

平成 23 年 3 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 5 月 17 日

不動産投資信託証券発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東証
 コード番号 8952 URL <http://www.j-re.co.jp>
 代表者 執行役員 寺澤 則忠
 資産運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 片山 浩
 問合せ先責任者 企画部長 木村 透 TEL (03) 3211-7921
 有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 6 月 24 日
 分配金支払開始予定日 平成 23 年 6 月 14 日

1. 平成 23 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23 年 3 月期	22,135	(0.1)	9,802	(△1.4)	7,938	(△2.4)	7,652	(△5.9)
22 年 9 月期	22,112	(2.1)	9,939	(△5.7)	8,135	(△8.3)	8,134	(△8.4)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23 年 3 月期	15,642	2.3	1.2	35.9
22 年 9 月期	16,628	2.4	1.3	36.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23 年 3 月期	15,642	7,652	0	0	99.9	2.3
22 年 9 月期	16,628	8,134	0	0	99.9	2.4

(注)配当性向は小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23 年 3 月期	646,847	332,054	51.3	678,770
22 年 9 月期	634,974	332,536	52.4	679,755

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23 年 3 月期	12,005	△12,897	1,814	11,234
22 年 9 月期	13,760	△13,221	△8,980	10,312

2. 平成23年9月期及び平成24年3月期の運用状況の予想（平成23年4月1日～平成23年9月30日、平成23年10月1日～平成24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
23年9月期	22,800 (3.0)	10,090 (2.9)	8,260 (4.0)	8,030 (4.9)	15,740	0
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
24年3月期	22,190 (△2.7)	9,570 (△5.2)	7,730 (△6.4)	7,710 (△4.0)	15,770	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成23年9月期）16,420円、（平成24年3月期）15,770円

（注）平成23年9月期の1口当たり分配金は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2第1項）の制度を適用して内部留保する予定の高輪台ビルディングの譲渡益約540百万円を除いて算出しております。

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23年3月期 489,200口 平成22年9月期 489,200口
② 期末自己投資口数 平成23年3月期 0口 平成22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、24ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページに記載の「平成23年9月期（平成23年4月1日～平成23年9月30日）及び平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24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22年12月24日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 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22年12月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

b 運用状況

(1) 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年5月11日に設立され、同年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9年後の平成22年9月期末(平成22年9月30日)の運用資産はオフィスビル55物件となりました。

当期においては新たに2物件の取得(平成23年2月1日付けで大崎フロントタワー(東京都品川区)を12,300百万円で、平成23年3月1日付けで共同ビル(茅場町2丁目)(東京都中央区)を4,410百万円でそれぞれ取得)を行った結果、当期末の平成23年3月31日現在にて保有するオフィスビルは57物件、取得価格の総額は660,601百万円(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18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19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)平成23年3月31日現在保有物件のうち、高輪台ビルディング(取得価格2,738百万円)については平成23年4月1日付けにて譲渡しております。また、取得価格総額には、神宮前メディアスクエアビルの平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。以下同様とします。

(2) 当期の運用実績

① 運用管理と物件の取得等

当期の日本経済は、デフレや厳しい雇用情勢が継続し、円高等の要因もあって輸出、生産が減少し、個人消費も停滞するなど足踏み状態にありましたが、年明け以降は世界経済の回復を背景に持ち直しの動きが見られるようになりました。しかしながら、平成23年3月11日に発生した東日本大震災は日本に戦後類を見ない被害をもたらし、消費の落ち込みや生産の減少により経済にも大きな損害を与えました。

オフィス賃貸市場におきましては、東京のオフィスビル入居率は概ね下げ止まりましたが、依然として賃料は下落傾向にありました。地方ビジネス地区においては、新規供給が減少した一部の地域に改善の動きも見られましたが、全般にはオフィス需要が停滞するなか空室率は高く、賃料は低い水準にとどまりました。

不動産売買市場においては、資金調達環境の好転と不動産価格の調整進展により取引件数が増加傾向にあり、REITによる資産取得の増加がみられました。

このような環境の下、当投資法人においては、市場動向を見据えた積極的なリーシング活動の推進により入居率の向上に努めたほか、外部成長戦略の一環として大崎フロントタワー及び共同ビル(茅場町2丁目)を取得し、一層のポートフォリオの質の強化に努めました。

上記の結果、平成23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57物件、取得価格の総額660,601百万円、総賃貸可能面積589,002㎡(約178,173坪)、テナント総数1,004となりました。

なお、平成23年3月11日に発生しました東日本大震災に関し、本書の提出日(平成23年5月17日)

ジャパンリアルエステイト投資法人(8952) 平成23年3月期決算短信
 現在、当投資法人の保有する56物件につきましては、仙台の2物件(定禅寺パークビル、仙台本町
 ホンマビルディング)を含め、運用状況に重大な影響を及ぼすような被害は発生しておりません。

② 資金の調達

既存の借入金の返済に充てるため平成22年12月20日付けにて1,000百万円、平成22年12月21日付けにて10,000百万円、平成23年1月17日付けにて3,000百万円、平成23年3月24日付けにて10,500百万円、平成23年3月30日付けにて2,000百万円の借入れを行いました。

また、大崎フロントタワーの取得資金の一部に充てるため平成23年2月1日付けにて6,000百万円、共同ビル(茅場町2丁目)の取得資金の一部に充てるため平成23年3月1日付けにて4,000百万円の借り入れを行いました。

この結果、平成23年3月31日現在の有利子負債残高は272,400百万円、内、長期借入金は192,400百万円(1年内返済予定の長期借入金68,100百万円を含みます。)、短期借入金は25,000百万円、投資法人債は55,000百万円となりました。

平成23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90.8%、総資産に占める有利子負債の比率は42.1%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23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

信用格付業者	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：AA-、短期会社格付け：A-1+、アウトlook：初段階
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A1、格付け見直し：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 投資主総会の開催

当投資法人におきまして、平成23年3月15日に第6回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約の変更、執行役員、補欠執行役員、監督役員の選任について決議され、全て原案通り承認可決されました。

(3) 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益22,135百万円(前期比0.1%増)、営業利益9,802百万円(前期比1.4%減)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7,938百万円(前期比2.4%減)、東日本大震災に伴う災害損失引当金繰入額281百万円を特別損失として計上し、当期純利益は7,652百万円(前期比5.9%減)となりました。

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)を適用し、当期末処分利益から前期からの繰越利益を控除した金額を超えない範囲で発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる7,652,066,400円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は15,642円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、東日本大震災による生産と消費の落ち込みがマイナス要因となるのに加え、電力不足や原発問題などのリスクを抱え、先行きは不透明な状況にあります。

賃貸オフィス市場におきましては、急速な景気回復が望みにくいなか、空室率は引き続き現況程度の水準にとどまるものと思われ、賃料の反転には一定の時間を要するものと予測されます。また、景気の減速によるオフィス需要の減少や、今後のオフィスの供給増加による需給バランスの悪化な

どが懸念材料となっています。

不動産売買市場におきましては、緩和的な資金調達環境を追い風にして、引き続き安定的に売買取引が成立することが期待されますが、不透明感を増す賃貸マーケットの下で優良物件を取得するためにはより詳細な物件情報の取得、分析が鍵を握ると考えられます。

① 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市況は、市場賃料が完全には下げ止まっておらず、引き続き賃料減額圧力が存在し、厳しい状況が続くと認識の下、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成23年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、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持や賃料減額要請の抑制に努めてまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、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) 物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 物件取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をまいります。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、物件取得に伴う資金調達については、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、

資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家（但し、租税特別措置法上の機関投資家に限りません。）と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

平成23年9月期（平成23年4月1日～平成23年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益22,800百万円、営業利益10,090百万円、経常利益8,260百万円、当期純利益8,030百万円、1口当たり分配金15,740円を見込んでおります。

また、平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益22,190百万円、営業利益9,570百万円、経常利益7,730百万円、当期純利益7,710百万円、1口当たり分配金15,770円と見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、7～8ページに記載の「平成23年9月期（平成23年4月1日～平成23年9月30日）及び平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

なお、7ページの「平成23年9月期（平成23年4月1日～平成23年9月30日）及び平成24年3月期（平成23年10月1日～平成24年3月31日）運用状況の予想の前提」に記載のとおり、当投資法人では、当期決算日（平成23年3月31日）以降に下記のとおり資産の譲渡を実施しております。

高輪台ビルディングの譲渡

【譲渡の概要】

譲渡資産の名称 : 高輪台ビルディング
 所在地（住居表示） : 東京都品川区東五反田三丁目1番5号
 特定資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
 譲渡日 : 平成23年4月1日
 譲渡価格 : 3,160,000,000円（注）
 特記事項 : 第20期（自平成23年4月1日至平成23年9月30日）において、不動産等売却益約540百万円を計上する予定です。

（注）固定資産税及び都市計画税相当額の精算分等を除きます。

平成23年9月期(平成23年4月1日～平成23年9月30日)及び
平成24年3月期(平成23年10月1日～平成24年3月31日)運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年9月期：平成23年4月1日～平成23年9月30日(183日間) 平成24年3月期：平成23年10月1日～平成24年3月31日(183日間)
保有物件	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年4月1日の期首現在保有している57物件を前提としております。なお、このうち高輪台ビルディングは平成23年4月1日付けにて売却済みです。また、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。 当投資法人において、平成23年5月17日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年5月17日現在の発行済投資口数489,200口を前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 総資産に占める有利子負債の比率について、当投資法人の運用上の目安は30%台としております。 平成23年9月期については、平成23年4月1日付けにて短期借入金30億円を期限前弁済し、同4月4日付けにて長期借入金100億円を借換えております。このほか、期中に返済期限を迎える短期借入金75億円(返済期限平成23年6月1日、同8月1日、同9月1日及び同9月26日)並びに長期借入金510億円(返済期限平成23年6月1日、同6月23日及び同8月31日)について、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、投資法人債については平成23年9月期に償還期限が到来するものではありません。 平成24年3月期については、期中に返済期限を迎える短期借入金145億円(返済期限平成23年11月1日、同12月21日及び平成24年3月26日)並びに長期借入金70億円(返済期限平成23年11月1日及び同12月15日)について、全額借換えを行うことを前提条件としております。なお、投資法人債については平成24年3月期に償還期限が到来するものではありません。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成23年5月17日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準への減額及び返室による減収リスク等の変動要素を勘案し算出しております。 平成23年9月期においては、高輪台ビルディングの譲渡益約540百万円を営業収益に計上予定となっております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しておりますが、計算期間の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税相当額」)が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 公租公課につきましては、平成23年9月期2,080百万円、平成24年3月期2,080百万円を想定しております。 減価償却費につきましては、平成23年9月期4,440百万円、平成24年3月期4,320百万円を想定しております。 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。 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。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)につきましては、平成23年9月期1,860百万円、平成24年3月期1,840百万円を想定しております。
<p>分配金の額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。 ・第20期に発生する見込みの高輪台ビルディングの譲渡益約540百万円については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、法人税等調整額を計上したうえで、残額を圧縮積立金として繰り入れることを想定しております。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・法人税等については上記記載の法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年9月30日)	当期 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,383,805	11,670,451
信託現金及び信託預金	3,928,312	4,063,704
営業未収入金	138,113	108,765
前払費用	111,441	131,576
繰延税金資産	73	403
未収還付法人税等	2,546	—
未収消費税等	—	362,232
その他	28,423	1,968
流動資産合計	19,592,717	16,339,102
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 175,291,303	*1 187,760,264
減価償却累計額	△ 33,494,605	△ 36,839,099
建物(純額)	141,796,697	150,921,165
構築物	1,946,449	2,058,312
減価償却累計額	△ 256,361	△ 283,251
構築物(純額)	1,690,088	1,775,061
機械及び装置	2,209,482	2,305,014
減価償却累計額	△ 985,802	△ 1,059,108
機械及び装置(純額)	1,223,679	1,245,905
工具、器具及び備品	109,873	110,338
減価償却累計額	△ 61,727	△ 67,776
工具、器具及び備品(純額)	48,145	42,562
土地	319,465,931	319,465,931
建設仮勘定	226,224	—
信託建物	47,092,691	48,368,099
減価償却累計額	△ 7,591,629	△ 8,383,790
信託建物(純額)	39,501,062	39,984,309
信託構築物	531,899	535,789
減価償却累計額	△ 43,390	△ 51,509
信託構築物(純額)	488,509	484,280
信託機械及び装置	807,120	813,349
減価償却累計額	△ 474,204	△ 503,157
信託機械及び装置(純額)	332,915	310,192
信託工具、器具及び備品	9,271	11,346
減価償却累計額	△ 4,431	△ 4,715
信託工具、器具及び備品(純額)	4,839	6,630
信託土地	103,680,723	106,981,528
有形固定資産合計	608,458,816	621,217,566
無形固定資産		
借地権	4,862,483	6,200,116
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	6,134,739	7,472,372
投資その他の資産		
投資有価証券	577,168	577,168
敷金及び保証金	29,330	1,069,330
長期前払費用	19,178	31,970
投資その他の資産合計	625,676	1,678,468
固定資産合計	615,219,231	630,368,408
繰延資産		
投資法人債発行費	162,077	140,361
繰延資産合計	162,077	140,361
資産合計	634,974,026	646,847,871

(単位：千円)

	前 期 (平成22年9月30日)	当 期 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	373,669	968,355
短期借入金	29,000,000	25,000,000
1年内返済予定の長期借入金	64,100,000	68,100,000
未払金	855,510	853,497
未払費用	846,510	872,457
未払法人税等	—	4,005
未払消費税等	686,855	—
前受金	2,324,448	2,979,949
災害損失引当金	—	281,195
その他	5,832	9,597
流動負債合計	98,192,826	99,069,057
固定負債		
投資法人債	55,000,000	55,000,000
長期借入金	114,350,000	124,300,000
預り敷金保証金	34,894,592	36,130,203
資産除去債務	—	294,294
固定負債合計	204,244,592	215,724,497
負債合計	302,437,419	314,793,555
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	324,353,108	324,353,108
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,183,499	7,701,207
剰余金合計	8,183,499	7,701,207
投資主資本合計	332,536,607	332,054,315
純資産合計	*3 332,536,607	*3 332,054,315
負債純資産合計	634,974,026	646,847,871

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)		(自平成22年10月1日 至平成23年3月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	*1	21,946,264	*1	21,972,096
その他貸貸事業収入	*1	166,508	*1	163,849
営業収益合計		22,112,773		22,135,946
営業費用				
貸貸事業費用	*1	11,239,716	*1	11,471,604
資産運用報酬		542,435		538,569
資産保管手数料		51,141		51,457
一般事務委託手数料		135,279		136,458
役員報酬		7,800		7,800
支払手数料		155,086		60,950
その他営業費用		42,257		66,401
営業費用合計		12,173,716		12,333,241
営業利益		9,939,057		9,802,704
営業外収益				
受取利息		11,255		7,215
受取配当金		19,724		—
固定資産税等還付金		8,110		—
還付加算金		7,607		8
その他		0		2
営業外収益合計		46,697		7,226
営業外費用				
支払利息		1,373,981		1,360,723
投資法人債利息		438,677		470,934
投資法人債発行費償却		17,742		21,716
その他		19,788		17,714
営業外費用合計		1,850,189		1,871,088
経常利益		8,135,564		7,938,842
特別損失				
災害損失引当金繰入額		—		281,195
特別損失合計		—		281,195
税引前当期純利益		8,135,564		7,657,647
法人税、住民税及び事業税		1,208		5,850
法人税等調整額		△73		△329
法人税等合計		1,134		5,521
当期純利益		8,134,430		7,652,126
前期繰越利益		49,068		49,081
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,183,499		7,701,207

3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当 期 (自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	324,353,108	324,353,108
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	324,353,108	324,353,108
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	8,875,704	8,183,499
当期変動額		
剰余金の配当	△8,826,635	△8,134,417
当期純利益	8,134,430	7,652,126
当期変動額合計	△692,205	△482,291
当期末残高	8,183,499	7,701,207
剰余金合計		
前期末残高	8,875,704	8,183,499
当期変動額		
剰余金の配当	△8,826,635	△8,134,417
当期純利益	8,134,430	7,652,126
当期変動額合計	△692,205	△482,291
当期末残高	8,183,499	7,701,207
投資主資本合計		
前期末残高	333,228,812	332,536,607
当期変動額		
剰余金の配当	△8,826,635	△8,134,417
当期純利益	8,134,430	7,652,126
当期変動額合計	△692,205	△482,291
当期末残高	332,536,607	332,054,315
純資産合計		
前期末残高	333,228,812	332,536,607
当期変動額		
剰余金の配当	△8,826,635	△8,134,417
当期純利益	8,134,430	7,652,126
当期変動額合計	△692,205	△482,291
当期末残高	332,536,607	332,054,315

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
I 当期末処分利益	8,183,499,074	7,701,207,754
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	8,134,417,600 (16,628)	7,652,066,400 (15,642)
III 次期繰越利益	49,081,474	49,141,354

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、発行済投資口数489,200口の整数倍の8,134,417,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えず、かつ繰越利益を留保しながら、発行済投資口数489,200口の整数倍の7,652,066,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	当期 (自平成22年10月1日 至平成23年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,135,564	7,657,647
減価償却費	4,218,759	4,286,516
投資法人債発行費償却	17,742	21,716
受取配当金	△19,724	—
受取利息	△11,255	△7,215
支払利息	1,812,658	1,831,658
災害損失引当金繰入額	—	281,195
営業未収入金の増減額(△は増加)	16,104	29,348
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	1,243	2,546
未収消費税等の増減額(△は増加)	819,013	△362,232
前払費用の増減額(△は増加)	44,105	△20,134
営業未払金の増減額(△は減少)	△230,525	186,316
未払金の増減額(△は減少)	100,887	△88,081
未払消費税等の増減額(△は減少)	686,855	△686,855
未払費用の増減額(△は減少)	136	△136
前受金の増減額(△は減少)	△69,316	655,500
長期前払費用の増減額(△は増加)	4,591	△12,792
その他	△10,730	28,206
小計	15,516,112	13,803,204
利息及び配当金の受取額	28,637	9,229
利息の支払額	△1,783,087	△1,805,573
法人税等の支払額	△1,208	△1,845
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,760,454	12,005,014
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	△13,388,000	△10,936,000
定期預金の払戻による収入	4,388,000	15,436,000
有形固定資産の取得による支出	△2,355,612	△11,760,256
信託有形固定資産の取得による支出	△228,650	△4,496,513
無形固定資産の取得による支出	△13,658	△1,335,897
敷金及び保証金の差入による支出	—	△1,040,000
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,282,590	△1,087,293
預り敷金及び保証金の受入による収入	659,215	2,322,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,221,295	△12,897,056
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	5,500,000	19,500,000
短期借入金の返済による支出	△15,500,000	△23,500,000
長期借入れによる収入	6,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,050,000	△3,050,000
投資法人債の発行による収入	20,000,000	—
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△109,085	△159
分配金の支払額	△8,821,561	△8,135,759
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,980,647	1,814,080
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,441,487	922,038
現金及び現金同等物の期首残高	18,753,604	*1 10,312,117
現金及び現金同等物の期末残高	*1 10,312,117	*1 11,234,155

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	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)無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 同左
3. 引当金の計上基準	—	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する原状回復費用等のうち、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しております。
4. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、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
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	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
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	同左

(8) 会計方針の変更

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	該当事項はありません。

(9) 表示方法の変更

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで、営業費用の「その他営業費用」に含めて表示しておりました「支払手数料」及び営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」は、金額的重要性が増したため、それぞれ区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前期における「支払手数料」及び「還付加算金」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。</p> <p>(1) 支払手数料 57,561千円 (2) 還付加算金 10千円</p> <p>(キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>新たに「利息及び配当金の受取額」を区分したうえで、従来の「利息の受取額」を「利息及び配当金の受取額」に含めて表示しております。なお、当期の「利息の受取額」及び「配当金の受取額」はそれぞれ、8,913千円、19,724千円です。</p>	該当事項はありません。

(10) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表関係)

前 期 (平成22年9月30日現在)	当 期 (平成23年3月31日現在)						
* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 建物 50,086千円	* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 同左						
2. 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。	2. コミットメントライン契約 同左						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">25,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td>差 引</td> <td style="text-align: right;">25,000,000千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	25,000,000千円	借入残高	-千円	差 引	25,000,000千円	
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						
* 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	* 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左						

(損益計算書関係)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)		* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料	16,675,451	賃料	16,668,011
共益費	3,313,297	共益費	3,303,526
駐車場収入	565,990	駐車場収入	562,495
その他賃貸収入	1,391,525	その他賃貸収入	1,438,063
その他賃貸事業収入	21,946,264	その他賃貸事業収入	21,972,096
解約違約金	39,575	解約違約金	122,261
その他雑収入	126,932	その他雑収入	41,587
不動産賃貸事業収益合計	22,112,773	不動産賃貸事業収益合計	22,135,946
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	2,551,011	管理業務費	2,626,467
水道光熱費	1,736,977	水道光熱費	1,664,458
公租公課	1,844,277	公租公課	1,878,397
損害保険料	49,601	損害保険料	48,052
修繕費	790,390	修繕費	833,405
減価償却費	4,218,759	減価償却費	4,286,516
その他賃貸事業費用	48,699	その他賃貸事業費用	134,306
不動産賃貸事業費用合計	11,239,716	不動産賃貸事業費用合計	11,471,604
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,873,056	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,664,342

(投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数 2,000,000 口		同左	
発行済投資口数 489,200 口			

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23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22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;">15,383,805千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,928,312千円</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;">△9,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,312,117千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	15,383,805千円	信託現金及び信託預金	3,928,312千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△9,000,000千円	現金及び現金同等物	10,312,117千円	<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23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;">11,670,451千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,063,704千円</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;">△4,500,000千円</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;">11,234,155千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	11,670,451千円	信託現金及び信託預金	4,063,704千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,500,000千円	現金及び現金同等物	11,234,155千円
現金及び預金	15,383,805千円																
信託現金及び信託預金	3,928,312千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△9,000,000千円																
現金及び現金同等物	10,312,117千円																
現金及び預金	11,670,451千円																
信託現金及び信託預金	4,063,704千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,500,000千円																
現金及び現金同等物	11,234,155千円																
_____	<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。</p> <p>これにより、有形固定資産の建物及び資産除去債務は、それぞれ293,309千円増加しております。</p>																

(金融商品関係)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>当投資法人では、不動産等の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っておりません。</p> <p>余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期変動借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（第18期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	15,383,805	15,383,805	—
(2)信託現金及び信託預金	3,928,312	3,928,312	—
(3)短期借入金	29,000,000	29,000,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	64,100,000	64,483,149	383,149
(5)投資法人債	55,000,000	56,122,950	1,122,950
(6)長期借入金	114,350,000	115,794,652	1,444,652

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期変動借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（第19期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

同左

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	11,670,451	11,670,451	—
(2)信託現金及び信託預金	4,063,704	4,063,704	—
(3)短期借入金	25,000,000	25,000,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	68,100,000	68,241,360	141,360
(5)投資法人債	55,000,000	55,387,950	387,950
(6)長期借入金	124,300,000	125,886,120	1,586,120

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 短期借入金
これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (5) 投資法人債
これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表 計上額 (千円)
①非上場株式*1	577,168
②預り敷金保証金*2	34,894,592

*1 非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

*2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	15,383,805	—	—
信託現金及び 信託預金	3,928,312	—	—
合計	19,312,117	—	—

(単位：千円)

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	29,000,000	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—
長期借入金	64,100,000	8,100,000	69,100,000
合計	93,100,000	18,100,000	69,100,000

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金
同左
- (3) 短期借入金
同左
- (4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金
同左
- (5) 投資法人債
同左

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表 計上額 (千円)
①非上場株式*1	577,168
②預り敷金保証金*2	36,130,203

*1 非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

*2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	11,670,451	—	—
信託現金及び 信託預金	4,063,704	—	—
合計	15,734,155	—	—

(単位：千円)

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	25,000,000	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—
長期借入金	68,100,000	50,100,000	34,100,000
合計	93,100,000	60,100,000	34,100,000

(単位：千円)				(単位：千円)			
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
投資法人債	15,000,000	20,000,000	10,000,000	投資法人債	15,000,000	20,000,000	10,000,000
長期借入金	13,100,000	16,600,000	7,450,000	長期借入金	2,100,000	14,600,000	23,400,000
合計	28,100,000	36,600,000	17,450,000	合計	17,100,000	34,600,000	33,400,000

(税効果会計関係)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>73千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>73千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>73千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	73千円	繰延税金資産合計	73千円	繰延税金資産の純額	73千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>403千円</td> </tr> <tr> <td>借地権償却</td> <td>2,075千円</td> </tr> <tr> <td>資産除去債務</td> <td>387千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td>2,866千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td>△2,462千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td>403千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>403千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	403千円	借地権償却	2,075千円	資産除去債務	387千円	繰延税金資産小計	2,866千円	評価性引当額	△2,462千円	繰延税金資産合計	403千円	繰延税金資産の純額	403千円		
法人事業税損金不算入額	73千円																						
繰延税金資産合計	73千円																						
繰延税金資産の純額	73千円																						
法人事業税損金不算入額	403千円																						
借地権償却	2,075千円																						
資産除去債務	387千円																						
繰延税金資産小計	2,866千円																						
評価性引当額	△2,462千円																						
繰延税金資産合計	403千円																						
繰延税金資産の純額	403千円																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△39.32%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.01%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.01%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.33%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>△39.30%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td>0.03%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.01%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.07%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.30%	評価性引当額の増減	0.03%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%
法定実効税率	39.33%																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△39.32%																						
その他	0.01%																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																						
法定実効税率	39.33%																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△39.30%																						
評価性引当額の増減	0.03%																						
その他	0.01%																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%																						

(資産除去債務関係)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日								
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 当該資産除去債務の概要 当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 当期末における当該資産除去債務の総額の増減 <table border="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td>—千円</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td>293,309千円</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>984千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td>294,294千円</td> </tr> </table> 	期首残高	—千円	有形固定資産の取得に伴う増加額	293,309千円	時の経過による調整額	984千円	期末残高	294,294千円
期首残高	—千円								
有形固定資産の取得に伴う増加額	293,309千円								
時の経過による調整額	984千円								
期末残高	294,294千円								

(賃貸等不動産関係)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日				当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日			
当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年9月30日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。				当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成23年3月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。			
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の 時価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)			当期末の 時価 (千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
616,718,194	△2,124,639	614,593,555	632,112,000	614,593,555	14,096,384	628,689,939	642,220,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。 (注2) 当期増減額のうち主な増加理由は菱進銀座イーストミラービルの増築によるもの(752,185千円)であり、減少理由は減価償却費によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。 (注2) 当期増減額のうち主な増加理由は大崎フロントタワー(12,685,891千円)、共同ビル(茅場町2丁目)(4,436,622千円)の取得によるものであり、減少理由は減価償却費によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、高輪台ビルディングにつきましては、平成23年4月1日付の譲渡価額を記載しております。			
なお、賃貸等不動産に関する平成22年9月期における損益につきましては、注記表の(損益計算書関係)に記載しております。				なお、賃貸等不動産に関する平成23年3月期における損益につきましては、注記表の(損益計算書関係)に記載しております。			

(セグメント情報等)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
<p>(セグメント情報) 当投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。</p> <p>(関連情報)</p> <p>1. 製品及びサービスごとの情報 単一の製品及びサービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>2. 地域ごとの情報 (1)売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。 (2)有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>3. 主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。</p> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。 なお、当投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。</p>	<p>(セグメント情報) 同左</p> <p>(関連情報) 同左</p>

(1口当たり情報)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
1口当たり純資産額 679,755円 1口当たり当期純利益 16,628円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 678,770円 1口当たり当期純利益 15,642円 同左

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
当期純利益(千円)	8,134,430	7,652,126
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)	8,134,430	7,652,126
期中平均投資口数(口)	489,200	489,200

(重要な後発事象)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡</p> <p>当投資法人は、平成23年4月1日付で、下記の資産の譲渡を行いました。</p> <p>高輪台ビルディング</p> <p>【譲渡資産の概要】</p> <p>譲渡資産 : 不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格 : 3,160,000千円 契約日 : 平成23年2月15日 譲渡日 : 平成23年4月1日 譲渡先 : 野村不動産株式会社 損益に及ぼす影響 : 第20期(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)において、不動産等売却益約540百万円を計上する予定です。</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、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。

(11) 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)
平成21年12月8日	新投資口発行(公募)	42,000	485,000	24,319	321,921	(*8)
平成21年12月22日	新投資口発行(第三者割当)	4,200	489,200	2,431	324,353	(*9)

(*1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口)、東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)(120口)、第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社)(120口)計3社による出資により当投資法人が設立されました。

(*2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(*3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円(引受価額475,268円)にて新投資口を発行しました。

(*4) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり629,000円(引受価額608,456円)にて新投資口を発行しました。

(*5) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり826,000円(引受価額800,288円)にて新投資口を発行しました。

(*6) 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円(引受価額978,500円)にて新投資口を発行しました。

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

(*8) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり597,520円(引受価額579,040円)にて新投資口を発行しました。

(*9) 借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり579,040円にて新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、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22年9月30日現在)		当期 (平成23年3月31日現在)	
		保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) 1. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	368,419	58.0	379,323	58.6
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	47,970	7.6	47,622	7.4
	地方都市	53,751	8.5	53,532	8.3
	計	470,141	74.0	480,478	74.3
信託不動産	東京23区	98,285	15.5	102,366	15.8
	首都圏(東京23区除く) (注) 2.	2,860	0.5	2,848	0.4
	地方都市	43,305	6.8	42,996	6.6
	計	144,452	22.7	148,211	22.9
預金・その他資産		20,380	3.2	18,157	2.8
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		634,974	100.0	646,847	100.0
		(614,593)	(96.8)	(628,689)	(97.2)

(注) 1. 保有総額は、平成22年9月期は平成22年9月30日現在、平成23年3月期は平成23年3月31日現在、における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注) 2. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます(以下同様とします。)

(注) 3. ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成23年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.			
								(千円)	比率(注)2.	地域別比率(注)2.	
首都圏	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	1	4,791	100.0%	6,050	4,999	5,000,000	0.8%	76.6%	
		北の丸スクエア	4(注)5.	25,678(注)5.	90.8%(注)5.	68,200	77,801	81,555,500	12.3%		
		MD神田ビル	7	6,269	96.0%	8,980	8,865	9,520,000	1.4%		
		神田橋パークビルディング	9	3,687	87.3%	4,720	4,572	4,810,000	0.7%		
		二番町ガーデン	1(注)5.	9,316(注)5.	100.0%(注)5.	16,000	13,646	14,700,000	2.2%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	11,922	100.0%	46,500	29,855	44,700,000	6.8%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	6,220	6,406	7,000,000	1.1%		
		山王ランドビル	43	20,871	97.3%	28,400	21,430	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	3.2%		
		有楽町電気ビルディング	13	4,694	87.2%	7,610	7,820	7,200,000	1.1%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	10	3,897	100.0%	3,330	2,765	3,173,000		0.5%
		共同ビル(茅場町2丁目)	不動産信託受益権	8	4,538	82.4%	4,680	4,432	4,410,000		0.7%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	6,170	4,845	5,250,000		0.8%
		銀座三和ビル	不動産	10	4,329	99.1%	14,900	16,999	16,830,000		2.5%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	7	4,253	68.0%	5,540	7,841	5,353,500 2,645,922(注)6. 合計7,999,422		1.2%
		晴海センタービル	不動産	6	20,812	98.1%	20,600	25,382	26,800,000		4.1%
		青山クリスタルビル	不動産	7	4,898	100.0%	7,730	7,388	7,680,000		1.2%
		汐留ビルディング	不動産信託受益権	29	32,155	99.7%	79,600	75,464	21,250,000 54,600,000 合計75,850,000		11.5%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	19	9,632	98.6%	6,180	4,827	4,859,000		0.7%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	8	4,062	100.0%	2,830	2,531	2,808,000		0.4%
		新和ビルディング	不動産	10	6,133	100.0%	6,240	7,636	7,830,000		1.2%
		東京オペラシティビル(注)7.	不動産	95	35,043	93.5%	32,000	30,951	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831		4.8%
		高輪台ビルディング(注)8.	不動産信託受益権	0	4,067	0.0%	3,160(注)9.	2,586	2,738,000		0.4%
		東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	5,650	4,993	5,500,000		0.8%
大崎フロントタワー(注)10.	不動産	1	16,856	100.0%	15,170(注)11.	12,593	12,300,000	1.9%			
大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	18	7,708	95.9%	5,250	4,583	5,123,000	0.8%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		
								(千円)	比率(注)2.	地域別比率(注)2.
首都圏	東京23区	日本ブランドウィックビル	21	7,356	100.0%	7,260	6,862	6,670,000	1.0%	8.0%
		代々木1丁目ビル	8	7,745	100.0%	10,200	7,811	8,700,000	1.3%	
		ダヴィンチ原宿	4	3,147	100.0%	6,090	4,952	4,885,000	0.7%	
		神宮前メディアスクエアビル	7	5,558	100.0%	10,400	11,060	12,200,000(注)12.	1.8%	
		渋谷クロスタワー	58	29,795	98.5%	40,800	38,541	34,600,000	5.2%	
		恵比寿ネオナート	2	2,462	50.0%	2,840	3,604	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.6%	
		ハーモニータワー	12	10,929	85.8%	9,240	7,988	8,500,000	1.3%	
		大塚東池袋ビルディング	5	7,183	86.2%	3,820	3,552	3,541,000	0.5%	
		池袋二丁目ビルディング	9	2,186	100.0%	1,580	1,621	1,728,000	0.3%	
		池袋YSビル	10	5,901	96.6%	4,380	4,469	4,500,000	0.7%	
	首都圏(東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	37	10,068	91.5%	4,450	5,277	3,300,000 2,379,112 合計 5,679,112	0.9%	
		さいたま浦和ビルディング	14	4,510	100.0%	2,080	2,460	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.4%	
		MMパークビル	27	38,496	96.8%	35,900	35,993	37,400,000	5.7%	
		川崎砂子ビルディング	12	6,831	100.0%	2,850	2,848	3,375,000	0.5%	
		武蔵小杉STMビル	20	5,394	86.6%	3,520	3,890	4,000,000	0.6%	
	地方都市	8・3スクエア北ビル	8	12,265	100.0%	6,630	6,862	7,100,000	1.1%	
		定禅寺パークビル	18	2,518	100.0%	890	986	1,000,000	0.2%	
		仙台北町ホンマビルディング	17	6,241	87.3%	2,490	2,778	2,924,000 250,000 合計3,174,000	0.5%	
		金沢パークビル	73	20,848	82.9%	5,330	4,126	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.7%	
錦パークビル(注)13.		52(注)5.	8,056(注)5.	97.4%(注)5.	3,720	4,732	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	0.8%		
広小路栄ビルディング		12	3,911	78.0%	1,460	1,698	1,680,000	0.3%		
名古屋広小路ビルディング		24	21,624	85.6%	12,700	14,709	14,533,000	2.2%		
名古屋御園ビル		10	3,470	81.8%	1,090	1,482	1,865,000	0.3%		
京都四条河原町ビル		27	6,801	69.3%	1,720	2,724	2,650,000	0.4%		
新藤田ビル		42	28,414	88.8%	16,600	23,232	24,000,000	3.6%		

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		
								(千円)	比率(注)2.	地域別比率(注)2.
地方都市	堺筋本町ビル	不動産	17	11,574	87.4%	3,660	3,787	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.6%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	34	20,450	94.6%	14,100	13,489	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	2.2%	
	リットシティビル	不動産	37	9,965	93.2%	4,220	4,016	4,650,000	0.7%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	11	9,860	95.0%	2,970	2,559	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.4%	
	東晴天神ビルディング	不動産	18	4,000	98.1%	1,320	1,338	1,550,000	0.2%	
	天神クリスタルビル	不動産	30	5,973	94.4%	2,480	4,507	5,000,000	0.8%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	6	5,852	93.7%	3,720	3,496	3,657,000	0.6%	
		合計	1,004	589,002	93.2%	642,220	628,689	660,601,866	100.0%	

- (注)1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注)2. 入居率、取得価格の比率及び地方別比率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注)3. 期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による)を記載しております。
- (注)4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注)5. 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694 m²、入居率89.0%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686 m²、入居率100.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954 m²、入居率85.3%となっております。
- (注)6. 平成20年7月4日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び平成22年5月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額(仲介手数料等取得諸経費を除く。)を記載しております。
- (注)7. 当投資法人は、平成17年9月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社(ビルの維持管理運営事業)の株式33株を取得価額総額2,797千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、平成22年3月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社(熱供給事業)の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。上記株式及び預託金にかかる平成23年3月31日付け評価額につきましては、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式については566,831千円、預託金計3,235千円については3,235千円、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株については10,336千円となっております。
- (注)8. 高輪台ビルディングについては平成23年4月1日付けにて譲渡しております。
- (注)9. 平成23年4月1日付けの譲渡価格を記載しております。
- (注)10. 当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成23年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注)11. 株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。
- (注)12. 平成15年10月9日付けの取得価格を記載しており、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部(売却原価614百万円)が含まれております。
- (注)13. 当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成23年3月31日付けの評価額も同額であります。
- (注)14. 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)15. 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19期（平成22年10月1日～平成23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22年10月1日～平成23年3月31日）													
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益 ②	NOI ③ (①+②)	資本的支出 ④(注)2.	NCF ③-④	
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費 ①	その他費用						
ここちからの 元氣プラザ	224	78	12	15	19	0	7	20	2	146	166	4	162	
北の丸スクエア	1,579	764	135	60	98	2	22	445	-	815	1,260	-	1,260	
MD神田ビル	282	110	17	16	22	0	10	43	0	171	214	0	213	
神田橋パーク ビルディング	86	38	2	-	17	0	1	16	-	47	64	2	62	
二番町ガーデン	481	243	56	24	55	0	1	104	-	237	341	0	341	
三菱UFJ信託銀行 本店ビル	984	369	50	58	117	1	15	120	4	615	735	17	718	
ビュレックス 麹町	162	83	-	-	15	0	0	66	-	78	145	1	143	
山王グランドビル	1,011	353	105	55	99	1	15	76	-	657	733	19	714	
有楽町電気 ビルディング	245	136	34	20	38	0	17	26	-	109	135	76	59	
小丘馬町新日本橋 ビルディング	114	61	17	6	13	0	3	16	3	53	69	1	68	
共同ビル (茅場町2丁目)	19	6	1	-	0	0	0	4	-	12	17	-	17	
ビュレックス 京橋	150	51	-	-	13	0	0	37	-	98	136	-	136	
銀座三和ビル	381	126	29	19	48	0	15	12	-	254	267	4	262	
菱進銀座イースト ミラービル	131	94	12	11	11	0	6	52	0	37	89	0	89	
晴海センタービル	671	443	86	40	51	1	0	263	0	227	491	-	491	
青山クリスタル ビル	219	93	18	13	27	0	4	29	-	125	155	2	153	
汐留ビルディング	2,390	571	147	100	28	2	0	291	0	1,818	2,110	1	2,108	
芝二丁目大門 ビルディング	313	130	37	24	38	0	6	21	0	182	204	7	197	
コスモ金杉橋 ビル	98	46	11	6	13	0	4	9	-	51	61	18	42	
新和ビルディング	174	89	25	15	20	0	4	23	-	84	107	7	100	
東京オペラシティ ビル(注)1.	1,767	1,008								759			88	
高輪台 ビルディング	6	43	9	4	13	0	0	15	0	△ 37	△ 21	-	△ 21	
東五反田1丁目 ビル	198	95	15	17	14	0	1	45	-	102	148	-	148	
大崎フロントタワー	191	186	20	7	34	0	0	93	30	5	98	-	98	
大森駅東口 ビルディング	253	100	28	19	26	0	2	22	0	153	175	7	168	
日本フランス ウィックビル	305	132	35	22	29	0	5	38	1	172	210	20	190	
代々木1丁目ビル	317	147	24	19	24	0	0	77	-	169	247	0	247	
ダヴィンチ原宿	196	50	10	9	14	0	1	13	-	145	159	0	158	
神宮前メディア スクエアビル	347	144	23	25	31	0	11	52	-	202	255	0	254	
渋谷クロスタワー	1,393	1,022	171	119	135	3	229	354	8	370	725	662	62	
恵比寿 ネオナート	68	80	14	4	10	0	19	30	-	△ 11	18	-	18	
ハーモニータワー	366	245	102	-	48	1	9	83	-	121	205	1	203	
大塚東池袋 ビルディング	201	114	18	21	13	0	28	30	0	86	117	27	90	
池袋二丁目 ビルディング	75	47	8	5	5	0	21	6	0	27	33	-	33	
池袋YSビル	197	82	18	15	15	0	2	30	-	114	145	2	142	
八王子ファースト スクエア	241	140	50	-	27	0	7	54	-	100	155	-	155	
さいたま浦和 ビルディング	115	56	14	8	9	0	11	11	-	58	70	80	△ 9	
MMパークビル	1,378	716	147	163	60	2	4	337	0	661	998	3	994	
川崎砂子 ビルディング	165	83	23	14	14	0	13	17	0	81	99	5	93	

武蔵小杉S TMビル	151	96	22	1	10	0	32	29	-	55	84	1	83
8・3スクエア北ビル	326	190	28	54	23	0	2	79	-	135	215	0	215
定禅寺パークビル	67	36	11	7	7	0	1	8	-	31	40	-	40
仙台北町ホンマビルディング	124	63	15	14	16	0	2	13	0	61	74	0	74
金沢パークビル	447	333	104	51	69	1	54	51	0	113	165	7	157
錦パークビル	256	225	44	19	21	0	65	66	6	30	96	4	92
広小路栄ビルディング	94	47	14	11	12	0	0	8	0	46	54	-	54
名古屋広小路ビルディング	580	331	91	57	64	1	28	88	0	248	337	155	181
名古屋御園ビル	71	45	11	6	6	0	-	19	-	25	45	1	43
京都四条河原町ビル	94	70	19	10	11	0	0	28	0	23	51	2	49
新藤田ビル	696	602	98	84	85	2	25	306	-	94	400	13	386
堺筋本町ビル	230	142	42	24	41	0	10	21	0	88	109	36	73
御堂筋ダイワビル	569	289	68	39	87	1	37	54	0	280	334	62	272
リットシティビル	255	150	34	19	16	1	6	71	-	105	177	-	177
NHK広島放送センタービル	253	192	52	26	25	0	22	39	26	60	99	33	66
東晴天神ビルディング	88	42	12	8	8	0	1	10	-	46	56	1	55
天神クリスタルビル	143	140	25	16	21	0	23	54	-	2	56	86	△ 29
日之出天神ビルディング	175	73	20	13	15	0	4	18	-	102	120	5	114
合計	22,135	11,471	2,626	1,664	1,878	48	833	4,286	134	10,664	14,950	1,481	13,469

(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NC F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。)

(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
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (空調機・照明器具更新工事)	自 平成23年4月 至 平成24年2月	101	—	—
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	機能更新 (防災設備改修工事)	自 平成23年8月 至 平成23年10月	95	—	—
小伝馬町新日本橋ビルディング (東京都中央区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成23年10月 至 平成24年2月	94	—	—
堺筋本町ビル (大阪市中央区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成24年2月 至 平成24年3月	73	—	—
さいたま浦和ビルディング (埼玉県さいたま市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成23年10月 至 平成24年2月	72	—	—
天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成23年10月 至 平成23年12月	62	—	—
コスモ金杉橋ビル (東京都港区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成23年10月 至 平成23年12月	62	—	—

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1,481百万円であり、当期費用に区分された修繕費833百万円と合わせ、合計2,315百万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機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、中央監視設備更新工事等があります。

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 (空調機更新工事)	自 平成20年8月 至 平成23年3月	582
天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成22年12月 至 平成23年3月	80
さいたま浦和ビルディング (埼玉県さいたま市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成22年10月 至 平成23年1月	79
その他の不動産等			738
合計			1,481