

平成22年10月期 決算短信 (R E I T)

平成22年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・オフィス投資法人 上場取引所 東証
コード番号 8983 URL <http://www.japan-office.co.jp>
代表者 執行役員 田崎 浩友

資産運用会社名 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
代表者 代表取締役社長 田崎 浩友
問合せ先責任者 取締役財務部長 砥綿 久喜 TEL (03)6416-1287

有価証券報告書提出予定日 平成23年1月27日
分配金支払開始予定日 平成23年1月21日

1. 平成22年10月期の運用、資産の状況 (平成22年5月1日～平成22年10月31日)

(1) 運用状況 (金額は百万未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22年10月期	3,866 (△3.0)	1,467 (△7.7)	402 (△29.4)	401 (△29.5)
22年4月期	3,986 (△11.0)	1,589 (△5.0)	570 (64.9)	569 (32.6)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円 %	%	%	%
22年10月期	1,963	0.6	0.3	10.4
22年4月期	3,103	0.9	0.5	14.3

(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	百万円	円	百万円	%	%
22年10月期	1,964	401	0	—	100.0	0.6
22年4月期	2,784	569	0	—	99.9	0.8

(注) 配当性向は少数点第1位未満を切捨てにより記載しています。また、次の算式により計算しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 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
22年10月期	135,024	66,238	49.1	323,683
22年4月期	125,053	66,406	53.1	324,503

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年10月期	3,655	△515	9,704	19,203
22年4月期	1,206	△799	△640	6,358

2. 平成23年4月期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）及び
平成23年10月期（平成23年5月1日～平成23年10月31日）の運用状況の予想

（金額は百万未満を切捨て、％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
23年4月期	3,682 (△4.8)	1,361 (△7.2)	315 (△21.8)	314 (△21.9)	1,500	0
23年10月期	3,690 (0.2)	1,481 (8.8)	629 (99.9)	628 (100.2)	3,000	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 平成23年4月期1,534円 平成23年10月期 3,071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 有
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） 22年10月期 204,641口 22年4月期 204,641口
② 期末自己投資口数 22年10月期 0口 22年4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、28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

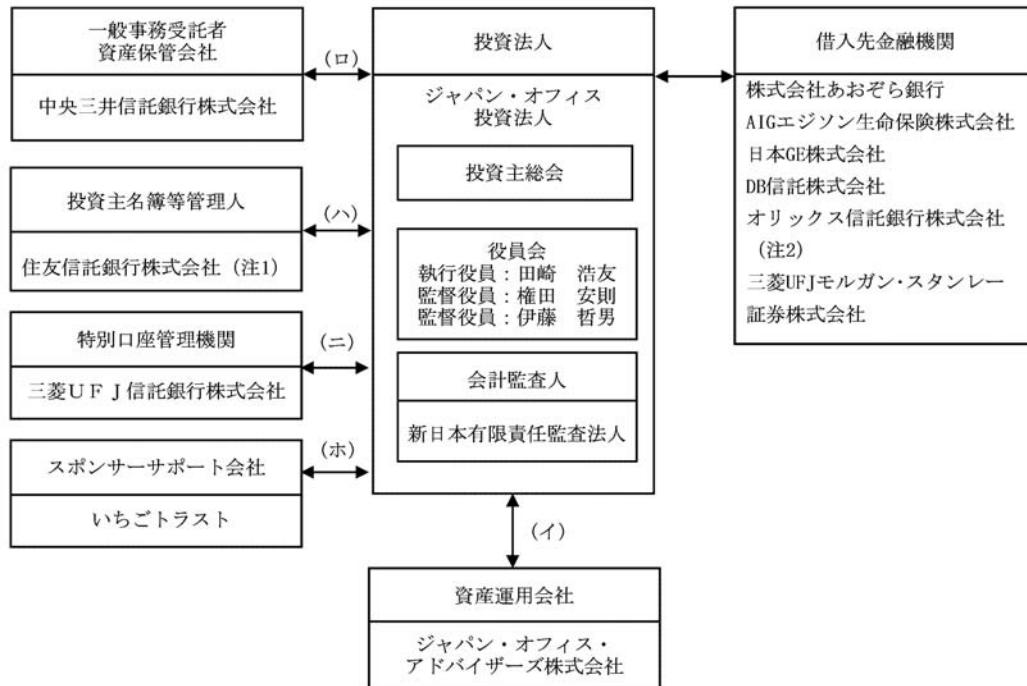
上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、8ページ「第10期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）及び第11期（平成23年5月1日～平成23年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、今後のリファイナンスを実施していくにあたり、保有資産の売却による売却損益の発生や、借入コストの上昇等が見込まれる場合には、本日発表の予想分配金を修正する可能性があります。

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約

(ハ) 投資口事務代行委託契約

(ニ) 特別口座の管理に関する契約

(ホ) スポンサーサポート契約

(注1) 一般事務受託者（投資主名簿等の管理に関する事務）を平成22年7月22日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から住友信託銀行株式会社へ変更しています。

(注2) 本投資法人が受益者である不動産管理处分信託（以下「本信託」といいます。）の受託者たるみずほ信託銀行株式会社が、オリックス信託銀行株式会社から借入れを行い、本投資法人が、みずほ信託銀行株式会社より当該借入金の一部を本信託の信託元本の交付として受領したものです。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパン・オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
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	本投資法人との間で平成17年11月18日付資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i) 本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii) 本投資法人の資金調達に係る業務、(iii) 本投資法人への報告業務及び(iv) その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者／ 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月18日付一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（i）機関の運営に関する事務、（ii）計算に関する事務、（iii）会計帳簿の作成に関する事務及び（iv）納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成22年7月1日付一般事務業務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、特別口座管理機関に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務業務委託契約に基づき、（i）投資主名簿に関する事務、（ii）本投資証券の発行に関する事務、（iii）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び（iv）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成20年12月17日付特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号。ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、（i）投資主名簿に関する事務、及び（ii）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

（3）上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごトラスト	本投資法人との間で平成21年2月24日付スポンサーサポート契約を締結しています。 本契約に規定するサポート業務の内容は（i）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ii）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（iii）本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、（iv）本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、（v）本投資法人及び資産運用会社のビジネス全般（資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない）に対するコンサルタント業務を行います。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年7月27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、開示を省略しております。

(2) 運用状況

① 当期の概況

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「本資産運用会社」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9期末（平成22年10月31日）現在の発行済投資口の総数は204,641口となっています。

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1,000㎡から10,000㎡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、海外経済の改善に伴い企業収益が回復傾向にあり、また個人消費面も政策効果を反映して、持ち直しの兆しを見せております。一方で、国内では引き続き雇用面で失業率が高水準にあり、また急激な円高が企業収益を下押しするリスクも懸念されます。

オフィス賃貸市場におきましては、企業収益の回復傾向は認められますが、先行きの不透明感が強いため、オフィスの需要自体は弱い状況が続いており、そのために、空室率の上昇や平均募集賃料の下落が継続しています。特に本投資法人が保有する物件のメインテナント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。

しかしながら、金融の安定化に伴って供給サイドでは保有物件を売り急ぐ必要が低くなってきている一方、オフィスについては賃貸条件の悪化から需要サイドの投資判断が厳しくなっていることもあり、その売買取引量は未だ低水準で推移しております。

C. 運用実績

本投資法人は、第9期末（平成22年10月31日）現在で、合計53物件（このうち信託受益権は27物件、現物不動産は26物件です。）を保有しています。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、賃料水準の調整が一段落したことにより、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、本投資法人はポートフォリオ全体の稼働率の向上を図るため、個別物件におけるテナントの賃貸ニーズや条件を丁寧に拾い上げていき、リーシングを強化した結果、前期末時点で86.7%であった稼働率は、当期末時点で88.5%と改善いたしました。

D. 資金調達の概要

当期におきましては、日本GEローンの借入残高全体を低減すべく、物件売却及びリファイナンスに注力いたしました。先ず平成22年5月には、既存の日本GEローンⅣ（約219億円）の担保物件の一つであるCOI日本橋本町ビルを売却し、その売却資金で同ローンを約19億円一部返済いたしました。

次に、同ローンの返済期限が同年7月28日に到来いたしました。約2ヶ月間の期限延長を実施し、同年9月17日には、みずほ信託銀行株式会社と協調して、オリックス信託銀行株式会社より信託内借入のスキームにて20.5億円の資金調達を実施し、手許資金約3億円を合わせて、日本GEローンⅣを約24億円一部返済いたしました。

同時に、複数の新規融資候補先を募り、日本GEローン全体の長期化や分散化について、投資主の皆様にお

いて最良のファイナンスが実現できるよう、鋭意取り組みました。その間に返済期限の到来した日本GEローンⅣについては、同年9月30日及び同年10月29日にそれぞれ1ヶ月の期限延長をし、同年10月末に返済期限の到来した日本GEローンⅢについても、1ヶ月の期限延長を実施いたしました。

また、同年9月30日には長期のリファイナンス候補先の1社として、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社から、130億円の1ヶ月間の資金調達を実施し、同年10月29日には更に1ヶ月の期限延長をして、同ローンの長期化の検討を行う等の資金調達活動もいたしました。

その結果として、翌期である同年11月30日に、既存融資先である日本GE株式会社に加えて、株式会社東京スター銀行、株式会社香川銀行、プルデンシャル・フィナンシャル・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合(みずほ信託銀行株式会社の信託内借入スキーム)の参加を受ける形で、日本GE株式会社の既存ローン(同日時点で借入残高約356億円)の全てにつき、長期のリファイナンスを実施することに成功いたしました。一方で、日本GE株式会社を中心としたリファイナンスを実施したことにより、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の短期ローンは、最終的には期限である同年11月30日に全額返済いたしました。

なお、同年10月29日には手許資金5億円を活用して既存のAIGエジソン生命保険株式会社のローンを一部返済し、本投資法人の借入金総額の低減にも努めました。

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9期の実績として営業収益3,866百万円、営業利益1,467百万円、経常利益402百万円、当期純利益401百万円を計上しました。

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未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1,964円としました。

② 次期の見通し

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の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おります。また、不動産市場に対する資金供給の状況には改善傾向が見られますが、景気の不透明感が残る中で、金融機関の融資姿勢等、資金調達環境の動向については、引き続き注視する必要があります。

オフィス賃貸市場については、最悪期は脱しつつあるものの、企業の経営合理化を目的とした事務所の統合移転や館内縮小等の動きは収まっておらず、空室率の増加や平均募集賃料の減少の傾向が続いています。特に、本投資法人が保有する物件のメインテナント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、引き続き当面の間は厳しい状況が続くものと思われます。

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11月末時点で保有する52物件1,138億円(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

上述のように、オフィス賃貸市場は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してまいります。

(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としております。

平成22年11月の大規模なリファイナンスの成功により、主に財務面の要請による物件売却の必要性は少なくなりました。今後、本投資法人としては、個々の物件の持つ賃貸市場におけるポテンシャルや、築年の経過に伴う資本的支出等の動向を個別に見極めながら、投資主の皆様のために最良となる場合には、物件の売却を厳選して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

平成22年9月から11月にかけての一連のリファイナンスにより、借入金総額の大部分を長期化することに成功し、また新たに4社の金融機関と新規の融資取引を開始することができました。今後の財務面の課題といたしましては、上述のリファイナンス実施後も6割以上の融資シェアのある日本GE株式会社からの借入金について、引き続き分散化を図っていくことと考えております。そのためには、邦銀のメガバンクや地銀等との新規の取引開始に向けて、今後一層の誘致活動を実施していく所存です。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年7月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

(4) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成22年10月31日）以降に生じた重要な事実は以下の通りです。

<資産の譲渡>

物件の名称	アンフィニ赤坂
譲渡価格（注）	1,927,000千円
帳簿価額	1,914,279千円（平成22年10月31日現在）
所在地	東京都港区赤坂八丁目7番15号
資産の種類	不動産信託受益権
契約日	平成22年11月5日
引渡日	平成22年11月19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。

第10期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）及び第11期（平成23年5月1日～平成23年10月31日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	- 第10期：平成22年11月1日～平成23年4月30日 - 第11期：平成23年5月1日～平成23年10月31日
運用資産	- 第10期及び第11期におきましては、平成22年10月31日現在で保有している53物件から、平成22年11月19日付で売却したアンフィニ赤坂を除いた52物件（以下、「取得済資産」といいます。）を前提としています。 - 第10期の運用期間は181日、第11期の運用期間は184日です。 - 物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	第10期及び第11期におきましては、本日現在の発行済投資口数である204,641口を前提としています。
営業収益	- 賃貸事業収益については、取得済資産の過去の実績値を基準として平成22年10月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して保守的に算出しています。 - 第10期におきましては、上述の売却が完了したアンフィニ赤坂に係る不動産等売却益として約12百万円を計上する予定です。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 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いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 - なお、固定資産税及び都市計画税として、第10期におきましては324百万円、第11期におきましては322百万円を見込んでいます。 - 建物の修繕費は、第10期におきましては168百万円、第11期におきましては116百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、第10期におきましては389百万円、第11期におきましては379百万円を見込んでいます。 - 減価償却費につきましては、定額法を採用しており、上記「運用資産」に記載の通り取得済資産52物件に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第10期におきましては599百万円、第11期におきましては537百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 支払利息は、第10期におきましては620百万円、第11期におきましては649百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第10期におきましては427百万円、第11期におきましては203百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本日現在、本投資法人においては49,600百万円の借入金残高があります。 - 第10期中に、株式会社あおぞら銀行より調達している3,950百万円の借入金が返済期日を迎えますが、同額でのリファイナンスを前提としています。 - 第11期中にDB信託株式会社より調達している2,000百万円の借入金が返済期日を迎えますが、同額でのリファイナンスを前提としています。
1口当たり分配金	- 分配金（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基づき分配することを前提としています。 - テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、1口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年4月30日)	当期 (平成22年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,263,773	※1 15,051,001
信託現金及び信託預金	※1 4,110,778	※1 4,164,208
営業未収入金	91,099	107,537
前払費用	257,289	119,244
繰延税金資産	18	18
預け金	※1 1,173,420	※1 616,578
その他	57,347	6,625
貸倒引当金	△4,670	—
流動資産合計	7,949,056	20,065,214
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 19,569,703	※1 18,296,122
減価償却累計額	△1,760,714	△1,928,364
建物（純額）	17,808,989	16,367,757
構築物	※1 61,721	※1 58,907
減価償却累計額	△24,518	△24,514
構築物（純額）	37,202	34,393
機械及び装置	※1 387,808	※1 385,904
減価償却累計額	△97,026	△101,926
機械及び装置（純額）	290,781	283,977
工具、器具及び備品	※1 15,550	※1 18,938
減価償却累計額	△4,476	△5,634
工具、器具及び備品（純額）	11,073	13,304
土地	※1 45,111,715	※1 41,782,093
建設仮勘定	2,450	1,730
信託建物	※1 18,915,027	※1 19,810,532
減価償却累計額	△2,534,188	△2,830,960
信託建物（純額）	16,380,838	16,979,571
信託構築物	※1 2,202	※1 5,016
減価償却累計額	△1,646	△3,799
信託構築物（純額）	555	1,216
信託機械及び装置	※1 411,931	※1 438,969
減価償却累計額	△233,196	△264,426
信託機械及び装置（純額）	178,734	174,542
信託工具、器具及び備品	※1 18,216	※1 24,880
減価償却累計額	△5,521	△8,045
信託工具、器具及び備品（純額）	12,694	16,834
信託土地	※1 37,231,000	※1 39,259,137
信託建設仮勘定	15,958	3,114
有形固定資産合計	117,081,994	114,917,677

(単位：千円)

	前期 (平成22年4月30日)	当期 (平成22年10月31日)
無形固定資産		
商標権	951	900
無形固定資産合計	951	900
投資その他の資産		
出資金	5	5
差入保証金	10,566	15,222
長期前払費用	11,398	25,277
投資その他の資産合計	21,969	40,504
固定資産合計	117,104,916	114,959,082
資産合計	125,053,973	135,024,296
負債の部		
流動負債		
営業未払金	401,235	346,369
短期借入金	※1 21,904,700	※1 30,629,200
1年内返済予定の長期借入金	※1 23,850,000	※1 25,850,000
未払金	257,396	254,189
未払費用	39,849	33,828
前受金	574,444	552,998
預り金	8	2,151
その他	12,394	73,570
流動負債合計	47,040,029	57,742,308
固定負債		
長期借入金	※1 6,300,000	※1 3,800,000
信託長期借入金	—	※1 2,050,000
預り敷金及び保証金	2,771,309	2,571,887
信託預り敷金及び保証金	2,535,968	2,621,244
固定負債合計	11,607,278	11,043,131
負債合計	58,647,307	68,785,440
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	65,836,833	65,836,833
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	569,831	402,022
剰余金合計	569,831	402,022
投資主資本合計	66,406,665	66,238,855
純資産合計	※2 66,406,665	※2 66,238,855
負債純資産合計	125,053,973	135,024,296

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30 日)	当期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31 日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,629,989	※1 3,426,078
その他貸貸事業収入	※1 356,899	※1 425,985
不動産等売却益	—	※2 14,568
営業収益合計	3,986,888	3,866,632
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,870,621	※1 1,921,644
資産運用報酬	361,044	360,917
資産保管手数料	9,499	9,499
一般事務委託手数料	36,576	39,411
役員報酬	5,580	5,580
その他営業費用	114,111	62,416
営業費用合計	2,397,434	2,399,469
営業利益	1,589,453	1,467,163
営業外収益		
受取利息	1,613	1,414
未払分配金戻入	1,098	507
還付加算金	—	824
受取保険金	11	88
その他	0	0
営業外収益合計	2,724	2,835
営業外費用		
支払利息	624,666	642,096
融資関連費用	385,167	424,996
投資口交付費	8,499	—
その他	3,076	—
営業外費用合計	1,021,410	1,067,093
経常利益	570,768	402,905
税引前当期純利益	570,768	402,905
法人税、住民税及び事業税	984	994
法人税等調整額	32	△0
法人税等合計	1,016	994
当期純利益	569,751	401,911
前期繰越利益	79	111
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	569,831	402,022

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	62,336,887	65,836,833
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	65,836,833	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	429,599	569,831
当期変動額		
剰余金の配当	△429,519	△569,720
当期純利益	569,751	401,911
当期変動額合計	140,231	△167,809
当期末残高	569,831	402,022
投資主資本合計		
前期末残高	62,766,487	66,406,665
当期変動額		
新投資口の発行	3,499,946	—
剰余金の配当	△429,519	△569,720
当期純利益	569,751	401,911
当期変動額合計	3,640,178	△167,809
当期末残高	66,406,665	66,238,855
純資産合計		
前期末残高	62,766,487	66,406,665
当期変動額		
新投資口の発行	3,499,946	—
剰余金の配当	△429,519	△569,720
当期純利益	569,751	401,911
当期変動額合計	3,640,178	△167,809
当期末残高	66,406,665	66,238,855

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)
I 当期末処分利益	569,831,781円	402,022,349円
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	569,720,544円 (2,784円)	401,914,924円 (1,964円)
III 次期繰越利益	111,237円	107,425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。	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401,914,924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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30 日)	当期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	570,768	402,905
減価償却費	631,443	621,501
受取利息	△1,613	△1,414
支払利息	624,666	642,096
投資口交付費	8,499	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	32,815	△16,437
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△51,024	51,024
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△118,554	61,228
前払費用の増減額 (△は増加)	358,533	138,045
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,885,931
長期前払費用の増減額 (△は増加)	31,544	△13,878
預け金の増減額 (△は増加)	△155,909	556,841
営業未払金の増減額 (△は減少)	△21,350	△2,424
未払金の増減額 (△は減少)	△43,276	△3,207
前受金の増減額 (△は減少)	14,926	△21,446
その他	△16,426	2,521
小計	1,865,042	4,303,285
利息の受取額	1,613	1,414
利息の支払額	△659,407	△648,118
法人税等の支払額	△936	△944
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,206,311	3,655,637
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	△195,956	△161,385
信託有形固定資産の取得による支出	△310,946	△241,128
預り敷金及び保証金の受入による収入	104,327	124,675
預り敷金及び保証金の返還による支出	△129,746	△189,077
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	111,969	109,654
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△378,925	△157,771
投資活動によるキャッシュ・フロー	△799,278	△515,034
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	21,904,700	13,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,200,000	△4,275,500
長期借入金の返済による支出	△20,404,700	△500,000
信託長期借入れによる収入	—	2,050,000
分配金の支払額	△431,621	△569,821
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	△640,174	9,704,678
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△233,140	12,845,281
現金及び現金同等物の期首残高	6,591,464	6,358,323
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,358,323	※1 19,203,605

(6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)
該当事項はありません。	同左

(7) 重要な会計方針

	前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31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 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 3～65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 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。	貸倒引当金 同左
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1,648千円です。	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ん。

	前 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当 期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)
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 特例処理の要件を満たす金利スワップ及び金利キャップについては、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、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 同左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び金利キャ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。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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 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信託長期借入金 ④信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 同左

(8) 会計方針の変更

前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)
	資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年 3 月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年 3 月31日)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(9) 表示方法の変更

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

(10) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成22年 4 月 30 日)	当 期 (平成22年10月31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。 (単位：千円) <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,110,778</td></tr> <tr><td>預け金</td><td>1,173,420</td></tr> <tr><td>建物</td><td>17,808,989</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>37,202</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>290,781</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>11,073</td></tr> <tr><td>土地</td><td>45,111,715</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>16,380,838</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>555</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>178,734</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>12,694</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>37,231,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>122,347,784</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>21,904,700</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>23,850,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>6,300,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>52,054,700</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	4,110,778	預け金	1,173,420	建物	17,808,989	構築物	37,202	機械及び装置	290,781	工具、器具及び備品	11,073	土地	45,111,715	信託建物	16,380,838	信託構築物	555	信託機械及び装置	178,734	信託工具、器具及び備品	12,694	信託土地	37,231,000	合計	122,347,784	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	6,300,000	合計	52,054,700	※ 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。 (単位：千円) <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>13,000,000</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,164,208</td></tr> <tr><td>預け金</td><td>614,928</td></tr> <tr><td>建物</td><td>16,367,757</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>34,393</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>283,977</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>13,304</td></tr> <tr><td>土地</td><td>41,782,093</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>16,979,571</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>1,216</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>174,542</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>16,834</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>39,259,137</td></tr> <tr><td>合計</td><td>132,691,968</td></tr> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>30,629,200</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>25,850,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>3,800,000</td></tr> <tr><td>信託長期借入金</td><td>2,050,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>62,329,200</td></tr> </table>	現金及び預金	13,000,000	信託現金及び信託預金	4,164,208	預け金	614,928	建物	16,367,757	構築物	34,393	機械及び装置	283,977	工具、器具及び備品	13,304	土地	41,782,093	信託建物	16,979,571	信託構築物	1,216	信託機械及び装置	174,542	信託工具、器具及び備品	16,834	信託土地	39,259,137	合計	132,691,968	短期借入金	30,629,200	1年内返済予定の長期借入金	25,850,000	長期借入金	3,800,000	信託長期借入金	2,050,000	合計	62,329,200
信託現金及び信託預金	4,110,778																																																																								
預け金	1,173,420																																																																								
建物	17,808,989																																																																								
構築物	37,202																																																																								
機械及び装置	290,781																																																																								
工具、器具及び備品	11,073																																																																								
土地	45,111,715																																																																								
信託建物	16,380,838																																																																								
信託構築物	555																																																																								
信託機械及び装置	178,734																																																																								
信託工具、器具及び備品	12,694																																																																								
信託土地	37,231,000																																																																								
合計	122,347,784																																																																								
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	6,300,000																																																																								
合計	52,054,700																																																																								
現金及び預金	13,000,000																																																																								
信託現金及び信託預金	4,164,208																																																																								
預け金	614,928																																																																								
建物	16,367,757																																																																								
構築物	34,393																																																																								
機械及び装置	283,977																																																																								
工具、器具及び備品	13,304																																																																								
土地	41,782,093																																																																								
信託建物	16,979,571																																																																								
信託構築物	1,216																																																																								
信託機械及び装置	174,542																																																																								
信託工具、器具及び備品	16,834																																																																								
信託土地	39,259,137																																																																								
合計	132,691,968																																																																								
短期借入金	30,629,200																																																																								
1年内返済予定の長期借入金	25,850,000																																																																								
長期借入金	3,800,000																																																																								
信託長期借入金	2,050,000																																																																								
合計	62,329,200																																																																								
※ 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	※ 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																																																																								

(損益計算書に関する注記)

前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2, 891, 018	賃料収入 2, 714, 313
共益費収入 564, 716	共益費収入 534, 593
駐車場収入 140, 648	駐車場収入 143, 133
施設使用料 33, 605 3, 629, 989	施設使用料 34, 038 3, 426, 078
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 319, 845	水道光熱費収入 398, 947
その他収入 37, 054 356, 899	その他収入 27, 038 425, 985
不動産賃貸事業収益合計 3, 986, 888	不動産賃貸事業収益合計 3, 852, 064
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 410, 376	外注委託費 409, 419
水道光熱費 318, 621	水道光熱費 379, 203
減価償却費 631, 392	減価償却費 621, 450
修繕費 138, 216	修繕費 135, 655
その他賃貸事業費用 372, 013 1, 870, 621	公租公課 337, 317
不動産賃貸事業費用合計 1, 870, 621	保険料 6, 519
	その他賃貸事業費用 32, 078 1, 921, 644
	不動産賃貸事業費用合計 1, 921, 644
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2, 116, 267	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1, 930, 420
	※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	COI日本橋本町ビル
	不動産等売却収入 1, 960, 000
	不動産等売却原価 1, 885, 931
	その他売却費用 59, 500
	不動産等売却益 14, 568

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31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 2,000,000口 発行済投資口数 204,641口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 204,641口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31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 4 月30日現在)	※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10月31日現在)
現金及び預金 2,263,773千円	現金及び預金 15,051,001千円
信託現金及び信託預金 4,110,778千円	信託現金及び信託預金 4,164,208千円
別段預金 △16,227千円	別段預金 △11,604千円
現金及び現金同等物 6,358,323千円	現金及び現金同等物 19,203,605千円

(金融商品に関する注記)

前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31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のものは、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定に基づいて行っています。	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 (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のものは、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（金利スワップ取引及び金利キャップ取引）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、金利スワップ及び金利キャ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定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) <table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>2, 263, 773</td><td>2, 263, 773</td><td>－</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>4, 110, 778</td><td>4, 110, 778</td><td>－</td></tr><tr><td>資産計</td><td>6, 374, 551</td><td>6, 374, 551</td><td>－</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>(21, 904, 700)</td><td>(21, 904, 700)</td><td>－</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(23, 850, 000)</td><td>(23, 720, 142)</td><td>129, 857</td></tr><tr><td>(5) 長期借入金</td><td>(6, 300, 000)</td><td>(6, 201, 320)</td><td>98, 679</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(52, 054, 700)</td><td>(51, 826, 163)</td><td>228, 536</td></tr><tr><td>(6) デリバティブ取引</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>デリバティブ取引計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table> (※) 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 (1) 現金及び預金、(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、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、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。		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	－	－	－	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左 2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年10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、以下の通りです。 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>15, 051, 001</td><td>15, 051, 001</td><td>－</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>4, 164, 208</td><td>4, 164, 208</td><td>－</td></tr><tr><td>資産計</td><td>19, 215, 209</td><td>19, 215, 209</td><td>－</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>(30, 629, 200)</td><td>(30, 629, 200)</td><td>－</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>(25, 850, 000)</td><td>(25, 815, 294)</td><td>34, 705</td></tr><tr><td>(5) 長期借入金</td><td>(3, 800, 000)</td><td>(3, 781, 511)</td><td>18, 488</td></tr><tr><td>(6) 信託長期借入金</td><td>(2, 050, 000)</td><td>(2, 050, 000)</td><td>－</td></tr><tr><td>負債計</td><td>(62, 329, 200)</td><td>(62, 276, 006)</td><td>53, 193</td></tr><tr><td>(7) デリバティブ取引</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr><tr><td>デリバティブ取引計</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr></table> (※) 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 (1) 現金及び預金、(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、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、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及び金利キャップの特例処理の対象としているものは(下記(7)②参照)、当該金利スワップ及び金利キャ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。		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	15, 051, 001	15, 051, 001	－	(2) 信託現金及び信託預金	4, 164, 208	4, 164, 208	－	資産計	19, 215, 209	19, 215, 209	－	(3) 短期借入金	(30, 629, 200)	(30, 629, 200)	－	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(25, 850, 000)	(25, 815, 294)	34, 705	(5) 長期借入金	(3, 800, 000)	(3, 781, 511)	18, 488	(6) 信託長期借入金	(2, 050, 000)	(2, 050, 000)	－	負債計	(62, 329, 200)	(62, 276, 006)	53, 193	(7) デリバティブ取引	－	－	－	デリバティブ取引計	－	－	－
	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	－	－	－																																																																																		
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																		
(1) 現金及び預金	15, 051, 001	15, 051, 001	－																																																																																		
(2) 信託現金及び信託預金	4, 164, 208	4, 164, 208	－																																																																																		
資産計	19, 215, 209	19, 215, 209	－																																																																																		
(3) 短期借入金	(30, 629, 200)	(30, 629, 200)	－																																																																																		
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(25, 850, 000)	(25, 815, 294)	34, 705																																																																																		
(5) 長期借入金	(3, 800, 000)	(3, 781, 511)	18, 488																																																																																		
(6) 信託長期借入金	(2, 050, 000)	(2, 050, 000)	－																																																																																		
負債計	(62, 329, 200)	(62, 276, 006)	53, 193																																																																																		
(7) デリバティブ取引	－	－	－																																																																																		
デリバティブ取引計	－	－	－																																																																																		

(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
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

契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超		
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
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	—	—

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

(7)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
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
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	信託長期借入金

契約額等		時価	当該時価の算定方法
	うち1年超		
11,550,000	—	(※)	—
2,050,000	2,050,000	(※)	—

(※) 金利スワップ及び金利キャ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)(6)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
現金及び預金	15,051,001	—	—
信託現金及び 信託預金	4,164,208	—	—
合計	19,215,209	—	—

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

(注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)				(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		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	21,904,700	—	—	短期借入金	30,629,200	—	—
1年内返済予定の長期借入金	23,850,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	25,850,000	—	—
長期借入金	—	2,000,000	4,300,000	長期借入金	—	—	3,800,000
合計	45,754,700	2,000,000	4,300,000	信託長期借入金	—	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	合計	56,479,200	—	3,800,000
短期借入金	—	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
合計	—	—	—	長期借入金	—	—	—
(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。				信託長期借入金	2,050,000	—	—
				合計	2,050,000	—	—

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)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(千円)
主要投資主	いちごアセットトラスト	ケイマン諸島 グランドケイマン	82,978,699	投資信託業	30.82	主要投資主	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	合同会社ユピテル	東京都 渋谷区	100	不動産関連業	17.40	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1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 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口及び合同会社ユピテルへ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。

- (2) 関連会社等
該当事項はありません。
- (3) 兄弟会社等
該当事項はありません。
- (4) 役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 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 (千円)
役員及び その近親者	田崎浩友	本投資法人執行役員兼 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	—	資産運用業 務の委託	資産運用 報酬	361,744	未払金	214,904

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬700千円が含まれています。

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である田崎浩友が第三者（ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

当期（自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日）

- (1) 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
- (2) 関連会社等
該当事項はありません。
- (3) 兄弟会社等
該当事項はありません。
- (4) 役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 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 (千円)
役員及び その近親者	田崎浩友	本投資法人執行役員兼 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	—	資産運用業 務の委託	資産運用 報酬	360,917	未払金	204,539

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である田崎浩友が第三者（ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

(税効果会計に関する注記)

前 期 (自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当 期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31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 (繰延税金資産) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>18千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>18千円</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18千円	繰延税金資産合計	18千円	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) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>18千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>18千円</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18千円	繰延税金資産合計	18千円												
未払事業税損金不算入額	18千円																				
繰延税金資産合計	18千円																				
未払事業税損金不算入額	18千円																				
繰延税金資産合計	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 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.26%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.10%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td><td>0.17%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.26%	その他	0.10%	税効果会計適用後の法人税等負担率	0.17%	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 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.23%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.15%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td><td>0.25%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.23%	その他	0.15%	税効果会計適用後の法人税等負担率	0.25%
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.26%																				
その他	0.10%																				
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.17%																				
法定実効税率	39.33%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.23%																				
その他	0.15%																				
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.25%																				

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)				当 期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)			
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。				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10月31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)				(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末時価	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		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	117,081,994	△2,164,317	114,917,677	90,038,000
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要につきましては、「5. 参考情報 (2) 保有不動産の賃貸借の概要」をご覧ください。				(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す。			
(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2) 当期増減額のうち、主な減少額はCOI日本橋本町ビルの売却(1,885,931千円)及び減価償却費によるものです。			
(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います。			
(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10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。			
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。 (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。							

(セグメント情報等)

当期(自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31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、記載を省略しています。

【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売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

<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)を適用しています。

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セグメント情報については、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当 期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)
1口当たり純資産額 324,503円	1口当たり純資産額 323,683円
1口当たり当期純利益 3,103円	1口当たり当期純利益 1,963円
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おりません。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当 期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)
当期純利益(千円)	569,751	401,911
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)	569,751	401,911
期中平均投資口数(口)	183,574	204,641

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当 期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31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。	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。 (アンフィニ赤坂) 譲渡価格(注) 1,927,000千円 帳簿価額 1,914,279千円(平成22年10月31日現在) 所在地 東京都港区赤坂八丁目7番15号 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成22年11月5日 引渡日 平成22年11月19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。

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付及び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いと考えられるため開示を省略しております。

(11) 発行済投資口数の増減

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口当たりの発行価額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口当たりの発行価額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。

4. 役員の異動

当期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第 8 期 (平成22年 4 月 30 日)		第 9 期 (平成22年10月31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）	32,615	26.1	29,457	21.8
		5大都市圏	18,849	15.1	17,329	12.8
		その他主要都市	7,706	6.2	7,608	5.6
	その他都市型ビル	首都圏（注2）	3,291	2.6	3,289	2.4
		5大都市圏	798	0.6	796	0.6
	小 計		63,262	50.6	58,481	43.3
信託不動産	オフィス	首都圏（注2）（注4）	34,900	27.9	36,139	26.8
		関西圏	849	0.7	851	0.6
		5大都市圏	5,308	4.2	6,750	5.0
		その他主要都市	6,020	4.8	5,965	4.4
	その他都市型ビル	首都圏（注2）（注5）	6,740	5.4	6,723	5.0
	小 計		53,819	43.0	56,431	41.8
預金・その他資産			7,971	6.4	20,111	14.9
資産総額計			125,053	100.0	135,024	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5) 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) 保有不動産の賃貸借の概要

物件番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
A-1	首都圏	オフィスビル	COI新橋ビル	5,544.24	2,666.19	48.1
A-2	首都圏	オフィスビル	COI西参道ビル	4,963.32	4,642.17	93.5
A-4	首都圏	オフィスビル	MTCビル	4,143.48	3,228.23	77.9
A-7	首都圏	オフィスビル	COI南平台ビル	1,925.24	1,925.24	100.0
A-8	首都圏	オフィスビル	ジョワレ半蔵門	2,080.37	1,795.34	86.3
A-10	首都圏	オフィスビル	アンフィニ赤坂	1,684.27	1,684.27	100.0
A-12	首都圏	オフィスビル	COI聖坂ビル	1,946.77	1,946.77	100.0
A-18	首都圏	オフィスビル	COI渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	100.0
A-19	首都圏	オフィスビル	COI赤坂五丁目ビル	687.78	687.78	100.0
A-20	首都圏	オフィスビル	COI芝園橋ビル	1,602.29	1,602.29	100.0
A-21	首都圏	オフィスビル	COI恵比寿西ビル	1,484.39	1,275.27	85.9
A-22	首都圏	オフィスビル	COI銀座612	1,399.75	1,347.07	96.2
A-23	首都圏	その他都市型ビル	フィエスタ渋谷	1,237.42	1,237.42	100.0
A-24	首都圏	オフィスビル	COI内神田ビル	1,379.33	1,248.35	90.5
A-25	首都圏	オフィスビル	COI九段南ビル	490.91	490.91	100.0
A-26	首都圏	オフィスビル	COI四谷四丁目ビル	780.64	709.58	90.9
A-27	首都圏	オフィスビル	COI赤坂溜池ビル	494.14	494.14	100.0
A-28	首都圏	オフィスビル	DSM神保町ビル	1,931.48	1,622.54	84.0
A-29	首都圏	オフィスビル	DSM日本橋蛸殻町ビル	2,379.80	1,706.94	71.7
A-30	首都圏	オフィスビル	COI九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	100.0
A-31	首都圏	オフィスビル	COI九段三丁目ビル	1,326.28	1,326.28	100.0
B-1	首都圏	オフィスビル	COI五反田ビル	5,346.76	5,095.25	95.3
B-2	首都圏	その他都市型ビル	ブルク大森	5,340.37	5,022.96	94.1
B-3	首都圏	オフィスビル	BENEX S-2	4,389.91	3,484.73	79.4
B-5	首都圏	その他都市型ビル	パゴダ浅草	2,091.27	2,091.27	100.0
B-6	首都圏	オフィスビル	COI南池袋ビル	1,490.31	1,490.31	100.0
B-7	首都圏	その他都市型ビル	REGALOビル	2,183.65	1,915.62	87.7
B-9	首都圏	オフィスビル	レスポアール296	1,282.92	1,207.35	94.1
B-10	首都圏	オフィスビル	テクノス中野ビル	1,250.85	1,135.45	90.8
B-11	首都圏	オフィスビル	COI永代ビル	2,602.31	2,602.31	100.0
B-12	首都圏	オフィスビル	COI横須賀ベイサイドビル	2,186.73	2,090.74	95.6
B-13	首都圏	オフィスビル	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	100.0
B-14	首都圏	オフィスビル	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0
B-15	首都圏	オフィスビル	西五反田アクセス	1,311.21	880.33	67.1
B-16	首都圏	オフィスビル	TK吉祥寺ビル	4,118.65	3,756.19	91.2

物件番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
C-3	関西圏	オフィスビル	茨木恒和ビル	2,186.41	1,611.67	73.7
D-1	5大都市圏	オフィスビル	仙台一番町ビル	5,680.95	4,879.55	85.9
D-2	5大都市圏	オフィスビル	COI広島紙屋町ビル	2,900.85	2,566.63	88.5
D-3	5大都市圏	オフィスビル	COI名駅ビル	2,063.52	1,848.82	89.6
D-4	5大都市圏	オフィスビル	COI名古屋ブラザビル	3,971.79	3,530.82	88.9
D-5	5大都市圏	オフィスビル	エルセントロ札幌	1,226.58	1,067.27	87.0
D-6	5大都市圏	オフィスビル	COI仙台中央ビル	2,365.21	1,742.51	73.7
D-7	5大都市圏	オフィスビル	ソロンけやき通りビル	1,977.80	1,977.80	100.0
D-8	5大都市圏	その他都市型ビル	大名バルコニー	765.61	765.61	100.0
D-9	5大都市圏	オフィスビル	CRD丸の内	8,009.11	7,873.33	98.3
E-1	その他主要都市	オフィスビル	富山駅西ビル	8,601.71	8,601.71	100.0
E-2	その他主要都市	オフィスビル	第百・みらい信金ビル	3,247.72	3,014.35	92.8
E-3	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス佐賀	2,839.77	2,708.15	95.4
E-5	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス金沢駅前	2,453.21	1,692.35	69.0
E-6	その他主要都市	オフィスビル	COI高松ビル	6,329.33	6,156.81	97.3
E-7	その他主要都市	オフィスビル	COI富山新桜町ビル	2,095.72	1,476.03	70.4
E-8	その他主要都市	オフィスビル	秋田山王21ビル	3,512.36	2,206.98	62.8
E-9	その他主要都市	オフィスビル	COI新潟ビル	6,577.22	5,156.68	78.4
合計				144,139.16	127,543.81	88.5

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

(注2) 「賃貸面積」は、平成22年10月31日現在、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の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、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。

(3) 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)
A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,300	7,202	6.3
A-2	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	3,620	4,559	4.0
A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,898	2,753	2.4
A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	2,220	2,051	1.8
A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,720	2,041	1.8
A-10	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	1,510	1,914	1.7
A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,200	1,295	1.1
A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,513	1,409	1.2
A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	718	867	0.8
A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100	1,451	1.3
A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	2,197	3,071	2.7
A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,806	2,732	2.4
A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970	3,289	2.9
A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,110	2,063	1.8
A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	389	570	0.5
A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	544	834	0.7
A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	602	1,003	0.9
A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,810	2,665	2.3
A-29	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	1,270	1,928	1.7
A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	778	1,147	1.0
A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	865	1,242	1.1
B-1	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	5,040	5,420	4.7
B-2	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	3,402	3,334	2.9
B-3	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	2,196	2,253	2.0
B-5	バゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,630	1,771	1.5
B-6	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	1,450	1,528	1.3
B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,360	1,617	1.4
B-9	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	881	1,068	0.9
B-10	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	742	927	0.8
B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,520	1,620	1.4
B-12	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	1,140	1,470	1.3
B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	1,950	2,763	2.4
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	710	931	0.8
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	778	1,310	1.1
B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	2,250	3,496	3.0

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)
C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	607	851	0.7
D-1	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	1,496	2,237	2.0
D-2	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	928	1,683	1.5
D-3	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	832	1,340	1.2
D-4	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	5,073	5,981	5.2
D-5	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	648	1,012	0.9
D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	557	947	0.8
D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産信託受益権	812	1,489	1.3
D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	657	796	0.7
D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	7,030	9,388	8.2
E-1	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	1,590	2,152	1.9
E-2	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	1,150	1,712	1.5
E-3	カーニーブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	643	1,099	1.0
E-5	カーニーブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	529	1,000	0.9
E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	3,130	3,015	2.6
E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	419	697	0.6
E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	588	870	0.8
E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	2,160	3,025	2.6
合 計				90,038	114,912	100.0

(注1) 「期末評価額」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、株式会社立地評価研究所、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) 「期末帳簿価額」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3) 「投資比率」は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。