

# 平成 22 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 11 月 16 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**

上場取引所 東証

コード番号

8952

URL <http://www.j-re.co.jp>

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 12 月 24 日

分配金支払開始予定日

平成 22 年 12 月 13 日

## 1. 平成 22 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 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9月期	22,112	(2.1)	9,939	(△5.7)	8,135	(△8.3)	8,134	(△8.4)
22年3月期	21,665	(0.7)	10,538	(4.8)	8,876	(4.4)	8,875	(4.4)

	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9月期	16,628	2.4	1.3	36.8
22年3月期	18,819	2.7	1.5	41.0

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年9月期	16,628	8,134	0	0	99.9	2.4
22年3月期	18,043	8,826	0	0	99.4	2.6

(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9月期	634,974	332,536	52.4	679,755
22年3月期	637,326	333,228	52.3	681,170

### (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9月期	13,760	△13,221	△8,980	10,312
22年3月期	12,666	△69,033	60,200	18,753

2. 平成23年3月期及び平成23年9月期の運用状況の予想（平成22年10月1日～平成23年3月31日、平成23年4月1日～平成23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
23年3月期	21,690 (△1.9)	9,430 (△5.1)	7,540 (△7.3)	7,540 (△7.3)	15,430	0
23年9月期	21,530 (△0.7)	9,530 (1.1)	7,670 (1.7)	7,670 (1.7)	15,690	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成23年3月期）15,430円、（平成23年9月期）15,690円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は17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）平成22年9月期 489,200口 平成22年3月期 489,200口  
② 期末自己投資口数 平成22年9月期 0口 平成22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、24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23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）及び平成23年9月期（平成23年4月1日～平成23年9月30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22年6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22年6月25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。

### 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年半後の平成22年3月期末(平成22年3月31日)の運用資産はオフィスビル55物件(注)1.となりました。

当期においては菱進銀座イーストミラービル(東京都中央区)増築工事の竣工・引渡し(平成22年5月24日付け)に伴う増築建物の取得(注)2.により、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643,891百万円(注)3.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17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18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)1. 物件数には、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。以下同様とします。

(注)2. 増築建物及びその敷地の取得価格:2,645百万円(平成20年7月4日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び増築建物建築工事費用の合計金額(仲介手数料等取得諸経費他を除く。))

(注)3. 取得価格総額には、神宮前メディアスクエアビルの平成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。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、輸出の増加、生産の持ち直しにより企業収益が改善するなど持ち直しの動きが見られましたが、改善の動きは緩やかで、期末にかけては円高や政策効果等の剥落もあってさらに弱まり、期を通じて失業率が高止まりす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、都心の大型ビル、新築ビルの入居率に下げ止まりの兆しが見られましたが、地方ビジネス地区においては依然として空室率が高い水準にとどまったほか、競争力の劣る中小型ビル等では空室率の上昇傾向が続き、高い空室率を背景に全般に賃料の下落傾向が継続しました。

不動産売買市場においては、資金調達環境の改善や不動産価格の調整進展により購入側の投資意欲が回復し、取引件数は増加傾向にあります。

このような環境の下、当投資法人においては、市場動向を見据えた積極的なリーシング活動の推進により入居率の維持向上に努めたほか、菱進銀座イーストミラービル増築工事の完了による賃貸床面積の拡大、適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実等による保有物件の競争力の維持・向上を通じて一層のポートフォリオの質の強化に努めました。

上記の結果、平成22年9月30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643,891百万円、総賃貸可能面積567,612㎡(約171,703坪)、テナント総数992となりました。

② 資金の調達

第3回投資法人債(100億円)の償還(平成22年4月30日)に伴い、平成22年4月23日付けで第7回投資法人債(100億円)の発行を行いました。

■第7回投資法人債の内容

投資法人債の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人第7回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無)
発行総額	100億円
発行日	平成22年4月23日
最終償還期限	平成27年4月23日
利率	年1.26%

また、有利子負債に占める長期負債並びに投資法人債の比率の向上を図るため、平成22年7月23日付けで第8回投資法人債(100億円)の発行を行いました。

■第8回投資法人債の内容

投資法人債の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人第8回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無)
発行総額	100億円
発行日	平成22年7月23日
最終償還期限	平成27年7月23日
利率	年1.05%

この第8回投資法人債の発行による手取金に手元資金をあわせ、平成22年7月26日付けにて短期借入金10,000百万円を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22年6月1日付けにて2,000百万円、平成22年6月14日付けにて3,000百万円、平成22年6月15日付けにて3,000百万円、平成22年9月1日付けにて3,500百万円の借入れを行いました。また、平成22年9月24日付けにて約定分割弁済により長期借入金50百万円を弁済いたしました。

この結果、平成22年9月30日現在の有利子負債残高は262,450百万円、内、長期借入金は178,450百万円(1年内返済予定の長期借入金64,100百万円を含みます。)、短期借入金は29,000百万円、投資法人債は55,000百万円となりました。

平成22年9月30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89.0%、総資産に占める有利子負債の比率は41.3%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9月30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(注)	長期会社格付け: AA-、短期会社格付け: A-1+、アウトlook: 初段階
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(注)	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

(注)平成22年10月1日付けで格付機関がスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社及びムーディーズ・ジャパン株式会社にそれぞれ変更となりました。

(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22,112百万円(前期比2.1%増)、営業利益9,939百万円(前期比5.7%減)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8,135百万円

(前期比8.3%減)、当期純利益は8,134百万円(前期比8.4%減)を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期末処分利益から前期の内部留保額と同額を控除した金額を超えない範囲で発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる8,134,417,600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16,628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、一時的に弱めの動きも見込まれるものの、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に景気は緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動などにより景気がさらに下押しされるリスクが存在し、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも留意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、空室率の上昇に歯止めがかかること、並びに都心の一部優良ビルについては賃料の反転が期待されますが、企業の景況判断は依然として厳しく、景気との連動性が相対的に高いとされるオフィス需要の急速な拡大は望みにくいほか、平成23年以降のオフィスの供給増加による需給バランスの悪化も懸念されております。

不動産売買市場におきましては、資金調達環境の改善により売買取引件数は徐々に増加することが期待されますが、不透明な賃貸マーケットの下で優良物件取得の投資機会を活かすためには、健全な財務体質と物件情報の取得、分析能力の優劣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が存在し、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の認識の下、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9月30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、さら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) 物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、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、物件の選別をしております。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、借入れの実施にあたっては、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21,690百万円、営業利益9,430百万円、経常利益7,540百万円、当期純利益7,540百万円、1口当たり分配金15,430円を見込んでおります。

また、平成23年9月期（平成23年4月1日～平成23年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益21,530百万円、営業利益9,530百万円、経常利益7,670百万円、当期純利益7,670百万円、1口当たり分配金15,690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23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）及び平成23年9月期（平成23年4月1日～平成23年9月30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。

平成23年3月期(平成22年10月1日～平成23年3月31日)及び  
平成23年9月期(平成23年4月1日～平成23年9月30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"> <li>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)</li> <li>平成23年9月期：平成23年4月1日～平成23年9月30日(183日間)</li> </ul>
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年11月16日現在保有している55物件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。</li> <li>当投資法人において、平成22年11月16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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年11月16日現在の発行済投資口数489,200口を前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>平成23年3月期については、残高235億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。</li> <li>平成23年9月期については、残高55億円である短期借入金(返済期限平成23年6月1日及び平成23年9月1日)、並びに残高610億円である長期借入金(返済期限平成23年4月4日、平成23年6月1日、平成23年6月23日及び平成23年8月31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9月期に償還期限が到来するものではありません。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成22年11月16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、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への減額及び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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>公租公課につきましては、平成23年3月期1,840百万円、平成23年9月期2,130百万円を想定しております。</li> <li>減価償却費につきましては、平成23年3月期4,190百万円、平成23年9月期4,120百万円を想定しております。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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23年3月期1,880百万円、平成23年9月期1,880百万円を想定しております。</li> </ul>
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

#### 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22年6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、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として、平成20年7月に隣接の土地・建物を取得し、当該建物取り壊し後の平成21年8月に同ビルの増築工事に着手し、平成22年5月24日付けにて増築工事の竣工に伴い増築建物の引渡しをうけております。本増築工事に関しては、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平成21年9月8日付けにて提起され、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。当該賃借人2名は平成21年12月28日付けで東京高等裁判所に控訴しましたが、平成22年9月1日付けにて控訴人らの控訴審における請求を棄却する旨の判決が言い渡されました。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年3月31日)	当期 (平成22年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,811,840	15,383,805
信託現金及び信託預金	3,941,763	3,928,312
営業未収入金	154,218	138,113
前払費用	155,547	111,441
繰延税金資産	—	73
未収還付法人税等	3,790	2,546
未収消費税等	819,013	—
その他	21,161	28,423
流動資産合計	19,907,336	19,592,717
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 173,511,585	*1 175,291,303
減価償却累計額	△ 30,229,517	△ 33,494,605
建物(純額)	143,282,067	141,796,697
構築物	1,932,384	1,946,449
減価償却累計額	△ 230,068	△ 256,361
構築物(純額)	1,702,315	1,690,088
機械及び装置	2,209,482	2,209,482
減価償却累計額	△ 912,526	△ 985,802
機械及び装置(純額)	1,296,956	1,223,679
工具、器具及び備品	107,344	109,873
減価償却累計額	△ 55,808	△ 61,727
工具、器具及び備品(純額)	51,535	48,145
土地	319,406,060	319,465,931
建設仮勘定	228,711	226,224
信託建物	46,914,839	47,092,691
減価償却累計額	△ 6,781,195	△ 7,591,629
信託建物(純額)	40,133,643	39,501,062
信託構築物	526,273	531,899
減価償却累計額	△ 35,385	△ 43,390
信託構築物(純額)	490,887	488,509
信託機械及び装置	807,120	807,120
減価償却累計額	△ 444,688	△ 474,204
信託機械及び装置(純額)	362,431	332,915
信託工具、器具及び備品	8,724	9,271
減価償却累計額	△ 4,202	△ 4,431
信託工具、器具及び備品(純額)	4,522	4,839
信託土地	103,624,322	103,680,723
有形固定資産合計	610,583,455	608,458,816
無形固定資産		
借地権	4,862,482	4,862,483
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	6,134,738	6,134,739
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	29,330	29,330
長期前払費用	23,769	19,178
投資その他の資産合計	630,268	625,676
固定資産合計	617,348,462	615,219,231
繰延資産		
投資法人債発行費	70,574	162,077
繰延資産合計	70,574	162,077
資産合計	637,326,373	634,974,026

(単位:千円)

	前 期 (平成22年3月31日)	当 期 (平成22年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	990,412	373,669
短期借入金	39,000,000	29,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	64,100,000
未払金	866,972	855,510
未払費用	816,801	846,510
未払消費税等	—	686,855
前受金	2,393,764	2,324,448
その他	11,643	5,832
流動負債合計	63,179,594	98,192,826
固定負債		
投資法人債	35,000,000	55,000,000
長期借入金	169,400,000	114,350,000
預り敷金保証金	36,517,967	34,894,592
固定負債合計	240,917,967	204,244,592
負債合計	304,097,561	302,437,419
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	324,353,108	324,353,108
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,875,704	8,183,499
剰余金合計	8,875,704	8,183,499
投資主資本合計	333,228,812	332,536,607
純資産合計	*3 333,228,812	*3 332,536,607
負債純資産合計	637,326,373	634,974,026

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)		(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	20,635,057	*1	21,946,264
その他賃貸事業収入	*1	123,901	*1	166,508
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		21,665,813		22,112,773
営業費用				
賃貸事業費用	*1	10,290,164	*1	11,239,716
資産運用報酬		529,379		542,435
資産保管手数料		50,362		51,141
一般事務委託手数料		130,546		135,279
役員報酬		7,800		7,800
支払手数料		—		155,086
その他営業費用		119,280		42,257
営業費用合計		11,127,533		12,173,716
営業利益		10,538,280		9,939,057
営業外収益				
受取利息		19,716		11,255
受取配当金		—		19,724
固定資産税等還付金		—		8,110
還付加算金		—		7,607
その他		10		0
営業外収益合計		19,726		46,697
営業外費用				
支払利息		1,196,686		1,373,981
投資法人債利息		403,852		438,677
投資法人債発行費償却		10,828		17,742
投資口交付費		50,590		—
その他		19,753		19,788
営業外費用合計		1,681,711		1,850,189
経常利益		8,876,295		8,135,564
税引前当期純利益		8,876,295		8,135,564
法人税、住民税及び事業税		605		1,208
法人税等調整額		17		△ 73
法人税等合計		622		1,134
当期純利益		8,875,672		8,134,430
前期繰越利益		31		49,068
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,875,704		8,183,499

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	297,601,460	324,353,108
当期変動額		
新投資口の発行	26,751,648	—
当期変動額合計	26,751,648	—
当期末残高	324,353,108	324,353,108
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	8,504,745	8,875,704
当期変動額		
剰余金の配当	△8,504,714	△8,826,635
当期純利益	8,875,672	8,134,430
当期変動額合計	370,958	△692,205
当期末残高	8,875,704	8,183,499
剰余金合計		
前期末残高	8,504,745	8,875,704
当期変動額		
剰余金の配当	△8,504,714	△8,826,635
当期純利益	8,875,672	8,134,430
当期変動額合計	370,958	△692,205
当期末残高	8,875,704	8,183,499
投資主資本合計		
前期末残高	306,106,205	333,228,812
当期変動額		
新投資口の発行	26,751,648	—
剰余金の配当	△8,504,714	△8,826,635
当期純利益	8,875,672	8,134,430
当期変動額合計	27,122,606	△692,205
当期末残高	333,228,812	332,536,607
純資産合計		
前期末残高	306,106,205	333,228,812
当期変動額		
新投資口の発行	26,751,648	—
剰余金の配当	△8,504,714	△8,826,635
当期純利益	8,875,672	8,134,430
当期変動額合計	27,122,606	△692,205
当期末残高	333,228,812	332,536,607

(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10月1日 至 平成22年3月31日	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
I 当期末処分利益	8,875,704,097	8,183,499,074
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,826,635,600 (18,043)	8,134,417,600 (16,628)
III 次期繰越利益	49,068,497	49,081,474

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、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います。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>	<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います。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8,134,417,600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10月1日 至平成22年3月31日)	当期 (自平成22年4月1日 至平成22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	8,876,295	8,135,564
減価償却費	3,945,587	4,218,759
投資法人債発行費償却	10,828	17,742
投資口交付費	50,590	—
受取配当金	—	△19,724
受取利息	△19,716	△11,255
支払利息	1,600,538	1,812,658
営業未収入金の増減額 (△は増加)	26,918	16,104
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△85	1,243
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△819,013	819,013
前払費用の増減額 (△は増加)	△50,453	44,105
営業未払金の増減額 (△は減少)	163,659	△230,525
未払金の増減額 (△は減少)	△8,828	100,887
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△343,337	686,855
未払費用の増減額 (△は減少)	△136	136
前受金の増減額 (△は減少)	131,872	△69,316
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)	△6,677	4,591
その他	△12,600	△10,730
小計	14,159,584	15,516,112
利息及び配当金の受取額	—	28,637
利息の受取額	21,977	—
利息の支払額	△1,514,269	△1,783,087
法人税等の支払額	△650	△1,208
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,666,642	13,760,454
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	△6,143,000	△13,388,000
定期預金の払戻による収入	12,643,000	4,388,000
有形固定資産の取得による支出	△20,700,752	△2,355,612
信託有形固定資産の取得による支出	△55,046,868	△228,650
無形固定資産の取得による支出	△2,601,260	△13,658
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	△2,362,163	△2,282,590
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,759,060	659,215
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,033,782	△13,221,295

	前期 (自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)		当期 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
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	29,500,000		5,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 38,500,000		△ 15,500,000
長期借入れによる収入	63,000,000		6,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 12,000,000		△ 6,050,000
投資法人債の発行による収入	—		20,000,000
投資法人債の償還による支出	—		△ 10,000,000
投資法人債発行費の支出	—		△ 109,085
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	△ 8,500,907		△ 8,821,561
財務活動によるキャッシュ・フロー	60,200,149		△ 8,980,647
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,833,009		△ 8,441,487
現金及び現金同等物の期首残高	14,920,595	*1	18,753,604
現金及び現金同等物の期末残高	*1 18,753,604	*1	10,312,117

(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10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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	(1)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。 (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。	(1)投資法人債発行費 同左  (2) _____
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おりま 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) 会計方針の変更

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
—————	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。

(9) 表示方法の変更

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
—————	<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで、営業費用の「その他営業費用」に含めて表示しておりました「支払手数料」及び営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」は、金額的重要性が増したため、それぞれ区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期における「支払手数料」及び「還付加算金」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。</p> <p style="margin-left: 2em;">(1) 支払手数料 57,561千円 (2) 還付加算金 10千円</p> <p>(キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>新たに「利息及び配当金の受取額」を区分したうえで、従来の「利息の受取額」を「利息及び配当金の受取額」に含めて表示しております。なお、当期の「利息の受取額」及び「配当金の受取額」はそれぞれ、8,913千円、19,724千円です。</p>

(10) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表関係)

前 期 (平成22年3月31日現在)	当 期 (平成22年9月30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。	2. コミットメントライン契約 同左						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">25,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">—千円</td> </tr> <tr> <td>差 引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	25,000,000千円	借入残高	—千円	差 引	25,000,000千円	
コミットメントライン契約の総額	25,000,000千円						
借入残高	—千円						
差 引	25,000,000千円						
* 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 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10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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 15,894,747</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> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <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> <hr/> <p>不動産等売却益 885,059</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 16,675,451</p> <p>共益費 3,313,297</p> <p>駐車場収入 565,990</p> <p>その他賃貸収入 1,391,525 21,946,264</p> <hr/> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 39,575</p> <p>その他雑収入 126,932 166,508</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 22,112,773</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 2,551,011</p> <p>水道光熱費 1,736,977</p> <p>公租公課 1,844,277</p> <p>損害保険料 49,601</p> <p>修繕費 790,390</p> <p>減価償却費 4,218,759</p> <p>その他賃貸事業費用 48,699</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 11,239,716</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,873,056</p> <hr/>

(投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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 同左
発行可能投資口総口数 2,000,000 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10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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	<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;">15,383,805千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,928,312千円</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;">△9,000,000千円</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;">10,312,117千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	15,383,805千円	信託現金及び信託預金	3,928,312千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△9,000,000千円	現金及び現金同等物	10,312,117千円
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																
現金及び預金	15,383,805千円																
信託現金及び信託預金	3,928,312千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△9,000,000千円																
現金及び現金同等物	10,312,117千円																

(金融商品関係)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。なお、現在デリバティブ取引は行っておりません。</p> <p>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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

(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

(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18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

同左

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30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	15,383,805	15,383,805	—
(2)信託現金及び信託預金	3,928,312	3,928,312	—
(3)短期借入金	29,000,000	29,000,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	64,100,000	64,483,149	383,149
(5)投資法人債	55,000,000	56,122,950	1,122,950
(6)長期借入金	114,350,000	115,794,652	1,444,652

(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
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	—	—

(単位：千円)

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

(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
短期借入金	39,000,000	—	—
投資法人債	10,000,000	—	10,000,000
長期借入金	9,100,000	68,100,000	49,100,000
合計	58,100,000	68,100,000	59,100,000

(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年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金  
これら時価については、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。
- (5) 投資法人債  
これら時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(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	34,894,592

\*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
現金及び預金	15,383,805	—	—
信託現金及び 信託預金	3,928,312	—	—
合計	19,312,117	—	—

(単位：千円)

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

(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
短期借入金	29,000,000	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—
長期借入金	64,100,000	8,100,000	69,100,000
合計	93,100,000	18,100,000	69,100,000

(単位：千円)				(単位：千円)			
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-	短期借入金	-	-	-
投資法人債	-	15,000,000	10,000,000	投資法人債	15,000,000	20,000,000	10,000,000
長期借入金	34,100,000	2,100,000	16,000,000	長期借入金	13,100,000	16,600,000	7,450,000
合計	34,100,000	17,100,000	26,000,000	合計	28,100,000	36,600,000	17,450,000

(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。

**(賃貸等不動産関係)**

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日																						
<p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の 時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">542,690,979</td> <td style="text-align: center;">74,027,214</td> <td style="text-align: center;">616,718,194</td> <td style="text-align: center;">646,174,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 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。</p> <p>(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。</p> <p>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、注記表の(損益計算書関係)に記載しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>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。</p>	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	<p>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9月30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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の 時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">616,718,194</td> <td style="text-align: center;">△2,124,639</td> <td style="text-align: center;">614,593,555</td> <td style="text-align: center;">632,112,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち主な増加理由は菱進銀座イーストミラービルの増築によるもの(752,185千円)であり、減少理由は減価償却費によるものです。</p> <p>(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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成22年9月期における損益につきましては、注記表の(損益計算書関係)に記載しております。</p>	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	616,718,194	△2,124,639	614,593,555	632,112,000
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																				
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																					
616,718,194	△2,124,639	614,593,555	632,112,000																				

(セグメント情報等)

当期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

【セグメント情報】

当投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

<追加情報>

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)を適用しております。

なお、当投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

(1口当たり情報)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1口当たり純資産額 681,170円 1口当たり当期純利益 18,819円 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。	1口当たり純資産額 679,755円 1口当たり当期純利益 16,628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。

(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10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
当期純利益(千円)	8,875,672	8,134,430
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)	8,875,672	8,134,430
期中平均投資口数(口)	471,615	489,200

(重要な後発事象)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
<p>投資法人債の発行</p> <p>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</p> <p>②払込金額 : 額面100円につき金100円</p> <p>③償還価額 : 額面100円につき金100円</p> <p>④利率 : 年1.26%</p> <p>⑤各投資法人債の金額 : 金1億円</p> <p>⑥募集の方法 : 一般募集</p> <p>⑦申込期日 : 平成22年4月16日</p> <p>⑧払込期日 : 平成22年4月23日</p> <p>⑨担保・保証の有無 : 無担保・無保証</p> <p>⑩償還の方法及び期限 :</p> <p>(1)最終償還期限 平成27年4月23日</p> <p>(2)買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能</p> <p>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)</p> <p>⑫財務上の特約 : 一切の財務上の特約なし</p> <p>⑬資金使途 : 投資法人債の償還資金</p>	<p>該当事項はありません。</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、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(11) 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22年3月31日現在)		当期 (平成22年9月30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	369,450	58.0	368,419	58.0
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	48,380	7.6	47,970	7.6
	地方都市	53,826	8.4	53,751	8.5
	計	471,658	74.0	470,141	74.0
信託不動産	東京23区	98,508	15.5	98,285	15.5
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,873	0.5	2,860	0.5
	地方都市	43,677	6.9	43,305	6.8
	計	145,059	22.8	144,452	22.7
預金・その他資産		20,608	3.2	20,380	3.2
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		637,326	100.0	634,974	100.0
		(616,718)	(96.8)	(614,593)	(96.8)

(注) 1. 保有総額は、平成22年3月期は平成22年3月31日現在、平成22年9月期は平成22年9月30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9月30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 <sup>2</sup> )	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(注)2.	地域別比率(注)2.	
首都圏	東京23区	こころからだの元氣プラザ	1	4,791	100.0%	6,050	5,015	5,000,000	0.8%	75.9%	
		北の丸スクエア	5(注)5.	25,678(注)5.	91.5%(注)5.	70,300	78,246	81,555,500	12.7%		
		MD神田ビル	7	6,269	96.0%	9,170	8,908	9,520,000	1.5%		
		神田橋パークビルディング	9	3,687	87.3%	4,790	4,586	4,810,000	0.7%		
		二番町ガーデン	1(注)5.	9,316(注)5.	100.0%(注)5.	16,100	13,750	14,700,000	2.3%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,922	100.0%	46,500	29,958	44,700,000	6.9%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,220	6,471	7,000,000	1.1%		
		山王ランドビル	43	20,865	97.5%	28,400	21,483	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	3.2%		
		有楽町電気ビルディング	12	4,694	77.4%	7,810	7,770	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	9	3,897	82.1%	3,600	2,780	3,173,000		0.5%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,170	4,883	5,250,000		0.8%
		銀座三和ビル	不動産	11	4,329	100.0%	14,900	17,007	16,830,000		2.6%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	8	4,250	72.3%	5,830	7,893	5,353,500 2,645,922(注)6. 合計7,999,422		1.2%
		晴海センタービル	不動産	6	20,812	93.7%	21,400	25,646	26,800,000		4.2%
		青山クリスタルビル	不動産	6	4,898	92.1%	7,970	7,415	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	75,754	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	18	9,631	99.0%	6,310	4,841	4,859,000		0.8%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	7	4,062	82.9%	2,930	2,522	2,808,000		0.4%
		新和ビルディング	不動産	8	6,198	75.8%	6,890	7,652	7,830,000		1.2%
		東京オペラシティビル(注)7.	不動産	96	35,043	91.5%	33,100	31,180	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831		4.9%
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	0	4,067	0.0%	2,050	2,602	2,738,000		0.4%
東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	5,650	5,039	5,500,000	0.9%			
大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	17	7,708	93.5%	5,410	4,597	5,123,000	0.8%			
日本ブランズウィックビル	不動産	21	7,356	100.0%	7,520	6,879	6,670,000	1.0%			
代々木1丁目ビル	不動産	7	7,745	100.0%	10,300	7,889	8,700,000	1.4%			

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 <sup>2</sup> )	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(注)2.	地域別比率(注)2.
首都圏	東京23区	ダヴィンチ原宿	5	3,147	100.0%	6,090	4,965	4,885,000	0.8%	8.2%
		神宮前メディアスクエアビル	7	5,558	100.0%	10,700	11,112	12,200,000 (注)8.	1.9%	
		渋谷クロスタワー	60	29,795	94.4%	40,800	38,459	34,600,000	5.4%	
		恵比寿ネオナート	2	2,462	50.0%	2,880	3,634	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.6%	
		ハーモニータワー	14	10,929	91.1%	9,990	8,071	8,500,000	1.3%	
		大塚東池袋ビルディング	6	7,183	100.0%	3,820	3,556	3,541,000	0.5%	
		池袋二丁目ビルディング	9	2,186	100.0%	1,600	1,628	1,728,000	0.3%	
		池袋YSビル	9	5,823	100.0%	4,430	4,497	4,500,000	0.7%	
	首都圏(東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	37	10,068	91.5%	4,460	5,332	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	14	4,510	98.0%	2,080	2,391	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.4%	
		MMパークビル	27	38,496	95.0%	36,000	36,327	37,400,000	5.8%	
		川崎砂子ビルディング	12	6,831	100.0%	2,870	2,860	3,375,000	0.5%	
		武蔵小杉STMビル	21	5,394	100.0%	3,540	3,918	4,000,000	0.6%	
	地方都市	8・3スクエア北ビル	8	12,265	100.0%	6,630	6,941	7,100,000	1.1%	
		定禅寺パークビル	17	2,518	95.9%	922	995	1,000,000	0.2%	
仙台北町ホンマビルディング		16	6,241	86.0%	2,660	2,790	2,924,000 250,000 合計3,174,000	0.5%		
金沢パークビル		70	20,848	81.8%	5,330	4,170	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.7%		
錦パークビル(注)9.		51 (注)5.	8,056 (注)5.	96.0% (注)5.	3,990	4,794	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.8%		
広小路栄ビルディング		12	3,911	83.7%	1,510	1,706	1,680,000	0.3%		
名古屋広小路ビルディング		25	21,624	88.8%	13,400	14,642	14,533,000	2.3%		
名古屋御園ビル		10	3,470	92.1%	1,130	1,501	1,865,000	0.3%		
京都四条河原町ビル		26	6,801	65.4%	1,720	2,749	2,650,000	0.4%		
新藤田ビル		44	28,414	90.0%	17,000	23,524	24,000,000	3.7%		
堺筋本町ビル		15	11,574	84.6%	3,850	3,772	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.6%		
御堂筋ダイワビル		32	20,450	93.1%	14,500	13,481	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.2%		
リットシティビル	37	9,965	92.4%	4,720	4,088	4,650,000	0.7%			

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 <sup>2</sup> )	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(注)2.	地域別比率(注)2.
地方都市	NHK広島放送センタービル	不動産	11	9,860	97.7%	2,980	2,566	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	1,347	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	31	6,006	94.5%	2,500	4,475	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	100.0%	3,720	3,508	3,657,000	0.6%	
		合計	992	567,612	92.4%	632,112	614,593	643,891,866		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、取得価格の比率及び地方別比率は、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. 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 m<sup>2</sup>、入居率 87.5%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積 1,686 m<sup>2</sup>、入居率 100.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積 954 m<sup>2</sup>、入居率 78.1%となっております。
- (注)6. 平成20年7月4日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び平成22年5月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。）を記載しております。
- (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2,797千円にて取得し、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9月30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9月30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。

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18期(平成22年4月1日～平成22年9月30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22年4月1日～平成22年9月30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					
ここちからの元氣プラザ	222	74	13	15	19	0	2	20	2	148	168	0	167
北の丸スクエア	1,355	790	160	58	98	2	25	445	-	565	1,010	1	1,009
MD神田ビル	281	99	15	17	22	0	0	43	-	181	224	2	222
神田橋パークビルヂング	121	49	6	-	17	0	9	15	-	71	86	74	11
二番町ガーデン	482	246	56	25	55	0	4	104	-	235	340	0	339
三菱UFJ信託銀行本店ビル	982	366	47	56	117	1	17	122	3	615	738	13	724
ビュレックス麹町	162	82	-	-	15	0	0	66	-	79	145	0	144
山王グランドビル	1,025	360	104	54	99	1	24	75	-	665	740	5	735
有楽町電気ビルヂング	277	119	32	21	38	0	0	26	-	158	184	-	184
小伝馬町新日本橋ビルディング	126	59	15	7	13	0	1	16	3	67	84	-	84
ビュレックス京橋	150	51	-	-	13	0	0	37	-	98	136	0	135
銀座三和ビル	380	152	31	19	48	0	41	12	0	227	240	5	234
菱進銀座イーストミラービル	135	90	13	12	11	0	2	49	0	45	94	-	94
晴海センタービル	772	448	73	43	51	1	14	263	0	324	587	-	587
青山クリスタルビル	211	90	14	14	27	0	4	29	0	121	150	-	150
汐留ビルディング	2,378	575	145	106	28	2	0	291	0	1,803	2,095	1	2,093
芝二丁目大門ビルディング	304	131	38	28	38	0	3	21	0	172	194	13	180
コスモ金杉橋ビル	97	45	12	7	13	0	1	10	-	52	62	5	57
新和ビルディング	184	92	24	14	20	0	7	23	-	92	116	1	114
東京オペラシティビル(注)1.	1,712	917								795		22	
高輪台ビルディング	6	44	10	4	13	0	0	15	0	△37	△21	-	△21
東五反田1丁目ビル	203	98	15	19	14	0	1	45	0	105	151	-	151
大森駅東口ビルディング	263	101	30	20	26	0	1	22	0	161	183	8	175
日本フランスウィックビル	315	265	34	25	29	0	137	38	0	50	88	0	87
代々木1丁目ビル	338	146	22	21	24	0	0	77	-	192	270	1	268
ダヴィンチ原宿	204	50	10	10	14	0	0	13	-	153	167	2	164
神宮前メディアスクエアビル	352	138	22	27	31	0	3	53	-	214	267	1	266
渋谷クロスタワー	1,428	1,052	178	129	135	3	251	350	3	375	726	75	650
恵比寿ネオナート	62	75	17	5	10	0	1	39	-	△13	26	0	26
ハーモニータワー	399	208	66	-	48	1	9	83	-	190	274	0	274
大塚東池袋ビルディング	196	93	18	23	13	0	5	30	0	103	134	0	133
池袋二丁目ビルディング	76	29	7	6	5	0	3	6	0	46	53	-	53
池袋YSビル	195	81	17	17	15	0	0	30	-	113	144	0	143
八王子ファーストスクエア	247	141	51	-	27	0	7	54	-	106	161	0	161
さいたま浦和ビルディング	114	47	16	9	9	0	0	10	-	67	78	1	76
MMパークビル	1,388	703	127	175	61	2	0	337	-	685	1,022	0	1,022
川崎砂子ビルディング	162	82	28	14	14	0	6	17	0	79	97	5	92
武蔵小杉STMビル	161	69	21	2	10	0	3	31	-	91	123	3	119

物件名称	損益状況(平成22年4月1日～平成22年9月30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					
8・3スクエア北ビル	334	196	29	62	23	0	1	79	-	137	217	-	217
定禅寺パークビル	69	36	9	7	7	0	2	8	-	33	41	0	40
仙台本町ホンマビルディング	128	65	19	14	16	0	0	14	0	62	77	5	71
金沢パークビル	456	302	100	54	69	2	24	51	-	154	206	33	173
錦パークビル	268	227	45	21	21	0	65	66	6	41	107	10	96
広小路栄ビルディング	97	49	14	12	12	0	0	7	0	48	56	1	54
名古屋広小路ビルディング	648	349	93	62	64	1	48	78	0	298	377	413	△ 36
名古屋御園ビル	70	47	12	6	6	0	-	20	0	23	43	1	42
京都四条河原町ビル	93	75	19	11	11	0	3	28	1	18	46	2	43
新藤田ビル	700	638	117	87	85	2	19	326	-	62	388	11	377
堺筋本町ビル	236	142	39	27	41	0	6	25	0	94	120	1	119
御堂筋ダイワビル	601	263	70	42	87	1	4	56	0	337	394	25	368
リットシテイビル	241	152	35	22	16	1	5	71	0	88	160	-	160
NBS広島放送センタービル	262	177	51	28	25	0	5	39	26	85	124	8	116
東晴天神ビルディング	89	44	14	8	8	0	1	11	-	44	55	0	55
天神クリスタルビル	146	127	25	16	21	0	2	61	-	19	80	1	78
日之出天神ビルディング	181	69	20	14	15	0	0	17	0	111	129	0	129
合計	22,112	11,239	2,551	1,736	1,844	49	790	4,218	48	10,873	15,091	773	14,318

(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。)

(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	151	63
新和ビルディング (東京都新宿区)	機能維持 (外壁改修他工事)	自 平成23年4月 至 平成23年8月	120	—	—
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11月 至 平成23年2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	—	—
日本ブランドウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (駐車場消火設備改修工事)	自 平成23年6月 至 平成23年8月	79	—	—

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773百万円であり、当期費用に区分された修繕費790百万円と合わせ、合計1,563百万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、名古屋広小路ビルディングの空調配管リニューアル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、中央監視設備更新工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
名古屋広小路ビルディング (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	184
神田橋パークビルディング (東京都千代田区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成22年6月 至 平成22年7月	64
その他の不動産等			523
合計			773