

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  | 自己資本   | 総資産   | 営業収益  |
|-----------|--------|--------|-------|-------|
|           | 当期純利益  | 当期純利益率 | 経常利益率 | 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       | 分配金総額  | 1口当たり   | 利益超過  | 配当性向  | 純資産 |
|-----------|----------------|--------|---------|-------|-------|-----|
|           | (利益超過分配金は含まない) |        | 利益超過分配金 | 分配金総額 |       | 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   | 投資活動による   | 財務活動による   | 現金及び現金同等物 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|           | キャッシュ・フロー | キャッシュ・フロー | キャッシュ・フロー | 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       | 1口当たり   |
|-----------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|
|           | 百万円 (%) | 百万円 (%) | 百万円 (%) | 百万円 (%) | (利益超過分配金は含まない) | 利益超過分配金 |
|           | 円       | 円       | 円       | 円       | 円              | 円       |
| 20 年 9 月期 | 19,570  | 9,520   | 8,110   | 8,110   | 18,310         | 0       |
|           | (△24.0) | (△33.0) | (△37.4) | (△37.4) |                |         |

(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

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 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） | 20年3月期 | 443,000口 | 19年9月期 | 410,000口 |
| ② 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S TM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

##### ① 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㎡(約145,162坪)、テナント総数931となりました。

## ② 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。

## ③ 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S TM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+（※）、<br>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。

#### ① 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。

(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、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）<br>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。<br>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 ①貸借対照表

| 期 別<br>科 目  | 前 期<br>(平成19年9月30日現在) |       | 当 期<br>(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         | %     |
| I 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  |
| II 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  |
| III 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<br>科 目        | 前 期<br>(平成19年9月30日現在) |       | 当 期<br>(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         | %     |
| I 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<br>投資法人債 | 10,000,000            |       | 10,000,000            |       | —          |       |
| 1年以内返済予定<br>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 |
| II 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           |                       |       |                       |       |            |       |
| I 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  |

② 損益計算書

| 科 目          | 前 期                         |       | 当 期                          |       | 増 減       |       |
|--------------|-----------------------------|-------|------------------------------|-------|-----------|-------|
|              | 自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日 |       | 自 平成19年10月1日<br>至 平成20年3月31日 |       | 金 額       | 前期比   |
|              | 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       |       |
| 当期未処分利益      | 7,585,231                   |       | 12,945,897                   |       | 5,360,665 |       |

③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<br>合計   |
|---------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
|         | 出資総額*1      | 剰余金         |            | 投資主<br>資本合計 |             |
|         |             | 当期<br>未処分利益 | 剰余金<br>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<br>合計   |
|---------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
|         | 出資総額*1      | 剰余金         |            | 投資主<br>資本合計 |             |
|         |             | 当期<br>未処分利益 | 剰余金<br>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 |

④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<br>至 平成19年9月30日 | 自 平成19年10月1日<br>至 平成20年3月31日 |
| I 当期末処分利益                   | 7,585,231,965                | 12,945,897,696               |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 7,585,000,000<br>(18,500)    | 12,945,789,000<br>(29,223)   |
| III 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> |
|------------|---|--|

⑤キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| 科 目                  | 期 別 | 前 期                         | 当 期                          | 増 減         |
|----------------------|-----|-----------------------------|------------------------------|-------------|
|                      |     | 自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日 | 自 平成19年10月1日<br>至 平成20年3月31日 |             |
|                      |     | 金 額                         | 金 額                          | 金 額         |
| I 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      |
| 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  |
| II 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 |
| III 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  |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額  |     | △1,656,815                  | 2,124,726                    | 3,781,541   |
| V 現金及び現金同等物の期首残高     |     | 11,304,640                  | 9,647,825                    | △1,656,815  |
| VI 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<br>自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日   | 当 期<br>自 平成19年10月1日<br>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<br/>時価のないもの<br/>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）<br/>定額法を採用しております。<br/>（主な耐用年数）<br/>建物 2～61年<br/>構築物 5～50年<br/>機械及び装置 3～18年<br/>工具器具及び備品 3～15年</p> <p>(2)長期前払費用<br/>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）<br/>同左</p> <p>(2)長期前払費用<br/>同左</p>  |
| 3. 繰延資産の処理方法       | <p>(1)投資法人債発行費<br/>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<br/>同左</p> <p>(2) 投資口交付費<br/>支払時に全額費用計上しております。<br/>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。<br/>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<br/>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。<br/>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>前 期</p> <p>自 平成19年4月1日</p> <p>至 平成19年9月30日</p>   | <p>当 期</p> <p>自 平成19年10月1日</p> <p>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> | <p>同左</p>  |

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

| 前 期<br>(平成19年9月30日現在)  | 当 期<br>(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<br>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<br>同左          |
| * 2. 有形固定資産の減価償却累計額<br>20,763,580 千円   | * 2. 有形固定資産の減価償却累計額<br>23,832,007 千円         |
| 3. コミットメントライン契約<br>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。<br><br>コミットメントライン契約の総額 25,000,000 千円<br>借入残高 ー<br><hr/> 差 引 25,000,000 千円 | 3. コミットメントライン契約<br>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<br>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<br>同左 |

(損益計算書関係)

| 前 期<br>自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日   | 当 期<br>自 平成19年10月1日<br>至 平成20年3月31日   |
|--|---|
| <p>* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料 13,086,421</p> <p>共益費 2,427,373</p> <p>駐車場収入 504,046</p> <p>その他賃貸収入 1,061,389 17,079,232</p> <hr/> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 33,478</p> <p>その他雑収入 19,693 53,172</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 17,132,404</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 1,875,476</p> <p>水道光熱費 1,177,925</p> <p>公租公課 1,346,026</p> <p>損害保険料 37,391</p> <p>修繕費 580,466</p> <p>減価償却費 2,835,589</p> <p>その他賃貸事業費用 42,079</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 7,894,956</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 9,237,448</p> <hr/> <p>* 2. 不動産等売買損益の内訳</p> <p>神戸伊藤町ビルディング</p> <p>不動産等売却収入 1,770,000</p> <p>不動産等売却原価 1,334,569</p> <p>その他売却費用 37,660</p> <hr/> <p>不動産等売却益 397,770</p> <hr/> | <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 13,632,566</p> <p>共益費 2,521,163</p> <p>駐車場収入 506,853</p> <p>その他賃貸収入 1,101,401 17,761,985</p> <hr/> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 18,684</p> <p>その他雑収入 27,042 45,727</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 17,807,712</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 1,925,915</p> <p>水道光熱費 1,201,728</p> <p>公租公課 1,338,556</p> <p>損害保険料 37,954</p> <p>修繕費 991,096</p> <p>減価償却費 3,068,427</p> <p>その他賃貸事業費用 114,485</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 8,678,165</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 9,129,547</p> <hr/> |

(投資主資本等変動計算書関係)

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

| 前 期<br>自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日   | 当 期<br>自 平成19年10月1日<br>至 平成20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19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;">11,459,974千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,959,850千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△6,772,000千円</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;">9,647,825千円</td> </tr> </table> | 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 | <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;">8,381,956千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,742,594千円</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;">△1,352,000千円</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;">11,772,551千円</td> </tr> </table> | 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 |
| 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                         |              |            |             |                  |              |           |             |  |        |             |            |             |                  |              |           |              |
| 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<br>自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日   | 当 期<br>自 平成19年10月1日<br>至 平成20年3月31日  |
|--|--|
| <p>1口当たり純資産額 664,071円</p> <p>1口当たり当期純利益 18,500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 701,009円</p> <p>1口当たり当期純利益 31,299円</p> <p>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。</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<br>自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日 | 当 期<br>自 平成19年10月1日<br>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<br>自 平成19年4月1日<br>至 平成19年9月30日 | 当 期<br>自 平成19年10月1日<br>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<br>(平成19年9月30日現在) |               | 当期<br>(平成20年3月31日現在) |               |
|-------------|--------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|             |              | 保有総額<br>(百万円)        | 対総資産比率<br>(%) | 保有総額<br>(百万円)        | 対総資産比率<br>(%) |
| 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

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 <sup>2</sup> ) | 入居率(注)2.    | 期末算定価格(百万円)(注)3. | 期末簿価(百万円) | 取得価格(注)4.                                |           |       |      |
|---------------|-------|-----------------|-------------|-------------------------|-------------|------------------|-----------|--|-----------|-------|------|
|               |       |                 |             |                         |             |                  |           | (千円)                                     | 比率        | 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   | 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<br>10,700,000<br>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 <sup>2</sup> ) | 入居率(注)2.       | 期末算定価格(百万円)(注)3. | 期末簿価(百万円) | 取得価格(注)4.                               |  |       |      |
|-------|-------------------|--------------|-------------|-------------------------|----------------|------------------|-----------|---|--|-------|------|
|       |                   |              |             |                         |                |                  |           | (千円)                                    | 比率                                     | 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<br>360,000<br>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<br>(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<br>2,379,112<br>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<br>1,342,000<br>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<br>250,000<br>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<br>1,700,000<br>合計 4,580,000  | 0.9%                                   |       |      |
|       | 錦パークビル(注)7.       | 不動産          | 50<br>(注)5. | 8,059<br>(注)5.          | 99.3%<br>(注)5. | 5,390            | 5,109     | 3,850,000<br>1,300,000<br>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<br>1,900,000<br>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<br>7,380,000<br>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<br>1,450,000<br>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。

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) |       |       |       |       |     |            |       |             |       |        | NOI<br>③(①+②) | 資本的支出<br>④(注2) | NCF<br>③-④ |
|---------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-----|------------|-------|-------------|-------|--------|---------------|----------------|------------|
|                     | 賃貸事業収益                      | 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<br>① | その他費用 | 賃貸事業損益<br>② |       |        |               |                |            |
| 二子からだの<br>元氣プラザ     | 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          |            |
| MD神田ビル              | 353                         | 99    | 17    | 16    | 21    | 0   | 0          | 42    | -           | 253   | 296    | 0             | 295            |            |
| 神田橋パーク<br>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<br>本店ビル   | 996                         | 245   | 51    | 60    | 0     | 1   | 1          | 121   | 8           | 751   | 873    | 4             | 868            |            |
| ビュレックス<br>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<br>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<br>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<br>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            |            |
| 菱進銀座イースト<br>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<br>(注)3.   | 428                         | 240   | 43    | 18    | 0     | 0   | -          | 175   | 1           | 188   | 363    | -             | 363            |            |
| 青山クリスタル<br>ビル       | 262                         | 89    | 14    | 14    | 23    | 0   | 5          | 29    | -           | 173   | 202    | 3             | 199            |            |
| 芝二丁目大門<br>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<br>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<br>ビル(注)1. | 527                         | 352   | -     | -     | -     | -   | -          | -     | -           | 175   | -      | 6             | -              |            |
| 高輪台<br>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<br>ビル       | 220                         | 93    | 14    | 18    | 13    | 0   | -          | 46    | -           | 126   | 173    | -             | 173            |            |
| 大塚駅東口<br>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<br>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            |            |
| グヴィンチ原宿             | 203                         | 82    | 10    | 10    | 12    | 0   | 36         | 11    | -           | 120   | 132    | 92            | 40             |            |
| 神宮前メディア<br>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<br>ネオコート        | 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<br>ビルディング     | 179                         | 80    | 17    | 16    | 13    | 0   | 11         | 22    | 0           | 98    | 121    | 98            | 22             |            |
| 池袋二丁目<br>ビルディング     | 76                          | 29    | 8     | 6     | 5     | 0   | 2          | 6     | -           | 46    | 52     | -             | 52             |            |
| 池袋Y Sビル             | 216                         | 84    | 17    | 16    | 14    | 0   | 4          | 31    | -           | 131   | 163    | 14            | 148            |            |
| 八王子ファースト<br>スクエア    | 179                         | 94    | 33    | -     | 16    | 0   | 3          | 40    | -           | 84    | 125    | 0             | 125            |            |
| さいたま浦和<br>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<br>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<br>(注)3.  | 5                           | 7     | 1     | -     | -     | 0   | -          | 5     | -           | △1    | 4      | -             | 4              |            |
| S・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<br>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            |            |
| 広小路茶<br>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<br>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             |            |
| 京都四条河原町<br>ビル       | 136                         | 86    | 20    | 12    | 11    | 0   | 14         | 27    | 0           | 50    | 77     | 25            | 51             |            |
| 堺筋本町ビル              | 265                         | 177   | 45    | 26    | 39    | 0   | 17         | 46    | -           | 88    | 135    | 9             | 126            |            |
| 御堂筋ダイワ<br>ビル        | 678                         | 308   | 65    | 43    | 79    | 1   | 19         | 98    | 0           | 370   | 468    | 82            | 385            |            |
| リットンシティビル           | 297                         | 155   | 36    | 23    | 16    | 1   | 5          | 71    | 0           | 142   | 214    | 1             | 212            |            |
| 横浜島崎送<br>センタービル     | 166                         | 119   | 42    | 15    | 14    | 0   | 6          | 24    | 16          | 46    | 70     | -             | 70             |            |
| 東横天神<br>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<br>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、期中に行な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額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

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

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