

平成 22 年 8 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 ジャパンエクセレント投資法人  
 代表者名 執行役員 戸田 千史  
 (コード番号:8987)

資産運用会社名  
 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 戸田 千史  
 問合せ先 経営企画部長 佐々木敏彦  
 TEL.03-5575-3511 (代表)

(訂正)平成 22 年 6 月期決算短信の一部訂正について

本投資法人が、平成 22 年 8 月 13 日付けにて公表いたしました「平成 22 年 6 月期(平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日)決算短信」の一部に誤記がありましたので、下記のとおり訂正いたします。なお、下線は訂正箇所を示します。

記

訂正箇所:27 ページ「参考情報 (2)投資資産 ①投資不動産物件 (ニ)テナント等の概要」

【訂正前】

A. 賃貸状況の概要

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証金 の合計 (千円) (注6)
(中略)							
Ⅲ-8	海老名プライムタワー	25,373.27	24,660.38	97.2	15	72,521	418,055
(中略)							
合計		220,474.77	214,768.27	97.4	124	1,088,640	8,595,881

(後略)

【訂正後】

A. 賃貸状況の概要

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証金 の合計 (千円) (注6)
(中略)							
Ⅲ-8	海老名プライムタワー	25,373.27	24,660.49	97.2	15	72,521	418,055
(中略)							
合計		220,474.77	214,768.27	97.4	124	1,088,640	8,595,881

(後略)

以上

※ 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.excellent-reit.co.jp/>

# 平成22年6月期 決算短信 (REIT)

平成22年8月13日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパンエクセレント投資法人 上場取引所 東証  
コード番号 8987 URL <http://www.excellent-reit.co.jp/>  
代表者 執行役員 戸田千史

資産運用会社名 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社  
代表取締役 戸田千史  
問合せ先責任者 経営企画部長 佐々木敏彦 TEL03-5575-3511 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成22年9月28日

分配金支払開始予定日 平成22年9月13日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年6月期の運用、資産の状況 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)

### (1) 運用状況

(%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 %
22年6月期	7,302 (△2.6)	3,252 (△2.9)	2,367 (△4.8)	2,366 (△4.8)
21年12月期	7,494 (△0.7)	3,349 (2.1)	2,486 (1.8)	2,485 (1.8)

	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	%	%	%
22年6月期	15,314	2.6	1.2	32.4
21年12月期	16,084	2.8	1.3	33.2

### (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	%	%
22年6月期	15,315	2,366	0	0	100.0	2.6
21年12月期	16,085	2,485	0	0	100.0	2.8

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

### (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
22年6月期	194,710	89,389	45.9	578,387
21年12月期	195,040	89,450	45.9	578,780

(参考) 自己資本 平成22年6月期 89,389百万円 平成21年12月期 89,450百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年6月期	3,458	△426	△2,573	15,149
21年12月期	3,593	△307	△2,435	14,691

## 2. 平成22年12月期の運用状況の予想 (平成22年7月1日～平成22年12月31日) (%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12月期	7,063	2,963	2,164	2,163	14,000	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 14,000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 22 年 6 月期 | 154,550 口 | 平成 21 年 12 月期 | 154,550 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成 22 年 6 月期 | 0 口       | 平成 21 年 12 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、21 ページ「1 口当たり情報に関する注記」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

(将来に関する記述等に関するご注意)

本資料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、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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。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。前提条件の詳細については、後記 7 ページ記載の「平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）及び平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件」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 3 月 30 日提出）における記載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

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 22 年 3 月 30 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。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

##### （イ）本投資法人の主な推移

本投資法人は、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 18 年 2 月 20 日に設立されました。その後、平成 18 年 3 月 15 日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第 52 号）し、平成 18 年 6 月 27 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 8987）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成 22 年 6 月末に第 8 期の決算を終了しました。

##### （ロ）運用環境及び運用実績

日本経済は、中国をはじめとするアジア新興国の好調な経済に支えられて緩やかに回復し、輸出・生産が増加を続けるとともに、企業収益も改善し、設備投資は増加に転じつつあります。欧州を中心とした世界的な景気減速懸念やデフレの影響があるものの、政府の経済対策の効果により個人消費も回復基調にあり、国内景気は緩やかに持ち直しています。

オフィスビル賃貸市場は、企業のコスト削減とオフィス集約・統合の動きが継続し、各エリアで空室率が上昇しました。東京圏においても全般的に空室率の上昇が継続しましたが、都心の大規模優良ビルの空室率が低下するなど、一部で賃料市況の改善に向けた兆しが見え始めました。一方、大阪・名古屋の地方大都市圏及び地方都市では、引続き空室率が上昇、賃料相場は引続き下落しました。

このような厳しい状況の中、本投資法人はリーシング活動を強化し、早期に空室を埋め戻した結果、保有物件全体の当期中の平均稼働率は 97.5%を維持しました。ビル運営・建物管理面では、設備更新に伴うビル機能向上に取り組み、効果的なテナント満足度向上策の実施、サービス向上に努めました。

不動産売買市場においては、依然として優良物件の売却情報は少なく、かつ売り手、買い手の価格目線に乖離があることから、売買取引は停滞しました。

##### （ハ）資金調達の概要

当期は資金調達の多様化を図るとともに、有利子負債の長期化・固定化を進めるべく、平成 22 年 3 月 11 日に第 1 回無担保投資法人債（期間 4 年）120 億円を発行し、短期借入金（平成 21 年 9 月 30 日借入）120 億円を平成 22 年 3 月 31 日に期限前弁済いたしました。

また平成 22 年 6 月 29 日に期限の到来した長期借入金（平成 18 年 6 月 29 日借入）130 億円の借換えに際しては、平成 22 年 6 月 28 日発行の第 2 回無担保投資法人債（期間 5 年）により 50 億円と、長期借入金（平成 22 年 6 月 29 日借入：期間 3 年 6 ヶ月）により 80 億円をそれぞれ調達し、リファイナンスを実施いたしました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は 2.46 年、長期比率は 100%、固定金利による調達比率は 44.2%、加重平均調達金利は 1.40%となりました。有利子負債残高は長期借入金（一年内返済予定の長期借入金を含む）785 億円、投資法人債 170 億円の合計 955 億円となりました（期末総資産 LTV は 49.0%）。

本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、下記の投資法人債の発行登録をしております。

(発行登録の概要)

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成22年1月7日から平成24年1月6日まで

本投資法人が取得している格付けは下記のとおりです。

(平成22年6月30日時点の格付状況)

	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	格付投資情報センター(R&I)
発行体格付け(アウトルック)	A3(初級タイプ)	AA- (安定的)
個別債務本格付け ※	—	AA-

※ 第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債に対する格付けです。

## (二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益7,302百万円、営業利益3,252百万円、経常利益2,367百万円、当期純利益2,366百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が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、投資口1口当たりの分配金は15,315円といたしました。

## ② 次期の見通し

### (イ) 投資環境の見通し

先行きについては、引続き欧州を中心とした海外景気の減速懸念や雇用情勢の悪化懸念があるものの、アジア新興国の経済成長や、緊急経済対策をはじめとする政策の効果などを背景に、企業業績の改善と個人消費の回復が進む中で、景気が自律的な回復に向かうことが期待されます。東京都心の大規模優良ビルにおいては、賃料に割安感が出てきたことから、立地改善や増床といったテナントニーズが顕在化しつつあります。これらの動きは都心周辺部や中低価格帯ビルへ拡がりを見せるには至っていないものの、今後は、企業業績の回復に伴うオフィス需要も徐々に増加することが見込まれ、稼働率・賃料相場ともに緩やかに回復していくことが予想されます。

大阪・名古屋については、オフィス需要の本格的な回復は見込めず、空室率が引き続き上昇する中で賃料相場下落傾向の継続が見込まれます。

### (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス需要が低迷する状況下、本投資法人はポートフォリオ全体の収益低下を最小限に留めるため、PM会社との連携をこれまで以上に強化し、早期の空室埋め戻しに注力し、テナント確保に努めるとともに、既存テナントの満足度を向上するビル運営を一層強化し、中長期的な安定稼働と賃料水準の維持を図って参ります。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、戦略的な追加投資計画を継続的に実施して参ります。

外部成長については、投資家の投資意欲の上昇、資金調達環境の改善など不動産取引市場活性化に向けた環境が整いつつあることから、市場動向を注視し、引続き積極的に投資機会を追求して参ります。

財務面につきましては、年初以来、不動産投資法人の資金調達環境が改善しつつあるとの認識の下、投資法人債の発行を含む調達先の多様化を進め、弁済期限の分散化に配慮し、長期化・固定化を図ることで安定的な財務運営を行うよう継続して取り組んで参ります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

平成 22 年 12 月期（第 9 期 平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）及び平成 23 年 6 月期（第 10 期 平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。なお、平成 22 年 12 月期の 1 口当たり分配金の対前期減少理由は、主にオフィスビル賃貸市場悪化を受けた営業収益の減少によるものです。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）及び平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成22年12月期（平成22年7月1日～平成22年12月31日）

営業収益	7,063 百万円
営業利益	2,963 百万円
経常利益	2,164 百万円
当期純利益	2,163 百万円
1 口当たり分配金	14,000 円
1 口当たり利益超過分配金	－ 円

平成23年6月期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）

営業収益	6,992 百万円
営業利益	2,833 百万円
経常利益	2,010 百万円
当期純利益	2,009 百万円
1 口当たり分配金	13,000 円
1 口当たり利益超過分配金	－ 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、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。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。

B. 決算後に生じた重要な事実

①不動産売買契約の締結について

本投資法人は平成 22 年 8 月 6 日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産売買契約（以下、「本件売買契約」といいます。）を締結しました。

【取得予定資産の概要】

(1) 取得資産	不動産
(2) 資産の名称	第 3 2 興和ビル 但し、共有持分の追加取得（追加取得持分割合 30%）
(3) 所在地	東京都港区南麻布五丁目 2 番 32 号
(4) 取得価格	2,390,000,000 円
(5) 契約締結日	平成 22 年 8 月 6 日
(6) 引渡予定日	平成 22 年 12 月 24 日
(7) 取得先	興和不動産株式会社

②その他

本件売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成 22 年 6 月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。本件売買契約においては、本投資法人または売主に本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）及び  
平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 6 月期末現在保有する 18 物件に加え、平成 22 年 12 月 24 日に第 32 興和ビル共有持分（30%）を追加取得（以下「追加取得資産」といいます。）することを前提としております。</li> <li>実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しております。</li> <li>維持管理費の額は平成 22 年 12 月期においては 1,038 百万円、平成 23 年 6 月期においては 1,124 百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の額は平成 22 年 12 月期においては 547 百万円、平成 23 年 6 月期においては 550 百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております（平成 22 年 12 月期に 125 百万円、平成 23 年 6 月期に 121 百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成 22 年 12 月期 989 百万円、平成 23 年 6 月期 1,002 百万円）</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成 22 年 12 月期に 800 百万円、平成 23 年 6 月期に 825 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 6 月期末現在、95,500 百万円（借入金 78,500 百万円、投資法人債 17,000 百万円）の有利子負債を有しております。</li> <li>追加取得資産の取得資金の一部として借入を行うことを予定しております。</li> <li>平成 23 年 6 月期に返済期限が到来する 275 億円の借入金については、全額借換を行なうことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 6 月期末現在の投資口数 154,550 口を前提としており、平成 23 年 6 月期末までの投資口数に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、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て分配することを前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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おります。</li> <li>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おります。</li> </ul>

### (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 22 年 3 月 30 日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。



3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年12月31日)	当期 (平成22年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,027,657	3,742,690
信託現金及び信託預金	11,663,502	11,407,168
営業未収入金	467,057	464,133
前払費用	167,737	88,349
繰延税金資産	19	17
その他	754	15,460
流動資産合計	15,326,728	15,717,820
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,245,969	3,307,054
減価償却累計額	△263,259	△301,716
建物（純額）	2,982,709	3,005,337
構築物	18,574	18,574
減価償却累計額	△1,082	△1,233
構築物（純額）	17,491	17,340
工具、器具及び備品	661	661
減価償却累計額	△110	△154
工具、器具及び備品（純額）	550	506
建設仮勘定	5,487	13,838
信託建物	63,887,587	64,070,469
減価償却累計額	△5,626,475	△6,556,181
信託建物（純額）	58,261,111	57,514,288
信託構築物	495,064	496,822
減価償却累計額	△33,966	△40,000
信託構築物（純額）	461,097	456,821
信託機械及び装置	409,185	413,595
減価償却累計額	△90,104	△104,027
信託機械及び装置（純額）	319,080	309,567
信託工具、器具及び備品	55,171	60,948
減価償却累計額	△8,500	△12,740
信託工具、器具及び備品（純額）	46,671	48,208
信託土地	108,502,798	108,503,143
信託建設仮勘定	3,360	—
有形固定資産合計	170,600,360	169,869,054
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	878	821
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,940	8,565,883
投資その他の資産		
投資有価証券	10,768	—
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	468,857	404,492
その他	52,369	57,787
投資その他の資産合計	547,176	477,461

(単位：千円)

	前期 (平成21年12月31日)	当期 (平成22年6月30日)
固定資産合計	179,713,477	178,912,399
繰延資産		
投資法人債発行費	—	80,707
繰延資産合計	—	80,707
資産合計	195,040,206	194,710,927
負債の部		
流動負債		
営業未払金	472,913	467,463
短期借入金	12,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	13,000,000	27,500,000
未払金	351,764	333,222
未払費用	156,523	199,720
未払法人税等	577	530
未払消費税等	94,278	61,516
前受金	44,216	43,515
デリバティブ債務	40,020	60,221
その他	19,141	56
流動負債合計	26,179,434	28,666,245
固定負債		
投資法人債	—	17,000,000
長期借入金	70,500,000	51,000,000
預り敷金及び保証金	448,904	442,204
信託預り敷金及び保証金	8,382,851	8,212,705
デリバティブ債務	78,482	—
固定負債合計	79,410,238	76,654,910
負債合計	105,589,672	105,321,156
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,083,030	87,083,030
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,486,006	2,366,962
剰余金合計	2,486,006	2,366,962
投資主資本合計	89,569,036	89,449,992
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△118,502	△60,221
評価・換算差額等合計	△118,502	△60,221
純資産合計	※1 89,450,533	※1 89,389,771
負債純資産合計	195,040,206	194,710,927

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,886,689	※1 6,746,130
その他賃貸事業収入	※1 608,028	※1 556,044
営業収益合計	7,494,717	7,302,174
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,577,299	※1 3,516,170
資産運用報酬	423,890	414,743
資産保管手数料	14,960	14,952
一般事務委託手数料	28,290	28,618
役員報酬	6,540	6,540
その他営業費用	94,637	69,141
営業費用合計	4,145,617	4,050,166
営業利益	3,349,100	3,252,008
営業外収益		
受取利息	2,742	※2 3,489
違約金収入	—	19,141
その他	603	2,332
営業外収益合計	3,346	24,964
営業外費用		
支払利息	701,726	635,048
融資関連費用	163,780	196,694
投資法人債利息	—	55,369
投資法人債発行費償却	—	5,192
その他	0	16,804
営業外費用合計	865,507	909,108
経常利益	2,486,939	2,367,863
税引前当期純利益	2,486,939	2,367,863
法人税、住民税及び事業税	1,004	968
法人税等調整額	0	1
法人税等合計	1,005	970
当期純利益	2,485,934	2,366,893
前期繰越利益	72	69
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,486,006	2,366,962

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	87,083,030	87,083,030
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 87,083,030	※1 87,083,030
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,442,271	2,486,006
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
当期変動額合計	43,735	△119,043
当期末残高	2,486,006	2,366,962
剰余金合計		
前期末残高	2,442,271	2,486,006
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
当期変動額合計	43,735	△119,043
当期末残高	2,486,006	2,366,962
投資主資本合計		
前期末残高	89,525,301	89,569,036
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
当期変動額合計	43,735	△119,043
当期末残高	89,569,036	89,449,992
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△162,163	△118,502
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	43,660	58,281
当期変動額合計	43,660	58,281
当期末残高	△118,502	△60,221
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△162,163	△118,502
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	43,660	58,281
当期変動額合計	43,660	58,281
当期末残高	△118,502	△60,221

(単位：千円)

	前期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
純資産合計		
前期末残高	89,363,137	89,450,533
当期変動額		
剰余金の分配	△2,442,199	△2,485,936
当期純利益	2,485,934	2,366,893
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43,660	58,281
当期変動額合計	87,395	△60,762
当期末残高	89,450,533	89,389,771

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,486,006,401	2,366,962,804
II 分配金の額	2,485,936,750	2,366,933,250
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(16,085)	(15,315)
III 次期繰越利益	69,651	29,554
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 33 条第 1 項第 2 号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 154,550 口の整数倍の最大値となる 2,485,936,750 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第 33 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 33 条第 1 項第 2 号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 154,550 口の整数倍の最大値となる 2,366,933,250 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第 33 条第 1 項第 4 号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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,486,939	2,367,863
減価償却費	990,621	992,610
投資法人債発行費償却	—	5,192
受取利息	△2,742	△3,489
支払利息	701,726	690,417
投資有価証券の清算損益 (△は益)	—	△123
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△13,083	△6,416
前払費用の増減額 (△は増加)	△3,761	79,387
営業未払金の増減額 (△は減少)	△17,002	3,300
未払金の増減額 (△は減少)	17,203	△15,983
未払消費税等の増減額 (△は減少)	61,931	△32,762
前受金の増減額 (△は減少)	△66,763	△700
長期前払費用の増減額 (△は増加)	105,387	64,364
その他	16,237	△38,564
小計	4,276,693	4,105,097
利息の受取額	2,742	3,489
利息の支払額	△685,618	△647,221
法人税等の支払額	△720	△2,813
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,593,096	3,458,553
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の清算分配による収入	—	10,891
有形固定資産の取得による支出	△1,464	△70,557
信託有形固定資産の取得による支出	△171,448	△199,441
無形固定資産の取得による支出	△281	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	10,385
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,600	△17,084
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	474,197	190,589
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△591,946	△351,394
投資活動によるキャッシュ・フロー	△307,543	△426,611
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	12,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△12,000,000	△12,000,000
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	—	△13,000,000
投資法人債の発行による収入	—	17,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△85,900
分配金の支払額	△2,435,439	△2,487,341
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,435,439	△2,573,241
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	850,113	458,699
現金及び現金同等物の期首残高	13,841,046	14,691,159
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,691,159	※1 15,149,859

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日
該当事項はありません。	同左

## (7) 重要な会計方針

項目	前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 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	—
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。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2 年～59 年 構築物 4 年～59 年 機械及び装置 7 年～16 年 工具、器具及び備品 4 年～10 年  ② 無形固定資産 定額法を採用しております。  ③ 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 同左  ③ 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。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、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、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。	固定資産税等の処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左  ③ヘッジ方針 同左  ④ヘッジの有効性の評価の方法 同左



項目	前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日
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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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からなっております。	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、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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からなっております。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(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、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ます。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 平成 21 年 12 月 31 日現在	当 期 平成 22 年 6 月 30 日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項 に規定する最低純資産額 50,000 千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項 に規定する最低純資産額 50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日
※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 建物賃貸料 6,886,689 その他収入 608,028 不動産賃貸事業収益合計 7,494,717  B. 不動産賃貸事業費用 維持管理費 1,066,241 水道光熱費 648,642 公租公課 542,201 損害保険料 21,500 修繕工事費 142,858 減価償却費 990,576 その他費用 165,277 不動産賃貸事業費用合計 3,577,299  C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,917,418	※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 建物賃貸料 6,746,130 その他収入 556,044 不動産賃貸事業収益合計 7,302,174  B. 不動産賃貸事業費用 維持管理費 1,082,750 水道光熱費 582,516 公租公課 540,657 損害保険料 21,087 修繕工事費 130,897 減価償却費 992,553 その他費用 165,707 不動産賃貸事業費用合計 3,516,170  C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,786,004
—	※2. 受取利息の内訳 譲渡性預金にかかる有価証券利息 (562 千円) につき ましては、受取利息に含めて計上しております。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数  発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 154,550 口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数  発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 154,550 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 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 12 月 31 日現在)</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>3,027,657</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>11,663,502</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>14,691,159</td></tr> </table>	現金及び預金	3,027,657	信託現金及び信託預金	11,663,502	現金及び現金同等物	14,691,159	<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 6 月 30 日現在)</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>3,742,690</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>11,407,168</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td>15,149,859</td></tr> </table>	現金及び預金	3,742,690	信託現金及び信託預金	11,407,168	現金及び現金同等物	15,149,859
現金及び預金	3,027,657												
信託現金及び信託預金	11,663,502												
現金及び現金同等物	14,691,159												
現金及び預金	3,742,690												
信託現金及び信託預金	11,407,168												
現金及び現金同等物	15,149,859												

(金融商品に関する注記)

当期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)

< 追加情報 >

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日) 及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日) を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。

(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

①市場リスク (金利変動リスク)

借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものでありますが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引 (金利スワップ取引) を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引 (金利スワップ) の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付けの高い金融機関とのみ取引を行っております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

②流動性リスク (支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク)

借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。

(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おります。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。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 22 年 6 月 30 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、次表に含めておりません（注 2）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注 1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,742,690	3,742,690	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,407,168	11,407,168	—
資産計	15,149,859	15,149,859	—
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	27,500,000	27,525,604	25,604
(4) 投資法人債	17,000,000	17,096,300	96,300
(5) 長期借入金	51,000,000	51,417,729	417,729
負債計	95,500,000	96,039,634	539,634
(6) デリバティブ取引 *	(60,221)	(60,221)	—

\* デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

(注 1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

### 資 産

#### (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近似していることから、当該帳簿価額によっています。

### 負 債

#### (3) 1 年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

固定金利による長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に合理的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。

#### (4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっています。

#### (6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち 1 年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,250,000	—	△60,221	*

\* 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(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預り敷金及び保証金 *	442,204
②信託預り敷金及び保証金 *	8,212,705

\* 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金と信託預り敷金及び保証金は、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り、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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,742,690	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,407,168	—	—	—	—	—
合計	15,149,859	—	—	—	—	—

## (注4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	27,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	12,000,000	5,000,000	—
長期借入金	—	13,000,000	21,000,000	8,000,000	9,000,000	—
合計	27,500,000	13,000,000	21,000,000	20,000,000	14,000,000	—

## (賃貸等不動産に関する注記)

当期（自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）

&lt;追加情報&gt;

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価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23号 平成20年11月28日）を適用しております。

本投資法人では、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6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。

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	
179,165,422	△731,306	178,434,115	173,858,000

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は大森ベルポートの中央監視設備工事による資本的支出(61,063千円)であり、減少額は減価償却費(992,553千円)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、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

## (1 口当たり情報に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日
1. 1 口当たり純資産額 578,780 円	1. 1 口当たり純資産額 578,387 円
2. 1 口当たり当期純利益 16,084 円	2. 1 口当たり当期純利益 15,314 円
潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載しておりません。	潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日
当期純利益 (千円)	2,485,934	2,366,893
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)	2,485,934	2,366,893
期中平均投資口数 (口)	154,550	154,550

## (重要な後発事象に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日														
該当事項はありません。	<p>①不動産売買契約の締結について</p> <p>本投資法人は平成 22 年 8 月 6 日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産売買契約（以下、「本件売買契約」といいます。）を締結しました。</p> <p>【取得予定資産の概要】</p> <table border="1"> <tr> <td>(1) 取得資産</td><td>不動産</td></tr> <tr> <td>(2) 資産の名称</td><td>第 3 2 興和ビル 但し、共有持分の追加取得（追加取得持分割合 30%）</td></tr> <tr> <td>(3) 所在地</td><td>東京都港区南麻布五丁目 2 番 32 号</td></tr> <tr> <td>(4) 取得価格</td><td>2,390,000,000 円</td></tr> <tr> <td>(5) 契約締結日</td><td>平成 22 年 8 月 6 日</td></tr> <tr> <td>(6) 引渡予定日</td><td>平成 22 年 12 月 24 日</td></tr> <tr> <td>(7) 取得先</td><td>興和不動産株式会社</td></tr> </table> <p>②その他</p> <p>本件売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成 22 年 6 月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。本件売買契約においては、本投資法人または売主に本件売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本件売買契約を解除し、違約金として売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。</p> <p>（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。</p>	(1) 取得資産	不動産	(2) 資産の名称	第 3 2 興和ビル 但し、共有持分の追加取得（追加取得持分割合 30%）	(3) 所在地	東京都港区南麻布五丁目 2 番 32 号	(4) 取得価格	2,390,000,000 円	(5) 契約締結日	平成 22 年 8 月 6 日	(6) 引渡予定日	平成 22 年 12 月 24 日	(7) 取得先	興和不動産株式会社
(1) 取得資産	不動産														
(2) 資産の名称	第 3 2 興和ビル 但し、共有持分の追加取得（追加取得持分割合 30%）														
(3) 所在地	東京都港区南麻布五丁目 2 番 32 号														
(4) 取得価格	2,390,000,000 円														
(5) 契約締結日	平成 22 年 8 月 6 日														
(6) 引渡予定日	平成 22 年 12 月 24 日														
(7) 取得先	興和不動産株式会社														

(9) 発行済投資口数の増減

発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 18 年 2 月 20 日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成 18 年 6 月 26 日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注 2)
平成 18 年 7 月 21 日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注 3)
平成 19 年 7 月 11 日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注 4)
平成 19 年 8 月 8 日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注 5)

(注 1) 1 口当たり発行価格 500,000 円にて本投資法人が設立されました。

(注 2) 1 口当たり発行価格 520,000 円 (引受価額 501,800 円) にて、上場時に取得した物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注 3) 1 口当たり発行価額 501,800 円にて、新規物件の取得資金の一部等に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注 4) 1 口当たり発行価格 1,019,200 円 (引受価額 984,360 円) にて、第 2 期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注 5) 1 口当たり発行価額 984,360 円にて、第 2 期における物件取得のために調達した資金の一部弁済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員の異動

当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成 22 年 4 月 26 日付けで田部井寛が本資産運用会社の取締役企画管理本部長を辞任したことに伴い、同月 27 日付けで内藤幹が新たに本資産運用会社の取締役企画管理本部長に就任いたしました。

## 参考情報

### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 21 年 12 月 31 日現在)		当期 (平成 22 年 6 月 30 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)	保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)
不動産（注 3）	オフィス	エリアⅡ（注 4）	4, 191	2. 1	4, 222	2. 2
不動産信託受益権 （注 3）		エリアⅠ（注 4）	92, 582	47. 5	92, 335	47. 4
		エリアⅡ（注 4）	7, 624	3. 9	7, 592	3. 9
		エリアⅢ（注 4）	74, 767	38. 3	74, 283	38. 2
計			179, 165	91. 9	178, 434	91. 6
預金・その他の資産			15, 874	8. 1	16, 276	8. 4
資産総額計			195, 040	100. 0	194, 710	100. 0

(注 1) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によ  
っています。

(注 2) 対総資産比率は、各区分の資産の保有総額の、資産総額に対する割合を示し、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 3) 建物等と併せて保有している借地権につきましては、建物等と合算して不動産及び不動産信託受益権の欄に記載してお  
ります。

(注 4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

エリアⅠ：東京都心 6 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）

エリアⅡ：大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、  
福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）

エリアⅢ：エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）

エリアⅣ：エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

	前期 (平成 21 年 12 月 31 日現在)		当期 (平成 22 年 6 月 30 日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	105,589	54.1	105,321	54.1
純資産総額	89,450	45.9	89,389	45.9
資産総額	195,040	100.0	194,710	100.0



## (2) 投資資産

### ①投資不動産物件

#### (イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第 8 期末現在において保有する資産（以下「第 8 期末保有資産」といいます。）にかかる不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」ということがあります。）の取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価格及び投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成 22 年 6 月 30 日現在のものです。

物件 番号	名 称	取得 価格 (百万円) (注1)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注2)	期末算定価格（百万円）（注3）						投資 比率 (%) (注4)
				直接還元法		D C F 法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り (%)	D C F 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利 回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,553	22,266	24,780	26,140	5.0	24,780	4.7	5.4	12.5
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,279	11,500	11,629	事務所：5.1 住 宅：5.8	11,424	事務所：4.7 住 宅：5.4	事務所：5.3 住 宅：6.0	5.2
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,260	8,900	8,990	4.6	8,810	4.3	4.8	4.6
I-4	第32興和ビル	5,040	4,987	5,356	5,503	5.9	5,356	5.6	6.4	2.8
I-5	第36興和ビル	4,000	4,011	4,030	4,474	5.2	4,030	4.9	5.5	2.2
I-6	第28興和ビル	2,859	2,829	3,390	3,420	5.8	3,350	5.6	6.0	1.6
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	23,044	21,300	21,400	4.2	21,100	3.8	4.4	12.9
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,656	13,300	13,400	4.0	13,100	3.7	4.1	9.9
エリア I		93,409	92,335	92,556	94,956	—	91,950	—	—	51.6
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,222	4,800	4,830	5.7	4,770	5.5	5.9	2.4
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,592	4,650	4,680	5.4	4,610	5.2	5.6	3.7
エリア II		10,974	11,814	9,450	9,510	—	9,380	—	—	6.1
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	13,370	16,200	16,200	5.4	16,100	5.0	5.6	7.7
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,500	9,940	10,500	5.1	9,940	5.1	5.7	6.1
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,266	5,160	5,460	4.7	5,160	4.7	5.0	3.0
III-5	川崎日進町ビルディング	4,205	4,108	5,230	5,220	5.7	5,230	5.3	5.9	2.3
III-6	第44興和ビル	1,150	1,021	1,480	1,490	6.3	1,470	6.0	6.6	0.6
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,444	2,182	2,284	5.6	2,182	5.3	6.1	1.4
III-8	海老名プライムタワー	6,470	6,380	4,360	4,380	6.4	4,330	6.0	6.4	3.6
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	31,191	27,300	28,000	5.1	27,300	5.1	5.4	17.7
エリア III		76,641	74,283	71,852	73,534	—	71,712	—	—	42.3
合計		181,023	178,434	173,858	178,000	—	173,042	—	—	100.0

(注 1) 取得価格は、売買契約書に記載された各物件の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しております。

(注 2) 当期末帳簿価格は、平成 22 年 6 月 30 日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てております。

(注 3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成 22 年 6 月 30 日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社ヒロ＆リーエスネットワークの不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、第 8 期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値によっています。

(注 4) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しております。

(注 5) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値に分けて記載しております。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成 22 年 6 月 30 日現在において、本投資法人がその第 8 期末保有資産につき、計画し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おります。

不動産等の名称	所在地	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
川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	熱源設備更新工事	自 平成 22 年 7 月 至 平成 22 年 12 月	87	—	—
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	中央監視設備更新工事	自 平成 22 年 8 月 至 平成 22 年 12 月	70	—	—
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	空調設備更新工事 (第 1 期)	自 平成 22 年 7 月 至 平成 22 年 12 月	67	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第 8 期末保有資産において、平成 22 年 6 月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成 22 年 6 月期の資本的支出は 248 百万円であり、平成 22 年 6 月期に費用に区分された修繕費 130 百万円と併せ 379 百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
大森ベルポートD館	東京都品川区	中央監視設備更新工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 5 月	61
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	中央監視設備更新工事	自 平成 21 年 3 月 至 平成 22 年 3 月	50
興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	自動火災報知設備改修工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 22 年 5 月	39
その他の工事			—	96
合 計				248

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払いに充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てております。

項目	第4期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	第5期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	第6期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	第7期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	第8期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
前期末積立金残高（百万円）	282	282	254	254	254
当期積立金（百万円）	—	—	—	—	—
当期積立金取崩額（百万円）	—	28	—	—	—
次期繰越額（百万円）	282	254	254	254	254

(ハ) 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、第8期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社及び株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより取得しております。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価を記載したPML（Probable Maximum Loss）に関するPML算定報告を株式会社竹中工務店より受けております。建物状況調査報告書（PML算定報告を含みます。）の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社及び株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件 番号	名称	長期修繕費 (千円) (注1、2)	建物再調達価格 (百万円) (注1)	PML (%) (注3)
I-1	大森ベルポートD館	67,400	11,013	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング	25,509	5,389	8.2
I-3	J E I 浜松町ビル	47,346	2,344	8.2
I-4	第32興和ビル	26,563	1,452	13.2
I-5	第36興和ビル	53,253	1,792	13.2
I-6	第28興和ビル	24,547	1,147	13.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	985	3,959	8.6
I-8	赤坂インターシティ	9,478	3,104	9.2
II-1	NHK名古屋放送センタービル	73,682	4,254	11.9
II-2	J E I 西本町ビル	51,048	3,866	11.5
III-1	武蔵小杉タワープレイス	129,971	11,859	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	138,654	7,881	6.7
III-3	J E I 本郷ビル	18,836	1,479	14.2
III-5	川崎日進町ビルディング	49,375	3,451	14.7
III-6	第44興和ビル	33,923	837	13.4
III-7	J E I 両国ビル	17,730	1,752	14.3
III-8	海老名プライムタワー	124,067	9,558	12.2
III-9	興和川崎西口ビル	186,705	17,540	7.9
合計		1,079,072	92,677	6.6

(注1)「長期修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注3)「PML」の合計欄には、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合（％）を示したものをいいます。また、株式会社竹中工務店は、第8期末保有資産のPML評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面又は構造計算書等）から構造耐震性能について検討の上PMLを算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

## (二) テナント等の概要

### A. 賃貸状況の概要

平成 22 年 6 月 30 日現在の第 8 期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証金 の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,828.29	25,828.29	100.0	1	167,454	1,223,103
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,275.24	96.0	2	59,312	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0	1	46,105	301,178
I-4	第32興和ビル	5,299.67	4,303.54	81.2	13	31,019	317,876
I-5	第36興和ビル	5,720.34	5,720.34	100.0	1	-	-
I-6	第28興和ビル	4,472.71	4,009.77	89.6	1	21,889	200,118
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	8,769.53	100.0	1	90,462	908,248
I-8	赤坂インターシティ	5,622.98	5,169.39	91.9	13	40,446	422,922
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,964.88	8,335.47	93.0	35	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,601.70	100.0	1	37,583	289,820
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,217.28	25,217.28	100.0	34	114,135	768,663
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0	1	-	-
III-3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0	1	26,007	170,695
III-5	川崎日進町ビルディング	8,980.70	8,980.70	100.0	1	36,283	234,296
III-6	第44興和ビル	2,567.98	2,567.98	100.0	1	13,040	116,966
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,792.82	98.0	1	15,484	165,962
III-8	海老名プライムタワー	25,373.27	24,660.38	97.2	15	72,521	418,055
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	36,433.38	95.0	1	161,600	1,365,692
合計		220,474.77	214,768.27	97.4	124	1,088,640	8,595,881

(注 1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。

(注 2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成 22 年 6 月 30 日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記(注 3)及び(注 4)における「稼働率」、「テナント総数」及び「敷金・保証金の合計」の計算においても同様です。なお、かかるエンドテナントが期末現在において賃料等を延滞している場合には、下記(注 5)における延滞額及び延滞エンドテナント数には、かかるエンドテナントも含まれます。(後記(へ) 主要なテナントに関する情報 A. 主要なテナントの概要)「C. 主要なエンドテナントの状況」の「賃貸面積」欄において、以下同じとします。)

(注 3) 「稼働率」欄には、平成 22 年 6 月 30 日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 4) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は 1 として記載しています。

(注 5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成 22 年 6 月 30 日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(賃料を月額で定めるもの)(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に表示された月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第 36 興和ビル及び興和川崎東口ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる月額契約賃料を含みます。また、平成 22 年 6 月 30 日時点において、1 社のエンドテナントが賃料及び共益費の支払いを遅延しています(延滞賃料及び共益費は、その支払期限の直後に入金済みのものを除き、合計約 2,257 千円)。

(注 6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成 22 年 6 月 30 日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在に

おける残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第 36 興和ビル及び興和川崎東口ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件にかかる敷金・保証金を含みます。

## B. 稼働率等の推移

本投資法人の第 8 期末保有資産における、平成 21 年 6 月ないし平成 22 年 6 月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成 21 年 6 月末	平成 21 年 7 月末	平成 21 年 8 月末	平成 21 年 9 月末	平成 21 年 10 月末	平成 21 年 11 月末	平成 21 年 12 月末
物件数	18	18	18	18	18	18	18
テナント 数の合計	126	126	126	126	125	126	126
全賃貸可 能 面 積 (㎡)	220,521.66	220,521.66	220,521.66	220,521.66	220,521.66	220,521.66	220,521.66
稼働率	98.5%	97.0%	97.7%	97.1%	97.0%	97.0%	97.0%

	平成 22 年 1 月末	平成 22 年 2 月末	平成 22 年 3 月末	平成 22 年 4 月末	平成 22 年 5 月末	平成 22 年 6 月末
物件数	18	18	18	18	18	18
テナント 数の合計	126	127	126	126	125	124
全賃貸可 能 面 積 (㎡)	220,474.77	220,474.77	220,474.77	220,474.77	220,474.77	220,474.77
稼働率	96.9%	97.7%	97.7%	97.8%	97.5%	97.4%

### (ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第 8 期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第 8 期末保有資産全ての総賃料収入の合計の 10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等資産」といいます。）は、興和川崎西口ビル、武蔵小杉タワープレイス及び大森ベルポート D 館の 3 物件です。

これら主要な不動産等資産の概要（テナントの総数、総賃料収入、総賃貸面積、総賃貸可能面積等）に関しては、前記「(ニ) テナント等の概要 A. 賃貸状況の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人が主要な不動産等資産を取得した日（平成 18 年 6 月 27 日、同年 6 月 29 日又は平成 19 年 10 月 26 日）以降の情報に基づき、稼働率の推移を記載しています。

	平成 21 年 6 月末	平成 21 年 7 月末	平成 21 年 8 月末	平成 21 年 9 月末	平成 21 年 10 月末	平成 21 年 11 月末	平成 21 年 12 月末
興和川崎西口ビル	97.6%	89.9%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%
武蔵小杉タワープレイス	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
大森ベルポート D 館	100.0%	100.0%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%

	平成 22 年 1 月末	平成 22 年 2 月末	平成 22 年 3 月末	平成 22 年 4 月末	平成 22 年 5 月末	平成 22 年 6 月末
興和川崎西口ビル	96.3%	96.1%	96.1%	96.1%	95.0%	95.0%
武蔵小杉タワープレイス	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
大森ベルポート D 館	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(へ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成 22 年 6 月 30 日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転賃を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
興和不動産株式会社	不動産業	第36興和ビル 第28興和ビル 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	71,422.56	33.3	3,966,225	30.4
株式会社第一ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル	64,898.95	30.2	4,282,671	32.8
主要なテナントの合計			136,321.51	63.5	8,248,896	63.1
全体ポートフォリオ全体の合計			214,768.27	100.0	13,063,683 (注5)	100.0

(注 1) テナントがマスターリース会社として転賃人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、数値については小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 「面積比率」欄には、原則として、平成 22 年 6 月 30 日現在における全体ポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成 22 年 6 月 30 日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を 12 倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注 4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成 22 年 6 月 30 日現在における全体ポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注 5) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる年間賃料を含む数値です。

B. 主要なテナントへの賃貸条件  
 <テナント名> 株式会社第一ビルディング

物件 番号	物件名称				
I-1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成23年6月28日	敷金・保証金(注)	1,223,103 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	期間の定め無し	敷金・保証金(注)	396,490 千円
		契約更新の方法	該当無し		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	J E I 浜松町ビル	契約期間満了日	平成23年6月28日	敷金・保証金(注)	301,178 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
II-2	J E I 西本町ビル	契約期間満了日	平成23年3月27日	敷金・保証金(注)	289,820 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-5	川崎日進町ビルディング	契約期間満了日	平成24年4月29日	敷金・保証金(注)	234,296 千円
		契約更新の方法	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-7	J E I 両国ビル	契約期間満了日	平成23年6月27日	敷金・保証金(注)	165,962 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

〈テナント名〉 興和不動産株式会社

物件 番号	物件名称				
I-5	第36興和ビル	契約期間満了日	平成23年6月26日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-6	第28興和ビル	契約期間満了日	平成23年6月26日	敷金・保証金(注)	200,118 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成23年6月26日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-3	J E I 本郷ビル	契約期間満了日	平成23年6月28日	敷金・保証金(注)	170,695 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成23年6月26日	敷金・保証金(注)	116,966 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-9	興和川崎西口ビル	契約期間満了日	平成22年10月25日	敷金・保証金(注)	1,365,692 千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		

(注)「敷金・保証金」欄には、原則として、平成22年6月30日現在において、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル及び興和川崎東口ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていないため記載していません。



### C. 主要なエンドテナントの状況

平成 22 年 6 月 30 日現在における主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。  
 なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積  
 （第 8 期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合  
 計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に 5 位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）
東芝情報システム株式会社	情報通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	8.7
全国共済農業協同組合連合会	保険業	興和川崎西口ビル	18,206.18	8.5
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	製造業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	4.3
株式会社富士通ソーシャルサイエンスラボラトリ	情報通信業	武蔵小杉タワープレイス	8,680.74	4.0
富士通ネットワークソリューションズ株式会社	情報通信業	川崎日進町ビルディング	7,259.45	3.4
主要なエンドテナントの合計			62,043.27	28.9
ポートフォリオ全体の合計			214,768.27	100.0

（注）海老名プライムタワーの一部については、同物件のプロパティ・マネジメント会社である株式会社海老名第一ビルディングをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されています。同社は賃借した部分（合計 9,786.77 ㎡）を転貸せず、株式会社ホテルオークラ及び株式会社ルネサンス（旧株式会社ディックルネサンス）との間で業務委託契約を締結して、当該部分でホテル及びスポーツクラブを運営しています。これらの業務委託先は、主要なエンドテナントには該当しませんが、その運営を行う部分の面積が大きいことから、ここに注記しています。

### ②その他投資資産の主要なもの

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「①投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。