450	5.2	6.0	1.4
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,582	5,820	5,810	6.2	5,820	6.0	6.4	3.6
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	31,755	31,200	31,800	4.9	31,200	4.9	5.2	17.7
エリア III		76,641	75,678	79,910	81,947	—	79,840	—	—	42.3
合計		181,023	180,733	192,330	197,089	—	191,590	—	—	100.0

(注1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しております。

(注2) 当期末帳簿価格は、平成20年12月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てております。

(注3) 期末算定価格は、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、平成20年12月31日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社ヒロ&リーエスネットワークの不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、第5期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっております。

(注4) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しております。

(注5) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しております。

(注6) 本郷TSビルは、平成20年9月1日よりJ E I 本郷ビルに名称を変更しています。

(注7) 川崎日進町ビルディングは、平成20年10月17日付でその持分を追加取得しています。

（ロ）運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成20年12月31日現在において、本投資法人がその第5期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払額
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	アスベスト対策工事（第2期）	自平成20年12月 至平成21年6月	202	—	—
第36興和ビル	東京都千代田区	1階空調設備改修工事	自平成21年2月 至平成21年5月	20	—	—
第32興和ビル	東京都港区	貸室整備工事	自平成21年3月 至平成21年4月	20	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第5期末保有資産において、平成20年12月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成20年12月期の資本的支出は799百万円であり、平成20年12月期に費用に区分された修繕費313百万円と併せ1,113百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
J E I 西本町ビル	大阪市西区	アスベスト撤去工事及び貸室整備工事（第3期）	自平成20年5月 至平成20年11月	370
		共用部改修工事		37
海老名プライムタワー	神奈川県海老名市	未装フロア事務室化工事	自平成20年9月 至平成20年12月	59
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	耐火被覆付設・含侵固化工事及び天井点検口設置工事	自平成20年8月 至平成20年12月	100
		防火シャッター安全対策工事	自平成20年9月 至平成20年11月	30
その他の工事			—	200
合 計				799

C. 修繕費の積み立て

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払い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おります。

項目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成18年2月20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（百万円）	—	164	232	282	282
当期積立金（百万円）	164	67	50	—	—
当期積立金取崩額（百万円）	—	—	—	—	28
次期繰越額（百万円）	164	232	282	282	254

(ハ) 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、第5期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社及び株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより取得しております。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価を記載したPML（Probable Maximum Loss）に関するPML算定報告を株式会社竹中工務店より受けております。建物状況調査報告書（PML算定報告を含みます。）の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社及び株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費 (千円) (注1、2)	建物再調達価格 (百万円) (注1)	PML (%) (注3)
I-1	大森ベルポートD館	67,400	11,013	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング	25,509	5,389	8.2
I-3	J E I 浜松町ビル	47,346	2,344	8.2
I-4	第32興和ビル	26,563	1,452	13.2
I-5	第36興和ビル	53,253	1,792	13.2
I-6	第28興和ビル	24,547	1,147	13.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	985	3,959	8.6
I-8	赤坂インターシティ	9,478	3,104	9.2
II-1	NHK名古屋放送センタービル	73,682	4,254	11.9
II-2	J E I 西本町ビル	51,048	3,866	11.5
III-1	武蔵小杉タワープレイス	129,971	11,859	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	138,654	7,881	6.7
III-3	J E I 本郷ビル (注4)	18,836	1,479	14.2
III-5	川崎日進町ビルディング (注5)	49,375	3,451	14.7
III-6	第44興和ビル	33,923	837	13.4
III-7	J E I 両国ビル	17,730	1,752	14.3
III-8	海老名プライムタワー	124,067	9,558	12.2
III-9	興和川崎西口ビル	186,705	17,540	7.9
合計		1,079,072	92,677	6.6

(注1) 「長期修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注3) 「PML」の合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻す為の工事費が総建替工事費に占める割合（%）を示したものをいいます。また、株式会社竹中工務店は、第5期末保有資産のPML評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面又は構造計算書等）から構造耐震性能について検討の上PMLを算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

(注4) 本郷TSビルは、平成20年9月1日よりJ E I 本郷ビルに名称を変更しています。

(注5) 川崎日進町ビルディングは、平成20年10月17日付でその持分を追加取得しています。

(二) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成20年12月31日現在の第5期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証金 の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,828.29	25,828.29	100.0	1	169,160	1,250,839
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,275.24	96.0	2	59,888	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	49,540	329,051
I-4	第32興和ビル	5,299.67	4,987.79	94.1	15	36,863	368,969
I-5	第36興和ビル	5,720.34	5,720.34	100.0	1	-	-
I-6	第28興和ビル	4,472.71	4,472.71	100.0	1	24,903	222,297
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	7,215.53	82.3	1	72,028	733,378
I-8	赤坂インターシティ	5,622.98	5,622.98	100.0	13	55,832	483,698
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,964.87	8,011.91	89.4	37	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	4,722.30	44.5	1	18,658	149,927
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,275.07	25,275.07	100.0	32	113,651	781,261
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	-	-
III-3	J E I 本郷ビル (注7)	4,078.37	4,078.37	100.0	1	25,920	182,040
III-5	川崎日進町ビルディング (注8)	8,980.70	8,980.70	100.0	1	37,622	235,526
III-6	第44興和ビル	2,567.98	2,567.98	100.0	1	13,181	118,654
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,787.50	97.8	1	17,072	170,778
III-8	海老名プライムタワー	25,362.37	25,021.36	98.7	16	73,954	431,504
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	37,343.57	97.4	1	170,494	1,409,820
合計		220,521.65	209,935.62	95.2	127	1,102,639	8,632,631

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成20年12月31日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。(後記(ハ) 主要なテナントに関する情報 A. 主要なテナントの概要「C. 主要なエンドテナントの状況」の「賃貸面積」欄において、以下同じとします。)

(注3) 「稼働率」欄には、平成20年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、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仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

(注5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成20年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル及び興和川崎東口ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる月額契約賃料を含みます。また、平成20年12月31日時点において、2社のエンドテナントが賃料及び共益費の支払いを遅延しています（延滞賃料及び共益費は、その支払期限の直後に入金済みのものを除き、合計約760千円）。なお、平成19年10月中旬に賃貸借契約が終了し、同年12月16日付で退去した元エンドテナント1社における、退去時点の未払いの賃料等（合計約105,425千円）及び原状回復費用（約26,770千円）等については、平成20年1月30日付け書面にて敷金を充当する旨通知しましたが、全額回収できるとの保証はありません。

(注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成20年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。）に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル及び興和川崎東口ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷

金・保証金の開示の同意が得られていない物件にかかる敷金・保証金を含みます。
 (注7) 本郷TSビルは、平成20年9月1日よりJ E I本郷ビルに名称を変更しています。
 (注8) 川崎日進町ビルディングは、平成20年10月17日付でその持分を追加取得しています。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の第5期末保有資産における、平成19年12月ないし平成20年12月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成19年 12月末	平成20年 1月末	平成20年 2月末	平成20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	平成20年 6月末
物件数	20	20	20	20	20	20	20
テナント 数の合計	132	133	131	131	131	131	131
全賃貸可 能面積 (㎡)	234,006.62	234,006.28	234,006.28	234,006.28	234,006.28	234,006.28	234,006.28
稼働率	95.3%	95.4%	96.0%	95.6%	95.7%	95.4%	95.1%

	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末	平成20年 12月末
物件数	19	18	18	18	18	18
テナント 数の合計	130	129	128	128	127	127
全賃貸可 能面積 (㎡)	230,118.47	220,057.17	220,057.17	220,521.65	220,521.65	220,521.65
稼働率	95.2%	96.3%	95.7%	95.7%	95.6%	95.2%

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第5期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第5期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等資産」といいます。）は、大森ベルポートD館、武蔵小杉タワープレイス及び興和川崎西口ビルの3物件です。

これら主要な不動産等資産の概要（テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積等）に関しては、前記「(ニ) テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人が主要な不動産等資産を取得した日（平成18年6月27日、同年6月29日又は平成19年10月26日）以降の情報に基づき、稼働率の推移を記載しています。

	平成19年 12月末	平成20年 1月末	平成20年 2月末	平成20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	平成20年 6月末
興和川崎西口ビル	98.0%	98.0%	99.4%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%
大森ベルポートD館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
武蔵小杉タワープレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末	平成20年 12月末
興和川崎西口ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%
大森ベルポートD館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
武蔵小杉タワープレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(へ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成 20 年 12 月 31 日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転貸を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、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仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
興和不動産株式会社	不動産業	第36興和ビル 第28興和ビル 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル (注6) 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	72,795.69	34.7	4,211,110	31.8
株式会社第一ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング (注7) J E I 両国ビル	59,014.23	28.1	4,152,377	31.4
主要なテナントの合計			131,809.92	62.8	8,363,487	63.2
全体ポートフォリオ全体の合計			209,935.62	100.0	13,231,678 (注5)	100.0

(注 1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、数値については小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「面積比率」欄には、原則として、平成 20 年 12 月 31 日現在における全体ポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成 20 年 12 月 31 日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を 12 倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注 4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成 20 年 12 月 31 日現在における全体ポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注 5) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる年間賃料を含む数値です。

(注 6) 本郷 T S ビルは、平成 20 年 9 月 1 日より J E I 本郷ビルに名称を変更しています。

(注 7) 川崎日進町ビルディングは、平成 20 年 10 月 17 日付でその持分を追加取得しています。

B. 主要なテナントへの賃貸条件

〈テナント名〉 株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称				
I-1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成21年6月28日	敷金・保証金(注1)	1,250,839 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	期間の定め無し	敷金・保証金(注1)	396,490 千円
		契約更新の方法	該当無し		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	J E I 浜松町ビル	契約期間満了日	平成21年6月28日	敷金・保証金(注1)	329,051 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
II-2	J E I 西本町ビル	契約期間満了日	平成21年3月27日	敷金・保証金(注1)	149,927 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-5	川崎日進町ビルディング (注2)	契約期間満了日	平成24年4月29日	敷金・保証金(注1)	235,526 千円
		契約更新の方法	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-7	J E I 両国ビル	契約期間満了日	平成21年6月27日	敷金・保証金(注1)	170,778 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

〈テナント名〉 興和不動産株式会社

物件番号	物件名称				
I-5	第36興和ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-6	第28興和ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	222,297 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-3	J E I 本郷ビル (注3)	契約期間満了日	平成21年6月28日	敷金・保証金(注1)	182,040 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成21年6月26日	敷金・保証金(注1)	118,654 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-9	興和川崎西口ビル	契約期間満了日	平成21年10月25日	敷金・保証金(注1)	1,409,820 千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		

(注1) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成20年12月31日現在において、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル及び興和川崎東口ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていないため記載していません。

(注2) 川崎日進町ビルディングは、平成20年10月17日付でその持分を追加取得しています。

(注3) 本郷TSビルは、平成20年9月1日よりJ E I 本郷ビルに名称を変更しています。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成20年12月31日現在における主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。
 なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積
 （第5期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合
 計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）
東芝情報システム株式会社	情報通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	8.9
全国共済農業協同組合連合会	保険業	興和川崎西口ビル	18,206.18	8.7
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	製造業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	4.4
株式会社富士通ソーシャルサイエンスラボラトリ	情報通信業	武蔵小杉タワープレイス	8,680.74	4.1
富士通ネットワークソリューションズ株式会社	情報通信業	川崎日進町ビルディング	7,259.45	3.5
主要なエンドテナントの合計			62,043.27	29.6
ポートフォリオ全体の合計			209,935.62	100.0

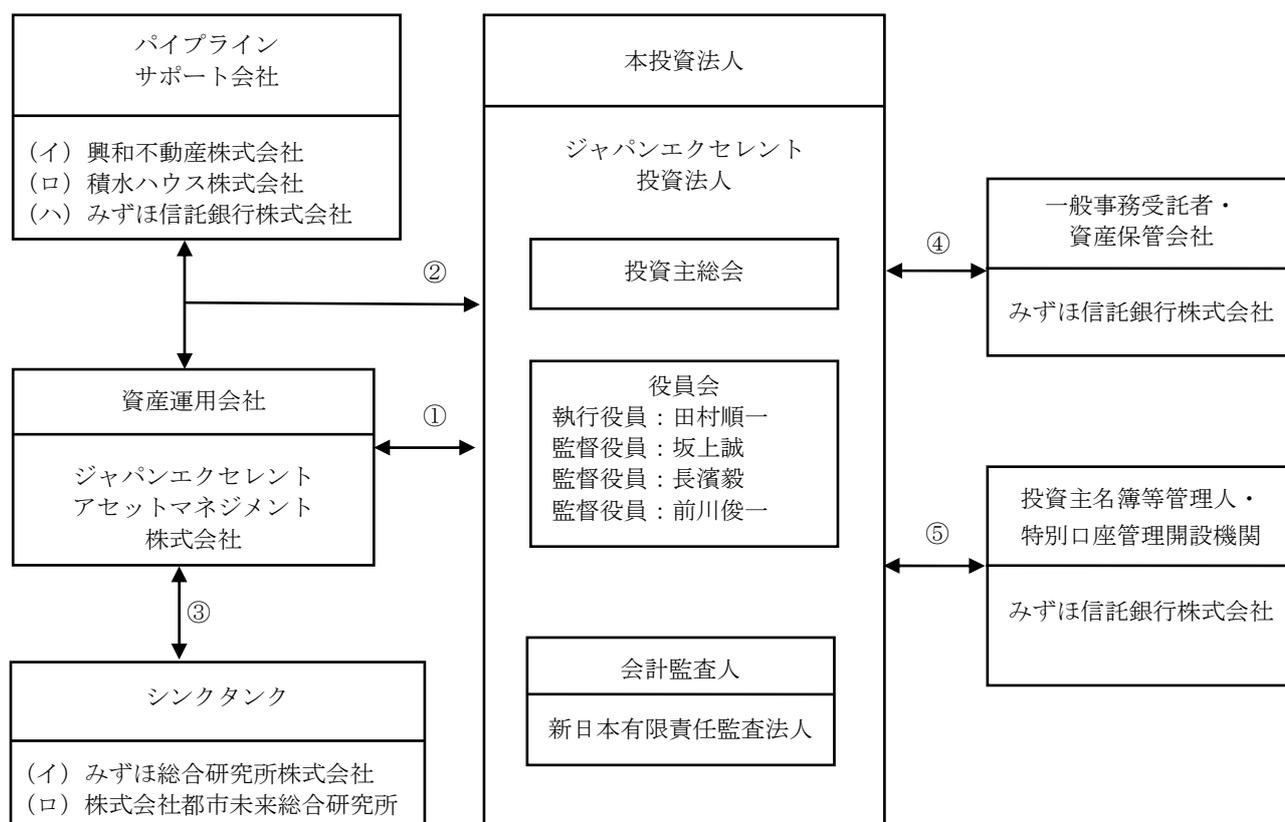
(注) 海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計 9,786.77 ㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ディックルネサンスとの間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

③その他投資資産の主要なもの

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「②投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

投資法人の関係法人（前記「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

本投資法人の仕組図



番号	契約
①	資産運用委託契約
②	(イ) 興和不動産サポート契約 (ロ) 積水ハウスサポート契約 (ハ) みずほ信託サポート契約
③	(イ) みずほ総研市場情報等提供契約 (ロ) 都市未来総研市場情報等提供契約
④	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑤	投資口事務委託契約及び特別口座管理契約