

平成23年6月期 決算短信 (REIT)

平成23年8月12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
 代表者 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23年9月28日
 分配金支払開始予定日 平成23年9月12日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年6月期の運用、資産の状況 (平成23年1月1日～平成23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	%
23年6月期	7,337	(3.4)	3,220	(5.5)	2,362	(6.5)	2,313	(4.3)
22年12月期	7,094	(△2.9)	3,053	(△6.1)	2,219	(△6.3)	2,218	(△6.3)

	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	%	%	%
23年6月期	12,677	2.4	1.2	32.2
22年12月期	14,353	2.5	1.1	31.3

(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		円	百万円		
23年6月期	12,000	2,263	0	0	97.8	2.2
22年12月期	14,353	2,218	0	0	99.9	2.5

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。また、平成23年6月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。配当性向=分配金総額÷当期純利益×100

(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6月期	209,142	104,366	49.9	553,227
22年12月期	199,186	89,272	44.8	577,629

(参考) 自己資本 平成23年6月期 104,366百万円 平成22年12月期 89,272百万円

(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
23年6月期	7,272	△11,736	7,808	16,496
22年12月期	3,288	△7,821	2,534	13,151

2. 平成23年12月期の運用状況の予想 (平成23年7月1日～平成23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
23年12月期	7,113(△3.1)	2,958(△8.1)	2,151(△8.9)	2,150(△7.1)	11,400	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 11,400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23年6月期 188,650口 平成22年12月期 154,550口
- ② 期末自己投資口数 平成23年6月期 0口 平成22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、25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23年12月期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）及び平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24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

本投資法人の概要については、最近の有価証券報告書（平成23年3月29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

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年3月29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23年6月末に第10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、昨年来中国をはじめとするアジア新興国の高い経済成長を背景に、緩やかに回復しつつありましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により、企業の生産・輸出が落ち込むなど一時的な景気後退に陥り、景気の先行きに不透明感を残すところとなりました。

オフィスビル賃貸市場は、震災発生以後しばらくの間はオフィス移転の動きがストップする状況が見られましたが、その後は各企業においてBCPを踏まえた事業リスク分散の重要性が再認識されたこともあり、従来の立地改善やコスト圧縮のための移転に加えて、耐震・防災性能の高いオフィスビルへの移転検討の動きが出てきています。東京圏では、震災発生後も空室率は改善傾向にありますが、賃料相場については一部には回復の兆しが見られるものの依然厳しい状況が続いています。一方、大阪・名古屋についても、足元では需給が比較的堅調な動きをみせており一部には空室率の改善が見られるものの、賃料相場は引き続き下落しました。

このような厳しい状況の中、本投資法人は各PM会社やオフィスビル賃貸仲介会社との連携を密にとり、新規リーシング活動と既存テナントの退去防衛に注力した結果、保有物件全体の稼働率は期末時点で91.7%から92.4%に向上しました。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るとともに、設備保守等の外注委託費の削減を実施し効率的なビル運営に努めました。

不動産投資市場においては、資金調達環境の改善等により投資家の購入意欲が回復期に移行し取引が活発化し、REITによる公募増資と併せた売買も増加するなか、本投資法人は2011年2月4日に台場ガーデンシティビルを取得しております。

一方、東日本大震災により売買延期・見送りとする事例が散見され、また海外投資家をはじめとして震災後の影響の見極めようとする動きもあり、売主には様子見の傾向も感じられました。

(ハ) 資金調達の概要

当期における本投資法人の資金調達状況は、平成23年1月31日付けの公募増資の払込金により、物件取得を目的とした短期借入金（三菱UFJ信託銀行株式会社および株式会社みずほコーポレート銀行から平成22年12月24日付けで借入れた49億円）を平成23年2月24日付けで期限前弁済しました。

また、平成23年6月29日に期限の到来した長期借入金275億円（内訳：期間2.7年の変動金利借入150億円、期間5年の変動金利借入95億円（内、62.5億円はスワップにより金利固定化）、期間5年の固定金利借入30億円）の借換えに際しては、同額の長期借入金（内訳：期間3.5年の変動金利借入115億円、期間5年の変動金利借入130億円、期間7年の固定金利借入30億円）を調達し、有利子負債の長期化および返済期限の分散化を進めました。なお、上記借入れのうち、期間5年の変動金利借入130億円については金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は3.16年、長期借入比率は100.0%、固定金利比率は57.6%、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785億円（1年内返済予定の長期借入金70億円を含みます）、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45.7%）。

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

なお、発行予定額の残額は830億円です。(発行予定額1,000億円－発行済合計額170億円＝残額830億円)

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23年7月7日時点の格付状況)

	ムーディーズ・ジャパン	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 (安定的) (注1)	AA- (安定的)
個別債務本格付け (注2)	—	AA-

(注1) 平成23年7月7日付で、格付見通しが「ネガティブ」から「安定的」へ変更になりました。

(注2) 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7,337百万円、営業利益3,220百万円、経常利益2,362百万円、東日本大震災に伴う災害による損失47百万円を特別損失として計上し、当期純利益2,313百万円となりました。

分配金につきましては、「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」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期未処分利益の一部を圧縮積立金として内部留保することとしました。その上で、法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期未処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額(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いた全額)を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は12,000円といたしました。

② 次期の見通し

(イ) 投資環境の見通し

原子力発電所の再稼働見送りによる電力不足の影響により、景気回復のタイミングは当初に想定したものより先にずれ込むと考えられるものの、サプライチェーンの修復や震災復興需要により、V字型の回復が今後期待されます。しかしながら、中国でのインフレ抑制のための継続的な金融引き締めや、欧米の景気低迷の影響から、輸出増加による本格的な景気回復には暫く時間がかかると予想されます。

東京圏オフィス賃貸市場は、震災後のBCPを踏まえたオフィス移転の動きが顕在化して空室率は緩やかに持ち直す傾向を見せる一方、賃料相場については、一部を除いて依然弱含みの傾向が続くと予想されます。大阪・名古屋については、今後の大規模なオフィス供給見通しから需給緩和傾向が継続するため、本格的な市況回復にはまだ時間がかかると予想されます。

不動産投資市場においては、資金調達環境の改善基調・投資ニーズは持続するものと予測され、一段のオフィス賃貸市況の好転と売買価格調整の進展によるところが大きいものの売買取引は漸増に向かうと期待されます。方々、東日本大震災や福島第一原子力発電所事故が不動産賃貸・投資市場に及ぼす影響と動向を注視していく必要があります。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス賃貸市況が弱含みの中、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、中長期的な資産規模の拡大とポートフォリオの収益安定性実現に向けて、投資規模・収益性・エリアのバランスに留意した投資を企図していきます。このために引き続きスポンサー企業との一層の連携強化・協働、また運用会社による物件情報ルートの開拓・深耕強化を行い、売却情報の早期入手に努め取引機会を捕捉していきます。

財務面につきましては、不動産投資法人の資金調達環境が良好であるとの認識の下、投資法人債の発行を含む調達先の多様化、弁済期限の分散化、借入期間の長期化、借入金利の固定化を進めていく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23年12月期（第11期 平成23年7月1日～平成23年12月31日）及び平成24年6月期（第12期 平成24年1月1日～平成24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。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成23年12月期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）及び平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24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23年12月期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）

営業収益	7,113百万円
営業利益	2,958百万円
経常利益	2,151百万円
当期純利益	2,150百万円
1口当たり分配金	11,400円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）

営業収益	7,157百万円
営業利益	2,965百万円
経常利益	2,189百万円
当期純利益	2,188百万円
1口当たり分配金	11,600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 売買予約の締結について

本投資法人は平成23年8月12日付で、下記記載の予約対象資産に関し、売買予約を締結しました。

<予約対象資産の概要>

(1) 予約対象資産	不動産信託受益権（注1）
(2) 物件名称	第35興和ビル
(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目14番14号
(4) 予約価格（注2）	8,280,000,000円
(5) 売買予約契約締結日	平成23年8月12日
(6) 売買予約完結権行使期限	平成23年10月3日
(7) 取得予定日	平成23年10月3日（注3）
(8) 取得予約先	興和不動産株式会社
(9) 取得資金	予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得
(10) 決済方法	予約完結権行使後、取得時一括決済

(注1) 売主（取得予約先）は、現物の不動産の形態において第35興和ビルを所有しています。本投資法人は、売主との間で、平成23年8月12日付にて第35興和ビルに係る信託受益権売買予約契約（以下「売買予約」といいます。）を締結しました。かかる売買予約において、本投資法人はその完全な裁量により予約完結権を行使して第35興和ビルを取得するか否かを決定することができます。但し、売主と信託銀行（本投資法人が別途合理的に承認する信託銀行とし、本日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社を予定しており、以下「本信託受託者」といいます。）との間で第35興和ビルに係る管理処分信託契約の締結（以下「信託受益権化」といいます。）につき協議がなされ、本信託受託者との間でかかる信託受益権化の合意が成立した場合には、本投資法人は、第35興和ビルに係る売買予約上の予約完結権を行使することが要請されます。売買予約上の予約完結権が行使された場合、本投資法人は第35興和ビルに係る信託受益権を取得します。

かかる信託受益権化のプロセスを通じ、本投資法人は中立の第三者であり、不動産の信託における専門家である本信託受託者の検証を経ることで、第35興和ビルにつき、物件の適法性等の確認を二重に検証することとしています。なお、売買予約上の予約完結権の行使期限は平成23年10月3日とされ、かかる期限経過時までに信託受益権化がなされない場合、本投資法人は、第35興和ビルの取得に関し、売主との間で誠実に協議をする旨合意しています。

- (注2) 予約価格は、取得にかかる諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買に係る予約価格を記載しています。
- (注3) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りです。

② 不動産信託受益権売買契約の締結について

本投資法人は平成23年8月12日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約を締結しました。

<取得予定資産の概要>

(1) 取得資産	不動産信託受益権
(2) 資産の名称	M I D京橋ビル
(3) 所在地	大阪府大阪市都島区片町二丁目2番48号
(4) 取得価格(注)	3,308,000,000円
(5) 契約締結日	平成23年8月12日
(6) 引渡予定日	平成23年9月1日
(7) 取得先	リバプールアセット特定目的会社

(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。

③ 資金の借入について

本投資法人は平成23年8月12日付で、第35興和ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、下記内容の極度ローン個別契約を締結しました。

(1) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行
(2) 借入金額	8,300,000,000円
(3) 利率	未定
(4) 借入予定日	平成23年10月3日
(5) 利払期日	平成23年10月31日、平成23年11月29日
(6) 元本弁済期日	平成23年11月29日
(7) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済(期限前弁済可)
(8) 担保の有無	無担保・無保証

④ その他

①に記載の第35興和ビルに係る売買予約については、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23年4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。かかる売買予約においては、本投資法人が予約完結権を保有しており、かかる権利を行使した場合にのみ有効な売買契約が成立します(但し、信託受益権化した場合には予約完結権の行使が要請されます)。また、予約完結権が行使され売買契約が成立した後に本投資法人又は売主に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、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。本投資法人は、第35興和ビルの取得所要金額、信託受益権化の概然性、予約完結権行使から受渡しまでの期間、取得資金調達方法の確実性につき慎重に検討し、いずれについても本投資法人として上記の条件において売買予約を締結することが投資主価値の向上に資するものと判断してその売買予約を締結しました。

(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23年12月期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）及び
平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24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"> 平成23年6月期末現在保有する19物件に加え、平成23年9月1日を受渡期日とする「MID京橋ビル」の取得を前提としております。また、「第35興和ビル」に係る平成23年8月12日付け売買予約につき、予約完結権の行使期限である平成23年10月3日までに信託受益権化がなされる等して予約完結権が行使され、本投資法人が平成23年10月3日付けにて「第35興和ビル」の取得を完了することを前提としております。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 平成23年12月期及び平成24年6月期における資産運用報酬のうち、運用資産額に応じて支払う運用報酬Iに係る料率のうち運用資産額1,000億円までの分については、0.3%であることを前提とします。なお、平成25年12月期からは0.4%となります。 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。 維持管理費の額は平成23年12月期においては1,027百万円、平成24年6月期においては1,050百万円が費用計上される見込みです。 固定資産税及び都市計画税等の額は平成23年12月期においては555百万円、平成24年6月期においては596百万円が費用計上される見込みです。 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23年12月期に115百万円、平成24年6月期に130百万円）。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。 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23年12月期1,152百万円、平成24年6月期1,173百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成23年12月期に812百万円、平成24年6月期に783百万円を見込んでおります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成23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。 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。 平成23年12月期に返済期限が到来する153億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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年6月期末現在の投資口数188,650口を前提としており、平成24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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<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おります。 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12月31日)	当期 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,290,293	5,560,048
信託現金及び信託預金	10,861,642	10,936,743
営業未収入金	432,986	375,348
未収消費税等	—	193,372
前払費用	114,839	97,114
繰延税金資産	23	18
その他	20,744	17,036
流動資産合計	13,720,529	17,179,682
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,346,026	3,472,979
減価償却累計額	△340,874	△381,784
建物（純額）	3,005,151	3,091,194
構築物	18,661	19,129
減価償却累計額	△1,384	△1,537
構築物（純額）	17,277	17,591
機械及び装置	265	265
減価償却累計額	△11	△23
機械及び装置（純額）	253	241
工具、器具及び備品	661	832
減価償却累計額	△198	△250
工具、器具及び備品（純額）	462	581
建設仮勘定	13,403	14,508
信託建物	65,505,751	71,640,940
減価償却累計額	△7,485,271	△8,373,941
信託建物（純額）	58,020,479	63,266,999
信託構築物	499,763	562,275
減価償却累計額	△45,969	△51,935
信託構築物（純額）	453,793	510,339
信託機械及び装置	414,192	416,916
減価償却累計額	△118,030	△132,091
信託機械及び装置（純額）	296,162	284,824
信託工具、器具及び備品	70,484	74,837
減価償却累計額	△17,517	△22,610
信託工具、器具及び備品（純額）	52,967	52,226
信託土地	114,629,601	115,651,434
有形固定資産合計	176,489,554	182,889,941
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	764	707
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,826	8,565,769
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	262,394	362,834

(単位：千円)

	前期 (平成22年12月31日)	当期 (平成23年6月30日)
その他	62,301	67,719
投資その他の資産合計	339,878	445,735
固定資産合計	185,395,258	191,901,446
繰延資産		
投資法人債発行費	70,861	61,015
繰延資産合計	70,861	61,015
資産合計	199,186,649	209,142,144
負債の部		
流動負債		
営業未払金	584,348	583,196
短期借入金	4,900,000	—
1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	7,000,000
未払金	356,103	342,673
未払費用	204,384	176,675
未払法人税等	590	627
未払消費税等	4,816	—
前受金	47,239	80,606
デリバティブ債務	28,770	—
災害損失引当金	—	16,429
その他	18	32
流動負債合計	40,626,272	8,200,242
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	44,000,000	71,500,000
預り敷金及び保証金	428,246	421,646
信託預り敷金及び保証金	7,859,537	7,653,839
固定負債合計	69,287,784	96,575,485
負債合計	109,914,056	104,775,727
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,083,030	102,052,384
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,218,333	2,314,032
剰余金合計	2,218,333	2,314,032
投資主資本合計	89,301,363	104,366,417
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,770	—
評価・換算差額等合計	△28,770	—
純資産合計	※1 89,272,592	※1 104,366,417
負債純資産合計	199,186,649	209,142,144

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自	平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
営業収益				
貸貸事業収入	※1	6,506,591	※1	6,565,051
その他貸貸事業収入	※1	587,424	※1	469,836
不動産等売却益		—	※2	302,617
営業収益合計		7,094,016		7,337,504
営業費用				
貸貸事業費用	※1	3,494,166	※1	3,555,973
資産運用報酬		416,479		428,085
資産保管手数料		14,929		15,243
一般事務委託手数料		29,597		29,058
役員報酬		6,540		6,540
その他営業費用		78,763		82,394
営業費用合計		4,040,477		4,117,294
営業利益		3,053,538		3,220,210
営業外収益				
受取利息	※3	2,907		1,797
その他		1,019		5,200
営業外収益合計		3,926		6,998
営業外費用				
支払利息		546,315		541,561
融資関連費用		157,256		146,480
投資口交付費		—		43,952
投資法人債利息		124,541		122,358
投資法人債発行費償却		9,846		9,846
その他		128		128
営業外費用合計		838,086		864,328
経常利益		2,219,378		2,362,880
特別損失				
災害による損失		—	※4	47,933
特別損失合計		—		47,933
税引前当期純利益		2,219,378		2,314,947
法人税、住民税及び事業税		1,080		987
法人税等調整額		△5		4
法人税等合計		1,075		991
当期純利益		2,218,303		2,313,955
前期繰越利益		29		76
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,218,333		2,314,032

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成22年7月1日	自	平成23年1月1日
	至	平成22年12月31日	至	平成23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				
新投資口の発行		—		14,969,354
当期変動額合計		—		14,969,354
当期末残高		※1 87,083,030		※1 102,052,384
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		2,366,962		2,218,333
当期変動額				
剰余金の分配		△2,366,933		△2,218,256
当期純利益		2,218,303		2,313,955
当期変動額合計		△148,629		95,699
当期末残高		2,218,333		2,314,032
剰余金合計				
前期末残高		2,366,962		2,218,333
当期変動額				
剰余金の分配		△2,366,933		△2,218,256
当期純利益		2,218,303		2,313,955
当期変動額合計		△148,629		95,699
当期末残高		2,218,333		2,314,032
投資主資本合計				
前期末残高		89,449,992		89,301,363
当期変動額				
新投資口の発行		—		14,969,354
剰余金の分配		△2,366,933		△2,218,256
当期純利益		2,218,303		2,313,955
当期変動額合計		△148,629		15,065,054
当期末残高		89,301,363		104,366,417

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自	平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△60,221		△28,770
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		31,451		28,770
当期変動額合計		31,451		28,770
当期末残高		△28,770		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△60,221		△28,770
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		31,451		28,770
当期変動額合計		31,451		28,770
当期末残高		△28,770		—
純資産合計				
前期末残高		89,389,771		89,272,592
当期変動額				
新投資口の発行		—		14,969,354
剰余金の分配		△2,366,933		△2,218,256
当期純利益		2,218,303		2,313,955
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		31,451		28,770
当期変動額合計		△117,178		15,093,824
当期末残高		89,272,592		104,366,417

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,218,333,041	2,314,032,725
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,218,256,150 (14,353)	2,263,800,000 (12,000)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	50,180,900
IV 次期繰越利益	76,891	51,825
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2,218,256,150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ています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数188,650口の整数倍の最大値となる2,263,800,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>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		当期	
	自	平成22年7月1日	自	平成23年1月1日
	至	平成22年12月31日	至	平成23年6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		2,219,378		2,314,947
減価償却費		993,260		1,080,841
投資法人債発行費償却		9,846		9,846
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		—		16,429
投資口交付費		—		43,952
受取利息		△2,907		△1,797
支払利息		670,856		663,920
営業未収入金の増減額 (△は増加)		31,146		57,638
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△193,372
前払費用の増減額 (△は増加)		△26,489		17,724
営業未払金の増減額 (△は減少)		△36,115		44,862
未払金の増減額 (△は減少)		△1,918		9,191
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△56,700		△4,816
前受金の増減額 (△は減少)		3,724		33,366
長期前払費用の増減額 (△は増加)		142,098		△100,440
信託有形固定資産の売却による減少額		—		3,995,580
その他		7,002		△24,332
小計		3,953,182		7,963,542
利息の受取額		2,907		1,797
利息の支払額		△666,191		△691,629
法人税等の支払額		△1,111		△949
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,288,786		7,272,761
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△9,934		△130,420
信託有形固定資産の取得による支出		△7,443,973		△11,394,013
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,029		8,803
預り敷金及び保証金の返還による支出		△15,987		△15,404
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		502,489		701,661
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△855,657		△907,360
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,821,033		△11,736,733
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		4,900,000		—
短期借入金の返済による支出		—		△4,900,000
長期借入れによる収入		6,000,000		27,500,000
長期借入金の返済による支出		△6,000,000		△27,500,000
投資口の発行による収入		—		14,969,354
投資口交付費の支出		—		△43,952
分配金の支払額		△2,365,676		△2,216,573
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,534,323		7,808,828
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△1,997,923		3,344,856
現金及び現金同等物の期首残高		15,149,859		13,151,935
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,151,935		※1 16,496,791

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23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22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む）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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2年～59年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～59年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>7年～16年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4年～10年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2年～59年	構築物	2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	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>
建物	2年～59年									
構築物	2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. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>① 投資法人債発行費 同左</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成23年1月31日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成23年1月31日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は494,326千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は494,326千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純益は同額多く計上されております。</p>								

項目	前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日
3. 引当金の計上基準	—————	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、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. 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3,011千円であります。	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66,033千円であります。
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：借入金金利 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 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。
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、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り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、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り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。

項目	前期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
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 (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>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(8) 会計方針の変更

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日
当会計期間より、「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。	

(9) 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、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引及び資産除去債務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くな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22年12月31日現在	当期 平成23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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※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 <div style="text-align: right;">50,000千円</div>

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日																																																								
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>建物賃貸料</td> <td style="text-align: right;">6,506,591</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td style="text-align: right;">587,424</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">7,094,016</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td style="text-align: right;">1,005,851</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">649,689</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">550,004</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">20,633</td> </tr> <tr> <td>修繕工事費</td> <td style="text-align: right;">108,222</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">993,203</td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td style="text-align: right;">166,561</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,494,166</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,599,849</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		建物賃貸料	6,506,591	その他収入	587,424	不動産賃貸事業収益合計	7,094,016	B. 不動産賃貸事業費用		維持管理費	1,005,851	水道光熱費	649,689	公租公課	550,004	損害保険料	20,633	修繕工事費	108,222	減価償却費	993,203	その他費用	166,561	不動産賃貸事業費用合計	3,494,166	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,599,849	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>建物賃貸料</td> <td style="text-align: right;">6,565,051</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td style="text-align: right;">469,836</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">7,034,887</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td style="text-align: right;">1,033,212</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">552,925</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">561,760</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">21,687</td> </tr> <tr> <td>修繕工事費</td> <td style="text-align: right;">92,630</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,080,784</td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td style="text-align: right;">212,972</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,555,973</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,478,914</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		建物賃貸料	6,565,051	その他収入	469,836	不動産賃貸事業収益合計	7,034,887	B. 不動産賃貸事業費用		維持管理費	1,033,212	水道光熱費	552,925	公租公課	561,760	損害保険料	21,687	修繕工事費	92,630	減価償却費	1,080,784	その他費用	212,972	不動産賃貸事業費用合計	3,555,973	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,478,914
A. 不動産賃貸事業収益																																																									
建物賃貸料	6,506,591																																																								
その他収入	587,424																																																								
不動産賃貸事業収益合計	7,094,016																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																									
維持管理費	1,005,851																																																								
水道光熱費	649,689																																																								
公租公課	550,004																																																								
損害保険料	20,633																																																								
修繕工事費	108,222																																																								
減価償却費	993,203																																																								
その他費用	166,561																																																								
不動産賃貸事業費用合計	3,494,166																																																								
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,599,849																																																								
A. 不動産賃貸事業収益																																																									
建物賃貸料	6,565,051																																																								
その他収入	469,836																																																								
不動産賃貸事業収益合計	7,034,887																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																									
維持管理費	1,033,212																																																								
水道光熱費	552,925																																																								
公租公課	561,760																																																								
損害保険料	21,687																																																								
修繕工事費	92,630																																																								
減価償却費	1,080,784																																																								
その他費用	212,972																																																								
不動産賃貸事業費用合計	3,555,973																																																								
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,478,914																																																								
—————	※2. 不動産等売却益の内訳 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">第36興和ビル</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">4,300,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">3,995,580</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">1,802</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">302,617</td> </tr> </table>	第36興和ビル		不動産等売却収入	4,300,000	不動産等売却原価	3,995,580	その他売却費用	1,802	不動産等売却益	302,617																																														
第36興和ビル																																																									
不動産等売却収入	4,300,000																																																								
不動産等売却原価	3,995,580																																																								
その他売却費用	1,802																																																								
不動産等売却益	302,617																																																								
※3. 受取利息の内訳 譲渡性預金にかかる有価証券利息(108千円)につきましては、受取利息に含めて計上しております。	—————																																																								

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日
—————	※4. 災害による損失 平成23年3月11日に発生した東日本大震災に関連する損失（資産の原状回復費用等）を計上しております。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額16,429千円が含まれております。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23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 188,650口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日
※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 (平成22年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 2,290,293 信託現金及び信託預金 10,861,642 現金及び現金同等物 <u>13,151,935</u>	※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 (平成23年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 5,560,048 信託現金及び信託預金 10,936,743 現金及び現金同等物 <u>16,496,791</u>

(金融商品に関する注記)

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日
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。	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 同左

<p style="text-align: center;">前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日</p>
<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</p> <p>① 市場リスク（金利変動リスク）</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p>	<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</p> <p>① 市場リスク（金利変動リスク）</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>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）</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

前期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日				当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日																																																																															
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成22年12月31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）。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額（千円）</th> <th>時価（千円） （注1）</th> <th>差額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>2,290,293</td> <td>2,290,293</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>10,861,642</td> <td>10,861,642</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>13,151,935</td> <td>13,151,935</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>4,900,000</td> <td>4,900,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>34,500,000</td> <td>34,513,980</td> <td>13,980</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td>17,000,000</td> <td>17,198,200</td> <td>198,200</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td>44,000,000</td> <td>44,388,284</td> <td>388,284</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>100,400,000</td> <td>101,000,464</td> <td>600,464</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引 *</td> <td>(28,770)</td> <td>(28,770)</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 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。</p> <p>（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</p> <p><u>資 産</u></p> <p>(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。</p> <p><u>負 債</u></p> <p>(3) 短期借入金(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 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。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(7) デリバティブ取引 (デリバティブ取引に関する注記)をご参照下さい。</p>		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	2,290,293	2,290,293	—	(2) 信託現金及び信託預金	10,861,642	10,861,642	—	資産計	13,151,935	13,151,935	—	(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	34,513,980	13,980	(5) 投資法人債	17,000,000	17,198,200	198,200	(6) 長期借入金	44,000,000	44,388,284	388,284	負債計	100,400,000	101,000,464	600,464	(7) デリバティブ取引 *	(28,770)	(28,770)	—				<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23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）。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額（千円）</th> <th>時価（千円） （注1）</th> <th>差額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>5,560,048</td> <td>5,560,048</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>10,936,743</td> <td>10,936,743</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>16,496,791</td> <td>16,496,791</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>7,000,000</td> <td>7,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td>17,000,000</td> <td>17,187,400</td> <td>187,400</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>71,500,000</td> <td>71,710,989</td> <td>210,989</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>95,500,000</td> <td>95,898,389</td> <td>398,389</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>（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</p> <p><u>資 産</u></p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 同左</p> <p><u>負 債</u></p> <p>(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（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記(デリバティブ取引に関する注記)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された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。）。 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。</p> <p>(4) 投資法人債 同左</p> <p>(6) デリバティブ取引 同左</p>		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	5,560,048	5,560,048	—	(2) 信託現金及び信託預金	10,936,743	10,936,743	—	資産計	16,496,791	16,496,791	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	—	(4) 投資法人債	17,000,000	17,187,400	187,400	(5) 長期借入金	71,500,000	71,710,989	210,989	負債計	95,500,000	95,898,389	398,389	(6) デリバティブ取引	—	—	—			
	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	2,290,293	2,290,293	—																																																																																
(2) 信託現金及び信託預金	10,861,642	10,861,642	—																																																																																
資産計	13,151,935	13,151,935	—																																																																																
(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	—																																																																																
(4) 1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	34,513,980	13,980																																																																																
(5) 投資法人債	17,000,000	17,198,200	198,200																																																																																
(6) 長期借入金	44,000,000	44,388,284	388,284																																																																																
負債計	100,400,000	101,000,464	600,464																																																																																
(7) デリバティブ取引 *	(28,770)	(28,770)	—																																																																																
	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	5,560,048	5,560,048	—																																																																																
(2) 信託現金及び信託預金	10,936,743	10,936,743	—																																																																																
資産計	16,496,791	16,496,791	—																																																																																
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	—																																																																																
(4) 投資法人債	17,000,000	17,187,400	187,400																																																																																
(5) 長期借入金	71,500,000	71,710,989	210,989																																																																																
負債計	95,500,000	95,898,389	398,389																																																																																
(6) デリバティブ取引	—	—	—																																																																																

前期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日						当期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日					
(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						(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)					区分	貸借対照表計上額 (千円)				
① 預り敷金及び保証金 *	428,246					① 預り敷金及び保証金 *	421,646				
② 信託預り敷金及び保 証金 *	7,859,537					② 信託預り敷金及び保 証金 *	7,653,839				
* 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。						* 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						(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額					
		(単位：千円)						(単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内				1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		
現金及び預金	2,290,293	-	-			現金及び預金	5,560,048	-	-		
信託現金及び信託預金	10,861,642	-	-			信託現金及び信託預金	10,936,743	-	-		
合計	13,151,935	-	-			合計	16,496,791	-	-		
	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		
現金及び預金	-	-	-			現金及び預金	-	-	-		
信託現金及び信託預金	-	-	-			信託現金及び信託預金	-	-	-		
合計	-	-	-			合計	-	-	-		
(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						(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)						(単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内				1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		
短期借入金	4,900,000	-	-			1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	-	-		
1年内返済予定の長期借入金	34,500,000	-	-			投資法人債	-	-	12,000,000		
投資法人債	-	-	-			長期借入金	-	21,000,000	8,000,000		
長期借入金	-	14,000,000	15,000,000			合計	7,000,000	21,000,000	20,000,000		
合計	39,400,000	14,000,000	15,000,000								
	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	-	-	-			1年内返済予定の長期借入金	-	-	-		
1年内返済予定の長期借入金	-	-	-			投資法人債	5,000,000	-	-		
投資法人債	12,000,000	5,000,000	-			長期借入金	20,500,000	13,000,000	9,000,000		
長期借入金	4,000,000	5,000,000	6,000,000			合計	25,500,000	13,000,000	9,000,000		
合計	16,000,000	10,000,000	6,000,000								

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日				当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日			
<p>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12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。</p>				<p>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23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。</p>			
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	
178,434,115	6,620,499	185,054,615	173,780,000	185,054,615	6,400,387	191,455,003	176,964,000
<p>(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。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は第32興和ビル (2,414,452千円) の一部取得及び興和白金台ビル (4,864,127千円) であり、減少額は減価償却費 (993,203千円) です。</p> <p>(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。</p> <p>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) をご覧下さい。</p>				<p>(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。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は台場ガーデンシティビル (11,115,109千円) の取得であり、減少額は第36興和ビル (3,995,580千円) の売却及び減価償却費 (1,080,784千円) です。</p> <p>(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。</p> <p>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) をご覧下さい。</p>			

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日							当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日						
<p>1. ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>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)</p>							<p>1. ヘッジ会計が適用されていないもの 同左</p> <p>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)</p>						
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	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							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	—	△28,770	*	金利スワ ップの 特例 処理	金利スワ ップ取引 変動受 取・固定 支払	長期 借入 金	13,000,000	13,000,000	*	—
<p>* 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。</p>							<p>* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(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(5)参照)。</p>						

(セグメント情報等)

前期 (自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日)

<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、本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。

<セグメント情報>

本投資法人は、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。

<関連情報>

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益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。

当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)

<セグメント情報>

本投資法人は、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。

<関連情報>

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
1. 1口当たり純資産額 577,629円	1. 1口当たり純資産額 553,227円
2. 1口当たり当期純利益 14,353円	2. 1口当たり当期純利益 12,677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。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、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22年7月1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
当期純利益(千円)	2,218,303	2,313,955
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)	2,218,303	2,313,955
期中平均投資口数(口)	154,550	182,519

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日																																
<p>① 公募による新投資口の発行（一般募集）について 本投資法人は平成23年 1月13日及び平成23年 1月24日開催の役員会において、以下のとおり、公募による新投資口の発行を決議し、平成23年 1月31日に払込が完了いたしました。</p> <p>この結果、平成23年 1月31日付けにて、出資総額は100,691,534,000円、発行済投資口数は185,550口となっております。</p> <p><公募による新投資口発行の概要></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>(1) 発行新投資口数</td> <td>31,000口</td> </tr> <tr> <td>(2) 発行価格</td> <td>1口当たり金454,930円</td> </tr> <tr> <td>(3) 発行価格の総額</td> <td>14,102,830,000円</td> </tr> <tr> <td>(4) 払込金額（発行価額）</td> <td>1口当たり金438,984円</td> </tr> <tr> <td>(5) 払込金額（発行価額）の総額</td> <td>13,608,504,000円</td> </tr> <tr> <td>(6) 払込期日</td> <td>平成23年 1月31日</td> </tr> </table>	(1) 発行新投資口数	31,000口	(2) 発行価格	1口当たり金454,930円	(3) 発行価格の総額	14,102,830,000円	(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円	(5) 払込金額（発行価額）の総額	13,608,504,000円	(6) 払込期日	平成23年 1月31日	<p>① 売買予約の締結について 本投資法人は平成23年 8月12日付で、下記記載の予約対象資産に関し、売買予約を締結しました。</p> <p><予約対象資産の概要></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>(1) 予約対象資産</td> <td>不動産信託受益権(注1)</td> </tr> <tr> <td>(2) 物件名称</td> <td>第35興和ビル</td> </tr> <tr> <td>(3) 所在地</td> <td>東京都港区赤坂一丁目14番14号</td> </tr> <tr> <td>(4) 予約価格(注2)</td> <td>8,280,000,000円</td> </tr> <tr> <td>(5) 売買予約契約締結日</td> <td>平成23年 8月12日</td> </tr> <tr> <td>(6) 売買予約完結権行使期限</td> <td>平成23年10月 3日</td> </tr> <tr> <td>(7) 取得予定日</td> <td>平成23年10月 3日(注3)</td> </tr> <tr> <td>(8) 取得予約先</td> <td>興和不動産株式会社</td> </tr> <tr> <td>(9) 取得資金</td> <td>予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得</td> </tr> <tr> <td>(10) 決済方法</td> <td>予約完結権行使後、取得時一括決済</td> </tr> </table> <p>(注1) 売主（取得予約先）は、現物の不動産の形態において第35興和ビルを所有しています。本投資法人は、売主との間で、平成23年8月12日付にて第35興和ビルに係る信託受益権売買予約契約（以下「売買予約」といいます。）を締結しました。かかる売買予約において、本投資法人はその完全な裁量により予約完結権を行使して第35興和ビルを取得するか否かを決定することができます。但し、売主と信託銀行（本投資法人が別途合理的に承認する信託銀行とし、本日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社を予定しており、以下「本信託受託者」といいます。）との間で第35興和ビルに係る管理処分信託契約の締結（以下「信託受益権化」といいます。）につき協議がなされ、本信託受託者との間でかかる信託受益権化の合意が成立した場合には、本投資法人は、第35興和ビルに係る売買予約上の予約完結権を行使することが要請されます。売買予約上の予約完結権が行使された場合、本投資法人は第35興和ビルに係る信託受益権を取得します。かかる信託受益権化のプロセスを通じ、本投資法人は中立の第三者であり、不動産の信託における専門家である本信託受託者の検証を経ることで、第35興和ビルにつき、物件の適法性等の確認を二重に検証することとしています。</p>	(1) 予約対象資産	不動産信託受益権(注1)	(2) 物件名称	第35興和ビル	(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目14番14号	(4) 予約価格(注2)	8,280,000,000円	(5) 売買予約契約締結日	平成23年 8月12日	(6) 売買予約完結権行使期限	平成23年10月 3日	(7) 取得予定日	平成23年10月 3日(注3)	(8) 取得予約先	興和不動産株式会社	(9) 取得資金	予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得	(10) 決済方法	予約完結権行使後、取得時一括決済
(1) 発行新投資口数	31,000口																																
(2) 発行価格	1口当たり金454,930円																																
(3) 発行価格の総額	14,102,830,000円																																
(4) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円																																
(5) 払込金額（発行価額）の総額	13,608,504,000円																																
(6) 払込期日	平成23年 1月31日																																
(1) 予約対象資産	不動産信託受益権(注1)																																
(2) 物件名称	第35興和ビル																																
(3) 所在地	東京都港区赤坂一丁目14番14号																																
(4) 予約価格(注2)	8,280,000,000円																																
(5) 売買予約契約締結日	平成23年 8月12日																																
(6) 売買予約完結権行使期限	平成23年10月 3日																																
(7) 取得予定日	平成23年10月 3日(注3)																																
(8) 取得予約先	興和不動産株式会社																																
(9) 取得資金	予約完結権行使後、自己資金及び借入金により取得																																
(10) 決済方法	予約完結権行使後、取得時一括決済																																

前期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日																								
<p>② 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュアオプション行使による第三者割当）について 本投資法人は平成23年 1 月13日及び平成23年 1 月24日開催の役員会において、以下のとおり、第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、みずほ証券株式会社は本投資法人より第三者割当による新投資口の割当てを受ける選択権（グリーンシュアオプション）を付与されており、行使期限は平成23年 2 月23日となります。</p> <p><第三者割当による新投資口発行の概要></p> <table border="1"> <tr> <td>(1) 発行新投資口数</td> <td>3,100口</td> </tr> <tr> <td>(2) 払込金額（発行価額）</td> <td>1口当たり金438,984円</td> </tr> <tr> <td>(3) 払込金額（発行価額）の総額</td> <td>1,360,850,400円</td> </tr> <tr> <td>(4) 割当先</td> <td>みずほ証券株式会社</td> </tr> <tr> <td>(5) 払込期日</td> <td>平成23年 2 月28日</td> </tr> </table>	(1) 発行新投資口数	3,100口	(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円	(3) 払込金額（発行価額）の総額	1,360,850,400円	(4) 割当先	みずほ証券株式会社	(5) 払込期日	平成23年 2 月28日	<p>なお、売買予約上の予約完結権の行使期限は平成23年10月3日とされ、かかる期限経過時までに信託受益権化がなされない場合、本投資法人は、第35興和ビルの取得に関し、売主との間で誠実に協議をする旨合意しています。</p> <p>(注2) 予約価格は、取得にかかる諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買に係る予約価格を記載しています。</p> <p>(注3) 売買予約上の予約完結権が行使された場合に限りま。</p> <p>② 不動産信託受益権売買契約の締結について 本投資法人は平成23年 8 月12日付で、下記のとおり、取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p><取得予定資産の概要></p> <table border="1"> <tr> <td>(1) 取得資産</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>(2) 資産の名称</td> <td>M I D京橋ビル</td> </tr> <tr> <td>(3) 所在地</td> <td>大阪府大阪市都島区片町二丁目 2 番48号</td> </tr> <tr> <td>(4) 取得価格（注）</td> <td>3,308,000,000円</td> </tr> <tr> <td>(5) 契約締結日</td> <td>平成23年 8 月12日</td> </tr> <tr> <td>(6) 引渡予定日</td> <td>平成23年 9 月 1 日</td> </tr> <tr> <td>(7) 取得先</td> <td>リバプールアセット特定目的会社</td> </tr> </table> <p>(注) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権の売買代金を記載しています。</p>	(1) 取得資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	M I D京橋ビル	(3) 所在地	大阪府大阪市都島区片町二丁目 2 番48号	(4) 取得価格（注）	3,308,000,000円	(5) 契約締結日	平成23年 8 月12日	(6) 引渡予定日	平成23年 9 月 1 日	(7) 取得先	リバプールアセット特定目的会社
(1) 発行新投資口数	3,100口																								
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金438,984円																								
(3) 払込金額（発行価額）の総額	1,360,850,400円																								
(4) 割当先	みずほ証券株式会社																								
(5) 払込期日	平成23年 2 月28日																								
(1) 取得資産	不動産信託受益権																								
(2) 資産の名称	M I D京橋ビル																								
(3) 所在地	大阪府大阪市都島区片町二丁目 2 番48号																								
(4) 取得価格（注）	3,308,000,000円																								
(5) 契約締結日	平成23年 8 月12日																								
(6) 引渡予定日	平成23年 9 月 1 日																								
(7) 取得先	リバプールアセット特定目的会社																								

前期 自 平成22年 7月 1日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日																																												
<p>③ 資産の取得（台場ガーデンシティビル）について</p> <p>本投資法人は平成23年1月13日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成23年2月4日付で引渡しを受けました。</p> <p><取得資産の概要></p> <table border="1"> <tr><td>(1) 取得資産</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>(2) 資産の名称</td><td>台場ガーデンシティビル</td></tr> <tr><td>(3) 所在地</td><td>東京都港区台場二丁目3番5号</td></tr> <tr><td>(4) 取得価格（注）</td><td>11,000,000,000円</td></tr> <tr><td>(5) 契約締結日</td><td>平成23年1月13日</td></tr> <tr><td>(6) 引渡日</td><td>平成23年2月4日</td></tr> <tr><td>(7) 取得先</td><td>積水ハウス株式会社</td></tr> </table> <p>（注）取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権売買代金を記載しています。</p> <p>④ 資産の譲渡（第36興和ビル）について</p> <p>本投資法人は平成23年1月13日付で、以下のとおり、不動産信託受益権売買契約を締結し、平成23年2月4日付で引渡しを行いました。</p> <p><譲渡資産の概要></p> <table border="1"> <tr><td>(1) 譲渡資産</td><td>不動産信託受益権</td></tr> <tr><td>(2) 資産の名称</td><td>第36興和ビル</td></tr> <tr><td>(3) 所在地</td><td>東京都千代田区三番町5番19</td></tr> <tr><td>(4) 譲渡価格（注）</td><td>4,300,000,000円</td></tr> <tr><td>(5) 契約締結日</td><td>平成23年1月13日</td></tr> <tr><td>(6) 引渡日</td><td>平成23年2月4日</td></tr> <tr><td>(7) 譲渡先</td><td>興和不動産株式会社</td></tr> </table> <p>（注）譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、固定資産税、都市計画税相当額の精算分及び消費税相当額を含まない信託受益権売買代金を記載しています。</p>	(1) 取得資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	台場ガーデンシティビル	(3) 所在地	東京都港区台場二丁目3番5号	(4) 取得価格（注）	11,000,000,000円	(5) 契約締結日	平成23年1月13日	(6) 引渡日	平成23年2月4日	(7) 取得先	積水ハウス株式会社	(1) 譲渡資産	不動産信託受益権	(2) 資産の名称	第36興和ビル	(3) 所在地	東京都千代田区三番町5番19	(4) 譲渡価格（注）	4,300,000,000円	(5) 契約締結日	平成23年1月13日	(6) 引渡日	平成23年2月4日	(7) 譲渡先	興和不動産株式会社	<p>③ 資金の借入について</p> <p>本投資法人は平成23年8月12日付で、第35興和ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、下記内容の極度ローン個別契約を締結しました。</p> <table border="1"> <tr><td>(1) 借入先</td><td>株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>(2) 借入金額</td><td>8,300,000,000円</td></tr> <tr><td>(3) 利率</td><td>未定</td></tr> <tr><td>(4) 借入予定日</td><td>平成23年10月3日</td></tr> <tr><td>(5) 利払期日</td><td>平成23年10月31日、平成23年11月29日</td></tr> <tr><td>(6) 元本弁済期日</td><td>平成23年11月29日</td></tr> <tr><td>(7) 元本弁済方法</td><td>元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）</td></tr> <tr><td>(8) 担保の有無</td><td>無担保・無保証</td></tr> </table> <p>④ その他</p> <p>①に記載の第35興和ビルに係る売買予約については、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23年4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。かかる売買予約においては、本投資法人が予約完結権を保有しており、かかる権利を行使した場合にのみ有効な売買契約が成立します（但し、信託受益権化した場合には予約完結権の行使が要請されます）。また、予約完結権が行使され売買契約が成立した後に本投資法人又は売主に当該売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は当該売買契約を解除し、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。本投資法人は、第35興和ビルの取得所要金額、信託受益権化の概然性、予約完結権行使から受渡しまでの期間、取得資金調達方法の確実性につき慎重に検討し、いずれについても本投資法人として上記の条件において売買予約を締結することが投資主価値の向上に資するものと判断してその売買予約を締結しました。</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) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行	(2) 借入金額	8,300,000,000円	(3) 利率	未定	(4) 借入予定日	平成23年10月3日	(5) 利払期日	平成23年10月31日、平成23年11月29日	(6) 元本弁済期日	平成23年11月29日	(7) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）	(8) 担保の有無	無担保・無保証
(1) 取得資産	不動産信託受益権																																												
(2) 資産の名称	台場ガーデンシティビル																																												
(3) 所在地	東京都港区台場二丁目3番5号																																												
(4) 取得価格（注）	11,000,000,000円																																												
(5) 契約締結日	平成23年1月13日																																												
(6) 引渡日	平成23年2月4日																																												
(7) 取得先	積水ハウス株式会社																																												
(1) 譲渡資産	不動産信託受益権																																												
(2) 資産の名称	第36興和ビル																																												
(3) 所在地	東京都千代田区三番町5番19																																												
(4) 譲渡価格（注）	4,300,000,000円																																												
(5) 契約締結日	平成23年1月13日																																												
(6) 引渡日	平成23年2月4日																																												
(7) 譲渡先	興和不動産株式会社																																												
(1) 借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行																																												
(2) 借入金額	8,300,000,000円																																												
(3) 利率	未定																																												
(4) 借入予定日	平成23年10月3日																																												
(5) 利払期日	平成23年10月31日、平成23年11月29日																																												
(6) 元本弁済期日	平成23年11月29日																																												
(7) 元本弁済方法	元本弁済期日に一括弁済（期限前弁済可）																																												
(8) 担保の有無	無担保・無保証																																												

(10) 発行済投資口数の増減

本投資法人は、平成23年1月31日付けで追加公募増資(31,000口)を行い、その後、平成23年2月28日付けで、みずほ証券株式会社(一般募集における主幹事証券会社)によるグリーンシュエーションの行使により、第三者割当による投資口の発行(3,100口)を行い、総額で約14,969百万円の資金を調達いたしました。なお当期までにおける、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)
平成23年1月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注6)
平成23年2月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注7)

(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。

(注6) 1口当たり発行価格454,930円(引受価額438,984円)にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期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7) 1口当たり発行価額438,984円にて、第9期における物件取得のために調達した短期借入金の弁済と第10期に取得した物件の取得資金等の調達を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

平成23年3月31日付けで福田直樹が本資産運用会社の取締役不動産投資本部長を辞任したことに伴い、同年4月1日付けで、宮崎敦志が新たに本資産運用会社の取締役不動産投資本部長に就任いたしました。また、平成23年6月24日付けで田丸正敏が本資産運用会社の監査役を辞任したことに伴い、同日付けで中井興一が監査役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22年12月31日現在)		当期 (平成23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)	4,221	2.1	4,309	2.0
不動産信託受益権 (注3)		エリアⅠ(注4)	99,323	49.9	106,116	50.7
		エリアⅡ(注4)	7,548	3.8	7,508	3.6
		エリアⅢ(注4)	73,961	37.1	73,521	35.2
計			185,054	92.9	191,455	91.5
預金・その他の資産			14,132	7.1	17,687	8.5
資産総額計			199,186	100.0	209,142	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22年12月31日現在)		当期 (平成23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	109,914	55.2	104,775	50.1
純資産総額	89,272	44.8	104,366	49.9
資産総額	199,186	100.0	209,142	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10期末現在において保有する資産（以下「第10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23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		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り (%)	DCF 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	22,060	24,480	25,620	5.0	24,480	4.7	5.3	11.6
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,223	10,600	10,602	事務所：5.0 住宅：5.6	10,554	事務所：4.6 住宅：5.2	事務所：5.2 住宅：5.8	4.8
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,205	8,370	8,450	4.6	8,290	4.3	4.8	4.3
I-4	第32興和ビル	7,430	7,408	6,934	7,413	5.7	6,934	5.4	6.1	3.8
I-6	第28興和ビル	2,859	2,813	2,750	2,780	5.7	2,720	5.4	5.8	1.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,932	18,000	18,300	4.2	17,600	3.8	4.4	11.9
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,577	12,900	13,000	4.0	12,700	3.7	4.1	9.2
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,850	5,090	5,140	5.2	5,040	5.0	5.4	2.4
I-10	台場ガーデンシティビル	11,000	11,045	11,470	11,600	5.2	11,470	4.4	5.6	5.6
エリア I		107,504	106,116	100,594	102,905	—	99,788	—	—	55.1
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,309	4,410	4,470	5.7	4,350	5.5	5.9	2.2
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,508	4,390	4,430	5.4	4,350	5.2	5.6	3.4
エリア II		10,974	11,817	8,800	8,900	—	8,700	—	—	5.6
III-1	武蔵小杉タワープレイ ス	13,890	13,191	16,300	16,300	5.4	16,300	5.0	5.6	7.1
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,396	8,330	8,570	5.1	8,330	5.1	5.7	5.6
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,265	4,990	5,290	4.7	4,990	4.7	5.0	2.8
III-5	川崎日進町ビルディ ング	4,205	4,113	4,930	4,970	5.6	4,890	5.3	5.9	2.2
III-6	第44興和ビル	1,150	1,007	1,520	1,530	6.0	1,510	5.7	6.3	0.6
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,412	2,140	2,216	5.7	2,140	5.4	6.1	1.3
III-8	海老名プライムタワ ー	6,470	6,258	3,960	3,970	6.4	3,940	6.0	6.4	3.3
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	30,875	25,400	25,500	5.1	25,400	5.1	5.4	16.4
エリア III		76,641	73,521	67,570	68,346	—	67,500	—	—	39.3
合計		195,118	191,455	176,964	180,151	—	175,988	—	—	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23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23年6月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社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10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おります。

(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23年6月30日現在において、本投資法人がその第10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
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3期)	自 平成22年12月 至 平成23年12月	110	—	—
興和白金台ビル	東京都港区	トイレリニューアル工事	自 平成22年9月 至 平成23年8月	104	—	—
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事(第1期)	自 平成23年9月 至 平成23年11月	91	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第10期末保有資産において、平成23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23年6月期の資本的支出は347百万円であり、平成23年6月期に費用に区分された修繕費92百万円と併せ440百万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)
興和川崎西口ビル	神奈川県川崎市幸区	自動火災報知設備更新工事	自 平成22年10月 至 平成23年6月	92
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2期)	自 平成22年10月 至 平成23年5月	58
		防犯監視装置更新工事	自 平成22年9月 至 平成23年6月	36
その他の工事			—	160
合計				347

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	第9期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	第10期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
前期末積立金残高(百万円)	254	254	254	254	259
当期積立金(百万円)	—	—	—	5	5
当期積立金取崩額(百万円)	—	—	—	—	13
次期繰越額(百万円)	254	254	254	259	251

(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10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NK S J リスクマネジメント株式会社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NK S J リスクマネジメント株式会社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	63,432	4,863	8.2
I-3	J E I 浜松町ビル	44,097	1,991	8.2
I-4	第32興和ビル	37,948	2,075	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
I-9	興和白金台ビル	20,335	1,476	14.6
I-10	台場ガーデンシティビル	20,512	5,534	7.8
II-1	NHK名古屋放送センタービル	102,549	3,996	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	146,389	9,385	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	178,970	7,160	6.7
III-3	J E I 本郷ビル	27,674	1,338	14.2
III-5	川崎日進町ビルディング	57,785	3,122	14.7
III-6	第44興和ビル	33,923	837	13.4
III-7	J E I 両国ビル	19,109	1,435	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	1,216,953	93,399	6.0

（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。
「芝二丁目ビルディング」、「NHK名古屋放送センタービル」、「興和川崎東口ビル」及び「川崎日進町ビルディング」は平成23年6月28日付け、「台場ガーデンシティビル」は平成22年12月13日付けエンジニアリングレポートの数値を記載しています。

（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、平成22年12月14日に株式会社竹中工務店が算定した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為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10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23年6月30日現在の第10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	25,740.33	99.7%	1	161,455	1,162,395
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,749.30	100.0%	2	60,192	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	7,570.95	7,300.73	96.4%	1	43,045	387,655
I-6	第28興和ビル	4,472.71	4,263.85	95.3%	1	19,114	160,580
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	7,215.53	82.3%	1	65,378	653,584
I-8	赤坂インターシティ	5,622.98	4,715.80	83.9%	12	45,188	343,883
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0%	1	30,128	280,996
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0%	1	55,007	449,281
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,931.35	7,989.00	89.4%	31	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	10,291.32	97.1%	1	33,852	268,558
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,217.28	25,217.28	100.0%	36	113,882	775,462
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	36,228	232,057
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,527.93	99.1%	1	12,754	108,554
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,798.55	98.1%	1	15,578	160,475
III-8	海老名プライムタワー	25,341.11	17,482.57	69.0%	14	39,984	251,613
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	32,799.03	85.6%	1	137,648	937,654
合計		234,547.96	216,780.48	92.4%	109	1,052,969	7,985,293

(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23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)、(注4)及び(注6)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」及び「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23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23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、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23年6月30日時点において、8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・共益費又は同相当損害金は、合計24,099千円。）が、その後、7社のエンドテナントから支払いがされています（合計14,721千円。）。なお、このうち賃貸借契約が解除され、退去が完了していなかったエンドテナント1社については、平成23年7月5日に退去工事が完了し、現在、支払い方法等につき協議中です。
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成23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、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

本投資法人の保有資産における、平成22年6月ないし平成23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22年 6月末	平成22年 7月末	平成22年 8月末	平成22年 9月末	平成22年 10月末	平成22年 11月末	平成22年 12月末
物件数	18	18	18	18	18	18	19
テナント数の合計	124	123	121	122	107	107	108
全賃貸可能面積 (㎡)	220,474.77	220,474.77	220,456.50	220,456.50	222,727.78	222,727.78	228,177.61
稼働率	97.4%	96.9%	96.9%	95.6%	92.1%	90.9%	91.7%

	平成23年 1月末	平成23年 2月末	平成23年 3月末	平成23年 4月末	平成23年 5月末	平成23年 6月末
物件数	18	19	19	19	19	19
テナント数の合計	108	109	110	107	108	109
全賃貸可能面積 (㎡)	222,457.27	234,580.12	234,580.12	234,580.12	234,580.12	234,547.96
稼働率	91.4	92.2	93.1	92.8	92.9	92.4

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第10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10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。

本投資法人の主要な不動産等資産における、平成22年6月ないし平成23年6月の各月の稼働率の推移は以下のとおりです。

	平成22年 6月末	平成22年 7月末	平成22年 8月末	平成22年 9月末	平成22年 10月末	平成22年 11月末	平成22年 12月末
興和川崎西口ビル	95.0%	95.2%	95.2%	88.6%	88.6%	82.1%	84.8%
武蔵小杉タワープレイス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
大森ベルポートD館	100.0%	95.9%	95.9%	95.9%	94.9%	94.9%	94.9%

	平成23年 1月末	平成23年 2月末	平成23年 3月末	平成23年 4月末	平成23年 5月末	平成23年 6月末
興和川崎西口ビル	84.8	84.8	85.6	85.6	85.6	85.6
武蔵小杉タワープレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
大森ベルポートD館	93.5	95.9	99.7	99.7	99.7	99.7

(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23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貸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借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32興和ビル 第28興和ビル 興和白金台ビル 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	75,065.99	34.6	4,021,654	31.8
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	64,506.34	29.8	4,166,379	33.0
主要なテナントの合計			139,572.33	64.4	8,188,034	64.8
全体ポートフォリオ全体の合計			216,780.48	100.0	12,635,636 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸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23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23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23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24年6月28日	敷金・保証金(注)	1,162,395千円
		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24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24年3月27日	敷金・保証金(注)	268,558千円
		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)	232,057千円
		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24年6月27日	敷金・保証金(注)	160,475千円
		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-4	第32興和ビル	契約期間満了日	平成24年6月26日	敷金・保証金(注)	387,655千円
		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		
I-6	第28興和ビル	契約期間満了日	平成24年6月26日	敷金・保証金(注)	160,580千円
		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-9	興和白金台ビル	契約期間満了日	平成32年12月23日	敷金・保証金(注)	280,996千円
		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		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成24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24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24年6月26日	敷金・保証金(注)	108,554千円
		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24年10月25日	敷金・保証金(注)	937,654千円
		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23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、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23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10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	8.6
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	8.4
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ア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	8,131.66	3.8
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	7,332.07	3.4
主要なエンドテナントの合計			61,566.81	28.4
ポートフォリオ全体の合計			216,780.48	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。