

第 6 期決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日



JAPAN OFFICE INVESTMENT

ジャパン・オフィス投資法人

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

新たなスタート ジャパン・オフィス投資法人

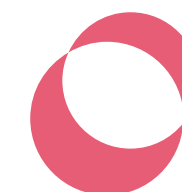
本投資法人は平成 21 年 3 月、「クリード・オフィス投資法人」から「ジャパン・オフィス投資法人」に商号を変更し、新たな歩みを始めました。新スポンサーである「いちごアセットグループ」と密接な連携をとりながら財務基盤と運用体制の強化に努め、一丸となって現在の世界的な経済不況を乗り越え、中規模オフィスビルに特化して投資するリートとしての強みを発揮して、中長期的に安定した業績の達成に向け邁進していく所存です。

● 中規模オフィスビルの特徴

- 豊富な物件数 ▶ 物件選択の幅が広い。
- 流動性の高さ ▶ 市況に応じた機動的なポートフォリオの入替えが可能。
- 幅広いテナント層 ▶ 安定した需要が期待可能。テナントの確保・更新にも有利。
- 改修工事への柔軟な対応 ▶ リノベーションによる価値向上が可能。

CONTENTS

決算ハイライト	3
投資主の皆様へ	4
トップ・インタビュー	5
新たな体制の構築	
● リファイナンスと財務基盤の強化	
● 新スポンサーとの協働と体制構築	
● 第 6 期の運用状況と今後の展開	
財務戦略・財務状況	9
資産運用会社の概要	11
投資法人の概要	11
ポートフォリオの状況	12
ポートフォリオマップ	13
ポートフォリオ一覧	15
投資口・投資主情報	17
Financial Section	
I. 資産運用報告	18
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	41
VII. 会計監査人の監査報告書	42
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	43
J-REIT の特徴	45
JOI 通信	45
投資主インフォメーション	46



JAPAN OFFICE INVESTMENT

商号の変更に伴い、本投資法人としての新たなロゴを作成いたしました。

決算ハイライト

第6期（平成21年4月期）のハイライト

- 営業収益 5,487 百万円、当期純利益 594 百万円、1 口当たり分配金 3,611 円
- 6 物件を売却：COI 東日本橋ビル、COI 国立ビル、COI 平河町ビル、COI 六本木ビル、COI 新橋ウェストビル、アスパイア7 番館
- 第三者割当による 31,104 口の新投資口を発行
- 株式会社新生銀行ローン 105 億円のリファイナンスを実行

運用状況等の推移

	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	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
営業収益（百万円）	4,033	4,325	5,218	5,473	5,487
営業利益（百万円）	2,195	2,121	2,818	2,611	1,922
経常利益（百万円）	1,770	1,677	1,680	1,368	594
当期純利益（百万円）	1,769	1,676	1,679	1,367	594
総資産額（百万円）	102,010	105,243	143,454	142,152	130,326
1 口当たり純資産額（円）	500,740	498,607	464,889	462,554	382,549
1 口当たり分配金額（円）	18,168	17,216	12,588	10,253	3,611
分配金総額（百万円）	1,769	1,676	1,679	1,367	594
配当性向（%）	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
投資物件数（件）	45	49	64	63	57
総賃貸可能面積（㎡）	126,461.48	130,736.68	174,378.33	172,489.17	158,111.86
期末稼働率（%）	93.3	93.9	90.2	90.8	89.5
賃貸 NOI（百万円）	2,702	2,618	3,156	3,584	3,463

第7期（平成21年10月期）業績予想

	第 7 期
	自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
営業収益（百万円）	4,466
営業利益（百万円）	1,753
経常利益（百万円）	447
当期純利益（百万円）	524
1 口当たり分配金額（円）	3,100

（注）予想期末発行済投資口数：164,504 口

投資主の皆様へ

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。

平成 21 年 3 月 6 日に開催された第 3 回投資主総会にて、本投資法人の商号が「クリード・オフィス投資法人」から「ジャパン・オフィス投資法人」に変更されるとともに、私が執行役員に、また榎田安則と伊藤哲男が監督役員にそれぞれ選任されました。新たな体制の下で着実な業績を達成できるよう、役員一同全力で取り組んでまいりますので、引き続きご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

第 6 期（平成 20 年 11 月 1 日ー平成 21 年 4 月 30 日）は、世界的な金融不安が実体経済に波及し、世界同時不況と言われる状況が出現しました。日本においても輸出企業等多くの企業が深刻な業績悪化に直面し、景気後退が鮮明になったほか、資金調達環境が悪化し、いくつかの上場不動産会社が倒産に至りました。J-REIT にとっても未経験の難局と言わざるをえません。

こうした中、平成 20 年 12 月に独立系の投資顧問・投資信託であるいちごアセットグループがジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社の単独株主となったことにより、特にファイナンス面で強力な後ろ盾を得られることになりました。この新たなスポンサー体制の下で、本投資法人は第 6 期の最優先課題として、株式会社新生銀行からのローン 105 億円のリファイナンス（借換え）に取り組みしました。

金融機関における不動産向け融資が逼迫し、また金融機関自身の財務状況が悪化したことにより、J-REIT を取り巻く金融環境は厳しさを増し、本投資法人にとってもこのリファイナンスの実現は決して平坦な道のりではありませんでした。あらゆる可能性を模索した結果、無担保物件の売却及びいちごアセットグループを割当先とした第三者割当による投資口の発行（約 20 億円）で得た資金により、株式会社新生銀行に 45 億円を返済した上で、差額の 60 億円を平成 21 年 12 月までの期限にて同行より調達しました。

また、金融市場の信用収縮に鑑み、日本 GE 株式会社から借入れているローンの担保物件の売却を行い、計 63 億円を返済しました。さらに、アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社より 18 億円を借入れ、これを原資として日本 GE 株式会社及び株式会社あおぞら銀行からのローンの一部返済を実施しました。これらの結果、当期の喫緊の課題を解決するとともに、借入金総額の低減や財務体質の強化を図ることができました。

しかし、不動産取引が事実上凍結する中で物件売却を行ったことによる売却損、リファイナンスに伴う融資関連費用等が発生したことから、第 6 期の業績は当初予想を大きく下回り、営業収益 5,487 百万円、営業利益 1,922 百万円、当期純利益 594 百万円となりました。また第三者割当による新投資口発行の結果、希薄化が発生したこともあり、1 口当たり分配金は 3,611 円となりました。収益及び分配金の面で投資主の皆様にご迷惑をおかけしたことを、深くお詫び申し上げます。

今後は、新スポンサーと協働し、引き続きリファイナンスの準備や財務体質の改善を進めるとともに、テナントサービスの向上や物件管理の強化、運営コストの削減等の施策を着実に実行し、キャッシュ・フローの確保・維持に全力で取り組んでまいります。

本投資法人を取り巻く環境は依然として厳しく、市況回復には時間がかかると見込まれますが、新たな体制によりこの嵐に立ち向かい、乗り越え、次の成長に向けて確固たる基盤を築いてまいりますので、投資主の皆様には引き続きご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

ジャパン・オフィス投資法人
執行役員 田崎 浩友

新たな体制の構築

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 田崎 浩友



第6期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)のジャパン・オフィス投資法人の運用状況と今後の方向について、本投資法人の執行役員であり、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の代表取締役社長でもある田崎浩友にインタビューを行いました。

リファイナンスと財務基盤の強化

Q. 新生銀行ローン105億円のリファイナンスが実施されましたが、これについてどのように評価していますか。

A. 株式会社新生銀行からのローンの返済・リファイナンスについては、第6期の最優先課題として全力で取り組んできました。金融市場や不動産市場が最悪の状況でのリファイナンスでしたが、これに成功したことは、投資家

や市場からポジティブに受け止められたと考えています。

このリファイナンス資金を調達するために、1) 株式会社新生銀行からの借入れ、2) 物件の売却、及び3) 第三者割当による新投資口の発行という3つの手法を用いました。不動産市況が冷え切っている中で物件売却を実行できたことや、新投資口の発行においてスポンサーが責任ある対応を示してくれたことの意義は大きかったと思います。

また、他の借入金についても一部返済を行い総資産有利子負債比率(LTV)を低下させる等、財務基盤の強化を進めることもできました。借入金総額は第6期の間に121億円の減少となり、LTVは期末時点で45.8%となっています。

Q. 第6期や今後の分配金水準について、どのようにお考えですか？

A. 物件売却については、不動産取引がほぼ凍結している状況であるため売却価格の低下が避けられず、結果的に4物件において売却損が発生しました。また、株価が低迷している中での第三者割当による投資口発行だったため、希薄化の影響も大きいものでありました。

リファイナンスの実行を最優先課題として行った施策ですが、結果的に分配金の低下をもたらしたことは真摯に受け止めており、投資主の皆様に深くお詫び申し上げます。しかし、これは現在の難局を乗り越え、財務基盤を強化し、次の発展の礎を築くための取り組みですので、

なにとぞご理解のほどをお願いいたく存じます。

Q. 今後のリファイナンスの展望はいかがですか。

A. 既に第6期において、日本GE株式会社から借入れをしているローンの担保物件を売却して、63億円の期限前返済を行いました。このように、今後返済期限がやってくる借入金については、早め早めに手を打って、着実なリファイナンスを実施できるよう備えていきます。また、当面は金融市場の回復が望めないため、物件の売却による資金調達も選択肢の一つとして捉えています。

新スポンサーとの協働と体制構築

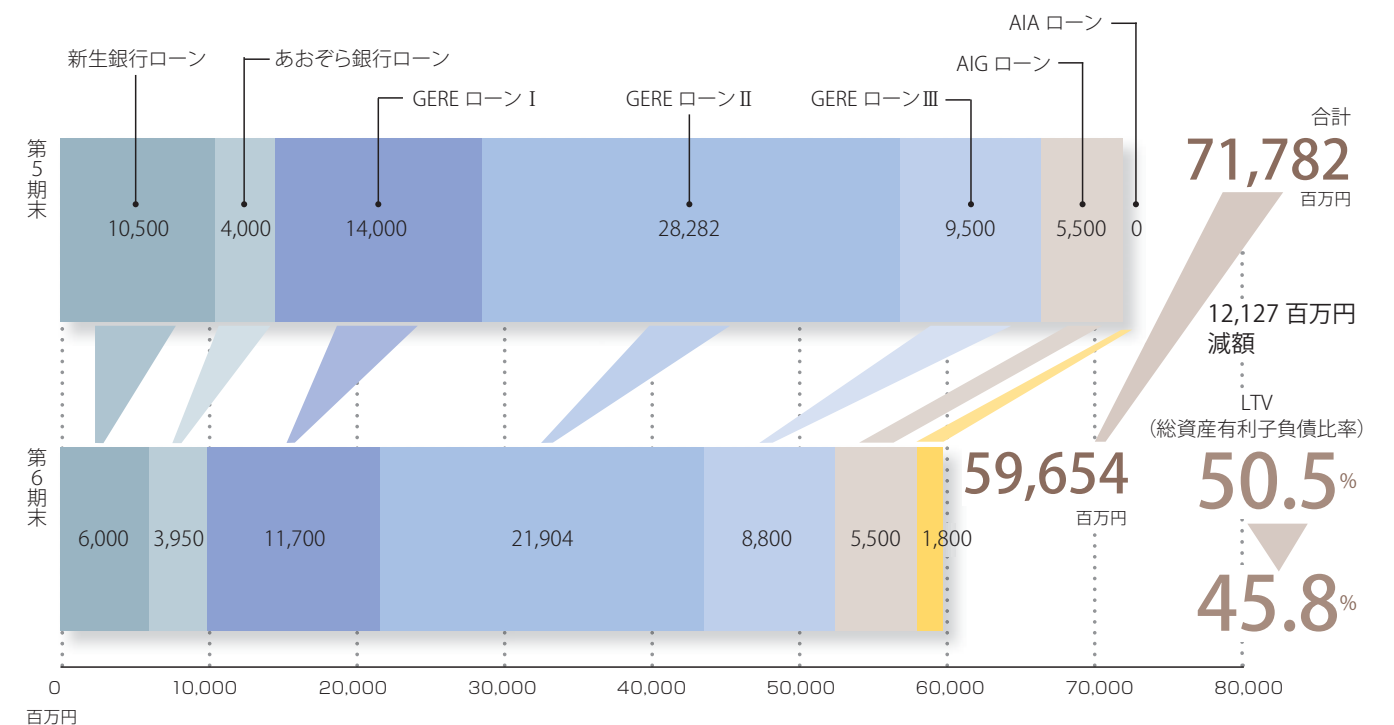
Q. 当期にはいちごアセットグループが新たなスポンサーとなりましたが、これによってどのような点が変わりましたか。また、市場の反応はいかがですか。

A. 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新スポンサーとなったいちごアセットトラストは、本投資法人の筆頭投資主でもありますので、資産運用会社で運用・運営面での判断を行う際に、「投資主の皆様にとってためになるか」という視点が一層強くなりました。本投資法人は、いちごアセットトラストとスポンサーサ

リファイナンス・借入金返済の歩み

平成20年12月18日	1物件の売却(COI東日本橋ビル) GEREローンIIの一部返済(約25億円)
平成21年3月18日 ～3月25日	5物件の売却(COI国立ビル、COI平河町ビル、COI六本木ビル、COI新橋ウェストビル、アスパイア7番館) GEREローンIIの一部返済(約38億円)
平成21年3月27日	第三者割当による新投資口の発行(31,104口、約20億円)
平成21年3月31日	新生銀行ローン105億円のうち45億円を返済(残高60億円)
平成21年4月13日	新生銀行にて借入金60億円のリファイナンスを実施
平成21年4月28日	アセット・インベストメント・アドバイザーズより18億円借入れ
平成21年4月30日	GEREローンIの一部返済(23億円)、GEREローンIIIの一部返済(7億円)、あおぞら銀行ローンの一部返済(0.5億円)

借入金残高の推移





ポート契約（DATA ①）を締結しています。これに基づき、ファイナンススキームの検討や、従来取引のなかったレンダーの紹介等、スポンサーから金融面のプロとしてのアドバイスを受けています。また、第三者割当による新投資口の発行で、スポンサーに割当先となってもらいましたが、これはスポンサーの断固たる取り組みを示すものとして、市場にインパクトを与えたと思います。

新体制については市場からも期待されていると考えますので、スポンサーとの協働をさらに強化し、着実な成果をあげていくことが重要だと認識しています。

Q. 運用会社の体制はどのように強化されましたか。

A. スポンサーの交代に伴って心機一転し再出発したわけですが、運用会社の士気は上がっています。また人員を強化し、運用能力が高まりました。これは特に中堅以上のシニア層において顕著で、不動産ビジネスの経験が豊富なスタッフの層が厚くなりました。現在の厳しい市場環境を乗り越え、再び「攻め」に転ずる状況となれば、様々な施策を積極的に打っていける体制・陣容になったと自負しています。

さらに、「投資主のために、社会のために」を新たな経営理念（DATA ②）に掲げ、これまで培ってきた不動産、金融の知識を活かし、投資主と社会のために全力で資産運用を行う決意を表明しました。

第6期の運用状況と今後の展開

Q. 第6期の賃貸オフィス市場はどのような状況でしたか。

A. 賃貸オフィス市場は景気動向の影響が少し遅れて現れるという運行性があります。そのため第6期においては、賃貸市場はそれほど悪化しておらず、稼働率も前期に比べれば下がっているものの微減という状況です。巷では

新築のオフィスビルは新たにテナントを募集しなければならず、リーシングに苦戦しているようですが、既存ビルではテナントの退去が急増するということはありません。

また本投資法人の場合、テナントの数が多く業種・業態も多岐にわたっており、これが安定運用の面で一つの強みになっています。しかし、景気後退の影響は第7期以降に確実に現れてくると考えています。

Q. 第7期以降の業績についてはどのように見込んでいますか。

A. 第6期に物件売却を行ったため、その分、第7期には賃料収入が若干低下します。また、金融コストがアップすることからも、全体としてキャッシュ・フローが低下することが予想されます。一方、賃貸市場の下降期がやってくるため、市場全体として賃料水準が低下するでしょう。この影響を如何に食い止めていけるかが大きな鍵になると思います。

賃貸市場の状況はマクロの経済環境に左右されます。テナント企業は主としてコスト削減によって利益を回復しようとするため、仮に企業業績が好転しても賃貸市場がすぐに回復するとは限りません。しばらくは逆風の状況が続くと思いますが、テナントサービスの向上やきめ細かい物件管理等、やるべきことを着実に実行して安定したキャッシュ・フローを確保し、この嵐を乗り越えることに全力を注ぎます。

Q. 今後の運用方針についてどのようにお考えですか。また、運用上の重点目標は何ですか。

A. 運用方針は変わらず、中規模オフィスの特徴を活かしたREITとして、質の高いポートフォリオを運用し、着実に実績を積み重ねていきたいと思っています。

J-REIT や本投資法人を取り巻く環境は極めて厳しい事態が続いていますが、金融市場・不動産市場が回復に転じた際には迅速に対応し、直ちに攻勢に転じることができるよう、引き続き情報収集やリサーチを行ってまいります。

そのためにも、引き続き財務基盤の安定化に努め、REITとしての足腰を強くするとともに、安定したキャッシュ・フローを確保するための施策を進めていく所存です。

Q. 最後に、投資主へのメッセージをお願いします。

A. 本投資法人は新たな体制の下で一步を踏み出しましたが、課題も抱えています。また、市況の回復も見えてきません。しかしこうした中で、どの様にして投資主の皆様のご期待に応えられるかがどうかを試されているのだと思います。

現在はまだ基盤構築の途上にありますが、長期的に揺ぎないREITとなるべく、地に足をしっかりつけて歩んでまいりますので、今後とも引き続きご支援のほどよろしくお願いいたします。

スポンサーサポート契約の内容（DATA ①）

（平成21年2月24日締結）

- ① 本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力
- ② 本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力
- ③ 本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力
- ④ 本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力
- ⑤ 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社のビジネス全般に対するコンサルタント業務



資産運用会社の経営理念：（DATA ②） 投資主のために、社会のために

投資主価値の向上

中規模オフィスビルに特化したポートフォリオ運用により、安定的且つ継続的なキャッシュ・フロー（配当原資）を創出します。

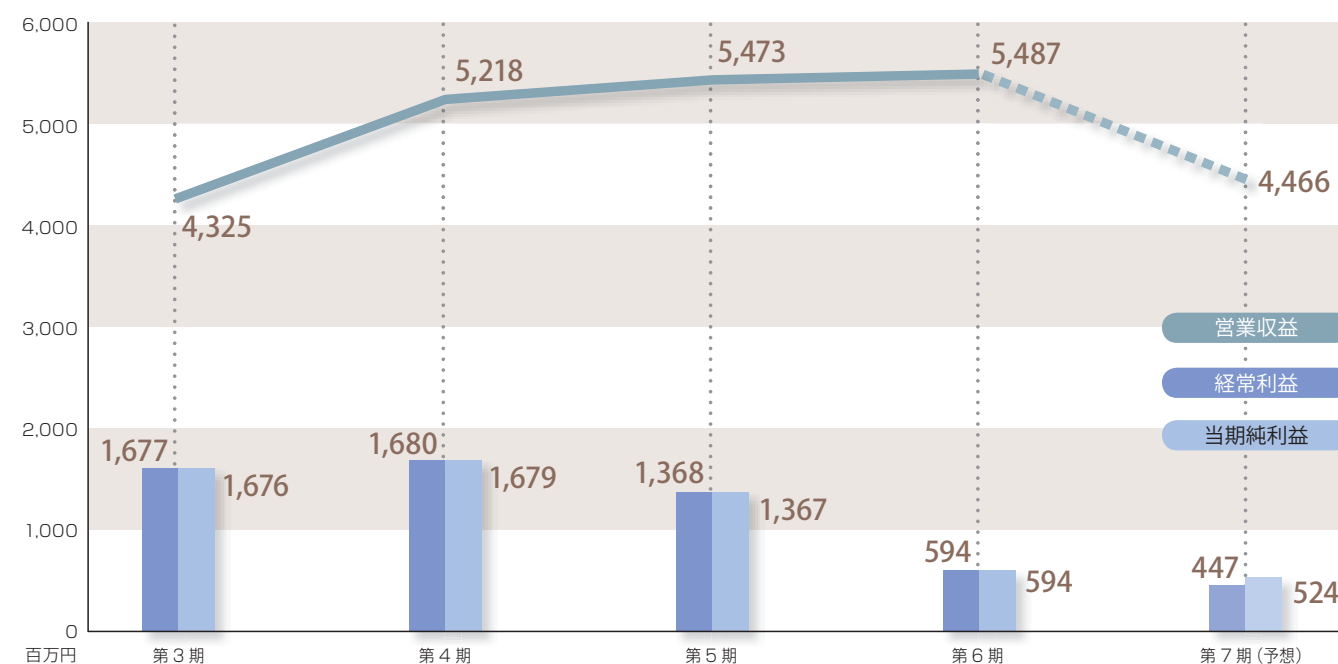
社会的価値の尊重

社会的資本としての中古ビルの価値を尊重し、その再生を図るとともに、限り有る資源の有効活用に努めます。

コンプライアンスの重視

私たちは法令遵守を意識したコンプライアンスの体制を確立し、資産運用を行います。

業績の推移



財務戦略・財務状況

財務戦略

本投資法人は、既存借入金のリファイナンス(用語①)対応を最大の経営課題と考え、既存借入先を始め各金融機関との協議を進め、具体的な対応策に取り組むとともに、リファイナンスリスクの低減に努めています。

- 資金調達先の多様化
- リファイナンス交渉を前倒しで推進

第6期のファイナンス関連施策

投資口の発行

- 借入金の返済を目的に、第三者割当による新投資口 31,104 口を発行(1口当たり発行価額: 64,300 円)。

借入金の返済
リファイナンス
新規借入れ

- 平成 21 年 3 月に返済期日が到来した株式会社新生銀行ローン 105 億円のうち、45 億円を返済し、60 億円を同行より調達(リファイナンス)。
- 日本 G E 株式会社から借入れているローンの担保物件を売却し、計 63 億円を返済。
- アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社より 18 億円を新規借入れ。
- 日本 G E 株式会社及び株式会社あおぞら銀行からのローンを一部返済(30 億円及び 0.5 億円)。

借入金総額

717 億円

第6期中に 121 億円減少

596 億円

第5期末(平成20年10月31日)

第6期末(平成21年4月30日)

借入状況(平成21年4月30日現在)

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金	(株)新生銀行	平成20年3月31日	10,500	—	2.293%	平成21年4月13日(注2)	(注2)	有担保無保証
	(株)新生銀行	平成21年4月13日	—	6,000	2.289%	平成21年12月31日	期限一括	有担保無保証
	アセット・インベストメント・アドバイザーズ(株)	平成21年4月28日	—	1,800	2.800%	平成21年7月31日	期限一括	無担保無保証
	小計		10,500	7,800				
長期借入金	AIG エジソン生命保険(株)	平成18年3月16日	5,500	5,500	2.481%	平成25年3月16日	期限一括	有担保無保証
	日本 GE (株)	平成19年4月24日	14,000	11,700	2.073%	平成23年4月30日		
	(株)あおぞら銀行	平成20年2月29日	4,000	3,950	1.408%	平成23年2月28日		
	日本 GE (株)	平成20年3月17日	28,282	21,904	2.471%	平成22年1月31日		
	日本 GE (株)	平成20年3月27日	9,500	8,800	2.680%	平成22年10月31日		
	小計		61,282	51,854				
合計			71,782	59,654				

(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位を四捨五入しています。

(注2) 平成21年3月31日の10,500百万円の返済期限に4,500百万円を一部返済し、残額の6,000百万円に関しては平成21年4月13日にリファイナンスしました。

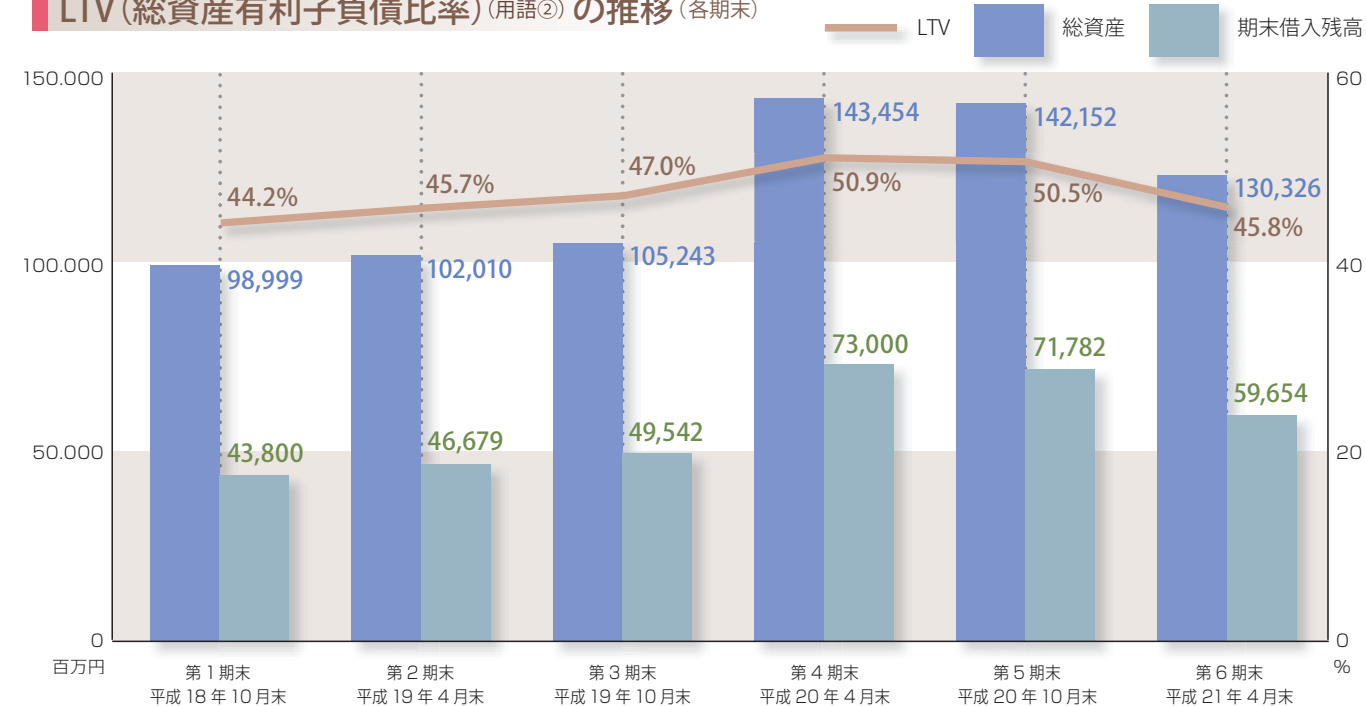
用語①

リファイナンスとは

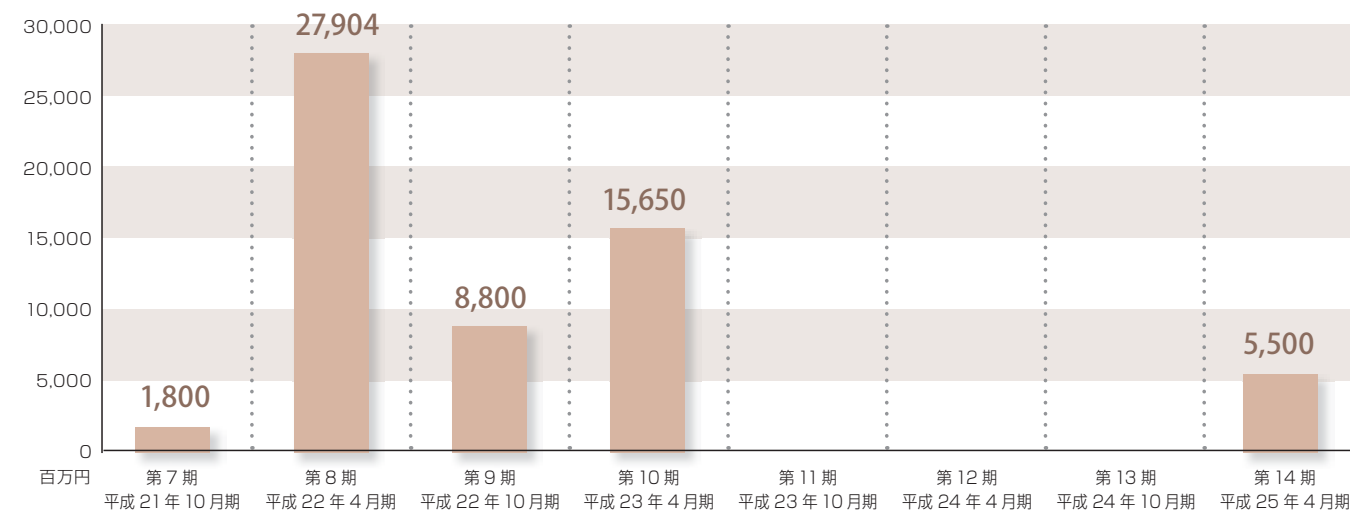
借入金の借換えのことをいいます。リートは不動産の取得・運用に多額の資金を必要とし、投資口の発行のみならず、金融機関などから借入れを行って資金を調達しますが、借入金は返済期限の到来とともに返済しなければなりません。その際、同一

または他の銀行等から借入れを行って、返済期限の来た借入金を返済します。借入れを継続し、安定した資金を確保することが目的です。昨今の信用収縮・金融不安により、金融機関が不動産向け融資に厳しい姿勢を取る中、リファイナンスを着実に実施することが財務の安定性にとって重要となっています。

LTV(総資産有利子負債比率)(用語②)の推移(各期末)

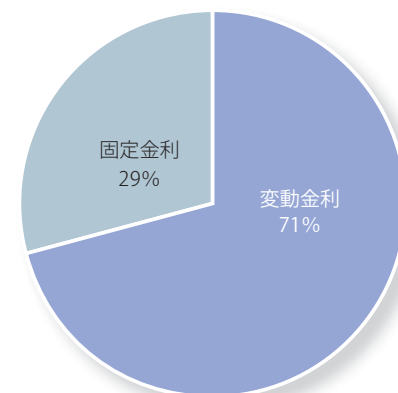


借入金返済期限の分散状況(平成21年4月30日現在)



変動金利・固定金利の比率

(平成21年4月30日現在)



用語②

LTVとは

Loan to Value の略で、負債比率を意味します。不動産の投資・運用において「借りたお金」の割合がどのくらいを示す指標です。本投資法人の場合、「期末借入残高(金融機関からの借入金や投資法人債などの有利子負債額)÷総資産」で計算しています。

不動産市場が好況の時には、LTVを高めて(＝借入金を増やして)不動産の取得などを行うことが有効ですが、不況時には、LTVが高いと支払い利子の負担が増え、リスクが高まります。一般的に、LTVが低いほど財務面の安全性が高いと言えます。

資産運用会社の概要／投資法人の概要

資産運用会社の概要

本投資法人がその資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社は、平成20年12月に株主の異動が行われ、独立系の投資顧問及びその投資信託であるいちごアセットグループが新スポンサーとなりました。

本投資法人はいちごアセットトラストとスポンサーサポート契約（P.7 DATA ①）を締結しており、財務面を中心に直接的・間接的なサポートを軸とした支援を得ています。これを受けて、資産運用会社もスポンサーと協働を進め、本投資法人の業務全般に対する支援体制を構築してまいります。



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

■ スポンサーについて

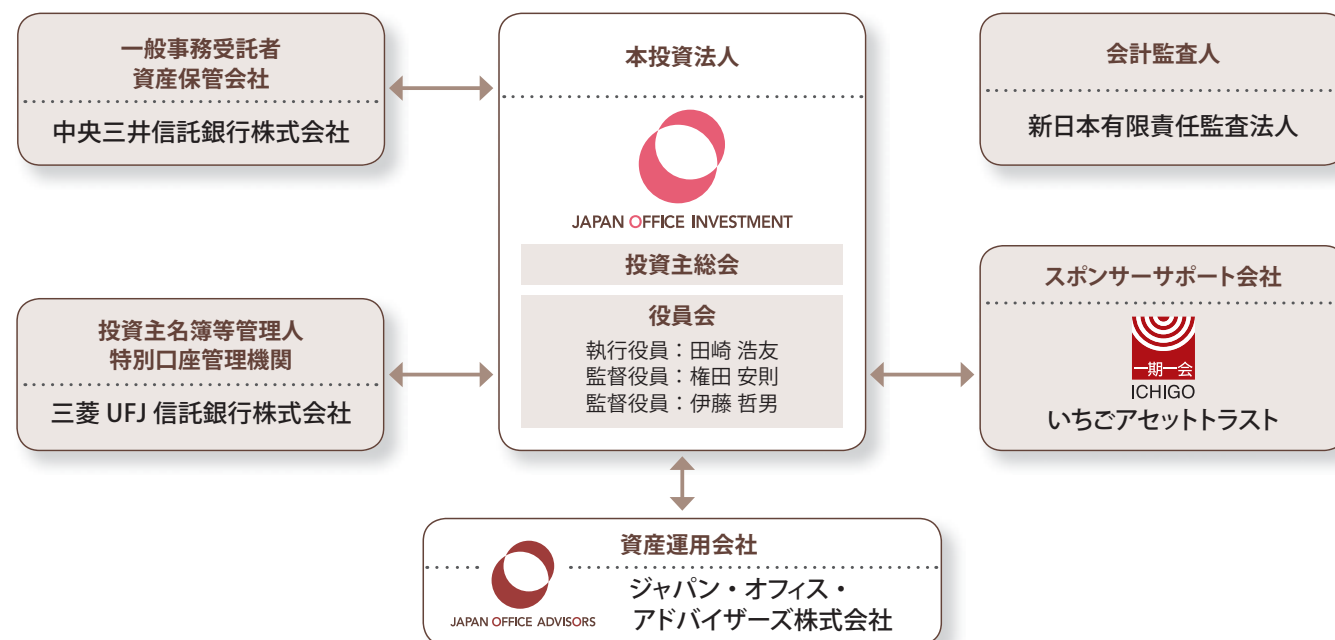
いちごアセットグループは、日本株式への投資に特化した独立系の投資顧問です。投資先の企業との対話を重ねてコーポレートガバナンス及び企業価値向上の支援を行うことを投資哲学としており、長期的な観点から取り組んでいます。

投資法人の概要

平成21年3月6日開催の投資主総会にて、田崎浩友が本投資法人の執行役員に、権田安則と伊藤哲男が監督役員にそれぞれ選任されました。また、本投資法人は平成21年3月6日付で本店を渋谷に移転するとともに商号を変更いたしました。

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

■ 基本的な仕組み



ポートフォリオの状況

ポートフォリオの状況

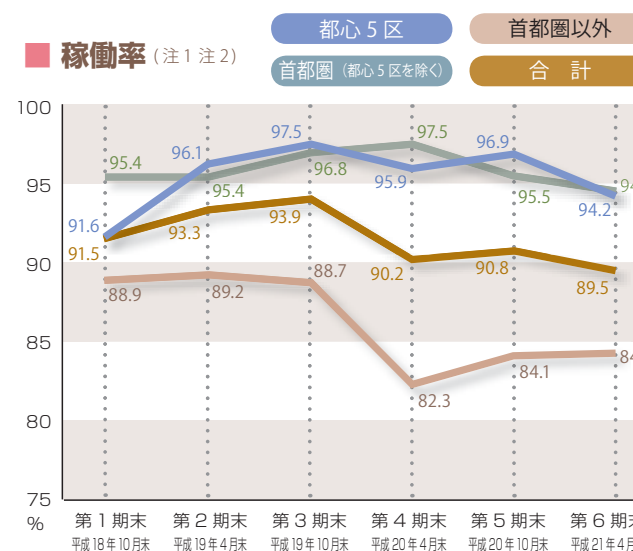
第6期（平成21年4月期）に取得した物件はありません。一方、6物件（COI 東日本橋ビル、COI 国立ビル、COI 平河町ビル、COI 六本木ビル、COI 新橋ウェストビル、アスパイア7番館）を売却した結果、平成21年4月末時点の保有物件数は57物件、取得価格総額は1,208億円となりました。

■ ポートフォリオの概要

物件数	57物件
取得価格総額	120,860百万円
賃貸可能面積	158,111.86 m ²
期末稼働率	89.5%
PML	7.95%

保有物件の稼働率と平均賃料の推移

長引く景気後退の影響によりオフィス市場全体で新規テナントの需要が減少し、既存テナントの退去及び縮小傾向が見られたことから、稼働率及び平均賃料とも若干低下しました。



■ エリア別物件数の推移

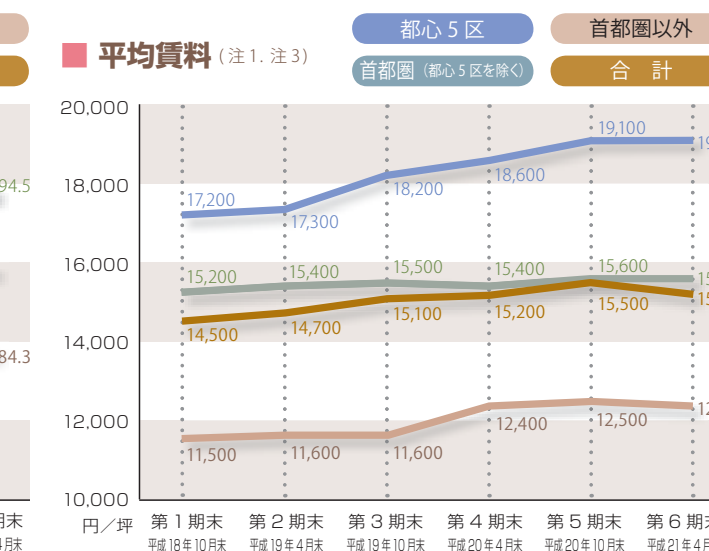
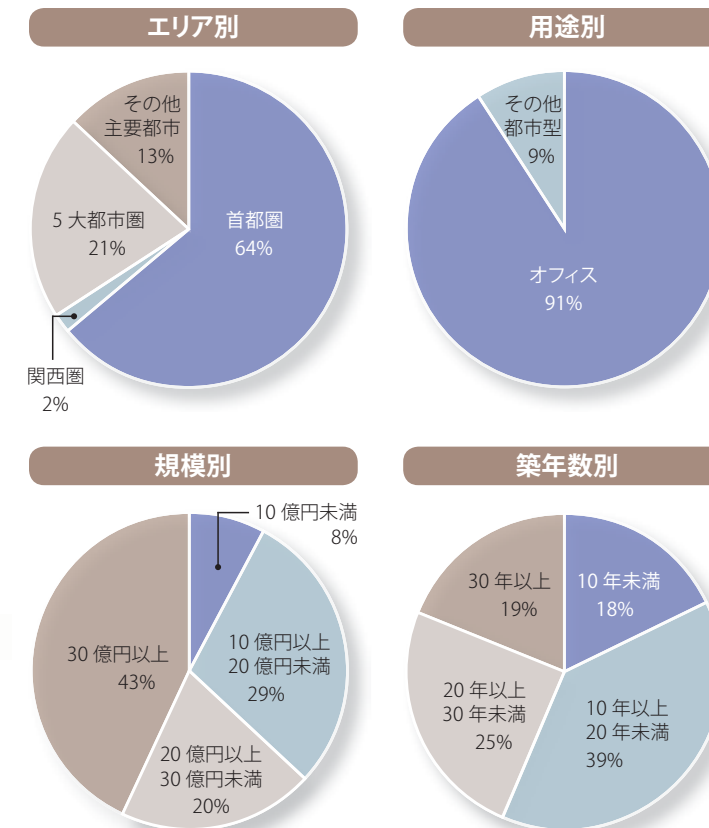
	第1期末 平成18年10月末	第2期末 平成19年4月末	第3期末 平成19年10月末	第4期末 平成20年4月末	第5期末 平成20年10月末	第6期末 平成21年4月末
都心5区	19	19	22	27	27	23
首都圏（都心5区を除く）	12	12	12	16	15	14
首都圏以外	14	14	15	21	21	20
合計	45	45	49	64	63	57

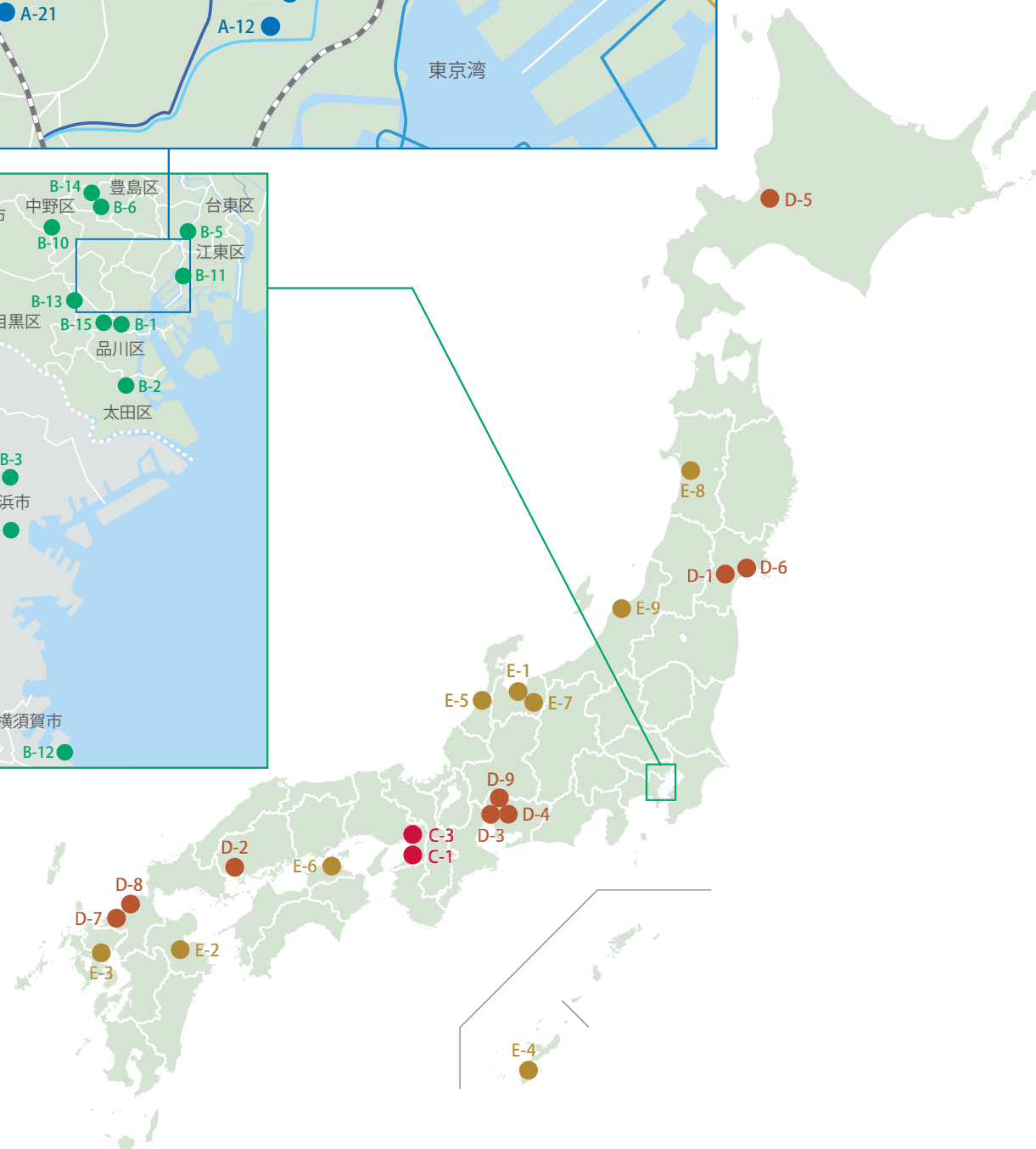
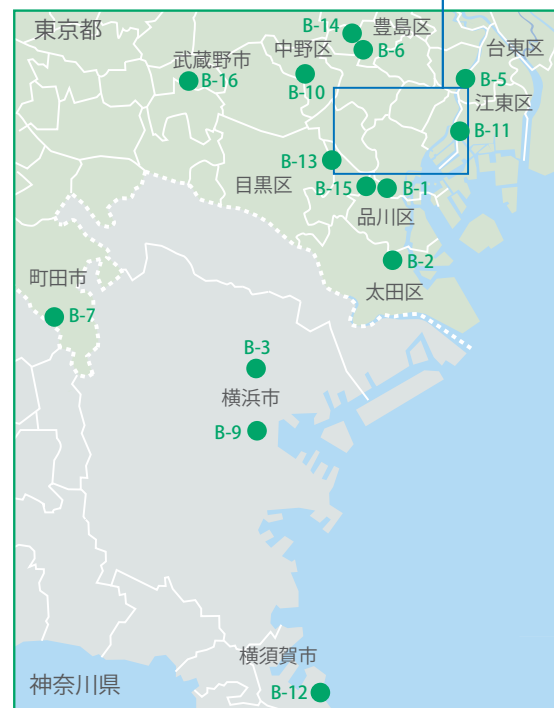
（注1）各期末時点で保有する全物件を対象としています。

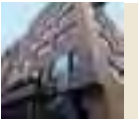
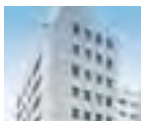
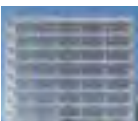
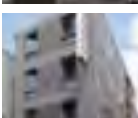
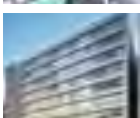
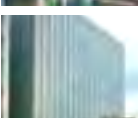
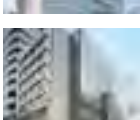
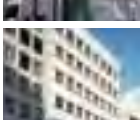
（注2）稼働率とは各期末時点でのエリア、または合計における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。

（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おります。

■ ポートフォリオの分散状況（平成21年4月30日現在）





 A-1 COI 新橋ビル	 A-24 COI 内神田ビル	 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-25 COI 九段南ビル	 B-11 COI 永代ビル	 D-8 大名バルコニー
 A-4 MTC ビル	 A-26 COI 四谷四丁目ビル	 B-12 COI 横須賀 ベイスайдビル	 D-9 CRD 丸の内
 A-7 COI 南平台ビル	 A-27 COI 赤坂溜池ビル	 B-13 千歳ビル	 E-1 富山駅西ビル
 A-8 ジョワレ半蔵門	 A-28 DSM 神保町ビル	 B-14 ルート池袋ビル	 E-2 第百・みらい信金ビル
 A-9 COI 日本橋本町ビル	 A-29 DSM 日本橋 蛸殻町ビル	 B-15 西五反田 アクセス	 E-3 カーニープレイス 佐賀
 A-10 アンフィニ赤坂	 A-30 COI 九段二丁目ビル	 B-16 TK 吉祥寺ビル	 E-4 COI 那覇ビル
 A-12 COI 聖坂ビル	 A-31 COI 九段三丁目ビル	 C-1 COI 四ツ橋ビル	 E-5 カーニープレイス 金沢駅前
 A-17 銀座轟ビル	 B-1 COI 五反田ビル	 C-3 茨木恒和ビル	 E-6 COI 高松ビル
 A-18 COI 渋谷神山町ビル	 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-19 COI 赤坂五丁目ビル	 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-20 COI 芝園橋ビル	 B-5 パゴダ浅草	 D-3 COI 名駅ビル	 E-9 COI 新潟ビル
 A-21 COI 恵比寿西ビル	 B-6 COI 南池袋ビル	 D-4 COI 名古屋 プラザビル	
 A-22 COI 銀座612	 B-7 REGALO ビル	 D-5 エルセントロ 札幌	
 A-23 フィエスタ渋谷	 B-9 レスポアール296	 D-6 COI 仙台中央ビル	

ポートフォリオ一覧

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	5.9	6,092.79	100.0
	A-2	COI 西参道ビル	東京都渋谷区	平成 18 年 3 月	4,439	3.7	5,143.97	88.8
	A-4	MTC ビル	東京都港区	平成 18 年 3 月	2,690	2.2	4,139.98	100.0
	A-7	COI 南平台ビル	東京都渋谷区	平成 18 年 3 月	2,120	1.8	1,925.24	94.6
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区	平成 18 年 3 月	2,076	1.7	2,080.37	100.0
	A-9	COI 日本橋本町ビル	東京都中央区	平成 18 年 3 月	1,864	1.5	3,695.21	100.0
	A-10	アンフィニ赤坂	東京都港区	平成 18 年 3 月	1,862	1.5	1,684.27	85.9
	A-12	COI 聖坂ビル	東京都港区	平成 18 年 3 月	1,270	1.1	1,947.85	100.0
	A-17	銀座轟ビル	東京都中央区	平成 18 年 3 月	548	0.5	731.01	90.3
	A-18	COI 渋谷神山町ビル	東京都渋谷区	平成 18 年 5 月	1,460	1.2	1,321.54	87.9
	A-19	COI 赤坂五丁目ビル	東京都港区	平成 18 年 5 月	850	0.7	696.95	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	1,620.56	71.7
	A-21	COI 恵比寿西ビル	東京都渋谷区	平成 19 年 12 月	3,000	2.5	1,484.39	100.0
	A-22	COI 銀座 612	東京都中央区	平成 19 年 7 月	2,641	2.2	1,404.63	87.5
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区	平成 19 年 8 月	3,155	2.6	1,246.60	89.7
	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	1,372.90	91.2
	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	90.8
	A-27	COI 赤坂溜池ビル	東京都港区	平成 19 年 11 月	981	0.8	494.14	52.1
	A-28	DSM 神保町ビル	東京都千代田区	平成 20 年 3 月	2,630	2.2	1,880.68	100.0
	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	1.6	2,379.80	100.0
	A-30	COI 九段二丁目ビル(注5)	東京都千代田区	平成 20 年 3 月	1,137	0.9	1,288.31	100.0
	A-31	COI 九段三丁目ビル(注5)	東京都千代田区	平成 20 年 3 月	1,227	1.0	1,326.28	79.9
	B-1	COI 五反田ビル	東京都品川区	平成 18 年 3 月	5,208	4.3	5,430.17	100.0
	B-2	ブルク大森	東京都大田区	平成 18 年 3 月	3,370	2.8	5,337.95	91.3
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市	平成 18 年 3 月	2,438	2.0	4,480.25	89.3
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区	平成 18 年 3 月	1,871	1.5	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	1.3	1,490.30	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	85.0
	B-9	レスポアール 296	神奈川県横浜市	平成 18 年 3 月	1,074	0.9	1,291.15	76.9
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区	平成 18 年 3 月	979	0.8	1,250.85	100.0
	B-11	COI 永代ビル	東京都江東区	平成 18 年 6 月	1,650	1.4	2,602.30	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	2.3	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	1,311.18	78.4
	B-16	TK 吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	平成 20 年 3 月	3,480	2.9	4,179.68	97.3

地域（注1）	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 （百万円）（注2）	投資比率 （%）（注3）	賃貸可能 面積（㎡）	稼働率 （%）（注4）
関西圏	C-1	COI 四ツ橋ビル	大阪府大阪市	平成 18 年 3 月	1,700	1.4	5,353.71	96.3
	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	80.3
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	5,655.82	88.0
	D-2	COI 広島紙屋町ビル	広島県広島市	平成 18 年 3 月	1,709	1.4	2,910.08	74.8
	D-3	COI 名駅ビル	愛知県名古屋市	平成 18 年 3 月	1,474	1.2	2,063.52	47.9
	D-4	COI 名古屋ブラザビル	愛知県名古屋市	平成 18 年 4 月	5,807	4.8	3,978.47	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	1,263.43	100.0
	D-6	COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市	平成 18 年 6 月	786	0.7	2,365.61	74.3
	D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市	平成 19 年 7 月	1,450	1.2	1,978.60	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	7.9	8,008.91	76.6
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	1.9	8,596.59	90.8
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市	平成 18 年 3 月	1,892	1.6	3,247.71	89.8
	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	2,844.38	69.8
	E-4	COI 那覇ビル	沖縄県那覇市	平成 18 年 3 月	1,197	1.0	3,212.84	100.0
	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	62.3
	E-6	COI 高松ビル	香川県高松市	平成 19 年 12 月	3,208	2.7	6,329.33	94.0
	E-7	COI 富山新桜町ビル(注6)	富山県富山市	平成 19 年 12 月	708	0.6	2,095.95	75.3
	E-8	秋田山王 21 ビル	秋田県秋田市	平成 19 年 12 月	895	0.7	3,512.36	78.3
	E-9	COI 新潟ビル(注6)	新潟県新潟市	平成 20 年 2 月	3,075	2.5	6,577.22	81.1
合計					120,860	100.0	158,111.86	89.5

(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。）を百万円未満切捨てて記載しています。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。

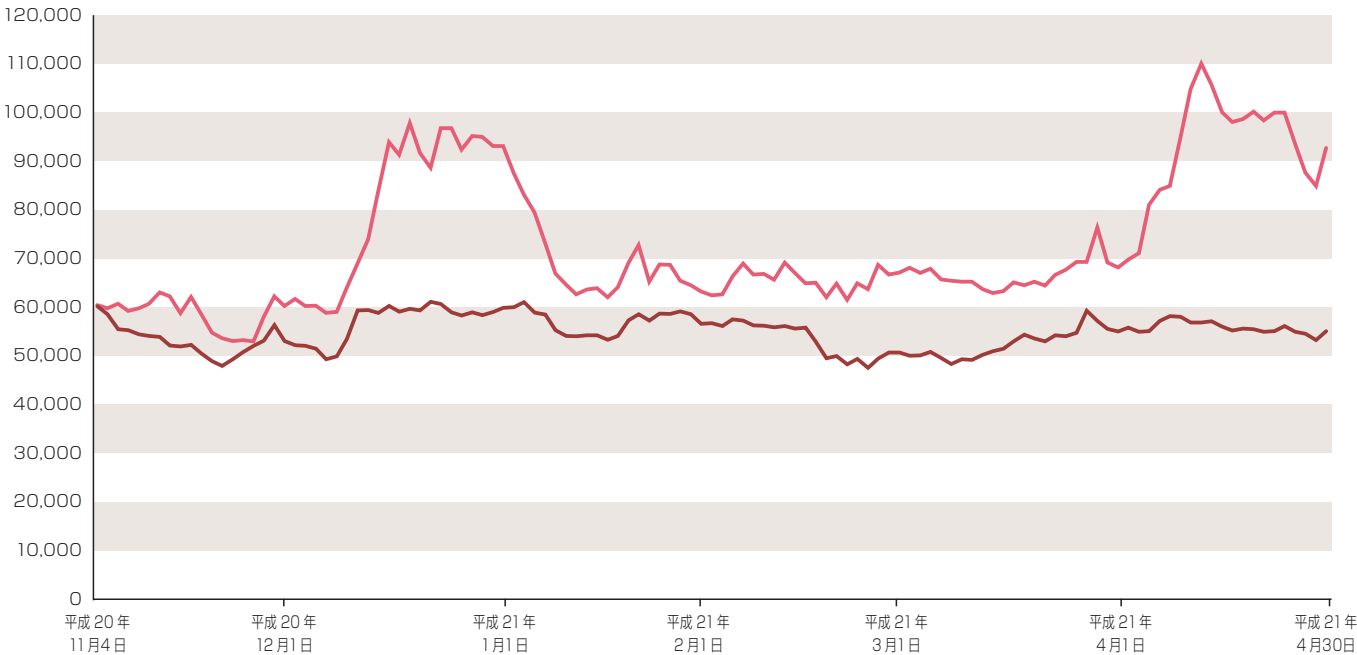
(注 4) 「稼働率」欄は、平成 21 年 4 月 30 日現在における個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第 1 位未満を切り捨てて記載しています。

(注 5) 平成 21 年 1 月 1 日付で A-30「TK 九段ビル」を「COI 九段二丁目ビル」に、A-31「NE 九段ビル」を「COI 九段三丁目ビル」へと名称変更しています。

(注 6) 平成 21 年 2 月 1 日付で E-7「東京生命・日本興亜富山ビル」を「COI 富山新桜町ビル」に、E-9「新潟三井物産ビル」を「COI 新潟ビル」へと名称変更しています。

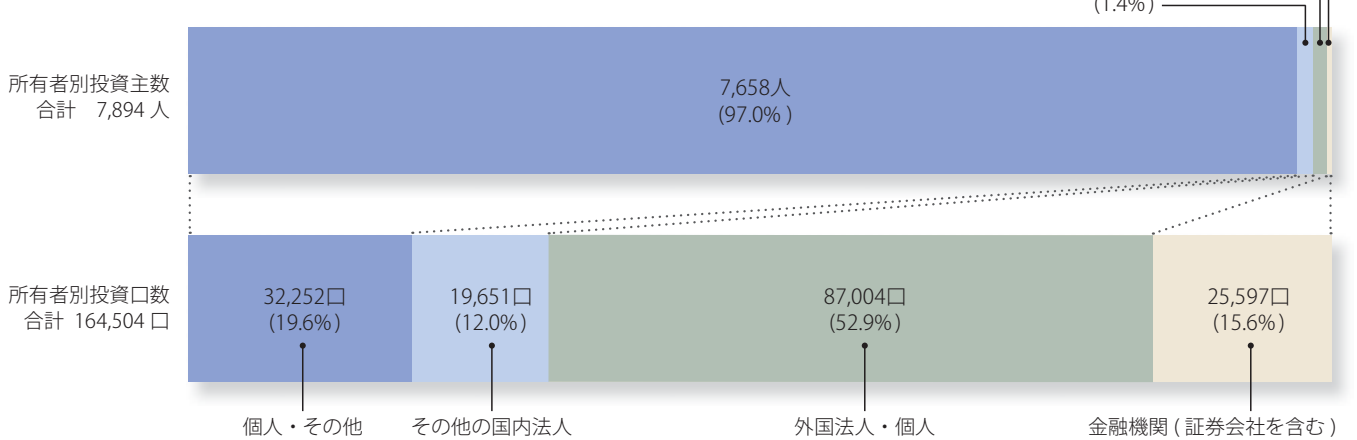
投資口・投資主情報

投資口価格の推移



(注) 東証 REIT 指数は、平成 20 年 11 月 4 日の東証 REIT 指数を同日の本投資法人終値として指数化したものです。

投資主の状況 (平成 21 年 4 月 30 日現在)



主要投資主 (平成 21 年 4 月 30 日現在)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	比率 (%)
いちごアセットトラスト	43,011	26.14
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	20,810	12.65
合同会社ユビテル	15,554	9.45
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,412	8.15
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,504	2.73
ドイツバンクアーゲーロンドンビービーノントリティークライアンス 613	3,748	2.27
クラリデンロイリミテッド	2,785	1.69
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	2,242	1.36
株式会社クリード	2,200	1.33
ビービーエイチオープンハイマークエスティンターナショナルバリューファンドインク	1,605	0.97
合計	109,871	66.78

(注) 比率は、小数点第2位未満を切捨てて記載しています。

I. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別			第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
営業期間			自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	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
営業収益		百万円	4,033	4,325	5,218	5,473	5,487
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(3,563)	(3,826)	(4,365)	(5,072)	(4,835)
営業費用		百万円	1,838	2,203	2,399	2,862	3,565
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(1,400)	(1,762)	(1,925)	(2,312)	(2,171)
営業利益		百万円	2,195	2,121	2,818	2,611	1,922
経常利益		百万円	1,770	1,677	1,680	1,368	594
当期純利益	(a)	百万円	1,769	1,676	1,679	1,367	594
総資産額	(b)	百万円	102,010	105,243	143,454	142,152	130,326
(対前期比)		%	(+3.0)	(+3.2)	(+36.3)	(△ 0.9)	(△ 8.3)
純資産額	(c)	百万円	48,772	48,564	62,016	61,704	62,930
(対前期比)		%	(+0.2)	(△ 0.4)	(+27.7)	(△ 0.5)	(+2.0)
出資総額		百万円	47,002	47,002	60,336	60,336	62,336
発行済投資口数	(d)	口	97,400	97,400	133,400	133,400	164,504
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	500,740	498,607	464,889	462,554	382,549
分配金総額	(e)	百万円	1,769	1,676	1,679	1,367	594
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	18,168	17,216	12,588	10,253	3,611
(うち1口当たり利益分配金額)		円	(18,168)	(17,216)	(12,588)	(10,253)	(3,611)
(うち1口当たり利益超過分配金額)		円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注 1, 2)	%	1.7	1.6	1.4	1.0	0.4
(年換算)	(注 1, 2)	%	(3.5)	(3.2)	(2.7)	(1.9)	(0.9)
自己資本当期純利益率	(注 1, 2)	%	3.6	3.4	3.0	2.2	1.0
(年換算)	(注 1, 2)	%	(7.3)	(6.8)	(6.1)	(4.4)	(1.9)
自己資本比率	(c)/(b)	%	47.8	46.1	43.2	43.4	48.3
(対前期増減)		%	(△ 1.3)	(△ 1.7)	(△ 2.9)	(+0.2)	(+4.9)
配当性向	(e)/(a) (注 3)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
〔その他参考情報〕							
投資物件数		件	45	49	64	63	57
総賃貸可能面積		m ²	126,461.48	130,736.68	174,378.33	172,489.17	158,111.86
期末テナント数		件	433	477	592	611	547
期末稼働率		%	93.3	93.9	90.2	90.8	89.5
当期減価償却費		百万円	540	553	716	824	799
当期資本的支出額		百万円	421	357	174	215	172
賃貸 NOI (Net Operating Income)	(注 4)	百万円	2,702	2,618	3,156	3,584	3,463
FFO (Funds from Operation)	(注 5)	百万円	2,309	2,230	2,395	2,192	1,393
1口当たり FFO	(注 6)	円	23,713	22,897	17,960	16,433	8,468

(注1) 自己資本当期純利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

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

(注2) 第2期は運用日数 181 日、第3期は 184 日、第4期は 182 日、第5期は 184 日、第6期は 181 日により年換算値を算出してあります。

(注3) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しています。

(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）当期の資産運用の経過

A. 投資法人の主な推移

ジャパン・オフィス投資法人（旧クリード・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（旧クリード・リート・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 月に第三者割当による投資口の追加発行を行い、第 6 期末（平成 21 年 4 月 30 日）現在の発行済投資口の総数は 164,504 口となっております。

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

B. 投資環境

当期の国内経済は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱の影響が依然として続き、企業収益の落ち込みや個人消費の悪化により景気は後退を続けました。特に、輸出関連業界の生産調整や雇用調整が全産業に波及した結果、平成 21 年 1-3 月期の実質 GDP は速報値ベースで戦後最悪の落ち込みを見せるなど、本投資法人を取り巻く環境は金融市場、オフィス賃貸市場共に非常に厳しい状況となっております。先行きについては、一部底入れへの期待感は見られるものの、本格的な景気回復の見通しが立たない中、引き続き厳しい景気局面が続くものと思われます。

不動産投資市場におきましては、不動産価格の調整局面にありますが、金融機関の不動産向け融資の姿勢は依然として厳しく、買い手が優位の市場が続いております。また、デベロッパーや不動産流動化事業を主力とする不動産会社において極端な流動性の枯渇が見られ、経営が破綻するような事例も散見されております。

C. 運用実績

本投資法人は、第 6 期末（平成 21 年 4 月 30 日）現在で、合計 57 物件（このうち信託受益権は 27 物件、現物不動産は 30 物件です。）を保有しております。当期は長引く景気後退の影響によりオフィス市場全体で新規のテナント需要が減少し、またコスト削減などを目的とした既存テナントの退去及び縮小傾向が見られました。このような中、ポートフォリオ全体の稼働率の維持に注力しましたが、期初時点で 90.8%であった稼働率は期末時点で 89.5%となりました。また、物件の売却においては、平成 20 年 12 月に 1 物件（COI 東日本橋ビル）を、平成 21 年 3 月に 5 物件（COI 六本木ビル、COI 平河町ビル、COI 新橋ウェストビル、COI 国立ビル、アスパイア 7 番館）を譲渡しました。

D. 資金調達の概要

当期におきましては、平成 21 年 3 月に返済期日が到来した既存の株式会社新生銀行ローン 105 億円の借換えのため、平成 21 年 12 月までの期限にて同行より 60 億円を調達しました。差額の 45 億円については、平成 21 年 3 月に実施した無担保物件の売却により得た資金と、平成 21 年 3 月の投資口の追加発行（第三者割当増資）により調達した資金を充当しました。

これに加え、金融市場の信用収縮に鑑み、日本 G E 株式会社から借入れをしているローンの担保物件の売却を行い、計 63 億円を返済しました。且つ、アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社より 18 億円を借入れ、これを原資として日本 G E 株式会社及び株式会社あおぞら銀行から借入れをしているローンに対してそれぞれ 30 億円、0.5 億円の一部返済を実施しました。これらの結果、借入金総額は期初時点（平成 20 年 11 月 1 日）の 717 億円に対し、第 6 期末（平成 21 年 4 月 30 日）現在で 596 億円となり、期中で 121 億円の減少となりました。なお、総資産有利子負債比率は期末時点で 45.8%となっております。また、当期末現在の発行済投資口数は 164,504 口、出資総額は 623 億円となりました。

E. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は第 6 期の実績として営業収益 5,487 百万円、営業利益 1,922 百万円、経常利益 594 百万円、当期純利益 594 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（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 3,611 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）

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

（注 2） 1 口当たりの発行価格 500,000 円（引受価額 482,500 円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注 3） 1 口当たりの発行価格 384,000 円（引受価額 370,400 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注 4） 1 口当たりの発行価額 64,300 円にて、借入金の返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（投資証券の取引所価格の推移）

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

期 別	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
決算年月	平成 19 年 4 月	平成 19 年 10 月	平成 20 年 4 月	平成 20 年 10 月	平成 21 年 4 月
最 高	731,000 円	727,000 円	509,000 円	290,000 円	110,000 円
最 低	447,000 円	489,000 円	247,000 円	54,200 円	52,700 円

（４）分配金等の実績

当期（第 6 期）の分配金は、1 口当たり 3,611 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、当期末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 2 期 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	第 3 期 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	第 4 期 自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	第 5 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	第 6 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
当期末処分利益総額	千円	1,769,600	1,676,928	1,679,302	1,367,808	594,094
利益留保額	千円	37	90	63	58	70
金銭の分配金総額	千円	1,769,563	1,676,838	1,679,239	1,367,750	594,023
（1 口当たり分配金）	円	(18,168)	(17,216)	(12,588)	(10,253)	(3,611)
うち利益分配金総額	千円	1,769,563	1,676,838	1,679,239	1,367,750	594,023
（1 口当たり利益分配金）	円	(18,168)	(17,216)	(12,588)	(10,253)	(3,611)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1 口当たり出資払戻額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 投資環境

今後の不動産売買市場の動向としては、サブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の信用収縮を受け、資金調達環境をはじめとして、J-REIT 市場を取り巻く環境は一層厳しさを増しております。このような状況から、不動産投資におけるリスクプレミアムは上昇に転じており、金融のタイト化も重なって、不動産売買マーケットは引き続き買い手優位の状況です。

オフィス賃貸市場の動向としては、景気の先行き不安、内需の悪化により企業がオフィスの拡張に対して慎重な姿勢をとっているため、これまで低位に推移していた空室率は、上昇傾向に転じております。本投資法人の主要なテナント層である中小企業のコスト削減圧力も強まる中、更なる稼働率や賃料下落も予想されます。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第 2 期 (平成 19 年 4 月 30 日)	第 3 期 (平成 19 年 10 月 31 日)	第 4 期 (平成 20 年 4 月 30 日)	第 5 期 (平成 20 年 10 月 31 日)	第 6 期 (平成 21 年 4 月 30 日)
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	97,400	97,400	133,400	133,400	164,504
出資総額	百万円	47,002	47,002	60,336	60,336	62,336
投資主数	人	5,477	5,570	8,233	8,023	7,894

(2) 投資口に関する事項

平成 21 年 4 月 30 日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 の総数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
いちごアセットトラスト 常任代理人 香港上海銀行東京支店	東京都中央区日本橋三丁目 11 番 1 号	43,011	26.14
ゴールドマン・サックス・インターナショナル 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー	20,810	12.65
合同会社コピテル 代表社員 いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号	15,554	9.45
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) 代表取締役社長 佐藤 浩一	東京都品川区東品川二丁目 3 番 14 号	13,412	8.15
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 取締役社長 小田 一穂	東京都中央区晴海一丁目 8 番 11 号	4,504	2.73
ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノントリティークライアンスツ 613 常任代理人 ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号 山王パークタワー	3,748	2.27
クラリデンロイリミテッド 常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号	2,785	1.69
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント 常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー	2,242	1.36
株式会社クリード 管財人 宗吉 敏彦	東京都千代田区内神田三丁目 2 番 8 号	2,200	1.33
ビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルバリューファンドインク 常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ 銀行	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号	1,605	0.97
合 計		109,871	66.78

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

一方で、テナントのオフィスニーズは、立地や建物・設備スペックにとどまらず、管理サービスの水準や付加価値の提供にまで及んでおり、適切な運営管理がなされていない中小オフィスビルについては、テナント側の厳しい選別が引き続き進むことと思われます。

B. 新規物件取得（外部成長）について

上記のような市場において、本投資法人は当面規模の拡大をむやみに追うことはせず、第 6 期末時点で保有する 57 物件 1,208 億円（取得価格ベース）の不動産ポートフォリオの中で、キャッシュ・フローの維持に努めていく方針です。

但し、保有する不動産の一部についての適切な入れ替えは随時検討していき、ポートフォリオ全体の質の向上に繋がる場合には、資産の入れ替えを適切に実施したいと考えております。

C. 管理運営（内部成長）について

上記のような市場環境の中、本投資法人は中長期的な観点から安定した賃貸収益の確保を目指し、以下の方針で運営管理をしてまいります。

- (イ) 収益の安定化
既存テナントのニーズを的確に把握し迅速に対応することで、テナント満足度を高め、また競合物件との差別化を図るべく共用部のリニューアル等を実施し退去防止及び増床ニーズの掘り起こしに努めます。また、空室のある又は空室の発生が見込まれている物件については、プロパティ・マネジメント会社と連携し、物件特性や市場賃料に合致した新規テナントの誘致を図ることによって、空室の早期稼働に努めます。これらを実現することにより収益の安定化を目指します。
- (ロ) 修繕、リノベーション工事の推進
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。
- (ハ) 運営管理コストの低減
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が図れることを前提として、継続的に低減策を推進していきます。

D. 売却戦略について

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針としておりますが、財務体質の強化や資金再調達の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、売却による債務の返済等を行う方針です。

第 7 期においても財務リスクの低減を目的とした物件の売却を行っていくことを検討しております。しかしながら現在は、物件の売却に際して取引が非常に買い手優位に展開していることもあり、早急な売り急ぎは反ってポートフォリオの質の悪化に繋がることも懸念されるため、本投資法人としては慎重かつ堅実な売却活動を継続的に実施していきたいと考えております。

E. 財務戦略について

本投資法人の最も大きな経営課題は、既存借入金のリファイナンス対応策であると考えております。当該リファイナンスへの具体的な対応策としては、現在、既存借入先を始め各金融機関との協議を進め、資金調達先の多様化を図っております。リファイナンス交渉を前倒しで進める他、物件の売却も検討することにより、リファイナンスリスクの低減に努めていきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

フィエスタ渋谷の建物明渡請求訴訟

本建物の 4 階部分において、テナントである株式会社リン・クルーによる違法増築等が判明し、是正を要請してきましたが解決には至らなかったため、平成 20 年 11 月 25 日付で東京地方裁判所に株式会社リン・クルーに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について平成 21 年 5 月 27 日に和解が成立いたしました。

なお、当該和解により、平成 21 年 10 月期において、当該和解金額を特別損失として約 85 百万円計上する予定としております。

3. 投資法人の運用資産の状況

(3) 役員等に関する事項

①平成 21 年 4 月 30 日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	田崎浩友	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	780
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所パートナー	1,560
監督役員	伊藤哲男	伊藤哲男公認会計士事務所 所長	478
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	15,020

(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) 平成 21 年 1 月 31 日付で執行役員山中秀哉が辞任し、同年2月1日付で仮執行役員に田崎浩友が就任しました。なお、辞任した執行役員山中秀哉の当該営業期間における報酬額は 780 千円です。
(注3) 平成 21 年 3 月 6 日に開催した本投資法人の第 3 回投資主総会において、監督役員久米雅彦が辞任し、執行役員田崎浩友及び監督役員伊藤哲男が就任し、監督役員権田安則が再任しました。なお、辞任した監督役員久米雅彦の当該営業期間における報酬額は 1,090 千円です。
(注4) 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 1,800 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 21 年 4 月 30 日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

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

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第 5 期（平成 20 年 10 月 31 日）		第 6 期（平成 21 年 4 月 30 日）	
			保有総額 （百万円）（注 1）	対総資産比率 （%）	保有総額 （百万円）（注 1）	対総資産比率 （%）
不動産	オフィス	首都圏（注 2）	32,853	23.1	32,721	25.1
		5 大都市圏	19,030	13.4	18,967	14.6
		その他主要都市	7,923	5.6	7,853	6.0
	その他都市型ビル	首都圏（注 2）	3,270	2.3	3,266	2.5
		5 大都市圏	807	0.6	804	0.6
	小 計		63,885	44.9	63,613	48.8
	信託不動産	オフィス	首都圏（注 2）	44,481	31.3	35,325
関西圏			3,341	2.4	2,655	2.0
5 大都市圏			5,469	3.8	5,406	4.2
その他主要都市			7,374	5.2	7,295	5.6
その他都市型ビル		首都圏（注 2）	6,826	4.8	6,786	5.2
小 計		67,493	47.5	57,470	44.1	
預金等のその他資産		10,773	7.6	9,242	7.1	
資産総額計			142,152	100.0	130,326	100.0

(注1) 保有総額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(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。

(2) 主要な保有資産

平成 21 年 4 月 30 日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位 10 物件）の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率期末時点 （%）（注 1）	対不動産賃貸事業収益比率 （%）（注 2）	主たる用途
CRD 丸の内	9,553	8,008.91	6,139.80	76.6	4.8	オフィス
COI 新橋ビル	7,196	6,092.79	6,092.79	100.0	6.7	オフィス
COI 名古屋プラザビル	5,972	3,978.47	3,537.50	88.9	3.5	オフィス
COI 五反田ビル	5,373	5,430.17	5,430.17	100.0	4.4	オフィス
COI 西参道ビル	4,425	5,143.97	4,572.91	88.8	3.3	オフィス
TK 吉祥寺ビル	3,507	4,179.68	4,070.36	97.3	2.4	オフィス
ブルク大森	3,336	5,337.95	4,878.02	91.3	3.8	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,266	1,246.60	1,119.29	89.7	1.4	その他都市型
COI 高松ビル	3,137	6,329.33	5,949.83	94.0	3.3	オフィス
COI 新潟ビル（注 3）	3,132	6,577.22	5,337.60	81.1	3.1	オフィス
合 計	48,902	52,325.09	47,128.27	90.0	36.7	

(注1) 「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記載しており、小数点第 1 位未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「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3) 旧名称は「新潟三井物産ビル」であり、平成 21 年 2 月 1 日より上記名称に変更されました。以下同じです。

（３）不動産等組入資産明細

平成 21 年 4 月 30 日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円)（注１）	帳簿価額 (百万円)
COI 新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,092.79	9,660	7,196
COI 西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	5,143.97	3,380	4,425
MTC ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,139.98	3,210	2,698
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	2,780	2,078
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	2,160	2,053
COI 日本橋本町ビル	東京都中央区日本橋本町四丁目	不動産信託受益権	3,695.21	2,130	1,883
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	1,770	1,927
COI 聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,947.85	1,210	1,287
銀座轟ビル	東京都中央区銀座八丁目	不動産信託受益権	731.01	515	544
COI 渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,570	1,433
COI 赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	696.95	739	866
COI 芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,620.56	1,150	1,439
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	2,500	3,086
COI 銀座 612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,404.63	1,840	2,731
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,246.60	2,020	3,266
COI 内神田ビル	東京都中央区区内神田三丁目	不動産	1,372.90	1,320	2,085
COI 九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	490.91	415	577
COI 四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	780.64	621	845
COI 赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	618	1,013
DSM 神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,880.68	1,870	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	1,370	1,949
COI 九段二丁目ビル（注２）	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	1,288.31	735	1,150
COI 九段三丁目ビル（注３）	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	1,326.28	897	1,243
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	5,430.17	6,110	5,373
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	5,337.95	3,800	3,336
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	4,480.25	2,780	2,292
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	1,710	1,815
COI 南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,490.30	1,630	1,558
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	1,440	1,633
レスポアル 296	神奈川県横浜市区西区南幸二丁目	不動産信託受益権	1,291.15	879	1,058
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	777	947
COI 永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.30	1,570	1,630
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	1,210	1,492
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	2,110	2,765
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	746	927
西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産	1,311.18	955	1,308
TK 吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	4,179.68	2,390	3,507
COI 四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区新町一丁目	不動産信託受益権	5,353.71	1,700	1,797
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	629	857
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	5,655.82	1,570	2,319
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	2,910.08	988	1,698
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	930	1,388
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	3,978.47	5,010	5,972
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	1,263.43	783	1,026
COI 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	2,365.61	693	933
ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産	1,978.60	927	1,481
大名パルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	705	804
CRD 丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,008.91	8,290	9,553
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	8,596.59	1,750	2,222
第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町，都町一丁目	不動産信託受益権	3,247.71	1,380	1,771
カーニーブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,844.38	640	1,111
COI 那覇ビル	沖縄県那覇市久米二丁目	不動産信託受益権	3,212.84	1,280	1,168
カーニーブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,453.21	524	1,020
COI 高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	6,329.33	3,210	3,137
COI 富山新桜町ビル（注４）	富山県富山市新桜町	不動産	2,095.95	501	704
秋田山王 21 ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	3,512.36	665	879
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	2,230	3,132
合 計			158,111.86	106,992	121,083

（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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（注２）旧名称は「TK 九段ビル」であり、平成 21 年 1 月 1 日より上記名称に変更されました。以下同じです。

（注３）旧名称は「NE 九段ビル」であり、平成 21 年 1 月 1 日より上記名称に変更されました。以下同じです。

（注４）旧名称は「東京生命・日本興亜富山ビル」であり、平成 21 年 2 月 1 日より上記名称に変更されました。以下同じです。

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 5 期 自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日				第 6 期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	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	6	100.0	329	6.5	6	100.0	323	6.7
COI 西参道ビル	11	100.0	166	3.3	10	88.8	159	3.3
COI 六本木ビル（注 4）	4	100.0	133	2.6	—	—	104	2.2
MTC ビル	8	100.0	128	2.5	8	100.0	122	2.5
COI 東日本橋ビル（注 5）	8	100.0	137	2.7	—	—	35	0.7
COI 南平台ビル	9	90.0	95	1.9	9	94.6	87	1.8
ジョフレ半蔵門	7	86.8	70	1.4	8	100.0	75	1.6
COI 日本橋本町ビル	8	100.0	94	1.9	8	100.0	96	2.0
アンフィニ赤坂	7	86.7	66	1.3	7	85.9	73	1.5
COI 聖坂ビル	8	100.0	55	1.1	8	100.0	58	1.2
COI 平河町ビル（注 6）	9	100.0	46	0.9	—	—	35	0.7
COI 新橋ウェストビル（注 4）	10	100.0	37	0.7	—	—	31	0.7
銀座轟ビル	9	100.0	18	0.4	8	90.3	20	0.4
COI 渋谷神山町ビル	6	100.0	52	1.0	5	87.9	50	1.1
COI 赤坂五丁目ビル	7	100.0	31	0.6	7	100.0	30	0.6
COI 芝園橋ビル	5	85.3	42	0.8	4	71.7	37	0.8
COI 恵比寿西ビル	5	100.0	81	1.6	5	100.0	86	1.8
COI 銀座 612	24	91.0	60	1.2	22	87.5	58	1.2
フィエスタ渋谷	9	89.3	75	1.5	9	89.7	65	1.4
COI 内神田ビル	9	88.9	39	0.8	10	91.2	42	0.9
COI 九段南ビル	10	100.0	17	0.3	9	100.0	16	0.3
COI 四谷四丁目ビル	9	90.8	17	0.3	9	90.8	23	0.5
COI 赤坂溜池ビル	3	52.1	18	0.4	3	52.1	13	0.3
DSM 神保町ビル	4	100.0	70	1.4	4	100.0	73	1.5
DSM 日本橋蛸殻町ビル	3	100.0	58	1.2	3	100.0	60	1.3
COI 九段二丁目ビル	1	100.0	26	0.5	1	100.0	26	0.6
COI 九段三丁目ビル	5	100.0	42	0.8	4	79.9	37	0.8
COI 五反田ビル	11	97.3	213	4.2	12	100.0	214	4.4
ブルク大森	36	91.3	186	3.7	36	91.3	185	3.8
BENEX S-2	12	94.4	113	2.2	11	89.3	111	2.3
COI 国立ビル（注 7）	9	100.0	124	2.5	—	—	92	1.9
パゴダ浅草	6	100.0	85	1.7	6	100.0	82	1.7
COI 南池袋ビル	10	100.0	59	1.2	10	100.0	59	1.2
REGALO ビル	8	85.0	66	1.3	8	85.0	61	1.3
COI 本郷ビル（注 8）	—	—	57	1.1	—	—	△ 0	0.0
レスポアル 296	8	100.0	41	0.8	6	76.9	37	0.8
テクノス中野ビル	5	84.3	31	0.6	6	100.0	36	0.8
COI 永代ビル	7	100.0	80	1.6	7	100.0	77	1.6
COI 横須賀ベイサイドビル	9	91.4	70	1.4	10	95.6	66	1.4
千歳ビル	6	100.0	84	1.7	6	100.0	85	1.8
ルート池袋ビル	1	100.0	25	0.5	1	100.0	29	0.6
西五反田アクセス	8	89.2	37	0.7	6	78.4	37	0.8
TK 吉祥寺ビル	13	97.3	109	2.2	13	97.3	114	2.4
COI 四ツ橋ビル	19	98.1	112	2.2	20	96.3	102	2.1
アスパイア 7 番館（注 9）	11	82.5	50	1.0	—	—	35	0.7
茨木恒和ビル	3	58.6	38	0.8	5	80.3	41	0.9
仙台一番町ビル	20	91.4	113	2.2	19	88.0	112	2.3
COI 広島紙屋町ビル	25	78.6	59	1.2	23	74.8	61	1.3
COI 名駅ビル	5	58.3	39	0.8	4	47.9	33	0.7
COI 名古屋プラザビル	19	88.9	177	3.5	19	88.9	167	3.5
エルセントロ札幌	8	100.0	41	0.8	8	100.0	43	0.9
COI 仙台中央ビル	11	74.3	38	0.8	11	74.3	41	0.9
ソロンけやき通りビル	4	100.0	51	1.0	4	100.0	50	1.1
大名パルコニー	7	100.0	35	0.7	7	100.0	33	0.7
CRD 丸の内	14	74.3	182	3.6	14	76.6	231	4.8
富山駅西ビル	11	90.8	110	2.2	11	90.8	115	2.4
第百・みらい信金ビル	18	89.8	79	1.6	18	89.8	78	1.6
カーニーブレイス佐賀	15	72.7	44	0.9	14	69.8	43	0.9
COI 那覇ビル	3	100.0	83	1.6	3	100.0	79	1.6
カーニーブレイス金沢駅前	9	71.8	46	0.9	7	62.3	36	0.8
COI 高松ビル	12	94.0	129	2.6	12	94.0	157	3.3
COI 富山新桜町ビル	7	75.3	39	0.8	7	75.3	38	0.8
秋田山王 21 ビル	11	64.9	42	0.8	11	78.3	43	0.9
COI 新潟ビル	26	82.2	153	3.0	25	81.1	149	3.1
合 計	611	90.8	5,072	100.0	547	89.5	4,835	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記載しており、小数点第 1 位未満を切り捨てて記載しています。

（注 3）「対不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

（注 4）COI 六本木ビル及び COI 新橋ウェストビルは、平成 21 年 3 月 24 日に譲渡しています。

（注 5）COI 東日本橋ビルは、平成 20 年 12 月 18 日に譲渡しています。

（注 6）COI 平河町ビルは、平成 21 年 3 月 19 日に譲渡しています。

（注 7）COI 国立ビルは、平成 21 年 3 月 18 日に譲渡しています。

（注 8）COI 本郷ビルは、平成 20 年 10 月 20 日に譲渡しています。

（注 9）アスパイア 7 番館は、平成 21 年 3 月 25 日に譲渡しています。

4. 保有不動産の資本的支出

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

区 分	種 類	契約額等（百万円）		時価（百万円） （注 2）
		（注 1）	うち 1 年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	11,700	11,700	—
合 計		11,700	11,700	—

（注 1）金利スワップの契約額等は想定元本に基づいて表示しています。
（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 21 年 4 月 30 日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

（１）資本的支出の予定

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

不動産等資産の名称 （所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
MTC ビル （東京都港区）	外壁改修工事	自 平成 21 年 8 月 至 平成 21 年 10 月	37	—	—
COI 五反田ビル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自 平成 21 年 5 月 至 平成 21 年 10 月	35	—	—
COI 名古屋プラザビル （愛知県名古屋市）	防災設備更新工事	自 平成 21 年 5 月 至 平成 21 年 9 月	30	—	—
茨木恒和ビル （大阪府茨木市）	空調設備更新工事	自 平成 21 年 7 月 至 平成 21 年 10 月	25	—	—
TK 吉祥寺ビル （東京都武蔵野市）	外壁改修工事	自 平成 21 年 7 月 至 平成 21 年 9 月	25	—	—

（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。

不動産等資産の名称 （所在地）	目 的	実施期間	支出金額 （百万円）
COI 日本橋本町ビル （東京都中央区）	3・4 階空調設備更新工事等	自 平成 21 年 4 月 至 平成 21 年 4 月	28
茨木恒和ビル （大阪府茨木市）	外壁改修工事、空調増設工事等	自 平成 20 年 10 月 至 平成 21 年 1 月	17
COI 那覇ビル （沖縄県那覇市）	3・4 階共用部改修工事、ターンテーブル入替工事等	自 平成 20 年 12 月 至 平成 21 年 4 月	15
BENEX S-2 （神奈川県横浜市）	外壁改修工事、空調増設工事等	自 平成 20 年 11 月 至 平成 21 年 4 月	15
秋田山王 21 ビル （秋田県秋田市）	立体駐車場改修工事等	自 平成 21 年 3 月 至 平成 21 年 4 月	10
その他			85
合 計			172

（３）長期修繕計画のため積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごと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。

項目	営業期間	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
		自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日	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
前期末積立金残高		195 百万円	339 百万円	265 百万円	360 百万円	474 百万円
当期積立額		466 百万円	373 百万円	382 百万円	332 百万円	280 百万円
当期積立金取崩額		323 百万円	447 百万円	287 百万円	218 百万円	219 百万円
次期繰越額		339 百万円	265 百万円	360 百万円	474 百万円	535 百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	営業期間	第5期 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	第6期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日
(a) 資産運用報酬		432,886 千円	459,299 千円
(b) 資産保管手数料		13,040 千円	12,628 千円
(c) 一般事務委託手数料		50,712 千円	50,512 千円
(d) 役員報酬		4,680 千円	4,688 千円
(e) その他営業費用		49,155 千円	84,836 千円
合 計		550,475 千円	611,965 千円

(2) 借入状況

平成21年4月30日現在、金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

	区 分	借入日	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	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	(株)新生銀行	平成 20 年 3 月 31 日	10,500	—	2.293%	平成 21 年 4 月 13 日 (注 2)	(注 2)	(注 3)	有担保 無保証
	(株)新生銀行	平成 21 年 4 月 13 日	—	6,000	2.289%	平成 21 年 12 月 31 日	期限一括	(注 4)	有担保 無保証
	アセット・インベストメント・アドバイザーズ(株)	平成 21 年 4 月 28 日	—	1,800	2.800%	平成 21 年 7 月 31 日	期限一括	(注 5)	無担保 無保証
	小 計		10,500	7,800					
長期借入金	AIG エジソン生命保険(株)	平成 18 年 3 月 16 日	5,500	5,500	2.481%	平成 25 年 3 月 16 日	期限一括	(注 3)	有担保 無保証
	日本 GE (株)	平成 19 年 4 月 24 日	14,000	11,700	2.073%	平成 23 年 4 月 30 日		(注 4)	
	(株)あおぞら銀行	平成 20 年 2 月 29 日	4,000	3,950	1.408%	平成 23 年 2 月 28 日			
	日本 GE (株)	平成 20 年 3 月 17 日	28,282	21,904	2.471%	平成 22 年 1 月 31 日			
	日本 GE (株)	平成 20 年 3 月 27 日	9,500	8,800	2.680%	平成 22 年 10 月 31 日			
	小 計		61,282	51,854					
合 計			71,782	59,654					

(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位を四捨五入しています。

(注2) 平成21年3月31日の10,500百万円の返済期限に4,500百万円を一部返済し、残額の6,000百万円に関しては平成21年4月13日にリファイナンスしました。

(注3) 資金使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4) 資金使途は主に借入金の借換資金等です。

(注5) 資金使途は主に借入金の返済資金等です。

(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。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
COI 東日本橋ビル	—	—	平成20年12月18日	3,000	2,264	644
COI 国立ビル	—	—	平成21年3月18日	1,868	2,030	△167
COI 平河町ビル	—	—	平成21年3月19日	750	1,021	△294
COI 六本木ビル	—	—	平成21年3月24日	2,870	2,836	7
COI 新橋ウェストビル	—	—	平成21年3月24日	705	866	△173
アスパイア7番館	—	—	平成21年3月25日	550	679	△146
合 計	—	—	—	9,743	9,699	△129

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

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

A. 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	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 東日本橋ビル	平成20年12月18日	3,000	3,560
譲渡	不動産信託受益権	COI 国立ビル	平成21年3月18日	1,868	2,730
譲渡	不動産信託受益権	COI 平河町ビル	平成21年3月19日	750	1,219
譲渡	不動産信託受益権	COI 六本木ビル	平成21年3月24日	2,870	3,930
譲渡	不動産信託受益権	COI 新橋ウェストビル	平成21年3月24日	705	1,065
譲渡	不動産信託受益権	アスパイア7番館	平成21年3月25日	550	792

(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。

B. その他

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

8. その他

（１）お知らせ

- ①投資主総会
 本投資法人は、平成 21 年 3 月 6 日に第 3 回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下の通りです。

議 案	摘 要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ・本投資法人の商号をジャパン・オフィス投資法人に変更 ・本投資法人の本店所在地変更 ・「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う現行規約のうち、投資口電子化の対応に関する変更等 ・「投資信託及び投資法人に関する法律」、「金融商品取引法」及び「租税特別措置法」並びにその他投資法人及び資産運用会社に関する法令の整備・改正施行に伴う現行規約の文言等について必要な規定の変更等 ・上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化等
執行役員 1 名選任の件	田崎浩友が選任されました。
補欠執行役員 1 名選任の件	砥綿久喜が選任されました。
監督役員 2 名選任の件	権田安則、伊藤哲男の 2 名が選任されました。
補欠監督役員 1 名選任の件	小倉秀夫が選任されました。

②投資法人役員会

承認日	項 目	摘 要
平成 21 年 2 月 23 日	スポンサーサポート契約の締結	本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を維持するため、いちごアセットトラストとの間のスポンサーサポート契約を締結することを承認しました。

（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。

（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

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）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

（１）資産、負債、元本（出資）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。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成 20 年 10 月 31 日)		当 期 (平成 21 年 4 月 30 日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		2,765,547		2,077,679
信託現金及び信託預金	※ 1	5,911,071	※ 1	4,928,353
営業未収入金		115,856		109,047
前払費用		609,912		476,853
繰延税金資産		46		84
預け金	※ 1	1,076,522	※ 1	1,511,244
その他		2,170		11,380
流動資産合計		10,481,127		9,114,643
固定資産				
有形固定資産				
建物	※ 1	19,228,846	※ 1	19,292,568
減価償却累計額		△ 777,726		△ 1,118,343
建物（純額）		18,451,120		18,174,224
構築物	※ 1	61,721	※ 1	61,721
減価償却累計額		△ 11,986		△ 16,703
構築物（純額）		49,734		45,017
機械及び装置	※ 1	323,568	※ 1	345,346
減価償却累計額		△ 45,982		△ 64,629
機械及び装置（純額）		277,586		280,716
工具、器具及び備品	※ 1	3,501	※ 1	4,698
減価償却累計額		△ 1,621		△ 2,172
工具、器具及び備品（純額）		1,879		2,526
土地	※ 1	45,104,991	※ 1	45,111,018
信託建物	※ 1	23,782,360	※ 1	19,944,698
減価償却累計額		△ 2,157,754		△ 2,153,940
信託建物（純額）		21,624,605		17,790,758
信託構築物	※ 1	4,148	※ 1	2,549
減価償却累計額		△ 3,400		△ 1,913
信託構築物（純額）		747		636
信託機械及び装置	※ 1	462,867	※ 1	408,093
減価償却累計額		△ 199,875		△ 206,850
信託機械及び装置（純額）		262,992		201,243
信託工具、器具及び備品	※ 1	15,660	※ 1	12,397
減価償却累計額		△ 3,490		△ 3,173
信託工具、器具及び備品（純額）		12,169		9,223
信託土地	※ 1	45,593,103	※ 1	39,468,288
有形固定資産合計		131,378,930		121,083,654
無形固定資産				
商標権		772		—
無形固定資産合計		772		—
投資その他の資産				
出資金		5		5
差入保証金		10,000		10,000
長期前払費用		281,604		118,003
投資その他の資産合計		291,609		128,008
固定資産合計		131,671,312		121,211,662
資産合計		142,152,440		130,326,306

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成 20 年 10 月 31 日)		当 期 (平成 21 年 4 月 30 日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		349,086		285,825
短期借入金	※ 1	10,500,000	※ 1	7,800,000
1 年内返済予定の長期借入金		—	※ 1	21,904,700
未払金		324,674		301,319
未払費用		120,666		80,680
前受金		755,259		660,494
預り金		3,374		4,232
その他		134,755		203,914
流動負債合計		12,187,818		31,241,166
固定負債				
長期借入金	※ 1	61,282,500	※ 1	29,950,000
預り敷金及び保証金		3,025,683		3,005,054
信託預り敷金及び保証金		3,951,729		3,199,104
固定負債合計		68,259,913		36,154,158
負債合計		80,447,731		67,395,325
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		60,336,900		62,336,887
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,367,808		594,094
剰余金合計		1,367,808		594,094
投資主資本合計		61,704,708		62,930,981
純資産合計	※ 2	61,704,708	※ 2	62,930,981
負債純資産合計		142,152,440		130,326,306

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	4,565,143	※ 1	4,402,801
その他賃貸事業収入	※ 1	506,969	※ 1	432,570
不動産等売却益	※ 2	401,807	※ 2	652,541
営業収益合計		5,473,920		5,487,913
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	2,312,237	※ 1	2,171,034
不動産等売却損		—	※ 2	782,398
資産運用報酬		432,886		459,299
資産保管手数料		13,040		12,628
一般事務委託手数料		50,712		50,512
役員報酬		4,680		4,688
その他営業費用		49,155		84,836
営業費用合計		2,862,713		3,565,397
営業利益		2,611,206		1,922,515
営業外収益				
受取利息		8,414		6,024
受取保険金		685		6,654
還付加算金		1,224		—
その他		340		3
営業外収益合計		10,665		12,683
営業外費用				
支払利息		843,271		799,981
融資関連費用		384,346		526,157
投資口交付費		—		12,644
その他		25,514		1,542
営業外費用合計		1,253,132		1,340,325
経常利益		1,368,740		594,873
税引前当期純利益		1,368,740		594,873
法人税、住民税及び事業税		1,021		874
法人税等調整額		△ 27		△ 37
法人税等合計		994		837
当期純利益		1,367,745		594,035
前期繰越利益		63		58
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,367,808		594,094

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		60,336,900		60,336,900
当期変動額				
新投資口の発行		—		1,999,987
当期変動額合計		—		1,999,987
当期末残高		60,336,900		62,336,887
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		1,679,302		1,367,808
当期変動額				
剰余金の配当		△ 1,679,239		△ 1,367,750
当期純利益		1,367,745		594,035
当期変動額合計		△ 311,493		△ 773,714
当期末残高		1,367,808		594,094
投資主資本合計				
前期末残高		62,016,202		61,704,708
当期変動額				
新投資口の発行		—		1,999,987
剰余金の配当		△ 1,679,239		△ 1,367,750
当期純利益		1,367,745		594,035
当期変動額合計		△ 311,493		1,226,272
当期末残高		61,704,708		62,930,981
純資産合計				
前期末残高		62,016,202		61,704,708
当期変動額				
新投資口の発行		—		1,999,987
剰余金の配当		△ 1,679,239		△ 1,367,750
当期純利益		1,367,745		594,035
当期変動額合計		△ 311,493		1,226,272
当期末残高		61,704,708		62,930,981

V. 注記表

1. 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 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。 建物 23 ～ 65 年 建物附属設備 3 ～ 18 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 ～ 10 年 信託建物 20 ～ 56 年 信託建物附属設備 3 ～ 18 年 信託構築物 2 ～ 10 年 信託機械及び装置 3 ～ 15 年 信託工具、器具及び備品 3 ～ 15 年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法		投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	同左
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
5. 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います。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

2. 会計方針の変更

前 期 (ご参考) (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)
リース取引に関する会計基準の適用 当計算期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第 13 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第 16 号 平成 19 年 3 月 30 日改正）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。	

3. 表示方法の変更

前 期 (ご参考) (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)
(損益計算書) 従来、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」は、営業外収益の総額の 100 分の 10 を超えたため区分掲記いたしました。 なお、前期における「還付加算金」の金額は、1,026 千円であります。	(損益計算書) 従来、区分掲記しておりました「還付加算金」は、営業外収益の総額の 100 分の 10 以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示いたしました。 なお、当期における「還付加算金」の金額は、3 千円であります。

4. 貸借対照表に関する注記

前 期 (ご参考) (平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (平成 21 年 4 月 30 日)
※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 千円 信託現金及び信託預金 5,025,667 預け金 1,070,522 建物 15,829,915 構築物 43,134 機械及び装置 270,735 工具、器具及び備品 1,879 土地 42,172,677 信託建物 18,255,349 信託構築物 727 信託機械及び装置 245,703 信託工具、器具及び備品 10,018 信託土地 38,855,308 合計 121,781,639 担保を付している債務は次の通りです。 千円 短期借入金 10,500,000 長期借入金 61,282,500 合計 71,782,500	※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 千円 信託現金及び信託預金 4,928,353 預け金 1,505,244 建物 18,174,224 構築物 45,017 機械及び装置 280,716 工具、器具及び備品 2,526 土地 45,111,018 信託建物 17,790,758 信託構築物 636 信託機械及び装置 201,243 信託工具、器具及び備品 9,223 信託土地 39,468,288 合計 127,517,252 担保を付している債務は次の通りです。 千円 短期借入金 6,000,000 1 年内返済予定の長期借入金 21,904,700 長期借入金 29,950,000 合計 57,854,700
※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

5. 損益計算書に関する注記

前 期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当 期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入		賃料収入	
3,618,513		3,520,916	
千円		千円	
共益費収入		共益費収入	
735,428		681,058	
駐車場収入		駐車場収入	
171,287		163,134	
施設使用料		施設使用料	
39,912		37,691	
4,565,143		4,402,801	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入		水道光熱費収入	
474,163		395,579	
その他収入		その他収入	
32,806		36,991	
506,969		432,570	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
5,072,112		4,835,371	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費		外注委託費	
514,356		463,848	
千円		千円	
水道光熱費		水道光熱費	
485,774		446,993	
減価償却費		減価償却費	
824,512		799,024	
修繕費		修繕費	
115,484		83,984	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
372,108		377,183	
2,312,237		2,171,034	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
2,312,237		2,171,034	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	
2,759,875千円		2,664,337千円	
※ 2. 不動産等売買損益の内訳		※ 2. 不動産等売買損益の内訳	
COI 本郷ビル		COI 東日本橋ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
1,550,000千円		3,000,000千円	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
1,101,005		2,264,049	
その他売却費用		その他売却費用	
47,187		90,990	
不動産等売却益		不動産等売却益	
401,807		644,959	
COI 国立ビル		COI 国立ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
1,868,700千円		1,868,700千円	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
2,030,842		2,030,842	
その他売却費用		その他売却費用	
5,755		5,755	
不動産等売却損		不動産等売却損	
167,897		167,897	
COI 平河町ビル		COI 平河町ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
750,000千円		750,000千円	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
1,021,523		1,021,523	
その他売却費用		その他売却費用	
23,172		23,172	
不動産等売却損		不動産等売却損	
294,695		294,695	
COI 六本木ビル		COI 六本木ビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
2,870,008千円		2,870,008千円	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
2,836,540		2,836,540	
その他売却費用		その他売却費用	
25,887		25,887	
不動産等売却益		不動産等売却益	
7,581		7,581	
COI 新橋ウェストビル		COI 新橋ウェストビル	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
705,000千円		705,000千円	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
866,998		866,998	
その他売却費用		その他売却費用	
11,242		11,242	
不動産等売却損		不動産等売却損	
173,241		173,241	
アスパイア 7 番館		アスパイア 7 番館	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
550,000千円		550,000千円	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
679,392		679,392	
その他売却費用		その他売却費用	
17,172		17,172	
不動産等売却損		不動産等売却損	
146,564		146,564	

6. 投資主資本等変動計算書に関する注記

項 目	期 別		前 期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当 期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数			発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
			発行済投資口数	133,400 口	発行済投資口数	164,504 口

7. 税効果会計に関する注記

前 期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当 期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
20 千円		18 千円	
その他		その他	
26 千円		65 千円	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
46 千円		84 千円	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率		法定実効税率	
39.39%		39.33%	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△ 39.36%		△ 39.27%	
その他		その他	
0.04%		0.08%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.07%		0.14%	

8. 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 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当 期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
該当事項はありません。		同左	

9. 関連当事者との取引に関する注記

前 期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当 期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
該当事項はありません。		同左	

10. 1 口当たり情報に関する注記

前 期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当 期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
1 口当たり純資産額	462,554 円	1 口当たり純資産額	382,549 円
1 口当たり当期純利益	10,252 円	1 口当たり当期純利益	4,260 円
潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

11. 重要な後発事象に関する注記

前 期（ご参考） （自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日）		当 期 （自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日）	
該当事項はありません。		フィエスタ渋谷の建物明渡請求訴訟について 本建物の 4 階部分において、テナントである株式会社リン・クルーによる違法増築等が判明し、是正を要請してきましたが解決には至らなかったため、平成 20 年 11 月 25 日付で東京地方裁判所に株式会社リン・クルーに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について平成 21 年 5 月 27 日に和解が成立いたしました。 なお、当該和解により、平成 21 年 10 月期において、当該和解金額を特別損失として約 85 百万円計上する予定としております。	

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)
I 当期末処分利益	1,367,808,943 円	594,094,272 円
II 分配金額 (投資口 1 口当たりの分配金の額)	1,367,750,200 円 (10,253 円)	594,023,944 円 (3,611 円)
III 次期繰越利益	58,743 円	70,328 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「配当可能所得の金額」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 133,400 口の整数倍数となる 1,367,750,200 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。	

VII. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 6 月 15 日

ジャパン・オフィス投資法人

役 員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 青山 裕海 

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 岡本 和巳 

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 20 年 11 月 1 日から平成 21 年 4 月 30 日までの第 6 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。

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

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,368,740	594,873
減価償却費	824,562	799,024
受取利息	△ 8,414	△ 6,024
支払利息	843,271	799,981
投資口交付費	—	12,644
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 24,638	6,808
前払費用の増減額（△は増加）	99,790	133,059
信託有形固定資産の売却による減少額	1,101,005	9,699,345
長期前払費用の増減額（△は増加）	279,378	163,601
預け金の増減額（△は増加）	166,787	△ 434,721
営業未払金の増減額（△は減少）	62,055	△ 62,778
未払金の増減額（△は減少）	51,220	△ 23,355
前受金の増減額（△は減少）	△ 27,493	△ 94,764
その他	394,507	38,755
小計	5,130,774	11,626,447
利息の受取額	8,414	6,024
利息の支払額	△ 883,246	△ 839,967
法人税等の支払額	△ 852	△ 544
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,255,089	10,791,960
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	△ 88,318	△ 106,614
信託有形固定資産の取得による支出	△ 136,995	△ 96,961
預り敷金及び保証金の受入による収入	152,432	51,421
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 79,305	△ 71,716
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	234,288	119,399
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 206,053	△ 865,931
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 123,952	△ 970,404
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	—	7,800,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 10,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 1,217,500	△ 9,427,800
分配金の支払額	△ 1,676,804	△ 1,365,004
投資口の発行による収入	—	1,987,342
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,894,304	△ 11,505,461
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,236,832	△ 1,683,905
現金及び現金同等物の期首残高	7,392,167	8,629,000
現金及び現金同等物の期末残高	8,629,000	6,945,094

(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 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

【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 (自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成 20 年 10 月 31 日現在)	(平成 21 年 4 月 30 日現在)
現金及び預金	現金及び預金
2,765,547 千円	2,077,679 千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,911,071 千円	4,928,353 千円
別段預金	別段預金
△ 47,618 千円	△ 60,938 千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
8,629,000 千円	6,945,094 千円

J-REIT の特徴

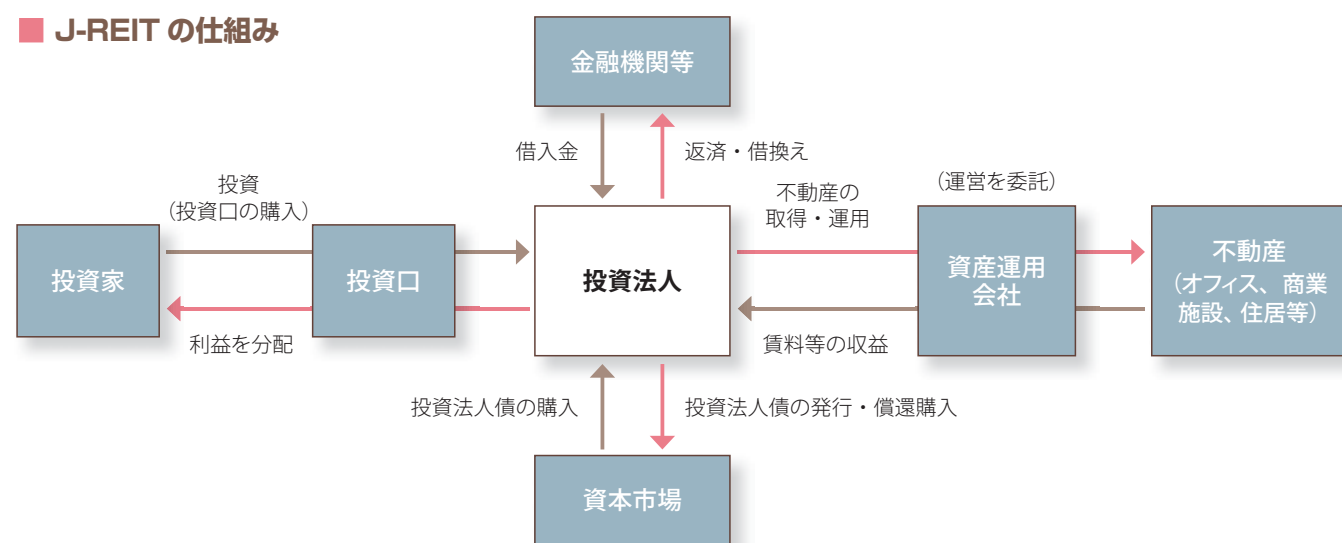
J-REIT とは

J-REIT「ジェイ・リート」とは、日本版不動産投資信託のことを指します。不動産を証券化することによって創られた金融商品で、平成 13 年 9 月に初めて登場しました。

J-REIT の仕組みでは、投資法人が投資家（＝投資主）から集めた資金で不動産（オフィスビルや商業施設等）を取得し、その不動産をテナントに賃貸して得られる賃料収入や不動産売却益等から、投資家へ利益を分配します。つまり、投資家が J-REIT へ投資することは、間接的に不動産に投資することになります。

投資法人は投資口を発行し投資家に購入いただくほか、金融機関からの借入れや投資法人債の発行により資金を調達し、不動産に投資します。J-REIT 制度では、投資法人の運営は全て資産運用会社に委託され、資産運用会社は、投資する不動産の選定等、実質的に運営に係わるほとんどの業務を行います。

J-REIT の仕組み



JOI 通信

徹底したコンプライアンスでご安心をお届けします

J-REIT 制度の大きな特徴の一つは、法令や諸規則により投資法人が様々な開示を義務付けられているとともに、コンプライアンス（法令や社会規範、ビジネス倫理等の遵守）が非常に重視されることにあります。それによって透明性を高め、正しい事業運営を行い、投資主の皆様にご安心してご投資いただけるようにすることが目的です。

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズでは、「投資主のために、社会のために」という経営理念の下でコンプライアンスの重視を掲げ、「法令遵守を意識したコンプライアンスの体制を確立し、資産運用を行う」ことを謳っています。

この方針に基づき、適切な物件取得を行うための業務運営の見直し、監査法人によるコンサルティングの導入及び内

部監査項目の充実を図る等、コンプライアンス及び内部管理体制を強化しました。

リスク管理・コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサーが確実なチェックと事前審査を行い、また研修等を通じて役職員一人ひとりのコンプライアンス意識を徹底させることにより、法令や規範の遵守の確保に努めております。

正しい事業運営によって本投資法人が着実な成果をあげられるよう、コンプライアンスの責任者として今後とも全力で取り組んでいく所存です。

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長

川西 淳一

投資主インフォメーション

■ 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をお願いいたします。なお、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、下記の三菱 UFJ 信託銀行株式会社証券代行部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、三菱 UFJ 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下さい。

■ 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	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
同 事 務 取 扱 場 所	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.mufig.jp/daikou/

■ IR カレンダー

平成 21 年 4 月 期	・決 算 期 末：平成 21 年 4 月 30 日 ・決 算 発 表：平成 21 年 6 月 16 日 ・分配金支払開始：平成 21 年 7 月 21 日
平成 21 年 10 月 期	・決 算 期 末：平成 21 年 10 月 31 日 ・決 算 発 表：平成 21 年 12 月中旬（予定） ・分配金支払開始：平成 22 年 1 月下旬（予定）

■ ホームページによる情報提供について <http://www.japan-office.co.jp/>



ジャパン・オフィス投資法人では、ホームページの充実に注力し、投資主の皆様にご確かな情報をタイムリーにお届けできるよう努めています。その一環として、さらに見やすく使い易いホームページとするため、平成 21 年 4 月に全面リニューアルを行いました。デザイン等全体のイメージを刷新するとともに、ポートフォリオマップや物件紹介を充実し、プレスリリース等の IR 情報も検索しやすくしています。今後とも、投資主の皆様のごニーズに対応した情報提供の強化に努めてまいりますので、ぜひご活用下さい。

直近の保有資産の状況をご確認いただけます。

最新の決算書類をご覧いただけます。
また複数の資料を一括でダウンロードできるようになっております。

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
この印刷物で使用している用紙は、森を元気にするために間伐した木材の有効活用に使われています。



A- (2) -060002

サンキューグリーンスタイルマーク
このマークは、林野庁が推進する「木づかい運動」のシンボルマークです。
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。



大豆油インキ
環境に優しい大豆油インキを使用して印刷しています。