

平成 24 年 3 月 14 日

各 位

不動産投資信託発行者名  
 東京都港区赤坂一丁目 9 番 20 号  
 ジャパンエクセレント投資法人  
 代表者名 執行役員 戸田 千史  
 (コード番号:8987)

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

(訂正)平成 23 年 12 月期決算短信の一部訂正について

本投資法人が、平成 24 年 2 月 14 日付けにて公表いたしました「平成 23 年 12 月期(平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日)決算短信」の一部に誤記がありましたので、下記のとおり訂正いたします。なお、下線は訂正箇所を示します。

記

訂正箇所：29 ページ「参考情報 (2)投資資産 ①投資不動産物件 (ハ)建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)の概要」

【訂正前】

(前略)

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費(千円) (注 1, 2)	建物再調達価格(百万円) (注 1)	PML (%) (注 3)
(中略)				
IV-2	M I D 京橋ビル	<u>34,109</u>	2,391	8.9
合計		<u>1,314,422</u>	105,876	6.2

(後略)

【訂正後】

(前略)

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費(千円) (注 1, 2)	建物再調達価格(百万円) (注 1)	PML (%) (注 3)
(中略)				
IV-2	M I D 京橋ビル	<u>39,601</u>	2,391	8.9
合計		<u>1,319,914</u>	105,876	6.2

(後略)

以上

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

平成23年12月期 決算短信 (REIT)

平成24年2月14日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成24年3月28日  
 分配金支払開始予定日 平成24年3月12日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年12月期の運用、資産の状況 (平成23年7月1日～平成23年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年12月期	7,085	(△3.4)	2,969	(△7.8)	2,237	(△5.3)	2,236	(△3.4)
23年6月期	7,337	(3.4)	3,220	(5.5)	2,362	(6.5)	2,313	(4.3)

  

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
23年12月期	11,853	2.1	1.0	31.6
23年6月期	12,677	2.4	1.2	32.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年12月期	11,854	2,236	0	0	100.0	2.1
23年6月期	12,000	2,263	0	0	97.8	2.2

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年12月期	227,249	104,338	45.9	553,081
23年6月期	209,142	104,366	49.9	553,227

(参考) 自己資本 平成23年12月期 104,338百万円 平成23年6月期 104,366百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年12月期	3,207	△19,989	14,993	14,708
23年6月期	7,272	△11,736	7,808	16,496

2. 平成24年6月期の運用状況の予想 (平成24年1月1日～平成24年6月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
24年6月期	7,642(7.9)	3,274(10.3)	2,364(5.7)	2,363(5.7)	12,200	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 12,528円

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益から平成24年6月期に見込んでいる圧縮積立金の積立額 (61百万円) を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更    | 無 |
| ④ 修正再表示         | 無 |

#### (2) 発行済投資口数

- |                       |           |          |          |          |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成23年12月期 | 188,650口 | 平成23年6月期 | 188,650口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成23年12月期 | 0口       | 平成23年6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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等に関するご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記6ページ記載の「平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）及び平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年9月28日提出）（有価証券報告書の訂正報告書（平成23年10月18日提出）による訂正を含みます。以下同じとします。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年9月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成18年2月20日に設立されました。その後、平成18年3月15日に関東財務局への登録が完了（登録番号 関東財務局長 第52号）し、平成18年6月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8987）いたしました。

上場後は中長期的な観点から安定成長と収益の確保を目標として、主としてオフィスビルへの投資・運用を行い、この度、平成23年12月末に第11期の決算を終了しました。

##### (ロ) 運用環境及び運用実績

当期のわが国経済は、東日本大震災の影響からの持ち直しが続いているものの、欧州債務問題の影響や、円高進行、デフレ長期化といった懸念もあり、先行き不透明な状況となりました。

オフィスビル賃貸市場については、大震災の影響から耐震・防災性能の高いオフィスビルへの需要が高まっていますが、景気の先行き不透明感を受けて一進一退の状況です。東京圏においてはオフィス需要は一部を除いて弱く、改善傾向にあった空室率も横ばいとなってきており、賃料相場も依然として回復には至っておりません。大阪・名古屋においては、足元で堅調な動きはみられるものの、将来的なオフィス需給緩和見通しを背景として、賃料の下落傾向は継続しています。

このような厳しい状況の中、本投資法人は各PM会社やオフィスビル賃貸仲介会社との連携を密にとり、特に赤坂・川崎エリアの重点対応物件を中心にリーシング活動に取り組んだ結果、保有物件全体の稼働率は期中平均で92.5%から93.8%に向上しました。ビル管理・運営面では、特に収支改善が求められる重点対応物件を中心に、設備保守等の外注委託費の削減およびPM報酬の見直しを推進し、効率的なビル運営の実現に努めました。

不動産投資市場においては、東日本大震災後、一時的には取引の停滞が見られましたが、市場全体への影響は限定的で、その後はREIT等による売買が再開され取引は回復に向かいました。本投資法人も平成23年9月から12月にかけてMID京橋ビル（平成24年3月にJEI京橋ビルに改称予定）、第35興和ビル、浜離宮インターシティ、パシフィックスクエア千石の4物件を取得しています。

なお、当期末における本投資法人の全不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで23物件、投資額2,154億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は262,464.32㎡（79,395.46坪）、期末稼働率は93.8%（前期比1.4ポイントの上昇）となっています。

##### (ハ) 資金調達の詳細

当期は、前期に引き続き、有利子負債の長期化、返済期限の分散化および金利の固定化に留意した資金調達を行いました。

第35興和ビルの取得資金の一部に充てるため平成23年11月4日に第3回投資法人債（期間5年）50億円、第4回投資法人債（期間7年）20億円を発行し、平成23年11月25日に極度ローンによる短期借入13億円を実施しました。なお、当該短期借入金については平成23年11月29日に同額の長期借入金（期間4年、変動金利）に借換えしました。

浜離宮インターシティおよびパシフィックスクエア千石の取得資金の一部に充てるため平成23年12月20日に極度ローンによる短期借入90億円を実施しました。

また、平成23年11月29日に期限の到来した長期借入金70億円（変動金利）の借換えに際しては、同額の長期借入金（内訳：期間4年の変動金利借入32.4億円、期間5年の変動金利借入37.6億円）を調達しました。

なお、上記借入れのうち、変動金利による借入金（総額83億円）についてはすべて金利スワップ取引により金利の固定化を図りました。

以上の結果、当期末現在の有利子負債の平均残存期間は2.92年、長期借入比率は92.0%、固定金利比率は62.3%、加重平均調達金利は1.31%となりました。有利子負債残高は短期借入金90億円、長期借入金798億

円（1年内返済予定の長期借入金140億円を含みます）、投資法人債240億円の合計1,128億円となりました（期末総資産LTVは49.6%）。

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

種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債	1,000億円	平成24年2月9日から平成26年2月8日まで

本投資法人が取得している格付けは下記のとおりです。

（平成23年12月31日時点の格付状況）

	ムーディーズ・ジャパン	格付投資情報センター（R&I）
発行体格付け（アウトルック）	A3（安定的）（注1）	AA-（安定的）
個別債務本格付け（注2）	—	AA-

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

（注2）第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債に対する格付けです。

## （二）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益7,085百万円、営業利益2,969百万円、経常利益2,237百万円、当期純利益2,236百万円となりました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は11,854円といたしました。

## ② 次期の見通し

### （イ）投資環境の見通し

これまで牽引力のあった中国経済の減速感や欧州債務問題深刻化の影響により、景気回復のタイミングは当初に想定したものより先にずれ込むと考えられるものの、米国の景気回復への期待感やサプライチェーンの修復や震災復興需要により、回復速度の増加が今後期待されます。しかしながら、海外経済の減速の影響から、輸出増加による本格的な景気回復には暫く時間がかかると予想されます。

東京圏オフィス賃貸市場は、景気回復の遅れからオフィス需要は暫く弱含みで推移するため、空室率も一進一退が継続、賃料相場も改善まで暫く時間がかかるものと予想されます。大阪・名古屋については、今後の大規模なオフィス供給見通しから需給緩和傾向が継続するため、本格的な市況回復にはまだ時間がかかると予想されます。

不動産投資市場においては、引き続き資金調達の緩和基調・投資ニーズは持続するものと予測され、売買取引の増加につながっていくことが期待されます。ただし、このためにはオフィス賃貸市況の一層の好転、売手・買手間の価格あるいは利回り感のギャップ調整の進展によるところが大きいものと考えられます。

### （ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

オフィス賃貸市場の回復が遅れる中、本投資法人は資産の入替等によるポートフォリオ全体での収益力の強化を目指します。海老名プライムタワー及び川崎日進町ビルディングなど収支改善が求められる物件においては、収益力の改善を企図し、早期の新規テナント確保に注力するとともに、ビル管理運営の一層の効率化に努めることとします。また、中長期的な資産価値の維持及び物件競争力向上のため、戦略的な追加投資計画を継続的に実施して参ります。

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

財務面につきましては、欧州債務問題深刻化等により市場環境に先行き不透明感はあるものの、不動産投資法人の資金調達環境は概ね良好であるとの認識の下、投資法人債の発行を含む調達先の多様化、弁済期限の分散化、借入期間の長期化、借入金利の固定化、コミットメントラインの設定による流動性の確保を進めていくことで安定的な財務運営を行うよう継続して取り組んで参ります。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2 営業期間の業績予想

平成24年6月期（第12期 平成24年1月1日～平成24年6月30日）及び平成24年12月期（第13期 平成24年7月1日～平成24年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）及び平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）

営業収益	7,642百万円
営業利益	3,274百万円
経常利益	2,364百万円
当期純利益	2,363百万円
1口当たり分配金	12,200円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）

営業収益	7,387百万円
営業利益	3,073百万円
経常利益	2,201百万円
当期純利益	2,200百万円
1口当たり分配金	12,200円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）及び  
平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年12月期末現在保有する23物件を前提とした上、「第28興和ビル」の譲渡（平成24年2月29日引き渡し予定）を反映しております。</li> <li>実際には運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>平成24年6月期及び平成24年12月期における資産運用報酬のうち、運用資産額に応じて支払う運用報酬Iに係る料率のうち運用資産額1,000億円までの分については、0.3%であることを前提とします。なお、平成25年12月期からは0.4%となります。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては精算金相当分を取得原価に算入しております。</li> <li>維持管理費の額は平成24年6月期においては1,027百万円、平成24年12月期においては948百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の額は平成24年6月期においては612百万円、平成24年12月期においては660百万円が費用計上される見込みです。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております（平成24年6月期に195百万円、平成24年12月期に74百万円）。なお、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（平成24年6月期1,243百万円、平成24年12月期1,251百万円）</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、平成24年6月期に918百万円、平成24年12月期に879百万円を見込んでおります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書日付現在、112,800百万円（借入金88,800百万円、投資法人債24,000百万円）の有利子負債を有しております。</li> <li>平成24年12月期に返済期限が到来する14,000百万円の借入金については、全額借換を行なうことを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年12月期末現在の投資口数188,650口を前提としており、平成24年12月期末までの投資口数に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配することを前提として算出しております。</li> <li>平成24年6月期においては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、第28興和ビルの譲渡益の見込額153百万円のうち61百万円の圧縮積立金を積み立てることを前提としています。</li> <li>平成24年12月期においては、当該圧縮積立金及び平成23年6月期に積み立てた圧縮金の一部（101百万円）を取り崩して分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,560,048	2,940,333
信託現金及び信託預金	10,936,743	11,768,452
営業未収入金	375,348	453,875
未収消費税等	193,372	227,659
前払費用	97,114	109,294
繰延税金資産	18	22
その他	17,036	8,899
流動資産合計	17,179,682	15,508,536
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,472,979	3,586,519
減価償却累計額	△381,784	△425,278
建物（純額）	3,091,194	3,161,240
構築物	19,129	19,129
減価償却累計額	△1,537	△1,692
構築物（純額）	17,591	17,436
機械及び装置	265	265
減価償却累計額	△23	△35
機械及び装置（純額）	241	229
工具、器具及び備品	832	1,849
減価償却累計額	△250	△312
工具、器具及び備品（純額）	581	1,537
建設仮勘定	14,508	12,232
信託建物	71,640,940	80,432,352
減価償却累計額	△8,373,941	△9,458,759
信託建物（純額）	63,266,999	70,973,592
信託構築物	562,275	714,365
減価償却累計額	△51,935	△60,000
信託構築物（純額）	510,339	654,365
信託機械及び装置	416,916	416,916
減価償却累計額	△132,091	△146,202
信託機械及び装置（純額）	284,824	270,713
信託工具、器具及び備品	74,837	76,706
減価償却累計額	△22,610	△28,005
信託工具、器具及び備品（純額）	52,226	48,700
信託土地	115,651,434	127,497,971
有形固定資産合計	182,889,941	202,638,019
無形固定資産		
借地権	1,185,044	1,185,044
商標権	707	650
信託借地権	7,380,016	7,380,016
無形固定資産合計	8,565,769	8,565,712
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	15,181	15,181
長期前払費用	362,834	355,240



(単位：千円)

	前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)
その他	67,719	73,137
投資その他の資産合計	445,735	443,558
固定資産合計	191,901,446	211,647,290
繰延資産		
投資法人債発行費	61,015	93,387
繰延資産合計	61,015	93,387
資産合計	209,142,144	227,249,214
負債の部		
流動負債		
営業未払金	583,196	583,762
短期借入金	—	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	14,000,000
未払金	342,673	303,705
未払費用	176,675	192,432
未払法人税等	627	693
前受金	80,606	71,627
災害損失引当金	16,429	56
その他	32	6,521
流動負債合計	8,200,242	24,158,799
固定負債		
投資法人債	17,000,000	24,000,000
長期借入金	71,500,000	65,800,000
預り敷金及び保証金	421,646	415,625
信託預り敷金及び保証金	7,653,839	8,535,961
固定負債合計	96,575,485	98,751,587
負債合計	104,775,727	122,910,387
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,052,384	102,052,384
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	50,180
任意積立金合計	—	50,180
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,314,032	2,236,262
剰余金合計	2,314,032	2,286,443
投資主資本合計	104,366,417	104,338,827
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	—
評価・換算差額等合計	—	—
純資産合計	※1 104,366,417	※1 104,338,827
負債純資産合計	209,142,144	227,249,214

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年 1月 1日 平成23年 6月 30日	自 至	平成23年 7月 1日 平成23年12月 31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 6,565,051	※1 6,569,425	
その他貸貸事業収入		※1 469,836	※1 515,943	
不動産等売却益		※2 302,617	—	
営業収益合計		7,337,504	7,085,368	
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,555,973	※1 3,645,609	
資産運用報酬		428,085	337,980	
資産保管手数料		15,243	15,939	
一般事務委託手数料		29,058	33,092	
役員報酬		6,540	6,540	
その他営業費用		82,394	76,936	
営業費用合計		4,117,294	4,116,099	
営業利益		3,220,210	2,969,269	
営業外収益				
受取利息		1,797	※3 1,841	
調整金収入		—	61,354	
その他		5,200	12,828	
営業外収益合計		6,998	76,024	
営業外費用				
支払利息		541,561	551,628	
融資関連費用		146,480	101,836	
投資口交付費		43,952	—	
投資法人債利息		122,358	136,523	
投資法人債発行費償却		9,846	11,128	
その他		128	6,845	
営業外費用合計		864,328	807,961	
経常利益		2,362,880	2,237,332	
特別損失				
災害による損失		※4 47,933	※4 64	
特別損失合計		47,933	64	
税引前当期純利益		2,314,947	2,237,268	
法人税、住民税及び事業税		987	1,061	
法人税等調整額		4	△3	
法人税等合計		991	1,057	
当期純利益		2,313,955	2,236,210	
前期繰越利益		76	51	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,314,032	2,236,262	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年 1月 1 日 平成23年 6月30日	自 至	平成23年 7月 1 日 平成23年12月31日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
当期首残高		87,083,030		102,052,384
当期変動額				
新投資口の発行		14,969,354		—
当期変動額合計		14,969,354		—
当期末残高		*1 102,052,384		*1 102,052,384
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金				
当期首残高		—		—
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		50,180
当期変動額合計		—		50,180
当期末残高		—		50,180
任意積立金合計				
当期首残高		—		—
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		50,180
当期変動額合計		—		50,180
当期末残高		—		50,180
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		2,218,333		2,314,032
当期変動額				
圧縮積立金の積立		—		△50,180
剰余金の分配		△2,218,256		△2,263,800
当期純利益		2,313,955		2,236,210
当期変動額合計		95,699		△77,770
当期末残高		2,314,032		2,236,262
剰余金合計				
当期首残高		2,218,333		2,314,032
当期変動額				
剰余金の分配		△2,218,256		△2,263,800
当期純利益		2,313,955		2,236,210
当期変動額合計		95,699		△27,589
当期末残高		2,314,032		2,286,443
投資主資本合計				
当期首残高		89,301,363		104,366,417
当期変動額				
新投資口の発行		14,969,354		—
剰余金の分配		△2,218,256		△2,263,800

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年 1月 1 日 平成23年 6月 30日	自 至	平成23年 7月 1 日 平成23年 12月 31日
当期純利益		2,313,955		2,236,210
当期変動額合計		15,065,054		△27,589
当期末残高		104,366,417		104,338,827
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		△28,770		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		28,770		—
当期変動額合計		28,770		—
当期末残高		—		—
評価・換算差額等合計				
当期首残高		△28,770		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		28,770		—
当期変動額合計		28,770		—
当期末残高		—		—
純資産合計				
当期首残高		89,272,592		104,366,417
当期変動額				
新投資口の発行		14,969,354		—
剰余金の分配		△2,218,256		△2,263,800
当期純利益		2,313,955		2,236,210
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		28,770		—
当期変動額合計		15,093,824		△27,589
当期末残高		104,366,417		104,338,827

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	当期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,314,032,725	2,236,262,102
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,263,800,000 (12,000)	2,236,257,100 (11,854)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	50,180,900	—
IV 次期繰越利益	51,825	5,002
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち発行済投資口数188,650口の整数倍の最大値となる2,263,800,000円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配可能金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数188,650口の整数倍の最大値となる2,236,257,100円を利益分配金として分配することと致しました。なお、規約第33条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年 1月 1 日 平成23年 6 月30 日	自 至	平成23年 7月 1 日 平成23年12月31 日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,314,947		2,237,268
減価償却費		1,080,841		1,156,167
投資法人債発行費償却		9,846		11,128
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		16,429		△16,373
投資口交付費		43,952		—
受取利息		△1,797		△1,841
支払利息		663,920		688,151
営業未収入金の増減額 (△は増加)		57,638		△78,526
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△193,372		△34,286
前払費用の増減額 (△は増加)		17,724		△12,179
営業未払金の増減額 (△は減少)		44,862		△29,063
未払金の増減額 (△は減少)		9,191		△44,199
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△4,816		—
前受金の増減額 (△は減少)		33,366		△8,978
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△100,440		7,594
信託有形固定資産の売却による減少額		3,995,580		—
その他		△24,332		4,203
小計		7,963,542		3,879,064
利息の受取額		1,797		1,841
利息の支払額		△691,629		△672,393
法人税等の支払額		△949		△995
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,272,761		3,207,515
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△130,420		△34,786
信託有形固定資産の取得による支出		△11,394,013		△20,830,784
預り敷金及び保証金の受入による収入		8,803		681
預り敷金及び保証金の返還による支出		△15,404		△6,701
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		701,661		1,154,787
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△907,360		△272,665
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,736,733		△19,989,468
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		—		10,300,000
短期借入金の返済による支出		△4,900,000		△1,300,000
長期借入れによる収入		27,500,000		8,300,000
長期借入金の返済による支出		△27,500,000		△7,000,000
投資口の発行による収入		14,969,354		—
投資法人債の発行による収入		—		7,000,000
投資法人債発行費の支出		—		△43,500
投資口交付費の支出		△43,952		—
分配金の支払額		△2,216,573		△2,262,552
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,808,828		14,993,947
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		3,344,856		△1,788,006
現金及び現金同等物の期首残高		13,151,935		16,496,791
現金及び現金同等物の期末残高		※1 16,496,791		※1 14,708,785

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2年～60年 構築物 2年～59年 機械及び装置 7年～16年 工具、器具及び備品 3年～10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産（信託受益権を含む。）にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,667千円であります。

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金、譲渡性預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しております。</p>



(8) 追加情報

当期  
自 平成23年7月1日  
至 平成23年12月31日

①会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準

当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

②第28興和ビルの譲渡契約の締結及び譲渡先等の変更

本投資法人は、平成23年12月15日に第28興和ビルを平成24年1月31日付で譲渡する旨の譲渡契約を締結しました。

物件名称	第28興和ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都品川区西五反田二丁目20番1他
譲渡先	興和不動産株式会社
譲渡予定価格	2,960,000千円

(注) 譲渡にかかる諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。

その後、平成24年1月24日、上記契約につき、引渡予定日及び譲渡先を変更する旨の地位等承継合意書を締結しました。

	(変更前)	(変更後)
引渡予定日	平成24年1月31日	平成24年2月29日
譲渡先	興和不動産株式会社	KWエメラルド特定目的会社

(9) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(貸借対照表に関する注記)

前期 平成23年6月30日現在	当期 平成23年12月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額  50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額  50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	当期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>建物賃貸料 6,565,051</p> <p>その他収入 469,836</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>7,034,887</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>維持管理費 1,033,212</p> <p>水道光熱費 552,925</p> <p>公租公課 561,760</p> <p>損害保険料 21,687</p> <p>修繕工事費 92,630</p> <p>減価償却費 1,080,784</p> <p>その他費用 212,972</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>3,555,973</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>3,478,914</u></p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>建物賃貸料 6,569,425</p> <p>その他収入 515,943</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 <u>7,085,368</u></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>維持管理費 1,014,098</p> <p>水道光熱費 627,237</p> <p>公租公課 556,563</p> <p>損害保険料 21,817</p> <p>修繕工事費 96,458</p> <p>減価償却費 1,156,110</p> <p>その他費用 173,323</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>3,645,609</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <u>3,439,759</u></p>
<p>※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)</p> <p>第36興和ビル</p> <p>不動産等売却収入 4,300,000</p> <p>不動産等売却原価 3,995,580</p> <p>その他売却費用 1,802</p> <p>不動産等売却益 <u>302,617</u></p>	
	<p>※3. 受取利息の内訳</p> <p>譲渡性預金にかかる有価証券利息 (187千円) につきましては、受取利息に含めて計上しております。</p>
<p>※4. 災害による損失</p> <p>平成23年3月11日に発生した東日本大震災に関連する損失 (資産の原状回復費用等) を計上しております。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額 16,429千円が含まれております。</p>	<p>※4. 災害による損失</p> <p>平成23年3月11日に発生した東日本大震災に関連する損失 (資産の原状回復費用等) を計上しております。</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日	当期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 188,650口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 188,650口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日	当期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12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23年 6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 5,560,048 信託現金及び信託預金 10,936,743 現金及び現金同等物 16,496,791	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 2,940,333 信託現金及び信託預金 11,768,452 現金及び現金同等物 14,708,785

(金融商品に関する注記)

前期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日	当期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12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 本投資法人では、資産運用会社が定める財務方針、「年間資金調達計画」に則り、本投資法人の運用資産の成長に必要な資金と債務の返済に際し、主に銀行借入や投資法人債の発行、投資口の発行により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、調達期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化等に留意しています。また、余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的に限定して利用しています。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左

<p style="text-align: center;">前期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日</p>
<p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>① 市場リスク（金利変動リスク） 借入金及び投資法人債は、主に物件の取得あるいは既往の借入のリファイナンスを目的としたものでありますが、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。本投資法人では継続的なモニタリングを通じた金利予測に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して変動金利を固定金利に交換することにより、金利変動リスクをヘッジしています。また、デリバティブ取引（金利スワップ）の利用に当たっては、信用リスクの軽減のため格付けの高い金融機関とのみ取引を行っております。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。</p> <p>② 流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク） 借入金、投資法人債は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散及び資金調達手段の多様化を図ることでリスクを低減し、常時、手許流動性を管理することにより流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示したものではありません。</p>	<p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>① 市場リスク（金利変動リスク） 同左</p> <p>② 流動性リスク（支払期日に必要資金を調達できなくなるリスク） 同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

前期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日	当期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日																																																																												
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、次表に含めておりません（注2）。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">時価 (千円) (注1)</th> <th style="text-align: center;">差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,560,048</td> <td style="text-align: right;">5,560,048</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,936,743</td> <td style="text-align: right;">10,936,743</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">資産計</td> <td style="text-align: right;">16,496,791</td> <td style="text-align: right;">16,496,791</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> <td style="text-align: right;">17,187,400</td> <td style="text-align: right;">187,400</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">71,500,000</td> <td style="text-align: right;">71,710,989</td> <td style="text-align: right;">210,989</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">負債計</td> <td style="text-align: right;">95,500,000</td> <td style="text-align: right;">95,898,389</td> <td style="text-align: right;">398,389</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項</p> <p><u>資 産</u></p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にはほぼ近似していることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p><u>負 債</u></p> <p>(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記(デリバティブ取引に関する注記)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。</p> <p>固定金利による長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(4) 投資法人債 本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっています。</p> <p><u>デリバティブ取引</u></p> <p>(6) デリバティブ取引 (デリバティブ取引に関する注記) をご参照下さい。</p>		貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)	(1) 現金及び預金	5,560,048	5,560,048	-	(2) 信託現金及び信託預金	10,936,743	10,936,743	-	資産計	16,496,791	16,496,791	-	(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	-	(4) 投資法人債	17,000,000	17,187,400	187,400	(5) 長期借入金	71,500,000	71,710,989	210,989	負債計	95,500,000	95,898,389	398,389	(6) デリバティブ取引	-	-	-	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが困難と認められるものは、次表に含めておりません（注2）。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">時価 (千円) (注1)</th> <th style="text-align: center;">差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,940,333</td> <td style="text-align: right;">2,940,333</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">11,768,452</td> <td style="text-align: right;">11,768,452</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">資産計</td> <td style="text-align: right;">14,708,785</td> <td style="text-align: right;">14,708,785</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,000,000</td> <td style="text-align: right;">14,039,014</td> <td style="text-align: right;">39,014</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">24,000,000</td> <td style="text-align: right;">24,188,000</td> <td style="text-align: right;">188,000</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">65,800,000</td> <td style="text-align: right;">66,178,742</td> <td style="text-align: right;">378,742</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">負債計</td> <td style="text-align: right;">112,800,000</td> <td style="text-align: right;">113,405,756</td> <td style="text-align: right;">605,756</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項</p> <p><u>資 産</u></p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 同左</p> <p><u>負 債</u></p> <p>(3) 短期借入金(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記(デリバティブ取引に関する注記)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。</p> <p>固定金利による1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(5) 投資法人債 同左</p> <p><u>デリバティブ取引</u></p> <p>(7) デリバティブ取引 同左</p>		貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)	(1) 現金及び預金	2,940,333	2,940,333	-	(2) 信託現金及び信託預金	11,768,452	11,768,452	-	資産計	14,708,785	14,708,785	-	(3) 短期借入金	9,000,000	9,000,000	-	(4) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,039,014	39,014	(5) 投資法人債	24,000,000	24,188,000	188,000	(6) 長期借入金	65,800,000	66,178,742	378,742	負債計	112,800,000	113,405,756	605,756	(7) デリバティブ取引	-	-	-
	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)																																																																										
(1) 現金及び預金	5,560,048	5,560,048	-																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	10,936,743	10,936,743	-																																																																										
資産計	16,496,791	16,496,791	-																																																																										
(3) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000	-																																																																										
(4) 投資法人債	17,000,000	17,187,400	187,400																																																																										
(5) 長期借入金	71,500,000	71,710,989	210,989																																																																										
負債計	95,500,000	95,898,389	398,389																																																																										
(6) デリバティブ取引	-	-	-																																																																										
	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)																																																																										
(1) 現金及び預金	2,940,333	2,940,333	-																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	11,768,452	11,768,452	-																																																																										
資産計	14,708,785	14,708,785	-																																																																										
(3) 短期借入金	9,000,000	9,000,000	-																																																																										
(4) 1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,039,014	39,014																																																																										
(5) 投資法人債	24,000,000	24,188,000	188,000																																																																										
(6) 長期借入金	65,800,000	66,178,742	378,742																																																																										
負債計	112,800,000	113,405,756	605,756																																																																										
(7) デリバティブ取引	-	-	-																																																																										

前期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日		当期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる 金融商品		(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる 金融商品	
区分	貸借対照表計上額 (千円)	区分	貸借対照表計上額 (千円)
① 預り敷金及び保証金 *	421,646	① 預り敷金及び保証金 *	415,625
② 信託預り敷金及び保 証金 *	7,653,839	② 信託預り敷金及び保 証金 *	8,535,961
* 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金 及び保証金と信託預り敷金及び保証金は、市場価格が なく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預 託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッ シュ・フローを見積もることが極めて困難と認められ るため、時価開示の対象とはしていません。		* 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金 及び保証金と信託預り敷金及び保証金は、市場価格が なく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預 託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッ シュ・フローを見積もることが極めて困難と認められ るため、時価開示の対象とはしていません。	
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)		(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)	
	1年以内	1年超2年 以内	2年超3年 以内
現金及び預金	5,560,048	—	—
信託現金及び信託預金	10,936,743	—	—
合計	16,496,791	—	—
	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4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の 決算日以後の返済予定額 (単位：千円)		(注4) 借入金、投資法人債及びその他の有利子負債の 決算日以後の返済予定額 (単位：千円)	
	1年以内	1年超2年 以内	2年超3年 以内
1年内返済予定の長期借 入金	7,000,000	—	—
投資法人債	—	—	12,000,000
長期借入金	—	21,000,000	8,000,000
合計	7,000,000	21,000,000	20,000,000
	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	—	—	—
投資法人債	5,000,000	—	—
長期借入金	20,500,000	13,000,000	9,000,000
合計	25,500,000	13,000,000	9,000,000
	1年以内	1年超2年 以内	2年超3年 以内
短期借入金	9,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借 入金	14,000,000	—	—
投資法人債	—	—	12,000,000
長期借入金	—	15,000,000	15,500,000
合計	23,000,000	15,000,000	27,500,000
	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	—	—	—
投資法人債	5,000,000	5,000,000	2,000,000
長期借入金	9,540,000	16,760,000	9,000,000
合計	14,540,000	21,760,000	11,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日				当期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日			
<p>本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成23年6月30日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。</p>				<p>本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成23年12月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。</p>			
貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
185,054,615	6,400,387	191,455,003	176,964,000	191,455,003	19,748,078	211,203,081	196,794,000
<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は台場ガーデンシティビル (11,115,109千円) の取得であり、減少額は第36興和ビル (3,995,580千円) の売却及び減価償却費 (1,080,784千円) です。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。</p>				<p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。</p> <p>(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は第35興和ビル (8,324,100千円)、浜離宮インターシティ (7,105,754千円)、M I D京橋ビル (3,431,797千円)、パシフィックスクエア千石 (1,680,304千円) であり、減少額は減価償却費 (1,156,110千円) です。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。</p>			

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日							当期 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日						
<p>1. ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>2. ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。 (単位：千円)</p>							<p>1. ヘッジ会計が適用されていないもの 同左</p> <p>2. ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。 (単位：千円)</p>						
ヘッジ 会計の 方法	デリバテ ィブ取引 の種類等	主な ヘッ ジ対 象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法	ヘッジ 会計の 方法	デリバテ ィブ取引 の種類等	主な ヘッ ジ対 象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法
				うち1年 超							うち1年 超		
金利ス ワップ の特例 処理	金利ス ワップ 取引 変動受 取・固定 支払	長期 借入 金	13,000,000	13,000,000	*	-	金利ス ワップ の特例 処理	金利ス ワップ 取引 変動受 取・固定 支払	長期 借入 金	21,300,000	21,300,000	*	-
<p>* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項負債(5)参照)。</p>							<p>* 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項負債(6)参照)。</p>						

(セグメント情報等)

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)

<セグメント情報>

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

<関連情報>

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12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、記載を省略しております。

<関連情報>

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。



(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	当期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
1. 1口当たり純資産額 553,227円	1. 1口当たり純資産額 553,081円
2. 1口当たり当期純利益 12,677円	2. 1口当たり当期純利益 11,853円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	当期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
当期純利益(千円)	2,313,955	2,236,210
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,313,955	2,236,210
期中平均投資口数(口)	182,519	188,650

(重要な後発事象に関する注記)

当期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
該当事項はありません。

(10) 発行済投資口数の増減

平成23年12月中の発行済投資口の増減はありません。なお当期までにおける、発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年 2 月20日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成18年 6 月26日	公募増資	128,000	128,400	64,230	64,430	(注 2)
平成18年 7 月21日	第三者割当増資	6,400	134,800	3,211	67,641	(注 3)
平成19年 7 月11日	公募増資	19,000	153,800	18,702	86,344	(注 4)
平成19年 8 月 8 日	第三者割当増資	750	154,550	738	87,083	(注 5)
平成23年 1 月31日	公募増資	31,000	185,550	13,608	100,691	(注 6)
平成23年 2 月28日	第三者割当増資	3,100	188,650	1,360	102,052	(注 7)

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成23年6月30日現在)		当期 (平成23年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産(注3)		エリアII(注4)	4,309	2.0	4,377	1.9
不動産信託受益権 (注3)	オフィス	エリアI(注4)	106,116	50.7	114,242	50.3
		エリアII(注4)	7,508	3.6	7,461	3.3
		エリアIII(注4)	73,521	35.2	74,629	32.8
		エリアIV(注4)	—	—	3,395	1.5
不動産信託受益権	その他	エリアI(注4)	—	—	7,096	3.1
計			191,455	91.5	211,203	92.9
預金・その他の資産			17,687	8.5	16,046	7.1
資産総額計			209,142	100.0	227,249	100.0

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

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

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

(注4) エリアにつきましては、下記の区分とします。

エリアI：東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)

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

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

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

	前期 (平成23年6月30日現在)		当期 (平成23年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	104,775	50.1	122,910	54.1
純資産総額	104,366	49.9	104,338	45.9
資産総額	209,142	100.0	227,249	100.0

(2) 投資資産

① 投資不動産物件

(イ) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が第11期末現在において保有する資産（以下「第11期末保有資産」といいます。）にかかる不動産及び不動産信託受益権（以下、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」といいます。）の取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価格及び投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成23年12月31日現在のものです。

物件 番号	名称	取得価格 (百万円) (注1)	当期末帳簿 価格 (百万円) (注2)	期末算定価格 (百万円) (注3)						投資比率 (%) (注4)
				直接還元法		DCF法				
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元利 回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利 回り (%)		
I-1	大森ベルポートD館	22,553	21,949	24,040	25,180	5.1	24,040	4.8	5.2	10.5
I-2	芝二丁目ビルディング (注5)	9,450	9,210	10,800	10,806	事務所：4.9 住宅：5.6	10,735	事務所：4.5 住宅：5.2	事務所：5.1 住宅：5.8	4.4
I-3	J E I 浜松町ビル	8,350	8,259	7,930	8,050	4.6	7,810	4.3	4.8	3.9
I-4	第32興和ビル	7,430	7,404	7,031	7,362	5.7	7,031	5.4	5.9	3.4
I-6	第28興和ビル(注6)	2,859	2,802	2,820	2,850	5.6	2,790	5.3	5.7	1.3
I-7	赤坂ガーデンシティ	23,300	22,876	18,200	18,500	4.1	17,800	3.7	4.3	10.8
I-8	赤坂インターシティ	17,857	17,535	12,600	12,800	3.9	12,400	3.6	4.0	8.3
I-9	興和白金台ビル	4,705	4,924	5,200	5,260	5.1	5,140	4.9	5.3	2.2
I-10	台場ガーデンシティビ ル	11,000	10,961	11,660	11,630	5.2	11,660	4.5	5.4	5.1
I-11	第35興和ビル	8,280	8,317	9,100	9,240	4.2	8,960	4.0	4.4	3.8
I-12	浜離宮インターシティ	7,080	7,096	7,320	7,360	4.7	7,280	4.3	4.9	3.3
エリア I		122,864	121,338	116,701	119,038	—	115,646	—	—	57.0
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4,377	4,320	4,370	5.8	4,260	5.6	6.0	2.0
II-2	J E I 西本町ビル	6,674	7,461	4,220	4,250	5.4	4,180	5.2	5.6	3.1
エリア II		10,974	11,839	8,540	8,620	—	8,440	—	—	5.1
III-1	武蔵小杉タワープレ イス	13,890	13,099	16,400	16,400	5.4	16,300	5.0	5.6	6.4
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	10,309	8,380	8,650	5.1	8,380	5.1	5.7	5.1
III-3	J E I 本郷ビル	5,400	5,239	5,010	5,220	4.7	5,010	4.7	5.0	2.5
III-5	川崎日進町ビルディ ング	4,205	4,083	4,380	4,430	5.6	4,320	5.3	5.9	2.0
III-6	第44興和ビル	1,150	999	1,570	1,580	5.9	1,550	5.6	6.2	0.5
III-7	J E I 両国ビル	2,550	2,395	2,191	2,227	5.7	2,191	5.4	5.9	1.2
III-8	海老名プライムタワ ー	6,470	6,187	3,590	3,610	6.4	3,560	6.0	6.4	3.0
III-9	興和川崎西口ビル	32,000	30,637	24,800	24,700	5.1	24,800	5.1	5.4	14.9
III-10	パシフィックスクエア 千石	1,620	1,677	1,702	1,653	5.3	1,702	5.0	5.5	0.8
エリア III		78,261	74,629	68,023	68,470	—	67,813	—	—	36.3
IV-2	M I D 京橋ビル	3,308	3,395	3,530	3,540	6.0	3,520	5.7	6.3	1.5
エリア IV		3,308	3,395	3,530	3,540	—	3,520	—	—	1.5
合計		215,406	211,203	196,794	199,668	—	195,419	—	—	100.0

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

(注2) 当期末帳簿価格は、平成23年12月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てております。

(注3) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、平成23年12月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された価格を記載しています。なお、第11期末保有資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合

を乗じた数値によっています。

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

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

(注6) 第28興和ビルの譲渡等につき、前記「3. 財務諸表/(8) 追加情報/②第28興和ビルの譲渡契約の締結及び譲渡先等の変更」参照。

(ロ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

平成23年12月31日現在において、本投資法人がその第11期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	空調設備更新工事 (第4期)	自 平成23年8月 至 平成24年5月	115	—	—
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事 (第2期)	自 平成24年4月 至 平成24年6月	82	—	—
J E I 本郷ビル	東京都文京区	空調設備更新工事 (第3期)	自 平成24年1月 至 平成24年6月	37	—	—

B. 期中の資本的支出

本投資法人の第11期末保有資産において、平成23年12月期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。平成23年12月期の資本的支出は357百万円であり、平成23年12月期に費用に区分された修繕費96百万円と併せ454百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
興和白金台ビル	東京都港区	トイレリニューアル工事	自 平成22年12月 至 平成23年8月	93
NHK名古屋放送センタービル	名古屋市東区	空調設備更新工事 (第3期)	自 平成22年9月 至 平成23年12月	92
J E I 浜松町ビル	東京都港区	空調設備更新工事 (第1期)	自 平成23年9月 至 平成23年12月	77
その他の工事			—	94
合計				357

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項目	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日
当期首積立金残高 (百万円)	254	254	254	259	251
当期積立金 (百万円)	—	—	5	5	48
当期積立金取崩額 (百万円)	—	—	—	13	—
次期繰越額 (百万円)	254	254	259	251	299

(ハ) 建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、第11期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社、NKS Jリスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しております。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価を記載したPML（Probable Maximum Loss）に関するPML算定報告を株式会社竹中工務店より受けております。建物状況調査報告書（PML算定報告を含みます。）の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、株式会社大林組、清水建設株式会社、NKS Jリスクマネジメント株式会社及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要

物件番号	名称	長期修繕費（千円） （注1、2）	建物再調達価格（百万円） （注1）	PML（%） （注3）
I-1	大森ベルポートD館	77,729	10,408	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング	63,432	4,863	8.2
I-3	J E I 浜松町ビル	44,097	1,991	8.2
I-4	第32興和ビル	41,713	2,075	13.2
I-6	第28興和ビル	24,547	1,147	13.5
I-7	赤坂ガーデンシティ	985	3,959	8.6
I-8	赤坂インターシティ	9,478	3,104	9.2
I-9	興和白金台ビル	20,335	1,476	14.6
I-10	台場ガーデンシティビル	20,512	5,534	7.8
I-11	第35興和ビル	16,388	3,757	12.9
I-12	浜離宮インターシティ	9,907	5,920	8.3
II-1	NHK名古屋放送センタービル	102,549	3,996	11.9
II-2	J E I 西本町ビル	51,048	3,866	11.5
III-1	武蔵小杉タワープレイス	146,389	9,385	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	178,970	7,160	6.7
III-3	J E I 本郷ビル	27,674	1,338	14.2
III-5	川崎日進町ビルディング	57,785	3,122	14.7
III-6	第44興和ビル	32,794	837	13.4
III-7	J E I 両国ビル	19,109	1,435	14.3
III-8	海老名プライムタワー	124,067	9,558	12.2
III-9	興和川崎西口ビル	186,705	17,540	7.9
III-10	パシフィックスクエア千石	24,100	1,014	13.3
IV-2	M I D 京橋ビル	34,109	2,391	8.9
	合計	1,314,422	105,876	6.2

（注1）「長期修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。  
「大森ベルポートD館」は平成23年7月29日付け、「第32興和ビル」及び「第44興和ビル」は平成23年12月8日付け、「第35興和ビル」は平成23年8月2日付け、「浜離宮インターシティ」は平成23年11月17日付け、「パシフィックスクエア千石」は平成23年11月30日付け、「M I D 京橋ビル」は平成23年8月2日付けエンジニアリングレポートの数値を記載しています。

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

(注3) 「PML」の合計欄には、平成23年12月10日に株式会社竹中工務店が算定したポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLとは、当該地域で予想される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻す為の工事費が総建替工事費に占める割合(%)を示したものをいいます。また、株式会社竹中工務店は、第11期末保有資産のPML評価において、提示された設計図書(建築図面、構造図面又は構造計算書等)から構造耐震性能について検討の上PMLを算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

(二) テナント等の概要

A. 賃貸状況の概要

平成23年12月31日現在の第11期末保有資産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額契約賃料及び敷金・保証金の合計は以下のとおりです。

物件番号	名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	月額契約賃料 (千円) (注5)	敷金・保証 金の合計 (千円) (注6)
I-1	大森ベルポートD館	25,828.29	25,828.29	100.0%	1	158,810	1,155,527
I-2	芝二丁目ビルディング	11,749.30	11,464.86	97.6%	2	59,459	414,711
I-3	J E I 浜松町ビル	6,411.26	6,411.26	100.0%	1	46,105	301,178
I-4	第32興和ビル	7,570.95	7,376.76	97.4%	1	42,633	380,985
I-6	第28興和ビル	4,472.71	4,472.71	100.0%	1	18,346	146,393
I-7	赤坂ガーデンシティ	8,769.53	7,215.53	82.3%	1	53,156	557,687
I-8	赤坂インターシティ	5,622.98	5,622.98	100.0%	13	51,774	403,157
I-9	興和白金台ビル	5,483.36	5,483.36	100.0%	1	30,045	279,995
I-10	台場ガーデンシティビル	12,122.85	12,122.85	100.0%	1	55,007	529,520
I-11	第35興和ビル	9,377.16	9,377.16	100.0%	1	-	-
I-12	浜離宮インターシティ	7,930.96	6,915.20	87.2%	4	38,795	230,895
II-1	NHK名古屋放送センタービル	8,931.35	8,089.59	90.6%	32	-	-
II-2	J E I 西本町ビル	10,601.70	9,542.16	90.0%	1	31,286	250,631
III-1	武蔵小杉タワープレイス	25,217.28	25,217.28	100.0%	36	113,624	774,538
III-2	興和川崎東口ビル	18,612.72	18,612.72	100.0%	1	-	-
III-3	J E I 本郷ビル	4,078.37	4,078.37	100.0%	1	26,007	170,695
III-5	川崎日進町ビルディング	8,980.70	8,687.09	96.7%	1	35,082	224,665
III-6	第44興和ビル	2,549.71	2,527.93	99.1%	1	12,754	108,554
III-7	J E I 両国ビル	3,871.64	3,871.64	100.0%	1	15,666	163,658
III-8	海老名プライムタワー	25,341.11	17,560.70	69.3%	15	40,650	255,087
III-9	興和川崎西口ビル	38,332.15	35,491.28	92.6%	1	136,475	983,958
III-10	パシフィックスクエア千石	2,873.29	2,873.29	100.0%	6	11,898	68,569
IV-2	M I D 京橋ビル	7,734.95	7,445.42	96.3%	1	27,118	163,806
	合計	262,464.32	246,288.43	93.8%	124	1,157,841	8,862,734

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値とします。
- (注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成23年12月31日現在において実際に本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社が自ら建物を使用収益している場合には、当該使用収益している部分の面積を意味し、当該マスターリースにかかる賃貸借契約等に基づき合理的に算出される面積を記載しています。数値はいずれも、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。なお、エンドテナントにつき、賃貸借契約が解除されていても、期末現在において退去が完了していない場合、当該エンドテナントを含めて「賃貸面積」を算出しています。また、下記(注3)、(注4)及び(注6)における「稼働率」、「テナント総数」及び「敷金・保証金の合計」の計算においても同様です。なお、かかるエンドテナントが期末現在において賃料等を延滞している場合には、下記(注5)における延滞額及び延滞エンドテナント数には、かかるエンドテナントも含まれます。(後記(へ) 主要なテナントに関する情報 「A. 主要なテナントの概要」及び「C. 主要なエンドテナントの状況」の「賃貸面積」欄において、以下同じとします。)
- (注3) 「稼働率」欄には、平成23年12月31日現在における個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注4) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。
- (注5) 「月額契約賃料」欄には、原則として、平成23年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(賃料を月額で定めるもの)(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に表示された月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、興和川崎東口ビル及び第35興和ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から月額契約賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる月額契約賃料を含みます。また、平成23年12月31日時点において、10のエンドテナントが賃料及び共益費の支払いを遅延しています(延滞賃料・共益費又は同相当損害金は、合計8,767千円。)が、その後、8のエンドテナントから支払いがされています(合計2,342千円。)。なお、このうち賃貸借契約が解除され、退去が完了していなかった1エンドテナントについては、平成23年7月5日に退去工事が完了し、現在、支払い方法等につき協議中です。
- (注6) 「敷金・保証金の合計」欄には、原則として、平成23年12月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(但し、賃料がパススルー型でないマスターリース契約によりマスターリース会社に賃貸されている部分については、当該マスターリース契約とします。)に基づく賃借人の敷金・保証金等の同日現在における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、興和川崎東口ビル及び第35興和ビルについてはエンドテナントから、また、NHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。なお、合計額には、エンドテナント等から敷金・保証金の開示の同意が得られていない物件にかかる敷金・保証金を含みます。



B. 稼働率等の推移

本投資法人の保有資産における、平成22年12月ないし平成23年12月の各月の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成22年 12月末	平成23年 1月末	平成23年 2月末	平成23年 3月末	平成23年 4月末	平成23年 5月末	平成23年 6月末
物件数	19	18	19	19	19	19	19
テナント数の合計	108	108	109	110	107	108	109
全賃貸可能面積 (㎡)	228,177.61	222,457.27	234,580.12	234,580.12	234,580.12	234,580.12	234,547.96
稼働率 (%)	91.7	91.4	92.2	93.1	92.8	92.9	92.4

	平成23年 7月末	平成23年 8月末	平成23年 9月末	平成23年 10月末	平成23年 11月末	平成23年 12月末
物件数	19	19	20	20	21	23
テナント数の合計	109	109	111	112	114	124
全賃貸可能面積 (㎡)	234,547.96	234,547.96	242,282.91	242,282.91	251,660.07	262,464.32
稼働率 (%)	93.3	93.4	93.9	94.3	94.1	93.8

(ホ) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の第11期末保有資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、第11期末保有資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等資産」といいます。）は、大森ベルポートD館及び興和川崎西口ビルの2物件です。

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

本投資法人の主要な不動産等資産における、平成22年12月ないし平成23年12月の各月の稼働率の推移は以下のとおりです。

(単位：%)

	平成22年 12月末	平成23年 1月末	平成23年 2月末	平成23年 3月末	平成23年 4月末	平成23年 5月末	平成23年 6月末
大森ベルポートD館	94.9	93.5	95.9	99.7	99.7	99.7	99.7
興和川崎西口ビル	84.8	84.8	84.8	85.6	85.6	85.6	85.6

	平成23年 7月末	平成23年 8月末	平成23年 9月末	平成23年 10月末	平成23年 11月末	平成23年 12月末
大森ベルポートD館	97.3	97.3	99.7	99.7	100.0	100.0
興和川崎西口ビル	91.6	91.6	92.4	92.4	92.6	92.6

(へ) 主要なテナントに関する情報

A. 主要なテナントの概要

平成23年12月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。また、ここに、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人及びマスターリース会社をいい、マスターリース会社から転貸を受けている転借人は含みません。従って、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃借人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。これに対し、「エンドテナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）、及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
興和不動産株式会社	不動産業	第32興和ビル 第28興和ビル 興和白金台ビル 第35興和ビル 興和川崎東口ビル J E I 本郷ビル 第44興和ビル 興和川崎西口ビル	87,420.29	35.5	4,502,869	32.4
株式会社第一ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング J E I 浜松町ビル J E I 西本町ビル 川崎日進町ビルディング J E I 両国ビル	63,624.62	25.9	4,091,160	29.5
主要なテナントの合計			151,044.91	61.4	8,594,029	61.9
全体ポートフォリオ全体の合計			246,288.43	100.0	13,894,094 (注5)	100.0

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

(注2) 「面積比率」欄には、原則として、平成23年12月31日現在における全体ポートフォリオ全体の賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成23年12月31日現在における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成23年12月31日現在における全体ポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

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

B. 主要なテナントへの賃貸条件

<テナント名>株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称				
I-1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成24年6月28日	敷金・保証金(注)	1,155,527千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	期間の定め無し	敷金・保証金(注)	396,490千円
		契約更新の方法	該当無し		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	J E I 浜松町ビル	契約期間満了日	平成24年6月28日	敷金・保証金(注)	301,178千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
II-2	J E I 西本町ビル	契約期間満了日	平成24年3月27日	敷金・保証金(注)	250,631千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-5	川崎日進町ビルディング	契約期間満了日	平成24年4月29日	敷金・保証金(注)	224,665千円
		契約更新の方法	期間満了の1年前までに意思表示がなされなければ5年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-7	J E I 両国ビル	契約期間満了日	平成24年6月27日	敷金・保証金(注)	163,658千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

<テナント名>興和不動産株式会社

物件番号	物件名称				
I-4	第32興和ビル	契約期間満了日	平成24年6月26日	敷金・保証金(注)	380,985千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-6	第28興和ビル	契約期間満了日	平成24年6月26日	敷金・保証金(注)	146,393千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-9	興和白金台ビル	契約期間満了日	平成32年12月23日	敷金・保証金(注)	279,995千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
I-11	第35興和ビル	契約期間満了日	平成24年11月24日	敷金・保証金(注)	-
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成24年6月26日	敷金・保証金(注)	-
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-3	J E I 本郷ビル	契約期間満了日	平成24年6月28日	敷金・保証金(注)	170,695千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成24年6月26日	敷金・保証金(注)	108,554千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-9	興和川崎西口ビル	契約期間満了日	平成24年10月25日	敷金・保証金(注)	983,958千円
		契約更新の方法	いずれかの当事者が契約期間満了前の3ヶ月前までに、書面による別段の意思表示をしない場合には、さらに1年間更新され、以降も同様の扱いとする。		
		その他特記事項	該当無し		

(注) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成23年12月31日現在において、本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、興和川崎東口ビル及び第35興和ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていないため記載していません。

C. 主要なエンドテナントの状況

平成23年12月31日現在における主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のエンドテナントに対する賃貸面積（第11期末保有資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	ソフト受託開発	興和川崎東口ビル	18,612.72	7.6
全国共済農業協同組合連合会	共済事業	興和川崎西口ビル	18,206.18	7.4
株式会社スカパーJSATホールディングス	その他の投資業	第35興和ビル	9,360.30	3.8
ロシュ・ダイアグノスティクス株式会社	医薬品卸	芝二丁目ビルディング	9,284.18	3.8
株式会社富士通ソーシアルサイエンスラボラトリ	ソフト受託開発	武蔵小杉タワープレイス	8,131.66	3.3
主要なエンドテナントの合計			63,595.04	25.8
ポートフォリオ全体の合計			246,288.43	100.0

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

② その他投資資産の主要なもの

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