

平成21年10月期 決算短信 (REIT)

平成21年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・オフィス投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8983 URL <http://www.japan-office.co.jp>
 代表者 執行役員 田崎 浩友
 資産運用会社名 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 田崎 浩友
 問合せ先責任者 取締役財務部長 砥綿 久喜 TEL (03)6416-1287
 有価証券報告書提出予定日 平成22年1月28日
 分配金支払開始予定日 平成22年1月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年10月期の運用、資産の状況 (平成21年5月1日～平成21年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
21年10月期	4,481 (△18.3)	1,673 (△13.0)	346 (△41.8)	429 (△27.7)
21年4月期	5,487 (0.3)	1,922 (△26.4)	594 (△56.5)	594 (△56.6)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
21年10月期	2,611	0.7	0.3	7.7
21年4月期	4,260	1.0	0.4	10.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年10月期	2,611	429	—	—	99.9	0.7
21年4月期	3,611	594	—	—	99.9	0.9

(注) 配当性向は少数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年10月期	125,658	62,766	49.9	381,549
21年4月期	130,326	62,930	48.3	382,549

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年10月期	4,924	△782	△4,495	6,591
21年4月期	10,791	△970	△11,505	6,945

2. 平成22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）及び
平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
22年4月期	3,995	(△10.8)	1,540	(△7.9)	410	(18.6)	409	(△4.7)	2,400	—
22年10月期	3,894	(△2.5)	1,446	(△6.1)	252	(△38.6)	251	(△38.7)	1,500	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 平成22年4月期 2,488円 平成22年10月期 1,526円

3. その他

（1）会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 無

（2）発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 21年10月期 164,504口 21年4月期 164,504口
② 期末自己投資口数 21年10月期 0口 21年4月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

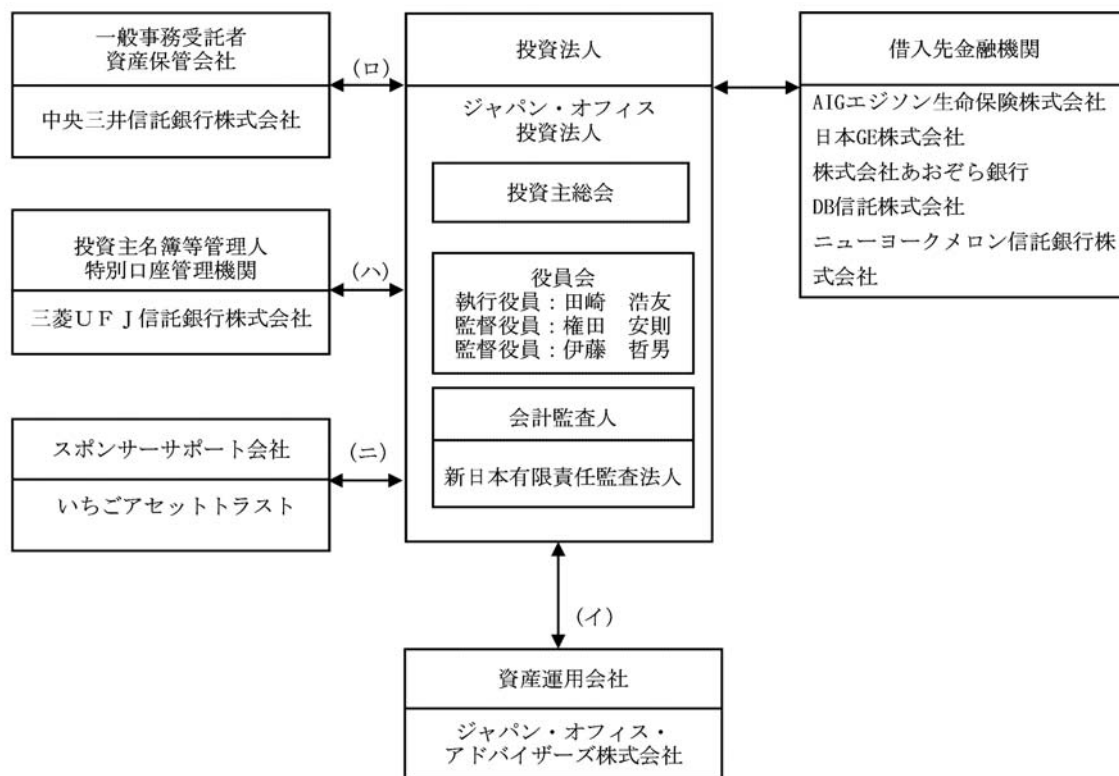
上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

前提条件の詳細については、8ページ「第8期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）及び第9期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

また、今後のリファイナンスを実施していくにあたり、保有資産の売却による売却損益の発生や、借入コストの上昇等が見込まれる場合には、本日発表の予想分配金を修正する可能性があります。

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約

(ハ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ニ) スポンサーサポート契約

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパン・オフィス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
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	本投資法人との間で平成17年11月18日付資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i) 本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii) 本投資法人の資金調達に係る業務、(iii) 本投資法人への報告業務及び(iv) その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者／資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月18日付一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i) 機関の運営に関する事務、(ii) 計算に関する事務、(iii) 会計帳簿の作成に関する事務及び(iv) 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成20年12月17日付投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(i) 投資主名簿に関する事務、(ii) 本投資証券の発行に関する事務、(iii) 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び(iv) 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごアセットトラスト	本投資法人との間で平成21年2月24日付スポンサーサポート契約を締結しています。 本契約に規定するサポート業務の内容は(i) 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、(ii) 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、(iii) 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、(iv) 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、(v) 本投資法人及び資産運用会社のビジネス全般（資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない）に対するコンサルタント業務を行います。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成21年7月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

(2) 運用状況

① 当期の概況

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1,000㎡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、その改善回復ペースは遅く、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. 資金調達の概要

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。

② 次期の見通し

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す。

不動産売買環境では、一部の資金力のある法人や個人富裕層に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まいります。

（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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成21年7月27日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

第8期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）及び第9期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）

運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第8期：平成21年11月1日～平成22年4月30日 第9期：平成22年5月1日～平成22年10月31日
運用資産	- 第8期及び第9期におきましては、平成21年10月31日現在で保有している54物件（以下、「取得済資産」といいます。）を前提としております。 - 第8期の運用期間は181日、第9期の運用期間は184日です。 - 物件の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	第8期及び第9期におきましては、本日現在の発行済投資口数である164,504口を前提としております。
営業収益	賃貸事業収益については、取得済資産の過去の実績値を基準として平成21年10月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。また、第8期、第9期におきましては、賃料水準及び稼働率の低下を反映して、保守的に想定をしております。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものは過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 - 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 - なお、固定資産税及び都市計画税として、第8期におきましては330百万円、第9期におきましては336百万円を見込んでいます。 - 建物の修繕費は、第8期におきましては163百万円、第9期におきましては155百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティマネジメントフィー等を含む外注委託費は、第8期におきましては418百万円、第9期におきましては417百万円を見込んでいます。 - 減価償却費につきましては、定額法を採用しており、上記「運用資産」に記載の通り取得済資産54物件に対し、償却額に将来の追加の資本的支出に対する減価償却費を含めて算出し、第8期におきましては634百万円、第9期におきましては634百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 支払利息は、第8期におきましては654百万円、第9期におきましては723百万円を見込んでいます。 - 融資関連費用は、第8期におきましては427百万円、第9期におきましては473百万円を見込んでいます。
借入金	- 本日現在、本投資法人においては55,754百万円の借入金残高があります。 - 第8期中に、日本GE株式会社（以下「日本GE」といいます。）より調達している20,404百万円の借入金が、また、第9期中には、日本GEより調達している8,350百万円の借入金、ニューヨークメロン信託銀行株式会社より調達している5,200百万円の借入金が返済期日を迎えますが、それぞれの借入金について同額でのリファイナンスを前提としております。
1口当たり分配金	- 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 - テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、その他の物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により、1口当たりの分配金の額は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 4 月 30 日)	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

(単位：千円)

	前 期 (平成21年 4 月 30 日)	当 期 (平成21年10月31日)
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
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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)
営業収益		
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
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	594,094	429,599

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当 期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	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

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当 期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
1. 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。	同左
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

	前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当 期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
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、有効性の評価を省略しております。	(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. 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
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 税抜方式によっております。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2)消費税等の処理方法 同左

(8) 会計方針の変更

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

(9) 表示方法の変更

前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)
(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、3千円です。	――

(10) 財務諸表に関する注記事項

① 貸借対照表に関する注記

前 期 (平成21年 4 月30日)	当 期 (平成21年10月31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 <table> <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> 担保を付している債務は次の通りです。 千円 <table> <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>	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	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	※ 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 <table> <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> 担保を付している債務は次の通りです。 千円 <table> <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>	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	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
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																																																																				
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																																																																				
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																																																																				
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																																																																				
※ 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																																																																				

② 損益計算書に関する注記

前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※ 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 3, 520, 916 千円	賃料収入 3, 196, 256 千円
共益費収入 681, 058	共益費収入 614, 091
駐車場収入 163, 134	駐車場収入 146, 344
施設使用料 37, 691 4, 402, 801	施設使用料 36, 308 3, 993, 000
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 395, 579	水道光熱費収入 412, 164
その他収入 36, 991 432, 570	その他収入 73, 351 485, 516
不動産賃貸事業収益合計 4, 835, 371	不動産賃貸事業収益合計 4, 478, 516
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 463, 848 千円	外注委託費 432, 020 千円
水道光熱費 446, 993	水道光熱費 382, 006
減価償却費 799, 024	減価償却費 650, 633
修繕費 83, 984	修繕費 95, 052
その他賃貸事業費用 377, 183 2, 171, 034	その他賃貸事業費用 393, 431 1, 953, 143
不動産賃貸事業費用合計 2, 171, 034	不動産賃貸事業費用合計 1, 953, 143
C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2, 664, 337 千円	C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2, 525, 373 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東日本橋ビル	COI那覇ビル
不動産等売却収入 3, 000, 000 千円	不動産等売却収入 1, 200, 000 千円
不動産等売却原価 2, 264, 049	不動産等売却原価 1, 160, 763
その他売却費用 90, 990	その他売却費用 36, 200
不動産等売却益 644, 959	不動産等売却益 3, 036
COI国立ビル	銀座轟ビル
不動産等売却収入 1, 868, 700 千円	不動産等売却収入 514, 475 千円
不動産等売却原価 2, 030, 842	不動産等売却原価 542, 773
その他売却費用 5, 755	その他売却費用 15, 075
不動産等売却損 167, 897	不動産等売却損 43, 373
COI平河町ビル	COI四ツ橋ビル
不動産等売却収入 750, 000 千円	不動産等売却収入 1, 540, 000 千円
不動産等売却原価 1, 021, 523	不動産等売却原価 1, 791, 220
その他売却費用 23, 172	その他売却費用 16, 060
不動産等売却損 294, 695	不動産等売却損 267, 280
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	

前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)
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 <u>146,564</u>	

③ 投資主資本等変動計算書に関する注記

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

④ キャッシュ・フロー計算書に関する注記

前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成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)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年 4 月30日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年10月31日現在)
現金及び預金 2,077,679千円	現金及び預金 2,208,904千円
信託現金及び信託預金 4,928,353千円	信託現金及び信託預金 4,398,111千円
別段預金 <u>△60,938千円</u>	別段預金 <u>△15,551千円</u>
現金及び現金同等物 <u>6,945,094千円</u>	現金及び現金同等物 <u>6,591,464千円</u>

⑤ リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

⑥ 税効果会計に関する注記

前 期 (自 平成20年11月 1 日 至 平成21年 4 月30日)	当 期 (自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)																				
1. 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) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>18千円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>65千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>84千円</td></tr> </table>	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	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) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>17千円</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>32千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>50千円</td></tr> </table>	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								
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																				
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 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.27%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.08%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td><td>0.14%</td></tr> </table>	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負担率	0.14%	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 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△39.24%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.14%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td><td>0.23%</td></tr> </table>	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負担率	0.23%
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負担率	0.14%																				
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負担率	0.23%																				

⑦ 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 平成20年11月1日 至 平成21年 4 月30日）

（１）親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

（２）関連会社等

該当事項はありません。

（３）兄弟会社等

該当事項はありません。

（４）役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	田崎浩友	本投資法人執行役員兼 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	—	運用報酬	459,299	未払金	244,534
役員及び その近親者	山中秀哉	本投資法人前執行役員兼 ジャパン・オフィス・ア ドバイザーズ株式会社 前代表取締役社長	—				

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である田崎浩友及び山中秀哉が第三者（ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

(注3) 平成20年12月12日付で山中秀哉はジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長を辞任し、同日付で田崎浩友が就任しました。また、平成21年1月31日付で山中秀哉はジャパン・オフィス投資法人の執行役員を辞任し、同年2月1日付で田崎浩友が仮執行役員に就任し、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、執行役員に就任しました。

当期（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）

（１）親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

（２）関連会社等

該当事項はありません。

（３）兄弟会社等

該当事項はありません。

（４）役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	田崎浩友	本投資法人執行役員兼 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	—	運用報酬	392,483	未払金	241,053
				受取損失補てん	163,297 (注3)	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である田崎浩友が第三者（ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

(注3) 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、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。

⑧ 1口当たり情報に関する注記

前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当 期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
1口当たり純資産額 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おりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当 期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
当期純利益(千円)	594,035	429,529
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	594,035	429,529
期中平均投資口数(口)	139,414	164,504

⑨ 重要な後発事象に関する注記

前 期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当 期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
1. 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。 2. 資産運用会社による損失補てんについて 平成21年6月16日開催の役員会において、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(旧クリード・リート・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、資産運用会社からの損失補てん金受取に係る覚書を締結することを決議し、同日付で締結いたしました。 なお、当該覚書により、平成21年10月期において、当該損失補てん受取金を特別利益として約163百万円計上する予定としております。	

(11) 発行済投資口数の増加

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	発行済投資口総数（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。

4. 役員の異動

当期中の本投資法人の役員の異動はありませんでした。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	田崎浩友	昭和61年4月 平成5年4月 平成11年10月 平成13年10月 平成16年2月 平成17年4月 平成17年7月 平成18年12月 平成19年7月 平成20年12月 平成21年2月 平成21年3月	日本たばこ産業株式会社 入社 同社 不動産部 ジェイティ不動産株式会社 出向 不動産事業部 日本たばこ産業株式会社 不動産部 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 出向 投資運用部 株式会社クリード 入社 クリード不動産投資顧問株式会社 出向 アセットマネジメント部 バイスプレジデント クリード・リート・アドバイザーズ株式会社(現 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社) 出向 運用管理部長 同社 取締役運用管理部長 株式会社クリード リアルエステート・ディビジョン バイスプレジデント クリード・リート・アドバイザーズ株式会社(現 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社) 入社 代表取締役社長(現任) クリード・オフィス投資法人(現 ジャパン・オフィス投資法人) 仮執行役員 ジャパン・オフィス投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	権田安則	昭和59年4月 昭和62年11月 平成2年7月 平成3年7月 平成17年11月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 小松・友常法律事務所 入所 東京平河法律事務所 入所 ペンシルヴァニア大学ロースクール留学 ニューヨーク州司法試験合格 東京平河法律事務所パートナー(現任) クリード・オフィス投資法人(現 ジャパン・オフィス投資法人) 監督役員(現任)	0
監督役員	伊藤哲男	平成9年10月 平成13年4月 平成16年2月 平成17年12月 平成18年9月 平成19年10月 平成21年3月	KPMGセンチュリー監査法人(現あずさ監査法人) 入所 公認会計士登録 KPMG LLP ニューヨーク事務所 入所 伊藤哲男公認会計士事務所 開業 所長(現任) 株式会社フェニックス・アカウンティング・グループ 設立 代表取締役社長(現任) 表参道公認会計士共同事務所 設立 パートナー(現任) ジャパン・オフィス投資法人 監督役員(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
補欠執行役員	砥綿久喜	平成5年4月 平成11年10月 平成14年3月 平成15年11月 平成17年6月 平成18年10月 平成18年12月 平成20年6月 平成20年12月 平成21年3月 平成21年9月	株式会社第一勧業銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入社 同社 営業第三部 部長代理 株式会社クリード 入社 財務チーム バイスプレジデント 同社 投資事業部長 同社 ポートフォリオマネジメント部長 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社） 出向 財務部長兼企画管理部長 同社 取締役財務部長兼企画管理部長 同社 取締役財務部長 同社に転籍 取締役財務部長 ジャパン・オフィス投資法人 補欠執行役員（現任） ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 取締役財務部長兼企画管理部長（現任）	3
補欠監督役員	小倉秀夫	平成6年4月 平成12年4月 平成13年4月 平成19年9月	弁護士登録（東京弁護士会） 東京平河法律事務所 入所 中央大学法学部兼任講師（現任） 東京平河法律事務所パートナー（現任） クリード・オフィス投資法人（現 ジャパン・オフィス投資法人） 補欠監督役員（現任）	0

（注） 田崎浩友は、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代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定（本書の日付現在同法第31条の4第1項）に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域	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) 保有不動産の賃貸借の概要

物件番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
A-1	首都圏	オフィスビル	COI新橋ビル	6,092.79	6,092.79	100.0
A-2	首都圏	オフィスビル	COI西参道ビル	5,036.78	4,345.61	86.2
A-4	首都圏	オフィスビル	MTCビル	4,140.69	4,140.69	100.0
A-7	首都圏	オフィスビル	COI南平台ビル	1,925.24	1,822.22	94.6
A-8	首都圏	オフィスビル	ジョワレ半蔵門	2,080.37	1,768.94	85.0
A-9	首都圏	オフィスビル	COI日本橋本町ビル	3,695.21	3,695.21	100.0
A-10	首都圏	オフィスビル	アンフィニ赤坂	1,684.27	1,447.71	85.9
A-12	首都圏	オフィスビル	COI聖坂ビル	1,947.85	1,947.85	100.0
A-18	首都圏	オフィスビル	COI渋谷神山町ビル	1,321.54	1,161.88	87.9
A-19	首都圏	オフィスビル	COI赤坂五丁目ビル	696.95	696.95	100.0
A-20	首都圏	オフィスビル	COI芝園橋ビル	1,602.29	1,382.39	86.2
A-21	首都圏	オフィスビル	COI恵比寿西ビル	1,484.39	1,066.15	71.8
A-22	首都圏	オフィスビル	COI銀座612	1,400.86	1,277.36	91.1
A-23	首都圏	その他都市型ビル	フィエスタ渋谷	1,239.16	976.41	78.7
A-24	首都圏	オフィスビル	COI内神田ビル	1,379.31	1,226.10	88.8
A-25	首都圏	オフィスビル	COI九段南ビル	490.91	490.91	100.0
A-26	首都圏	オフィスビル	COI四谷四丁目ビル	780.64	496.40	63.5
A-27	首都圏	オフィスビル	COI赤坂溜池ビル	494.14	433.13	87.6
A-28	首都圏	オフィスビル	DSM神保町ビル	1,896.13	1,741.66	91.8
A-29	首都圏	オフィスビル	DSM日本橋蛸殻町ビル	2,379.80	2,379.80	100.0
A-30	首都圏	オフィスビル	COI九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	100.0
A-31	首都圏	オフィスビル	COI九段三丁目ビル	1,326.28	1,326.28	100.0
B-1	首都圏	オフィスビル	COI五反田ビル	5,421.14	5,029.22	92.7
B-2	首都圏	その他都市型ビル	ブルク大森	5,337.95	4,601.88	86.2
B-3	首都圏	オフィスビル	BENEX S-2	4,389.91	3,570.59	81.3
B-5	首都圏	その他都市型ビル	バゴダ浅草	2,091.27	2,091.27	100.0
B-6	首都圏	オフィスビル	COI南池袋ビル	1,490.30	1,490.30	100.0
B-7	首都圏	その他都市型ビル	REGALOビル	2,183.65	1,858.12	85.0
B-9	首都圏	オフィスビル	レスポアール296	1,282.92	1,216.92	94.8
B-10	首都圏	オフィスビル	テクノス中野ビル	1,250.85	1,250.85	100.0
B-11	首都圏	オフィスビル	COI永代ビル	2,602.31	2,602.31	100.0
B-12	首都圏	オフィスビル	COI横須賀ベイサイドビル	2,186.73	2,090.56	95.6
B-13	首都圏	オフィスビル	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	100.0
B-14	首都圏	オフィスビル	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	100.0
B-15	首都圏	オフィスビル	西五反田アクセス	1,311.21	1,028.09	78.4
B-16	首都圏	オフィスビル	TK吉祥寺ビル	4,096.10	3,876.79	94.6

物件番号	地域	用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)
C-3	関西圏	オフィスビル	茨木恒和ビル	2,186.41	1,611.67	73.7
D-1	5大都市圏	オフィスビル	仙台一番町ビル	5,655.82	5,027.67	88.8
D-2	5大都市圏	オフィスビル	COI広島紙屋町ビル	2,900.85	2,081.02	71.7
D-3	5大都市圏	オフィスビル	COI名駅ビル	2,063.52	1,204.72	58.3
D-4	5大都市圏	オフィスビル	COI名古屋プラザビル	3,978.47	3,537.50	88.9
D-5	5大都市圏	オフィスビル	エルセントロ札幌	1,226.58	1,067.27	87.0
D-6	5大都市圏	オフィスビル	COI仙台中央ビル	2,365.61	1,617.00	68.3
D-7	5大都市圏	オフィスビル	ソロンけやき通りビル	1,978.60	1,978.60	100.0
D-8	5大都市圏	その他都市型ビル	大名パルコニー	765.61	765.61	100.0
D-9	5大都市圏	オフィスビル	CRD丸の内	8,009.11	7,089.30	88.5
E-1	その他主要都市	オフィスビル	富山駅西ビル	8,596.59	7,806.36	90.8
E-2	その他主要都市	オフィスビル	第百・みらい信金ビル	3,247.71	2,919.54	89.8
E-3	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス佐賀	2,844.42	1,672.37	58.7
E-5	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス金沢駅前	2,453.21	1,692.35	68.9
E-6	その他主要都市	オフィスビル	COI高松ビル	6,329.33	6,156.81	97.2
E-7	その他主要都市	オフィスビル	COI富山新桜町ビル	2,095.95	1,639.76	78.2
E-8	その他主要都市	オフィスビル	秋田山王21ビル	3,512.36	2,206.98	62.8
E-9	その他主要都市	オフィスビル	COI新潟ビル	6,577.22	5,213.85	79.2
合計				148,463.22	130,847.63	88.1

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

(注2) 「賃貸面積」は、平成21年10月31日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、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、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価格

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円)	投資比率 (注2)
A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	8,770	7,187	6.1
A-2	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	3,340	4,413	3.8
A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	3,055	2,719	2.3
A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	2,540	2,067	1.8
A-8	ジョフレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	2,030	2,047	1.8
A-9	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	2,104	1,878	1.6
A-10	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	1,630	1,922	1.6
A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,190	1,286	1.1
A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,531	1,425	1.2
A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	738	864	0.7
A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,120	1,450	1.2
A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	2,405	3,082	2.6
A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産	1,835	2,738	2.3
A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	2,010	3,262	2.8
A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,160	2,081	1.8
A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	407	574	0.5
A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産	587	841	0.7
A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	640	1,010	0.9
A-28	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	2,659	2.3
A-29	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	1,310	1,942	1.7
A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産	770	1,155	1.0
A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産	897	1,243	1.1
B-1	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	5,640	5,381	4.6
B-2	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	3,629	3,341	2.9
B-3	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	2,594	2,278	1.9
B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,610	1,800	1.5
B-6	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	1,600	1,552	1.3
B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,370	1,626	1.4
B-9	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	850	1,065	0.9
B-10	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	736	939	0.8
B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,520	1,623	1.4
B-12	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	1,150	1,482	1.3
B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,010	2,751	2.4
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	717	922	0.8
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産	899	1,310	1.1
B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産	2,510	3,520	3.0

物件 番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末 評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円)	投資比率 (注2)
C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	622	854	0.7
D-1	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	1,567	2,285	2.0
D-2	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	943	1,692	1.4
D-3	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	908	1,371	1.2
D-4	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	5,006	5,991	5.1
D-5	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	731	1,021	0.9
D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	673	930	0.8
D-7	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	826	1,473	1.3
D-8	大名パルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	652	801	0.7
D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	7,720	9,499	8.1
E-1	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	1,650	2,200	1.9
E-2	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	1,310	1,751	1.5
E-3	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	620	1,104	0.9
E-5	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	524	1,016	0.9
E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産	3,170	3,096	2.6
E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	464	704	0.6
E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	627	882	0.8
E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	2,170	3,096	2.6
合 計				98,967	117,227	100.0

(注1) 「期末評価額」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、株式会社立地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。

(注2) 投資比率は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。