

平成 20 年 3 月期 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 20 年 5 月 15 日

不動産投信発行者名	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 荒畑 和彦		
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 20 年 6 月 30 日		
分配金支払開始予定日	平成 20 年 6 月 13 日		

1. 平成 20 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

(1) 運用状況

	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	%
20 年 3 月期	25,743	(46.9)	14,218	(62.7)	12,946	(70.7)	12,945	(70.7)
19 年 9 月期	17,530	(3.4)	8,739	(5.2)	7,586	(5.6)	7,585	(5.6)

	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	%	%	%
20 年 3 月期	31,299	4.7	2.6	50.3
19 年 9 月期	18,500	2.8	1.7	43.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 3 月期	29,223	12,945	0	-	100.0	4.2
19 年 9 月期	18,500	7,585	0	-	99.9	2.8

(注) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 3 月期	527,537	310,547	58.9	701,009
19 年 9 月期	449,643	272,269	60.6	664,071

(参考) 自己資本 平成 20 年 3 月期 310,547 百万円 平成 19 年 9 月期 272,269 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20 年 3 月期	9,160	65,326	58,289	11,772
19 年 9 月期	12,944	11,788	2,813	9,647

2. 平成 20 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 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
20 年 9 月期	19,570 (24.0)	9,520 (33.0)	8,110 (37.4)	8,110 (37.4)	18,310	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 18,310 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	20年3月期	443,000口	19年9月期	410,000口
期末自己投資口数	20年3月期	0口	19年9月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

(3) 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率

自己資本当期純利益率、総資産経常利益率について、平成 20 年 3 月期は計算期間の自己資本について日数を考慮した平均値を、総資産について期首と期末の平均値を使用しております。また、平成 19 年 9 月期は自己資本、総資産についてそれぞれの期首と期末の平均値を使用しております。

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、9ページ記載の「第14期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)及び第15期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成19年12月25日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 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19年12月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年5月11日に設立され、平成13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6年後の第12期末(平成19年9月30日)の運用資産はオフィスビル50物件となりました。

当期においては新たに3物件を取得(平成19年12月18日付けで晴海センタービル(東京都中央区)を26,800百万円、平成20年3月24日付けでMMパークビル(横浜市)を37,400百万円、平成20年3月25日付けで武蔵小杉STMビル(川崎市)の持分を4,000百万円でそれぞれ取得)し、また2物件の持分追加取得(平成20年3月3日付けでNHK広島放送センタービル(広島市)を1,450百万円、平成20年3月19日付けで八王子ファーストスクエア(八王子市)を2,379百万円でそれぞれ取得)を行った結果、当期末現在にて保有するオフィスビルは53物件、取得価格の総額は518,969百万円となりました。

また、晴海フロント特定目的会社が当投資法人宛に晴海センタービルを売却したことに伴い、同社への優先出資に対する配当金(7,935百万円)を収益計上いたしました。

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12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13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べく運用に取り組んだ結果、上場以降連続の増収・増益を達成することができました。

(2) 当期の運用実績

運用管理と物件の取得・売却(ポートフォリオの質の強化)

当期の日本経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した国際金融市場の混乱や米国経済の減速懸念の影響に加えて、エネルギーや食料品等の価格の上昇により、消費者マインドが悪化し個人消費は横ばいで推移するなど、家計部門は依然として調整局面にありますが、大企業を中心に企業部門の業績は好調を維持し、設備投資も増加傾向にあり、後半にかけて減速感が見られたもの

の引き続き景気は回復基調にありました。

オフィス賃貸市場につきましては、東京都心部を中心とした企業のオフィススペースへの根強い需要から、依然として空室率は低位安定し、新規募集賃料(市場賃料)は高水準を維持しております。

当投資法人においては、取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なりリニューアル工事実施による建物設備等の充実、テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、期末時点にて 95.9%(昨年未竣工のMMパークビル(同 70.9%)を除くと 98.1%)と高い入居率を維持することができ、また、既存テナント賃料水準と市場賃料水準との乖離を活用した賃料増額改定等によりポートフォリオ収益の底上げを行いました。

物件の売買市場に関しましては、サブプライムローン問題を契機として金融機関の融資姿勢がより慎重になったことを背景に、一部の投資家においては中小ビルに対する投資意欲が減退したものの、東京・大阪都心部の競争力の高い物件においては、J-REIT の他、プライベートファンド、内外機関投資家等による投資意欲が引き続き旺盛であったことから依然として厳しい取得環境が続いております。

このような環境の中、当投資法人は競争力の高い物件の取得を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化を図りました。その結果、平成 20 年 3 月 31 日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル 53 物件、取得価格の総額 518,969 百万円、総賃貸可能面積 479,877 m²(約 145,162 坪)、テナント総数 931 となりました。

優先出資に対する配当金について

当投資法人は、晴海フロント特定目的会社との間で、同社が発行する優先出資証券の引受けにつき平成 17 年 3 月 24 日付けにて優先出資引受契約を締結すると同時に同社が建築する晴海センタービルを優先的に買取る権利(優先買取権)を取得いたしました(詳細については、後記 23 ページ「4. 参考情報(1) 当投資法人の財産の構成」をご参照ください。)

今般、当投資法人はこの優先買取権を行使して、同ビルを平成 19 年 12 月 18 日付けで取得いたしました。一方で晴海フロント特定目的会社は、当投資法人への当該ビル売却に伴い平成 20 年 3 月 31 日に社員総会を開催し、優先出資への配当に関し決議しております。

当投資法人は、この決議を受け、当該配当金 7,935 百万円を当期営業収益に計上いたしました。

資金の調達

当投資法人では新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済資金に充当するための資金調達を目的として、公募による 33,000 口の新投資口の発行

を決議し、この投資口発行により平成 20 年 3 月 12 日付けにて 32,917 百万円の資金を調達いたしました。

この新投資口の発行による調達資金により平成 20 年 3 月 13 日付けにて 25,000 百万円の短期借入金を期限前弁済いたしました。

以上に加え、MMパークビル及び武蔵小杉STMビルの購入資金に充当するため平成 20 年 3 月 24 日付けで 10,000 百万円の長期借入及び 23,000 百万円の短期借入を実施し、平成 20 年 3 月 31 日現在の当投資法人の有利子負債残高は 177,500 百万円、内、長期借入金は 99,500 百万円（1 年以内に返済予定の長期借入金 7,000 百万円を含む。）短期借入金は 23,000 百万円、投資法人債は 55,000 百万円（1 年以内償還予定投資法人債 10,000 百万円を含む）となりました。

また、平成 20 年 3 月 31 日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1 年以内に返済予定の長期借入金及び 1 年以内に償還予定の投資法人債を含みます）の割合）は 87%、総資産に占める有利子負債の比率は 33.6%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 20 年 3 月 31 日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

格付け

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：AA - () 短期会社格付け：A-1 + () アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：A1、格上げ方向で見直し中
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

()平成 20 年 3 月 28 日付けにて、スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスによる当投資法人の長期会社格付けは A+から AA - に、短期会社格付けは A-1 から A-1 + にそれぞれ引き上げとなりました。

(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 25,743 百万円（前期比 46.9%増）営業利益 14,218 百万円（前期比 62.7%増）となり、さらに、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は 12,946 百万円（前期比 70.7%増）当期純利益は 12,945 百万円（前期比 70.7%増）を計上致しました。

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）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、29,223 円となりました。

た。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済においては、改正建築基準法施行の影響による混乱が収束し、住宅投資及び設備投資が緩やかに持ち直すものの、企業収益はこれまでの力強さに減速感が見られ、また、諸物価上昇の影響により個人消費は伸び悩むなど家計部門にも力強さはないことから、景気回復は足踏み状態が続くと予想され、更に今後、サブプライムローン問題を背景とする米国及び欧州経済の景気後退や株式・為替市場の変動、原油価格の動向等によっては、景気が減速する可能性も否定できません。

しかしながら、当面のオフィス賃貸市場は、底堅いオフィス需要と新規供給量が比較的少ないことにより、東京都心部を中心に空室率・賃料水準ともに引き続き堅調に推移するものと考えられます。

一方でテナントのオフィスに対する要求は、立地、建物・設備のグレードだけでなく管理会社の対応や付加価値にまで及び、ビル選別の目は更に厳しくなっており、テナントのニーズを的確かつ迅速に捉えたサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が一層重要になると予想されます。

また、不動産売買市場においては、今後も J-REIT の他、プライベートファンド、内外機関投資家等による積極的な取得姿勢に変化が見られないと予想され、当投資法人が投資対象とする都心部の優良オフィスビルに関しては取得競争は避けられないと思料されますが、金融機関が不動産セクターに対する融資に慎重になる中で、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が優良物件取得の鍵を握ると考えられます。

物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は、東京都心部では需要の逼迫を受け好調を持続するものの、都心部以外の首都圏や地方都市においては物件の優劣がより鮮明になると予想されることから、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) 既存テナントの皆様との信頼関係の強化・賃料水準の引上げ

当投資法人では、平成 20 年 3 月 31 日現在にて 11 社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、オフィス床の追加需要の掘り起こしや賃料引上げにつなげられるよう努めてまいります。特に、市場賃料と乖離が大きいテナントについては、賃料の底上げを図るべく取り組んでまいります。

(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、既存テナントのオフィス床の追加需要を掘り起こすほか、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。

(八) 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。

(二) 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。

物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

- (イ) 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。
- (ロ) 取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。
- (ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

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

なお、取得に伴う資金の調達については、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と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

第14期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益19,570百万円、営業利益9,520百万円、経常利益8,110百万円、当期純利益8,110百万円、1口当たり分配金18,310円を見込んでおります。

また、第15期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)の運用状況につきま

しては、営業収益 19,730 百万円、営業利益 9,680 百万円、経常利益 8,240 百万円、当期純利益 8,240 百万円、1口当たり分配金 18,610 円と見込んでおります。

なお、この見通しの前提条件につきましては、9ページ記載の「第14期(平成20年4月1日~平成20年9月30日)及び第15期(平成20年10月1日~平成21年3月31日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

第 14 期（平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日）
 及び第 15 期（平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）運用状況の予想の前提

計算期間	第 14 期：平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日（183 日） 第 15 期：平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日（182 日）
保有物件	平成 20 年 3 月 31 日現在保有している 53 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。
発行済投資口数	平成 20 年 3 月 31 日現在の合計 443,000 口を前提としております。
有利子負債比率	平成 20 年 9 月 30 日現在及び平成 21 年 3 月 31 日現在の総資産有利子負債比率は概ね 30% 台の水準となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、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いたしますが、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。
分配金の額	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、且つ、配当可能所得の金額の 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。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表 貸借対照表

期 別 科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産						
現金及び預金	11,459,974		8,381,956		3,078,017	
信託現金及び信託預金	4,959,850		4,742,594		217,255	
営業未収入金	104,093		125,811		21,718	
未収配当金	-		6,348,610		6,348,610	
前払費用	61,976		91,466		29,489	
繰延税金資産	24		15		8	
未収入金	146,549		-		146,549	
未収還付法人税等	3,802		1,594,444		1,590,642	
未収消費税等	-		1,458,648		1,458,648	
その他の流動資産	10,544		2,780		7,764	
流動資産合計	16,746,815	3.7	22,746,328	4.3	5,999,513	35.8
固定資産						
1. 有形固定資産*2						
建物*1	112,454,417		142,696,976		30,242,558	
構築物	1,496,831		1,756,665		259,834	
機械及び装置	1,103,305		1,601,722		498,416	
工具器具及び備品	63,421		55,683		7,737	
土地	267,192,199		307,313,991		40,121,792	
建設仮勘定	974,677		1,315,581		340,904	
信託建物	15,841,342		15,830,088		11,253	
信託構築物	78,888		79,530		641	
信託機械及び装置	224,207		204,303		19,904	
信託工具器具及び備品	5,811		5,554		257	
信託土地	28,996,240		28,996,240		-	
有形固定資産合計	428,431,343	95.3	499,856,336	94.8	71,424,993	16.7
2. 無形固定資産						
借地権	1,759,974		2,247,564		487,590	
信託借地権	444,160		444,160		-	
地役権	828,095		828,095		-	
無形固定資産合計	3,032,230	0.7	3,519,820	0.7	487,590	16.1
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,272,797		1,272,797		-	
差入敷金保証金等	23,575		23,575		-	
長期前払費用	1,866		4,801		2,934	
投資その他の資産合計	1,298,239	0.3	1,301,174	0.2	2,934	0.2
固定資産合計	432,761,813	96.3	504,677,331	95.7	71,915,518	16.6
繰延資産						
投資法人債発行費	134,865		114,005		20,859	
繰延資産合計	134,865	0.0	114,005	0.0	20,859	15.5
資産合計	449,643,494	100.0	527,537,666	100.0	77,894,172	17.3

期 別 科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債						
営業未払金	1,150,816		2,084,823		934,006	
短期借入金	-		23,000,000		23,000,000	
1年以内償還予定 投資法人債	10,000,000		10,000,000		-	
1年以内返済予定 長期借入金	-		7,000,000		7,000,000	
未払金	1,064,279		3,047,550		1,983,270	
未払費用	629,266		633,694		4,428	
未払法人税等	61		38		22	
未払消費税等	260,679		-		260,679	
前受金	2,195,163		2,239,582		44,418	
その他の流動負債	2,432		1,425		1,006	
流動負債合計	15,302,699	3.4	48,007,114	9.1	32,704,414	213.7
固定負債						
投資法人債	45,000,000		45,000,000		-	
長期借入金	89,500,000		92,500,000		3,000,000	
預り敷金保証金	27,571,602		31,483,194		3,911,591	
固定負債合計	162,071,602	36.0	168,983,194	32.0	6,911,591	4.3
負債合計	177,374,302	39.4	216,990,308	41.1	39,616,006	22.3
純資産の部*4						
投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	264,683,960	58.9	297,601,460	56.4	32,917,500	12.4
2. 剰余金						
当期末処分利益	7,585,231		12,945,897		5,360,665	
剰余金合計	7,585,231	1.7	12,945,897	2.5	5,360,665	70.7
投資主資本合計	272,269,191	60.6	310,547,357	58.9	38,278,165	14.1
純資産合計	272,269,191	60.6	310,547,357	58.9	38,278,165	14.1
負債・純資産合計	449,643,494	100.0	527,537,666	100.0	77,894,172	17.3

損益計算書

科 目	前 期		当 期		増 減	
	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日			
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
1. 営業収益	17,530,174	100.0	25,743,475	100.0	8,213,300	46.9
賃貸事業収入*1	17,079,232		17,761,985		682,752	
その他賃貸事業収入*1	53,172		45,727		7,445	
不動産等売却益*2	397,770		-		397,770	
受取配当金	-		7,935,763		7,935,763	
2. 営業費用	8,791,065	50.1	11,524,604	44.8	2,733,538	31.1
賃貸事業費用*1	7,894,956		8,678,165		783,208	
資産運用報酬	661,347		2,574,029		1,912,682	
資産保管委託報酬	43,390		44,899		1,509	
一般事務委託報酬	107,574		113,203		5,628	
役員報酬	4,200		7,800		3,600	
その他営業費用	79,597		106,505		26,908	
営業利益	8,739,108	49.9	14,218,871	55.2	5,479,762	62.7
3. 営業外収益	32,638	0.2	33,579	0.1	941	2.9
受取利息	29,960		33,567		3,606	
その他営業外収益	2,678		12		2,665	
4. 営業外費用	1,185,533	6.8	1,305,868	5.0	120,334	10.2
支払利息	695,398		773,348		77,949	
投資法人債利息	413,838		438,698		24,859	
投資法人債発行費償却	16,159		20,859		4,700	
投資口交付費	-		52,848		52,848	
その他営業外費用	60,136		20,113		40,023	
經常利益	7,586,213	43.3	12,946,583	50.3	5,360,369	70.7
税引前当期純利益	7,586,213	43.3	12,946,583	50.3	5,360,369	70.7
法人税、住民税及び事業税	1,087	0.0	908	0.0	179	16.5
法人税等調整額	4		8		13	
当期純利益	7,585,130	43.3	12,945,665	50.3	5,360,534	70.7
前期繰越利益	101		231		130	
当期末処分利益	7,585,231		12,945,897		5,360,665	

投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額*1	剰余金		投資主 資本合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計		
前期末残高	264,683,960	7,183,711	7,183,711	271,867,671	271,867,671
当期変動額					
剰余金の分配	-	7,183,610	7,183,610	7,183,610	7,183,610
当期純利益	-	7,585,130	7,585,130	7,585,130	7,585,130
当期変動額合計	-	401,520	401,520	401,520	401,520
当期末残高	264,683,960	7,585,231	7,585,231	272,269,191	272,269,191

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産 合計
	出資総額*1	剰余金		投資主 資本合計	
		当期 未処分利益	剰余金 合計		
前期末残高	264,683,960	7,585,231	7,585,231	272,269,191	272,269,191
当期変動額					
投資口の発行	32,917,500	-	-	32,917,500	32,917,500
剰余金の分配	-	7,585,000	7,585,000	7,585,000	7,585,000
当期純利益	-	12,945,665	12,945,665	12,945,665	12,945,665
当期変動額合計	32,917,500	5,360,665	5,360,665	38,278,165	38,278,165
当期末残高	297,601,460	12,945,897	12,945,897	310,547,357	310,547,357

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
当期末処分利益	7,585,231,965	12,945,897,696
分配金の額	7,585,000,000	12,945,789,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(18,500)	(29,223)
次期繰越利益	231,965	108,696

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 410,000 口の整数倍数の最大値となる 7,585,000,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 32 条(3)に定める利益を超え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、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 443,000 口の整数倍数の最大値となる 12,945,789,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	--

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別		増 減 金 額
	前 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 金 額	当 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 金 額	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	7,586,213	12,946,583	5,360,369
減価償却費	2,835,589	3,068,427	232,838
投資法人債発行費償却	16,159	20,859	4,700
投資口交付費	-	52,848	52,848
受取配当金	-	7,935,763	7,935,763
受取利息	29,960	33,567	3,606
支払利息	1,109,237	1,212,046	102,808
営業未収入金の増加・減少額	39,217	21,718	60,936
未収入金の増加・減少額	724,386	146,549	577,836
未収還付法人税等の増加・減少額	2,312	3,490	5,803
未収消費税等の増加・減少額	165,977	1,458,648	1,624,625
前払費用の増加・減少額	11,818	29,489	41,308
営業未払金の増加・減少額	279,891	632,194	912,085
未払金の増加・減少額	76,072	1,951,478	1,875,405
未払消費税等の増加・減少額	260,679	260,679	521,359
未払費用の増加・減少額	136	68	205
前受金の増加・減少額	92,556	44,418	48,138
信託有形固定資産の売却による減少額	1,334,569	-	1,334,569
長期前払費用の増加・減少額	498	2,934	3,433
その他	1,210	993	217
小 計	13,944,365	10,328,053	3,616,311
利息の受取額	23,872	41,317	17,445
配当金の受取額	-	1,587,152	1,587,152
利息の支払額	1,022,347	1,207,550	185,202
法人税等の支払額	1,075	931	144
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,944,814	9,160,890	3,783,924
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	7,538,222	3,745,000	3,793,222
定期預金の払戻による収入	3,339,222	9,165,000	5,825,778
有形固定資産の取得による支出	7,833,376	73,910,604	66,077,227
信託有形固定資産の取得による支出	250,368	260,648	10,279
無形固定資産の取得による支出	-	486,375	486,375
差入敷金保証金等の支出	1,380	-	1,380
預り敷金保証金の支出	1,120,953	1,008,112	112,840
預り敷金保証金の収入	1,616,667	4,919,704	3,303,037
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,788,411	65,326,036	53,537,624
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	2,000,000	48,000,000	46,000,000
短期借入金の返済による支出	2,000,000	25,000,000	23,000,000
長期借入金の借入による収入	10,500,000	10,000,000	500,000
長期借入金の返済による支出	6,000,000	-	6,000,000
投資法人債の発行による収入	25,000,000	-	25,000,000
投資法人債の償還による支出	25,000,000	-	25,000,000
投資法人債発行費の支出	129,608	1,472	128,135
投資口の発行による収入	-	32,917,500	32,917,500
投資口交付費の支出	-	41,154	41,154
分配金の支払額	7,183,610	7,585,000	401,390
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,813,218	58,289,872	61,103,090
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,656,815	2,124,726	3,781,541
現金及び現金同等物の期首残高	11,304,640	9,647,825	1,656,815
現金及び現金同等物の期末残高*1	9,647,825	11,772,551	2,124,726

〔重要な会計方針〕

	前 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	当 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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</p>	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2)長期前払費用 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(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。なお、第11期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2)</p>	<p>(1)投資法人債発行費 同左</p> <p>(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20年3月12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、発行価格と発行価額の差額1,039,500千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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	同左

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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</p>	<p>同左</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>消費税等の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>

〔会計方針の変更〕

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日</p>
<p>繰延資産の処理方法</p> <p>当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の扱い」（企業会計基準委員会 平成 18 年 8 月 11 日 実務対応報告第 19 号）が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は 15,659 千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第 11 期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3 年間で均等額を償却しております。</p>	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

前 期 (平成 19 年 9 月 30 日現在)	当 期 (平成 20 年 3 月 31 日現在)
* 1 . 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 建物 50,086 千円	* 1 . 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 同左
* 2 . 有形固定資産の減価償却累計額 20,763,580 千円	* 2 . 有形固定資産の減価償却累計額 23,832,007 千円
3 . 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	3 . コミットメントライン契約 同左
* 4 . 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	* 4 . 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 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)	* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)
A . 不動産賃貸事業収益	A . 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料 13,086,421	賃料 13,632,566
共益費 2,427,373	共益費 2,521,163
駐車場収入 504,046	駐車場収入 506,853
その他賃貸収入 1,061,389	その他賃貸収入 1,101,401
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
解約違約金 33,478	解約違約金 18,684
その他雑収入 19,693	その他雑収入 27,042
不動産賃貸事業収益合計 17,132,404	不動産賃貸事業収益合計 17,807,712
B . 不動産賃貸事業費用	B . 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 1,875,476	管理業務費 1,925,915
水道光熱費 1,177,925	水道光熱費 1,201,728
公租公課 1,346,026	公租公課 1,338,556
損害保険料 37,391	損害保険料 37,954
修繕費 580,466	修繕費 991,096
減価償却費 2,835,589	減価償却費 3,068,427
その他賃貸事業費用 42,079	その他賃貸事業費用 114,485
不動産賃貸事業費用合計 7,894,956	不動産賃貸事業費用合計 8,678,165
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 9,237,448	C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 9,129,547
* 2 . 不動産等売却損益の内訳	
神戸伊藤町ビルディング	
不動産等売却収入 1,770,000	
不動産等売却原価 1,334,569	
その他売却費用 37,660	
不動産等売却益 397,770	

(投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
* 1 . 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	* 1 . 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 410,000 口	発行済投資口数 443,000 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
* 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 (平成 19 年 9 月 30 日現在) 現金及び預金 11,459,974 千円 信託現金及び信託預金 4,959,850 千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 6,772,000 千円 現金及び現金同等物 9,647,825 千円	* 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 (平成 20 年 3 月 31 日現在) 現金及び預金 8,381,956 千円 信託現金及び信託預金 4,742,594 千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,352,000 千円 現金及び現金同等物 11,772,551 千円

(1口当たり情報)

前 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
1口当たり純資産額 664,071 円 1口当たり当期純利益 18,500 円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 701,009 円 1口当たり当期純利益 31,299 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。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
当期純利益(千円)	7,585,130	12,945,665
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)	7,585,130	12,945,665
期中平均投資口数(口)	410,000	413,606

(重要な後発事象)

前 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	当 期 自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 3 月 31 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[開示の省略]

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

(2) 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)

(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(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。

4. 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19年9月30日現在)		当期 (平成20年3月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	325,860	72.5	352,181	66.8
	首都圏(東京23区除く)	5,611	1.2	49,766	9.4
	地方都市	54,400	12.1	55,869	10.6
	計	385,872	85.8	457,816	86.8
信託不動産	東京23区	22,615	5.0	22,645	4.3
	首都圏(東京23区除く)	2,938	0.7	2,920	0.6
	地方都市	20,036	4.5	19,993	3.8
	計	45,590	10.1	45,559	8.6
優先出資証券(注)4.		1,270	0.3	1,270	0.2
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		16,909	3.8	22,891	4.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		449,643	100.0	527,537	100.0
		(431,463)	(96.0)	(503,376)	(95.4)

(注)1. 保有総額は、決算日時点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格)によっています。

(注)2. ()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。

(注)3. 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)4. 優先出資証券の概要は、以下の通りです。

当投資法人は、平成17年3月24日に晴海フロント特定目的会社との間で、同社が発行する優先出資証券の引受けにつき優先出資引受契約を締結し、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日の3回に分けて、当該優先出資証券の総口数50,900口のうち計25,400口(約49.9%)を取得価額合計1,270百万円で取得しております。かかる優先出資引受契約の締結に伴い、当投資法人は、同社が所有する「晴海センタービル」を優先的に買取する権利(優先買取権)を取得し、今般この優先買取権を行使して、同ビルを平成19年12月18日付けで取得しております。

発行回数	発行日	数量(口)	発行価額	
			1口当たりの金額	発行総額
第1回	平成17年3月29日	19,120	50,000円	956百万円
第2回	平成17年11月24日	920	50,000円	46百万円
第3回	平成18年11月24日	5,360	50,000円	268百万円

晴海フロント特定目的会社は、当投資法人への当該ビル売却に伴い、平成20年3月31日に社員総会を開催し、優先出資への配当に関し決議を行っております。当投資法人は、この決議を受け、当該配当金7,935百万円を当期営業収益に計上しております。

なお、当該優先出資証券につきましては、平成20年3月31日開催の臨時社員総会において有償消却されることが決議され、平成20年5月8日に1,267,050千円が償還されております。

(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

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20年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.			
								(千円)	比率	地域別比率	
首都圏	東京23区	こころとからだの元気プラザ	1	4,791	100.0%	6,300	5,115	5,000,000	1.0%	74.8%	
		北の丸スクエア	5(注)5.	25,678(注)5.	100.0%(注)5.	88,600	80,459	81,555,500	15.7%		
		MD神田ビル	1	6,269	92.5%	12,100	9,111	9,520,000	1.8%		
		神田橋パークビルディング	7	3,687	100.0%	6,520	4,601	4,810,000	0.9%		
		二番町ガーデン	1(注)5.	9,316(注)5.	100.0%(注)5.	17,600	14,270	14,700,000	2.8%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,923	100.0%	50,000	30,524	44,700,000	8.6%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	7,040	6,802	7,000,000	1.3%		
		山王グランドビル	46	20,865	99.9%	30,700	21,725	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	4.0%		
		有楽町電気ビルディング	15	4,694	100.0%	8,600	7,724	7,200,000	1.4%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	7	3,897	100.0%	4,200	2,870	3,173,000		0.6%
		ビュレックス京橋	1	4,279	100.0%	7,070	5,061	5,250,000	1.0%		
		銀座三和ビル	12	4,329	100.0%	18,000	17,050	16,830,000	3.2%		
		菱進銀座イーストミラービル	8	2,875	100.0%	5,150	5,360	5,353,500	1.0%		
		晴海センタービル	7	20,812	98.1%	26,300	26,961	26,800,000	5.2%		
		青山クリスタルビル	7	4,898	100.0%	9,230	7,542	7,680,000	1.5%		
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	19	9,631	100.0%	7,980	4,923	4,859,000		0.9%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	8	4,062	100.0%	3,910	2,570	2,808,000		0.5%
		新和ビルディング	10	6,197	100.0%	9,890	7,766	7,830,000	1.5%		
		東京オペラシティビル(注)6.	105	9,246	98.7%	12,100	8,854	9,350,000	1.8%		
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	1	4,067	100.0%	2,840	2,582	2,738,000		0.5%
		東五反田1丁目ビル	4	5,205	100.0%	7,050	5,268	5,500,000	1.1%		
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	19	7,708	100.0%	6,040	4,602	5,123,000		1.0%
		日本ブランドウィックビル	18	7,356	99.4%	9,570	6,842	6,670,000	1.3%		
		代々木1丁目ビル	7	7,772	100.0%	13,400	8,275	8,700,000	1.7%		
ダヴィンチ原宿	5	3,147	100.0%	6,420	5,026	4,885,000	0.9%				
神宮前メディアスクエアビル	9	5,558	100.0%	16,100	11,988	12,200,000	2.4%				
渋谷クロスタワー	54	29,734	94.4%	53,000	38,888	34,600,000	6.7%				

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.			
								(千円)	比率	地域別比率	
東京23区	恵比寿ネオナート	不動産	3	2,462	100.0%	5,710	3,826	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.8%	10.2%	
	ハーモニータワー	不動産	18	10,929	100.0%	13,600	8,476	8,500,000	1.6%		
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	8	7,143	87.3%	4,000	3,466	3,541,000	0.7%		
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,650	1,629	1,728,000	0.3%		
	池袋YSビル	不動産	8	5,797	100.0%	5,670	4,652	4,500,000	0.9%		
	首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	40	10,068	96.9%	6,170	5,562	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112		1.1%
		さいたま浦和ビルディング	不動産	15	4,510	97.0%	2,720	2,412	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000		0.5%
		MMパークビル	不動産	20	38,665	70.9%	37,400	37,742	37,400,000		7.2%
		川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	12	6,831	95.7%	3,360	2,920	3,375,000		0.7%
		武蔵小杉STMビル	不動産	25	5,394	100.0%	4,000	4,048	4,000,000		0.8%
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	7	12,265	98.5%	7,210	7,339	7,100,000	1.4%	15.0%	
	定禅寺パークビル	不動産	16	2,518	95.9%	1,130	1,026	1,000,000	0.2%		
	仙台北町ホンマビルディング	不動産信託受益権	17	6,241	96.0%	3,690	2,864	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.6%		
	金沢パークビル	不動産	68	20,889	90.8%	6,590	4,400	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.9%		
	錦パークビル(注)7.	不動産	50 (注)5.	8,059 (注)5.	99.3% (注)5.	5,390	5,109	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	1.0%		
	広小路栄ビルディング(注)8.	不動産	14	3,847	100.0%	1,730	1,753	1,680,000	0.3%		
	名古屋広小路ビルディング	不動産	27	21,635	100.0%	16,000	14,436	14,533,000	2.8%		
	名古屋御園ビル	不動産	9	3,470	100.0%	1,940	1,595	1,865,000	0.4%		
	京都四条河原町ビル	不動産	31	6,796	90.4%	2,350	2,875	2,650,000	0.5%		
	堺筋本町ビル	不動産	16	11,574	99.5%	4,840	3,938	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.8%		
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	25	20,450	100.0%	19,100	13,600	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.8%		
	リットシティビル	不動産	40	9,965	98.3%	5,560	4,446	4,650,000	0.9%		
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	3,260	2,695	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.5%		
	東晴天神ビルディング	不動産	19	4,000	98.1%	1,530	1,404	1,550,000	0.3%		
	天神クリスタルビル	不動産	24	5,991	92.7%	4,910	4,847	5,000,000	1.0%		
日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	10	5,818	96.6%	3,940	3,528	3,657,000	0.7%			
		合計	931	479,877	95.9%	619,160	503,376	518,969,112	100.0%		

- (注)1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注)2. 入居率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注)3. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナートを除く計51物件）又は株式会社鑑定法人エイ・スクエア（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナート）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97.7%、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87.5%となっております。
- (注)6. 当投資法人は、東京オペラシティビルの取得にあたり、これに付随して、東京オペラシティビルの維持・管理等の業務を行う建物管理会社である東京オペラシティビル株式会社の普通株式33株を取得しております。当該株式の取得価格総額は2,797千円であり、平成20年3月31日付けの評価額も同額であります。また、当投資法人は、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。当該預託金の平成20年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注)7. 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20年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注)8. 平成19年10月1日付けで、広小路東京海上日動ビルディングから名称を変更しております。
- (注)9. 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)10. 当投資法人は、上記一覧表に記載の資産のほか、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格計1,270百万円で取得しておりますが、平成20年3月31日開催の同社の臨時社員総会において、有償消却されることが決議され、平成20年5月8日に1,267,050千円が償還されております。
- (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。

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13期(平成19年10月1日～平成20年3月31日)の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しております。

(百万円)

物件名称	損益状況(平成19年10月1日～平成20年3月31日)														
	賃貸事業収益		管理業務費							減価償却費	その他費用	賃貸事業損益	NOI (+)	資本的支出 (注)2.	NCF -
			水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	管理業務費	水道光熱費	公租公課						
ここらからの 元氣アラゲ	224	75	12	16	17	0	5	20	2	149	169	-	169		
北の丸スクエア	1,933	752	136	71	89	2	4	447	-	1,181	1,629	9	1,619		
M D 神田ビル	353	99	17	16	21	0	0	42	-	253	296	0	295		
神田橋パーク ビルディング	185	58	1	-	16	0	14	25	-	127	152	0	152		
二番町ガーデン	492	241	58	26	49	0	1	104	-	251	356	-	356		
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	996	245	51	60	0	1	1	121	8	751	873	4	868		
ビュレックス 麹町	162	83	-	-	15	0	0	66	-	78	145	-	145		
山王グランドビル	1,047	429	117	58	85	1	92	73	-	618	691	77	614		
有楽町電気 ビルディング	304	122	35	22	33	0	9	20	-	182	202	75	126		
小伝馬町新日本橋 ビルディング	164	108	17	8	12	0	40	24	2	56	80	3	77		
ビュレックス 京橋	150	51	-	-	12	0	1	37	-	98	136	-	136		
銀座三和ビル	394	118	30	21	41	0	6	17	-	276	293	3	289		
菱達銀座イースト ミラービル	140	70	9	10	9	0	0	39	-	70	109	0	108		
晴海センタービル (注)3.	428	240	43	18	0	-	-	175	1	188	363	-	363		
青山クリスタル ビル	262	89	14	14	23	0	5	29	-	173	202	3	199		
芝二丁目大門 ビルディング	327	129	39	25	35	0	7	21	0	198	219	7	212		
コスモ金杉橋 ビル	138	58	13	9	12	0	2	20	-	80	100	1	99		
新和ビルディング	266	127	30	15	19	0	35	25	-	138	164	3	160		
東京オペラシティ ビル(注)1.	527	352								175		6			
高輪台 ビルディング	119	62	12	11	12	0	11	14	0	57	71	26	45		
東五反田1丁目 ビル	220	93	14	18	13	0	-	46	-	126	173	-	173		
大森駅東口 ビルディング	254	115	27	20	24	0	18	23	0	139	162	25	137		
日本フランス ウィックビル	334	145	37	23	25	0	27	31	-	188	220	158	61		
代々木1丁目ビル	414	145	22	20	23	0	0	77	-	269	347	4	343		
ダヴィンチ原宿	203	82	10	10	12	0	36	11	-	120	132	92	40		
神宮前メディア スクエアビル	370	152	29	26	28	0	13	53	-	218	271	0	270		
渋谷クロスタワー	1,425	1,077	189	124	126	3	297	280	55	348	628	413	215		
恵比寿 ネオアート	155	74	15	5	10	0	2	39	-	81	120	-	120		
ハーモニータワー	457	244	102	-	47	1	9	84	-	213	297	-	297		
大塚東池袋 ビルディング	179	80	17	16	13	0	11	22	0	98	121	98	22		
池袋二丁目 ビルディング	76	29	8	6	5	0	2	6	-	46	52	-	52		
池袋YSビル	216	84	17	16	14	0	4	31	-	131	163	14	148		
八王子ファースト スクエア	179	94	33	-	16	0	3	40	-	84	125	0	125		
さいたま浦和 ビルディング	130	82	18	8	9	0	35	10	-	47	58	-	58		
MMパークビル(注)3.	36	60	5	-	-	0	-	55	0	24	30	-	30		
川崎砂子 ビルディング	157	74	24	13	13	0	2	18	0	82	101	0	100		
武蔵小杉STMビル (注)3.	5	7	1	-	-	0	-	5	-	1	4	-	4		
8・3スクエア北ビル	317	162	29	52	0	0	-	79	-	155	235	0	234		
定禅寺パークビル	72	44	9	9	6	0	4	13	-	28	41	14	26		
仙台東町ホンマ ビルディング	171	90	17	16	15	0	11	29	0	80	110	12	97		
金沢パークビル	541	387	107	63	69	2	60	84	0	153	237	8	229		
錦パークビル	294	208	47	20	21	0	41	70	6	86	156	-	156		
広小路栄 ビルディング	102	62	18	13	11	0	7	10	0	40	51	53	2		
名古屋広小路 ビルディング	735	351	94	63	59	1	64	66	0	384	451	430	20		
名古屋御園ビル	97	70	12	7	6	0	9	34	-	27	61	0	60		
京都四條河原町 ビル	136	86	20	12	11	0	14	27	0	50	77	25	51		
増船本町ビル	265	177	45	26	39	0	17	46	-	88	135	9	126		
御堂筋ダイワ ビル	678	308	65	43	79	1	19	98	0	370	468	82	385		
リットシティビル	297	155	36	23	16	1	5	71	0	142	214	1	212		
NHK広島放送 センタービル	166	119	42	15	14	0	6	24	16	46	70	-	70		
東横天神 ビルディング	93	56	14	8	9	0	3	19	-	37	57	36	21		
天神クリスタルビル	216	163	28	17	21	0	14	81	-	52	134	51	82		
日之出天神 ビルディング	176	71	21	15	15	0	1	16	-	105	122	7	115		
合計	17,807	8,678	1,925	1,201	1,338	37	991	3,068	114	9,129	12,197	1,769	10,428		

(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.第13期中に取得した晴海センタービル、MMパークビル、武蔵小杉STMビルは、各々平成19年12月18日、平成20年3月24日、同年3月25日からの運用です。

(3) 資本的支出の状況

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 (空調配管更新工事)	自 平成17年2月 至 平成21年9月	978	276	593
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (エレベーター更新工事)	自 平成20年8月 至 平成21年3月	88	-	-
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (全熱交換器更新工事)	自 平成20年4月 至 平成20年5月	58	-	-
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (トイレ・喫煙室リニューアル 工事)	自 平成20年8月 至 平成20年9月	40	-	-
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	機能維持 (ビル管理システム更新工事)	自 平成20年5月 至 平成20年8月	17	-	-

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に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,769百万円であり、当期費用に区分された修繕費991百万円と合わせ、合計2,760百万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、名古屋広小路ビルのトイレリニューアル工事等を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市)	収益向上対応 (トイレリニューアル工事)	自 平成19年10月 至 平成20年3月	197
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (エレベーター更新工事)	自 平成19年4月 至 平成20年3月	145
ダヴィンチ原宿 (東京都渋谷区)	機能維持 (パッケージ空調更新工事)	自 平成19年4月 至 平成20年1月	91
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (8階空調機更新工事)	自 平成20年1月 至 平成20年3月	71
広小路栄ビルディング (愛知県名古屋市)	収益向上対応 (トイレリニューアル工事)	自 平成20年2月 至 平成20年3月	32
東晴天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (トイレリニューアル工事)	自 平成20年2月 至 平成20年3月	26
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	収益向上対応 (エントランス等リニューアル工 事)	自 平成19年12月 至 平成20年3月	14
その他の不動産等			1,190
合計			1,769