

資産運用報告書

第 3 期



JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号



# ジャパンリアルエステイト 投資法人

自 平成14年 10月 1日 至 平成15年 3月 31日

投資法人の概要

資産運用報告書

貸借対照表

損益計算書

金銭の分配に係る計算書

会計監査人の監査報告書謄本

キャッシュ・フロー計算書[参考情報]

ジャパンリアルエステイト投資法人

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

<http://www.j-re.co.jp>

## 投資主の皆様へ



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お蔭さまをもちまして、当投資法人は、この度第3期(平成15年3月期)の決算を迎えることができました。また、去る平成15年3月28日には、上場後初めての投資主総会を開催し、この中で、これまでの順調な運用資産規模の拡大を踏まえ、平成15年4月1日より資産運用報酬の見直し(引き下げ)を行うこととなりました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに当投資法人第3期の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益85億00百万円、経常利益32億59百万円となり、当期利益32億58百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,455円とさせていただきますことになりました。今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ジャパンリアルエステイト投資法人

執行役員 馬場 米一郎

## 投資法人の概要

### ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

当投資法人は、その資産を主としてオフィスビルに投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。

当投資法人の資産運用は、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に委託し、同社のスポンサーである三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社の4社による不動産、金融、リスクマネジメントの業態並びに企業系列を超えたプロフェッショナルの幅広いノウハウを活かした公正で透明性のある資産運用を行っております。

競争力のある優良なオフィスビルを投資対象としており、また地域分散も図られていることから、安定的な賃貸事業収益が得られる構造を有しております。

総資産に対する借入金(投資法人債を含む)残高の割合(負債比率)を原則として65%を超えない範囲で、より低い負債比率を保つよう、保守的な運用を行っております。

スタンダード&プアーズより「A+」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「A2」の、債務履行能力に関する発行体格付けを取得しております。

#### 【第3期(平成15年3月期)決算概要】

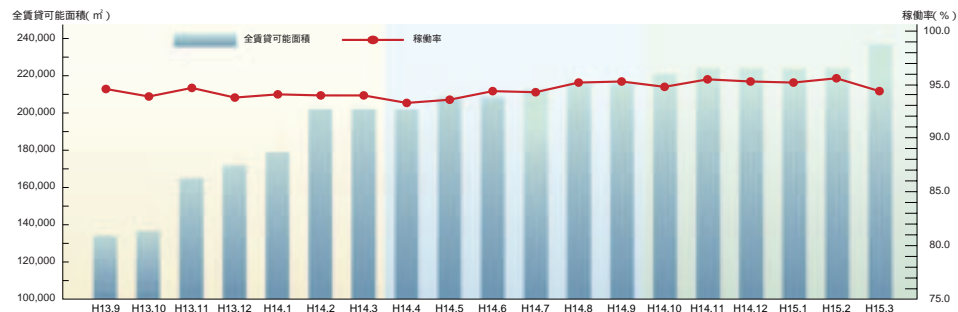
営業収益	8,500 百万円
経常利益	3,259 百万円
当期利益	3,258 百万円
金銭の分配金総額	3,258 百万円
1口当たり分配金	14,455 円

#### 【第3期末(平成15年3月31日)現在の運用状況概要】

物件数	30棟
取得価額合計	183,542百万円
全賃貸可能面積	236千m <sup>2</sup>
全賃貸面積	223千m <sup>2</sup>
総テナント数	359
稼働率	94.4%

# パフォーマンスレビュー

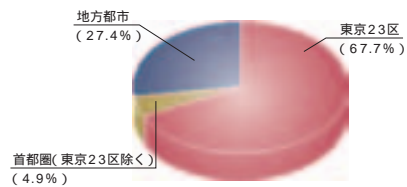
## 運用状況の推移



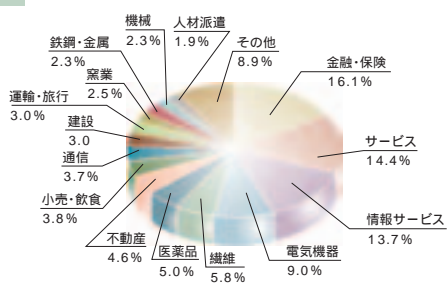
期	上場時	第1期末	第2期末	第3期					
期末	H13.9末	H14.3末	H14.9末	H14.10末	H14.11末	H14.12末	H15.1末	H15.2末	H15.3末
物件数	20	24	27	28	29	29	29	29	30
総テナント数 <sup>(注1)</sup>	198	328	339	340	347	345	348	351	359
全賃貸可能面積	133,927㎡	201,884㎡	215,928㎡	220,720㎡	223,771㎡	223,771㎡	223,771㎡	223,771㎡	236,693㎡
稼働率 <sup>(注2)</sup>	94.6%	94.0%	95.3%	94.8% <sup>(注3)</sup>	95.5%	95.3%	95.2%	95.6%	94.4%

(注)1 総テナント数は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。  
 (注)2 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。  
 (注)3 平成14年10月31日付けにて、国際飯田橋ビル(平成15年4月1日付けにて「こころからだの元氣プラザ」へ名称変更)を取得しておりますが、同ビルにおけるテナントとの賃貸借契約開始日が平成14年11月1日であることから、平成14年10月末稼働率については同ビルを除いて算出しております。

## 地域別（取得価額に基づく比率）



## テナント業種別（全テナント、賃貸面積に基づく比率）



## 主要テナント（賃貸面積上位5テナント）

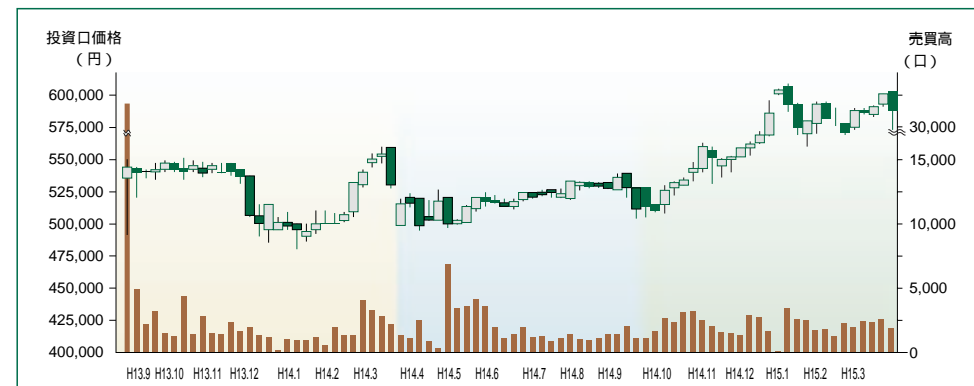
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所 <sup>(注1)</sup>	三菱総合研究所ビルチング	14,529㎡	6.5%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワビル 他8物件	13,292㎡	6.0%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜ビル	5,794㎡	2.6%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルチング 御堂筋ダイワビル	4,840㎡	2.2%
5	財団法人東京顕微鏡院 <sup>(注2)</sup>	国際飯田橋ビル <sup>(注3)</sup>	4,791㎡	2.1%

(注)1 当該テナントとの賃貸借契約は、平成13年2月1日から平成23年3月31日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。  
 (注)2 当該テナントとの賃貸借契約は、平成14年11月1日から平成29年10月31日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。  
 (注)3 平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「こころからだの元氣プラザ」に名称を変更しております。

# 投資口の状況

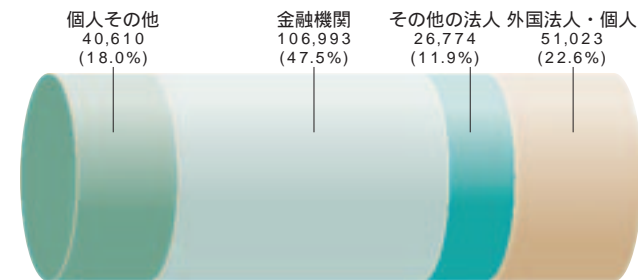
## 株価チャート

平成13年9月10日(上場日)から平成15年3月31日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



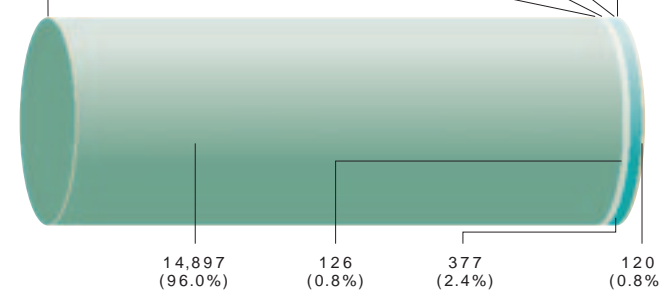
(注) 投資口の価格のグラフ中の一本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しております。始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しております。終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表示しております。

## 所有者別投資口数(口)



合計 225,400口

## 所有者別投資主数(人)

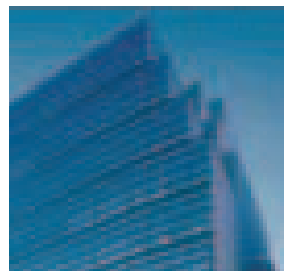


合計 15,520人

# 不動産ポートフォリオの分布

## 地方都市

Ⅲ-1	仙台本町ホンマビルディング
Ⅲ-2	新潟礎町西万代橋ビルディング
Ⅲ-3	金沢パークビル
Ⅲ-4	金沢南町ビルディング
Ⅲ-5	名古屋広小路ビルディング
Ⅲ-6	京都四条河原町ビル
Ⅲ-7	福助堺筋本町ビル
Ⅲ-8	御堂筋ダイワビル
Ⅲ-9	神戸伊藤町ビルディング
Ⅲ-10	東晴天神ビルディング
Ⅲ-11	日之出天神ビルディング



## 首都圏(東京23区除く)

Ⅱ-1	浦和第一生命同和火災ビル
Ⅱ-2	エリクソン新横浜ビル
Ⅱ-3	川崎砂子ビルディング

## 東京23区

I-1	国際飯田橋ビル
I-2	MD神田ビル
I-3	神田橋パークビルディング
I-4	三菱総合研究所ビルディング
I-5	小伝馬町新日本橋ビルディング
I-6	ビュレックス京橋
I-7	青山クリスタルビル
I-8	芝二丁目大門ビルディング

I-9	コスモ金杉橋ビル
I-10	高輪台ビルディング
I-11	JTSビル
I-12	大森駅東口ビルディング
I-13	ダヴィンチ原宿
I-14	渋谷クロスタワー
I-15	大塚東池袋ビルディング
I-16	池袋二丁目ビルディング



(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。以下同様とします。

(注)2 平成15年4月1日付けにて、「国際飯田橋ビル」は「ここところからの元氣プラザ」に、「浦和第一生命同和火災ビル」は「さいたま浦和ビルディング」に、名称を変更しております。以下同様とします。

# 不動産ポートフォリオ一覧

(平成15年3月31日現在)

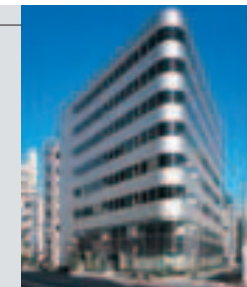
地域区分	物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得時期	取得価額		
						(百万円)	比率	
首都圏	東京23区	I-1	国際飯田橋ビル	千代田区飯田橋	不動産	H14.10.31	5,000	2.7%
		I-2	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	不動産	H14.5.31	9,520	5.2%
		I-3	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	不動産	H14.8.15	4,810	2.6%
		I-4	三菱総合研究所ビルディング	千代田区大手町	不動産信託受益権	H13.9.25	27,267	14.9%
		I-5	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋小伝馬町	不動産信託受益権	H13.9.25	3,173	1.7%
		I-6	ピュレックス京橋	中央区京橋	不動産	H14.7.22	5,250	2.9%
		I-7	青山クリスタルビル	港区北青山	不動産	H15.3.14	7,680	4.2%
		I-8	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	不動産信託受益権	H13.9.10	4,859	2.6%
		I-9	コスモ金杉橋ビル	港区芝	不動産信託受益権	H13.9.25	2,808	1.5%
		I-10	高輪台ビルディング	品川区東五反田	不動産信託受益権	H13.9.25	2,738	1.5%
	I-11	JTSビル	目黒区下目黒	不動産信託受益権	H13.9.10	1,362	0.7%	
	I-12	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	不動産信託受益権	H13.9.10	5,123	2.8%	
	I-13	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	不動産	H14.11.22	4,885	2.7%	
	I-14	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	不動産	H13.11.30	34,600	18.9%	
	I-15	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	不動産信託受益権	H13.9.25	3,541	1.9%	
	I-16	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	不動産信託受益権	H13.9.25	1,728	0.9%	
首都圏(東京23区除く)	II-1	浦和第一生命同和火災ビル	埼玉県さいたま市	不動産	H13.9.25	1,232		
					H13.10.11	1,342		
					計	2,574	1.4%	
	II-2	エリクソン新横浜ビル	神奈川県横浜市	不動産	H14.1.28	3,000	1.6%	
	II-3	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市	不動産信託受益権	H13.9.25	3,375	1.8%	
	地方都市	III-1	仙台北町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権	H13.9.25	2,924	1.6%
		III-2	新潟礎町西万代橋ビルディング	新潟県新潟市	不動産信託受益権	H13.9.25	1,010	0.6%
		III-3	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	H14.2.28	2,880	
						H15.3.3	1,700	
						計	4,580	2.5%
		III-4	金沢南町ビルディング	石川県金沢市	不動産信託受益権	H13.9.25	1,331	0.7%
III-5		名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市	不動産	H13.9.10	14,533	7.9%	
III-6		京都四条河原町ビル	京都府京都市	不動産	H13.12.20	2,650	1.4%	
III-7		福助堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	H13.9.25	2,264	1.2%	
III-8		御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	H13.9.25	6,934		
					H14.2.28	7,380		
	計	14,314	7.8%					
III-9	神戸伊藤町ビルディング	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	H13.9.25	1,436	0.8%		
III-10	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	H13.9.25	1,550	0.8%		
III-11	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産信託受益権	H13.9.10	3,657	2.0%		
				合計	183,542	100%		

(注)1 物件番号I-1の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権です。  
 (注)2 物件番号I-5の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。  
 (注)3 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。  
 (注)4 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

# 不動産ポートフォリオの概要 - 東京23区

## I-1 KOKUSAI IIDABASHI BUILDING 国際飯田橋ビル

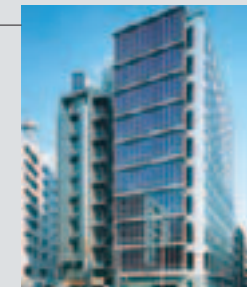
所在地(住居表示) 東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号  
 敷地面積 1,052.80㎡  
 建物延床面積 6,722.02㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 地下1階付8階建  
 建築時期 昭和60年9月  
 不動産管理会社 株式会社三菱ビルマネジメント



当期稼働日数	152
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	70,686
賃貸事業費用(千円)	54,700
賃貸事業損益(千円)	15,985

## I-2 MD KANDA BUILDING MD神田ビル

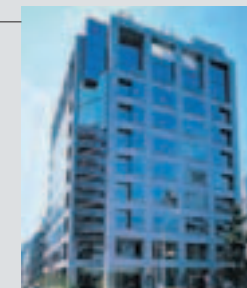
所在地(住居表示) 東京都千代田区神田美土代町9番1号  
 敷地面積 1,085.83㎡  
 建物延床面積 8,185.11㎡(附属建物を含む)  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 10階建  
 建築時期 平成10年2月  
 不動産管理会社 物産不動産株式会社



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	375,286
賃貸事業費用(千円)	95,538
賃貸事業損益(千円)	279,747

## I-3 KANDABASHI PARK BUILDING 神田橋パークビルディング

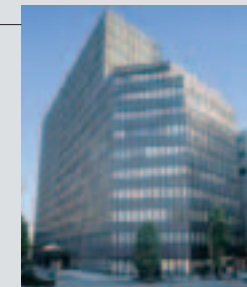
所在地(住居表示) 東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号  
 敷地面積 1,218.56㎡  
 建物延床面積 9,370.25㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 地下1階付10階建  
 建築時期 平成5年7月  
 不動産管理会社 三菱地所株式会社  
 (注)当該建物における共有持分56.76%



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	198,004
賃貸事業費用(千円)	30,670
賃貸事業損益(千円)	167,333

## I-4 MITSUBISHI SOKEN BUILDING 三菱総合研究所ビルディング

所在地(住居表示) 東京都千代田区大手町二丁目3番6号  
 敷地面積 3,441.35㎡  
 建物延床面積 26,372.92㎡(別棟建物を含む)  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 地下2階付15階建  
 建築時期 昭和45年7月  
 不動産管理会社 株式会社三菱ビルマネジメント



当期稼働日数	182
期末稼働率	96.3%
賃貸事業収益(千円)	972,791
賃貸事業費用(千円)	415,531
賃貸事業損益(千円)	557,260

## I-5 KODENMACHO SHIN-NIHONBASHI BUILDING 小伝馬町新日本橋ビルディング

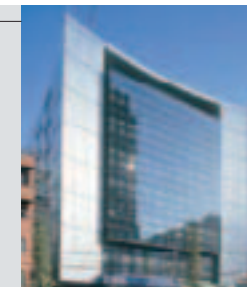
所在地(住居表示) 東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号  
敷地面積 773.28㎡  
建物延床面積 5,822.88㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付9階建  
建築時期 平成3年11月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	161,061
賃貸事業費用(千円)	83,978
賃貸事業損益(千円)	77,082

## I-9 COSMO KANASUGIBASHI BUILDING コスモ金杉橋ビル

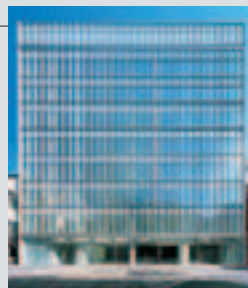
所在地(住居表示) 東京都港区芝一丁目10番11号  
敷地面積 758.54㎡  
建物延床面積 5,420.93㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付9階建  
建築時期 平成4年3月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	111,909
賃貸事業費用(千円)	84,595
賃貸事業損益(千円)	27,314

## I-6 BUREX KYOBASHI BUILDING ビュレックス京橋

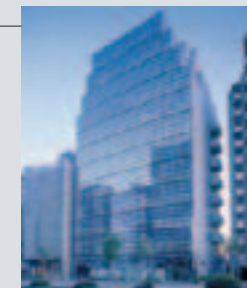
所在地(住居表示) 東京都中央区京橋二丁目7番14号  
敷地面積 756.03㎡  
建物延床面積 5,470.54㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付8階建  
建築時期 平成14年2月  
不動産管理会社 株式会社スペースデザイン



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	150,000
賃貸事業費用(千円)	38,589
賃貸事業損益(千円)	111,410

## I-10 TAKANAWADAI BUILDING 高輪台ビルディング

所在地(住居表示) 東京都品川区東五反田三丁目1番5号  
敷地面積 1,416.17㎡  
建物延床面積 5,762.70㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 13階建  
建築時期 平成3年1月  
不動産管理会社 相互住宅株式会社



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	141,012
賃貸事業費用(千円)	89,115
賃貸事業損益(千円)	51,896

## I-7 AOYAMA CRYSTAL BUILDING 青山クリスタルビル

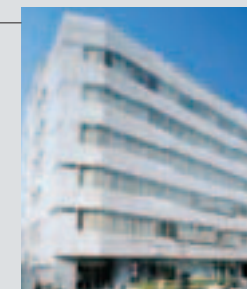
所在地(住居表示) 東京都港区北青山三丁目5番12号  
敷地面積 989.30㎡  
建物延床面積 8,094.36㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下4階付10階建  
建築時期 昭和57年12月  
不動産管理会社 株式会社ザイマックス



当期稼働日数	18
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	23,605
賃貸事業費用(千円)	7,225
賃貸事業損益(千円)	16,379

## I-11 JTS BUILDING JTSビル

所在地(住居表示) 東京都目黒区下目黒三丁目7番10号  
敷地面積 1,401.52㎡  
建物延床面積 5,269.58㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付6階建  
建築時期 平成3年9月  
不動産管理会社 株式会社東管



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	103,821
賃貸事業費用(千円)	47,768
賃貸事業損益(千円)	56,053

## I-8 SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING 芝二丁目大門ビルディング

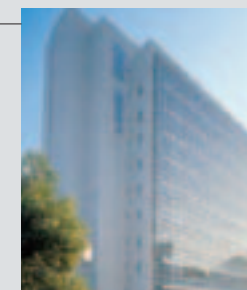
所在地(住居表示) 東京都港区芝二丁目3番3号  
敷地面積 2,820.90㎡  
建物延床面積 16,235.10㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 地下2階付8階建  
建築時期 昭和59年3月  
不動産管理会社 株式会社東管



当期稼働日数	182
期末稼働率	86.1%
賃貸事業収益(千円)	314,228
賃貸事業費用(千円)	182,894
賃貸事業損益(千円)	131,334

## I-12 OMORI-EKI HIGASHIGUCHI BUILDING 大森駅東口ビルディング

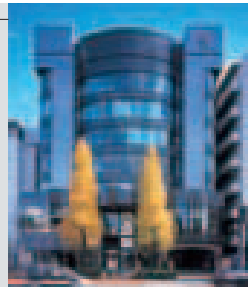
所在地(住居表示) 東京都大田区大森北一丁目5番1号  
敷地面積 2,199.30㎡  
建物延床面積 14,095.34㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付11階建  
建築時期 平成元年7月  
不動産管理会社 株式会社東管



当期稼働日数	182
期末稼働率	98.6%
賃貸事業収益(千円)	292,670
賃貸事業費用(千円)	145,297
賃貸事業損益(千円)	147,373

**I-13** da Vinci HARAJUKU  
ダヴィンチ原宿

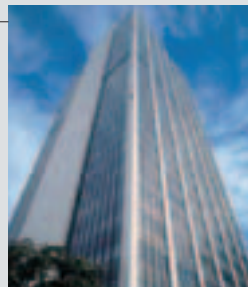
所在地(住居表示) 東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号  
敷地面積 839.66㎡  
建物延床面積 4,359.20㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付7階建  
建築時期 昭和62年12月  
不動産管理会社 株式会社ザイマックス



当期稼働日数	130
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	132,345
賃貸事業費用(千円)	31,761
賃貸事業損益(千円)	100,584

**I-14** SHIBUYA CROSS TOWER  
渋谷クロスタワー

所在地(住居表示) 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号  
敷地面積 5,153.45㎡  
建物延床面積 61,862.33㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 地下3階付32階建  
建築時期 昭和51年4月  
不動産管理会社 株式会社三菱ビルマネジメント



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,619,884
賃貸事業費用(千円)	843,994
賃貸事業損益(千円)	775,890

**I-15** OTSUKA HIGASHI-IKEBUKURO BUILDING  
大塚東池袋ビルディング

所在地(住居表示) 東京都豊島区東池袋二丁目32番22号  
敷地面積 2,121.39㎡  
建物延床面積 9,531.28㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付8階建  
建築時期 昭和62年11月  
不動産管理会社 相互住宅株式会社



当期稼働日数	182
期末稼働率	94.6%
賃貸事業収益(千円)	190,982
賃貸事業費用(千円)	114,845
賃貸事業損益(千円)	76,137

**I-16** IKEBUKURO 2CHOME BUILDING  
池袋二丁目ビルディング

所在地(住居表示) 東京都豊島区池袋二丁目14番2号  
敷地面積 397.26㎡  
建物延床面積 3,157.51㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付9階建  
建築時期 平成2年5月  
不動産管理会社 相互住宅株式会社

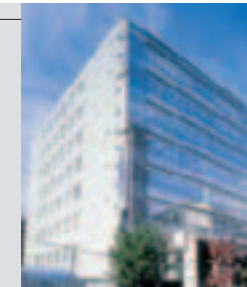


当期稼働日数	182
期末稼働率	88.8%
賃貸事業収益(千円)	76,038
賃貸事業費用(千円)	41,598
賃貸事業損益(千円)	34,439

不動産ポートフォリオの概要ー首都圏(東京23区除く)

**II-1** URAWA DAI-ICHI-SEIMEI DOWA KASAI BUILDING  
浦和第一生命同和火災ビル

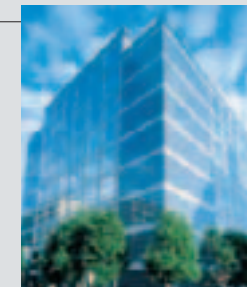
所在地(住居表示) 埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号  
敷地面積 1,533.06㎡  
建物延床面積 6,258.59㎡  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 8階建  
建築時期 平成2年3月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	91.1%
賃貸事業収益(千円)	147,554
賃貸事業費用(千円)	64,875
賃貸事業損益(千円)	82,678

**II-2** ERICSSON SHIN-YOKOHAMA BUILDING  
エリクソン新横浜ビル

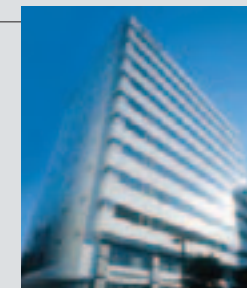
所在地(住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1号  
敷地面積 1,528.00㎡  
建物延床面積 10,403.41㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付10階建  
建築時期 平成4年4月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	186,248
賃貸事業費用(千円)	101,921
賃貸事業損益(千円)	84,327

**II-3** KAWASAKI ISAGO BUILDING  
川崎砂子ビルディング

所在地(住居表示) 神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号  
敷地面積 1,594.50㎡  
建物延床面積 9,623.83㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付12階建  
建築時期 平成2年12月  
不動産管理会社 相互住宅株式会社

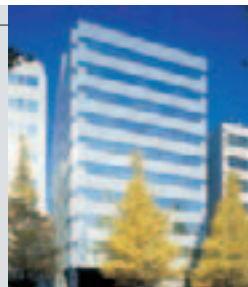


当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	195,772
賃貸事業費用(千円)	117,054
賃貸事業損益(千円)	78,718

# 不動産ポートフォリオの概要－地方都市

## Ⅲ-1 SENDAI HONCHO HONMA BUILDING 仙台本町ホンマビルディング

所在地(住居表示) 宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号  
敷地面積 1,437.47㎡  
建物延床面積 8,247.50㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 11階建  
建築時期 平成3年11月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

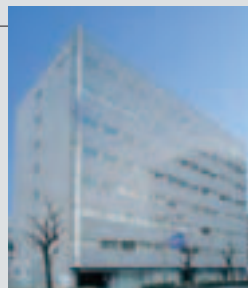


当期稼働日数	182
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	164,996
賃貸事業費用(千円)	76,436
賃貸事業損益(千円)	88,560

(注)当該建物における所有割合93.39%

## Ⅲ-2 NIIGATA ISHIZUECHO NISHI-BANDAIBASHI BUILDING 新潟礎町西万代橋ビルディング

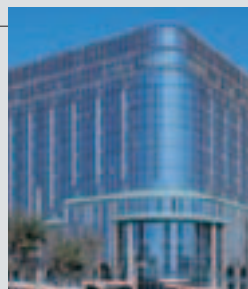
所在地(住居表示) 新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番1号  
敷地面積 957.90㎡  
建物延床面積 6,410.33㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付8階建  
建築時期 昭和59年11月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	82.9%
賃貸事業収益(千円)	82,639
賃貸事業費用(千円)	46,879
賃貸事業損益(千円)	35,759

## Ⅲ-3 KANAZAWA PARK BUILDING 金沢パークビル

所在地(住居表示) 石川県金沢市広岡三丁目1番1号  
敷地面積 6,642.71㎡  
建物延床面積 43,481.20㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付12階建  
建築時期 平成3年10月  
不動産管理会社 三菱地所株式会社



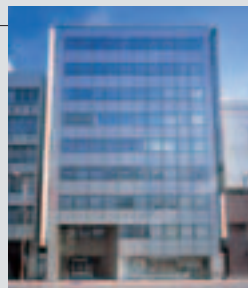
当期稼働日数	182
期末稼働率	91.2%
賃貸事業収益(千円)	378,788
賃貸事業費用(千円)	212,750
賃貸事業損益(千円)	166,038

(注)当該建物における共有持分6,642,710分の5,912,012

(注)当該物件は、平成15年9月3日に、持分を追加取得しております。

## Ⅲ-4 KANAZAWA MINAMICHO BUILDING 金沢南町ビルディング

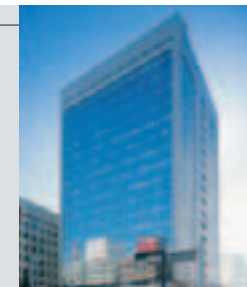
所在地(住居表示) 石川県金沢市尾山町3番10号  
敷地面積 887.17㎡  
建物延床面積 5,163.19㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 9階建  
建築時期 昭和62年3月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	88.4%
賃貸事業収益(千円)	94,104
賃貸事業費用(千円)	46,535
賃貸事業損益(千円)	47,568

## Ⅲ-5 NAGOYA HIROKOJI BUILDING 名古屋広小路ビルヂング

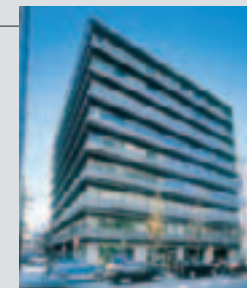
所在地(住居表示) 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号  
敷地面積 4,095.81㎡  
建物延床面積 33,377.73㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付18階建  
建築時期 昭和62年5月  
不動産管理会社 株式会社三菱ビルマネジメント



当期稼働日数	182
期末稼働率	93.1%
賃貸事業収益(千円)	811,894
賃貸事業費用(千円)	448,333
賃貸事業損益(千円)	363,561

## Ⅲ-6 KYOTO SHIJO KAWARAMACHI BUILDING 京都四条河原町ビル

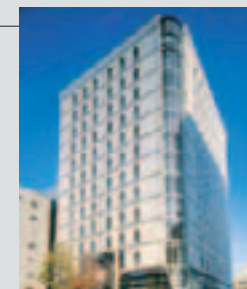
所在地(住居表示) 京都府京都市下京区河原町通松原上二丁目番永町338番  
敷地面積 1,471.57㎡  
建物延床面積 9,701.04㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付9階建  
建築時期 昭和57年11月  
不動産管理会社 株式会社ザイマックス



当期稼働日数	182
期末稼働率	72.6%
賃貸事業収益(千円)	127,790
賃貸事業費用(千円)	84,451
賃貸事業損益(千円)	43,339

## Ⅲ-7 FUKUSUKE SAKAISUIJHONMACHI BUILDING 福助堺筋本町ビル

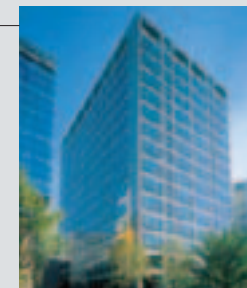
所在地(住居表示) 大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号  
敷地面積 2,036.22㎡  
建物延床面積 17,145.59㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付13階建  
建築時期 平成4年10月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	91.6%
賃貸事業収益(千円)	161,642
賃貸事業費用(千円)	89,827
賃貸事業損益(千円)	71,815

## Ⅲ-8 MIDOSUJI DAIWA BUILDING 御堂筋ダイワビル

所在地(住居表示) 大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号  
敷地面積 3,044.65㎡  
建物延床面積 31,213.27㎡  
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付15階建  
建築時期 平成3年9月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	91.4%
賃貸事業収益(千円)	830,653
賃貸事業費用(千円)	297,781
賃貸事業損益(千円)	532,872



III-9 KOBE ITOMACHI BUILDING  
神戸伊藤町ビルディング

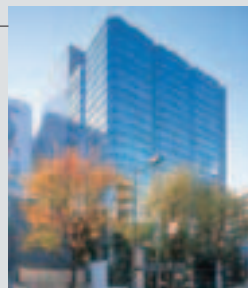
所在地(住居表示) 兵庫県神戸市中央区伊藤町12-1  
敷地面積 808.55㎡  
建物延床面積 4,894.09㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 10階建  
建築時期 平成元年9月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	85.1%
賃貸事業収益(千円)	70,336
賃貸事業費用(千円)	53,797
賃貸事業損益(千円)	16,538

III-10 TOSEI TENJIN BUILDING  
東晴天神ビルディング

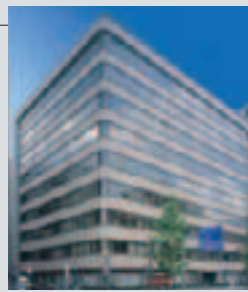
所在地(住居表示) 福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号  
敷地面積 1,221.31㎡  
建物延床面積 5,588.57㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨造陸屋根  
階数 8階建  
建築時期 平成4年3月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	182
期末稼働率	76.7%
賃貸事業収益(千円)	98,028
賃貸事業費用(千円)	59,426
賃貸事業損益(千円)	38,601

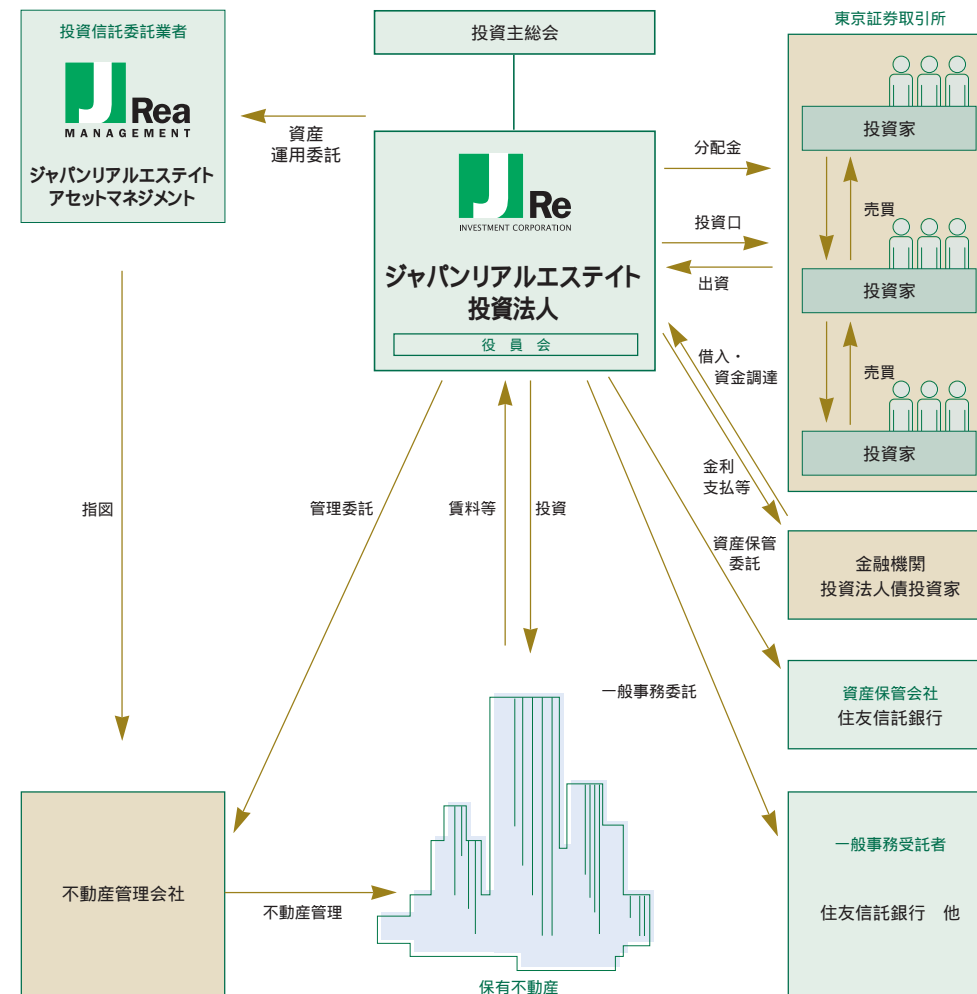
III-11 HINODE TENJIN BUILDING  
日之出天神ビルディング

所在地(住居表示) 福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号  
敷地面積 1,452.15㎡  
建物延床面積 12,527.07㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付10階建  
建築時期 昭和62年8月  
不動産管理会社 株式会社東管  
(注)当該建物における所有割合76.18%



当期稼働日数	182
期末稼働率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	215,971
賃貸事業費用(千円)	100,972
賃貸事業損益(千円)	114,999

当投資法人の仕組み及び関係法人



(注)上記は、当投資法人の主要な仕組み及び関係法人の概要を示したものです。

## 資産運用会社の概要

### 資産運用会社 社長挨拶



ジャパンリアルエステイト  
アセット マネジメント株式会社  
代表取締役社長  
かけはし  
梯 良一

ジャパンリアルエステイト投資法人投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、私もジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、平成13年5月にジャパンリアルエステイト投資法人の資産運用について受託させていただき、その後、同年9月に、ジャパンリアルエステイト投資法人の投資口が東京証券取引所不動産投資信託市場に上場されると同時に、運用を開始し、資産の取得等、運用実績を積み上げてまいりました。

また、平成14年6月には、設立当初(平成12年10月)からの株主である三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社の3社に加えて、三井物産株式会社が株主として新たに参画し、業態・企業系列を超えた連携による、より幅広いノウハウの結集と、透明性の高い資産運用をさらに推し進めております。

以下に、第3期(平成15年3月期)の運用の経過及び今後の見通しについて、詳しくご報告させていただきます。業績予想を上回る運用実績をあげることができましたのも、ひとえに投資主の皆様のお力添えの賜物と心より感謝いたします。今後も引き続き、よろしくご支援のほどお願い申し上げます。

### 名称、資本の額及び事業の内容



名 称: ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

資 本 の 額: 263 百万円(平成15年3月31日現在)

事業の内容: 投資法人資産運用業

### 沿革

沿 革	
昭和47年1月11日	菱地不動産株式会社設立
平成12年10月1日	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社へ商号変更。 また、事業の内容を投信法第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。
平成13年3月7日	投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号 内閣総理大臣第2号)
平成14年6月5日	三井物産株式会社が新たに株主として参画。 (三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社が、保有株式の一部を三井物産株式会社に譲渡。)

### 機 構



(注) 平成15年1月31日付にて組織改編を行い、コンプライアンス室及びリスク管理室を新設しました。

### 株 主 構 成

株 主	住 所	株式数	比 率
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	102,855株	36%
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	77,142株	27%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	77,142株	27%
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	28,571株	10%
合 計		285,710株	100%

## 資産運用の概況

## 1 営業成績及び財産の状況等の推移

	第1期 自平成13年5月11日 至平成14年3月31日	第2期 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日	第3期 自平成14年10月1日 至平成15年3月31日
(1) 営業成績			
営業収益	6,492 百万円	7,910 百万円	8,500 百万円
うち不動産賃貸事業収益	6,492 百万円	7,910 百万円	8,500 百万円
営業費用	3,530 百万円	4,523 百万円	4,812 百万円
うち不動産賃貸事業費用	2,859 百万円	3,893 百万円	4,109 百万円
営業利益	2,961 百万円	3,386 百万円	3,687 百万円
経常利益	2,405 百万円	2,898 百万円	3,259 百万円
当期利益	2,403 百万円	2,897 百万円	3,258 百万円
(2) 財産等の状況(期末日現在)			
総資産額	161,809 百万円	185,397 百万円 (対前期比+14.6%)	200,022 百万円 (対前期比+7.9%)
有利子負債額	64,000 百万円	54,000 百万円 (対前期比 15.6%)	66,800 百万円 (対前期比+23.7%)
純資産額	83,663 百万円	115,049 百万円 (対前期比+37.5%)	115,410 百万円 (対前期比+0.3%)
出資総額	81,260 百万円	112,152 百万円 (対前期比+38.0%)	112,152 百万円 (対前期比 -)
(3) 分配の状況			
分配総額	2,403 百万円	2,897 百万円	3,258 百万円
配当性向	99.9 %	99.9 %	99.9 %
(4) 1口当たり情報			
発行済投資口数	160,400 口	225,400 口	225,400 口
1口当たり純資産額	521,591 円	510,424 円	512,026 円
1口当たり分配金	14,983 円	12,853 円	14,455 円
うち1口当たり利益分配金	14,983 円	12,853 円	14,455 円
うち1口当たり利益超過分配金	- 円	- 円	- 円
(5) 財務指標			
総資産経常利益率(注)1	2.0%(年換算値 3.6%)	1.6%(年換算値 3.2%)	1.7%(年換算値 3.4%)
純資産当期利益率(注)2	2.9%(年換算値 5.2%)	2.7%(年換算値 5.4%)	2.8%(年換算値 5.7%)
期末自己資本比率(注)3	51.7 %	62.1 %	57.7 %
期末総資産有利子負債比率(注)4	39.6 %	29.1 %	33.4 %
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	15.5 倍	13.9 倍	14.5 倍
賃貸キャッシュフロー(NOI)(注)6	4,732 百万円	5,211 百万円	5,702 百万円

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2

第2期は、新投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しております。

(注)2 当期利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2

第2期は、新投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。なお、上記(注)1、(注)2とともに第1期の運用日数203日、第2期の運用日数183日、第3期の運用日数182日に基づいて年換算値を算出しております。

(注)3 期末純資産額/期末総資産額×100

(注)4 期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注)5 金利償却前税引前当期利益/支払利息

(注)6 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却額

## 2 当期の資産の運用の経過

## I. 前期までの運用概況

当投資法人は、平成13年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場(銘柄コード8952)した後、第1期末(平成14年3月31日)までにオフィスビル24物件を取得、さらに第2期末(平成14年9月30日)までに3物件を取得、合計27物件の保有とし、資産規模の増大を実現、一方、この間、稼働率も概ね94%台を維持し、着実に収益を拡大させてまいりました。

## II. 当期の運用実績

## (1) 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、景気の先行きに対する不透明感を払拭できず、個人消費の冷え込みや企業の設備投資抑制等さらにデフレ基調を強めてまいりました。

オフィス賃貸市場においては、企業の統廃合やコスト削減に伴う事務所縮小等が加速しており、オフィス床に対する需給ギャップは更に厳しさを増しております。特に首都圏においては、いわゆる2003年問題の影響により、全体としては空室率の上昇並びに賃料相場の下落も懸念されましたが、入居率を維持向上できる物件とテナントが転出してしまふ物件の二種類に分かれるという二極化が進み、収益格差の拡大が見られました。このような環境の下、当投資法人におきましては、取得した物件の競争力の高さに加え、堅実な既存テナント管理と精力的な新規テナント営業を実施した結果、期末時点の稼働率94.4%を維持することができました。

一方、物件取得に関しましては、企業のリストラや、減損会計の導入を控えた企業の資産圧縮の動きは活発化しておりますが、多数の売却情報に対し入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成14年10月31日に国際飯田橋ビル(平成15年4月1日付にて「こころとからだの元氣プラザ」に名称変更(5,000百万円)、平成14年11月22日にダヴィンチ原宿(4,885百万円)、平成15年3月3日に金沢パークビルの共有持分(1,700百万円、共同事業者権利割合33.87238%。なお、当ビルについては、既に平成14年2月28日に同55.12762%取得済です。)、平成15年3月14日に青山クリスタルビル(7,680百万円)を取得致しました。上記の結果、平成15年3月31日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル30物件、取得価額の総額183,542百万円、総賃貸可能面積236,693㎡(約7.1万坪)、テナント総数359となりました。

## (2) 資金の調達

物件の取得においては、その一部を借入金等の有利子負債で賄っておりますが、当期に関しましては短期借入金による資金調達を実施致しました。平成15年3月31日現在の借入金は総額418億円(内、長期借入金は240億円)、投資法人債残高は250億円となっております。なお、当期末時点における当投資法人の格付取得状況は以下の通りです。

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期発行体格付:A+、短期発行体格付:A-1、アウトルック:安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付:A2、アウトルック:安定的

## (3) 投資主総会の開催

当投資法人におきましては、平成15年3月28日に第2回投資主総会を開催致しました。本総会は、上場後初めての投資主総会となりました。本総会においては、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に支払う資産運用報酬の料率の引き下げ他規約の変更及び執行役員、監督役員の再選について決議され、すべて原案の通り承認可決されました。

## III. 業績

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益8,500百万円(前期比+7.5%)、営業利益3,687百万円(前期比+8.9%)となり、さらに、借入金等の支払利息や資産運用報酬他事務委託コスト等の経費等を控除した経常利益は3,259百万円(前期比+12.5%)、当期利益は3,258百万円(前期比+12.5%)を計上致しました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、14,455円となりました。

## 3 投資口発行等の状況

当期において投資口発行等は行っており、出資金総額等の異動はありません。なお、前期までの投資口発行等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(*1)
平成13年9月10日	追加投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(*2)
平成14年5月8日	追加投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(*3)

(\*1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口) 東京海上火災保険株式会社(120口) 第一生命保険相互会社(120口) 計3社による出資により投資法人が設立されました。

(\*2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(\*3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり490,980円(引受価額475,268円)にて投資口を追加発行しました。

## 4 分配金等の状況

当期(第3期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、14,455円となりました。

	第1期	第2期	第3期
	自平成13年5月11日 至平成14年3月31日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日
当期末処分利益総額(注)	2,403,333千円	2,897,172千円	3,258,255千円
利益留保額(注)	60千円	106千円	98千円
金銭の分配金総額(注)	2,403,273千円	2,897,066千円	3,258,157千円
(1口当たり分配金)	(14,983円)	(12,853円)	(14,455円)
うち利益分配金総額(注)	2,403,273千円	2,897,066千円	3,258,157千円
(1口当たり利益分配金)	(14,983円)	(12,853円)	(14,455円)
うち出資払戻総額(注)	－千円	－千円	－千円
(1口当たり出資払戻総額)	(－円)	(－円)	(－円)

(注) 当期末処分利益総額、利益留保額、金銭の分配金総額、利益分配金総額、出資払戻総額については千円未満を切り捨てて表示しております。

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

国内景気の回復が遅れる中、東京都心部においては、2003年問題によってもたらされるオフィス床の新規大量供給や引き続きの需要減退により、東京のオフィス市況は今後も楽観視できない状況が続くと懸念されます。一方、グローバル化やIT化の進展などにより、今後のオフィスに対するニーズは高度化さらには多様化してくるものと考えられます。また、東京以外の地区においても、企業のリストラや統廃合により、東京都心部への一極集中又は主要都市への事務所集約等オフィス市況は依然弱含みが続くと思われ、このような環境が予想される中、不動産市況全般としては引き続き軟調に推移するものの、個別で見れば、入居率を維持向上できる物件とテナントが転出してしまいう物件と更なる二極化が進むと考えられ、需要にあったサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が不可避となってくると思われ、一方、不動産流通市場においては、不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産処分の流れは更に強まると予想され、当投資法人と致しましては優良物件を取得しやすい環境であるとも考えております。

## I. 物件の取得

このような認識の下、当投資法人では、収益力とその安定性の向上のため、以下の方針で物件の取得に臨みます。

- 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。
- 取得にあたっては、平成14年9月期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、中長期に亘り安定した収益を生み出せる物件を中心に選別してまいります。特に建物の物理的な構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。
- なお、物件の所在地域別保有割合の目安は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を60～70%、その他の地方都市に所在する物件を30～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて物件を取得する可能性もあります。

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が確定できないことから、取得時点では、短期借入金を原則とし、その後、資本市場動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な資金調達手段を選択してまいります。また、借入れの実施にあたっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいります。

## II. 物件の運営管理

一方、上記のとおり軟調なオフィスビル賃貸市場が続く、賃貸事業収入の増加は厳しい状況が予想されます。また、一部の物件では、入居率の下がる可能性もあります。この事態に備え、当投資法人では、以下の方針で、運営管理をしてまいります。

- 既存テナントとの信頼関係の強化  
当投資法人では、平成15年3月31日現在にて7社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、解約・返室の抑制に努めます。
- 空室の早期解消  
空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに対しても、借増需要を掘り起こしてまいります。
- 賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化  
賃貸借契約については、将来の収益を確定するべく、定期借家契約への移行、もしくは契約期間の長期化を漸次進めてまいります。
- 運営管理コストの削減  
運営管理コストについては、7社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、管理体制・コストの

見直しを実施することにより、期末時点で保有する物件に関して、不動産管理会社へ支払う管理業務費と水道光熱費との合計額を、取得後3年以内に5%削減してまいります。

## 6 決算後に生じた重要な事実

当投資法人において、当期決算日（平成15年3月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

## 投資法人債の発行

投資法人債の発行に関し、平成15年4月16日開催の役員会において以下のとおり決定し、平成15年4月30日に払込が完了しております。

第2回投資法人債（正式名称を記載する場合を除き、「第2回投資法人債」と表記します。以下同様。）

投資法人債の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人 第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付及び 適格機関投資家限定)	利率	年0.69%
		払込期日	平成15年4月30日
投資法人債の総額	金100億円	担保	無担保・無保証
		償還方法、 償還期限	元金は平成20年4月30日にその総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能
発行価額	額面100円につき金100円	資金使途	短期銀行借入金の返済等(注)

第3回投資法人債（正式名称を記載する場合を除き、「第3回投資法人債」と表記します。以下同様。）

投資法人債の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人 第3回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付及び 適格機関投資家限定)	利率	年0.98%
		払込期日	平成15年4月30日
投資法人債の総額	金100億円	担保	無担保・無保証
		償還方法、 償還期限	元金は平成22年4月30日にその総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能
発行価額	額面100円につき金100円	資金使途	短期銀行借入金の返済等(注)

(注) 本投資法人債発行によって調達した資金により、短期銀行借入金総額金158億円を、平成15年6月23日に返済する予定です。返済を予定している短期銀行借入金の状況は30ページに記載のとおりです。

## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

	第1期 平成14年3月31日 現在	第2期 平成14年9月30日 現在	第3期 平成15年3月31日 現在
発行する投資口の総数	2,000,000 口	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口の総数	160,400 口	225,400 口	225,400 口
投資主数	12,574 人	18,083 人	15,520 人

## 2 当期末における主要な投資主

平成15年3月31日現在の主要な投資主(他人名義をもって所有している投資主を含む)は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資 口数の割合(%)
ザチースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	Woolgate House, Coleman Street London EC2P 2HD, England	13,088	5.81%
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	10,160	4.51%
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	8,120	3.60%
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	7,300	3.24%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,103	3.15%
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	6,540	2.90%
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	5,085	2.26%
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都中央区日本橋一丁目1番1号	4,952	2.20%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	4,920	2.18%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	133 Fleet Street London EC4A 2BB, U.K	4,662	2.07%

## 3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

役職	氏名	兼職等
執行役員	馬場米一郎	-
監督役員	河村綱也	河村法律事務所 弁護士
監督役員	日下部健司	日下部公認会計士事務所 公認会計士・税理士

## 4 当期末における資産運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

業務区分	氏名または名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(名義書換等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(投資法人債に関わる事務) <sup>(注1)</sup>	株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、三菱証券株式会社、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 <sup>(注2)</sup>

(注1) 平成15年4月30日に発行した第2回投資法人債及び第3回投資法人債に関わる一般事務について、平成15年4月16日付けにて、株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、日興シティグループ証券会社、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社に委託しております。

(注2) 平成15年4月7日付けにて、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、日興シティグループ証券会社に社名変更しております。

## 投資法人の運用資産の状況

## 1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第2期(平成14年9月30日現在)		第3期(平成15年3月31日現在)	
		保有総額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	対総資産比率(%)	保有総額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京23区	54,934	29.6	73,061	36.5
	首都圏(東京23区除く)	5,682	3.1	5,617	2.8
	地方都市	22,071	11.9	23,615	11.8
	計	82,688	44.6	102,295	51.1
信託不動産	東京23区	52,313	28.2	52,136	26.1
	首都圏(東京23区除く)	3,301	1.8	3,268	1.6
	地方都市	26,785	14.4	26,603	13.3
	計	82,400	44.4	82,008	41.0
その他資産		20,308	11.0	15,718	7.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		185,397 (165,088)	100.0 (89.0)	200,022 (184,304)	100.0 (92.1)

(注1) 保有総額は、第2期は平成14年9月30日現在、第3期は平成15年3月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) ( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

## 2 主要な保有資産

当投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率(%)	主たる用途
渋谷クロスタワー	35,056	28,547	28,547	100.0	19.1	オフィスビル
三菱総合研究所ビルディング	27,190	18,006	17,347	96.3	11.4	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,439	21,590	20,101	93.1	9.6	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	14,252	20,449	18,685	91.4	9.8	オフィスビル
MD神田ビル	9,570	6,334	6,334	100.0	4.4	オフィスビル
青山クリスタルビル	7,767	4,916	4,916	100.0	0.3	オフィスビル
ビュレックス京橋	5,440	4,279	4,279	100.0	1.8	オフィスビル
国際飯田橋ビル	5,321	4,791	4,791	100.0	0.8	オフィスビル
ダヴィンチ原宿	5,050	3,051	3,051	100.0	1.6	オフィスビル
大森駅東口ビルディング	4,991	7,708	7,598	98.6	3.4	オフィスビル
合計	129,080	119,676	115,653	96.6	62.1	

3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
東京 23区	国際飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	5,450	5,321	
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番1号	不動産	9,620	9,570	
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号	不動産	4,900	4,855	
	三菱総合研究所ビルディング	東京都千代田区大手町二丁目3番6号	不動産信託受益権	28,000	27,190	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産信託受益権	3,140	3,113	
	ピュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	5,040	5,440	
	青山クリスタルビル	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産	7,430	7,767	
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	4,890	4,875	
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産信託受益権	2,760	2,777	
	高輪台ビルディング	東京都品川区東五反田三丁目1番5号	不動産信託受益権	2,810	2,696	
	JTSビル	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産信託受益権	1,500	1,339	
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	5,220	4,991	
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産	4,960	5,050	
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産	34,400	35,056	
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産信託受益権	3,530	3,439	
	池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産信託受益権	1,520	1,712	
	小計			125,170	125,198	
	首都圏 (東京 23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,570	2,571
		エリクソン新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1号	不動産	3,180	3,046
		川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号	不動産信託受益権	3,190	3,268
小計				8,940	8,885	
東北	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	2,940	2,846	
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番1号	不動産信託受益権	854	1,012	
	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	5,170	4,806	
	金沢南町ビルディング	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産信託受益権	1,200	1,301	
中部	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	15,000	14,439	
近畿	京都四条河原町ビル	京都府京都市下京区河原町通松原上二丁目番永町338番	不動産	2,380	2,826	
	福助堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産信託受益権	2,300	2,207	
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	14,400	14,252	
	神戸伊藤町ビルディング	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産信託受益権	1,180	1,405	
九州	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産	1,420	1,543	
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産信託受益権	3,750	3,578	
	小計			50,594	50,219	
合計			184,704	184,304		

(注) 期末算定価額は、当投資法人の規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成15年3月31日を基準時点として財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価による)を記載しております。

地域	不動産等の名称	前期(H14.4.1~H14.9.30)				当期(H14.10.1~H15.3.31)				
		テナント 総数(注1) <期末時点>	稼働率(注2) <期末時点> (%)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(注2) (%)	テナント 総数(注1) <期末時点>	稼働率(注2) <期末時点> (%)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(注2) (%)	
東京 23区	国際飯田橋ビル	-	-	-	-	1	100.0	70	0.8	
	MD神田ビル	3	100.0	248	3.1	3	100.0	375	4.4	
	神田橋パークビルディング	7	100.0	51	0.6	7	100.0	198	2.3	
	三菱総合研究所ビルディング	3	96.3	1,001	12.7	3	96.3	972	11.4	
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	100.0	141	1.8	5	100.0	161	1.9	
	ピュレックス京橋	1	100.0	58	0.7	1	100.0	150	1.8	
	青山クリスタルビル	-	-	-	-	9	100.0	23	0.3	
	芝二丁目大門ビルディング	22	89.9	311	3.9	26	86.1	314	3.7	
	コスモ金杉橋ビル	7	83.2	131	1.7	7	100.0	111	1.3	
	高輪台ビルディング	1	100.0	153	1.9	1	100.0	141	1.7	
	JTSビル	1	100.0	99	1.3	1	100.0	103	1.2	
	大森駅東口ビルディング	19	95.7	293	3.7	19	98.6	292	3.4	
	ダヴィンチ原宿	-	-	-	-	6	100.0	132	1.6	
	渋谷クロスタワー	54	100.0	1,573	19.9	54	100.0	1,619	19.1	
	大塚東池袋ビルディング	8	98.6	188	2.4	8	94.6	190	2.2	
	池袋二丁目ビルディング	4	88.9	75	1.0	4	88.8	76	0.9	
	小計	132	97.1	4,327	54.7	152	97.6	4,934	58.0	
	首都圏 (東京 23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル	12	91.1	154	2.0	12	91.1	147	1.7
		エリクソン新横浜ビル	2	100.0	190	2.4	2	100.0	186	2.2
		川崎砂子ビルディング	8	93.1	185	2.3	10	100.0	195	2.3
小計		21	95.2	530	6.7	23	97.8	529	6.2	
東北	仙台本町ホンマビルディング	12	100.0	165	2.1	13	100.0	164	1.9	
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	7	82.9	83	1.1	7	82.9	82	1.0	
	金沢パークビル	60	93.3	355	4.5	64	91.2	378	4.5	
	金沢南町ビルディング	12	88.4	95	1.2	12	88.4	94	1.1	
中部	名古屋広小路ビルディング	31	99.7	805	10.2	27	93.1	811	9.6	
近畿	京都四条河原町ビル	20	70.9	122	1.6	20	72.6	127	1.5	
	福助堺筋本町ビル	7	91.6	169	2.1	7	91.6	161	1.9	
	御堂筋ダイワビル	20	100.0	847	10.7	18	91.4	830	9.8	
	神戸伊藤町ビルディング	10	73.8	79	1.0	10	85.1	70	0.8	
九州	東晴天神ビルディング	17	80.4	102	1.3	16	76.7	98	1.2	
	日之出天神ビルディング	9	100.0	225	2.8	10	98.7	215	2.5	
	小計	197	93.4	3,051	38.6	196	90.1	3,036	35.7	
合計	339	95.3	7,910	100.0	359	94.4	8,500	100.0		

(注) 1 テナント総数の小計及び合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。  
(注) 2 「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入してあります。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3.の不動産等組入資産明細に含めて記載しております。上記3.に記載のもの以外に、その他資産について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

## 1 資本的支出の予定

既存物件に関し、平成15年3月31日現在において計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	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
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備工事)	自 平成15年4月 至 平成16年3月	392		
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	グレードアップ (ビル空調設備熱源更新工事)	自 平成15年4月 至 平成15年5月	98		
新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	グレードアップ (各階トイレ改修工事)	自 平成15年10月 至 平成16年2月	46		
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	グレードアップ (共用部リニューアル工事)	自 平成15年7月 至 平成15年12月	90		
	グレードアップ (個別空調設置工事)	自 平成15年4月 至 平成15年5月	30		
	機能維持 (トイレ、給湯室給排水配管更新工事)	自 平成15年7月 至 平成15年12月	30		

## 2 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は609百万円であり、当期費用に区分された修繕費323百万円と併せ、合計933百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、国際飯田橋ビルの「貸付関係工事」他下記工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定期的な更新工事に加え、トイレなどの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
国際飯田橋ビル (東京都千代田区)	貸付関係工事	自 平成14年11月 至 平成15年3月	77
新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	グレードアップ (群管理に伴う諸工事)	自 平成14年10月 至 平成14年11月	26
その他の不動産等			506
合計			609

## 3 計算期間末毎に積立てた金銭(修繕積立金)

当投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、毎期、中長期修繕計画を策定するうえ各不動産等毎に修繕積立金を積み立てております。当該積立金の当期対応分は以下のとおりとなっております。

	第1期	第2期	第3期
	自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日	自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日
前期末積立金残高	— 百万円	719 百万円	1,104 百万円
当期積立額	1,514 百万円	838 百万円	145 百万円
当期積立金取崩額	794 百万円	453 百万円	933 百万円
次期繰越額	719 百万円	1,104 百万円	316 百万円

## 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用の明細

項目	第2期	第3期
	自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日
(a) 資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	382,269 千円	432,809 千円
(内訳) 期間報酬	382,269 千円	408,669 千円
インセンティブ報酬	— 千円	24,140 千円
(b) 資産保管委託報酬	28,480 千円	33,717 千円
(c) 一般事務委託報酬	105,440 千円	124,379 千円
(d) 役員報酬	4,200 千円	4,200 千円
(e) その他の報酬	109,795 千円	108,501 千円
合計	630,185 千円	703,608 千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価に算入している「取得報酬」があり、第2期は88,325千円、第3期は185,150千円であります。



## 2 借入状況

平成15年3月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

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 <sup>(注)1</sup> (%)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要	
短期借入金	株式会社東京三菱銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	1,250	1,250	0.89683	H15.6.23	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	担保付 <sup>(注)2</sup> 無保証 非劣後 変動金利	
		1,250	1,250						
		1,250	1,250						
		1,250	1,250						
	株式会社東京三菱銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	H14.11.22	-	1,200	0.88817	H15.6.23	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	担保付 <sup>(注)3</sup> 無保証 非劣後 変動金利
			-	1,200					
			-	1,200					
			-	1,200					
	株式会社中国銀行	H15.3.3	-	2,000	0.5425	H15.10.31	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
			-	1,500					
-			1,500						
-			1,500						
合 計		5,000	17,800						
長期借入金	株式会社東京三菱銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社損害保険ジャパン	6,000	6,000	1.12	予定元本返済日 H18.6.23 最終元本返済期限 H20.6.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	担保付 <sup>(注)5</sup> 無保証 非劣後 固定金利	
		6,000	6,000						
		5,200	5,200						
		5,200	5,200						
		1,600	1,600						
		合 計							24,000

(注)1 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。

(注)2 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ビュレックス京橋

(注)3 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

ダヴィンチ原宿

(注)4 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

青山クリスタルビル

(注)5 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

三菱総合研究所ビルディング、小伝馬町新日本橋ビルディング、芝二丁目大門ビルディング、コスモ金杉橋ビル、高輪台ビルディング、JTSビル、大森駅東口ビルディング、大塚東池袋ビルディング、池袋二丁目ビルディング、川崎砂子ビルディング、仙台本町ホンマビルディング、新潟礎町西万代橋ビルディング、金沢南町ビルディング、神戸伊藤町ビルディング、日之出天神ビルディング

## 3 投資法人債の状況

平成15年3月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	H14.6.21	25,000	25,000	1.32	H19.6.21	期限一括	(注)1	(注)2

(注)1 不動産の購入資金及び運転資金等であります。

(注)2 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定であります。

(注)3 平成15年3月31日現在における発行済投資法人債の状況は上記のとおりであります。平成15年4月16日開催の役員会において、第2回投資法人債及び第3回投資法人債の発行について決定し、平成15年4月30日に払込が完了しております。

その概要は、決算後に生じた重要な事実として、23ページに記載のとおりです。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 <sup>(注)</sup> (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	国際飯田橋ビル	H14.10.31	5,000	-	-	-	-
	ダヴィンチ原宿	H14.11.22	4,885	-	-	-	-
	金沢パークビル	H15.3.3	1,700	-	-	-	-
	青山クリスタルビル	H15.3.14	7,680	-	-	-	-
	合 計	-	19,265	-	-	-	-

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

### 2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産について、該当事項はありません。

### 3 特定資産の価格等の調査

投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

取得又は譲渡	不動産等の名称	取得年月日	資産の内容	所在、地番その他	取得価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	国際飯田橋ビル	H14.10.31	土地及び土地の賃借権 建物(附属設備を含む)	東京都千代田区飯田橋三丁目12番1他3筆 <sup>(注)2</sup> 東京都千代田区飯田橋三丁目12番地1他	5,000	5,450
取得	ダヴィンチ原宿	H14.11.22	土 地 建物(附属設備を含む)	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5 東京都渋谷区神宮前三丁目25番地5	4,885	4,950
取得	金沢パークビル	H15.3.3	土 地 建物(附属設備を含む)	石川県金沢市広岡三丁目101番 他4筆 <sup>(注)3</sup> 石川県金沢市広岡三丁目101番地 他 <sup>(注)3</sup>	1,700	1,838
取得	青山クリスタルビル	H15.3.14	土 地 建物(附属設備を含む)	東京都港区北青山三丁目64番 他3筆 東京都港区北青山三丁目70番地 他	7,680	7,430

(注)1 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本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。

(注)2 4筆のうち1筆が土地の賃借権。

(注)3 土地は5筆とも共有。建物の所有権(共有持分)は6,642,710分の2,250,044(33.87238%)。

4 利害関係人等との取引状況等（平成14年10月1日から平成15年3月31日まで）

(1)取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2)利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,077,788千円	三菱地所株式会社	94,991千円	(8.8%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	469,361千円	(43.5%)
		物産不動産株式会社	26,699千円	(2.5%)
水道光熱費	711,475千円	丸の内熱供給株式会社	66,208千円	(9.3%)
損害保険料	41,127千円	三菱地所住宅販売株式会社	41,070千円	(99.9%)
不動産売買委託手数料	286,550千円	三菱地所株式会社	150,000千円	(52.3%)
		三菱地所株式会社	4,645千円	(9.4%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	2,886千円	(5.8%)
その他営業費用	49,629千円	東京海上リスクコンサルティング株式会社	1,030千円	(2.1%)

(注)1 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される、当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある、三菱地所株式会社、株式会社三菱ビルマネジメント、物産不動産株式会社、丸の内熱供給株式会社、三菱地所住宅販売株式会社及び東京海上リスクコンサルティング株式会社について記載しています。

(注)2 上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三菱地所株式会社	26,055千円
株式会社三菱ビルマネジメント	84,130千円
物産不動産株式会社	3,303千円

5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合における、当該資産運用会社との取引状況等

当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況等

資産・負債及び元本(出資)の状況につきましては、「III. 貸借対照表」、「IV. 損益計算書」をご参照ください。

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 評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1)投資主総会

平成15年3月28日に、当投資法人の第2回投資主総会を開催し、以下のとおり決議しております。

議案	概要
第1号議案 運用報酬に関する規約変更の件	投資信託委託業者に支払う資産運用報酬のうち、期間報酬の料率を平成15年4月1日より引き下げることに付いて、原案のとおり承認可決されました。
第2号議案 その他の事項に関する規約変更の件	以下の事項に関する規約変更について、原案のとおり承認可決されました。 ・投資主総会の運営に係る事項 ・税制改正等に伴う所要の変更に係る事項 ・営業期間中の新規投資口の発行に伴い、日割計算による金銭の分配を可能とする枠組みの導入に係る事項
第3号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に馬場米一郎が再選されました。なお、任期は、平成15年5月11日から2年間となります。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に河村綱也、日下部健司の両氏が再選されました。なお、任期は、平成15年5月11日から2年間となります。

(2)役員会

当期において、当投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成15年3月28日	資産運用委託契約の変更に関する件	平成15年3月28日開催の第2回投資主総会において、運用報酬に関する規約変更が承認可決されたことを受け、資産運用委託契約における運用委託報酬に関する規定を変更しました。

貸借対照表

科目	当期 (平成15年3月31日現在)		前期 (平成14年9月30日現在)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	4,801,013		8,873,986	
信託現金及び信託預金	10,658,408		11,116,016	
営業未収入金	88,500		83,741	
未収消費税等	59,327		69,322	
前払費用	48,655		21,660	
繰延税金資産	19		20	
その他流動資産	150		590	
流動資産合計	15,656,076	7.8	20,165,338	10.9
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	33,032,631		27,410,614	
減価償却累計額	1,742,994	31,289,636	1,057,858	26,352,756
構築物	207,328		173,599	
減価償却累計額	7,087	200,240	4,339	169,259
機械及び装置	481,635		365,344	
減価償却累計額	79,669	401,965	35,230	330,113
工具器具及び備品	2,941		2,941	
減価償却累計額	392	2,549	129	2,812
土地		70,119,384		55,833,517
信託建物	24,660,861		24,481,563	
減価償却累計額	1,652,181	23,008,679	1,113,841	23,367,721
信託構築物	107,713		105,777	
減価償却累計額	3,890	103,823	2,570	103,207
信託機械及び装置	671,602		671,602	
減価償却累計額	118,241	553,361	80,219	591,383
信託工具器具及び備品	5,100		—	
減価償却累計額	111	4,989	—	—
信託土地		57,893,814		57,893,814
有形固定資産合計	183,578,444	91.8	164,644,587	88.8
2. 無形固定資産				
借地権	281,439		—	
信託借地権	444,160		444,160	
その他無形固定資産	453		453	
無形固定資産合計	726,053	0.4	444,614	0.3
3. 投資等				
差入敷金保証金等	14,100		14,100	
長期前払費用	47,639		57,656	
投資等合計	61,739	0.0	71,756	0.0
固定資産合計	184,366,237	92.2	165,160,957	89.1
III 繰延資産				
投資法人債発行費	—		70,785	
繰延資産合計	—	—	70,785	0.0
資産合計	200,022,313	100.0	185,397,081	100.0

### III. 貸借対照表

科目	期別	当期 (平成15年3月31日現在)		前期 (平成14年9月30日現在)	
		金	額(千円) 構成比(%)	金	額(千円) 構成比(%)
<b>負債の部</b>					
<b>I 流動負債</b>					
営業未払金		482,612		128,327	
短期借入金		17,800,000		5,000,000	
未払金		646,408		551,314	
未払費用		188,747		169,243	
未払法人税等		974		914	
前受金		1,335,442		1,219,158	
その他流動負債		22,140		23,442	
流動負債合計		20,476,324	10.2	7,092,400	3.8
<b>II 固定負債</b>					
投資法人債		25,000,000		25,000,000	
長期借入金		24,000,000		24,000,000	
預り敷金保証金		15,135,313		14,255,089	
固定負債合計		64,135,313	32.1	63,255,089	34.1
負債合計		84,611,637	42.3	70,347,489	37.9
<b>出資の部</b>					
<b>I 出資総額</b>					
出資総額		112,152,420	56.1	112,152,420	60.5
<b>II 剰余金</b>					
当期末処分利益		3,258,255		2,897,172	
(うち当期利益)		(3,258,149)		(2,897,111)	
剰余金合計		3,258,255	1.6	2,897,172	1.6
出資合計		115,410,675	57.7	115,049,592	62.1
負債・出資合計		200,022,313	100.0	185,397,081	100.0

### IV. 損益計算書

## 損益計算書

科目	期別	当期 自平成14年10月1日 至 平成15年3月31日			前期 自平成14年4月1日 至 平成14年9月30日		
		金	額(千円)	百分比(%)	金	額(千円)	百分比(%)
<b>経常損益の部</b>							
<b>I 営業損益の部</b>							
<b>1. 営業収益</b>							
賃貸事業収入		8,449,278		7,889,165			
その他賃貸事業収入		51,473	8,500,752	21,117	7,910,283	100.0	
<b>2. 営業費用</b>							
賃貸事業費用		4,109,156		3,893,229			
資産運用報酬		432,809		382,269			
資産保管委託報酬		33,717		28,480			
一般事務委託報酬		124,379		105,440			
役員報酬		4,200		4,200			
その他営業費用		108,501	4,812,765	109,795	4,523,415	57.2	
営業利益			3,687,987		3,386,867	42.8	
<b>II 営業外損益の部</b>							
<b>1. 営業外収益</b>							
受取利息		85		510			
その他営業外収益		477	562	2,314	2,825	0.0	
<b>2. 営業外費用</b>							
支払利息		175,038		224,827			
投資法人債利息		164,095		91,315			
投資法人債発行費償却		70,785		70,785			
新投資口発行費		—		70,759			
その他営業外費用		19,487	429,407	33,860	491,549	6.2	
経常利益			3,259,142		2,898,143	36.6	
税引前当期利益			3,259,142		2,898,143	36.6	
法人税、住民税及び事業税		991		1,016			
法人税等調整額		1	992	15	1,032	0.0	
当期利益			3,258,149		2,897,111	36.6	
前期繰越利益			106		60		
当期末処分利益			3,258,255		2,897,172		

(注) 前期(平成14年9月期)の計算期間は183日、当期(平成15年3月期)の計算期間は182日であります。

## 〔重要な会計方針〕

	当 期		前 期	
	自 平成14年10月1日	至 平成15年3月31日	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2) 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(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。		(1) 投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。 (2) 新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成14年5月8日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額(引受人が募集期間中に投資家に販売する価格)と発行価額(引受人が買取る価額)の差額が引受人の手取金となる買取引受契約(所謂「スプレッド方式」)によってあり、公募価額と発行価額を同額で設定する方式(所謂「従来方式」)の場合に生ずる引受手数料相当分(新投資口発行費用)は会計処理上、発生いたしません。平成14年5月8日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は1,021,280千円でした。	
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 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に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金(所謂「固定資産税相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。		固定資産税等の費用処理方法 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に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金(所謂「固定資産税相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	
4. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。		消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

	当 期		前 期	
	(平成15年3月31日現在)		(平成14年9月30日現在)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	3,604,570千円		2,294,189千円	
2. 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。 (単位：千円) 預金 863,448 信託預金 8,084,530 建物 4,639,559 構築物 24,078 機械及び装置 26,247 土地 13,567,985 信託建物 17,256,594 信託構築物 71,410 信託機械及び装置 451,047 信託工具器具及び備品 4,989 信託土地 47,320,932 信託借地権 444,160 合 計 92,754,985 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 短期借入金 15,800,000 長期借入金 24,000,000 合 計 39,800,000		担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 預金 150,602 信託預金 8,539,437 建物 2,094,195 構築物 1,835 機械及び装置 15,779 土地 3,346,079 信託建物 17,508,506 信託構築物 70,421 信託機械及び装置 482,770 信託土地 47,320,932 信託借地権 444,160 合 計 79,974,722 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 短期借入金 5,000,000 長期借入金 24,000,000 合 計 29,000,000	
3. 投資口1口当たりの純資産額	1口当たり	512,026円	1口当たり	510,424円
4. 最低純資産額	50,000千円		50,000千円	

## (損益計算書関係)

	当 期		前 期	
	自 平成14年10月1日	至 平成15年3月31日	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 6,047,782 共益費 1,480,426 駐車場収入 321,562 その他賃貸収入 599,508 8,449,278 その他賃貸事業収入 解約違約金 18,112 その他雑収入 33,360 51,473 不動産賃貸事業収益合計 8,500,752 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,076,170 水道光熱費 711,475 公租公課 626,499 損害保険料 21,658 修繕費 323,292 減価償却費 1,310,644 その他賃貸事業費用 39,415 4,109,156 不動産賃貸事業費用合計 4,109,156 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,391,595		A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 5,520,575 共益費 1,442,740 駐車場収入 306,922 その他賃貸収入 618,927 7,889,165 その他賃貸事業収入 解約違約金 11,030 その他雑収入 10,087 21,117 不動産賃貸事業収益合計 7,910,283 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,121,505 水道光熱費 769,499 公租公課 628,567 損害保険料 20,205 修繕費 152,206 減価償却費 1,194,194 その他賃貸事業費用 7,050 3,893,229 不動産賃貸事業費用合計 3,893,229 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,017,053	

## (税効果会計関係)

	当 期		前 期	
	自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日		自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	19千円	法人事業税損金不算入額	20千円
	繰延税金資産計	19千円	繰延税金資産計	20千円
	繰延税金資産の純額	19千円	繰延税金資産の純額	20千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.38%	支払分配金の損金算入額	39.37%
	その他	0.02%	その他	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%

## V. 金銭の分配に係る計算書

## 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	当 期		前 期	
	自 平成14年10月1日 至 平成15年3月31日		自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	
I. 当期末処分利益	3,258,255,645円		2,897,172,211円	
II. 分配金	3,258,157,000円		2,897,066,200円	
(投資口1口当たり分配金の額)	(14,455円)		(12,853円)	
(うち利益超過分配金)	(0円)		(0円)	
III. 次期繰越利益	98,645円		106,011円	
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第33条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数225,400口の整数倍数の最大値となる3,258,157,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。		当投資法人の規約第33条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数225,400口の整数倍数の最大値となる2,897,066,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)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15年5月19日

ジャパンリアルエステイト投資法人

役員会 御中

## 新日本監査法人

代表社員 公認会計士 長崎 武彦 関与社員 公認会計士 原田 昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成14年10月1日から平成15年3月31日までの第3期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

また、投資法人債の発行に関する後発事象が資産運用報告書に記載されている。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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

## キャッシュ・フロー計算書[参考情報]

科 目	当 期		前 期	
	自 平成14年10月1日	至 平成15年3月31日	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日
	金 額(千円)		金 額(千円)	
営業活動によるキャッシュフロー	5,212,570		5,255,824	
投資活動によるキャッシュフロー	19,646,105		18,866,547	
財務活動によるキャッシュフロー	9,902,954		18,276,815	
現金及び現金同等物の増加・減少額	4,530,580		4,666,092	
現金及び現金同等物の期首残高	19,990,002		15,323,910	
現金及び現金同等物の期末残高	15,459,422		19,990,002	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第2項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

## [重要な会計方針]

科 目	当 期		前 期	
	自 平成14年10月1日	至 平成15年3月31日	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日
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)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)は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少の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		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)は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少の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	

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

科 目	当 期		前 期	
	自 平成14年10月1日	至 平成15年3月31日	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成15年3月31日現在) 現金及び預金 4,801,013千円 信託現金及び信託預金 10,658,408千円 現金及び現金同等物 15,459,422千円		(平成14年9月30日現在) 現金及び預金 8,873,986千円 信託現金及び信託預金 11,116,016千円 現金及び現金同等物 19,990,002千円	

## 投資主インフォメーション

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券をお持ちでない方はお取引証券会社にお申出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

### 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行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。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいは郵便貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定などの手続きをご希望の方は住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

ホームページによる情報提供について [ホームページアドレス http://www.j-re.co.jp](http://www.j-re.co.jp)

ジャパンリアルエステイト投資法人では、ホームページ( <http://www.j-re.co.jp> )を活用した情報開示の充実・向上を目指しております。

- ・ 当投資法人の基本的仕組み・投資方針などの概要
- ・ ニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報、株価情報
- ・ 投資物件のポートフォリオ、物件概要(写真、地図、スペックなど)、月次稼働状況、主要テナント
- ・ 財務の状況

などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供させていただいております。今後とも一層の充実を目指して参ります。

### 資産運用会社連絡先

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社  
企画部 TEL03 - 3211 - 7921

## 投資主メモ

決 算 期	毎年9月30日・3月31日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同 基 準 日	あらかじめ公告して基準日を定めます
分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日
名義書換事務受託者	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
( 郵 便 物 送 付 先 )	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
( 電 話 照 会 先 )	(住所変更等用紙のご請求) ☎ 0120-175-417 (その他のご照会) ☎ 0120-176-417
(インターネットホームページURL)	<a href="http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html">http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html</a>
同 取 次 所	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所(銘柄コード:8952)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞