

平成21年12月期 決算短信 (REIT)

平成22年2月12日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンエクセレント投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8987 URL <http://www.excellent-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 戸田千史

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 戸田千史
 問合せ先責任者 取締役企画管理本部長 田部井寛 TEL03-5575-3511 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月30日
 分配金支払開始予定日 平成22年3月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年12月期の運用、資産の状況 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	7,494	(△0.7)	3,349	(2.1)	2,486	(1.8)	2,485	(1.8)
21年6月期	7,544	(△11.3)	3,278	(△18.1)	2,443	(△22.6)	2,442	(△22.6)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年12月期	16,084	2.8	1.3	33.2
21年6月期	15,802	2.7	1.2	32.4

(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	百万円	%	%
21年12月期	16,085	2,485	0	0	100.0	2.8
21年6月期	15,802	2,442	0	0	99.9	2.7

(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	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年12月期	195,040	89,450	45.9	578,780
21年6月期	195,145	89,363	45.8	578,215

(参考) 自己資本 平成21年12月期 89,450百万円 平成21年6月期 89,363百万円

(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12月期	3,593	△307	△2,435	14,691
21年6月期	3,000	△220	△3,147	13,841

2. 平成22年6月期の運用状況の予想 (平成22年1月1日～平成22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
22年6月期	7,305 (△2.5)	3,160 (△5.6)	2,319 (△6.7)	2,318 (△6.7)	15,000	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 15,000円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- 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 21 年 12 月期 154,550 口 平成 21 年 6 月期 154,550 口
- ② 期末自己投資口数 平成 21 年 12 月期 0 口 平成 21 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、18 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 22 年 6 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）及び平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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

最近の有価証券報告書（平成 21 年 9 月 25 日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。なお、執行役員の任期満了に伴い、平成 21 年 10 月 22 日開催の投資主総会において執行役員の選任が決議され、平成 21 年 11 月 1 日付で戸田千史が新たに執行役員に就任しております。

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 21 年 9 月 25 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 21 年 12 月末に第 7 期の決算を終了しました。

(ロ) 運用環境及び運用実績

各国の大規模な財政金融政策の効果が徐々に現れ、世界的な景気後退は底入れし、緩やかな回復傾向に転換しました。海外経済の拡大基調を背景として輸出・生産に持ち直しの動きがみえてきましたが、国内経済はデフレ環境が継続している上、雇用情勢も厳しさを増し個人消費は低迷したままの状況のため、景気全体の持ち直しは極めて緩やかな動きに留まりました。

オフィスビル賃貸市場は、企業収益の悪化を背景としたテナントのコスト削減、オフィス縮小の動きにより、殆どのエリアで空室率が上昇するとともに、オフィス賃料が下落しました。

東京圏においても、市場全体の空室の増加に伴い高額物件のみならず中低価格物件の賃料についても下落傾向が続きました。

大阪・名古屋の地方大都市圏では、新規供給とオフィス縮小の動きが重なり、オフィス需給がさらに悪化したことにより、賃料相場は引続き下落しました。

このような厳しい市況の中、本投資法人はPM会社と連携した機動的なリーシング活動を実施し、空室の埋め戻しに注力した結果、当期末の保有物件全体の稼働率は 97.0%と高い水準を維持しました。

ビル運営・建物管理面では、ビル機能の更新と維持管理費の削減を企図した空調改修計画コンペを実施するなどコスト効率改善に継続的に取り組みました。

不動産売買市場においては、投資家の物件取得意欲が高まり、都内大型オフィスビルを含む優良物件を中心に一部で取引回復の動きが見られました。しかしながら、依然として地方を含む市場全体の取引は少なく、賃料相場が引き続き軟化していることもあり、売買は停滞しました。

(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次のとおりです。平成 21 年 9 月 30 日に期限の到来した短期借入金（平成 21 年 3 月 31 日借入）12,000 百万円の返済を目的として、期間 1 年にて同日付で同額の借入れを行いました。

上記借換えも含め、当期末（平成 21 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（内一年内返済予定の長期借入金 13,000 百万円）の合計 95,500 百万円となっています（期末総資産 LTV は 49.0%）。

なお、借換えに際しては、弁済期限の分散化を考慮して、借入期間の設定をしております。

当期末現在の長期借入金総額（83,500 百万円）の 42.8%については、固定金利による借入れ又は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、当期末現在の借入金の加重平均金利は 1.45%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。但し、平成 21 年 12 月 31 日現在において投資法人債の発行歴はございません。

（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 (注)

(注)平成 21 年 12 月 25 日付けで関東財務局長宛に、新たに下記の内容で発行登録書を提出しております。

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000 億円	平成 22 年 1 月 7 日から平成 24 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 21 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 3	AA-
アウトルック	ネガティブ	安定的

(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7,494百万円、営業利益3,349百万円、経常利益2,486百万円、当期純利益2,485百万円となりました。

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口当たりの分配金は16,085円といたしました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境の見通し

グローバルな金融システムも最悪期を脱し、海外要因として、回復が先行するアジア、新興国に続いて米国にも経済指標の改善の兆しがあり、日本経済は雇用情勢の悪化やデフレの継続といった下振れ要因を抱えつつも、企業業績の回復を中心とした景気回復が期待されます。今後、輸出関連企業が先導する形で国内景気は緩やかな回復局面に入ってくると予想されます。

東京圏のオフィスビル賃貸市場は、都心大型ビルなど優良物件を中心に賃料の下落ペースが鈍化し、徐々に底に近づくと予想されます。

大阪・名古屋については、引き続きテナント需要は低迷し、賃料相場の下落傾向は継続すると予想されます。

また、不動産売買市場に関しては、投資家の資金調達環境の改善と賃貸市場の底打ち感の拡がりにより売買取引の増加が見込まれます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

企業業績の回復が、賃料市況の上昇に結び付くにはしばらく時間がかかるものと予想されますが、本投資法人は保有物件の立地・建物グレード面での優位性を生かしてテナント新規誘致に注力し、稼働率の維持に努めていきます。また、既存テナントとの契約更改にあたっては、適正な賃料水準での更改に向けて協議を進め、安定的な賃貸収益の確保を目指して参ります。

ビル運営・管理面では、管理品質の維持向上と委託業務の効率化を推進するとともに、定期的にPM会社の評価を実施し、ビル管理機能・サービス水準の向上を図ります。

また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、テナント満足度向上に寄与する戦略的な追加投資計画を継続的に実施していきます。

外部成長については、投資環境が改善すると予想されるため、積極的に投資機会を追求して参ります。

また、財務面については昨年の中盤以降、不動産投資法人を取りまく環境が徐々に正常化しつつあるもの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、引き続きスポンサー企業でもある株式会社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参ります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

平成 22 年 6 月期（第 8 期 平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）及び平成 22 年 12 月期（第 9 期 平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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。なお、平成 22 年 6 月期の 1 口当たり分配金の対前期減少理由は、主にオフィスビル賃貸市場悪化を受けた営業収益の減少によるものです。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成 22 年 6 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）及び平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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22年6月期（平成22年1月1日～平成22年6月30日）

営業収益	7,305 百万円
営業利益	3,160 百万円
経常利益	2,319 百万円
当期純利益	2,318 百万円
1 口当たり分配金	15,000 円
1 口当たり利益超過分配金	－ 円

平成22年12月期（平成22年7月1日～平成22年12月31日）

営業収益	7,213 百万円
営業利益	3,072 百万円
経常利益	2,164 百万円
当期純利益	2,163 百万円
1 口当たり分配金	14,000 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 22 年 6 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）及び
平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 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 21 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。 維持管理費の額は平成 22 年 6 月期においては 1,128 百万円、平成 22 年 12 月期においては 1,067 百万円が費用計上される見込みです。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成 22 年 6 月期においては 536 百万円、平成 22 年 12 月期においては 542 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 22 年 6 月期に 169 百万円、平成 22 年 12 月期に 149 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 22 年 6 月期 995 百万円、平成 22 年 12 月期 992 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成 22 年 6 月期に 862 百万円、平成 22 年 12 月期に 909 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 21 年 12 月期末現在の 95,500 百万円を前提としており、平成 22 年 6 月期に返済期限が到来する 130 億円及び平成 22 年 12 月期に返済期限が到来する 120 億円については、全額借換を行なう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 21 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 22 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、配当可能利益の額の 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 21 年 9 月 25 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21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,253,964	3,027,657
信託現金及び信託預金	11,587,081	11,663,502
営業未収入金	453,974	467,057
前払費用	163,976	167,737
繰延税金資産	20	19
その他	22,512	754
流動資産合計	14,481,529	15,326,728
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,235,512	3,245,969
減価償却累計額	△226,080	△263,259
建物（純額）	3,009,431	2,982,709
構築物	18,574	18,574
減価償却累計額	△932	△1,082
構築物（純額）	17,641	17,491
工具、器具及び備品	363	661
減価償却累計額	△75	△110
工具、器具及び備品（純額）	288	550
建設仮勘定	5,487	5,487
信託建物	63,789,048	63,887,587
減価償却累計額	△4,696,267	△5,626,475
信託建物（純額）	59,092,780	58,261,111
信託構築物	491,288	495,064
減価償却累計額	△28,058	△33,966
信託構築物（純額）	463,230	461,097
信託機械及び装置	409,185	409,185
減価償却累計額	△76,328	△90,104
信託機械及び装置（純額）	332,857	319,080
信託工具、器具及び備品	32,194	55,171
減価償却累計額	△5,180	△8,500
信託工具、器具及び備品（純額）	27,013	46,671
信託土地	108,502,798	108,502,798
信託建設仮勘定	—	3,360
有形固定資産合計	171,451,530	170,600,360
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	417	878
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,479	8,565,940

(単位：千円)

	前期 (平成21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)
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	574,244	468,857
その他	46,952	52,369
投資その他の資産合計	647,146	547,176
固定資産合計	180,664,156	179,713,477
資産合計	195,145,685	195,040,206
負債の部		
流動負債		
営業未払金	523,421	472,913
短期借入金	12,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	13,000,000
未払金	327,801	351,764
未払費用	140,415	156,523
未払法人税等	172	577
未払消費税等	32,347	94,278
前受金	110,980	44,216
デリバティブ債務	79,328	40,020
その他	19,141	19,141
流動負債合計	26,233,607	26,179,434
固定負債		
長期借入金	70,500,000	70,500,000
預り敷金及び保証金	465,505	448,904
信託預り敷金及び保証金	8,500,599	8,382,851
デリバティブ債務	82,835	78,482
固定負債合計	79,548,940	79,410,238
負債合計	105,782,547	105,589,672
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(△)	2,442,271	2,486,006
剰余金合計	2,442,271	2,486,006
投資主資本合計	89,525,301	89,569,036
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△162,163	△118,502
評価・換算差額等合計	△162,163	△118,502
純資産合計	※1 89,363,137	※1 89,450,533
負債純資産合計	195,145,685	195,040,206

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日	自	平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 6,890,298	※1 6,886,689	
その他貸貸事業収入		※1 654,437	※1 608,028	
営業収益合計		7,544,735	7,494,717	
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,720,471	※1 3,577,299	
資産運用報酬		418,129	423,890	
資産保管手数料		15,015	14,960	
一般事務委託手数料		28,219	28,290	
役員報酬		6,540	6,540	
その他営業費用		77,701	94,637	
営業費用合計		4,266,076	4,145,617	
営業利益		3,278,658	3,349,100	
営業外収益				
受取利息		※2 10,950	2,742	
固定資産税還付金		11,664	—	
その他		56	603	
営業外収益合計		22,671	3,346	
営業外費用				
支払利息		707,446	701,726	
融資関連費用		150,624	163,780	
その他		0	0	
営業外費用合計		858,070	865,507	
経常利益		2,443,259	2,486,939	
税引前当期純利益		2,443,259	2,486,939	
法人税、住民税及び事業税		1,023	1,004	
法人税等調整額		△1	0	
法人税等合計		1,021	1,005	
当期純利益		2,442,237	2,485,934	
前期繰越利益		33	72	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,442,271	2,486,006	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日	自	平成21年 7月 1日 至 平成21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		3,155,635		2,442,271
当期変動額				
剰余金の分配		△3,155,601		△2,442,199
当期純利益		2,442,237		2,485,934
当期変動額合計		△713,364		43,735
当期末残高		2,442,271		2,486,006
剰余金合計				
前期末残高		3,155,635		2,442,271
当期変動額				
剰余金の分配		△3,155,601		△2,442,199
当期純利益		2,442,237		2,485,934
当期変動額合計		△713,364		43,735
当期末残高		2,442,271		2,486,006
投資主資本合計				
前期末残高		90,238,665		89,525,301
当期変動額				
剰余金の分配		△3,155,601		△2,442,199
当期純利益		2,442,237		2,485,934
当期変動額合計		△713,364		43,735
当期末残高		89,525,301		89,569,036
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△219,653		△162,163
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		57,490		43,660
当期変動額合計		57,490		43,660
当期末残高		△162,163		△118,502
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△219,653		△162,163
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		57,490		43,660
当期変動額合計		57,490		43,660
当期末残高		△162,163		△118,502

(単位：千円)

	前期 自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年 6月 30日	当期 自 平成21年 7月 1 日 至 平成21年 12月 31日
純資産合計		
前期末残高	90,019,011	89,363,137
当期変動額		
剰余金の分配	△3,155,601	△2,442,199
当期純利益	2,442,237	2,485,934
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	57,490	43,660
当期変動額合計	△655,873	87,395
当期末残高	89,363,137	89,450,533

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,442,271,271	2,486,006,401
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,442,199,100 (15,802)	2,485,936,750 (16,085)
III 次期繰越利益	72,171	69,651
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」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法の改正に伴い、同法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとし、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 2,442,199,100 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」の趣旨に基づき、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利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとし、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 2,485,936,750 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21年 1月 1日	自	平成21年 7月 1日
	至	平成21年 6月30日	至	平成21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		2,443,259		2,486,939
減価償却費		990,608		990,621
受取利息		△10,950		△2,742
支払利息		707,446		701,726
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△83,440		△13,083
前払費用の増減額 (△は増加)		△50,327		△3,761
営業未払金の増減額 (△は減少)		△84,220		△17,002
未払金の増減額 (△は減少)		△19,107		17,203
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△89,599		61,931
前受金の増減額 (△は減少)		85,493		△66,763
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△144,862		105,387
その他		△20,299		16,237
小計		3,724,000		4,276,693
利息の受取額		10,950		2,742
利息の支払額		△732,090		△685,618
法人税等の支払額		△2,190		△720
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,000,670		3,593,096
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		△13,351		△1,464
信託有形固定資産の取得による支出		△421,088		△171,448
無形固定資産の取得による支出		—		△281
預り敷金及び保証金の受入による収入		21,932		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△8,475		△16,600
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		472,705		474,197
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△272,534		△591,946
投資活動によるキャッシュ・フロー		△220,811		△307,543
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		12,000,000
短期借入金の返済による支出		△12,000,000		△12,000,000
長期借入れによる収入		13,000,000		—
長期借入金の返済による支出		△13,000,000		—
分配金の支払額		△3,147,314		△2,435,439
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,147,314		△2,435,439
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△367,454		850,113
現金及び現金同等物の期首残高		14,208,501		13,841,046
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,841,046		※1 14,691,159

(6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

項目	前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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 時価のないもの 移動平均法による原価法	その他有価証券 時価のないもの 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はありません。	固定資産税等の処理方法 同左
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

項目	前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
5. 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、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りリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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りリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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>	<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、信託建設仮勘定 (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>同左</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

1. 貸借対照表に関する注記

前 期 平成 21 年 6 月 30 日現在	当 期 平成 21 年 12 月 31 日現在
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項 に規定する最低純資産額 50,000 千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項 に規定する最低純資産額 50,000 千円

2. 損益計算書に関する注記

前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 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 6,890,298	建物賃貸料 6,886,689
その他収入 654,437	その他収入 608,028
不動産賃貸事業収益合計 7,544,735	不動産賃貸事業収益合計 7,494,717
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 1,141,115	維持管理費 1,066,241
水道光熱費 685,227	水道光熱費 648,642
公租公課 540,853	公租公課 542,201
損害保険料 21,116	損害保険料 21,500
修繕工事費 182,521	修繕工事費 142,858
減価償却費 990,577	減価償却費 990,576
その他費用 159,059	その他費用 165,277
不動産賃貸事業費用合計 3,720,471	不動産賃貸事業費用合計 3,577,299
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,824,264	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,917,418
※ 2. 受取利息の内訳 譲渡性預金にかかる有価証券利息 (732 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。	—

3. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000 口	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 154,550 口	発行済投資口数 154,550 口

4. キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 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 (平成 21 年 6 月 30 日現在) (単位：千円)	※ 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 21 年 12 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,253,964	現金及び預金 3,027,657
信託現金及び信託預金 11,587,081	信託現金及び信託預金 11,663,502
現金及び現金同等物 13,841,046	現金及び現金同等物 14,691,159

5. 1口当たり情報に関する注記

前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
1. 1口当たり純資産額 578,215 円	1. 1口当たり純資産額 578,780 円
2. 1口当たり当期純利益 15,802 円	2. 1口当たり当期純利益 16,084 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 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
当期純利益 (千円)	2,442,237	2,485,934
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)	2,442,237	2,485,934
期中平均投資口数 (口)	154,550	154,550

6. 重要な後発事象に関する注記

前 期 自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日
該当事項はありません。	同左

(9) 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. 役員の異動

(1) 投資法人の役員の異動

平成 21 年 10 月 31 日付けで田村順一が任期満了により本投資法人の執行役員を退任したことに伴い、平成 21 年 11 月 1 日付けで戸田千史が新たに本投資法人の執行役員に就任いたしました。なお、当期における監督役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

当期における役員の異動はありません。

参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 21 年 6 月 30 日現在)		当期 (平成 21 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)	4,217	2.2	4,191	2.1
不動産信託受益権 (注 3)		エリア I (注 4)	92,859	47.5	92,582	47.5
		エリア II (注 4)	7,665	3.9	7,624	3.9
		エリア III (注 4)	75,274	38.6	74,767	38.3
計		180,016	92.2	179,165	91.9	
預金・その他の資産		15,129	7.8	15,874	8.1	
資産総額計		195,145	100.0	195,040	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 21 年 6 月 30 日現在)		当期 (平成 21 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	105,782	54.2	105,589	54.1
純資産総額	89,363	45.8	89,450	45.9
資産総額	195,145	100.0	195,040	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 2)	64	168	10,768	168	10,768	—	(注 1)

(注 1) 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。

(注 2) 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。

なお、株式会社NHK名古屋ビルシステムズは、平成 21 年 6 月 30 日付で解散し、当期末現在において清算中です。

②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7期末現在において保有する資産（以下「第7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21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		D C F 法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り (%)	D C F 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	22,327	24,830	26,060	5.0	24,830	4.7	5.4	12.5
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,314	11,600	11,696	事務所：5.1 住宅：5.8	11,492	事務所：4.7 住宅：5.4	事務所：5.3 住宅：6.0	5.2
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,279	8,940	9,030	4.6	8,840	4.3	4.8	4.6
I-4	第32興和ビル	5,040	5,002	5,478	5,634	5.9	5,478	5.6	6.4	2.8
I-5	第36興和ビル	4,000	4,023	4,242	4,579	5.3	4,242	5.1	5.5	2.2
I-6	第28興和ビル	2,859	2,837	3,560	3,590	5.8	3,520	5.6	6.0	1.6
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	23,100	21,900	22,000	4.2	21,700	3.8	4.4	12.9
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,698	13,800	13,900	4.0	13,700	3.7	4.1	9.9
エリア I		93,409	92,582	94,350	96,489	—	93,802	—	—	51.6
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,191	4,960	4,990	5.7	4,920	5.5	5.9	2.4
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,624	4,780	4,820	5.4	4,740	5.2	5.6	3.7
エリア II		10,974	11,815	9,740	9,810	—	9,660	—	—	6.1
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,447	15,900	15,900	5.4	15,900	5.0	5.6	7.7
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,541	10,300	11,200	5.1	10,300	5.1	5.7	6.1
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,281	5,160	5,440	4.7	5,160	4.7	5.0	3.0
III-5	川崎日進町ビルディング	4,205	4,138	5,320	5,300	5.7	5,330	5.3	5.9	2.3
III-6	第44興和ビル	1,150	1,025	1,480	1,490	6.3	1,470	6.0	6.6	0.6
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,459	2,198	2,323	5.6	2,198	5.3	6.1	1.4
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,453	5,140	5,120	6.4	5,160	6.2	6.6	3.6
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	31,418	27,500	28,400	5.1	27,500	5.1	5.4	17.7
エリア III		76,641	74,767	72,998	75,173	—	73,018	—	—	42.3
合計		181,023	179,165	177,088	181,472	—	176,480	—	—	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21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21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7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。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成 21 年 12 月 31 日現在において、本投資法人がその第 7 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	既支払総額
大森ベルポートD館	東京都品川区	中央監視設備更新工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 4 月	60	—	—
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	中央監視設備更新工事	自 平成 21 年 3 月 至 平成 22 年 3 月	50	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	自動火災報知設備改修工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 22 年 3 月	42	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第 7 期末保有資産において、平成 21 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 21 年 12 月期の資本的支出は 134 百万円であり、平成 21 年 12 月期に費用に区分された修繕費 142 百万円と併せ 276 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)
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	高圧電気室 UPS 更新工事	自 平成 21 年 12 月 至 平成 21 年 12 月	10
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	受水槽更新工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 21 年 12 月	9
その他の工事			—	113
合 計				134

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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3期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	第4期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	第5期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	第6期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	第7期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
前期末積立金残高 (百万円)	232	282	282	254	254
当期積立金 (百万円)	50	—	—	—	—
当期積立金取崩額 (百万円)	—	—	28	—	—
次期繰越額 (百万円)	282	282	254	254	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 7 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	18,836	1,479	14.2
III-5	川崎日進町ビルディング	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7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。

(二) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成 21 年 12 月 31 日現在の第 7 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	25,101.25	97.2	1	164,862	1,206,411
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,370.05	96.8	2	59,912	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	4,398.25	83.0	14	32,552	329,278
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	4,009.77	89.6	1	22,023	200,118
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0	1	91,402	908,248
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	8,964.88	8,415.96	93.9	38	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,601.70	100.0	1	37,725	293,420
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,275.07	24,003.14	95.0	32	108,190	734,472
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	4,078.37	4,078.37	100.0	1	26,171	177,654
III-5	川崎日進町ビルディング	8,980.70	8,980.70	100.0	1	37,604	235,421
III-6	第44興和ビル	2,567.98	2,475.00	96.4	1	12,647	113,827
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0	1	16,152	169,109
III-8	海老名プライムタワー	25,362.37	24,649.59	97.2	15	72,497	418,055
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	36,907.69	96.3	1	167,106	1,399,425
	合計	220,521.66	213,999.94	97.0	126	1,119,431	8,760,212

(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 21 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。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記(注 3)、(注 4)及び(注 6)における「稼働率」、「テナント総数」及び「敷金・保証金の合計」の計算においても同様です。なお、かかるエンドテナントが期末現在において賃料等を延滞している場合には、下記(注 5)における延滞額及び延滞エンドテナント数には、かかるエンドテナントも含まれます。(後記(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)「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 21 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 21 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 21 年 12 月 31 日時点において、3 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 2,411 千円)。なお、平成 19 年 10 月中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、すでに第 3 期に預り敷金の充当により収益計上していますが、破産手続が継続中のため最終的な回収金額は未確定です。

(注 6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成 21 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。)に基づく借入人の敷金・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。

B. 稼働率等の推移

本投資法人の第 7 期末保有資産における、平成 20 年 12 月ないし平成 21 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 20 年 12 月末	平成 21 年 1 月末	平成 21 年 2 月末	平成 21 年 3 月末	平成 21 年 4 月末	平成 21 年 5 月末	平成 21 年 6 月末
物件数	18	18	18	18	18	18	18
テナント 数の合計	127	127	127	127	128	126	126
全賃貸可 能面積 (㎡)	220,521.65	220,521.65	220,521.65	220,521.65	220,521.66	220,521.66	220,521.66
稼働率	95.2%	95.9%	95.9%	96.3%	97.2%	97.6%	98.5%

	平成 21 年 7 月末	平成 21 年 8 月末	平成 21 年 9 月末	平成 21 年 10 月末	平成 21 年 11 月末	平成 21 年 12 月末
物件数	18	18	18	18	18	18
テナント 数の合計	126	126	126	125	126	126
全賃貸可 能面積 (㎡)	220,521.66	220,521.66	220,521.66	220,521.66	220,521.66	220,521.66
稼働率	97.0%	97.7%	97.1%	97.0%	97.0%	97.0%

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第 7 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 7 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 館及び興和川崎西口ビルの 2 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 20 年 12 月末	平成 21 年 1 月末	平成 21 年 2 月末	平成 21 年 3 月末	平成 21 年 4 月末	平成 21 年 5 月末	平成 21 年 6 月末
興和川崎西口ビル	97.4%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%
大森ベルポート D 館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	平成 21 年 7 月末	平成 21 年 8 月末	平成 21 年 9 月末	平成 21 年 10 月末	平成 21 年 11 月末	平成 21 年 12 月末
興和川崎西口ビル	89.9%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%
大森ベルポート D 館	100.0%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%

(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 21 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 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	71,803.89	33.6	4,132,483	30.8
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 J E I 両国ビル	64,250.73	30.0	4,318,360	32.1
主要なテナントの合計			136,054.62	63.6	8,450,844	62.9
全体ポートフォリオ全体の合計			213,999.94	100.0	13,433,174 (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 21 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 21 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 21 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。

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22年6月28日	敷金・保証金(注)	1,206,411 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)	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22年6月28日	敷金・保証金(注)	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22年3月27日	敷金・保証金(注)	293,420 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	契約期間満了日	平成24年4月29日	敷金・保証金(注)	235,421 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22年6月27日	敷金・保証金(注)	169,109 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22年6月26日	敷金・保証金(注)	—
		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22年6月26日	敷金・保証金(注)	200,118 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22年6月26日	敷金・保証金(注)	—
		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	契約期間満了日	平成22年6月28日	敷金・保証金(注)	177,654 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-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成22年6月26日	敷金・保証金(注)	113,827 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22年10月25日	敷金・保証金(注)	1,399,425 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) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成21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。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成 21 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 7 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	8.7
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	8.5
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	4.3
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	3.4
主要なエンドテナントの合計			62,043.27	29.0
ポートフォリオ全体の合計			213,999.94	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ルネサンス (旧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。