

平成 21 年 3 月期 (平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 21 年 5 月 18 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 21 年 6 月 30 日
 分配金支払開始予定日 平成 21 年 6 月 12 日

1. 平成 21 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 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	%
21 年 3 月期	20,716	(4.6)	9,955	(1.5)	8,426	(△0.3)	8,425	(△0.3)
20 年 9 月期	19,805	(△23.1)	9,807	(△31.0)	8,449	(△34.7)	8,448	(△34.7)

	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	%	%	%
21 年 3 月期	19,020	2.8	1.5	40.7
20 年 9 月期	19,071	2.7	1.6	42.7

(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	%	%
21 年 3 月期	19,020	8,425	0	—	99.9	2.8
20 年 9 月期	19,072	8,448	0	—	100.0	2.8

(注) 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。

(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
21 年 3 月期	565,022	306,027	54.2	690,806
20 年 9 月期	542,920	306,050	56.4	690,858

(参考) 自己資本 平成 21 年 3 月期 306,027 百万円 平成 20 年 9 月期 306,050 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
21 年 3 月期	12,886	△15,158	12,551	18,349
20 年 9 月期	18,027	△30,772	9,042	8,069

2. 平成 21 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 4 月 1 日～平成 21 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
21 年 9 月期	21,530 (3.9)	10,090 (1.4)	8,350 (△0.9)	8,350 (△0.9)	18,850	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 18,850 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 21年3月期 | 443,000口 | 20年9月期 | 443,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 21年3月期 | 0口 | 20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は、いずれも自己資本、総資産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「平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）及び平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22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20年12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. 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20年12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、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7年後の平成20年9月期末(平成20年9月30日)の運用資産はオフィスビル54物件となりました。

当期においては新たな物件の取得(平成20年12月19日付けで汐留ビルディング(東京都港区)を21,250百万円で取得)を行った結果、当期末現在にて保有する稼働オフィスビルは55物件、取得価格の総額は564,219百万円(注)となりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去14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15期目となった当期においても、基幹の賃貸事業については増収増益を達成することができ、引き続き安定した分配金を維持することができました。

(注) 物件数及び取得価格総額には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

(2) 当期の運用実績

① 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、国際的な金融市場の混乱の影響が企業収益の落ち込み、設備投資の減少や雇用情勢の悪化という形で実体経済へと波及し、景気後退色が鮮明となりました。

オフィス賃貸市場につきましても、企業業績の悪化に伴い需要が減少し、撤退やコスト削減などを目的とした稼働床面積の縮小、あるいは解約等の動きが増加したことで、全国的に空室率は上昇しております。

このような厳しい環境の下、当投資法人においては、取得物件のグレードの高さに加え、機能の維持及び向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、及び精力的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、期末時点にて95.5%と高い入居率を維持することができました。

不動産売買市場に関しましては、金融機関の不動産に対する融資姿勢が厳しさを増したことを背景に、取引が大幅に減少し、競争力に劣る物件を中心に価格の下落傾向が見られます。

このような環境の中、当投資法人は競争力の高い汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権（以下「汐留ビルディング信託受益権」といいます。）の準共有持分10%を取得し、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21年3月31日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル55物件、取得価格の総額564,219百万円、総賃貸可能面積516,411㎡（約156,214坪）、テナント総数993（注）となりました。

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

② 資金の調達

汐留ビルディング信託受益権の準共有持分の取得に際し、平成20年12月19日付けにて長短合わせて21,000百万円の借入れを行いました。また、既存の短期及び長期借入金の返済に充てるため、平成21年3月24日付けにて7,500百万円の短期借入及び2,000百万円の長期借入を、平成21年3月30日付けにて5,000百万円の長期借入れを行いました結果、平成21年3月31日現在の有利子負債残高は220,500百万円、内、長期借入金は127,500百万円（1年以内に返済予定の長期借入金12,000百万円を含みます。）、短期借入金は48,000百万円、投資法人債は45,000百万円となりました。

また、平成21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を含みます。）の割合）は78.2%、総資産に占める有利子負債の比率は39.0%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21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・レーティングス・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・インバスターズ・サービス・インク	発行体格付け：Aa3（注）
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21年4月21日付けにて、ムーディーズ・インバスターズ・サービス・インクより、格付けをA1に引き下げ、格付見直しは安定的とするとの発表がありました。

③ 投資主総会の開催

当投資法人におきまして、平成21年3月17日に第5回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約の変更、執行役員、補欠執行役員、監督役員の選任について決議され、全て原案通り承認可決されました。

④ 資産運用会社における株主異動と今後の運用体制

当投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である、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（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、東京海上日動火災保険株式会社が、その保有する本資産運用会社の株式77,142株（株式保有比率27.0%）全株を三菱地所株式会社（本資産運用会社の筆頭株主）に譲渡することを、平成21年2月5日付けで承認し、平成21年3月27日付けで株式譲渡は完了しております。

かかる株式譲渡により、三菱地所株式会社による本資産運用会社株式の保有比率は36.0%から63.0%となり、本資産運用会社は同社の連結子会社に該当することとなります。それにより三菱地所株式会社は、「投信法」に規定される本資産運用会社の利害関係人等に該当することとなりました。

これを受け本資産運用会社では、利益相反防止を含むコンプライアンス態勢の一層の強化を図るため、平成21年3月27日付けにてコンプライアンス委員会を新設しております。

(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 20,716 百万円（前期比 4.6%増）、営業利益 9,955 百万円（前期比 1.5%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 8,426 百万円（前期比 0.3%減）、当期純利益は 8,425 百万円（前期比 0.3%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）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未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、19,020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

今後の見通しとしては、国際金融市場の混乱は未だ収束していないことや、我が国の実体経済の悪化に伴い、収益環境が依然厳しいことなどから、景気は引き続き低迷する状況が続くと考えられます。

不動産業界におきましても資金調達環境が改善せず、引き続き低迷することが十分想定されます。また、賃貸オフィス市場におきましても、企業収益環境の急速な悪化に伴い、空室率の上昇が続いており、より一層予断を許さない状況が続くと考

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いるため、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、金融機関の不動産セクターに対する融資が引き続き慎重になる中で、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。

① 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は、都心部、首都圏、地方都市においてはエリアごとに差があるものの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) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成21年3月31日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持や賃料減額要請の抑制に努めてまいります。

(ロ) 空室の早期解消

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

(ハ) 収益の安定化

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

(ニ) 運営管理コストの削減

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

② 物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

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

(ロ) 取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をまいります。特に構造については、新耐震

基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

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

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

③ 財務戦略

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

(2) 業績の見通し

平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21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10,090百万円、経常利益8,350百万円、当期純利益8,350百万円、1口当たり分配金18,850円を見込んでおります。

また、平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益21,310百万円、営業利益10,140百万円、経常利益8,390百万円、当期純利益8,390百万円、1口当たり分配金18,940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「平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）及び平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

なお、9ページの「平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）及び平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）運用状況の予想の前提」に記載されているとおり、当投資法人では、当期決算日（平成21年3月31日）以降に、以下のとおり資産の取引を予定しております。

①三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の利用権（注）の移転

【取引の概要】

取引対象	: 三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の利用権
移転日	: 平成21年9月17日（予定）
移転対価	: 729,984,000円
移転先	: 住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社
特記事項	: 本ビル隣接区画に丸の内1-4計画が開始されることに伴い、当該計画の事業者の一部より、当投資法人を含む日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地の各所有者に対し、未利用容積の移転につき提案がなされ、当該未利用容積の有効活用を企図して本容積の移転を決定したものである。

（注）本ビルの敷地として当投資法人が共有する土地（2筆計700.81㎡の共有持分1,000分の226及び1筆5,085.53㎡の共有持分10,000分の2,795）に係る容積率65%相当（当投資法人持分としての容積対象床面積1,026.88㎡相当）を丸の内1-4計画新築予定建物に移転し、当該新築予定建物にて利用する権利。

②神宮前メディアスクエアビル敷地一部の譲渡

【譲渡の概要】

特定資産の種類	: 不動産（土地）
譲渡資産の名称	: 神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部
所在地	: 東京都渋谷区神宮前六丁目25番7、32、40及び50のうち一部並びに同319番5、28及び30
譲渡日	: 平成21年10月30日（予定）
譲渡価格	: 1,507,411,422円（注）1.
譲渡面積	: 敷地全体2,261.68㎡（注）2.のうち、137.01㎡
譲渡先	: 東京都
特記事項	: 東京都の都市計画の決定及び事業認可に基づき、本ビルが位置する神宮前区間（神宮前三丁目～六丁目）の地上部の整備（明治通りの拡幅等）のため、同ビルの敷地の一部を譲渡するもの。

（注）1. 本譲渡価格の他に、物件移転補償金として21,795,272円の支払いを受ける予定。

（注）2. 敷地全体面積には、当該建物敷地として、要役地役権に基づく承役地269.01㎡を含む。

平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）及び
平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年9月期:平成21年4月1日～平成21年9月30日(183日) 平成22年3月期:平成21年10月1日～平成22年3月31日(182日)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年3月31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。 当投資法人において、平成21年5月18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21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	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年9月30日現在及び平成22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。 平成21年9月期及び平成22年3月期において、短期借入金48,000百万円、及び長期借入金12,000百万円の返済期限が到来いたしますが、当該借入金については、全額借換えを行うことを前提条件としています。なお、投資法人債については、平成21年9月期及び平成22年3月期に償還期限が到来するものではありません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 公租公課につきましては、平成21年9月期1,770百万円、平成22年3月期1,770百万円を想定しております。 減価償却費につきましては、平成21年9月期3,790百万円、平成22年3月期3,790百万円を想定しております。 修繕費につきましては、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び投資法人債利息につきましては、平成21年9月期1,730百万円、平成22年3月期1,740百万円を想定しております。

<p>分配金の額</p>	<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、且つ、配当可能利益の金額の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。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年9月17日付けにて三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の移転取引を、平成21年10月30日付けにて神宮前メディアスクエアビル敷地一部の譲渡を予定しており、営業収益につきましては平成21年9月期に720百万円の移転取引に伴う利益を、平成22年3月期に880百万円の不動産等売却益をそれぞれ見込んでおります。 ・平成21年9月期の資産運用会社への期間報酬につきましては、上記移転取引に伴う利益計上による増加分も加味し、総額530百万円を前提としております。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,826,745	15,234,428
信託現金及び信託預金	2,243,182	3,114,738
営業未収入金	208,071	232,709
前払費用	99,546	109,227
繰延税金資産	17	19
未収還付法人税等	6,100	7,795
その他	5,571	2,536
流動資産合計	15,389,236	18,701,455
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 161,278,206	*1 162,212,715
減価償却累計額	△ 21,209,210	△ 24,278,739
建物(純額)	140,068,996	137,933,976
構築物	1,886,576	1,891,520
減価償却累計額	△ 154,271	△ 179,387
構築物(純額)	1,732,305	1,712,133
機械及び装置	2,215,416	2,215,416
減価償却累計額	△ 697,963	△ 782,102
機械及び装置(純額)	1,517,452	1,433,313
工具、器具及び備品	86,553	88,170
減価償却累計額	△ 37,738	△ 45,150
工具、器具及び備品(純額)	48,814	43,020
土地	309,238,853	309,300,955
建設仮勘定	1,417,571	1,461,051
信託建物	31,514,190	35,312,884
減価償却累計額	△ 4,904,948	△ 5,476,467
信託建物(純額)	26,609,242	29,836,417
信託構築物	336,963	381,669
減価償却累計額	△ 16,174	△ 22,128
信託構築物(純額)	320,788	359,541
信託機械及び装置	583,060	638,283
減価償却累計額	△ 368,816	△ 392,992
信託機械及び装置(純額)	214,243	245,290
信託工具、器具及び備品	8,724	8,724
減価償却累計額	△ 3,428	△ 3,686
信託工具、器具及び備品(純額)	5,296	5,038
信託土地	42,689,405	60,333,658
有形固定資産合計	523,862,971	542,664,398
無形固定資産		
借地権	2,247,564	2,247,564
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	3,519,820	3,519,820
投資その他の資産		
投資有価証券	2,797	2,797
敷金及び保証金	23,575	21,902
長期前払費用	18,647	19,505
投資その他の資産合計	45,020	44,205
固定資産合計	527,427,811	546,228,423
繰延資産		
投資法人債発行費	103,118	92,290
繰延資産合計	103,118	92,290
資産合計	542,920,166	565,022,169

(単位:千円)

	前 期 (平成20年9月30日)	当 期 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	446,273	680,632
短期借入金	28,000,000	48,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	12,000,000
未払金	814,518	755,420
未払費用	728,221	733,264
未払法人税等	44	50
未払消費税等	107,128	424,264
前受金	2,260,179	2,350,341
その他	46,560	21,763
流動負債合計	39,402,926	64,965,738
固定負債		
投資法人債	45,000,000	45,000,000
長期借入金	119,500,000	115,500,000
預り敷金保証金	32,966,841	33,529,044
固定負債合計	197,466,841	194,029,044
負債合計	236,869,768	258,994,782
純資産の部*3		
投資主資本		
出資総額	297,601,460	297,601,460
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,448,938	8,425,927
剰余金合計	8,448,938	8,425,927
投資主資本合計	306,050,398	306,027,387
純資産合計	*3 306,050,398	*3 306,027,387
負債純資産合計	542,920,166	565,022,169

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		当期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	19,716,477	*1	20,609,470
その他賃貸事業収入	*1	89,147	*1	107,266
営業収益合計		19,805,625		20,716,737
営業費用				
賃貸事業費用	*1	9,192,859	*1	9,929,685
資産運用報酬		531,583		537,912
資産保管手数料		48,011		49,193
一般事務委託手数料		125,799		130,572
役員報酬		7,800		7,800
その他営業費用		92,209		106,088
営業費用合計		9,998,264		10,761,252
営業利益		9,807,360		9,955,484
営業外収益				
受取利息		38,252		39,861
還付加算金		9,653		-
その他		2,777		72
営業外収益合計		50,683		39,933
営業外費用				
支払利息		970,200		1,132,259
投資法人債利息		408,045		405,205
投資法人債発行費償却		10,887		10,828
その他		19,126		20,228
営業外費用合計		1,408,259		1,568,521
経常利益		8,449,784		8,426,897
税引前当期純利益		8,449,784		8,426,897
法人税、住民税及び事業税		956		1,014
法人税等調整額		△2		△2
法人税等合計		954		1,012
当期純利益		8,448,829		8,425,884
前期繰越利益		108		42
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,448,938		8,425,927

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	297,601,460	297,601,460
当期変動額	-	-
当期末残高	297,601,460	297,601,460
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	12,945,897	8,448,938
当期変動額		
剰余金の配当	△12,945,789	△8,448,896
当期純利益	8,448,829	8,425,884
当期変動額合計	△4,496,959	△23,011
当期末残高	8,448,938	8,425,927
剰余金合計		
前期末残高	12,945,897	8,448,938
当期変動額		
剰余金の配当	△12,945,789	△8,448,896
当期純利益	8,448,829	8,425,884
当期変動額合計	△4,496,959	△23,011
当期末残高	8,448,938	8,425,927
投資主資本合計		
前期末残高	310,547,357	306,050,398
当期変動額		
剰余金の配当	△12,945,789	△8,448,896
当期純利益	8,448,829	8,425,884
当期変動額合計	△4,496,959	△23,011
当期末残高	306,050,398	306,027,387
純資産合計		
前期末残高	310,547,357	306,050,398
当期変動額		
剰余金の配当	△12,945,789	△8,448,896
当期純利益	8,448,829	8,425,884
当期変動額合計	△4,496,959	△23,011
当期末残高	306,050,398	306,027,387

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
I 当期末処分利益	8,448,938,598	8,425,927,314
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,448,896,000 (19,072)	8,425,860,000 (19,020)
III 次期繰越利益	42,598	67,314

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443,000口の整数倍数の最大値となる8,448,896,000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8,425,860,000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>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当 期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,449,784	8,426,897
減価償却費	3,560,543	3,788,102
投資法人債発行費償却	10,887	10,828
受取利息	△38,252	△39,861
支払利息	1,378,245	1,537,464
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△82,259	△24,637
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	1,191	△1,694
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,458,648	-
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,080	△9,680
営業未払金の増減額 (△は減少)	△1,439,810	303,541
未払金の増減額 (△は減少)	△2,109,451	4,191
未払消費税等の増減額 (△は減少)	107,128	317,136
未払費用の増減額 (△は減少)	68	△136
前受金の増減額 (△は減少)	20,597	90,161
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△13,845	△858
その他	46,656	△26,202
小 計	11,342,052	14,375,251
利息の受取額	33,938	44,302
配当金の受取額	7,935,763	-
利息の支払額	△1,283,786	△1,532,284
法人税等の支払額	△950	△1,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,027,016	12,886,260
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	△7,740,000	△6,643,000
定期預金の払戻による収入	2,092,000	13,643,000
有形固定資産の取得による支出	△2,974,110	△1,009,865
信託有形固定資産の取得による支出	△24,902,479	△21,712,135
無形固定資産の取得による支出	△1,214	-
投資有価証券の償還による収入	1,270,000	-
敷金及び保証金の差入による支出	-	△426
敷金及び保証金の回収による収入	-	2,100
預り敷金保証金の支出	△1,089,333	△1,637,561
預り敷金保証金の収入	2,572,980	2,199,764
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,772,156	△15,158,125
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	20,500,000	27,500,000
短期借入金の返済による支出	△15,500,000	△7,500,000
長期借入れによる収入	27,000,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	-	△7,000,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	-
投資口交付費の支出	△11,693	-
分配金の支払額	△12,945,789	△8,448,896
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,042,517	12,551,104
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,702,622	10,279,238
現金及び現金同等物の期首残高	11,772,551	8,069,928
現金及び現金同等物の期末残高	*1 8,069,928	*1 18,349,167

(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20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具、器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。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。	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。
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。	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	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) 会計方法の表示方法の変更

前 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日																																								
<p>前期における有形固定資産の区分掲記</p> <p>前期において「有形固定資産」は、各資産の金額から減価償却累計額を直接控除し、控除後の残高を各資産の金額として表示しておりましたが、当期より、「減価償却累計額」を各資産科目の控除科目として区分掲記しております。</p> <p>なお、前期における「減価償却累計額」を区分掲記した場合、下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 5%;">(1) 建物</td><td style="text-align: right;">160,808,887 千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△18,111,911</td></tr> <tr><td>(2) 構築物</td><td style="text-align: right;">1,885,916</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△129,250</td></tr> <tr><td>(3) 機械及び装置</td><td style="text-align: right;">2,215,416</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△613,694</td></tr> <tr><td>(4) 工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">85,840</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△30,157</td></tr> <tr><td>(5) 土地</td><td style="text-align: right;">307,313,991</td></tr> <tr><td>(6) 建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">1,315,581</td></tr> <tr><td>(7) 信託建物</td><td style="text-align: right;">20,411,298</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△4,581,209</td></tr> <tr><td>(8) 信託構築物</td><td style="text-align: right;">93,752</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△14,222</td></tr> <tr><td>(9) 信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">552,694</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△348,391</td></tr> <tr><td>(10) 信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8,724</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却累計額</td><td style="text-align: right;">△3,170</td></tr> <tr><td>(11) 信託土地</td><td style="text-align: right;"><u>28,996,240</u></td></tr> <tr><td>有形固定資産合計</td><td style="text-align: right;">499,856,336</td></tr> </table>	(1) 建物	160,808,887 千円	減価償却累計額	△18,111,911	(2) 構築物	1,885,916	減価償却累計額	△129,250	(3) 機械及び装置	2,215,416	減価償却累計額	△613,694	(4) 工具、器具及び備品	85,840	減価償却累計額	△30,157	(5) 土地	307,313,991	(6) 建設仮勘定	1,315,581	(7) 信託建物	20,411,298	減価償却累計額	△4,581,209	(8) 信託構築物	93,752	減価償却累計額	△14,222	(9) 信託機械及び装置	552,694	減価償却累計額	△348,391	(10) 信託工具、器具及び備品	8,724	減価償却累計額	△3,170	(11) 信託土地	<u>28,996,240</u>	有形固定資産合計	499,856,336	<p>該当事項はありません。</p>
(1) 建物	160,808,887 千円																																								
減価償却累計額	△18,111,911																																								
(2) 構築物	1,885,916																																								
減価償却累計額	△129,250																																								
(3) 機械及び装置	2,215,416																																								
減価償却累計額	△613,694																																								
(4) 工具、器具及び備品	85,840																																								
減価償却累計額	△30,157																																								
(5) 土地	307,313,991																																								
(6) 建設仮勘定	1,315,581																																								
(7) 信託建物	20,411,298																																								
減価償却累計額	△4,581,209																																								
(8) 信託構築物	93,752																																								
減価償却累計額	△14,222																																								
(9) 信託機械及び装置	552,694																																								
減価償却累計額	△348,391																																								
(10) 信託工具、器具及び備品	8,724																																								
減価償却累計額	△3,170																																								
(11) 信託土地	<u>28,996,240</u>																																								
有形固定資産合計	499,856,336																																								

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

前 期 (平成20年9月30日現在)	当 期 (平成21年3月31日現在)						
<p>* 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</p> <p>建物 50,086 千円</p>	<p>* 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</p> <p>同左</p>						
<p>2. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">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;">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	<p>2. コミットメントライン契約</p> <p>同左</p>
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						
<p>* 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</p> <p>50,000 千円</p>	<p>* 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</p> <p>同左</p>						

(損益計算書関係)

前 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21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 15,068,093	賃料 15,671,686
共益費 2,908,862	共益費 3,058,377
駐車場収入 537,350	駐車場収入 568,982
その他賃貸収入 1,202,170	その他賃貸収入 1,310,423
19,716,477	20,609,470
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
解約違約金 7,008	解約違約金 56,255
その他雑収入 82,139	その他雑収入 51,010
89,147	107,266
不動産賃貸事業収益合計 19,805,625	不動産賃貸事業収益合計 20,716,737
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 2,052,418	管理業務費 2,261,861
水道光熱費 1,452,724	水道光熱費 1,570,674
公租公課 1,509,505	公租公課 1,509,694
損害保険料 41,998	損害保険料 44,090
修繕費 511,214	修繕費 676,964
減価償却費 3,560,543	減価償却費 3,788,102
その他賃貸事業費用 64,454	その他賃貸事業費用 78,296
不動産賃貸事業費用合計 9,192,859	不動産賃貸事業費用合計 9,929,685
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,612,765	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,787,051

(投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
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 443,000 口	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日																
<p>* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成20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;">12,826,745 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,243,182 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;">△7,000,000 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;">8,069,928 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	12,826,745 千円	信託現金及び信託預金	2,243,182 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△7,000,000 千円	現金及び現金同等物	8,069,928 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21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;">15,234,428 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,114,738 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;">18,349,167 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	15,234,428 千円	信託現金及び信託預金	3,114,738 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	18,349,167 千円
現金及び預金	12,826,745 千円																
信託現金及び信託預金	2,243,182 千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△7,000,000 千円																
現金及び現金同等物	8,069,928 千円																
現金及び預金	15,234,428 千円																
信託現金及び信託預金	3,114,738 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	18,349,167 千円																

(1口当たり情報)

前 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
<p>1口当たり純資産額 690,858 円</p> <p>1口当たり当期純利益 19,071 円</p> <p>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。</p>	<p>1口当たり純資産額 690,806 円</p> <p>1口当たり当期純利益 19,020 円</p> <p>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。</p>

(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20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
当期純利益 (千円)	8,448,829	8,425,884
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)	8,448,829	8,425,884
期中平均投資口数 (口)	443,000	443,000

(重要な後発事象)

前 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
<p>該当事項はありません。</p>	<p>未利用容積の移転取引 当投資法人は、平成21年5月18日開催の資産運用会社運用会議において、下記の移転取引に係る意思決定を行いました。 三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の利用権の移転</p> <p>【移転取引の概要】</p> <p>取引対象 : 三菱UFJ信託銀行本店ビルに係る未利用容積の利用権</p> <p>移転対価 : 729,984千円</p> <p>契約日 : 平成21年5月18日</p> <p>移転日 : 平成21年9月17日(予定)</p> <p>移転先 : 住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社</p> <p>損益に及ぼす影響 : 第16期(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)において、移転取引に伴う利益約720百万円が生じる予定です。</p>

(追加情報)

前 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	当 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産の譲渡 当投資法人は、平成21年3月31日開催の資産運用会社運用会議において、下記の資産の譲渡に係る意思決定を行いました。 神宮前メディアスクエアビル敷地の一部</p> <p>【譲渡資産の概要】</p> <p>譲渡資産 : 不動産(土地)</p> <p>譲渡価格 : 1,507,411千円(注)</p> <p>契約日 : 平成21年4月2日</p> <p>譲渡日 : 平成21年10月30日(予定)</p> <p>譲渡先 : 東京都</p> <p>損益に及ぼす影響 : 第17期(自平成21年10月1日至平成22年3月31日)において、不動産等売却益約880百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 本譲渡価格の他に、物件移転補償金として、21,795千円の支払いを受ける予定。</p>

[開示の省略]

リース取引、デリバティブ取引等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

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20年9月30日現在)		当 期 (平成21年3月31日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	352,357	64.9	351,059	62.1
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	49,426	9.1	49,135	8.7
	地方都市	55,316	10.2	54,765	9.7
	計	457,099	84.2	454,960	80.5
信託不動産	東京23区	22,649	4.2	43,895	7.8
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,905	0.5	2,890	0.5
	地方都市	44,728	8.2	44,438	7.9
	計	70,283	12.9	91,224	16.1
預金・その他資産		15,537	2.9	18,837	3.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		542,920	100.0	565,022	100.0
		(527,382)	(97.1)	(546,184)	(96.7)

(注) 1. 保有総額は、平成20年9月期は平成20年9月30日現在、平成21年3月期は平成21年3月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注) 2. 首都圏とは東京等、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21年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		
								(千円)	比率	地域別比率
首都圏 東京23区	こころとからだの元氣プラザ	不動産	1	4,791	100.0%	6,150	5,076	5,000,000	0.9%	72.6%
	北の丸スクエア	不動産	5(注)5.	25,678(注)5.	100.0%(注)5.	83,700	79,566	81,555,500	14.5%	
	MD神田ビル	不動産	4	6,269	67.8%	10,600	9,027	9,520,000	1.7%	
	神田橋パークビルディング	不動産	6	3,687	87.4%	6,350	4,550	4,810,000	0.9%	
	二番町ガーデン	不動産	1(注)5.	9,316(注)5.	100.0%(注)5.	17,400	14,064	14,700,000	2.6%	
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	不動産	10	11,922	100.0%	49,100	30,286	44,700,000	7.9%	
	ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	6,850	6,669	7,000,000	1.2%	
	山王グランドビル	不動産	44	20,865	99.6%	30,500	21,610	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	3.7%	
	有楽町電気ビルディング	不動産	13	4,694	94.8%	8,730	7,755	7,200,000	1.3%	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	10	3,897	100.0%	4,070	2,831	3,173,000	0.6%	
	ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,970	4,990	5,250,000	0.9%	
	銀座三和ビル	不動産	9	4,329	92.2%	16,900	17,036	16,830,000	3.0%	
	菱進銀座イーストミラービル	不動産	8	2,875	100.0%	4,920	5,282	5,353,500	0.9%	
	晴海センタービル	不動産	7	20,812	98.1%	24,600	26,435	26,800,000	4.7%	
	青山クリスタルビル	不動産	7	4,898	100.0%	9,210	7,505	7,680,000	1.4%	
	汐留ビルディング	不動産信託受益権	27	8,037	99.3%	21,800	21,263	21,250,000	3.8%	
	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%	7,290	4,884	4,859,000	0.9%	
	コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	9	4,062	100.0%	3,640	2,545	2,808,000	0.5%	
	新和ビルディング	不動産	10	6,197	100.0%	9,300	7,721	7,830,000	1.4%	
	東京オペラシティビル(注)6.	不動産	100	9,246	92.3%	11,300	8,658	9,350,000	1.7%	
	高輪台ビルディング	不動産信託受益権	1	4,067	100.0%	2,600	2,604	2,738,000	0.5%	
	東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	6,900	5,178	5,500,000	1.0%	
	大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	18	7,708	97.5%	5,890	4,582	5,123,000	0.9%	
日本ブランドウィックビル	不動産	21	7,356	100.0%	8,970	6,886	6,670,000	1.2%		
代々木1丁目ビル	不動産	7	7,772	100.0%	13,100	8,119	8,700,000	1.5%		
ダヴィンチ原宿	不動産	5	3,147	100.0%	6,480	5,001	4,885,000	0.9%		
神宮前メディアスクエアビル	不動産	7	5,558	91.3%	15,000	11,883	12,200,000	2.2%		
渋谷クロスタワー	不動産	56	29,754	90.2%	49,000	39,167	34,600,000	6.1%		

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	2	2,462	74.6%	5,140	3,749	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.7%	9.4%
	ハーモニータワー	不動産	18	10,929	100.0%	12,800	8,308	8,500,000	1.5%	
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	7	7,163	100.0%	3,850	3,557	3,541,000	0.6%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	8	2,186	88.8%	1,580	1,625	1,728,000	0.3%	
	池袋YSビル	不動産	8	5,797	100.0%	5,400	4,589	4,500,000	0.8%	
	八王子ファーストスクエア	不動産	43	10,068	100.0%	5,910	5,493	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	1.0%	
	さいたま浦和ビルディング	不動産	13	4,510	98.0%	2,600	2,402	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.5%	
	MMパークビル	不動産	26	38,584	94.9%	37,000	37,231	37,400,000	6.6%	
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	13	6,831	100.0%	3,230	2,890	3,375,000	0.6%	
	武蔵小杉STMビル	不動産	25	5,394	100.0%	3,850	4,008	4,000,000	0.7%	
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	8	12,265	100.0%	7,010	7,179	7,100,000	1.3%	18.0%
	定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	98.0%	1,110	1,020	1,000,000	0.2%	
	仙台北町ホンマビルディング	不動産信託受益権	18	6,241	98.8%	3,540	2,822	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.6%	
	金沢パークビル	不動産	67	20,889	83.4%	6,180	4,266	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.8%	
	錦パークビル(注)7.	不動産	49(注)5.	8,059(注)5.	97.7%(注)5.	5,180	4,978	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.9%	
	広小路栄ビルディング	不動産	15	3,911	100.0%	1,720	1,732	1,680,000	0.3%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	27	21,624	95.6%	15,600	14,325	14,533,000	2.6%	
	名古屋御園ビル	不動産	9	3,470	89.7%	1,440	1,554	1,865,000	0.3%	
	京都四条河原町ビル	不動産	29	6,800	83.4%	2,190	2,821	2,650,000	0.5%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	35	28,414	83.9%	23,200	24,468	24,000,000	4.3%	
	堺筋本町ビル	不動産	16	11,574	99.5%	4,790	3,859	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.7%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	23	20,450	98.6%	18,400	13,591	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.5%	
	リットシティビル	不動産	39	9,965	95.4%	5,330	4,304	4,650,000	0.8%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	3,170	2,659	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	20	4,000	100.0%	1,380	1,378	1,550,000	0.3%	
	天神クリスタルビル	不動産	25	6,023	88.5%	3,960	4,683	5,000,000	0.9%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	10	5,852	100.0%	3,890	3,554	3,657,000	0.6%	
		合計	993	516,411	95.5%	636,770	544,245	564,219,112	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オナートを除く計53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81.1%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率68.1%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21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21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21年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注)8. 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)9. 上記一覧表に記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件は含まれておりません。
- (注)10. 当投資法人は、上記表に記載の資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得しております。

② 当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、第15期（平成20年10月1日～平成21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20年10月1日～平成21年3月31日）												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	資本的支出 ④(注)2.	NCF ③-④
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用					
こころからの元氣プラザ	224	72	12	16	17	0	2	20	2	152	172	0	172
北の丸スクエア	1,871	763	145	73	87	2	7	447	-	1,107	1,554	0	1,554
MD神田ビル	100	122	42	11	21	0	4	42	-	△ 22	20	0	19
神田橋パークビルディング	163	47	1	-	16	0	3	25	-	115	141	-	141
二番町ガーデン	490	245	57	29	51	0	2	104	-	244	349	0	348
三菱UFJ信託銀行本店ビル	995	363	51	63	99	1	16	122	9	632	754	4	749
ビュレックス麹町	162	82	-	-	15	0	0	66	-	79	146	-	146
山王グランドビル	1,068	410	106	63	85	1	66	74	11	658	733	29	704
有楽町電気ビルディング	315	119	33	22	33	0	6	22	-	196	219	64	154
小伝馬町新日本橋ビルディング	180	63	21	8	12	0	0	17	2	116	133	1	132
ビュレックス京橋	150	50	-	-	12	0	0	37	-	99	136	4	132
銀座三和ビル	391	119	30	24	41	0	10	12	-	272	284	5	279
菱進銀座イーストミラービル	146	72	10	11	9	0	1	39	-	73	112	-	112
晴海センタービル	775	441	80	47	48	1	-	263	0	334	597	-	597
青山クリスタルビル	268	88	15	15	23	0	1	30	-	180	211	0	210
汐留ビルディング(注)3.	332	78	19	10	0	0	0	47	-	254	301	-	301
芝二丁目大門ビルディング	340	127	38	29	35	0	2	21	0	213	234	3	230
コスモ金杉橋ビル	144	44	11	9	12	0	0	10	-	100	110	3	106
新和ビルディング	294	81	18	18	19	0	0	24	-	212	236	3	233
東京オペラシティビル(注)1.	523	352								170		14	
高輪台ビルディング	121	58	14	13	12	0	2	15	0	63	79	28	51
東五反田1丁目ビル	220	97	15	20	13	0	0	46	-	123	169	-	169
大森駅東口ビルディング	260	103	26	22	24	0	8	20	0	157	178	16	161
日本フランスウィックビル	315	173	44	24	25	0	42	35	-	141	177	105	72
代々木1丁目ビル	418	147	23	22	23	0	0	78	0	270	348	-	348
ダヴィンチ原宿	203	49	10	11	13	0	0	13	-	154	167	0	166
神宮前メディアスクエアビル	333	210	29	27	29	0	71	53	-	122	175	2	173
渋谷クロスタワー	1,464	913	175	138	126	3	168	298	2	551	849	502	346
恵比寿ネオナート	127	75	15	6	10	0	3	39	-	51	91	-	91
ハーモニータワー	468	247	104	-	47	1	9	84	-	221	305	-	305
大塚東池袋ビルディング	194	85	17	20	13	0	6	27	0	108	136	39	96
池袋二丁目ビルディング	72	30	8	7	5	0	2	6	-	42	49	8	40
池袋YSビル	210	83	16	18	14	0	0	31	-	127	159	-	159

物件名称	損益状況(平成20年10月1日～平成21年3月31日)												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	資本的支出 ④(注)2.	NCF ⑤-④
		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					
八王子ファーストスクエア	265	127	50	—	16	0	5	54	—	138	192	10	182
さいたま浦和ビルディング	139	56	14	9	9	0	11	10	—	82	93	—	93
MMパークビル	1,388	606	114	151	0	2	2	335	0	781	1,117	3	1,113
川崎砂子ビルディング	172	76	23	16	13	0	2	19	0	96	115	3	111
武蔵小杉STMビル	163	62	22	1	—	0	2	35	—	101	136	0	135
8・3スクエア北ビル	330	196	27	64	23	0	0	79	—	134	213	—	213
定禅寺パークビル	71	53	10	8	6	0	16	11	—	17	28	3	24
仙台東町ホンマビルディング	172	68	16	16	15	0	5	14	0	104	118	0	118
金沢パークビル	511	358	107	65	69	2	32	78	2	152	231	9	222
錦パークビル	294	205	46	22	21	0	42	66	6	88	155	1	153
広小路栄ビルディング	115	53	14	14	11	0	1	11	—	62	73	0	73
名古屋広小路ビルディング	707	315	95	67	59	1	16	74	0	391	465	27	438
名古屋御園ビル	86	50	11	7	6	0	0	23	—	35	58	5	53
京都四条河原町ビル	128	73	19	12	11	0	1	27	0	54	82	0	81
新藤田ビル	851	560	125	87	0	2	15	329	—	291	620	5	615
堺筋本町ビル	279	149	41	27	39	0	6	33	—	129	162	0	162
御堂筋ダイワビル	679	254	64	44	79	1	8	55	0	424	480	63	417
リットシテイビル	285	155	35	25	16	1	4	71	—	129	201	1	199
NHK広島放送センタービル	270	185	61	28	14	0	15	38	26	84	123	5	118
東晴天神ビルディング	84	47	13	8	9	0	5	11	—	36	48	4	44
天神クリスタルビル	186	162	26	17	21	0	14	82	—	24	106	—	106
日之出天神ビルディング	181	84	21	15	15	0	15	17	—	97	114	57	56
合計	20,716	9,929	2,261	1,570	1,509	44	676	3,788	78	10,787	14,575	1,044	13,530

(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. 平成21年3月期中に取得した汐留ビルディングは、平成20年12月19日からの運用です。

(注) 4. 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物を取得しております。当該土地・建物の取得後、現存する建物を解体の上、菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを計画しております。

(3) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調配管更新工事)	自 平成17年2月 至 平成21年9月	978	14	949
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (空調・換気設備改修工事)	自 平成21年5月 至 平成21年6月	67	-	-

②期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,044百万円であり、当期費用に区分された修繕費676百万円と合わせ、合計1,721百万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、日之出天神ビルディングの共用部トイレ・喫煙室改修工事等を実施いたしました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (共用部トイレ・喫煙室改修工事)	自 平成20年9月 至 平成21年1月	57
その他の不動産等			987
合計			1,044