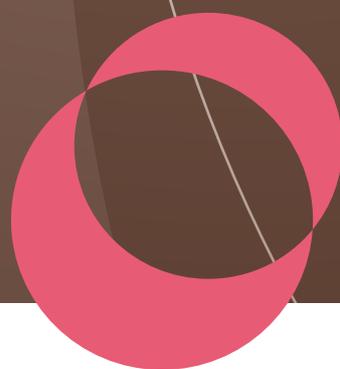


第 8 期決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日



JAPAN OFFICE INVESTMENT

ジャパン・オフィス投資法人

東京都渋谷区南平台町1番10号
<http://www.japan-office.co.jp/>

投資主のために、社会のために

ジャパン・オフィス投資法人は、中規模オフィスビルに特化したJ-REIT(不動産投資信託)です。豊富な物件数、幅広いテナント層、改修工事への柔軟な対応など、中規模オフィスの特徴を活かした機動的な運用と安定した収益の確保を目指し、投資主の皆様のために、着実な成長と発展を追求してまいります。

第8期は引き続き最優先課題として財務基盤の強化に努め、借入残高の低減や借入コストの低下を実現しました。また、稼働率の向上に向けた施策に積極的に取り組み、新規テナントの誘致に繋げることができました。

CONTENTS

第8期 決算のご報告	3
財務戦略・財務情報	5
ポートフォリオの状況	7
ポートフォリオマップ	9
ポートフォリオ一覧	11
投資口・投資主情報	13
投資法人の概要／資産運用会社の概要	14

Financial Section

I. 資産運用報告	15
II. 貸借対照表	29
III. 損益計算書	31
IV. 投資主資本等変動計算書	32
V. 注記表	33
VI. 金銭の分配に係る計算書	39
VII. 会計監査人の監査報告書	40
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	41

J-REIT の特徴	43
JOI 通信	43
投資主インフォメーション	44



JAPAN OFFICE INVESTMENT

ジャパン・オフィス投資法人

第8期 決算のご報告

ジャパン・オフィス投資法人
執行役員

田崎 浩友



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素は、ジャパン・オフィス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

財務基盤の強化に注力

今期（第8期：平成21年11月1日～平成22年4月30日）の日本経済は、底打ちの兆しが見えつつあるものの、下振れ懸念など先行きの不透明感が根強く、全体として厳しい状況で推移し、金融機関の不動産向け新規融資も厳しい情勢が続きました。こうした環境下で、本投資法人は引き続

き財務基盤の強化を進めました。

まず喫緊の課題として、平成22年1月を返済期限とするGEREローンII(残高204億円)のリファイナンスに取り組み、日本GE株式会社から新たに調達した借入金219億円(日本GEローンIV)を原資としてこれを返済しました。

また、この借入金増額分の15億円を原資とし、借入残高が52億円であったニューヨークメロン信託銀行ローンを一部返済して、残高を37億円に圧縮いたしました。さらに、スポンサーのいちごグループを割当先とする第三者割当増資を平成22年2月に実施し、その調達資金約35億円及び手許資金2億円により、同借入金の期限前返済を行いました。

以上の結果、第8期末の借入金残高は第7期末比37億円減の約520億円となり、LTV(総資産有利子負債比率)は前期末の44.4%から41.6%に低下し、財務体質の強化を一層進めることができました。

借入コスト圧縮等により増益を達成

第8期の営業収益は、3,986百万円となりました。利益面では、上記の調達資金を活用して借入金を削減した結果、借入コストが軽減され、かつ修繕費など賃貸事業費用も減少したことから、経常利益は570百万円、当期純利益は569百万円と期首予想に対し増益となりました。第三者割当増資により本投資法人の投資口は40,137口増加しましたが、増益により1口当たり分配金は期首予想を384円上

回る2,784円となりました。

収益の向上に向けた施策としては、平成22年4月に、既存保有物件であるCOI西参道ビルの底地(約290㎡)を1.4億円で取得しました。当該土地はこれまで借地でしたが、今回の取得により借地料の支払いが不要になるためNOIの上昇に繋がること及び借地部分がなくなり物件全体としての流動性が高まることから、資産価値の向上が見込まれます。今後も、様々なバリュアップの機会を捉え、柔軟に対応していく所存です。

賃貸オフィス市場の状況と展望

オフィス賃貸市場では、景気の緩やかな回復とともに、稼働率に回復の兆しが見え始めており、本投資法人のポートフォリオ稼働率も近く底を迎えると考えています(第8期末時点のポートフォリオ稼働率:86.7%)。実際に、当期においては、新規成約件数が解約受領件数を上回りました。また、本投資法人の物件は中規模オフィスビルが中心であるため、大規模オフィスビルに比べて賃料の下がり幅が小さく、立地の良いエリアでの募集賃料は既に下げ止まりの傾向が見られます。しかしながら、テナントからの減額要請はまだ継続する可能性があるため、あと半年から一年ほどは調整が続き、不動産賃貸事業収益の低下要因となる可能性があります。

本投資法人は引き続き市場動向を注意深く見据えながら、既存テナントの退去防止や柔軟性を持たせた新規リー

シングによりポートフォリオ稼働率の改善に努め、リノベーションや修繕を通じてテナント満足度の向上と資産価値の維持・向上に取り組んでまいります。中規模オフィスビルの強みを活かし、幅広い業種のテナント獲得に向けて注力していきたいと考えます。

今後の取り組み

本投資法人は、財務体質の強化を図ることが本投資法人の保有資産の持つ本来の価値を顕在化させ、それが投資口価格の向上に繋がることの認識に立ち、今後も財務基盤の強化を優先課題として、LTVの低下、リファイナンスリスクの低減と安定的な運営の実現を追求してまいります。その一環として、平成22年5月27日(第9期)に担保物件のCOI日本橋本町ビルを19.6億円(帳簿価格を74百万円上回る金額)で売却し、この譲渡代金により日本GEローンIVの一部返済を実行しました。引き続き、借入金の低減や、借入先の分散及び借入期間の長期化を図っていく方針です。

先に実施した投資主アンケートでは、投資主の皆様から貴重なご意見を多数いただき、誠にありがとうございました。業績や分配金の水準に対するご要望や、経営の安定性を重視する声も聞かれました。こうしたご意見に真摯に耳を傾け、今後の経営方針に反映させていく所存です。

投資主の皆様には、変わらぬご支援のほどよろしく申し上げます。

第8期(平成22年4月期)の運用ハイライト

- 営業収益3,986百万円、当期純利益569百万円、1口当たり分配金2,784円
- 日本GEローンIV 219億円の借入れ、GEREローンII 204億円の返済
- 第三者割当増資による35億円の資金調達
- ニューヨークメロン信託銀行ローン52億円の期限前返済
- 日本GEローンIVの返済期日延長(平成22年7月28日まで)
- 借入金残高(第8期末):約520億円(第7期末比37億円の圧縮)
- LTV(総資産有利子負債比率)(第8期末):41.6%(第7期末:44.4%)
- COI西参道ビルの底地取得(1.4億円)

運用状況等

	第7期	第8期
	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
営業収益(百万円)	4,481	3,986
営業利益(百万円)	1,673	1,589
経常利益(百万円)	346	570
当期純利益(百万円)	429	569
1口当たり分配金(円)	2,611	2,784
総資産額(百万円)	125,658	125,053
賃貸NOI(百万円)	3,176	2,747

第9期(平成22年10月期)業績予想

第9期	
自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	
営業収益(百万円)	3,791
営業利益(百万円)	1,420
経常利益(百万円)	463
当期純利益(百万円)	462
1口当たり分配金(円)	2,200

財務戦略

本投資法人は安定的な運営を実現するため、既存借入金のリファイナンス（借換え）の着実な実施に取り組みつつ、借入先の分散及び借入期間の長期化に向け、継続して各金融機関との協議を行っています。

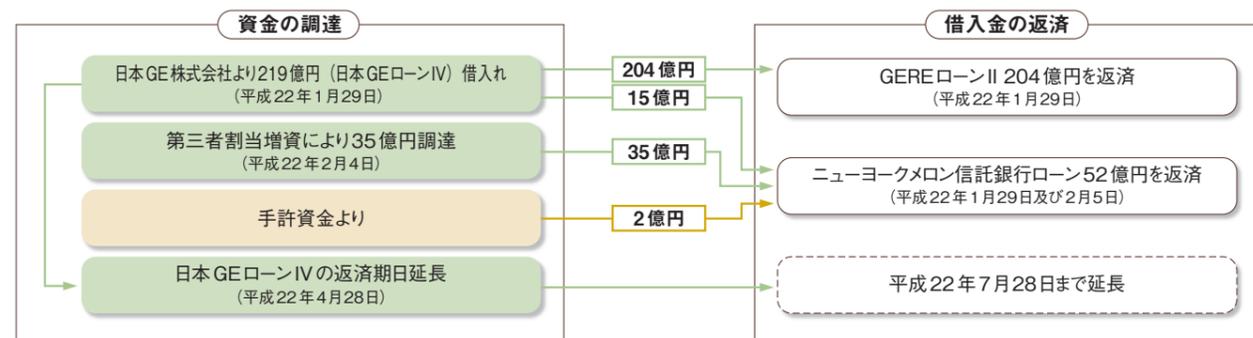
- 既存借入先をはじめ各金融機関との協議を推進
- 期限前返済等による借入金総額及び借入コストの低減

第8期のファイナンス関連施策

第8期は、借入金の調達及びスポンサーのいちごグループを割当先とする第三者割当増資の実施により、平成22年1月を返済期限とするGEREローンII（残高204億円）のリファイナンスを実施するとともに、ニューヨークメロン信託銀行ローンの全額返済を行いました。

第三者割当増資の概要

発行新投資口数	40,137口（発行後の発行済投資口数：204,641口）
発行価額	1口当たり金87,200円
発行価額の総額	3,499,946,400円
割当先及び口数	合同会社ユピテル 20,069口 いちごアセットトラスト 20,068口
払込日	平成22年2月4日



借入状況（平成22年4月30日現在）

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注)(%)	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金	ニューヨークメロン信託銀行株式会社	平成21年10月29日	5,200	—	2.800	平成22年10月29日	期限一括	無担保・無保証
	日本GE株式会社	平成22年1月29日	—	21,904	3.049	平成22年7月28日	期限一括	有担保・無保証
	小計		5,200	21,904				
長期借入金	AIGエジソン生命保険株式会社	平成18年3月16日	4,300	4,300	2.481	平成25年3月16日	期限一括	有担保・無保証
	日本GE株式会社	平成19年4月24日	11,550	11,550	2.072	平成23年4月30日	期限一括	有担保・無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成20年2月29日	3,950	3,950	1.102	平成23年2月28日	期限一括	有担保・無保証
	日本GE株式会社	平成20年3月17日	20,404	—	1.923	平成22年1月31日	期限一括	有担保・無保証
	日本GE株式会社	平成20年3月27日	8,350	8,350	2.144	平成22年10月31日	期限一括	有担保・無保証
	DB信託株式会社	平成21年6月29日	2,000	2,000	3.298	平成23年6月29日	期限一括	有担保・無保証
	小計		50,554	30,150				
	合計		55,754	52,054				

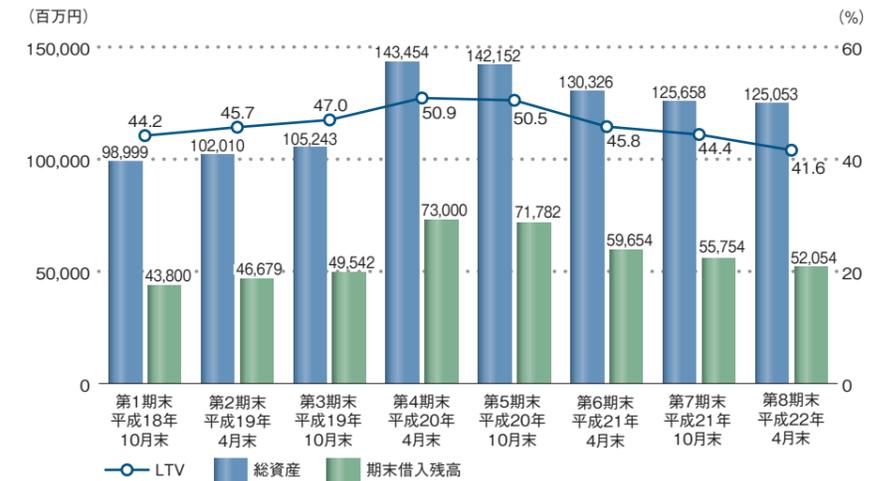
(注) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。また小数点第4位を四捨五入して記載しています。

特記事項

平成22年5月27日（第9期）にCOI日本橋本町ビルを1,960百万円で売却し、この売却代金により同日付で日本GEローンIVを一部返済しました（返済額：約1,900百万円）。この結果、GEローンIV残高は約20,004百万円になりました。

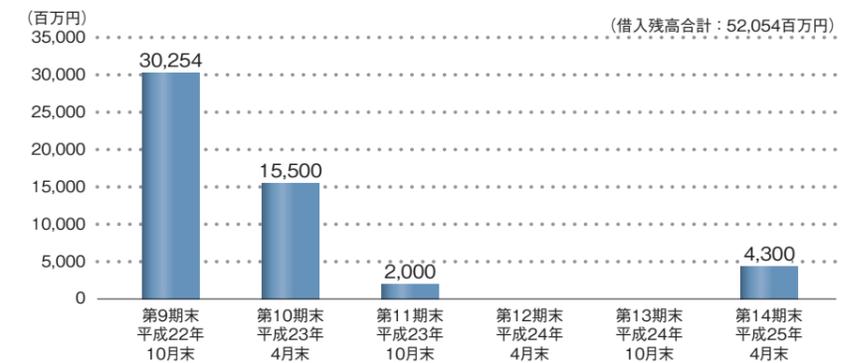
LTV（総資産有利子負債比率）の推移（各期末）

第8期においてニューヨークメロン信託銀行ローン52億円を返済した結果、第8期末において、借入金残高が前期末から計37億円減少し、LTVは前期末の44.4%から41.6%に低下しました。今後も保守的なLTVの水準を維持しつつ、財務基盤の再構築を進めます。



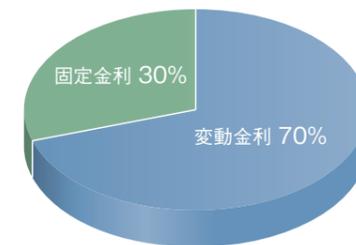
借入金返済期限の分散状況（平成22年4月30日現在）

第8期末における借入金返済期限の分散状況は右図のようになりました。引き続き、第9期に返済期限の到来する借入金のリファイナンスに注力します。

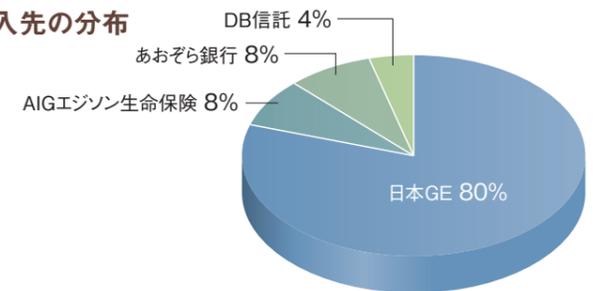


変動金利・固定金利の比率と借入先の分布（平成22年4月30日現在）

変動金利・固定金利の比率



借入先の分布



用語①

第三者割当増資

投資法人が外部から資金調達を行うための手段の一つで、特定の第三者に対し新たに投資口を発行し、その取得代金を受け取る方法をいいます。借入金ではなく資本金が増加する「増資」の一種であり、投資主資本を充実させ、投資法人の財務内容を健全化させる効果があります。新投資口の発行による資金調達では、不特定多数の出資者を広く募る公募増資が一般的ですが、第三者割当増資は、スポンサーや取引金融機関など発行体と関係のある者を引受人（新投資口の購入者）とし、事業支援や財務基盤の強化などを目的に行われます。

投資・運用方針

本投資法人は、当面は現状の資産規模を維持し、テナント満足度の向上や物件の資産価値・競争力の向上に注力する方針です。一方、保有不動産の入替や物件の売却に関しては、ポートフォリオの質的向上や、財務体質の強化につながると判断した場合には、適切に対応していく方針です。

- テナントニーズの的確な把握と迅速な対応
- プロパティマネジメント会社との連携による積極的なテナント誘致
- 戦略的リノベーションや維持保全工事の推進
- 運営管理コストの継続的な見直し

ポートフォリオの概要

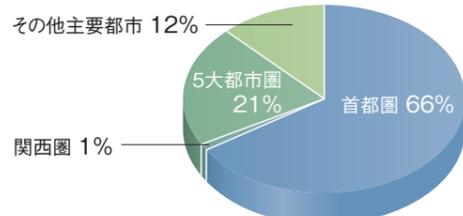
第8期末(平成22年4月30日)時点の保有物件数は54物件です(信託受益権24物件、現物不動産30物件)。また、平成22年4月にCOI西参道ビルの底地を1.4億円で取得(本書8ページご参照)したことにより、取得価格総額は1,175億円となりました。

なお、第8期末後の平成22年5月(第9期)に、COI日本橋本町ビルを売却しております。

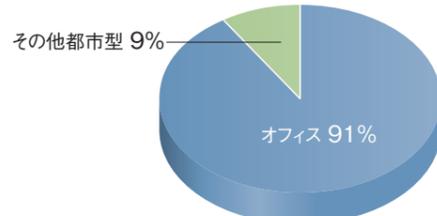
物件数	54物件
取得総額	117,555百万円
賃貸可能面積	147,961.50㎡
期末稼働率	86.7%
PML	8.16%

ポートフォリオの分散状況(平成22年4月30日現在、取得価格ベース)

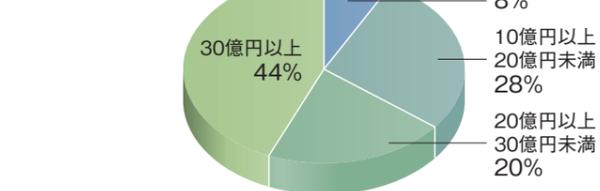
エリア別



用途別



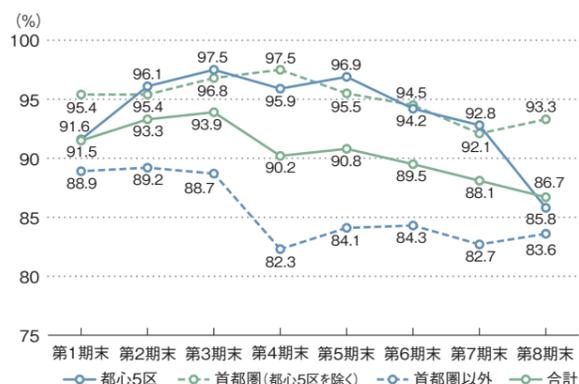
規模別



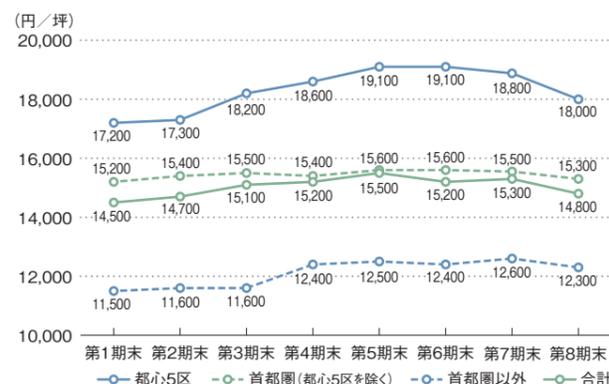
築年数別



稼働率の推移



平均賃料の推移



(注1) 各期末時点で保有する全物件を対象としています。
 (注2) 稼働率とは各期末時点でのエリア、または合計における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。
 (注3) 平均賃料とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った賃料単価をいい、100円未満を四捨五入して記載しています。

リノベーションの推進

本投資法人は築年数の経った物件などにおいて、時代の変化に合わせて内外装や設備の改修工事を行い、物件の資産価値を高めることにより、新規テナントの誘致や既存テナントの満足度向上に継続的に取り組んでいます。第8期に実施した主なリノベーション事例は次のとおりです。

COI西参道ビル(エントランス改修工事)



レスポール296(外装改修工事)



既存物件の資産価値向上: 底地の取得

COI西参道ビル(A-2、東京都渋谷区)では、土地の一部、約290㎡が底地(「用語②」参照)となっていました。当該土地を平成22年4月8日付で、所有者である京王電鉄株式会社から1.4億円で取得しました。

この取得により、従来支払っていた借地料が不要になり、物件としての収益力が上昇すること及び借地部分がなくなり物件全体の流動性(=売却のしやすさ)が高まることから、今回の投資金額を十分に上回る資産価値の向上が見込まれます。

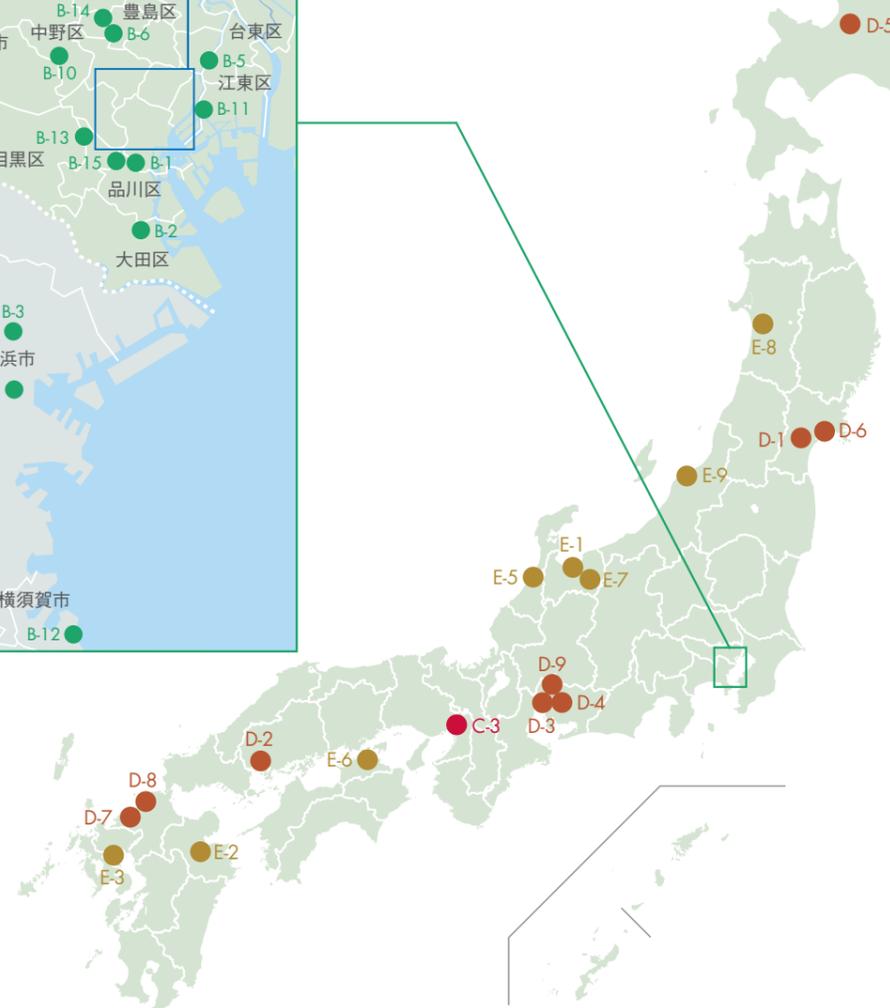
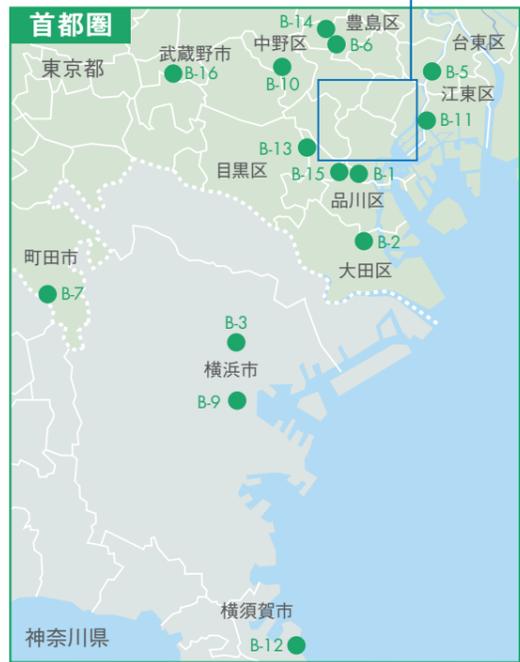


用語②

底地

借地権や地上権など賃借人の権利が付いている土地をさします。一般的に、底地の所有者は当該土地を賃借人に貸し、賃借人は所有者に対し借地料を支払い、自らの使用または賃貸用にオフィスビルや店舗、倉庫、住宅などを建てるができます。

(平成22年4月30日現在)



 A-1 COI 新橋ビル	 A-24 COI 内神田ビル	 B-9 レスポアール 296	 D-6 COI 仙台中央ビル
 A-2 COI 西参道ビル	 A-25 COI 九段南ビル	 B-10 テクノス中野ビル	 D-7 ソロンけやき通りビル
 A-4 MTCビル	 A-26 COI 四谷四丁目ビル	 B-11 COI 永代ビル	 D-8 大名バルコニー
 A-7 COI 南平台ビル	 A-27 COI 赤坂溜池ビル	 B-12 COI 横須賀ベイスайдビル	 D-9 CRD 丸の内
 A-8 ジョワレ半蔵門	 A-28 DSM 神保町ビル	 B-13 千歳ビル	 E-1 富山駅西ビル
 A-9 (注) COI 日本橋本町ビル	 A-29 DSM 日本橋蛸薬町ビル	 B-14 ルート池袋ビル	 E-2 第百・みらい信金ビル
 A-10 アンフィニ赤坂	 A-30 COI 九段二丁目ビル	 B-15 西五反田アクセス	 E-3 カーニープレイス佐賀
 A-12 COI 聖坂ビル	 A-31 COI 九段三丁目ビル	 B-16 TK 吉祥寺ビル	 E-5 カーニープレイス金沢駅前
 A-18 COI 渋谷神山町ビル	 B-1 COI 五反田ビル	 C-3 茨木恒和ビル	 E-6 COI 高松ビル
 A-19 COI 赤坂五丁目ビル	 B-2 ブルク大森	 D-1 仙台一番町ビル	 E-7 COI 富山新桜町ビル
 A-20 COI 芝園橋ビル	 B-3 BENEX S-2	 D-2 COI 広島紙屋町ビル	 E-8 秋山山王 21 ビル
 A-21 COI 恵比寿西ビル	 B-5 パゴダ浅草	 D-3 COI 名駅ビル	 E-9 COI 新潟ビル
 A-22 COI 銀座 612	 B-6 COI 南池袋ビル	 D-4 COI 名古屋プラザビル	
 A-23 フィエスタ渋谷	 B-7 REGALO ビル	 D-5 エルセントロ札幌	

(注) COI 日本橋本町ビルは平成22年5月27日付で売却しました。

(平成22年4月30日現在)

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%) (注4)
首都圏	A-1	COI新橋ビル	東京都港区	平成18年3月	7,162	6.1	5,544.24	48.1
	A-2	COI西参道ビル(注5)	東京都渋谷区	平成18年3月	4,579	3.9	5,036.78	87.3
	A-4	MTCビル	東京都港区	平成18年3月	2,690	2.3	4,136.68	88.0
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区	平成18年3月	2,120	1.8	1,925.24	90.0
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区	平成18年3月	2,076	1.8	2,080.37	86.3
	A-9	COI日本橋本町ビル(注6)	東京都中央区	平成18年3月	1,864	1.6	3,695.21	100.0
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区	平成18年3月	1,862	1.6	1,684.27	86.0
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区	平成18年3月	1,270	1.1	1,947.85	100.0
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区	平成18年5月	1,460	1.2	1,321.54	100.0
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区	平成18年5月	850	0.7	687.78	100.0
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区	平成19年2月	1,420	1.2	1,602.29	86.3
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区	平成19年12月	3,000	2.6	1,484.39	85.9
	A-22	COI銀座612	東京都中央区	平成19年7月	2,641	2.3	1,400.45	98.2
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区	平成19年8月	3,155	2.7	1,239.16	89.1
	A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区	平成19年9月	2,000	1.7	1,379.33	81.8
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区	平成19年10月	576	0.5	490.91	89.0
	A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区	平成19年12月	840	0.7	780.64	72.7
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区	平成19年11月	981	0.8	494.14	87.7
	A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区	平成20年3月	2,630	2.2	1,910.83	83.8
	A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区	平成20年3月	1,930	1.6	2,379.80	100.0
	A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区	平成20年3月	1,137	1.0	1,288.31	100.0
	A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区	平成20年3月	1,227	1.0	1,326.28	100.0
	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区	平成18年3月	5,208	4.4	5,421.14	94.7
	B-2	ブルク大森	東京都大田区	平成18年3月	3,370	2.9	5,340.37	99.3
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市	平成18年3月	2,438	2.1	4,389.91	79.4
	B-5	バゴダ浅草	東京都台東区	平成18年3月	1,871	1.6	2,091.27	100.0
	B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区	平成18年3月	1,600	1.4	1,490.30	88.9
	B-7	REGALOビル	東京都町田市	平成18年3月	1,664	1.4	2,183.65	100.0
	B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市	平成18年3月	1,074	0.9	1,282.92	94.9
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区	平成18年3月	979	0.8	1,250.85	88.9
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区	平成18年6月	1,650	1.4	2,602.31	100.0
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市	平成18年5月	1,545	1.3	2,186.73	95.6	
B-13	千歳ビル	東京都目黒区	平成19年12月	2,770	2.4	2,385.69	100.0	
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区	平成19年12月	927	0.8	1,261.91	100.0	
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区	平成19年12月	1,270	1.1	1,311.21	67.1	
B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	平成20年3月	3,480	3.0	4,120.46	91.3	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%) (注4)	
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市	平成18年3月	789	0.7	2,186.41	73.7	
	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市	平成18年3月	2,480	2.1	5,680.95	87.4	
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市	平成18年3月	1,709	1.5	2,900.85	75.4	
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市	平成18年3月	1,474	1.3	2,063.52	68.8	
	D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市	平成18年4月	5,807	4.9	3,971.79	87.5	
	5大都市圏	D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市	平成18年5月	1,030	0.9	1,226.58	87.0
		D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市	平成18年6月	786	0.7	2,365.61	66.9
		D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市	平成19年7月	1,450	1.2	1,978.60	98.3
		D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市	平成20年3月	798	0.7	765.61	100.0
D-9		CRD丸の内	愛知県名古屋市	平成20年3月	9,520	8.1	8,009.11	90.5	
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市	平成18年3月	2,345	2.0	8,601.71	91.9	
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市	平成18年3月	1,892	1.6	3,247.71	89.9	
	E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市	平成18年3月	1,200	1.0	2,839.77	78.9	
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市	平成18年3月	1,071	0.9	2,453.21	69.0	
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市	平成19年12月	3,208	2.7	6,329.33	97.3	
	E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市	平成19年12月	708	0.6	2,095.95	70.4	
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市	平成19年12月	895	0.8	3,512.36	60.7	
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市	平成20年2月	3,075	2.6	6,577.22	77.5	
	合 計					117,555	100.0	147,961.50	86.7

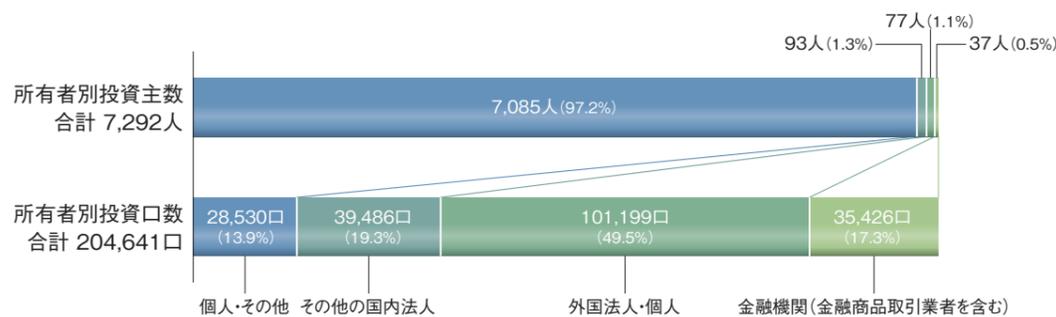
(注1)「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。「関西圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「5大都市圏」とは名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市及び広島市をいいます。「その他主要都市」とは上記以外の地域の主要都市(県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市)をいいます。
(注2)「取得価格」欄には、各取得資産の取得価格(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切捨ててにより記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。
(注3)「投資比率」欄には、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。
(注4)「稼働率」欄は、平成22年4月30日現在における個々の保有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2位を四捨五入して記載しています。
(注5)平成22年4月8日付でCOI西参道ビルの底地を追加取得しました。
(注6)平成22年5月27日付でCOI日本橋本町ビルを売却しました。

投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、平成21年11月2日の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格終値として指数化したものです。

投資主の状況 (平成22年4月30日現在)



主要投資主 (平成22年4月30日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率(%)
いちごアセットトラスト	63,079	30.82
合同会社ユビテル	35,623	17.40
ゴールドマンサックスインターナショナル	20,572	10.05
NCT信託銀行株式会社(投信口)	15,524	7.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,527	4.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,178	1.55
ドイチェンバンクアーゲーロンドンピービーノトリティークライアーツ613	2,361	1.15
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,275	1.11
株式会社クリード	2,200	1.07
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルピーエルシー	2,160	1.05
合計	155,499	75.98

(注) 比率は、小数点第2位未満を切捨ててにより記載しています。

投資法人の概要

本投資法人は「いちごアセットトラスト」とスポンサーサポート契約を締結しており、協業して財務基盤と運用体制の強化を進めています。

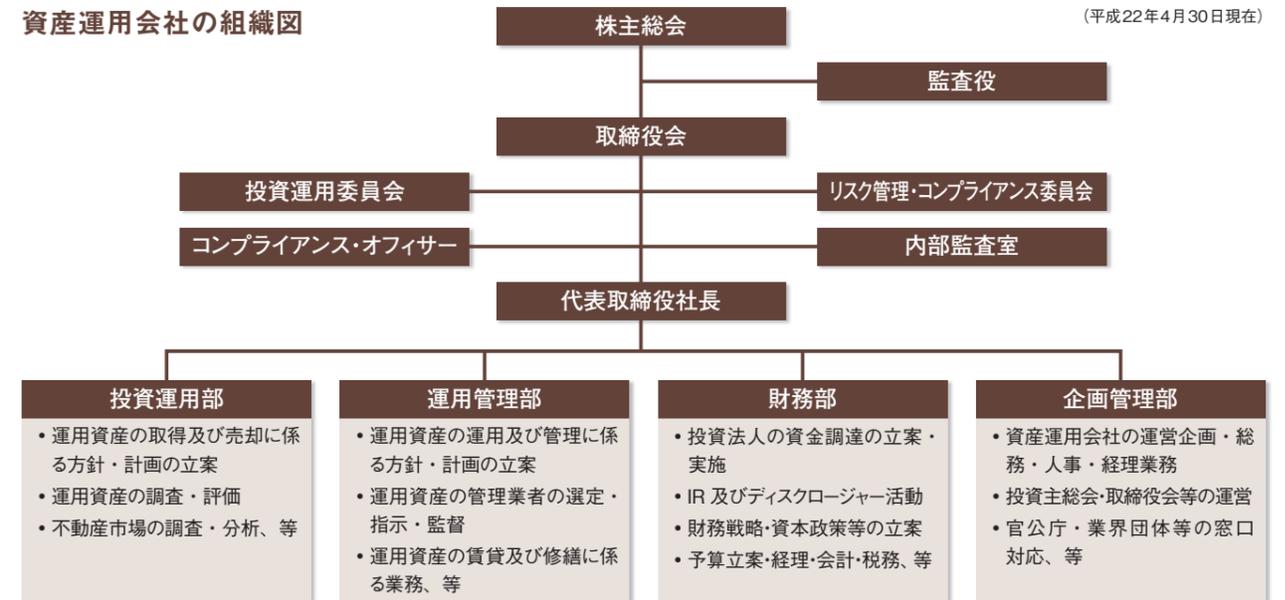
投資法人名	ジャパン・オフィス投資法人 (英文表示: JAPAN OFFICE Investment Corporation)
代表者名	執行役員 田崎 浩友
住所	東京都渋谷区南平台町1番10号
上場日	平成18年3月15日 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 証券コード: 8983
業務連絡先	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 電話: 03-6416-1284

資産運用会社の概要

独立系の投資顧問・投資信託であるいちごグループを単独株主とし、「投資主のために、社会のために」の経営理念の下、本投資法人の保有する中規模オフィスの特徴を活かした機動的な資産運用に取り組んでいます。

会社名	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 (英文表示: JAPAN OFFICE ADVISORS, Inc.)
住所	東京都渋谷区南平台町1番10号
電話番号	03-6416-1284
設立年月日	平成16年12月15日
資本金	4億円
株主構成	いちごアセットトラスト(100%)
役員	代表取締役社長 田崎 浩友

資産運用会社の組織図



CSR (企業の社会的責任) への取り組み

近年、CSR (Corporate Social Responsibility、企業の社会的責任) が世界的に重視されています。CSRとは、企業は利益の追求だけでなく、法令やルールを遵守し企業統治・説明責任を果たすとともに、地域・社会、広くは地球環境に対して貢献し、より良い社会作りに向けて取り組むべきであるという考え方です。資産運用会社ではCSR活動の一環として、政府が展開する「チャレンジ25キャンペーン」(地球温暖化防止のための国民運動)に参加し、クールビズ、ウォームビズの採用や、環境に配慮した製品・サービスを利用するなど、身近なCO2削減を実施しています。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 営業期間		単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
			自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
営業収益		百万円	5,218	5,473	5,487	4,481	3,986
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(4,365)	(5,072)	(4,835)	(4,478)	(3,986)
営業費用		百万円	2,399	2,862	3,565	2,808	2,397
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(1,925)	(2,312)	(2,171)	(1,953)	(1,870)
営業利益		百万円	2,818	2,611	1,922	1,673	1,589
経常利益		百万円	1,680	1,368	594	346	570
当期純利益	(a)	百万円	1,679	1,367	594	429	569
総資産額	(b)	百万円	143,454	142,152	130,326	125,658	125,053
(対前期比)		%	(+36.3)	(△0.9)	(△8.3)	(△3.6)	(△0.5)
純資産額	(c)	百万円	62,016	61,704	62,930	62,766	66,406
(対前期比)		%	(+27.7)	(△0.5)	(+2.0)	(△0.3)	(+5.8)
出資総額		百万円	60,336	60,336	62,336	62,336	65,836
発行済投資口数	(d)	口	133,400	133,400	164,504	164,504	204,641
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	464,889	462,554	382,549	381,549	324,503
分配金総額	(e)	百万円	1,679	1,367	594	429	569
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	12,588	10,253	3,611	2,611	2,784
(うち1口当たり利益分配金)		円	(12,588)	(10,253)	(3,611)	(2,611)	(2,784)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注1,2)	%	1.4	1.0	0.4	0.3	0.5
(年換算値)	(注1,2)	%	(2.7)	(1.9)	(0.9)	(0.5)	(0.9)
自己資本利益率	(注1,2)	%	3.0	2.2	1.0	0.7	0.9
(年換算値)	(注1,2)	%	(6.1)	(4.4)	(1.9)	(1.4)	(1.8)
自己資本比率	(c)/(b)	%	43.2	43.4	48.3	49.9	53.1
(対前期増減)		%	(△2.9)	(+0.2)	(+4.9)	(+1.7)	(+3.2)
配当性向	(e)/(a) (注3)	%	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9
[その他参考情報]							
投資物件数		件	64	63	57	54	54
総賃貸可能面積		m ²	174,378.33	172,489.17	158,111.86	148,463.22	147,961.50
期末テナント数		件	592	611	547	507	522
期末稼働率		%	90.2	90.8	89.5	88.1	86.7
当期減価償却費		百万円	716	824	799	650	631
当期資本的支出額		百万円	174	215	172	284	320
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4)	百万円	3,156	3,584	3,463	3,176	2,747
FFO(Funds from Operation)	(注5)	百万円	2,395	2,192	1,393	1,080	1,201
1口当たりFFO	(注6)	円	17,960	16,433	8,468	6,566	5,869

(注1) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100

自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100

(注2) 第4期は182日、第5期は184日、第6期は181日、第7期は184日、第8期は181日により年換算値を算出しています。

(注3) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

(注4) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注5) FFO=当期純利益+当期減価償却費

(注6) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数(円未満を切捨てて記載しています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

A. 投資法人の主な推移

ジャパン・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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。)に基づきジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成17年11月18日に出資金200百万円(400口)で設立され、平成17年12月8日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し(登録番号 関東財務局長 第49号)、平成18年3月15日に発行済投資口数97,400口で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード 8983)。その後、平成19年11月に公募による投資口の追加発行及び平成21年3月、平成22年2月に第三者割当による投資口の追加発行を行い、第8期末(平成22年4月30日)現在の発行済投資口の総数は204,641口となっております。

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、5大都市圏、その他主要都市に所在する中規模オフィスビル(賃貸可能面積1,000m²から10,000m²までのオフィスビルをいいます。以下同じです。)に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

B. 投資環境

当期の我が国経済は、世界的な金融危機からの急激な落ち込みから脱し、緩やかな回復基調を続けております。特に、新興国経済の強まりを背景に輸出は増加傾向であり、企業収益の回復によって設備投資は下げ止まりつつ、個人消費も各種対策の効果等から持ち直しております。先行きについては、新興国・資源国経済の動向や、公的債務残高に端を発する国際金融面での動き等によっては、景気全般を下押しするリスクが存在している状態にあると思われまます。

オフィス賃貸市場におきましては、企業収益の回復傾向が認められますが、特に本投資法人が保有する物件のメンテナンスである中小企業においては、業績の改善が大企業に比べ相対的に遅れる傾向があり、当面は厳しい状況が継続するものと思われまます。

不動産投資市場におきましては、一部の資金力のある法人や個人富裕層に加えてJ-REIT数社においても物件取得を再開するなど、不動産投資ファンドや不動産業者における投資意欲は全般的に向上してきております。一方、金融機関の不動産向け新規融資の情勢は引き続き慎重なスタンスであり、経済環境の先行き不透明感もあるため、物件の流動性は引き続き低水準で推移しております。

C. 運用実績

本投資法人は、第8期末(平成22年4月30日)現在で、合計54物件(このうち信託受益権は24物件、現物不動産は30物件です。)を保有しております。当期は、マーケット全般的に空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が継続した一方で、賃料水準の下方調整が進んだ事により、一部の物件において、新規のテナント需要がようやく見受けられるようになりました。このような中、本投資法人は引き続きポートフォリオ全体の稼働率の維持に注力しましたが、前期に解約予告を受領した退去テナントの影響により、前期末時点で88.1%であった稼働率は当期末時点で86.7%となりました。

D. 資金調達概要

当期におきましては、平成22年1月に返済期日が到来した既存の日本GEローンⅡ204億円について日本GE株式会社より新たに219億円を調達し、15億円の増額での借換えをいたしました。また、増額で得た15億円と手許資金2億円、それに加え投資口の追加発行(第三者割当増資)で得た35億円を活用して、同年2月に既存のBNYメロン信託銀行ローン52億円を完済いたしました。

また、平成22年4月28日に返済期日が到来した日本GEローンⅣ219億円は平成22年7月28日を返済期日とする期限延長を行いました。

これらの結果、借入金総額は期初時点(平成21年11月1日)の557億円に対し、第8期末(平成22年4月30日)現在で520億円となり、期中で37億円の減少となりました。なお、総資産有利子負債比率は期末時点で41.6%となっております。また、上述の第三者割当増資により当期末現在の発行済投資口数は前期末比で40,137口増加し204,641口となり、出資総額は658億円となりました。

E. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は第8期の実績として営業収益3,986百万円、営業利益1,589百万円、経常利益570百万円、当期純利益569百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))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にし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,784円としました。

(3) 増資等の状況

当期までの発行済投資口数及び出資総額の異動は、以下の通りです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年11月18日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年3月14日	公募増資	97,000	97,400	46,802	47,002	(注2)
平成19年11月26日	公募増資	36,000	133,400	13,334	60,336	(注3)
平成21年3月27日	第三者割当増資	31,104	164,504	1,999	62,336	(注4)
平成22年2月4日	第三者割当増資	40,137	204,641	3,499	65,836	(注5)

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
 (注2) 1口当たりの発行価格500,000円(引受価額482,500円)にて上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
 (注3) 1口当たりの発行価格384,000円(引受価額370,400円)にて新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
 (注4) 1口当たりの発行価格64,300円にて借入金の返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
 (注5) 1口当たりの発行価格87,200円にて借入金の返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(投資証券の取引所価格の推移)

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下の通りです。

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月
最高	509,000円	290,000円	110,000円	110,300円	93,900円
最低	247,000円	54,200円	52,700円	89,400円	80,300円

(4) 分配金等の実績

当期(第8期)の分配金は、1口当たり2,784円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図して、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
当期未処分利益総額	千円	1,679,302	1,367,808	594,094	429,599	569,831
利益留保額	千円	63	58	70	79	111
金銭の分配金総額	千円	1,679,239	1,367,750	594,023	429,519	569,720
(1口当たり分配金)	円	(12,588)	(10,253)	(3,611)	(2,611)	(2,784)
うち利益分配金総額	千円	1,679,239	1,367,750	594,023	429,519	569,720
(1口当たり利益分配金)	円	(12,588)	(10,253)	(3,611)	(2,611)	(2,784)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 投資環境

今後の不動産売買市場の動向は、世界的な金融危機がもたらした経済・金融環境の収縮の影響から脱し、資金調達面をはじめとして、J-REITを取り巻く環境も改善の兆しが見込める状況であると思われます。

不動産売買環境では、一部の資金力のある法人や個人富裕層に加えて、J-REIT数社においても物件取得を再開するなど、投資意欲が全般的に向上してきている状況ではありますが、世界的な景気の下振れ懸念など経済環境の先行き不透明感も引き続き根強いいため、未だ積極的な不動産への投資が実施されていない状況にあります。

一方、金融環境では、企業から見た金融機関の貸出態度は改善しており、全般的には緩和方向の動きが強まっております。しかしながら、なお厳しいとする見方も多く、引き続き金融機関の融資姿勢等については注視していく必要があります。

オフィス賃貸市場については、各企業とも景気の不安定感からコスト削減を図っているため、引き続き賃料相場の下落や、

空室率の上昇が続いております。首都圏においては、大規模ビルの賃料下落傾向が顕著となり、本投資法人が保有している中規模ビルにも、その傾向が及んでおります。また地方都市においては、地域経済の悪化による事業所の撤退等、厳しい環境が続いております。特に名古屋地区、仙台地区などは、近年の新規供給による賃貸面積の増加が顕著だったため、大幅な空室率の上昇と賃料の下落が見受けられます。

B. 新規物件取得(外部成長)について

上記のような市場を考慮して、本投資法人は、現状の資産規模を目安に、平成22年5月末時点で保有する53物件1,156億円(取得価格ベース)の不動産ポートフォリオを前提として、キャッシュフローの維持に努めていく方針です。

但し、保有する不動産の入れ替えについては、随時検討を行い、ポートフォリオ全体の質的向上に繋がると判断される場合は、適切に実施したいと考えております。

C. 管理運営(内部成長)について

上記のようにオフィス賃貸市場は、最悪期は脱しつつあるものの、企業のコスト削減意欲は依然強く、本格的な回復までには至っておりません。引き続き、厳しい環境下ではありますが、本投資法人は中長期的な観点から安定した賃料収益の確保を目指し、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 賃料収入の維持

既存テナントについては、顧客ニーズを的確に把握し迅速に対応する事で、テナント満足度の向上に注力します。また、テナントとのきめ細かいリレーションを図ることにより、退去防止及び増床ニーズ等の掘り起こしを図ります。

一方、新規テナント誘致にあたっては、プロパティマネジメント会社と連携の上、物件特性や、市場賃料、テナント需要動向等の把握・分析を適時実施し、賃料条件等について柔軟な対応を行うことで空室の早期稼働を図ります。

(ロ) 運営管理コストの低減、物件の資産価値の維持

運営管理コストについては管理体制・管理コストを見直すことにより、サービス水準の維持と安全性の確保を前提に、継続的に低減を推進していきます。

また、物件の資産価値維持については、周辺の賃貸ビルとの競争力の維持・向上を目指し、テナントの満足度向上に寄与する戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施します。

D. 売却戦略について

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針としておりますが、ポートフォリオの質的向上に資する資産の入れ替えを前提とした場合や財務体質の強化、資金再調達リスクの軽減を図ることが本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合には、物件の売却を検討する方針です。

しかしながら、不動産売買市場は、若干回復の兆しが出てきてはいるものの、未だ買い手優位の状況であることや、拙速な売却はポートフォリオの悪化に繋がることも懸念されるため、本投資法人としては、第9期においても、慎重かつ堅実な売却活動を実施していきたいと考えております。

E. 財務戦略について

本投資法人の現状の最も大きな経営課題は、既存借入金のリファイナンス対応であると考えております。当該リファイナンスへの対応策としては、既存借入先をはじめ各金融機関との協議を進めております。リファイナンスの交渉を前倒して進める他、手許資金を活用して借入金の一部返済等を検討し、借入金総額の水準を低下、借入先の多様化、借入期間の長期化を図ることによりリファイナンスリスクの低減に繋げていきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、決算日後に生じた重要な事実は以下の通りです。
 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡についての引渡しを完了しており、概要は以下の通りです。

物件名称	COI日本橋本町ビル
譲渡価格(注)	1,960,000千円
帳簿価額	1,876,931千円(平成22年4月30日現在)
所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目13番5号
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	平成22年4月30日
引渡日	平成22年5月27日
譲渡先	譲渡先より開示の承を得られていないため開示しておりません。

(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不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第4期 (平成20年4月30日)	第5期 (平成20年10月31日)	第6期 (平成21年4月30日)	第7期 (平成21年10月31日)	第8期 (平成22年4月30日)
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数	口	133,400	133,400	164,504	164,504	204,641
出資総額	百万円	60,336	60,336	62,336	62,336	65,836
投資主数	人	8,233	8,023	7,894	7,583	7,292

(2) 投資口に関する事項

平成22年4月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の 割合(%)
いちごアセットトラスト 常任代理人 香港上海銀行東京支店	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	63,079	30.82
合同会社ユビテル 代表社員 いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	東京都渋谷区広尾一丁目1番31号	35,623	17.40
ゴールドマンサックスインターナショナル 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	20,572	10.05
NCT信託銀行株式会社(投信口) 代表取締役社長 小林 保	東京都品川区東品川二丁目3番14号	15,524	7.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 取締役社長 小田 一穂	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,527	4.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 取締役社長 小山 登志雄	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,178	1.55
ドイチェンバンクアーゲー・ロンドンビービー・ノントリティー・クライアンツ613 常任代理人 ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー	2,361	1.15
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) 代表取締役社長 前田 仁	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	2,275	1.11
株式会社クリード 管財人 宗吉 敏彦	東京都中央区日本橋室町一丁目8番6号	2,200	1.07
モルガンスタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	2,160	1.05
合計		155,499	75.98

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数点第2位未満を切捨てにより記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①平成22年4月30日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	田崎浩友	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	1,860
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所パートナー	1,860
監督役員	伊藤哲男	伊藤哲男公認会計士事務所 所長	1,860
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	12,150

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 会計監査人の報酬には特定資産の価格等に関する調査報告書作成業務に係る報酬(計250千円)が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年4月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等の管理に関する事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営、経理事務等)	中央三井信託銀行株式会社

(注) 平成22年4月27日開催の役員会において、平成22年7月22日より一般事務受託者(投資主名簿等の管理に関する事務)を三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社へ変更することを決議し、平成22年7月に住友信託銀行株式会社との間で一般事務業務委託契約を締結する予定です。

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第7期 (平成21年10月31日)		第8期 (平成22年4月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィス	首都圏(注2)(注3)	32,683	26.0	32,615	26.1
		5大都市圏	18,915	15.1	18,849	15.1
		その他主要都市	7,780	6.2	7,706	6.2
	その他都市型ビル	首都圏(注2)(注4)	3,263	2.6	3,291	2.6
		5大都市圏	801	0.6	798	0.6
	小計		63,444	50.5	63,262	50.6
信託不動産	オフィス	首都圏(注2)(注5)	34,743	27.7	34,900	27.9
		関西圏	854	0.7	849	0.7
		5大都市圏	5,350	4.3	5,308	4.2
		その他主要都市	6,072	4.8	6,020	4.8
	その他都市型ビル	首都圏(注2)(注6)	6,767	5.4	6,740	5.4
	小計		53,788	42.8	53,819	43.0
預金等のその他資産			8,425	6.7	7,971	6.4
資産総額計			125,658	100.0	125,053	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。
 (注2)首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
 (注3)第7期には0.7百万円及び第8期には2百万円の建設仮勘定が含まれています。
 (注4)第7期には1百万円の建設仮勘定が含まれています。
 (注5)第7期には3百万円及び第8期には15百万円の信託建設仮勘定が含まれています。
 (注6)第8期には0.5百万円の信託建設仮勘定が含まれています。

(2) 主要な保有資産

平成22年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注2)	対不動産賃貸事業収益比率 (%) (注3)	主たる用途
CRD丸の内	9,443	8,009.11	7,245.41	90.5	5.7	オフィス
COI新橋ビル	7,206	5,544.24	2,666.19	48.1	5.9	オフィス
COI名古屋プラザビル	5,986	3,971.79	3,473.82	87.5	4.3	オフィス
COI五反田ビル	5,401	5,421.14	5,134.67	94.7	5.3	オフィス
COI西参道ビル	4,553	5,036.78	4,396.62	87.3	3.6	オフィス
TK吉祥寺ビル	3,516	4,120.46	3,763.78	91.3	2.6	オフィス
ブルク大森	3,328	5,340.37	5,303.79	99.3	4.0	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,291	1,239.16	1,103.72	89.1	1.5	その他都市型
COI恵比寿西ビル	3,071	1,484.39	1,275.27	85.9	1.6	オフィス
COI新潟ビル	3,058	6,577.22	5,094.24	77.5	3.5	オフィス
合計	48,858	46,744.66	39,457.51	84.4	37.9	

(注1)「帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。
 (注2)「稼働率」は、個々の保有不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3)「対不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成22年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	5,544.24	7,690	7,206
COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	5,036.78	3,839	4,553
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,136.68	3,029	2,717
COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,925.24	2,240	2,064
ジョフレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,080.37	1,870	2,045
COI日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	不動産信託受益権	3,695.21	2,067	1,876
アンフィニ赤坂	東京都港区赤坂八丁目	不動産信託受益権	1,684.27	1,520	1,919
COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.85	1,200	1,291
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,516	1,417
COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	687.78	716	863
COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,100	1,453
COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,484.39	2,293	3,071
COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,400.45	1,835	2,736
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,239.16	1,970	3,291
COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,379.33	1,120	2,072
COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	490.91	407	572
COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	780.64	575	837
COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	632	1,006
DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,910.83	1,890	2,652
DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産	2,379.80	1,300	1,935
COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	1,288.31	775	1,150
COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	1,326.28	897	1,238
COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,421.14	5,360	5,401
ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	5,340.37	3,416	3,328
BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	4,389.91	2,411	2,265
パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	2,091.27	1,630	1,785
COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,490.30	1,570	1,540
REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	2,183.65	1,370	1,625
レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	1,282.92	851	1,072
テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	1,250.85	742	930
COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.31	1,520	1,629
COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	2,186.73	1,140	1,475
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	1,980	2,737
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	710	934
西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産	1,311.21	872	1,311
TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	4,120.46	2,400	3,516
茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	2,186.41	621	849
仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	不動産信託受益権	5,680.95	1,519	2,262
COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	2,900.85	935	1,688
COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	2,063.52	900	1,357
COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	3,971.79	5,107	5,986
エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,226.58	716	1,016
COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,365.61	631	939
ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産	1,978.60	821	1,463
大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	656	798
CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,009.11	7,250	9,443
富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	8,601.71	1,530	2,177
第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	3,247.71	1,150	1,734
カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,839.77	608	1,100
カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,453.21	529	1,008
COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	6,329.33	3,120	3,055
COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	2,095.95	426	703
秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,512.36	606	888
COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	6,577.22	2,160	3,058
合計			147,961.50	95,738	117,063

(注1)「期末算定価格」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社地価評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワークの不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
 (注2)「帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

本投資法人が投資する不動産等の賃貸事業の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	第7期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日				第8期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)
	COI新橋ビル	6	100.0	330	7.4	5	48.1	234
COI西参道ビル	9	86.2	147	3.3	10	87.3	143	3.6
COI六本木ビル(注4)	—	—	2	0.1	—	—	—	—
MTCビル	8	100.0	122	2.7	7	88.0	117	3.0
COI南平台ビル	10	94.6	89	2.0	10	90.0	84	2.1
ジョフレ半蔵門	7	85.0	79	1.8	7	86.3	62	1.6
COI日本橋本町ビル	8	100.0	99	2.2	8	100.0	96	2.4
アンフィニ赤坂	7	85.9	68	1.5	7	86.0	65	1.6
COI聖坂ビル	8	100.0	58	1.3	8	100.0	58	1.5
COI平河町ビル(注5)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
COI新橋ウェストビル(注4)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
銀座轟ビル(注6)	—	—	20	0.5	—	—	0	0.0
COI渋谷神山町ビル	5	87.9	45	1.0	5	100.0	47	1.2
COI赤坂五丁目ビル	7	100.0	30	0.7	7	100.0	30	0.8
COI芝園橋ビル	5	86.2	35	0.8	6	86.3	38	1.0
COI恵比寿西ビル	3	71.8	82	1.8	4	85.9	63	1.6
COI銀座612	23	91.1	60	1.3	26	98.2	59	1.5
フィエスタ渋谷	8	78.7	68	1.5	9	89.1	58	1.5
COI内神田ビル	9	88.8	36	0.8	10	81.8	38	1.0
COI九段南ビル	9	100.0	17	0.4	8	89.0	16	0.4
COI四谷四丁目ビル	6	63.5	19	0.4	8	72.7	15	0.4
COI赤坂溜池ビル	5	87.6	16	0.4	5	87.7	20	0.5
DSM神保町ビル	4	91.8	69	1.6	3	83.8	65	1.6
DSM日本橋蛸殻町ビル	3	100.0	55	1.3	3	100.0	55	1.4
COI九段二丁目ビル	1	100.0	31	0.7	1	100.0	26	0.7
COI九段三丁目ビル	5	100.0	36	0.8	5	100.0	40	1.0
COI五反田ビル	11	92.7	217	4.9	11	94.7	209	5.3
フルク大森	34	86.2	184	4.1	38	99.3	159	4.0
BENEX S-2	10	81.3	110	2.5	11	79.4	100	2.5
COI国立ビル(注7)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
バゴダ浅草	6	100.0	83	1.9	6	100.0	80	2.0
COI南池袋ビル	10	100.0	59	1.3	9	88.9	53	1.3
REGALOビル	8	85.0	56	1.3	9	100.0	58	1.5
レスポール296	8	94.8	33	0.8	8	94.9	35	0.9
テクノス中野ビル	6	100.0	41	0.9	5	88.9	40	1.0
COI永代ビル	7	100.0	79	1.8	7	100.0	76	1.9
COI横須賀ベイサイドビル	9	95.6	65	1.5	9	95.6	64	1.6
千歳ビル	6	100.0	84	1.9	6	100.0	83	2.1
ルート池袋ビル	1	100.0	25	0.6	1	100.0	25	0.6
西五反田アクセス	6	78.4	34	0.8	4	67.1	30	0.8
TK吉祥寺ビル	13	94.6	109	2.5	13	91.3	101	2.6
COI四ツ橋ビル(注8)	—	—	107	2.4	—	—	0	0.0
アスパイア7番館(注9)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
茨木恒和ビル	4	73.7	49	1.1	4	73.7	44	1.1
仙台一番町ビル	18	88.8	117	2.6	18	87.4	112	2.8
COI広島紙屋町ビル	23	71.7	59	1.3	24	75.4	54	1.4
COI名駅ビル	5	58.3	32	0.7	6	68.8	34	0.9
COI名古屋プラザビル	19	88.9	170	3.8	18	87.5	171	4.3
エルセントロ札幌	7	87.0	40	0.9	7	87.0	33	0.9
COI仙台中央ビル	9	68.3	39	0.9	10	66.9	34	0.9
ソロンけやき通りビル	4	100.0	51	1.2	4	98.3	43	1.1
大名バルコニー	7	100.0	35	0.8	7	100.0	35	0.9
CRD丸の内	15	88.5	229	5.1	16	90.5	228	5.7
富山駅西ビル	11	90.8	113	2.5	12	91.9	107	2.7
第百・みらい信金ビル	18	89.8	78	1.8	18	89.9	75	1.9
カーニーブレイス佐賀	12	58.7	40	0.9	16	78.9	39	1.0
COI那覇ビル(注10)	—	—	79	1.8	—	—	0	0.0
カーニーブレイス金沢駅前	8	68.9	33	0.7	8	69.0	35	0.9
COI高松ビル	12	97.2	157	3.5	12	97.3	160	4.0
COI富山新桜町ビル	8	78.2	37	0.8	7	70.4	36	0.9
秋田山王21ビル	11	62.8	46	1.0	11	60.7	41	1.0
COI新潟ビル	25	79.2	144	3.2	25	77.5	139	3.5
合 計	507	88.1	4,478	100.0	522	86.7	3,986	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延べテナント数を記載しています。
(注2) 「稼働率期末時点」は、個々の保有不動産の期末時点における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 「対不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) COI六本木ビル及びCOI新橋ウェストビルは、平成21年3月24日に譲渡しています。
(注5) COI平河町ビルは、平成21年3月19日に譲渡しています。
(注6) 銀座轟ビルは、平成21年10月26日に譲渡しています。
(注7) COI国立ビルは、平成21年3月18日に譲渡しています。
(注8) COI四ツ橋ビルは、平成21年10月30日に譲渡しています。
(注9) アスパイア7番館は、平成21年3月25日に譲渡しています。
(注10) COI那覇ビルは、平成21年10月23日に譲渡しています。

(4) 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成22年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	11,550	—	—
合 計		11,550	—	—

(注1) 金利スワップの契約額等は想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

(5) その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権及び不動産は、前記(3)「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。
平成22年4月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、本報告作成日現在計画が確定している改修工事に伴う資本的支出のうち、主なものは、以下の通りです。なお、工事予定金額は、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等資産の名称 (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
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	外壁改修工事	自平成22年8月 至平成22年11月	46	—	—
MTCビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自平成22年1月 至平成22年10月	39	0	0
TK吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	空調設備更新工事	自平成22年10月 至平成22年11月	32	—	—
ソロンけやき通りビル (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自平成22年6月 至平成22年7月	29	—	—
千歳ビル (東京都目黒区)	外壁改修工事	自平成22年4月 至平成22年6月	29	0	0

(2) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支出金額 (百万円)
COI五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事、貸室内改修工事等	自平成22年1月 至 平成22年4月	35
フィエスタ渋谷 (東京都渋谷区)	外壁・エントランス改修工事等	自平成21年11月 至 平成22年4月	33
COI新橋ビル (東京都港区)	共用部・貸室内整備工事等	自平成22年1月 至 平成22年2月	27
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	空調機更新工事	自平成22年4月 至 平成22年4月	23
TK吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	外壁改修工事等	自平成21年11月 至 平成22年2月	17
	その他		183
	合計		320

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立てています。

(単位:百万円)

項目	営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
前期末積立金残高		265	360	474	535	522
当期積立額		382	332	280	409	312
当期積立金取崩額		287	218	219	422	234
次期繰越額		360	474	535	522	599

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	営業期間	第7期	第8期
		自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
(a) 資産運用報酬		392,483	361,044
(b) 資産保管手数料		12,068	9,499
(c) 一般事務委託手数料		45,571	36,576
(d) 役員報酬		5,580	5,580
(e) その他営業費用		88,877	114,111
合計		544,580	526,813

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等を取得した場合、該当不動産等の取得原価に算入している「取得報酬」があり、第8期の取得報酬は700千円です。

(2) 借入状況

平成22年4月30日現在、金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)(%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	ニューヨークメロン信託 銀行(株)	平成21年10月29日	5,200	—	2.800	平成22年10月29日 (注3)	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	日本GE(株)	平成22年1月29日	—	21,904	3.049	平成22年7月28日		(注4)	有担保 無保証
	小計		5,200	21,904					
長期借入金	AIGエジソン生命保険(株)	平成18年3月16日	4,300	4,300	2.481	平成25年3月16日	期限一括	(注5)	有担保 無保証
	日本GE(株)	平成19年4月24日	11,550	11,550	2.072	平成23年4月30日			
	(株)あおぞら銀行	平成20年2月29日	3,950	3,950	1.102	平成23年2月28日			
	日本GE(株)	平成20年3月17日	20,404	—	1.923	平成22年1月31日 (注6)			
	日本GE(株)	平成20年3月27日	8,350	8,350	2.144	平成22年10月31日			
	DB信託(株)	平成21年6月29日	2,000	2,000	3.298	平成23年6月29日			
小計		50,554	30,150						
合計		55,754	52,054						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。また小数点第4位を四捨五入して記載しています。

(注2) 資金用途は主に借入金の返済資金等です。

(注3) 平成22年1月29日付で1,500百万円を一部返済し、残額の3,700百万円に関しては平成22年2月5日に返済しました。

(注4) 資金用途は主に借入金の借換資金等です。

(注5) 資金用途は主に不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注6) 平成22年1月29日付で20,404百万円を全額返済しました。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
COI西参道ビル(底地)	平成22年4月8日	140	—	—	—	—
合計	—	140	—	—	—	—

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買価格)を記載しています。

(注2)「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

A. 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	不動産信託受益権	COI西参道ビル(底地)	平成22年4月8日	140	184

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買価格)を記載しています。

(注2)上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

B. その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「A.不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引はございません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注)利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結、変更等に係る事項は以下の通りです。

承認日	項目	適用
平成22年4月27日	一般事務受託者(投資主名簿等の管理に関する事務)変更の件	平成22年7月22日より一般事務受託者(投資主名簿等の管理に関する業務)を三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社へ変更することを決議し、平成22年7月に住友信託銀行株式会社との間で一般事務業務委託契約を締結する予定です。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年10月31日)		当 期 (平成22年 4 月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	※1	2,208,904		2,263,773
信託現金及び信託預金	※1	4,398,111	※1	4,110,778
営業未収入金		123,915		91,099
前払費用		615,822		257,289
繰延税金資産		50		18
預け金	※1	1,017,510	※1	1,173,420
その他		7,524		57,347
貸倒引当金		—		△4,670
流動資産合計		8,371,839		7,949,056
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	19,436,391	※1	19,569,703
減価償却累計額		△1,446,648		△1,760,714
建物(純額)		17,989,743		17,808,989
構築物	※1	61,721	※1	61,721
減価償却累計額		△21,161		△24,518
構築物(純額)		40,559		37,202
機械及び装置	※1	372,283	※1	387,808
減価償却累計額		△81,021		△97,026
機械及び装置(純額)		291,262		290,781
工具、器具及び備品	※1	11,980	※1	15,550
減価償却累計額		△3,075		△4,476
工具、器具及び備品(純額)		8,905		11,073
土地	※1	45,111,715	※1	45,111,715
建設仮勘定		2,250		2,450
信託建物	※1	18,780,397	※1	18,915,027
減価償却累計額		△2,268,319		△2,534,188
信託建物(純額)		16,512,077		16,380,838
信託構築物	※1	2,202	※1	2,202
減価償却累計額		△1,615		△1,646
信託構築物(純額)		587		555
信託機械及び装置	※1	392,246	※1	411,931
減価償却累計額		△212,911		△233,196
信託機械及び装置(純額)		179,335		178,734
信託工具、器具及び備品	※1	13,801	※1	18,216
減価償却累計額		△3,853		△5,521
信託工具、器具及び備品(純額)		9,947		12,694
信託土地	※1	37,083,573	※1	37,231,000
信託建設仮勘定		3,114		15,958
有形固定資産合計		117,233,072		117,081,994
無形固定資産				
商標権		1,003		951
無形固定資産合計		1,003		951
投資その他の資産				
出資金		5		5
差入保証金		10,000		10,566
長期前払費用		42,942		11,398
投資その他の資産合計		52,947		21,969
固定資産合計		117,287,023		117,104,916
資産合計		125,658,863		125,053,973

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年10月31日)		当 期 (平成22年 4 月30日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		447,837		401,235
短期借入金		5,200,000	※1	21,904,700
1年内返済予定の長期借入金	※1	28,754,700	※1	23,850,000
未払金		300,673		257,396
未払費用		74,590		39,849
前受金		559,518		574,444
預り金		22,471		8
その他		132,931		12,394
流動負債合計		35,492,722		47,040,029
固定負債				
長期借入金	※1	21,800,000	※1	6,300,000
預り敷金及び保証金		2,796,728		2,771,309
信託預り敷金及び保証金		2,802,924		2,535,968
固定負債合計		27,399,653		11,607,278
負債合計		62,892,376		58,647,307
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		62,336,887		65,836,833
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		429,599		569,831
剰余金合計		429,599		569,831
投資主資本合計		62,766,487		66,406,665
純資産合計	※2	62,766,487	※2	66,406,665
負債純資産合計		125,658,863		125,053,973

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)		当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	3,993,000	※1	3,629,989
その他貸貸事業収入	※1	485,516	※1	356,899
不動産等売却益	※2	3,036		—
営業収益合計		4,481,553		3,986,888
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,953,143	※1	1,870,621
不動産等売却損	※2	310,653		—
資産運用報酬		392,483		361,044
資産保管手数料		12,068		9,499
一般事務委託手数料		45,571		36,576
役員報酬		5,580		5,580
その他営業費用		88,877		114,111
営業費用合計		2,808,377		2,397,434
営業利益		1,673,176		1,589,453
営業外収益				
受取利息		1,777		1,613
未払分配金戻入		—		1,098
受取保険金		143		11
その他		1		0
営業外収益合計		1,922		2,724
営業外費用				
支払利息		660,120		624,666
融資関連費用		657,443		385,167
投資口交付費		—		8,499
その他		11,385		3,076
営業外費用合計		1,328,949		1,021,410
経常利益		346,149		570,768
特別利益				
受取損失補てん金		163,297		—
特別利益合計		163,297		—
特別損失				
訴訟和解金		78,914		—
特別損失合計		78,914		—
税引前当期純利益		430,532		570,768
法人税、住民税及び事業税		969		984
法人税等調整額		33		32
法人税等合計		1,002		1,016
当期純利益		429,529		569,751
前期繰越利益		70		79
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		429,599		569,831

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)		当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		62,336,887		62,336,887
当期変動額				
新投資口の発行		—		3,499,946
当期変動額合計		—		3,499,946
当期末残高		62,336,887		65,836,833
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		594,094		429,599
当期変動額				
剰余金の配当		△594,023		△429,519
当期純利益		429,529		569,751
当期変動額合計		△164,494		140,231
当期末残高		429,599		569,831
投資主資本合計				
前期末残高		62,930,981		62,766,487
当期変動額				
新投資口の発行		—		3,499,946
剰余金の配当		△594,023		△429,519
当期純利益		429,529		569,751
当期変動額合計		△164,494		3,640,178
当期末残高		62,766,487		66,406,665
純資産合計				
前期末残高		62,930,981		62,766,487
当期変動額				
新投資口の発行		—		3,499,946
剰余金の配当		△594,023		△429,519
当期純利益		429,529		569,751
当期変動額合計		△164,494		3,640,178
当期末残高		62,766,487		66,406,665

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。 建物 3～65年 構築物 2～20年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 信託建物 3～56年 信託構築物 2～10年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～15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 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	———	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。
3. 引当金の計上基準	———	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込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 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用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、費用に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ありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用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、費用に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1,648千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、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 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。	(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) ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の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。 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科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 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信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 税抜方式によっております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しております。	(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 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成21年10月31日)	当期 (平成22年4月30日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。
千円	千円
現金及び預金 104,796	信託現金及び信託預金 4,110,778
信託現金及び信託預金 3,728,280	預け金 1,173,420
預け金 1,017,510	建物 17,808,989
建物 12,556,183	構築物 37,202
構築物 31,874	機械及び装置 290,781
機械及び装置 278,988	工具、器具及び備品 11,073
工具、器具及び備品 7,626	土地 45,111,715
土地 36,574,620	信託建物 16,380,838
信託建物 14,376,907	信託構築物 555
信託構築物 567	信託機械及び装置 178,734
信託機械及び装置 177,240	信託工具、器具及び備品 12,694
信託工具、器具及び備品 9,077	信託土地 37,231,000
信託土地 32,279,163	合計 122,347,784
合計 101,142,838	
担保を付している債務は次の通りです。	担保を付している債務は次の通りです。
千円	千円
1年内返済予定の長期借入金 28,754,700	短期借入金 21,904,700
長期借入金 21,800,000	1年内返済予定の長期借入金 23,850,000
合計 50,554,700	長期借入金 6,300,000
	合計 52,054,700
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,196,256 千円	賃料収入 2,891,018 千円
共益費収入 614,091	共益費収入 564,716
駐車場収入 146,344	駐車場収入 140,648
施設使用料 36,308 3,993,000	施設使用料 33,605 3,629,989
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 412,164	水道光熱費収入 319,845
その他収入 73,351 485,516	その他収入 37,054 356,899
不動産賃貸事業収益合計 4,478,516	不動産賃貸事業収益合計 3,986,888
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 432,020 千円	外注委託費 410,376 千円
水道光熱費 382,006	水道光熱費 318,621
減価償却費 650,633	減価償却費 631,392
修繕費 95,052	修繕費 138,216
その他賃貸事業費用 393,431 1,953,143	その他賃貸事業費用 372,013 1,870,621
不動産賃貸事業費用合計 1,953,143	不動産賃貸事業費用合計 1,870,621
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
2,525,373千円	2,116,267千円
※2. 不動産等売買損益の内訳	
COI那覇ビル	
不動産等売却収入 1,200,000千円	
不動産等売却原価 1,160,763	
その他売却費用 36,200	
不動産等売却益 3,036	
銀座轟ビル	
不動産等売却収入 514,475千円	
不動産等売却原価 542,773	
その他売却費用 15,075	
不動産等売却損 43,373	
COI四ツ橋ビル	
不動産等売却収入 1,540,000千円	
不動産等売却原価 1,791,220	
その他売却費用 16,060	
不動産等売却損 267,280	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別		当期	
	前期(ご参考) (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)		(自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	
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 発行済投資口数	2,000,000口 164,504口	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数	2,000,000口 204,641口

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)		当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 その他 繰延税金資産合計	17千円 32千円 50千円	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計	18千円 18千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33% △39.24% 0.14% 0.23%	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.33% △39.26% 0.10% 0.17%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期(ご参考) (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
該当事項はありません。	同左

(金融商品に関する注記)

当期(自平成21年11月1日 至平成22年4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

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、財務方針に照らして必要な資金を主に借入れにより調達しています。また、余資の運用は余資運用方針を定めた規程に基づき、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行っています。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(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

借入金は、不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されています。本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り表を作成、更新する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利型ものは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に基づいて行っています。

(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います。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。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す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4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以下の通りです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,263,773	2,263,773	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,110,778	4,110,778	—
資産計	6,374,551	6,374,551	—
(3) 短期借入金	(21,904,700)	(21,904,700)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(23,850,000)	(23,720,142)	129,857
(5) 長期借入金	(6,300,000)	(6,201,320)	98,679
負債計	(52,054,700)	(51,826,163)	228,536
(6) デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

(※) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらはすべて短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と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) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(下記(6)②参照)、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、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

(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: 該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの: 当期末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、以下の通りです。

(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		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	11,550,000	—	(※)	

(※) 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います(上記(注1)(4)参照)。

(注2) 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	2,263,773	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,110,778	—	—	—	—	—
合計	6,374,551	—	—	—	—	—

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	21,904,700	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	23,850,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,000,000	4,300,000	—	—	—
合計	45,754,700	2,000,000	4,300,000	—	—	—

(賃貸等不動産に関する注記)

当期(自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)

(追加情報)

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)を適用しています。

本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成22年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
117,233,072	△151,077	117,081,994	95,738,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要につきましては、「3. 投資法人の運用資産の状況(3) 不動産等組入資産明細」をご覧ください。

(注2) 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す。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はCOI西参道ビルの底地取得(147,427千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費によるものです。

(注4) 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います。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)							
種類	会社等の名称	事業の内容又は 職業	投資口の 所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高
資産運用会社	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ(株)	投資運用業	—	受取損失補てん	163,297	—	—

(注) 本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ(株)が、平成20年12月5日付で金融庁から受けた行政処分に関し、損失補てん金として資産運用会社から本投資法人へ支払われたものです。

当 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)								
種類	会社等の名称	事業の内容又は 職業	投資口の 所有口数割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高
主要投資主・ 資産運用会社の 利害関係人等	いちごアセット トラスト	投資信託業	30.82	本投資法人主要 投資主・資産運 用会社の利害関 係人等	第三者割当増資 による新投資口 の発行	1,749,929	—	—
主要投資主	合同会社ユビテル	不動産関連業	17.40	本投資法人 主要投資主	第三者割当増資 による新投資口 の発行	1,750,016	—	—

(注) 本投資法人が平成22年2月4日に行った第三者割当増資により、1口当たりの発行価額87,200円でいちごアセットトラストへ20,068口及び合同会社ユビテルへ20,069口を割り当てたものです。なお、発行価額は新投資口発行決議日の直前営業日(平成22年1月26日)における本投資法人の投資口価格の終値です。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)		当 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年 4 月30日)	
1口当たり純資産額	381,549円	1口当たり純資産額	324,503円
1口当たり当期純利益	2,611円	1口当たり当期純利益	3,103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いません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。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いません。	

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)		当 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年 4 月30日)	
		資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産の譲渡についての引渡しを完了しており、概要は以下の通りです。 (COI日本橋本町ビル) 譲渡価格(注) 1,960,000千円 帳簿価額 1,876,931千円(平成22年4月30日現在) 所在地 東京都中央区日本橋本町四丁目13番5号 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成22年4月30日 引渡日 平成22年5月27日 譲渡先 譲渡先より開示の了承を得られていないため開示しておりません。	
		(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不動産信託受益権の売買代金を記載しています。	

	前期(ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
I 当期末処分利益	429,599,899円	569,831,781円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	429,519,944円 (2,611円)	569,720,544円 (2,784円)
III 次期繰越利益	79,955円	111,237円
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数164,504口の整数倍数となる429,519,944円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数204,641口の整数倍数となる569,720,544円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成22年6月15日

ジャパン・オフィス投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

青山 裕次 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

小出 検次 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパン・オフィス投資法人の平成21年11月1日から平成22年4月30日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	当 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 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	430,532	570,768
減価償却費	650,656	631,443
受取利息	△1,777	△1,613
支払利息	660,120	624,666
訴訟和解金	78,914	—
投資口交付費	—	8,499
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△14,867	32,815
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△51,024
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	△118,554
前払費用の増減額 (△は増加)	△138,969	358,533
信託有形固定資産の売却による減少額	3,494,756	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	75,060	31,544
預け金の増減額 (△は増加)	493,733	△155,909
営業未払金の増減額 (△は減少)	51,890	△21,350
未払金の増減額 (△は減少)	△645	△43,276
前受金の増減額 (△は減少)	△100,976	14,926
その他	△10,104	△16,426
小 計	5,668,323	1,865,042
利息の受取額	1,777	1,613
利息の支払額	△666,209	△659,407
訴訟和解金の支払額	△78,914	—
法人税等の支払額	△25	△936
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,924,951	1,206,311
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	△80,745	△195,956
信託有形固定資産の取得による支出	△103,940	△310,946
無形固定資産の取得による支出	△1,026	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	93,035	104,327
預り敷金及び保証金の返還による支出	△301,360	△129,746
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	68,307	111,969
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△457,203	△378,925
投資活動によるキャッシュ・フロー	△782,935	△799,278
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,200,000	21,904,700
短期借入金の返済による支出	△7,800,000	△5,200,000
長期借入れによる収入	2,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△3,300,000	△20,404,700
分配金の支払額	△595,645	△431,621
投資口の発行による収入	—	3,491,447
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,495,645	△640,174
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△353,629	△233,140
現金及び現金同等物の期首残高	6,945,094	6,591,464
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,591,464	※1 6,358,323

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。
このキャッシュ・フロー計算書及び注記事項は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	当 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)
項目		
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。	同左

[表示方法の変更に関する注記事項] (参考情報)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	当 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)
	(キャッシュ・フロー計算書) 従来、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「未払消費税等の増減額(△は減少)」は、金額的重要性が増したため区分掲記いたしました。 なお、前期における「未払消費税等の増減額(△は減少)」の金額は△69,353千円であります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)	当 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 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	※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21年10月31日現在)	(平成22年 4 月30日現在)
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
別段預金	別段預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,208,904千円	2,263,773千円
4,398,111千円	4,110,778千円
△15,551千円	△16,227千円
6,591,464千円	6,358,323千円

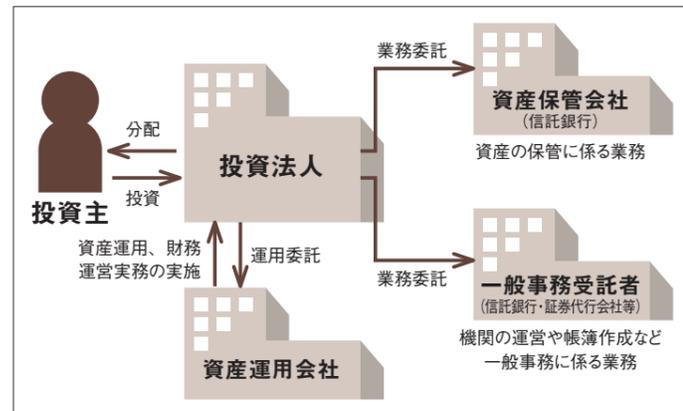
J-REITの運用体制と資産運用会社

J-REITは「投資信託及び投資法人に関する法律」(投信法)に基づく制度で、その運用体制は「外部運用型」を採用しています。投資法人は法人格を持ち、資産を保有することができますが、投資法人は役員を置くだけで従業員を雇うことができないため、資産の運用や保管などの実務は外部(資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者など)に委託することが義務付けられています。これを「外部運用」といいます。

不動産の取得や売却、物件の管理運営などの業務は、金融庁の認可を受けた資産運用会社に一任されます。また、投資法人が保有する資産の保管に係る業務は資産保管会社に、それ以外の一般事務に係る業務(機関の運営など)は一般事務受託会社に委託されます。

とりわけ、資産運用会社の持つ不動産投資・運用の専門知識やノウハウは、投資法人の運営を左右する大きな要素です。また、投資法人が安定した財務基盤を構築し、資金の調達や返済、借換を着実に実施するためには、資産運用会社の財務運営能力が不可欠です。

このように、J-REITでは資産運用会社が重要な役割を果たしますが、一方で、投信法により投資主によるガバナンス(意思決定、業務執行の監視等)が明確に規定されており、規約の改定や資産運用会社の選定・解任などは投資主総会での承認が必要とされています。また、情報開示や透明性の確保なども法律で定められており、投資主の権利の保護に重点が置かれています。



JOI通信

IR活動を進め、投資主の皆様へ情報を適時・公平・継続的にお伝えします。

IRとは、Investor Relations (投資家向け広報)の略語で、企業が投資家向けに経営状況や財務状況、中長期的な戦略など投資判断に必要な情報を発信し、投資家の理解を深める活動のことを指します。「ディスクロージャー」(情報開示)も企業の透明性確保のための重要な活動ですが、ディスクロージャーが法的な義務という側面が強いのに対し、IR活動は企業の自主的な判断と責任で行われるものです。

本投資法人の場合、資産運用会社の財務部が投資主向けのIR活動を担当し、投資主の皆様との架け橋の役割を果たします。必要な情報を適時かつ公平に、継続して提供することにより、投資主の皆様のご理解やご信頼を得ていくことを目指しています。

具体的なIR活動としては、ホームページでの情報提供、各種説明会の開催、資産運用報告その他の資料提供な

どを行っており、ポジティブな情報だけでなく投資に関するリスクなども正しくお伝えするよう心がけています。中でも、ホームページは最も迅速で利便性の高いIRのツールとなっています。是非とも本投資法人のホームページをご覧ください、日々の情報収集にお役立ていただきたく存じます(ホームページについては本書45ページをご参照ください。)

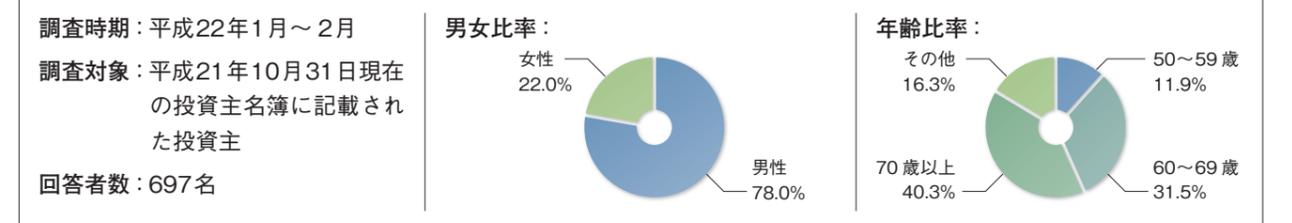
また、前期には投資主アンケートも実施し、皆様から貴重なご意見を多数いただき、誠にありがとうございました。今後のIR活動を更に充実させるよう、引き続き努めてまいります。

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
取締役財務部長
砥綿 久喜

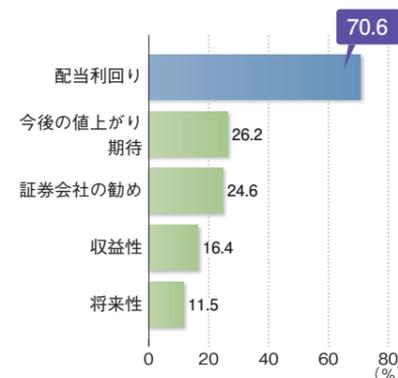
投資主アンケート結果のご報告

本投資法人では、投資主の皆様のご意見やご要望をいただき、今後の経営やIR活動に反映させていくために、投資主アンケートを実施しました。以下にその集計結果の主要点をご報告いたします。ご協力いただいた皆様に深く感謝申し上げます。

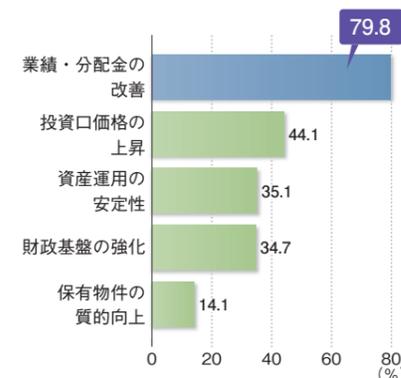
●アンケートの概要



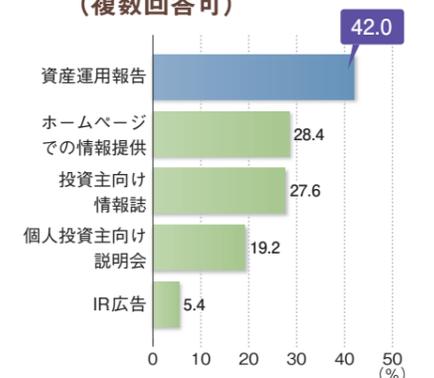
Q 投資口を購入された理由を教えてください。(複数回答可)



Q ジャパン・オフィス投資法人に現在期待していることを教えてください。(複数回答可)

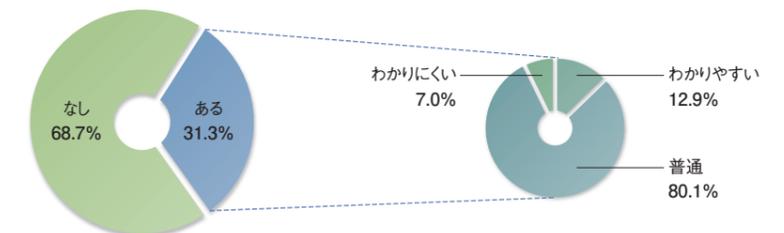


Q ジャパン・オフィス投資法人のIR活動で強化をご希望されるものはありますか。(複数回答可)



(注) 回答数の多い上位5項目のみを記載しています。

Q ジャパン・オフィス投資法人のウェブサイト(ホームページ)をご覧になったことはありますか。また、そのわかりやすさはいかがですか。



本投資法人として初の投資主アンケートでしたが、約9%の回収率でした。貴重なご意見や「不況に耐え、努力する考えに期待したい」など、激励のお言葉もいただきました。特に業績改善、分配金水準の向上、安定性の強化などへのご要望が多く、今後の運営において、これらのご意見に留意して取り組んでまいります。

一方、情報収集の方法についてお尋ねしたところ、本投資法人のホームページをご覧になられたことのない方が多いこともわかりました。ホームページでは最新の分配金予想や決算情報、稼働率、物件情報など、皆様にお役立ていただける情報を開示しておりますので、ぜひご活用ください(ホームページの見方や内容については、本書45ページをご参照ください。)

ホームページのご案内

ジャパン・オフィス投資法人ホームページアドレス
http://www.japan-office.co.jp/

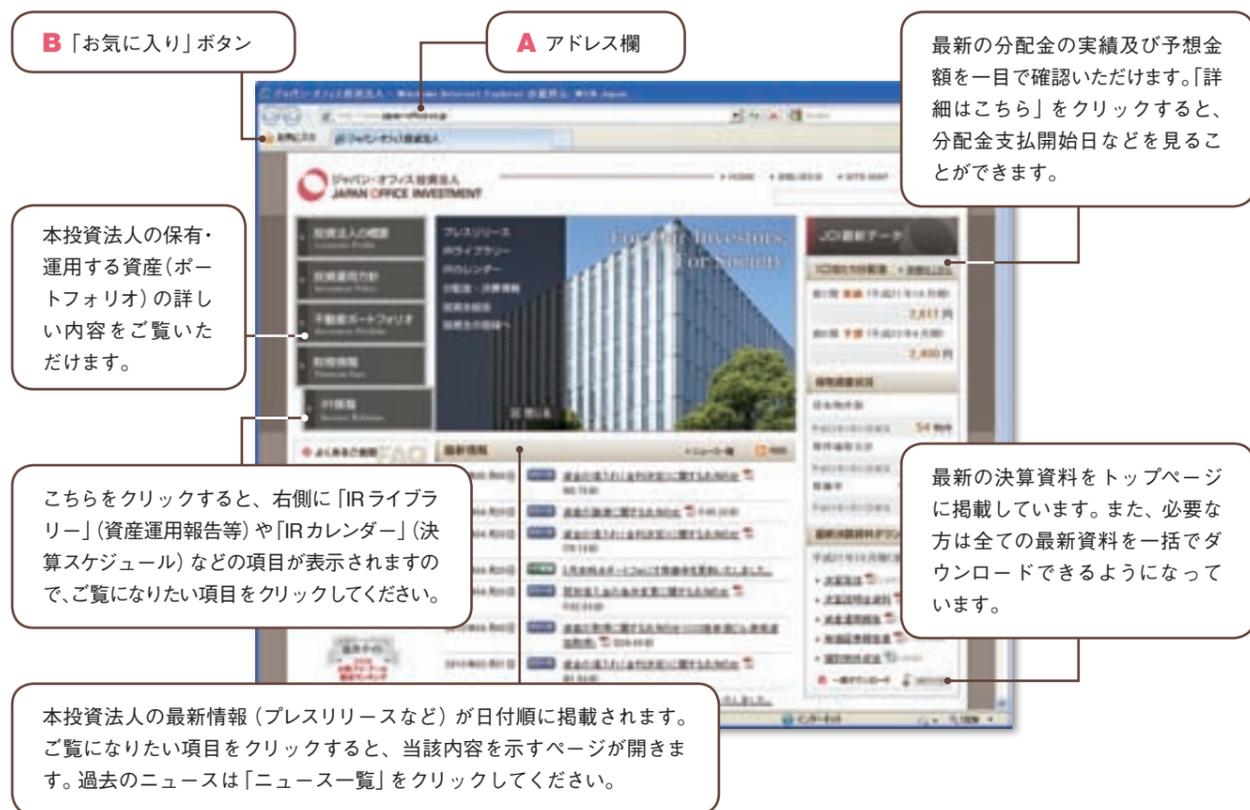
ホームページをご覧いただくには

本投資法人 (JOI) のホームページは、インターネットに接続されたパソコンを使用し、以下の方法でご覧いただけます。

- 1 パソコンのウェブブラウザソフト (インターネットエクスプローラーなど) を開きます。
- 2 画面上部にある「アドレス」欄 (下記の図A) にhttp://www.japan-office.co.jp/ と入力し、Enter キーを押すと、JOIのホームページが表示されます。
 (または、GoogleやYahoo!など検索サイトを開き「ジャパン・オフィス投資法人」と入力してEnterキーを押し、表示される「ジャパン・オフィス投資法人」の文字をクリックします。)
- 3 ご覧になりたい項目にマウスポインター (画面上に現れているマウス) を当て、マウスをクリックします。
- 4 JOIのホームページのアドレスをパソコンに記憶させることができます。JOIホームページが表示されている状態で、画面上部の「お気に入り」(下記の図B) をクリックすると、次回以降は「お気に入り」をクリックして表示される項目の中からJOIを選ぶだけでJOIのホームページが表示されます。

(注) ページによっては「Adobe Reader (アドビリーダー)」というソフトが必要になります。お持ちのパソコンに「Adobe Reader」が入っていない場合は、画面の指示に従ってこのソフトをダウンロードする必要があります。

以下は、インターネットエクスプローラー Version 8.0で表示したJOIのホームページです。



●住所等の変更手続きについて

住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。なお、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部(下記連絡先ご参照)にお問い合わせください。

●分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、下記の住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

●投資主メモ

決 算 期 日	毎年4月末日、10月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード8983)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部 [郵 送 物 送 付 先] 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部 [電 話 照 会 先] フリーダイヤル0120-176-417 [インターネットHP URL] http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 [郵 送 物 送 付 先] 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 [電 話 照 会 先] フリーダイヤル0120-232-711 [インターネットHP URL] http://www.tr.mufg.jp/daikou/

●IRカレンダー

平成22年4月期	<ul style="list-style-type: none"> ・決算期末:平成22年 4月 30日 ・決算発表:平成22年 6月 15日 ・分配金支払開始:平成22年 7月 22日
平成22年10月期	<ul style="list-style-type: none"> ・決算期末:平成22年10月 31日 ・決算発表:平成22年12月中旬(予定) ・分配金支払開始:平成23年 1月下旬(予定)



ジャパン・オフィス投資法人
JAPAN OFFICE INVESTMENT

本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



FSC認証用紙の使用
FSC (Forest Stewardship Council、森林管理協議会)の規定に従い、適切に管理された森林の木材を原料とした森林認証紙を使用しています。



森の町内会
この印刷物に使用している用紙は、森を元気にするための間伐と間伐材の有効活用に役立ちます。



A- (2) -060002

サンキューグリーンスタイルマーク
本書は、国産の間伐材を使用した用紙を用いて印刷することで、森を健康に育て、地球温暖化防止につながる「木づかい運動」を応援しています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用しています。



ジャパン・オフィス・アドバイザーズ(株)はチャレンジ25キャンペーンに参加しています。