

平成 19 年 9 月期 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 19 年 11 月 19 日

不動産投信発行者名 グローバル・ワン不動産投資法人
 コード番号 8958
 代表者 執行役員 北島 洋一郎

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

資産運用会社名 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
 代表者 代表取締役社長 山内 正教
 問合せ先責任者 投信業務部長 山田 信幸 TEL (03)3262-1494

有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 26 日
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 12 月 13 日

(金額は百万円未満切捨て、比率は小数点第 1 位未満を切捨て、対前期増減比は小数点第 2 位を四捨五入)

1. 19 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 9 月期	4,855	(23.9)	2,394	(24.9)	1,902	(29.8)
19 年 3 月期	3,918	(0.7)	1,917	(1.0)	1,465	(2.3)

	当期純利益		1 口当たり利益	自己資本	総資産	営業収益
	百万円	%	当期純利益	当期純利益率	経常利益率	経常利益率
			円	%	%	%
19 年 9 月期	1,900	(29.8)	20,053	3.0	1.4	39.1
19 年 3 月期	1,464	(2.3)	19,163	3.1	1.2	37.3

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 9 月期	19,612	1,900			99.9	2.4
19 年 3 月期	19,163	1,464			99.9	3.1

(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
19 年 9 月期	140,858	76,926	54.6	793,878
19 年 3 月期	116,558	47,185	40.4	617,616

(参考) 自己資本 19 年 9 月期 76,926 百万円 19 年 3 月期 47,185 百万円

(注) 期末発行済投資口数 19 年 9 月期 96,900 口 19 年 3 月期 76,400 口

(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
19 年 9 月期	2,079	23,034	21,539	6,810
19 年 3 月期	2,052	34	1,498	6,225

2. 20 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 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
20 年 3 月期	8,424 (73.5)	5,814 (142.8)	5,398 (183.8)	5,397 (184.0)	55,700	

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (20 年 3 月期) 55,700 円 (ただし、百万円未満を切捨て)

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	有

(注) 詳細は、16 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	19 年 9 月期	96,900 口	19 年 3 月期	76,400 口
期末自己投資口数	19 年 9 月期	0 口	19 年 3 月期	0 口

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21 ページ「1 口当たり情報」をご覧ください。

業績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ついてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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。本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8 ページ「平成 20 年 3 月期（第 9 期）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 19 年 6 月 28 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

最近の有価証券報告書（平成 19 年 6 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

当期の概況

A. 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、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成 15 年 4 月 16 日に出資総額 200 百万円（400 口）で設立され、平成 15 年 5 月 28 日関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第 20 号）。

平成 15 年 9 月 25 日に公募による投資口の追加発行（48,000 口）を行い、23,623 百万円の資金を調達して、同日株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）この度、第 8 期の決算を終了しました。

B. 投資環境と運用の実績

<投資環境>

当期の日本経済は、堅調な輸出に支えられ企業部門において収益改善が続き、個人消費の増加につながる雇用環境が改善する傾向にあります。円高基調に転じたものの、企業部門の好調さが家計部門へ波及しつつあり、地域差はあるものの、国内民間需要に支えられた景気回復が続くことが期待されます。

オフィスビルの賃貸マーケットにつきましては、業績好調企業によるオフィス拡張や借り換え移転の動きが継続し、大型ビルへの需要は引き続き旺盛でした。東京都心では、立地が優れ、築年数が新しく、設備の整ったいわゆる A クラスビルを中心に空室ストックは減少し、賃料の上昇傾向が続きました。一方で、築年数が古く、立地が劣る、設備が陳腐化した、クオリティの低いビルについても、賃貸マーケット回復の好影響を受ける傾向にあります。不動産投資マーケットは、外資を含むプライベートファンドや不動産投資信託への資金流入が継続して拡大した結果、不動産取得競争が激化し、投資環境は引き続き厳しい状況でした。

本投資法人では、このような不動産投資マーケット環境下にあっても投資スタンスを変えることなく、「賃貸オフィス市場の二極化」の進展を冷静に分析し、以下の項目に重点を置いて投資対象不動産を慎重に検討しております。

（イ）長期的資産価値の維持

オフィスビルのクオリティの優劣による二極化が今後も進展すると予想されることから、本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。

そのために、近（立地の優れた物件）・新（築年数の浅い物件）・大（大型の物件）の 3 要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

（ロ）安定賃料収入の確保

景気回復局面が続き、東京都心の A クラスビルを中心として、好調な賃貸マーケット環境となっていますが、引き続き市場動向を注視していく必要があると考えております。このような状況下、本投資法人では、キャッシュ・フロー（賃料収入）について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面 2 年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

<運用の実績>

（イ）資産の取得・譲渡

本投資法人は、平成 16 年 3 月期（第 1 期）において、上場日の翌日（平成 15 年 9 月 26 日）にスフィアタワー天王洲、近鉄大森ビル、近鉄新名古屋ビルの 3 物件（取得価額の総額 39,753 百万円）を取得して運用を開始し、平成 15 年 12 月 25 日に大手町ファーストスクエア（区分所有権、専有面積割合約 9.14%、取得価額 23,495 百万円）を取得いたしました。

平成 17 年 3 月期（第 3 期）において、平成 16 年 10 月 1 日に近鉄大森ビルを譲渡し、平成 17 年 3 月 29 日に銀座ファーストビル（区分所有権、専有面積割合約 92.1%、取得価額 12,282 百万円）を取得いたしました。また、平成 18 年 3 月期（第 5 期）において、平成 17 年 10 月 21 日に TK 南青山ビル（取得価額 35,000 百万円）を取得いたしました。

当期におきましては平成 19 年 4 月 25 日に明治安田生命さいたま新都心ビル（ただし、共有持分 50%、取得価額 22,700

百万円)を取得いたしました。概要は以下のとおりです。

<取得資産の概要>

物件名称 : 明治安田生命さいたま新都心ビル
 所在地(住居表示) : 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号
 土地面積(注1) : 7,035.05 m² (全体敷地面積)
 建物用途 : 事務所・駐車場・店舗
 延床面積(注1) : 78,897.42 m² (一棟全体の延床面積)
 竣工 : 平成14年3月
 構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付35階建

<取得の概要>

取得対象 : 対象不動産の共有持分50%を信託する信託の受益権
 取得価額(注2) : 22,700百万円
 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
 契約締結日 : 平成19年3月30日
 取得日 : 平成19年4月25日

(注1) 「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の表示によるものです。

(注2) 「取得価額」は、当該資産の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(ロ) 本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、平成19年9月30日現在において、オフィスビル6物件、取得価額の総額128,411百万円、総賃貸可能面積96,620.31 m²となっております。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.1%です。

平成19年9月末までの賃貸状況は以下のとおりです。

	物件数	テナント数 (注1)	総賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%) (注2)
平成15年9月末	3	34	52,018.22	97.8
10月末	3	35	52,018.22	98.4
11月末	3	34	52,018.22	97.1
12月末	4	58	60,185.69	98.0
平成16年1月末	4	58	60,185.69	98.5
2月末	4	59	60,185.69	98.6
3月末	4	59	60,185.69	98.6
4月末	4	60	60,185.69	98.7
5月末	4	60	60,185.69	98.7
6月末	4	60	60,185.69	98.7
7月末	4	61	60,185.69	98.9
8月末	4	61	60,185.69	98.9
9月末	4	62	60,161.81 (注3)	99.7
10月末	3	60	53,364.27	99.7
11月末	3	60	53,364.27	99.7
12月末	3	61	53,368.17 (注4)	99.7
平成17年1月末	3	61	53,368.17	99.7
2月末	3	61	53,368.17	99.7
3月末	4	66	61,209.89	98.5

4月末	4	66	61,209.89	98.5
5月末	4	64	61,209.89	98.2
6月末	4	64	61,209.89	98.2
7月末	4	64	61,209.89	98.2
8月末	4	65	61,209.89	98.7
9月末	4	66	61,209.89	100.0
10月末	5	69	75,222.53	100.0
11月末	5	69	75,222.53	100.0
12月末	5	69	75,222.53	100.0
平成18年1月末	5	69	75,222.53	100.0
2月末	5	69	75,222.53	100.0
3月末	5	69	75,222.53	100.0
4月末	5	90(注5)	74,883.88(注6)	99.0
5月末	5	90	74,883.88	99.0
6月末	5	89	74,883.88	98.4
7月末	5	89	74,883.88	98.4
8月末	5	89	74,883.88	98.4
9月末	5	89	74,883.88	99.2
10月末	5	89	74,883.88	99.2
11月末	5	89	74,883.88	99.2
12月末	5	88	74,883.88	99.2
平成19年1月末	5	86	74,883.88	99.2
2月末	5	86	74,883.88	99.2
3月末	5	86	74,883.88	99.2
4月末	6	123	96,588.20	98.3
5月末	6	123	96,588.20	98.3
6月末	6	123	96,588.20	97.9
7月末	6	124	96,613.27(注7)	97.9
8月末	6	124	96,613.27	97.9
9月末	6	123	96,620.31(注7)	98.1

(注1)「テナント数」は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注2)「稼働率」とは、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をいし、上記表においては小数点第2位を四捨五入しております。

(注3)近鉄新名古屋ビルの貸室の一部を共用部分(リフレッシュルーム)としたことにより総賃貸可能面積が減少しております。

(注4)大手町ファーストスクエアの地下3階(共有部分)の区画や使用状況を見直した結果、倉庫使用が可能なスペースが確保できたことにより総賃貸可能面積が増加しております。

(注5)スフィアタワー天王洲において、三菱商事株式会社とのマスターリース契約が終了したことに伴い、エンドテナントとの間の直接賃貸借に切り替えました。

(注6)スフィアタワー天王洲において、三菱商事株式会社とのマスターリース契約が終了したことに伴い、低層店舗区画等

の使用状況を見直した結果、貸室の一部を共用部分にしたことにより、総賃貸可能面積が減少しております。
(注7)大手町ファーストスクエアの駐車場の一部を倉庫としたことにより総賃貸可能面積が増加しております。

C. 資金調達概要

前述の物件取得にあたっては、投資口の追加発行による資金調達に加えて、複数の金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行を行っております。

当期におきましては、明治安田生命さいたま新都心ビル(ただし、共有持分50%)の取得資金に充当するため、平成19年4月20日に公募により投資口20,500口を発行し、29,304百万円の資金を調達いたしました。また、当期におきまして平成19年7月31日に5,600百万円、平成19年9月28日に700百万円、合計6,300百万円を長期借入金の期限前返済に充当しました。

平成17年8月31日に提出した投資法人債の発行登録枠2,000億円が期限到来したことに伴い、改めて、平成19年9月27日に発行登録書を提出して、2,000億円の公募投資法人債の国内発行登録枠を設定し、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより予備格付け(P)A3を取得しました。

平成19年9月30日現在の出資総額は75,026百万円、発行済投資口総数は96,900口、借入金残高は20,590百万円、投資法人債残高は35,000百万円です。

D. 業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益4,855百万円、営業利益2,394百万円、経常利益1,902百万円、当期純利益1,900百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が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19,612円となりました。

次期の見通し

A. 基本方針

本投資法人は、本投資法人の規約(以下、「本規約」といいます。)別添「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期的観点から、本投資法人の資産(以下、「運用資産」といいます。)の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

本投資法人及び資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社(以下、「資産運用会社」といいます。)では、不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主の最大利益」を最終目的とし、資産運用を行います。

B. ポートフォリオの構築

本投資法人の方針のうち特に重要となる「ポートフォリオの構築」については、以下の項目に重点を置き、投資対象不動産を厳選したうえでこれを行います。

(イ) 長期的資産価値の維持

オフィスビルのクオリティの優劣による二極化が今後も進展すると予想されることから、本投資法人では、一定期間経過後も投資家の投資需要を誘引する魅力のある不動産関連資産への投資を行うことが重要であると認識しております。

そのために、近(立地の優れた物件)・新(築年数の浅い物件)・大(大型の物件)の3要素を重視したうえで、マーケットにおける優位性を持った中長期的競争力の高い優良不動産関連資産を慎重に選定して投資を行います。

(ロ) 安定賃料収入の確保

景気回復局面が続き、東京都心のAクラスビルを中心として、好調な賃貸マーケット環境となっていますが、引き続き市場動向を注視していく必要があると考えております。このような状況下、本投資法人では、キャッシュ・フロー(賃料収入)について中長期的安定度が高いと見込まれることに加えて、取得時点において、当面2年程度のキャッシュ・フローの確実性の高い賃貸借契約が締結されている不動産関連資産であれば、優先的に投資対象として検討します。

C. 運用資産のクオリティと成長スピード

以上のとおり本投資法人は優良不動産関連資産を厳選して投資を行いますが、優良不動産関連資産への投資機会は限定的であり、一般の不動産のように頻りに取得できるものではありません。また、取引価格に過熱感がある昨今の市況下では、適正価格での投資ができないことがあります。

そのため、運用資産の着実な成長を図っていく過程においては、その成長スピードは一定ではなく、比較的緩やかな成

長局面と急成長局面とがあるものと想定されます。

本投資法人では、成長スピードにのみ目を奪われ「投資主の利益」を損なうような不動産関連資産への投資を行うことがないように細心の注意を払いつつ、運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させるべく、中長期保有を前提として不動産関連資産を取得して参ります。ただし、当該不動産関連資産の取得後において、不動産市況、当該不動産関連資産の特性及びポートフォリオの状況等を検討し、売却好機と判断すれば当該不動産関連資産の売却を行う場合もあります。

D. 管理運営について

テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、また、テナント満足度向上の為にソフト・ハード面のサービス強化を推進していくことにより、高稼働率水準の維持及び賃料収入の維持向上を目指します。

同時にテナントの満足度を確保しつつ管理コストの適正化を進めていく必要がありますので、物件の管理運営の仕様の維持とコスト削減のバランスを常に最適化できるよう専門性を発揮して参ります。

E. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日(平成19年9月30日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

<資産の一部譲渡及び借入金の一部期限前返済>

(イ) 資産の一部譲渡

平成19年10月2日付で、資産の一部譲渡を行っております。資産の一部譲渡の概要は以下のとおりです。

物件名称	: スフィアタワー天王洲
所在地(住居表示)	: 東京都品川区東品川二丁目2番8号
土地面積(注1)	: 6,106.11 m ²
延床面積(注1)	: 47,151.72 m ²
譲渡価格(注2)	: 9,405 百万円
損益に及ぼす重要な影響	: 営業収益として不動産等売却益約38億円を計上する予定です。
資産の種類	: 不動産信託受益権(注3)
契約締結日	: 平成19年8月3日
譲渡日	: 平成19年10月2日

(注1)「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の表示によるものです。なお、「延床面積」は、建物全体の面積を記載しております。

(注2)「譲渡価格」は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注3)対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象となります。残り67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。

(注4)譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 個別資産の概要」をご参照ください。

(ロ) 借入金の一部期限前返済

平成19年10月2日付で、以下のとおり長期借入金総額6,235百万円を期限前返済いたしました。

() タームローン A 変動金利借入

借入日	: 平成15年9月26日
返済前借入金残高(A)	: 1,393 百万円
返済金額(B)	: 1,393 百万円
返済後借入金残高(A-B)	: 残高なし(完済)
上記(B)返済日	: 平成19年10月2日
借入先(ご参考)	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社静岡銀行、株式会社常陽銀行、株式会社八十二銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社伊予銀行、株式会社南都銀行、株式会社百十四銀行、株式会社足利銀行、株式会社千葉銀行

() タームローン B 固定金利借入

借入日	: 平成15年9月26日
返済前借入金残高(A)	: 7,697 百万円

返済金額（B）	: 4,842 百万円
返済後借入金残高（A - B）	: 2,855 百万円
上記（B）返済日	: 平成19年10月2日
借入先（ご参考）	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、明治安田生命保険相互会社、農林中央金庫、日本興亜損害保険株式会社

F. 運用状況の見通し

平成20年3月期（第9期：平成19年10月1日～平成20年3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。平成20年3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「平成20年3月期（第9期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成20年3月期（第9期：平成19年10月1日～平成20年3月31日）

営業収益	8,424 百万円
経常利益	5,398 百万円
当期純利益	5,397 百万円
1口当たり分配金	55,700 円
1口当たり利益超過分配金	円

（注）上記予想数値は以下の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、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。

平成20年3月期（第9期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第9期：平成19年10月1日～平成20年3月31日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部（33%）譲渡後、合計6物件（大手町ファーストスクエア、銀座ファーストビル、TK南青山ビル、スフィアタワー天王洲保有持分（67%）、明治安田生命さいたま新都心ビル、近鉄新名古屋ビル）のみを保有し、平成20年3月期末（平成20年3月31日）までの間、異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年9月30日現在の発行済投資口総数96,900口を前提としております。 1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口総数96,900口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> スフィアタワー天王洲の一部（33%）譲渡に伴う売却益約38億円を営業収益に計上しております。ただし、譲渡に伴い、スフィアタワー天王洲の一部（33%）譲渡資産に関する賃貸事業収入及び利益は譲渡日以降計上されず、減収減益要因となります。 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、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、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、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。 明治安田生命さいたま新都心ビルに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、明治安田生命さいたま新都心ビルの取得原価に算入されるため、平成19年9月期に続き平成20年3月期の営業費用にはなりません。ただし、平成20年9月期以降に納付する明治安田生命さいたま新都心ビルに係る固定資産税、都市計画税（平成19年度税額：共有持分50%相当で年間約130百万円、6ヶ月換算約65百万円）は平成20年9月期以降営業費用となります。 建物の修繕費については、各決算期間において想定される費用として計上しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が予想金額を上回る可能性があります。

	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、平成20年3月期は約801百万円と想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用(資産保管・一般事務委託報酬等)は、平成20年3月期は約638百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月期の営業外費用については、支払利息等合計約416百万円を想定しております。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年10月にスフィアタワー天王洲の一部(33%)譲渡に伴い、変動金利の借入金1,393百万円を完済し、固定金利の一年以内返済予定長期借入金4,842百万円を返済して借入金残高が14,355百万円となった後、平成20年3月期末(平成20年3月31日)まで借入金残高に変動がないことを前提としております。 平成17年10月21日に総額35,000百万円の投資法人債を発行しており、平成20年3月期末(平成20年3月31日)まで投資法人債の発行額に変動がないことを前提としております。 なお、投資法人債の金利は、全て固定金利です。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(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を前提として算出しております。また、原則として利益を全額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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規制、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.財務諸表

(1)貸借対照表

期 別 科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		当 期 (平成19年9月30日現在)		増 減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	3,877,514		3,935,304		57,790	
信託現金及び信託預金 1	8,687,705		10,110,012		1,422,307	
営業未収入金	92,886		148,281		55,394	
前払費用	67,376		60,617		6,759	
繰延税金資産	1,935		929		1,006	
未収消費税等	-		683,321		683,321	
立替金	104		249		144	
流動資産合計	12,727,522	10.9	14,938,715	10.6	2,211,192	17.4
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物 1	33,831,508		48,764,979		14,933,470	
減価償却累計額	3,501,504	30,330,003	4,286,396	44,478,582	784,891	
信託構築物 1	197,902		260,119		62,216	
減価償却累計額	27,170	170,732	35,058	225,060	7,888	
信託機械及び装置 1	383,997		591,448		207,451	
減価償却累計額	115,195	268,801	144,327	447,121	29,131	
信託工具器具及び備品 1	41,487		50,652		9,164	
減価償却累計額	12,843	28,644	17,253	33,398	4,410	
信託土地 1	72,723,820		80,494,048		7,770,227	
有形固定資産合計	103,522,002	88.8	125,678,211	89.2	22,156,208	21.4
2.無形固定資産						
信託借地権 1	118,358		118,358		-	
その他の無形固定資産	2,274		1,884		389	
信託その他の無形固定資産 1	8,005		7,667		338	
無形固定資産合計	128,638	0.1	127,910	0.0	728	0.6
3.投資その他の資産						
長期前払費用	57,031		30,273		26,757	
長期前払消費税等	573		468		104	
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計	67,604	0.0	40,742	0.0	26,861	39.7
固定資産合計	103,718,245	88.9	125,846,863	89.3	22,128,618	21.3
繰延資産						
創業費	12,757		6,378		6,378	
投資法人債発行費	99,591		66,394		33,197	
繰延資産合計	112,348	0.0	72,772	0.0	39,575	35.2
資産合計	116,558,115	100.0	140,858,352	100.0	24,300,236	20.8

科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		当 期 (平成19年9月30日現在)		増 減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	186,859		173,493		13,366	
一年以内返済予定長期借入金 1	-		9,090,000		9,090,000	
未払費用	304,571		299,259		5,311	
未払法人税等	926		-		926	
未払消費税等	44,432		-		44,432	
前受金	598,029		624,568		26,538	
預り金	399		3,281		2,881	
未払分配金	7,021		5,732		1,289	
流動負債合計	1,142,241	0.9	10,196,334	7.2	9,054,092	792.7
固定負債						
投資法人債	35,000,000		35,000,000		-	
長期借入金 1	26,890,000		11,500,000		15,390,000	
信託預り敷金保証金	6,339,969		7,235,225		895,256	
固定負債合計	68,229,969	58.5	53,735,225	38.1	14,494,743	21.2
負債合計	69,372,210	59.5	63,931,559	45.3	5,440,650	7.8
純資産の部 2						
投資主資本						
1. 出資総額	45,721,832		75,026,315		29,304,483	
2. 剰余金						
当期未処分利益	1,464,073		1,900,476		436,403	
投資主資本合計	47,185,905	40.4	76,926,792	54.6	29,740,887	63.0
純資産合計	47,185,905	40.4	76,926,792	54.6	29,740,887	63.0
負債・純資産合計	116,558,115	100.0	140,858,352	100.0	24,300,236	20.8

(2) 損益計算書

期別 科目	前期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕		当期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕		増減		
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	
1.営業収益		3,918,616	100.0	4,855,269	100.0	936,652	23.9
賃貸事業収入 1	3,914,138			4,829,670		915,531	
その他の賃貸事業収入 1	4,478			25,599		21,120	
2.営業費用		2,001,454	51.0	2,460,382	50.6	458,928	22.9
賃貸事業費用 1	1,643,636			2,100,482		456,846	
資産運用報酬	252,095			274,945		22,850	
役員報酬	10,422			8,171		2,251	
資産保管委託報酬	26,342			15,881		10,460	
一般事務委託報酬	47,432			39,961		7,470	
会計監査人報酬	4,500			4,500		-	
その他の営業費用	17,025			16,440		585	
営業利益		1,917,161	48.9	2,394,886	49.3	477,724	24.9
3.営業外収益		1,890	0.0	8,779	0.1	6,888	364.3
受取利息	1,890			8,093		6,203	
その他の営業外収益	-			685		685	
4.営業外費用		453,942	11.5	501,598	10.3	47,656	10.5
支払利息	171,401			166,948		4,452	
投資法人債利息	210,367			210,632		265	
投資法人債発行費償却	33,197			33,197		-	
投資口交付費	4,320			42,519		38,199	
創業費償却	6,378			6,378		-	
融資手数料	5,270			4,829		440	
その他の営業外費用	23,007			37,091		14,084	
経常利益		1,465,110	37.3	1,902,067	39.1	436,957	29.8
税引前当期純利益		1,465,110	37.3	1,902,067	39.1	436,957	29.8
法人税、住民税及び事業税		1,944	0.0	605	0.0	1,339	68.9
法人税等調整額		906		1,006		1,912	
当期純利益		1,464,071	37.3	1,900,456	39.1	436,384	29.8
前期繰越利益		1		19		18	
当期末処分利益		1,464,073		1,900,476		436,403	

(3) 投資主資本等変動計算書

科 目	期 別	前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕		当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	
		金額(千円)		金額(千円)	
投資主資本					
出資総額 1	前期末残高	45,721,832		45,721,832	
	当期変動額	-	投資口の発行	29,304,483	
	当期末残高	45,721,832		75,026,315	
剰余金					
当期末処分利益	前期末残高	1,498,434		1,464,073	
	当期変動額	1,498,433	剰余金の分配	1,464,053	
	当期末残高	1,464,071	当期純利益	1,900,456	
		1,464,073		1,900,476	
投資主資本合計	前期末残高	47,220,266		47,185,905	
	当期変動額	34,361		29,740,887	
	当期末残高	47,185,905		76,926,792	
純資産合計	前期末残高	47,220,266		47,185,905	
	当期変動額	34,361		29,740,887	
	当期末残高	47,185,905		76,926,792	

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕		当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	
		当期末処分利益		1,464,073,075 円	
分配金の額		1,464,053,200 円		1,900,402,800 円	
(投資口1口当たりの分配金の額)		(19,163 円)		(19,612 円)	
次期繰越利益		19,875 円		73,780 円	

分配金の額の算出方法	<p>本規約第27条第1項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76,400口の整数倍の最大値となる1,464,053,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本規約第27条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本規約第27条第1項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96,900口の整数倍の最大値となる1,900,402,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本規約第27条第1項第3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

科 目	期 別	前期	当期
		〔自平成18年10月1日〕 〔至平成19年3月31日〕	〔自平成19年4月1日〕 〔至平成19年9月30日〕
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,465,110	1,902,067
減価償却費		603,222	827,050
創業費償却		6,378	6,378
投資法人債発行費償却		33,197	33,197
受取利息		1,890	8,093
支払利息		381,768	377,581
営業未収入金の増加・減少額		11,067	55,394
未収消費税等の増加・減少額		-	680,789
営業未払金の増加・減少額		1,777	38,488
未払費用の増加・減少額		7,675	6,002
未払消費税等の増加・減少額		93,347	44,432
前受金の増加・減少額		2,769	26,538
預り金の増加・減少額		389	2,881
前払費用の増加・減少額		1,464	6,759
長期前払費用の増加・減少額		28,173	26,757
長期前払消費税等の増加・減少額		104	104
その他		2,554	830
小計		2,434,284	2,452,259
利息の受取額		1,890	8,093
利息の支払額		381,865	376,889
法人税等の支払額		2,201	4,063
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,052,107	2,079,400
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		34,318	23,034,385
信託預り敷金保証金の収入		36,141	1,105,938
信託預り敷金保証金の支出		51,277	210,682
信託預り敷金保証金対応信託預金の払戻による収入		51,277	210,682
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		36,141	1,105,938
投資活動によるキャッシュ・フロー		34,318	23,034,385
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		-	6,300,000
投資口の発行による収入		-	29,304,483
分配金の支払額		1,498,937	1,464,657
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,498,937	21,539,826
現金及び現金同等物の増加・減少額		518,851	584,841
現金及び現金同等物の期首残高		5,706,398	6,225,250
現金及び現金同等物の期末残高		6,225,250	6,810,091

(6)重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 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 border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2年～58年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3年～16年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td>2年～10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> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2年～67年	信託構築物	2年～58年	信託機械及び装置	3年～16年	信託工具器具及び備品	2年～10年	<p>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
信託建物	2年～67年									
信託構築物	2年～58年									
信託機械及び装置	3年～16年									
信託工具器具及び備品	2年～10年									
2.繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>(3)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1)創業費 同左</p> <p>(2)投資法人債発行費 同左</p> <p>(3)投資口交付費 同左</p>								
3.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託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、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。 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>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、89,168千円であります。</p>								
4.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>同左</p>								

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
5.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 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>信託現金及び信託預金 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 信託借地権、信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 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、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、5年間で均等額を償却しております。</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>

(7) 会計方針の変更に関する注記

前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
	<p>法人税法の改正に伴い、当期より、平成19年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これに伴う減価償却費増額により、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ25,078千円減少しております。</p>

(8) 追加情報

前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
	<p>当期より、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち償却可能額までの償却が前期までに終了しているものについては、残存簿価を5年間で均等償却しております。</p> <p>この変更により営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。</p>

(9) 注記事項

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (平成19年3月31日現在)	当 期 (平成19年9月30日現在)
1.担保に供している資産 及び担保を付している 債務	(単位:千円)	(単位:千円)
	担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
	信託現金及び信託預金 4,166,158	信託現金及び信託預金 4,124,560
	信託建物 17,016,740	信託建物 16,660,337
	信託構築物 66,461	信託構築物 63,879
	信託機械及び装置 86,740	信託機械及び装置 79,008
	信託工具器具及び備品 16,302	信託工具器具及び備品 14,877
	信託土地 15,541,659	信託土地 15,541,659
	信託借地権 118,358	信託借地権 118,358
	信託その他の無形固定資産 6,886	信託その他の無形固定資産 6,590
合計 <u>37,019,309</u>	合計 <u>36,609,271</u>	
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。	
長期借入金 15,390,000	一年以内返済予定長期借入金 9,090,000	
合計 <u>15,390,000</u>	合計 <u>9,090,000</u>	
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	50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

期別 項目	前期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕		当期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕	
	(単位:千円)		(単位:千円)	
1.不動産賃貸事業損益の内訳				
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
(賃料)	2,844,729		3,421,278	
(共益費)	621,199		791,264	
(水道光熱費収入)	376,606		513,366	
(駐車場収入)	61,018		84,542	
(付帯収入)	10,583		19,217	
計	3,914,138		4,829,670	
その他の賃貸事業収入				
(その他の雑収入)	4,478		25,599	
計	4,478		25,599	
不動産賃貸事業収益合計	3,918,616		4,855,269	
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(外部委託費)	308,176		424,661	
(水道光熱費)	316,267		439,941	
(公租公課)	321,153		325,262	
(保険料)	7,228		8,456	
(修繕費)	66,523		62,414	
(減価償却費)	603,222		827,050	
(その他の賃貸事業費用)	21,062		12,694	
不動産賃貸事業費用合計	1,643,636		2,100,482	
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,274,980		2,754,787	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期別 項目	前期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕		当期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕	
	1.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
	発行済投資口数	76,400口	発行済投資口数	96,900口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年3月31日現在) (単位:千円)	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19年9月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 3,877,514	現金及び預金 3,935,304
信託現金及び信託預金 8,687,705	信託現金及び信託預金 10,110,012
信託預り敷金保証金対応信託預金(注) 6,339,969	信託預り敷金保証金対応信託預金(注) 7,235,225
現金及び現金同等物 <u>6,225,250</u>	現金及び現金同等物 <u>6,810,091</u>

(注)テナントから預っている敷金保証金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託預金に積み立てております。

(リース取引に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕
(単位:千円)	(単位:千円)
オペレーティングリース取引(貸主側)	オペレーティングリース取引(貸主側)
未経過リース料 1年内 1,757,072	未経過リース料 1年内 3,210,583
1年超 3,182,809	1年超 4,121,518
合 計 <u>4,939,882</u>	合 計 <u>7,332,101</u>

(有価証券に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、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 18 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

前 期 〔自 平成 18 年 10 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 3 月 31 日〕	当 期 〔自 平成 19 年 4 月 1 日〕 〔至 平成 19 年 9 月 30 日〕
本投資法人は、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 18 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 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 (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 1,859</p> <p>未払事業税損金不算入額 76</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 1,935</p> <hr/> <p>(繰延税金資産の純額) 1,935</p>	<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 (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業所税損金不算入額 929</p> <p>未払事業税損金不算入額</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 929</p> <hr/> <p>(繰延税金資産の純額) 929</p>
<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳 (単位:%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.36</p> <p>その他 0.04</p> <hr/> <p>税効果会計適用後法人税等の負担率 0.07</p>	<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳 (単位:%)</p> <p>法定実効税率 39.39</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 39.36</p> <p>その他 0.05</p> <hr/> <p>税効果会計適用後法人税等の負担率 0.08</p>

(持分法損益等に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
<p>本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
<p>親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。</p> <p>子会社等 該当事項はありません。</p> <p>兄弟会社等 該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕	当 期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕
1口当たり純資産額 617,616円 1口当たり当期純利益 19,163円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 793,878円 1口当たり当期純利益 20,053円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕	当 期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕
当期純利益(千円)	1,464,071	1,900,456
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)	1,464,071	1,900,456
期中平均投資口数(口)(注)	76,400	94,772

(注)期中平均投資口数は、小数点第1位を四捨五入して表示しております。

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 〔自平成18年10月1日 至平成19年3月31日〕	当 期 〔自平成19年4月1日 至平成19年9月30日〕
<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成19年3月30日開催の役員会において、以下のとおり投資口の追加発行を決議し、平成19年4月20日に払込が完了いたしました。この結果、平成19年4月20日付で出資総額は75,026,315,500円、発行済投資口総数は96,900口となっております。</p> <p>募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>発行新投資口数 : 20,500口 発行価格(募集価格) : 1口当たり1,479,800円 発行価格の総額 : 30,335,900,000円 発行価額(引受価額) : 1口当たり1,429,487円 発行価額の総額 : 29,304,483,500円 払込期日 : 平成19年4月20日 投資証券交付日 : 平成19年4月23日 分配金起算日 : 平成19年4月1日 手取金の使途 : 資産の取得資金等</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>平成19年4月25日付で以下の資産(ただし、共有持分50%)を取得しました。</p> <p><取得資産の概要></p> <p>物件名称 : 明治安田生命さいたま新都心ビル 所在地(住居表示) : 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号</p>	<p>1. 資産の一部譲渡及び借入金の一部期限前返済</p> <p>(1) 資産の一部譲渡</p> <p>平成19年10月2日付で、資産の一部譲渡を行っております。資産の一部譲渡の概要は以下のとおりです。</p> <p>物件名称 : スフィアタワー天王洲 所在地(住居表示) : 東京都品川区東品川二丁目2番8号 土地面積(注1) : 6,106.11㎡ 延床面積(注1) : 47,151.72㎡ 譲渡価格(注2) : 9,405百万円 損益に及ぼす重要な影響 : 営業収益として不動産等売却益約38億円を計上する予定です。 資産の種類 : 不動産信託受益権(注3) 契約締結日 : 平成19年8月3日 譲渡日 : 平成19年10月2日</p> <p>(注1)土地面積及び延床面積は、登記簿上の表示によるものです。なお、延床面積は、建物全体の面積を記載しております。 (注2)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。 (注3)対象不動産信託受益権の準共有持分33%が譲渡対象となります。残り67%につきましては、本投資法人が準共有の形で引き続き保有します。 (注4)譲渡資産の詳細につきましては、後記「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等 個別資産の概要」をご参照ください。</p>

<p>土地面積(注1) : 7,035.05 m² (全体敷地面積) 建物用途 : 事務所・駐車場・店舗 延床面積(注1) : 78,897.42 m² (一棟全体の延床面積) 竣工 : 平成14年3月 構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付35階建</p> <p><取得の概要> 取得対象 : 対象不動産の共有持分50%を信託する信託の受益権 取得価額(注2) : 22,700百万円 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 契約締結日 : 平成19年3月30日 取得日 : 平成19年4月25日</p> <p>(注1) 土地面積及び延床面積は、登記簿上の表示によるものです。 (注2) 取得価額は、当該取得資産の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。</p>	<p>(2) 借入金の一部期限前返済 平成19年10月2日付で、以下のとおり長期借入金総額6,235百万円を期限前返済いたしました。</p> <p>タームローンA 変動金利借入 借入日 : 平成15年9月26日 返済前借入金残高(A) : 1,393百万円 返済金額(B) : 1,393百万円 返済後借入金残高(A) : 残高なし(完済) B) 上記(B)返済日 : 平成19年10月2日 借入先(ご参考) : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社静岡銀行、株式会社常陽銀行、株式会社八十二銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社伊予銀行、株式会社南都銀行、株式会社百十四銀行、株式会社足利銀行、株式会社千葉銀行</p> <p>タームローンB 固定金利借入 借入日 : 平成15年9月26日 返済前借入金残高(A) : 7,697百万円 返済金額(B) : 4,842百万円 返済後借入金残高(A) : 2,855百万円 B) 上記(B)返済日 : 平成19年10月2日 借入先(ご参考) : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、明治安田生命保険相互会社、農林中央金庫、日本興亜損害保険株式会社</p>
--	---

(10) 発行済投資口数の増減

当期及び前期以前の投資口発行等の状況は以下のとおりです。

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15年4月16日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成15年9月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	(注2)
平成16年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	(注3)
平成19年4月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	(注4)

(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) 不動産関連資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格510,000円（発行価額492,150円）にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 不動産関連資産を取得するために調達した借入金の返済等に充当することを目的として、1口当たり発行価格810,460円（発行価額782,094円）にて投資口を追加発行しました。

(注4) 不動産関連資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,479,800円（発行価額1,429,487円）にて投資口を追加発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券（以下、「本投資証券」といいます。）が上場する株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成17年9月	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月
最高	938,000円	1,050,000円	1,040,000円	1,480,000円	1,650,000円
最低	832,000円	908,000円	936,000円	989,000円	1,100,000円

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期における本投資法人の役員の異動はありません。本書の日付現在の執行役員1名及び監督役員3名は以下のとおりです。

執行役員 北島 洋一郎

監督役員 立石 則文

監督役員 西村 裕

監督役員 伊藤 紀幸

(2) 資産運用会社の取締役又は監査役

最近の有価証券報告書（平成19年6月28日提出）における「役員の状況」から取締役又は監査役の就任又は退任がないため開示を省略します。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用途	前期 (平成19年3月31日現在)		当期 (平成19年9月30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)
信託不動産 (注3)	東京都心5区(注4)	オフィス	70,795	60.7	70,633	50.1
	その他東京都内23区	オフィス	16,983	14.5	16,775	11.9
	東京周辺都市部	オフィス			22,685	16.1
	3大都市圏	オフィス	15,869	13.6	15,708	11.1
預金・その他の資産			12,909	11.0	15,054	10.6
資産総額計			116,558 (103,648)	100.0 (88.9)	140,858 (125,804)	100.0 (89.3)

(注1)「保有総額」は、決算期間末日(以下、「決算日」といいます。)時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注2)「対総資産比率」については、小数点第1位未満を切捨てております。

(注3)上記信託不動産は、全て信託受益権として保有しております。

(注4)「東京都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注5)括弧内の数値は、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おります。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成19年9月30日現在における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「個別資産の概要」をご参照ください。なお下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	貸借対照表計上額 (百万円)	投資比率 (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注4)
オフィスビル	1	大手町ファーストスクエア	23,495	23,292	18.3%	34,200	100.0%
	2	銀座ファーストビル	12,282	12,474	9.6%	15,800	100.0%
	3	TK南青山ビル	35,000	34,866	27.3%	38,330	100.0%
	4	スフィアタワー天王洲	18,082	16,775	14.1%	28,500	97.7%
	5	明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	22,685	17.7%	24,075	97.2%
	6	近鉄新名古屋ビル	16,852	15,708	13.1%	27,500	96.4%
計			128,411	125,804	100.0%	168,405	98.1%

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注2)「投資比率」とは、本投資法人の取得価額の総額に対する当該資産の取得価額の比率をいし、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3)「期末算定価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による調査価額又は鑑定評価額(決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の「調査報告書」、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の「不動産鑑定評価書」によります。)を記載しております。各不動産の期末算定価額を算出した不動産鑑定業者は、以下の通りです。

大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲及び近鉄新名古屋ビル：財団法人日本不動産研究所

銀座ファーストビル：大和不動産鑑定株式会社

TK南青山ビル及び明治安田生命さいたま新都心ビル：株式会社中央不動産鑑定所

(注4)「期末稼働率」は、小数点第2位を四捨五入してしております。

個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は、原則として、平成19年9月30日現在の情報を基準としております。

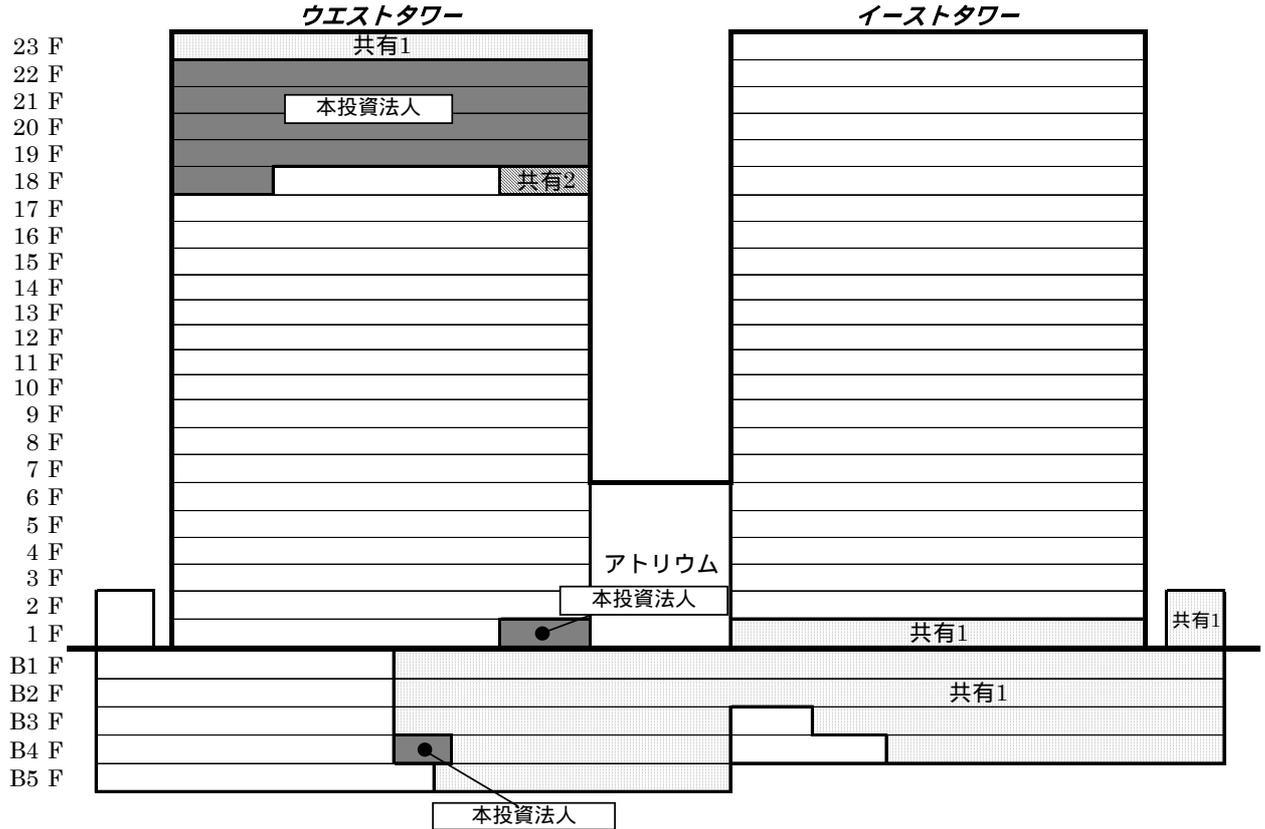
特定資産の概要
<ul style="list-style-type: none"> ・「所在地(住居表示を除きます。）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。 ・「用途地域」については、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。 ・「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。 ・「PM(プロパティ・マネジメント)会社」については、当該物件について、平成19年9月30日現在において不動産管理業務を受託している会社を記載しております。
損益状況
<ul style="list-style-type: none"> ・前掲の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、損益状況を表記しております。 ・金額は百万円未満を切捨てて記載しております。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。 ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、水道光熱費収入及び駐車場収入が含まれております。 ・「外部委託費」には、信託報酬、管理委託料(PM報酬)及び建物管理費が含まれております。
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none"> ・平成19年9月30日現在の情報に基づいて記載しております。 ・「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして延べテナント数を記載しております。 ・「賃料合計(月額)」は、平成19年9月30日現在において有効な賃貸借契約で規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費の合計額を百万円未満を切捨てて記載しております。 ・「稼働率」は、総賃貸面積を分子、総賃貸可能面積を分母とし、小数点第2位を四捨五入しております。
取得時の鑑定評価額
<ul style="list-style-type: none"> ・「鑑定評価額」については、記載期日における財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。 ・不動産鑑定評価書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
期末算定評価額の概要
<ul style="list-style-type: none"> ・「期末算定評価額」については、記載期日における財団法人日本不動産研究所による調査評価額、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。 ・資産運用会社としては、保有する不動産関連資産の価格の推移を知るために、決算期毎に不動産鑑定評価書又は調査報告書を取得する方針です。 ・不動産鑑定評価書及び調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。 「不動産に関する行政法規」、「権利形態等」、「共有者・区分所有者との取り決め」、「賃貸借の概況について」

< 物件名称 大手町ファーストスクエア >

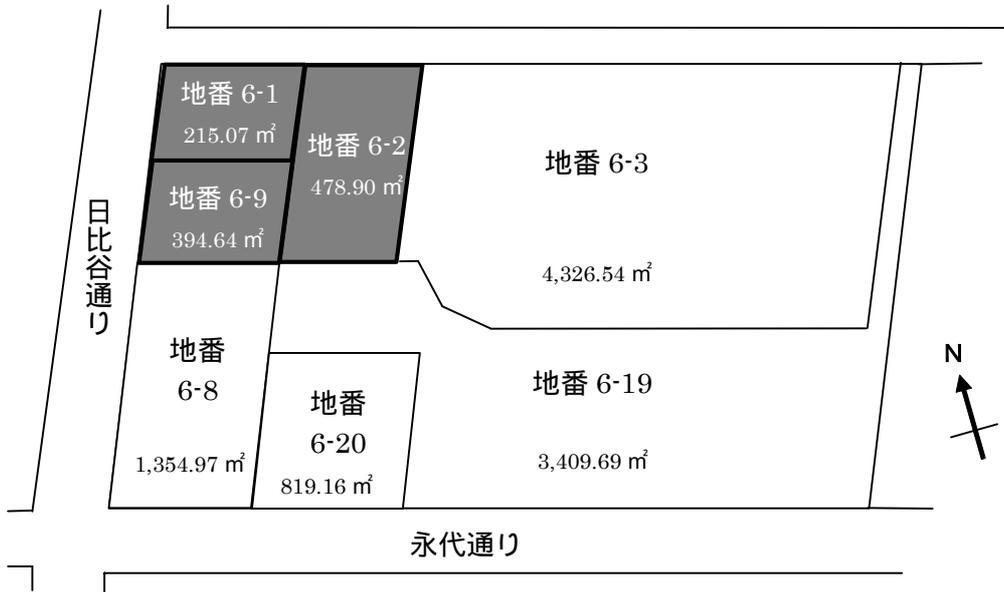
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号 (地番) 東京都千代田区大手町一丁目 6 番 1 外 6 筆			
土地	所有形態(注1)	所有権	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 10,998.97 m ² うち対象敷地面積 1,088.61 m ²	容積率 / 建ぺい率	1,300% / 80%
建物	所有形態(注1)	区分所有権 区分所有権の共有	用途	事務所・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 141,228.06 m ² 対象専有面積 9,235.43 m ²	建築時期	第 1 期: ウエストタワー 平成 4 年 2 月 第 2 期: イーストタワー 平成 10 年 2 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 5 階付 23 階建		
	設計会社	日本電信電話株式会社一級建築士事務所 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社一級建築士事務所	施工会社	竹中工務店他共同企業体
	PML 値	1.3%	長期修繕費用見積	(注 2)
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
PM 会社	株式会社大手町ファーストスクエア(注 3)			
損益状況		賃貸借の概況(平成 19 年 9 月 30 日現在)		
運用期間	平成 19 年 4 月 1 日 ~ 平成 19 年 9 月 30 日(183 日)		テナント総数(注 4)	24
			総賃貸可能面積	8,203.48 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	728 百万円	総賃貸面積	8,202.66 m ²	
賃貸事業収入	(注 5)	賃料合計(月額)	(注 5)	
その他の賃貸事業収入	(注 5)	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	195 百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	(注 6)	取得年月日	平成 15 年 12 月 25 日	
水道光熱費	(注 6)	取得価額	23,495 百万円	
公租公課	(注 6)	取得時の鑑定評価額(注 7)		
保険料	(注 6)	価格時点	平成 15 年 7 月 1 日	
修繕費	(注 6)	鑑定評価額	23,500 百万円	
減価償却費	(注 6)	期末算定価額の概要(注 7)		
その他の賃貸事業費用	(注 6)	調査の基準となる時点	平成 19 年 9 月 30 日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	532 百万円	期末算定価額	34,200 百万円	
<p>(注 1) 本物件の所有形態については、後記「大手町ファーストスクエア権利関係概念図」をご参照ください。</p> <p>(注 2) 長期修繕費用見積を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載していません。</p> <p>(注 3) 共用・共有部分についての不動産管理業務を区分所有者より受託しております。</p> <p>(注 4) 「テナント総数」は、区分所有の専有部分(テナント数: 1)及び共有部分(テナント数: 23)についてのテナント数を記載しております。</p> <p>(注 5) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載していません。</p> <p>(注 6) 不動産賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の申入により、開示を差し控えております。</p> <p>(注 7) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定会社は、財団法人日本不動産研究所です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 大手町ファーストスクエアは、土地所有者等により一体開発のうえ建築された建物であり、建替え等の場合、現所有者が所有する 3 筆の敷地のみでは同種・同規模の建物は建築できません。なお、大手町ファーストスクエアは総合設計制度(昭和 56 年に改正された建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。)第 59 条の 2)によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が緩和され建設されております。 本物件は、区分所有建物の所有権及び共有持分並びに区分所有建物の敷地の一部(所有権)です。 《共有者・区分所有者との取り決め》 1. 大手町ファーストスクエアに関し、区分所有者間の基本協定により取り決められている事項は、大要以下のとおりです。</p>				

- ・敷地は区分所有者(三菱UFJ信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び東西エステート株式会社)の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。
 - ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。
 - ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先してその者に譲渡しなければなりません。
2. 当該基本協定に基づき、本投資法人が前信託受益者から本物件が裏付けとなった信託受益権を購入するにあたり、前信託受益者は他の区分所有者へ優先先買に関する条件を事前に提示し、他の区分所有者から本投資法人への譲渡の了解を得ております。
- 《賃貸借の概況について》
1. 本物件のテナントの1つである三菱マテリアル株式会社とは、賃貸借期間10年(平成12年3月10日から平成22年3月31日まで)の定期建物賃貸借契約が締結されております。
 2. 「テナント総数」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、不動産関連資産の裏付けとなる区分所有の専有部分、店舗及び倉庫等の共有部分(共有持分)について記載しております。

大手町ファーストスクエア 権利関係概念図
(建物概念図)



(敷地概念図)



(注1) 本投資法人の所有形態

所有形態	所有形態	所有形態
土地：所有権 建物：区分所有権	建物：区分所有権の共有持分 (1,000万分の988,726)	建物：区分所有権の共有持分 (3,178,247分の320,431)

(注2) 本投資法人が直接保有する資産は不動産信託受益権であるため、所有権者は不動産信託受託者の三菱UFJ信託銀行株式会社です。

<物件名称 銀座ファーストビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示)東京都中央区銀座一丁目10番6号 (地番)東京都中央区銀座一丁目7番2			
土地	所有形態(注1)	敷地権(所有権の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	1,404.64 m ²	容積率/建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態(注2)	区分所有権	用途	事務所・店舗・駐車場
	延床面積	一棟全体の延床面積 12,479.45 m ² 対象専有面積 9,856.20 m ²	建築時期	平成10年8月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付11階建		
	設計会社	株式会社園田設計 株式会社熊谷組一級建築士事務所	施工会社	松尾・熊谷建設共同企業体
	PML値	4.7%	長期修繕費用見積	149,167千円/12年 (年平均12,430千円)
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス			
損益状況			賃貸借の概況(平成19年9月30日現在)	
運用期間	平成19年4月1日~		テナント総数	6
	平成19年9月30日(183日)		総賃貸可能面積	7,841.72 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	420百万円	総賃貸面積	7,841.72 m ²	
賃貸事業収入	420百万円	賃料合計(月額)	63百万円	
その他の賃貸事業収入	0百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	170百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	25百万円	取得年月日	平成17年3月29日	
水道光熱費	43百万円	取得価額	12,282百万円	
公租公課	38百万円	取得時の鑑定評価額(注3)		
保険料	0百万円	価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	4百万円	鑑定評価額	12,500百万円	
減価償却費	57百万円	期末算定価額の概要(注3)		
その他の賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成19年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	250百万円	期末算定価額	15,800百万円	
<p>(注1)本物件の土地については敷地権が設定されており、信託受託者はそのうちの100,000分の95,518の共有持分を有しております。</p> <p>(注2)信託受託者は、本物件の建物のうち地下3階から地上9階までの区分所有部分9,856.20 m²を有しております。また、本物件の他の区分所有者は東京都中央区です。</p> <p>(注3)取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定会社は、大和不動産鑑定株式会社です。</p> <p style="text-align: center;">***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、地区計画(機能更新型高度利用地区及び街並み誘導型地区計画)により200%の容積率緩和を受けているほか、総合設計制度により、公開空地を設ける等の条件が付されたうえで、さらに約75%の容積率緩和適用を受けて建設されております。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件のテナント6社とは、普通借家契約が締結されています。</p>				

<物件名称 TK 南青山ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示)東京都港区南青山二丁目6番21号 (地番)東京都港区南青山二丁目57番25外6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 第2種住居地域
	面積	3,039.08 m ²	容積率/建ぺい率	700% / 100%
建物	所有形態(注1)	所有権	用途	事務所・共同住宅・ 駐車場・店舗
	延床面積	20,958.79 m ²	建築時期	平成15年5月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付17階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML 値	3.3%	長期修繕費用見積	160,351千円/12年 (年平均13,362千円)
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
PM 会社	株式会社ザイマックスアクセス			
損益状況		賃貸借の概況(平成19年9月30日現在)		
運用期間	平成19年4月1日~		テナント総数	3
	平成19年9月30日(183日)		総賃貸可能面積	14,012.64 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	966百万円	総賃貸面積	14,012.64 m ²	
賃貸事業収入	964百万円	賃料合計(月額)	153百万円	
その他の賃貸事業収入	1百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	309百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	85百万円	取得年月日	平成17年10月21日	
水道光熱費	62百万円	取得価額	35,000百万円	
公租公課	67百万円	取得時の鑑定評価額(注2)		
保険料	1百万円	価格時点	平成17年7月31日	
修繕費	4百万円	鑑定評価額	35,040百万円	
減価償却費	88百万円	期末算定価額の概要(注2)		
その他の賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成19年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	656百万円	期末算定価額	38,330百万円	
(注1) 建物は地上17階地下2階のオフィス棟(名称:TK南青山ビル)と地上8階地下2階の住宅棟(全12戸) (名称:南青山ガーデンコート)から構成されていますが、登記上は1棟の建物になっています。				
(注2) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定会社は、株式会社中央不動産鑑定所です。 ***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、住宅棟と共に一団地扱い(建築基準法第86条)かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約65%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件のテナント3社とは、普通借家契約が締結されています。				

<物件名称 スフィアタワー天王洲>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示)東京都品川区東品川二丁目2番8号 (地番)東京都品川区東品川二丁目2番1外11筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	6,106.11 m ²	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態(注1)	所有権共有	用途	事務所・店舗 機械室(地域冷暖房施設)
	延床面積	43,477.68 m ² 3,674.04 m ²	建築時期	平成5年4月 平成3年6月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建 鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階建		
	設計会社	株式会社アール・アイ・イー 鹿島建設株式会社	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	2.7%	長期修繕費用見積 (注2)	1,509,900千円/12年 (年平均125,825千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス			
損益状況		賃貸借の概況(平成19年9月30日現在)		
運用期間	平成19年4月1日~	テナント総数		24
	平成19年9月30日(183日)	総賃貸可能面積		26,294.09 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	1,111百万円	総賃貸面積	25,701.84 m ²	
賃貸事業収入	1,109百万円	賃料合計(月額)	140百万円	
その他の賃貸事業収入	1百万円	稼働率	97.7%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	634百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	106百万円	取得年月日	平成15年9月26日	
水道光熱費	193百万円	取得価額	18,082百万円	
公租公課	89百万円	取得時の鑑定評価額(注3)		
保険料	2百万円	価格時点	平成15年3月31日	
修繕費	26百万円	鑑定評価額	18,800百万円	
減価償却費	211百万円	期末算定価額の概要(注3)		
その他の賃貸事業費用	4百万円	調査の基準となる時点	平成19年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	477百万円	期末算定価額	28,500百万円	
<p>(注1)スフィアタワー天王洲の敷地及び事務所・店舗部分は信託受託者が単独で所有しており、地域冷暖房施設(家屋番号:東京都品川区東品川二丁目2番19)が北側隣接地所有者と信託受託者との共有(信託受託者の持分34.44%、北側隣接地所有者の持分65.56%)になっております。なお、地域冷暖房施設は、スフィアタワー天王洲の敷地と北側隣接地所有者が所有する土地にまたがって、その地下に存在しております。</p> <p>(注2)平成19年10月2日の資産の一部譲渡に向け、平成19年8月13日付で新しいエンジニアリングレポートを取得したことにより、長期修繕費用見積(12年)について831,870千円より1,509,900千円へ見直ししております。</p> <p>(注3)取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定会社は、財団法人日本不動産研究所です。 ***特記事項***</p> <p>《不動産に関する行政法規》 本物件は、北側隣接ビルと共に一団地扱い(建築基準法第86条)かつ総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ、容積率が約147%緩和され建設されております。</p> <p>《権利形態等》 1. 本物件の敷地のうち一部(82.58 m²)については、駅連絡橋、その附帯施設等のために地上権・区分地上権を設定する旨の契約を締結しており、信託受託者は当初委託者が有していた地位を承継しております。 2. 北側隣接地所有者との間で、地域冷暖房施設の存在する土地部分の利用については、相互に賃借権を設定しております(当該借地面積については、上記土地面積(6,106.11 m²)に算入していません。)が賃料は相互に相殺され現実の賃料の支払はありません。</p> <p>《共有者・区分所有者との取り決め》 上記地域冷暖房施設に関する覚書によれば、共有者は本覚書に基づく権利・義務の一切を相手方の事前の同意なき限り、譲渡することができませんが、その権利を譲渡する場合、共有者は互いに第三者に優先して他の共有者に対し譲渡するものとされております。従って、当該地域冷暖房施設の共有持分権を譲渡する際には、共有者の事前の同意を得なければなりません。</p> <p>《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント24社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。</p>				

(注)スフィアタワー天王洲については、不動産信託受益権の準共有持分33%を平成19年10月2日付で譲渡しております。
詳細については、前記「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況 次期の見通し E.決算後に生じた重要な事実
(イ)資産の一部譲渡」、「3.財務諸表(9)注記事項(重要な後発事象に関する注記)」をご参照ください。

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2号 (地番) 埼玉県さいたま市中央区新都心11番2外34筆			
土地	所有形態	所有権(共有持分50%)	用途地域	商業地域
	面積	全体敷地面積 7,035.05 m ²	容積率/建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権(共有持分50%)	用途	事務所・駐車場・店舗
	延床面積	一棟全体の延床面積 78,897.42 m ²	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付35階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	3.6%	長期修繕費用見積 (注1)	451,330千円/12年 (年平均37,611千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス			
損益状況		賃貸借の概況(平成19年9月30日現在)		
運用期間	平成19年4月25日~		テナント総数	41
	平成19年9月30日(159日)		総賃貸可能面積(注1)	21,704.32 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	781百万円	総賃貸面積(注1)	21,107.01 m ²
賃貸事業収入		780百万円	賃料合計(月額)(注1)	129百万円
その他の賃貸事業収入		1百万円	稼働率	97.2%
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	382百万円	取得年月日及び取得価額	
外部委託費		81百万円	取得年月日	平成19年4月25日
水道光熱費		68百万円	取得価額(注2)	22,700百万円
公租公課		百万円	取得時の鑑定評価額	
保険料		1百万円	価格時点	平成19年2月1日
修繕費		3百万円	鑑定評価額(注3)	22,820百万円
減価償却費		226百万円	期末算定価額の概要	
その他の賃貸事業費用		0百万円	調査の基準となる時点	平成19年9月30日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)		398百万円	期末算定価額(注3)	24,075百万円
(注1) 建物全体の50%相当を記載しております。				
(注2) 取得資産(土地建物全体の50%相当)の金額を記載しております。				
(注3) 取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定会社は、株式会社中央不動産鑑定所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、取得資産(土地建物全体の50%相当)に対する価額です。				
特記事項				
《不動産に関する行政法規》				
1. 本物件は、平成10年12月28日付再開発地区計画の変更及び首都高速道路に伴う重複利用地区を事由に建築基準法第68条の5第1項により、容積率が約196%緩和され建築されております。				
2. 本物件は、平成2年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合を事由に建築基準法第44条第1項第3号による道路内の建築制限緩和の認定を埼玉県知事から受けています。				
3. 本物件は、平成2年12月付県道高速浦和戸田線の路線認定及び本物件との整合(立体道路制度の適用)を事由に都市計画法第65条第1項の許可を埼玉県浦和土木事務所から受けています。				
4. 本物件が存する地区は、さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路に関して、その整備目的に則した管理運営を実現するため、「さいたま新都心4街区の交通広場及び歩行者自由通路の管理運営に関する基本協定」が定められており、交通広場に関しては、「さいたま新都心4街区の交通広場の管理運営に関する基本協定」に基づき施設維持義務が定められています。				
《権利形態等》				
本物件の敷地のうち南側の一部(1,902.60 m ²)に高速道路の道路用地のための地上権が、北東側・南側の一部(149.01 m ²)に立体横断施設(歩行者自由通路)のための地上権が設定されております。				
《共有者との取り決め》				
1. 本物件の他の共有者は明治安田生命保険相互会社1社です。				
2. 他の共有者と信託受託者の間では本物件の管理・運営を円滑にすること及び共有持分の譲渡の際の手續等を規定することを目的に共有者間協定が締結されています。当該共有者間協定には、他の共有者に優先して譲渡の申し出を行うこと、他の共有者の承諾なく第三者に譲渡、担保設定等が行えないこと、第三者と交渉をする場合でも一定の期間・条件のもと他の共有者は優先買取権を持つこと、当該共有者間協定締結後5年間の分割請求の禁止等が定められています。				
3. 他の共有者と信託受託者は連名でPM会社との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結し、同社に対して、本物件の管理・運営業務を委託しております。当該プロパティ・マネジメント業務委託契約において、本				

物件のテナントからの賃料は他の共有者名義の口座に入金された後、当該口座から信託受託者に対して共有持分に係るテナントからの賃貸収入相当分が送金されるものとされ、また、本物件の管理等に要する費用は信託受託者がPM会社名義の口座に入金した後、当該口座からPM会社により当該費用の支払がなされることとなっています。

《賃貸借の概況について》

本物件については、建物賃借人である全テナント41社と定期建物賃貸借契約を締結しております。

<物件名称 近鉄新名古屋ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示)愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号 (地番)愛知県名古屋市中村区名駅四丁目501番外9筆			
土地	所有形態(注1)	所有権 (61.23㎡のみ借地権)	用途地域	商業地域
	面積	2,722.76㎡	容積率/建ぺい率	1,000・800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	27,152.49㎡	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建		
	設計会社	株式会社日建設計	施工会社	鹿島建設他共同企業体
	PML値	4.3%	長期修繕費用見積	922,780千円/12年 (年平均76,898千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
PM会社	近鉄ビルサービス株式会社			
損益状況		賃貸借の概況(平成19年9月30日現在)		
運用期間	平成19年4月1日~		テナント総数	30
	平成19年9月30日(183日)		総賃貸可能面積	18,564.06㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	847百万円		総賃貸面積	17,902.36㎡
賃貸事業収入	828百万円		賃料合計(月額)	121百万円
その他の賃貸事業収入	18百万円		稼働率	96.4%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	407百万円		取得年月日及び取得価額	
外部委託費	85百万円		取得年月日	平成15年9月26日
水道光熱費	57百万円		取得価額	16,852百万円
公租公課	55百万円		取得時の鑑定評価額(注2)	
保険料	1百万円		価格時点	平成15年3月31日
修繕費	15百万円		鑑定評価額	17,000百万円
減価償却費	183百万円		期末算定価額の概要(注2)	
その他の賃貸事業費用	7百万円		調査の基準となる時点	平成19年9月30日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	439百万円		期末算定価額	27,500百万円
(注1)本物件の土地のうち9筆(地番:501番、502番、503番、504番、505番1、505番3、506番、507番及び518番、地積合計2,661.53㎡)は所有権、残りの1筆(地番:505番2、地積61.23㎡)は借地権となっております。				
(注2)取得時の鑑定評価額及び期末算定価額を算出した不動産鑑定会社は、財団法人日本不動産研究所です。 ***特記事項***				
《不動産に関する行政法規》 本物件は、総合設計制度によって、公開空地を設ける等の条件が付されたうえ容積率が約150%緩和され建設されております。				
《権利形態等》 本物件の土地のうち1筆(地番:505番2)は借地権です。当該借地権については賃借権設定登記がなされております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント30社と普通借家契約(一部、定期建物賃貸借契約)を締結しております。				

(3) 運用資産への資本的支出

資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成19年9月30日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事(平成19年度下期)	自平成19年10月 至平成20年3月	46,000	—	—
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事	自平成19年10月 至平成20年3月	171,520	—	—
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	中央監視設備更新工事	平成20年2月	14,000	—	—
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	熱源水配管系統別部分更新工事	平成20年2月	26,000	—	—

期中の資本的支出

投資した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は70,379千円であり、当期費用に区分された修繕費62,414千円と合わせ、合計132,794千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間等	支出金額(千円)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区)	競争力維持向上のための共用部リニューアル工事(平成19年度上期)	自平成19年6月18日 至平成19年9月28日	40,607
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区)	立体駐車場設備更新工事	自平成19年6月30日 至平成19年7月20日	4,700
	エレベーター内冷房設置工事	自平成19年8月10日 至平成19年9月29日	18,000

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、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の資金支払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	期別	第4期(千円)	第5期(千円)	第6期(千円)	第7期(千円)	第8期(千円)
		自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
前期末積立金残高		217,310	305,576	400,526	495,476	590,426
当期積立額		88,266	94,950	94,950	94,950	104,352
当期積立金取崩額						
次期繰越額		305,576	400,526	495,476	590,426	694,778

（４）エンジニアリングレポートにおける数値

個別の投資対象不動産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けております。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

エンジニアリングレポートの調査委託会社、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件名	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計（12年）	年平均
大手町ファーストスクエア	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成 15 年 3 月	（注 1）	（注 1）
銀座ファーストビル	清水建設株式会社	平成 16 年 12 月	149,167 千円	12,430 千円
TK 南青山ビル	清水建設株式会社	平成 17 年 8 月	160,351 千円	13,362 千円
スフィアタワー天王洲	株式会社竹中工務店	平成 19 年 8 月	1,509,900 千円 （注 2）	125,825 千円 （注 2）
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	平成 19 年 2 月	451,330 千円 （注 3）	37,611 千円 （注 3）
近鉄新名古屋ビル	株式会社竹中工務店	平成 15 年 2 月	922,780 千円	76,898 千円

（注 1）長期修繕の費用を開示することについて関係者からの承諾が得られていないため、記載しておりません。

（注 2）平成 19 年 10 月 2 日の資産の一部譲渡に向け、平成 19 年 8 月 13 日付で新しいエンジニアリングレポートを取得したことにより、長期修繕費用見積（12 年）について 831,870 千円より 1,509,900 千円へ見直しております。

（注 3）共有持分（50％）に相当する金額を記載しております。

地震リスク分析報告書の概要

個別の投資対象不動産毎に、応用アール・エム・エス株式会社により地震リスク分析報告書が作成されております。ただし、本地震リスク分析報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

個別物件の PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間 475 年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率（損失額 / 建物の再調達価格）と定義されます。ただし、PML 値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されておりません。

ポートフォリオの PML 評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間 475 年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する損失額の総和から全体での損失率（損失総額 / 全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオの PML 値としています。

なお、本投資法人が投資する信託不動産については、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

物件名称	PML 値
大手町ファーストスクエア	1.3%
銀座ファーストビル	4.7%
TK 南青山ビル	3.3%
スフィアタワー天王洲	2.7%
明治安田生命さいたま新都心ビル	3.6%
近鉄新名古屋ビル	4.3%
ポートフォリオ全体	2.2%

（５）テナント等の概要

個別不動産に関する賃貸状況の概要

（平成 19 年 9 月 30 日現在）

物件名	総賃貸可能 面積（㎡）	総賃貸面積 （㎡）	テナントの 総数	不動産賃貸 事業収益 （百万円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）（注 1）
大手町ファーストスクエア	8,203.48	8,202.66	24	728	15.0
銀座ファーストビル	7,841.72	7,841.72	6	420	8.6
TK 南青山ビル	14,012.64	14,012.64	3	966	19.9
スフィアタワー天王洲	26,294.09	25,701.84	24	1,111	22.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.32	21,107.01	41	781	16.0
近鉄新名古屋ビル	18,564.06	17,902.36	30	847	17.4
合計	96,620.31	94,768.23	123（注 2）	4,855	100.0

（注 1）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第 1 位未満を切捨てております。

（注 2）「テナントの総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1 テナントとして算出し

ております。

稼働率推移

(単位：%)

物件名	平成15年 10月末日	平成15年 11月末日	平成15年 12月末日	平成16年 1月末日	平成16年 2月末日	平成16年 3月末日
大手町ファーストスクエア			99.6	99.6	99.6	99.6
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.7	91.9	93.7	95.4	95.7	95.7
合計	98.4	97.1	98.0	98.5	98.6	98.6

物件名	平成16年 4月末日	平成16年 5月末日	平成16年 6月末日	平成16年 7月末日	平成16年 8月末日	平成16年 9月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	95.7	95.7	95.7	96.4	96.4	99.1
合計	98.7	98.7	98.7	98.9	98.9	99.7

物件名	平成16年 10月末日	平成16年 11月末日	平成16年 12月末日	平成17年 1月末日	平成17年 2月末日	平成17年 3月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル						90.3
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1
合計	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	98.5

物件名	平成17年 4月末日	平成17年 5月末日	平成17年 6月末日	平成17年 7月末日	平成17年 8月末日	平成17年 9月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	90.3	90.3	90.3	90.3	90.3	100.0
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	99.1	98.2	98.2	98.2	100.0	100.0
合計	98.5	98.2	98.2	98.2	98.7	100.0

物件名	平成17年 10月末日	平成17年 11月末日	平成17年 12月末日	平成18年 1月末日	平成18年 2月末日	平成18年 3月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件名	平成18年 4月末日	平成18年 5月末日	平成18年 6月末日	平成18年 7月末日	平成18年 8月末日	平成18年 9月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	97.1	97.1	95.5	95.5	95.6	97.7
近鉄新名古屋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	99.0	99.0	98.4	98.4	98.4	99.2

物件名	平成18年 10月末日	平成18年 11月末日	平成18年 12月末日	平成19年 1月末日	平成19年 2月末日	平成19年 3月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
近鉄新名古屋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	99.2	99.2	99.2	99.2	99.2	99.2

物件名	平成19年 4月末日	平成19年 5月末日	平成19年 6月末日	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日
大手町ファーストスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
銀座ファーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
TK南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
スフィアタワー天王洲	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.2	97.2	95.9	95.9	95.9	97.2
近鉄新名古屋ビル	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	96.4
合計	98.3	98.3	97.9	97.9	97.9	98.1

(注)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(6) 主要テナントに関する情報

不動産関連資産に係る主要テナント(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。)の概要は、以下のとおりです。

(平成19年9月30日現在)

テナント名	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント
業種名(注1)	卸売・小売業
入居物件名称	TK南青山ビル
年間賃料	(注3)
賃貸面積	12,243.57 m ²
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	12.9%
契約満了日	平成21年5月31日
契約更改の方法	賃貸借期間満了の6ヶ月以前に賃貸人、賃借人又はその一方から何らの申し出がないときは、本契約は期間満了時に2ヶ年更新されるものとし、以後も同様になっています。
賃貸借契約に関して特記すべき事項	

(注1)「業種名」は、総務省統計局の日本標準産業分類(平成14年3月改訂)に基づいて分類しております。

(注2)「総賃貸面積の合計に占める割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3)年間賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成19年9月30日現在)

	テナントの名称	業種名	物件名称	賃貸面積 (m ²)	総賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合(%) (注)
1	株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント	卸売・小売業	TK南青山ビル	12,243.57	12.9
2	三菱マテリアル株式会社	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	7.9
3	ネットワンシステムズ株式会社	卸売・小売業	スフィアタワー天王洲	6,964.13	7.3
4	明治安田生命保険相互会社	金融・保険業	銀座ファーストビル及び明治安田生命さいたま新都心ビル	3,891.70	4.1
5	株式会社ジャルツアーズ	サービス業	スフィアタワー天王洲	3,550.09	3.7
6	独立行政法人水資源機構	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル	3,159.58	3.3
7	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	2,897.45	3.1
8	株式会社ベルシステム24	サービス業	明治安田生命さいたま新都心ビル及び近鉄新名古屋ビル	2,766.90	2.9
9	株式会社 JAL ブランドコミュニケーション	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,494.52	2.6
10	宇宙通信株式会社	情報通信業	スフィアタワー天王洲	2,404.48	2.5

(注)「総賃貸面積に占める賃貸面積の割合」は、小数点第2位を四捨五入しております。

上記はスフィアタワー天王洲一部譲渡前の数値です。なお、スフィアタワー天王洲の一部譲渡は、次期(平成20年3月期)、平成19年10月2日に行いました。