

## 平成 21 年 9 月期 決算短信 (REIT)

平成 21 年 11 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 <a href="http://www.j-re.co.jp">http://www.j-re.co.jp</a>
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 12 月 25 日	
分配金支払開始予定日	平成 21 年 12 月 14 日	

### 1. 平成 21 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 4 月 1 日～平成 21 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21 年 9 月期	21,524	(3.9)	10,054	(1.0)	8,505	(0.9)	8,504	(0.9)
21 年 3 月期	20,716	(4.6)	9,955	(1.5)	8,426	(△0.3)	8,425	(△0.3)

	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 9 月期	19,197	2.8	1.5	39.5
21 年 3 月期	19,020	2.8	1.5	40.7

### (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 9 月期	19,198	8,504	0	—	100.0	2.8
21 年 3 月期	19,020	8,425	0	—	99.9	2.8

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21 年 9 月期	564,528	306,106	54.2	690,984
21 年 3 月期	565,022	306,027	54.2	690,806

### (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 9 月期	12,135	△7,143	△8,420	14,920
21 年 3 月期	12,886	△15,158	12,551	18,349

### 2. 平成 22 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 10 月 1 日～平成 22 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)

	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
22 年 3 月期	21,640 (0.6)	10,210 (1.6)	8,470 (△0.4)	8,470 (△0.4)	17,320	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 17,320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） | 平成21年9月期 | 443,000口 | 平成21年3月期 | 443,000口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成21年9月期 | 0口       | 平成21年3月期 | 0口       |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

#### ※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）及び平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成21年6月25日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### a 運用方針

最近の有価証券報告書(平成21年6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、同年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8952)いたしました。

その後、順調に成長を続け、約8年後となります当期末現在(平成21年9月30日)においては、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15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16期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持することができました。

(注) 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等

当期の日本経済は、急激な世界経済の減速を背景に、設備投資の減少や企業収益の落ち込みが続き、失業率も高水準になるなど依然として厳しい状況が続きました。しかし一方で、在庫調整の一巡化や経済対策の効果もあって、生産や個人消費に持ち直しの動きがあるなど、一部で景気回復の兆しが見え始めました。

しかしながら、オフィス賃貸市場におきましては、企業業績の悪化に伴う撤退やコスト削減などを目的とした返室及び解約の動きが続いたため、全国的に空室率が上昇するとともに、賃料水準は下落局面を迎えました。

不動産売買市場におきましては、景気の減速と、それに伴うオフィス賃貸市場の悪化等により、売買件数は低調に推移しました。

このような厳しい環境の下、当投資法人においては、保有物件の機能の維持・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、競争力の維持・向上に努めました。

また、下記のとおり三菱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取引を実施し、収益の維持に努めました。なお、当期においては新たな物件の取得は行っておりません。

この結果、平成21年9月30日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル55物件、取得価格の総額564,219百万円、総賃貸可能面積516,421㎡(約156,217坪)、テナント総数977(注)となっております。

(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。

■取引の概要

物件名称	所在地	取引対象	移転対価
三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	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	729,984千円

② 資金の調達

既存の短期借入金の返済に充てるため、平成21年6月1日付けにて5,000百万円、平成21年9月1日付けにて7,000百万円、平成21年9月24日付けにて10,500百万円の短期借入れを行いました結果、平成21年9月30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年内返済予定の長期借入金18,000百万円を含みます。)、短期借入金は48,000百万円、投資法人債は45,000百万円(1年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。)となりました。

また、平成21年9月30日現在の長期固定有利子負債比率(有利子負債合計に対する長期固定有利子負債(1年内返済・償還予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。))の割合は78.2%、総資産に占める有利子負債の比率は39.1%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9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：AA-、短期会社格付け：A-1+、アウトlook：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：A1、格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

(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21,524百万円(前期比3.9%増)、営業利益10,054百万円(前期比1.0%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8,505百万円(前期比0.9%増)、当期純利益は8,504百万円(前期比0.9%増)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、19,198円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済の見通しとしては、当面、雇用情勢は悪化傾向にあるものの、海外経済の改善を背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。しかし、一方で雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクが存在すると考えられ、引き続き慎重な見方が必要になってきております。

賃貸オフィス市場におきましては、都心では空室率上昇に歯止めがかかりつつあるものの、企業収益の悪化に伴う賃料減額圧力は依然として強く、予断を許さない状況が続くと予測されます。

不動産売買市場におきましては、不動産投資に係る金融機関の融資姿勢にやや緩和傾向が見られ始め、今後は売買取引も徐々に回復に向かうことが期待される一方で、景気動向や金融情勢の変化、あるいは、賃貸市場の低迷を織り込んだ不動産価格の下落傾向が続くことで、引続き、低調に終わる

可能性もあります。このような状況下において優良物件取得の投資機会を活かすためには、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が鍵を握ると考えられます。

### ① 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市況は、都心部、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9月30日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、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21,640百万円、営業利益10,210百万円、経常利益8,470百万円、当期純利益8,470百万円、1口当たり分配金17,320円を見込んでおります。

また、平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益21,320百万円、営業利益9,810百万円、経常利益7,940百万円、当期純利益7,940百万円、1口当たり分配金16,240円と見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、8ページ記載の「平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）及び平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

なお、8ページの「平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）及び平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）運用状況の予想の前提」に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日（平成21年9月30日）以降に下記のとおり資産の譲渡を実施し、また、新投資口の発行及び資産の取得を決定しております。

### ①神宮前メディアスクエアビル敷地の一部譲渡

#### 【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
譲渡価格	: 1,507,411千円（注）1.
譲渡面積	: 敷地全体2,261.68 m <sup>2</sup> （注）2.のうち、137.01 m <sup>2</sup>
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したものと

（注）1. 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です。

（注）2. 敷地全体面積には、当該建物敷地として、地役権に基づく承役地269.01 m<sup>2</sup>を含みます。

## ②新投資口の発行

平成21年11月18日開催の役員会において、以下のとおり決議いたしました。

なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成21年12月開催予定の役員会にて決定される予定です。

### 【一般募集による新投資口の発行】

発行口数 : 42,000 口  
 分配金起算日 : 平成21年10月1日

### 【第三者割当による新投資口の発行】

発行口数 : 4,200 口  
 分配金起算日 : 平成21年10月1日  
 割当先 : 日興コーディアル証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

## ③汐留ビルディング

### 【取得の概要】

特定資産の種類 : 国内不動産を信託財産とする信託の受益権（準共有持分30.0%）（注）1.  
 取得資産の名称 : 汐留ビルディング  
 取得価格 : 54,600 百万円  
 契約締結予定日 : 平成22年1月13日  
 取得予定日 : 平成22年1月15日

### 【取得資産の概要】

所在地 : 東京都港区海岸一丁目2番20号  
 用途 : 事務所、店舗  
 敷地面積 : 12,046 m<sup>2</sup>（建物敷地全体の面積）（注）2.  
 建物延床面積 : 115,930.83 m<sup>2</sup>（建物1棟全体の延床面積）  
 構造 : 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付24階建  
 建築時期 : 平成19年12月  
 所有形態 : 所有権（注）3.  
 テナント総数 : 29（注）4.  
 総賃貸可能面積 : 32,151 m<sup>2</sup>（注）4.  
 総賃貸面積 : 32,048 m<sup>2</sup>（注）4.  
 入居率 : 99.7%（注）4.

（注）1. 当投資法人は、平成21年11月18日現在、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分10.0%を保有しており、平成22年1月15日付けにて上記持分を追加取得する予定です。その結果、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分40.0%を保有することとなります。

（注）2. 本物件は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存しているため、仮換地指定面積の合計を記載しております。

（注）3. 土地の一部に鉄道構造物保護及び地下鉄道敷設を目的とした区分地上権が設定されております。

（注）4. 持分追加取得後の当投資法人の保有持分（信託受益権の準共有持分の40.0%）に係る平成21年10月末日における平成22年1月15日時点の見込数値を記載しております。

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

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年3月期：平成21年10月1日～平成22年3月31日(182日間)</li> <li>平成22年9月期：平成22年4月1日～平成22年9月30日(183日間)</li> </ul>
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年11月18日現在保有している55物件に加え、平成22年1月15日(予定)付けにて汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権の準共有持分(30.0%)を追加取得(以下、「持分追加取得」と言います。)することを前提としております。なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。</li> <li>当投資法人において、平成21年11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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年11月18日現在の発行済投資口数443,000口に、平成21年11月18日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数42,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数4,200口を加えた489,200口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である4,200口すべてが発行されることを前提としております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は30%台としております。</li> <li>「保有物件」欄に記載の汐留ビルディングの持分追加取得につき、平成21年11月18日開催の役員会で決定した公募及び第三者割当による新投資口の発行により調達する資金約31,832百万円程度のうち、200億円を汐留ビルディングの持分追加取得の購入資金の一部に充て、またその残額(約118億円)と手元資金で既存借入金を返済することを前提としております。これにより、同物件の持分追加取得後の有利子負債比率は約38%程度となる見込みです。但し、当該発行を行う投資口の最終的な発行価額及び第三者割当による新投資口発行口数等により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。なお、平成22年3月31日現在及び平成22年9月30日現在の総資産有利子負債比率は、概ね30%台の水準となることを前提としております。</li> </ul> <p>&lt;ご参考&gt;上記新投資口の発行を行わず、その結果、汐留ビルディングの持分追加取得に係る取得価格全額を新たな有利子負債で調達し、かつ既存借入金の一部返済も行われないと仮定した場合には、計算上、汐留ビルディングの持分追加取得後の時点における有利子負債比率は約44%程度となるはずでした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年3月期において、残高275億円である短期借入金(返済期限平成21年12月21日及び平成22年3月24日)、並びに残高120億円である長期借入金(返済期限平成21年12月15日及び平成22年3月24日)について、上記公募及び第三者割当による新投資口の発行と手元資金による既存短期借入金の一部返済分を除き、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、投資法人債については平成22年3月期に償還期限が到来するものではありません。</li> <li>平成22年9月期については、残高205億円である短期借入金(返済期限平成22年6月1日、平成22年9月1日及び平成22年9月24日)、並びに残高60億円である長期借入金(返済期限平成22年6月14日及び平成22年6月15日)について、上記公募及び第三者割当による新投資口の発行及び手元資金による既存短期借入金の一部返済分を除き、全額借換えを行うことを前提条件としており、平成22年4月30日に償還期限が到来する投資法人債100億円については、全額借入等で調達した資金にて償還することを前提条件としております。</li> </ul>

<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成21年11月18日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、返室による減収リスク等の変動要素を勘案し算出しており、取得予定物件（汐留ビルディングの持分追加取得分）に係る賃貸事業収益については、取得予定日における賃貸借契約条件等を基に算出しております。</li> <li>・平成22年3月期においては、神宮前メディアスクエアビルの敷地一部に係る譲渡益約8.8億円を営業収益に計上予定となっております。</li> </ul> <p>&lt;ご参考&gt;平成21年9月期実績の営業収益には、三菱UFJ信託銀行本店ビル未利用容積移転に伴う容積利用権譲渡益728百万円が含まれております。</p>
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。</li> <li>・公租公課につきましては、平成22年3月期1,770百万円、平成22年9月期1,840百万円を想定しております。</li> <li>・減価償却費につきましては、平成22年3月期3,890百万円、平成22年9月期3,970百万円を想定しております。</li> <li>・管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しております。</li> <li>・修繕費につきましては、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、平成22年3月期1,760百万円、平成22年9月期1,890百万円と想定しております。</li> <li>・なお、平成22年3月期の一時的費用として、今回の新投資口発行に係る費用70百万円を含んでおります。</li> </ul>
<p>分配金の額</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の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。</li> </ul>

**d 投資リスク**

以下の点を除き、最近の有価証券報告書（平成21年6月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更はありませんので、下記以外のリスクについては開示を省略いたします。

当投資法人は、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、当該建物の取り壊しを終え、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地上において同ビルの増築工事に着手しましたが、その後、平成21年9月8日付けにて、同ビルの賃借人2名が共同原告となり、当投資法人を相手方として増築工事差止請求訴訟が提起されており、平成21年11月18日現在、かかる訴訟手続が東京地方裁判所に係属中です。かかる訴訟手続において当投資法人に不利な結果が生じた場合、当投資法人が悪影響を受けることがあります。

今回の一般募集に際し、当投資法人は、汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権の準共有持分の追加取得を決定しております（取得予定日：平成22年1月15日）。しかしながら、物件取得の合意から引渡しまでの間の経済環境の著しい変動その他の要因により、当該持分の追加取得が困難となるおそれがないとはいえません。かかる追加取得ができない場合又はそれが遅延する場合、当投資法人は予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,234,428	18,360,347
信託現金及び信託預金	3,114,738	3,060,247
営業未収入金	232,709	181,137
前払費用	109,227	105,093
繰延税金資産	19	17
未収還付法人税等	7,795	3,705
その他	2,536	4,135
流動資産合計	18,701,455	21,714,685
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 162,212,715	*1 163,038,026
減価償却累計額	△24,278,739	△27,128,044
建物(純額)	137,933,976	135,909,981
構築物	1,891,520	1,891,520
減価償却累計額	△179,387	△204,649
構築物(純額)	1,712,133	1,686,870
機械及び装置	2,215,416	2,197,598
減価償却累計額	△782,102	△839,404
機械及び装置(純額)	1,433,313	1,358,194
工具、器具及び備品	88,170	94,748
減価償却累計額	△45,150	△50,614
工具、器具及び備品(純額)	43,020	44,133
土地	309,300,955	309,360,192
建設仮勘定	1,461,051	511,316
信託建物	35,312,884	35,461,206
減価償却累計額	△5,476,467	△6,075,322
信託建物(純額)	29,836,417	29,385,884
信託構築物	381,669	383,689
減価償却累計額	△22,128	△28,300
信託構築物(純額)	359,541	355,389
信託機械及び装置	638,283	638,283
減価償却累計額	△392,992	△417,525
信託機械及び装置(純額)	245,290	220,758
信託工具、器具及び備品	8,724	8,724
減価償却累計額	△3,686	△3,944
信託工具、器具及び備品(純額)	5,038	4,780
信託土地	60,333,658	60,333,658
有形固定資産合計	542,664,398	539,171,159
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	21,902	21,902
長期前払費用	19,505	17,091
投資その他の資産合計	44,205	41,791
固定資産合計	546,228,423	542,732,771
繰延資産		
投資法人債発行費	92,290	81,402
繰延資産合計	92,290	81,402
資産合計	565,022,169	564,528,859

(単位：千円)

	前 期 (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	680,632	706,431
短期借入金	48,000,000	48,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	18,000,000
未払金	755,420	754,253
未払費用	733,264	730,669
未払法人税等	50	45
未払消費税等	424,264	343,337
前受金	2,350,341	2,261,891
その他	21,763	4,955
流動負債合計	64,965,738	80,801,584
固定負債		
投資法人債	45,000,000	35,000,000
長期借入金	115,500,000	109,500,000
預り敷金保証金	33,529,044	33,121,070
固定負債合計	194,029,044	177,621,070
負債合計	258,994,782	258,422,654
純資産の部		
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(△)	8,425,927	8,504,745
剰余金合計	8,425,927	8,504,745
投資主資本合計	306,027,387	306,106,205
純資産合計	*3 306,027,387	*3 306,106,205
負債純資産合計	565,022,169	564,528,859

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)		当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	20,609,470	*1	20,682,990
その他賃貸事業収入	*1	107,266	*1	112,800
容積利用権譲渡益		—	*2	728,572
営業収益合計		20,716,737		21,524,362
営業費用				
賃貸事業費用	*1	9,929,685	*1	10,646,300
資産運用報酬		537,912		540,800
資産保管手数料		49,193		49,586
一般事務委託手数料		130,572		124,947
役員報酬		7,800		7,800
その他営業費用		106,088		100,009
営業費用合計		10,761,252		11,469,445
営業利益		9,955,484		10,054,917
営業外収益				
受取利息		39,861		24,514
その他		72		252
営業外収益合計		39,933		24,767
営業外費用				
支払利息		1,132,259		1,139,585
投資法人債利息		405,205		402,286
投資法人債発行費償却		10,828		10,887
その他		20,228		21,273
営業外費用合計		1,568,521		1,574,032
経常利益		8,426,897		8,505,651
税引前当期純利益		8,426,897		8,505,651
法人税、住民税及び事業税		1,014		971
法人税等調整額		△2		2
法人税等合計		1,012		973
当期純利益		8,425,884		8,504,678
前期繰越利益		42		67
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,425,927		8,504,745

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	8,448,938	8,425,927
当期変動額		
剰余金の配当	△8,448,896	△8,425,860
当期純利益	8,425,884	8,504,678
当期変動額合計	△23,011	78,818
当期末残高	8,425,927	8,504,745
剰余金合計		
前期末残高	8,448,938	8,425,927
当期変動額		
剰余金の配当	△8,448,896	△8,425,860
当期純利益	8,425,884	8,504,678
当期変動額合計	△23,011	78,818
当期末残高	8,425,927	8,504,745
投資主資本合計		
前期末残高	306,050,398	306,027,387
当期変動額		
剰余金の配当	△8,448,896	△8,425,860
当期純利益	8,425,884	8,504,678
当期変動額合計	△23,011	78,818
当期末残高	306,027,387	306,106,205
純資産合計		
前期末残高	306,050,398	306,027,387
当期変動額		
剰余金の配当	△8,448,896	△8,425,860
当期純利益	8,425,884	8,504,678
当期変動額合計	△23,011	78,818
当期末残高	306,027,387	306,106,205

(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10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
I 当期末処分利益	8,425,927,314	8,504,745,737
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,425,860,000 (19,020)	8,504,714,000 (19,198)
III 次期繰越利益	67,314	31,737

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8,425,860,000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>	<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「配当可能利益の金額」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8,504,714,000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る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10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,426,897	8,505,651
減価償却費	3,788,102	3,801,232
投資法人債発行費償却	10,828	10,887
受取利息	△39,861	△24,514
支払利息	1,537,464	1,541,871
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△24,637	51,571
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△1,694	4,090
前払費用の増減額 (△は増加)	△9,680	4,133
営業未払金の増減額 (△は減少)	303,541	△94,515
未払金の増減額 (△は減少)	4,191	△6,511
未払消費税等の増減額 (△は減少)	317,136	△80,927
未払費用の増減額 (△は減少)	△136	136
前受金の増減額 (△は減少)	90,161	△88,450
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△858	2,413
その他	△26,202	30,378
小計	14,375,251	13,657,449
利息の受取額	44,302	23,154
利息の支払額	△1,532,284	△1,544,603
法人税等の支払額	△1,008	△976
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,886,260	12,135,024
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△6,643,000	△11,861,229
定期預金の払戻による収入	13,643,000	5,361,229
有形固定資産の取得による支出	△1,009,865	△83,475
信託有形固定資産の取得による支出	△21,712,135	△151,630
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	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,637,561	△1,288,351
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,199,764	880,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,158,125	△7,143,080
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	27,500,000	22,500,000
短期借入金の返済による支出	△7,500,000	△22,500,000
長期借入れによる収入	8,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	—
分配金の支払額	△8,448,896	△8,420,515
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,551,104	△8,420,515
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,279,238	△3,428,571
現金及び現金同等物の期首残高	8,069,928	*1 18,349,167
現金及び現金同等物の期末残高	*1 18,349,167	*1 14,920,595

(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10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	その他有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具、器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左  (2)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	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。	投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市 計画税及び償却資産税等については、賦課 決定された税額のうち、当該計算期間に対 応する額を賃貸事業費用に計上しておりま す。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支 払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固 定資産税相当額」）は賃貸事業費用として 計上せず、該当不動産等の取得価額に算入 しております。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. キャッシュ・フロー計算書にお ける資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金 同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動 について僅少のリスクしか負わない取得日 から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期 投資	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同 等物）は以下のものを対象としております。 同左
6. その他財務諸表作成 のための基本となる 重要な事項	消費税等の会計処理は税抜方式によっており ます。	同左

(8) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表関係)

前 期 (平成 21 年 3 月 31 日現在)	当 期 (平成 21 年 9 月 30 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 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 同左</p>
<p>2. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の 4 行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <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>	<p>2. コミットメントライン契約 同左</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 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 同左</p>

(損益計算書関係)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料 15,671,686</p> <p>共益費 3,058,377</p> <p>駐車場収入 568,982</p> <p>その他賃貸収入 1,310,423</p> <hr/> <p>20,609,470</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 56,255</p> <p>その他雑収入 51,010</p> <hr/> <p>107,266</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 20,716,737</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 2,261,861</p> <p>水道光熱費 1,570,674</p> <p>公租公課 1,509,694</p> <p>損害保険料 44,090</p> <p>修繕費 676,964</p> <p>減価償却費 3,788,102</p> <p>その他賃貸事業費用 78,296</p> <hr/> <p>9,929,685</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 9,929,685</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,787,051</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 15,801,630</p> <p>共益費 3,056,165</p> <p>駐車場収入 553,017</p> <p>その他賃貸収入 1,272,177</p> <hr/> <p>20,682,990</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 63,232</p> <p>その他雑収入 49,567</p> <hr/> <p>112,800</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 20,795,790</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 2,240,532</p> <p>水道光熱費 1,552,430</p> <p>公租公課 1,770,835</p> <p>損害保険料 44,519</p> <p>修繕費 1,119,621</p> <p>減価償却費 3,801,232</p> <p>その他賃貸事業費用 117,128</p> <hr/> <p>10,646,300</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 10,646,300</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 10,149,490</p> <hr/> <p>* 2. 容積利用権譲渡益の内訳</p> <p>三菱UFJ信託銀行本店ビル</p> <p>容積利用権譲渡収入 729,984</p> <p>容積利用権譲渡費用 1,412</p> <hr/> <p>728,572</p> <p>容積利用権譲渡益 728,572</p> <hr/>

(投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>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>	<p>発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>同左</p>

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日																
<p>* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>(平成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	<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;">18,360,347千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,060,247千円</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;">△6,500,000千円</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;">14,920,595千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	18,360,347千円	信託現金及び信託預金	3,060,247千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△6,500,000千円	現金及び現金同等物	14,920,595千円
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																
現金及び預金	18,360,347千円																
信託現金及び信託預金	3,060,247千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△6,500,000千円																
現金及び現金同等物	14,920,595千円																

(1口当たり情報)

前 期 自 平成20年10月31日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<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>	<p>1口当たり純資産額 690,984円</p> <p>1口当たり当期純利益 19,197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、以下のとおりです。

	前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
当期純利益(千円)	8,425,884	8,504,678
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)	8,425,884	8,504,678
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10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<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。</p> <p>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 【移転取引の概要】</p> <p>移転対象 : 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>	<p>資産の譲渡 当投資法人は、平成21年10月30日付けで、下記の資産の譲渡を行いました。</p> <p>神宮前メディアスクエアビル敷地の一部 【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</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> <p>新投資口の発行 平成21年11月18日開催の役員会において、以下のとおり決議いたしました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成21年12月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です</p> <p>&lt;一般募集による新投資口の発行&gt;</p> <p>発行口数 : 42,000口</p> <p>資金使途 : 特定資産の取得(汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権の準共有持分30.0%の追加取得)及び借入金の返済。</p> <p>&lt;第三者割当による新投資口の発行&gt;</p> <p>発行口数 : 4,200口(上限)</p> <p>割当先 : 日興コーディアル証券株式会社</p> <p>資金使途 : 借入金の返済</p> <p>第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。</p>

(追加情報)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>資産の譲渡</p> <p>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。</p> <p>神宮前メディアスクエアビル敷地の一部</p> <p><b>【譲渡資産の概要】</b></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>	<p>該当事項はありません。</p>

[開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計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。

(9) 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等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円(引受価額978,500円)にて新投資口を発行しました。

(\*7) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円(引受価額997,500円)にて新投資口を発行しました。

なお、平成21年9月30日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成21年11月18日開催の役員会において一般募集による新投資口42,000口の発行及び第三者割当による新投資口4,200口(上限)の発行を決議いたしました。

4. 役員の変動

当期における役員の変動はありません。

なお、役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示いたします。

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 (平成21年3月31日現在)		当期 (平成21年9月30日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	351,059	62.1	348,933	61.8
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	49,135	8.7	48,778	8.6
	地方都市	54,765	9.7	54,234	9.6
	計	454,960	80.5	451,946	80.0
信託不動産	東京23区	43,895	7.8	43,808	7.8
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,890	0.5	2,881	0.5
	地方都市	44,438	7.9	44,055	7.8
	計	91,224	16.1	90,744	16.1
預金・その他資産		18,837	3.3	21,837	3.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		565,022	100.0	564,528	100.0
		(546,184)	(96.7)	(542,690)	(96.1)

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

(注) 2. 首都圏とは東京等、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9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.			
								(千円)	比率	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%	6,050	5,055	5,000,000	0.9%	72.6%	
		北の丸スクエア(注)5.	5(注)6.	25,678(注)6.	100.0%(注)6.	78,100	79,122	81,555,500	14.5%		
		MD神田ビル	6	6,269	91.5%	9,620	8,985	9,520,000	1.7%		
		神田橋パークビルディング	6	3,687	87.4%	5,950	4,541	4,810,000	0.9%		
		二番町ガーデン	1(注)6.	9,316(注)6.	100.0%(注)6.	16,300	13,959	14,700,000	2.6%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,922	100.0%	47,300	30,170	44,700,000	7.9%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,570	6,602	7,000,000	1.2%		
		山王グランドビル	42	20,865	98.0%	29,100	21,596	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	3.7%		
		有楽町電気ビルディング	13	4,694	87.2%	8,470	7,734	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%	3,780	2,814	3,173,000		0.6%
		ビュレックス京橋	1	4,279	100.0%	6,630	4,953	5,250,000	0.9%		
		銀座三和ビル	11	4,329	100.0%	16,000	17,026	16,830,000	3.0%		
		菱進銀座イーストミラービル	8	2,875	100.0%	4,610	5,244	5,353,500	0.9%		
		晴海センタービル	7	20,812	98.1%	22,600	26,172	26,800,000	4.7%		
		青山クリスタルビル	7	4,898	100.0%	8,790	7,475	7,680,000	1.4%		
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	29	8,037	99.7%	19,900	21,193	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	18	9,631	94.8%	6,890	4,865	4,859,000		0.9%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	7	4,062	91.5%	3,410	2,535	2,808,000		0.5%
		新和ビルディング	10	6,197	100.0%	8,290	7,697	7,830,000	1.4%		
		東京オペラシティビル(注)7.	98	9,246	90.6%	10,400	8,543	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%	2,370	2,615	2,738,000		0.5%
		東五反田1丁目ビル	4	5,205	100.0%	6,690	5,131	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%	5,750	4,562	5,123,000		0.9%
日本ブランドウィックビル	20	7,356	94.5%	8,230	6,855	6,670,000	1.2%				
代々木1丁目ビル	7	7,745	100.0%	11,900	8,043	8,700,000	1.5%				
ダヴィンチ原宿	5	3,147	100.0%	6,340	4,988	4,885,000	0.9%				
神宮前メディアスクエアビル	6	5,558	82.6%	12,700	11,830	12,200,000	2.2%				
渋谷クロスタワー	57	29,754	90.3%	43,700	38,719	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 <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	2	2,462	74.6%	3,640	3,713	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	17	10,929	87.8%	11,800	8,231	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	7,172	100.0%	3,820	3,592	3,541,000	0.6%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,600	1,629	1,728,000	0.3%	
	池袋YSビル	不動産	8	5,797	100.0%	4,590	4,558	4,500,000	0.8%	
首都圏 (東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	40	10,068	93.5%	5,670	5,438	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	12	4,510	88.5%	2,320	2,397	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	36,964	37,400,000	6.6%	
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	12	6,831	94.4%	3,100	2,881	3,375,000	0.6%	
	武蔵小杉STMビル	不動産	23	5,394	98.3%	3,680	3,976	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%	6,690	7,100	7,100,000	1.3%	18.0%
	定禅寺パークビル	不動産	18	2,518	100.0%	1,080	1,011	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	87.7%	3,420	2,813	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.6%	
	金沢パークビル	不動産	68	20,918	81.0%	5,760	4,225	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.8%	
	錦パークビル(注)8.	不動産	50 (注)6.	8,059 (注)6.	97.1% (注)6.	4,520	4,914	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	13	3,911	85.4%	1,610	1,721	1,680,000	0.3%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	26	21,624	96.6%	14,600	14,272	14,533,000	2.6%	
	名古屋御園ビル	不動産	9	3,470	89.8%	1,320	1,534	1,865,000	0.3%	
	京都四条河原町ビル	不動産	25	6,798	67.9%	2,010	2,794	2,650,000	0.5%	
	新藤田ビル	不動産信託受益権	37	28,414	80.8%	20,100	24,143	24,000,000	4.3%	
	堺筋本町ビル	不動産	16	11,574	98.1%	4,390	3,827	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	25	20,450	85.3%	16,300	13,554	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.5%	
	リットシティビル	不動産	37	9,965	91.5%	5,160	4,232	4,650,000	0.8%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	12	9,860	100.0%	3,050	2,623	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%	1,320	1,369	1,550,000	0.3%	
天神クリスタルビル	不動産	21	6,023	66.4%	3,210	4,607	5,000,000	0.9%		
日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	9	5,852	100.0%	3,720	3,543	3,657,000	0.6%		
		合計	977	516,421	93.3%	591,920	540,709	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. 当投資法人は、北の丸スクエアのテナントである株式会社ファーストリテイリングより、平成22年3月31日付けにて賃貸借契約を解約する旨の通知を受領いたしました。なお、平成21年9月30日現在、株式会社ファーストリテイリングの賃貸面積は8,476㎡、全賃貸面積に占める割合は1.8%となっております。
- (注)6. 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76.6%、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55.3%となっております。
- (注)7. 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9月30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9月30日付けの評価額も同額であります。
- (注)8. 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9月30日付けの評価額も同額であります。
- (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. 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)11. 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（期末算定価格1,020百万円、期末簿価1,981百万円）にて取得し、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地上において同ビルの増築工事に着手しております。

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16期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。  
 なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しております。

(百万円)

物件名称	損益状況（平成21年4月1日～平成21年9月30日）												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	資本的支出 ④(注)2.	NCF ③-④
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用					
こことからの元氣プラザ	223	71	13	15	18	0	1	20	2	151	171	-	171
北の丸スクエア	1,829	753	141	67	85	2	11	445	-	1,076	1,521	0	1,521
MD神田ビル	206	111	26	12	22	0	5	42	-	95	137	0	137
神田橋パークビルヂング	196	48	2	-	17	0	5	22	0	147	170	13	156
二番町ガーデン	485	243	56	26	53	0	0	104	-	241	346	-	346
三菱UFJ信託銀行本店ビル	984	354	51	60	110	1	5	121	3	630	752	5	746
ビュレックス麹町	162	83	-	-	15	0	0	66	-	78	145	-	145
山王ランドビル	1,075	389	107	61	92	1	52	74	0	686	760	61	699
有楽町電気ビルヂング	309	121	36	23	35	0	0	23	0	187	211	2	208
小伝馬町新日本橋ビルディング	160	58	14	8	13	0	1	17	3	102	119	-	119
ビュレックス京橋	150	50	-	-	12	0	0	37	-	99	137	-	137
銀座三和ビル	389	116	31	21	44	0	6	12	0	272	285	3	282
菱進銀座イーストミラービル	145	76	12	12	10	0	0	39	0	69	108	0	108
晴海センタービル	769	433	73	45	49	1	0	263	0	335	598	0	597
青山クリスタルビル	268	88	14	15	25	0	1	30	0	180	211	0	210
汐留ビルディング	593	162	36	26	27	0	0	70	0	431	502	0	501
芝二丁目大門ビルディング	343	134	38	29	36	0	8	21	0	209	230	1	228
コスモ金杉橋ビル	140	48	12	8	13	0	2	10	-	92	102	-	102
新和ビルディング	287	90	22	17	20	0	5	24	-	197	221	-	221
東京オペラシティビル(注)1.	499	350								148			9
高輪台ビルディング	117	61	12	9	12	0	9	16	0	55	72	27	45
東五反田1丁目ビル	221	97	14	20	14	0	0	46	0	123	170	-	170
大森駅東口ビルディング	263	102	30	21	25	0	3	21	0	160	181	1	179
日本ブランドウィックビル	323	131	36	24	27	0	6	37	-	192	229	5	223
代々木1丁目ビル	415	160	26	19	23	0	12	77	-	254	332	1	330
ダヴィンチ原宿	203	55	10	11	13	0	6	13	-	147	160	0	160
神宮前メディアスクエアビル	384	140	22	29	30	0	4	53	0	243	296	-	296
渋谷クロスタワー	1,438	1,529	186	135	128	3	710	314	50	△ 91	223	863	△ 640
恵比寿ネオナート	111	72	15	5	10	0	1	39	-	38	78	2	75
ハーモニータワー	441	199	46	-	47	1	19	84	-	242	326	6	320
大塚東池袋ビルディング	182	90	21	20	13	0	5	29	0	91	121	63	57
池袋二丁目ビルディング	72	34	10	6	5	0	4	6	0	38	44	10	34
池袋YSビル	203	84	18	17	14	0	1	31	-	119	150	0	149
八王子ファーストスクエア	259	142	50	-	26	0	9	54	-	116	171	-	171

さいたま浦和ビルディング	128	51	16	7	9	0	6	10	0	76	87	6	80
MMパークビル	1,371	692	124	167	61	2	0	336	—	679	1,016	3	1,012
川崎砂子ビルディング	168	81	28	14	14	0	4	18	0	86	104	9	95
武蔵小杉STMビル	162	73	21	2	10	0	3	35	—	89	124	4	120
8・3スクエア北ビル	334	191	28	59	23	0	—	79	—	142	222	0	221
定禅寺パークビル	69	45	9	8	7	0	11	8	—	24	32	—	32
仙台本町ホンマビルディング	161	75	19	15	15	0	9	14	0	86	101	5	95
金沢パークビル	486	307	100	56	69	2	17	61	—	179	241	20	220
錦パークビル	283	230	46	22	21	0	67	66	6	52	118	1	116
広小路栄ビルディング	104	58	14	13	12	0	6	11	0	45	56	—	56
名古屋広小路ビルディング	734	340	99	68	62	1	34	73	0	393	467	20	447
名古屋御園ビル	81	53	16	7	6	0	2	20	—	27	48	0	47
京都四条河原町ビル	118	74	19	11	11	0	2	27	0	43	71	—	71
新藤田ビル	808	651	130	87	85	2	16	329	0	156	486	4	481
堺筋本町ビル	277	146	39	28	40	0	3	33	—	130	164	1	163
御堂筋ダイワビル	656	269	77	44	83	1	5	56	0	387	444	19	424
リットシティビル	281	158	36	25	16	1	6	71	—	123	195	—	195
NHK広島放送センタービル	269	188	62	28	25	0	5	39	26	81	120	2	117
東晴天神ビルディング	91	47	14	8	8	0	4	11	—	43	55	1	53
天神クリスタルビル	163	141	24	16	21	0	1	76	0	21	97	—	97
日之出天神ビルディング	181	72	20	15	15	0	2	17	0	108	126	4	121
合 計	20,795	10,644	2,240	1,552	1,769	44	1,119	3,801	117	10,150	13,951	1,193	12,758

(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. 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、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地上において同ビルの増築工事に着手しております。

(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 (空調機更新工事)	自 平成20年8月 至 平成22年3月	642	165	22
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	機能維持 (外壁シール打替え工事)	自 平成21年9月 至 平成22年1月	68	-	-

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1,193百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,119百万円と合わせ、合計2,313百万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、渋谷クロスタワーの空調配管更新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)
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	553
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4月 至 平成21年6月	58
その他の不動産等			581
合計			1,193