

平成 22 年 3 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 5 月 17 日

不動産投資信託証券発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人**
 コード番号 8952
 代表者 執行役員 山崎 建人
 資産運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 片山 浩
 問合せ先責任者 企画部長 木村 透 TEL (03) 3211-7921
 有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 6 月 25 日
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 6 月 14 日

上場取引所 東証
 URL <http://www.j-re.co.jp>

1. 平成 22 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	21,665	(0.7)	10,538	(4.8)	8,876	(4.4)	8,875	(4.4)
21年9月期	21,524	(3.9)	10,054	(1.0)	8,505	(0.9)	8,504	(0.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年3月期	18,819	2.7	1.5	41.0
21年9月期	19,197	2.8	1.5	39.5

(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	%	%
22年3月期	18,043	8,826	0	—	99.4	2.6
21年9月期	19,198	8,504	0	—	100.0	2.8

(注) 平成 22 年 3 月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年3月期	637,326	333,228	52.3	681,170
21年9月期	564,528	306,106	54.2	690,984

(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
22年3月期	12,666	△69,033	60,200	18,753
21年9月期	12,135	△7,143	△8,420	14,920

2. 平成 22 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日)

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
22年9月期	22,100 (2.0)	9,850 (△6.5)	8,000 (△9.9)	8,000 (△9.9)	16,360	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 16,360円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成22年3月期 | 489,200口 | 平成21年9月期 | 443,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成22年3月期 | 0口 | 平成21年9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、20ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当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、7ページ記載の「平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）及び平成23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成21年12月25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

a 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年12月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年5月11日に設立され、同年9月10日の上場後（東京証券取引所不動産投資信託証券市場：銘柄コード8952）、順調に成長を続け約8年後の平成21年9月期末（平成21年9月30日）の運用資産はオフィスビル55物件（注）となりました。

当期においては2物件の持分追加取得（平成22年1月15日付けで汐留ビルディング（東京都港区）を信託財産とする信託受益権（以下「汐留ビルディング信託受益権」といいます。）を54,600百万円、平成22年3月24日付けで東京オペラシティビル（東京都新宿区）を22,426百万円でそれぞれ取得）を行った結果、当期末現在にて保有する稼働オフィスビルは55物件、取得価格の総額は641,245百万円（注）となりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去16回の分配実績というトラックレコードに刻まれておりますが、第17期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持することができました。

（注）物件数及び取得価格総額には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。また、神宮前メディアスクエアビルの一部譲渡した敷地に係る取得価格は除いておりません。以下同様とします。

(2) 当期の運用実績

① 運用管理と物件の取得等

当期の日本経済は、設備投資に下げ止まりがみられ、個人消費や雇用情勢にも持ち直しの動きがみられるなど、景気は着実に持ち直してきましたが、なお自律性は弱く、依然として失業率が高水準にあるなど厳しい状況が続きました。

オフィス賃貸市場におきましては、最悪期は脱しつつあるものの、企業の収益環境は未だ厳しく、オフィス需要の低下による全国的な空室率の上昇及び賃料水準の下方調整が継続しました。

不動産売買市場におきましても、私募ファンドやJ-REITによる物件取得が現れ始め、徐々に回復の兆しも見え始めましたが、依然として取引件数は低調な推移が続いております。

このような厳しい環境の下、当投資法人においては、適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実及び精力的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、保有物件の競争力の維持・向上に努め、また、競争力の高い汐留ビルディング信託受益権の準共有持分30%及び東京オペラシティビルの区分所有権に係る共有持分（建物所有割合22.957%）の追加取得を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化に努めました。

また、当期においては平成16年3月31日に事業認可された明治通り拡幅等に係る土地収用の一環として、以下のとおり神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部を東京都へ譲渡しております。

上記の結果、平成22年3月31日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル55物件、取得価格の総額641,245百万円、総賃貸可能面積566,277㎡（約171,299坪）、テナント総数979（注）となりました。

（注）総賃貸可能面積及びテナント総数には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

■譲渡資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡価格
神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	土地（神宮前メディアスクエアビル敷地の一部）	1,507百万円

② 資金の調達

当投資法人では新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当するための資金調達を目的として、一般募集による42,000口の新投資口の発行及び第三者割当による4,200口の新投資口の発行を決議し、かかる新投資口発行により、それぞれ平成21年12月8日付けにて24,319百万円、平成21年12月22日付けにて2,431百万円の資金を調達いたしました。

そして、この新投資口の発行による調達資金の一部に手元資金をあわせ、平成21年12月24日付けにて5,000百万円、平成22年1月4日付けにて6,000百万円の短期借入金をそれぞれ期限前弁済いたしました。

以上に加え、既存の借入金の返済に充てるため、平成21年12月15日付けにて2,000百万円、平成21年12月21日付けにて20,000百万円の借入れを行いました。

また、汐留ビルディング信託受益権の準共有持分の追加取得に際し、平成22年1月15日付けにて31,000百万円の借入れを、東京オペラシティビルの追加取得及び既存の借入金の返済に充てるため、平成22年3月24日付けにて39,500百万円の借入れを行いました結果、平成22年3月31日現在の有利子負債残高は262,500百万円、内、長期借入金は178,500百万円（1年内返済予定の長期借入金9,100百万円を含みます。）、短期借入金は39,000百万円、投資法人債は45,000百万円（1年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。）となりました。

平成22年3月31日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1年内返済・償還予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。）の割合）は85.1%、総資産に占める有利子負債の比率は41.2%となっており、前期末に引き続き、健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、平成22年3月31日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：AA-、短期会社格付け：A-1+、アウトック：初ティア
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：A1、格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

(3) 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益21,665百万円（前期比0.7%増）、営業利益10,538百万円（前期比4.8%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,876百万円（前期比4.4%増）、当期純利益は8,875百万円（前期比4.4%増）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当期においては神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の収用により発生した譲渡益が、租税特別措置法第65条の2に規定されている収用換地等の場合の特別控除の適用対象となることから、この特別控除額（50百万円）を限度とし、法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、当期末処分利益のうちの一定額を内部留保することとし、かかる方針により、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した金額を超えない額で発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる8,826,635,600円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は18,043円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済の見通しとしましては、当面、雇用情勢に厳しさが残るものの、緊急経済対策の効果などを背景に景気を持ち直し傾向が続くことが期待されます。しかし一方で、海外景気の下振れ懸念、デフレの影響、雇用情勢の悪化懸念など、景気を下押しするリスクが存在することに留意が必要であり、引き続き慎重な見方が必要となっております。

賃貸オフィス市場におきましては、賃料水準の下方調整が進んだことから、都心においては、空室率上昇はピークアウトに向かうことが期待されるものの、企業の業況判断は依然厳しさを残しており、賃料減額圧力については、しばらくは予断を許さない状況が続くと思われまます。

一方で、不動産売買市場におきましては、不動産価格の調整も進んだことなどから、今後は売買取引も徐々に回復に向かうことが期待され、このような状況において優良物件取得の投資機会を活かすためには、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が鍵を握ると考えられます。

① 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市況は、都心においては、空室率は回復基調に向かうものの、引き続き賃料減額圧力は強く、また、その他のエリアにおいてはより厳しい状況が続くと認識の下、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成22年3月31日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持や賃料減額要請の抑制に努めてまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。

(ハ) 収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約化、もしくは契約期間の長期化を進めてまいります。

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

② 物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

(イ) 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

③ 財務戦略

当投資法人は、総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%台を目安に保守的な運用を目指します。なお、取得に伴う調達については、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家（但し、租税特別措置法上の機関投資家に限ります。）と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益22,100百万円、営業利益9,850百万円、経常利益8,000百万円、当期純利益8,000百万円、1口当たり分配金16,360円を見込んでおります。

また、平成23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益22,020百万円、営業利益9,960百万円、経常利益8,050百万円、当期純利益8,050百万円、1口当たり分配金16,460円と見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、7ページ記載の「平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）及び平成23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。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。

なお、7ページの「平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）及び平成23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）運用状況の予想の前提」に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日（平成22年3月31日）以降に下記のとおり第7回投資法人債（100億円）の発行を行いました。

【第7回投資法人債の発行】

発行日	: 平成22年4月23日
資金使途	: 第3回投資法人債の償還資金
発行総額	: 100億円
償還期日	: 平成27年4月23日

また、平成21年8月に着工しております菱進銀座イーストミラービルの増築工事につきましては、平成22年5月24日に工事が完了し、引渡を受けることを予定しております。

平成22年9月期(平成22年4月1日～平成22年9月30日)及び
平成23年3月期(平成22年10月1日～平成23年3月31日)運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年9月期:平成22年4月1日～平成22年9月30日(183日間) 平成23年3月期:平成22年10月1日～平成23年3月31日(182日間)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年5月17日現在保有している55物件に加え、平成22年5月24日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築工事が完了し、引渡を受けることを前提としております。なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。 当投資法人において、平成22年5月17日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年5月17日現在の発行済投資口数489,200口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は30%台としております。 平成22年9月期において、残高95億円である短期借入金(返済期限平成22年6月1日、平成22年9月1日及び平成22年9月24日)、並びに残高60億円である長期借入金(返済期限平成22年6月14日及び平成22年6月15日)について、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、平成22年4月30日に償還期限が到来した第3回投資法人債100億円については、平成22年4月23日付け発行の第7回投資法人債で調達した資金に手元資金をあわせ償還いたしました。 平成23年3月期については、残高295億円である短期借入金(返済期限平成22年12月21日、平成23年1月17日及び平成23年3月24日)、並びに残高30億円である長期借入金(返済期限平成22年12月20日及び平成23年3月30日)について、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、投資法人債については平成23年3月期に償還期限が到来するものではありません。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成22年5月17日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、返室による減収リスク等の変動要素を勘案し算出しております。 <ご参考>平成22年3月期実績の営業収益には、神宮前メディアスクエアビル敷地の一部譲渡に伴う不動産等売却益885百万円が含まれております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税相当額」)が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 公租公課につきましては、平成22年9月期1,840百万円、平成23年3月期1,840百万円を想定しております。 減価償却費につきましては、平成22年9月期4,220百万円、平成23年3月期4,170百万円を想定しております。 管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しております。 修繕費につきましては、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)につきましては、平成22年9月期1,870百万円、平成23年3月期1,900百万円を想定しております。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

d 投資リスク

以下の点を除き、最近の有価証券報告書(平成21年12月25日提出)における「投資リスク」から重要な変更はありませんので、下記以外のリスクについては開示を省略いたします。

当投資法人は、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得し、当該建物の取り壊しを終え、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地上において同ビルの増築工事に着手しましたが、その後、平成21年9月8日付けにて、同ビルの賃借人2名が共同原告となり、当投資法人を相手方として増築工事差止請求訴訟が提起されました。かかる訴訟につき、平成21年12月15日に、東京地方裁判所において原告の請求を棄却する旨の判決が下されました。

その後、平成21年12月28日付けで、原告は当該判決を不服として東京高等裁判所に対して控訴しており、現在かかる訴訟手続が進行しておりますが、当該控訴審における判断を予測することは現時点では困難です。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年9月30日)	当期 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,360,347	14,811,840
信託現金及び信託預金	3,060,247	3,941,763
営業未収入金	181,137	154,218
前払費用	105,093	155,547
繰延税金資産	17	—
未収還付法人税等	3,705	3,790
未収消費税等	—	819,013
その他	4,135	21,161
流動資産合計	21,714,685	19,907,336
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 163,038,026	*1 173,511,585
減価償却累計額	△27,128,044	△30,229,517
建物(純額)	135,909,981	143,282,067
構築物	1,891,520	1,932,384
減価償却累計額	△204,649	△230,068
構築物(純額)	1,686,870	1,702,315
機械及び装置	2,197,598	2,209,482
減価償却累計額	△839,404	△912,526
機械及び装置(純額)	1,358,194	1,296,956
工具、器具及び備品	94,748	107,344
減価償却累計額	△50,614	△55,808
工具、器具及び備品(純額)	44,133	51,535
土地	309,360,192	319,406,060
建設仮勘定	511,316	228,711
信託建物	35,461,206	46,914,839
減価償却累計額	△6,075,322	△6,781,195
信託建物(純額)	29,385,884	40,133,643
信託構築物	383,689	526,273
減価償却累計額	△28,300	△35,385
信託構築物(純額)	355,389	490,887
信託機械及び装置	638,283	807,120
減価償却累計額	△417,525	△444,688
信託機械及び装置(純額)	220,758	362,431
信託工具、器具及び備品	8,724	8,724
減価償却累計額	△3,944	△4,202
信託工具、器具及び備品(純額)	4,780	4,522
信託土地	60,333,658	103,624,322
有形固定資産合計	539,171,159	610,583,455
無形固定資産		
借地権	2,247,564	4,862,482
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	3,519,820	6,134,738
投資その他の資産		
投資有価証券	2,797	577,168
敷金及び保証金	21,902	29,330
長期前払費用	17,091	23,769
投資その他の資産合計	41,791	630,268
固定資産合計	542,732,771	617,348,462
繰延資産		
投資法人債発行費	81,402	70,574
繰延資産合計	81,402	70,574
資産合計	564,528,859	637,326,373

(単位：千円)

	前 期 (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	706,431	990,412
短期借入金	48,000,000	39,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	9,100,000
未払金	754,253	866,972
未払費用	730,669	816,801
未払法人税等	45	—
未払消費税等	343,337	—
前受金	2,261,891	2,393,764
その他	4,955	11,643
流動負債合計	80,801,584	63,179,594
固定負債		
投資法人債	35,000,000	35,000,000
長期借入金	109,500,000	169,400,000
預り敷金保証金	33,121,070	36,517,967
固定負債合計	177,621,070	240,917,967
負債合計	258,422,654	304,097,561
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	297,601,460	324,353,108
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,504,745	8,875,704
剰余金合計	8,504,745	8,875,704
投資主資本合計	306,106,205	333,228,812
純資産合計	*3 306,106,205	*3 333,228,812
負債純資産合計	564,528,859	637,326,373

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)		(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	20,682,990	*1	20,635,057
その他賃貸事業収入	*1	112,800	*1	123,901
容積利用権譲渡益	*2	728,572		—
不動産等売却益		—	*2	885,059
物件移転補償金		—		21,795
営業収益合計		21,524,362		21,665,813
営業費用				
賃貸事業費用	*1	10,646,300	*1	10,290,164
資産運用報酬		540,800		529,379
資産保管手数料		49,586		50,362
一般事務委託手数料		124,947		130,546
役員報酬		7,800		7,800
その他営業費用		100,009		119,280
営業費用合計		11,469,445		11,127,533
営業利益		10,054,917		10,538,280
営業外収益				
受取利息		24,514		19,716
その他		252		10
営業外収益合計		24,767		19,726
営業外費用				
支払利息		1,139,585		1,196,686
投資法人債利息		402,286		403,852
投資法人債発行費償却		10,887		10,828
投資口交付費		—		50,590
その他		21,273		19,753
営業外費用合計		1,574,032		1,681,711
経常利益		8,505,651		8,876,295
税引前当期純利益		8,505,651		8,876,295
法人税、住民税及び事業税		971		605
法人税等調整額		2		17
法人税等合計		973		622
当期純利益		8,504,678		8,875,672
前期繰越利益		67		31
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,504,745		8,875,704

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	297,601,460	297,601,460
当期変動額		
新投資口の発行	—	26,751,648
当期末残高	297,601,460	324,353,108
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	8,425,927	8,504,745
当期変動額		
剰余金の配当	△8,425,860	△8,504,714
当期純利益	8,504,678	8,875,672
当期変動額合計	78,818	370,958
当期末残高	8,504,745	8,875,704
剰余金合計		
前期末残高	8,425,927	8,504,745
当期変動額		
剰余金の配当	△8,425,860	△8,504,714
当期純利益	8,504,678	8,875,672
当期変動額合計	78,818	370,958
当期末残高	8,504,745	8,875,704
投資主資本合計		
前期末残高	306,027,387	306,106,205
当期変動額		
新投資口の発行	—	26,751,648
剰余金の配当	△8,425,860	△8,504,714
当期純利益	8,504,678	8,875,672
当期変動額合計	78,818	27,122,606
当期末残高	306,106,205	333,228,812
純資産合計		
前期末残高	306,027,387	306,106,205
当期変動額		
新投資口の発行	—	26,751,648
剰余金の配当	△8,425,860	△8,504,714
当期純利益	8,504,678	8,875,672
当期変動額合計	78,818	27,122,606
当期末残高	306,106,205	333,228,812

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
I 当期末処分利益	8,504,745,737	8,875,704,097
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,504,714,000 (19,198)	8,826,635,600 (18,043)
III 次期繰越利益	31,737	49,068,497

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)に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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数443,000口の整数倍数の最大値となる8,504,714,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第32条(3)に定める利益を超える金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の100分の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ず、かつ法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、発行済投資口数489,200口の整数倍の8,826,635,600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、当投資法人の規約第32条(3)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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当期 (自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,505,651	8,876,295
減価償却費	3,801,232	3,945,587
投資法人債発行費償却	10,887	10,828
投資口交付費	—	50,590
受取利息	△24,514	△19,716
支払利息	1,541,871	1,600,538
営業未収入金の増減額(△は増加)	51,571	26,918
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	4,090	△85
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△819,013
前払費用の増減額(△は増加)	4,133	△50,453
営業未払金の増減額(△は減少)	△94,515	163,659
未払金の増減額(△は減少)	△6,511	△8,828
未払消費税等の増減額(△は減少)	△80,927	△343,337
未払費用の増減額(△は減少)	136	△136
前受金の増減額(△は減少)	△88,450	131,872
有形固定資産の売却による減少額	—	614,142
長期前払費用の増減額(△は増加)	2,413	△6,677
その他	30,378	△12,600
小計	13,657,449	14,159,584
利息の受取額	23,154	21,977
利息の支払額	△1,544,603	△1,514,269
法人税等の支払額	△976	△650
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,135,024	12,666,642
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△11,861,229	△6,143,000
定期預金の払戻による収入	5,361,229	12,643,000
有形固定資産の取得による支出	△83,475	△20,700,752
信託有形固定資産の取得による支出	△151,630	△55,046,868
無形固定資産の取得による支出	—	△2,601,260
投資有価証券の取得による支出	—	△574,370
敷金及び保証金の差入による支出	—	△7,428
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,288,351	△2,362,163
預り敷金及び保証金の受入による収入	880,377	5,759,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,143,080	△69,033,782
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	22,500,000	29,500,000
短期借入金の返済による支出	△22,500,000	△38,500,000
長期借入れによる収入	—	63,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△12,000,000
投資口の発行による収入	—	26,751,648
投資口交付費の支出	—	△50,590
分配金の支払額	△8,420,515	△8,500,907
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,420,515	60,200,149
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,428,571	3,833,009
現金及び現金同等物の期首残高	18,349,167	*1 14,920,595
現金及び現金同等物の期末残高	*1 14,920,595	*1 18,753,604

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

	前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	その他有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具、器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却 しております。	(1)投資法人債発行費 同左 (2)投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成21年12月8日付け一般公募による 新投資口の発行は、引受証券会社が発行価 額で引受を行い、これを発行価額と異なる発 行価格で一般投資家に販売する買取引受契約 （「スプレッド方式」といいます。）によっ ております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格） と発行価額の差額776,160千円が事実上の引 受手数料となりますので、当投資法人から引 受証券会社への引受手数料の支払はありま せん。このため、投資口交付費に引受手数料 は含まれておりません。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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、当該計算期間に対 応する額を賃貸事業費用に計上してしま す。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支 払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固 定資産税相当額」）は賃貸事業費用として 計上せず、該当不動産等の取得価額に算入 しております。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. キャッシュ・フロー計算書にお ける資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金 同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動 について僅少の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	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）は以下のものを対象としております。 同左
6. その他財務諸表作成 のための基本となる 重要な事項	消費税等の会計処理は税抜方式によっており ます。	同左

(8) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

前 期 (平成21年9月30日現在)	当 期 (平成22年3月31日現在)
* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 建物 50,086 千円	* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 同左
2. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 25,000,000 千円 借入残高 ー 千円 差 引 25,000,000 千円	2. コミットメントライン契約 同左
* 3. 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	* 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書関係)

前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
<p>* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (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 15,801,630</p> <p>共益費 3,056,165</p> <p>駐車場収入 553,017</p> <p>その他賃貸収入 1,272,177 20,682,990</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 63,232</p> <p>その他雑収入 49,567 112,800</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 20,795,790</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 2,240,532</p> <p>水道光熱費 1,552,430</p> <p>公租公課 1,770,835</p> <p>損害保険料 44,519</p> <p>修繕費 1,119,621</p> <p>減価償却費 3,801,232</p> <p>その他賃貸事業費用 117,128</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 10,646,300</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,149,490</p>	<p>* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (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 15,894,747</p> <p>共益費 2,999,979</p> <p>駐車場収入 543,914</p> <p>その他賃貸収入 1,196,415 20,635,057</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 96,498</p> <p>その他雑収入 27,403 123,901</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 20,758,959</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 2,364,505</p> <p>水道光熱費 1,358,151</p> <p>公租公課 1,770,849</p> <p>損害保険料 45,343</p> <p>修繕費 756,162</p> <p>減価償却費 3,945,587</p> <p>その他賃貸事業費用 49,564</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 10,290,164</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,468,794</p>
<p>* 2. 容積利用権譲渡益の内訳</p> <p>三菱UFJ信託銀行本店ビル</p> <p>容積利用権譲渡収入 729,984</p> <p>容積利用権譲渡費用 1,412</p> <p>容積利用権譲渡益 728,572</p>	<p>* 2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>神宮前メディアスクエアビル敷地の一部</p> <p>不動産等売却収入 1,507,411</p> <p>不動産等売却原価 614,142</p> <p>その他売却費用 8,209</p> <p>不動産等売却益 885,059</p>

(投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 443,000 口	発行済投資口数 489,200 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日																
<p>* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成21年9月30日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">18,360,347千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,060,247千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△6,500,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,920,595千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	18,360,347千円	信託現金及び信託預金	3,060,247千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△6,500,000千円	現金及び現金同等物	14,920,595千円	<p>* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成22年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">14,811,840千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,941,763千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">—千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,753,604千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	14,811,840千円	信託現金及び信託預金	3,941,763千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—千円	現金及び現金同等物	18,753,604千円
現金及び預金	18,360,347千円																
信託現金及び信託預金	3,060,247千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△6,500,000千円																
現金及び現金同等物	14,920,595千円																
現金及び預金	14,811,840千円																
信託現金及び信託預金	3,941,763千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—千円																
現金及び現金同等物	18,753,604千円																

(金融商品に関する注記)

当期(自平成21年10月1日至平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当投資法人では、不動産等の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っておりません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期変動借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV(総資産有利子負債比率)を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること(第17期末現在利用残高なし)、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注)2.参照)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	14,811,840	14,811,840	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,941,763	3,941,763	—
(3) 短期借入金	39,000,000	39,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,001,900	1,900
(5) 1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,123,831	23,831
(6) 投資法人債	35,000,000	34,427,850	-572,150
(7) 長期借入金	169,400,000	170,352,153	952,153

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 短期借入金
これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内償還予定の投資法人債並びに (6) 投資法人債
これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。
- (5) 1年内返済予定の長期借入金並びに (7) 長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
①非上場株式*1	577,168
②預り敷金保証金*2	36,517,967

- *1 非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
- *2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注) 3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	14,811,840	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	3,941,763	—	—	—	—	—
合計	18,753,604	—	—	—	—	—

(注) 4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	39,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	—	10,000,000	—	15,000,000	10,000,000
長期借入金	9,100,000	68,100,000	49,100,000	34,100,000	2,100,000	16,000,000
合計	58,100,000	68,100,000	59,100,000	34,100,000	17,100,000	26,000,000

<追加情報>

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当期(自平成21年10月1日至平成22年3月31日)

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年3月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
542,690,979	74,027,214	616,718,194	646,174,000

(注)1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注)2. 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は汐留ビルディング(54,867,413千円)及び東京オペラシティビル(22,680,527千円)の持分追加取得によるものであり、主な減少額は神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の譲渡(614,142千円)によるものです。

(注)3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年3月期における損益につきましては、(8)財務諸表に関する注記事項(損益計算書関係)をご覧ください。

<追加情報>

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(1口当たり情報)

前 期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日		当 期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日	
1口当たり純資産額	690,984円	1口当たり純資産額	681,170円
1口当たり当期純利益	19,197円	1口当たり当期純利益	18,819円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在し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、以下のとおりです。

	前 期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	当 期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
当期純利益(千円)	8,504,678	8,875,672
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)	8,504,678	8,875,672
期中平均投資口数(口)	443,000	471,615

(重要な後発事象)

前 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	当 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日
<p>資産の譲渡 当投資法人は、平成21年10月30日付けで、下記の資産の譲渡を行いました。 神宮前メディアスクエアビル敷地の一部</p> <p>【譲渡資産の概要】</p> <p>譲渡資産 : 不動産(土地) 譲渡価格 : 1,507,411千円(注) 契約日 : 平成21年4月2日 譲渡日 : 平成21年10月30日 譲渡先 : 東京都 損益に及ぼす影響 : 第17期(自平成21年10月1日至平成22年3月31日)において、不動産等売却益約880百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 本譲渡価格の他に、物件移転補償金として、21,795千円の支払いを受ける予定。</p> <p>新投資口の発行 平成21年11月18日開催の役員会において、以下のとおり決議いたしました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成21年12月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です</p> <p><一般募集による新投資口の発行></p> <p>発行口数 : 42,000口 資金使途 : 特定資産の取得(汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権の準共有持分30.0%の追加取得)及び借入金の返済。</p> <p><第三者割当による新投資口の発行></p> <p>発行口数 : 4,200口(上限) 割当先 : 日興コーディアル証券株式会社 資金使途 : 借入金の返済</p> <p>第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。</p>	<p>投資法人債の発行 平成22年4月16日開催の役員会において、下記のとおり社債、株式等の振替に関する法律による投資法人債の発行を決議し、平成22年4月23日に払込が完了しております。</p> <p>第7回無担保投資法人債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①募集投資法人債の総額 : 金100億円 ②払込金額 : 額面100円につき金100円 ③償還価額 : 額面100円につき金100円 ④利率 : 年1.26% ⑤各投資法人債の金額 : 金1億円 ⑥募集の方法 : 一般募集 ⑦申込期日 : 平成22年4月16日 ⑧払込期日 : 平成22年4月23日 ⑨担保・保証の有無 : 無担保・無保証 ⑩償還の方法及び期限 : (1)最終償還期限 平成27年4月23日 (2)買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能 ⑪利息支払の方法及び期限 : 年2回後払(毎年4月23日及び10月23日) ⑫財務上の特約 : 一切の財務上の特約なし ⑬資金使途 : 投資法人債の償還資金</p>

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(*1)
平成13年9月8日	新投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(*2)
平成14年5月8日	新投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(*3)
平成15年10月25日	新投資口発行(公募)	35,000	260,400	21,295	133,448	(*4)
平成17年4月26日	新投資口発行(公募)	85,000	345,400	68,024	201,472	(*5)
平成18年10月24日	新投資口発行(公募)	64,600	410,000	63,211	264,683	(*6)
平成20年3月12日	新投資口発行(公募)	33,000	443,000	32,917	297,601	(*7)
平成21年12月8日	新投資口発行(公募)	42,000	485,000	24,319	321,921	(*8)
平成21年12月22日	新投資口発行(第三者割当)	4,200	489,200	2,431	324,353	(*9)

(*1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口)、東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)(120口)、第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社)(120口)計3社による出資により当投資法人が設立されました。

(*2) 不動産等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525,000円(引受価額506,625円)にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(*3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等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490,980円(引受価額475,268円)にて新投資口を発行しました。

(*4) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり629,000円(引受価額608,456円)にて新投資口を発行しました。

(*5) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり826,000円(引受価額800,288円)にて新投資口を発行しました。

(*6) 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円(引受価額978,500円)にて新投資口を発行しました。

(*7) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円(引受価額997,500円)にて新投資口を発行しました。

(*8) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり597,520円(引受価額579,040円)にて新投資口を発行しました。

(*9) 借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり579,040円にて新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 (平成21年9月30日現在)		当期 (平成22年3月31日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	348,933	61.8	369,450	58.0
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	48,778	8.6	48,380	7.6
	地方都市	54,234	9.6	53,826	8.4
	計	451,946	80.0	471,658	74.0
信託不動産	東京23区	43,808	7.8	98,508	15.5
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,881	0.5	2,873	0.5
	地方都市	44,055	7.8	43,677	6.9
	計	90,744	16.1	145,059	22.8
預金・その他資産		21,837	3.9	20,608	3.2
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		564,528	100.0	637,326	100.0
		(542,690)	(96.1)	(616,718)	(96.8)

(注) 1. 保有総額は、平成21年9月期は平成21年9月30日現在、平成22年3月期は平成22年3月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注) 2. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます(以下同様とします。)

(注) 3. ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(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

① 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成22年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		
								(千円)	比率	地域別比率
首都圏 東京23区	こころとからだの元氣プラザ	不動産	1	4,791	100.0%	6,050	5,035	5,000,000	0.8%	75.8%
	北の丸スクエア(注)5.	不動産	5(注)6.	25,678(注)6.	100.0%(注)6.	71,900	78,688	81,555,500	12.7%	
	MD神田ビル	不動産	6	6,269	91.5%	9,320	8,949	9,520,000	1.5%	
	神田橋パークビルディング	不動産	5	3,687	91.0%	5,480	4,527	4,810,000	0.8%	
	二番町ガーデン	不動産	1(注)6.	9,316(注)6.	100.0%(注)6.	16,200	13,854	14,700,000	2.3%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	不動産	10	11,922	100.0%	46,500	30,067	44,700,000	7.0%	
	ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	6,570	6,537	7,000,000	1.1%	
	山王ランドビル	不動産	44	20,865	98.5%	28,400	21,553	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	3.3%	
	有楽町電気ビルディング	不動産	13	4,694	87.2%	7,910	7,796	7,200,000	1.1%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	10	3,897	100.0%	3,730	2,797	3,173,000	0.5%	
	ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,500	4,919	5,250,000	0.8%	
	銀座三和ビル	不動産	11	4,329	100.0%	15,300	17,014	16,830,000	2.6%	
	菱進銀座イーストミラービル	不動産	8	2,875	100.0%	4,410	5,207	5,353,500	0.8%	
	晴海センタービル	不動産	7	20,812	98.1%	21,400	25,909	26,800,000	4.2%	
	青山クリスタルビル	不動産	6	4,898	92.1%	8,340	7,445	7,680,000	1.2%	
	汐留ビルディング	不動産信託受益権	29	32,151	99.7%	79,600	75,881	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000	11.8%	
	芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	16	9,631	91.1%	6,310	4,849	4,859,000	0.8%	
	コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	7	4,062	70.6%	3,090	2,527	2,808,000	0.4%	
	新和ビルディング	不動産	10	6,197	100.0%	7,460	7,674	7,830,000	1.2%	
	東京オペラシティビル(注)7.	不動産	96	35,035	93.9%	33,500	31,089	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	5.0%	
	高輪台ビルディング	不動産信託受益権	0	4,067	0.0%	2,150	2,618	2,738,000	0.4%	
	東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	6,030	5,085	5,500,000	0.9%	
	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	18	7,708	97.5%	5,410	4,611	5,123,000	0.8%	
	日本ブランドウィックビル	不動産	21	7,356	100.0%	7,550	6,917	6,670,000	1.0%	
代々木1丁目ビル	不動産	7	7,745	100.0%	10,800	7,965	8,700,000	1.4%		
ダヴィンチ原宿	不動産	5	3,147	100.0%	6,370	4,975	4,885,000	0.8%		
神宮前メディアスクエアビル	不動産	7	5,558	91.3%	11,900	11,164	12,200,000(注)8.	1.9%		
渋谷クロスタワー	不動産	59	29,789	96.5%	41,600	38,734	34,600,000	5.4%		

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		
								(千円)	比率	地域別比率
東京23区	恵比寿ネオナート	不動産	1	2,462	24.6%	3,330	3,673	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.6%	8.3%
	ハーモニータワー	不動産	15	10,929	97.5%	10,700	8,154	8,500,000	1.3%	
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	6	7,183	100.0%	3,820	3,586	3,541,000	0.6%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,600	1,635	1,728,000	0.3%	
	池袋YSビル	不動産	8	5,797	100.0%	4,480	4,527	4,500,000	0.7%	
	八王子ファーストスクエア	不動産	38	10,068	94.1%	4,730	5,387	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.9%	
	さいたま浦和ビルディング	不動産	14	4,510	98.0%	2,080	2,400	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.4%	
	MMパークビル	不動産	26	38,496	94.9%	36,200	36,646	37,400,000	5.8%	
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	12	6,831	100.0%	2,950	2,873	3,375,000	0.5%	
	武蔵小杉STMビル	不動産	22	5,394	98.9%	3,590	3,946	4,000,000	0.6%	
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	8	12,265	100.0%	6,630	7,021	7,100,000	1.1%	15.9%
	定禅寺パークビル	不動産	18	2,518	100.0%	979	1,003	1,000,000	0.2%	
	仙台北町ホンマビルディング	不動産信託受益権	18	6,241	87.7%	2,920	2,799	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.5%	
	金沢パークビル	不動産	69	20,918	81.4%	5,410	4,188	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.7%	
	錦パークビル(注)9.	不動産	51 (注)6.	8,059 (注)6.	97.4% (注)6.	4,240	4,850	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.8%	
	広小路栄ビルディング	不動産	12	3,911	83.7%	1,510	1,713	1,680,000	0.3%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	26	21,624	93.6%	14,000	14,307	14,533,000	2.3%	
	名古屋御園ビル	不動産	9	3,470	81.9%	1,210	1,520	1,865,000	0.3%	
	京都四条河原町ビル	不動産	25	6,802	68.0%	1,860	2,775	2,650,000	0.4%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	40	28,414	77.3%	18,200	23,840	24,000,000	3.7%	
	堺筋本町ビル	不動産	16	11,574	91.7%	4,120	3,796	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.6%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	29	20,450	89.3%	15,200	13,512	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.2%	
	リットシティビル	不動産	35	9,965	87.5%	4,810	4,160	4,650,000	0.7%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	11	9,860	97.7%	3,020	2,597	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.4%	
	東晴天神ビルディング	不動産	19	4,000	98.1%	1,320	1,357	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	26	6,014	78.9%	2,830	4,534	5,000,000	0.8%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	8	5,852	98.7%	3,720	3,525	3,657,000	0.6%	
	合計		979	566,277	93.0%	645,239	614,734	641,245,943	100.0%	

- (注)1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注)2. 入居率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注)3. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による）を記載しております。
- (注)4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注)5. 当投資法人は、北の丸スクエアのテナントである株式会社ファーストリテイリングより、平成22年3月31日付けにて賃貸借契約を解約する旨の通知を受領し、平成22年5月17日現在、該当テナントとの賃貸借契約は解約となっております。なお、平成22年3月末日現在の株式会社ファーストリテイリングの賃貸面積は8,476㎡、全賃貸面積に占める割合は1.6%となっております。
- (注)6. 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率86.1%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率66.6%となっております。
- (注)7. 当投資法人は、平成17年9月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、平成22年3月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。上記株式及び預託金にかかる平成22年3月31日付け評価額につきましては、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式については566,831千円、預託金計3,235千円については3,235千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株については10,336千円となっております。
- (注)8. 平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。
- (注)9. 当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成22年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注)10. 上記一覧表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。
- (注)11. 上記一覧表に記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件は含まれておりません。
- (注)12. 当投資法人は、上記表に記載の資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円（期末算定価格935百万円、期末簿価1,983百万円）にて取得し、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地上において同ビルの増築工事に着手しております。

②当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、第17期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。
 なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しております。

(百万円)

物件名称	損益状況（平成21年10月1日～平成22年3月31日）												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	資本的支出 ④(注)2.	NCF ③-④
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用					
こころとからだの 元気プラザ	223	75	12	14	18	0	6	20	2	147	168	-	168
北の丸スクエア	1,811	750	146	56	85	2	14	444	-	1,060	1,505	6	1,498
MD神田ビル	272	103	14	14	22	0	6	42	2	169	212	7	205
神田橋パーク ビルディング	224	39	6	-	17	0	0	14	-	185	199	-	199
二番町ガーデン	485	242	56	23	53	0	3	104	-	243	348	-	348
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	981	346	50	54	110	1	3	121	4	635	756	18	738
ビュレックス 麹町	162	83	-	-	15	0	0	66	-	78	145	1	143
山王グランドビル	1,048	356	109	53	92	1	24	75	-	691	766	32	734
有楽町電気 ビルディング	287	120	33	20	35	0	6	24	-	167	191	86	105
小伝馬町新日本橋 ビルディング	158	63	15	7	13	0	6	17	3	95	112	-	112
ビュレックス 京橋	150	51	-	-	12	0	1	37	-	98	136	4	132
銀座三和ビル	387	113	31	18	44	0	5	12	-	274	287	-	287
菱港銀座イースト ミラービル	139	71	10	9	10	0	2	39	0	67	106	2	104
晴海センタービル	754	435	80	38	49	1	2	263	0	318	582	0	582
青山クリスタル ビル	252	86	15	12	25	0	1	30	0	165	196	-	196
汐留ビルディング	1,333	328	79	38	27	1	0	180	0	1,004	1,185	1	1,183
芝二丁目大門 ビルディング	316	127	42	22	36	0	4	21	0	188	209	5	204
コスモ金杉橋 ビル	108	44	12	6	13	0	1	10	0	63	73	2	71
新和ビルディング	275	93	18	15	20	0	14	23	-	182	206	0	205
東京オペラシティ ビル(注)1.	533	373								160		22	
高輪台 ビルディング	24	57	11	4	12	0	12	15	0	△ 33	△ 17	19	△ 37
東五反田1丁目 ビル	217	93	15	17	14	0	0	46	-	124	170	-	170
大森駅東口 ビルディング	260	94	27	18	25	0	1	21	0	165	187	70	116
日本フランス ウィックビル	296	153	38	21	27	0	28	38	0	143	181	100	80
代々木1丁目ビル	354	143	22	18	23	0	0	77	0	211	289	-	289
ダヴィンチ原宿	203	47	10	9	13	0	0	13	-	156	169	0	168
神宮前メディア スクエアビル	347	151	23	23	30	0	19	53	-	195	248	0	248
渋谷クロスタワー	1,456	1,045	183	110	128	3	282	335	2	410	745	635	110
恵比寿 ネオナート	118	75	15	4	10	0	5	39	-	42	82	0	82
ハーモニータワー	358	260	117	-	47	1	9	84	-	98	182	7	174
大塚東池袋 ビルディング	192	86	17	19	13	0	5	30	0	105	135	25	110
池袋二丁目 ビルディング	72	27	9	5	5	0	0	6	0	44	51	12	38
池袋YSビル	193	81	18	15	14	0	2	31	-	111	142	-	142
八王子ファースト スクエア	253	142	50	-	26	0	10	54	-	110	165	2	162

ジャパ°リアルエステイト投資法人(8952) 平成22年3月期決算短信

さいたま浦和ビルディング	111	48	19	7	9	0	1	10	-	62	73	13	59
MMパークビル	1,369	703	148	152	61	2	1	336	0	665	1,002	18	984
川崎砂子ビルディング	159	72	22	12	14	0	4	17	0	86	104	10	94
武蔵小杉S TMビル	160	73	22	2	10	0	2	34	-	87	122	4	117
8・3スクエア北ビル	329	189	29	56	23	0	0	79	-	139	218	-	218
定福寺パークビル	70	36	9	7	7	0	2	8	-	34	42	-	42
仙台東町ホンマビルディング	141	69	16	14	15	0	7	14	0	72	87	-	87
金沢パークビル	456	323	104	47	69	2	45	53	-	132	186	17	169
錦パークビル	272	226	46	19	21	0	64	66	6	46	112	2	110
広小路栄ビルディング	98	66	15	11	12	0	19	7	0	31	39	-	39
名古屋広小路ビルディング	696	318	93	60	62	1	25	74	0	378	452	109	343
名古屋御園ビル	65	62	11	5	6	0	17	20	-	2	23	5	17
京都四条河原町ビル	105	74	20	10	11	0	4	27	0	30	58	9	48
新藤田ビル	679	632	128	75	85	2	10	329	-	47	377	25	351
堺筋本町ビル	256	148	41	24	40	0	7	33	-	107	141	2	138
御堂筋ダイヤビル	606	252	66	38	83	1	5	56	-	354	411	14	396
リットシティビル	254	149	35	19	16	1	5	71	-	104	176	-	176
NIK広島放送センタービル	266	191	62	25	25	0	11	39	26	75	114	13	101
東晴天神ビルディング	90	48	13	7	8	0	6	11	-	41	53	-	53
天神クリスタルビル	134	157	26	14	21	0	18	76	-	△ 22	53	3	49
日之出天神ビルディング	180	73	20	13	15	0	4	17	-	106	124	0	124
合 計	20,758	10,287	2,362	1,358	1,769	45	756	3,945	49	10,471	14,417	1,318	13,099

(注) 1. 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、NOI及びNCFにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注) 2. 資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております(建設仮勘定として資産計上された費用、家具等として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まれておりません。)

(注) 3. 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得し、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地上において同ビルの増築工事に着手しております。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件について、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、費用処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 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成20年8月 至 平成23年3月	665	26	37
名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	機能維持 (空調配管リニューアル工事)	自 平成22年4月 至 平成22年8月	197	—	—
天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成22年9月 至 平成22年12月	111	—	—
神田橋パークビルヂング (東京都千代田区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成22年4月 至 平成22年7月	103	—	—
さいたま浦和ビルディング (埼玉県さいたま市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成22年10月 至 平成23年1月	95	—	—
堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	機能維持 (中央監視システム更新)	自 平成22年10月 至 平成23年2月	60	—	—
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	機能維持 (空調中央監視装置更新)	自 平成22年4月 至 平成22年12月	32	—	—

②期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,318百万円であり、当期費用に区分された修繕費756百万円と合わせ、合計2,074百万円の工事を実施しております。当期の資本的支出の主要なものとして、渋谷クロスタワーの空調機更新工事等を実施いたしました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成20年8月 至 平成22年3月	569
日本ブランドウィックビル (東京都渋谷区)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事等)	自 平成21年9月 至 平成21年11月	86
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	機能維持 (外壁シール打替え工事)	自 平成21年9月 至 平成22年1月	68
その他の不動産等			593
合計			1,318