

第7期決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31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/>

CONTENTS

第7期 決算のご報告 3
 中規模オフィス市場とジャパン・オフィスの取り組み 5
 財務戦略・財務状況 7
 ポートフォリオの状況 9
 ポートフォリオマップ 11
 ポートフォリオ一覧 13
 投資口・投資主情報 15
 投資法人の概要／資産運用会社の概要 16

Financial Section

I. 資産運用報告 17
 II. 貸借対照表 33
 III. 損益計算書 35
 IV. 投資主資本等変動計算書 36
 V. 注記表 37
 VI. 金銭の分配に係る計算書 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

投資主のために、社会のために

ジャパン・オフィス投資法人は、中規模オフィスビルに特化したJ-REIT(不動産投資信託)です。豊富な物件数、幅広いテナント層、改修工事への柔軟な対応など、中規模オフィスの特徴を活かした機動的な運用と安定した収益の確保を目指し、投資主の皆様のために、着実な成長と発展を追求してまいります。



JAPAN OFFICE INVESTMENT

ジャパン・オフィス投資法人

第7期 決算のご報告

ジャパン・オフィス投資法人 執行役員
田崎 浩友



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素は、ジャパン・オフィス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

今期（第7期：平成21年5月1日～平成21年10月31日）の日本経済は、世界的な金融不安や景気後退の影響により依然として厳しい状況が続きました。個人消費や輸出入、企業の業況判断は持ち直しつつあるものの、雇用情勢が引き続き悪化傾向にあるなど、景気を下押しするリスクが潜在しています。

このような環境の中、本投資法人は平成21年12月を返済期限とする新生銀行ローン及び平成22年1月を返済期限

とするGEREローンIIのリファイナンスを喫緊の課題とし、また将来のリファイナンスリスクの払拭のため、借入金の圧縮によるLTV（総資産有利子負債比率）の低減、及び返済期限の分散を通じて、財務体質の強化を図ることを経営上の優先事項として取り組んでまいりました。

当期において、銀座轟ビルの売却と、DB信託株式会社及びニューヨークメロン信託銀行株式会社からの借入れにより、株式会社新生銀行からの借入れとアセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社からの借入れを全額返済いたしました。さらに、COI那覇ビル及びCOI四ツ橋ビルの売却資金を原資とし、日本GE株式会社、AIGエジソン生命保険株式会社からの借入れの一部返済に充当いたしました。

各返済には手許資金も一部活用するなど、積極的に返済を進めてまいりました。

以上の結果、第7期末の借入金残高は約557億円となり、第6期末に比べ39億円圧縮することができ、LTVも第6期末の45.8%から44.4%へと低下いたしました。また、長期借入金の導入により返済期限の分散を進めることができました。

オフィス賃貸市場においては、市場全体で新規のテナント需要が減少し、特に本投資法人保有物件の主なテナントである中小企業において景況感の悪化が進み、本投資法人の運用にも、稼働率の低下や賃料の減額といった形で影響をもたらしました。こうした環境下において、本投資法人はプロパティマネジメント会社との連携によるテナントとの日々のリレーション構築や顧客満足度調査等に基づく改善により、テナント満足度向上を図り、またリノベーション（本書10ページの用語②をご参照ください。）などによる物件の資産価値の向上により、着実な内部成長のための努力を続けてまいりました。しかしながら、マーケットの空室率が上昇傾向にある中で、本投資法人においても、期初時点で89.5%であったポートフォリオ稼働率は、期末時点で88.1%となりました。

第7期の業績面では、営業収益は当初予想を上回る4,481百万円となりましたが、経常利益は346百万円、当期純利益は429百万円と予想を下回る結果となりました。これは、COI那覇ビルの売却益約3百万円の計上、賃貸事業費用の

減少等があったものの、銀座轟ビルとCOI四ツ橋ビルの売却により計約310百万円の売却損が発生したこと、また資金の借入れ・借換えに伴う融資関連費用の増加によるものです。これにより、第7期の1口当たり分配金は遺憾ながら、当初予想の3,100円を下回る2,611円となりました。

しかしながら、財務体質の強化を図ることが本投資法人の保有資産の持つ本来の価値を顕在化させ、それが投資主価値やひいては投資口価格の向上に繋がると認識しております。また、流動性が低下した不動産売買市場にあって、買い手側の資金環境も厳しい状況下で物件売却を実現できたことは、一つの成果であったと考えております。

本投資法人では、引き続きリファイナンスリスクの低減に注力し、財務基盤の強化を進め、運営を安定軌道に乗せることに全力をあげる所存です。投資主の皆様には、変わらぬご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

本投資法人では、投資主の皆様のご意見を今後の運営やIR活動に反映していくため、投資主アンケートを実施いたします。本書とともにアンケート葉書をお送りいたしますので、是非ご協力のほどお願い申し上げます。（詳しくは本書46ページをご参照ください。）

第7期（平成21年10月期）の運用ハイライト

- 営業収益4,481百万円、当期純利益429百万円、1口当たり分配金2,611円
- 3物件の売却 — COI那覇ビル、銀座轟ビル、COI四ツ橋ビル — （売却金額：計約32億円）
第7期末の保有物件数：54物件
- DB信託ローン20億円、ニューヨークメロン信託ローン52億円の借入れ
- 新生銀行ローン60億円の期限前返済、AIAローン18億円の返済、その他借入金の一部返済
- 借入金残高（第7期末）：約557億円（第6期末比 39億円の圧縮）
- LTV（総資産有利子負債比率）（第7期末）：44.4%（第6期末：45.8%）

運用状況等

	第6期 自 平成20年11月1日～ 至 平成21年4月30日	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)	5,487	4,481
営業利益 (百万円)	1,922	1,673
経常利益 (百万円)	594	346
当期純利益 (百万円)	594	429
1口当たり分配金 (円)	3,611	2,611
総資産額 (百万円)	130,326	125,658
賃貸NOI (百万円)	3,463	3,176

第8期（平成22年4月期）業績予想

	第8期 自 平成21年11月1日～ 至 平成22年4月30日
営業収益 (百万円)	3,995
営業利益 (百万円)	1,540
経常利益 (百万円)	410
当期純利益 (百万円)	409
1口当たり分配金 (円)	2,400

中規模オフィス市場とジャパン・オフィスの取り組み

中規模オフィスビルに注力

本投資法人は、中規模オフィスビルに特化して投資・運用を行っています。それは、オフィスビル市場の中でも中規模オフィスビルは最も厚い市場であり、質の高いポートフォリオの構築とその機動的な運用が可能な分野であるからです。その運営ノウハウにこそ、本投資法人の強みがあります。

例えば、延床面積が5,000㎡未満の中規模オフィスビルは、全国のオフィスビルの96%（棟数ベース）を占めています。物件の絶対数が多く、物件売買の機会が多いため、立地や仕様に優れた物件を比較的安価で新規取得することや、市況に応じて保有物件を売却することにより、機動的な資金調達やポートフォリオの入替えができるというメリットがあります。また、リノベーションなどにより資産価値を向上させる余地の大きい物件を選別することが可能です。こうして、質の高いポートフォリオを構築し維持していくことを、本投資法人の投資運用戦略の中核としております。[図-1・2]

加えて、中規模オフィスビルのテナント層は幅が広く、テナントの確保にも有利です。さらに、中規模オフィスビルは景気循環の中において、大規模オフィスに比べて賃料の変動幅が小さいという特性を持っており、比較的賃料が安定しています。

ジャパン・オフィスの役割

中規模オフィスビルの主要なテナント層である中小企業は絶対数が非常に多く、幅の広いテナント層であると言えます。総務省の統計では、従業員数30名未満の事業所は全事業所の94%に達しています。この傾向は全国的に分散しており、中小企業は日本経済の活力の源泉であり、地域社会の担い手としての機能も果たしています。そうした中小企業にとって、中規模オフィスは重要な業務の拠点であり、欠くべからざる社会的インフラなのです。[図-3]

一方、本投資法人のポートフォリオの平均築年数は第7期末時点で21.7年であり、築年数を経た物件、いわゆる築古の物件が大きな割合を占めております。近年、都心のオフィス街において大規模のオフィスビルが次々に竣工し話題を呼んでいますが、実際には日本のオフィスビルは築年数を経たものが多数を占めています。例えば、日本ビルディング協会の平成20年度の統計によれば、全国の物件において棟数ベースで67%が築25年以上の物件となっております。築古の中規模ビルの運営においては、新築の大規模ビルとは違った独自のノウハウを必要としますが、計画的に設備状態を確認してメンテナンスを行うことで、テナントにとって使い易く、満足度の高いスペースを提供することが可能

です。本投資法人はこうした築古の中規模オフィスビルの運用において、独自のノウハウを蓄積しております。

また、築古の中規模オフィスビルはリノベーションを行うことで物件のイメージを刷新することも可能です。元々、オフィスビルとして長く価値を発揮してきた物件は、早くから大企業が集積するなど、立地エリアの成熟度が高い物件が多く、こうした物件固有の強みとリノベーションを組み合わせることにより、競争力の高い物件を作りだすことができます。

このように、メンテナンスやリノベーションなどを通じて物件の資産価値を維持、向上させ再生することは不動産市場の活性化に繋がります。日本のビル資源を有効に活用して、中小企業を中心としたテナントの企業活動をサポートしていくことこそが、本投資法人の社会的役割であると考えております。[図-4]

極める上で経済指標などの動向が重要となります。日本経済は平成22年には持ち直しが予想されているものの、雇用情勢の一層の悪化など、景気の下押し要因も懸念され、注視が必要な状況です。そのためオフィス賃貸市場の需要予測も不透明感の強いものとなっています。

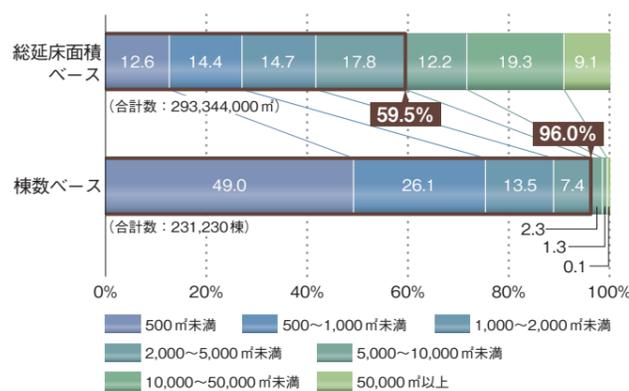
また、新規オフィスビルの供給状況や地方経済の低迷を考慮すると、オフィス賃貸市場における空室率の改善には時間を要すると思われます。また、空室率の動きは景気の動きとほぼ連動するものの、テナントとの契約は通常2年間であるため、賃料水準については景気動向に遅行するという特徴があります。景気の見通しが不透明である中、日本におけるオフィス賃貸市場の調整期間も長引く可能性があると考えます。

このように、オフィス賃貸市場の当面の見通しは楽観視できないものではありませんが、本投資法人は景気の動向を見極めつつ、リノベーション等による物件の資産価値向上や継続的なテナントとのリレーション活動による満足度の向上、新規テナントの開拓による積極的なリーシング活動、ビル管理コストの削減などにより、稼働率の上昇や収益の拡大に取り組むとともに、景気回復期に予想される需要の拡大の取り込みを図ってまいります。

オフィス市況とジャパン・オフィスの取り組み

しかしながら現在、ここ数年の世界的な景気の低迷を受けて、オフィス賃貸市場もまた、非常に厳しい状況が続いています。一般的に、オフィス賃貸の需要の動向はマクロ経済の影響を受け易いため、オフィスビル市場の動向を見

[図-1] 事務所使用の建物 規模別分散(全国)

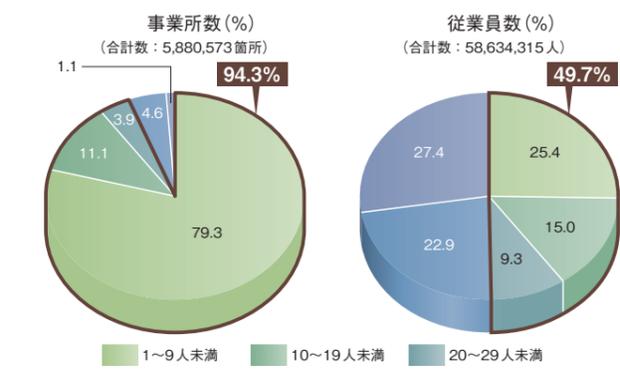


出所：国土交通省「平成15年度土地基本調査」

[図-2] 中規模オフィスビルの特徴

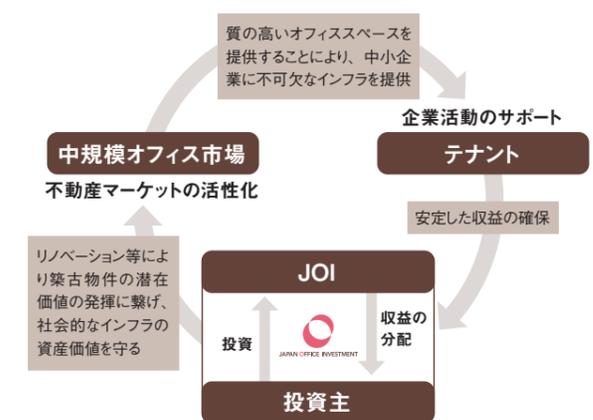
- 豊富な物件数**
→ 物件選択の幅が広い。
- 流動性の高さ**
→ 市況に応じた機動的なポートフォリオの入替えが可能。
- 幅広いテナント層**
→ 安定した需要が期待可能。テナントの確保にも有利。
- リノベーションによる物件の資産価値向上**
→ 改修工事への柔軟な対応が可能。

[図-3] 従業員規模別 事業所数及び従業員数



出所：総務省統計局「平成18年事業所・企業統計調査」

[図-4] ジャパン・オフィスの取り組み



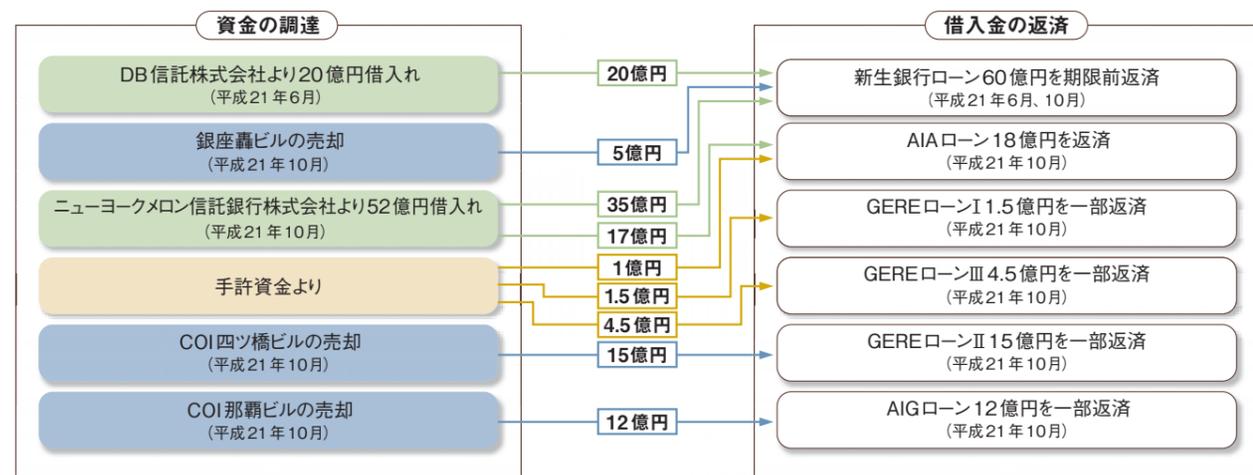
財務戦略

本投資法人は、既存借入金のリファイナンス（借換え）対応を最大の経営課題と位置づけ、第7期において前倒しでリファイナンスを実施するとともに、今後返済期限を迎える借入金についての対応を進めてまいりました。引き続き更なる財務体質の改善のため、資金調達先の多様化や、借入金の圧縮を進めていきます。

- 既存借入先をはじめ各金融機関との協議を推進
- リファイナンス交渉を前倒しで実施
- 一部期限前返済等により借入金総額の低減

第7期のファイナンス関連施策

第7期は、平成21年12月を返済期限とする新生銀行ローン60億円の期限前返済をはじめ、期中に返済期限の到来した借入金のリファイナンスと、総資産有利子負債比率の低下を目的とした、既存借入金の一部返済を実施しました。



借入状況（平成21年10月31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)	返済期限	返済方法	摘要
短期借入金	株式会社新生銀行	平成21年 4月13日	6,000	-	2.341%	平成21年12月31日	期限一括	有担保・無保証 無担保・無保証
	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	平成21年 4月28日	1,800	-	2.800%	平成21年10月30日		
	ニューヨクメロン信託銀行株式会社	平成21年10月29日	-	5,200	2.800%	平成22年10月29日		
	小計		7,800	5,200				
長期借入金	AIGエジソン生命保険株式会社	平成18年 3月16日	5,500	4,300	2.481%	平成25年 3月16日	期限一括	有担保・無保証
	日本GE株式会社	平成19年 4月24日	11,700	11,550	2.072%	平成23年 4月30日		
	株式会社あおぞら銀行	平成20年 2月29日	3,950	3,950	1.193%	平成23年 2月28日		
	日本GE株式会社	平成20年 3月17日	21,904	20,404	2.093%	平成22年 1月31日		
	日本GE株式会社	平成20年 3月27日	8,800	8,350	2.343%	平成22年10月31日		
	DB信託株式会社	平成21年 6月29日	-	2,000	3.443%	平成23年 6月29日		
	小計		51,854	50,554				
	合計		59,654	55,754				

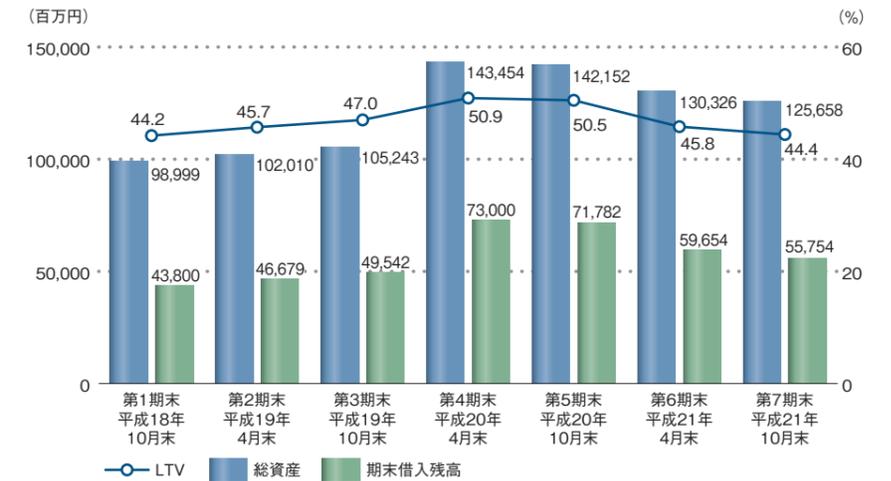
(注) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。また小数点第4位を四捨五入して記載しています。

特記事項

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社が、平成20年12月5日付で金融庁から受けた行政処分に関して、損失補てん金として資産運用会社から本投資法人へ約163百万円が支払われました。当該金額は損益計算書（本書35ページをご参照ください。）の「受取損失補てん金」として計上されています。

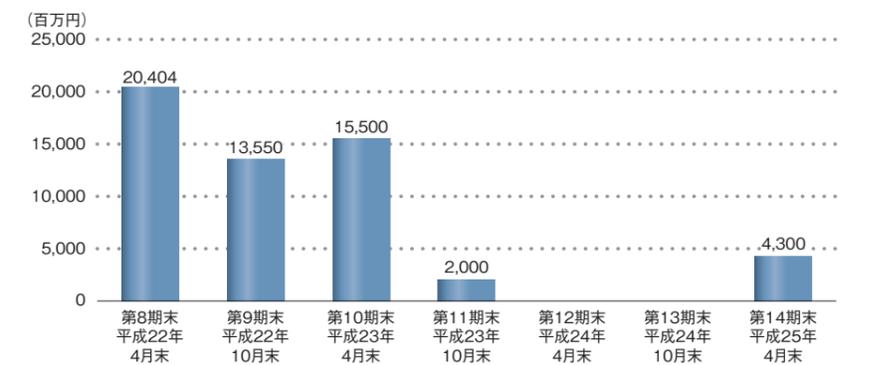
LTV（総資産有利子負債比率）の推移（各期末）

第6期、第7期において財務体質改善のため、借入金の圧縮に努め、第7期末において、借入金残高が前期末から計39億円減少し、LTVは前期末の45.8%から44.4%に低下しました。今後も金融市場の動向を見極めながら保守的なLTV水準の維持を図ります。



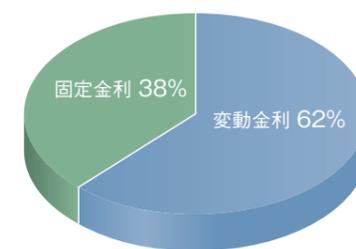
借入金返済期限の分散状況（平成21年10月31日現在）

第7期末における借入金返済期限の分散状況は右図のようになりました。今後は、直近に返済期限の到来する借入金のリファイナンスに向けた交渉に注力していきます。

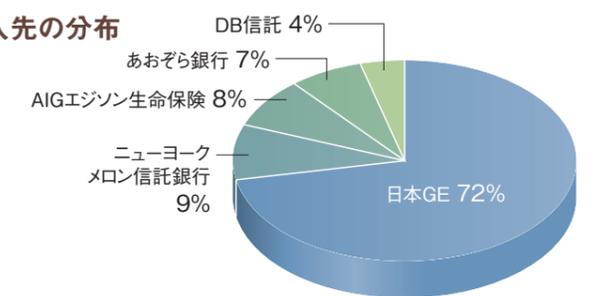


変動金利・固定金利の比率と借入先の分布（平成21年10月31日現在）

変動金利・固定金利の比率



借入先の分布



用語①

変動金利と固定金利

金融機関からの借入金に課せられる金利（利率）が、借入期間を通じて固定されているものを固定金利と呼び、その時々的情勢に応じて変わるものを変動金利といいます。変動金利は一定期間（3ヶ月や6ヶ月等）ごとに金融機関との交渉により設定されます。変動金利の場合、ベースとなるのが銀行間取引における金利で、LIBOR（ライボ：ロンドン銀行間取引金利）やTIBOR（タイボ：東京銀行間取引金利）が使われ、これらにさらに金利が上乗せされます。景気や平均金利の状況により、固定金利が有利な場合と変動金利が有利な場合があるため、動向を見極めながら両者のバランスを取っていくことが重要となります。

投資・運用方針

本投資法人は、不動産投資市場の状況に鑑み、当面は現状の資産規模を維持することを基本に、適切な場合は物件の売却・入替も検討します。また、テナント満足度の向上や物件の資産価値・競争力の向上を図り、キャッシュ・フローの確保に取り組んでいきます。

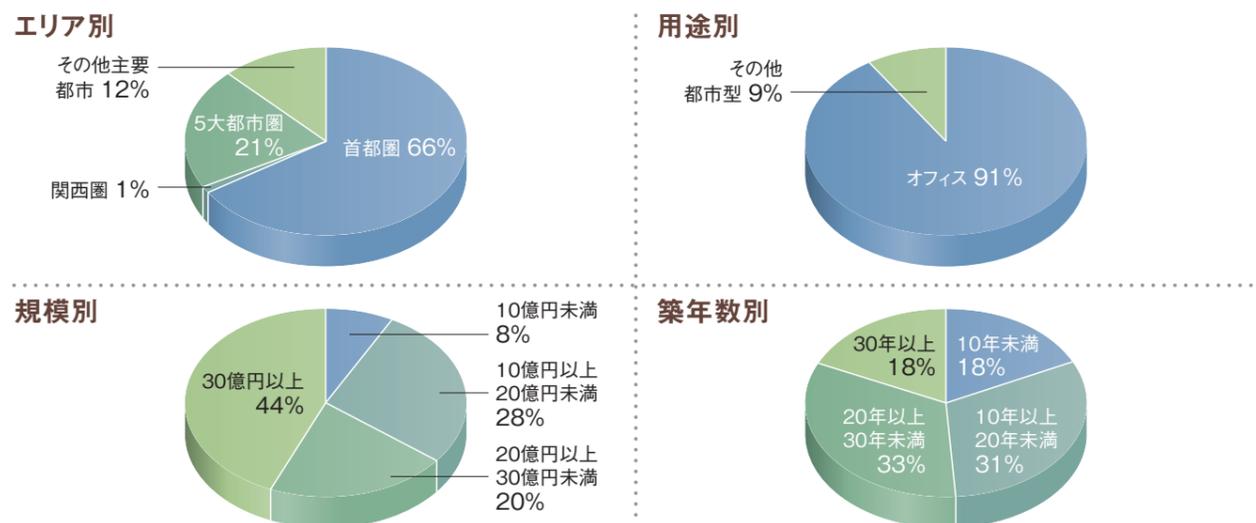
- テナントニーズの的確な把握と迅速な対応
- プロパティマネジメント会社との連携による積極的なテナント誘致
- 戦略的リノベーションや維持保全工事の推進
- 運営管理コストの継続的な見直し

ポートフォリオの概要

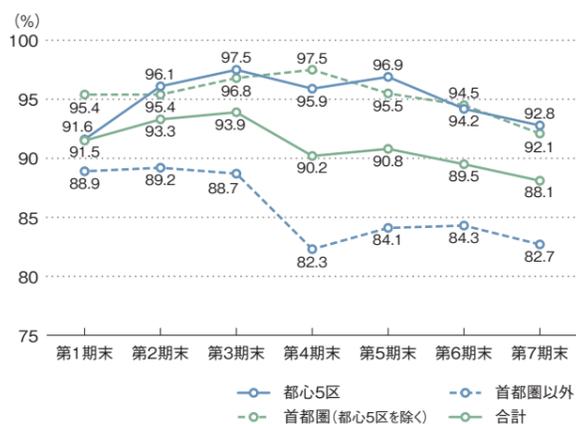
平成21年10月に3物件（COI那覇ビル、銀座轟ビル、COI四ツ橋ビル）を売却した結果、第7期末（平成21年10月31日）時点の保有物件数は54物件（信託受益権24物件、現物不動産30物件）、取得価格総額は1,174億円となりました。

物件数	54物件	期末稼働率	88.1%
取得総額	117,415百万円	PML	8.16%
賃貸可能面積	148,463.22㎡		

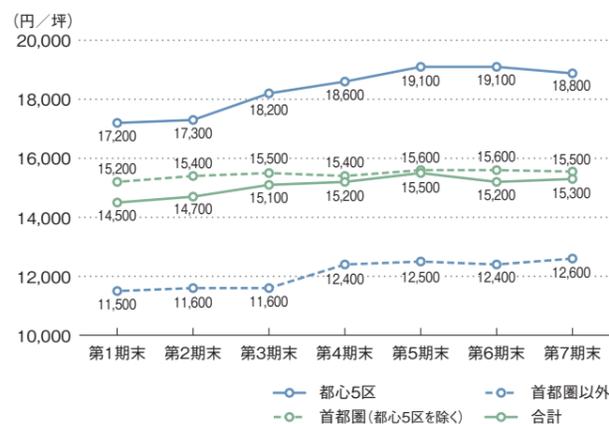
ポートフォリオの分散状況（平成21年10月31日現在、取得価格ベース）



稼働率の推移



平均賃料の推移



(注1) 各期末時点で保有する全物件を対象としています。
 (注2) 稼働率とは各期末時点でのエリア、または合計における賃貸可能面積の合計に占める賃貸中の面積の比率をいいます。
 (注3) 平均賃料とは、各期末時点でのエリア、または合計における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った賃料単価をいい、100円未満を四捨五入して記載しています。

CS(テナント満足度)調査の実施

本投資法人は、既存テナントのニーズを的確に把握し、テナントとの更なる信頼関係を構築するための一環として、テナント満足度調査を定期的の実施しています。調査結果から、テナントが物件について重視している点や改善希望点などを把握し、リノベーション(用語②)などに反映させ、物件の資産価値の維持・向上に役立てています。

第7期に実施したCS調査の結果、オフィススペースの広さ、形状や交通の利便性では満足度が高かったものの、共用設備等については改善の要望を頂きました。

本投資法人の保有物件は中小規模の事業所のニーズに合致していると言える一方、設備面では少なからず改善の余地があると考えています。今後も、こうした調査・ヒアリング等を継続的に行い、引き続きテナント満足度の向上に取り組んでいきます。

リノベーション事例

本投資法人は、物件の資産価値向上のため、建物の外装やエントランスの改修工事等を行い、新規テナントの誘致や既存テナントの満足度向上を図っています。下記は直近に実施したリノベーションの事例です。

フィエスタ渋谷(外壁及び1Fエントランスの改修)



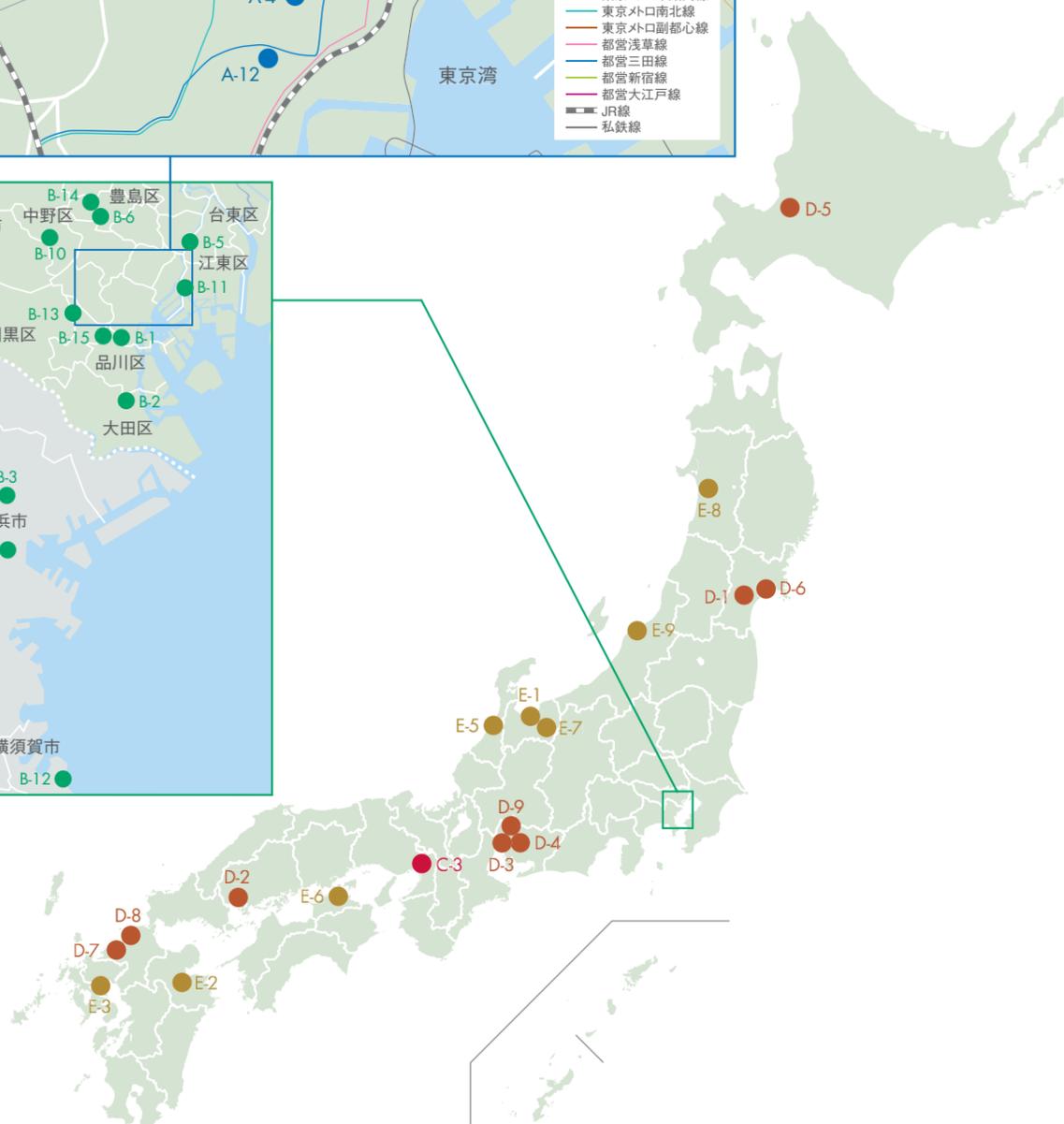
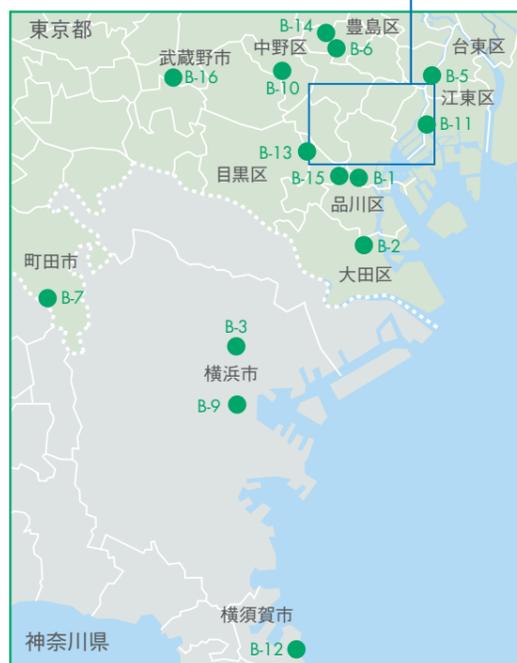
ソロンけやき通りビル(エントランスの改修)



用語②

リノベーション

既存の建物に改修工事を行い、時代の変化に対応させ、物件設備の機能や性能を向上させたり物件の資産価値を高めたりすることを言います。「耐震性や防火安全性の向上」、「冷暖房費などのエネルギー節約」、「IT化への対応」などを目的に、外壁の補修、冷暖房換気設備の更新、エレベーターの更新、間取り変更などを行います。また、外観や内装のデザインを一新してテナントなど使用者にとってより満足度の高い空間にすることにより、新規テナントの誘致に寄与するなど、物件の競争力を向上させる狙いがあります。



 A-1 COI 新橋ビル	 A-24 COI 内神田ビル	 B-9 レスポアール 296	 D-6 COI 仙台中央 ビル
 A-2 COI 西参道ビル	 A-25 COI 九段南ビル	 B-10 テクノス中野 ビル	 D-7 ソロンけやき 通りビル
 A-4 MTCビル	 A-26 COI 四谷四丁目 ビル	 B-11 COI 永代ビル	 D-8 大名バルコニー
 A-7 COI 南平台ビル	 A-27 COI 赤坂溜池 ビル	 B-12 COI 横須賀 ベイサイドビル	 D-9 CRD 丸の内
 A-8 ジョワレ半蔵門	 A-28 DSM 神保町ビル	 B-13 千歳ビル	 E-1 富山駅西ビル
 A-9 COI 日本橋本町 ビル	 A-29 DSM 日本橋 蛸殻町ビル	 B-14 ルート池袋ビル	 E-2 第百・みらい信金 ビル
 A-10 アンフィニ赤坂	 A-30 COI 九段二丁目 ビル	 B-15 西五反田アクセス	 E-3 カーニープレイス 佐賀
 A-12 COI 聖坂ビル	 A-31 COI 九段三丁目 ビル	 B-16 TK 吉祥寺ビル	 E-5 カーニープレイス 金沢駅前
 A-18 COI 渋谷神山町 ビル	 B-1 COI 五反田ビル	 C-3 茨木恒和ビル	 E-6 COI 高松ビル
 A-19 COI 赤坂五丁目 ビル	 B-2 ブルク大森	 D-1 仙台一番町ビル	 E-7 COI 富山新桜町 ビル
 A-20 COI 芝園橋ビル	 B-3 BENEX S-2	 D-2 COI 広島紙屋町 ビル	 E-8 秋山山王 21 ビル
 A-21 COI 恵比寿西 ビル	 B-5 パゴダ浅草	 D-3 COI 名駅ビル	 E-9 COI 新潟ビル
 A-22 COI 銀座 612	 B-6 COI 南池袋ビル	 D-4 COI 名古屋 プラザビル	
 A-23 フィエスタ渋谷	 B-7 REGALO ビル	 D-5 エルセントロ 札幌	

(平成21年10月31日現在)

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)(注4)
首都圏	A-1	COI新橋ビル	東京都港区	平成18年3月	7,162	6.1	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	3.8	5,036.78	86.2
	A-4	MTCビル	東京都港区	平成18年3月	2,690	2.3	4,140.69	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	1.8	2,080.37	85.0
	A-9	COI日本橋本町ビル	東京都中央区	平成18年3月	1,864	1.6	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	1.6	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-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	1,602.29	86.2
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区	平成19年12月	3,000	2.6	1,484.39	71.8
	A-22	COI銀座612	東京都中央区	平成19年7月	2,641	2.3	1,400.86	91.1
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区	平成19年8月	3,155	2.7	1,239.16	78.7
	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	1,379.31	88.8
	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	63.5
	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	87.6
	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	1,896.13	91.8
	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	東京都千代田区	平成20年3月	1,137	1.0	1,288.31	100.0
	A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区	平成20年3月	1,227	1.1	1,326.28	100.0
	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区	平成18年3月	5,208	4.4	5,421.14	92.7
	B-2	ブルク大森	東京都大田区	平成18年3月	3,370	2.9	5,337.95	86.2
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市	平成18年3月	2,438	2.1	4,389.91	81.3
	B-5	バゴダ浅草	東京都台東区	平成18年3月	1,871	1.6	2,091.27	100.0
	B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区	平成18年3月	1,600	1.4	1,490.30	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	1,282.92	94.8
	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	2,602.31	100.0
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市	平成18年5月	1,545	1.3	2,186.73	95.6	
B-13	千歳ビル	東京都目黒区	平成19年12月	2,770	2.4	2,385.69	100.0	
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区	平成19年12月	927	0.8	1,261.91	100.0	
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区	平成19年12月	1,270	1.1	1,311.21	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	3.0	4,096.10	94.6	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)(注4)	
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市	平成18年3月	789	0.7	2,186.41	73.7	
	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	88.8	
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市	平成18年3月	1,709	1.5	2,900.85	71.7	
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市	平成18年3月	1,474	1.3	2,063.52	58.3	
	D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市	平成18年4月	5,807	5.0	3,978.47	88.9	
	5大都市圏	D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市	平成18年5月	1,030	0.9	1,226.58	87.0
		D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市	平成18年6月	786	0.7	2,365.61	68.3
		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	8.1	8,009.11	88.5	
その他 主要都市	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市	平成18年3月	2,345	2.0	8,596.59	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	2,844.42	58.7	
	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	68.9	
	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	97.2	
	E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市	平成19年12月	708	0.6	2,095.95	78.2	
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市	平成19年12月	895	0.8	3,512.36	62.8	
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市	平成20年2月	3,075	2.6	6,577.22	79.2	
	合 計					117,415	100.0	148,463.22	88.1

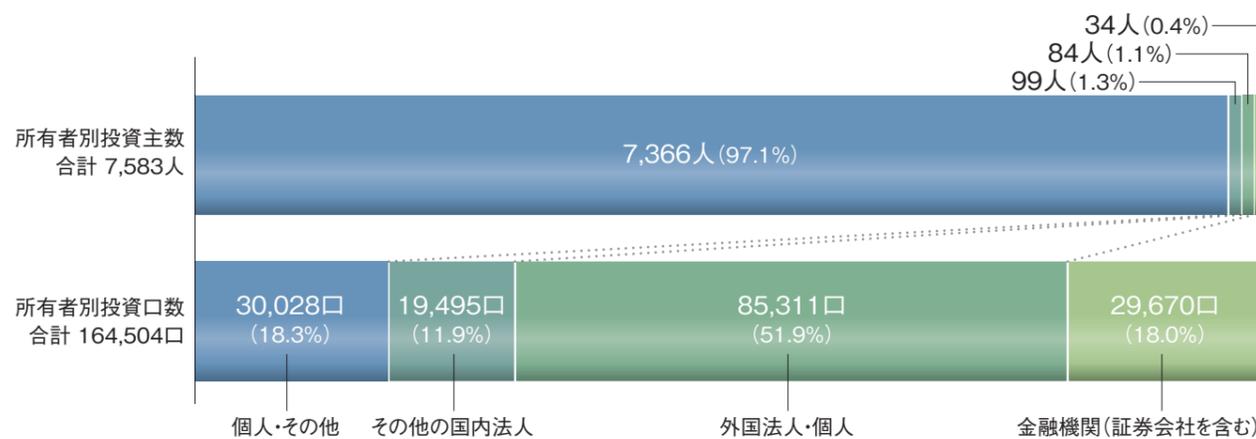
(注1)「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。「関西圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「5大都市圏」とは名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市及び広島市をいいます。「その他主要都市」とは上記以外の地域の主要都市(県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市)をいいます。
(注2)「取得価格」欄には、各取得資産の取得価格(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切捨ててにより記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。
(注3)「投資比率」欄には、取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。
(注4)「稼働率」欄は、平成21年10月31日現在における個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、平成21年5月1日の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格終値として指数化したものです。

投資主の状況 (平成21年10月31日現在)



主要投資主 (平成21年10月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	比率(%)
いちごアセットトラスト	43,011	26.14
ゴールドマンサックスインターナショナル	23,196	14.10
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)	12,855	7.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,717	4.08
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	3,017	1.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,654	1.61
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ト613	2,617	1.59
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トインターナショナルバリューファンド	1,966	1.19
合計	113,787	69.16

(注) 比率は、小数点第2位未満を切捨てて記載しています。

投資法人の概要

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を締結しており、協業して財務基盤と運用体制の強化を進めています。

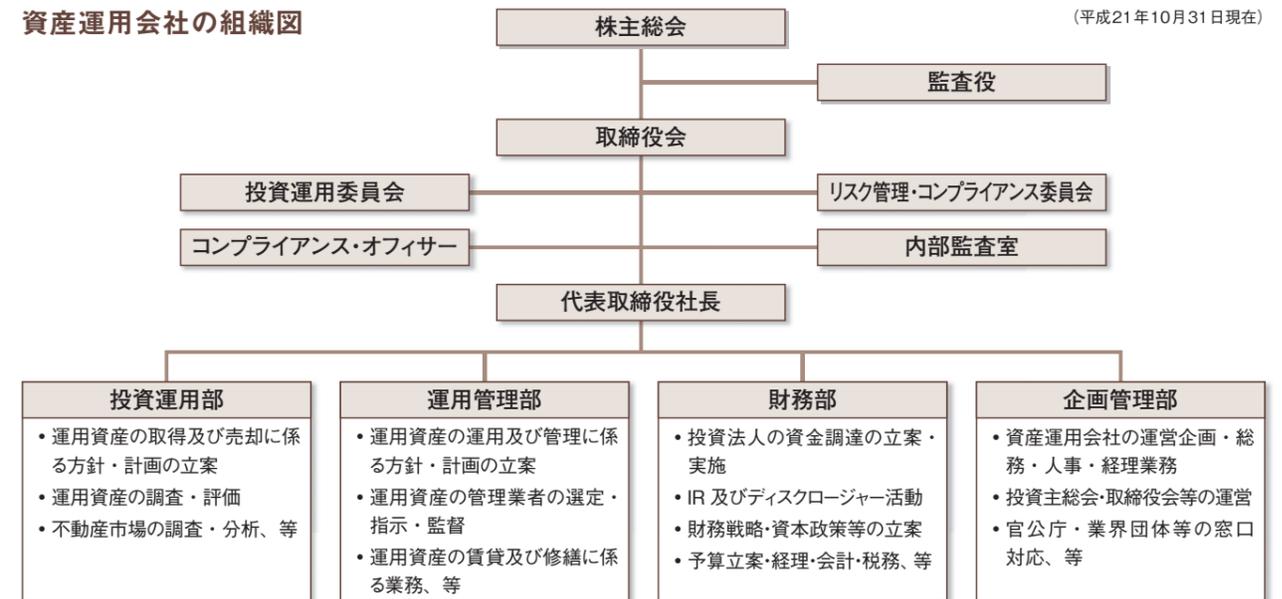
投資法人名	ジャパン・オフィス投資法人 (英文表示: JAPAN OFFICE Investment Corporation)
代表者名	執行役員 田崎 浩友
住所	東京都渋谷区南平台町1番10号
上場日	平成18年3月15日 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 証券コード: 8983
業務連絡先	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 電話: 03-6416-1284

資産運用会社の概要

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を単独株主とし、「投資主のために、社会のために」の経営理念の下、本投資法人の保有する中規模オフィスの特徴を活かした機動的な資産運用に取り組んでいます。

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

資産運用会社の組織図



コンプライアンスへの取り組み

資産運用会社では、コンプライアンス(法令、諸規則、市場ルール、社内規定等の厳格な遵守と社会規範に則った公正な企業活動の実施)の重要性を深く認識し、業務運営の根本に置いて取り組んでいます。

資産の運用に関する審議及び決定を行う機関として「投資運用委員会」を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関として「リスク管理・コンプライアンス委員会」を設置し、コンプライアンス・オフィサー(内部監査室長兼務)がコンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内体制の整備及びコンプライアンスの状況に関する検証・報告等の業務を統括しています。また、「リスク管理規程」、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス・マニュアル」、「コンプライアンス・プログラム」を制定し、社内での徹底と確実な実施に努めています。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 営業期間		単位	第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
営業収益		百万円	4,325	5,218	5,473	5,487	4,481
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(3,826)	(4,365)	(5,072)	(4,835)	(4,478)
営業費用		百万円	2,203	2,399	2,862	3,565	2,808
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(1,762)	(1,925)	(2,312)	(2,171)	(1,953)
営業利益		百万円	2,121	2,818	2,611	1,922	1,673
経常利益		百万円	1,677	1,680	1,368	594	346
当期純利益	(a)	百万円	1,676	1,679	1,367	594	429
総資産額	(b)	百万円	105,243	143,454	142,152	130,326	125,658
(対前期比)		%	(+3.2)	(+36.3)	(△0.9)	(△8.3)	(△3.6)
純資産額	(c)	百万円	48,564	62,016	61,704	62,930	62,766
(対前期比)		%	(△0.4)	(+27.7)	(△0.5)	(+2.0)	(△0.3)
出資総額		百万円	47,002	60,336	60,336	62,336	62,336
発行済投資口数	(d)	口	97,400	133,400	133,400	164,504	164,504
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	498,607	464,889	462,554	382,549	381,549
分配金総額	(e)	百万円	1,676	1,679	1,367	594	429
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	17,216	12,588	10,253	3,611	2,611
(うち1口当たり利益分配金額)		円	(17,216)	(12,588)	(10,253)	(3,611)	(2,611)
(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)	%	1.6	1.4	1.0	0.4	0.3
(年換算)	(注1,2)	%	(3.2)	(2.7)	(1.9)	(0.9)	(0.5)
自己資本当期純利益率	(注1,2)	%	3.4	3.0	2.2	1.0	0.7
(年換算)	(注1,2)	%	(6.8)	(6.1)	(4.4)	(1.9)	(1.4)
自己資本比率	(c)/(b)	%	46.1	43.2	43.4	48.3	49.9
(対前期増減)		%	(△1.7)	(△2.9)	(+0.2)	(+4.9)	(+1.7)
配当性向	(e)/(a) (注3)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	99.9
[その他参考情報]							
投資物件数		件	49	64	63	57	54
総賃貸可能面積		m ²	130,736.68	174,378.33	172,489.17	158,111.86	148,463.22
期末テナント数		件	477	592	611	547	507
期末稼働率		%	93.9	90.2	90.8	89.5	88.1
当期減価償却費		百万円	553	716	824	799	650
当期資本的支出額		百万円	357	174	215	172	284
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4)	百万円	2,618	3,156	3,584	3,463	3,176
FFO(Funds from Operation)	(注5)	百万円	2,230	2,395	2,192	1,393	1,080
1口当たりFFO	(注6)	円	22,897	17,960	16,433	8,468	6,566

(注1) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100

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

(注2) 第3期は運用日数184日、第4期は182日、第5期は184日、第6期は181日、第7期は184日により年換算値を算出しています。

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

(注4) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注5) FFO=当期純利益+当期減価償却費

(注6) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口数(円未満を切捨ててにより記載しています。)

(2) 当期の資産の運用の経過

A. 投資法人の主な推移

ジャパン・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づきジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として平成17年11月18日に出資金200百万円(400口)で設立され、平成17年12月8日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し(登録番号 関東財務局長 第49号)、平成18年3月15日に発行済投資口数97,400口で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード 8983)。その後、平成19年11月に公募による投資口の追加発行及び平成21年3月に第三者割当による投資口の追加発行を行い、第7期末(平成21年10月31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1,000m²から10,000m²までのオフィスビルをいいます。以下同じです。)に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

B. 投資環境

当期の我が国経済は、世界的な金融不安や景気後退の影響を受けて、引き続き厳しい状況が続いております。個人消費、輸出、輸入の動向につきましては、少しずつ持ち直してきてはおりますが、雇用情勢は回復する兆しがなく、先行きについては、雇用情勢の一層の悪化や、海外景気の下振れ懸念等、景気全般を下押しするリスクが存在している状態にあると思われまます。

オフィス賃貸市場におきましては、企業の業況判断については若干の改善が認められますが、特に本投資法人が保有する物件のメインテナントである中小企業においては、その改善回復ピッチは遅く、依然として厳しい状況にあります。

不動産投資市場におきましては、一部の資金力のある法人や個人富裕層において取得意欲が見え始めてきておりますが、不動産投資ファンドやJ-REITにおける不動産取得事例は非常に少なくなっており、また金融機関の不動産向け新規融資の情勢は依然厳しく、物件の流動性が引き続き低下しております。

C. 運用実績

本投資法人は、第7期末(平成21年10月31日)現在で、合計54物件(このうち信託受益権は24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減床傾向が見受けられました。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89.5%であった稼働率は期末時点で88.1%となりました。また、物件の売却においては、平成21年10月に3物件(COI那覇ビル、銀座轟ビル、COI四ツ橋ビル)を譲渡しました。

D. 資金調達概要

当期におきましては、平成21年12月に返済期日が到来する既存の新生銀行ローン60億円の借換えのため、同年6月にDB信託株式会社(信託勘定)より20億円を新規に借入れし、新生銀行ローンの一部返済に充当しました。

さらに同年10月には、ニューヨークメロン信託銀行株式会社(信託勘定)より新規で52億円を借入れし、銀座轟ビルの売却により得た5億円と手許資金1億円を合わせて原資として、新生銀行ローンの残額全額と、既存のアセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社からの借入金18億円を完済いたしました。

上記の他には、COI四ツ橋ビルの売却に伴い日本GE株式会社からの借入れに対して15億円を、COI那覇ビルの売却に伴いAIGエジソン生命保険株式会社からの借入れに対して12億円を、それぞれ返済しました。これに加えて、投資法人の総資産有利子負債比率の低下を目的に、手許資金を原資として日本GE株式会社からの借入れに対して、合計で6億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21年5月1日)の596億円に対し、第7期末(平成21年10月31日)現在で557億円となり、期中で39億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44.4%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7期の実績として営業収益4,481百万円、営業利益1,673百万円、経常利益346百万円、当期純利益429百万円を計上しました。

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2,611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)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年11月18日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年3月14日	公募増資	97,000	97,400	46,802	47,002	(注2)
平成19年11月26日	公募増資	36,000	133,400	13,334	60,336	(注3)
平成21年3月27日	第三者割当増資	31,104	164,504	1,999	62,336	(注4)

(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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月
最高	727,000円	509,000円	290,000円	110,000円	110,300円
最低	489,000円	247,000円	54,200円	52,700円	89,400円

(4) 分配金等の実績

当期(第7期)の分配金は、1口当たり2,611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、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	単位	第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
当期末処分利益総額	千円	1,676,928	1,679,302	1,367,808	594,094	429,599
利益留保額	千円	90	63	58	70	79
金銭の分配金総額	千円	1,676,838	1,679,239	1,367,750	594,023	429,519
(1口当たり分配金)	円	(17,216)	(12,588)	(10,253)	(3,611)	(2,611)
うち利益分配金総額	千円	1,676,838	1,679,239	1,367,750	594,023	429,519
(1口当たり利益分配金)	円	(17,216)	(12,588)	(10,253)	(3,611)	(2,611)
うち出資戻戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資戻戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 投資環境

今後の不動産売買市場の動向は、世界的な金融危機がもたらした経済・金融環境の収縮の影響を受け、資金調達面をはじめとして、J-REITを取り巻く環境も依然、厳しい状況が続くものと思われま。

不動産売買環境では、一部の資金力のある法人や個人富裕層において投資意欲が見え始め、不動産の適正な価格形成機能の回復や資産デフレーションの歯止めの兆しが垣間見える状況ではありますが、世界的な景気の下振れ懸念など経済環境の先行き不透明感も根強く、結果として、積極的な不動産投資が実施されていない状況にあります。

一方、金融環境ではCP、社債市場に改善の傾向があるものの、一部の信用力のある企業を除けば資本市場からの資金調達は難しい状況であり、また、金融機関の融資姿勢等については引き続き注視していく必要があります。

オフィス賃貸市場については、各企業とも景気の不安定感からコスト削減を図っているため、引き続き賃料相場の下落や、空室率の上昇が続いております。首都圏においては、大規模ビルの賃料下落傾向が顕著となり、本投資法人が保有している中規模ビルにも、その傾向が及んでおります。また地方都市においては、地域経済の悪化による事業所の撤退等、厳しい環境

が続いております。特に名古屋地区、仙台地区などは、近年の新規供給による賃貸面積の増加が顕著だったため、大幅な空室率の上昇と賃料の下落が見受けられます。

B. 新規物件取得(外部成長)について

上記のような市場を考慮して、本投資法人は、当面の間、現状の資産規模を維持し、第7期末時点で保有する54物件1,174億円(取得価格ベース)の不動産ポートフォリオを前提に、キャッシュフローの維持に努めていく方針です。

但し、保有する不動産の入れ替えについては、随時検討を行い、ポートフォリオ全体の質的向上に繋がると判断される場合は、適切に実施したいと考えております。

C. 管理運営(内部成長)について

上記のようにオフィス賃貸市場は、当面の間回復が期待しにくい状況と考えられます。厳しい環境下ではありますが、本投資法人は中長期的な観点から安定した賃料収益の確保を目指し、以下の方針で運営管理をしております。

(イ) 賃料収入の維持

既存テナントのニーズを的確に把握し迅速に対応し、テナント満足度を高め、テナントとのきめ細かいリレーションを図ることで退去防止及び増床ニーズ等の掘り起こしを行います。

また、新規テナント誘致にあたっては、プロパティマネジメント会社と連携の上、物件特性や、市場賃料、テナント需要動向等の把握・分析を適時実施し、賃料条件等について柔軟な対応を行うことで空室の早期稼働を図ります。

(ロ) 運営管理コストの低減、物件の資産価値の維持

運営管理コストについては管理体制・管理コストを見直すことにより、サービス水準の維持と安全性の確保を前提に、継続的に低減を推進していきます。具体的な事例として、前期までにも一部の物件で実施してきた電力使用契約の切り替え(従来の電力会社との契約を電力の自由化によって参入が可能となった特定規模電気事業者との契約に切り替え)を今期においても進めてまいります。

また、物件の資産価値維持については、周辺の賃貸ビルとの競争力の維持・向上を目指し、テナントの満足度向上に寄与する戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施します。

D. 売却戦略について

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針としておりますが、ポートフォリオの質的向上に資する資産の入れ替えを前提とした場合や財務体質の強化、資金再調達リスクの軽減を図ることが本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合には、物件の売却を検討する方針です。

しかしながら、不動産売買市場は、現在も買い手優位の状況であることや、拙速な売却はポートフォリオ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、第8期においても、慎重かつ堅実な売却活動を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

本投資法人の現状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であると考えております。当該リファイナンスへの対応策としては、既存借入先をはじめ各金融機関との協議を進めております。リファイナンスの交渉を前倒して進める他、手許資金を活用して借入金の一部返済を継続的に実施して、総借入金の水準を低下させることによりリファイナンスリスクの低減に繋げていきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		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)	第7期 (平成21年10月31日)
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数	口	97,400	133,400	133,400	164,504	164,504
出資総額	百万円	47,002	60,336	60,336	62,336	62,336
投資主数	人	5,570	8,233	8,023	7,894	7,583

(2) 投資口に関する事項

平成21年10月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 の総数に対する 所有投資口数の 割合(%)
いちごアセットトラスト 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	23,196	14.10
合同会社ユビテル 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	東京都渋谷区広尾一丁目1番31号	15,554	9.45
日興シティ信託銀行株式会社(信託口) 代表取締役社長 小林 保	東京都品川区東品川二丁目3番14号	12,855	7.81
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	6,717	4.08
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	3,017	1.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 取締役社長 小山 登志雄	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,654	1.61
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・クライアーツ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	2,617	1.59
株式会社クリード 管財人 宗吉 敏彦	東京都中央区日本橋室町一丁目8番6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 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 決済事業部	1,966	1.19
合計		113,787	69.16

(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記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①平成21年10月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は、以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	田崎浩友	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	1,860
監督役員	権田安則	東京平河法律事務所パートナー	1,860
監督役員	伊藤哲男	伊藤哲男公認会計士事務所 所長	1,860
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	12,800

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 会計監査人の報酬には特定資産の価格等に関する調査報告書作成業務に係る報酬(計900千円)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10月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下の通りです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第6期 (平成21年4月30日)		第7期 (平成21年10月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	オフィス	首都圏(注2)(注3)	32,721	25.1	32,683	26.0
		5大都市圏	18,967	14.6	18,915	15.1
		その他主要都市	7,853	6.0	7,780	6.2
	その他都市型ビル	首都圏(注2)(注4)	3,266	2.5	3,263	2.6
		5大都市圏	804	0.6	801	0.6
	小計		63,613	48.8	63,444	50.5
信託不動産	オフィス	首都圏(注2)(注5)	35,325	27.1	34,743	27.7
		関西圏	2,655	2.0	854	0.7
		5大都市圏	5,406	4.2	5,350	4.3
		その他主要都市	7,295	5.6	6,072	4.8
	その他都市型ビル	首都圏(注2)	6,786	5.2	6,767	5.4
	小計		57,470	44.1	53,788	42.8
預金等のその他資産		9,242	7.1	8,425	6.7	
資産総額計		130,326	100.0	125,658	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。
 (注3) 第7期には、ルート池袋ビルの建設仮勘定0.7百万円が含まれています。
 (注4) 第7期には、フィエスタ渋谷の建設仮勘定1百万円が含まれています。
 (注5) 第7期には、COI新橋ビルの信託建設仮勘定3百万円が含まれています。

(2) 主要な保有資産

平成21年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は、以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	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	9,499	8,009.11	7,089.30	88.5	5.1	オフィス
COI新橋ビル	7,187	6,092.79	6,092.79	100.0	7.4	オフィス
COI名古屋プラザビル	5,991	3,978.47	3,537.50	88.9	3.8	オフィス
COI五反田ビル	5,381	5,421.14	5,029.22	92.7	4.9	オフィス
COI西参道ビル	4,413	5,036.78	4,345.61	86.2	3.3	オフィス
TK吉祥寺ビル	3,520	4,096.10	3,876.79	94.6	2.5	オフィス
ブルク大森	3,341	5,337.95	4,601.88	86.2	4.1	その他都市型
フィエスタ渋谷	3,262	1,239.16	976.41	78.7	1.5	その他都市型
COI高松ビル	3,096	6,329.33	6,156.81	97.2	3.5	オフィス
COI新潟ビル	3,096	6,577.22	5,213.85	79.2	3.2	オフィス
合計	48,791	52,118.05	46,920.16	90.0	39.3	

(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位未満を切り捨てにより記載しています。
 (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。

(3) 不動産等組入資産明細

平成21年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は、以下の通りです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円) (注)	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	8,770	7,187
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	5,036.78	3,340	4,413
MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	4,140.69	3,055	2,719
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	2,540	2,067
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	2,030	2,047
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	2,104	1,878
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	1,630	1,922
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	1,190	1,286
COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,321.54	1,531	1,425
COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	696.95	738	864
COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,602.29	1,120	1,450
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	2,405	3,082
COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,400.86	1,835	2,738
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,239.16	2,010	3,262
COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,379.31	1,160	2,081
COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	490.91	407	574
COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	780.64	587	841
COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	494.14	640	1,010
DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産	1,896.13	1,880	2,659
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	1,310	1,942
COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	1,288.31	770	1,155
COI九段三丁目ビル	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	5,421.14	5,640	5,381
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	3,629	3,341
BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	4,389.91	2,594	2,278
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	1,610	1,800
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	1,600	1,552
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	1,370	1,626
レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	1,282.92	850	1,065
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	736	939
COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	2,602.31	1,520	1,623
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	1,150	1,482
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,385.69	2,010	2,751
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	1,261.91	717	922
西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産	1,311.21	899	1,310
TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	4,096.10	2,510	3,520
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	622	854
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	1,567	2,285
COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	2,900.85	943	1,692
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	908	1,371
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	5,006	5,991
エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	1,226.58	731	1,021
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	673	930
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	826	1,473
大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	765.61	652	801
CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	8,009.11	7,720	9,499
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	1,650	2,200
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	1,310	1,751
カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	2,844.42	620	1,104
カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	2,453.21	524	1,016
COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	6,329.33	3,170	3,096
COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	2,095.95	464	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	627	882
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	2,170	3,096
合計			148,463.22	98,967	117,227

(注) 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、財団法人日本不動産研究所、株式会社地価評価研究所及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワークの不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

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6期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日				第7期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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	323	6.7	6	100.0	330
COI西参道ビル	10	88.8	159	3.3	9	86.2	147	3.3
COI六本木ビル(注4)	—	—	104	2.2	—	—	2	0.1
MTCビル	8	100.0	122	2.5	8	100.0	122	2.7
COI東日本橋ビル(注5)	—	—	35	0.7	—	—	—	—
COI南平台ビル	9	94.6	87	1.8	10	94.6	89	2.0
ジョフレ半蔵門	8	100.0	75	1.6	7	85.0	79	1.8
COI日本橋本町ビル	8	100.0	96	2.0	8	100.0	99	2.2
アンフィニ赤坂	7	85.9	73	1.5	7	85.9	68	1.5
COI聖坂ビル	8	100.0	58	1.2	8	100.0	58	1.3
COI平河町ビル(注6)	—	—	35	0.7	—	—	0	0.0
COI新橋ウェストビル(注4)	—	—	31	0.7	—	—	0	0.0
銀座轟ビル(注7)	8	90.3	20	0.4	—	—	20	0.5
COI渋谷神山町ビル	5	87.9	50	1.1	5	87.9	45	1.0
COI赤坂五丁目ビル	7	100.0	30	0.6	7	100.0	30	0.7
COI芝園橋ビル	4	71.7	37	0.8	5	86.2	35	0.8
COI恵比寿西ビル	5	100.0	86	1.8	3	71.8	82	1.8
COI銀座612	22	87.5	58	1.2	23	91.1	60	1.3
フィエスタ渋谷	9	89.7	65	1.4	8	78.7	68	1.5
COI内神田ビル	10	91.2	42	0.9	9	88.8	36	0.8
COI九段南ビル	9	100.0	16	0.3	9	100.0	17	0.4
COI四谷四丁目ビル	9	90.8	23	0.5	6	63.5	19	0.4
COI赤坂溜池ビル	3	52.1	13	0.3	5	87.6	16	0.4
DSM神保町ビル	4	100.0	73	1.5	4	91.8	69	1.6
DSM日本橋蛸殻町ビル	3	100.0	60	1.3	3	100.0	55	1.3
COI九段二丁目ビル	1	100.0	26	0.6	1	100.0	31	0.7
COI九段三丁目ビル	4	79.9	37	0.8	5	100.0	36	0.8
COI五反田ビル	12	100.0	214	4.4	11	92.7	217	4.9
ブルク大森	36	91.3	185	3.8	34	86.2	184	4.1
BENEX S-2	11	89.3	111	2.3	10	81.3	110	2.5
COI国立ビル(注8)	—	—	92	1.9	—	—	0	0.0
バゴダ浅草	6	100.0	82	1.7	6	100.0	83	1.9
COI南池袋ビル	10	100.0	59	1.2	10	100.0	59	1.3
REGALOビル	8	85.0	61	1.3	8	85.0	56	1.3
レスポール296	6	76.9	37	0.8	8	94.8	33	0.8
テクノス中野ビル	6	100.0	36	0.8	6	100.0	41	0.9
COI永代ビル	7	100.0	77	1.6	7	100.0	79	1.8
COI横須賀ベイサイドビル	10	95.6	66	1.4	9	95.6	65	1.5
千歳ビル	6	100.0	85	1.8	6	100.0	84	1.9
ルート池袋ビル	1	100.0	29	0.6	1	100.0	25	0.6
西五反田アクセス	6	78.4	37	0.8	6	78.4	34	0.8
TK吉祥寺ビル	13	97.3	114	2.4	13	94.6	109	2.5
COI四ツ橋ビル(注9)	20	96.3	102	2.1	—	—	107	2.4
アスパイア7番館(注10)	—	—	35	0.7	—	—	0	0.0
茨木恒和ビル	5	80.3	41	0.9	4	73.7	49	1.1
仙台一番町ビル	19	88.0	112	2.3	18	88.8	117	2.6
COI広島紙屋町ビル	23	74.8	61	1.3	23	71.7	59	1.3
COI名駅ビル	4	47.9	33	0.7	5	58.3	32	0.7
COI名古屋プラザビル	19	88.9	167	3.5	19	88.9	170	3.8
エルセントロ札幌	8	100.0	43	0.9	7	87.0	40	0.9
COI仙台中央ビル	11	74.3	41	0.9	9	68.3	39	0.9
ソロンけやき通りビル	4	100.0	50	1.1	4	100.0	51	1.2
大名バルコニー	7	100.0	33	0.7	7	100.0	35	0.8
CRD丸の内	14	76.6	231	4.8	15	88.5	229	5.1
富山駅西ビル	11	90.8	115	2.4	11	90.8	113	2.5
第百・みらい信金ビル	18	89.8	78	1.6	18	89.8	78	1.8
カーニープレイス佐賀	14	69.8	43	0.9	12	58.7	40	0.9
COI那覇ビル(注11)	3	100.0	79	1.6	—	—	79	1.8
カーニープレイス金沢駅前	7	62.3	36	0.8	8	68.9	33	0.7
COI高松ビル	12	94.0	157	3.3	12	97.2	157	3.5
COI富山新桜町ビル	7	75.3	38	0.8	8	78.2	37	0.8
秋田山王21ビル	11	78.3	43	0.9	11	62.8	46	1.0
COI新潟ビル	25	81.1	149	3.1	25	79.2	144	3.2
合計	547	89.5	4,835	100.0	507	88.1	4,478	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より記載しています。

(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) 銀座轟ビルは、平成21年10月26日に譲渡しています。

(注8) COI国立ビルは、平成21年3月18日に譲渡しています。

(注9) COI四ツ橋ビルは、平成21年10月30日に譲渡しています。

(注10) 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。

(注11) COI那覇ビルは、平成21年10月23日に譲渡しています。

(4) 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成21年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下の通りです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	11,550	11,550	—
合計		11,550	11,550	—

(注1) 金利スワップの契約額等は想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

(5) その他資産の状況

不動産を信託する信託の受益権は、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10月31日現在、同欄以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

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)	エレベーター更新工事	自平成22年1月 至平成22年11月	40	—	—
COI新橋ビル (東京都港区)	共用部、貸室内整備工事	自平成22年1月 至平成22年3月	28	—	—
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	空調設備更新工事	自平成22年1月 至平成22年4月	28	—	—
ブルク大森 (東京都大田区)	エレベーター更新工事	自平成22年1月 至平成22年7月	21	—	—
COI五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自平成22年1月 至平成22年4月	20	—	—

(2) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は、以下の通りです。

不動産等資産の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
TK吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	外壁改修工事等	自平成21年7月 至 平成21年10月	33
MTCビル (東京都港区)	外壁改修工事、共用部改修工事	自平成21年8月 至 平成21年10月	28
COI名古屋プラザビル (愛知県名古屋市)	エレベーター改修工事等	自平成21年7月 至 平成21年10月	26
COI五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事等	自平成21年8月 至 平成21年10月	21
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4月 至 平成21年10月	19
	その他		154
	合計		284

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積立てています。

項目	営業期間	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		339百万円	265百万円	360百万円	474百万円	535百万円
当期積立額		373百万円	382百万円	332百万円	280百万円	409百万円
当期積立金取崩額		447百万円	287百万円	218百万円	219百万円	422百万円
次期繰越額		265百万円	360百万円	474百万円	535百万円	522百万円

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6期	第7期
	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	
(a) 資産運用報酬		459,299千円	392,483千円
(b) 資産保管手数料		12,628千円	12,068千円
(c) 一般事務委託手数料		50,512千円	45,571千円
(d) 役員報酬		4,688千円	5,580千円
(e) その他営業費用		84,836千円	88,877千円
合計		611,965千円	544,580千円

(2) 借入状況

平成21年10月31日現在、金融機関毎の借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	(株)新生銀行	平成21年4月13日	6,000	—	2.341%	平成21年12月31日	期限一括	(注3)	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10月30日 (注2)		(注4)	無担保 無保証
	ニューヨークメロン信託銀行(株)	平成21年10月29日	—	5,200	2.800%	平成22年10月29日			
小計			7,800	5,200					
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	4,300	2.481%	平成25年3月16日	期限一括	(注5)	有担保 無保証
	日本GE(株)	平成19年4月24日	11,700	11,550	2.072%	平成23年4月30日			
	(株)あおぞら銀行	平成20年2月29日	3,950	3,950	1.193%	平成23年2月28日		(注3)	
	日本GE(株)	平成20年3月17日	21,904	20,404	2.093%	平成22年1月31日			
	日本GE(株)	平成20年3月27日	8,800	8,350	2.343%	平成22年10月31日		(注5)	
	DB信託(株)	平成21年6月29日	—	2,000	3.443%	平成23年6月29日		(注4)	
小計			51,854	50,554					
合計			59,654	55,754					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。また小数点第4位を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成21年7月31日の返済期限を同年10月30日に期限延長し、同日付で返済しました。

(注3) 資金用途は主に借入金の借換資金等です。

(注4) 資金用途は主に借入金の返済資金等です。

(注5) 資金用途は主に不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(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那覇ビル	—	—	平成21年10月23日	1,200	1,160	3
銀座轟ビル	—	—	平成21年10月26日	514	542	△43
COI四ツ橋ビル	—	—	平成21年10月30日	1,540	1,791	△267
合計	—	—	—	3,254	3,494	△307

(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那覇ビル	平成21年10月23日	1,200	1,280
譲渡	不動産信託受益権	銀座轟ビル	平成21年10月26日	514	505
譲渡	不動産信託受益権	COI四ツ橋ビル	平成21年10月30日	1,540	1,700

(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。

(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。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結、変更等に係る事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年4月30日)		当 期 (平成21年10月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,077,679	※1	2,208,904
信託現金及び信託預金	※1 4,928,353	※1	4,398,111
営業未収入金	109,047		123,915
前払費用	476,853		615,822
繰延税金資産	84		50
預け金	※1 1,511,244	※1	1,017,510
その他	11,380		7,524
流動資産合計	9,114,643		8,371,839
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1 19,292,568	※1	19,436,391
減価償却累計額	△1,118,343		△1,446,648
建物(純額)	18,174,224		17,989,743
構築物	※1 61,721	※1	61,721
減価償却累計額	△16,703		△21,161
構築物(純額)	45,017		40,559
機械及び装置	※1 345,346	※1	372,283
減価償却累計額	△64,629		△81,021
機械及び装置(純額)	280,716		291,262
工具、器具及び備品	※1 4,698	※1	11,980
減価償却累計額	△2,172		△3,075
工具、器具及び備品(純額)	2,526		8,905
土地	※1 45,111,018	※1	45,111,715
建設仮勘定	—		2,250
信託建物	※1 19,944,698	※1	18,780,397
減価償却累計額	△2,153,940		△2,268,319
信託建物(純額)	17,790,758		16,512,077
信託構築物	※1 2,549	※1	2,202
減価償却累計額	△1,913		△1,615
信託構築物(純額)	636		587
信託機械及び装置	※1 408,093	※1	392,246
減価償却累計額	△206,850		△212,911
信託機械及び装置(純額)	201,243		179,335
信託工具、器具及び備品	※1 12,397	※1	13,801
減価償却累計額	△3,173		△3,853
信託工具、器具及び備品(純額)	9,223		9,947
信託土地	※1 39,468,288	※1	37,083,573
信託建設仮勘定	—		3,114
有形固定資産合計	121,083,654		117,233,072
無形固定資産			
商標権	—		1,003
無形固定資産合計	—		1,003
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	118,003		42,942
投資その他の資産合計	128,008		52,947
固定資産合計	121,211,662		117,287,023
資産合計	130,326,306		125,658,863

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年4月30日)		当 期 (平成21年10月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	285,825		447,837
短期借入金	※1 7,800,000		5,200,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 21,904,700	※1	28,754,700
未払金	301,319		300,673
未払費用	80,680		74,590
前受金	660,494		559,518
預り金	4,232		22,471
その他	203,914		132,931
流動負債合計	31,241,166		35,492,722
固定負債			
長期借入金	※1 29,950,000	※1	21,800,000
預り敷金及び保証金	3,005,054		2,796,728
信託預り敷金及び保証金	3,199,104		2,802,924
固定負債合計	36,154,158		27,399,653
負債合計	67,395,325		62,892,376
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	62,336,887		62,336,887
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	594,094		429,599
剰余金合計	594,094		429,599
投資主資本合計	62,930,981		62,766,487
純資産合計	※2 62,930,981	※2	62,766,487
負債純資産合計	130,326,306		125,658,863

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (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				
貸貸事業収入	※1	4,402,801	※1	3,993,000
その他貸貸事業収入	※1	432,570	※1	485,516
不動産等売却益	※2	652,541	※2	3,036
営業収益合計		5,487,913		4,481,553
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,171,034	※1	1,953,143
不動産等売却損	※2	782,398	※2	310,653
資産運用報酬		459,299		392,483
資産保管手数料		12,628		12,068
一般事務委託手数料		50,512		45,571
役員報酬		4,688		5,580
その他営業費用		84,836		88,877
営業費用合計		3,565,397		2,808,377
営業利益		1,922,515		1,673,176
営業外収益				
受取利息		6,024		1,777
受取保険金		6,654		143
その他		3		1
営業外収益合計		12,683		1,922
営業外費用				
支払利息		799,981		660,120
融資関連費用		526,157		657,443
投資口交付費		12,644		—
その他		1,542		11,385
営業外費用合計		1,340,325		1,328,949
経常利益		594,873		346,149
特別利益				
受取損失補てん金		—		163,297
特別利益合計		—		163,297
特別損失				
訴訟和解金		—		78,914
特別損失合計		—		78,914
税引前当期純利益		594,873		430,532
法人税、住民税及び事業税		874		969
法人税等調整額		△37		33
法人税等合計		837		1,002
当期純利益		594,035		429,529
前期繰越利益		58		70
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		594,094		429,599

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (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		60,336,900		62,336,887
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		62,336,887		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		1,367,808		594,094
当期変動額				
剰余金の配当		△1,367,750		△594,023
当期純利益		594,035		429,529
当期変動額合計		△773,714		△164,494
当期末残高		594,094		429,599
投資主資本合計				
前期末残高		61,704,708		62,930,981
当期変動額				
新投資口の発行		1,999,987		—
剰余金の配当		△1,367,750		△594,023
当期純利益		594,035		429,529
当期変動額合計		1,226,272		△164,494
当期末残高		62,930,981		62,766,487
純資産合計				
前期末残高		61,704,708		62,930,981
当期変動額				
新投資口の発行		1,999,987		—
剰余金の配当		△1,367,750		△594,023
当期純利益		594,035		429,529
当期変動額合計		1,226,272		△164,494
当期末残高		62,930,981		62,766,487

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 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 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下の通りです。 建物 3～65年 構築物 2～20年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 信託建物 3～56年 信託構築物 2～10年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産 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ぬ。	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

3. 表示方法の変更

前期(ご参考) (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)
(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21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)																																																																												
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="1"> <tr><td>千円</td><td></td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,928,353</td></tr> <tr><td>預け金</td><td>1,505,244</td></tr> <tr><td>建物</td><td>18,174,224</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>45,017</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>280,716</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2,526</td></tr> <tr><td>土地</td><td>45,111,018</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>17,790,758</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>636</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>201,243</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>9,223</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>39,468,288</td></tr> <tr><td>合計</td><td>127,517,252</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="1"> <tr><td>千円</td><td></td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>6,000,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>21,904,700</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>29,950,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>57,854,700</td></tr> </table>	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	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	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table border="1"> <tr><td>千円</td><td></td></tr> <tr><td>現金及び預金</td><td>104,796</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,728,280</td></tr> <tr><td>預け金</td><td>1,017,510</td></tr> <tr><td>建物</td><td>12,556,183</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>31,874</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>278,988</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>7,626</td></tr> <tr><td>土地</td><td>36,574,620</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>14,376,907</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>567</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>177,240</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>9,077</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>32,279,163</td></tr> <tr><td>合計</td><td>101,142,838</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table border="1"> <tr><td>千円</td><td></td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>28,754,700</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>21,800,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>50,554,700</td></tr> </table>	千円		現金及び預金	104,796	信託現金及び信託預金	3,728,280	預け金	1,017,510	建物	12,556,183	構築物	31,874	機械及び装置	278,988	工具、器具及び備品	7,626	土地	36,574,620	信託建物	14,376,907	信託構築物	567	信託機械及び装置	177,240	信託工具、器具及び備品	9,077	信託土地	32,279,163	合計	101,142,838	千円		1年内返済予定の長期借入金	28,754,700	長期借入金	21,800,000	合計	50,554,700
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																																																																												
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																																																																												
千円																																																																													
現金及び預金	104,796																																																																												
信託現金及び信託預金	3,728,280																																																																												
預け金	1,017,510																																																																												
建物	12,556,183																																																																												
構築物	31,874																																																																												
機械及び装置	278,988																																																																												
工具、器具及び備品	7,626																																																																												
土地	36,574,620																																																																												
信託建物	14,376,907																																																																												
信託構築物	567																																																																												
信託機械及び装置	177,240																																																																												
信託工具、器具及び備品	9,077																																																																												
信託土地	32,279,163																																																																												
合計	101,142,838																																																																												
千円																																																																													
1年内返済予定の長期借入金	28,754,700																																																																												
長期借入金	21,800,000																																																																												
合計	50,554,700																																																																												
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>																																																																												

5. 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) (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			
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入	3,520,916	千円	
共益費収入	681,058		
駐車場収入	163,134		
施設使用料	37,691	4,402,801	
その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	395,579		
その他収入	36,991	432,570	
不動産賃貸事業収益合計		4,835,371	
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
外注委託費	463,848	千円	
水道光熱費	446,993		
減価償却費	799,024		
修繕費	83,984		
その他賃貸事業費用	377,183	2,171,034	
不動産賃貸事業費用合計		2,171,034	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,664,337千円	
※2. 不動産等売買損益の内訳			
COI東日本橋ビル			
不動産等売却収入	3,000,000	千円	
不動産等売却原価	2,264,049		
その他売却費用	90,990		
不動産等売却益		644,959	
COI国立ビル			
不動産等売却収入	1,868,700	千円	
不動産等売却原価	2,030,842		
その他売却費用	5,755		
不動産等売却損		167,897	
COI平河町ビル			
不動産等売却収入	750,000	千円	
不動産等売却原価	1,021,523		
その他売却費用	23,172		
不動産等売却損		294,695	
COI六本木ビル			
不動産等売却収入	2,870,008	千円	
不動産等売却原価	2,836,540		
その他売却費用	25,887		
不動産等売却益		7,581	
COI新橋ウェストビル			
不動産等売却収入	705,000	千円	
不動産等売却原価	866,998		
その他売却費用	11,242		
不動産等売却損		173,241	
アスパイア7番館			
不動産等売却収入	550,000	千円	
不動産等売却原価	679,392		
その他売却費用	17,172		
不動産等売却損		146,564	
C. 不動産等売買損益(A-B)			
		2,525,373千円	

6. 投資主資本等変動計算書に関する注記

項目	前期(ご参考) (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)	
	発行可能投資口の総口数	発行済投資口数	発行可能投資口の総口数	発行済投資口数
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	2,000,000口	164,504口	2,000,000口	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. 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)			
未払事業税損金不算入額	18千円		
その他	65千円		
繰延税金資産合計	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			
法定実効税率	39.33%		
(調整)			
支払分配金の損金算入額	△39.27%		
その他	0.08%		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%		
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)			
未払事業税損金不算入額	17千円		
その他	32千円		
繰延税金資産合計	50千円		
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			
法定実効税率	39.33%		
(調整)			
支払分配金の損金算入額	△39.24%		
その他	0.14%		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23%		

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	

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11月1日 至 平成21年4月30日)	
該当事項はありません。	

当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高
資産運用会社	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ(株)	投資運用業	—	受取損失補てん	163,297	—	—

(注) 本投資法人の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ(株)が、平成20年12月5日付で金融庁から受けた行政処分に関し、損失補てん金として資産運用会社から本投資法人へ支払われたものです。

10. 1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) (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	382,549円	1口当たり純資産額	381,549円
1口当たり当期純利益	4,260円	1口当たり当期純利益	2,611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いません。		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)	
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あります。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。			

	前期(ご参考) (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)
I 当期末処分利益	594,094,272円	429,599,899円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	594,023,944円 (3,611円)	429,519,944円 (2,611円)
III 次期繰越利益	70,328円	79,955円
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数164,504口の整数倍数となる594,023,944円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数164,504口の整数倍数となる429,519,944円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成21年12月14日

ジャパン・オフィス投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 青山 裕弘 

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21年5月1日から平成21年10月31日までの第7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

(単位:千円)

	前 期 (ご参考) (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	594,873	430,532
減価償却費	799,024	650,656
受取利息	△6,024	△1,777
支払利息	799,981	660,120
訴訟和解金	—	78,914
投資口交付費	12,644	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,808	△14,867
前払費用の増減額 (△は増加)	133,059	△138,969
信託有形固定資産の売却による減少額	9,699,345	3,494,756
長期前払費用の増減額 (△は増加)	163,601	75,060
預け金の増減額 (△は増加)	△434,721	493,733
営業未払金の増減額 (△は減少)	△62,778	51,890
未払金の増減額 (△は減少)	△23,355	△645
前受金の増減額 (△は減少)	△94,764	△100,976
その他	38,755	△10,104
小計	11,626,447	5,668,323
利息の受取額	6,024	1,777
利息の支払額	△839,967	△666,209
訴訟和解金の支払額	—	△78,914
法人税等の支払額	△544	△25
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,791,960	4,924,951
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	△106,614	△80,745
信託有形固定資産の取得による支出	△96,961	△103,940
無形固定資産の取得による支出	—	△1,026
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,421	93,035
預り敷金及び保証金の返還による支出	△71,716	△301,360
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	119,399	68,307
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△865,931	△457,203
投資活動によるキャッシュ・フロー	△970,404	△782,935
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	5,200,000
短期借入金の返済による支出	△10,500,000	△7,800,000
長期借入れによる収入	—	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,427,800	△3,300,000
分配金の支払額	△1,365,004	△595,645
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	△11,505,461	△4,495,645
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,683,905	△353,629
現金及び現金同等物の期首残高	8,629,000	6,945,094
現金及び現金同等物の期末残高	6,945,094	6,591,464

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。
このキャッシュ・フロー計算書及び注記事項は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成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)
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 (ご参考) (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. 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
現金及び預金 信託現金及び信託預金 別段預金 現金及び現金同等物	現金及び預金 信託現金及び信託預金 別段預金 現金及び現金同等物
(平成21年4月30日現在) 2,077,679千円 4,928,353千円 △60,938千円 6,945,094千円	(平成21年10月31日現在) 2,208,904千円 4,398,111千円 △15,551千円 6,591,464千円

J-REITの魅力

金融機関や景気後退の影響を受け、J-REIT市場も厳しい状況が続いていますが、政府や日本銀行による支援策や法整備の改善などによりJ-REITを巡る環境が改善されつつあります。それに伴い、投資商品としてのJ-REITに再び注目が集まっています。不動産に投資するJ-REITは主に賃料収入を分配金の原資としています。オフィスビルの場合、一般的に2年間の賃貸契約に基づいているため、賃料が短期間に大幅に変動することが少なく、一般の事業会社等に比べ、比較的安定した収入が期待できます。加えて、J-REITは税制上の優遇措置があり、利益の実質100%を投資家に分配することができます。このため、J-REITの分配金は事業会社の配当金よりも高くなることから、一般的に利回りの高い金融商品とされています。

不動産投資というと、実際に現物の不動産に投資する例もありますが、これには多額の資金が必要で、個人投資家には負担が大きいものです。この点、不動産を証券化したJ-REITでは、小額な資金で不動産に投資することができます。また、株式と同様に証券市場で売買できるため、いつでも購入、換金することが可能です。しかも、J-REITは多数の物件から成るポートフォリオを運用しているため、物件やテナントの分散が可能で、リスクの軽減が図られています。資産の運用管理は不動産のプロが行っており、投資家は自分で物件管理などを行うことなく、不動産投資のメリットを享受することができます。

このように、比較的少額で不動産投資のメリットを得られる点が、J-REITの魅力と言えるでしょう。

投資家から見たJ-REITのメリット

賃料収入が比較的安定しています。

個人投資家でも比較的小額で不動産投資が可能です。

資産の運用はプロに任せるため、不動産管理の必要がありません。

証券取引所でいつでも売買でき、速やかな現金化が可能です。

JOI通信

保有物件の資産価値を高め、テナント満足度の向上を図ります。

資産運用会社の運用管理部では、スタッフ8名が本投資法人の保有資産の運用・管理に従事し、物件特性に応じた賃貸計画の実行、及び効率的な運営管理によるコスト削減を推進しています。また、リノベーションの実施等によって、物件の資産価値の向上に取り組むとともに、テナント満足度の向上にも努めています。

昨今の厳しいマーケット環境下で、特に重点を置いているのはリーシングの強化による稼働率の安定的な維持向上です。新規テナント誘致にあたっては、物件ごとに綿密なマーケット調査を行い、効果的なリーシング計画に基づいた活動を行っています。

競合する募集物件が多い状況においては、マーケットに対していかに物件をアピールできるかがポイントになります。具体的な施策の1つとして、物件の内覧会を企画・実施し、仲介会社やエンドテナントに物件を実際に見て

もらうことによって、具体的かつダイレクトな周知を図っています。

一方、既存テナントについては、プロパティマネジメント(PM)会社と連携の上、日頃から関係構築を強化し、さらに「CS(テナント満足度)調査」(詳細は本書10ページをご参照ください。)を実施する等によって、きめ細かくニーズを把握し、迅速かつ質の高いサービスを提供することに努めています。

これらの活動により本投資法人の収益の維持向上を図り、投資主の皆様への安定的な分配金に寄与することが我々の任務であると考えています。

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
運用管理部長
竹田 哲也

●住所等の変更手続きについて

住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。なお、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部(下記連絡先ご参照)にお問い合わせください。

●分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、下記の三菱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ください。

●投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード8983)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	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.mufg.jp/daikou/

●IRカレンダー

平成21年10月期	<ul style="list-style-type: none"> ・決算期末：平成21年10月31日 ・決算発表：平成21年12月14日 ・分配金支払開始：平成22年1月22日
平成22年4月期	<ul style="list-style-type: none"> ・決算期末：平成22年4月30日 ・決算発表：平成22年6月中旬(予定) ・分配金支払開始：平成22年7月下旬(予定)

●ホームページによる情報提供について

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、投資主の皆様への的確な情報をタイムリーにお届けできるよう努めています。ポートフォリオの状況や各種ディスクロージャー資料などを随時更新し、投資主の皆様のニーズに対応した情報提供を進めてまいりますので、ぜひご活用ください。

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

投資主アンケートのお願い

ジャパン・オフィス投資法人では、投資主の皆様のご意見やお考えをいただき、今後の経営やIR活動に反映させていきたいと考えております。このため、投資主アンケートを実施したく、アンケート葉書を本資産運用報告に同封して投資主の皆様にお送りいたします。ぜひ、忌憚のないご意見をお寄せください。お手数ですが、平成22年2月末までにご回答の上、ご返送いただきたくご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

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
この印刷物に使用している用紙は、
森を元気にするための間伐と間伐
材の有効活用に役立ちます。



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。