



第16期 資産運用報告  
自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日



ジャパンリアルエステイト投資法人



- 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]
- インフォメーション

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

# I. 投資法人の概要

## 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16期（平成21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16期（平成21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215億24百万円、経常利益85億5百万円となり、当期純利益85億4百万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19,198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

### 確定分配金

第16期（平成21年9月期）

投資口1口当たり **19,198円**

### 予想分配金

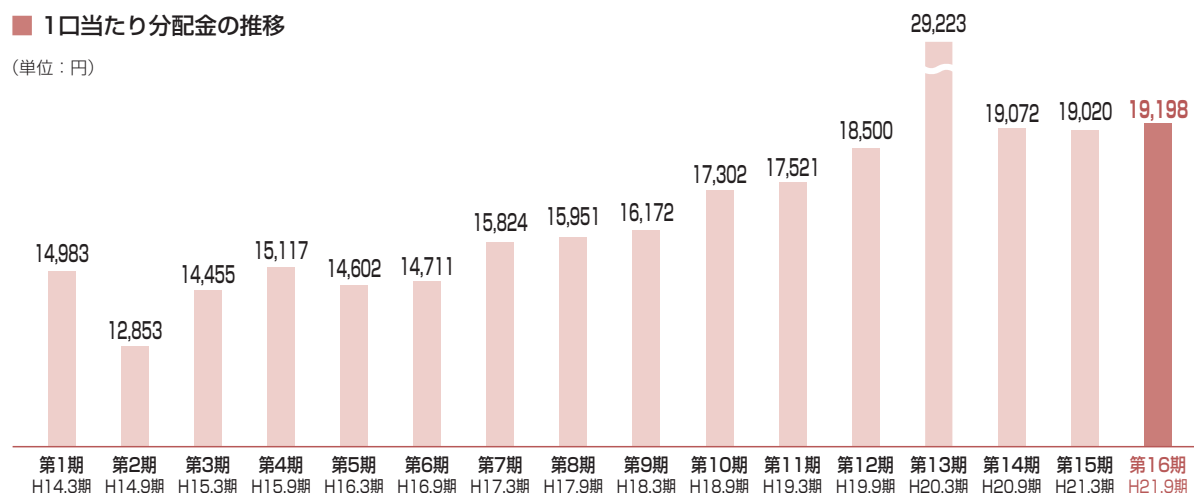
第17期（平成22年3月期）

投資口1口当たり **17,320円**

平成21年11月18日付け第16期（平成21年9月期）決算発表時に公表の予想数値を記載しております。

### 1口当たり分配金の推移

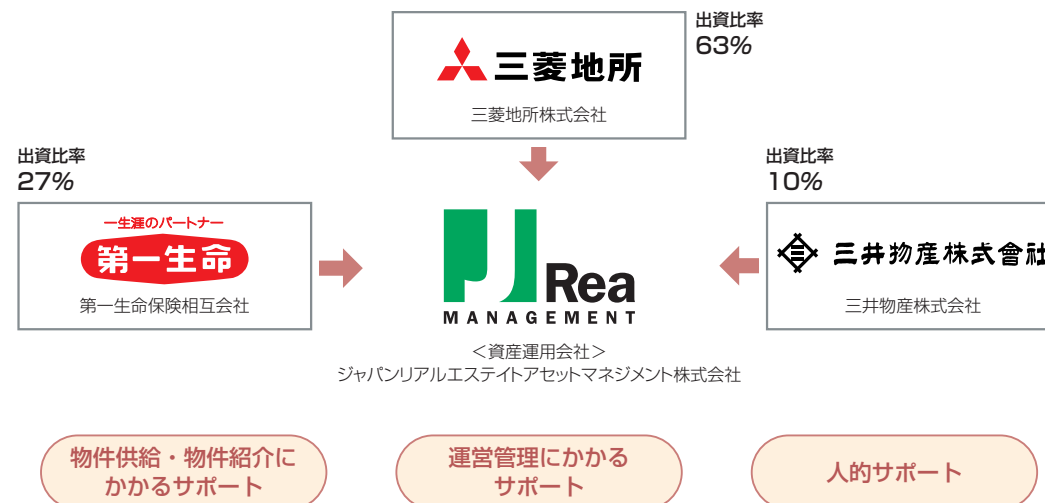
(単位：円)



## ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

### 業態・系列を超えたスポンサー（資産運用会社の株主）3社のバックアップ

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、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社の3社による不動産、金融、リスクマネジメントの業態及び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。



### オフィス特化型の大型投資法人

平成21年9月30日現在保有物件 (注)

保有物件数 **55棟**

取得価額合計 **5,642億円**

(注) 平成21年9月30日現在保有物件には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として平成20年7月4日付けにて1,800百万円で取得した同ビル隣接の土地・建物は含まれておりません。

### 上場以降安定したトラックレコード

- 日本で最初に上場したJ-REITとして16期の安定的な決算実績を有しています
- 分配金の維持・向上を目指しています

### 健全な財務体質

- 保守的な総資産有利子負債比率（巡航速度での目安は30%台）の維持を目指しています
- J-REITセクターで最高水準の格付けを取得しています

(平成21年9月30日現在)

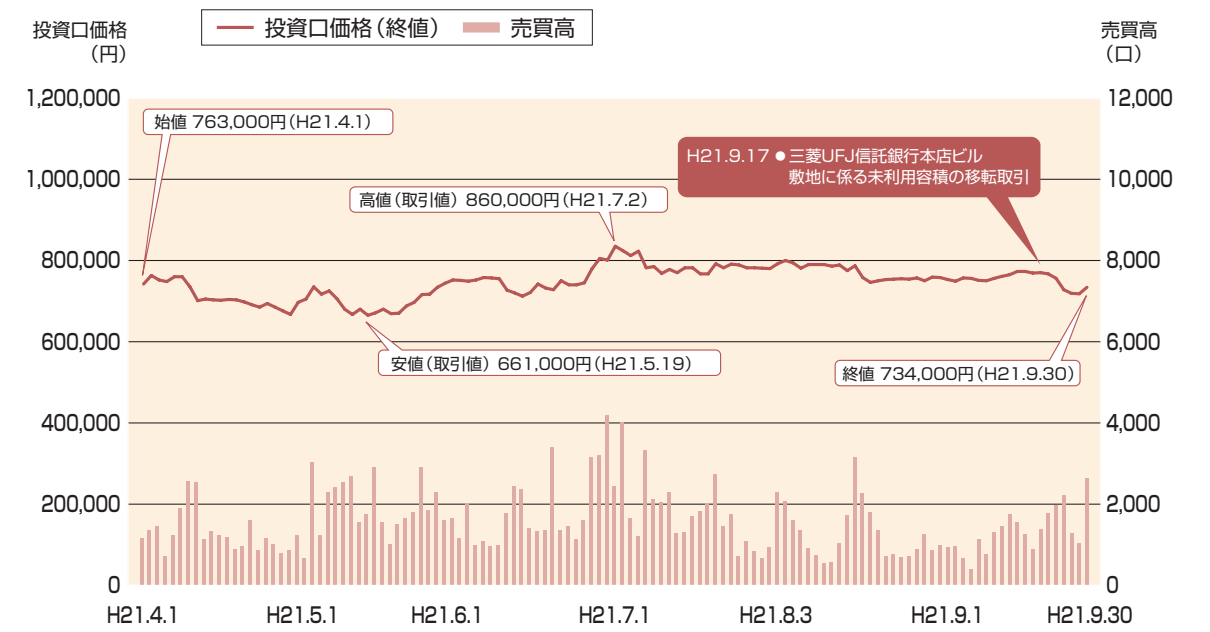
スタンダード&プアーズ (長期会社格付け)	ムーディーズ (発行体格付け)	格付投資情報センター (R&I) (発行体格付け)
<b>AA-</b>	<b>A1</b>	<b>AA</b>

## 平成21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	第13期 平成20年 3月期	第14期 平成20年 9月期	第15期 平成21年 3月期	第16期 平成21年 9月期
営業収益	百万円	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743	19,805	20,716	<b>21,524</b>
経常利益	百万円	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946	8,449	8,426	<b>8,505</b>
当期純利益	百万円	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425	<b>8,504</b>
分配金総額	百万円	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425	<b>8,504</b>
1口当たり分配金	円	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500	29,223	19,072	19,020	<b>19,198</b>
総資産額	百万円	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	<b>564,528</b>
純資産額	百万円	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	<b>306,106</b>
自己資本比率	%	42.7	58.1	47.8	47.0	61.2	60.6	58.9	56.4	54.2	<b>54.2</b>

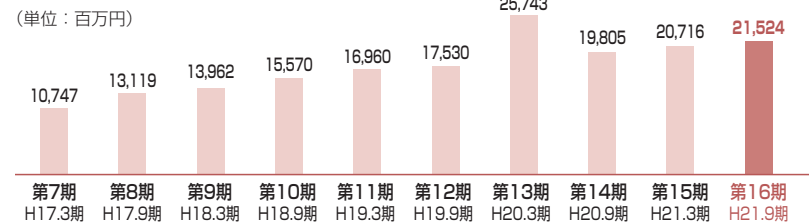
### 平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）の運用経過



#### ■ 営業収益

**21,524** 百万円

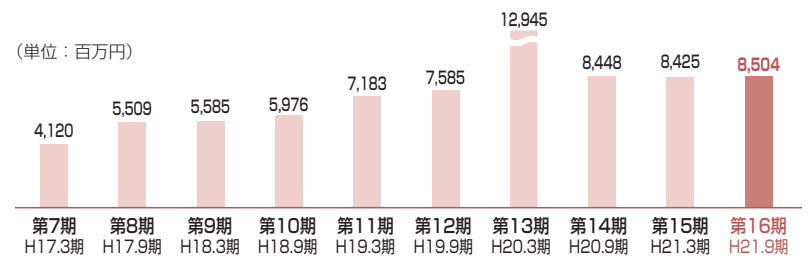
(前期比 807百万円)  
(3.9%増収)



#### ■ 当期純利益

**8,504** 百万円

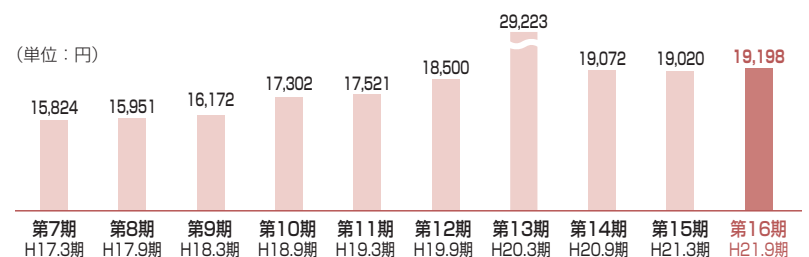
(前期比 78百万円)  
(0.9%増益)



#### ■ 1口当たり分配金

**19,198** 円

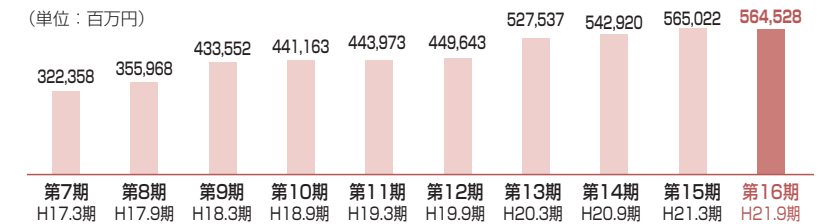
(前期比 178円)  
(0.9%増加)



#### ■ 総資産額

**564,528** 百万円

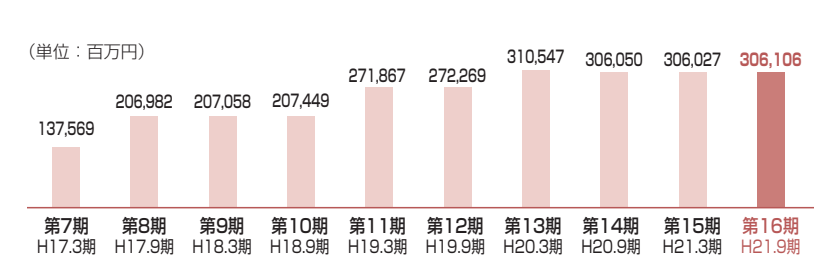
(前期比 -493百万円)  
(0.1%減少)



#### ■ 純資産額

**306,106** 百万円

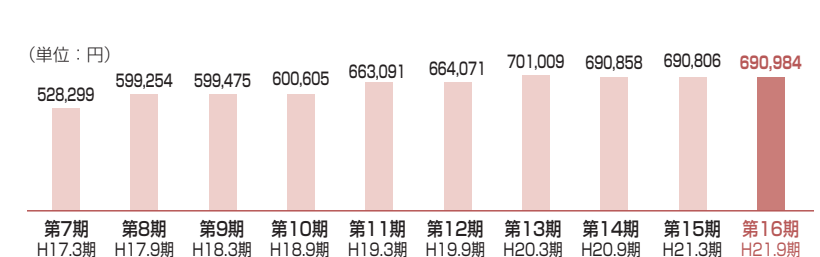
(前期比 78百万円)  
(0.0%増加)



#### ■ 1口当たり純資産額

**690,984** 円

(前期比 178円)  
(0.0%増加)



三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の移転取引

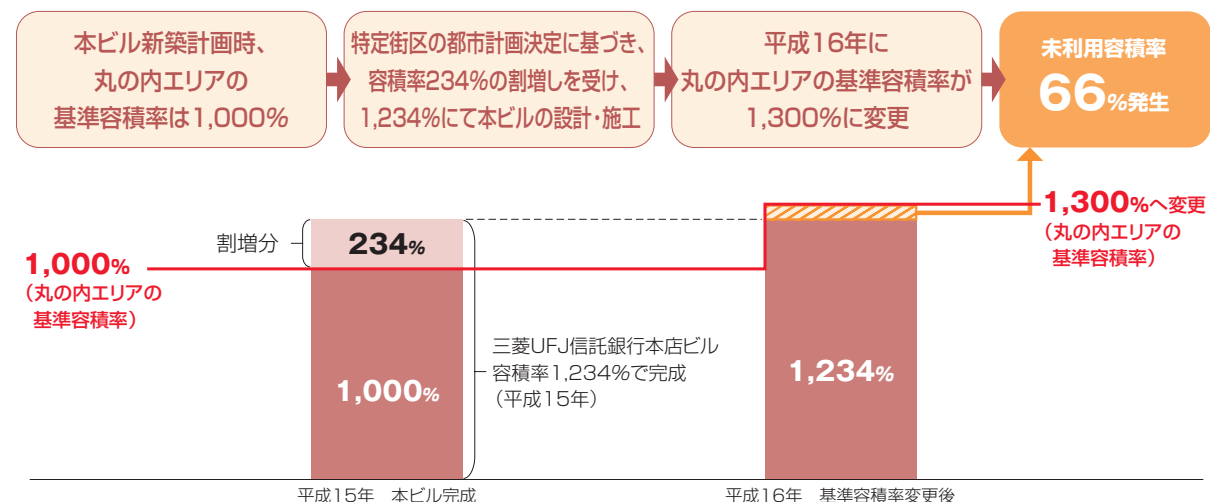
当投資法人が一部を保有する三菱UFJ信託銀行本店ビル<sup>(注)1</sup>の未利用容積率65%相当分を、本ビルに隣接する「丸の内1-4計画」(東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京ビルの一体建替)による新築予定建物へ有償にて移転しました。

<移転取引の概要>

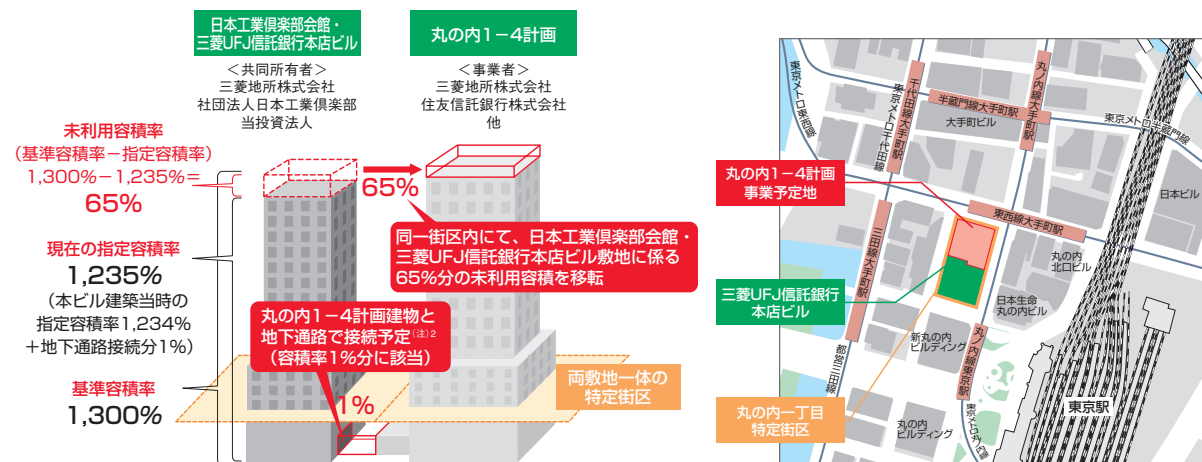
- 移転対象 三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積率65%相当(当投資法人持分としての容積対象床面積1,026.88㎡相当)
- 未利用容積移転対価 729百万円
- 移転日 平成21年9月17日
- 移転先 住友信託銀行株式会社及び三菱地所株式会社

当期(平成21年9月期)に本移転取引に伴う譲渡益 **728**百万円を計上

<三菱UFJ信託銀行本店ビル未利用容積発生経緯>



<スキーム図(イメージ)>



<sup>(注)1</sup> 本ビルは、日本工業倶楽部会館と一体建築された建物です。本ビルの概要につきましては、19ページ「ポートフォリオの概要」I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビルをご参照下さい。

<sup>(注)2</sup> 本地下通路の設置により本ビルは丸の内1-4計画新築予定建物を經由して東京メトロ大手町駅と直結することとなります。

当期 (平成21年9月期) 決算日以降の運用状況

資産(神宮前メディアスクエアビル敷地の一部)の譲渡

平成16年3月31日に事業認可された明治通り拡幅等に係る土地収用の一環として、当投資法人の保有する神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部を平成21年10月30日付けにて東京都へ譲渡しました。

<譲渡の概要>

- 譲渡対象資産 土地(神宮前メディアスクエアビル敷地の一部)<sup>(注)1</sup>
- 所在地 東京都渋谷区神宮前六丁目25番7、32、40及び50のうち一部並びに同319番5、28及び30
- 譲渡面積 137.01㎡
- 譲渡価額 1,507百万円
- 譲渡日 平成21年10月30日

第17期(平成22年3月期)に本件売却益 約 **880**百万円<sup>(注)2</sup>を計上予定



<sup>(注)1</sup> 神宮前メディアスクエアビルの概要につきましては、23ページ「ポートフォリオの概要」I-27 神宮前メディアスクエアビルをご参照下さい。

<sup>(注)2</sup> 本件売却益は、平成21年11月18日付け第16期(平成21年9月期)決算発表時に公表の見込み数値であり、今後変動する可能性があります。

優良な新規物件の取得

I-16 汐留ビルディング(持分追加取得)

- 持分追加取得日 平成22年1月15日(予定)
- 取得価額 54,600百万円
- 所在地 東京都港区海岸一丁目2番20号
- 敷地面積 約12,046㎡(建物敷地全体の面積)<sup>(注)1</sup>
- 建物延床面積 115,930.83㎡(建物1棟全体の延床面積)
- 建物所有割合 30.0%(本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分)<sup>(注)2</sup>
- 構造 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付24階建
- 建築時期 平成19年12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

<sup>(注)1</sup> 本物件は東京都計画事業汐留土地地区画整理事業施行区域内に存しているため、仮換地指定面積の合計を記載しております。

<sup>(注)2</sup> 当投資法人は、平成21年11月18日現在、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分10.0%を保有しており、平成22年1月15日付けにて上記持分を追加取得する予定です。その結果、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分40.0%を保有することとなります。

新投資口の発行

平成21年11月18日開催の役員会において、新投資口の発行に関し、以下の通り決議いたしました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成21年12月開催予定の役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

- 発行口数 42,000口
- 分配金起算日 平成21年10月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

- 発行口数 4,200口
- 分配金起算日 平成21年10月1日
- 割当先 日興コーディアル証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数その限度で減少し、又は発行そのものが行われぬ場合があります。

## 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

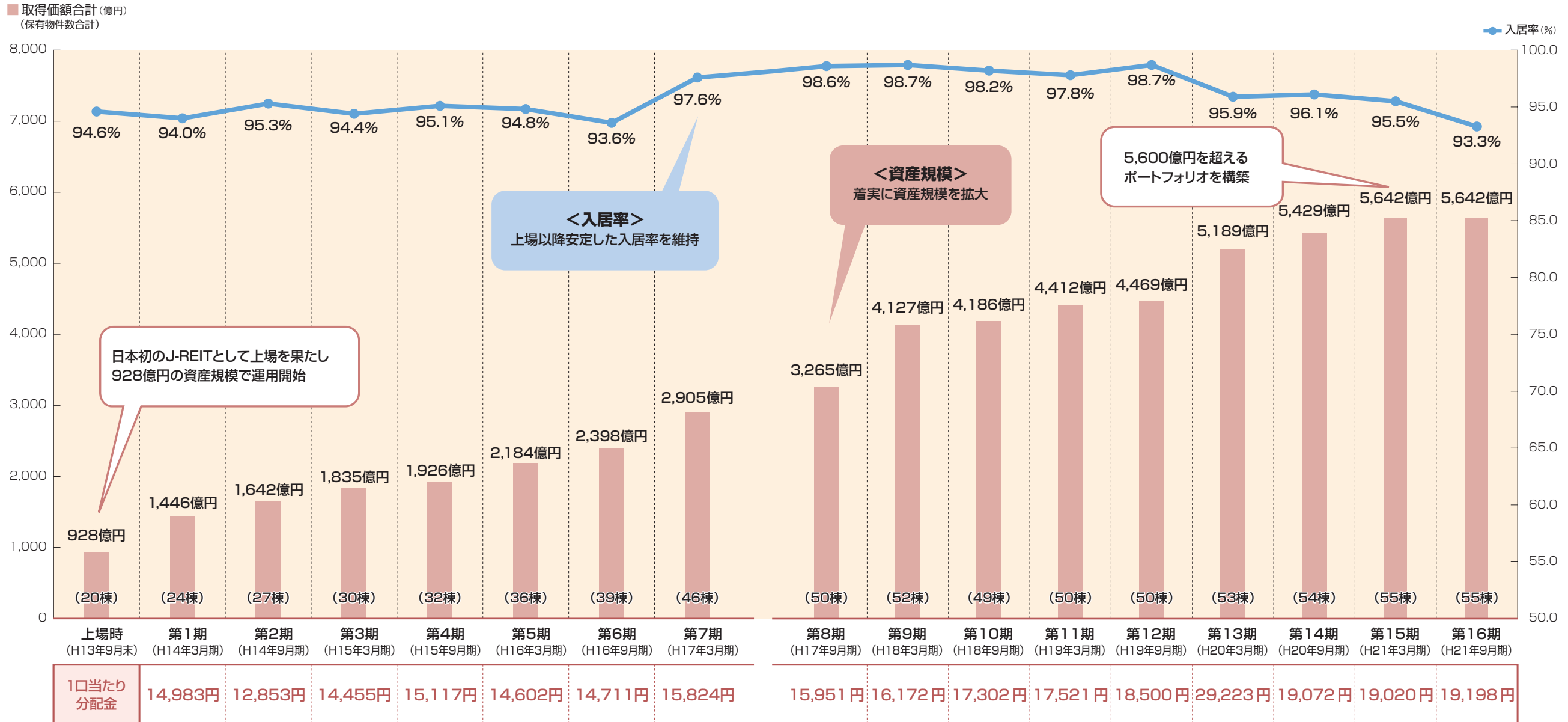
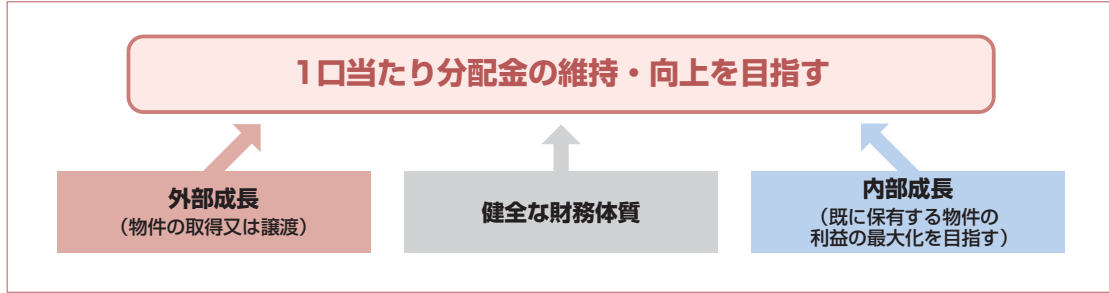
当投資法人は、平成13年9月にJ-REITとして我が国で初めて東京証券取引所に上場を果たし、以後、1口当たり分配金を中長期的に維持・向上させることを目標とし、安定運用を目指しております。

投資法人の成長には、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」と既に保有する物件の利益の最大化を目指す「内部成長」があります。

当投資法人の資産規模（取得価額の合計）は、上場時の928億円から、第16期目となる当期（平成21年9月期）には5,642億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

一方、内部成長においては、安定的な入居率の維持や建物管理コストの削減等による継続的な努力を行っております。

### ジャパンリアルエステイト投資法人の成長戦略

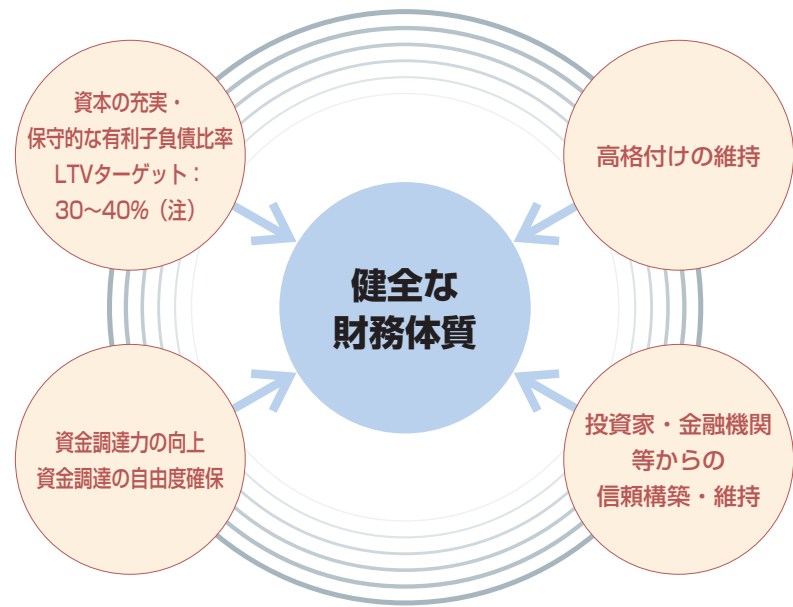


(注) 取得価額合計 (保有物件数合計) には、三菱銀行イーストミラービルの増築を目的として平成20年7月4日付けにて1,800百万円で取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

**強固な財務基盤構築への取り組み**

**財務戦略**

健全な財務体質を保持することにより、中長期の安定運用を目指します。



(注) 有利子負債比率 (LTV) (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100

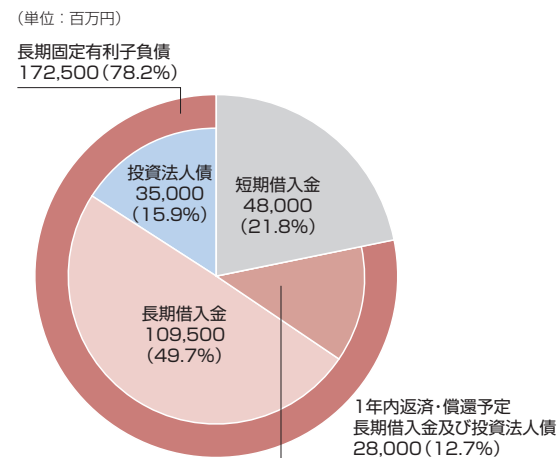
**保守的な有利子負債比率**

■ 有利子負債比率 (LTV) にかかる基本方針

総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%台を目安に保守的な運用を目指します。

■ 平成21年9月30日現在の有利子負債の状況

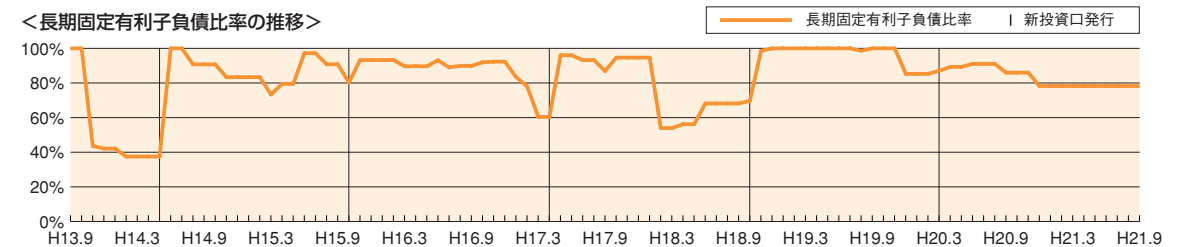
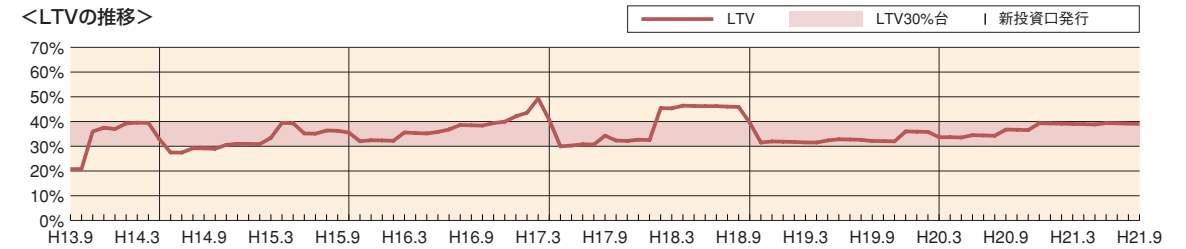
有利子負債合計	<b>220,500</b> 百万円
総資産額	<b>564,528</b> 百万円
LTV	<b>39.1 %</b>
長期固定有利子負債比率 (注)	<b>78.2 %</b>
有利子負債平均利率	<b>1.4 %</b>



(注) 長期固定有利子負債比率 (%) = (長期固定借入金+投資法人債 (1年内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含みます。)) / 有利子負債合計 × 100

**有利子負債比率 (LTV) ・長期固定有利子負債比率の推移**

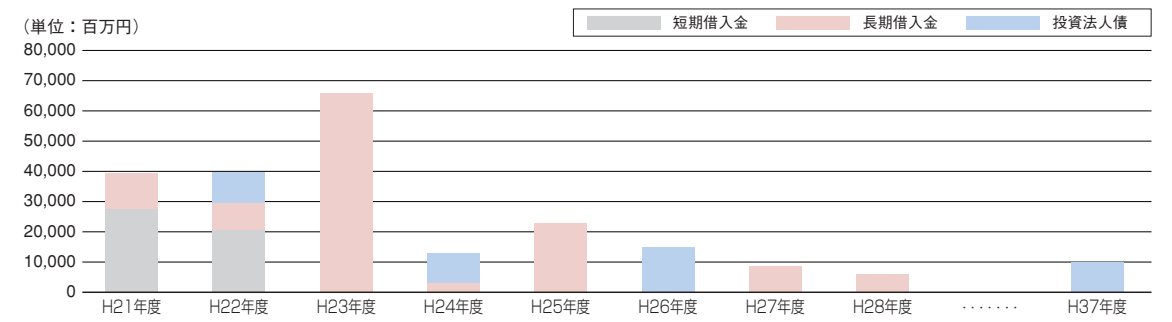
上場以降の有利子負債比率 (LTV) 及び長期固定有利子負債比率の推移は以下のとおりです。



(注) 各決算期末を除く各月末における有利子負債比率及び長期固定有利子負債比率は、正規の決算手続きとは異なる月次決算の数値であり、上記グラフはそれらを図表化したものです。

**返済期日の分散化**

借入期間・返済期日の分散を図ることにより、金融情勢等に大きく影響されない強固な財務基盤の構築に努めております。借入金及び投資法人債にかかる今後の返済及び償還スケジュールは以下のとおりです。



**格付けの取得状況**

J-REITとして初めての格付けを取得して以来、当投資法人の保守的な財務戦略、健全な財務体質が評価され、高い格付けを取得しております。(平成21年9月30日現在 J-REITの中では最高水準の格付け)

■ 平成21年9月30日現在の格付け取得状況

格付機関	格付内容	備考
スタンダード&プアーズ	長期会社格付け : AA-	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1+	
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A1	格付け見通し : 安定的
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け : AA	格付けの方向性 : 安定的

 **ジャパンリアルエステイト投資法人の主要なポートフォリオ**



**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  
 主要テナント 萬有製薬株式会社



**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  
 主要テナント 三菱UFJ信託銀行株式会社



**I-16 汐留ビルディング**

所在地 東京都港区海岸一丁目2番20号  
 主要テナント エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社



**I-28 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  
 主要テナント アマゾンジャパン株式会社



**I-8 山王グランドビル**

所在地 東京都千代田区永田町二丁目14番2号  
 主要テナント 非開示（東京証券取引所一部上場企業）



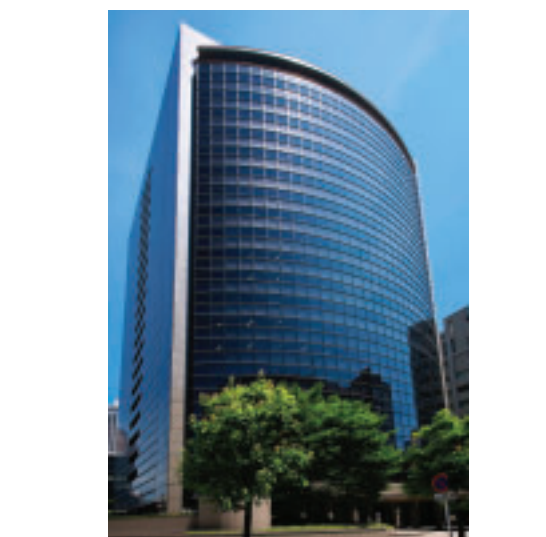
**I-14 晴海センタービル**

所在地 東京都中央区晴海二丁目5番24号  
 主要テナント 株式会社JSOL



**II-3 MMパークビル**

所在地 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号  
 主要テナント 非開示（東京証券取引所一部上場企業）



**III-10 新藤田ビル**

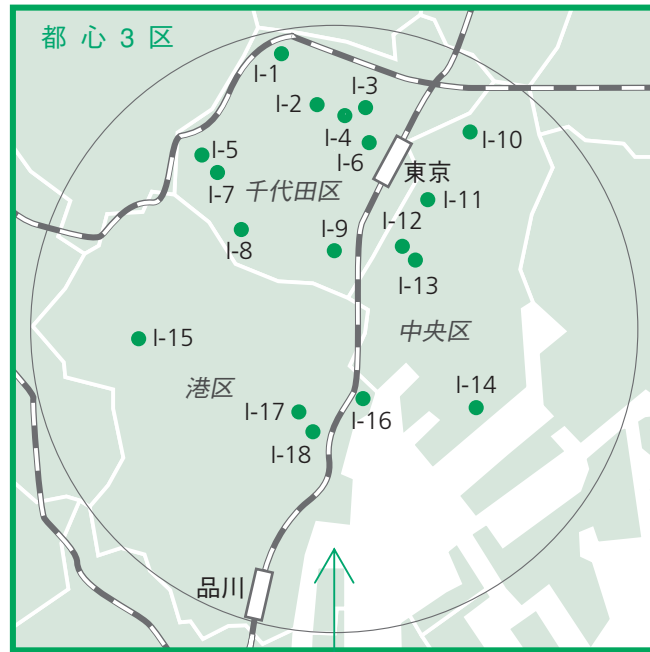
所在地 大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号  
 主要テナント 日本オラクル株式会社

(注) 1 取得価格200億円以上の物件を掲載しております。

(注) 2 主要テナントとは、各物件毎に平成21年9月末現在において賃貸面積が最大のテナントを意味します。

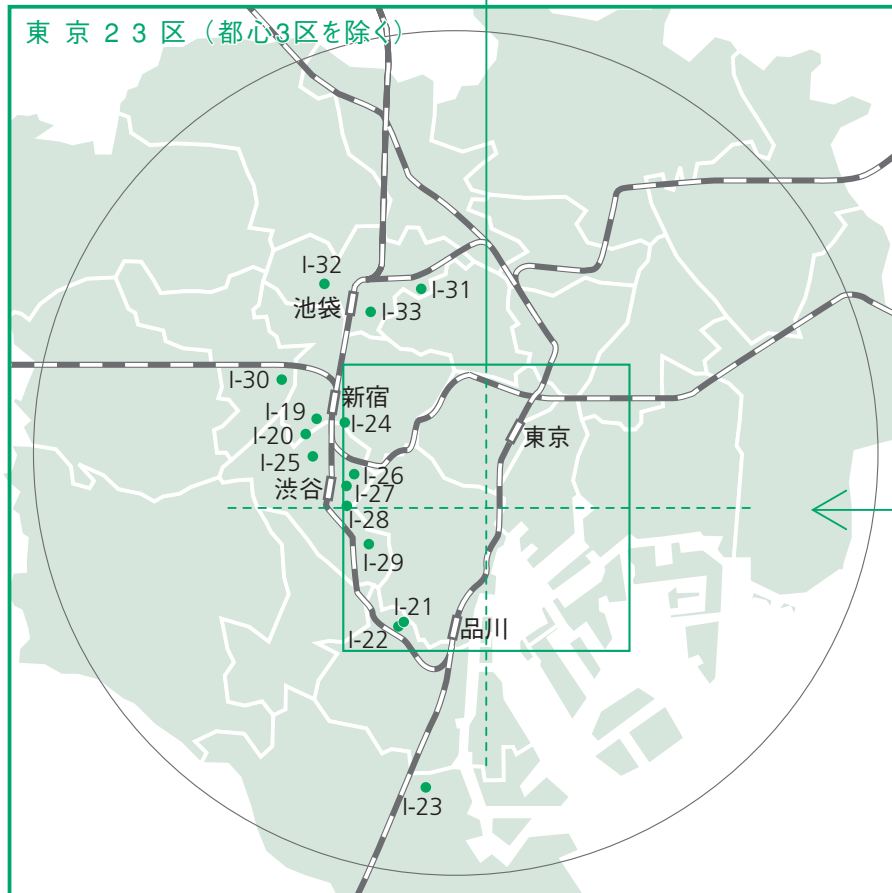
(注) 3 写真を掲載している物件の中には、当投資法人が区分所有者の一人として又は共有者の一人として保有する物件を含みます。以下、同様とします。

ポートフォリオの分布



TOKYO 23 WARDS

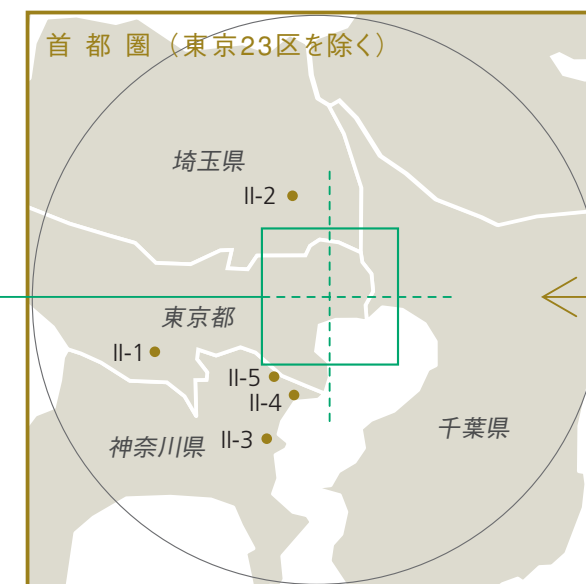
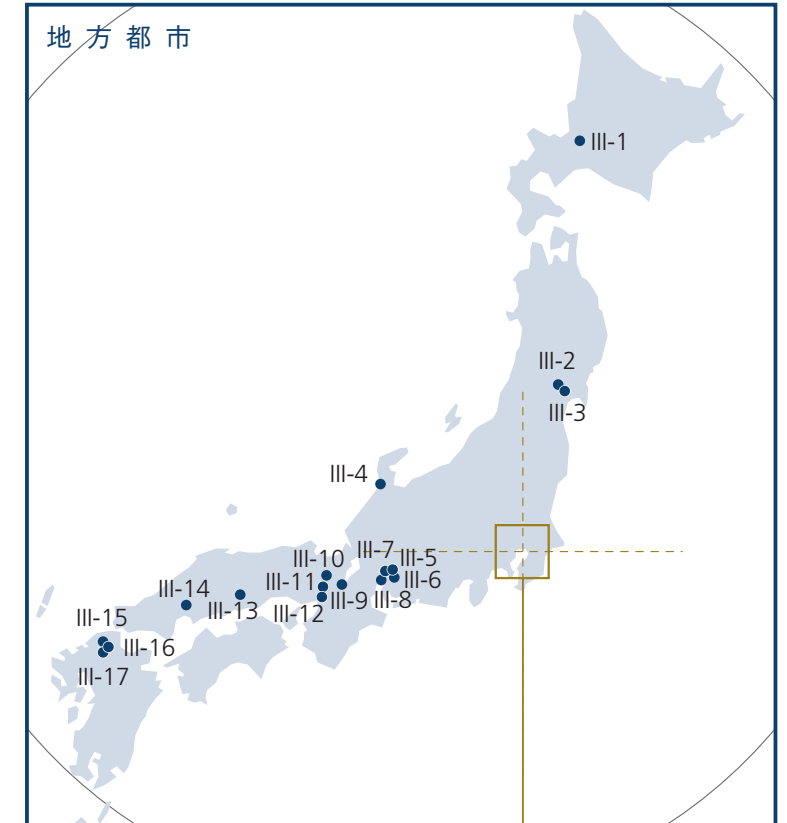
- I-1 こころとからの元氣プラザ
- I-2 北の丸スクエア
- I-3 MD神田ビル
- I-4 神田橋パークビルディング
- I-5 二番町ガーデン
- I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル
- I-7 ビュレックス麹町
- I-8 山王ランドビル
- I-9 有楽町電気ビルディング
- I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング
- I-11 ビュレックス京橋
- I-12 銀座三和ビル
- I-13 菱進銀座イーストミラービル
- I-14 晴海センタービル
- I-15 青山クリスタルビル
- I-16 汐留ビルディング
- I-17 芝二丁目大門ビルディング
- I-18 コスモ金杉橋ビル



- I-19 新和ビルディング
- I-20 東京オペラシティビル
- I-21 高輪台ビルディング
- I-22 東五反田1丁目ビル
- I-23 大森駅東口ビルディング
- I-24 日本プランズウィックビル
- I-25 代々木1丁目ビル
- I-26 ダヴィンチ原宿
- I-27 神宮前メディアスクエアビル
- I-28 渋谷クロスタワー
- I-29 恵比寿ネオナート
- I-30 ハーモニータワー
- I-31 大塚東池袋ビルディング
- I-32 池袋二丁目ビルディング
- I-33 池袋YS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
- III-7 名古屋広小路ビルディング
- III-8 名古屋御園ビル
- III-9 京都四条河原町ビル
- III-10 新藤田ビル
- III-11 堺筋本町ビル
- III-12 御堂筋ダイワビル
- III-13 リットシティビル
- III-14 NHK広島放送センタービル
- III-15 東晴天神ビルディング
- III-16 天神クリスタルビル
- III-17 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 MMパークビル
- II-4 川崎砂子ビルディング
- II-5 武蔵小杉STMビル

(注) 1 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、都心3区とは、東京23区のうち中央区、千代田区、港区をいいます。以下同様とします。  
 (注) 2 当投資法人が平成21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。

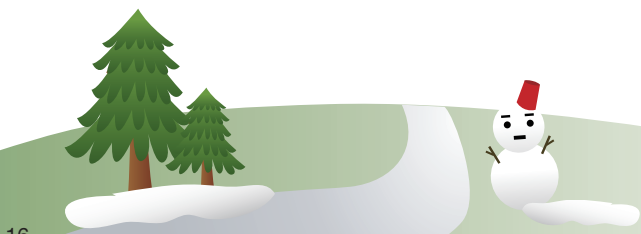


ポートフォリオ一覧

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氣プラザ	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	0.9%	72.6%
	I-2	北の丸スクエア	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	14.5%	
	I-3	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	1.7%	
	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	0.9%	
	I-5	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	2.6%	
	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	7.9%	
	I-7	ビュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	1.2%	
	I-8	山王ランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000	3.7%	
				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	1.3%	
	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	0.6%	
	I-11	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	0.9%	
	I-12	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	3.0%	
	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	0.9%	
	I-14	晴海センタービル	中央区晴海	H19.12.18	26,800,000	4.7%	
	I-15	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	1.4%	
	I-16	汐留ビルディング	港区海岸	H20.12.19	21,250,000	3.8%	
	I-17	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	0.9%	
	I-18	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.5%	
	I-19	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	1.4%	
	I-20	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	1.7%	
	I-21	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738,000	0.5%	
	I-22	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	1.0%	
	I-23	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	0.9%	
	I-24	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	1.2%	
	I-25	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	1.5%	
	I-26	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	0.9%	
	I-27	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	2.2%	
	I-28	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	6.1%	
				H15.11.14	3,740,000		
	I-29	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H16.4.1	360,000	0.7%	
				計	4,100,000		
I-30	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	1.5%		
I-31	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	0.6%		
I-32	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	0.3%		
I-33	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	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	
首都圏(東京23区を除く)	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	1.0%	9.4%	
				H20.3.19	2,379,112			
				計	5,679,112			
	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	0.5%		
				H13.10.11	1,342,000			
計	2,574,000							
II-3	MMパークビル	横浜市西区みなとみらい	H20.3.24	37,400,000	6.6%			
II-4	川崎砂子ビルディング	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375,000	0.6%			
II-5	武蔵小杉STMビル	川崎市中原区小杉町	H20.3.25	4,000,000	0.7%			
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	1.3%	18.0%	
	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	0.6%		
				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	0.8%		
				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	0.9%		
				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	0.3%		
	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	2.6%		
	III-8	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.3%		
	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	0.5%		
	III-10	新藤田ビル	大阪市北区堂島	H20.9.1	24,000,000	4.3%		
				H13.9.25	2,264,000			
計			H15.12.26	1,900,000	0.7%			
			計	4,164,000				
III-12	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000	2.5%			
			H14.2.28	7,380,000				
計	14,314,000							
III-13	リットシティビル	岡山市北区駅元町(注)4	H18.2.1	4,650,000	0.8%			
III-14	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	0.5%			
			H20.3.3	1,450,000				
計	2,770,000							
III-15	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-16	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	0.9%			
III-17	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	0.6%			
					合計	564,219,112	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、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20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得しております。  
(注)4 平成21年4月1日付けにて岡山市が政令指定都市に移行したことに伴い、住居表示が変更となっております。



## ポートフォリオの概要

一部を所有する物件については、(注)として以下を記載しております。共有建物については共有持分割合を「共有持分」として、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、準共有する信託受益権については準共有持分割合を「準共有持分」として記載しております。

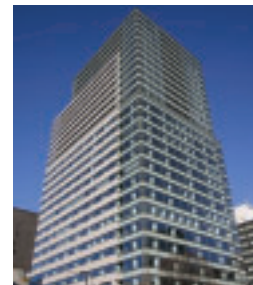


GENKI MEDICAL PLAZA

**I-1** ころとからだの元氣プラザ

- 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)	223,519
賃貸事業費用(千円)	71,951
賃貸事業損益(千円)	151,568



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)	1,829,740
賃貸事業費用(千円)	753,498
賃貸事業損益(千円)	1,076,242



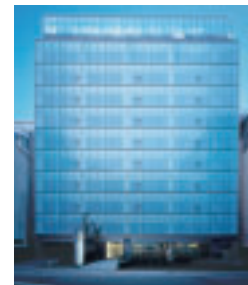
MITSUBISHI UFJ TRUST AND BANKING BUILDING

**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	100.0%
賃貸事業収益(千円)	984,798
賃貸事業費用(千円)	354,313
賃貸事業損益(千円)	630,485

(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)	83,166
賃貸事業損益(千円)	78,833



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	91.5%
賃貸事業収益(千円)	206,064
賃貸事業費用(千円)	111,022
賃貸事業損益(千円)	95,042



SANNO GRAND BUILDING

**I-8** 山王グランドビル

- 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	98.0%
賃貸事業収益(千円)	1,075,410
賃貸事業費用(千円)	389,279
賃貸事業損益(千円)	686,131

(注) 当該建物における共有持分99.0%



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	87.4%
賃貸事業収益(千円)	196,744
賃貸事業費用(千円)	48,975
賃貸事業損益(千円)	147,769

(注) 当該建物における共有持分56.76%



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	87.2%
賃貸事業収益(千円)	309,198
賃貸事業費用(千円)	121,578
賃貸事業損益(千円)	187,619

(注) 当該建物における所有割合10.78%



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)	485,217
賃貸事業費用(千円)	243,600
賃貸事業損益(千円)	241,616

(注) 当該建物における所有割合31.345%



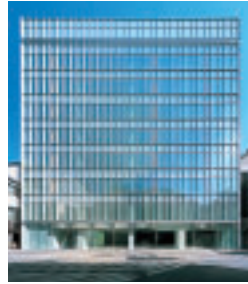
KODANMACHI SHIN-NIHONBASHI BUILDING

**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)	160,362
賃貸事業費用(千円)	58,320
賃貸事業損益(千円)	102,041

## 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)	50,619
賃貸事業損益(千円)	99,380



**I-16** SHIODOME BUILDING  
汐留ビルディング

- 所在地 東京都港区海岸一丁目2番20号
- 敷地面積 約12,046㎡  
(東京都都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存しており、仮換地指定面積の合計を記載しています。)
- 建物延床面積 115,930.83㎡
- 構造 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付24階建
- 建築時期 平成19年12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	99.7%
賃貸事業収益(千円)	593,825
賃貸事業費用(千円)	162,363
賃貸事業損益(千円)	431,462

(注) 当該信託受益権における準共有持分10.0%



**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)	389,779
賃貸事業費用(千円)	116,847
賃貸事業損益(千円)	272,931

(注) 当該建物における所有割合70.95%



**I-17** 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	94.8%
賃貸事業収益(千円)	343,980
賃貸事業費用(千円)	134,938
賃貸事業損益(千円)	209,041



**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)	145,908
賃貸事業費用(千円)	76,043
賃貸事業損益(千円)	69,865



**I-18** 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	91.5%
賃貸事業収益(千円)	140,489
賃貸事業費用(千円)	48,159
賃貸事業損益(千円)	92,330



**I-14** HARUMI CENTER BUILDING  
晴海センタービル

- 所在地 東京都中央区晴海二丁目5番24号
- 敷地面積 4,664.63㎡
- 建物延床面積 26,447.27㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 10階建
- 建築時期 平成18年11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	98.1%
賃貸事業収益(千円)	769,514
賃貸事業費用(千円)	433,992
賃貸事業損益(千円)	335,522



**I-19** 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)	287,494
賃貸事業費用(千円)	90,458
賃貸事業損益(千円)	197,036



**I-15** 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 株式会社サイマックスアキス

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	268,821
賃貸事業費用(千円)	88,353
賃貸事業損益(千円)	180,468



**I-20** 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	90.6%
賃貸事業収益(千円)	499,112
賃貸事業費用(千円)	350,156
賃貸事業損益(千円)	148,956

(注) 当該建物における所有割合8.368%

ポートフォリオの概要



**I-21** 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)	117,414
賃貸事業費用(千円)	61,530
賃貸事業損益(千円)	55,883



**I-26** 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)	203,586
賃貸事業費用(千円)	55,807
賃貸事業損益(千円)	147,778



**I-22** 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)	221,045
賃貸事業費用(千円)	97,511
賃貸事業損益(千円)	123,534



**I-27** 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	82.6%
賃貸事業収益(千円)	384,559
賃貸事業費用(千円)	140,886
賃貸事業損益(千円)	243,672



**I-23** 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	97.5%
賃貸事業収益(千円)	263,104
賃貸事業費用(千円)	102,649
賃貸事業損益(千円)	160,455



**I-28** 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	90.3%
賃貸事業収益(千円)	1,438,503
賃貸事業費用(千円)	1,529,508
賃貸事業損益(千円)	-91,005



**I-24** 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	94.5%
賃貸事業収益(千円)	323,911
賃貸事業費用(千円)	131,767
賃貸事業損益(千円)	192,144



**I-29** 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	74.6%
賃貸事業収益(千円)	111,724
賃貸事業費用(千円)	72,956
賃貸事業損益(千円)	38,767

(注) 当該建物における所有割合12.29339%



**I-25** YOYOGI 1CHOME 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)	415,391
賃貸事業費用(千円)	160,826
賃貸事業損益(千円)	254,564



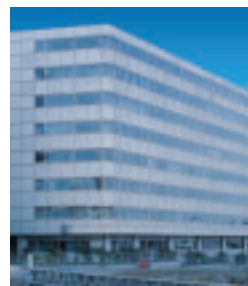
**I-30** HARMONY TOWER  
ハーモニータワー

- 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	87.8%
賃貸事業収益(千円)	441,787
賃貸事業費用(千円)	199,114
賃貸事業損益(千円)	242,672

(注) 当該建物における所有割合29.253305%

## ポートフォリオの概要



**I-31** 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)	182,430
賃貸事業費用(千円)	90,809
賃貸事業損益(千円)	91,621



**I-32** IKEBUKURO 2CHOME 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)	72,394
賃貸事業費用(千円)	34,226
賃貸事業損益(千円)	38,167



**I-33** 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)	203,464
賃貸事業費用(千円)	84,451
賃貸事業損益(千円)	119,013



**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	93.5%
賃貸事業収益(千円)	259,349
賃貸事業費用(千円)	142,567
賃貸事業損益(千円)	116,782

(注) 当該建物における共有持分80.4%



**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	88.5%
賃貸事業収益(千円)	128,309
賃貸事業費用(千円)	51,591
賃貸事業損益(千円)	76,717



**II-3** MM PARK BUILDING  
MMパークビル

- 所在地 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号
- 敷地面積 6,825.77㎡
- 建物延床面積 49,037.51㎡
- 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15階建
- 建築時期 平成19年12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	94.9%
賃貸事業収益(千円)	1,371,784
賃貸事業費用(千円)	692,242
賃貸事業損益(千円)	679,542



**II-4** 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	94.4%
賃貸事業収益(千円)	168,037
賃貸事業費用(千円)	81,867
賃貸事業損益(千円)	86,170

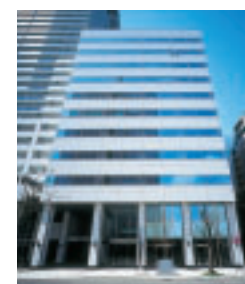


**II-5** MUSASHI KOSUGI STM BUILDING  
武蔵小杉STMビル

- 所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9
- 敷地面積 3,552.15㎡
- 建物延床面積 22,839.61㎡
- 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2階付8階建
- 建築時期 平成2年10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	98.3%
賃貸事業収益(千円)	162,909
賃貸事業費用(千円)	73,522
賃貸事業損益(千円)	89,387

(注) 当該建物における所有割合34.32%



**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 株式会社三菱地所プロパティマネジメント (平成21年8月1日より三菱地所株式会社から変更となっております。)

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	334,137
賃貸事業費用(千円)	191,442
賃貸事業損益(千円)	142,695



**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)	69,771
賃貸事業費用(千円)	45,755
賃貸事業損益(千円)	24,016

(注) 当該建物における共有持分50.0%

ポートフォリオの概要



Ⅲ-3 SENDAI HONCHO HONMA BUILDING  
仙台本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	87.7%
賃貸事業収益(千円)	161,873
賃貸事業費用(千円)	75,189
賃貸事業損益(千円)	86,684



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	81.0%
賃貸事業収益(千円)	486,725
賃貸事業費用(千円)	307,014
賃貸事業損益(千円)	179,711

(注) 当該建物における共有持分89.0%



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	97.1%
賃貸事業収益(千円)	283,002
賃貸事業費用(千円)	230,829
賃貸事業損益(千円)	52,173

(注) 当該建物における所有割合57.04651%



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	85.4%
賃貸事業収益(千円)	104,081
賃貸事業費用(千円)	58,334
賃貸事業損益(千円)	45,747



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	96.6%
賃貸事業収益(千円)	734,725
賃貸事業費用(千円)	340,906
賃貸事業損益(千円)	393,818



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	89.8%
賃貸事業収益(千円)	81,397
賃貸事業費用(千円)	53,605
賃貸事業損益(千円)	27,792



Ⅲ-9 KYOTO SHIJO 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	67.9%
賃貸事業収益(千円)	118,235
賃貸事業費用(千円)	74,439
賃貸事業損益(千円)	43,795



Ⅲ-10 SHIN-FUJITA BUILDING  
新藤田ビル

- 所在地 大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号
- 敷地面積 6,159.61㎡
- 建物延床面積 45,411.31㎡
- 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21階建
- 建築時期 平成7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	80.8%
賃貸事業収益(千円)	808,378
賃貸事業費用(千円)	651,852
賃貸事業損益(千円)	156,525



Ⅲ-11 SAKAISUJIHONMACHI 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	98.1%
賃貸事業収益(千円)	277,694
賃貸事業費用(千円)	146,718
賃貸事業損益(千円)	130,975



Ⅲ-12 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	85.3%
賃貸事業収益(千円)	656,980
賃貸事業費用(千円)	269,394
賃貸事業損益(千円)	387,586

## ポートフォリオの概要



### Ⅲ-13 LIT CITY BUILDING リットシティビル

- 所在地 岡山県岡山市北区駅元町15番1号  
(平成21年4月1日付けにて岡山市が政令指定都市に移行したことに伴い、住居表示が変更となっております。)
- 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	91.5%
賃貸事業収益(千円)	281,447
賃貸事業費用(千円)	158,148
賃貸事業損益(千円)	123,298

(注) 当該建物における所有割合27.7488%



### Ⅲ-14 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	100.0%
賃貸事業収益(千円)	269,491
賃貸事業費用(千円)	188,260
賃貸事業損益(千円)	81,230

(注) 当該建物における所有割合48.753%



### Ⅲ-15 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)	91,286
賃貸事業費用(千円)	47,528
賃貸事業損益(千円)	43,758



### Ⅲ-16 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 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末入居率	66.4%
賃貸事業収益(千円)	163,245
賃貸事業費用(千円)	141,339
賃貸事業損益(千円)	21,906



### Ⅲ-17 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	100.0%
賃貸事業収益(千円)	181,041
賃貸事業費用(千円)	72,522
賃貸事業損益(千円)	108,518

(注) 当該建物における所有割合74.4844%

## 期末算定価額と簿価

当投資法人保有物件に係る平成21年9月期の期末算定価額<sup>(注)1</sup>と簿価は以下のとおりです。

<期末算定価額>  
**591,920** 百万円

<簿価>  
**540,709** 百万円

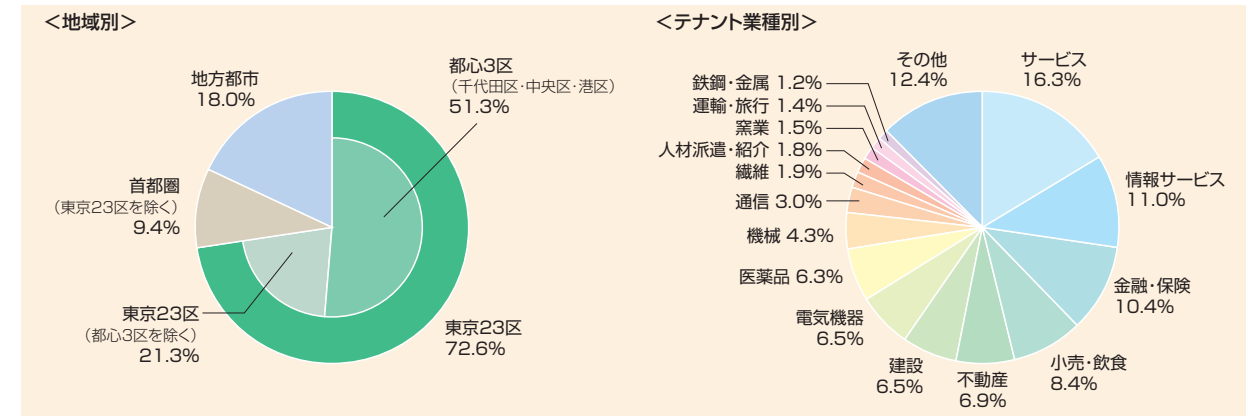
<差額(含み益)>  
**51,210** 百万円  
(期末算定価額-簿価)

(注)1 期末算定価額は、決算日を価格時点として不動産鑑定士が行った鑑定評価による鑑定評価額を指します。

(注)2 期末算定価額、簿価には、三菱UFJ信託銀行の増築を目的として平成20年7月4日付けにて1,800百万円で取得した同ビル隣接の土地・建物は含まれておりません。

## ポートフォリオの分散状況

当投資法人の投資方針において、運用資産の地域別保有割合の目安を、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下と規定しており、より流動性の高い首都圏、特に都心を中心としたポートフォリオ構成となっております。また、リスク分散の一環として、上場以降資産規模の拡大にあわせ、入居するテナントの業種の分散も図ってきております。



(注) 地域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(注)1
1	萬有製菓株式会社	北の丸スクエア 他1物件	17,014	3.5%
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	2.2%
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	1.9%
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	1.8%
5	株式会社ファーストリテイリング(注)2	北の丸スクエア	8,476	1.8%
6	株式会社JSOL	晴海センタービル	7,634	1.6%
7	(注)3	MMパークビル	6,936	1.4%
8	TOTO株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906	1.4%
9	日揮株式会社	MMパークビル	5,560	1.2%
10	アクセンチュア株式会社	MMパークビル 他1物件	5,470	1.1%

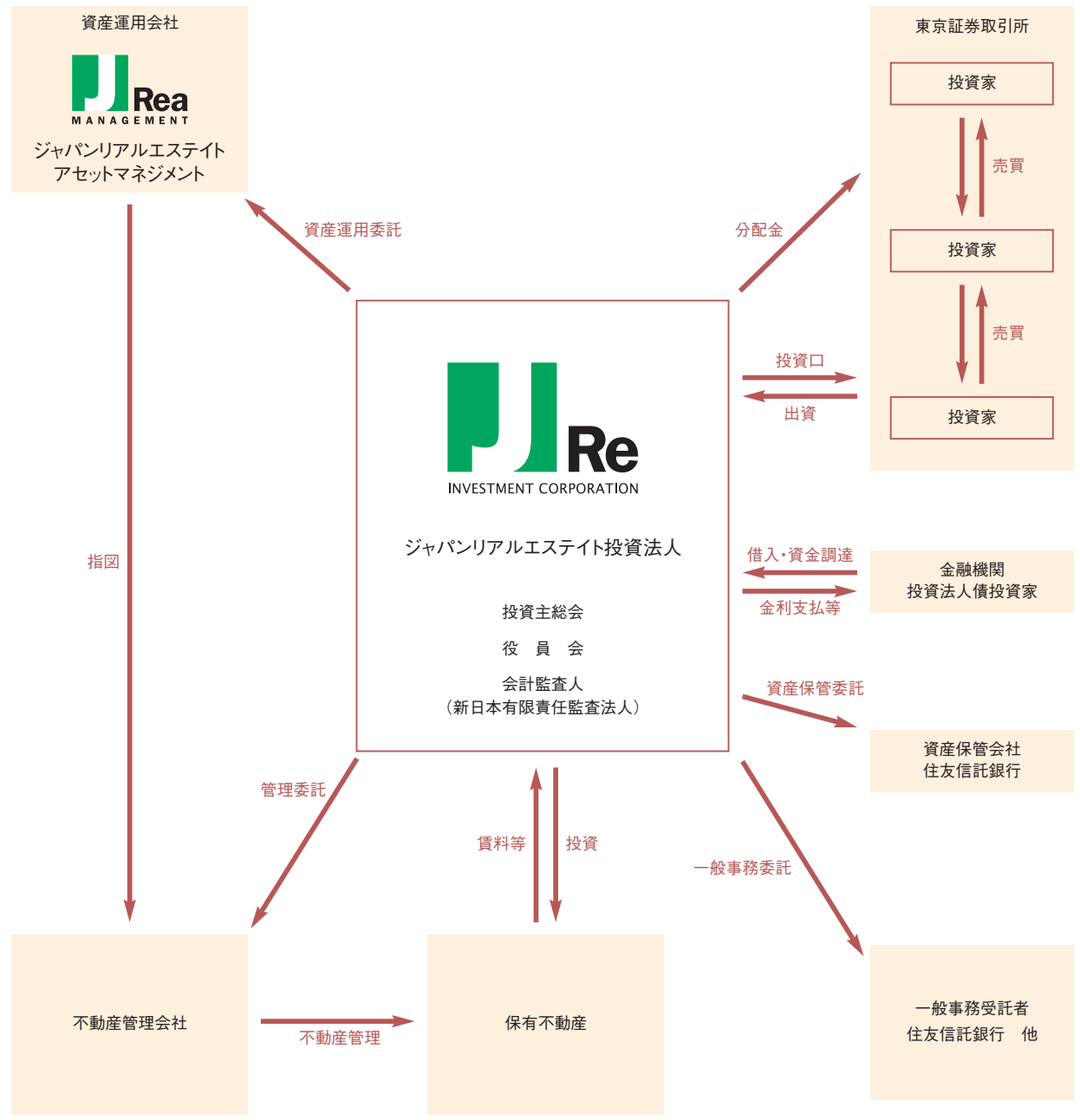
(注)1 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2 当該テナントとの賃貸借契約は平成22年3月31日をもって、解約される予定です。

(注)3 当該テナントより開示することにつき同意を得られていないため、記載しておりません。

(注)4 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プ型の賃貸借契約(当投資法人が賃借人(不動産管理会社等)から収受する賃料等が、賃借人が転借人(エンドテナント)から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の全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。

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

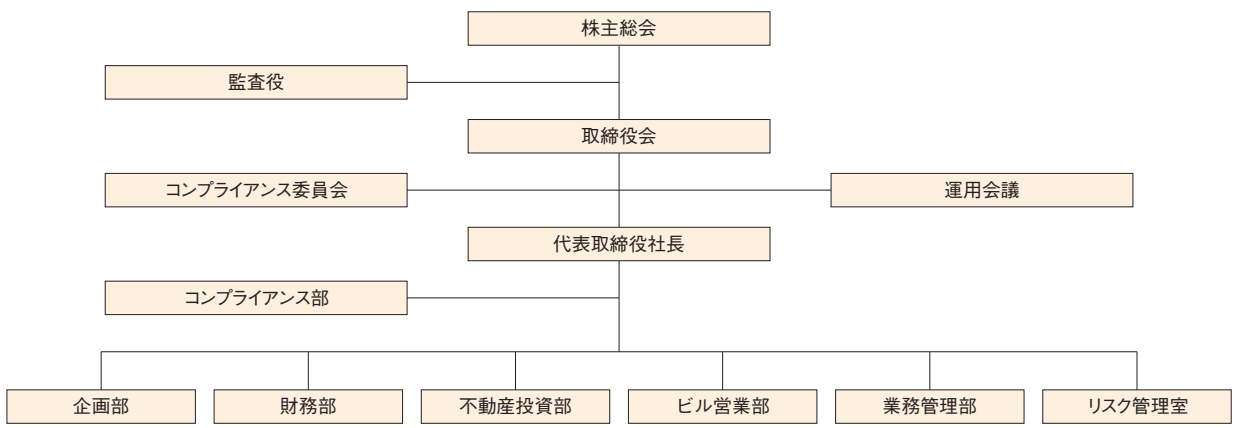
資産運用会社の概要

会社概要 (平成21年9月30日現在)

名称	Rea MANAGEMENT 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
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 新東京ビル
事業の内容	投資運用業
資本の額	263百万円
株主構成	三菱地所株式会社（出資比率63%）、第一生命保険相互会社（出資比率27%）、三井物産株式会社（出資比率10%）
代表取締役社長	荒畑 和彦
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



コンプライアンス部	投資法人に関する業務 ●コンプライアンスの推進・統括 ●法務の統括管理 資産運用会社に関する業務 ●全社コンプライアンスの推進・統括 ●法務の統括管理 ●内部監査 ●監督官庁との渉外	不動産投資部	投資法人に関する業務 ●不動産等の資産の取得及び譲渡
	ビル営業部	投資法人に関する業務 ●不動産等の資産の賃貸及び管理	
企画部	投資法人に関する業務 ●中期運用方針の企画・立案 ●IR、ディスクロージャー ●資産運用委託業務に付随する業務 ●不動産市場の調査・分析	業務管理部	資産運用会社に関する業務 ●経営戦略の企画・立案 ●総務・人事・経理 ●免許・登録・届出等
財務部	投資法人に関する業務 ●資金調達戦略 ●エクイティ・ファイナンス ●デット・ファイナンス ●キャッシュ・マネジメント ●経理・税務	リスク管理室	投資法人に関する業務 ●リスク管理 資産運用会社に関する業務 ●全社リスク管理



## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第12期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	第13期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	第14期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第15期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第16期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
<b>(1) 営業成績</b>						
営業収益	百万円	17,530	25,743	19,805	20,716	21,524
うち不動産賃貸事業収益	百万円	17,132	17,807	19,805	20,716	20,795
営業費用	百万円	8,791	11,524	9,998	10,761	11,469
うち不動産賃貸事業費用	百万円	7,894	8,678	9,192	9,929	10,646
営業利益	百万円	8,739	14,218	9,807	9,955	10,054
経常利益	百万円	7,586	12,946	8,449	8,426	8,505
当期純利益	百万円	7,585	12,945	8,448	8,425	8,504
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>						
総資産額	百万円	449,643 (対前期比+1.3%)	527,537 (対前期比+17.3%)	542,920 (対前期比+2.9%)	565,022 (対前期比+4.1%)	564,528 (対前期比△0.1%)
有利子負債額	百万円	144,500 (対前期比+3.2%)	177,500 (対前期比+22.8%)	199,500 (対前期比+12.4%)	220,500 (対前期比+10.5%)	220,500 (対前期比-)
純資産額	百万円	272,269 (対前期比+0.1%)	310,547 (対前期比+14.1%)	306,050 (対前期比△1.4%)	306,027 (対前期比△0.0%)	306,106 (対前期比+0.0%)
出資総額	百万円	264,683 (対前期比-)	297,601 (対前期比+12.4%)	297,601 (対前期比-)	297,601 (対前期比-)	297,601 (対前期比-)
<b>(3) 分配の状況</b>						
分配金総額	百万円	7,585	12,945	8,448	8,425	8,504
配当性向	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
<b>(4) 1口当たり情報</b>						
発行済投資口数	口	410,000	443,000	443,000	443,000	443,000
1口当たり純資産額	円	664,071	701,009	690,858	690,806	690,984
1口当たり分配金	円	18,500	29,223	19,072	19,020	19,198
うち1口当たり利益分配金	円	18,500	29,223	19,072	19,020	19,198
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
<b>(5) 財務指標</b>						
総資産経常利益率 <sup>(注)1</sup>	%	1.7(年換算値3.4)	2.6(年換算値5.3)	1.6(年換算値3.1)	1.5(年換算値3.1)	1.5(年換算値3.0)
純資産当期純利益率 <sup>(注)2</sup>	%	2.8(年換算値5.6)	4.7(年換算値9.3)	2.7(年換算値5.5)	2.8(年換算値5.5)	2.8(年換算値5.5)
期末自己資本比率 <sup>(注)3</sup>	%	60.6 (対前期増減△0.7)	58.9 (対前期増減△1.7)	56.4 (対前期増減△2.5)	54.2 (対前期増減△2.2)	54.2 (対前期増減+0.1)
期末総資産有利子負債比率 <sup>(注)4</sup>	%	32.1 (対前期増減+0.6)	33.6 (対前期増減+1.5)	36.7 (対前期増減+3.1)	39.0 (対前期増減+2.3)	39.1 (対前期増減+0.0)
デットサービスカバレッジレシオ <sup>(注)5</sup>	倍	10.4	14.2	9.7	8.9	9.0
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) <sup>(注)6</sup>	百万円	12,073	12,197	14,173	14,575	13,950

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

(注)2 当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

第13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12期の運用日数183日、第13期の運用日数183日、第14期の運用日数183日、第15期の運用日数182日、第16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に基づき、平成13年5月11日に設立され、同年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)いたしました。

その後、順調に成長を続け、約8年後となります。当期末現在(平成21年9月30日)においては、保有する稼働オフィスビルは55物件、取得価額の総額は564,219百万円(注)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15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16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ることができました。

(注) 物件数及び取得価額総額には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

#### II. 当期の運用実績

##### (1) 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、急激な世界経済の減速を背景に、設備投資の減少や企業収益の落ち込みが続き、失業率も高水準になるなど依然として厳しい状況が続きました。しかし一方で、在庫調整の一巡化や経済対策の効果もあって、生産や個人消費に持ち直しの動きがあるなど、一部で景気回復の兆しが見え始めました。

しかしながら、オフィス賃貸市場におきましては、企業業績の悪化に伴う撤退やコスト削減などを目的とした返室及び解約の動きが続いたため、全国的に空室率が上昇するとともに、賃料水準は下落局面を迎えました。

不動産売買市場におきましては、景気の減速と、それに伴うオフィス賃貸市場の悪化等により、売買件数は低調に推移しました。

このような厳しい環境の下、当投資法人においては、保有物件の機能の維持・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、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、競争力の維持・向上に努めました。

また、下記のとおり三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の利用権の移転取引を実施し、収益の維持に努めました。なお、当期においては新たな物件の取得は行っておりません。

この結果、平成21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55物件、取得価額の総額564,219百万円、総賃貸可能面積516,421㎡(約156,217坪)、テナント総数977(注)となっております。

(注) 物件数、取得価額総額、総賃貸可能面積及びテナント総数には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

##### ■取引の概要

物件名称	所在地	取引対象	移転対価
三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	三菱UFJ信託銀行本店ビル敷地に係る未利用容積の利用権	729,984千円

##### (2) 資金の調達

既存の短期借入金の返済に充てるため、平成21年6月1日付けにて5,000百万円、平成21年9月1日付けにて7,000百万円、平成21年9月24日付けにて10,500百万円の短期借入れを行いました結果、平成21年9月30日現在の有利子負債残高は220,500百万円、内、長期借入金は127,500百万円(1年内返済予定の長期借入金18,000百万円を含みます。)、短期借入金は48,000百万円、投資法人債は45,000百万円(1年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。)となりました。

また、平成21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年内返済・償還予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。))の割合は78.2%、総資産に占める有利子負債の比率は39.1%となっており、前期末に引き続き、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21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・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス	長期会社格付け：AA-、短期会社格付け：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・インク	発行体格付け：A1、格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

## II. 資産運用報告

### III. 業績及び分配金

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益21,524百万円（前期比3.9%増）、営業利益10,054百万円（前期比1.0%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,505百万円（前期比0.9%増）、当期純利益は8,504百万円（前期比0.9%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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、19,198円となりました。

### 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
平成20年3月12日	新投資口発行（公募）	33,000	443,000	32,917	297,601	(注)7

(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。

(注)7 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円（引受価額997,500円）にて新投資口を発行しました。

なお、平成21年9月30日現在における投資口発行等状況は上記のとおりですが、平成21年11月18日開催の役員会において一般募集による新投資口42,000口の発行及び第三者割当による新投資口4,200口（上限）の発行を決議しました。

### 4 分配金等の実績

当期（第16期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、19,198円となりました。

	単位	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
当期末処分利益総額 <sup>(注)</sup>	千円	7,585,231	12,945,897	8,448,938	8,425,927	8,504,745
利益留保額 <sup>(注)</sup>	千円	231	108	42	67	31
金銭の分配金総額 <sup>(注)</sup>	千円	7,585,000	12,945,789	8,448,896	8,425,860	8,504,714
（1口当たり分配金）	円	(18,500)	(29,223)	(19,072)	(19,020)	(19,198)
うち利益分配金総額 <sup>(注)</sup>	千円	7,585,000	12,945,789	8,448,896	8,425,860	8,504,714
（1口当たり利益分配金）	円	(18,500)	(29,223)	(19,072)	(19,020)	(19,198)
うち出資払戻総額 <sup>(注)</sup>	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

今後の日本経済の見通しとしては、当面、雇用情勢は悪化傾向にあるものの、海外経済の改善を背景に、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。しかし、一方で雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクが存在すると考えられ、引き続き慎重な見方が必要になってきております。

賃貸オフィス市場におきましては、都心では空室率上昇に歯止めがかかりつつあるものの、企業収益の悪化に伴う賃料減額圧力は依然として強く、予断を許さない状況が続くと予測されます。

不動産売買市場におきましては、不動産投資にかかる金融機関の融資姿勢にやや緩和傾向が見られ始め、今後は売買取引も徐々に回復に向かうことが期待される一方で、景気動向や金融情勢の変化、あるいは、賃貸市場の低迷を織り込んだ不動産価格の下落傾向が続くことで、引続き、低調に終わる可能性もあります。このような状況下において優良物件取得の投資機会を活かすためには、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が鍵を握ると考えられます。

### 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場は、都心部、首都圏、地方都市においてはエリアごとに差があるものの物件の優劣がより鮮明になると予想されることから、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) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成21年9月30日現在にて11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、入居率の維持や賃料減額要請の抑制に努めてまいります。

##### (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、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、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、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、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、一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

#### (3) 財務戦略

当投資法人は、総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%台を目安に保守的な運用を目指します。なお、取得に伴う調達については、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、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（但し、租税特別措置法上の機関投資家に限ります。）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21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。

（資産の譲渡）

当投資法人は、平成21年10月30日付けで、下記の資産の譲渡を行いました。

■神宮前メディアスクエアビル敷地の一部の譲渡

【譲渡資産の概要】

譲渡資産：不動産（土地）  
 譲渡価額：1,507,411千円（注）  
 契約日：平成21年4月2日  
 譲渡日：平成21年10月30日  
 譲渡先：東京都  
 損益に及ぼす影響：第17期（自平成21年10月1日至平成22年3月31日）において、不動産等売却益約880百万円を計上する予定です。

（注）本譲渡価額の他に、物件移転補償金として、21,795千円の支払いを受ける予定です。

【参考情報】

当投資法人において、当期決算日（平成21年9月30日）以降に、下記のとおり新投資口の発行を予定しておりますので、お知らせ致します。

（新投資口の発行）

平成21年11月18日開催の役員会において、以下の通り決議いたしました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成21年12月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

＜一般募集による新投資口の発行＞

発行口数：42,000口  
 資金使途：特定資産の取得（汐留ビルディングを信託財産とする信託受益権の準共有持分30.0%の追加取得）及び借入金の返済。

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行口数：4,200口（上限）  
 割当先：日興コーディアル証券株式会社  
 資金使途：借入金の返済

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第12期 平成19年9月30日現在	第13期 平成20年3月31日現在	第14期 平成20年9月30日現在	第15期 平成21年3月31日現在	第16期 平成21年9月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	410,000	443,000	443,000	443,000	443,000
投資主数	人	12,787	13,534	12,673	12,779	13,762

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）	36,389	8.21
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	35,571	8.03
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	34,330	7.75
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	20,774	4.69
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,775	3.11
三菱地所株式会社	10,160	2.29
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	7,613	1.72
株式会社北洋銀行	7,493	1.69
株式会社中国銀行	7,168	1.62
RBC DEXIA INVESTOR SERVICES TRUST, LONDON-CLIENTS ACCOUNT	5,403	1.22

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	役員等の氏名 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	-	4,200
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	1,800
監督役員 (注)	岡野谷 知広	河村法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	14,000

(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与自然関係はありません。

(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 (注)

(注) 日興シティグループ証券株式会社は、2009年10月1日付で、シティグループ証券株式会社へ社名を変更しております。

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第15期 平成21年3月31日現在		第16期 平成21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	351,059	62.1	348,933	61.8
	首都圏 (東京23区除く)	49,135	8.7	48,778	8.6
	地方都市	54,765	9.7	54,234	9.6
	計	454,960	80.5	451,946	80.0
信託不動産	東京23区	43,895	7.8	43,808	7.8
	首都圏 (東京23区除く)	2,890	0.5	2,881	0.5
	地方都市	44,438	7.9	44,055	7.8
	計	91,224	16.1	90,744	16.1
預金・その他資産		18,837	3.3	21,837	3.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		565,022 (546,184)	100.0 (96.7)	564,528 (542,690)	100.0 (96.1)

(注)1 保有総額は、第15期は平成21年3月31日現在、第16期は平成21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。

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)	79,122	25,678	25,678	100.0	8.8	オフィスビル
渋谷クロスタワー	38,719	29,754	26,866	90.3	6.9	オフィスビル
MMパークビル	36,964	38,584	36,612	94.9	6.6	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	30,170	11,922	11,922	100.0	4.7	オフィスビル
晴海センタービル	26,172	20,812	20,425	98.1	3.7	オフィスビル
新藤田ビル	24,143	28,414	22,952	80.8	3.9	オフィスビル
山王ランドビル	21,596	20,865	20,450	98.0	5.2	オフィスビル
汐留ビルディング	21,193	8,037	8,012	99.7	2.9	オフィスビル
銀座三和ビル	17,026	4,329	4,329	100.0	1.9	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,272	21,624	20,895	96.6	3.5	オフィスビル
合計	309,382	210,023	198,147	94.3	48.1	

(注) 北の丸スクエアの賃貸可能面積、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 <sup>(注)1</sup> (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	こころと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	6,050	5,055
	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	78,100	79,122
	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	9,620	8,985
	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	5,950	4,541
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	16,300	13,959
	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	47,300	30,170
	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	6,570	6,602
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	29,100	21,596
	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	8,470	7,734
	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	3,780	2,814
	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	6,630	4,953
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	16,000	17,026
	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	4,610	5,244
	晴海センタービル	東京都中央区晴海二丁目5番24号	不動産	22,600	26,172
	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	8,790	7,475
	汐留ビルディング	東京都港区海岸一丁目2番20号	不動産信託受益権	19,900	21,193
	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	6,890	4,865
	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	3,410	2,535
	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	8,290	7,697
	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	10,400	8,543
	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	2,370	2,615
	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	6,690	5,131
	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	5,750	4,562
	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	8,230	6,855
	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	11,900	8,043
	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	6,340	4,988
	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	12,700	11,830
	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	43,700	38,719
	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	3,640	3,713
	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	11,800	8,231
	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	3,820	3,592
	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	1,600	1,629
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	4,590	4,558
	小計			441,890	390,760

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 <sup>(注)1</sup> (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	5,670	5,438
	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	2,320	2,397
	MMパークビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号	不動産	37,000	36,964
	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	3,100	2,881
	武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9	不動産	3,680	3,976
	小計			51,770	51,659
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	6,690	7,100
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	1,080	1,011
	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	3,420	2,813
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	5,760	4,225
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	4,520	4,914
	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	1,610	1,721
	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	14,600	14,272
	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	1,320	1,534
近畿	京都四条河原町ビル	京都府京都市下京区河原町通松原上二丁目富永町338番地	不動産	2,010	2,794
	新藤田ビル	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号	不動産信託受益権	20,100	24,143
	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	4,390	3,827
	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	16,300	13,554
中国	リットシティビル	岡山県岡山市北区駅元町15番1号 <sup>(注)2</sup>	不動産	5,160	4,232
	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	3,050	2,623
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	1,320	1,369
	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	3,210	4,607
	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	3,720	3,543
	小計			98,260	98,289
	合計			591,920	540,709

(注)1 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21年9月30日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による）を記載しております。

(注)2 平成21年4月1日付けにて岡山市が政令指定都市に移行したことに伴い、住居表示が変更となっております。

(注)3 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円（期末算定価額1,020百万円、帳簿価額1,981百万円）にて取得し、当該建物を取り壊した後、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地において同ビルの増築工事に着手しております。

地域	不動産等の名称	前期 (H20.10.1~H21.3.31)				当期 (H21.4.1~H21.9.30)			
		テナント総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (注)2 (%)	賃貸事業 収入 (注)3 (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 (注)2 (%)	賃貸事業 収入 (注)3 (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	224	1.1	1	100.0	223	1.1
	北の丸スクエア (注)2	5	100.0	1,871	9.0	5	100.0	1,829	8.8
	MD神田ビル	4	67.8	100	0.5	6	91.5	206	1.0
	神田橋パークビルディング	6	87.4	163	0.8	6	87.4	196	0.9
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	490	2.4	1	100.0	485	2.3
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	995	4.8	10	100.0	984	4.7
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	0.8	1	100.0	162	0.8
	山王グランドビル	44	99.6	1,068	5.2	42	98.0	1,075	5.2
	有楽町電気ビルディング	13	94.8	315	1.5	13	87.2	309	1.5
	小伝馬町新日本橋ビルディング	10	100.0	180	0.9	10	100.0	160	0.8
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	0.7	1	100.0	150	0.7
	銀座三和ビル	9	92.2	391	1.9	11	100.0	389	1.9
	菱進銀座イーストミラービル	8	100.0	146	0.7	8	100.0	145	0.7
	晴海センタービル	7	98.1	775	3.7	7	98.1	769	3.7
	青山クリスタルビル	7	100.0	268	1.3	7	100.0	268	1.3
	汐留ビルディング	27	99.3	332	1.6	29	99.7	593	2.9
	芝二丁目大門ビルディング	19	100.0	340	1.6	18	94.8	343	1.7
	コスモ金杉橋ビル	9	100.0	144	0.7	7	91.5	140	0.7
	新和ビルディング	10	100.0	294	1.4	10	100.0	287	1.4
	東京オペラシティビル	100	92.3	523	2.5	98	90.6	499	2.4
	高輪台ビルディング	1	100.0	121	0.6	1	100.0	117	0.6
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	220	1.1	4	100.0	221	1.1
	大森駅東口ビルディング	18	97.5	260	1.3	18	97.5	263	1.3
	日本プランズウィックビル	21	100.0	315	1.5	20	94.5	323	1.6
	代々木1丁目ビル	7	100.0	418	2.0	7	100.0	415	2.0
	ダヴィンチ原宿	5	100.0	203	1.0	5	100.0	203	1.0
	神宮前メディアスクエアビル	7	91.3	333	1.6	6	82.6	384	1.8
	渋谷クロスタワー	56	90.2	1,464	7.1	57	90.3	1,438	6.9
	恵比寿ネオナート	2	74.6	127	0.6	2	74.6	111	0.5
	ハーモニータワー	18	100.0	468	2.3	17	87.8	441	2.1
	大塚東池袋ビルディング	7	100.0	194	0.9	7	100.0	182	0.9
	池袋二丁目ビルディング	8	88.8	72	0.4	9	100.0	72	0.3
池袋YSビル	8	100.0	210	1.0	8	100.0	203	1.0	
小計		454	96.7	13,350	64.4	452	96.1	13,601	65.4
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	43	100.0	265	1.3	40	93.5	259	1.2
	さいたま浦和ビルディング	13	98.0	139	0.7	12	88.5	128	0.6
	MMパークビル	26	94.9	1,388	6.7	26	94.9	1,371	6.6
	川崎砂子ビルディング	13	100.0	172	0.8	12	94.4	168	0.8
	武蔵小杉STMビル	25	100.0	163	0.8	23	98.3	162	0.8
小計		120	96.8	2,128	10.3	113	94.5	2,090	10.1

地域	不動産等の名称	前期 (H20.10.1~H21.3.31)				当期 (H21.4.1~H21.9.30)			
		テナント総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (注)2 (%)	賃貸事業 収入 (注)3 (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 (注)2 (%)	賃貸事業 収入 (注)3 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
北海道	8・3スクエア北ビル	8	100.0	330	1.6	8	100.0	334	1.6
東北	定禅寺パークビル	17	98.0	71	0.3	18	100.0	69	0.3
	仙台本町ホンマビルディング	18	98.8	172	0.8	18	87.7	161	0.8
北陸	金沢パークビル	67	83.4	511	2.5	68	81.0	486	2.3
中部	錦パークビル (注)2	49	97.7	294	1.4	50	97.1	283	1.4
	広小路栄ビルディング	15	100.0	115	0.6	13	85.4	104	0.5
	名古屋広小路ビルディング	27	95.6	707	3.4	26	96.6	734	3.5
	名古屋御園ビル	9	89.7	86	0.4	9	89.8	81	0.4
近畿	京都四条河原町ビル	29	83.4	128	0.6	25	67.9	118	0.6
	新藤田ビル	35	83.9	851	4.1	37	80.8	808	3.9
	堺筋本町ビル	16	99.5	279	1.3	16	98.1	277	1.3
中国	御堂筋ダイワビル	23	98.6	679	3.3	25	85.3	656	3.2
	リットシティビル	39	95.4	285	1.4	37	91.5	281	1.4
九州	NHK広島放送センタービル	12	100.0	270	1.3	12	100.0	269	1.3
	東晴天神ビルディング	20	100.0	84	0.4	20	100.0	91	0.4
	天神クリスタルビル	25	88.5	186	0.9	21	66.4	163	0.8
	日之出天神ビルディング	10	100.0	181	0.9	9	100.0	181	0.9
	小計	419	93.3	5,237	25.3	412	88.8	5,103	24.5
	合計	993	95.5	20,716	100.0	977	93.3	20,795	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76.6%、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55.3%となっております。  
(注)3 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物を取得し、当該建物を取り壊した後、平成21年8月、菱進銀座イーストミラービル隣接の土地において同ビルの増築工事に着手しております。

#### 4 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、前記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 (空調機更新工事)	自 平成20年8月 至 平成22年3月	642	165	22
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	機能維持 (外壁シール打替え工事)	自 平成21年9月 至 平成22年1月	68	-	-

### 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は1,193百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,119百万円と合わせ、合計2,313百万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、渋谷クロスタワーの空調配管更新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)
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	553
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (空調・換気設備改修工事)	自 平成20年9月 至 平成21年6月	58
その他の不動産等			581
合計			1,193

### 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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
前期末積立金残高	百万円	522	620	506	625	1,361
当期積立額 (注)	百万円	979	978	986	2,177	1,143
当期積立金取崩額	百万円	882	1,091	867	1,441	1,361
次期繰越額	百万円	620	506	625	1,361	1,143

(注) 第15期より、翌期分を当該期の期末に積み立てることと致しました。このため、第15期は当期分と翌期分の2期分を積み立てております。

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

項目	第15期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第16期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬	537,912千円 537,912千円 -千円	540,800千円 540,800千円 -千円
(b) 資産保管委託報酬	49,193千円	49,586千円
(c) 一般事務委託報酬	130,572千円	124,947千円
(d) 役員報酬	7,800千円	7,800千円
(e) その他営業費用	106,088千円	100,009千円
合計	831,566千円	823,144千円

(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15期には取得報酬53,125千円が発生し、第16期には発生しておりません。

### 2 借入状況

平成21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 <sup>(注)1</sup> (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社みずほコーポレート銀行	H20.9.1	5,000	-	0.55605	H21.6.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H21.3.24	4,500	4,500	0.67257	H22.3.24	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 変動金利
	H21.6.1	-	5,000	0.63900	H22.6.1	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 変動金利
三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.9.1	2,000	-	0.51553	H21.9.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H20.9.24	3,000	-	0.52416	H21.9.24	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 変動金利
	H21.9.1	-	2,000	0.64	H22.9.1	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 変動金利
	H21.9.24	-	3,000	0.6327	H22.9.24	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 変動金利
株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.9.1	5,000	-	0.51553	H21.9.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H20.9.24	2,500	-	0.52416	H21.9.24	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 変動金利
	H21.9.1	-	5,000	0.64	H22.9.1	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 変動金利
住友信託銀行株式会社	H21.9.24	-	2,500	0.6327	H22.9.24	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 変動金利
	H20.9.24	3,000	-	0.52416	H21.9.24	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 変動金利
信金中央金庫	H21.9.24	-	3,000	0.6327	H22.9.24	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 変動金利
	H21.3.24	2,000	-	0.92227	H21.9.24	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 変動金利
株式会社群馬銀行	H21.9.24	-	2,000	0.8363	H22.3.24	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 変動金利
	H21.3.24	1,000	1,000	0.67257	H22.3.24	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 変動金利
株式会社三菱東京UFJ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UFJ信託銀行株式会社	H21.12.19	5,000	5,000	0.62303	H21.12.21	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	H21.12.19	5,000	5,000					
	H21.12.19	5,000	5,000					
	H21.12.19	5,000	5,000					
	H21.12.19	5,000	5,000					
小計		48,000	48,000					

区分/借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 <sup>(注1)</sup> (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
1年内返済予定の長期借入金	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
		H20.3.24	2,000	2,000	1.10625	H22.3.24	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
	株式会社福岡銀行	H20.3.24	2,000	2,000	1.10625	H22.3.24	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
	株式会社りそな銀行	H20.3.24	3,000	3,000	1.10625	H22.3.24	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
	株式会社広島銀行	H20.3.24	2,000	2,000	1.10625	H22.3.24	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
		H20.6.13	-	3,000	1.5725	H22.6.14	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
株式会社八十二銀行	H20.3.24	1,000	1,000	1.10625	H22.3.24	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	
小計		12,000	18,000						
合計		60,000	66,000						
長期借入金	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
		H19.5.31	1,500	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
		H20.4.24	1,000	1,000	1.595	H28.4.25	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	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
			5,200	5,200					
			5,200	5,200					
			1,600	1,600					
	第一生命保険相互会社	H19.5.31	5,000	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
		H21.3.30	5,000	5,000	1.54375	H29.3.30	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
	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
	株式会社福岡銀行	H19.8.31	1,000	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.4.24	5,000	5,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	既存短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	信金中央金庫	H20.4.24	5,000	5,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	既存短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H20.9.1	3,000	3,000	1.4875	H25.9.2	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.4.24	3,000	3,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	既存短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社広島銀行	H20.6.13	3,000	-	1.5725	H22.6.14	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
住友信託銀行株式会社	H20.9.1	5,000	5,000	1.4875	H25.9.2	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利	
株式会社日本政策投資銀行	H20.9.1	2,000	2,000	1.65	H27.9.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利	
株式会社八十二銀行	H20.12.19	1,000	1,000	1.10625	H22.12.20	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利	
株式会社伊予銀行	H21.3.24	2,000	2,000	1.31	H26.3.24	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		115,500	109,500						

(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。

### 3 投資法人債

平成21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	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	15,000	1.91	H26.6.18	期限一括	(注)1	(注)3
合計		45,000	45,000					

(注)1 第3回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済等、第4回投資法人債の資金使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使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。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

### 2 その他の資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 <sup>(注)</sup> (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
未利用容積の利用権	三菱UFJ信託銀行本店ビル	-	-	H21.9.17	729	-	728
	合計	-	-	-	729	-	728

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

該当事項はありません。



4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）

(1)取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	－千円 (－%)	729,984千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 －千円 (－%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 360,925千円 (49.4%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	－千円 (－%)	360,925千円 (49.4%)
合計	－千円 (－%)	360,925千円 (49.4%)

(注) ( ) 内の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しています。

(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内訳		総額に対する割合 B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	2,240,532千円	三菱地所株式会社	276,846千円	(12.4%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	827,014千円	(36.9%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	175,892千円	(7.9%)
		三菱地所リテールマネジメント株式会社	1,054千円	(0.0%)
		株式会社第一ビルディング	259,680千円	(11.6%)
		有電ビル管理株式会社	36,839千円	(1.6%)
水道光熱費	1,552,430千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	89,490千円	(5.8%)
損害保険料	44,519千円	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	40,164千円	(90.2%)
		三菱地所株式会社	8千円	(0.0%)
その他営業費用	84,912千円	株式会社三菱地所プロパティマネジメント	84千円	(0.2%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	3,536千円	(4.2%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	3,215千円	(3.8%)
		株式会社第一ビルディング	1,118千円	(1.3%)
支払利息	1,139,585千円	有電ビル管理株式会社	851千円	(1.0%)
		第一生命保険相互会社	85,546千円	(7.5%)

(注)1 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号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資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に規定する資産運用会社の主要株主をいいます。

(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	61,296千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	318,707千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	11,471千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	286千円
株式会社第一ビルディング	48,476千円
有電ビル管理株式会社	1,499千円

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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

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

該当事項はありません。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未済の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。なお、資産運用の運用状況等の推移における配当性向については、小数点1位未満切捨てにて記載しております。


**貸借対照表**

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	15,234,428	18,360,347
信託現金及び信託預金	3,114,738	3,060,247
営業未収入金	232,709	181,137
前払費用	109,227	105,093
繰延税金資産	19	17
未収還付法人税等	7,795	3,705
その他	2,536	4,135
流動資産合計	18,701,455	21,714,685
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	*1 162,212,715	*1 163,038,026
減価償却累計額	△24,278,739	△27,128,044
建物 (純額)	137,933,976	135,909,981
構築物	1,891,520	1,891,520
減価償却累計額	△179,387	△204,649
構築物 (純額)	1,712,133	1,686,870
機械及び装置	2,215,416	2,197,598
減価償却累計額	△782,102	△839,404
機械及び装置 (純額)	1,433,313	1,358,194
工具、器具及び備品	88,170	94,748
減価償却累計額	△45,150	△50,614
工具、器具及び備品 (純額)	43,020	44,133
土地	309,300,955	309,360,192
建設仮勘定	1,461,051	511,316
信託建物	35,312,884	35,461,206
減価償却累計額	△5,476,467	△6,075,322
信託建物 (純額)	29,836,417	29,385,884
信託構築物	381,669	383,689
減価償却累計額	△22,128	△28,300
信託構築物 (純額)	359,541	355,389
信託機械及び装置	638,283	638,283
減価償却累計額	△392,992	△417,525
信託機械及び装置 (純額)	245,290	220,758
信託工具、器具及び備品	8,724	8,724
減価償却累計額	△3,686	△3,944
信託工具、器具及び備品 (純額)	5,038	4,780
信託土地	60,333,658	60,333,658
有形固定資産合計	542,664,398	539,171,159
<b>無形固定資産</b>		
借地権	2,247,564	2,247,564
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	3,519,820	3,519,820
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2,797	2,797
敷金及び保証金	21,902	21,902
長期前払費用	19,505	17,091
投資その他の資産合計	44,205	41,791
固定資産合計	546,228,423	542,732,771
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	92,290	81,402
繰延資産合計	92,290	81,402
<b>資産合計</b>	<b>565,022,169</b>	<b>564,528,859</b>

	前 期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	680,632	706,431
短期借入金	48,000,000	48,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	18,000,000
未払金	755,420	754,253
未払費用	733,264	730,669
未払法人税等	50	45
未払消費税等	424,264	343,337
前受金	2,350,341	2,261,891
その他	21,763	4,955
流動負債合計	64,965,738	80,801,584
<b>固定負債</b>		
投資法人債	45,000,000	35,000,000
長期借入金	115,500,000	109,500,000
預り敷金保証金	33,529,044	33,121,070
固定負債合計	194,029,044	177,621,070
<b>負債合計</b>	<b>258,994,782</b>	<b>258,422,654</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	297,601,460	297,601,460
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,425,927	8,504,745
剰余金合計	8,425,927	8,504,745
投資主資本合計	306,027,387	306,106,205
純資産合計	*3 306,027,387	*3 306,106,205
<b>負債純資産合計</b>	<b>565,022,169</b>	<b>564,528,859</b>


**損益計算書**

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入	*1	20,609,470	*1	20,682,990
その他貸貸事業収入	*1	107,266	*1	112,800
容積利用権譲渡益	*2	—	*2	728,572
営業収益合計		20,716,737		21,524,362
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用	*1	9,929,685	*1	10,646,300
資産運用報酬		537,912		540,800
資産保管手数料		49,193		49,586
一般事務委託手数料		130,572		124,947
役員報酬		7,800		7,800
その他営業費用		106,088		100,009
営業費用合計		10,761,252		11,469,445
<b>営業利益</b>		9,955,484		10,054,917
<b>営業外収益</b>				
受取利息		39,861		24,514
その他		72		252
営業外収益合計		39,933		24,767
<b>営業外費用</b>				
支払利息		1,132,259		1,139,585
投資法人債利息		405,205		402,286
投資法人債発行費償却		10,828		10,887
その他		20,228		21,273
営業外費用合計		1,568,521		1,574,032
<b>経常利益</b>		8,426,897		8,505,651
税引前当期純利益		8,426,897		8,505,651
法人税、住民税及び事業税		1,014		971
法人税等調整額		△2		2
法人税等合計		1,012		973
当期純利益		8,425,884		8,504,678
前期繰越利益		42		67
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		8,425,927		8,504,745


**投資主資本等変動計算書**

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
<b>投資主資本</b>				
<b>出資総額</b>				
前期末残高		297,601,460		297,601,460
当期変動額		—		—
当期末残高		297,601,460		297,601,460
<b>剰余金</b>				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		8,448,938		8,425,927
当期変動額				
剰余金の配当		△8,448,896		△8,425,860
当期純利益		8,425,884		8,504,678
当期変動額合計		△23,011		78,818
当期末残高		8,425,927		8,504,745
<b>剰余金合計</b>				
前期末残高		8,448,938		8,425,927
当期変動額				
剰余金の配当		△8,448,896		△8,425,860
当期純利益		8,425,884		8,504,678
当期変動額合計		△23,011		78,818
当期末残高		8,425,927		8,504,745
<b>投資主資本合計</b>				
前期末残高		306,050,398		306,027,387
当期変動額				
剰余金の配当		△8,448,896		△8,425,860
当期純利益		8,425,884		8,504,678
当期変動額合計		△23,011		78,818
当期末残高		306,027,387		306,106,205
<b>純資産合計</b>				
前期末残高		306,050,398		306,027,387
当期変動額				
剰余金の配当		△8,448,896		△8,425,860
当期純利益		8,425,884		8,504,678
当期変動額合計		△23,011		78,818
当期末残高		306,027,387		306,106,205

 **注記表**

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
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	有価証券 その他有価証券 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	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。	投資法人債発行費 同左
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。	固定資産税等の費用処理方法 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

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
* 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. 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 借入残高 25,000,000千円 差 引 -千円 25,000,000千円	同左
* 3. 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)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)																																																																																															
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前 期 (ご参考)</th> <th colspan="2">当 期</th> </tr> <tr> <th colspan="2">(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)</th> <th colspan="2">(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益 (単位: 千円)</td> <td></td> <td>A. 不動産賃貸事業収益 (単位: 千円)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>15,671,686</td> <td>賃料</td> <td>15,801,630</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>3,058,377</td> <td>共益費</td> <td>3,056,165</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>568,982</td> <td>駐車場収入</td> <td>553,017</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>1,310,423</td> <td>その他賃貸収入</td> <td>1,272,177</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td>20,609,470</td> <td>その他賃貸事業収入</td> <td>20,682,990</td> </tr> <tr> <td>解約違約金</td> <td>56,255</td> <td>解約違約金</td> <td>63,232</td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td>51,010</td> <td>その他雑収入</td> <td>49,567</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>20,716,737</td> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>20,795,790</td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>2,261,861</td> <td>管理業務費</td> <td>2,240,532</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,570,674</td> <td>水道光熱費</td> <td>1,552,430</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>1,509,694</td> <td>公租公課</td> <td>1,770,835</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>44,090</td> <td>損害保険料</td> <td>44,519</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>676,964</td> <td>修繕費</td> <td>1,119,621</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>3,788,102</td> <td>減価償却費</td> <td>3,801,232</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>78,296</td> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>117,128</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>9,929,685</td> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>10,646,300</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td>10,787,051</td> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td>10,149,490</td> </tr> </tbody> </table>	前 期 (ご参考)		当 期		(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		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	15,671,686	賃料	15,801,630	共益費	3,058,377	共益費	3,056,165	駐車場収入	568,982	駐車場収入	553,017	その他賃貸収入	1,310,423	その他賃貸収入	1,272,177	その他賃貸事業収入	20,609,470	その他賃貸事業収入	20,682,990	解約違約金	56,255	解約違約金	63,232	その他雑収入	51,010	その他雑収入	49,567	不動産賃貸事業収益合計	20,716,737	不動産賃貸事業収益合計	20,795,790	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	2,261,861	管理業務費	2,240,532	水道光熱費	1,570,674	水道光熱費	1,552,430	公租公課	1,509,694	公租公課	1,770,835	損害保険料	44,090	損害保険料	44,519	修繕費	676,964	修繕費	1,119,621	減価償却費	3,788,102	減価償却費	3,801,232	その他賃貸事業費用	78,296	その他賃貸事業費用	117,128	不動産賃貸事業費用合計	9,929,685	不動産賃貸事業費用合計	10,646,300	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,787,051	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,149,490	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>* 2. 容積利用権譲渡益の内訳</td> <td></td> <td>三菱UFJ信託銀行本店ビル 容積利用権譲渡収入 729,984 容積利用権譲渡費用 1,412 容積利用権譲渡益 728,572</td> </tr> </tbody> </table>	* 2. 容積利用権譲渡益の内訳		三菱UFJ信託銀行本店ビル 容積利用権譲渡収入 729,984 容積利用権譲渡費用 1,412 容積利用権譲渡益 728,572
前 期 (ご参考)		当 期																																																																																															
(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)																																																																																															
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	15,671,686	賃料	15,801,630																																																																																														
共益費	3,058,377	共益費	3,056,165																																																																																														
駐車場収入	568,982	駐車場収入	553,017																																																																																														
その他賃貸収入	1,310,423	その他賃貸収入	1,272,177																																																																																														
その他賃貸事業収入	20,609,470	その他賃貸事業収入	20,682,990																																																																																														
解約違約金	56,255	解約違約金	63,232																																																																																														
その他雑収入	51,010	その他雑収入	49,567																																																																																														
不動産賃貸事業収益合計	20,716,737	不動産賃貸事業収益合計	20,795,790																																																																																														
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	2,261,861	管理業務費	2,240,532																																																																																														
水道光熱費	1,570,674	水道光熱費	1,552,430																																																																																														
公租公課	1,509,694	公租公課	1,770,835																																																																																														
損害保険料	44,090	損害保険料	44,519																																																																																														
修繕費	676,964	修繕費	1,119,621																																																																																														
減価償却費	3,788,102	減価償却費	3,801,232																																																																																														
その他賃貸事業費用	78,296	その他賃貸事業費用	117,128																																																																																														
不動産賃貸事業費用合計	9,929,685	不動産賃貸事業費用合計	10,646,300																																																																																														
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,787,051	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,149,490																																																																																														
* 2. 容積利用権譲渡益の内訳		三菱UFJ信託銀行本店ビル 容積利用権譲渡収入 729,984 容積利用権譲渡費用 1,412 容積利用権譲渡益 728,572																																																																																															

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
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 発行済投資口数 443,000口	同左

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)																																				
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主なる原因別の内訳	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前 期 (ご参考)</th> <th colspan="2">当 期</th> </tr> <tr> <th colspan="2">(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)</th> <th colspan="2">(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> <td>(繰延税金資産)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>19千円</td> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>17千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>19千円</td> <td>繰延税金資産計</td> <td>17千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>19千円</td> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>17千円</td> </tr> </tbody> </table>	前 期 (ご参考)		当 期		(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		(繰延税金資産)		(繰延税金資産)		法人事業税損金不算入額	19千円	法人事業税損金不算入額	17千円	繰延税金資産計	19千円	繰延税金資産計	17千円	繰延税金資産の純額	19千円	繰延税金資産の純額	17千円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>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</td> <td>法定実効税率 (調整) 39.33%</td> <td>法定実効税率 (調整) 39.33%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>支払分配金の損金算入額 △39.33%</td> <td>支払分配金の損金算入額 △39.33%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他 0.01%</td> <td>その他 0.01%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%</td> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%</td> </tr> </tbody> </table>	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) 39.33%	法定実効税率 (調整) 39.33%		支払分配金の損金算入額 △39.33%	支払分配金の損金算入額 △39.33%		その他 0.01%	その他 0.01%		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%
前 期 (ご参考)		当 期																																				
(自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)																																				
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)																																				
法人事業税損金不算入額	19千円	法人事業税損金不算入額	17千円																																			
繰延税金資産計	19千円	繰延税金資産計	17千円																																			
繰延税金資産の純額	19千円	繰延税金資産の純額	17千円																																			
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) 39.33%	法定実効税率 (調整) 39.33%																																				
	支払分配金の損金算入額 △39.33%	支払分配金の損金算入額 △39.33%																																				
	その他 0.01%	その他 0.01%																																				
	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)

	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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)

前期 (自 平成20年10月1日 至 平成21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 <sup>(注)3</sup>	不動産業	2.29%	預り敷金保証金の増加 預り敷金保証金の返還	7,246 504	預り敷金保証金	10,151,436
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-	短期借入金の借入	5,000,000	長期借入金 短期借入金	10,200,000 8,000,000

(注)1 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)2 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。  
 (注)3 当投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の利害関係人等に該当する期間は、資産運用会社の株主異動日である平成21年3月27日から期末までとなります。

当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	2.29%	賃貸収入等 預り敷金保証金の増加 預り敷金保証金の返還	6,006,591 95,725 176,357	預り敷金保証金	10,070,804
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-	短期借入金の借入 短期借入金の返済	3,000,000 3,000,000	長期借入金 短期借入金	10,200,000 8,000,000

(注)1 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)2 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)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
一口当たり純資産額	690,806円	一口当たり純資産額	690,984円
一口当たり当期純利益	19,020円	一口当たり当期純利益	19,197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。		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。

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
当期純利益	8,425,884千円	当期純利益	8,504,678千円
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	8,425,884千円	普通投資口に係る当期純利益	8,504,678千円
期中平均投資口数	443,000口	期中平均投資口数	443,000口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡 当投資法人は、平成21年10月30日付で、下記の資産の譲渡を行いました。</p> <p>神宮前メディアスクエアビル敷地の一部 【譲渡資産の概要】</p> <p>譲渡資産 : 不動産 (土地)                      譲渡価額 : 1,507,411千円<sup>(注)</sup>                      契約日 : 平成21年4月2日                      譲渡日 : 平成21年10月30日                      譲渡先 : 東京都                      損益に及ぼす影響 : 第17期 (自平成21年10月1日至平成22年3月31日) において、不動産等売却益約880百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 本譲渡価額の他に、物件移転補償金として、21,795千円の支払いを受ける予定。</p>

金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
I 当期末処分利益	8,425,927,314円	8,504,745,737円
II 分配金 (投資口1口当たり分配金の額) (うち利益超過分配金)	8,425,860,000円 (19,020円) ( 0円)	8,504,714,000円 (19,198円) ( 0円)
III 次期繰越利益	67,314円	31,737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す。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数443,000口の整数倍の最大値となる8,425,860,000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「配当可能利益の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数443,000口の整数倍の最大値となる8,504,714,000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21年11月17日

ジャパンリアルエステイト投資法人

役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士原田昌平 指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士竹之内和徳 

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21年4月1日から平成21年9月30日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の一部譲渡を行っている。

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]

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,426,897	8,505,651
減価償却費	3,788,102	3,801,232
投資法人債発行費償却	10,828	10,887
受取利息	△39,861	△24,514
支払利息	1,537,464	1,541,871
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△24,637	51,571
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△1,694	4,090
前払費用の増減額 (△は増加)	△9,680	4,133
営業未払金の増減額 (△は減少)	303,541	△94,515
未払金の増減額 (△は減少)	4,191	△6,511
未払消費税等の増減額 (△は減少)	317,136	△80,927
未払費用の増減額 (△は減少)	△136	136
前受金の増減額 (△は減少)	90,161	△88,450
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△858	2,413
その他	△26,202	30,378
小計	14,375,251	13,657,449
利息の受取額	44,302	23,154
利息の支払額	△1,532,284	△1,544,603
法人税等の支払額	△1,008	△976
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,886,260	12,135,024
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△6,643,000	△11,861,229
定期預金の払戻による収入	13,643,000	5,361,229
有形固定資産の取得による支出	△1,009,865	△83,475
信託有形固定資産の取得による支出	△21,712,135	△151,630
敷金及び保証金の差入による支出	△426	-
敷金及び保証金の回収による収入	2,100	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,637,561	△1,288,351
預り敷金及び保証金の受入による収入	2,199,764	880,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,158,125	△7,143,080
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	27,500,000	22,500,000
短期借入金の返済による支出	△7,500,000	△22,500,000
長期借入れによる収入	8,000,000	-
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	-
分配金の支払額	△8,448,896	△8,420,515
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,551,104	△8,420,515
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,279,238	△3,428,571
現金及び現金同等物の期首残高	8,069,928	* 1 18,349,167
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 18,349,167	* 1 14,920,595

## [重要な会計方針]

	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成21年3月31日現在) 現金及び預金 15,234,428千円 信託現金及び信託預金 3,114,738千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 -千円 現金及び現金同等物 18,349,167千円	(平成21年9月30日現在) 現金及び預金 18,360,347千円 信託現金及び信託預金 3,060,247千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △6,500,000千円 現金及び現金同等物 14,920,595千円

## 投資主インフォメーション

## ホームページのご案内

多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。  
主な機能をいくつかご紹介させていただきます。

ジャパンリアルエステイト投資法人 ホームページアドレス  
<http://www.j-re.co.jp>

「JRE情報」には基本的な仕組みや基本方針等を、「ポートフォリオ情報」には物件の所在地や入居率等を、「IR情報」にはプレスリリースや開示資料等を掲載しております。

**JRE最新データ**  
最新データは、いつも右側に表示されています。予想分配金等の最新情報をすぐにご確認いただけます。

**保有物件データダウンロード**  
JREの開示データをEXCELファイルにて丸ごとダウンロードすることができます。より詳細な分析にお役立てください。

**JREまる見えボタン**  
「JREまる見えボタン」を押すと全ての項目を一覧できます。ダイレクトにアクセスいただけます。

**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。

**よくあるご質問**  
皆様からお問い合わせいただく主な項目を、「よくあるご質問」としてまとめております。

**ペーパークラフト**  
JREの保有物件に関心と親しみを持っていただきたいとの思いを込めて、精巧な500分の1スケールのペーパークラフト図面をご用意しました。

【トップページ画面】

【「JREまる見えボタン」展開時】

今後も、ホームページを通じて、リアルタイムの情報を皆様にお届けいたします。  
皆様からのたくさんのアクセスをお待ちしております！

# 投資主インフォメーション

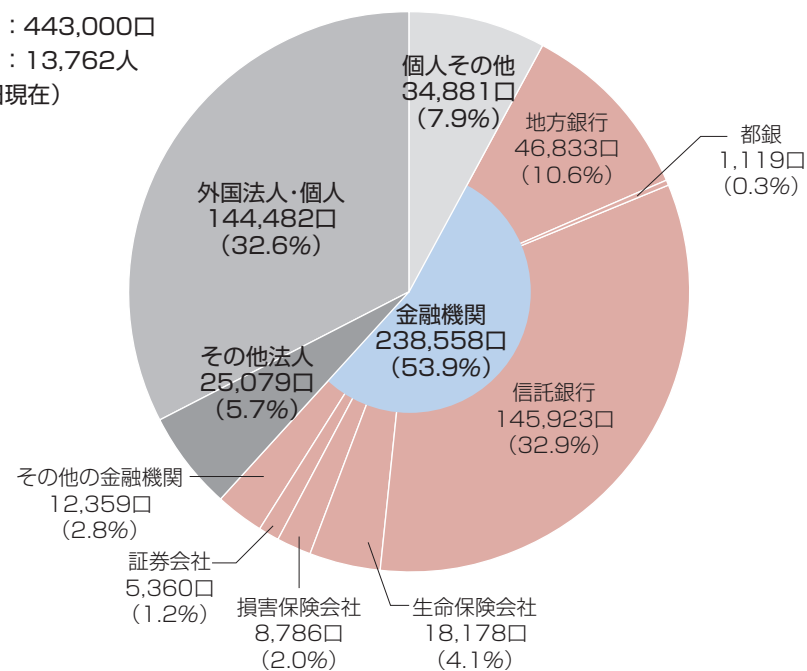
## 投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成21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。

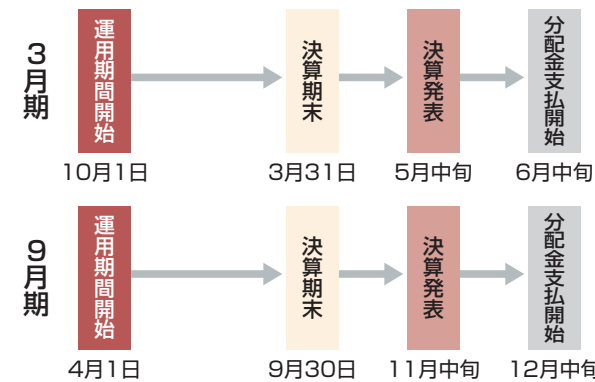


## 投資主構成 (属性別所有投資口数)

発行済投資口の総数 : 443,000口  
 投資主数 : 13,762人  
 (平成21年9月30日現在)



## 年間スケジュール



## IRカレンダー

IRイベント	平成21年3月期	平成21年9月期
決算期末	平成21年 3月31日	平成21年 9月30日
決算発表	平成21年 5月18日	平成21年11月18日
分配金支払開始	平成21年 6月12日	平成21年12月14日

### 投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

証券会社に口座を開設されている投資主様の住所変更等のお届出及びご照会に関しましては、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない投資主様は、下記の電話照会先にご連絡ください。

【特別口座について】 株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構) を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である下記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、下記の電話照会先をお願いいたします。

### 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全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、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、銀行等預金口座への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。(証券会社に口座を開設されていない投資主様は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。)

(電話照会先) 住友信託銀行証券代行部 ☎ 0120-176-417

※分配金は、当投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早目にお受け取りください。

### 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および特別口座の口座管理機関 住友信託銀行株式会社
- 投資主名簿等管理人事務取扱場所 東京都中央区八重洲二丁目3番1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) ☎ 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>
- 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