

第12期 資産運用報告

自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日

- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 投資主資本等変動計算書
- VI. 注記表
- VII. 金銭の分配に係る計算書
- VIII. 会計監査人の監査報告書謄本
- IX. 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



ジャパンリアルエステイト投資法人
<http://www.j-re.co.jp>

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号



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12期（平成19年9月期）の決算を迎えることができました。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。

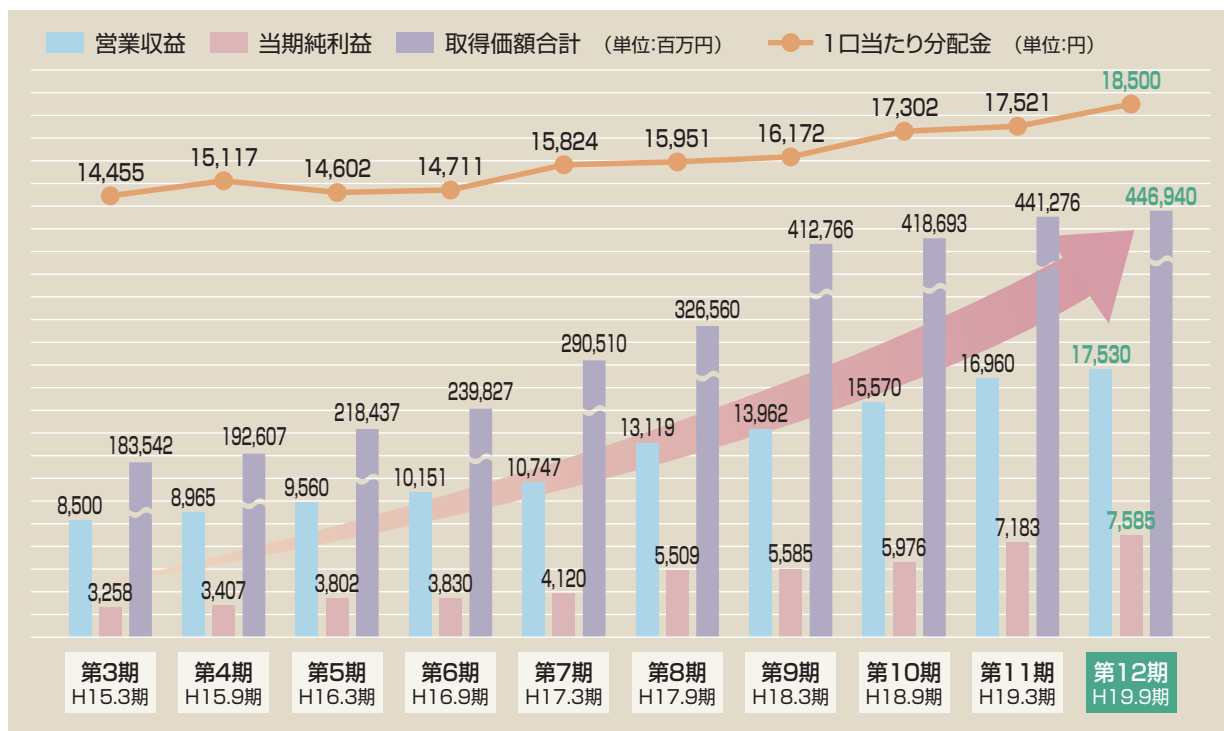
さて、ここに当投資法人第12期（平成19年9月期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益175億3千万円、経常利益75億86百万円となり、当期純利益75億85百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり18,500円とさせていただくことになりました。今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

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 山碕 建人

安定成長を続けるジャパンリアルエステイト投資法人



ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

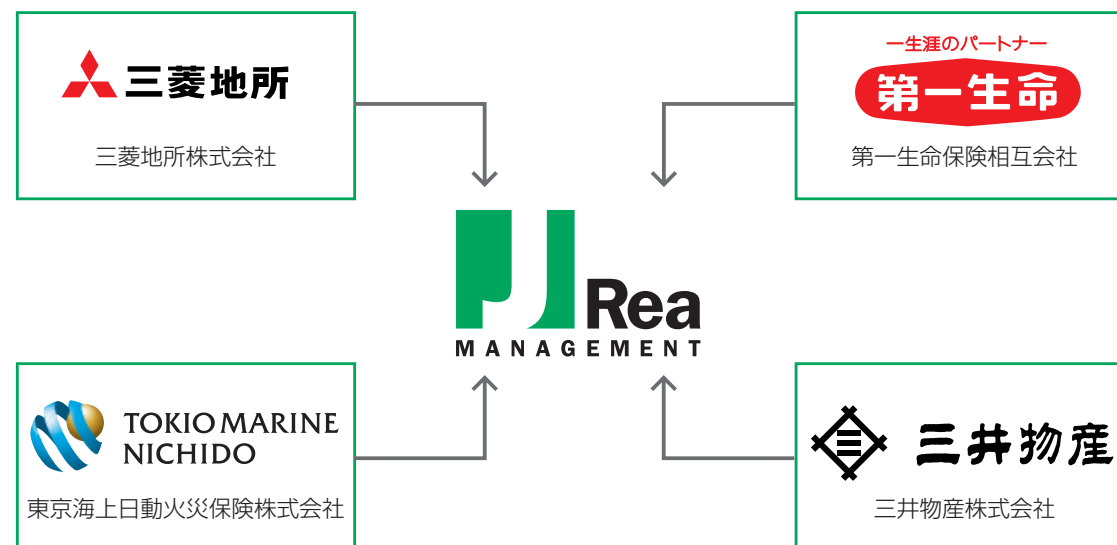
ジャパンリアルエステイト投資法人の目的と基本的性格

- 主としてオフィスビルに投資
- 中長期的な安定運用

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

■業態・企業系列を超えた幅広いノウハウ

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、東京海上日動火災保険株式会社、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。



- ・物件供給及び物件情報の提供等のサポート（スポンサー4社との物件取得パイプライン）
- ・人的サポート（経験を積んだプロフェッショナルの出自）
- ・運営管理にかかるサポート（テナント誘致、物件管理ノウハウの提供）
- ・4社の相互監視による利益相反防止（特定のスポンサーの意向に左右されない利益相反抑止機能）

■優良なオフィスビルと地域分散

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。

■保守的な負債比率

総資産に対する借入金（投資法人債を含む）残高の割合（有利子負債比率）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、30%台を目安に保守的な運用を行っております。

■格付けの取得

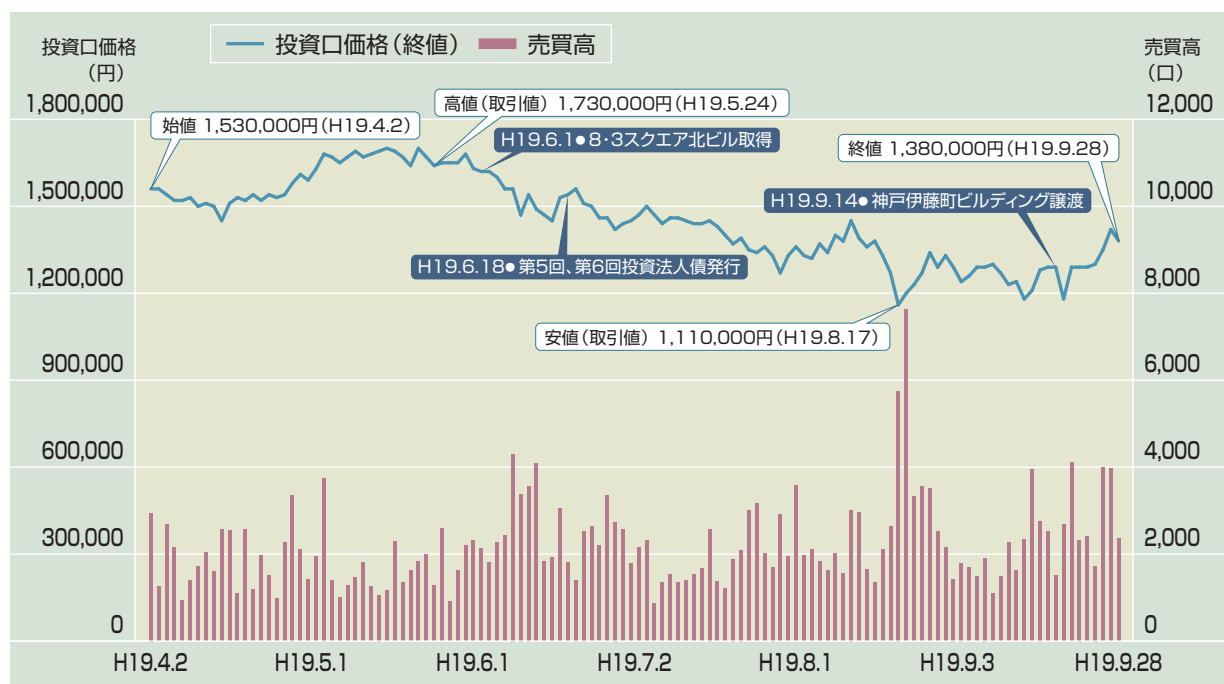
スタンダード&プアーズより「A+」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「A1」、株式会社格付投資情報センターより「AA」の債務履行能力に関する格付けを取得しております。

平成19年9月期の運用概況

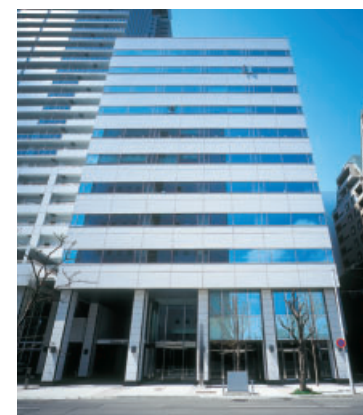
決算ハイライト 主要財務指標

	単位	第3期 平成15年 3月期	第4期 平成15年 9月期	第5期 平成16年 3月期	第6期 平成16年 9月期	第7期 平成17年 3月期	第8期 平成17年 9月期	第9期 平成18年 3月期	第10期 平成18年 9月期	第11期 平成19年 3月期	第12期 平成19年 9月期
営業収益	百万円	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530
経常利益	百万円	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586
当期純利益	百万円	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585
分配金総額	百万円	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585
1口当たり分配金	円	14,455	15,117	14,602	14,711	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500
総資産額	百万円	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643
純資産額	百万円	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269
自己資本比率	%	57.7	55.1	56.1	53.3	42.7	58.1	47.8	47.0	61.2	60.6

平成19年9月期（平成19年4月1日～平成19年9月30日）の運用経過



優良な新規物件の取得



Ⅲ-1 8・3スクエア北ビル

- 取得日 平成19年6月1日
- 取得価額 7,100百万円
- 所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目32番^(注1)
- 敷地面積 5,541.60㎡
- 建物延床面積 16,048.59㎡ (業務棟) 48.38㎡ (立体駐車場棟1棟)
- 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根^(注1)
- 階数 地下1階付11階建^(注1)
- 建築時期 平成18年12月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社
- 売主 大成建設株式会社



(注)1 上記の所在地、構造及び階数は業務棟について記載しております。
 (注)2 本取得資産は、再開発事業により「8・3スクエア」として「8・3スクエア ディーグラフィート札幌ステーションタワー」(住宅棟)と一体整備された土地及び団地建物であり、8・3スクエア土地に係る共有持分(敷地権割合10,000,000分の4,717,000)並びに8・3スクエア北ビル(業務棟)及び立体駐車場棟1棟に係る区分所有権の全て並びに団地共用部分を取得しております。

物件の譲渡

新規に物件を取得する一方で、より一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、以下の通り物件の譲渡を実施いたしました。

■ 神戸伊藤町ビルディング



- 譲渡日 平成19年9月14日
- 譲渡価額 1,770百万円
- 取得日 平成13年9月25日
- 取得価額 1,436百万円
- 所在地 兵庫県神戸市中央区伊藤町121番地
- 敷地面積 808.55㎡
- 建物延床面積 4,894.09㎡
- 建築時期 平成元年9月
- 譲渡先 MID都市開発株式会社

譲渡日	鑑定評価額 (平成19年9月1日時点)	譲渡価額	不動産等売却損益
平成19年9月14日	1,240百万円	1,770百万円	397百万円

投資法人債の発行

第5回投資法人債

- 発行価額の総額 100億円
- 発行日 平成19年6月18日
- 発行年限 5年
- 利率 年1.67%
- 担保・保証 無担保・無保証
- 財務上の特約 担保提供制限等財務上の特約無

第6回投資法人債

- 発行価額の総額 150億円
- 発行日 平成19年6月18日
- 発行年限 7年
- 利率 年1.91%
- 担保・保証 無担保・無保証
- 財務上の特約 担保提供制限等財務上の特約無



当期（第12期）決算日以降の運用状況

■優良な資産の取得

平成17年3月に晴海フロント特定目的会社と社長の発行する優先出資証券の引受契約を締結したことに伴い、同社の建築する晴海センタービル（平成18年11月竣工済）を優先的に買い取る権利（優先買取権）を取得いたしました。今般、この優先買取権を行使して、晴海センタービルの取得を決定しました。



取得の概要

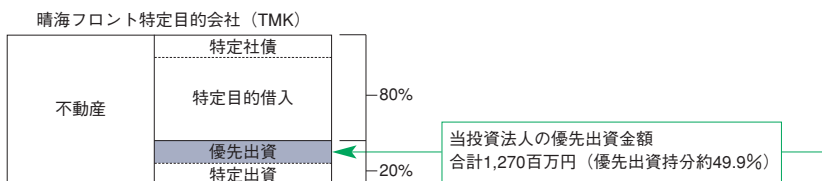
■ 物件名称	晴海センタービル	■ 構造	鉄骨造陸屋根
■ 取得予定日	平成19年12月18日	■ 階数	10階建
■ 取得価額	26,800百万円	■ 建築時期	平成18年11月
■ 所在地	東京都中央区晴海二丁目5番24号	■ 所有形態（土地）	所有権
■ 敷地面積	4,664.63㎡	■ 所有形態（建物）	所有権
■ 建物延床面積	26,447.27㎡	■ 売主	晴海フロント特定目的会社

●優先出資について

当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数（50,900口）のうち25,400口を下記の通り3回に分けて取得しています（優先出資持分約49.9%）。

優先出資証券の取得は、将来の不動産等資産取得に向けた先進的な取組みであり、国内上場不動産投資法人では初めてのことでした。

発行回数	発行日	数量(口)	発行価額	
			1口当たりの金額	発行総額
第1回	平成17年3月29日	19,120	50,000円	956百万円
第2回	平成17年11月24日	920	50,000円	46百万円
第3回	平成18年11月24日	5,360	50,000円	268百万円



●優先出資に対する配当金について

晴海フロント特定目的会社が「晴海センタービル」を売却することに伴い、同社への優先出資に対する配当金を、第13期の営業収益に計上する見込みです。

なお、上記配当金の金額は本報告作成時点では決定しておらず、平成20年3月に予定される同社の社員総会決議により決定されることとなります。また、同社の社員総会決議が平成20年4月以降になされた場合は、上記配当金の営業収益への計上時期につきましても第14期以降となります。

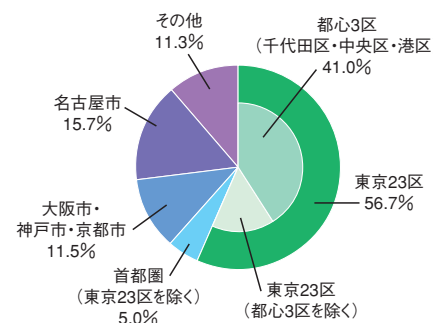
ポートフォリオの質の向上

上場後6年間、ポートフォリオの拡大とともに、より質の高いポートフォリオの構築に注力してきた結果、当投資法人のポートフォリオは以下の通り量的にも質的にも大きく成長しています。

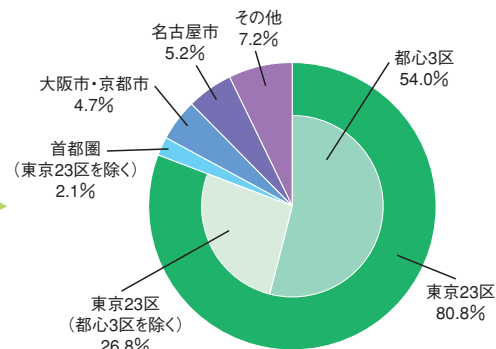
■地域分散

上場時のポートフォリオと比較すると、東京23区、中でもオフィスニーズの旺盛な都心3区（千代田区・中央区・港区）に所在する資産のポートフォリオ全体に占める割合が高まっており、より流動性の高いポートフォリオに成長しております。

上場時（平成13年9月末時点・20物件）
資産規模：92,845百万円



平成19年9月末時点（50物件）
資産規模：446,940百万円



(注)1 地域別の比率については、取得価額をもとに算出しております。
(注)2 資産規模の金額及び地域別の比率には、優先出資証券の金額は含まれておりません。
(注)3 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。

■築年数

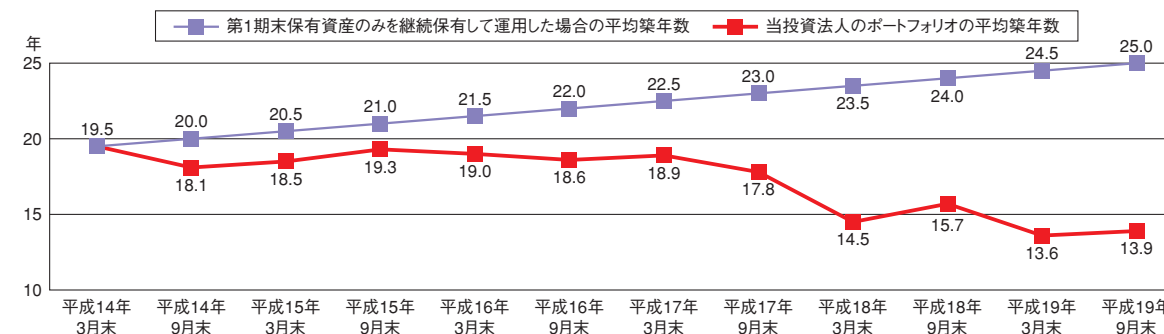
築年数の浅い物件を継続的に取得していることに加え、ポートフォリオの見直しに伴い比較的築年数の経過した物件の譲渡を実施した結果、上場時と比較するとポートフォリオの若返りが実現しております。

上場時（平成13年9月末時点・20物件）

ポートフォリオ全体：17.9年

平成19年9月末時点（50物件）

ポートフォリオ全体：13.9年



(注) 築年数の算出にあたっては、取得価額による加重平均を行っております。

■1物件当たりの資産規模

大型物件が増加したことに伴い、1物件当たりの資産規模の拡大につながりました。

上場時（平成13年9月末時点・20物件）

ポートフォリオ全体：4,642百万円

東京23区：5,844百万円

東京23区以外：3,658百万円

平成19年9月末時点（50物件）

ポートフォリオ全体：8,938百万円

東京23区：11,654百万円

東京23区以外：4,507百万円



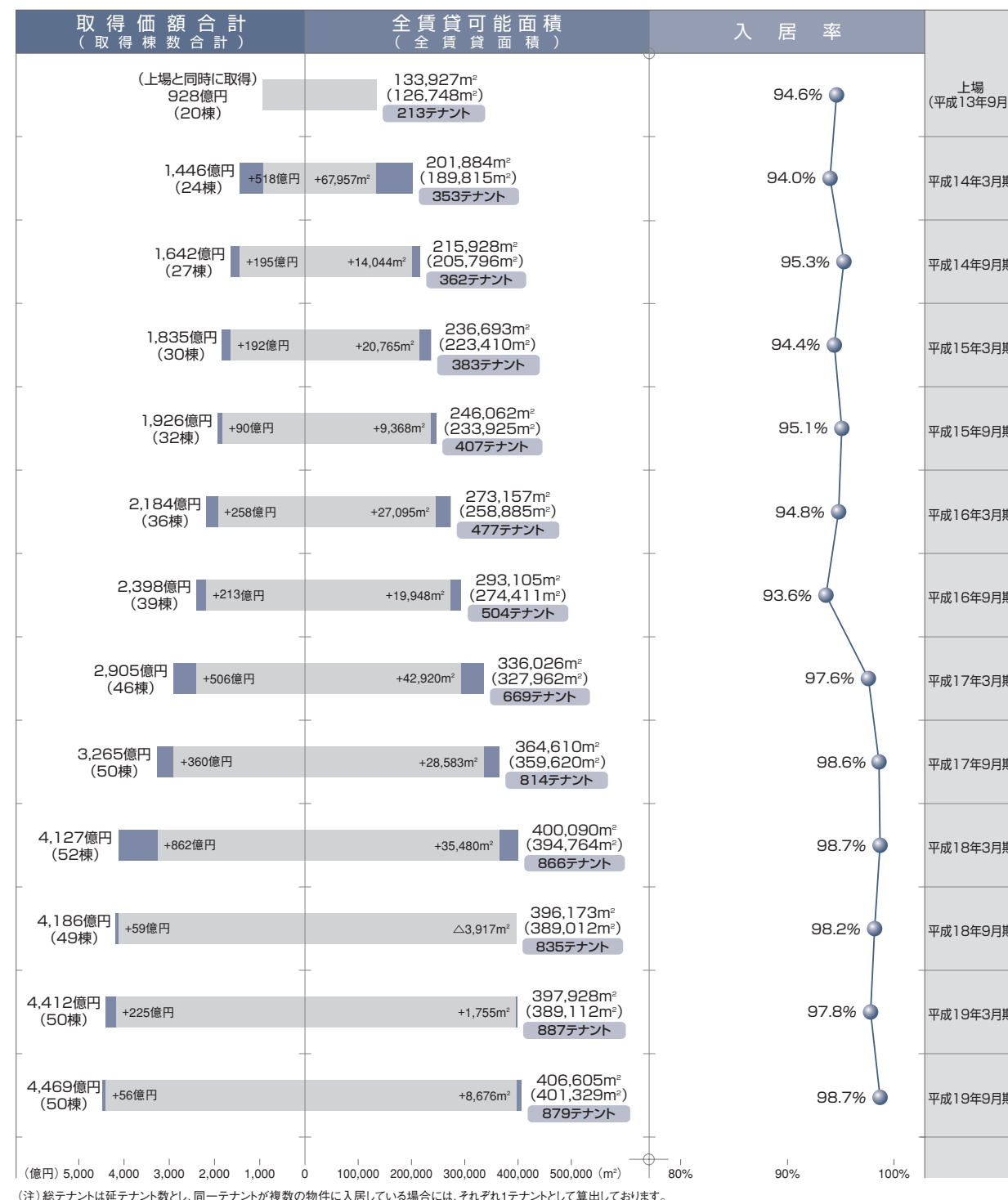
ジャパンリアルエステイト投資法人 上場以降の成長の軌跡

当投資法人は、J-REITとして我が国で初めて東京証券取引所に上場した後、当期（平成19年9月期）で既に12期目となる運用実績（トラックレコード）を積み重ねており、12期目の当期末においてのアセットサイズ（取得価額合計）は4,469億円となりました。

🚩 : J-REIT初

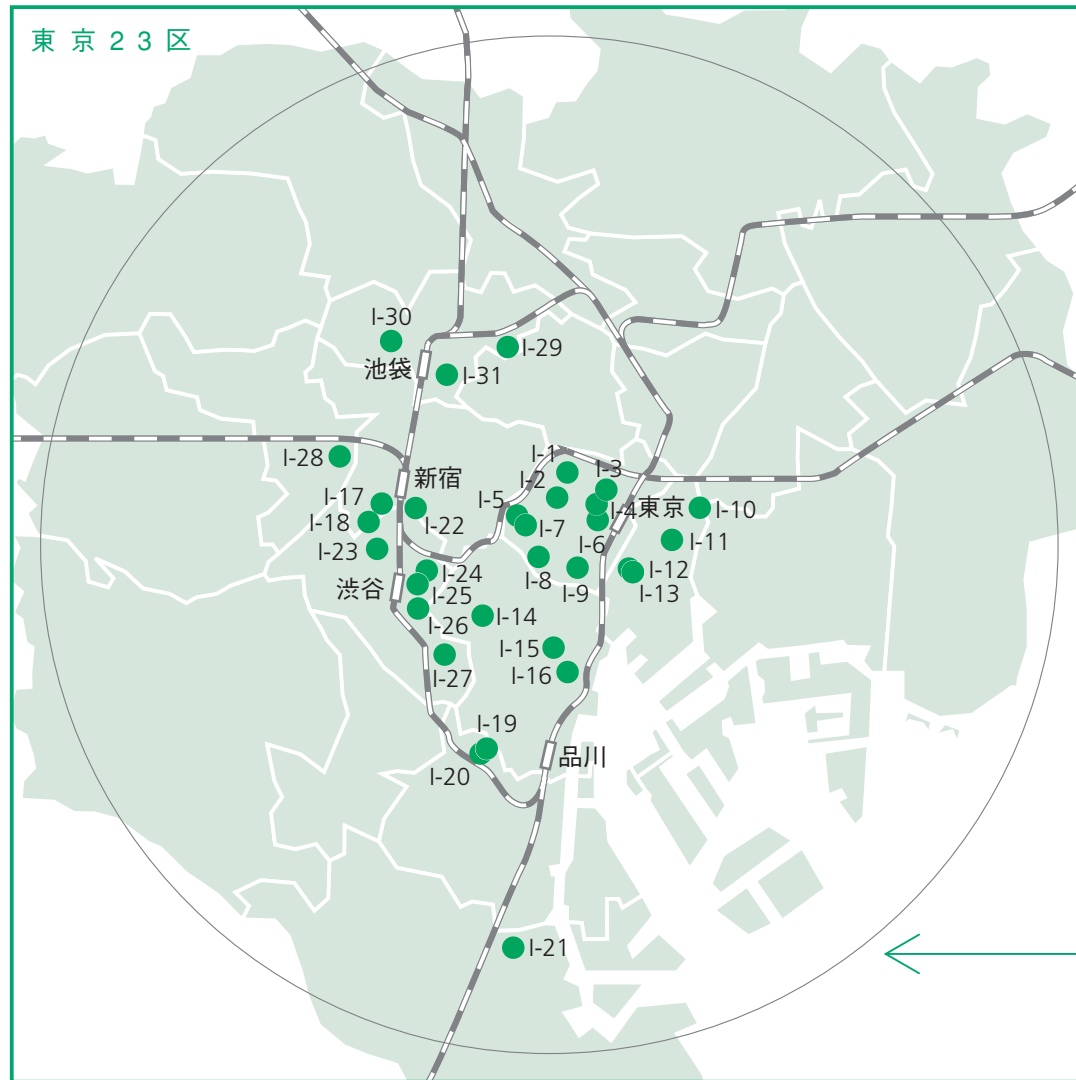
期	格付け取得・投資手法多様化等	上場・投資口発行	1口当たり 分配金
上場 (平成13年9月)			—
平成14年3月期		平成13年9月 東京証券取引所上場 (J-REITとして初の上場) 🚩	14,983円
平成14年9月期	平成14年2月、3月 格付けを取得 (J-REITとして初の格付け取得) 🚩 ■スタンダード&プアーズ A+ [アウトルック:安定的] ■ムーディーズ A2 [アウトルック:安定的] 平成14年6月 第1回投資法人債発行 (上場J-REITとして初の投資法人債発行) 🚩	平成13年9月 上場と同時に新投資口発行	12,853円
平成15年3月期			14,455円
平成15年9月期	平成15年4月 第2回投資法人債発行 第3回投資法人債発行		15,117円
平成16年3月期		平成15年10月 上場後2回目の新投資口発行	14,602円
平成16年9月期			14,711円
平成17年3月期	平成16年11月 格付け引き上げ ■ムーディーズ A2→A1 [アウトルック:安定的] 平成16年12月 格付けを新規取得 ■格付投資情報センター AA 平成17年3月 優先出資証券を取得 J-REITとして初の優先出資証券の取得 🚩		15,824円
平成17年9月期		平成17年4月 上場後3回目の新投資口発行	15,951円
平成18年3月期	平成17年9月 第4回投資法人債発行 J-REITとして初の「財務上特約なし」の投資法人債発行 🚩		16,172円
平成18年9月期			17,302円
平成19年3月期		平成18年10月 上場後4回目の新投資口発行	17,521円
平成19年9月期	平成19年6月 第5回投資法人債発行 第6回投資法人債発行		18,500円

この間、安定的な運用を図りつつ、着実な成長を実現するとともに、投資法人の運営においてもJ-REITのパイオニアとして先駆的な取組みを実践してまいりました。なお、当期においては、優良な物件を取得する一方で、物件の譲渡を実施し、ポートフォリオの質の強化を図っております。



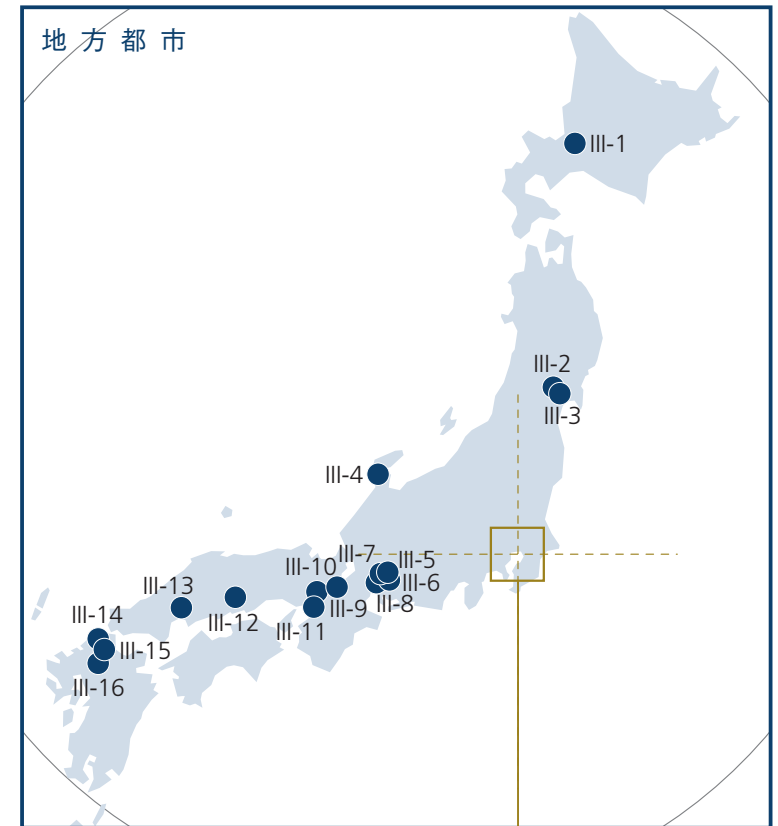


ポートフォリオの分布



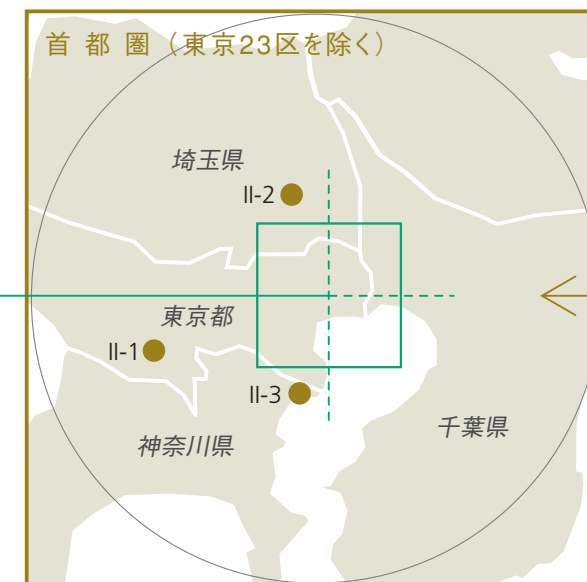
TOKYO 23 WARDS

- | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| I-1 ところとからの元氣プラザ | I-12 銀座三和ビル | I-23 代々木1丁目ビル |
| I-2 北の丸スクエア | I-13 菱進銀座イーストミラービル | I-24 ダヴィンチ原宿 |
| I-3 MD神田ビル | I-14 青山クリスタルビル | I-25 神宮前メディアスクエアビル |
| I-4 神田橋パークビルディング | I-15 芝二丁目大門ビルディング | I-26 渋谷クロスタワー |
| I-5 二番町ガーデン | I-16 コスモ金杉橋ビル | I-27 恵比寿ネオナート |
| I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル | I-17 新和ビルディング | I-28 ハーモニータワー |
| I-7 ビュレックス麹町 | I-18 東京オペラシティビル | I-29 大塚東池袋ビルディング |
| I-8 山王ランドビル | I-19 高輪台ビルディング | I-30 池袋二丁目ビルディング |
| I-9 有楽町電気ビルディング | I-20 東五反田1丁目ビル | I-31 池袋YSビル |
| I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング | I-21 大森駅東口ビルディング | |
| I-11 ビュレックス京橋 | I-22 日本プランズウィックビル | |



OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

- III-1 8・3スクエア北ビル
- III-2 定禅寺パークビル
- III-3 仙台本町ホンマビルディング
- III-4 金沢パークビル
- III-5 錦パークビル
- III-6 広小路栄ビルディング(注)1
- III-7 名古屋広小路ビルヂング
- III-8 名古屋御園ビル
- III-9 京都四条河原町ビル
- III-10 堺筋本町ビル
- III-11 御堂筋ダイワビル
- III-12 リットシティビル
- III-13 NHK広島放送センタービル
- III-14 東晴天神ビルディング
- III-15 天神クリスタルビル
- III-16 日之出天神ビルディング



TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

- II-1 八王子ファーストスクエア
- II-2 さいたま浦和ビルディング
- II-3 川崎砂子ビルディング

(注) 1 平成19年10月1日付けにて、「広小路東京海上日動ビルディング」は「広小路栄ビルディング」に名称を変更しました。
 (注) 2 当投資法人が平成19年9月30日時点で保有している資産を対象としております。以下特に記載のない限り同様とします。



ジャパンリアルエステイト投資法人のポートフォリオ

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
東京23区	I-1	こころとからだの元気プラザ	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	1.1%	80.8%
	I-2	北の丸スクエア	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	18.2%	
	I-3	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	2.1%	
	I-4	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	H14.8.15	4,810,000	1.1%	
	I-5	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	3.3%	
	I-6	三菱UFJ信託銀行本店ビル	千代田区丸の内	H19.3.28	44,700,000	10.0%	
	I-7	ビュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	1.6%	
	I-8	山王グランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000	4.7%	
				H18.4.3	10,700,000		
		計		20,900,000			
	I-9	有楽町電気ビルディング	千代田区有楽町	H15.8.1	7,200,000	1.6%	
	I-10	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋小伝馬町	H13.9.25	3,173,000	0.7%	
	I-11	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	1.2%	
	I-12	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	3.8%	
	I-13	菱進銀座イーストミラービル	中央区銀座	H17.3.15	5,353,500	1.2%	
	I-14	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	1.7%	
	I-15	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	1.1%	
	I-16	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.6%	
	I-17	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	1.8%	
	I-18	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	2.1%	
	I-19	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738,000	0.6%	
	I-20	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	1.2%	
	I-21	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	1.1%	
	I-22	日本ブランドウィックビル	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670,000	1.5%	
	I-23	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	1.9%	
	I-24	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	1.1%	
	I-25	神宮前メディアスクエアビル	渋谷区神宮前	H15.10.9	12,200,000	2.7%	
	I-26	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	7.7%	
	I-27	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000	0.9%	
				H16.4.1	360,000		
	計		4,100,000				
I-28	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	1.9%		
I-29	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	0.8%		
I-30	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	0.4%		
I-31	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	1.0%		
首都圏(東京23区除く)	II-1	八王子ファーストスクエア	八王子市明神町	H17.3.31	3,300,000	0.7%	2.1%
	II-2	さいたま浦和ビルディング	さいたま市浦和区高砂	H13.9.25	1,232,000	0.6%	
				H13.10.11	1,342,000		
	計		2,574,000				
II-3	川崎砂子ビルディング	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375,000	0.8%		

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
地方都市	III-1	8・3スクエア北ビル	札幌市北区北八条西	H19.6.1	7,100,000	1.6%	17.1%
	III-2	定禅寺パークビル	仙台市青葉区国分町	H17.1.31	1,000,000	0.2%	
	III-3	仙台北町ホンマビルディング	仙台市青葉区本町	H13.9.25	2,924,000	0.7%	
				H18.6.28	250,000		
		計		3,174,000			
	III-4	金沢パークビル	金沢市広岡	H14.2.28	2,880,000	1.0%	
				H15.3.3	1,700,000		
		計		4,580,000			
	III-5	錦パークビル	名古屋市中区錦	H18.10.2	3,850,000	1.2%	
				H18.11.1	1,300,000		
		計		5,150,000			
	III-6	広小路栄ビルディング	名古屋市中区栄	H18.9.22	1,680,000	0.4%	
	III-7	名古屋広小路ビルディング	名古屋市中区栄	H13.9.10	14,533,000	3.3%	
	III-8	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.4%	
	III-9	京都四条河原町ビル	京都市下京区河原町通松原上ル	H13.12.20	2,650,000	0.6%	
	III-10	堺筋本町ビル	大阪府中央区南本町	H13.9.25	2,264,000	0.9%	
H15.12.26				1,900,000			
	計		4,164,000				
III-11	御堂筋ダイワビル	大阪府中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000	3.2%		
			H14.2.28	7,380,000			
	計		14,314,000				
III-12	リットシティビル	岡山市駅元町	H18.2.1	4,650,000	1.0%		
III-13	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	0.3%		
III-14	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	0.3%		
III-15	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	1.1%		
III-16	日之出天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657,000	0.8%		
			合計	446,940,000	100.0%	100.0%	

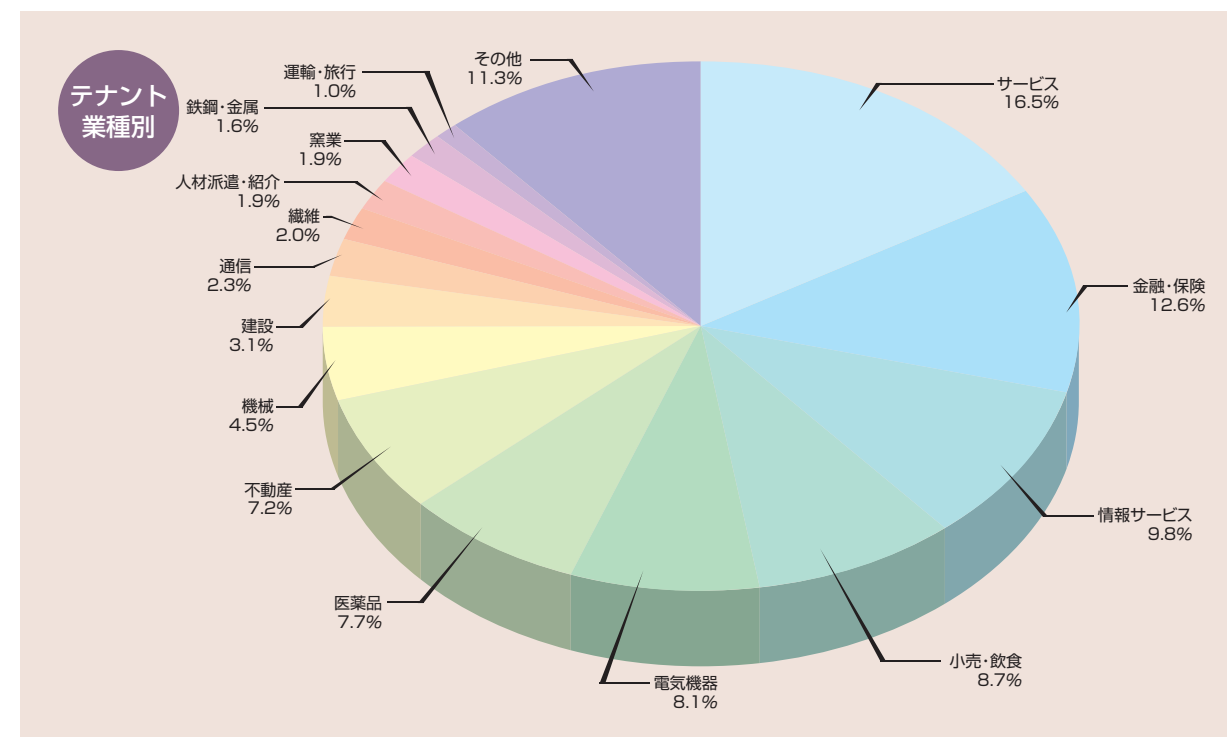
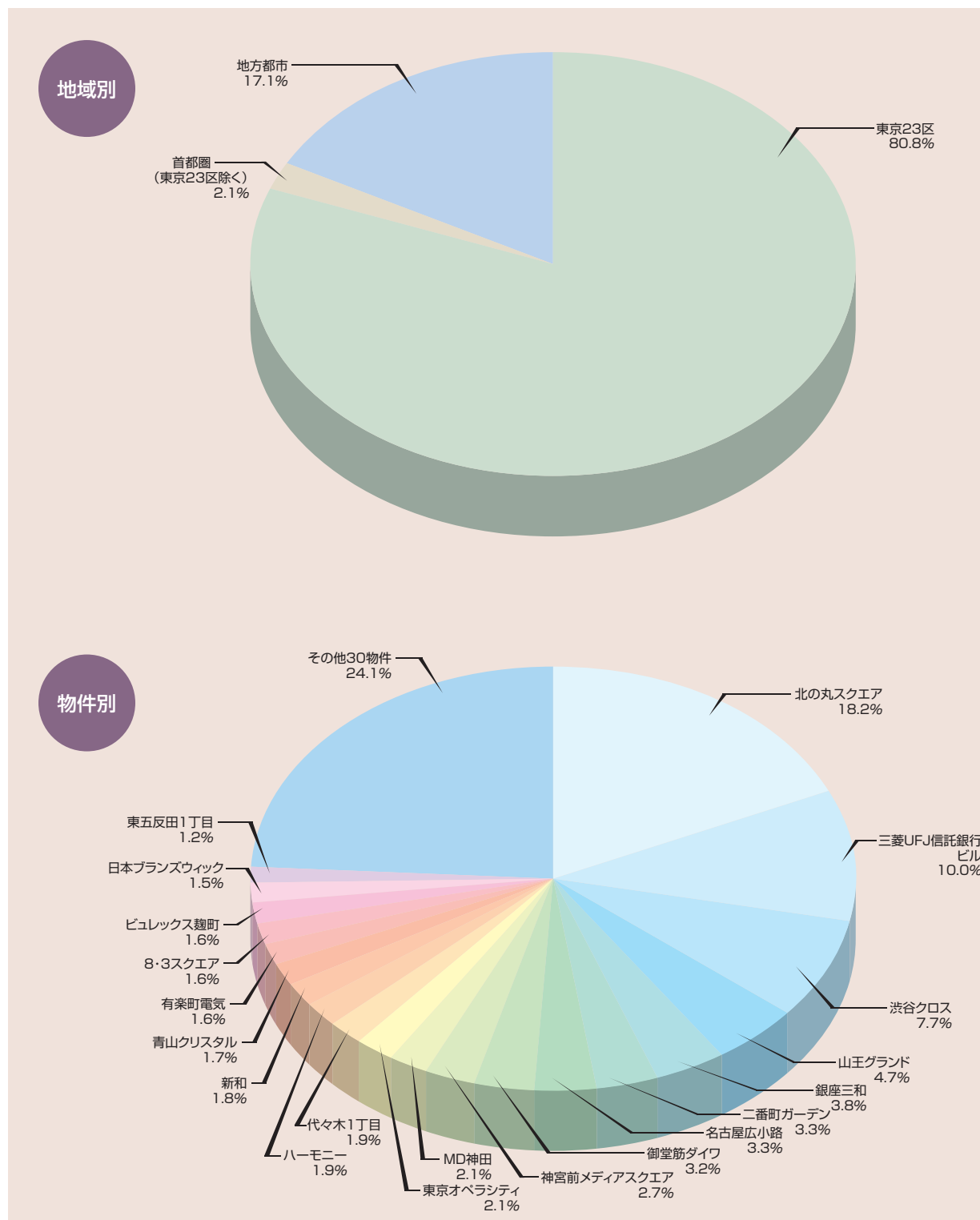
(注) 1 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注) 2 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価額のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分に係る不動産等資産の価額を除外したものです。

(注) 3 当投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日の3回に分けて、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価額合計1,270百万円で取得しております（優先出資持分約49.9%）。



ポートフォリオの分散



(注) 地域別及び物件別については取得価額に基づく比率、テナント業種別については賃貸面積に基づく比率による分散状況を表示しています。

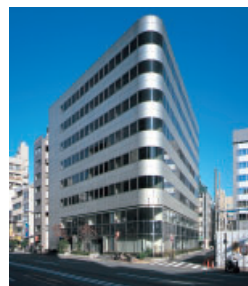
主要テナント（賃貸面積上位10テナント）

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	萬有製薬株式会社	北の丸スクエア 他1物件	17,014㎡	4.2%
2	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,665㎡	2.7%
3	株式会社セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	2.3%
4	株式会社スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	2.2%
5	株式会社ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476㎡	2.1%
6	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワビル 他6物件	7,131㎡	1.8%
7	TOTO株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906㎡	1.7%
8	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他2物件	5,331㎡	1.3%
9	旭化成ファーマ株式会社	MD神田ビル	5,144㎡	1.3%
10	財団法人東京顕微鏡院	こころとからだの元気プラザ	4,791㎡	1.2%

(注)1 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。
(注)2 当投資法人が、マスターリース方式を採用するビルにおいて不動産管理会社等とバスルー型の賃貸借契約（当投資法人が賃借人（不動産管理会社等）から收受する賃料等が、賃借人が転借人（エンドテナント）から收受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではない契約）を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント（エンドテナント）を「テナント」として取り扱っております。



ポートフォリオの概要

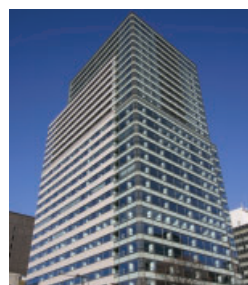


GENKI MEDICAL PLAZA

I-1 ころとからだの元気プラザ

- 所在地 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 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	222,252
賃貸事業費用(千円)	72,457
賃貸事業損益(千円)	149,795



KITANOMARU SQUARE

I-2 北の丸スクエア

- 所在地 東京都千代田区九段北一丁目13番12号
- 敷地面積 5,821.03㎡
- 建物延床面積 57,279.20㎡
- 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26階建
- 建築時期 平成18年1月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,931,491
賃貸事業費用(千円)	738,347
賃貸事業損益(千円)	1,193,143



MD KANDA BUILDING

I-3 MD神田ビル

- 所在地 東京都千代田区神田美土代町9番地1
- 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	363,315
賃貸事業費用(千円)	125,774
賃貸事業損益(千円)	237,541



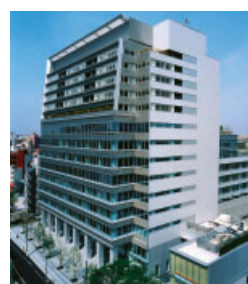
KANDABASHI PARK BUILDING

I-4 神田橋パークビルディング

- 所在地 東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1
- 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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	183,305
賃貸事業費用(千円)	49,601
賃貸事業損益(千円)	133,703

(注) 当該建物における共有持分56.76%



NIBANCHO GARDEN

I-5 二番町ガーデン

- 所在地 東京都千代田区二番町8番地8
- 敷地面積 11,003.87㎡
- 建物延床面積 57,031.06㎡
- 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14階建
- 建築時期 平成16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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	488,733
賃貸事業費用(千円)	239,413
賃貸事業損益(千円)	249,319

(注) 当該建物における所有割合31.345%

一部を所有する物件については、(注)として、共有建物については共有持分割合を「共有持分」として記載し、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含みます)については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を「所有割合」として記載しております。



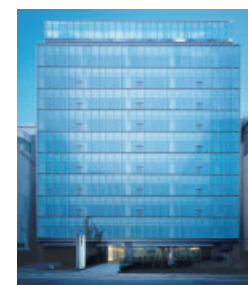
MITSUBISHI UFJ TRUST AND BANKING BUILDING

I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル

- 所在地 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- 敷地面積 8,100.39㎡
- 建物延床面積 108,171.67㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下4階付29階建
- 建築時期 平成15年2月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.8%
賃貸事業収益(千円)	979,721
賃貸事業費用(千円)	221,113
賃貸事業損益(千円)	758,607

(注) 当該建物における所有割合19.38402%



BUREX KOJIMACHI BUILDING

I-7 ビュレックス麹町

- 所在地 東京都千代田区麹町三丁目5番地2
- 敷地面積 967.67㎡
- 建物延床面積 6,526.64㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付11階建
- 建築時期 平成17年1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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	162,000
賃貸事業費用(千円)	82,773
賃貸事業損益(千円)	79,226



SANNO GRAND BUILDING

I-8 山王ランドビル

- 所在地 東京都千代田区永田町二丁目14番2号
- 敷地面積 3,663.93㎡
- 建物延床面積 33,875.95㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下3階付10階建
- 建築時期 昭和41年9月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.3%
賃貸事業収益(千円)	1,006,001
賃貸事業費用(千円)	342,858
賃貸事業損益(千円)	663,142

(注) 当該建物における共有持分99.0%



YURAKUCHO DENKI BUILDING

I-9 有楽町電気ビルディング

- 所在地 東京都千代田区有楽町一丁目7番1号
- 敷地面積 5,749.91㎡
- 建物延床面積 70,287.65㎡
- 構造 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下4階付20階建
- 建築時期 昭和50年9月
- 不動産管理会社 有電ビル管理株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	293,266
賃貸事業費用(千円)	110,835
賃貸事業損益(千円)	182,430

(注) 当該建物における所有割合10.78%



KODANMACHI SHIN-NIHONBASHI BUILDING

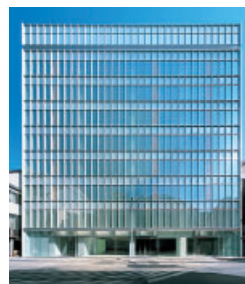
I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	155,339
賃貸事業費用(千円)	80,845
賃貸事業損益(千円)	74,494



ポートフォリオの概要

I-11 BUREX KYOBASHI BUILDING
ビュレックス京橋

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	150,000
賃貸事業費用(千円)	51,344
賃貸事業損益(千円)	98,655

I-16 COSMO KANASUGIBASHI BUILDING
コスモ金杉橋ビル

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	135,321
賃貸事業費用(千円)	58,042
賃貸事業損益(千円)	77,278

I-12 GINZA SANWA BUILDING
銀座三和ビル

- 所在地 東京都中央区銀座四丁目6番1号
- 敷地面積 1,119.27㎡
- 建物延床面積 8,851.00㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 昭和57年10月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	389,797
賃貸事業費用(千円)	124,612
賃貸事業損益(千円)	265,184

(注) 当該建物における所有割合70.95%

I-17 SHINWA BUILDING
新和ビルディング

- 所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番4号
- 敷地面積 822.00㎡
- 建物延床面積 8,291.69㎡
- 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 平成元年11月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	274,528
賃貸事業費用(千円)	102,932
賃貸事業損益(千円)	171,596

I-13 RYOSHIN GINZA EAST MIRROR BUILDING
菱進銀座イーストミラービル

- 所在地 東京都中央区銀座三丁目15番10号
- 敷地面積 615.25㎡
- 建物延床面積 4,104.71㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 地下1階付8階建
- 建築時期 平成10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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	137,429
賃貸事業費用(千円)	76,261
賃貸事業損益(千円)	61,167

I-18 TOKYO OPERA CITY BUILDING
東京オペラシティビル

- 所在地 東京都新宿区西新宿三丁目20番2号
- 敷地面積 18,236.94㎡
- 建物延床面積 232,996.81㎡
- 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・亜鉛メッキ鋼板葺
- 階数 地下4階付54階建
- 建築時期 平成8年7月
- 不動産管理会社 東京オペラシティビル株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	96.8%
賃貸事業収益(千円)	500,923
賃貸事業費用(千円)	345,008
賃貸事業損益(千円)	155,914

(注) 当該建物における所有割合8.368%

I-14 AOYAMA CRYSTAL BUILDING
青山クリスタルビル

- 所在地 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アクセス

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	259,912
賃貸事業費用(千円)	87,699
賃貸事業損益(千円)	172,212

I-19 TAKANAWADAI BUILDING
高輪台ビルディング

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	117,977
賃貸事業費用(千円)	62,394
賃貸事業損益(千円)	55,582

I-15 SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING
芝二丁目大門ビルディング

- 所在地 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 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	321,655
賃貸事業費用(千円)	130,249
賃貸事業損益(千円)	191,406

I-20 HIGASHI-GOTANDA 1CHOME BUILDING
東五反田1丁目ビル

- 所在地 東京都品川区東五反田一丁目24番2号
- 敷地面積 1,539.95㎡
- 建物延床面積 6,460.39㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 8階建
- 建築時期 平成16年7月
- 不動産管理会社 相互住宅株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	220,193
賃貸事業費用(千円)	96,975
賃貸事業損益(千円)	123,218



ポートフォリオの概要

I-21 OMORI-EKI HIGASHIGUCHI BUILDING
大森駅東口ビルディング

- 所在地 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 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	255,538
賃貸事業費用(千円)	102,178
賃貸事業損益(千円)	153,359

I-26 SHIBUYA CROSS TOWER
渋谷クロスタワー

- 所在地 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 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日
期末入居率	98.3%
賃貸事業収益(千円)	1,552,556
賃貸事業費用(千円)	856,859
賃貸事業損益(千円)	695,697

I-22 NIPPON BRUNSWICK BUILDING
日本プランズウィックビル

- 所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号
- 敷地面積 1,497.52㎡
- 建物延床面積 11,957.38㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 昭和49年3月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.4%
賃貸事業収益(千円)	335,908
賃貸事業費用(千円)	126,387
賃貸事業損益(千円)	209,520

I-27 EBISU NEONATO
恵比寿ネオナート

- 所在地 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
- 敷地面積 5,005.70㎡
- 建物延床面積 36,598.38㎡
- 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18階建
- 建築時期 平成6年10月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	153,238
賃貸事業費用(千円)	73,641
賃貸事業損益(千円)	79,597

(注) 当該建物における所有割合12.29939%

I-23 YOYOGI 1 CHOME BUILDING
代々木1丁目ビル

- 所在地 東京都渋谷区代々木一丁目22番1号
- 敷地面積 1,755.75㎡
- 建物延床面積 10,778.10㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付14階建
- 建築時期 平成15年10月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	344,967
賃貸事業費用(千円)	190,886
賃貸事業損益(千円)	154,081

I-28 HARMONY TOWER
ハーモニータワー

- 所在地 東京都中野区本町一丁目32番2号
- 敷地面積 10,020.52㎡
- 建物延床面積 72,729.31㎡
- 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29階建
- 建築時期 平成9年3月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

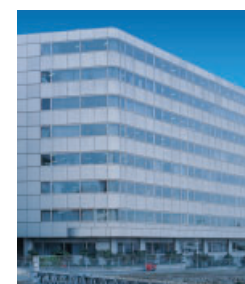
当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	441,786
賃貸事業費用(千円)	205,251
賃貸事業損益(千円)	236,535

(注) 当該建物における所有割合29.253305%

I-24 da Vinci HARAJUKU
ダヴィンチ原宿

- 所在地 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アクセス

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	202,832
賃貸事業費用(千円)	48,596
賃貸事業損益(千円)	154,236

I-29 OTSUKA HIGASHI-ikebukuro BUILDING
大塚東池袋ビルディング

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	180,870
賃貸事業費用(千円)	80,590
賃貸事業損益(千円)	100,279

I-25 JINGUMAE MEDIA SQUARE BUILDING
神宮前メディアスクエアビル

- 所在地 東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号
- 敷地面積 2,261.68㎡
- 建物延床面積 9,420.42㎡
- 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9階建
- 建築時期 平成10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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	381,195
賃貸事業費用(千円)	137,194
賃貸事業損益(千円)	244,000

I-30 IKEBUKURO 2 CHOME BUILDING
池袋二丁目ビルディング

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	73,688
賃貸事業費用(千円)	27,854
賃貸事業損益(千円)	45,834



ポ ー ト フ ォ リ オ の 概 要

I-31 IKEBUKURO YS BUILDING
池袋YSビル

- 所在地 東京都豊島区南池袋一丁目13番23号
- 敷地面積 1,384.56㎡
- 建物延床面積 7,464.64㎡
- 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 平成元年12月
- 不動産管理会社 株式会社ザイマックスアクシス

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	205,133
賃貸事業費用(千円)	89,813
賃貸事業損益(千円)	115,319

III-2 JOZENJI PARK BUILDING
定禅寺パークビル

- 所在地 宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号
- 敷地面積 1,566.68㎡
- 建物延床面積 7,648.33㎡
- 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 平成5年1月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	67,496
賃貸事業費用(千円)	52,664
賃貸事業損益(千円)	14,832

(注) 当該建物における共有持分50.0%

II-1 HACHIOJI FIRST SQUARE
八王子ファーストスクエア

- 所在地 東京都八王子市明神町三丁目20番6号
- 敷地面積 2,989.33㎡
- 建物延床面積 18,329.98㎡ (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8年7月
- 不動産管理会社 相互住宅株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.4%
賃貸事業収益(千円)	170,085
賃貸事業費用(千円)	90,120
賃貸事業損益(千円)	79,965

(注) 当該建物における共有持分50.6611%

III-3 SENDAI HONCHO HONMA BUILDING
仙台北町ホンマビルディング

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	172,819
賃貸事業費用(千円)	81,693
賃貸事業損益(千円)	91,125

II-2 SAITAMA URAWA BUILDING
さいたま浦和ビルディング

- 所在地 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

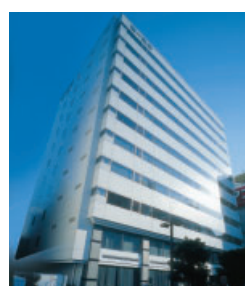
当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	136,726
賃貸事業費用(千円)	51,192
賃貸事業損益(千円)	85,534

III-4 KANAZAWA PARK BUILDING
金沢パークビル

- 所在地 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	183日
期末入居率	93.3%
賃貸事業収益(千円)	531,793
賃貸事業費用(千円)	476,579
賃貸事業損益(千円)	55,213

(注) 当該建物における共有持分89.0%

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

- 所在地 神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4
- 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

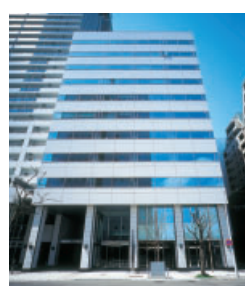
当期稼働日数	183日
期末入居率	95.7%
賃貸事業収益(千円)	158,944
賃貸事業費用(千円)	103,163
賃貸事業損益(千円)	55,780

III-5 NISHIKI PARK BUILDING
錦パークビル

- 所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号
- 敷地面積 2,170.45㎡
- 建物延床面積 25,091.91㎡
- 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 地下4階付22階建
- 建築時期 平成7年8月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.5%
賃貸事業収益(千円)	292,241
賃貸事業費用(千円)	211,881
賃貸事業損益(千円)	80,360

(注) 当該建物における所有割合57.04651%

III-1 8・3 SQUARE KITA BUILDING
8・3スクエア北ビル

- 所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目32番
- 敷地面積 5,541.60㎡
- 建物延床面積 16,096.97㎡
- 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付11階建
- 建築時期 平成18年12月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	122日
期末入居率	98.5%
賃貸事業収益(千円)	195,644
賃貸事業費用(千円)	98,969
賃貸事業損益(千円)	96,674

III-6 HIROKOJI SAKAE BUILDING
広小路栄ビルディング

- 所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号
- 敷地面積 786.79㎡
- 建物延床面積 6,445.08㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 昭和62年9月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	90.8%
賃貸事業収益(千円)	100,164
賃貸事業費用(千円)	57,781
賃貸事業損益(千円)	42,382



ポートフォリオの概要



III-7 NAGOYA HIROKOJI BUILDING
名古屋広小路ビルディング

- 所在地 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 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.1%
賃貸事業収益(千円)	712,205
賃貸事業費用(千円)	306,432
賃貸事業損益(千円)	405,772



III-12 LIT CITY BUILDING
リットシティビル

- 所在地 岡山県岡山市駅元町15番1号
- 敷地面積 7,596.44㎡
- 建物延床面積 52,653.19㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付20階建
- 建築時期 平成17年6月
- 不動産管理会社 有楽土地株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	98.3%
賃貸事業収益(千円)	305,738
賃貸事業費用(千円)	156,888
賃貸事業損益(千円)	148,849

(注) 当該建物における所有割合27.7488%



III-8 NAGOYA MISONO BUILDING
名古屋御園ビル

- 所在地 愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号
- 敷地面積 805.04㎡
- 建物延床面積 5,348.00㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 地下1階付7階建
- 建築時期 平成3年9月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	97,086
賃貸事業費用(千円)	62,395
賃貸事業損益(千円)	34,690

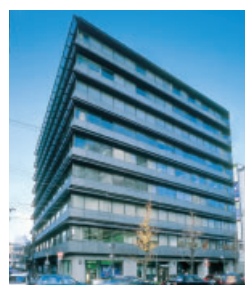


III-13 NHK HIROSHIMA BROADCASTING CENTER BUILDING
NHK広島放送センタービル

- 所在地 広島県広島市中区大手町二丁目11番10号
- 敷地面積 3,296.46㎡
- 建物延床面積 35,217.28㎡
- 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23階建
- 建築時期 平成6年8月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	92.2%
賃貸事業収益(千円)	141,262
賃貸事業費用(千円)	112,326
賃貸事業損益(千円)	28,935

(注) 当該建物における所有割合27.085%



III-9 KYOTO SHUO KAWARAMACHI BUILDING
京都四条河原町ビル

- 所在地 京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番地
- 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アクセス

当期稼働日数	183日
期末入居率	94.0%
賃貸事業収益(千円)	136,926
賃貸事業費用(千円)	78,413
賃貸事業損益(千円)	58,512



III-14 TOSEI TENJIN BUILDING
東晴天神ビルディング

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	97,552
賃貸事業費用(千円)	65,457
賃貸事業損益(千円)	32,094



III-10 SAKAI SUJIHONMACHI BUILDING
堺筋本町ビル

- 所在地 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	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	263,255
賃貸事業費用(千円)	162,590
賃貸事業損益(千円)	100,664



III-15 TENJIN CRYSTAL BUILDING
天神クリスタルビル

- 所在地 福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号
- 敷地面積 1,835.17㎡
- 建物延床面積 10,432.04㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付14階建
- 建築時期 平成5年8月
- 不動産管理会社 株式会社オー・エイチ・アイ

当期稼働日数	183日
期末入居率	91.4%
賃貸事業収益(千円)	215,313
賃貸事業費用(千円)	156,797
賃貸事業損益(千円)	58,516



III-11 MIDOSUJI DAIWA BUILDING
御堂筋ダイワビル

- 所在地 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	183日
期末入居率	98.9%
賃貸事業収益(千円)	674,638
賃貸事業費用(千円)	314,431
賃貸事業損益(千円)	360,207



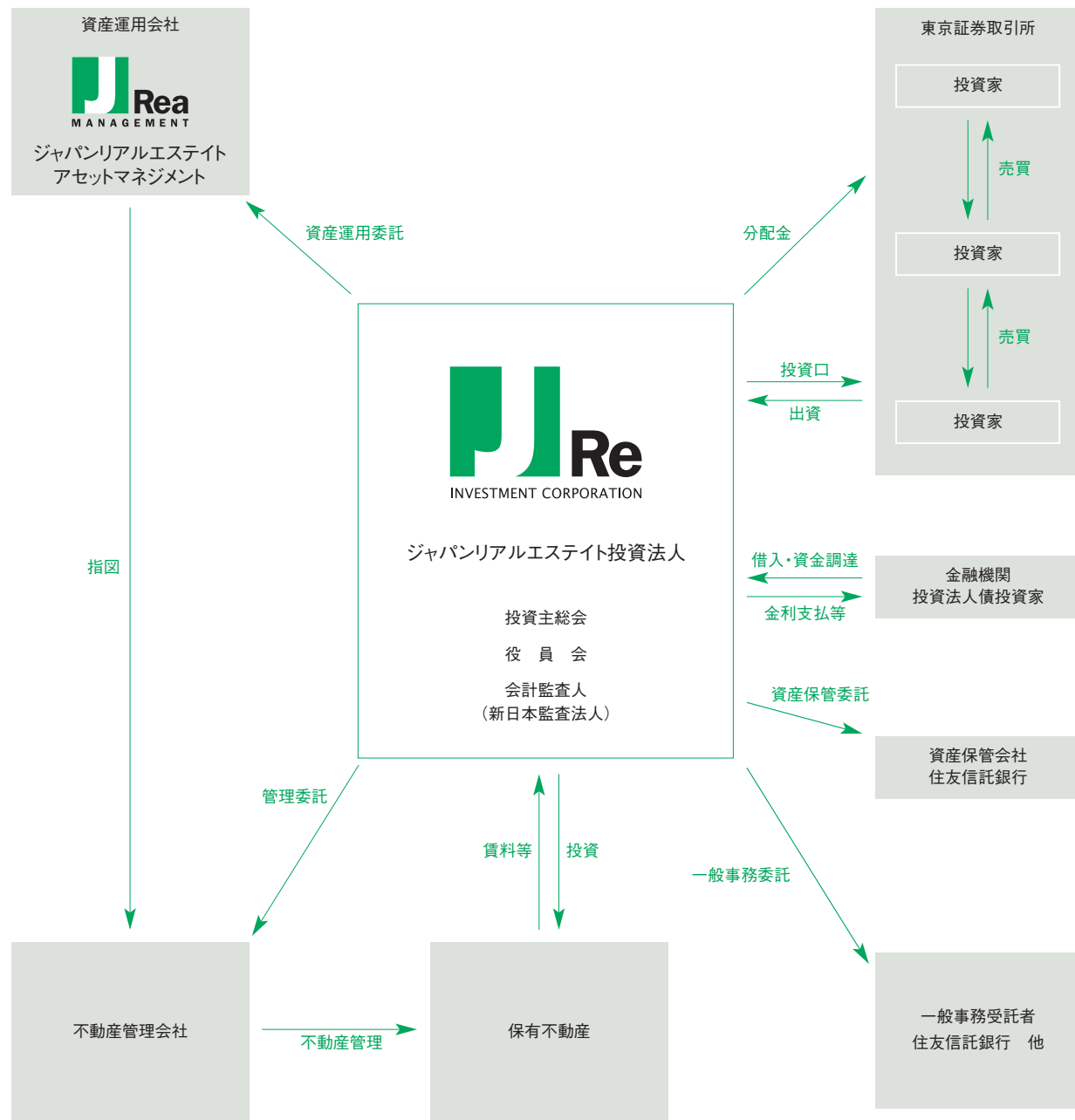
III-16 HINODE TENJIN BUILDING
日之出天神ビルディング

- 所在地 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 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	98.8%
賃貸事業収益(千円)	178,564
賃貸事業費用(千円)	77,585
賃貸事業損益(千円)	100,979

(注) 当該建物における所有割合74.4844%

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。

沿革

平成13年5月11日	当投資法人の設立（設立企画人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）
平成13年6月18日	内閣総理大臣による投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」）第187条に基づく登録（登録番号 関東財務局長 第3号）
平成13年9月10日	資産運用の開始
平成13年9月10日	東京証券取引所に上場

資産運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

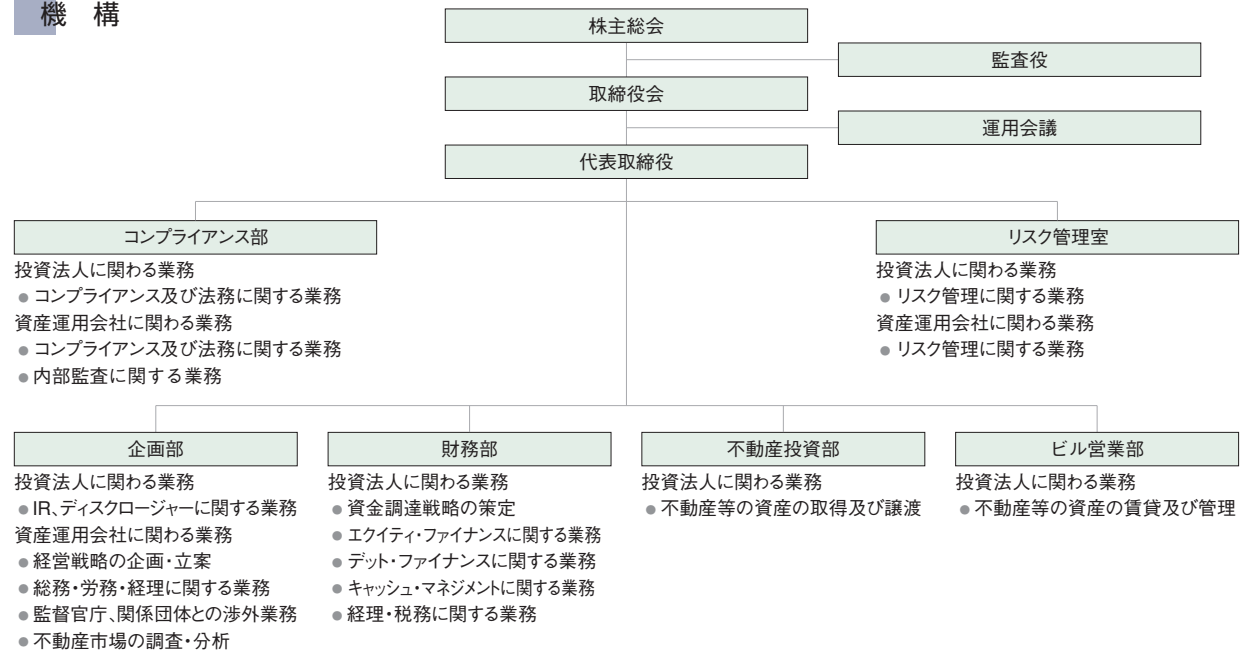
名称: ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
資本の額: 263 百万円 (平成19年9月30日現在)
事業の内容: 投資運用業

沿革

年月日	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、事業の内容を平成19年9月30日施行の投信法改正前の旧投信法（以下「旧投信法」）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	旧投信法に基づく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19年 9月30日	投資運用業として登録（登録番号 関東財務局長（金商）第335号）（注）

(注) 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、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け、投資運用業の登録を行ったものとみなされております。

機構



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%
東京海上日動火災保険株式会社	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 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530
うち不動産賃貸事業収益	百万円	13,119	13,962	15,169	16,500	17,132
営業費用	百万円	6,893	7,643	8,528	8,655	8,791
うち不動産賃貸事業費用	百万円	6,158	6,744	7,511	7,918	7,894
営業利益	百万円	6,226	6,319	7,041	8,304	8,739
経常利益	百万円	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586
当期純利益	百万円	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	355,968 (対前期比+10.4%)	433,552 (対前期比+21.8%)	441,163 (対前期比+1.8%)	443,973 (対前期比+0.6%)	449,643 (対前期比+1.3%)
有利子負債額	百万円	122,000 (対前期比△23.3%)	196,500 (対前期比+61.1%)	202,500 (対前期比+3.1%)	140,000 (対前期比△30.9%)	144,500 (対前期比+3.2%)
純資産額	百万円	206,982 (対前期比+50.5%)	207,058 (対前期比+0.0%)	207,449 (対前期比+0.2%)	271,867 (対前期比+31.1%)	272,269 (対前期比+0.1%)
出資総額	百万円	201,472 (対前期比+51.0%)	201,472 (対前期比-)	201,472 (対前期比-)	264,683 (対前期比+31.4%)	264,683 (対前期比-)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585
配当性向	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	345,400	345,400	345,400	410,000	410,000
1口当たり純資産額	円	599,254	599,475	600,605	663,091	664,071
1口当たり分配金	円	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500
うち1口当たり利益分配金	円	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 ^{(注)1}	%	1.6(年換算値 3.2)	1.4(年換算値 2.8)	1.4(年換算値 2.7)	1.6(年換算値 3.2)	1.7(年換算値 3.4)
純資産当期純利益率 ^{(注)2}	%	2.8(年換算値 5.6)	2.7(年換算値 5.4)	2.9(年換算値 5.8)	2.7(年換算値 5.5)	2.8(年換算値 5.6)
期末自己資本比率 ^{(注)3}	%	58.1 (対前期比増減+15.5)	47.8 (対前期比増減△10.4)	47.0 (対前期比増減△0.7)	61.2 (対前期比増減+14.2)	60.6 (対前期比増減△0.7)
期末総資産有利子負債比率 ^{(注)4}	%	34.3 (対前期比増減△15.1)	45.3 (対前期比増減+11.1)	45.9 (対前期比増減+0.6)	31.5 (対前期比増減△14.4)	32.1 (対前期比増減+0.6)
デットサービスカバレッジレシオ ^{(注)5}	倍	14.0	12.3	9.5	10.5	10.4
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) ^{(注)6}	百万円	8,978	9,578	10,339	11,300	12,073

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2

第8期及び第11期は、新投資口の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 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2

第8期及び第11期は、新投資口の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ともに第8期の運用日数183日、第9期の運用日数182日、第10期の運用日数183日、第11期の運用日数182日、第12期の運用日数183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純利益/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. 当期の概況

当投資法人は、投信法に基づき平成13年5月11日に設立されました。平成13年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8952)した後、約5年半後の第11期末(平成19年3月31日)にはオフィスビル50物件を保有しておりました。

当期においては新たに1物件を取得(平成19年6月1日付けで8・3スクエア北ビル(札幌市)を7,100百万円で取得)し、またポートフォリオの見直しの一環として1物件の譲渡(譲渡価額1,770百万円)を実施した結果、当期末現在にて保有オフィスビルは50物件、取得価額の総額は446,940百万円となりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去11回の分配実績というトラックレコードに刻まれておりますが、第12期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持すべく運用に取り組んだ結果、上場以降連続の増収・増益を達成することができました。

II. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得・売却(ポートフォリオの質の強化)

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題による金融・資本市場への影響等懸念材料はあるものの、企業収益の改善や需要の増加等を背景に設備投資は堅調に推移し、また雇用情勢に改善が見られるなど、企業部門は引き続き好調さを維持しています。

オフィス賃貸市場につきましては、好調な企業業績によるオフィススペースの需要増から、全国的に空室率が改善しており、特に東京都心部においては旺盛な需要を反映し、空室率の低下及び新規募集賃料の上昇が続いております。

そのような環境の中、当投資法人は、取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、期末時点で98.7%と高い入居率を維持することができました。また、都心部のオフィス賃貸市場の回復に伴い、更なる収益の維持向上を目指すべく賃料水準の底上げに向けた具体的な取り組みを実施しております。

物件の売買市場に関しましては、景気回復に伴うオフィス需要の増大や、J-REITの他、プライベートファンド、年金基金、機関投資家等によるオフィスビルへの投資意欲が引き続き旺盛であったことから、取引価格の上昇傾向は続いております。9月発表の基準地価では、堅調なオフィス需要や投資マネーの流入を背景に、地価の反転が全国に広がりつつあることが確認され、商業地の地価は全国平均で16年ぶりに上昇に転じております。特に、三大都市圏の再開発の進むエリアにおいては、対前年比で20%台後半から40%前後の上昇といった高い伸びを示す地点もありました。

そのような環境の中、当投資法人は、競争力の高い物件の取得に加え、ポートフォリオの見直しの一環として、1物件の譲渡を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化を図りました。その結果、平成19年9月30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50物件、取得価額の総額446,940百万円、総賃貸可能面積406,605㎡(約122,998坪)、テナント総数879となりました。

■譲渡資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡価額
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	1,770百万円



(2) 資金の調達

第1回投資法人債（250億円）の償還（平成19年6月21日）に伴い、平成19年6月18日付けで第5回投資法人債（100億円）及び第6回投資法人債（150億円）の発行を行いました。

■第5回投資法人債の内容

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5回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）
発行総額	100億円
発行日	平成19年6月18日
発行年限	5年
利率	年1.67%
募集方法	一般募集
担保・保証	無担保・無保証

■第6回投資法人債の内容

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6回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）
発行総額	150億円
発行日	平成19年6月18日
発行年限	7年
利率	年1.91%
募集方法	一般募集
担保・保証	無担保・無保証

また、8・3スクエア北ビルの取得に際し、6,500百万円の長期借入を行いました。以上に加え、長期借入金の借換を行った結果として、平成19年9月30日現在の当投資法人の有利子負債残高は144,500百万円、内、長期借入金は89,500百万円、投資法人債は55,000百万円（1年以内償還予定投資法人債10,000百万円を含む）となっております（短期借入金の残高はありません）。

上記資金調達の結果、平成19年9月30日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1年以内に返済予定の長期借入金及び1年以内に償還予定の投資法人債を含みます）の割合）は、100%となっております。

一方、総資産に占める有利子負債の比率は、平成19年9月30日現在で32.1%となっており、前期末（31.5%）に引き続き、当投資法人が目安とする30%台を維持した、健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、平成19年9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期会社格付け：A+、短期会社格付け：A-1、アウトルック：ポジティブ
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A1、アウトルック：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、アウトルック：安定的

III. 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は営業収益17,530百万円^(注)（前期比3.4%増）、営業利益8,739百万円（前期比5.2%増）となり、さらに、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は7,586百万円（前期比5.6%増）、当期純利益は7,585百万円（前期比5.6%増）を計上いたしました。

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未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、18,500円となりました。

(注) 営業収益のうち不動産等売却益は397百万円。

3 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(注)1
平成13年9月8日	新投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	(注)2
平成14年5月8日	新投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	(注)3
平成15年10月25日	新投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	(注)4
平成17年4月26日	新投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	(注)5
平成18年10月24日	新投資口発行（公募）	64,600	410,000	63,211	264,683	(注)6

(注)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（現東京海上日動火災保険株式会社）（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当投資法人が設立されました。

(注)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）にて新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注)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）にて新投資口を発行しました。

(注)4 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり629,000円（引受価額608,456円）にて新投資口を発行しました。

(注)5 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、1口当たり826,000円（引受価額800,288円）にて新投資口を発行しました。

(注)6 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円（引受価額978,500円）にて新投資口を発行しました。

4 分配金等の実績

当期（第12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未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、18,500円となりました。

	単位	第8期 自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	第9期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	第10期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	第11期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	第12期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
当期未処分利益総額 ^(注)	千円	5,509,545	5,585,907	5,976,223	7,183,711	7,585,231
利益留保額 ^(注)	千円	70	99	112	101	231
金銭の分配金総額 ^(注)	千円	5,509,475	5,585,808	5,976,110	7,183,610	7,585,000
(1口当たり分配金)	円	(15,951)	(16,172)	(17,302)	(17,521)	(18,500)
うち利益分配金総額 ^(注)	千円	5,509,475	5,585,808	5,976,110	7,183,610	7,585,000
(1口当たり利益分配金)	円	(15,951)	(16,172)	(17,302)	(17,521)	(18,500)
うち出資払戻総額 ^(注)	千円	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 当期未処分利益総額、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

I. 投資環境

今後の日本経済においては、米国経済の日本市場への影響、金利上昇や原油価格・資材価格の高騰による企業業績及び消費者心理や個人消費への影響等に留意する必要がありますが、当面企業部門を中心に安定した景気回復基調が持続するものと見込まれます。

また、今後のオフィス賃貸市場は、好調な企業業績による旺盛なオフィス需要に支えられ、空室率・賃料水準ともに堅調に推移するものと考えられます。

一方でテナントのオフィスに対する要求は、立地、建物・設備のグレードだけでなく管理会社の対応や付加価値にまで及び、ビル選別の目は更に厳しくなっており、テナントのニーズを的確にかつ迅速に捉え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一層重要になると予想されます。

また、不動産売買市場においては、今後もJ-REITの他、プライベートファンド、年金基金、機関投資家等による積極的な不動産投資が続くと思料され、優良物件の取得にあたっては競争がさらに激化していくと思われま

II. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市場は本格的回復の基調にあるものの、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントの皆様との信頼関係の強化・賃料水準の引上げ

当投資法人では、平成19年9月30日現在にて12社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、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、更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、オフィス床の追加需要の掘り起こしや賃料引上げにつなげられるよう努めてまいります。特に、市場賃料と乖離が大きいテナントについては、賃料の底上げを図るべく取り組んでまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて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、既存テナントのオフィス床の追加需要を掘り起こすほか、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。

(ハ) 収益の安定化

大口テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の安定化を図るべく、定期借家契約化、もしくは契約期間の長期化を進めてまいります。

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

(2) 物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

(イ) 情報の早期入手を図るべく、過去取引のあったビルオーナーとの関係を含め、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

(ロ) 取得にあたっては、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、物件の選別をまいります。特に構造については、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。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、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70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、資産の入替により一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、物件の売却についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

なお、取得に伴う資金の調達については、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な資金調達手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第8期 平成17年9月30日現在	第9期 平成18年3月31日現在	第10期 平成18年9月30日現在	第11期 平成19年3月31日現在	第12期 平成19年9月30日現在
発行可能投資口総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	345,400	345,400	345,400	410,000	410,000
投資主数	人	18,655	15,580	14,248	14,219	12,787

2 投資口に関する事項

当期末における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名または名称	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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	30,166	7.36
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	29,634	7.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,599	7.22
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	23,519	5.74
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,534	3.06
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	10,886	2.66
三菱地所株式会社	10,160	2.48
株式会社中国銀行	9,712	2.37
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	9,521	2.32
東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.98

3 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名または名称	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	山崎 建人	-	2,400
監督役員(注)	日下部 健司	日下部公認会計士事務所 公認会計士・税理士	900
監督役員(注)	岡野谷 知広	河村法律事務所 弁護士	900
会計監査人	新日本監査法人	-	12,000

(注) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて当投資法人と利害関係はありません。

(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、投信法の定めに従い、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総合的に勘案して、当投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

業務区分	名称
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
一般事務受託者(投資口の名義書換等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関わる事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社

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11期 平成19年3月31日現在		第12期 平成19年9月30日現在	
		保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(注1) (百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京23区	327,181	73.7	325,860	72.5
	首都圏(東京23区除く)	5,655	1.3	5,611	1.2
	地方都市	47,176	10.6	54,400	12.1
	計	380,014	85.6	385,872	85.8
信託不動産	東京23区	22,639	5.1	22,615	5.0
	首都圏(東京23区除く)	2,963	0.7	2,938	0.7
	地方都市	21,396	4.8	20,036	4.5
	計	46,999	10.6	45,590	10.1
優先出資証券(注3)		1,270	0.3	1,270	0.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		15,689	3.5	16,909	3.8
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		443,973 (427,013)	100.0 (96.2)	449,643 (431,463)	100.0 (96.0)

(注)1 保有総額は、第11期は平成19年3月31日現在、第12期は平成19年9月30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。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注)3 当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数50,900口のうち25,400口を取得しております(優先出資持分49.90%)。なお、晴海フロント特定目的会社の平成19年3月31日時点の不動産等の金額に当投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、5,742百万円、平成19年9月30日時点の同金額は、5,746百万円です。

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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	入居率 (%)	対総賃貸 収入比率(%)	主たる用途
北の丸スクエア(注)	80,897	25,678	25,678	100.0	11.3	オフィスビル
渋谷クロスタワー	38,414	29,819	29,315	98.3	9.1	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	30,642	11,923	11,902	99.8	5.7	オフィスビル
山王ランドビル	21,721	20,865	20,727	99.3	5.9	オフィスビル
銀座三和ビル	17,064	4,329	4,329	100.0	2.3	オフィスビル
二番町ガーデン(注)	14,375	9,316	9,316	100.0	2.9	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,072	21,635	21,440	99.1	4.2	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	13,616	20,450	20,230	98.9	3.9	オフィスビル
神宮前メディアスクエアビル	12,040	5,558	5,558	100.0	2.2	オフィスビル
MD神田ビル	9,153	6,269	6,269	100.0	2.1	オフィスビル
合計	251,999	155,846	154,769	99.3	49.5	

(注)北の丸スクエア及び二番町ガーデンの賃貸可能面積、賃貸面積及び入居率には住宅部分を含みません。



3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	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	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	6,300	5,136
	北の丸スクエア	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	不動産	85,600	80,897
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	11,400	9,153
	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番地1	不動産	6,310	4,626
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	17,600	14,375
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	不動産	46,500	30,642
	ビュレックス麹町	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	不動産	7,040	6,869
	山王ランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	28,800	21,721
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	8,240	7,669
	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	3,890	2,891
	ビュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	7,050	5,099
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	17,800	17,064
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	4,980	5,399
	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	9,150	7,568
	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	7,510	4,936
	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	3,590	2,589
	新和ビルディング	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	9,060	7,788
	東京オペラシティビル	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号	不動産	11,900	8,969
	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	2,840	2,570
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	7,050	5,315
	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	5,720	4,600
	日本プランズウィックビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産	9,030	6,715
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	13,000	8,348
	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	6,420	4,946
	神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	不動産	15,600	12,040
	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	51,100	38,414
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号	不動産	5,620	3,866
	ハーモニータワー	東京都中野区本町一丁目32番2号	不動産	13,600	8,561
	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	3,920	3,390
	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	1,630	1,635
池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	5,630	4,669	
	小計			433,880	348,475
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	不動産	3,690	3,188
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,720	2,423
	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番地4	不動産信託受益権	3,360	2,938
	小計			9,770	8,550

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	不動産	7,210	7,417
東北	定禅寺パークビル	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	不動産	1,130	1,024
	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	3,690	2,881
北陸	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	6,590	4,476
中部	錦パークビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号	不動産	5,390	5,179
	広小路栄ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号	不動産	1,730	1,710
	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	16,000	14,072
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産	1,940	1,629
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ル二丁目富永町338番地	不動産	2,350	2,877
	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	4,800	3,975
	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	18,900	13,616
中国	リットシティビル	岡山県岡山市駅元町15番1号	不動産	5,550	4,516
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	不動産	1,790	1,253
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	1,530	1,388
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	不動産	4,980	4,877
	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	3,870	3,538
	小計			87,450	74,436
	合計			531,100	431,463

(注) 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成19年9月30日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナートを除く計48物件）または株式会社鑑定法人エイ・スクエア（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナート）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 (H18.10.1~H19.3.31)				当期 (H19.4.1~H19.9.30)			
		テナント 総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (%) (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 (%)	テナント 総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (%) (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 (%)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	1	100.0	222	1.4	1	100.0	222	1.3
	北の丸スクエア (注)2	5	100.0	1,843	11.2	5	100.0	1,931	11.3
	MD神田ビル	2	100.0	292	1.8	2	100.0	363	2.1
	神田橋パークビルディング	8	100.0	165	1.0	8	100.0	183	1.1
	三菱総合研究所ビルディング	-	-	1,051	6.4	-	-	-	-
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	493	3.0	1	100.0	488	2.9
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	20	0.1	9	99.8	979	5.7
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	1.0	1	100.0	162	0.9
	山王グランドビル	49	99.5	982	6.0	47	99.3	1,006	5.9
	有楽町電気ビルディング	15	100.0	294	1.8	15	100.0	293	1.7
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	100.0	153	0.9	6	100.0	155	0.9
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	0.9	1	100.0	150	0.9
	銀座三和ビル	12	100.0	374	2.3	12	100.0	389	2.3
	菱進銀座イーストミラービル	8	100.0	134	0.8	8	100.0	137	0.8
	青山クリスタルビル	7	100.0	253	1.5	7	100.0	259	1.5
	芝二丁目大門ビルディング	22	100.0	312	1.9	21	100.0	321	1.9
	コスモ金杉橋ビル	8	100.0	133	0.8	8	100.0	135	0.8
	新和ビルディング	8	100.0	265	1.6	7	100.0	274	1.6
	東京オペラシティビル	108	96.8	484	2.9	105	96.8	500	2.9
	高輪台ビルディング	1	100.0	116	0.7	1	100.0	117	0.7
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	208	1.3	4	100.0	220	1.3
	大森駅東口ビルディング	19	100.0	252	1.5	19	100.0	255	1.5
	日本プランズウィックビル	19	99.7	331	2.0	18	99.4	335	2.0
	代々木1丁目ビル	1	100.0	283	1.7	7	100.0	344	2.0
	ダヴィンチ原宿	5	100.0	197	1.2	5	100.0	202	1.2
	神宮前メディアスクエアビル	9	100.0	327	2.0	8	100.0	381	2.2
	渋谷クロスタワー	55	100.0	1,479	9.0	53	98.3	1,552	9.1
	恵比寿ネオナート	3	100.0	151	0.9	3	100.0	153	0.9
	ハーモニータワー	18	100.0	445	2.7	18	100.0	441	2.6
	大塚東池袋ビルディング	9	100.0	182	1.1	9	100.0	180	1.1
池袋二丁目ビルディング	9	100.0	73	0.4	9	100.0	73	0.4	
池袋YSビル	8	100.0	201	1.2	8	100.0	205	1.2	
小計		431	99.8	12,044	73.0	426	99.6	12,420	72.5
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	40	99.4	170	1.0	42	99.4	170	1.0
	さいたま浦和ビルディング	15	98.0	136	0.8	16	100.0	136	0.8
	川崎砂子ビルディング	11	87.6	158	1.0	12	95.7	158	0.9
小計		66	94.5	465	2.8	70	98.2	465	2.7
北海道	8・3スクエア北ビル	-	-	-	-	7	98.5	195	1.1
東北	定禅寺パークビル	16	95.3	67	0.4	17	100.0	67	0.4
	仙台本町ホンマビルディング	16	93.0	158	1.0	17	100.0	172	1.0
北陸	金沢パークビル	68	87.6	521	3.2	70	93.3	531	3.1

地域	不動産等の名称	前期 (H18.10.1~H19.3.31)				当期 (H19.4.1~H19.9.30)			
		テナント 総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (%) (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 (%)	テナント 総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (%) (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 (%)
中部	錦パークビル (注)2	49	98.7	273	1.7	49	99.5	292	1.7
	広小路栄ビルディング	11	81.1	95	0.6	12	90.8	100	0.6
	名古屋広小路ビルディング	26	92.5	721	4.4	26	99.1	712	4.2
	名古屋御園ビル	9	100.0	100	0.6	9	100.0	97	0.6
近畿	京都四条河原町ビル	30	97.0	146	0.9	30	94.0	136	0.8
	堺筋本町ビル	17	100.0	259	1.6	17	100.0	263	1.5
	御堂筋ダイヤビル	25	100.0	673	4.1	24	98.9	674	3.9
	神戸伊藤町ビルディング	17	94.3	68	0.4	-	-	63	0.4
中国	リットシティビル	40	100.0	297	1.8	39	98.3	305	1.8
	NHK広島放送センタービル	12	97.4	148	0.9	11	92.2	141	0.8
九州	東晴天神ビルディング	19	96.2	95	0.6	20	100.0	97	0.6
	天神クリスタルビル	24	91.5	199	1.2	23	91.4	215	1.3
	日之出天神ビルディング	11	90.1	165	1.0	12	98.8	178	1.0
小計		390	94.7	3,990	24.2	383	97.3	4,245	24.8
合計		887	97.8	16,500	100.0	879	98.7	17,132	100.0

(注)1 テナント総数の小計及び合計は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。
(注)2 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、入居率には住宅部分を含みません。なお、当期末時点の北の丸スクエアの住宅部分の入居率は99.4%、二番町ガーデンの住宅部分の入居率は100.0%、錦パークビルの住宅部分の入居率は87.5%となっております。

4 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
晴海フロント 特定目的会社	優先出資証券	25,400口	50	1,270,000	50	1,270,000	-	(注)1、2

(注)1 当該優先出資証券の評価額につきましては、取得原価を記載しております。
(注)2 当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数50,900口のうち25,400口を取得しております (優先出資持分49.90%)。なお、晴海フロント特定目的会社の平成19年9月30日時点の不動産等の金額に当投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、5,746百万円です。

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
東京オペラシティビル株式会社	33株	84	2,797	84	2,797	-	(注)

(注)当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②その他特定資産の明細表

資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権	1件	874	874	874	874	-	-
金銭債権	1件	9,000	9,000	9,000	9,000	-	-
合計	-	-	9,874	-	9,874	-	-

なお、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。

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、現在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 (空調配管更新工事)	自 平成17年2月 至 平成21年9月	691	86	507
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市)	収益向上対応 (トイレリニューアル工事)	自 平成19年10月 至 平成20年3月	288	—	—
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (エレベーター更新工事)	自 平成19年4月 至 平成20年3月	170	—	—
ダヴィンチ原宿 (東京都渋谷区)	機能維持 (パッケージ空調更新工事)	自 平成19年4月 至 平成20年1月	97	—	—
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (8階空調機更新工事)	自 平成20年1月 至 平成20年3月	80	—	—
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (1階空調機更新工事)	自 平成19年10月 至 平成19年12月	64	—	—
広小路栄ビルディング (愛知県名古屋市)	収益向上対応 (トイレリニューアル工事)	自 平成20年1月 至 平成20年3月	43	—	—
東晴天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (トイレリニューアル工事)	自 平成19年12月 至 平成20年3月	42	—	—
広小路栄ビルディング (愛知県名古屋市)	収益向上対応 (エントランス等リニューアル工事)	自 平成20年1月 至 平成20年3月	18	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	収益向上対応 (エントランス等リニューアル工事)	自 平成19年10月 至 平成19年12月	15	—	—

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期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939百万円であり、当期費用に区分された修繕費580百万円と合わせ、合計1,520百万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、金沢パークビルのフィットネスクラブ事務所化工事等を実施いたしました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
金沢パークビル (石川県金沢市)	収益向上対応 (フィットネスクラブ事務所化工事)	自 平成18年12月 至 平成19年5月	190
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (5階(BC区画)空調機更新工事)	自 平成19年7月 至 平成19年9月	51
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	収益向上対応 (基準階共用廊下リニューアル工事)	自 平成19年3月 至 平成19年6月	14
その他の不動産等			683
合計			939

3 長期修繕計画のための積立てた金銭 (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のうえ各不動産等毎に修繕積立金を積み立てております。

	単位	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
前期末積立金残高	百万円	331	425	540	628	522
当期積立額	百万円	923	979	980	1,016	979
当期積立金取崩額	百万円	829	864	892	1,122	882
次期繰越額	百万円	425	540	628	522	620

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第11期	第12期
	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日
(a) 資産運用報酬 (注)	452,640千円	661,347千円
(内訳) 期間報酬	452,640千円	476,109千円
インセンティブ報酬	—千円	185,238千円
(b) 資産保管委託報酬	42,498千円	43,390千円
(c) 一般事務委託報酬	119,712千円	107,574千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他営業費用	118,526千円	79,597千円
合計	737,577千円	896,109千円

(注)資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、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または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第11期は取得報酬134,375千円、譲渡報酬154,750千円、第12期は取得報酬71,000千円、譲渡報酬8,850千円です。

2 借入状況

平成19年9月30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 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
短期借入金	株式会社福岡銀行	H19.8.31	—	— (注)2	0.8533	H20.8.29	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	小計		0	0					
1年以内返済予定 長期借入金	株式会社中国銀行	H16.6.15	3,000	—	0.90875	H19.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社福岡銀行	H16.8.31	3,000	—	0.78375	H19.8.31	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 固定金利
	小計		6,000	0					
合計		6,000	0						
長期借入金	株式会社伊予銀行	H16.3.24	2,000	2,000	1.0575	H21.3.24	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 固定金利
	第一生命保険相互会社	H16.3.30	5,000	5,000	1.015	H21.3.30	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 固定金利
	太陽生命保険株式会社	H16.3.30	2,000	2,000	1.47125	H23.3.30	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 固定金利
	三井生命保険株式会社	H16.8.31	5,000	5,000	1.50125	H23.8.31	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 固定金利
		H16.10.29	2,000	2,000	1.55	H24.10.29	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	全国共済農業協同組合連合会	H16.11.1	5,000	5,000	1.33125	H23.11.1	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 固定金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.4.3	10,000	10,000	1.63	H23.4.4	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 固定金利
		H18.6.1	22,000	22,000	1.73	H23.6.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行		6,000	6,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		6,000	6,000					
住友信託銀行株式会社	H18.6.23	5,200	5,200	1.65925	H23.6.23	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利	
三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200	5,200						
株式会社損害保険ジャパン		1,600	1,600						



期中の売買状況

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	
長期借入金	株式会社山梨中央銀行	H18.12.15	2,000	2,000	1.2875	H21.12.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社中国銀行	H19.6.15	-	3,000	1.6225	H22.6.15	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	第一生命保険相互会社	H19.5.31	-	5,000	1.86875	H27.5.29	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 固定金利
	太陽生命保険株式会社	H19.5.31	-	1,500	1.86875	H27.5.29	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 固定金利
	株式会社福岡銀行	H19.8.31	-	1,000	1.4925	H24.8.31	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	合計		79,000	89,500					

(注)1 平均利率は、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 平成19年9月28日付で2,000百万円を期限前弁済しています。

3 投資法人債

平成19年9月30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	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	H14.6.21	25,000	-	1.32	H19.6.21	期限一括	(注)1	(注)2
第2回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.69	H20.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第3回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.98	H22.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第4回無担保投資法人債	H17.9.29	10,000	10,000	2.56	H37.9.29	期限一括	(注)1	(注)3
第5回無担保投資法人債	H19.6.18	-	10,000	1.67	H24.6.18	期限一括	(注)1	(注)3
第6回無担保投資法人債	H19.6.18	-	15,000	1.91	H26.6.18	期限一括	(注)1	(注)3
合計		55,000	55,000					

(注)1 第1回投資法人債の資金用途は不動産の購入資金及び運転資金等、第2回及び第3回投資法人債の資金用途は短期銀行借入金の返済等、第4回投資法人債の資金用途は短期借入金の返済、第5回及び第6回投資法人債の資金用途は投資法人債の償還資金です。

(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す。

(注)3 担保提供制限等財務上の特約はありません。

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡 ^{(注)2}			
		取得年月日	取得価額 ^{(注)1} (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	8・3スクエア北ビル	H19.6.1	7,100	-	-	-	-
不動産信託受益権	神戸伊藤町ビルディング	-	-	H19.9.14	1,770	1,334	397
	合計	-	7,100	-	1,770	1,334	397

(注)1 「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。

(注)2 神戸伊藤町ビルディングの譲渡については、上記のほか「その他譲渡費用」37百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、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

当期中において、旧投信法第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に特定資産の価格等の調査を行っており、その結果は以下のとおりです。

(1)不動産取引

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	所在、地番その他	取引価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	8・3スクエア北ビル	H19.6.1	土地	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番 ^{(注)2}	7,100	7,190
			建物(附属設備を含む)	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番地 ^{(注)2}		

(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 土地は敷地権（敷地権割合10,000,000分の4,717,000）、建物は区分所有権（業務棟及び立体駐車場1棟に係る区分所有権の全て並びに団地共用部分）

(2)不動産を信託する信託の受益権取引

取得又は譲渡	信託財産の名称	取引年月日	信託財産の内容	所在、地番その他	取引価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
譲渡	神戸伊藤町ビルディング	H19.9.14	土地	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番1他1筆	1,770	1,240
			建物(附属設備を含む)	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番地1他		

(注) 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。



経理の状況

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等（平成19年4月1日から平成19年9月30日まで）

(1)取引状況

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)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,875,476千円	三菱地所株式会社	189,622千円	(10.1%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	630,598千円	(33.6%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	44,993千円	(2.4%)
		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	218,326千円	(11.6%)
		物産不動産株式会社	41,746千円	(2.2%)
		有電ビル管理株式会社	34,905千円	(1.9%)
水道光熱費	1,177,925千円	GTFグリーンパワー株式会社	86,528千円	(7.3%)
損害保険料	37,391千円	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	34,374千円	(91.9%)
		三菱地所株式会社	39千円	(0.1%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	17千円	(0.0%)
不動産等売買媒介手数料	228,045千円	三菱地所株式会社	213,000千円	(93.4%)
		三菱地所株式会社	518千円	(1.0%)
その他営業費用	54,067千円	株式会社三菱地所プロパティマネジメント	4,226千円	(7.8%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	7,137千円	(13.2%)
		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	691千円	(1.3%)
		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,150千円	(2.1%)
		第一生命保険相互会社	56,675千円	(8.2%)
支払利息	695,398千円	第一生命保険相互会社	56,675千円	(8.2%)
投資法人債引受手数料	4,717千円	みずほ証券株式会社	3,578千円	(75.9%)

(注)1 当期において、利害関係人等及び主要株主とは、旧投信法第15条第2項第1号に規定されていた当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旧投信法第9条第3項に定義されていた資産運用会社の主要株主をいいます。
なお、平成19年9月30日を施行期日として投信法が改正されており、同法施行後における当投資法人の資産運用会社にかかる「利害関係人等」は、その親法人等、子法人等、特定個人株主その他内閣府令で定める者と改正されております。

(注)2 上記記載の手数料等以外に、当投資法人が当期中に支払った第1回、第2回及び第3回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が投資法人債管理会社を通してみずほ証券株式会社に支払われております。

(注)3 上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に旧投信法上の利害関係人等及び主要株主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	394,253千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	196,438千円
東京海上日動ファシリティーズ株式会社	48,101千円
有電ビル管理株式会社	9,968千円
物産不動産株式会社	2,620千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	466千円

5 資産の運用を行う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

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、宅地建物取引業や不動産特定共同事業等の業務を兼業しておらず、該当事項はありません。

1 資産・負債・元本及び損益の状況

資産・負債・元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」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 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

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。

承認日	承認事項	概要
平成19年5月17日	一般事務業務委託契約に関する覚書の締結に関する件	一般事務受託者に支払う経理・総務に関する事務にかかる一般事務委託手数料については、総テナント数等に連動した手数料率体系となっていることから、総テナント数の算出方法の変更 ^{(注)1} に伴い、手数料の計算方法の見直しを行いました。
平成19年5月17日	資産の保管に係る業務委託契約に関する覚書の締結に関する件	資産保管会社に支払う資産保管委託手数料については、総テナント数等に連動した手数料率体系となっていることから、総テナント数の算出方法の変更 ^{(注)1} に伴い、手数料の計算方法の見直しを行いました。
平成19年6月1日	投資法人債発行に関する件	第5回及び第6回投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）の発行に伴い、本投資法人債に関する事務を、第5回投資法人債については株式会社三菱東京UFJ銀行他4社 ^{(注)2} に、第6回投資法人債については株式会社三菱東京UFJ銀行及びみずほ証券株式会社にそれぞれ委託することを決定しました。
平成19年9月13日	役員報酬改定に関する件	第13期（平成19年10月度）より役員に支払う報酬月額（1人当たり）を、執行役員については40万円から70万円に、監督役員については15万円から30万円にそれぞれ変更することを決定しました。

(注)1 平成19年4月よりポートフォリオ全体の総テナント数の算出方法を実テナント数（同一テナントが複数物件に入居している場合には、1テナントとして算出）から延テナント数（同一テナントが複数物件に入居している場合には、複数テナントとして算出）に変更しております。

(注)2 第5回投資法人債の発行に関する事務の委託会社は株式会社三菱東京UFJ銀行の他、みずほ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、新光証券株式会社、JPモルガン証券株式会社であります。

2 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おります。



貸借対照表

科目	当期 (平成19年9月30日現在)		前期 (平成19年3月31日現在)		(ご参考)
	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		11,459,974		9,129,721	
信託現金及び信託預金		4,959,850		4,747,919	
営業未収入金		104,093		143,310	
前払費用		61,976		73,795	
繰延税金資産		24		19	
未収入金		146,549		870,936	
未取還付法人税等		3,802		6,114	
未取消費税等		-		165,977	
その他の流動資産		10,544		504,662	
流動資産合計		16,746,815	3.7	15,642,456	3.5
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物 ^{*1}	127,897,986		122,800,531		
減価償却累計額	15,443,569	112,454,417	13,026,878	109,773,653	
構築物	1,603,376		1,538,261		
減価償却累計額	106,545	1,496,831	85,545	1,452,715	
機械及び装置	1,643,944		1,545,124		
減価償却累計額	540,639	1,103,305	475,115	1,070,009	
工具器具及び備品	85,840		81,349		
減価償却累計額	22,419	63,421	14,916	66,432	
土地 ^{*2}		267,192,199		264,010,556	
建設仮勘定		974,677		1,052,672	
信託建物	20,147,341		20,587,847		
減価償却累計額	4,305,998	15,841,342	4,145,014	16,442,832	
信託構築物	91,898		101,477		
減価償却累計額	13,009	78,888	12,563	88,914	
信託機械及び装置	552,694		580,018		
減価償却累計額	328,486	224,207	326,314	253,703	
信託工具器具及び備品	8,724		9,711		
減価償却累計額	2,912	5,811	2,688	7,022	
信託土地		28,996,240		29,763,090	
有形固定資産合計		428,431,343	95.3	423,981,603	95.5
2. 無形固定資産					
借地権		1,759,974		1,759,974	
信託借地権		444,160		444,160	
地役権		828,095		828,095	
無形固定資産合計		3,032,230	0.7	3,032,230	0.7
3. 投資その他の資産					
投資有価証券		1,272,797		1,272,797	
差入敷金保証金等		23,575		21,974	
長期前払費用		1,866		2,365	
投資その他の資産合計		1,298,239	0.3	1,297,137	0.3
固定資産合計		432,761,813	96.3	428,310,971	96.5
III 繰延資産					
投資法人債発行費		134,865		19,944	
繰延資産合計		134,865	0.0	19,944	0.0
資産合計		449,643,494	100.0	443,973,371	100.0

科目	当期 (平成19年9月30日現在)		前期 (平成19年3月31日現在)		(ご参考)
	金	額(千円) 構成比(%)	金	額(千円) 構成比(%)	
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		1,150,816		1,430,707	
1年以内償還予定投資法人債		10,000,000		25,000,000	
1年以内返済予定長期借入金		-		6,000,000	
未払金		1,064,279		951,396	
未払費用		629,266		542,238	
未払法人税等		61		48	
未払消費税等		260,679		-	
前受金		2,195,163		2,102,606	
その他の流動負債		2,432		2,814	
流動負債合計		15,302,699	3.4	36,029,812	8.1
II 固定負債					
投資法人債		45,000,000		30,000,000	
長期借入金		89,500,000		79,000,000	
預り敷金保証金		27,571,602		27,075,888	
固定負債合計		162,071,602	36.0	136,075,888	30.7
負債合計		177,374,302	39.4	172,105,700	38.8
純資産の部 ^{*4}					
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		264,683,960	58.9	264,683,960	59.6
2. 剰余金					
当期未処分利益		7,585,231		7,183,711	
剰余金合計		7,585,231	1.7	7,183,711	1.6
投資主資本合計		272,269,191	60.6	271,867,671	61.2
純資産合計		272,269,191	60.6	271,867,671	61.2
負債・純資産合計		449,643,494	100.0	443,973,371	100.0

損益計算書

科目	当期 自平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		前期 自平成18年10月1日 至 平成19年3月31日		(ご参考)	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)		
1. 営業収益						
賃貸事業収入*1	17,079,232		16,397,656			
その他賃貸事業収入*1	53,172		103,116			
不動産等売却益*2	397,770		-			
不動産等交換差益*2	-	17,530,174	459,256	16,960,029	100.0	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用*1	7,894,956		7,918,008			
資産運用報酬	661,347		452,640			
資産保管委託報酬	43,390		42,498			
一般事務委託報酬	107,574		119,712			
役員報酬	4,200		4,200			
その他営業費用	79,597	8,791,065	118,526	8,655,585	51.0	51.0
営業利益		8,739,108		8,304,444	49.9	49.0
3. 営業外収益						
受取利息	29,960		36,064			
その他営業外収益	2,678	32,638	1,363	37,427	0.2	0.2
4. 営業外費用						
支払利息	695,398		666,198			
投資法人債利息	413,838		376,539			
投資法人債発行費償却	16,159		9,972			
投資口交付費	-		79,620			
その他営業外費用	60,136	1,185,533	24,951	1,157,283	6.8	6.8
経常利益		7,586,213		7,184,588	43.3	42.4
税引前当期純利益		7,586,213		7,184,588	43.3	42.4
法人税、住民税及び事業税	1,087		989			
法人税等調整額	△4	1,082	0	990	0.0	0.0
当期純利益		7,585,130		7,183,598	43.3	42.4
前期繰越利益		101		112		
当期末処分利益		7,585,231		7,183,711		

投資主資本等変動計算書

当期 (自平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額*1	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	264,683,960	7,183,711	7,183,711	271,867,671	271,867,671
当期変動額					
剰余金の分配	-	△7,183,610	△7,183,610	△7,183,610	△7,183,610
当期純利益	-	7,585,130	7,585,130	7,585,130	7,585,130
当期変動額合計	-	401,520	401,520	401,520	401,520
当期末残高	264,683,960	7,585,231	7,585,231	272,269,191	272,269,191

前期 (自平成18年10月1日 至 平成19年3月31日) (ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額*1	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	201,472,860	5,976,223	5,976,223	207,449,083	207,449,083
当期変動額					
投資口の発行	63,211,100	-	-	63,211,100	63,211,100
剰余金の分配	-	△5,976,110	△5,976,110	△5,976,110	△5,976,110
当期純利益	-	7,183,598	7,183,598	7,183,598	7,183,598
当期変動額合計	63,211,100	1,207,487	1,207,487	64,418,587	64,418,587
当期末残高	264,683,960	7,183,711	7,183,711	271,867,671	271,867,671



注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	当 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	前 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 (ご参考)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	同左
2. 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 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15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） 同左 (2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却 しております。なお、第11期以前に貸借対 照表に計上されていた投資法人債発行費は、 3年間で均等額を償却しております。 (2) _____	(1) 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 (2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成18年10月24日付け一般公募に よる新投資口の発行は、引受証券会社が発 行価額で引受を行い、これを発行価額と異 なる発行価格で一般投資家に販売する買取 引受契約（「スプレッド方式」といいます。） によっております。 スプレッド方式では、発行価格と発行価額 の差額1,996,140千円が事実上の引受手 数料となりますので、当投資法人から引受 証券会社への引受手数料の支払はありませ ん。このため、投資口交付費に引受手数料 は含まれておりません。
4. 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（いわゆる「固定 資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せ ず、当該不動産等の取得価額に算入しており ます。	同左
5. その他計算書類作成のための 基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっておりま す。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

	当 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	前 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 (ご参考)
繰延資産の処理方法	当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の扱い」（企業会計基 準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号）が適用され ることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還期 間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これに より、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は15,659千円増加し、 投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び 税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第11期以 前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応 報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額 を償却しております。	

(貸借対照表に関する注記)

	当 期 (平成19年9月30日現在)	前 期 (平成19年3月31日現在) (ご参考)
*1. 国庫補助金により取得した有形固定 資産の圧縮記帳額	建物 50,086千円	同左
*2. 交換により取得した有形固定資産 の圧縮記帳額	_____	土地 14,431,937千円
3. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメ ントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 25,000,000千円 借入残高 差 引 25,000,000千円	同左
*4. 投信法第67条第4項に定める最低 純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

	当 期		前 期	
	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益	17,079,232		16,397,656	
賃貸事業収入	17,079,232		16,397,656	
賃料	13,086,421		12,594,800	
共益費	2,427,373		2,289,212	
駐車場収入	504,046		492,917	
その他賃貸収入	1,061,389		1,020,726	
その他賃貸事業収入				
解約違約金	33,478		40,915	
その他雑収入	19,693	53,172	62,200	103,116
不動産賃貸事業収益合計	17,132,404		16,500,773	
B. 不動産賃貸事業費用	7,894,956		7,918,008	
賃貸事業費用	7,894,956		7,918,008	
管理業務費	1,875,476		1,815,942	
水道光熱費	1,177,925		1,133,868	
公租公課	1,346,026		1,241,021	
損害保険料	37,391		38,437	
修繕費	580,466		916,973	
減価償却費	2,835,589		2,717,648	
その他賃貸事業費用	42,079		54,117	
不動産賃貸事業費用合計	7,894,956		7,918,008	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,237,448		8,582,765	
*2. 不動産等売買損益の内訳	397,770		459,256	
神戸伊藤町ビルディング	397,770		459,256	
不動産等売却収入	1,770,000		41,900,000	
不動産等売却原価	1,334,569		26,826,706	
その他売却費用	37,660		182,100	
不動産等売却益			14,431,937	
三菱総合研究所ビルディング			459,256	
不動産等譲渡対価			41,900,000	
不動産等譲渡原価			26,826,706	
その他譲渡費用			182,100	
固定資産圧縮額			14,431,937	
不動産等交換差益			459,256	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	当 期		前 期	
	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	
*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	2,000,000口	同左	
	発行済投資口数	410,000口		

(税効果会計に関する注記)

	当 期		前 期	
	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	24千円	法人事業税損金不算入額	19千円
	繰延税金資産計	24千円	繰延税金資産計	19千円
	繰延税金資産の純額	24千円	繰延税金資産の純額	19千円
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 (調整)	39.39%	法定実効税率 (調整)	39.39%
	支払分配金の損金算入額	△39.38%	支払分配金の損金算入額	△39.38%
	その他	0.00%	その他	0.00%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当 期	前 期
自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

属性	取引先名称	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 (千円)
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	2.48%	修繕工事等	394,253	営業未払金	32,220
				管理業務費	189,641		
				不動産等売買媒介手数料	213,000		
				その他営業費	518		
				損害保険料	39		
				その他	38,627		
利害関係人等	株式会社 三菱地所プロパティマネジメント	不動産管理業	-	修繕工事等	196,438	営業未払金	49,133
				管理業務費	630,598		
				その他営業費	4,226		
				損害保険料	17		
				賃貸収入等	62,396		
				その他	3,662,561		
利害関係人等	東京海上日動 ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	修繕工事等	48,101	営業未払金	22,217
				管理業務費	218,326		
				その他営業費	691		
				賃貸収入等	1,663		
				損害保険料	34,374		
				その他	48,101		
利害関係人等	三菱地所リアルエステートサービス 株式会社	不動産業	-	前受金	291	前受金	11,279
				前払費用	335		
				営業未収入金	8,415		
				前受金	1,695		
				賃貸収入等	65,243		
				その他	218,326		
利害関係人等	GTFグリーンパワー株式会社	電力小売業	-	水道光熱費	86,528	営業未払金	-
				修繕工事等	9,968		
				管理業務費	34,905		
				賃貸収入等	12,195		
				修繕工事等	466		
				管理業務費	44,993		
利害関係人等	三菱地所ビルマネジメント株式会社	不動産管理業	-	その他営業費	7,137	営業未払金	-
				前受金	7,574		
				預り敷金保証金	-		
				信託預り敷金保証金	67,865		
				賃貸収入等	50,928		
				その他	48,101		
利害関係人等	物産不動産株式会社	不動産業	-	修繕工事等	2,620	営業未払金	486
				管理業務費	41,746		
				賃貸収入等	780		
				前受金	136		
				前受金	6,650		
				信託預り敷金保証金	51,636		
利害関係人等	株式会社 メック・デザイン・インターナショナル	建築サービス業	-	賃貸収入等	41,756	前受金	5,665
				前受金	5,665		
				信託預り敷金保証金	30,973		
				前受金	5,665		
				信託預り敷金保証金	30,973		
				賃貸収入等	33,634		
利害関係人等	東京海上日動調査サービス株式会社	保険サービス業	-	賃貸収入等	33,634	信託預り敷金保証金	30,973
				前受金	5,665		
				信託預り敷金保証金	30,973		
				前受金	5,665		
				信託預り敷金保証金	30,973		
				賃貸収入等	33,634		

属性	取引先名称	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 (千円)
利害関係人等	ワールド・ハイビジョン・チャンネル株式会社	民間放送業	-	賃貸収入等	27,110	前受金 預り敷金保証金	4,371 44,696
利害関係人等	東京海上日動火災保険株式会社	損害保険業	1.98%	賃貸収入等	23,144	前受金 預り敷金保証金	3,819 610
利害関係人等	物産ファシリティーサービス株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	20,685	信託預り敷金保証金 前受金	31,205 3,182
利害関係人等	東京海上日動ローンサービス株式会社	ローン保証・貸付業	-	賃貸収入等	18,541	預り敷金保証金 前受金	27,761 3,151
利害関係人等	東京海上日動あんしん生命保険株式会社	生命保険業	-	賃貸収入等	11,225	信託預り敷金保証金 前受金	16,754 1,464
利害関係人等	株式会社東京海上日動キャリアサービス	人材派遣業	-	賃貸収入等	10,998	預り敷金保証金 前受金	12,676 1,823
利害関係人等	東京マリンクレームサービス株式会社	保険サービス業	-	賃貸収入等	9,018	信託預り敷金保証金 前受金	9,862 1,532
利害関係人等	物産バイオテック株式会社	医薬品卸売業	-	賃貸収入等	8,936	信託預り敷金保証金 前受金	8,444 1,507
利害関係人等	東京海上日動カードサービス株式会社	クレジットカード業	-	賃貸収入等	8,610	信託預り敷金保証金 前受金	12,444 1,455
利害関係人等	株式会社テレパーク	電気機械器具卸売業	-	賃貸収入等	8,385	信託預り敷金保証金 前受金	7,926 1,288
利害関係人等	みずほ証券株式会社	証券業	0.02%	投資法人債引受手数料	3,578	未払金	-
利害関係人等	東京海上日動あんしんコンサルティング株式会社	保険媒介代理業	-	賃貸収入等	1,477	前受金 信託預り敷金保証金	239 1,864
利害関係人等	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	保険サービス業	-	調査費	1,150	未払金	-
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.03%	支払利息	43,258	未払費用 長期借入金	22,929 5,200,000
				不動産等売買媒介手数料	15,045	未払金	98,364
				一般事務委託手数料	107,574		
				雑費	354		
				信託報酬	27,715		
				信託交付金 ^{(注)1}	134,103	未収入金	134,103

(注)1 上記記載の信託交付金については、信託受益権の譲渡に伴い、平成19年9月30日時点での信託受託者からの信託交付金が未収となっているものです。
(注)2 上記金額のうち、取引金額には消費税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)3 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

前期(自平成18年10月1日 至平成19年3月31日)(ご参考)

属性	取引先名称	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 (千円)
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	2.48%	買付額 売付額 修繕工事等 管理業務費 その他営業費 損害保険料	48,559,000 41,900,000 104,081 172,076 751 44	未払金 未収入金 営業未払金 前払費用 営業未収入金 前受金 預り敷金保証金	- - 10,776 42 19,413 195,730 6,540,091
利害関係人等	株式会社三菱地所プロパティマネジメント	不動産管理業	-	賃貸収入等	2,636,627	営業未払金	323,406
利害関係人等	東京海上日動ファシリティーサービス株式会社	不動産管理業	-	修繕工事等 管理業務費 その他営業費 賃貸収入等	471,263 686,754 4,819 60,098	営業未収入金 前受金	8,271 1,736
利害関係人等	有電ビル管理株式会社	不動産管理業	-	修繕工事等 管理業務費 その他営業費 賃貸収入等	29,821 142,951 83 1,180	営業未払金 前受金	13,748 233
利害関係人等	三菱地所リアルエステートサービス株式会社 ^{(注)1}	不動産業	-	修繕工事等 管理業務費 賃貸収入等 損害保険料	78,146 34,028 10,344 34,274	営業未払金 前受金 前払費用 営業未収入金	57,602 - 44,977 3
利害関係人等	株式会社メック・デザイン・インターナショナル	建築サービス業	-	賃貸収入等	65,588	前受金 預り敷金保証金	3,141 52,687
利害関係人等	三井物産ハウステクノ株式会社	建設業	-	修繕工事等 管理業務費 賃貸収入等	53,000 41,664	営業未払金 前受金 預り敷金保証金	55,650 6,650 51,636
利害関係人等	丸の内熱供給株式会社	熱供給業	-	賃貸収入等	66,041	前受金 預り敷金保証金	10,115 6,860
利害関係人等	GTFグリーンパワー株式会社	電力小売業	-	水道光熱費 水道光熱費	59,594 38,554	信託預り敷金保証金 営業未払金	90,629 -
利害関係人等	東京海上日動調査サービス株式会社	保険サービス業	-	水道光熱費 水道光熱費	59,594 38,554	営業未払金	-
利害関係人等	物産不動産株式会社	不動産業	-	賃貸収入等	34,045	前受金 信託預り敷金保証金	5,612 30,673
利害関係人等	東京海上日動火災保険株式会社	損害保険業	1.98%	修繕工事等 管理業務費 賃貸収入等	6,554 17,493 780	営業未払金 前受金 前受金 預り敷金保証金	- 136 3,819 610
利害関係人等	物産ファシリティーサービス株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	22,801	信託預り敷金保証金 前受金	31,205 2,990
利害関係人等	東京海上日動ローンサービス株式会社	ローン保証・貸付業	-	賃貸収入等	19,886	預り敷金保証金	25,923
利害関係人等	株式会社東京海上日動キャリアサービス	人材派遣業	-	賃貸収入等	18,467	前受金 信託預り敷金保証金	3,151 16,754
利害関係人等	東京海上日動あんしん生命保険株式会社	生命保険業	-	賃貸収入等	10,977	前受金 信託預り敷金保証金	1,823 9,862
利害関係人等	ワールド・ハイビジョン・チャンネル株式会社	民間放送業	-	賃貸収入等	10,699	前受金 預り敷金保証金	1,464 12,676
利害関係人等	東京マリンクレームサービス株式会社	保険サービス業	-	賃貸収入等	9,851	前受金 預り敷金保証金	4,371 44,696
利害関係人等	物産バイオテック株式会社	医薬品卸売業	-	賃貸収入等	9,004	前受金 信託預り敷金保証金	1,532 8,444
利害関係人等	東京海上日動カードサービス株式会社	クレジットカード業	-	賃貸収入等	8,909	前受金 信託預り敷金保証金	1,507 12,444
利害関係人等	株式会社テレパーク	電気機械器具卸売業	-	賃貸収入等	8,578	前受金 信託預り敷金保証金	1,455 7,926
利害関係人等	株式会社メック・ビルファシリティーサービス	不動産管理業	-	賃貸収入等	8,378	前受金 信託預り敷金保証金	1,288 14,684
利害関係人等	東京海上日動保険サービス株式会社	保険媒介代理業	-	賃貸収入等	2,466	前受金 営業未収入金 信託預り敷金保証金	5 - -
利害関係人等					771	前受金 信託預り敷金保証金	239 1,864



属性	取引先名称	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 (千円)
利害関係人等	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	保険サービス業	—	調査費	500	未払金	262
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.03%	支払利息	29,190	未払費用	22,693
				短期借入金の返済	16,000,000	長期借入金	5,200,000
				一般事務委託手数料	119,712	短期借入金	—
				雑費	4,743	未払金	117,036
				新投資口発行費用	1,883		
				信託報酬	18,209		
				その他	1,883		
信託交付金 ^{(注)2}	870,936	未収入金	870,936				

(注)1 三菱地所住宅販売株式会社は、平成19年4月1日付けにて三菱地所リアルエステートサービス株式会社に社名変更しております。

(注)2 上記記載の信託交付金については、信託受益権の譲渡に伴い、平成19年3月31日時点での信託受託者からの信託交付金が未収となっているものです。

(注)3 上記金額のうち、取引金額には消費税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)4 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(一口当たり情報に関する注記)

当 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		前 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	
一口当たり純資産額	664,071円	一口当たり純資産額	663,091円
一口当たり当期純利益	18,500円	一口当たり当期純利益	17,876円
潜在投資口調整後一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。		一口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後一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。	

(注) 一口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

当 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		前 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	
当期純利益	7,585,130千円	当期純利益	7,183,598千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	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	7,585,130千円	普通投資口に係る当期純利益	7,183,598千円
期中平均投資口数	410,000口	期中平均投資口数	401,836口

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		前 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

金銭の分配に係る計算書

	当期		前期 (ご参考)	
	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	
I 当期末処分利益	7,585,231,965円		7,183,711,125円	
II 分配金	7,585,000,000円		7,183,610,000円	
(投資口1口当たり分配金の額)	(18,500円)		(17,521円)	
(うち利益超過分配金)	(0円)		(0円)	
III 次期繰越利益	231,965円		101,125円	
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第32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、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。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410,000口の整数倍の最大値となる7,585,000,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32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32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、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。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410,000口の整数倍の最大値となる7,183,610,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32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19年11月14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

指定社員 公認会計士
業務執行社員赤塚一昭 指定社員 公認会計士
業務執行社員原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成19年4月1日から平成19年9月30日までの第12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

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

ホームページによる情報提供について

ジャパンリアルエステイト投資法人アドレス
http://www.j-re.co.jp

科目	当期		前期	
	自 平成19年4月1日	至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日	至 平成19年3月31日
	金額(千円)		金額(千円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,944,814		7,832,195	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,788,411		△ 10,286,691	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,813,218		△ 5,343,816	
現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 1,656,815		△ 7,798,312	
現金及び現金同等物の期首残高	11,304,640		19,102,952	
現金及び現金同等物の期末残高	9,647,825		11,304,640	

(注)キャッシュ・フロー計算書は、旧投信法第130条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。

ジャパンリアルエステイト投資法人では、ホームページを活用した情報開示の充実・向上を目指しております。
 ・ 基本的な仕組み、投資の基本方針などの投資法人の概要
 ・ 不動産ポートフォリオ一覧、物件エリアマップ、主要テナント一覧などの保有不動産に関する情報
 ・ ニュースリリース、決算データ、分配金データ、各種開示資料などのIR情報
 などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供いたしております。なお、現在、コンテンツの一層の充実を目指して改定作業に着手しております。リニューアル・オープンをどうぞご期待下さい。
 (以下は現在のホームページの内容です。)

[重要な会計方針]

	当期		前期	
	自 平成19年4月1日	至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日	至 平成19年3月31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		同左	

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	当期		前期	
	自 平成19年4月1日	至 平成19年9月30日	自 平成18年10月1日	至 平成19年3月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成19年9月30日現在) 現金及び預金 11,459,974千円 信託現金及び信託預金 4,959,850千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △6,772,000千円 現金及び現金同等物 9,647,825千円		(平成19年3月31日現在) 現金及び預金 9,129,721千円 信託現金及び信託預金 4,747,919千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △2,573,000千円 現金及び現金同等物 11,304,640千円	
2. 重要な非資金取引の内容	当投資法人は、三菱地所株式会社との間で平成19年3月12日付けで固定資産の交換契約を締結し、平成19年3月28日付けで固定資産の交換取引を実施いたしました。当該取引により発生した非資金取引は以下のとおりです。 交換による取得物件の金額 44,700,000千円 交換による引渡物件の金額 41,900,000千円 有形固定資産の取得による支出 2,800,000千円			

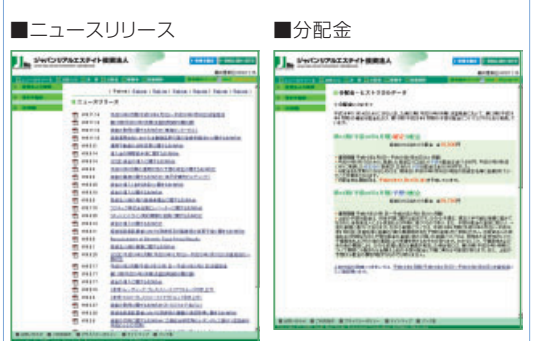


保有物件データ ダウンロード
 投資法人の決算情報・保有物件収支データ等を自由に加工・分析していただけるよう、エクセルデータでご提供しています。

重要情報へ
 重要な情報にワンクリックでアクセスできます。

JREほっとニュース
 タイムリーな情報をお知らせいたします。

詳細情報へ
 詳細な情報をご確認いただけます。



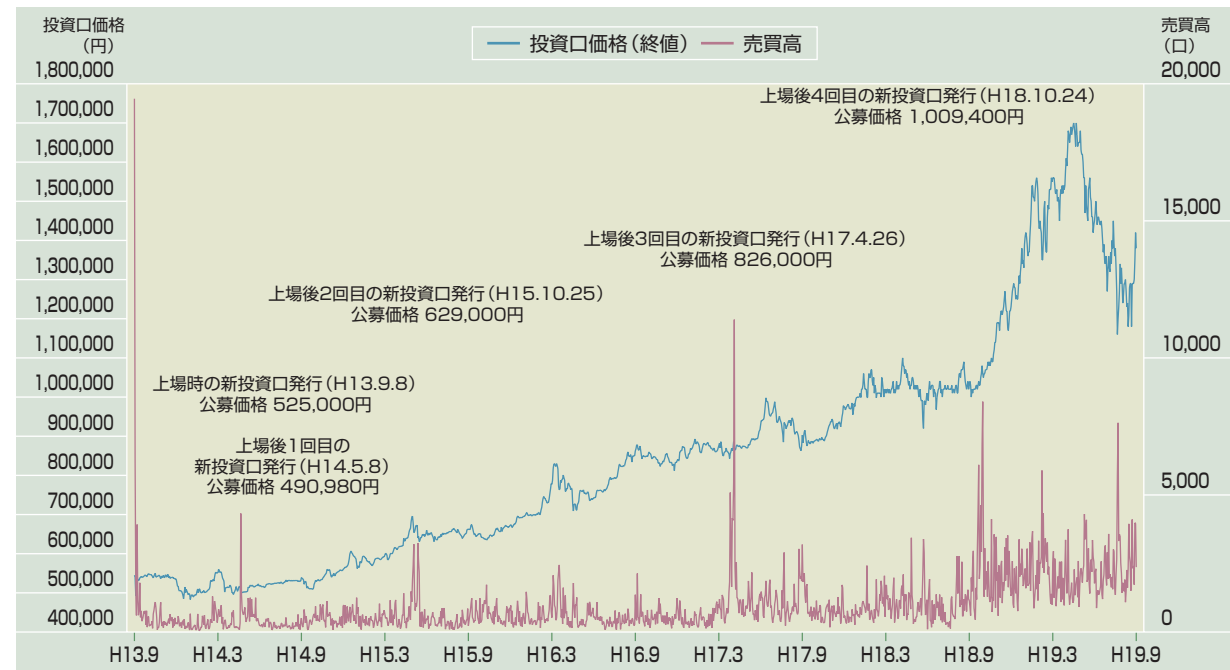
ニュースリリースをご確認いただけます。
 確定分配金、予想分配金をお知らせいたします。



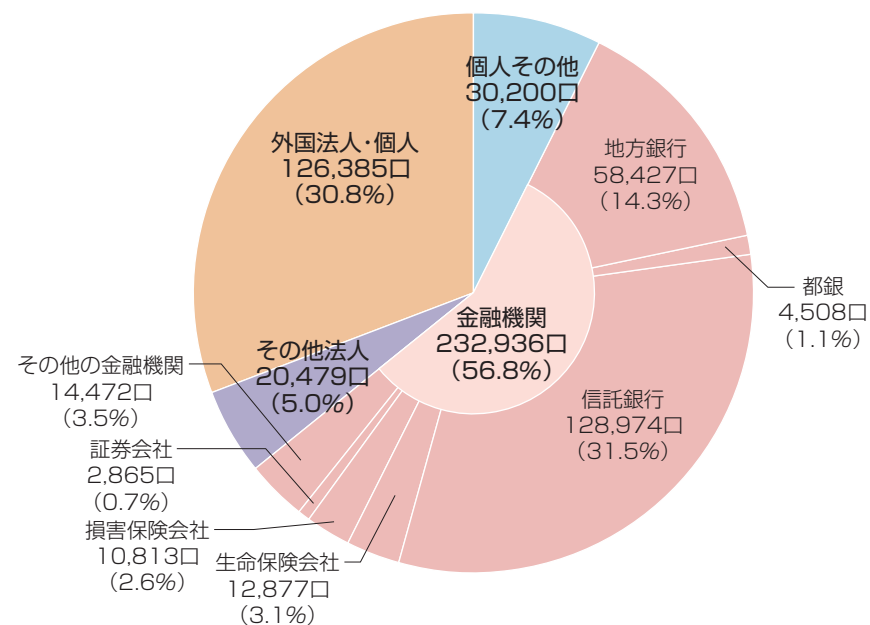
全物件の物件情報もご確認いただけます。

投資口価格の推移

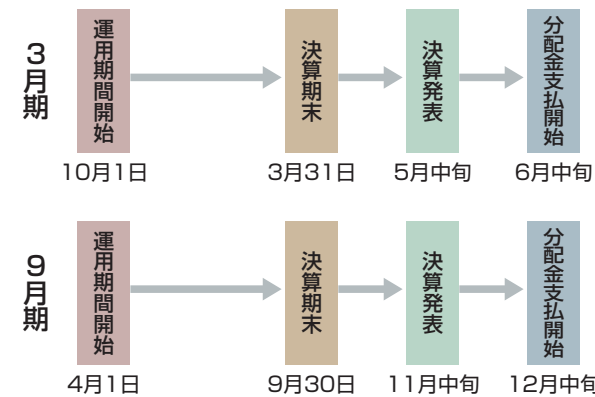
平成13年9月10日(上場日)から平成19年9月28日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。



投資主構成 (属性別所有投資口数)



年間スケジュール



IRカレンダー

IR項目	3月期	9月期
決算期末	平成19年 3月31日	平成19年 9月30日
決算発表	平成19年 5月17日	平成19年 11月14日
分配金支払開始	平成19年 6月13日	平成19年 12月12日

■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「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・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、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へ郵送いただくか、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。
住友信託銀行証券代行部(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
(その他のご照会) ☎0120-176-417

■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 TEL 03-3211-7921

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
- 投資主名簿等管理人 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) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- 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