

第9期決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日



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使われます。



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げる「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。



未来が変わる。日本が変わる。
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。

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9期は借入金の着実なリファイナンスと財務基盤の強化に向け、新規レンダーからの資金調達などの施策を進めました。また、テナントリレーションの強化やリーシングの推進に努め、期中における稼働率の向上を実現しました。

CONTENTS

投資主の皆様へ	3
財務戦略・財務情報	7
ポートフォリオの状況	9
ポートフォリオマップ	11
ポートフォリオ一覧	13
投資口・投資主情報	15
投資法人の概要/資産運用会社の概要	16

Financial Section

I. 資産運用報告	17
II. 貸借対照表	33
III. 損益計算書	35
IV. 投資主資本等変動計算書	36
V. 注記表	37
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 会計監査人の監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47

J-REIT の特徴	49
JOI 通信	49
投資主インフォメーション	50



JAPAN OFFICE INVESTMENT

ジャパン・オフィス投資法人

第9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、厚くお礼申し上げます。

第9期（平成22年10月期）の国内経済は、企業収益が改善に向かい、政府の景気対策によって個人消費も持ち直しの兆しを見せるなど、全体として緩やかな回復を示しましたが、夏以降の急激な円高の進行により先行きの不透明感が強まり、失業率も依然として高止まりにあることから、景気回復の減速への懸念が生じました。

こうした環境下、本投資法人は引き続きリーシングの推進に努め新規テナントの誘致に注力する一方、新規レンダーからの資金調達など、期末に返済期限の到来する借入金の着実なリファイナンスに取り組みました。

第9期の業績

賃貸事業面では、借入金の低減のためCOI日本橋本町ビルを売却したことなどにより、賃貸事業収益が減少しました。しかし、リーシング活動においてPM業者と連携し、積極的なテナント誘致活動を行った結果、特に地方都市の複数の物件で新規成約の進展が見られました。加えて、修繕費など賃貸事業費用が減少したこともあり、営業利益は当初の予想を上回る1,467百万円となりました。

一方、財務体質の長期的な安定を目指したリファイナンスへの取り組みの結果、当初想定をしていなかった融資関連費用や短期借入金による借入コストが一時的に増加したことにより、営業外費用が増加しました。

この結果、第9期の営業収益は3,866百万円、経常利益は402百万円、当期純利益は401百万円と対前期比で減収減益となり、1口当たり分配金は期首予想を236円下回る1,964円となりました。

リファイナンスへの取り組み

第9期は、日本GE株式会社からの借入金（日本GEローン）の着実なリファイナンスと財務基盤の強化に向け、新規借入先の誘致や既存借入先との継続的協議を行いました。その結果、第10期にまたがり大型のリファイナンスを実施し、資金面における当面の大きな課題を解決することができました。

- 第9期の主な対応
- ・保有物件の売却

平成22年5月27日にCOI日本橋本町ビルを19.6億円で売却し、この売却資金で日本GEローンIVの一部返済（約19億円）いたしました。

- ・新規の資金調達
みずほ信託銀行株式会社と協調した信託内借入（本書8ページの「用語」ご参照）により、オリックス信託銀行株式会社より20.5億円を新たに調達し、手許資金と合わせ、日本GEローンIVの一部返済（約23.7億円）いたしました。また、新規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より130億円の借入を短期的に行いました。
- ・返済期限の延長
日本GE株式会社との協議の結果、日本GEローンIII及び日本GEローンIVの返済期限を10月末日から同年平成22年11月30日まで1ヶ月間の期限延長いたしました。

■ 第10期の主な対応

上記のような第9期のファイナンス活動の結果として、第10期に入った平成22年11月に、新規借入を含む複数の長期借入を実施し、日本GEローン全体（借入残高約356億円）のリファイナンスを実現いたしました。

- ・保有物件の売却
平成22年11月19日にアンフィニ赤坂を19.2億円で売却し、この売却代金で日本GEローンIVの一部返済（約19億円）を行いました。
- ・新規の資金調達
①日本GE株式会社より新規の借入を実施（日本GEローンV、300億円）
②株式会社東京スター銀行より新規の借入を実施（30億円）

- ③みずほ信託銀行株式会社と協調した信託内借入により、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合（ブルデンシャル・ファイナンシャル・グループ）より新規の調達を実施（30億円）
- ④株式会社香川銀行より新規の借入を実施（15億円）
- ⑤ニューヨークメロン信託銀行株式会社より新規の借入を実施（3億円）

以上の施策により、平成22年11月30日を返済期限とする日本GEローンIII及び日本GEローンIVに加え、平成23年4月30日を期限とする日本GEローンI（返済前残高115.5億円）についても全額を返済いたしました。とりわけ、上記①～④の新規借入金についてはいずれも長期の借入（2年～5年半）であり、調達年限と調達先の分散化を実現することができ、財務面での一層の安定化が図られました。

なお、日本GEローン全体のリファイナンスを実現したことから、三菱UFJモルガン・スタンレー証券ローンは期限である平成22年11月30日に全額返済いたしました。

これら一連の取り組みにより、本投資法人では投資主の皆様にとって最良のリファイナンスを達成することができたと考えております。本投資法人では引き続き調達先の多様化や返済期限の分散化に努め、着実な財務運営を進めてまいります。

資産運用への取り組み

第9期のオフィス賃貸市場では全般的に空室率の上昇や募集賃料の下落が続きました。一部のエリアにおいては空室率が下落に転じるなど、オフィス賃貸市場は最悪期を脱

第9期（平成22年10月期）の運用ハイライト

- 営業収益3,866百万円、当期純利益401百万円、1口当たり分配金1,964円
- COI日本橋本町ビルの売却資金（19.6億円）による日本GEローンIVの一部期限前返済
- みずほ信託銀行株式会社と協調した信託内借入（20.5億円）による日本GEローンIVの一部期限前返済
- AIG エジソン生命ローンの一部期限前返済（5億円）
- 日本GEローンIII及びIVの返済期日延長（平成22年11月30日まで）
- 第9期末借入金残高：約623億円
- LTV（総資産有利子負債比率）（第9期末）：46.2%（第8期末：41.6%）

運用状況等

	第8期	第9期
	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	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)	3,986	3,866
営業利益(百万円)	1,589	1,467
経常利益(百万円)	570	402
当期純利益(百万円)	569	401
1口当たり分配金(円)	2,784	1,964
総資産額(百万円)	125,053	135,024
賃貸NOI(百万円)	2,747	2,551

業績予想

	第10期	第11期
	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日
営業収益(百万円)	3,682	3,690
営業利益(百万円)	1,361	1,481
経常利益(百万円)	315	629
当期純利益(百万円)	314	628
1口当たり分配金(円)	1,500	3,000

リファイナンスに向けた新規の資金調達 (第10期)

ローン	借入金額	返済期日	借入期間
日本GEローンV	300億円	平成26年 5 月30日	3年半
東京スター銀行ローン	30億円	平成24年11月30日	2年
みずほ信託 (信託内借入) / プルデンシャルLPSローン	30億円	平成28年 5 月25日	5年半
香川銀行ローン	15億円	平成24年11月30日	2年
BNYメロン信託ローン	3億円	平成23年11月29日	1年

リファイナンスによって完済した借入金 (第10期)

ローン	返済期日	返済金額
日本GEローンI	平成23年 4 月30日	115.5億円
日本GEローンIII	平成22年11月30日	83.5億円
日本GEローンIV	平成22年11月30日	157億円

しつつあると考えますが、本投資法人の保有物件が主対象とする中小企業では、大企業に比べて業績の改善が遅れる傾向にあり、まだしばらくは厳しい状況が続くものと見込まれます。

このような状況の中、本投資法人ではポートフォリオ全体の稼働率の向上を目指し、個別物件におけるテナントの賃貸ニーズの拾い上げやテナントの退去防止に注力しました。契約賃料がマーケット賃料を上回る場合における賃貸借契約更改時の交渉においては、テナントとの良好な関係は維持しつつ、粘り強く交渉を行い現状の賃料を極力維持できるように取り組みました。また、新規リーシングに関しては、エリアのオフィス賃貸状況を精査し、賃貸条件の調整や候補となるテナント層の絞り込みなどを行ってリーシングを推進し、中には物件の用途を事務所から店舗に変更したことで従前より好条件での新規成約に至った事例もあ

りました。

地方においては、地域経済の停滞感からオフィス需要の低迷が続く中、プロパティマネジメント業者と連携してグレードの高さや好立地などをアピールし積極的にリーシングを展開しました。その結果、首都圏以外の物件で見ると、稼働率は8期末時点の83.6%から9期末時点では88.1%に上昇し、ポートフォリオ全体では、8期末時点での86.7%から第9期末には88.5%に改善いたしました。

また、本投資法人では既存テナントの退去防止や増床ニーズ等の掘り起こしなどにより、新規リーシングの強化を進める一方、リノベーションや建物の保全工事を継続して行い、資産価値の維持・向上に取り組み、稼働率の向上を図っています。第7期にリノベーションを実施してイメージを刷新させたフィエスタ渋谷では第9期末には稼働率100%を達成し、キャッシュ・フローも増加しました。第9期には

MTCビルの共用部改修工事及びエレベーター更新工事を実施し、利便性を高め、かつ省エネ効果も高い設備への更新を行ったほか、改正省エネ法への対応も着実に進め、エネルギー効率の高いビルの実現を図っております。(リノベーション及び改正省エネ法については本書10ページをご覧ください。)

今後の戦略

前述のように大規模なリファイナンスを成功させたことを受け、本投資法人はより安定した財務基盤に立ち、保有物件の運用の強化とキャッシュ・フローの拡大に注力してまいります。財務の安定化によって物件を売却して資金を調達する必要性が薄れたことから、当面は平成22年11月末時点で保有する52物件、取得価格総額1,138億円の資産規模を維持しつつ運営を行っていく方針ですが、ポートフォリオの質の向上に資すると判断される場合には物件の売却も検討してまいります。

不動産投資市場では昨年の終盤以降、一部のJ-REITによる物件の入替えや外部成長を目的とした取引事例が増えるなど投資意欲の向上が見られます。売買取引量はまだ低水準となっていますが、今後は改善に向かうことが期待されます。本投資法人では物件取得環境や資金調達環境の動向を注視しながら機会を捉え、好条件で融資を受けられれば、既存物件の売却と優良物件の取得を組み合わせた資産入替えによりポートフォリオの強化を図っていきたくと考えます。

今後の分配金見込み

今後の運用状況につきましては、第10期に売却したアンフィニ赤坂の賃貸事業利益が減少することに加え、テナントの解約や賃料の減額傾向は継続していることから、第10

期(平成23年4月期)は営業利益が減少する見込みです。また、今回のリファイナンスの結果、金利コストは減少するもののリファイナンスに伴う一時的な融資関連費用が発生することから、経常利益も若干減少するものと予想され、分配金は1,500円を計画しております。

しかし第11期(平成23年10月期)には、リーシングの進展による営業収益の増加や減価償却費・修繕費の減少に加え、今回のリファイナンスによる借入コスト削減効果が得られることから、増収増益の実現を目指しており、分配金は3,000円となる見通しです。

資産運用会社の株主異動

平成22年11月に、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の株主変更が決定されました。従来の株主であったいちごトラスト(旧いちごアセットトラスト)がその保有株式8,000株をいちごグループホールディングス株式会社に譲渡するものです。同社はいちごグループの中核企業であり、私募ファンド、プロパティマネジメント、ビルマネジメント、その他不動産サービス機能をグループ内に有しています。

本投資法人は、いちごグループからファイナンス業務の支援や資産運用会社への人的支援を受けて運用体制の強化を進め、今般、大型のリファイナンスを実現して当面の資金調達の問題を解決いたしました。

しかし、将来に向けて堅実な成長を果たしていくためには、運用体制を更に安定させ、収益を一層拡大していく必要があります。今後、いちごグループホールディングス株式会社の持つ不動産技術や金融技術を活用して、本投資法人の保有不動産運用利回りの向上や財務面の更なる安定化を図ってまいります。

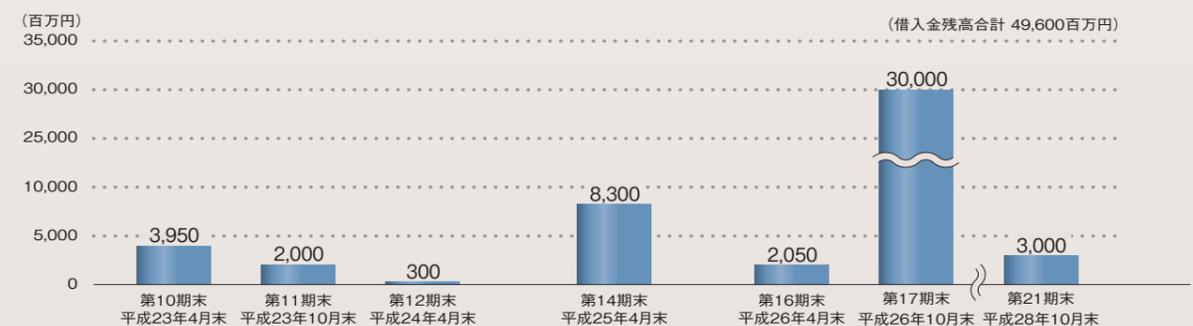
投資主の皆様には、変わらぬご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

リファイナンス前後の返済期限分散状況

[リファイナンス実施前(平成22年10月末時点)]



[リファイナンス実施後(平成22年11月末時点)]



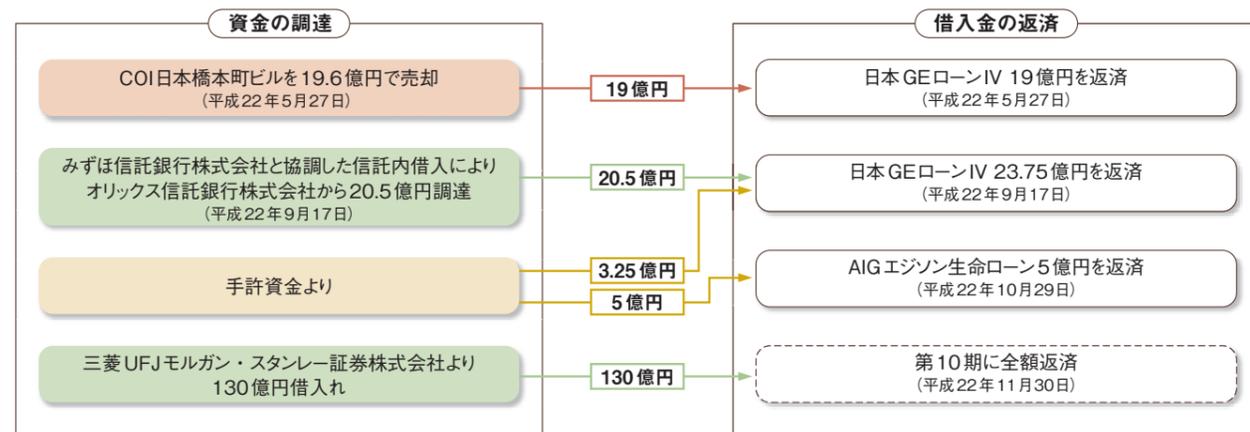
財務戦略

平成22年11月（第10期）に実施したリファイナンスにより、借入期間の長期化が図られ財務基盤の安定化が大きく進展しました。引き続き借入金及び返済期限の分散化や調達先の多様化に努めてまいります。

- 日本GE株式会社からの借入金分散化の推進
- メガバンクや地銀等との新規取引開始に向けた活動の強化

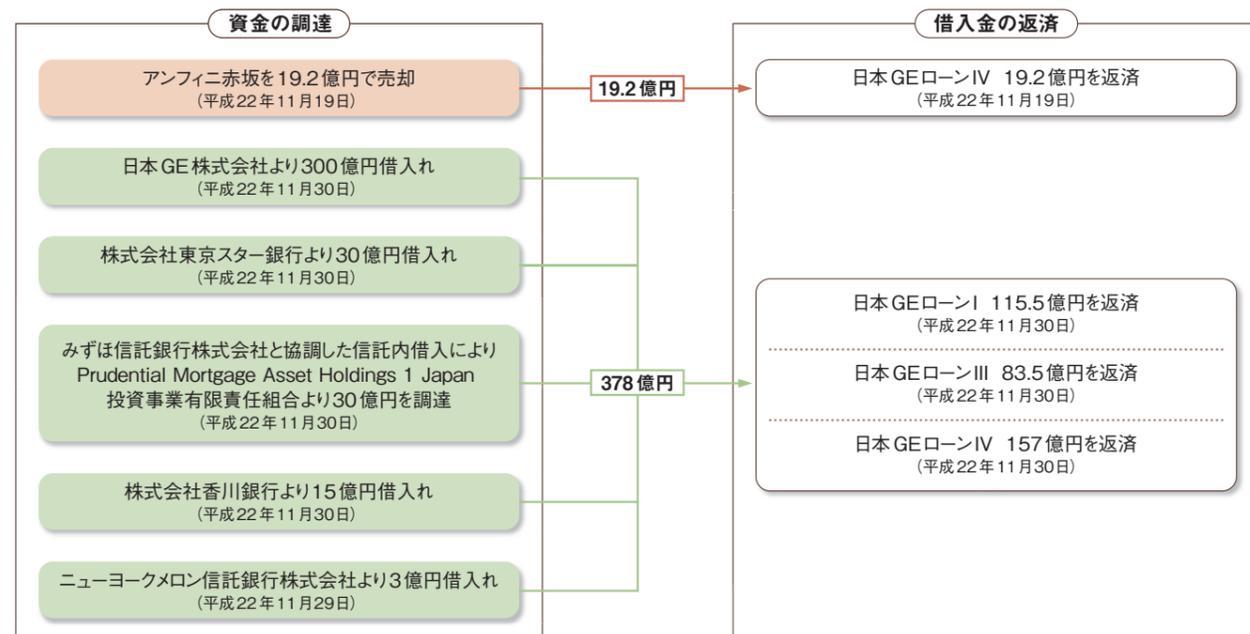
第9期のファイナンス関連施策

日本GEローンのリファイナンスに向けて、物件の売却資金や新規借入金等の活用による期限前返済を進めるとともに、第10期にかけて各金融機関との協議を継続して実施しました。



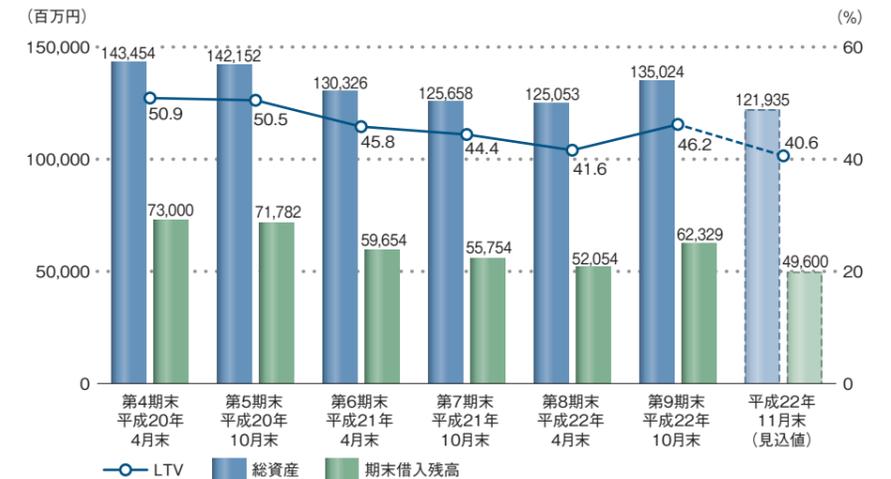
第10期のファイナンス関連施策

第10期に新規借入を行い、日本GEローンのリファイナンスを実施しました。



LTV（総資産有利子負債比率）の推移（各期末）

第9期において既存借入金の期限前返済を実施する一方、無担保の新規借入金を調達したことから、第9期末において借入金が10,275百万円増加し、LTVは前期末の41.6%から46.2%に一時的に増加しました。しかしながら、第10期に実施したリファイナンス等の施策の結果、平成22年11月30日現在の借入金総額は49,600百万円となり、LTVは40.6%となっています。



リファイナンス後の借入金状況（平成22年11月30日現在）

区分	借入先	借入日	第9期末残高 (百万円)	平成22年11月末残高 (百万円)	返済期限	摘要
短期借入金	日本GE株式会社	平成22年 1月29日	17,629	—	平成22年11月30日	有担保・無保証
	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	平成22年 9月30日	13,000	—	平成22年11月30日	
	ニューヨークメロン信託銀行株式会社	平成22年11月29日	—	300	平成23年11月29日	
	小計		30,629	300		
1年内返済予定の長期借入金	日本GE株式会社	平成19年 4月24日	11,550	—	平成23年 4月30日 (注4)	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	平成23年 2月28日	
	日本GE株式会社	平成20年 3月27日	8,350	—	平成22年11月30日	
	DB信託株式会社 (注1)	平成21年 6月29日	2,000	2,000	平成23年 6月29日	
	小計		25,850	5,950		
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	3,800	3,800	平成25年 3月16日	有担保・無保証
	日本GE株式会社	平成22年11月30日	—	30,000	平成26年 5月30日	
	株式会社東京スター銀行	平成22年11月30日	—	3,000	平成24年11月30日	
	株式会社香川銀行	平成22年11月30日	—	1,500	平成24年11月30日	
小計		3,800	38,300			
借入長期	オリックス信託銀行株式会社 (注2)	平成22年 9月17日	2,050	2,050	平成26年 3月14日	有担保・無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合 (注3)	平成22年11月30日	—	3,000	平成28年 5月25日	
	小計		2,050	5,050		
合計			62,329	49,600		

(注1) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。
 (注2) 本投資法人が受益者である不動産管理処分信託（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。
 (注3) 本投資法人が受益者である不動産管理処分信託（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、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合から借入れを行い、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。
 (注4) 平成22年11月30日付で全額返済しました。

用語

信託内借入

みずほ信託銀行が新たに開発した資金調達方法で、投資法人が信託銀行に信託する資産を担保に、信託銀行がレンダーから融資を受け、信託受益者である投資法人はその資金を信託元本の交付という形で調達する仕組みです。レンダーにとっては、信託された物件の収益力をベースにその担保範囲内での貸付が可能のため、資金を貸し出しやすくなります。一方、投資法人にとっては資金調達方法の多様化が可能となります。

投資・運用方針

本投資法人は現状の資産規模を維持しつつ運用を行い、キャッシュ・フローの維持に努めていく方針です。但し、ポートフォリオ全体の質的向上に資する場合や財務戦略上適切と判断される場合には、個々の物件のポテンシャルや修繕費など資本的支出等の動向を見極めながら、厳選して物件売却を実施してまいります。

- テナントニーズの的確な把握と迅速な対応（退去防止・増床ニーズの掘り起こし）
- プロパティマネジメント会社との連携による積極的な新規テナントの誘致
- 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

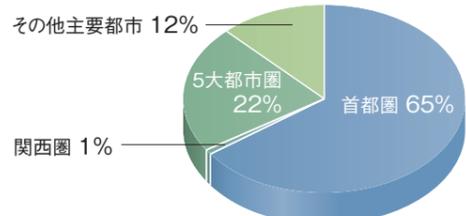
平成22年5月に日本GEローンIVの担保物件であるCOI日本橋本町ビルを19.6億円で売却したことにより、第9期末（平成22年10月31日）時点の保有物件数は53物件（信託受益権27物件、現物不動産26物件）、取得価格総額は1,156億円となりました。

なお、第9期末後の平成22年11月（第10期）に、アンフィニ赤坂を19.2億円で売却しております。

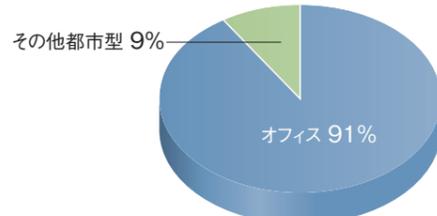
物件数	53物件
取得総額	115,691百万円
賃貸可能面積	144,139.16㎡
期末稼働率	88.5%
PML	8.06%

ポートフォリオの分散状況（平成22年10月31日現在、取得価格ベース）

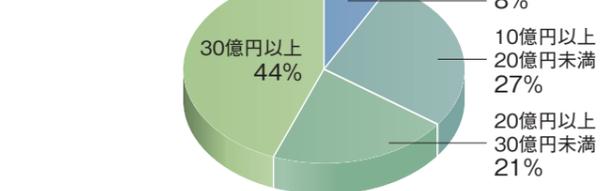
エリア別



用途別



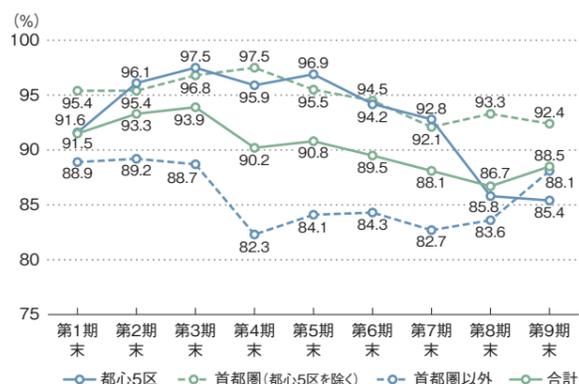
規模別



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9期の主なリノベーションとして、MTCビルの共用部改修工事及びエレベーター更新工事を実施しました。総額43百万円を投資してエレベーターを更新し、バリアフリー対応、最新の安全技術の導入など、諸性能の向上を実現しています。合わせてエントランスの内装も改修し、イメージを刷新しました。

MTCビル（共用部改修工事及びエレベーター更新工事）



改正省エネ法と本投資法人の取り組み

工場や建物、機械などの省エネ化と効率的使用を推進する目的で制定された省エネ法（エネルギーの使用の合理化に関する法律）が平成21年に改正され、住宅や建築物の省エネ対策が強化されました。

主な改正点

主な改正点（平成22年4月施行）	本投資法人の対応
床面積300㎡以上の建築物（第2種特定建築物）の「新築・増改築」の際、省エネ措置の届出を義務化	平成22年4月施行の改正による、新築や増改築等の対象となる工事はありません。 （従前の省エネ法に基づく、床面積2,000㎡以上の建築物の「新築・増改築及び大規模修繕」の際の省エネ措置届出には対応済みです。）
事業者全体での年間エネルギー使用量が原油換算で1,500kl以上となる事業者については、「特定事業者」として、エネルギー管理者の選任や定期報告書等の提出などを義務化	平成22年7月にエネルギー使用状況の届出を提出し、特定事業者として指定されました。

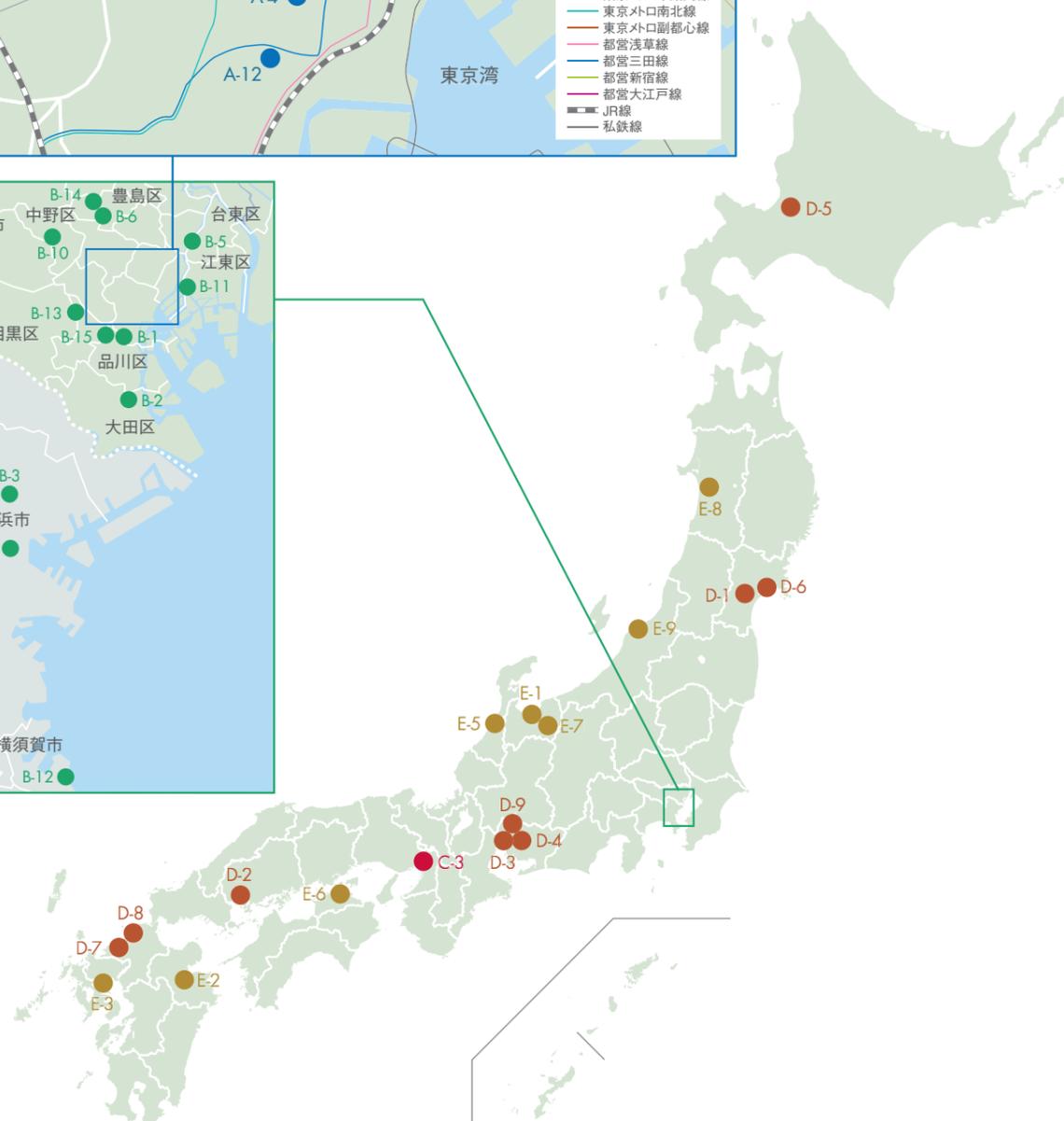
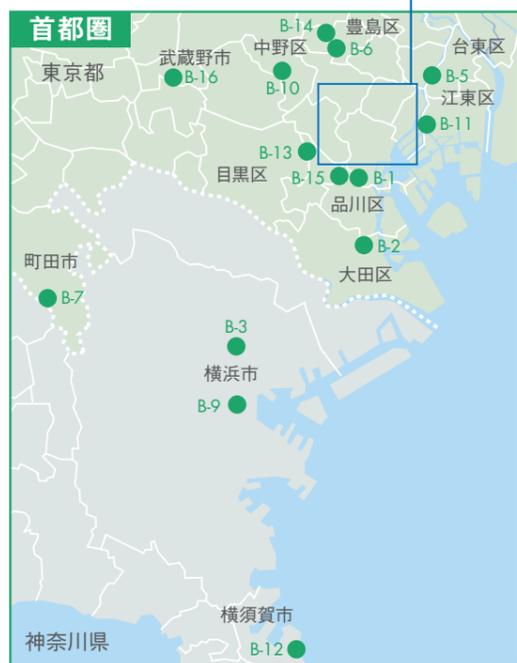
本投資法人ではこれまでに空調改修工事（COI五反田ビル他）やエレベーター改修工事（MTCビル他）を実施し、最新の高効率機器に設備を更新したほか、高効率の照明器具への更新（COI聖坂ビル他）も行っていますが、法改正によるコスト面への影響は出ておりません。今後とも居住環境を高め、かつ省エネ効果も高い設備の更新を着実に進める予定です。

環境保全への取り組み

本投資法人は、環境省が実施する「CO2削減/ライトダウンキャンペーン」（ライトアップ施設等の一斉消灯）に参加し、平成22年6月21日（夏至ライトダウン）と7月7日（七夕ライトダウン）に、COI五反田ビルの夜間照明を消灯しました。



(平成22年10月31日現在)



 A-1 COI 新橋ビル	 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-2 COI 西参道ビル	 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-4 MTCビル	 A-27 COI 赤坂溜池ビル	 B-12 COI 横須賀ベイサイドビル	 D-9 CRD 丸の内
 A-7 COI 南平台ビル	 A-28 DSM 神保町ビル	 B-13 千歳ビル	 E-1 富山駅西ビル
 A-8 ジョワレ半蔵門	 A-29 DSM 日本橋蛸殻町ビル	 B-14 ルート池袋ビル	 E-2 第百・みらい信金ビル
 A-10 (注) 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 秋田山王 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	
 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	

(注) アンフィニ赤坂は平成22年11月19日付で売却しました。

(平成22年10月31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	6.2	5,544.24	48.1
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区	平成18年3月	4,579	4.0	4,963.32	93.5
	A-4	MTCビル	東京都港区	平成18年3月	2,690	2.3	4,143.48	77.9
	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	100.0
	A-8	ジョフレ半蔵門	東京都千代田区	平成18年3月	2,076	1.8	2,080.37	86.3
	A-10	アンフィニ赤坂(注5)	東京都港区	平成18年3月	1,862	1.6	1,684.27	100.0
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区	平成18年3月	1,270	1.1	1,946.77	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	1.3	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	100.0
	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	1,399.75	96.2
	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	1,237.42	100.0
	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	90.5
	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	100.0
	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	90.9
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区	平成19年11月	981	0.9	494.14	100.0
	A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区	平成20年3月	2,630	2.3	1,931.48	84.0
	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	1.7	2,379.80	71.7
	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	1.1	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	4.5	5,346.76	95.3
	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	94.1
	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	1,490.31	100.0
	B-7	REGALOビル	東京都町田市	平成18年3月	1,664	1.4	2,183.65	87.7
	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	94.1
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区	平成18年3月	979	0.9	1,250.85	90.8
	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	4,118.65	91.2	

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
5大都市圏	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	85.9
	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	88.5
	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	89.6
	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	5.0	3,971.79	88.9
	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	2,365.21	73.7
	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	1.3	1,977.80	100.0
	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	8.2	8,009.11	98.3
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	100.0
	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	3,247.72	92.8
	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	95.4
	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	2.8	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	2,095.72	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	62.8
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市	平成20年2月	3,075	2.7	6,577.22	78.4
	合 計					115,691	100.0	144,139.16

(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。

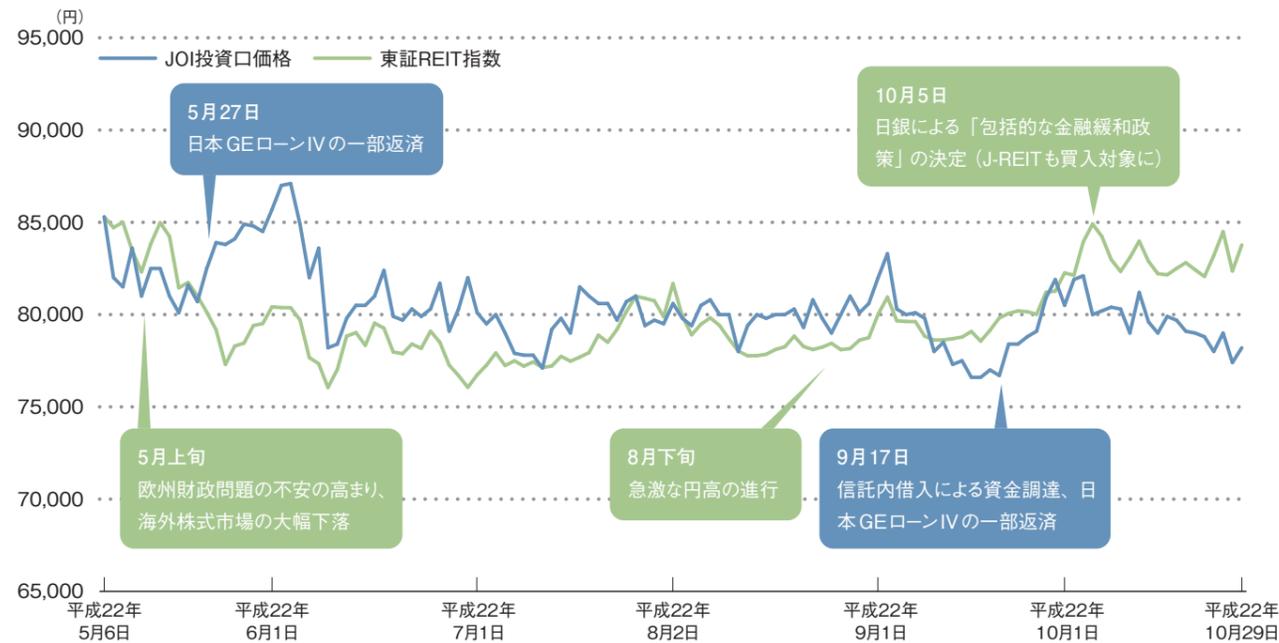
(注2)「取得価格」欄には、各取得資産の取得価格(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切捨てにより記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

(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10月31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。

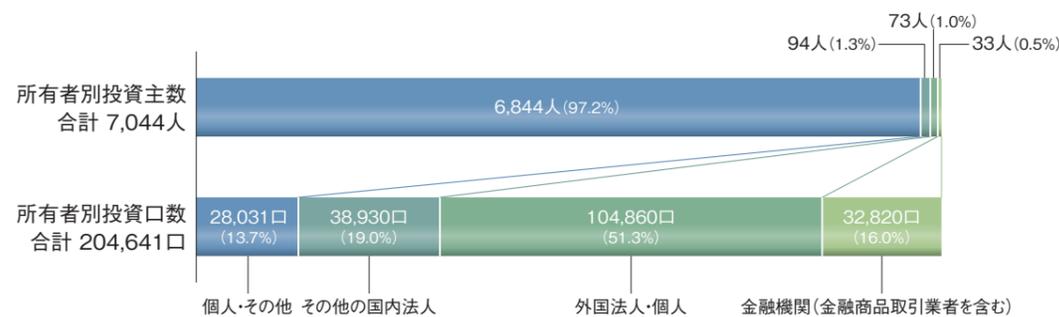
(注5)平成22年11月19日付でアンフィニ赤坂を売却しました。

投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、平成22年5月6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10月31日現在)



主要投資主 (平成22年10月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率(%)
いちごトラスト	63,079	30.82
合同会社ユビテル	35,623	17.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	21,776	10.64
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,787	7.22
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,228	4.99
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	3,226	1.57
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	2,352	1.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,343	1.14
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,929	0.94
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,899	0.92
合計	157,242	76.83

(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。なお、資産運用会社の株主異動後も、いちごトラストとの間のスポンサーサポート契約は当面は引き続き存続しますが、今後、必要に応じて見直しを行う予定です。

(平成22年10月31日現在)

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

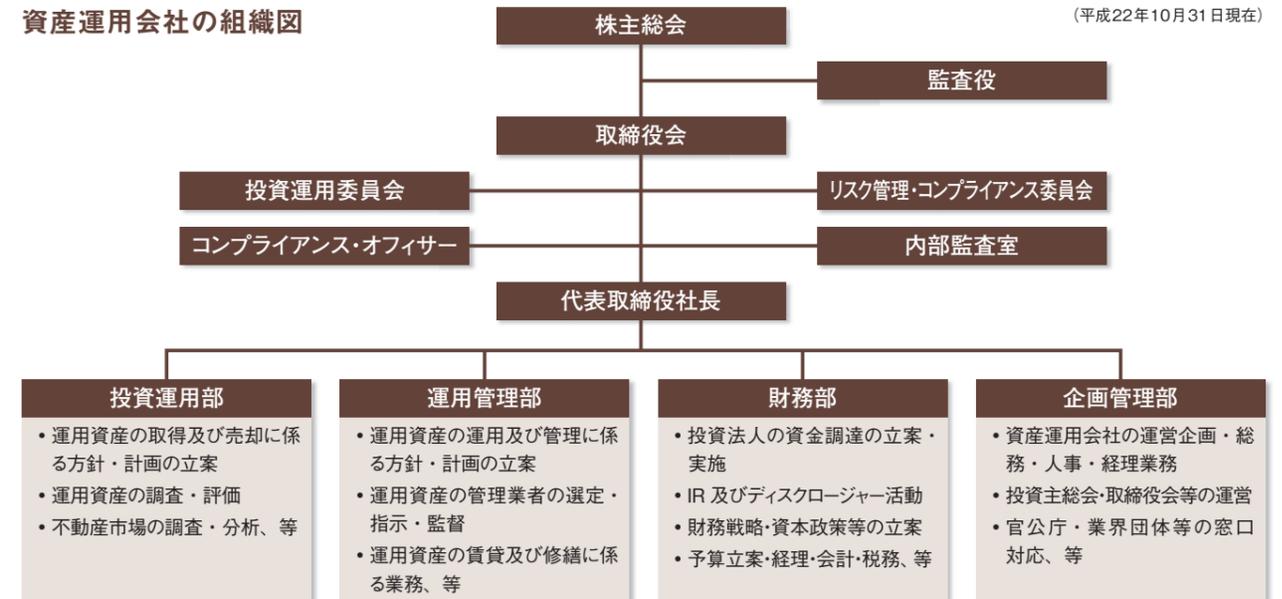
資産運用会社の概要

平成22年11月に、「いちごグループホールディングス株式会社」が「いちごトラスト」から本資産運用会社の株8,000株(株式保有割合100%)の譲渡を受け、新たなスポンサーとなることと決定されました。同社はいちごグループの中核企業として不動産を中心とした資産運用分野に特化した、JASDAQ上場企業です。(証券コード: 2337) 本投資法人の運用の強化と財務面の安定化に資することが期待されます。

(平成22年10月31日現在)

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



金融ADR制度への対応

平成22年4月の金融商品取引法の一部改正により、新たに金融ADR制度が創設され、同年10月より施行されました。ADRとは「裁判外の紛争解決」を意味し、金融商品を巡るトラブルへの顧客の苦情等を、仲裁・調停・あっせんなどにより迅速な解決を図るのが目的です。本資産運用会社では「苦情の解決に関する規程」を制定し、加入している社団法人投資信託協会(投信協会)が行う苦情の解決及び投信協会が行うあっせんにより苦情処理や紛争解決を図っています。また、投信協会が業務委託している金融商品あっせん相談センターの連絡先を資産運用会社のホームページ等に掲示しています。

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
			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22年5月1日 至平成22年10月31日
営業収益		百万円	5,473	5,487	4,481	3,986	3,866
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(5,072)	(4,835)	(4,478)	(3,986)	(3,852)
営業費用		百万円	2,862	3,565	2,808	2,397	2,399
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(2,312)	(2,171)	(1,953)	(1,870)	(1,921)
営業利益		百万円	2,611	1,922	1,673	1,589	1,467
経常利益		百万円	1,368	594	346	570	402
当期純利益	(a)	百万円	1,367	594	429	569	401
総資産額	(b)	百万円	142,152	130,326	125,658	125,053	135,024
(対前期比)		%	(△0.9)	(△8.3)	(△3.6)	(△0.5)	(+8.0)
純資産額	(c)	百万円	61,704	62,930	62,766	66,406	66,238
(対前期比)		%	(△0.5)	(+2.0)	(△0.3)	(+5.8)	(△0.3)
出資総額		百万円	60,336	62,336	62,336	65,836	65,836
発行済投資口数	(d)	口	133,400	164,504	164,504	204,641	204,641
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	462,554	382,549	381,549	324,503	323,683
分配金総額	(e)	百万円	1,367	594	429	569	401
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	10,253	3,611	2,611	2,784	1,964
(うち1口当たり利益分配金)		円	(10,253)	(3,611)	(2,611)	(2,784)	(1,964)
(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)	%	1.0	0.4	0.3	0.5	0.3
(年換算値)	(注1,2)	%	(1.9)	(0.9)	(0.5)	(0.9)	(0.6)
自己資本利益率	(注1,2)	%	2.2	1.0	0.7	0.9	0.6
(年換算値)	(注1,2)	%	(4.4)	(1.9)	(1.4)	(1.8)	(1.2)
自己資本比率	(c)/(b)	%	43.4	48.3	49.9	53.1	49.1
(対前期増減)		%	(+0.2)	(+4.9)	(+1.7)	(+3.2)	(△4.0)
配当性向	(e)/(a) (注3)	%	100.0	99.9	99.9	99.9	100.0
[その他参考情報]							
投資物件数		件	63	57	54	54	53
総賃貸可能面積		m ²	172,489.17	158,111.86	148,463.22	147,961.50	144,139.16
期末テナント数		件	611	547	507	522	535
期末稼働率		%	90.8	89.5	88.1	86.7	88.5
当期減価償却費		百万円	824	799	650	631	621
当期資本的支出額		百万円	215	172	284	320	359
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4)	百万円	3,584	3,463	3,176	2,747	2,551
FFO(Funds from Operation)	(注5)	百万円	2,192	1,393	1,080	1,201	1,023
1口当たりFFO	(注6)	円	16,433	8,468	6,566	5,869	5,000

(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5期は184日、第6期は181日、第7期は184日、第8期は181日、第9期は184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

(1) 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1,000m²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。

(2) 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こと、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却し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。

(3) 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。

(4) 資金調達概要

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。

(5) 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。

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。

(単位：円)

期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月
最高	290,000	110,000	110,300	93,900	87,100
最低	54,200	52,700	89,400	80,300	76,600

4 分配金等の実績

当期（第9期）の分配金は、1口当たり1,964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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		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22年5月1日 至平成22年10月31日
当期未処分利益総額	千円	1,367,808	594,094	429,599	569,831	402,022
利益留保額	千円	58	70	79	111	107
金銭の分配金総額	千円	1,367,750	594,023	429,519	569,720	401,914
(1口当たり分配金)	円	(10,253)	(3,611)	(2,611)	(2,784)	(1,964)
うち利益分配金総額	千円	1,367,750	594,023	429,519	569,720	401,914
(1口当たり利益分配金)	円	(10,253)	(3,611)	(2,611)	(2,784)	(1,964)
うち出資戻戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資戻戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 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、投資意欲が一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

(2) 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。

(3) 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まいります。

(i) 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。

(ii) 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。

(4) 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。

(5) 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。

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	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等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。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別		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)	第9期 (平成22年10月31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	164,504	164,504	204,641	204,641
出資総額	百万円	60,336	62,336	62,336	65,836	65,836
投資主数	人	8,023	7,894	7,583	7,292	7,044

2 投資口に関する事項

平成22年10月31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(%)
いちごトラスト	SECOND FLOOR, COMPASS CENTRE, P. O. BOX 448, SHEDDEN ROAD, GEORGE TOWN, GRAND CAYMANKY 1-1106, CAYMAN ISLANDS	63,079	30.82
合同会社ユビテル	東京都渋谷区広尾一丁目1番31号	35,623	17.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U. K	21,776	10.64
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	14,787	7.22
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,228	4.99
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	TRAFALGAR COURT, LES BANQUES, ST. PETER PORT, GUERNSEY CHANNEL ISLANDS, U. K.	3,226	1.57
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	2,352	1.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,343	1.14
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U. S. A.	1,929	0.94
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー Z棟	1,899	0.92
合計		157,242	76.83

(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10月31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	—	11,250

(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10月31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(投資主名簿等管理人)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理機関)	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) 一般事務受託者(投資主名簿等管理人)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。

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 主要な保有資産

平成22年10月31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	9,388	8,009.11	7,873.33	98.3	6.1	オフィス
COI新橋ビル	7,202	5,544.24	2,666.19	48.1	3.9	オフィス
COI名古屋プラザビル	5,981	3,971.79	3,530.82	88.9	4.8	オフィス
COI五反田ビル	5,420	5,346.76	5,095.25	95.3	5.4	オフィス
COI西参道ビル	4,559	4,963.32	4,642.17	93.5	3.6	オフィス
TK吉祥寺ビル	3,496	4,118.65	3,756.19	91.2	2.6	オフィス
ブルク大森	3,334	5,340.37	5,022.96	94.1	4.5	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,289	1,237.42	1,237.42	100.0	1.6	その他都市型
COI恵比寿西ビル	3,071	1,484.39	1,275.27	85.9	1.8	オフィス
COI新潟ビル	3,025	6,577.22	5,156.68	78.4	3.6	オフィス
合計	48,770	46,593.27	40,256.28	86.4	38.0	

(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10月31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	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	6,300	7,202
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	4,963.32	3,620	4,559
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,143.48	2,898	2,753
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	2,220	2,051
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	1,720	2,041
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	1,510	1,914
COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,946.77	1,200	1,295
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,513	1,409
COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	687.78	718	867
COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,100	1,451
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	2,197	3,071
COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,399.75	1,806	2,732
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,237.42	1,970	3,289
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	1,110	2,063
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	490.91	389	570
COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	780.64	544	834
COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	602	1,003
DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,931.48	1,810	2,665
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	1,270	1,928
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	778	1,147
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	1,326.28	865	1,242
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	5,346.76	5,040	5,420
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	3,402	3,334
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	2,196	2,253
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	1,771
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	1,490.31	1,450	1,528
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	1,360	1,617
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	881	1,068
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	927
COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.31	1,520	1,620
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	1,470
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	1,950	2,763
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	931
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	1,311.21	778	1,310
TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	4,118.65	2,250	3,496
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	607	851
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	1,496	2,237
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	928	1,683
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	832	1,340
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	5,073	5,981
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	648	1,012
COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,365.21	557	947
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	1,977.80	812	1,489
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	657	796
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	7,030	9,388
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	1,590	2,152
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	3,247.72	1,150	1,712
カーニブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,839.77	643	1,099
カーニブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,453.21	529	1,000
COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	6,329.33	3,130	3,015
COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	2,095.72	419	697
秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,512.36	588	870
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	3,025
合計			144,139.16	90,038	114,912

(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)「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8期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日				第9期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31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)	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)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)
	COI新橋ビル	5	48.1	234	5.9	5	48.1	151
COI西参道ビル	10	87.3	143	3.6	13	93.5	140	3.6
MTCビル	7	88.0	117	3.0	7	77.9	112	2.9
COI南平台ビル	10	90.0	84	2.1	10	100.0	80	2.1
ジョフレ半蔵門	7	86.3	62	1.6	7	86.3	60	1.6
COI日本橋本町ビル(注4)	8	100.0	96	2.4	—	—	12	0.3
アンフィニ赤坂	7	86.0	65	1.6	8	100.0	64	1.7
COI聖坂ビル	8	100.0	58	1.5	7	100.0	58	1.5
銀座轟ビル(注5)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
COI渋谷神山町ビル	5	100.0	47	1.2	4	100.0	51	1.3
COI赤坂五丁目ビル	7	100.0	30	0.8	7	100.0	28	0.7
COI芝園橋ビル	6	86.3	38	1.0	7	100.0	38	1.0
COI恵比寿西ビル	4	85.9	63	1.6	4	85.9	68	1.8
COI銀座612	26	98.2	59	1.5	25	96.2	63	1.6
フィエスタ渋谷	9	89.1	58	1.5	10	100.0	61	1.6
COI内神田ビル	10	81.8	38	1.0	11	90.5	37	1.0
COI九段南ビル	8	89.0	16	0.4	9	100.0	14	0.4
COI四谷四丁目ビル	8	72.7	15	0.4	10	90.9	14	0.4
COI赤坂溜池ビル	5	87.7	20	0.5	6	100.0	20	0.5
DSM神保町ビル	3	83.8	65	1.6	5	84.0	43	1.1
DSM日本橋蛸殻ビル	3	100.0	55	1.4	2	71.7	50	1.3
COI九段二丁目ビル	1	100.0	26	0.7	1	100.0	26	0.7
COI九段三丁目ビル	5	100.0	40	1.0	5	100.0	41	1.1
COI五反田ビル	11	94.7	209	5.3	11	95.3	207	5.4
ブルク大森	38	99.3	159	4.0	37	94.1	173	4.5
BENEX S-2	11	79.4	100	2.5	11	79.4	93	2.4
バゴダ浅草	6	100.0	80	2.0	6	100.0	84	2.2
COI南池袋ビル	9	88.9	53	1.3	10	100.0	55	1.4
REGALOビル	9	100.0	58	1.5	8	87.7	60	1.6
レスポール296	8	94.9	35	0.9	8	94.1	40	1.0
テクノス中野ビル	5	88.9	40	1.0	5	90.8	37	1.0
COI永代ビル	7	100.0	76	1.9	7	100.0	81	2.1
COI横須賀ベイサイドビル	9	95.6	64	1.6	9	95.6	68	1.8
千歳ビル	6	100.0	83	2.1	6	100.0	84	2.2
ルート池袋ビル	1	100.0	25	0.6	1	100.0	25	0.7
西五反田アクセス	4	67.1	30	0.8	4	67.1	26	0.7
TK吉祥寺ビル	13	91.3	101	2.6	13	91.2	100	2.6
COI四ツ橋ビル(注6)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
茨木恒和ビル	4	73.7	44	1.1	4	73.7	44	1.2
仙合一番町ビル	18	87.4	112	2.8	17	85.9	104	2.7
COI広島紙屋町ビル	24	75.4	54	1.4	26	88.5	59	1.5
COI名駅ビル	6	68.8	34	0.9	7	89.6	37	1.0
COI名古屋プラザビル	18	87.5	171	4.3	19	88.9	183	4.8
エルセントロ札幌	7	87.0	33	0.9	7	87.0	33	0.9
COI仙台中央ビル	10	66.9	34	0.9	11	73.7	32	0.8
ソロンけやき通りビル	4	98.3	43	1.1	5	100.0	44	1.2
大名バルコニー	7	100.0	35	0.9	7	100.0	36	0.9
CRD丸の内	16	90.5	228	5.7	19	98.3	235	6.1
富山駅西ビル	12	91.9	107	2.7	14	100.0	121	3.1
第百・みらい信金ビル	18	89.9	75	1.9	18	92.8	76	2.0
カーニーブレイス佐賀	16	78.9	39	1.0	18	95.4	47	1.2
COI那覇ビル(注7)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
カーニーブレイス金沢駅前	8	69.0	35	0.9	8	69.0	35	0.9
COI高松ビル	12	97.3	160	4.0	12	97.3	159	4.1
COI富山新桜町ビル	7	70.4	36	0.9	7	70.4	36	1.0
秋田山王21ビル	11	60.7	41	1.0	12	62.8	39	1.0
COI新潟ビル	25	77.5	139	3.5	25	78.4	139	3.6
合計	522	86.7	3,986	100.0	535	88.5	3,852	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日本橋本町ビルは、平成22年5月27日に譲渡しています。

(注5) 銀座轟ビルは、平成21年10月26日に譲渡しています。

(注6) COI四ツ橋ビルは、平成21年10月30日に譲渡しています。

(注7) 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10月31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	—	—
	金利キャップ取引	2,050	2,050	—
合計		13,600	2,050	—

(注1) 金利スワップ取引及び金利キャップ取引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10月31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。

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います。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
BENEX S-2ビル (神奈川県横浜市)	空調機更新工事	自平成23年3月 至平成23年5月	102	—	—
TK吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	空調機更新工事	自平成23年4月 至平成23年5月	34	—	—
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	外壁改修工事	自平成22年9月 至平成22年12月	29	0	0
COI内神田ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自平成23年2月 至平成23年3月	21	—	—
COI銀座612 (東京都中央区)	エントランス改修工事	自平成23年2月 至平成23年4月	20	—	—

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	工事金額 (百万円)
MTCビル (東京都港区)	エレベーター更新工事・共用部改修工事	自平成22年4月 至 平成22年10月	43
千歳ビル (東京都目黒区)	外壁・機械式駐車場改修工事等	自平成22年4月 至 平成22年10月	39
ソロンけやき通りビル (福岡県福岡市)	空調機更新工事・共用部改修工事等	自平成22年7月 至 平成22年9月	37
COI五反田ビル (東京都品川区)	空調機更新工事・OAフロア工事等	自平成22年8月 至 平成22年10月	35
DSM神保町ビル (東京都千代田区)	空調機更新工事・共用部改修工事等	自平成22年4月 至 平成22年6月	23
	その他		179
	合計		359

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	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22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日
前期末積立金残高		360	474	535	522	599
当期積立額		332	280	409	312	326
当期積立金取崩額		218	219	422	234	320
次期繰越額		474	535	522	599	605

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8期	第9期
	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日
(a) 資産運用報酬		361,044	360,917
(b) 資産保管手数料		9,499	9,499
(c) 一般事務委託手数料		36,576	39,411
(d) 役員報酬		5,580	5,580
(e) その他営業費用		114,111	62,416
合計		526,813	477,825

(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10月31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	日本GE(株)	平成22年1月29日	21,904	17,629	3.041	平成22年11月30日 (注3)	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)	平成22年9月30日	—	13,000	0.888	平成22年11月30日		(注5)	
	小計		21,904	30,629					
1年内返済予定の長期借入金	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	期限一括	(注2)	有担保 無保証
	(株)あおぞら銀行	平成20年2月29日	3,950	3,950	0.993	平成23年2月28日			
	日本GE(株)	平成20年3月27日	8,350	8,350	2.089	平成22年11月30日 (注4)		(注6)	
	DB信託(株)(注7)	平成21年6月29日	2,000	2,000	3.239	平成23年6月29日		(注5)	
	小計		25,850	25,850					
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	3,800	2.481	平成25年3月16日	期限一括	(注6)	有担保 無保証
	小計		4,300	3,800					
信託長期借入金	オリックス信託銀行(株) (注8)	平成22年9月17日	—	2,050	3.072	平成26年3月14日	期限一括	(注5)	有担保 無保証
	小計		—	2,050					
合計			52,054	62,329					

(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借換資金等です。

(注3) 平成22年7月28日の返済期限を同年11月30日に期限延長しました。

(注4) 平成22年10月31日の返済期限を同年11月30日に期限延長しました。

(注5) 資金用途は主に借入金の返済資金等です。

(注6) 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7) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注8) 本投資法人が受益者である不動産管理処分信託(以下「本信託」といいます。)の受託者たるみずほ信託銀行(株)が、オリックス信託銀行(株)から借入れを行い、本投資法人が、みずほ信託銀行(株)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。

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。

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日本橋本町ビル	—	—	平成22年5月27日	1,960	1,885	14
合計	—	—	—	1,960	1,885	14

(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

(1) 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	譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
譲渡	不動産信託受益権	COI日本橋本町ビル	平成22年5月27日	1,960	2,067

(注1)「譲渡価額」は、当該不動産等の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)上記の特定資産の価格等の調査は、資産の譲渡時に、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。

(2) 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「(1)不動産等」に記載されている取引以外の取引については、当期において調査対象となった取引は金利キャップ取引1件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該取引に際しては、金利キャップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間、その他当該取引の内容に関する事について調査を委託しています。

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。

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。

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ありません。

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
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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成22年 4 月30日)		当 期 (平成22年10月31日)
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

(単位：千円)

	前期(ご参考) (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				
賃貸事業収入	※1	3,629,989	※1	3,426,078
その他賃貸事業収入	※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				
賃貸事業費用	※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

(単位：千円)

	前期(ご参考) (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

[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。	同左
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せん。
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. 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 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

[会計方針の変更]

前期(ご参考) (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。	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。

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成22年 4 月30日)	当 期 (平成22年10月31日)																																																																								
<p>※ 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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <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> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="1"> <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	<p>※ 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。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <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> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="1"> <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																																																																								
<p>※ 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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※ 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</p> <p>50,000千円</p>																																																																								

[損益計算書に関する注記]

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

期 別	前 期 (ご参考) (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

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <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	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <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																
<p>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</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td>39.33%</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の負担率</td><td>0.17%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33%	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の負担率	0.17%	<p>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</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td>39.33%</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の負担率</td><td>0.25%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33%	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の負担率	0.25%
法定実効税率 (調整)	39.33%																
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の負担率	0.17%																
法定実効税率 (調整)	39.33%																
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の負担率	0.25%																

[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)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)
(自 平成21年11月1日
至 平成22年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針
本投資法人は、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。

	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。

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
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
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。

	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	—	—	—

(※) 負債に計上されているものについては、() で示しています。

前期(ご参考)
(自 平成21年11月1日
至 平成22年4月30日)

(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。

(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
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	—	—	—

(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
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
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
合計	—	—	—

(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。

当期
(自 平成22年5月1日
至 平成22年10月31日)

(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、(6) 信託長期借入金
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。

(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
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)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
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	—	—	—
合計	56,479,200	—	3,800,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	2,050,000	—	—
合計	2,050,000	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)			
<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p>				<p>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。</p> <p>(単位：千円)</p>			
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
<p>(注1) 該当する賃貸等不動産の概要につきましては、「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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p>			
<p>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。</p>				<p>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。</p>			
<p>(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。</p>							

[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。

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。								

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (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
<p>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。</p>		<p>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。</p>	

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)	
<p>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いません。</p> <p>(注) 譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等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。</p>		<p>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いません。</p> <p>(注) 譲渡価格は、譲渡に係る諸経費、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等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。</p>	

	前 期 (ご参考) (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。

独立監査人の監査報告書

平成22年12月14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 公認会計士
業務執行社員

青藤浩史 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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22年5月1日から平成22年10月31日までの第9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

(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)
項 目		
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) 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。	

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

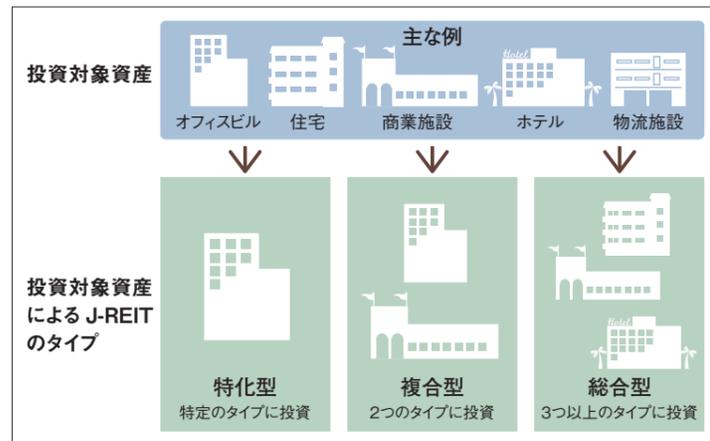
前 期 (ご参考) (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当 期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成22年4月30日現在)	(平成22年10月31日現在)
現金及び預金 2,263,773千円	現金及び預金 15,051,001千円
信託現金及び信託預金 4,110,778千円	信託現金及び信託預金 4,164,208千円
別段預金 △16,227千円	別段預金 △11,604千円
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

J-REITの投資対象と運用資産

J-REITは保有する不動産をテナントに賃貸し、賃料などの賃貸収益を原資として投資主に分配する仕組みを取っています。こうした不動産を収益不動産といい、オフィスビル、住居（レジデンス）、商業施設（リテール）、ホテル、物流施設などが投資対象とされています。不動産の種類により収益特性や運営方法が異なるため、J-REITの各銘柄はそれぞれの方針や専門分野に従って投資を行い、固有のポートフォリオを構築します。

J-REITは投資対象の構成に応じて、オフィスビルなど特定のタイプ（用途）の不動産に投資する「特化型」、2つのタイプに投資する「複合型」、3つ以上のタイプを対象とする「総合型」に大別されます。複合型や総合型では物件タイプ面で分散投資を行えるメリットがあり、特化型では特定分野に集中することにより運用ノウハウを蓄積し、またポートフォリオの効率的な運用を行うことが可能となります。

また対象不動産が立地する地域（投資対象地域）の面でも、個々の物件特性や管理の効率性、リスク分散などの観点から、首都圏に特化した投資、三大都市圏（東京、大阪、名古屋）を中心とする投資、地方都市とのバランスに配慮した投資などに分かれます。オフィスビルの場合、テナント需要が大きい首都圏を主対象地域とするケースが多くなっています。ジャパン・オフィス投資法人では、資産タイプとしては中規模オフィスビルに特化し、投資対象地域としては首都圏を中心としつつ全国の主要都市にも資産を保有し、分散投資を行っています。



JOI通信

中規模オフィスビルの強みを発揮し、ポートフォリオの強化に努めます。

資産運用会社の投資運用部は、運用資産の取得及び売却に関する方針・計画の立案を行うとともに、運用資産の調査・評価、不動産市場の調査・分析などを行う部門です。市況に応じて新規物件取得や資産入替などを実施し、本投資法人のポートフォリオの成長と質の向上を図ることを主な任務としています。

本投資法人は、中規模オフィスビルに特化して投資・運用を行っています。中規模オフィスは物件の絶対数が多いこと、テナント企業の数も多く業種も多岐にわたること、築年数がたっても改修工事によりバリューアップを行いやすいことなどがそのメリットです。こうした強みを活かして、良質のポートフォリオ構築に取り組んでいます。

不動産売買市場では、不動産価格に底打ちの兆候が

見られる中で、一部のJ-REITや私募ファンドによる物件取得の動きが続いています。本投資法人としては、リファイナンスを通じて借入金の長期化と返済期限の分散化が進展し財務基盤の安定度を高めることができたことから、既存物件の売却と組み合わせた資産入替えやポートフォリオの質の向上を図ることが可能な場合には、物件の取得を検討していきます。市況や資金調達環境をにらみながら物件情報の収集に努め、有利な資金調達が実現できれば、取得機会を着実に捕捉するべく取り組んでまいります。

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
投資運用部長
土屋 伸治

●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10月期	・決算期末：平成22年10月31日 ・決算発表：平成22年12月14日 ・分配金支払開始：平成23年1月21日	平成23年4月期	・決算期末：平成23年4月30日 ・決算発表：平成23年6月中旬（予定） ・分配金支払開始：平成23年7月下旬（予定）
-----------	---	----------	---

●ホームページのご案内

<http://www.japan-office.co.jp/>

The screenshot shows the homepage of Japan Office Investment. Callouts highlight: 1) The 'Assets' section for detailed portfolio information. 2) The 'Press Release' and 'IR Library' sections for the latest news and reports. 3) The 'Investment Highlights' section for J-REIT features. 4) The 'Dividends' section for the latest performance and expected amounts. 5) The 'Financials' section for the latest financial data and downloadable reports.