

平成 21 年 10 月期 決算短信 (R E I T)

平成 21 年 12 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投資法人
コード番号 8982
代表者 執行役員 天野 弘明

上 場 取 引 所 東 証
URL <http://www.top-reit.co.jp/>

資 産 運 用 会 社 名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 遠藤 晋民
問 合 せ 先 責 任 者 取締役財務部長 村田 耕治

T E L (03)3243-2181

有価証券報告書提出予定日 平成 22 年 1 月 29 日
分配金支払開始予定日 平成 22 年 1 月 15 日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 平成 21 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 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 %
21 年 10 月期	5,608 (0.0)	2,630 (△2.6)	1,960 (△4.3)	1,961 (△4.2)
21 年 4 月期	5,606 (0.4)	2,700 (1.9)	2,047 (2.7)	2,046 (2.7)

	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	%	%	%
21 年 10 月期	12,655	2.3	1.1	35.0
21 年 4 月期	13,205	2.4	1.2	36.5

(注) 1 口当たり当期純利益については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(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	%	%
21 年 10 月期	12,654	1,961	0	—	100.0	2.3
21 年 4 月期	13,206	2,046	0	—	100.0	2.4

(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
21 年 10 月期	172,884	84,140	48.7	542,842
21 年 4 月期	172,850	84,208	48.7	543,280

(注) 1 口当たり純資産額については、1 円未満を四捨五入して表示しております。

(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
21 年 10 月期	3,094	△ 387	△ 2,046	9,791
21 年 4 月期	2,951	△ 434	△ 2,253	9,132

2. 平成 22 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 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
22 年 4 月期	5,803 (+3.5)	2,851 (+8.4)	2,078 (+6.0)	2,077 (+5.9)	13,400	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 13,400 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 有

（注）詳細は、16 ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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 21 年 10 月期 155,000 口 平成 21 年 4 月期 155,000 口
② 期末自己投資口数 平成 21 年 10 月期 0 口 平成 21 年 4 月期 0 口

（注）1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20 ページ「1 口当たり情報」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

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、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提については、7 ページの「平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 21 年 7 月 31 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 7 月 31 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

A. 投資法人の主な推移

トップリート投資法人（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（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 17 年 11 月 2 日に設立され、平成 18 年 3 月 1 日に発行済投資口の総口数 145,500 口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8982）。その後平成 18 年 3 月 23 日に第三者割当による新投資口の発行（9,500 口）を実施し、当期末（平成 21 年 10 月 31 日）現在、発行済投資口の総口数は 155,000 口となっております。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の最大化を目指した運用を行うため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重視し運用を行っており、当期末現在の運用資産は、14 物件、取得価額総額は 162,347 百万円となっております。

（注）特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。以下同じです。

B. 投資環境と運用実績

<投資環境>

(a)一般経済

わが国経済は、世界的な経済危機の影響を受け、昨年から引き続き低迷したものの、一部で持ち直しに向かう動きも見られるようになりました。家計部門においては、政策効果により個人消費マインドが下げ止まったものの低水準で推移し、しかも過去最悪の高失業率を記録するなど、依然として厳しい状況が続いております。企業の収益環境については、大幅な設備投資の減少が見られましたが、在庫調整の進展や中国を中心としたアジア向け輸出の回復基調等により、生産増加の傾向が見られ、中間決算時においても収益の上方修正を行う企業が増えるなど、一部に持ち直しが見られております。

今後の見通しにつきましては、外需が持ち直しつつあるも引き続き低迷する中で、雇用情勢の悪化を背景とする個人消費の低迷、企業の設備投資の抑制など、国内経済を牽引するだけの国内需要の回復が見あたらない状況下で、引き続き厳しい状況が続くと見られます。

(b)不動産賃貸市場

【事務所（オフィス）】

景気の底が意識され始め、徐々に生産に持ち直しの動きが見られるものの、企業は引き続き面積縮小を伴う移転・統合や館内縮小等の動きを続けており、全国的に空室率の上昇傾向及び賃料の下落傾向が続いています。

東京 23 区の空室率は平成 19 年 9 月期を底に上昇に転じ、平成 21 年 6 月期には、平成 21 年 3 月期比 1.1 ポイント上昇し 4.9%となっています。これは過去 10 年間では最大の上昇幅です。金融危機以降急速に進んだオフィススペースの縮小傾向が、契約上の解約予告期間を経て実際に空室となったものです。賃料についても、テナントからの減額要望に対応する動きが多く見られ、弱含みとなっています。

大阪の空室率は、平成19年12月期を底に6四半期連続で上昇しています。特に新築ビルについては、空室率が高水準となっています。

【商業施設】

平成20年秋以降、大型小売店の月間販売額が前年同月比マイナスで推移し、業態別には、全国的に高額商品を取り扱う百貨店の売上の落ち込みが大きく、生活必需品を取り扱うスーパーでは売上は減少しているものの比較的安定しています。一部には好調な専門店も存しており、足元では政策効果により販売低下に緩和の兆しが見られるものの、本格的な回復には至っていません。

【住宅】

賃貸住宅市場においては、一部の高額賃貸住宅における稼働率の低下や賃料水準の下落といった景気悪化の影響が出ているものの、東京圏では継続的に単身世帯や少人数世帯が増加し、当該需要層を対象とした賃貸住宅は、安定的な稼働を維持しています。

(c) 不動産売買市場

買手優位の取引市場が形成され、不動産取引件数は減少し、取引利回りは平成20年後半から平成21年前半にかけて急上昇しました。これに不動産賃貸市場の悪化が重なり、不動産価格は大幅に下落しました。

現時点では、取引利回りの上昇は落ち着きを見せているものの、依然として資金調達環境が厳しく、しかも実体経済における雇用や設備の過剰感が引き続き強いことから、不動産需要の本格的な回復には時間を要するものと予想されます。

<運用実績>

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、14 物件（取得価額合計：162,347 百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」により、多くの物件情報を収集し東京都心に存するオフィスビルを中心に厳選をして取得検討をしてまいりましたが、不動産市況等の動向を注視した結果、当期においても新規物件の取得を見合わせました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産の取得価額合計は、前期末と同様に 162,347 百万円となっております。

(b) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的な収益の維持・向上を図ることなどを運用戦略の基本としております。

各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）を通じてテナントニーズの把握に注力し、テナント満足度を向上させることにより稼働率の維持に努めるとともに、新規テナント誘致などを的確に実施した結果、当期末の運用資産全体の稼働率は 99.2%となりました。

管理面では、個別物件毎に、運営管理状況の適切な把握と運用計画の着実な実施をフォローしてまいりました。また、運用計画に基づき物件競争力の向上、機能性の維持・向上に資する修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っております。当期においては、返済期日の到来した借入金はなく、また物件取得を見合わせたことにより、新たな資金調達は行いませんでした。その結果、当期末における借入金総額は前期末同様 81,740 百万円、総資産に対する借入金比率は 47.3%となっております。また、長期借入金(1 年内返済予定の長期借入金を含みます。)比率は 83.8%、固定金利比率は 62.1%となっております。

なお、長期借入金比率を高め、借入返済期日の分散を図るため、平成 21 年 11 月 30 日に短期借入金 4,908 百万円（当初返済期日は 3,841 百万円は平成 22 年 2 月 26 日、1,067 百万円は平成 22 年 3 月 26 日）を期限前に返済し、同日に期間 2 年の長期借入金（タームローン 10）を調達しました。これにより、長期借入金比率は 89.8%となりました。

なお、本書提出日における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付け：A3、格付けの見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け：AA-、格付けの方向性：安定的

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益 5,608 百万円、営業利益 2,630 百万円、経常利益 1,960 百万円、当期純利益 1,961 百万円を計上しました。

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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 12,654 円としました。

②次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(a) 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的に収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率を維持いたします。

また、個別物件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めてまいります。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能性の維持・向上を目的とした計画的な修繕工事などを実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

(b) 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の向上を目指しております。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、幅広く新規物件の情報を収集し、オフィスビル・商業施設及び住宅の主要三用途の中から東京都心に存する競争力の高いオフィスビルを中心に厳選し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める 1 物件当たりの投資金額を、中長期的に 20%未満を目処とする運用を行う方針としております。なお、当期末時点における日本電気本社ビルの取得価額総額に対する取得価額の比率は 25.8%であります。今後更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めてまいります。

(c) 財務戦略

今後とも新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施してまいります。資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら金利上昇リスクへの備えを進めてまいります。また適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持してまいります。

(d) コンプライアンス・リスク管理等

従来、資産運用会社（トップリート・アセットマネジメント株式会社）の代表取締役社長である遠藤晋民が執行役員を兼務しておりましたが、第 3 回投資主総会の選任により平成 21 年 8 月 1 日付で天野弘明が執行役員に就任し、より一層のガバナンスの強化を図っております。

(e) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

B. 運用状況の見通し

平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、7 ページ記載の「平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提」をご参照下さい。

営業収益	5, 8 0 3 百万円
経常利益	2, 0 7 8 百万円
当期純利益	2, 0 7 7 百万円
1 口当たり分配金	1 3, 4 0 0 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成 22 年 4 月期及び平成 22 年 10 月期 運用状況の予想の前提」に変動がないものと想定した場合、平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 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。

営業収益	6, 0 3 4 百万円
経常利益	2, 1 7 1 百万円
当期純利益	2, 1 7 0 百万円
1 口当たり分配金	1 4, 0 0 0 円
1 口当たり利益超過分配金	0 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、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。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。

なお、7 ページの「平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提」に記載のとおり、本投資法人は、当期決算日（平成 21 年 10 月 31 日）以降の平成 21 年 12 月 15 日付で、下記のとおり資産の取得を決定しました。

【取得の概要】

特定資産の種類	: 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
取得資産の名称	: 住友商事錦町ビル
取得価格	: 12, 700 百万円
契約締結予定日	: 平成 21 年 12 月 16 日
取得予定日	: 平成 22 年 1 月 13 日

【取得資産の概要】

所在地	: 東京都千代田区神田錦町三丁目 11 番 1 号
用途	: 事務所・駐車場
敷地面積	: 2, 105. 12 m ² (注 1)
建物延床面積	: 12, 169. 78 m ²
構造・階数	: 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 9 階建
竣工年月	: 昭和 48 年 3 月 (注 2)

所有形態 : 所有権
 テナント数 : 1 社 (注 3)
 賃貸可能面積 : 8,025.65 m² (注 3)
 賃貸面積 : 8,025.65 m² (注 3)
 入居率 : 100% (注 3)

(注 1) : 本件土地の一部に、東京都を地上権者として、東京都地下高速電車事業施設所有目的で地上権が設定されています。また、本件土地の一部において、東京電力株式会社との間で変電所建物の敷地として使用する目的で昭和 45 年 10 月 31 日付賃貸借契約が締結されています。

(注 2) : 本件建物は平成 13 年 11 月に外装及び内装・給排水設備・空調調和設備・衛生設備・昇降機設備のリニューアル工事が実施されています。また、本件建物は旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計・施工されておりますが、平成 21 年 10 月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき耐震補強がなされています。

(注 3) : 平成 21 年 11 月末日における取得予定日である平成 22 年 1 月 13 日時点の見込数値を記載しております。

平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）

及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	- 平成 22 年 4 月期 : 平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日 (181 日) - 平成 22 年 10 月期 : 平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日 (184 日)
保有資産	- 平成 21 年 12 月 15 日現在の本投資法人が保有している 14 物件に加え、平成 22 年 1 月 13 日（予定）付で住友商事錦町ビルを信託財産とする不動産信託受益権（以下、「本新規信託受益権」といいます。）を取得することを前提としております。なお、実際には本新規信託受益権の取得が困難となる場合又は取得時期が遅延する場合、その他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。 - 本投資法人において、平成 21 年 12 月 15 日現在、金融庁監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等は存在いたしません。
発行済投資口数	平成 21 年 10 月 31 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 22 年 10 月 31 日まで新投資口の発行がないことを前提としております。
有利子負債	- 借入金、平成 21 年 12 月 15 日現在の借入金総額 81,740 百万円に、本新規信託受益権取得のための新規借入を予定し、借入金総額 94,240 百万円としております。 - 平成 22 年 4 月期で返済期日を迎える借入金（返済期日は、平成 22 年 2 月 26 日付及び平成 22 年 3 月 26 日付です。）17,370 百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。 - 平成 22 年 10 月期で返済期日を迎える借入金（返済期日は、平成 22 年 6 月 30 日付です。）8,500 百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。
営業費用	- 保有する不動産等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、精算金として譲渡人に支払った購入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するため、当該計算期間の費用には計上されません。 - 公租公課については、平成 22 年 4 月期に 566 百万円、平成 22 年 10 月期に 589 百万円を想定しております。 - 減価償却費につきましては、平成 22 年 4 月期に 1,128 百万円、平成 22 年 10 月期に 1,082 百万円を想定しております。 - 修繕費につきましては、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 - 管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しております。
営業外費用	- 平成 22 年 4 月期は 779 百万円を想定しており、うち支払利息（融資関連手数料を含みます。）は、762 百万円を見込んでおります。 - 平成 22 年 10 月期は 885 百万円を想定しており、うち支払利息（融資関連手数料を含みます。）は、874 百万円を見込んでおります。

1 口当たり分配金	・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としております。
1 口当たり利益超過分配金	・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

（3）投資リスク

以下の点を除き、最近の有価証券報告書（平成 21 年 7 月 31 日提出）における「投資リスク」から重要な変更はありませんので、下記以外のリスクについては開示を省略いたします。

本投資法人は、平成 21 年 12 月 16 日付で住友商事錦町ビルを信託財産とする不動産信託受益権売買契約を締結予定であります（取得予定日：平成 22 年 1 月 13 日）、経済情勢の著しい変動により、取得が困難となる場合又は取得時期が遅延する場合等、本投資法人は予定した収益を上げることが困難な場合があります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成 21 年 4 月 30 日現在)	当期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,572,154	5,422,053
信託現金及び信託預金	4,559,919	4,734,526
営業未収入金	35,850	40,663
前払費用	99,695	118,780
繰延税金資産	232	10
未収還付法人税等	1,609	709
その他	23,897	52,926
貸倒引当金	△523	—
流動資産合計	9,292,836	10,369,670
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,115,185	1,115,185
減価償却累計額	△48,213	△68,974
建物(純額)	1,066,972	1,046,211
構築物	3,630	4,637
減価償却累計額	△1,014	△1,452
構築物(純額)	2,616	3,184
機械及び装置	11,436	11,436
減価償却累計額	△3,551	△5,072
機械及び装置(純額)	7,885	6,364
工具、器具及び備品	506	1,004
減価償却累計額	△147	△238
工具、器具及び備品(純額)	358	765
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物 ※1	55,821,348	55,914,251
減価償却累計額	△5,822,551	△6,864,558
信託建物(純額)	49,998,796	49,049,692
信託構築物 ※1	654,166	654,166
減価償却累計額	△119,642	△139,641
信託構築物(純額)	534,523	514,524
信託機械及び装置	195,190	195,190
減価償却累計額	△40,223	△50,115
信託機械及び装置(純額)	154,966	145,075
信託工具、器具及び備品	99,570	102,522
減価償却累計額	△31,807	△42,465
信託工具、器具及び備品(純額)	67,763	60,056
信託土地 ※1	106,523,104	106,523,104
有形固定資産合計	163,245,514	162,237,504
無形固定資産		
その他	276	255
無形固定資産合計	276	255

投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	116,837	83,237
繰延税金資産	63,937	52,537
その他	104,512	120,377
投資その他の資産合計	295,287	266,153
固定資産合計	163,541,078	162,503,912
繰延資産		
創立費	17,010	11,340
繰延資産合計	17,010	11,340
資産合計	172,850,925	172,884,923

(単位：千円)

	前期 (平成 21 年 4 月 30 日現在)	当期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	90,535	221,363
短期借入金	13,278,000	13,278,000
1 年内返済予定の長期借入金	9,000,000	17,500,000
未払金	257,127	245,514
未払費用	182,753	176,511
未払法人税等	85	375
未払消費税等	47,689	74,301
前受金	760,984	754,800
その他	5,114	2,552
流動負債合計	23,622,290	32,253,420
固定負債		
長期借入金	59,462,000	50,962,000
預り敷金及び保証金	141,082	129,308
信託預り敷金及び保証金 ※1	5,239,934	5,248,561
デリバティブ債務	177,210	151,123
固定負債合計	65,020,228	56,490,992
負債合計	88,642,519	88,744,413
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,046,935	1,961,454
剰余金合計	2,046,935	1,961,454
投資主資本合計	84,307,035	84,221,554
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△98,629	△81,044
評価・換算差額等合計	△98,629	△81,044
純資産合計 ※2	84,208,405	84,140,509
負債純資産合計	172,850,925	172,884,923

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,580,387	5,584,441
その他賃貸事業収入 ※1	26,546	23,797
営業収益合計	5,606,933	5,608,239
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,346,377	2,429,438
資産運用報酬	426,421	423,051
資産保管手数料	7,778	7,766
一般事務委託手数料	60,997	59,841
役員報酬	3,600	5,250
会計監査人報酬	10,000	10,000
貸倒引当金繰入額	523	—
その他営業費用	50,284	42,715
営業費用合計	2,905,982	2,978,064
営業利益	2,700,950	2,630,175
営業外収益		
受取利息	13,822	6,676
その他	3,821	900
営業外収益合計	17,644	7,577
営業外費用		
支払利息	626,618	619,578
創立費償却	5,670	5,670
その他	38,523	52,320
営業外費用合計	670,812	677,568
経常利益	2,047,782	1,960,183
特別利益		
固定資産税等還付金	—	2,312
特別利益合計	—	2,312
税引前当期純利益	2,047,782	1,962,495
法人税、住民税及び事業税	1,149	825
法人税等調整額	△209	221
法人税等合計	939	1,047
当期純利益	2,046,842	1,961,448
前期繰越利益	93	5
当期末処分利益又は当期技術的損失(△)	2,046,935	1,961,454

（３）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	1,993,858	2,046,935
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
当期変動額合計	53,077	△85,481
当期末残高	2,046,935	1,961,454
剰余金合計		
前期末残高	1,993,858	2,046,935
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
当期変動額合計	53,077	△85,481
当期末残高	2,046,935	1,961,454
投資主資本合計		
前期末残高	84,253,958	84,307,035
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
当期変動額合計	53,077	△85,481
当期末残高	84,307,035	84,221,554
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△112,828	△98,629
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14,198	17,585
当期変動額合計	14,198	17,585
当期末残高	△98,629	△81,044
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△112,828	△98,629
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14,198	17,585
当期変動額合計	14,198	17,585
当期末残高	△98,629	△81,044
純資産合計		
前期末残高	84,141,129	84,208,405
当期変動額		
剰余金の配当	△1,993,765	△2,046,930
当期純利益	2,046,842	1,961,448
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	14,198	17,585
当期変動額合計	67,276	△67,896
当期末残高	84,208,405	84,140,509

（４）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕
	金 額 (円)	金 額 (円)
I 当期末処分利益	2,046,935,570	1,961,454,079
II 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	2,046,930,000 (13,206)	1,961,370,000 (12,654)
III 次期繰越利益	5,570	84,079
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第 34 条の（１）に定める「金銭の分配の方針」の趣旨に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法の改正に伴い、同法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 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 155,000 口の整数倍の最大値となる 2,046,930,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第 34 条の（１）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、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 155,000 口の整数倍の最大値となる 1,961,370,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 34 条の（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)	当期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 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	2,047,782	1,962,495
減価償却費	1,151,729	1,105,369
創立費償却	5,670	5,670
商標権償却	21	21
貸倒引当金の増減額(△は減少)	523	△523
受取利息及び有価証券利息	△13,822	△6,676
支払利息	626,618	619,578
営業未収入金の増減額(△は増加)	8,417	△4,813
未収法人税等の増減額(△は増加)	253	900
前払費用の増減額(△は増加)	△38,074	△18,635
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△23,076	1,047
営業未払金の増減額(△は減少)	26,504	53,177
未払金の増減額(△は減少)	3,936	△11,612
未払消費税等の増減額(△は減少)	△149,867	26,599
前受金の増減額(△は減少)	18,469	△5,141
長期前払費用の増減額(△は増加)	△53,333	33,599
その他	△16,462	△49,426
小 計	3,595,289	3,711,629
利息の受取額	13,822	6,122
利息の支払額	△656,873	△622,922
法人税等の支払額	△1,120	△536
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,951,117	3,094,292
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△470,000	△365,000
定期預金の払戻による収入	470,000	-
有形固定資産の取得による支出	-	△5,209
信託有形固定資産の取得による支出	△410,137	△14,499
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,686	△11,774
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84,784	34,907
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△80,395	△26,280
投資活動によるキャッシュ・フロー	△434,434	△387,857
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	13,278,000	-
短期借入金の返済による支出	△9,300,000	-
長期借入れによる収入	12,462,000	-
長期借入金の返済による支出	△16,700,000	-
分配金の支払額	△1,993,765	△2,046,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,253,765	△2,046,930
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	262,917	659,505
現金及び現金同等物の期首残高	8,869,155	9,132,073
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	9,132,073	9,791,579

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針

区分	前期 〔 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 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（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す。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59 年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～54 年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～15 年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～12 年</td></tr></table> (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。	建物	2～59 年	構築物	2～54 年	機械及び装置	2～15 年	工具、器具及び備品	2～12 年	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
建物	2～59 年									
構築物	2～54 年									
機械及び装置	2～15 年									
工具、器具及び備品	2～12 年									
2. 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、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。	—								
3. 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期に納付した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。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産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期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。 (会計方針の変更) 当期より、費用の期間配分をより適正に行うために、保有する不動産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、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法から、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として処理する方法に変更しました。 この結果、従来の方法に比べ賃貸事業費用が 27,885 千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額増加しています。								

4. リース取引の 処理方法	(借主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成 20 年 4 月 1 日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。 (貸主側) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、売上高を計上せず利息相当額を利息法に基づき各期に配分する方法によっております。	(借主側) 同左 (貸主側) 同左
5. その他財務諸表 作成のための基本 となる重要な事項	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。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。	消費税等の処理方法 同左

上記、固定資産の減価償却の方法、引当金の計上基準、収益及び費用の計上基準、リース取引の処理方法並びにその他財務諸表作成のための基本となる重要な事項以外は、最近の有価証券報告書（平成 21 年 7 月 31 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（８）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成 21 年 4 月 30 日現在)	当期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)																								
※ 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とおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,744,606</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>100,673</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,737,372</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table> ※ 2. 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	信託建物	2,744,606	信託構築物	100,673	信託土地	8,892,092	合計	11,737,372	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800	※ 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とおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2,671,859</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>97,470</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>8,892,092</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>11,661,422</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td><td>719,800</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>719,800</td></tr> </table> ※ 2. 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	信託建物	2,671,859	信託構築物	97,470	信託土地	8,892,092	合計	11,661,422	信託預り敷金及び保証金	719,800	合計	719,800
信託建物	2,744,606																								
信託構築物	100,673																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,737,372																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								
信託建物	2,671,859																								
信託構築物	97,470																								
信託土地	8,892,092																								
合計	11,661,422																								
信託預り敷金及び保証金	719,800																								
合計	719,800																								

〔損益計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 20 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 21 年 4 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,225,875 その他賃貸収入 355,229 その他賃貸事業収入 25,114 解約違約金 714 不動産賃貸事業収益合計 5,606,933 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 381,773 水道光熱費 209,065 公租公課 476,388 損害保険料 10,234 修繕費 77,080 減価償却費 1,151,729 その他の諸経費 40,106 不動産賃貸事業費用合計 2,346,377 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,260,556	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 5,202,774 その他賃貸収入 382,354 その他賃貸事業収入 20,182 解約違約金 2,927 不動産賃貸事業収益合計 5,608,239 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 382,788 水道光熱費 211,197 公租公課 561,289 損害保険料 10,325 修繕費 131,018 減価償却費 1,105,369 その他の諸経費 27,449 不動産賃貸事業費用合計 2,429,438 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,178,800

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 〔 自 平成 20 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 21 年 4 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口	※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 155,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成 20 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 20 年 4 月 30 日〕	当期 〔自 平成 21 年 5 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 10 月 31 日〕
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 4 月 30 日現在) (単位：千円) 現金及び預金 4,572,154 信託現金及び信託預金 4,559,919 現金及び現金同等物 9,132,073	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 10 月 31 日現在) (単位：千円) 現金及び預金 5,422,053 信託現金及び信託預金 4,734,526 預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 △365,000 現金及び現金同等物 9,791,579

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成 20 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 4 月 30 日〕	当期 〔自 平成 21 年 5 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 10 月 31 日〕
1口当たり純資産額 543,280 円 1口当たり当期純利益 13,205 円 潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益については、潜在投資口が無いと記載していません。	1口当たり純資産額 542,842 円 1口当たり当期純利益 12,655 円 同左

(注) 記載された 1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成 20 年 11 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 4 月 30 日〕	当期 〔自 平成 21 年 5 月 1 日〕 〔至 平成 21 年 10 月 31 日〕
当期純利益 (千円)	2,046,842	1,961,448
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)	2,046,842	1,961,448
期中平均投資口数 (口)	155,000	155,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 〔 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕
該当事項はありません。	同左

（開示の省略）

リース取引、デリバティブ取引等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。

（9）発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期までの増減等の状況は以下のとおりです。

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 17 年 11 月 2 日	私募設立	200	200	100	100	（注 1）
平成 18 年 2 月 28 日	公募増資	145,300	145,500	77,117	77,217	（注 2）
平成 18 年 3 月 23 日	第三者割当増資	9,500	155,000	5,042	82,260	（注 3）

（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 550,000 円（発行価額 530,750 円）にて、上場時取得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 口当たりの発行価額 530,750 円にて、取得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. 役員の異動

（1）投資法人の役員の異動

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 21 年 7 月 31 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】に記載のとおり、平成 21 年 7 月 31 日をもって遠藤晋民が執行役員を退任し、平成 21 年 8 月 1 日から天野弘明が執行役員に就任しました。

（2）資産運用会社の役員

当期中においては、最近の有価証券報告書（平成 21 年 7 月 31 日提出）における第二部【投資法人の詳細情報】第 4【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】（4）【役員の状況】から変更はありません。

5. 参考情報

（1）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (平成 21 年 4 月 30 日現在)		当期 (平成 21 年 10 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	オフィスビル	東京都心部	5,966	3.5	5,945	3.4
		小計	5,966	3.5	5,945	3.4
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	110,961	64.2	110,323	63.8
		東京周辺都市部	1,933	1.1	1,890	1.1
		関西圏	1,062	0.6	1,048	0.6
		小計	113,957	65.9	113,261	65.5
	商業施設	東京周辺都市部	24,611	14.2	24,376	14.1
		小計	24,611	14.2	24,376	14.1
	住宅	東京周辺都市部	16,073	9.3	15,955	9.2
		小計	16,073	9.3	15,955	9.2
	その他	東京都心部	2,636	1.5	2,699	1.6
		小計	2,636	1.5	2,699	1.6
不動産・信託不動産 計			163,245	94.4	162,237	93.8
預金・その他の資産			9,605	5.6	10,647	6.2
資産総額計			172,850	100.0	172,884	100.0

(注1) 保有総額は、各期末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）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

<地域区分>

エリア	所在地	補足
東京都心部	千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・品川区	—
東京周辺都市部	東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・埼玉県・千葉県	—
関西圏	大阪を中心とする地域経済圏	大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県
中京圏	名古屋を中心とする地域経済圏	愛知県、岐阜県及び三重県
全国主要都市	政令指定都市及びその他の主要都市（上記区分に属する都市を除く）	—

（２）投資不動産物件等

① 不動産等資産の概要

A. 不動産等の概要 1（価格及び投資比率）

用 途	地 域	物件名称	取得価額 (百万円) (注 1)	期末算定価額 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 3)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	47,500	28.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	39,500	23.9
		赤坂王子ビル	9,660	14,400	8.7
		神田パークプラザ	5,156	5,179	3.1
		芝公園ビル	5,770	3,790	2.3
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	15,700	9.5
	東京周辺都市部	ファーレイーストビル	2,091	2,780	1.7
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,440	0.9
	小計（8 物件）			118,727	130,289
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	10,700	6.5
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	5,416	3.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,790	2.3
	小計（3 物件）			25,235	19,906
住宅	東京周辺都市部	深沢ハウスH I 棟	10,635	7,540	4.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,640	2.8
	小計（2 物件）			15,795	12,180
その他	東京都心部	O A K P L A Z A（オークプラザ）	2,590	2,573	1.6
	小計（1 物件）			2,590	2,573
合 計			162,347	164,948	100.0

（注 1） 取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書及び信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しております。

（注 2） 期末算定価額は、本投資法人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、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額（価格時点：平成 21 年 10 月 31 日）を記載しております。

不動産鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル、日鉄本町ビル
財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY、深沢ハウスH I 棟、 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ、ファーレイーストビル、 エコロジー豊洲プロセンチュリー
株式会社中央不動産鑑定所	神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、 OAK PLAZA（オークプラザ）
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア
日本土地建物株式会社	芝公園ビル

（注 3） 投資比率は、期末算定価額総額に対する各物件・各用途毎の比率で、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

B. 不動産等の概要 2（建物の概要）

用途	地域	物件名称	構造・階数 (注 1)	竣工年月 (注 1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	賃貸事業 収入 (百万円)	テナント 総数 (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	PML (%) (注 6)						
オフィスビル	東京 都心部	日本電気 本社ビル	S・RC・SRC 造コンクリート屋根地下 3 階付 39 階建	平成2年1月	72,238.03	72,238.03	1,370	1	100.0	1.6						
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	23,239.62	23,239.62	1,336	6	100.0	1.4						
		赤坂王子ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	平成1年4月	7,281.83	7,281.83	471	2	100.0	6.3						
		神田パーク プラザ	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 9 階建	昭和34年11月	4,537.66	4,537.66	193	10	100.0	14.1						
		芝公園ビル	SRC 造陸屋根 地下 1 階付 8 階建	平成3年5月	3,060.43	2,596.69	107	2	84.8	9.6						
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	S・RC・SRC 造陸屋根・ステンレス鋼板葺 地下 4 階付 40 階建	平成13年10月	10,914.20	10,914.20	574	1	100.0	1.5						
	東京周辺 都市部	ファーレイースト ビル	S・SRC 造陸屋根 地下 1 階付 12 階建	平成6年12月	5,850.23	5,604.51	161	1	95.8	2.8						
	関西圏	日鉄本町ビル	SRC 造陸屋根 地下 2 階付 12 階建	平成3年6月	4,409.52	3,996.02	101	10	90.6	8.0						
小計 (8 件)					131,531.52	130,408.56	4,318	33	99.1	—						
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピング センター	113 番 2 の 1 : S 造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 113 番 2 の 2 : S 造陸屋根 2 階建 113 番 3 : S・RC 造陸屋根地下 1 階付 4 階建 113 番 4 : S 造陸屋根 4 階建	113番2の1 : 平成5年5月 113番2の2 : 平成5年8月 113番3 : 平成5年8月 113番4 : 平成10年11月	61,763.28	61,763.28	408	2	100.0	3.8						
			RC 造陸屋根地下 1 階 付 4 階建 S 造陸屋根 6 階建	平成6年10月							51,098.42	51,098.42	236	1	100.0	7.7
			S 造陸屋根地下 1 階付 4 階建	平成17年10月							14,960.69	14,960.69	129	3	100.0	8.5
	小計 (3 物件)					127,822.39	127,822.39	773	6	100.0	—					
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH I 棟	RC 造コンクリート屋根・陸屋根 14 階建	平成 16 年 6 月	11,357.44	10,301.39	256	1	90.7	1.6						
		エコロジー豊洲 プロセンチュリー	RC造陸屋根地下1階付 9 階建	平成 17 年 1 月	6,789.03	6,621.41	165	1	97.5	10.6						
小計 (2 物件)					18,146.47	16,922.80	421	2	93.3	—						
その他	東京 都心部	OAK PLAZA (オークプラザ)	SRC 造陸屋根地下 1 階 付 10 階建	昭和 60 年 4 月	6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	7.7						
小計 (1 物件)					6,121.85	6,121.85	94	1	100.0	—						
合 計					283,622.23	281,275.60	5,608	42	99.2	2.3						

（注 1）「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の表示をもとに記載しております。「構造」について、「S 造」は鉄骨造、「RC 造」は鉄筋コンクリート造、「SRC 造」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

（注 2）「賃貸可能面積」は、当期末時点において賃貸が可能である面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を小数点第 3 位で四捨五入して記載しております。

（注 3）「賃貸面積」は、当期末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しております。なお、共有（準共有を含む）の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を小数点第 3 位で四捨五入して記載しております。また、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しております。

- (注 4) 「テナント総数」は、各物件毎のテナント総数を記載しております。マスターリース契約が締結されている場合は、1 テナントとして記載しております。1 テナントが複数の貸室を賃借している場合は、1 テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注 5) 「稼働率」は、当期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。
- (注 6) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。
- 本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。また、本書の数値は、本投資法人の当期末運用資産に係る地震リスク分析・ポートフォリオ分析報告書（2008 年 6 月）の数値を記載しています。
- 分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink®を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価を行っています。ここで再現期間 475 年とは、建物の使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。
- ただし、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- PML の合計は、ポートフォリオ全体の PML を意味しています。
- 本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML（予想最大損失率）を算定しています。

② 主要な不動産の物件に関する情報

物件名称	日本電気本社ビル
テナント総数	1
賃貸事業収入（百万円）	1,370
対総賃貸事業収入比率（％）	24.4
賃貸面積（㎡）	72,238.03
賃貸可能面積（㎡）	72,238.03

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
テナント総数	6
賃貸事業収入（百万円）	1,336
対総賃貸事業収入比率（％）	23.8
賃貸面積（㎡）	23,239.62
賃貸可能面積（㎡）	23,239.62

③ 主要テナントに関する情報

テナント名称	日本電気株式会社	業 種	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03 ㎡
年間賃料	2,741 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	25.7
敷金・保証金等	—	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2 年6 か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38 条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32 条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17 年12 月28 日）より8 年経過後、12 年経過後及び16 年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8 年、満12 年及び満16 年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2 年～2 年6 か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の6 か月分相当）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨が定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂	業 種	卸売・小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12 ㎡
年間賃料	803 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	21.7
敷金・保証金等	敷 金 719 百万円	契約満了日	平成25年8月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、3年経過毎に賃料の改定協議が行われます。なお、平成20年8月11日からの賃料改定につきましては、従前の賃料額を据え置くことで合意しました。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42 ㎡
年間賃料	471 百万円	全賃貸面積に占める割合 (%)	18.2
敷金・保証金等	敷 金 1,135 百万円	契約満了日	平成26年11月30日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	平成 19 年 8 月 1 日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料（月額賃料×12 ケ月）を固定賃料とすること、並びに毎年 3 月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意しておりますが、平成 21 年 3 月から 1 年間は売上歩合賃料の発生はありません。 本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は、賃借人が負担する旨定められています。		

④ 賃貸面積上位 5 テナント

テナント名称	業 種 (注 1)	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 2)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注 3)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・ 小売業	相模原ショッピングセンター /イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	39.9
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	25.7
株式会社新日鉄都市開発(注 4)	不動産業	ファーレイーストビル /OAK P L A Z A (オークプラザ) /芝公園ビル	14,044.50	5.0
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.2
株式会社大林組(注 5)	建設業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	10,914.20	3.9

(注 1) 業種については、総務省統計局日本標準産業分類の大分類に従い記載しております。

(注 2) 日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を、小数点第 3 位を四捨五入して記載しております。

(注 3) 小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

(注 4) ファーレイーストビル及び芝公園ビルの事務所部分の賃貸借は、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しております。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

(注 5) 株式会社大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。なお、平成 21 年 5 月 20 日付でマスターリース会社とテナントとの間で、転貸借料の増額改定があった場合は、相当額を賃料に上乗せすることを合意しました。

⑤ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件において、平成 21 年 10 月 31 日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	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
日本電気本社ビル	東京都港区	外壁シーリング更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 22 年 3 月	63	—	—
		ブラインド更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 22 年 3 月	42	—	—
		照明器具更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 22 年 3 月	71	—	—
		冷凍機更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 22 年 3 月	78	—	—
		電気温水器更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 21 年 11 月	15	—	—
		排水ポンプ更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 21 年 11 月	11	—	—
		空冷ヒートポンプ更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 22 年 1 月	10	—	—
		各種バルブ更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 22 年 1 月	15	—	—
		蒸気ドレン管更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 21 年 11 月	21	—	—
		中央監視装置更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 22 年 3 月	98	—	—
		ゴミ処理装置更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 21 年 11 月	25	—	—
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	食堂集計課金システム更新	自：平成 22 年 2 月 至：平成 22 年 2 月	17	—	—
OAK PLAZA (オークプラザ)	東京都千代田区	ユニットバス更新	自：平成 20 年 12 月 至：平成 21 年 12 月	165	84	41

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とおりです。当期の資本的支出は 97 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 131 百万円と合わせ、228 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	期間	支出金額（百万円）
OAK PLAZA （オークプラザ）	東京都千代田区	ユニットバス更新 他	自：平成 20 年 12 月 至：平成 21 年 10 月	73
その他		機能更新	自：平成 21 年 5 月 至：平成 21 年 10 月	24
合 計				97

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

（単位：百万円）

項 目	期 別	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
		自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
前期末積立金残高		540	693	554	633	461
当期積立額		185	186	189	190	188
当期積立金取崩額		32	325	110	363	2
次期繰越額		693	554	633	461	647

⑥ 物件収支の状況（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）

	日本電気本社ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーY	赤坂王子ビル	神田パークプラザ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	41,950,000 千円	33,000,000 千円	9,660,000 千円	5,156,000 千円
鑑定評価額	47,500,000 千円	39,500,000 千円	14,400,000 千円	5,179,000 千円
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	(株) 谷澤総合鑑定所	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	(株) 中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	1,370	1,336	471	193
賃貸収入	1,370	1,335	471	193
その他収入	—	0	—	—
賃貸事業費用 ②	222	369	105	43
管理業務費	1	166	32	9
公租公課	216	92	37	14
水道光熱費	—	93	22	12
修繕費	1	12	10	4
損害保険料	1	2	0	0
その他	1	2	2	2
NOI ③ (①-②)	1,148	966	366	150
減価償却費 ④	215	259	29	12
賃貸事業利益 (③-④)	933	707	337	138
賃貸借の概況				
テナント総数	1	6	2	10
賃貸可能面積	72,238.03 ㎡	23,239.62 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡
賃貸面積	72,238.03 ㎡	23,239.62 ㎡	7,281.83 ㎡	4,537.66 ㎡

	ファーストビル	日鉄本町ビル	芝公園ビル	晴海アイランドトリトン スクエア オフィスタ ワーZ
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	2,091,000 千円	1,100,000 千円	5,770,000 千円	20,000,000 千円
鑑定評価額	2,780,000 千円	1,440,000 千円	3,790,000 千円	15,700,000 千円
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	(財) 日本不動産研究所	(株) 谷澤総合鑑定所	日本土地建物 (株)	(財) 日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	161	101	107	574
賃貸収入	161	101	107	574
その他収入	—	—	—	—
賃貸事業費用 ②	72	37	32	131
管理業務費	34	14	11	44
公租公課	11	4	9	41
水道光熱費	24	10	7	38
修繕費	0	4	4	0
損害保険料	0	0	0	1
その他	1	2	—	5
NOI ③ (①-②)	88	64	74	442
減価償却費 ④	46	16	22	131
賃貸事業利益 (③-④)	42	47	51	310
賃貸借の概況				
テナント総数	1 (注 1)	10	2 (注 2)	1 (注 3)
賃貸可能面積	5,850.23 ㎡	4,409.52 ㎡	3,060.43 ㎡	10,914.20 ㎡
賃貸面積	5,604.51 ㎡	3,996.02 ㎡	2,596.69 ㎡	10,914.20 ㎡

	相模原ショッピング センター	イトーヨーカドー 東習志野店	武蔵浦和ショッピング スクエア	深沢ハウスH I 棟
取得価額及び鑑定評価額等				
取得価額	12,000,000 千円	8,900,000 千円	4,335,000 千円	10,635,000 千円
鑑定評価額	10,700,000 千円	5,416,000 千円	3,790,000 千円	7,540,000 千円
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定(株)	(株)中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定(株)	(財)日本不動産研究所
物件収支の状況（百万円）				
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	408	236	129	256
賃貸収入	408	236	129	239
その他収入	—	—	—	17
賃貸事業費用 ②	88	65	18	68
管理業務費	2	1	1	43
公租公課	55	29	15	10
水道光熱費	—	—	—	0
修繕費	27	32	0	10
損害保険料	1	0	0	0
その他	1	0	1	2
NOI ③ (①-②)	319	170	110	188
減価償却費 ④	77	114	50	66
賃貸事業利益 (③-④)	242	56	59	122
賃貸借の概況				
テナント総数	2	1	3	1(注 4)
賃貸可能面積	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡	11,357.44 ㎡
賃貸面積	61,763.28 ㎡	51,098.42 ㎡	14,960.69 ㎡	10,301.39 ㎡

	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	OAK PLAZA (オークプラザ)
取得価額及び鑑定評価額等		
取得価額	5,160,000 千円	2,590,000 千円
鑑定評価額	4,640,000 千円	2,573,000 千円
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日
不動産鑑定評価機関	(財)日本不動産研究所	(株)中央不動産鑑定所
物件収支の状況（百万円）		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)	平成 21 年 5 月 1 日～ 平成 21 年 10 月 31 日 (日数：184)
賃貸事業収入 ①	165	94
賃貸収入	159	94
その他収入	5	—
賃貸事業費用 ②	33	34
管理業務費	19	0
公租公課	7	14
水道光熱費	1	—
修繕費	4	17
損害保険料	0	0
その他	1	1
NOI ③ (①-②)	131	60
減価償却費 ④	51	10
賃貸事業利益 (③-④)	79	49
賃貸借の概況		
テナント総数	1(注 5)	1(注 6)
賃貸可能面積	6,789.03 ㎡	6,121.85 ㎡
賃貸面積	6,621.41 ㎡	6,121.85 ㎡

(注1) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンド

テナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

- (注2) テナントの1つについては本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注3) 株式会社大林組が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。なお、平成 21 年 5 月 20 日付でマスターリース会社とテナントとの間で、転貸借料の増額改定があった場合は、相当額を賃料に上乗せすることを合意しました。
- (注4) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注5) 株式会社明豊プロパティーズが一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。
- (注6) 株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてテナントに転貸しています。なお、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。