

平成23年9月期 決算短信 (REIT)

平成23年11月21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 寺澤 則忠
 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23年12月26日
 分配金支払開始予定日 平成23年12月14日

1. 平成23年9月期の運用、資産の状況 (平成23年4月1日～平成23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	%
23年9月期	22,829	(3.1)	10,380	(5.9)	8,603	(8.4)	8,268	(8.1)
23年3月期	22,135	(0.1)	9,802	(△1.4)	7,938	(△2.4)	7,652	(△5.9)

	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	%	%	%
23年9月期	16,901	2.5	1.3	37.7
23年3月期	15,642	2.3	1.2	35.9

(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	%	%
23年9月期	15,850	7,753	0	0	93.7	2.3
23年3月期	15,642	7,652	0	0	99.9	2.3

(注) 1. 配当性向は小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(注) 2. 平成23年9月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は内部留保によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年9月期	643,949	332,670	51.7	680,029
23年3月期	646,847	332,054	51.3	678,770

(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
23年9月期	15,992	△5,161	△10,699	11,366
23年3月期	12,005	△12,897	1,814	11,234

2. 平成24年3月期及び平成24年9月期の運用状況の予想（平成23年10月1日～平成24年3月31日、平成24年4月1日～平成24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
24年3月期	百万円（％） 24,140 (5.7)	百万円（％） 10,590 (2.0)	百万円（％） 8,630 (0.3)	百万円（％） 8,620 (4.3)	円 15,700 (注)1.	円 0
24年9月期	百万円（％） 24,080 (△0.2)	百万円（％） 10,270 (△3.0)	百万円（％） 8,470 (△1.9)	百万円（％） 8,520 (△1.2)	円 15,700 (注)1. (注)2.	円 0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（平成24年3月期）15,700円、（平成24年9月期）15,510円

（注）1. 本欄に記載の平成24年3月期及び平成24年9月期の予想分配金は、7～8ページに記載の「平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）及び平成24年9月期（平成24年4月1日～平成24年9月30日）運用状況の予想の前提 発行済投資口数」に記載の通り、平成24年3月期中に新たな投資口の発行が行われることを前提としております。しかしながら、この新投資口の発行が行われる保証はなく、また、発行された場合であっても新投資口の数が増加又は減少する場合があります。それらの場合、分配金の額は予想額と異なることが予想されます。なお、新投資口の発行が行われなかった場合の予想分配金は、平成24年3月期17,280円、平成24年9月期17,090円です。

（注）2. 平成24年9月期の分配金については、内部留保を一部取り崩すことを前提としています。

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

（2）発行済投資口数

- | | | | | |
|-------------|------------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数 | 平成23年9月期 | 489,200口 | 平成23年3月期 | 489,200口 |
| | （自己投資口を含む） | | | |
| ② 期末自己投資口数 | 平成23年9月期 | 0口 | 平成23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、25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、7～8ページに記載の「平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）及び平成24年9月期（平成24年4月1日～平成24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23年6月24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23年6月24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日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8952）し、本年9月をもって上場後10年を迎えました。この間、当投資法人は順調に成長を続け、その運用資産は上場直後（平成13年9月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額92,845百万円に対し、当期末（平成23年9月30日）の運用資産はオフィスビル56物件、取得価格の総額657,863百万円（注）となりました。

第20期となります当営業期間（平成23年4月1日～平成23年9月30日）においては、新たな物件の取得はなく、平成23年4月1日付けで高輪台ビルディング（東京都品川区）を3,160百万円で譲渡いたしました。

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19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20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）取得価格の総額には、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、東日本大震災を原因とする消費の落ち込みとサプライチェーンの寸断による生産の減少により前半は厳しい状況にありました。夏場以降は、個人消費、生産ともに持ち直しの動きが見られましたが、電力供給の制約、原子力災害の影響といった国内要因に加え、海外景気の減速懸念、欧米の信用不安とそれに伴う円高の進行などもあり、景気の下振れリスクも強く意識され、本格的な回復には至りませんでした。

オフィス賃貸市場におきましては、東京のオフィスビル入居率は概ね下げ止まり、都心の優良物件については入居率の上昇も見られましたが、景気回復の遅れもあって様子見ムードが広がり、全体としては依然として賃料は下落傾向にありました。地方ビジネス地区においては、入居率の緩やかな改善傾向が見られましたが、オフィス需要が停滞するなか空室率は高く、賃料は低い水準にとどまりました。

不動産売買市場におきましては、東日本大震災の影響により、当初は取引が停滞しましたが、価格面への影響は特には見られず、REIT等による不動産取引が継続して行われました。しかしながら、景気やオフィス賃貸市況の動向が不透明なことから、売り手と買い手の価格目線が一致しにくいことに加え、緩和的な資金調達環境にあって、売り主は物件の継続保有を選択しやすいことから、取引の活性化には至りませんでした。

このように厳しい事業環境下ではありましたが、当投資法人におきましては、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向上に努めた結果、期末の入居率は第19期末（平成23年3月31日）の93.2%から、第20期末（平成23年9月30日）には94.6%となりました。また、資産入替えの一環として高輪台ビルディングを譲渡しました。

上記の結果、平成23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56物件、取得価格の総額657,863百万円、総賃貸可能面積584,982㎡（約176,957坪）、テナント総数1,009となりました。

② 資金の調達

既存の借入金の返済（期限前弁済を含む）に充てるため、平成23年4月4日付けにて10,000百万円、平成23年6月1日付けにて23,000百万円、平成23年6月23日付けにて24,000百万円、平成23年8月1日付けにて4,500百万円、平成23年8月31日付けにて5,000百万円、平成23年9月1日付けにて1,500百万円、平成23年9月26日付けにて5,500百万円の借入れを行いました。

その一方、高輪台ビルディングの売却資金により平成23年4月1日付けにて短期借入金3,000百万円を期限前弁済し、また、平成23年9月26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23年9月30日現在の有利子負債残高は269,350百万円、内、長期借入金は197,850百万円（1年内返済予定の長期借入金8,100百万円を含みます。）、短期借入金は16,500百万円、投資法人債は55,000百万円（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23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93.9%、総資産に占める有利子負債の比率は41.8%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23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

信用格付業者	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：AA-、短期会社格付け：A-1+、アウトルック：ネガティブ
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A1、格付け見通し：ネガティブ
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22,829百万円（前期比3.1%増）、営業利益10,380百万円（前期比5.9%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8,603百万円（前期比8.4%増）、当期純利益は8,268百万円（前期比8.1%増）となりました。

当期の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、当期の課税所得が発生しない限度まで圧縮積立を行うこととしました。この圧縮積立金および圧縮積立にかかる法人税等調整額を控除した後の当期末処分利益のうち発行済投資口数489,200口の整数倍である7,753,820,000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15,850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

今後の日本経済は、東日本大震災により落ち込んだ生産が復興需要の顕在化とともに回復することが期待される一方、国内外に多くのリスク要因を抱え、先行きは不透明な状況にあります。

賃貸オフィス市場におきましては、急速な需要の景気回復は望みにくいなか、一定量の新築ビルの供給もあることから、空室率は暫くの間は現況程度の水準にとどまるものと思われ、その後賃料が反転するまでには一定の時間を要するものと推測されます。

不動産売買市場におきましては、緩和的な資金調達環境が続くなか、今後も安定的に売買取引が成立することが期待されますが、不透明感を増す景気動向と低迷の続く賃貸マーケットの下で優良物件を取得するためには、物件情報チャネルの多角化による詳細情報の取得、分析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、市場賃料が完全には下げ止まっておらず、引き続き賃料減額圧力が存在し、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23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きましては、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

物件の取得につきましては、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) 物件取得にあたっては、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30~40%を目安に保守的な運用を目指しております。なお、物件取得に伴う資金調達については、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24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益24,140百万円、営業利益10,590百万円、経常利益8,630百万円、当期純利益8,620百万円、1口当たり分配金15,700円を見込んでおります。

また、平成24年9月期（平成24年4月1日～平成24年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益24,080百万円、営業利益10,270百万円、経常利益8,470百万円、当期純利益8,520百万円、1口当たり分配金15,700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、7~8ページに記載の「平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）及び平成24年9月期（平成24年4月1日～平成24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。

なお、7～8ページの「平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）及び平成24年9月期（平成24年4月1日～平成24年9月30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23年9月30日）以降に下記のとおり資産を取得し、投資口の発行登録を行っております。

① 資産の取得

[取得の概要]

特定資産の種類 : 国内不動産
 取得資産の名称 : 赤坂パークビル
 取得価格 : 60,800百万円
 契約締結日 : 平成23年11月14日
 取得日 : 平成23年11月15日

[取得資産の概要]

所在地 : 東京都港区赤坂五丁目2番20号
 用途 : 事務所、店舗、共同住宅
 敷地面積 : 14,198.20㎡
 建物延床面積 : 97,489.16㎡
 構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付30階建
 建築時期 : 平成5年7月
 所有形態 : 所有権
 テナント総数 : 23 (注)
 総賃貸可能面積 : 45,031㎡ (注)
 総賃貸面積 : 45,031㎡ (注)
 入居率 : 100.0% (注)

(注) 本建物については、当投資法人による取得後、住宅部分を除き、売主である三菱地所株式会社に一括賃貸（パススルー方式）し、同社がテナントに転貸しています。テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率は、取得日の数値を記載しています。テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率には、住宅部分は含みません。住宅部分のテナントは、取得日において、マスターリース契約（パススルー方式）締結先である三菱地所リアルエステートサービス株式会社（賃借人）1社であり、総賃貸可能面積10,780㎡、総賃貸面積10,780㎡です。

② 投資口の発行登録書提出

当投資法人は、平成23年11月21日付けで、以下のとおり投資口の発行登録書を関東財務局長宛に提出いたしました。

[新投資口の発行登録]

発行登録提出日 : 平成23年11月21日
 発行予定期間 : 本発行登録書による発行登録の効力発生予定日（平成23年11月29日）から1年を経過する日（平成24年11月28日）
 発行予定額 : 407億円（上限）
 手取金の使途 : 借入金の返済に充当します。

平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）及び
 平成24年9月期（平成24年4月1日～平成24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"> 平成24年3月期：平成23年10月1日～平成24年3月31日（183日間） 平成24年9月期：平成24年4月1日～平成24年9月30日（183日間）
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年10月1日の期首現在保有物件に赤坂パークビルを加えた57物件を前提としております。また、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23年11月21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23年11月21日現在の発行済投資口数489,200口に、平成23年11月21日付けで関東財務局長宛に提出した投資口の発行登録書に記載の発行予定額（407億円）を発行価額の総額とする新投資口の数として59,840口を加えた549,040口を前提としております。なお、新投資口の数59,840口の内訳としては、公募による新投資口の発行口数を54,400口、第三者割当による新投資口の発行口数を上限5,440口としており、当該第三者割当による新投資口の発行口数は5,440口すべてが発行されること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30～40%としております。 赤坂パークビルの取得に際し、長期借入金170億円及び短期借入金370億円を新たに借入れております。平成23年11月21日付けで提出する投資口の発行登録書に記載の発行予定額（407億円）を発行価額の総額とする新投資口の発行により調達する資金全額を赤坂パークビルの取得に際して借入れた短期借入金370億円の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充てることを前提としており、この返済後の有利子負債の額は約2,826億円となる見込みです。但し、上記新投資口の発行の有無及び、発行された場合も最終的な発行口数及び発行価額如何により、上記有利子負債の額は変動する可能性があります。 平成24年3月期については、上記の新投資口の発行に伴う既存短期借入金の一部返済を除いては、平成23年11月21日現在、残額80億円である短期借入金（返済期限平成24年3月26日）、並びに残額20億円である長期借入金（返済期限平成23年12月15日）について、全額借換えを行うことを前提としています。なお、投資法人債については平成24年3月期に償還期限が到来するものではありません。 平成24年9月期については、平成23年11月21日現在、残額70億円である短期借入金（返済期限平成24年6月1日、平成24年8月1日及び平成24年9月3日）、並びに残額10億円である長期借入金（返済期限平成24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、平成24年6月18日に償還期限が到来する投資法人債100億円については、全額投資法人債の発行あるいは借入等で調達した資金にて返済することを前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件（赤坂パークビルを含む）に係る賃貸事業収益については、平成23年11月21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。
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。なお、赤坂パークビルの平成23年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は597百万円です。 公租公課については、平成24年3月期2,080百万円、平成24年9月期2,440百万円を想定しております。 減価償却費については、平成24年3月期4,660百万円、平成24年9月期4,690百万円を想定しております。 管理業務費については、過去の実績等を勘案の上想定しております。 修繕費については、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。

項目	前提条件
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24年3月期1,960百万円、平成24年9月期1,830百万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。 ・平成24年9月期の分配金の額の算定にあたっては、内部留保（*）を169百万円取り崩して分配する前提としております。 *平成23年4月1日に譲渡した高輪台ビルディングの土地譲渡益を「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度により内部留保した金額（圧縮積立金とこれに伴う法人税等調整額の合計878百万円）及び繰越利益30百万円の合計909百万円。 ・「発行済投資口数」に記載の通り、平成24年3月期中に新たな投資口の発行が行われることを前提としております。しかしながら、この新投資口の発行が行われる保証はなく、また、発行された場合であっても新投資口の数が増加又は減少する場合があります。それらの場合、分配金の額は予想額と異なることが推測されます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・法人税等については上記記載の法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年3月31日)	当期 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,670,451	15,363,085
信託現金及び信託預金	4,063,704	4,003,095
営業未収入金	108,765	105,708
前払費用	131,576	144,916
繰延税金資産	403	—
未取還付法人税等	—	4,983
未取消費税等	362,232	—
その他	1,968	1,352
流動資産合計	16,339,102	19,623,140
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 187,760,264	*1 188,114,306
減価償却累計額	△36,839,099	△40,013,314
建物(純額)	150,921,165	148,100,992
構築物	2,058,312	2,060,552
減価償却累計額	△283,251	△308,076
構築物(純額)	1,775,061	1,752,476
機械及び装置	2,305,014	2,302,347
減価償却累計額	△1,059,108	△1,119,828
機械及び装置(純額)	1,245,905	1,182,518
工具、器具及び備品	110,338	113,324
減価償却累計額	△67,776	△73,028
工具、器具及び備品(純額)	42,562	40,296
土地	319,465,931	319,465,931
建設仮勘定	—	46,026
信託建物	48,368,099	47,175,677
減価償却累計額	△8,383,790	△8,806,207
信託建物(純額)	39,984,309	38,369,469
信託構築物	535,789	530,321
減価償却累計額	△51,509	△58,386
信託構築物(純額)	484,280	471,934
信託機械及び装置	813,349	785,323
減価償却累計額	△503,157	△503,515
信託機械及び装置(純額)	310,192	281,807
信託工具、器具及び備品	11,346	12,278
減価償却累計額	△4,715	△5,024
信託工具、器具及び備品(純額)	6,630	7,254
信託土地	106,981,528	105,367,081
有形固定資産合計	621,217,566	615,085,789
無形固定資産		
借地権	6,200,116	6,184,286
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	7,472,372	7,456,542

(単位：千円)

	前期 (平成23年3月31日)	当期 (平成23年9月30日)
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	1,069,330	1,069,330
長期前払費用	31,970	19,025
投資その他の資産合計	1,678,468	1,665,523
固定資産合計	630,368,408	624,207,856
繰延資産		
投資法人債発行費	140,361	118,525
繰延資産合計	140,361	118,525
資産合計	646,847,871	643,949,522
負債の部		
流動負債		
営業未払金	968,355	639,477
短期借入金	25,000,000	16,500,000
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	68,100,000	8,100,000
未払金	853,497	798,233
未払費用	872,457	759,305
未払法人税等	4,005	605
未払消費税等	—	704,254
前受金	2,979,949	2,477,592
災害損失引当金	281,195	115,571
その他	9,597	2,477
流動負債合計	99,069,057	40,097,518
固定負債		
投資法人債	55,000,000	45,000,000
長期借入金	124,300,000	189,750,000
預り敷金保証金	36,130,203	35,788,642
繰延税金負債	—	345,639
資産除去債務	294,294	297,259
固定負債合計	215,724,497	271,181,541
負債合計	314,793,555	311,279,059
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(△)	7,701,207	8,317,354
剰余金合計	7,701,207	8,317,354
投資主資本合計	332,054,315	332,670,462
純資産合計	*3 332,054,315	*3 332,670,462
負債純資産合計	646,847,871	643,949,522

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	* 1 21,972,096	* 1 22,187,539
その他貸貸事業収入	* 1 163,849	* 1 95,818
不動産等売却益	—	* 2 546,615
営業収益合計	22,135,946	22,829,973
営業費用		
貸貸事業費用	* 1 11,471,604	* 1 11,595,387
資産運用報酬	538,569	546,883
資産保管手数料	51,457	52,308
一般事務委託手数料	136,458	134,089
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	60,950	63,398
その他営業費用	66,401	49,670
営業費用合計	12,333,241	12,449,537
営業利益	9,802,704	10,380,435
営業外収益		
受取利息	7,215	6,013
受取配当金	—	19,724
固定資産税等還付金	—	—
還付加算金	8	4,900
その他	2	—
営業外収益合計	7,226	30,637
営業外費用		
支払利息	1,360,723	1,295,442
投資法人債利息	470,934	471,115
投資法人債発行費償却	21,716	21,836
その他	17,714	18,784
営業外費用合計	1,871,088	1,807,177
経常利益	7,938,842	8,603,896
特別利益		
災害損失引当金戻入額	—	10,965
特別利益合計	—	10,965
特別損失		
災害損失引当金繰入額	281,195	—
特別損失合計	281,195	—
税引前当期純利益	7,657,647	8,614,861
法人税、住民税及び事業税	5,850	605
法人税等調整額	△329	346,043
法人税等合計	5,521	346,648
当期純利益	7,652,126	8,268,213
前期繰越利益	49,081	49,141
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	7,701,207	8,317,354

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	324,353,108	324,353,108
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	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(△)		
当期首残高	8,183,499	7,701,207
当期変動額		
剰余金の配当	△8,134,417	△7,652,066
当期純利益	7,652,126	8,268,213
当期変動額合計	△482,291	616,146
当期末残高	7,701,207	8,317,354
剰余金合計		
当期首残高	8,183,499	7,701,207
当期変動額		
剰余金の配当	△8,134,417	△7,652,066
当期純利益	7,652,126	8,268,213
当期変動額合計	△482,291	616,146
当期末残高	7,701,207	8,317,354
投資主資本合計		
当期首残高	332,536,607	332,054,315
当期変動額		
剰余金の配当	△8,134,417	△7,652,066
当期純利益	7,652,126	8,268,213
当期変動額合計	△482,291	616,146
当期末残高	332,054,315	332,670,462
純資産合計		
当期首残高	332,536,607	332,054,315
当期変動額		
剰余金の配当	△8,134,417	△7,652,066
当期純利益	7,652,126	8,268,213
当期変動額合計	△482,291	616,146
当期末残高	332,054,315	332,670,462

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	7,701,207,754	8,317,354,373
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	7,652,066,400 (15,642)	7,753,820,000 (15,850)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	533,179,665
IV 次期繰越利益	49,141,354	30,354,708

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、かつ繰越利益を留保しながら、発行済投資口数489,200口の整数倍の7,652,066,400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、租税特別措置法第66条の2による圧縮積立を行い、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数489,200口の整数倍の7,753,820,000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22年10月1日 至 平成23年3月31日)	当期 (自 平成23年4月1日 至 平成23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	7,657,647	8,614,861
減価償却費	4,286,516	4,433,226
投資法人債発行費償却	21,716	21,836
受取配当金	—	△19,724
受取利息	△7,215	△6,013
支払利息	1,831,658	1,766,557
災害損失引当金戻入額	—	△10,965
災害損失引当金繰入額	281,195	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	29,348	3,057
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	2,546	△4,983
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△362,232	362,232
前払費用の増減額 (△は増加)	△20,134	△13,339
営業未払金の増減額 (△は減少)	186,316	△10,011
未払金の増減額 (△は減少)	△88,081	11,231
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△686,855	704,254
未払費用の増減額 (△は減少)	△136	△3,635
前受金の増減額 (△は減少)	655,500	△502,356
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,586,877
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△12,792	12,944
その他	28,206	△5,684
小計	13,803,204	17,940,364
利息及び配当金の受取額	9,229	24,918
利息の支払額	△1,805,573	△1,876,072
災害損失の支払額	—	△92,321
法人税等の支払額	△1,845	△4,005
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,005,014	15,992,882
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	△10,936,000	△13,103,693
定期預金の払戻による収入	15,436,000	9,603,693
有形固定資産の取得による支出	△11,760,256	△1,134,966
信託有形固定資産の取得による支出	△4,496,513	△178,078
無形固定資産の取得による支出	△1,335,897	△7,012
敷金及び保証金の差入による支出	△1,040,000	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,087,293	△1,187,152
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,322,904	845,590
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,897,056	△5,161,619
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	19,500,000	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△23,500,000	△15,500,000
長期借入れによる収入	17,000,000	66,500,000
長期借入金の返済による支出	△3,050,000	△61,050,000
投資法人債発行費の支出	△159	—
分配金の支払額	△8,135,759	△7,649,238
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,814,080	△10,699,238
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	922,038	132,025
現金及び現金同等物の期首残高	10,312,117	* ¹ 11,234,155
現金及び現金同等物の期末残高	* ¹ 11,234,155	* ¹ 11,366,180

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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
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) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する原状回復費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しております。
4. 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。
5. 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、当該不動産等の取得価額に算入しております。
6. 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
7. 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。

(8) 追加情報

当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

前期 (平成23年3月31日現在)	当期 (平成23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. 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 — 差引 25,000,000千円	2. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の5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 43,000,000千円 借入残高 — 差引 43,000,000千円
* 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. 同左

(損益計算書関係)

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23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 16,668,011</p> <p>共益費 3,303,526</p> <p>駐車場収入 562,495</p> <p>その他賃貸収入 1,438,063 21,972,096</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 122,261</p> <p>その他雑収入 41,587 163,849</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 22,135,946</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 2,626,467</p> <p>水道光熱費 1,664,458</p> <p>公租公課 1,878,397</p> <p>損害保険料 48,052</p> <p>修繕費 833,405</p> <p>減価償却費 4,286,516</p> <p>その他賃貸事業費用 134,306</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 11,471,604</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 10,664,342</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 16,950,216</p> <p>共益費 3,340,801</p> <p>駐車場収入 554,352</p> <p>その他賃貸収入 1,342,169 22,187,539</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 43,684</p> <p>その他雑収入 52,134 95,818</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 22,283,358</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 2,573,006</p> <p>水道光熱費 1,686,108</p> <p>公租公課 2,081,803</p> <p>損害保険料 47,963</p> <p>修繕費 585,288</p> <p>減価償却費 4,433,226</p> <p>その他賃貸事業費用 187,989</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 11,595,387</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 10,687,970</p> <p>* 2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>高輪台ビルディング</p> <p>不動産等売却収入 3,160,000</p> <p>不動産等売却原価 2,586,877</p> <p>その他売却費用 26,507</p> <p>不動産等売却益 546,615</p>

(金融商品関係)

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23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。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。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。</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>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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の能力の維持・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（当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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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えます。</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> <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</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日																																																																								
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> <th>時価 (千円)</th> <th>差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>11,670,451</td> <td>11,670,451</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>4,063,704</td> <td>4,063,704</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>25,000,000</td> <td>25,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>68,100,000</td> <td>68,241,360</td> <td>141,360</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>55,000,000</td> <td>55,387,950</td> <td>387,950</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>124,300,000</td> <td>125,886,120</td> <td>1,586,120</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 非上場株式*1</td> <td>577,168</td> </tr> <tr> <td>② 預り敷金保証金*2</td> <td>36,130,203</td> </tr> </tbody> </table> <p>*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。</p> <p>*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。</p>		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	11,670,451	11,670,451	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,063,704	4,063,704	—	(3) 短期借入金	25,000,000	25,000,000	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	68,100,000	68,241,360	141,360	(5) 投資法人債	55,000,000	55,387,950	387,950	(6) 長期借入金	124,300,000	125,886,120	1,586,120	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	36,130,203	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> <th>時価 (千円)</th> <th>差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>15,363,085</td> <td>15,363,085</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>4,003,095</td> <td>4,003,095</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>16,500,000</td> <td>16,500,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td>10,000,000</td> <td>10,076,100</td> <td>76,100</td> </tr> <tr> <td>(5) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>8,100,000</td> <td>8,113,355</td> <td>13,355</td> </tr> <tr> <td>(6) 投資法人債</td> <td>45,000,000</td> <td>45,804,000</td> <td>804,000</td> </tr> <tr> <td>(7) 長期借入金</td> <td>189,750,000</td> <td>188,468,230</td> <td>△1,281,769</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 同左</p> <p>(3) 短期借入金 同左</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 非上場株式*1</td> <td>577,168</td> </tr> <tr> <td>② 預り敷金保証金*2</td> <td>35,788,642</td> </tr> </tbody> </table> <p>*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。</p> <p>*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。</p>		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	15,363,085	15,363,085	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,003,095	4,003,095	—	(3) 短期借入金	16,500,000	16,500,000	—	(4) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,076,100	76,100	(5) 1年内返済予定の長期借入金	8,100,000	8,113,355	13,355	(6) 投資法人債	45,000,000	45,804,000	804,000	(7) 長期借入金	189,750,000	188,468,230	△1,281,769	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	35,788,642
	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	11,670,451	11,670,451	—																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	4,063,704	4,063,704	—																																																																						
(3) 短期借入金	25,000,000	25,000,000	—																																																																						
(4) 1年内返済予定の長期借入金	68,100,000	68,241,360	141,360																																																																						
(5) 投資法人債	55,000,000	55,387,950	387,950																																																																						
(6) 長期借入金	124,300,000	125,886,120	1,586,120																																																																						
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	36,130,203																																																																								
	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	15,363,085	15,363,085	—																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	4,003,095	4,003,095	—																																																																						
(3) 短期借入金	16,500,000	16,500,000	—																																																																						
(4) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,076,100	76,100																																																																						
(5) 1年内返済予定の長期借入金	8,100,000	8,113,355	13,355																																																																						
(6) 投資法人債	45,000,000	45,804,000	804,000																																																																						
(7) 長期借入金	189,750,000	188,468,230	△1,281,769																																																																						
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	35,788,642																																																																								

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日				当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	11,670,451	—	—	現金及び預金	15,363,085	—	—
信託現金及び 信託預金	4,063,704	—	—	信託現金及び 信託預金	4,003,095	—	—
合計	15,734,155	—	—	合計	19,366,180	—	—
(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
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—	信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—	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)				(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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	25,000,000	—	—	短期借入金	16,500,000	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	投資法人債	10,000,000	—	15,000,000
長期借入金	68,100,000	50,100,000	34,100,000	長期借入金	8,100,000	70,100,000	13,100,000
合計	93,100,000	60,100,000	34,100,000	合計	34,600,000	70,100,000	28,100,000
(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	20,000,000	10,000,000	投資法人債	20,000,000	—	10,000,000
長期借入金	2,100,000	14,600,000	23,400,000	長期借入金	16,600,000	30,100,000	59,850,000
合計	17,100,000	34,600,000	33,400,000	合計	36,600,000	30,100,000	69,850,000

(税効果会計関係)

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23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の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">403千円</td> </tr> <tr> <td>借地権償却</td> <td style="text-align: right;">2,075千円</td> </tr> <tr> <td>資産除去債務</td> <td style="text-align: right;">387千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産小計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>2,866千円</u></td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△2,462千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>403千円</u></td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>403千円</u></td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	403千円	借地権償却	2,075千円	資産除去債務	387千円	<u>繰延税金資産小計</u>	<u>2,866千円</u>	評価性引当額	△2,462千円	<u>繰延税金資産合計</u>	<u>403千円</u>	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>403千円</u>	<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の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">借地権償却</td> <td style="text-align: right;">8,301千円</td> </tr> <tr> <td>資産除去債務</td> <td style="text-align: right;">1,553千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産小計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>9,854千円</u></td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△9,854千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>－千円</u></td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">345,639千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金負債合計</u></td> <td style="text-align: right;"><u>345,639千円</u></td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金負債の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>345,639千円</u></td> </tr> </table>	借地権償却	8,301千円	資産除去債務	1,553千円	<u>繰延税金資産小計</u>	<u>9,854千円</u>	評価性引当額	△9,854千円	<u>繰延税金資産合計</u>	<u>－千円</u>	圧縮積立金	345,639千円	<u>繰延税金負債合計</u>	<u>345,639千円</u>	<u>繰延税金負債の純額</u>	<u>345,639千円</u>
法人事業税損金不算入額	403千円																														
借地権償却	2,075千円																														
資産除去債務	387千円																														
<u>繰延税金資産小計</u>	<u>2,866千円</u>																														
評価性引当額	△2,462千円																														
<u>繰延税金資産合計</u>	<u>403千円</u>																														
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>403千円</u>																														
借地権償却	8,301千円																														
資産除去債務	1,553千円																														
<u>繰延税金資産小計</u>	<u>9,854千円</u>																														
評価性引当額	△9,854千円																														
<u>繰延税金資産合計</u>	<u>－千円</u>																														
圧縮積立金	345,639千円																														
<u>繰延税金負債合計</u>	<u>345,639千円</u>																														
<u>繰延税金負債の純額</u>	<u>345,639千円</u>																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目</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;">39.33%</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;">△39.30%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> <tr> <td><u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u></td> <td style="text-align: right;"><u>0.07%</u></td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.30%	評価性引当額の増減	0.03%	その他	0.01%	<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.07%</u>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目</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;">39.33%</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;">△35.40%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">0.09%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.01%</td> </tr> <tr> <td><u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u></td> <td style="text-align: right;"><u>4.02%</u></td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△35.40%	評価性引当額の増減	0.09%	その他	0.01%	<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>4.02%</u>						
法定実効税率	39.33%																														
(調整)																															
支払分配金の損金算入額	△39.30%																														
評価性引当額の増減	0.03%																														
その他	0.01%																														
<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.07%</u>																														
法定実効税率	39.33%																														
(調整)																															
支払分配金の損金算入額	△35.40%																														
評価性引当額の増減	0.09%																														
その他	0.01%																														
<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>4.02%</u>																														

(資産除去債務関係)

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日																
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 3. 当期における当該資産除去債務の総額の増減 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">期首残高</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">293,309千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">984千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">期末残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">294,294千円</td> </tr> </table>	期首残高	一千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	293,309千円	時の経過による調整額	984千円	期末残高	294,294千円	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 同左 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 同左 3. 当期における当該資産除去債務の総額の増減 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">期首残高</td> <td style="text-align: right;">294,294千円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">一千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">2,965千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">期末残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">297,259千円</td> </tr> </table>	期首残高	294,294千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	一千円	時の経過による調整額	2,965千円	期末残高	297,259千円
期首残高	一千円																
有形固定資産の取得に伴う増加額	293,309千円																
時の経過による調整額	984千円																
期末残高	294,294千円																
期首残高	294,294千円																
有形固定資産の取得に伴う増加額	一千円																
時の経過による調整額	2,965千円																
期末残高	297,259千円																

(賃貸等不動産関係)

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30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23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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">614,593,555</td> <td style="text-align: center;">14,096,384</td> <td style="text-align: center;">628,689,939</td> <td style="text-align: center;">642,220,000</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大崎フロントタワー(12,685,891千円)、共同ビル(茅場町2丁目)(4,436,622千円)の取得によるものであり、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。なお、高輪台ビルディングにつきましては、平成23年4月1日付の譲渡価額を記載しております。</p> なお、賃貸等不動産に関する平成23年3月期における損益につきましては、(損益計算書関係)に記載しております。	貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	当期首残高	当期増減額	当期末残高	614,593,555	14,096,384	628,689,939	642,220,000	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23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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th rowspan="2">当期末の時価 (千円)</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">628,689,939</td> <td style="text-align: center;">△6,147,607</td> <td style="text-align: center;">622,542,332</td> <td style="text-align: center;">634,357,000</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減少理由は、高輪台ビルディングの売却(2,586,877千円)及び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> なお、賃貸等不動産に関する平成23年9月期における損益につきましては、(損益計算書関係)に記載しております。	貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	当期首残高	当期増減額	当期末残高	628,689,939	△6,147,607	622,542,332	634,357,000
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
614,593,555	14,096,384	628,689,939	642,220,000																				
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
628,689,939	△6,147,607	622,542,332	634,357,000																				

(セグメント情報等)

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
<p>[セグメント情報]</p> <p>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。</p> <p>[関連情報]</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>[セグメント情報]</p> <p>同左</p> <p>[関連情報]</p> <p>同左</p>

(1口当たり情報)

前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日		当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	
1口当たり純資産額	678,770円	1口当たり純資産額	680,029円
1口当たり当期純利益	15,642円	1口当たり当期純利益	16,901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。		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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
当期純利益 (千円)	7,652,126	8,268,213
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)	7,652,126	8,268,213
期中平均投資口数 (口)	489,200	489,200

(重要な後発事象)

当期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	
新投資口発行に係る発行登録	
平成23年11月21日付けで、新投資口発行に係る発行登録書を、関東財務局長宛てに以下のとおり提出いたしました。	
募集する内国投資証券の形態	: 当投資法人投資口
発行予定期間	: 発行登録の効力発生予定日から1年を経過する日まで (平成23年11月29日～平成24年11月28日)
発行予定額	: 407億円 (上限)
資金使途	: 借入金の返済

[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、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。

(10) 発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

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23年3月31日現在)		当期 (平成23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	379,323	58.6	377,112	58.6
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	47,622	7.4	47,222	7.3
	地方都市	53,532	8.3	53,266	8.3
	計	480,478	74.3	477,600	74.2
信託不動産	東京23区	102,366	15.8	99,415	15.4
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,848	0.4	2,844	0.4
	地方都市	42,996	6.6	42,681	6.6
	計	148,211	22.9	144,941	22.5
預金・その他資産		18,157	2.8	21,407	3.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		646,847	100.0	643,949	100.0
		(628,689)	(97.2)	(622,542)	(96.7)

(注) 1. 保有総額は、前期(平成23年3月期)は平成23年3月31日現在、当期(平成23年9月期)は平成23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23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 (㎡)	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.		地域別比率 (注) 2.	
								(千円)	比率 (注) 2.		
首都圏	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	1	4,791	100.0%	6,100	4,979	5,000,000	0.8%	76.5%	
		北の丸スクエア	5 (注) 5.	25,678 (注) 5.	100.0% (注) 5.	68,700	77,362	81,555,500	12.4%		
		MD神田ビル	6	6,269	76.5%	8,750	8,823	9,520,000	1.4%		
		神田橋パークビルディング	9	3,687	87.3%	4,560	4,557	4,810,000	0.7%		
		二番町ガーデン	1 (注) 5.	9,316 (注) 5.	100.0% (注) 5.	16,300	13,543	14,700,000	2.2%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,855	100.0%	46,500	29,754	44,700,000	6.8%		
		ピュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,220	6,339	7,000,000	1.1%		
		山王ランドビル	38	20,871	97.1%	29,000	21,382	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	3.2%		
		有楽町電気ビルディング	13	4,694	87.2%	7,430	7,794	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	94.6%	3,110	2,750	3,173,000		0.5%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託受益権	9	4,538	95.5%	4,710	4,427	4,410,000		0.7%
		ピュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,170	4,811	5,250,000		0.8%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	99.1%	14,600	16,998	16,830,000		2.6%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	11	4,255	95.4%	5,300	7,803	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	7	20,812	99.0%	20,300	25,123	26,800,000		4.1%
		青山クリスタルビル	不動産	6	4,898	100.0%	7,460	7,359	7,680,000		1.2%
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	30	32,155	99.8%	78,000	75,174	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000		11.5%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	20	9,606	97.9%	6,060	4,818	4,859,000		0.7%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	8	4,062	100.0%	2,730	2,521	2,808,000		0.4%
		新和ビルディング	不動産	10	6,134	92.3%	5,980	7,613	7,830,000		1.2%
		東京オペラシティビル(注) 7.	不動産	91	35,043	90.0%	30,900	30,694	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831		4.8%
		東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	5,650	4,951	5,500,000		0.8%
		大崎フロントタワー(注) 8.	不動産	1	16,856	100.0%	15,180 (注) 9.	12,369	12,300,000		1.9%
大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	18	7,754	100.0%	5,250	4,564	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%	7,040	6,838	6,670,000	1.0%			
代々木1丁目ビル	不動産	8	7,745	100.0%	9,990	7,742	8,700,000	1.3%			
ダヴィンチ原宿	不動産	4	3,147	100.0%	6,090	4,940	4,885,000	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 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.		地域別比率(注)2.	
								(千円)	比率(注)2.		
首都圏	東京23区	神宮前メディアスクエアビル	7	5,558	100.0%	10,400	11,008	12,200,000 (注)10.	1.9%	8.1%	
		渋谷クロスタワー	58	29,846	96.9%	40,800	38,379	34,600,000	5.3%		
		恵比寿ネオナート	4	2,462	81.8%	2,800	3,585	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.6%		
		ハーモニータワー	12	10,929	85.2%	9,450	7,910	8,500,000	1.3%		
		大塚東池袋ビルディング	5	7,193	87.6%	3,820	3,539	3,541,000	0.5%		
		池袋二丁目ビルディング	9	2,186	100.0%	1,580	1,618	1,728,000	0.3%		
		池袋YSビル	11	5,932	100.0%	4,230	4,442	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	38	10,068	91.5%	4,450	5,228	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	100.0%	2,070	2,452	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.4%		
		MMパークビル	26	38,496	93.8%	35,900	35,667	37,400,000	5.7%		
		川崎砂子ビルディング	11	6,831	98.7%	2,720	2,844	3,375,000	0.5%		
		武蔵小杉STMビル	20	5,378	87.8%	3,510	3,874	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	6,783	7,100,000		1.1%
			定禅寺パークビル	18	2,518	100.0%	887	978	1,000,000		0.2%
仙台本町ホンマビルディング	17		6,241	87.3%	2,480	2,765	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.5%			
金沢パークビル	71		20,848	81.8%	5,330	4,082	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.7%			
錦パークビル(注)11.	52 (注)5.		8,056 (注)5.	96.1% (注)5.	3,660	4,669	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	79.8%	1,330	1,691	1,680,000	0.3%			
名古屋広小路ビルディング	27		21,624	92.6%	12,600	14,869	14,533,000	2.2%			
名古屋御園ビル	9		3,470	73.8%	1,080	1,470	1,865,000	0.3%			
京都四条河原町ビル	30		6,801	75.9%	1,720	2,697	2,650,000	0.4%			
新藤田ビル	41		28,414	91.5%	16,400	22,981	24,000,000	3.6%			
堺筋本町ビル	18		11,574	92.4%	3,620	3,765	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.6%			
御堂筋ダイワビル	34		20,450	93.7%	14,100	13,448	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.2%			
リットシティビル	38		9,965	93.5%	4,220	3,946	4,650,000	0.7%			
NHK広島放送センタービル	12	9,860	96.0%	2,980	2,532	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.4%				
東晴天神ビルディング	19	4,000	100.0%	1,320	1,328	1,550,000	0.2%				

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.		地域別比率 (注) 2.
								(千円)	比率 (注) 2.	
地方都市	天神クリスタルビル	不動産	30	5,973	96.6%	2,470	4,452	5,000,000	0.8%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	6	5,868	100.0%	3,720	3,486	3,657,000	0.6%	
		合計	1,009	584,982	94.6%	634,357	622,542	657,863,866		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域別比率は、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、原則として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㎡、入居率89.4%、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85.3%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23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4,931株については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. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成23年9月30日付けの評価額も同額であります。
- (注) 9. 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。
- (注) 10. 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) 11. 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23年9月30日付けの評価額も同額であります。
- (注) 12. 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) 13. 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、当期（平成23年4月1日～平成23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23年4月1日～平成23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				
こころとからだの 元氣プラザ	221	73	13	14	18	0	5	20	2	147	168	-	168
北の丸スクエア	1,562	731	122	53	96	2	12	444	-	830	1,274	2	1,271
MD神田ビル	259	100	18	15	21	0	1	43	0	158	201	0	200
神田橋パーク ビルディング	121	38	3	-	17	0	1	15	-	82	98	0	97
二番町ガーデン	474	246	57	23	56	0	4	104	-	228	332	2	330
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	984	340	50	52	126	1	3	101	4	644	746	0	745
ビュレックス 麹町	162	83	-	-	15	0	1	66	-	78	144	-	144
山王グランドビル	1,027	367	105	52	105	1	26	76	-	659	735	28	706
有楽町電気 ビルディング	249	121	32	19	41	0	0	27	-	127	155	2	153
小伝馬町新日本橋 ビルディング	117	56	15	7	12	0	0	16	3	61	78	1	76
共同ビル (茅場町2丁目)	143	56	12	10	0	0	8	25	-	86	111	-	111
ビュレックス 京橋	150	52	-	-	12	0	2	37	-	97	134	2	131
銀座三和ビル	371	119	30	17	52	0	5	12	0	252	265	11	253
菱進銀座イースト ミラービル	115	118	20	12	16	0	16	52	0	△2	49	10	38
晴海センタービル	684	427	72	37	51	1	0	263	0	257	520	4	516
青山クリスタル ビル	205	93	14	13	28	0	6	29	0	112	141	0	141
汐留ビルディング	2,277	650	141	92	117	2	4	291	0	1,627	1,919	1	1,917
芝二丁目大門 ビルディング	306	138	38	26	39	0	12	21	0	167	189	13	176
コスモ金杉橋 ビル	111	43	12	7	13	0	0	9	-	68	78	-	78
新和ビルディング	201	172	20	16	20	0	89	23	-	29	52	0	52
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,572	1,106	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	(注)1.	465	(注)1.	62	(注)1.
高輪台 ビルディング(注)3.	0	7	0	0	6	-	-	-	-	△7	△7	-	△7
東五反田1丁目 ビル	190	92	15	14	15	0	0	46	0	97	143	4	139
大崎フロントタワー	667	500	73	49	0	0	4	281	91	166	448	-	448
大森駅東口 ビルディング	252	107	28	19	26	0	10	22	0	144	166	3	163
日本ブランド ウィックビル	300	142	36	21	29	0	15	38	-	157	196	15	180
代々木1丁目ビル	312	136	21	19	25	0	0	68	-	176	244	-	244

物件名称	損益状況(平成23年4月1日～平成23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				
ダヴィンチ原宿	190	48	10	8	15	0	0	13	-	141	154	1	153
神宮前メディア スクエアビル	341	135	22	25	33	0	1	52	-	206	258	0	257
渋谷クロスタワー	1,358	866	172	112	137	3	54	373	12	491	865	165	700
恵比寿 ネオナート	68	62	18	4	11	0	3	25	-	6	31	6	25
ハーモニータワー	344	204	63	-	48	1	9	82	-	139	221	4	217
大塚東池袋 ビルディング	169	110	26	20	13	0	17	31	0	58	90	18	72
池袋二丁目 ビルディング	73	27	7	5	5	0	1	6	0	45	52	3	49
池袋YSビル	180	79	17	14	15	0	1	30	-	101	131	2	128
八王子ファースト スクエア	239	136	50	-	27	0	6	51	-	103	155	1	153
さいたま浦和 ビルディング	111	49	16	8	9	0	2	12	-	62	74	4	70
MMパークビル	1,335	702	127	169	60	2	4	337	-	633	971	10	960
川崎砂子 ビルディング	160	77	27	13	14	0	6	15	0	83	98	11	87
武蔵小杉STMビル	143	58	21	1	10	0	3	20	-	84	104	3	101
8・3スクエア 北ビル	327	192	29	58	23	0	1	79	-	135	214	-	214
定禅寺パークビル	67	42	9	7	7	0	9	8	-	24	33	-	33
仙台本町ホンマ ビルディング	128	62	17	12	16	0	0	13	0	66	80	0	79
金沢パークビル	452	309	98	56	69	1	35	47	0	143	190	3	186
錦パークビル	244	227	45	20	21	0	66	66	6	17	83	3	80
広小路栄 ビルディング	87	50	14	12	12	0	2	8	0	36	44	0	43
名古屋広小路 ビルディング	575	357	91	54	64	1	52	92	0	217	309	252	57
名古屋御園ビル	63	46	10	6	6	0	2	19	-	16	36	7	29
京都四条河原町 ビル	101	74	19	11	11	0	2	27	0	26	54	1	53
新藤田ビル	736	574	93	89	85	2	15	288	-	161	450	38	412
堺筋本町ビル	229	138	40	28	40	0	5	22	0	91	113	0	113
御堂筋ダイワ ビル	590	252	64	42	83	1	4	55	0	337	393	14	379
リットシティビル	257	156	33	22	21	1	5	71	0	100	172	0	171
NHK広島放送 センタービル	249	174	52	29	25	0	9	30	26	75	105	3	102
東晴天神 ビルディング	85	56	15	8	8	0	12	10	-	28	39	0	39
天神クリスタルビル	153	119	23	17	20	0	0	56	-	34	91	2	88
日之出天神 ビルディング	173	73	20	14	15	0	4	18	0	99	117	8	109
合計	22,283	11,595	2,573	1,686	2,081	47	585	4,433	187	10,687	15,121	743	14,378

- (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. 高輪台ビルディングは平成23年4月1日付けにて譲渡しております。

(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)	収益向上対応 (貸付整備工事)	自 平成23年10月 至 平成24年6月	411	—	—
日本ブランドウィックビル (東京都渋谷区)	機能更新 (防災設備改修工事)	自 平成23年10月 至 平成24年1月	84	—	—
小伝馬町新日本橋ビルディング (東京都中央区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成23年10月 至 平成24年2月	82	—	—
堺筋本町ビル (大阪府中央区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成23年12月 至 平成24年3月	70	—	—
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23年10月 至 平成24年2月	65	—	—
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23年11月 至 平成24年2月	60	—	—
コスモ金杉橋ビル (東京都港区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成23年10月 至 平成24年1月	55	—	—

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743百万円であり、当期費用に区分された修繕費585百万円と合わせ、合計1,328百万円の工事を実施しております。