



INVESTMENT CORPORATION
ジャパンリアルエステイト投資法人

第4期 資産運用報告書

自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月 30日



INVESTMENT CORPORATION
ジャパンリアルエステイト投資法人



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4期(平成15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4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89億65百万円、経常利益34億08百万円となり、当期純利益34億07百万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15,117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。

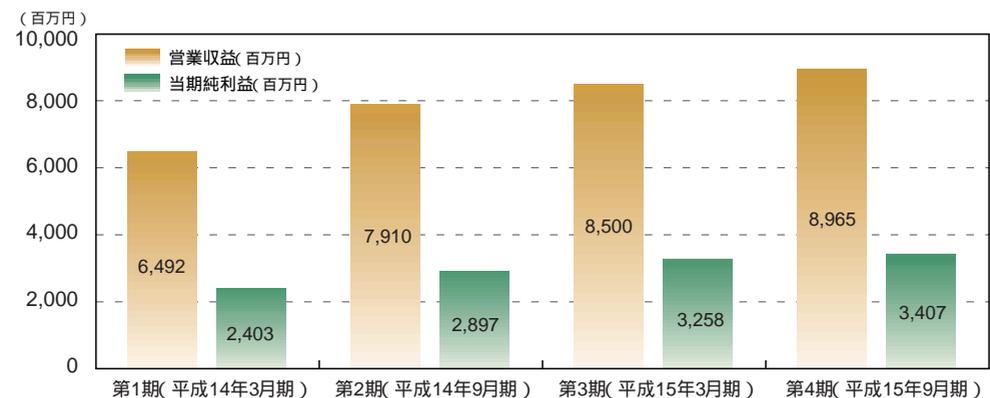
競争力のある優良なオフィスビルを投資対象としており、また地域分散も図られていることから、安定的な賃貸事業収益が得られる構造を有しております。

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。

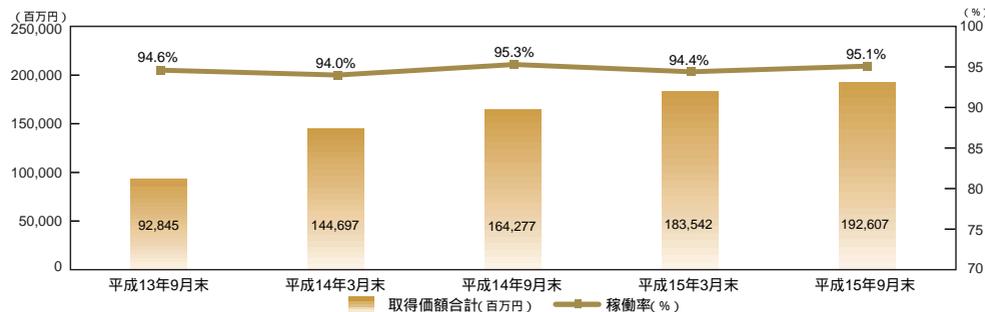
決算サマリー

	第1期(平成14年3月期)	第2期(平成14年9月期)	第3期(平成15年3月期)	第4期(平成15年9月期)
営業収益	6,492百万円	7,910百万円	8,500百万円	8,965百万円
経常利益	2,405百万円	2,898百万円	3,259百万円	3,408百万円
当期純利益	2,403百万円	2,897百万円	3,258百万円	3,407百万円
分配金総額	2,403百万円	2,897百万円	3,258百万円	3,407百万円
1口当たり分配金	14,983円	12,853円	14,455円	15,117円
総資産額	161,809百万円	185,397百万円	200,022百万円	209,581百万円
純資産額	83,663百万円	115,049百万円	115,410百万円	115,559百万円
自己資本比率	51.7%	62.1%	57.7%	55.1%



パフォーマンスレビュー

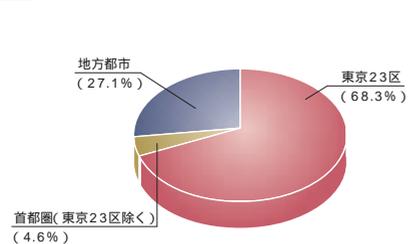
運用状況の推移



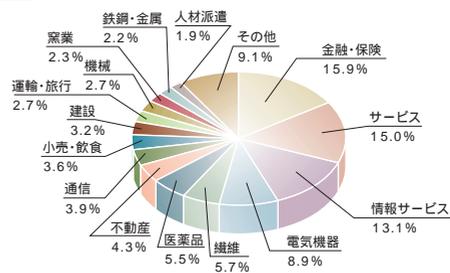
	平成13年9月末	平成14年3月末	平成14年9月末	平成15年3月末	平成15年9月末
物件数	20	24	27	30	32
総テナント数	198	328	339	359	384
取得価額合計(百万円)	92,845	144,697	164,277	183,542	192,607
全賃貸可能面積	133,927㎡	201,884㎡	215,928㎡	236,693㎡	246,062㎡
全賃貸面積	126,748㎡	189,815㎡	205,796㎡	223,410㎡	233,925㎡
稼働率	94.6%	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%

(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 全賃貸可能面積及び全賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。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。

地域別(取得価額に基づく比率)



テナント業種別(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 ^(注1)	三菱総合研究所ビルディング	14,529㎡	6.2%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイヤビル 他7物件	13,008㎡	5.6%
3	日本エリクソン株式会社 ^(注2)	エリクソン新横浜ビル	5,794㎡	2.5%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイヤビル	4,840㎡	2.1%
5	財団法人東京顕微鏡院 ^(注3)	こころとからだの元気プラザ	4,791㎡	2.0%

(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15年10月31日をもって解約となっております。当該テナントの解約に伴い、平成15年9月30日現在の賃貸面積上位第6位であるヤンセンファーマ株式会社(入居物件名称:高輪台ビルディング・東横天神ビルディング、賃貸面積:4,318㎡、全賃貸面積に占める割合:1.8%)が第5位に繰り上がることとなります。
 (注)3 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。

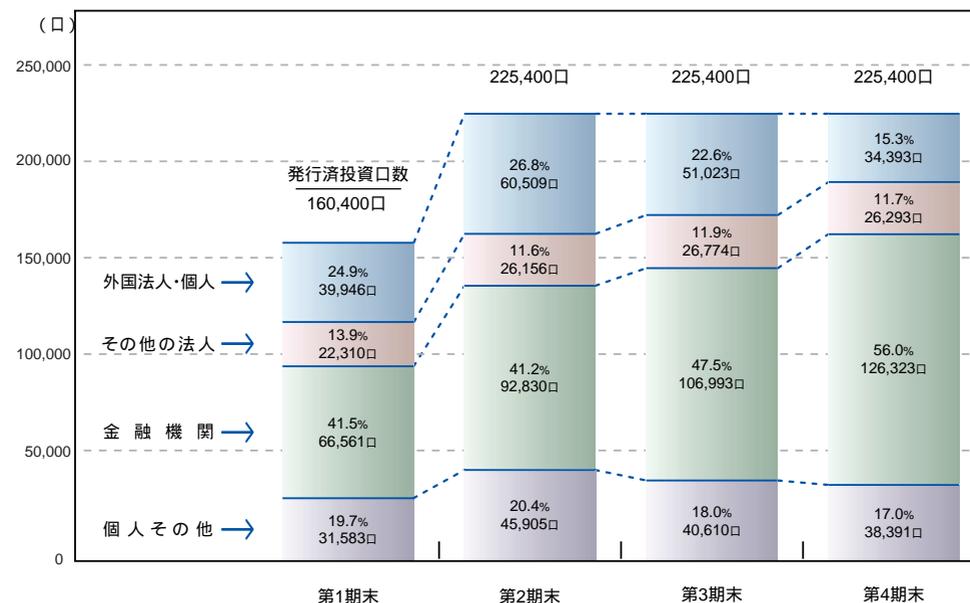
投資口の状況

投資口価格の推移

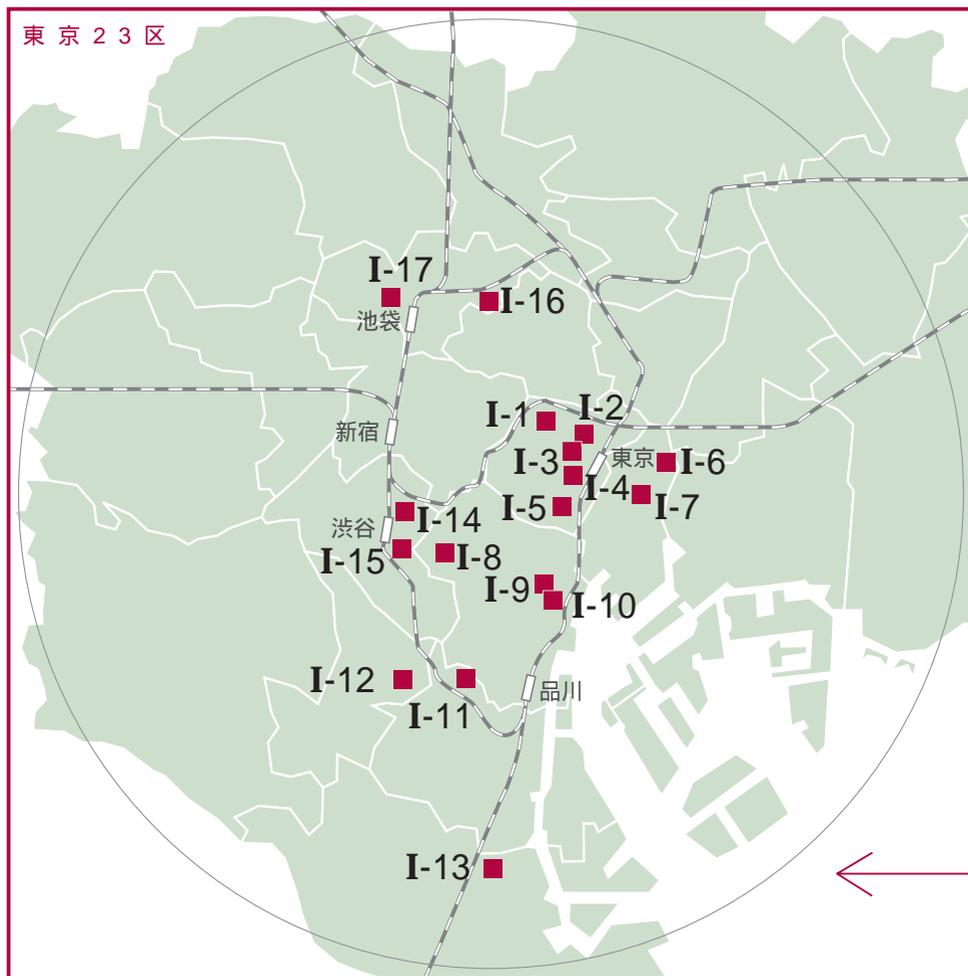
平成13年9月10日(上場日)から平成15年9月30日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当該投資法人投資口の価格(終値)・売買高の推移は以下のとおりです。



所有者別投資口数の推移



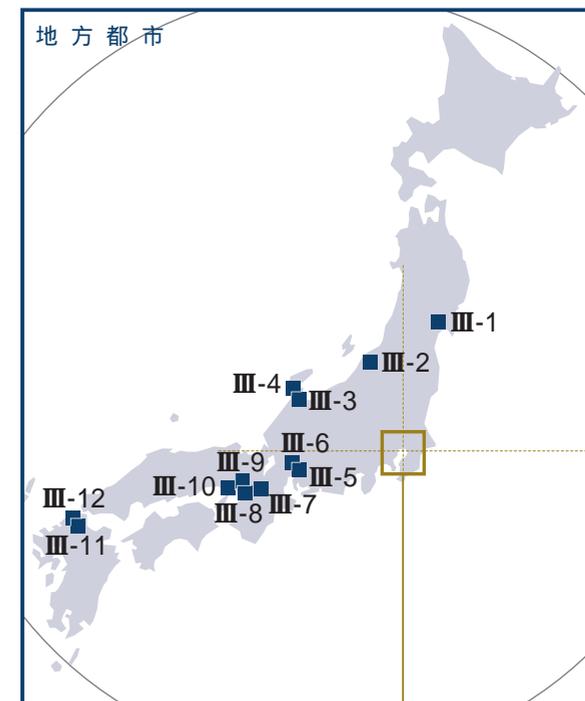
不動産ポートフォリオの分布



I-1	こころとからだの元氣プラザ
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	有楽町電気ビルディング
I-6	小伝馬町新日本橋ビルディング
I-7	ビュレックス京橋
I-8	青山クリスタルビル
I-9	芝二丁目大門ビルディング

I-10	コスモ金杉橋ビル
I-11	高輪台ビルディング
I-12	JALトラベルビル
I-13	大森駅東口ビルディング
I-14	ダヴィンチ原宿
I-15	渋谷クロスタワー
I-16	大塚東池袋ビルディング
I-17	池袋二丁目ビルディング

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	名古屋御園ビル
Ⅲ-7	京都四条河原町ビル
Ⅲ-8	福助塚筋本町ビル
Ⅲ-9	御堂筋ダイワビル
Ⅲ-10	神戸伊藤町ビルディング
Ⅲ-11	東晴天神ビルディング
Ⅲ-12	日之出天神ビルディング



Ⅱ-1	さいたま浦和ビルディング
Ⅱ-2	エリクソン新横浜ビル
Ⅱ-3	川崎砂子ビルディング

(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「こころとからだの元氣プラザ」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」にそれぞれ名称を変更しました。また、平成15年7月1日付けにて、「JTSビル」は「JALトラベルビル」に名称を変更しました。以下同様とします。

不動産ポートフォリオ一覧

(平成15年9月30日現在)

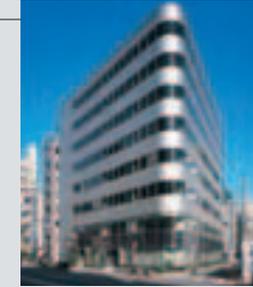
地域区分	物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得時期	取得価額	
						(百万円)	比率
首都圏 東京23区	I-1	こころとからだの元氣プラザ	千代田区飯田橋	不動産	H14.10.31	5,000	2.6%
	I-2	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	不動産	H14.5.31	9,520	4.9%
	I-3	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	不動産	H14.8.15	4,810	2.5%
	I-4	三菱総合研究所ビルディング	千代田区大手町	不動産信託受益権	H13.9.25	27,267	14.2%
	I-5	有楽町電気ビルディング	千代田区有楽町	不動産	H15.8.1	7,200	3.7%
	I-6	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	1.6%
	I-7	ピュレックス京橋	中央区京橋	不動産	H14.7.22	5,250	2.7%
	I-8	青山クリスタルビル	港区北青山	不動産	H15.3.14	7,680	4.0%
	I-9	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	2.5%
	I-10	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-11	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	1.4%
	I-12	JALトラベルビル	目黒区下目黒	不動産信託受益権	H13.9.10	1,362	0.7%
	I-13	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	2.7%
	I-14	ダヴンチ原宿	渋谷区神宮前	不動産	H14.11.22	4,885	2.5%
	I-15	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	不動産	H13.11.30	34,600	18.0%
	I-16	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	1.8%
	I-17	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	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市	不動産	H13.9.25	1,232	
					H13.10.11	1,342	
					計	2,574	1.3%
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	仙台本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	1.5%
	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	0.5%
	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	2.4%
	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	7.5%
	III-6	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市	不動産	H15.8.8	1,865	1.0%
	III-7	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-8	福助塀筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	H13.9.25	2,264	1.2%
	III-9	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	7.4%	
III-10	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	0.7%	
III-11	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-12	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	1.9%	
				合計	192,607	100%	

(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 「こころとからだの元氣プラザ」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権です。また、「小伝馬町新日本橋ビルディング」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 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、当該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部分に係る不動産等資産の価額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

I-1 GENKI MEDICAL PLAZA こころとからだの元氣プラザ

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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	194,029
賃貸事業費用(千円)	80,430
賃貸事業損益(千円)	113,598

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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	370,746
賃貸事業費用(千円)	118,016
賃貸事業損益(千円)	252,729

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	196,396
賃貸事業費用(千円)	56,212
賃貸事業損益(千円)	140,183

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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	972,608
賃貸事業費用(千円)	355,039
賃貸事業損益(千円)	617,569

I-5 YURAKUCHO DENKI BUILDING 有楽町電気ビルディング

所在地(住居表示) 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	61
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	106,639
賃貸事業費用(千円)	29,988
賃貸事業損益(千円)	76,651

(注)当該建物における所有割合 10.78%

I-6 KODENMACHO SHIN-NIHONBASHI BUILDING 小伝馬町新日本橋ビルディング

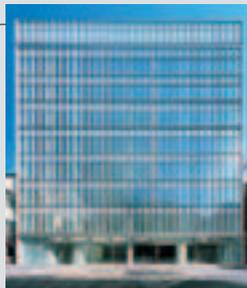
所在地(住居表示) 東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号
敷地面積 773.28㎡
建物延床面積 5,822.88㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下1階付9階建
建築時期 平成3年11月
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	160,847
賃貸事業費用(千円)	84,875
賃貸事業損益(千円)	75,971

I-7 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	183
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)	52,011
賃貸事業損益(千円)	97,988

I-8 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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	252,630
賃貸事業費用(千円)	65,151
賃貸事業損益(千円)	187,479

I-9 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	183
期末稼働率	93.2%
賃貸事業収益(千円)	287,939
賃貸事業費用(千円)	154,828
賃貸事業損益(千円)	133,110

I-10 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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	132,775
賃貸事業費用(千円)	63,840
賃貸事業損益(千円)	68,935

I-11 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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	140,937
賃貸事業費用(千円)	73,706
賃貸事業損益(千円)	67,231

I-12 JAL TRAVEL BUILDING JALトラベルビル

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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	104,855
賃貸事業費用(千円)	69,649
賃貸事業損益(千円)	35,206

I-13 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	183
期末稼働率	99.4%
賃貸事業収益(千円)	274,277
賃貸事業費用(千円)	149,665
賃貸事業損益(千円)	124,612

I-17 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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	81,420
賃貸事業費用(千円)	41,052
賃貸事業損益(千円)	40,368

I-14 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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	189,260
賃貸事業費用(千円)	63,251
賃貸事業損益(千円)	126,009

II-1 SAITAMA URAWA BUILDING さいたま浦和ビルディング

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	183
期末稼働率	91.1%
賃貸事業収益(千円)	141,188
賃貸事業費用(千円)	63,028
賃貸事業損益(千円)	78,160

I-15 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	183
期末稼働率	94.9%
賃貸事業収益(千円)	1,555,237
賃貸事業費用(千円)	862,743
賃貸事業損益(千円)	692,493

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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	179,370
賃貸事業費用(千円)	107,261
賃貸事業損益(千円)	72,108

I-16 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	183
期末稼働率	96.0%
賃貸事業収益(千円)	191,030
賃貸事業費用(千円)	105,345
賃貸事業損益(千円)	85,684

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	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	195,911
賃貸事業費用(千円)	119,910
賃貸事業損益(千円)	76,001

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



(注)当該建物における所有割合93.39%

当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	165,524
賃貸事業費用(千円)	78,994
賃貸事業損益(千円)	86,530

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	183
期末稼働率	83.5%
賃貸事業収益(千円)	76,655
賃貸事業費用(千円)	50,074
賃貸事業損益(千円)	26,580

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



(注)当該建物における共有持分6,642.710分の5,912,012

当期稼働日数	183
期末稼働率	89.2%
賃貸事業収益(千円)	541,220
賃貸事業費用(千円)	339,990
賃貸事業損益(千円)	201,230

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	183
期末稼働率	78.0%
賃貸事業収益(千円)	79,631
賃貸事業費用(千円)	51,398
賃貸事業損益(千円)	28,233

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	183
期末稼働率	97.3%
賃貸事業収益(千円)	763,015
賃貸事業費用(千円)	430,538
賃貸事業損益(千円)	332,476

Ⅲ-6 NAGOYA MISONO BUILDING

名古屋御園ビル

所在地(住居表示) 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 株式会社東管



当期稼働日数	54
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	30,615
賃貸事業費用(千円)	20,405
賃貸事業損益(千円)	10,209

Ⅲ-7 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ル二丁目番永町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 株式会社ゼイマックス

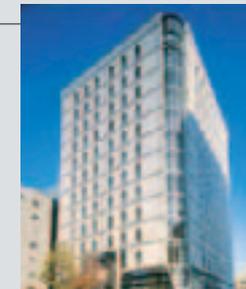


当期稼働日数	183
期末稼働率	89.4%
賃貸事業収益(千円)	137,211
賃貸事業費用(千円)	93,875
賃貸事業損益(千円)	43,335

Ⅲ-8 FUKUSUKE SAKAISUJIHONMACHI 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	183
期末稼働率	91.6%
賃貸事業収益(千円)	163,207
賃貸事業費用(千円)	83,950
賃貸事業損益(千円)	79,257

(注)当該建物における所有割合46.17%

III-9 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	183
期末稼働率	91.4%
賃貸事業収益(千円)	768,667
賃貸事業費用(千円)	324,473
賃貸事業損益(千円)	444,194

III-10 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121
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	183
期末稼働率	89.9%
賃貸事業収益(千円)	71,464
賃貸事業費用(千円)	50,230
賃貸事業損益(千円)	21,233

III-11 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	183
期末稼働率	78.5%
賃貸事業収益(千円)	93,473
賃貸事業費用(千円)	64,353
賃貸事業損益(千円)	29,119

III-12 HINODE TENJIN BUILDING
日之出天神ビルディング

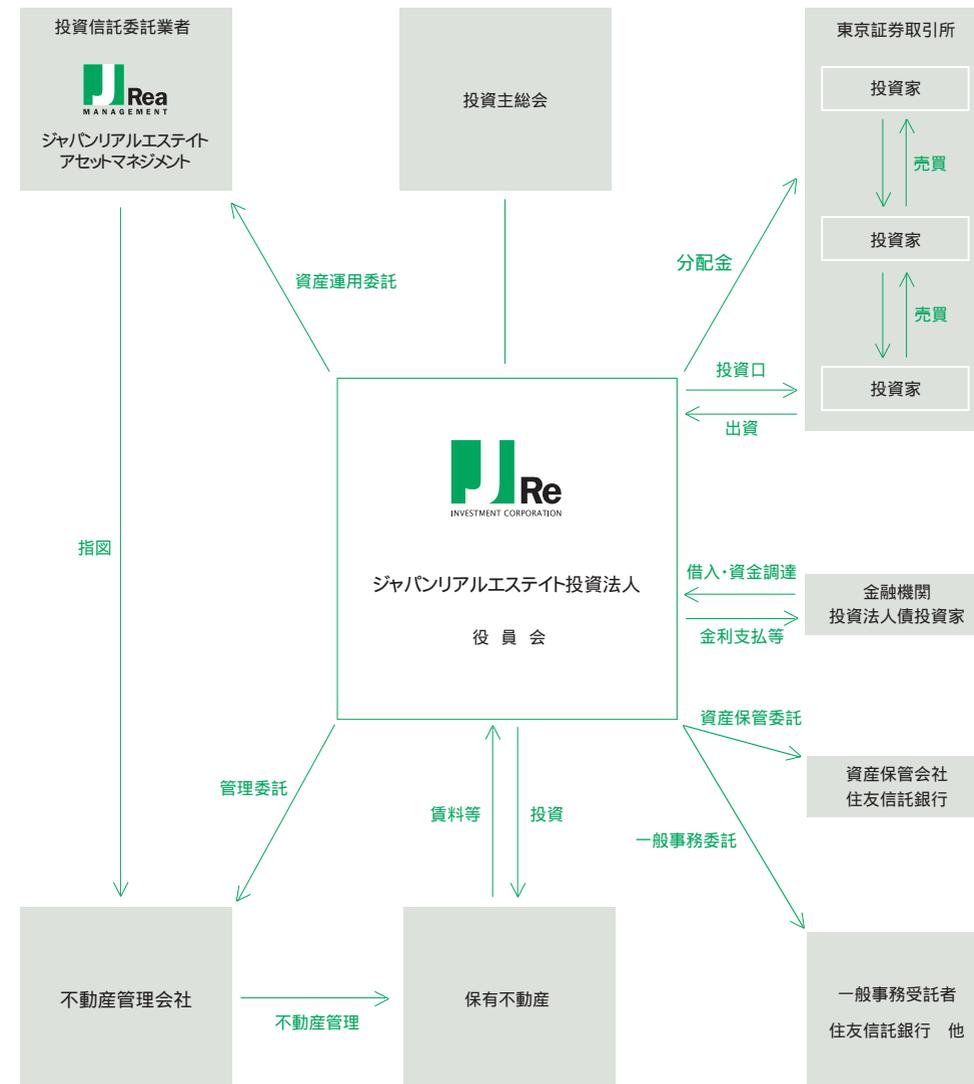
所在地(住居表示) 福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号
敷地面積 1,452.15㎡
建物延床面積 12,527.07㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下2階付10階建
建築時期 昭和62年8月
不動産管理会社 株式会社東管



当期稼働日数	183
期末稼働率	88.6%
賃貸事業収益(千円)	196,984
賃貸事業費用(千円)	104,960
賃貸事業損益(千円)	92,024

(注)当該建物における所有割合76.18%

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証券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4期(平成15年9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

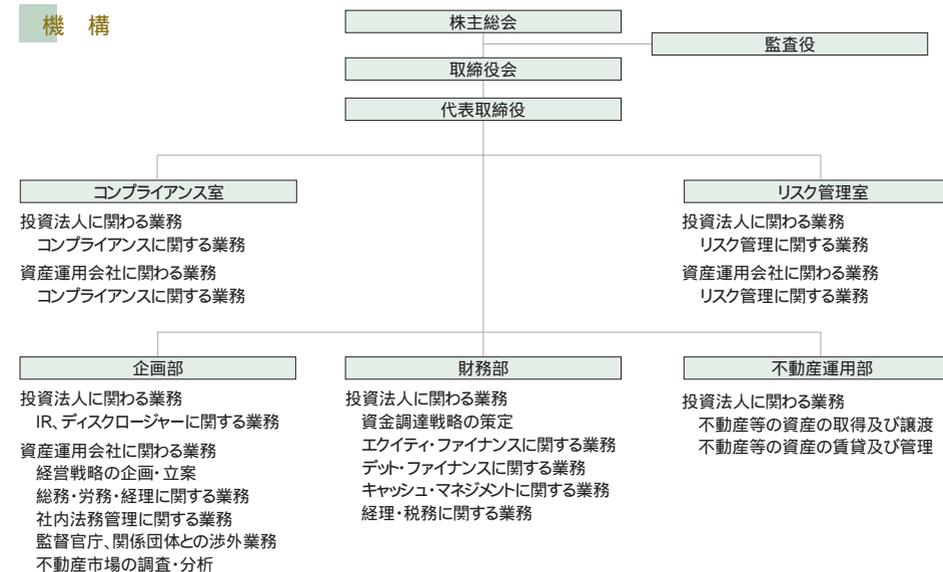
資 本 の 額: 263 百万円(平成15年9月30日現在)

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)

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

	単位	第1期	第2期	第3期	第4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	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
(1) 営業成績					
営業収益	百万円	6,492	7,910	8,500	8,965
うち不動産賃貸事業収益	百万円	6,492	7,910	8,500	8,965
営業費用	百万円	3,530	4,523	4,812	5,067
うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,859	3,893	4,109	4,409
営業利益	百万円	2,961	3,386	3,687	3,898
経常利益	百万円	2,405	2,898	3,259	3,408
当期純利益	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407
(2) 財産等の状況(期末日現在)					
総資産額	百万円	161,809	185,397 (対前期比+14.6%)	200,022 (対前期比+7.9%)	209,581 (対前期比+4.8%)
有利子負債額	百万円	64,000	54,000 (対前期比-15.6%)	66,800 (対前期比+23.7%)	76,000 (対前期比+13.8%)
純資産額	百万円	83,663	115,049 (対前期比+37.5%)	115,410 (対前期比+0.3%)	115,559 (対前期比+0.1%)
出資総額	百万円	81,260	112,152 (対前期比+38.0%)	112,152 (対前期比-)	112,152 (対前期比-)
(3) 分配の状況					
分配総額	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407
配当性向	%	99.9	99.9	99.9	99.9
(4) 1口当たり情報					
発行済投資口数	口	160,400	225,400	225,400	225,400
1口当たり純資産額	円	521,591	510,424	512,026	512,688
1口当たり分配金	円	14,983	12,853	14,455	15,117
うち1口当たり利益分配金	円	14,983	12,853	14,455	15,117
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	%	2.0(年換算値3.6)	1.6(年換算値3.2)	1.7(年換算値3.4)	1.7(年換算値3.3)
純資産当期純利益率(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)	3.0(年換算値5.9)
期末自己資本比率(注)3	%	51.7	62.1	57.7	55.1
期末総資産有利子負債比率(注)4	%	39.6	29.1	33.4	36.3
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	倍	15.5	13.9	14.5	12.6
賃貸キャッシュフロー(NOI)(注)6	百万円	4,732	5,211	5,702	5,950

- (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 当期純利益/(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、第4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、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、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、第3期末(平成15年3月31日)までにオフィスビル30物件を取得し、資産規模を着実に拡大させると共に稼働率も概ね94%台を維持し、着実な成長と安定的な収益確保を果たしてまいりました。

II. 運用の実績

(1) 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、国内企業の収益改善傾向に加え、企業の設備投資や株式市場において明るい兆しが見え始めたことから、最悪期を脱したと言われております。しかしながら、米国経済や為替相場の動向等懸念材料も多く、本格的な景気回復に向かうかは不透明な状況にあります。

オフィス賃貸市場においては、東京都心部にて2003年度中に大量にオフィス床が新規供給された、いわゆる「2003年問題」の影響によりオフィス市況の軟化が懸念されておりました。

このような状況の中においても、当投資法人は「2003年問題」の影響をほとんど受けることはありませんでしたが、日本経済の長引くデフレの影響により、テナントの賃料減額要請やオフィス床の減少といった流れは依然続いております。

しかしながら、当投資法人は、①取得物件のグレードの高さに加え、適切にリニューアル工事によるハード面での競争力の維持、②テナントの視点に立ったきめ細かい管理及び精力的な新規営業活動、③賃貸借契約の定期借家契約化並びに契約期間の長期化への取り組みにより、期末時点にて95.1%の稼働率を維持することができました。

また、当投資法人は更なる収益の維持向上を目指し、コスト削減に努めております。新規物件取得後3年以内に管理委託費・水道光熱費の合計額を5%削減するとの基本方針に対し、第3期までに取得した全30物件の内コスト削減計画の対象となる26物件に関して、計画期間の途中ながら第3期・第4期の実績値にて、既に年間6.7%の削減を実現しております。

物件取得に関しましては、引き続き、不良債権処理や減損会計の導入を控えて、不動産流通市場において物件売却の動きが依然活発であり、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15年8月1日に有楽町電気ビルディング(7,200百万円、建物の所有割合10.78%)平成15年8月8日に名古屋御園ビル(1,865百万円)を取得致しました。上記の結果、平成15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32物件、取得価額の総額192,607百万円、総賃貸可能面積246,062㎡(約7.4万坪)、テナント総数384となりました。

また、上記32物件に加え、平成15年9月に2物件(神宮前メディアスクエアビル(12,200百万円、平成15年10月9日取得済)、(仮称)代々木1丁目ビル(8,700百万円、平成16年4月1日取得予定))の取得決定を発表しております。

(2) 資金の調達

当期においては、平成15年4月30日付けにて第2回・第3回投資法人債(各100億円、5年債及び7年債)

を発行し、将来の金利上昇リスクに備え有利子負債の長期固定化を図るとともに、発行年限の分散により将来の再調達リスクにも備えた資金調達を実施しております。なお、当投資法人の発行体価格及び上記投資法人債に関する債券格付の取得の状況は以下のとおりです。

発行体価格

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期発行体価格付：A+、短期発行体価格付：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	発行体価格付：A2、アウトルック：安定的

平成15年4月30日発行投資法人債債券格付

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A2

なお、上記投資法人債(200億円)の発行により、平成15年6月23日付けにて158億円の短期借入金を返済致しました。その後、平成15年8月1日付けにて有楽町電気ビルディングの新規取得資金に充てるため、50億円の短期借入を実施しております。

以上により、平成15年9月30日現在の当投資法人の借入金残高は310億円(内、長期借入金は240億円)投資法人債残高は450億円となっております。

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8,965百万円(前期比+5.5%)、営業利益3,898百万円(前期比+5.7%)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3,408百万円(前期比+4.6%)、当期純利益は3,407百万円(前期比+4.6%)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、15,117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8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。

*平成15年9月30日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成15年10月1日開催の役員会において新投資口35,000口の発行を決議し、平成15年10月24日付けで1口当たり629,000円(引受価額608,456円)発行価額の総額21,295,960千円にて払込みを受けたことにより、平成15年10月25日現在の発行済投資口数は260,400口、出資金総額は133,448,380千円となっております。

その概要は、「6 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。

4 分配金等の状況

当期(第4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、15,117円となりました。

	単位	第1期	第2期	第3期	第4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	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
当期末処分利益総額(注)	千円	2,403,333	2,897,172	3,258,255	3,407,496
利益留保額(注)	千円	60	106	98	124
金銭の分配金総額(注)	千円	2,403,273	2,897,066	3,258,157	3,407,371
(1口当たり分配金)	円	(14,983)	(12,853)	(14,455)	(15,117)
うち利益分配金総額(注)	千円	2,403,273	2,897,066	3,258,157	3,407,371
(1口当たり利益分配金)	円	(14,983)	(12,853)	(14,455)	(15,117)
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

I. 投資環境

日本国内の本格的景気回復にはまだ時間を要すると思料され、引き続きデフレの影響による新規需要の減退に加え、企業の統廃合やコスト削減政策により、オフィスビル賃貸市場は依然弱含みにて推移すると予想されます。地域別にも、東京都心部は比較的底堅い市況ではあるものの、デフレの影響や「2003年問題」の影響が今後どの程度顕在化してくるかは不透明であり、依然として楽観視できない状況が続くと懸念されます。また、都心部以外の首都圏や地方都市においては、東京都心部への一極集中又は支店の統廃合等により、更に厳しさを増すことも推測されます。賃料相場の下落傾向が続く一方でテナントのオフィス仕様に対するニーズはより高度化かつ多様化しており、安価な賃料でグレードの高いスペックのオフィスを求めるという傾向は強まるものと考えられます。この結果として、テナントによるビルの選別はさらに厳しくなり、テナントのニーズを的確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ってくると認識しております。

一方、不動産流通市場においては、このデフレの環境下にて、不良債権処理や減損会計の導入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選別しやすい環境が続くと前向きに捉えております。

II. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市況の軟調な推移が予想されますが、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。

① 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9月30日現在にて8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・返室の阻止並びに減額要求の抑制に努めます。

② 空室の早期解消

既に発表の通り、平成15年10月末日付けにて、解約となりました日本エリクソン株式会社(エリクソン新横浜ビル)の転出跡を含め、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、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、オフィス床の追加需要を掘り起こしてまいります。

③ 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更に進めてまいります。

④ 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、8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。

(2) 物件の取得

一方、資産規模を着実に拡大・成長させることにより収益の向上を図るべく、以下の方針で物件の取得に臨みます。

① 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートに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。

② 取得にあたっては、平成15年3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、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。

③ 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60~80%、その他の地方都市を20~40%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。

(注) 運用にかかる物件の所在地域別保有割合については、平成15年9月12日に、首都圏に所在する物件の割合を60~70%から60~80%に、その他の地方都市の割合を30~40%から20~40%に変更しております。

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が事前には予測できないことから、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

当投資法人において、当期決算日(平成15年9月30日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

投資口の追加発行

平成15年10月1日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議し、平成15年10月24日に払込が完了いたしました。

この結果、平成15年10月25日現在の出資金総額は133,448,380千円、発行済投資口数は260,400口となっております。

- ① 募集方法：一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)
- ② 発行新投資口数：35,000口
- ③ 発行価格(募集価格)：629,000円
- ④ 発行価格の総額：22,015,000,000円
- ⑤ 発行価額(引受価格)：608,456円
- ⑥ 発行価額の総額：21,295,960,000円
- ⑦ 払込期日：平成15年10月24日
- ⑧ 投資証券交付日：平成15年10月27日
- ⑨ 分配金起算日：平成15年10月1日

資金の借入れ

当投資法人は、神宮前メディアスクエアビルの購入資金に充てるため、平成15年10月9日付けにて以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先：株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社東京三菱銀行、住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社	借入先：株式会社八十二銀行	借入先：株式会社伊予銀行
借入金額：10,000百万円	借入金額：1,000百万円	借入金額：1,000百万円
金利：0.87%	金利：0.52%	金利：0.52%
借入日：平成15年10月9日	借入日：平成15年10月9日	借入日：平成15年10月9日
元本弁済日：平成15年11月28日	元本弁済日：平成15年11月28日	元本弁済日：平成15年11月28日
元本弁済方法：元本弁済日に一括弁済	元本弁済方法：元本弁済日に一括弁済	元本弁済方法：元本弁済日に一括弁済
主な担保提供資産：神宮前メディアスクエアビル	主な担保提供資産：無担保	主な担保提供資産：無担保
保証内容：無保証	保証内容：無保証	保証内容：無保証

II. 資産運用報告書

(参考情報)

資産の取得

当投資法人は、当期決算日(平成15年9月30日)以降に下記のオフィスビル2物件を取得いたしました。さらにオフィスビル1物件の取得を予定しております。

(1) 平成15年10月9日付けにて以下のとおり資産を取得いたしました。

神宮前メディアスクエアビル

取得の概要	取得資産 取得価額 取得日	資産：不動産(土地・建物の所有権) 額：12,200百万円 日：平成15年10月9日
取得資産の概要	所在地 用途 敷地面積 建物延床面積 構造 建築時期	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号 事務所、店舗 2,261.88㎡ 9,420.42㎡ 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建 平成10年3月
賃貸状況の概要	テナントの総数 総賃貸可能面積 総賃貸面積 稼働率	7 5,558㎡ 5,074㎡ 91.3%



神宮前メディアスクエアビル外観

(注)1 取得資産の概要のうち、面積・構造・建築時期については登記簿上の表示、用途については、登記簿上の表示のうち、主要なものを記載しております。

(注)2 賃貸状況の概要は、取得日現在の状況を記載しております。

(注)3 敷地面積2,261.88㎡には、要役地役権に基づく承役地3筆269.01㎡を含みます。

(2) 平成15年11月14日付けにて以下のとおり資産を取得いたしました。

恵比寿ネオナート

取得の概要	取得資産 取得価額 取得日	資産：不動産(土地及び建物の所有権) 額：3,740百万円 日：平成15年11月14日
取得資産の概要	所在地 用途 敷地面積 建物延床面積 構造 建築時期	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 事務所 5,005.70㎡(建物敷地全体の面積) 36,598.38㎡(建物全体の面積) 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付18階建 平成6年10月
賃貸状況の概要	テナントの総数 総賃貸可能面積 総賃貸面積 稼働率	2 2,225㎡ 1,599㎡ 71.9%



恵比寿ネオナート外観

(注)1 取得資産の概要のうち、面積・構造・建築時期については登記簿上の表示、用途については、登記簿上の表示のうち、主要なものを記載しております。

(注)2 賃貸状況の概要は、取得日現在の状況を記載しております。

(注)3 取得資産について、土地は所有権共有持分(全体の9分の1)、建物は区分所有権(オフィス棟3階)及び区分所有権の共有持分(オフィス棟4階：持分 5.534,725分の4,465,275)となります。

(3) 平成16年4月1日付けにて以下のとおり資産の取得を予定しております。

(仮称)代々木1丁目ビル

取得の概要	取得資産 取得価額 取得日	資産：不動産(土地及び建物の所有権) 額：8,700百万円 日：平成16年4月1日(予定)
取得資産の概要	所在地 用途 敷地面積 建物延床面積 構造 建築時期	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号 事務所 1,793.03㎡ 11,234.29㎡ 鉄骨造地下1階付14階建 平成15年10月
賃貸状況の概要	テナントの総数 総賃貸可能面積 総賃貸面積 稼働率	1 未定 未定 100.0%



(仮称)代々木1丁目ビル外観

(本図は完成予想図であるため、実際と異なる場合があります。)

(注)1 取得資産の概要のうち、敷地面積は登記簿上の表示、建物延床面積・構造・用途については確認済証の表示を記載しております。

(注)2 賃貸状況の概要は、取得予定日現在の見込み数値を記載しております。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積は取得予定日まで確定する予定であります。

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第1期	第2期	第3期	第4期
		平成14年3月31日現在	平成14年9月30日現在	平成15年3月31日現在	平成15年9月30日現在
発行する投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	160,400	225,400	225,400	225,400
投資主数	人	12,574	18,083	15,520	14,451

2 当期末における主要な投資主

平成15年9月30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(%)
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
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	8,688	3.85
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
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	7,766	3.45
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	7,470	3.31
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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,954	2.20
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	4,929	2.19
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
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	4,878	2.16

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(引受人) ^{(注)1}	-
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) ^{(注)2}	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

(注)1 平成15年10月24日に払込みが完了した新投資口の追加発行において、日興シティグループ証券会社を主幹事とし、その他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成15年10月16日付けにて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しております。

(注)2 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業務について、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。

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3期(平成15年3月31日現在)		第4期(平成15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	73,061	36.5	80,442	38.4
	首都圏(東京23区除く)	5,617	2.8	5,552	2.7
	地方都市	23,615	11.8	25,415	12.1
	計	102,295	51.1	111,411	53.2
信託不動産	東京23区	52,136	26.1	52,009	24.8
	首都圏(東京23区除く)	3,268	1.6	3,223	1.5
	地方都市	26,603	13.3	26,413	12.6
	計	82,008	41.0	81,646	38.9
その他資産		15,718	7.9	16,523	7.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		200,022	100.0	209,581	100.0
		(184,304)	(92.1)	(193,058)	(92.1)

(注)1 保有総額は、第3期は平成15年3月31日現在、第4期は平成15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。

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 ²)	賃貸面積(m ²)	稼働率(%)	対総賃貸収入比率(%)	主たる用途
渋谷クロスタワー	35,027	29,808	28,289	94.9	17.3	オフィスビル
三菱総合研究所ビルディング	27,140	18,006	18,006	100.0	10.8	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,302	21,590	21,012	97.3	8.5	オフィスビル
御堂筋ダイヤビル	14,151	20,449	18,694	91.4	8.6	オフィスビル
MD神田ビル	9,521	6,269	6,269	100.0	4.1	オフィスビル
青山クリスタルビル	7,768	4,916	4,916	100.0	2.8	オフィスビル
有楽町電気ビルディング	7,544	4,694	4,694	100.0	1.2	オフィスビル
ピュレックス京橋	5,402	4,279	4,279	100.0	1.7	オフィスビル
こころからだの元氣プラザ	5,299	4,791	4,791	100.0	2.2	オフィスビル
ダヴィンチ原宿	5,050	3,051	3,051	100.0	2.1	オフィスビル
合計	131,209	117,858	114,005	96.7	59.4	

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	こころからだの元氣プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	5,400	5,299
	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	9,670	9,521
	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	4,860	4,828
	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	27,140
	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	6,830	7,544
	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	3,200	3,087
	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	5,010	5,402
	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	7,768
	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	4,920	4,981
	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	2,800	2,756
	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	2,672
	JALトラベルビル	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産信託受益権	1,570	1,330
	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	5,010	4,938
	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	4,970	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	33,800	35,027
	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	3,480	3,398
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	1,540	1,703	
小計			131,300	132,452	
首都圏(東京23区除く)	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	2,490	2,549
	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	2,230	3,003
	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	3,160	3,223
小計			7,880	8,776	
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	2,990	2,820
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	821	1,003
	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	5,330	4,827
中部	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	1,120	1,292
	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	14,900	14,302
近畿	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	1,810	1,879
	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	不動産	2,250	2,874
	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	2,360	2,182
九州	御堂筋ダイヤビル	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	14,300	14,151
	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	1,100	1,407
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	1,531
	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	3,690	3,555
小計			52,091	51,828	
合計			191,271	193,058	

(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9月30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(H14.10.1～H15.3.31)				当期(H15.4.1～H15.9.30)			
		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	こころとからだの元氣プラザ	1	100.0	70	0.8	1	100.0	194	2.2
	MD神田ビル	3	100.0	375	4.4	3	100.0	370	4.1
	神田橋パークビルディング	7	100.0	198	2.3	7	100.0	196	2.2
	三菱総合研究所ビルディング	3	96.3	972	11.4	4	100.0	972	10.8
	有楽町電気ビルディング	—	—	—	—	13	100.0	106	1.2
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	100.0	161	1.9	5	100.0	160	1.8
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	1.8	1	100.0	150	1.7
	青山クリスタルビル	9	100.0	23	0.3	9	100.0	252	2.8
	芝二丁目大門ビルディング	26	86.1	314	3.7	27	93.2	287	3.2
	コスモ金杉橋ビル	7	100.0	111	1.3	7	100.0	132	1.5
	高輪台ビルディング	1	100.0	141	1.7	1	100.0	140	1.6
	JALトラベルビル	1	100.0	103	1.2	1	100.0	104	1.2
	大森駅東口ビルディング	19	98.6	292	3.4	18	99.4	274	3.1
	ダヴィンチ原宿	6	100.0	132	1.6	6	100.0	189	2.1
	渋谷クロスタワー	54	100.0	1,619	19.1	51	94.9	1,555	17.3
	大塚東池袋ビルディング	8	94.6	190	2.2	8	96.0	191	2.1
池袋二丁目ビルディング	4	88.8	76	0.9	5	100.0	81	0.9	
	小 計	152	97.6	4,934	58.0	165	97.9	5,361	59.8
首都圏 (東京 23区除く)	さいたま浦和ビルディング	12	91.1	147	1.7	12	91.1	141	1.6
	エリクソン新横浜ビル	2	100.0	186	2.2	2	100.0	179	2.0
	川崎砂子ビルディング	10	100.0	195	2.3	10	100.0	195	2.2
	小 計	23	97.8	529	6.2	23	97.8	516	5.8
東北	仙台本町ホンマビルディング	13	100.0	164	1.9	13	100.0	165	1.8
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	7	82.9	82	1.0	8	83.5	76	0.9
	金沢パークビル	64	91.2	378	4.5	62	89.2	541	6.0
	金沢南町ビルディング	12	88.4	94	1.1	13	78.0	79	0.9
中部	名古屋広小路ビルディング	27	93.1	811	9.6	28	97.3	763	8.5
	名古屋御園ビル	—	—	—	—	7	100.0	30	0.3
近畿	京都四条河原町ビル	20	72.6	127	1.5	24	89.4	137	1.5
	福助塀筋本町ビル	7	91.6	161	1.9	7	91.6	163	1.8
	御堂筋ダイヤビル	18	91.4	830	9.8	18	91.4	768	8.6
	神戸伊藤町ビルディング	10	85.1	70	0.8	11	89.9	71	0.8
九州	東晴天神ビルディング	16	76.7	98	1.2	17	78.5	93	1.0
	日之出天神ビルディング	10	98.7	215	2.5	8	88.6	196	2.2
	小 計	196	90.1	3,036	35.7	208	91.3	3,087	34.4
	合 計	359	94.4	8,500	100.0	384	95.1	8,965	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おります。

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、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 (基準階トイレ・共用廊下水廻り整備1期工事)	自 平成15年5月 至 平成16年3月	335		
	機能維持 (基準階トイレ・共用廊下水廻り整備2期工事)	自 平成15年7月 至 平成16年5月	366		
新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	収益向上対応 (各階トイレ改修工事)	自 平成15年11月 至 平成16年2月	39		
エリクソン新横浜ビル (神奈川県横浜市)	収益向上対応 (貸室内整備工事)	自 平成15年12月 至 平成16年3月	100		
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事)	自 平成15年7月 至 平成15年10月	106		

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552百万円であり、当期費用に区分された修繕費289百万円と併せ、合計841百万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、芝二丁目大門ビルディングの「ビル空調設備熱源更新工事」他下記の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)
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	収益向上対応 (ビル空調設備熱源更新工事)	自 平成15年4月 至 平成15年7月	94
その他の不動産等			457
合 計			552

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。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。

	単位	第1期	第2期	第3期	第4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	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
前期末積立金残高	百万円	—	719	1,104	316
当期積立額	百万円	1,514	838	145	695
当期積立金取崩額	百万円	794	453	933	830
次期繰越額	百万円	719	1,104	316	181

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

項目	第3期 自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	第4期 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
(a) 資産運用報酬 ^(注)	432,809千円	393,649千円
(内訳) 期間報酬	408,669千円	312,708千円
インセンティブ報酬	24,140千円	80,941千円
(b) 資産保管委託報酬	33,717千円	38,096千円
(c) 一般事務委託報酬	124,379千円	123,327千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他の報酬	108,501千円	98,832千円
合計	703,608千円	658,105千円

(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3期は185,150千円、第4期は95,182千円であります。

2 借入状況

平成15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 ^{(注)1} (%)	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	-	0.89917	H15.6.23	期限一括	不動産の 購入資金に 充てるため	担保付 ^{(注)2}	
		1,250	-					無保証	
		1,250	-					非劣後	
		1,250	-					変動金利	
	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	1,200	-	0.89917	H15.6.23	期限一括	不動産の 購入資金に 充てるため	担保付 ^{(注)3}	
		1,200	-					無保証	
		1,200	-					非劣後	
		1,200	-					変動金利	
	株式会社中国銀行	H15.3.3	2,000	2,000	0.54041	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
	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	H15.3.14	1,500	-	0.88917	H15.6.23	期限一括	不動産の 購入資金に 充てるため	担保付 ^{(注)4}
			1,500	-					無保証
			1,500	-					非劣後
1,500			-	変動金利					
株式会社中国銀行	H15.8.1	-	3,000	0.5483	H16.6.15	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	
株式会社山梨中央銀行	H15.8.1	-	2,000	0.5483	H16.6.15	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	
合計		17,800	7,000						
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 ^{(注)5}	
		6,000	6,000					無保証	
		5,200	5,200					非劣後	
		5,200	5,200					固定金利	
		1,600	1,600						
	合計		24,000	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次のとおりです。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次のとおりです。ダウインチ原宿

(注)4 当該借入において担保に供している主な資産は次のとおりです。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、JALトラベルビル、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

(注)6 平成15年9月30日現在における借入状況は上記のとおりですが、物件購入資金に充てるため、平成15年10月9日付けにて12,000,000,000円の資金の借入れを行いません。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。

3 投資法人債の状況

平成15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	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
第2回無担保投資法人債	H15.4.30	-	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	0.98	H22.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
合計		25,000	45,000	-	-	-	-	-

(注)1 第1回投資法人債の資金使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使途は短期銀行借入金の返済等であります。

(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。

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(注) (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	有楽町電気ビルヂング	H15.8.1	7,200	—	—	—	—
	名古屋御園ビル	H15.8.8	1,865	—	—	—	—
	合計	—	9,065	—	—	—	—

(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	有楽町電気ビルヂング	H15.8.1	土地	東京都千代田区有楽町一丁目3番10 他26筆(注)2	7,200	6,830
			建物(附属設備を含む)	東京都千代田区有楽町一丁目3番地6 他(注)2		
取得	名古屋御園ビル	H15.8.8	土地	愛知県名古屋市中区栄一丁目1012番 他2筆	1,865	1,810
			建物(附属設備を含む)	愛知県名古屋市中区栄一丁目1012番地 他		

(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 土地の所有権は内3筆619.35㎡。建物は区分所有権(建物所有割合10.78%)

4 利害関係人等との取引状況等(平成15年4月1日から平成15年9月30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	1,095,849千円	三菱地所株式会社	128,012千円	(11.7%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	428,138千円	(39.1%)
		物産不動産株式会社	23,540千円	(2.1%)
		有電ビル管理株式会社	11,982千円	(1.1%)
水道光熱費	777,288千円	丸の内熱供給株式会社	70,847千円	(9.1%)
損害保険料	730千円	三菱地所住宅販売株式会社	632千円	(86.6%)
その他営業費用	43,807千円	三菱地所株式会社	4,000千円	(9.1%)
		東京海上リスクコンサルティング株式会社	800千円	(1.8%)
		物産不動産株式会社	59千円	(0.1%)

(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、東京海上リスクコンサルティング株式会社及び有電ビル管理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	42,783千円
株式会社三菱ビルマネジメント	132,358千円
物産不動産株式会社	459千円

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

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あります。

役員会開催日	承認事項	概要
平成15年4月16日	投資法人債発行に関する件	第2回及び第3回無担保投資法人債(いずれも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)の発行に伴い、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、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社に本投資法人債に関わる事務を委託致しました。

貸借対照表

科目	期別	当期 (平成15年9月30日現在)		前期 (平成15年3月31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		5,140,946		4,801,013	
信託現金及び信託預金		10,236,806		10,658,408	
営業未収入金		69,702		88,500	
未収消費税等		-		59,327	
前払費用		29,399		48,655	
繰延税金資産		26		19	
その他流動資産		932,514		150	
流動資産合計		16,409,396	7.8	15,656,076	7.8
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物		35,237,224		33,032,631	
減価償却累計額		2,522,351	32,714,872	1,742,994	31,289,636
構築物		219,148		207,328	
減価償却累計額		10,153	208,995	7,087	200,240
機械及び装置		523,698		481,635	
減価償却累計額		114,307	409,390	79,669	401,965
工具器具及び備品		3,821		2,941	
減価償却累計額		664	3,157	392	2,549
土地			77,793,726		70,119,384
信託建物		24,875,065		24,660,861	
減価償却累計額		2,188,813	22,686,251	1,652,181	23,008,679
信託構築物		107,713		107,713	
減価償却累計額		5,229	102,484	3,890	103,823
信託機械及び装置		671,602		671,602	
減価償却累計額		156,262	515,339	118,241	553,361
信託工具器具及び備品		5,180		5,100	
減価償却累計額		373	4,806	111	4,989
信託土地			57,893,814		57,893,814
有形固定資産合計		192,332,839	91.8	183,578,444	91.8
2. 無形固定資産					
借地権		281,439		281,439	
信託借地権		444,160		444,160	
その他無形固定資産		525		453	
無形固定資産合計		726,125	0.4	726,053	0.4
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金等		14,234		14,100	
長期前払費用		38,081		47,639	
投資その他の資産合計		52,315	0.0	61,739	0.0
固定資産合計		193,111,280	92.2	184,366,237	92.2
III 繰延資産					
投資法人債発行費		61,125		-	
繰延資産合計		61,125	0.0	-	-
資産合計		209,581,802	100.0	200,022,313	100.0

科目	期別	当期 (平成15年9月30日現在)		前期 (平成15年3月31日現在)	
		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		224,752		482,612	
短期借入金		7,000,000		17,800,000	
未払金		696,484		646,408	
未払費用		268,299		188,747	
未払法人税等		1,122		974	
未払消費税等		13,023		-	
前受金		1,444,695		1,335,442	
その他流動負債		3,937		22,140	
流動負債合計		9,652,315	4.6	20,476,324	10.2
II 固定負債					
投資法人債		45,000,000		25,000,000	
長期借入金		24,000,000		24,000,000	
預り敷金保証金		15,369,570		15,135,313	
固定負債合計		84,369,570	40.3	64,135,313	32.1
負債合計		94,021,885	44.9	84,611,637	42.3
出資の部					
I 出資総額					
出資総額		112,152,420	53.5	112,152,420	56.1
II 剰余金					
当期末処分利益		3,407,496		3,258,255	
剰余金合計		3,407,496	1.6	3,258,255	1.6
出資合計		115,559,916	55.1	115,410,675	57.7
負債・出資合計		209,581,802	100.0	200,022,313	100.0

損益計算書

科 目	当 期			前 期 (ご参考)		
	自 平成15年4月1日	至 平成15年9月30日		自 平成14年10月1日	至 平成15年3月31日	
	金	額(千円)	百分比(%)	金	額(千円)	百分比(%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	8,951,557			8,449,278		
その他賃貸事業収入	14,217	8,965,774	100.0	51,473	8,500,752	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	4,409,253			4,109,156		
資産運用報酬	393,649			432,809		
資産保管委託報酬	38,096			33,717		
一般事務委託報酬	123,327			124,379		
役員報酬	4,200			4,200		
その他営業費用	98,832	5,067,359	56.5	108,501	4,812,765	56.6
営業利益		3,898,415	43.5		3,687,987	43.4
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	108			85		
管理費精算金収入	3,805			-		
その他営業外収益	223	4,136	0.0	477	562	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	177,250			175,038		
投資法人債利息	236,810			164,095		
投資法人債発行費償却	61,125			70,785		
その他営業外費用	18,830	494,017	5.5	19,487	429,407	5.1
経常利益		3,408,534	38.0		3,259,142	38.3
税引前当期純利益		3,408,534	38.0		3,259,142	38.3
法人税、住民税及び事業税	1,144			991		
法人税等調整額	7	1,136	0.0	1	992	0.0
当期純利益		3,407,397	38.0		3,258,149	38.3
前期繰越利益		98			106	
当期末処分利益		3,407,496			3,258,255	

〔重要な会計方針〕

	当 期		前 期 (ご参考)	
	自 平成15年4月1日	至 平成15年9月30日	自 平成14年10月1日	至 平成15年3月31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	投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。		投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。	
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 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 (平成15年9月30日現在)		前 期 (平成15年3月31日現在)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	4,998,157千円		3,604,570千円	
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)		担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	
	預金	0	預金	863,448
	信託預金	7,812,232	信託預金	8,084,530
	信託建物	17,053,775	建物	4,639,559
	信託構築物	70,443	構築物	24,078
	信託機械及び装置	419,325	機械及び装置	26,247
	信託工具器具及び備品	4,806	土地	13,567,985
	信託土地	47,320,932	信託建物	17,256,594
	信託借地権	444,160	信託構築物	71,410
	合 計	73,125,677	信託機械及び装置	451,047
	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)		信託工具器具及び備品	4,989
	長期借入金	24,000,000	信託土地	47,320,932
	合 計	24,000,000	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
3. 投資口1口当たりの純資産額	1口当たり	512,688円	1口当たり	512,026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 自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日		前 期 自平成14年10月1日 至 平成15年3月31日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)		A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	6,452,934	賃料	6,047,782
	共益費	1,548,432	共益費	1,480,426
	駐車場収入	334,267	駐車場収入	321,562
	その他賃貸収入	615,922	その他賃貸収入	599,508
	その他賃貸事業収入	8,951,557	その他賃貸事業収入	8,449,278
	解約違約金	9,956	解約違約金	18,112
	その他雑収入	4,260	その他雑収入	33,360
	不動産賃貸事業収益合計	14,217	不動産賃貸事業収益合計	51,473
	8,965,774		8,500,752	
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	管理業務費	1,095,849	管理業務費	1,076,170
	水道光熱費	777,288	水道光熱費	711,475
	公租公課	797,786	公租公課	626,499
	損害保険料	22,594	損害保険料	21,658
	修繕費	289,339	修繕費	323,292
	減価償却費	1,393,641	減価償却費	1,310,644
	その他賃貸事業費用	32,753	その他賃貸事業費用	39,415
	不動産賃貸事業費用合計	4,409,253	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)	4,556,521	C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	4,391,595

(税効果会計関係)

	当 期 自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日		前 期 (ご参考) 自平成14年10月1日 至 平成15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	26千円	法人事業税損金不算入額	19千円
	繰延税金資産計	26千円	繰延税金資産計	19千円
	繰延税金資産の純額	26千円	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	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	39.38%
	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	0.03%

金銭の分配に係る計算書

	当期		前期 (ご参考)	
	自平成15年4月1日 至 平成15年9月30日		自平成14年10月1日 至 平成15年3月31日	
I. 当期末処分利益	3,407,496,598円		3,258,255,645円	
II. 分配金	3,407,371,800円		3,258,157,000円	
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,117円)		(14,455円)	
(うち利益超過分配金)	(0円)		(0円)	
III. 次期繰越利益	124,798円		98,645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3,407,371,800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。	

独立監査人の監査報告書

平成15年11月17日

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 殿

新日本監査法人

代表社員 公認会計士 長崎 武志

関与社員 公認会計士 原田 昌斗



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15年4月1日から平成15年9月30日までの第4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、投資口の追加発行及び資金の借入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15年4月1日	至 平成15年9月30日	自 平成14年10月1日	至 平成15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	4,953,617		5,212,570	
投資活動によるキャッシュフロー	10,854,905		19,646,105	
財務活動によるキャッシュフロー	5,819,619		9,902,954	
現金及び現金同等物の増加・減少額	81,668		4,530,580	
現金及び現金同等物の期首残高	15,459,422		19,990,002	
現金及び現金同等物の期末残高	15,377,753		15,459,422	

(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]

	当 期		前 期	
	自 平成15年4月1日	至 平成15年9月30日	自 平成14年10月1日	至 平成15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		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15年4月1日	至 平成15年9月30日	自 平成14年10月1日	至 平成15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15年9月30日現在)		(平成15年3月31日現在)	
	現金及び預金	5,140,946千円	現金及び預金	4,801,013千円
	信託現金及び信託預金	10,236,806千円	信託現金及び信託預金	10,658,408千円
	現金及び現金同等物	15,377,753千円	現金及び現金同等物	15,459,422千円

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 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
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 東京都府中市日綱町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