

平成20年9月期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）決算短信

平成20年11月20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 伊藤 尚 TEL (03)3262-1494

有価証券報告書提出予定日 平成20年12月25日
 分配金支払開始予定日 平成20年12月15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. 20年9月期の運用、資産の状況（平成20年4月1日～平成20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	%
20年9月期	5,098	(△40.6)	2,520	(△58.1)	2,131	(△62.3)
20年3月期	8,580	(76.7)	6,019	(151.4)	5,654	(197.3)

	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9月期	2,130	(△62.3)	21,981	2.6	1.5	41.8
20年3月期	5,653	(197.5)	58,346	7.1	3.9	65.9

(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9月期	21,981	2,129	—	—	99.9	2.7
20年3月期	58,347	5,653	—	—	100.0	7.0

(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9月期	136,753	77,156	56.4	796,247
20年3月期	143,442	80,680	56.2	832,612

(参考) 自己資本 20年9月期 77,156百万円 20年3月期 80,680百万円

(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9月期	2,653	2,608	△8,502	4,840
20年3月期	13,197	△7,993	△3,934	8,080

2. 21年3月期の運用状況の予想（平成20年10月1日～平成21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
21年3月期	4,854 (△4.8)	2,228 (△11.6)	1,896 (△11.0)	1,895 (△11.0)	19,500	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(21年3月期) 19,500円 (ただし、百円未満を切捨て)

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

(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

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 20年9月期 96,900口 20年3月期 96,900口
 ② 期末自己投資口数 20年9月期 0口 20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。

※ 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7ページ「平成21年3月期（第11期）の運用状況の予想の前提条件」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。

添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 20 年 6 月 26 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 20 年 6 月 26 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

①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 10 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、米国のサブプライムローン問題を背景とする世界的な金融市場の混乱や、それに伴う実体経済の減速を受け、約 6 年に渡る景気回復局面が終息し、後退局面に転じたとの見方が強まりました。これまで景気拡大を牽引してきた輸出が落ち込み企業収益は悪化しつつあり、それに伴い設備投資も弱含みの状況となりました。また、個人消費は概ね横ばいに留まっているものの、雇用情勢もやや厳しい状況となりました。

他方、オフィスビルの賃貸マーケットにつきましては、オフィス拡張等の需要増大の動きが鈍化しつつあるため、地方都市に関しては空室率に上昇傾向が見られましたが、東京都心部に関しては依然として低位水準の空室率が続きました。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 クラスビルを中心として、空室ストックは依然逼迫しており、賃料水準は底堅く推移しました。しかしながら、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は、需給の軟化に伴う賃料下落の懸念が広がりました。

不動産投資マーケットにおいては、世界的な不動産市況の悪化に伴い、不動産に流入する投資資金が一部停滞するとともに、金融機関による融資先選別の動きが拡大しつつあり、質への逃避が進みました。A クラスビル及びそれに準ずるクオリティの高いビルに関しては取得環境に大きな変化はないものの、相対的に劣化するビルについては、買い手の不足に伴う価格下落の傾向が現れました。

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

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

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。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。また、平成19年9月期（第8期）において、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。平成20年3月期（第9期）におきましては、平成19年10月2日にスフィアタワー天王洲の一部（33%）を譲渡し、平成20年1月31日に淀屋橋フレックスタワー（取得価額7,834百万円）を取得いたしました。

当期におきましては、新たな資産の取得・譲渡は行っておりません。

(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20年9月30日現在において、オフィスビル7物件、取得価額の総額130,277百万円、総賃貸可能面積95,632.22㎡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、98.7%です。

平成20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 (㎡)	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
10月末	6	123	87,926.15 (注8)	98.3
11月末	6	123	87,926.15	98.3
12月末	6	123	87,926.15	98.3
平成20年1月末	7	128	95,320.62	98.4
2月末	7	128	95,320.62	98.4
3月末	7	126	95,320.62	98.6
4月末	7	127	95,635.32 (注9)	98.6
5月末	7	127	95,635.32	99.1
6月末	7	127	95,635.32	98.1
7月末	7	127	95,635.32	98.0
8月末	7	127	95,635.32	98.0
9月末	7	128	95,632.22 (注10)	98.7

(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い、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。

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。
- (注8) スフィアタワー天王洲の一部譲渡により総賃貸可能面積が減少しております。
- (注9) スフィアタワー天王洲において、店舗棟の展示場区画に関する賃借要望を受け、賃貸を開始したことに伴い、総賃貸可能面積が増加しております。
- (注10) スフィアタワー天王洲において、メゾネット（二階層に跨る内階段）部分を撤去したことに伴い、総賃貸可能面積が減少しております。

C. 資金調達の概要

資金調達につきましては、投資口の追加発行、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。借入れにあたっては、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での借入れを基本としております。

当期におきましては、新たな資金調達は実施しませんでした。平成20年9月30日に自己資金（敷金）で1年内返済予定の長期借入金2,855百万円を返済しました。これまでテナントから預託されている敷金及び保証金は全額信託預金に積み立てておりましたが、その一部について信託受託者から払出を受け、借入金の返済に充当したものです。これにより、有担保の借入れは全て完済され、借入金の全額が無担保となりました。

平成20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15,700百万円、投資法人債残高は35,000百万円です。

なお、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債について、格付会社のムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより、A3の格付けを取得しております。

D. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益5,098百万円、営業利益2,520百万円、経常利益2,131百万円、当期純利益2,130百万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21,981円となりました。

②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。）第2条、第21条及び本規約別添「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期的な観点から、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、単に「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

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

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。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繁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

該当事項はありません。

F. 運用状況の見通し

平成21年3月期（第11期：平成20年10月1日～平成21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21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21年3月期（第11期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

平成21年3月期（第11期：平成20年10月1日～平成21年3月31日）

営業収益	4,854 百万円
経常利益	1,896 百万円
当期純利益	1,895 百万円
1口当たり分配金	19,500 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21年3月期（第11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11期：平成20年10月1日～平成21年3月31日（182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、現保有物件7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、スフィアタワー天竺洲、明治安田生命さいたま新都心ビル、淀屋橋フレックスタワー、近鉄新名古屋ビル）のみを保有し、平成21年3月期末（平成21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。

	<ul style="list-style-type: none"> 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20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"> 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。 淀屋橋フレックスタワーに係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分は、淀屋橋フレックスタワーの取得原価に算入されるため、平成21年3月期の営業費用にはなりません。 ただし、平成21年9月期以降に納付する淀屋橋フレックスタワーに係る固定資産税、都市計画税（償却資産税を含む平成20年度税額：年間約43百万円、6ヶ月換算約22百万円）は平成21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。 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21年3月期は約871百万円と想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、平成21年3月期は約483百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年3月期の営業外費用については、支払利息等合計約332百万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20年9月30日現在、適格機関投資家から総額15,700百万円の借入れがあり、平成21年3月期末（平成21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20年9月30日現在、借入金総額15,700百万円は、全て固定金利です。 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21年3月期末（平成21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、株式会社東京証券取引所の上場規制、社団法人投資信託協会の規則等において、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

(単位:千円)

	前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	4,941,814	1,500,393	△ 3,441,421
信託現金及び信託預金	※1 10,609,315	※1 8,132,122	△ 2,477,192
営業未収入金	119,268	139,625	20,357
前払費用	45,576	103,988	58,411
繰延税金資産	1,721	640	△ 1,081
未収還付法人税等	3,077	2,404	△ 673
立替金	109	989	880
流動資産合計	15,720,883	9,880,164	△ 5,840,719
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	49,444,490	49,476,033	31,542
減価償却累計額	△ 4,520,717	△ 5,337,591	△ 816,873
信託建物（純額）	※1 44,923,772	※1 44,138,441	△ 785,331
信託構築物	311,012	312,884	1,872
減価償却累計額	△ 42,509	△ 52,872	△ 10,362
信託構築物（純額）	※1 268,502	※1 260,012	△ 8,489
信託機械及び装置	661,639	661,639	—
減価償却累計額	△ 149,887	△ 180,900	△ 31,012
信託機械及び装置（純額）	※1 511,751	※1 480,739	△ 31,012
信託工具、器具及び備品	79,190	98,803	19,613
減価償却累計額	△ 21,669	△ 28,704	△ 7,035
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 57,521	※1 70,099	12,578
信託土地	※1 81,758,724	※1 81,758,724	—
有形固定資産合計	127,520,272	126,708,017	△ 812,255
無形固定資産			
信託借地権	※1 118,358	※1 118,358	—
信託その他無形固定資産	※1 7,105	※1 6,780	△ 325
その他	1,494	1,104	△ 389
無形固定資産合計	126,958	126,243	△ 715
投資その他の資産			
長期前払費用	30,633	28,997	△ 1,635
長期前払消費税等	646	512	△ 133
差入保証金	10,000	10,000	—
投資その他の資産合計	41,279	39,509	△ 1,769
固定資産合計	127,688,510	126,873,770	△ 814,739
繰延資産			
投資法人債発行費	33,197	—	△ 33,197
繰延資産合計	33,197	—	△ 33,197
資産合計	143,442,591	136,753,935	△ 6,688,656

(単位:千円)

	前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	401,224	203,149	△ 198,074
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,855,000	※1 —	△ 2,855,000
未払金	0	—	△ 0
未払費用	500,732	310,006	△ 190,725
未払消費税等	151,463	81,164	△ 70,299
前受金	632,596	619,285	△ 13,310
預り金	44,452	21,765	△ 22,686
未払分配金	6,345	11,423	5,078
仮受金	6	—	△ 6
流動負債合計	4,591,820	1,246,795	△ 3,345,024
固定負債			
投資法人債	35,000,000	35,000,000	—
長期借入金	15,700,000	15,700,000	—
信託預り敷金及び保証金	7,470,611	7,650,788	180,177
固定負債合計	58,170,611	58,350,788	180,177
負債合計	62,762,432	59,597,584	△ 3,164,847
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	75,026,315	75,026,315	—
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	5,653,843	2,130,034	△ 3,523,808
剰余金合計	5,653,843	2,130,034	△ 3,523,808
投資主資本合計	80,680,159	77,156,350	△ 3,523,808
純資産合計	※2 80,680,159	※2 77,156,350	△ 3,523,808
負債純資産合計	143,442,591	136,753,935	△ 6,688,656

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期		増減
	(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)		(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	4,751,130	※1	5,080,503	329,373
その他賃貸事業収入	※1	28,662	※1	18,083	△ 10,579
不動産等売却益	※2	3,800,455	※2	—	△ 3,800,455
営業収益合計		8,580,249		5,098,586	△ 3,481,662
営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,954,877	※1	2,151,205	196,327
資産運用報酬		508,905		327,358	△ 181,547
役員報酬		8,178		10,638	2,460
資産保管手数料		18,415		18,661	246
一般事務委託手数料		41,938		40,741	△ 1,197
会計監査人報酬		6,000		8,000	2,000
その他営業費用		22,172		21,860	△ 311
営業費用合計		2,560,488		2,578,465	17,977
営業利益		6,019,760		2,520,121	△ 3,499,639
営業外収益					
受取利息		16,233		6,829	△ 9,403
固定資産税等還付金		22,036		—	△ 22,036
消費税等還付加算金		7,959		—	△ 7,959
未払分配金除斥益		—		1,408	1,408
その他		685		10	△ 675
営業外収益合計		46,914		8,248	△ 38,665
営業外費用					
支払利息		108,364		128,322	19,958
投資法人債利息		210,500		210,500	—
投資法人債発行費償却		33,197		33,197	0
創立費償却		6,378		—	△ 6,378
融資手数料		2,349		2,683	333
その他		51,135		21,965	△ 29,170
営業外費用合計		411,925		396,668	△ 15,256
経常利益		5,654,750		2,131,701	△ 3,523,048
税引前当期純利益		5,654,750		2,131,701	△ 3,523,048
法人税、住民税及び事業税		1,773		605	△ 1,168
法人税等調整額		△ 792		1,081	1,873
法人税等合計		980		1,686	705
当期純利益		5,653,769		2,130,015	△ 3,523,754
前期繰越利益		73		19	△ 54
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,653,843		2,130,034	△ 3,523,808

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成19年 10月 1日 至 平成20年 3月31日)		(自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		75,026,315		75,026,315
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※1 75,026,315		※1 75,026,315
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,900,476		5,653,843
当期変動額				
剰余金の分配		△ 1,900,402		△ 5,653,824
当期純利益		5,653,769		2,130,015
当期変動額合計		3,753,367		△ 3,523,808
当期末残高		5,653,843		2,130,034
投資主資本合計				
前期末残高		76,926,792		80,680,159
当期変動額				
当期変動額合計		3,753,367		△ 3,523,808
当期末残高		80,680,159		77,156,350
純資産合計				
前期末残高		76,926,792		80,680,159
当期変動額				
当期変動額合計		3,753,367		△ 3,523,808
当期末残高		80,680,159		77,156,350

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
I 当期末処分利益	5,653,843,707 円	2,130,034,747 円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	5,653,824,300 円 (58,347 円)	2,129,958,900 円 (21,981 円)
III 次期繰越利益	19,407 円	75,847 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96,900口の整数倍の最大値となる5,653,824,300円を利益分配金として分配することいたしました。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2,129,958,900円を利益分配金として分配することいたしました。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

(単位:千円)

	前期 (自 平成19年 10月 1日 至 平成20年 3月31日)	当期 (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,654,750	2,131,701
減価償却費	817,858	865,998
創立費償却	6,378	—
投資法人債発行費償却	33,197	33,197
受取利息	△ 16,233	△ 6,829
支払利息	318,864	338,822
営業未収入金の増減額 (△は増加)	29,013	△ 16,326
未収消費税等の増減額 (△は増加)	680,789	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	26,221	△ 5,094
未払費用の増減額 (△は減少)	203,008	△ 190,725
未払消費税等の増減額 (△は減少)	151,463	△ 70,299
前受金の増減額 (△は減少)	8,027	△ 13,310
預り金の増減額 (△は減少)	41,171	△ 22,686
前払費用の増減額 (△は増加)	15,040	△ 58,411
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 359	1,635
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	△ 177	133
信託有形固定資産の売却による減少額	5,535,404	—
信託無形固定資産の売却による減少額	236	—
その他	△ 528	△ 2,294
小計	13,504,126	2,985,509
利息の受取額	16,233	6,829
利息の支払額	△ 320,399	△ 338,822
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 2,319	68
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,197,640	2,653,585
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	△ 7,993,099	△ 246,008
信託預り敷金及び保証金の収入	653,206	369,582
信託預り敷金及び保証金の支出	△ 417,820	△ 193,436
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	417,820	3,048,436
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△ 653,206	△ 369,582
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,993,099	2,608,991
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 6,235,000	△ 2,855,000
分配金の支払額	△ 1,899,114	△ 5,647,337
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,934,114	△ 8,502,337
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,270,427	△ 3,239,760
現金及び現金同等物の期首残高	6,810,091	8,080,518
現金及び現金同等物の期末残高	8,080,518	4,840,758

(6) 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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～69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～69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 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～69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～15年</td> </tr> </table> <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～69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～15年
信託建物	2年～69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																	
信託建物	2年～69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～15年																	
2.繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 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>(1) —————</p> <p>(2) 投資法人債発行費 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係る固定資産税、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、38,756千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左 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>																
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>																

	前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、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、信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30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>

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
	<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「未払分配金除斥益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前期における「未払分配金除斥益」の金額は675千円です。</p>

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成20年3月31日)	当期 (平成20年9月30日)																						
<p>※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)</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,477,427</td> </tr> <tr> <td>信託建物（純額）</td> <td style="text-align: right;">8,006,444</td> </tr> <tr> <td>信託構築物（純額）</td> <td style="text-align: right;">21,703</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置（純額）</td> <td style="text-align: right;">21,235</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品（純額）</td> <td style="text-align: right;">13,611</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,349,689</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">118,358</td> </tr> <tr> <td>信託その他無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">5,618</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,014,088</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,855,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,855,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,477,427	信託建物（純額）	8,006,444	信託構築物（純額）	21,703	信託機械及び装置（純額）	21,235	信託工具、器具及び備品（純額）	13,611	信託土地	7,349,689	信託借地権	118,358	信託その他無形固定資産	5,618	合計	18,014,088	1年内返済予定の長期借入金	2,855,000	合計	2,855,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">該当事項はありません。</p>
信託現金及び信託預金	2,477,427																						
信託建物（純額）	8,006,444																						
信託構築物（純額）	21,703																						
信託機械及び装置（純額）	21,235																						
信託工具、器具及び備品（純額）	13,611																						
信託土地	7,349,689																						
信託借地権	118,358																						
信託その他無形固定資産	5,618																						
合計	18,014,088																						
1年内返済予定の長期借入金	2,855,000																						
合計	2,855,000																						
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																						

（損益計算書に関する注記）

前期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 3,478,641</p> <p>(共益費) 755,647</p> <p>(水道光熱費収入) 411,404</p> <p>(駐車場収入) 88,337</p> <p>(付帯収入) 17,099</p> <p>計 4,751,130</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(その他雑収入) 28,662</p> <p>計 28,662</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,779,793</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外部委託費) 385,537</p> <p>(水道光熱費) 347,910</p> <p>(公租公課) 289,437</p> <p>(保険料) 8,189</p> <p>(修繕費) 89,205</p> <p>(減価償却費) 817,858</p> <p>(その他賃貸事業費用) 16,738</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,954,877</p> <p>C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,824,915</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 3,723,374</p> <p>(共益費) 774,952</p> <p>(水道光熱費収入) 472,126</p> <p>(駐車場収入) 91,700</p> <p>(付帯収入) 18,349</p> <p>計 5,080,503</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>(その他雑収入) 18,083</p> <p>計 18,083</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 5,098,586</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外部委託費) 409,564</p> <p>(水道光熱費) 425,671</p> <p>(公租公課) 358,029</p> <p>(保険料) 8,630</p> <p>(修繕費) 68,662</p> <p>(減価償却費) 865,998</p> <p>(その他賃貸事業費用) 14,649</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,151,205</p> <p>C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,947,381</p>
<p>※2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>スフィアタワー天王洲（準共有持分 33%）</p> <p>不動産等売却収入 9,405,000</p> <p>不動産等売却原価 5,535,640</p> <p>その他売却費用 68,903</p> <p>不動産等売却益 3,800,455</p>	<p>※2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p>該当事項はありません。</p>

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 2,000,000 口</p> <p>発行済投資口数 96,900 口</p>	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 2,000,000 口</p> <p>発行済投資口数 96,900 口</p>

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 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 20 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 20 年 9 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 4,941,814	現金及び預金 1,500,393
信託現金及び信託預金 10,609,315	信託現金及び信託預金 8,132,122
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) <u>△7,470,611</u>	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) <u>△4,791,758</u>
現金及び現金同等物 <u>8,080,518</u>	現金及び現金同等物 <u>4,840,758</u>

(注) テナントから預っている敷金及び保証金であり、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 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)
オペレーティング・リース取引（貸主側） (単位：千円)	オペレーティング・リース取引（貸主側） (単位：千円)
未経過リース料 1年内 3,453,638	未経過リース料 1年内 3,392,261
1年超 <u>3,837,995</u>	1年超 <u>3,056,514</u>
合 計 <u>7,291,633</u>	合 計 <u>6,448,775</u>

（有価証券に関する注記）

前期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 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 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 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 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 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 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1,657</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">64</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,721</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,721</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1,657	未払事業税損金不算入額	64	繰延税金資産合計	1,721	(繰延税金資産の純額)	1,721	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">640</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">640</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">640</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	640	未払事業税損金不算入額	—	繰延税金資産合計	640	(繰延税金資産の純額)	640				
未払事業所税損金不算入額	1,657																				
未払事業税損金不算入額	64																				
繰延税金資産合計	1,721																				
(繰延税金資産の純額)	1,721																				
未払事業所税損金不算入額	640																				
未払事業税損金不算入額	—																				
繰延税金資産合計	640																				
(繰延税金資産の純額)	640																				
<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、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.38</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.02</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.38	その他	0.01	税効果会計適用後法人税等の負担率	0.02	<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、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.34</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.08</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.34	その他	0.03	税効果会計適用後法人税等の負担率	0.08
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.38																				
その他	0.01																				
税効果会計適用後法人税等の負担率	0.02																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.34																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後法人税等の負担率	0.08																				
—————	<p>3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																				

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)
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。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日)	当期 (自 平成 20 年 4 月 1 日 至 平成 20 年 9 月 30 日)
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	親会社及び法人主要投資主等 同左
役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	役員及び個人主要投資主等 同左
子会社等 該当事項はありません。	子会社等 同左
兄弟会社等 該当事項はありません。	兄弟会社等 同左

（1口当たり情報に関する注記）

前期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1口当たり純資産額 832,612円 1口当たり当期純利益 58,346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 796,247円 1口当たり当期純利益 21,981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19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
当期純利益（千円）	5,653,769	2,130,015
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）	5,653,769	2,130,015
期中平均投資口数（口）（注）	96,900	96,900

（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19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。	同左

(7) 発行済投資口総数の増減

当期においては増資等は行っておらず、発行済投資口総数及び出資総額の異動はありません。なお、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	発行済投資口総数（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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月
最高	1,040,000円	1,480,000円	1,650,000円	1,470,000円	1,230,000円
最低	936,000円	989,000円	1,100,000円	1,020,000円	944,000円
期初価格	1,010,000円	1,020,000円	1,440,000円	1,310,000円	1,130,000円
期末価格	995,000円	1,450,000円	1,340,000円	1,120,000円	971,000円

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

平成20年2月29日開催の投資主総会において、以下の役員が選任され、平成20年4月1日にそれぞれ就任しました。執行役員北島洋一郎、監督役員立石則文、西村裕及び伊藤紀幸に加え、齊藤利雄が執行役員に新たに就任しました。

執行役員 北島 洋一郎

執行役員 齊藤 利雄

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20年6月26日提出）における「役員の変動」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) 投資状況

(平成20年9月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格（百万円） （注1）	貸借対照表計上額 （百万円）（注2）	資産合計に対する投資比率（%） （注3）
有価証券	不動産を信託する信託の受益権	オフィスビル	東京都心5区 （注4）	89,160	70,287	51.3
			その他東京都内23区	21,172	11,180	8.1
			東京周辺都市部	25,960	22,176	16.2
			その他3大都市圏	36,660	23,188	16.9
その他の資産	預金等その他の資産		—	9,920	9,920	7.2
資産合計（注5）			—	182,872 (172,952)	136,753 (126,833)	100.0 (92.7)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	59,597	43.5
純資産総額	77,156	56.4
資産総額	136,753	100.0

（注1）「価格」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。

（注2）不動産を信託する信託の受益権に係る「貸借対照表計上額」は減価償却後の金額であり、また、信託財産内の預金は含まれておりません。

（注3）「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第1位未満を切捨てて記載しております。

（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）「資産合計」における括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産関連資産の保有に相当する部分を記載しております。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人は、平成20年9月30日現在における投資資産について、いずれも金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）第2条第2項第1号により有価証券とされる不動産を信託する信託の受益権により保有しておりますが、かかる不動産信託受益権については、後記「②投資不動産物件 H. 不動産信託受益権の概要」を除き、基本的に投資不動産物件と同様の記載内容となりますので、参照の便宜上、下記②「投資不動産物件」において記載しております。なお、本投資法人は、下記②「投資不動産物件」記載の不動産を信託する信託受益権以外に投資する有価証券はありません。

②投資不動産物件

本投資法人は、上記①記載のとおり、参照の便宜上、不動産信託受益権に係る信託不動産について本項に記載しております。

A. 投資資産である不動産信託受益権に係る信託不動産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成20年9月30日現在における本投資法人の保有に係る投資資産である不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。個々の本件不動産については、後記「B. 個別資産の概要」をご参照ください。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	取得価額 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域区分毎 の投資比率 (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価 額 (百万円) (注3)
東京都心5区	1	大手町ファーストスクエア	23,495	18.0%	54.3%	23,237	34,500
	2	銀座ファーストビル	12,282	9.4%		12,361	16,300
	3	TK南青山ビル	35,000	26.9%		34,689	38,360
その他東京都内23区	4	スフィアタワー天王洲	12,114 (注4)	9.3%	9.3%	11,180	21,172
東京周辺都市部	5	明治安田生命さいたま新都心ビル	22,700	17.4%	17.4%	22,176	25,960
その他3大都市圏	6	淀屋橋フレックスタワー	7,834	6.0%	18.9%	7,835	8,560
	7	近鉄新名古屋ビル	16,852	12.9%		15,353	28,100
計			130,277	100.0%	100.0%	126,833	172,952

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、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。なお、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(注2) 「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」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い、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。各物件の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下のとおりです。

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及び淀屋橋フレックスタワー：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) 準共有持分67%に相当する取得価額を記載しております。

(注5) 平成20年9月30日現在、上記資産に関して担保設定はなされておられません。

B. 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20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20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）、建物管理費及び賃貸営業費が含まれております。
賃貸借の概況
<ul style="list-style-type: none"> ・平成20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。 ・「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、投資対象面積を記載し、小数点第3位を四捨五入しております。 ・「賃料合計（月額）」は、平成20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。
期末算定価額の概要
<ul style="list-style-type: none"> ・「期末算定価額」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」

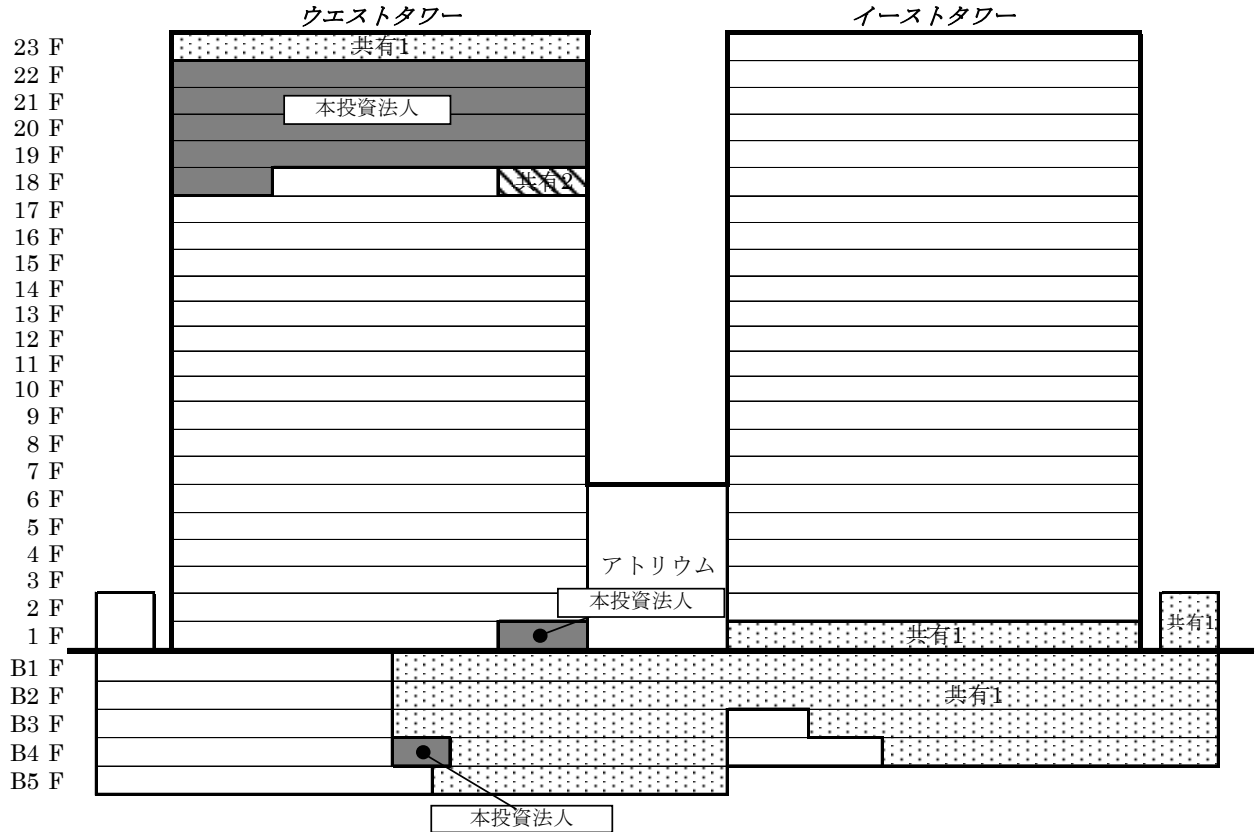
<物件名称 大手町ファーストスクエア>

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: ウェストタワー 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20年9月30日現在)		
運用期間	平成20年4月1日～ 平成20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	730百万円	総賃貸面積	8,201.05 m ²	
賃貸事業収入	(注5)	賃料合計(月額)	(注5)	
その他賃貸事業収入	(注5)	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	198百万円	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)		
その他賃貸事業費用	(注6)	調査の基準となる時点	平成20年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	531百万円	期末算定価額	34,500百万円	
<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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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機関は、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。以下「総合設計制度」といいます。)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>				

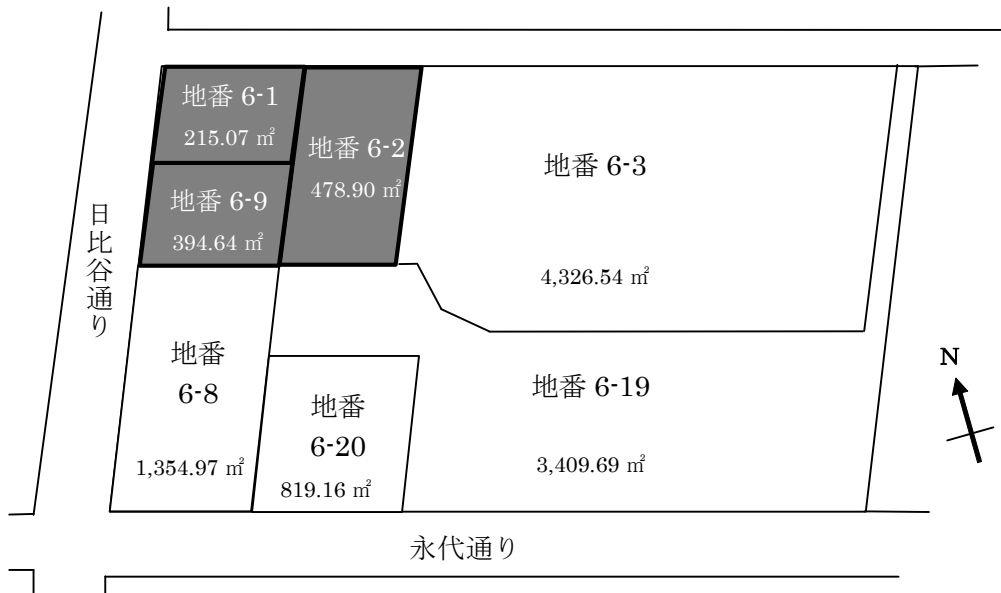
- ・敷地は区分所有者（三菱 UFJ 信託銀行株式会社、東日本電信電話株式会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び東西エステート株式会社）の各自の所有とし、相互に無償で相手方の敷地を使用できることが定められております。
 - ・本物件を譲渡する場合は、建物と敷地の分離処分は認められず、譲受者に本協定により生じる権利義務の一切を引き継がせることになっております。
 - ・上記区分所有者は、その保有する区分所有権のうち自己所有の部分及び各自の敷地を第三者に譲渡しようとする場合には、他の区分所有者へ条件を示し、他の区分所有者が買受けを希望した場合は、他の第三者に優先し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。なお、当該テナントは当該契約終了後に継続使用を希望する場合、第三者に優先して当該契約と同一の条件（期間及び賃料・共益費等は除きます。）で再契約することについて交渉を行う権利（以下、「優先交渉権」といいます。）を有していましたが、平成 20 年 10 月 1 日付で優先交渉権を放棄し、当該テナントは当該契約満了日までに退去することになっております。
 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

部分	(共有1) 部分	(共有2) 部分
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20年9月30日現在)	
運用期間	平成20年4月1日～		テナント総数	6
	平成20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	446百万円	総賃貸面積	7,841.72 m ²	
賃貸事業収入	440百万円	賃料合計(月額)	65百万円	
その他賃貸事業収入	5百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	177百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	32百万円	取得年月日	平成17年3月29日	
水道光熱費	42百万円	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	6百万円	鑑定評価額	12,500百万円	
減価償却費	56百万円	期末算定価額の概要(注3)		
その他賃貸事業費用	0百万円	調査の基準となる時点	平成20年9月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	268百万円	期末算定価額	16,300百万円	
<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機関は、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シス			
損益状況		賃貸借の概況(平成20年9月30日現在)		
運用期間	平成20年4月1日～		テナント総数	3
	平成20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	1,013百万円	総賃貸面積	14,012.64 m ²
賃貸事業収入		1,011百万円	賃料合計(月額)	153百万円
その他賃貸事業収入		1百万円	稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	290百万円	取得年月日及び取得価額	
外部委託費		54百万円	取得年月日	平成17年10月21日
水道光熱費		71百万円	取得価額	35,000百万円
公租公課		66百万円	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		7百万円	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)	
その他賃貸事業費用		0百万円	調査の基準となる時点	平成20年9月30日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)		722百万円	期末算定価額	38,360百万円
(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機関は、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（注1）			
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	全体敷地面積 6,106.11 m ²	容積率/建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態（注2）	① 所有権 ② 共有	用途	① 事務所・店舗 ② 機械室（地域冷暖房施設）
	延床面積（注3）	① 43,477.68 m ² ② 3,674.04 m ²	建築時期	① 平成5年4月 ② 平成3年6月
	構造	① 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 ② 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・エー 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4）	1,011,633千円/12年 （年平均84,302千円）
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20年9月30日現在）		
運用期間	平成20年4月1日～ 平成20年9月30日（183日）		テナント総数	25
			総賃貸可能面積（注5）	17,911.53 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	754百万円		総賃貸面積（注5）	17,176.68 m ²
賃貸事業収入	749百万円		賃料合計（月額）（注4）	101百万円
その他賃貸事業収入	4百万円		稼働率	95.9%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	440百万円		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15年9月26日
水道光熱費	130百万円		取得価額（注4）	12,114百万円
公租公課	60百万円		取得時の鑑定評価額	
保険料	1百万円		価格時点	平成15年3月31日
修繕費	17百万円		鑑定評価額（注6）	12,596百万円
減価償却費	145百万円		期末算定価額の概要	
その他賃貸事業費用	3百万円		調査の基準となる時点	平成20年9月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	313百万円		期末算定価額（注6）	21,172百万円
<p>（注1）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分67%を保有しております（平成19年10月2日に準共有持分33%を譲渡しました。）。</p> <p>（注2）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）は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3）建物全体の面積を記載しております。</p> <p>（注4）準共有持分67%に相当する金額を記載しております。</p> <p>（注5）準共有持分67%に相当する面積を記載しております。</p> <p>（注6）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機関は、財団法人日本不動産研究所です。なお、取得時の鑑定評価額及び期末算定価額は、準共有持分67%に相当する価額です。</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、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</p>				

同意を得なければなりません。

《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 25 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。

《準共有者との取り決め》

1. 本物件の不動産信託受益権の他の準共有者は阪急リート投資法人です。
2. 他の準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準共有持分の譲渡の際の手續等を規定することを目的に準共有者間協定が締結されています。当該準共有者間協定には、準共有者のいずれか一方が準共有持分の処分を行う場合には、他方は第三者に優先してその準共有持分の取得を申し入れることができること、信託契約に基づく一切の金銭債務は連帯して負わないものとし、持分割合に応じて各準共有者が負担すること等が定められています。

<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	(登記上の建物の表示) 埼玉県さいたま市中央区新都心 11 番地 2 (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セス			
損益状況		賃貸借の概況 (平成 20 年 9 月 30 日現在)		
運用期間	平成 20 年 4 月 1 日～		テナント総数	42
	平成 20 年 9 月 30 日 (183 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	977 百万円	総賃貸面積 (注 1)	21,158.64 m ²	
賃貸事業収入	975 百万円	賃料合計 (月額) (注 1)	136 百万円	
その他賃貸事業収入	1 百万円	稼働率	97.5%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	514 百万円	取得年月日及び取得価額		
外部委託費	97 百万円	取得年月日	平成 19 年 4 月 25 日	
水道光熱費	81 百万円	取得価額 (注 2)	22,700 百万円	
公租公課	64 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	7 百万円	鑑定評価額 (注 3)	22,820 百万円	
減価償却費	261 百万円	期末算定価額の概要		
その他賃貸事業費用	0 百万円	調査の基準となる時点	平成 20 年 9 月 30 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	462 百万円	期末算定価額 (注 3)	25,960 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機関は、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 号により、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続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 42 社と定期建物賃貸借契約を締結しております。

<物件名称 淀屋橋フレックスタワー>

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) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目3番11号 (地番) 大阪府大阪市中央区高麗橋三丁目35番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,692.51 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・駐車場
	延床面積	10,997.50 m ²	建築時期	平成18年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	設計会社	大成建設株式会社一級建築士事務所	施工会社	大成建設株式会社
	PML値	4.9%	長期修繕費用見積	64,351千円/12年 (年平均5,362千円)
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
PM会社	住商ビルマネージメント株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成20年9月30日現在)	
運用期間	平成20年4月1日～		テナント総数	5
	平成20年9月30日(183日)		総賃貸可能面積	7,394.47 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	303百万円		総賃貸面積	7,394.47 m ²
賃貸事業収入	302百万円		賃料合計(月額)	44百万円
その他賃貸事業収入	0百万円		稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	113百万円		取得年月日及び取得価額	
外部委託費	15百万円		取得年月日	平成20年1月31日
水道光熱費	26百万円		取得価額	7,834百万円
公租公課	0百万円		取得時の鑑定評価額(注)	
保険料	0百万円		価格時点	平成19年11月1日
修繕費	2百万円		鑑定評価額	7,940百万円
減価償却費	67百万円		期末算定価額の概要(注)	
その他賃貸事業費用	0百万円		調査の基準となる時点	平成20年9月30日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	189百万円		期末算定価額	8,560百万円
(注) 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機関は、大和不動産鑑定株式会社です。 ***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87%緩和され建設されております。				
《賃貸借の概況について》 本物件については、建物賃借人であるテナント5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。				

<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	2,084,450千円/12年 (年平均173,704千円)
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20年9月30日現在)	
運用期間	平成20年4月1日～		テナント総数	28
	平成20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	873百万円		総賃貸面積	18,564.06㎡
賃貸事業収入	871百万円		賃料合計(月額)	130百万円
その他賃貸事業収入	2百万円		稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	414百万円		取得年月日及び取得価額	
外部委託費	87百万円		取得年月日	平成15年9月26日
水道光熱費	59百万円		取得価額	16,852百万円
公租公課	52百万円		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	20百万円		鑑定評価額	17,000百万円
減価償却費	184百万円		期末算定価額の概要(注2)	
その他賃貸事業費用	8百万円		調査の基準となる時点	平成20年9月30日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	459百万円		期末算定価額	28,100百万円
<p>(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。</p> <p>(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機関は、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》 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。</p> <p>《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。</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28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>				

C. 運用資産への資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、平成20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20年度下期)	自 平成20年10月 至 平成21年3月	41,000	—	—
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21年1月	30,520	—	—
	空調圧縮機更新工事	平成20年11月	7,000	—	—

(ロ) 当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事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53,028千円であり、当期費用に区分された修繕費68,662千円と合わせ、合計121,691千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20年度上期)	自 平成20年4月2日 至 平成20年9月8日	26,038

(ハ) 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。

	第6期 (千円) (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	第7期 (千円) (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)	第8期 (千円) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	第9期 (千円) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	第10期 (千円) (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
前期末積立金残高	400,526	495,476	590,426	694,778	711,121
当期積立額	94,950	94,950	104,352	105,945	123,926
当期積立金取崩額	—	—	—	89,601	—
次期繰越額	495,476	590,426	694,778	711,121	835,048

(注) 第9期の積立金の取崩しは、平成19年10月2日付のスフィアタワー天王洲の一部譲渡により、スフィアタワー天王洲分として積み立てていた積立金の一部（一部譲渡分33%）を取り崩したものです。

D. 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いません。

(イ) エンジニアリングレポートの担当委託調査会社、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	1,011,633千円 (注2)	84,302千円 (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)
淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	平成19年10月	64,351千円	5,362千円
近鉄新名古屋ビル	株式会社竹中工務店	平成20年9月 (注4)	2,084,450千円	173,704千円

(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、記載していません。

(注2) 準共有持分67%に相当する金額を記載しております。

(注3) 共有持分50%に相当する金額を記載しております。

(注4) 当期、エンジニアリングレポートを再取得し、時点修正を行っております。

(ロ) 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いません。

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%
淀屋橋フレックスタワー	4.9%
近鉄新名古屋ビル	4.3%
ポートフォリオ全体	2.0%

E. テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成20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	8,201.05	24	730	14.3
銀座ファーストビル	7,841.72	7,841.72	6	446	8.7
TK南青山ビル	14,012.64	14,012.64	3	1,013	19.8
スフィアタワー天王洲	17,911.53	17,176.68	25	754	14.7
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,704.32	21,158.64	42	977	19.1
淀屋橋フレックスタワー	7,394.47	7,394.47	5	303	5.9
近鉄新名古屋ビル	18,564.06	18,564.06	28	873	17.1
合計	95,632.22	94,349.26	128 (注2)	5,098	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。

(ロ) 稼働率推移

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

物件名	平成19年 10月末日 (%)	平成19年 11月末日 (%)	平成19年 12月末日 (%)	平成20年 1月末日 (%)	平成20年 2月末日 (%)	平成20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
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.9	97.9	97.9	97.8	97.8	97.8
淀屋橋フレックスタワー	—	—	—	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	96.4	96.4	96.4	96.4	96.4	97.3
合計	98.3	98.3	98.3	98.4	98.4	98.6

物件名	平成20年 4月末日 (%)	平成20年 5月末日 (%)	平成20年 6月末日 (%)	平成20年 7月末日 (%)	平成20年 8月末日 (%)	平成20年 9月末日 (%)
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	97.8	97.8	92.5	92.5	92.5	95.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	97.8	97.8	97.8	97.2	97.2	97.5
淀屋橋フレックスタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
近鉄新名古屋ビル	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	98.6	99.1	98.1	98.0	98.0	98.7

(注)「稼働率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

F. 主要な不動産の物件に関する情報

本件不動産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計10%以上を占める物件は、以下のとおりです。

（平成20年9月30日現在）

<物件名称 大手町ファーストスクエア>

テナント総数	24	
不動産賃貸事業収益	730百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	14.3%	
総賃貸面積	8,201.05㎡	
総賃貸可能面積	8,203.48㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年9月30日	100.0%
	平成20年3月31日	100.0%
	平成19年9月30日	100.0%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	100.0%
	平成17年3月31日	100.0%
	平成16年9月30日	100.0%
	平成16年3月31日	99.6%
	平成15年3月31日	—

<物件名称 TK南青山ビル>

テナント総数	3	
不動産賃貸事業収益	1,013百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	19.8%	
総賃貸面積	14,012.64㎡	
総賃貸可能面積	14,012.64㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年9月30日	100.0%
	平成20年3月31日	100.0%
	平成19年9月30日	100.0%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	—
	平成17年3月31日	—
	平成16年9月30日	—
	平成16年3月31日	—
	平成15年3月31日	—

<物件名称 スフィアタワー天王洲>

テナント総数	25	
不動産賃貸事業収益	754百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	14.7%	
総賃貸面積	17,176.68㎡	
総賃貸可能面積	17,911.53㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年9月30日	95.9%
	平成20年3月31日	97.7%
	平成19年9月30日	97.7%
	平成19年3月31日	97.7%
	平成18年9月30日	97.7%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	100.0%
	平成17年3月31日	100.0%
	平成16年9月30日	100.0%
	平成16年3月31日	100.0%
	平成15年3月31日	—

<物件名称 明治安田生命さいたま新都心ビル>

テナント総数	42	
不動産賃貸事業収益	977百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	19.1%	
総賃貸面積	21,158.64 m ²	
総賃貸可能面積	21,704.32 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年9月30日	97.5%
	平成20年3月31日	97.8%
	平成19年9月30日	97.2%
	平成19年3月31日	—
	平成18年9月30日	—
	平成18年3月31日	—
	平成17年9月30日	—
	平成17年3月31日	—
	平成16年9月30日	—
	平成16年3月31日	—
	平成15年3月31日	—

<物件名称 近鉄新名古屋ビル>

テナント総数	28	
不動産賃貸事業収益	873百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	17.1%	
総賃貸面積	18,564.06 m ²	
総賃貸可能面積	18,564.06 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成20年9月30日	100.0%
	平成20年3月31日	97.3%
	平成19年9月30日	96.4%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	100.0%
	平成17年9月30日	100.0%
	平成17年3月31日	99.1%
	平成16年9月30日	99.1%
	平成16年3月31日	95.7%
	平成15年3月31日	—

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、本投資法人が取得した後の稼働率のみを記載しております。

G. 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20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）	卸売業、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）	13.0%
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19年11月改定）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20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 (㎡)	総賃貸面積に 占める賃貸面 積の割合 (%) (注1)
1	株式会社ソニー・コンピュー タエンタテインメント	卸売業、小売業	TK 南青山ビル	12,243.57	13.0
2	三菱マテリアル株式会社 (注2)	製造業	大手町ファーストスクエア	7,447.15	7.9
3	日本生命保険相互会社	金融業、保険業	淀屋橋フレックスタワー	6,046.09	6.4
4	ネットワンシステムズ株式 会社	卸売業、小売業	スフィアタワー天王洲	5,371.92	5.7
5	明治安田生命保険相互会社 (注3)	金融業、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	3,752.49	4.0
6	株式会社豊通シスコム	情報通信業	近鉄新名古屋ビル	3,559.16	3.8
7	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	3,263.71	3.5
8	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
9	株式会社ジャルツアーズ (注4)	サービス業	スフィアタワー天王洲	2,378.56	2.5
10	富士ゼロックス埼玉株式会 社	卸売業、小売業	明治安田生命さいたま新都 心ビル	2,182.59	2.3

(注1) 「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。

(注2) 三菱マテリアル株式会社は、定期建物賃貸借契約満了日である平成22年3月31日までに退去することになっております。

(注3) 明治安田生命保険相互会社との銀座ファーストビルにおける賃貸借契約は、平成20年9月30日付で一部(1,529.64㎡)解約になっております。

(注4) 株式会社ジャルツアーズとの賃貸借契約は、平成20年10月31日付で解約になっております。

H. 不動産信託受益権の概要

(イ) 不動産信託受益権の内容

(平成20年9月30日現在)

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
1	大手町ファーストスクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月10日～平成22年3月31日 (注1)
2	銀座ファーストビル	中央三井信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成24年3月31日 (注2)
3	TK南青山ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成15年9月29日～平成24年3月31日 (注2)
4	スフィアタワー天王洲	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成25年3月31日
5	明治安田生命さいたま新都心ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月7日～平成28年3月31日
6	淀屋橋フレックスタワー	住友信託銀行株式会社	平成17年8月3日～平成27年7月31日 (注3)
7	近鉄新名古屋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日～平成25年3月31日

(注1) 平成22年3月31日が銀行休業日にあたる場合は、翌営業日となります。

(注2) 平成24年3月31日が営業日でない場合は、その直前の営業日となります。

(注3) 平成27年7月31日が営業日でない場合は、その直前の営業日となります。

(ロ) 不動産信託受益権の概要

不動産信託受益権は、いずれも前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」の表に記載の信託期間の開始日における不動産の所有者（以下、「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権です。当該信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用ある法令により定められています。当該信託受益権に係る信託契約は、当初委託者と信託受託者等との間の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、大要、次の特徴を有しています。なお、以下の特徴は当該信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有権である場合その他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権に係る信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があることにもご留意ください。

(i) 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本に係る受益権及び収益に係る受益権）を有するほか、信託法上、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理の状況につき信託受託者に報告又は帳簿等の閲覧等を求める権利、信託財産への不法な強制執行等に対する異議を主張する権利、信託受託者の権限違反行為に対する取消権等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。

(ii) 信託期間

上記の信託受益権（本書の日付現在における信託契約締結済分）に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。当該信託受益権の信託期間の満了日は前記「(イ) 不動産信託受益権の内容」に記載のとおりです。なお、信託期間は信託受託者及びその時点での受益者による協議のうえ、延長されることがあります。

(iii) 信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、上記の信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は、大要以下のとおりです。

- 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合にも含まれます。）に賃貸して運用します。
- 信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険（原則として地震保険を除きます。）を付保します。
- 信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。
- 信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務委託先との間でプロパティ・マネジメント契約（不動産の管理運営契約）を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。
- 信託受託者は受益者から指図を受けた場合であっても、信託目的の遂行上著しく不合理であると認めた場合、法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又はかかる指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。
- 受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合には、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた

場合、その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができることとされている場合があります。

- (g) 信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特でない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての損害賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。
- (iv) 信託不動産の処分

信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、(a) 入札業務受託業者による入札形式による売却活動、(b) 複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び (c) 専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。
- (v) 信託に関する費用

上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は大要以下のとおりです。

 - (a) 信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、信託財産である土地の取用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用
 - (b) 信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返済債務及びその他の債務の履行に関する費用
 - (c) 賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務
 - (d) 信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
 - (e) プロパティ・マネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託手数料等、これらの契約に関する費用
 - (f) 不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に関する費用
 - (g) 信託報酬
 - (h) 訴訟関連費用
 - (i) 信託契約の変更に関する費用
 - (j) 信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用
 - (k) その他これらに準ずる費用

信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できます。また、一定の場合（信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等）において、信託受託者は、信託不動産の全部又は一部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。
- (vi) 計算期間及び利益の分配

上記信託受益権に係る信託の計算期間は、1ヶ月間若しくは3ヶ月間です（ただし、信託設定日を含む当初の計算期間と信託が終了する場合の最終の計算期間については異なります。）。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間とします。信託受託者は、受益者に対し、各計算期間に対応する信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付します。ただし、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。
- (vii) 信託の終了と信託財産の交付

信託は、各信託契約に定める信託期間の満了及び解除権の行使、並びに信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金全額を受領した場合に終了します。信託受託者は、信託期間の満了により信託契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付します。また、信託財産に属する金銭（信託不動産の全部を処分した場合における売却代金を含みます。）から信託費用等を控除して受益者に交付します。
- (viii) 信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。
- (ix) 信託報酬

信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

③その他投資資産の主要なもの

不動産を信託する信託の受益権は、上記「②投資不動産物件」に記載しており、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。