



JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

# ジャパンリアルエステイト 投資法人

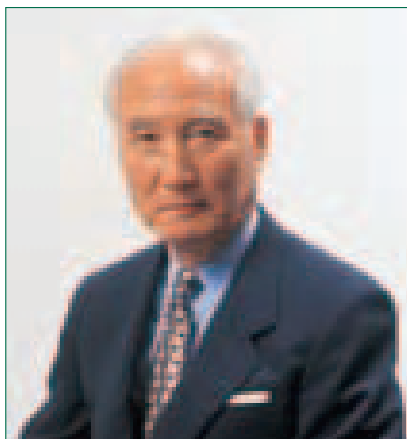
## 資産運用報告書

第1期  
自 平成13年5月11日  
至 平成14年3月31日

- I 投資法人の概要
- II 資産運用報告書
- III 貸借対照表
- IV 損益計算書
- V 金銭の分配に係る計算書
- VI 会計監査人の監査報告書謄本
- VII 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3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、当投資法人は平成13年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場す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1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64億92百万円、経常利益24億5百万円となり、当期利益24億3百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,983円とさせていただくこととなりました。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ともに、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の3社による不動産、金融、リスクマネジメントの業態を超えたプロフェッショナルの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、保守的に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」の発行体格付けを取得しております。

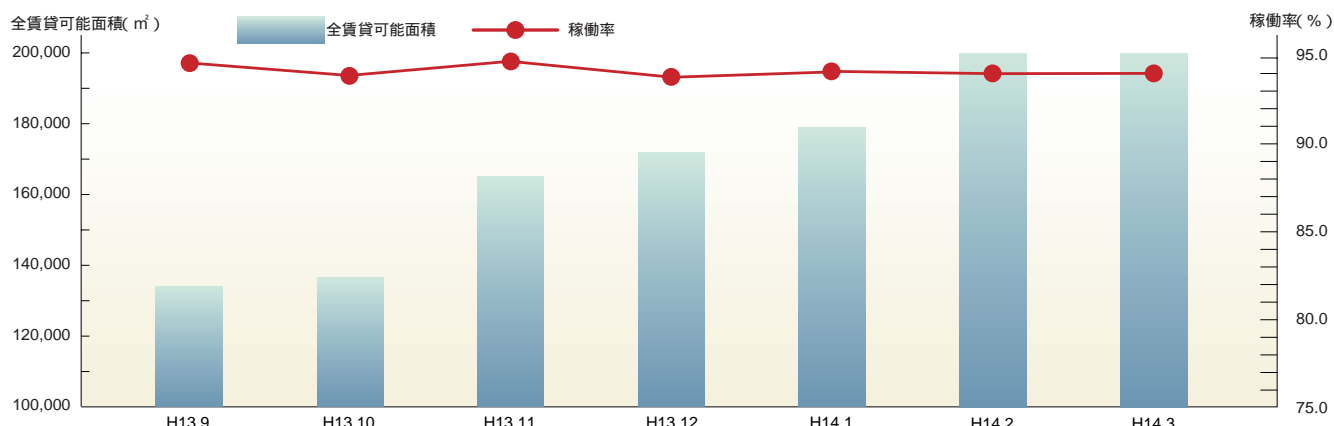
ただし、本格付けは、発行体格付けであり、投資口その他当投資法人が発行する有価証券の格付けではありません。

### 【平成14年3月31日現在の概況】

物件数	24棟
取得価額合計	144,697百万円
全賃貸可能面積	201千m <sup>2</sup>
全賃貸面積	189千m <sup>2</sup>
総テナント数	328
稼働率	94.0%

# パフォーマンスレビュー

## 運用状況の推移

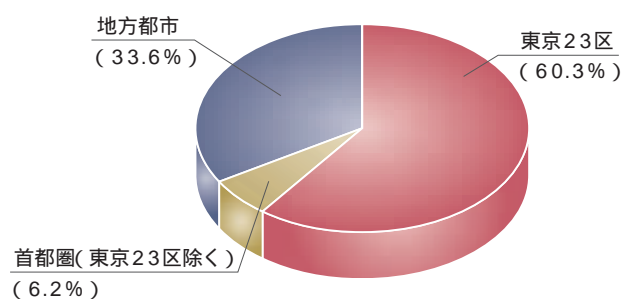


	平成13年9月末	平成13年10月末	平成13年11月末	平成13年12月末	平成14年1月末	平成14年2月末	平成14年3月末
物件数	20	20	21	22	23	24	24
総テナント数(注)1	198	197	248	266	269	325	328
全賃貸可能面積	133,927㎡	136,381㎡	164,883㎡	171,734㎡	178,698㎡	201,934㎡	201,884㎡
稼働率(注)2	94.6%	93.9%	94.7%	93.8%	94.1%	94.0%	94.0%

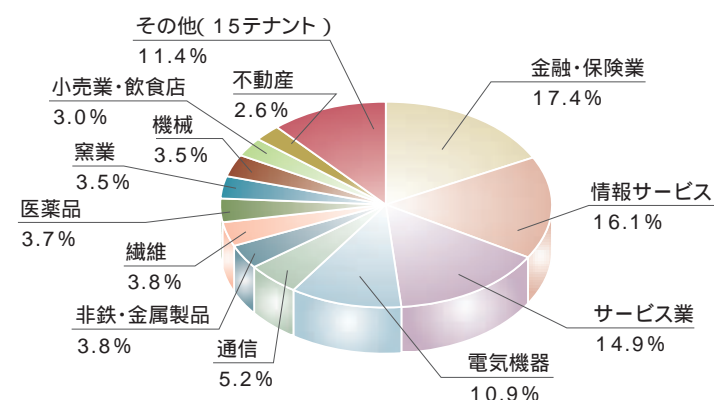
(注)1 総テナント数は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注)2 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

## 地域別 (取得価額に基づく比率)



## テナント業種別 (賃貸面積上位69テナント、賃貸面積に基づく比率)



(注) 賃貸面積が600㎡以上の上位69テナントを対象としております。上位69テナントの総賃貸面積は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の約72%を占めております。

## 主要テナント (賃貸面積上位5テナント)

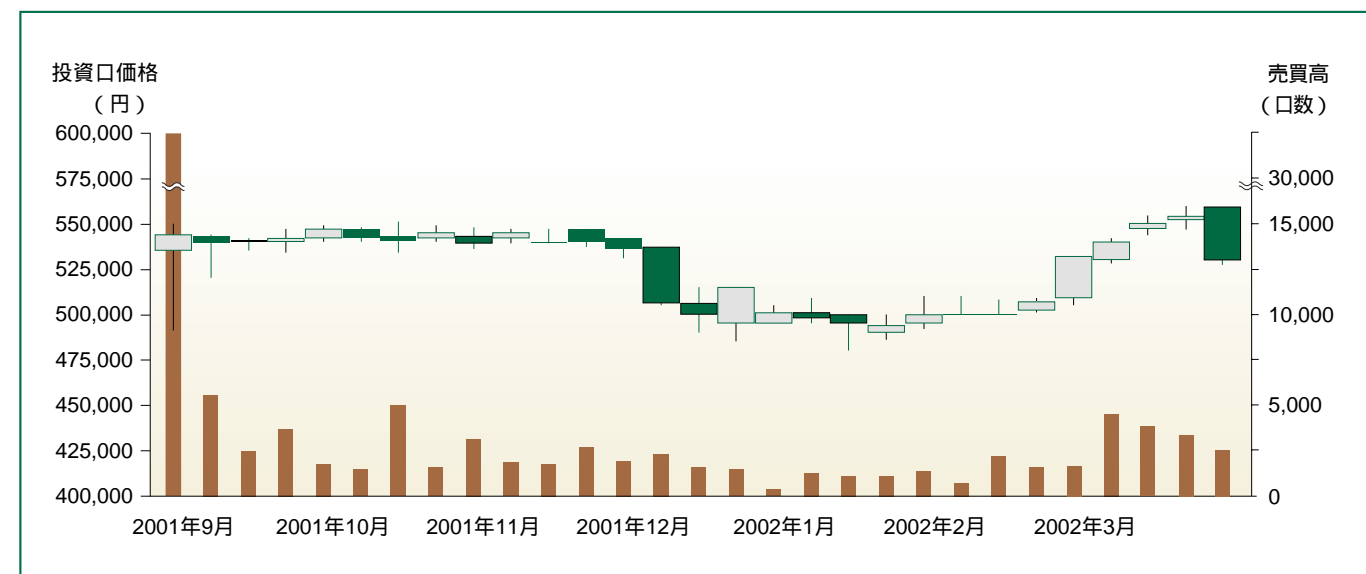
順位	テナン名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所(注)	三菱総合研究所ビルディング	14,529㎡	7.7%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイヤビル他8物件	13,591㎡	7.2%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜ビル	5,794㎡	3.1%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイヤビル	4,840㎡	2.6%
5	ヤンセンファーマ株式会社	高輪台ビルディング 東晴天神ビルディング	4,318㎡	2.3%

(注) 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。

# 投資口の状況

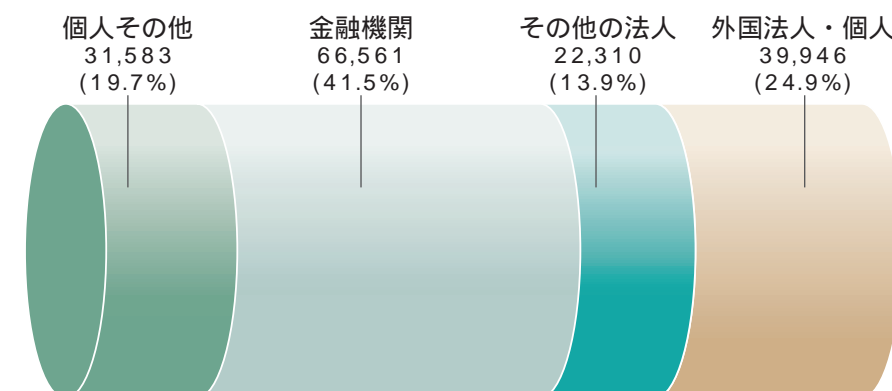
## 株価チャート

平成13年9月10日(上場日)から平成14年3月29日(最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



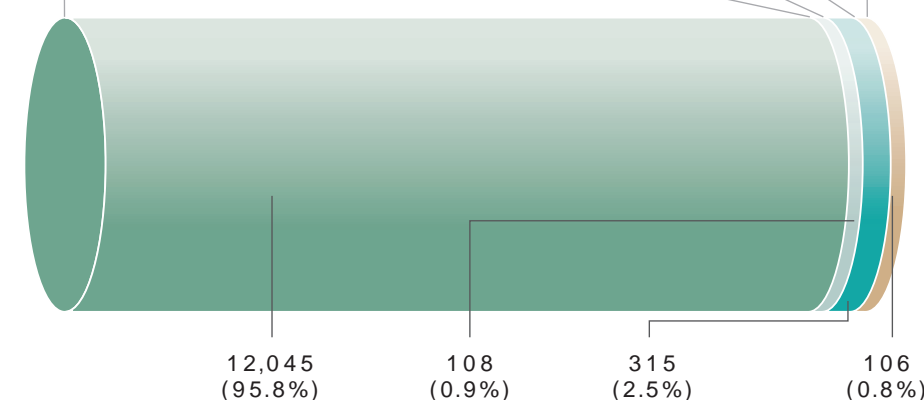
(注) 投資口の価格のグラフ中の一本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しております。始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しております。終値が始値より高い時は中を白ぬき、安いときは中黒で表示しております。

## 所有者別投資口数(口)



合計 160,400口

## 所有者別投資主数(人)



合計 12,574人

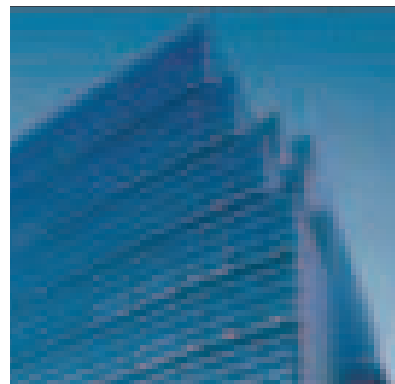
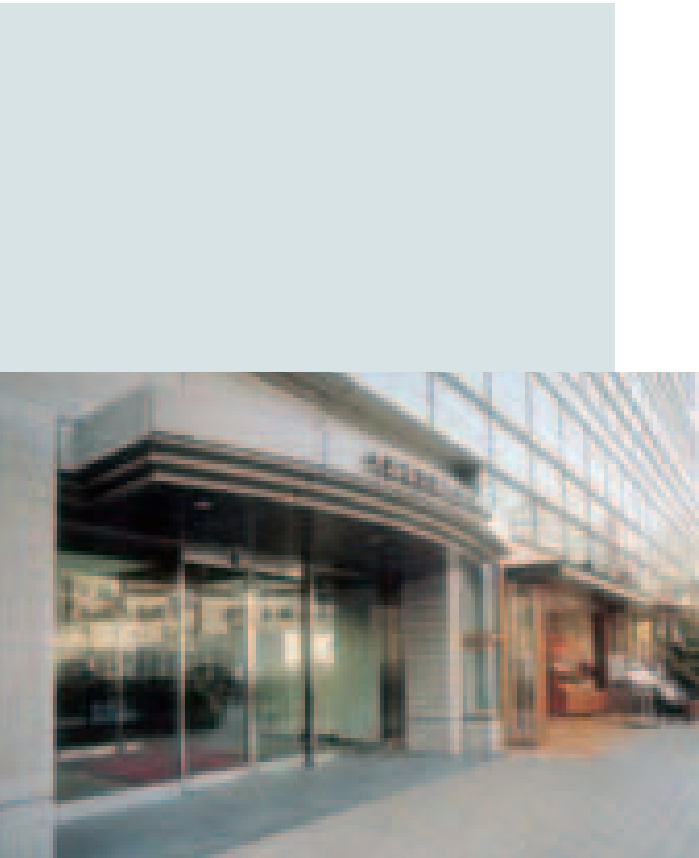
# 不動産ポートフォリオの分布

## 地方都市

Ⅲ-1	仙台北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	金沢南町ビルディング
Ⅲ-4	名古屋広小路ビルディング
Ⅲ-5	御堂筋ダイワビル
Ⅲ-6	福助堺筋本町ビル
Ⅲ-7	神戸伊藤町ビルディング
Ⅲ-8	日之出天神ビルディング
Ⅲ-9	東晴天神ビルディング
Ⅲ-10	京都四条河原町ビル
Ⅲ-11	金沢パークビル

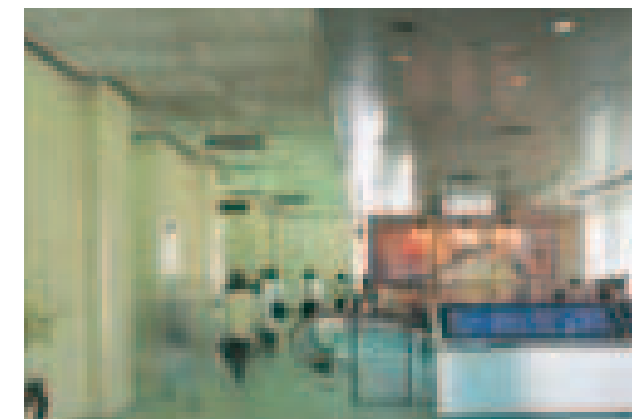
## 東京23区

I-1	三菱総合研究所ビルヂング
I-2	小伝馬町新日本橋ビルディング
I-3	芝二丁目大門ビルディング
I-4	コスモ金杉橋ビル
I-5	高輪台ビルディング
I-6	JTSビル
I-7	大森駅東口ビルディング
I-8	大塚東池袋ビルディング
I-9	池袋二丁目ビルディング
I-10	渋谷クロスタワー



## 首都圏(東京23区除く)

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



(注)1 物件名称は平成14年4月1日(京都四条河原町ビルに関しては平成14年6月1日)現在の名称をもって記載しております。以下同様とします。  
 (注)2 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。

# 不動産ポートフォリオ一覧

(平成14年3月31日現在)

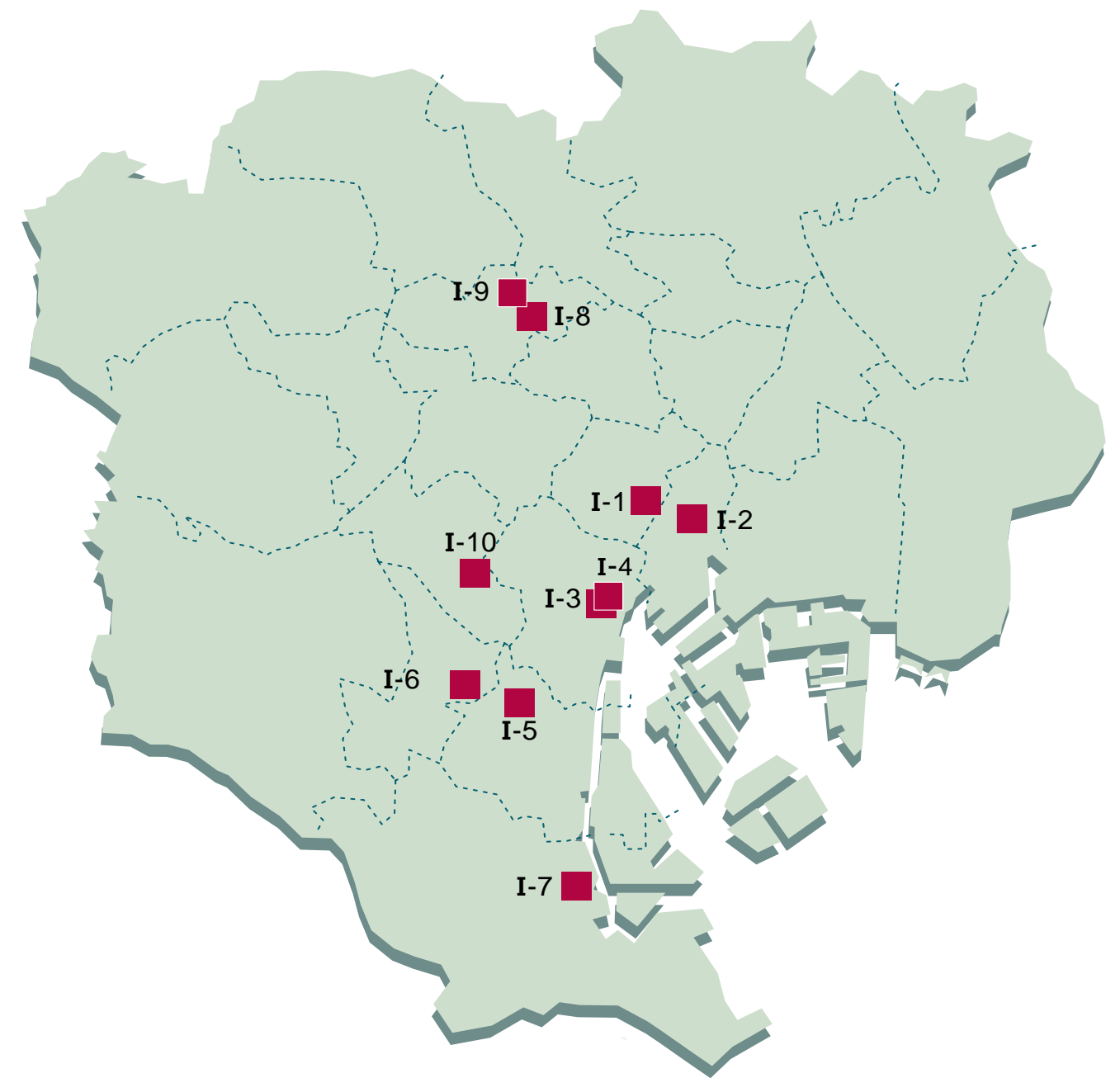
地域区分	物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得時期	取得価額 (百万円)	
						比率	
首都圏 東京23区	I-1	三菱総合研究所ビルディング	千代田区大手町	不動産信託受益権	H13.9.25	27,267	18.8%
	I-2	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋	不動産信託受益権	H13.9.25	3,173	2.2%
	I-3	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	不動産信託受益権	H13.9.10	4,859	3.4%
	I-4	コスモ金杉橋ビル	港区芝	不動産信託受益権	H13.9.25	2,808	1.9%
	I-5	高輪台ビルディング	品川区東五反田	不動産信託受益権	H13.9.25	2,738	1.9%
	I-6	JTSビル	目黒区下目黒	不動産信託受益権	H13.9.10	1,362	0.9%
	I-7	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	3.5%
	I-8	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	2.4%
	I-9	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	1.2%
	I-10	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	不動産	H13.11.30	34,600	23.9%
首都圏(東京23区除く)	II-1	浦和第一生命同和火災ビル	埼玉県さいたま市	不動産	H13.9.25	1,232	
					H13.10.11	1,342	
	合計	2,574	1.8%				
地方都市	II-2	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	2.3%
	II-3	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	2.1%
	III-1	仙台北町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権	H13.9.25	2,924	2.0%
	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	0.7%
	III-3	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	0.9%
	III-4	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	10.0%
					H14.2.28	7,380	
	合計	14,314	9.9%				
	III-5	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	
	III-6	福助堺筋本町ビル	大阪府大阪市	不動産信託受益権	H13.9.25	2,264	1.6%
	III-7	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	1.0%
III-8	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産信託受益権	H13.9.10	3,657	2.5%	
III-9	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	H13.9.25	1,550	1.1%	
III-10	京都四条河原町ビル	京都府京都市	不動産	H13.12.20	2,650	1.8%	
III-11	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	H14.2.28	2,880	2.0%	
合計						144,697	100%

(注)1 物件番号I-2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)2 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)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、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

# 不動産ポートフォリオの概要－東京23区

東京23区分布図

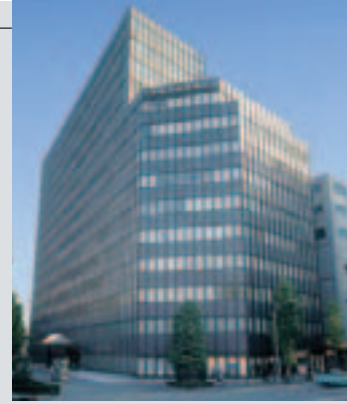
I-1	三菱総合研究所ビルディング	I-6	JTSビル
I-2	小伝馬町新日本橋ビルディング	I-7	大森駅東口ビルディング
I-3	芝二丁目大門ビルディング	I-8	大塚東池袋ビルディング
I-4	コスモ金杉橋ビル	I-9	池袋二丁目ビルディング
I-5	高輪台ビルディング	I-10	渋谷クロスタワー



## I-1 MITSUBISHI SOKEN BUILDING

### I-1 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 株式会社菱栄ビルマネジメント



取得後稼働日数	188
期末稼働率	97.4%
賃貸事業収益(千円)	1,026,009
賃貸事業費用(千円)	321,692
賃貸事業損益(千円)	704,316

## I-2 KODENMACHO SHIN-NIHONBASHI BUILDING

### I-2 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



取得後稼働日数	188
期末稼働率	87.3%
賃貸事業収益(千円)	159,036
賃貸事業費用(千円)	69,345
賃貸事業損益(千円)	89,691

## I-3 SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING

### I-3 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

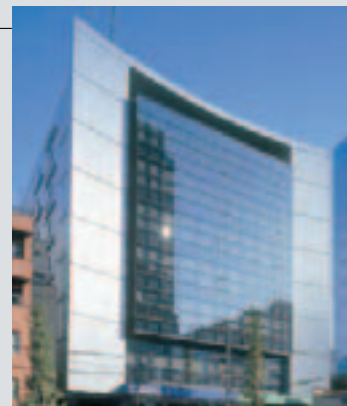


取得後稼働日数	203
期末稼働率	89.3%
賃貸事業収益(千円)	358,529
賃貸事業費用(千円)	136,223
賃貸事業損益(千円)	222,306

## I-4 COSMO KANASUGIBASHI BUILDING

### I-4 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

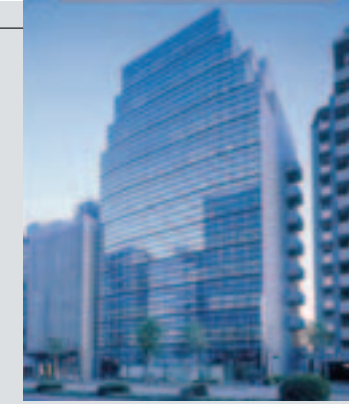


取得後稼働日数	188
期末稼働率	87.7%
賃貸事業収益(千円)	142,246
賃貸事業費用(千円)	59,976
賃貸事業損益(千円)	82,270

## I-5 TAKANAWADAI BUILDING

### I-5 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



取得後稼働日数	188
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	154,755
賃貸事業費用(千円)	59,297
賃貸事業損益(千円)	95,458

## I-6 JTS BUILDING

### I-6 JTSビル

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

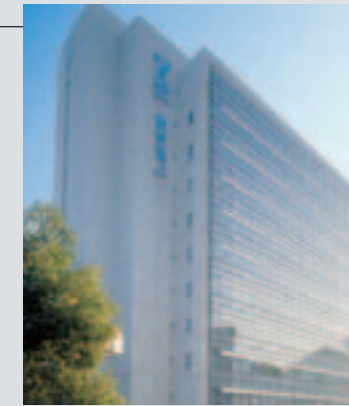


取得後稼働日数	203
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	106,285
賃貸事業費用(千円)	51,854
賃貸事業損益(千円)	54,431

## I-7 OMORI-EKI HIGASHIGUCHI BUILDING

### I-7 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



取得後稼働日数	203
期末稼働率	95.7%
賃貸事業収益(千円)	317,251
賃貸事業費用(千円)	166,953
賃貸事業損益(千円)	150,298

## I-8 OTSUKA HIGASHI-IKEBUKURO BUILDING

### I-8 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



取得後稼働日数	188
期末稼働率	98.6%
賃貸事業収益(千円)	204,745
賃貸事業費用(千円)	94,773
賃貸事業損益(千円)	109,971

I-9 IKEBUKURO 2CHOME BUILDING  
池袋二丁目ビルディング

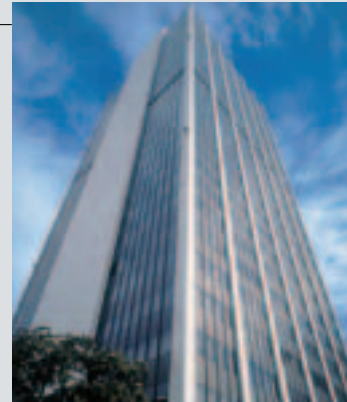
所在地(住居表示) 東京都豊島区池袋二丁目14番2号  
敷地面積 397.26㎡  
建物延床面積 3,157.51㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付9階建  
建築時期 平成2年5月  
不動産管理会社 相互住宅株式会社



取得後稼働日数	188
期末稼働率	59.2%
賃貸事業収益(千円)	73,791
賃貸事業費用(千円)	33,907
賃貸事業損益(千円)	39,884

I-10 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 株式会社菱栄ビルマネジメント

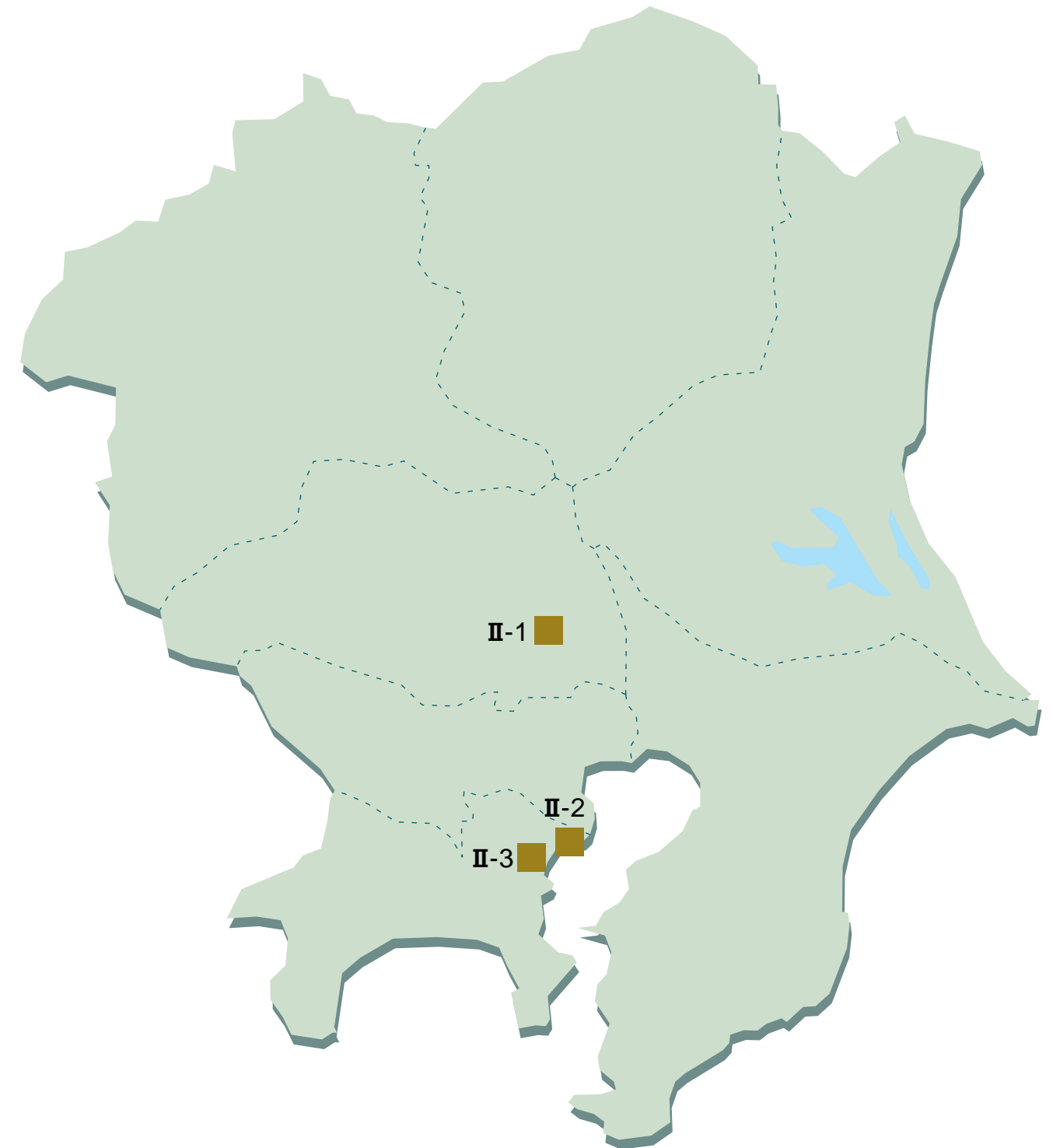


取得後稼働日数	122
期末稼働率	95.8%
賃貸事業収益(千円)	1,080,743
賃貸事業費用(千円)	511,610
賃貸事業損益(千円)	569,133

不動産ポートフォリオの概要－首都圏(東京23区除く)

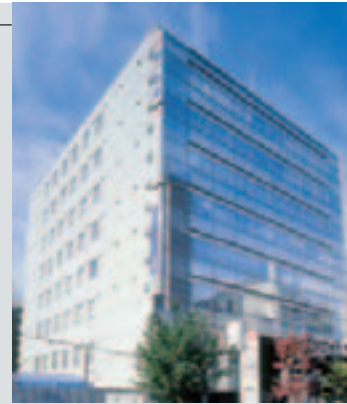
首都圏(東京23区除く)分布図

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



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

所在地(住居表示) 埼玉県さいたま市高砂二丁目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

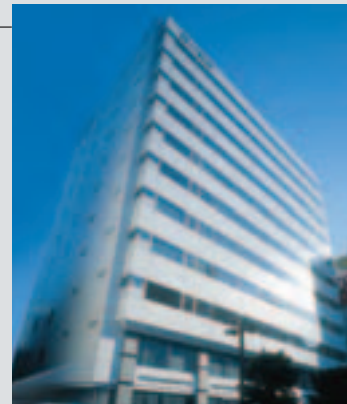


取得後稼働日数(注)	188
期末稼働率	95.0%
賃貸事業収益(千円)	149,190
賃貸事業費用(千円)	60,369
賃貸事業損益(千円)	88,820

(注) 当該物件は、複数回の取引により取得していますが、取得後稼働日数は第1回取得後の稼働日数を記載しています。

II-2 KAWASAKI ISAGO BUILDING  
川崎砂子ビルディング

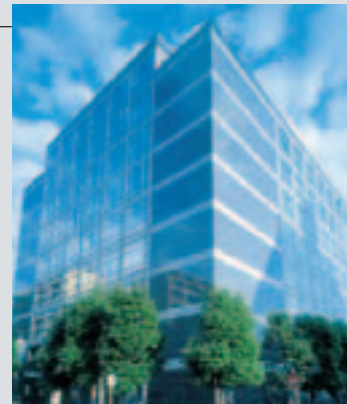
所在地(住居表示) 神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号  
敷地面積 1,594.50㎡  
建物延床面積 9,623.83㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付12階建  
建築時期 平成2年12月  
不動産管理会社 相互住宅株式会社



取得後稼働日数	188
期末稼働率	86.0%
賃貸事業収益(千円)	187,951
賃貸事業費用(千円)	111,632
賃貸事業損益(千円)	76,319

II-3 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

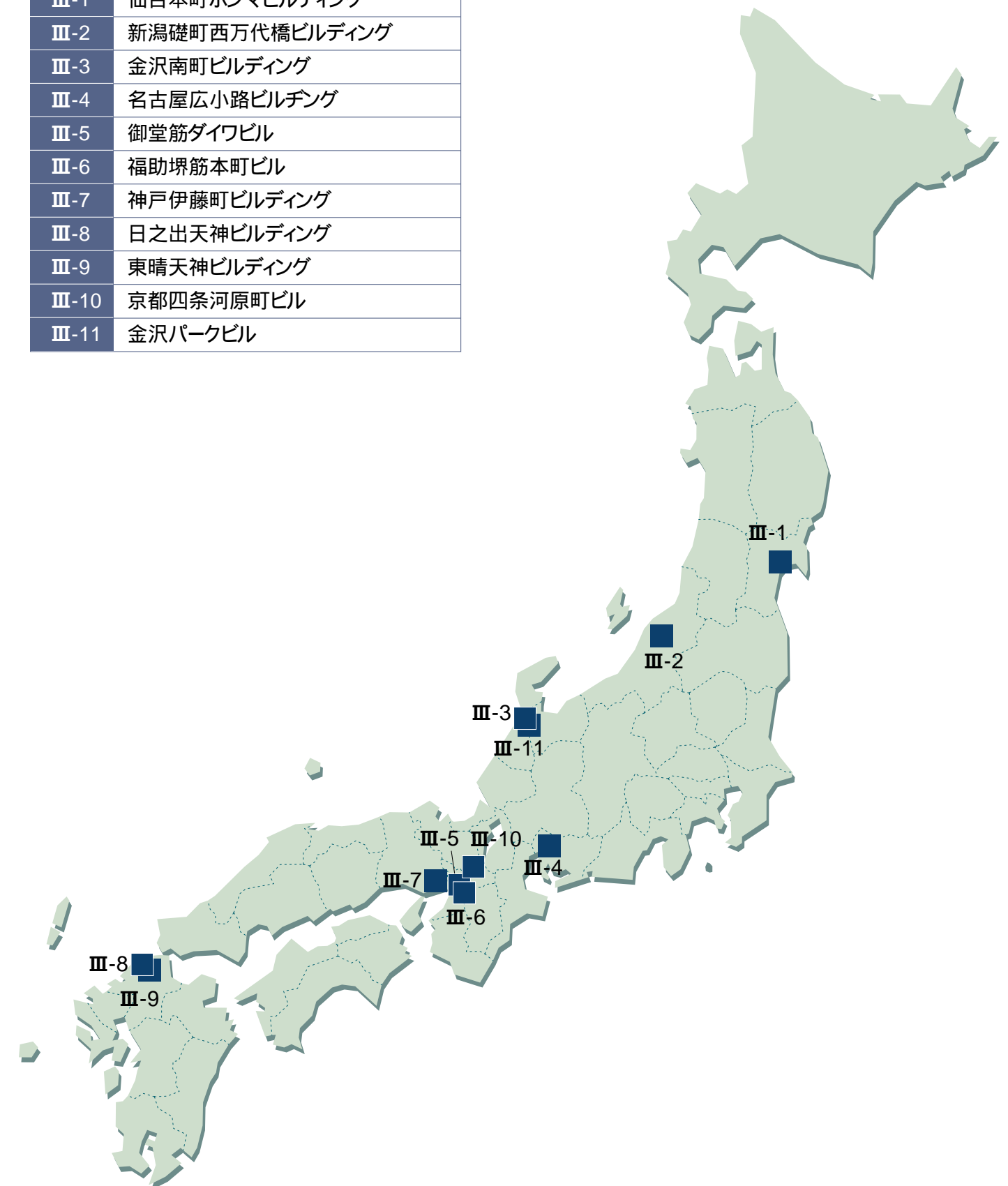


取得後稼働日数	63
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	64,272
賃貸事業費用(千円)	36,127
賃貸事業損益(千円)	28,145

不動産ポートフォリオの概要－地方都市

地方都市分布図

III-1	仙台北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	金沢南町ビルディング
III-4	名古屋広小路ビルディング
III-5	御堂筋ダイワビル
III-6	福助堺筋本町ビル
III-7	神戸伊藤町ビルディング
III-8	日之出天神ビルディング
III-9	東晴天神ビルディング
III-10	京都四条河原町ビル
III-11	金沢パークビル

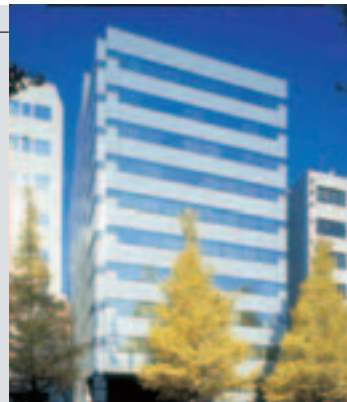




SENDAI HONCHO HONMA BUILDING

Ⅲ-1 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



取得後稼働日数	188
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	176,940
賃貸事業費用(千円)	75,950
賃貸事業損益(千円)	100,989

(注)当該建物における所有割合93.39%

NIIGATA ISHIZUECHO NISHI-BANDAIBASHI BUILDING

Ⅲ-2 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

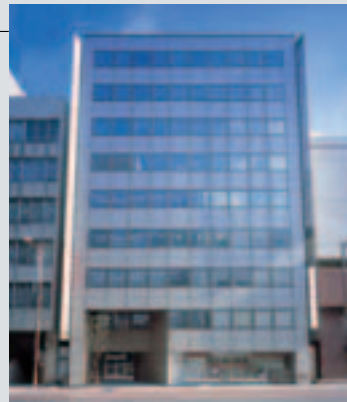


取得後稼働日数	188
期末稼働率	83.7%
賃貸事業収益(千円)	84,933
賃貸事業費用(千円)	73,851
賃貸事業損益(千円)	11,082

KANAZAWA MINAMICHO BUILDING

Ⅲ-3 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

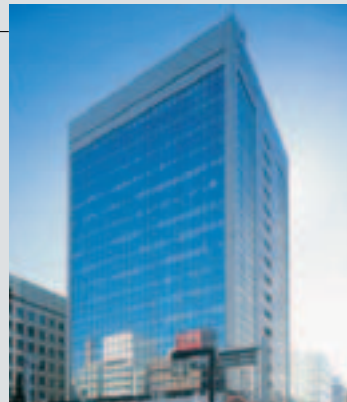


取得後稼働日数	188
期末稼働率	87.0%
賃貸事業収益(千円)	95,995
賃貸事業費用(千円)	43,490
賃貸事業損益(千円)	52,505

NAGOYA HIROKOJI BUILDING

Ⅲ-4 名古屋広小路ビルディング

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

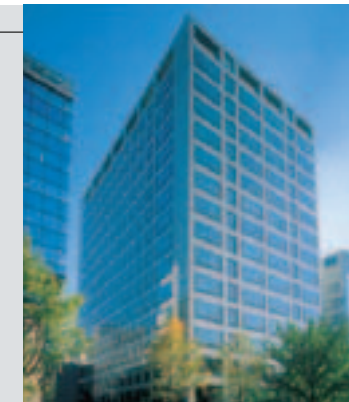


取得後稼働日数	203
期末稼働率	98.6%
賃貸事業収益(千円)	884,197
賃貸事業費用(千円)	446,077
賃貸事業損益(千円)	438,119

MIDOSUJI DAIWA BUILDING

Ⅲ-5 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



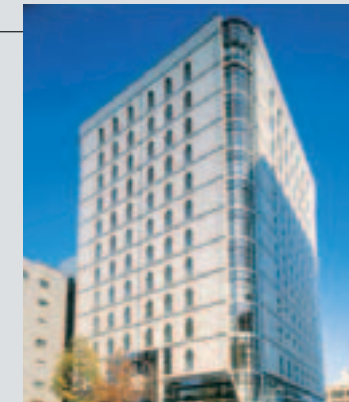
取得後稼働日数(注)	188
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	497,398
賃貸事業費用(千円)	167,617
賃貸事業損益(千円)	329,780

(注)当該物件は、複数回の取引により取得していますが、取得後稼働日数は第1回取得後の稼働日数を記載しています。

FUKUSUKE SAKAISUJIHONMACHI BUILDING

Ⅲ-6 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



取得後稼働日数	188
期末稼働率	91.6%
賃貸事業収益(千円)	165,062
賃貸事業費用(千円)	70,867
賃貸事業損益(千円)	94,195

(注)当該建物における所有割合46.17%

KOBE ITOMACHI BUILDING

Ⅲ-7 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

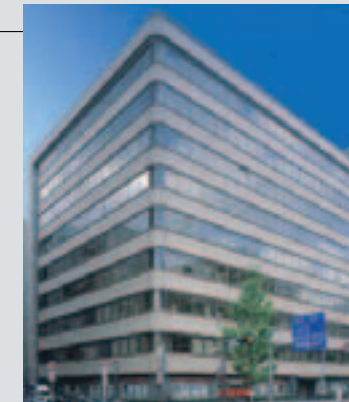


取得後稼働日数	188
期末稼働率	92.3%
賃貸事業収益(千円)	95,737
賃貸事業費用(千円)	43,454
賃貸事業損益(千円)	52,283

HINODE TENJIN BUILDING

Ⅲ-8 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



取得後稼働日数	203
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	228,672
賃貸事業費用(千円)	102,371
賃貸事業損益(千円)	126,301

(注)当該建物における所有割合76.18%

TOSEI TENJIN BUILDING  
Ⅲ-9 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



取得後稼働日数	188
期末稼働率	80.4%
賃貸事業収益(千円)	98,032
賃貸事業費用(千円)	52,029
賃貸事業損益(千円)	46,003

KYOTO SHIJO KAWARAMACHI BUILDING  
Ⅲ-10 京都四条河原町ビル

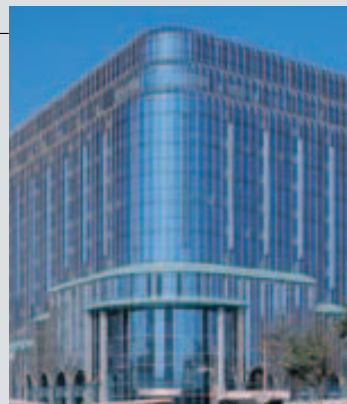
所在地(住居表示) 京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番  
敷地面積 1,471.57㎡  
建物延床面積 9,701.04㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付9階建  
建築時期 昭和57年11月  
不動産管理会社 株式会社ザイマックス



取得後稼働日数	102
期末稼働率	76.3%
賃貸事業収益(千円)	86,190
賃貸事業費用(千円)	36,573
賃貸事業損益(千円)	49,617

KANAZAWA PARK BUILDING  
Ⅲ-11 金沢パークビル

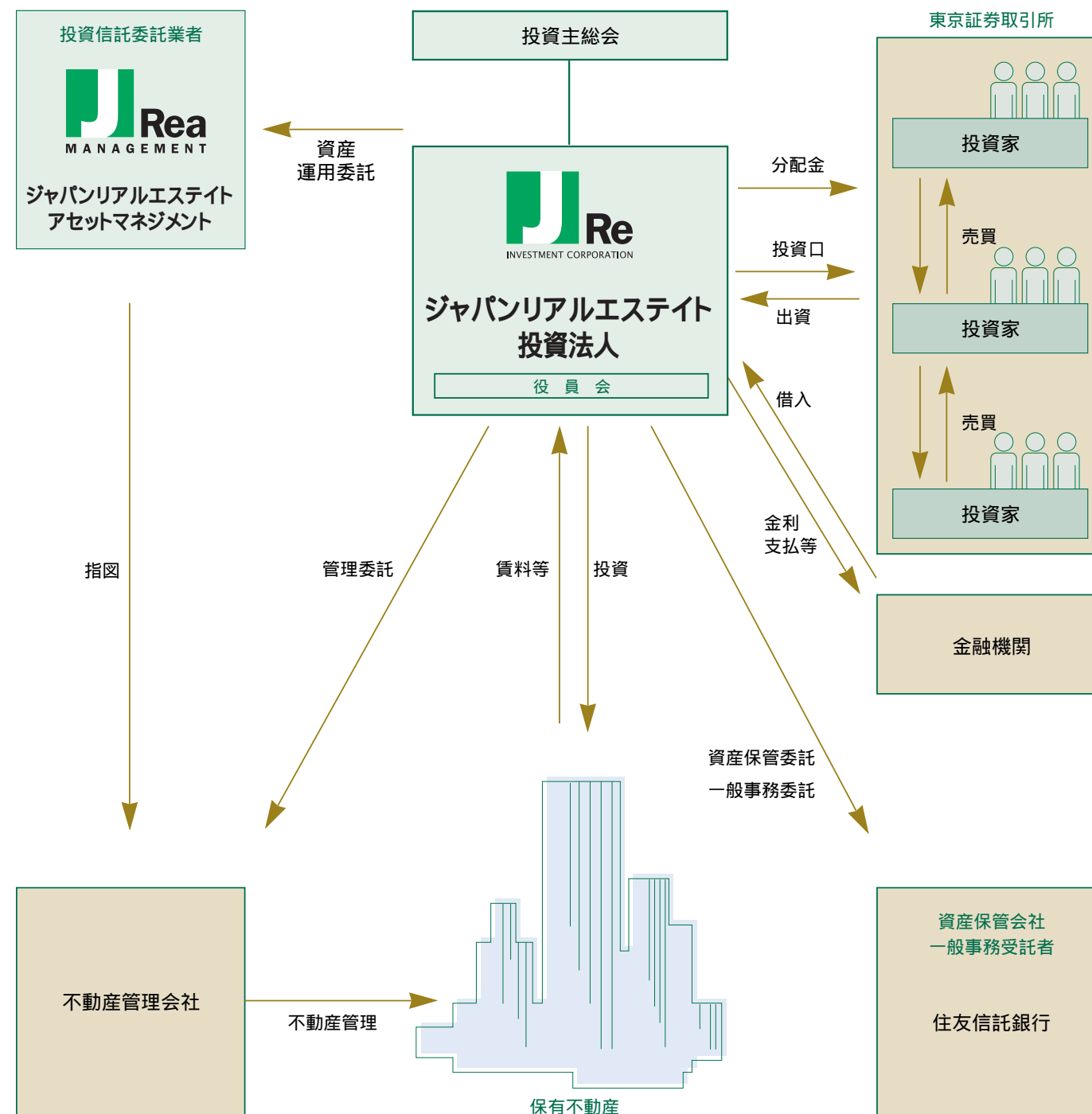
所在地(住居表示) 石川県金沢市広岡三丁目1番1号  
敷地面積 6,642.71㎡  
建物延床面積 43,481.20㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付12階建  
建築時期 平成3年10月  
不動産管理会社 三菱地所株式会社



取得後稼働日数	32
期末稼働率	91.5%
賃貸事業収益(千円)	54,545
賃貸事業費用(千円)	30,389
賃貸事業損益(千円)	24,156

(注) 当該建物における共有持分6,642,710分の3,661,968

当投資法人の仕組み及び関係法人



## 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、私ど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では、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ました。その後、同年9月には、ジャパンリアルエステイト投資法人の投資口は上場を果たし、また、本年3月末まで、資産の取得等、実績を積み上げ、上場時の想定を上回る業績となりました。以下に、平成14年3月期の運用の経過及び今後の見通しについて、詳しくご報告させていただきます。このような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14年3月31日現在)

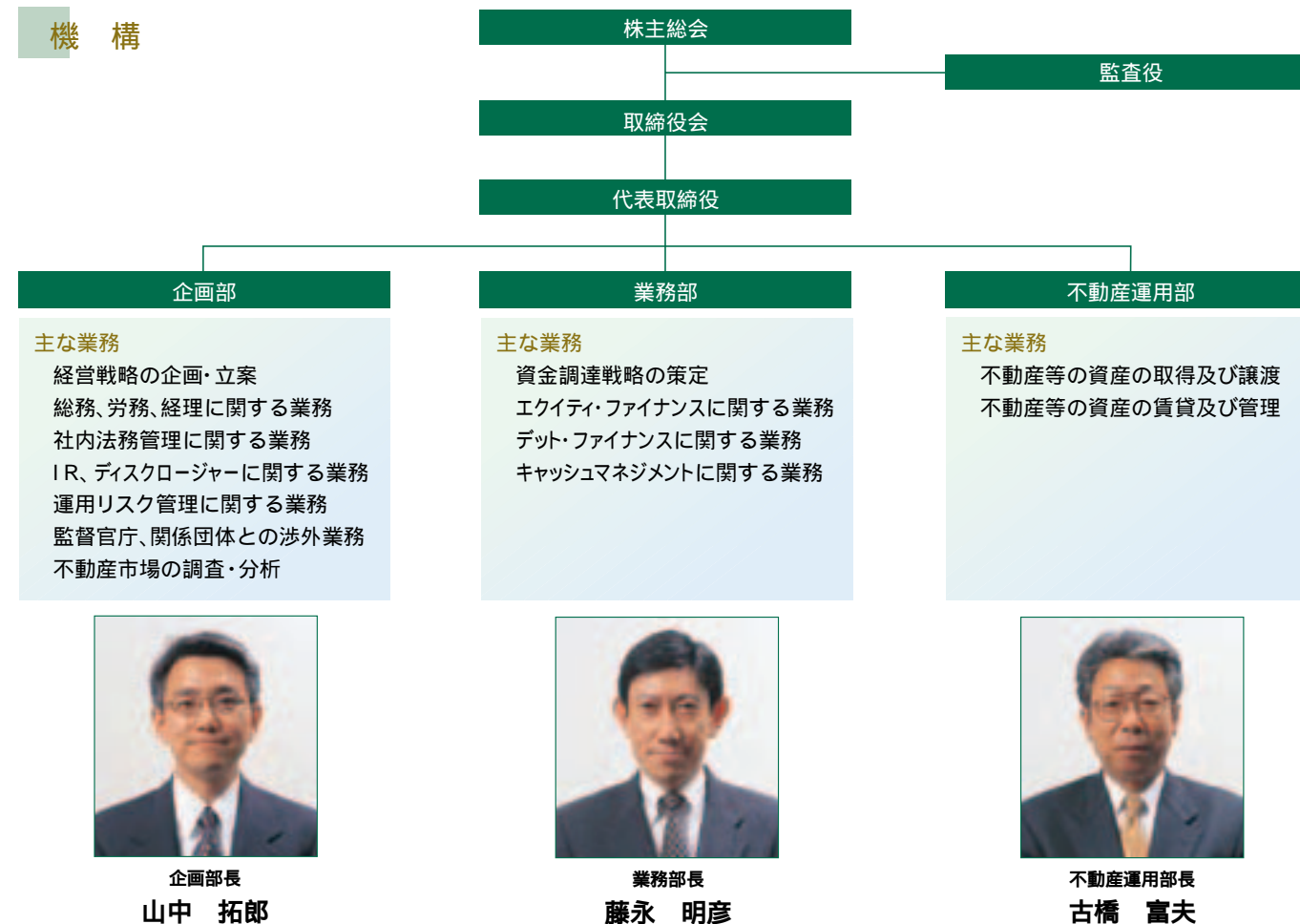
事業の内容：投資法人資産運用業

### 沿 革

#### 沿 革

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	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	114,284株	40%
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	85,713株	30%
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	85,713株	30%
合 計		285,710株	100%

なお、上記株主3社は、平成14年6月5日付にて保有株式の一部を三井物産株式会社に譲渡しており、同日以降における株主構成は以下のとおりであります。

株 主	住 所	株式数	比 率
三菱地所株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	102,855株	36%
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	77,142株	27%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	77,142株	27%
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	28,571株	10%
合 計		285,710株	100%

## 資産運用の概況

### 1 営業成績及び財産の状況等の推移

	第1期 自平成13年5月11日 至平成14年3月31日
(1) 営業成績	
営業収益	6,492 百万円
うち不動産賃貸事業収益	6,492 百万円
営業費用	3,530 百万円
うち不動産賃貸事業費用	2,859 百万円
営業利益	2,961 百万円
経常利益	2,405 百万円
当期利益	2,403 百万円
(2) 財産等の状況(平成14年3月31日現在)	
総資産額	161,809 百万円
有利子負債額	64,000 百万円
純資産額	83,663 百万円
出資総額	81,260 百万円
(3) 分配の状況	
分配総額	2,403 百万円
配当性向	99.9 %
(4) 1口当たり情報	
発行済投資口数	160,400 口
1口当たり純資産額	521,591 円
1口当たり分配金	14,983 円
うち1口当たり利益分配金	14,983 円
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%)
純資産当期利益率(注)2	2.9%(年換算値 5.2%)
期末自己資本比率(注)3	51.7 %
期末総資産有利子負債比率(注)4	39.6 %
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	15.5 倍
賃貸キャッシュフロー(NOI)(注)6	4,732 百万円

(注)1 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注)2 当期利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

なお、当期は平成13年9月10日より実質的に資産運用を開始しており、上記(\*1)、(\*2)とも運用日数203日により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 金利償却前当期利益 / 支払利息

(注)6 (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

### 2 当期の資産の運用の経過

#### I. 投資法人の設立と上場

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、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を設立企画人として平成13年5月11日出資金2億円で設立され、平成13年9月10日より東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されております。(銘柄コード8952)

当投資法人は、上場に際して160,000口の投資口の発行により約810億円の資金を調達し、この出資金及び設立時の出資金並びに借入金240億円と併せて資産運用を開始致しました。

#### II. 運用の実績

##### (1) 物件の取得及び運営管理

###### 1. 上場時の新投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産

平成13年9月10日、新投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産として記載された20物件のうち、名古屋広小路ビルディングをはじめとする5物件(29,534百万円、取得価額の合計)を、また、同月25日には、三菱総合研究所ビルディングをはじめとする15物件(63,311百万円、取得価額の合計)を取得し、運用を開始致しました。これら20物件は、当投資法人の投資信託委託業者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及びこれらの関係者が保有していた、各地域でも競争力を持った物件を中心としたものであり、これら20物件の取得により、優れた地域分散及びテナント分散を図った当投資法人の運用資産の基盤が築かれました。なお、上記20物件の中で、1棟全体の所有権ではなく、その共有持分もしくは区分所有部分のみの取得にとどまっておりました物件の内、浦和第一生命同和火災ビルについては、平成13年10月11日に残りの区分所有権を取得(1,342百万円、取得価額、以下同様とする)し、また、御堂筋ダイワビルについては、平成14年2月28日に残りの共有持分等を取得(7,380百万円)し、これらの各ビル1棟全体を当投資法人の保有とすることにより当該物件の資産価値の向上を図りました。

###### 2. 追加取得した物件

一方、平成13年9月11日、米国で同時多発テロが発生し、米国経済が一時的な後退局面に入ったことの影響等により、日本経済は全般として、一層低迷の様相を強めてまいりましたが、これにより、本邦企業では、資産圧縮の流れが加速され、不動産流通市場では、これらの企業からのオフィスビルの売却情報が散見されました。

このような環境の下、当投資法人では多数の物件売却情報に対し、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性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。

その結果、平成13年11月30日に渋谷クロスタワー(34,600百万円)、平成13年12月20日に京都四条河原町ビル(2,650百万円)、平成14年1月28日にエリクソン新横浜ビル(3,000百万円)、平成14年2月28日に金沢パークビルの共有持分(2,880百万円、共同事業者権利割合55.12762%)を取得しました。

上記の取得活動の結果、当投資法人が保有する資産は、平成14年3月31日現在でオフィスビル24物件、取得価額の総額144,697百万円、総賃貸可能面積201,884m<sup>2</sup>(約6.1万坪)、テナント総数328となりました。また、取得した物件の競争力の高さに加え、計画的な運営管理を実施した結果、期中を通じた稼働率は概ね94%(期末時点の稼働率:94.0%)を維持することができました。

## (2) 資金の調達

前述の物件の取得においては、その取得資金の一部を借入金にてまかなっておりますが、そ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、決定してまいりました。平成14年3月31日現在の借入金は、総額640億円（内、長期借入金は240億円）となっております。

また、今後の資金調達手段の多様化のため、平成14年2月14日にはスタンダード&プア - ズから「長期発行体格付けA+、短期発行体格付けA-1、アウトルックは安定的」、また平成14年3月15日にはムーディーズ・インベスターズ・サービスから「発行体格付けA2、アウトルックは安定的」をそれぞれ取得しております。

なお、平成14年3月29日、当投資法人では、借入金の一部に対する返済または不動産等資産の取得のための資金調達を目的として公募による65,000口の投資口の追加発行を決議し、この追加発行により平成14年5月8日に約308億円の資金を調達致しました。

## III. 運用の実績

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益6,492百万円、営業利益2,961百万円、また、借入金に係る支払利息の支払い、及び投資証券の東京証券取引所への上場に伴う公募・上場費用等を控除した経常利益は2,405百万円、当期利益は2,403百万円を計上致しました。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、14,983円となりました。

## 3 投資口発行等の状況

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

(\*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) 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ました。

(注) なお、平成14年3月29日開催の役員会において新投資口65,000口の発行を決議し、平成14年5月7日付けで1口当たり490,980円(引受価額475,268円)発行価額の総額30,892,420千円にて払込を受けたことにより、平成14年5月8日現在の発行済投資口総数は225,400口、出資総額は112,152,420千円となっております。

## 4 分配金等の状況

当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、投資口1口当たりの分配金は、14,983円となりました。

	第1期 自平成13年5月11日 至平成14年3月31日
当期利益総額	2,403,333 千円
利益留保額	60 千円
金銭の分配金総額	2,403,273 千円
(1口当たり分配金)	(14,983 円)
うち利益分配金総額	2,403,273 千円
(1口当たり利益分配金)	(14,983 円)
うち出資払戻総額	－ 千円
(1口当たり出資払戻総額)	(－ 円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の不動産市場は、需要面では、日本経済の回復の兆しが見えない中、企業のオフィス面積の縮小、事務所の統合等の動きが続くことが懸念され、また、供給面では、首都圏において、単年度の供給面積としては過去最大のオフィス床面積が供給されるという、いわゆる2003年問題があり、オフィスビル市況の軟化とともに、稼働率の高まるオフィスビルと、空室率の高まるオフィスビルが並存する二極化が進展するものと予想されます。このため、さらに強まるとされる企業の資産の圧縮の動きから、多数のオフィスビルの売却情報が引き続き市場に出てくることも予想されます。このような認識の下、当投資法人では、収益力とその安定性の向上のため、以下の方針で物件の取得に臨みます。

1. 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。
2. 取得にあたっては、平成14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・検討を更に入念に行い、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。
3. 物件の所在地域別保有割合の目安は、当投資法人の取得の指針に則り、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県(以下併せて「首都圏」といいます。)に所在する物件を60～70%、その他の地方都市に所在する物件を30～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて取得する可能性もあります。

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が確定できないことから、取得時点では、短期借入金原則とし、その後、資本市場動向を見据えながら、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。

一方、物件の運営管理につきましては、前述のとおりオフィス市況の軟化が予想され、当投資法人においても、賃貸事業収入の増加は厳しい状況が予想されます。また、一部の物件では、入居率の下がる可能性もあります。この事態に備え、当投資法人では、以下の方針で、運営管理をまいります。

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14年3月31日現在で6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、当投資法人の取得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。この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントニーズの先取りをするなど、テナントの満足度を高め、転出の抑制に努めます。

2. 空室の早期解消

空室のある物件については、当該物件の不動産管理会社と協力し、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、オフィス面積へ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漸次進めてまいります。

4. 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、6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を、取得後3年以内に10%削減してまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

当投資法人において、当期決算日(平成14年3月31日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

平成14年3月29日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成14年5月7日に払込が完了しました。

この結果、平成14年5月8日付で出資総額は112,152,420千円、発行済投資口総数は225,400口となっております。

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)	発行価額(引受価額):	1口当たり 475,268円
発行新投資口数:	65,000口	発行価額の総額:	30,892,420,000円
発行価格(募集価格):	1口当たり 490,980円	払込期日:	平成14年5月7日
発行価格の総額:	31,913,700,000円	投資証券交付日:	平成14年5月8日
		分配金起算日:	平成14年4月1日

[参考情報] なお、会計監査人の監査報告書受領後(平成14年5月23日以降)に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の取得

平成14年5月31日付にて以下のとおり資産を取得致しました。

MD神田ビル

取得の概要	取得資産: 不動産(土地・建物の所有権) 取得価額: 9,520百万円 取得日: 平成14年5月31日
取得資産の概要	所在地(住居表示): 東京都千代田区神田美土代町9番1号 用途: 事務所 敷地面積: 1,085.83m <sup>2</sup> 建物延床面積: 8,185.11m <sup>2</sup> (附属建物112.19m <sup>2</sup> を含む) 構造: 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建 建築時期: 平成10年2月
賃貸状況の概要	テナントの総数: 3 総賃貸可能面積: 6,334m <sup>2</sup> 総賃貸面積: 6,334m <sup>2</sup> 稼働率: 100%



MD神田ビル外観

(注)1 取得資産の概要に記載した面積・構造等は、登記簿上の表示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。

投資法人債の発行

平成14年6月7日開催の役員会において、投資法人債の発行に関し以下のとおり決定しております。

投資法人債の名称:	ジャパンリアルエステイト投資法人第1回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定)	利率:	年1.32%
投資法人債の総額:	金250億円	払込期日:	平成14年6月21日
発行価額:	額面100円につき金100円	担保:	無担保・無保証
		償還方法、償還期限:	元金は平成19年6月21日にその総額を償還 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能
		資金使途:	短期銀行借入金の返済 <sup>(注)</sup>

(注)本投資法人債発行により調達する資金及び自己資金により、短期銀行借入金総額金400億円を、平成14年6月24日に返済致します。返済する短期銀行借入金の状況は31ページに記載のとおりです。

## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

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

## 2 当期末における主要な投資主

平成14年3月31日現在の主要な投資主(他人名義をもって所有している投資主を含む)は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資 口数の割合(%)
ザチースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	Woolgate House, Coleman Street London EC2P 2HD, England	12,514	7.80%
三菱地所株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3	10,160	6.33%
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目2-1	8,120	5.06%
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	5,300	3.30%
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	5,023	3.13%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町1丁目13-1	4,920	3.07%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	133 Fleet Street London EC4A 2BB, U.K.	3,284	2.05%
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都中央区日本橋1丁目1-1	3,124	1.95%
三菱信託銀行株式会社(信託口)	東京都千代田区永田町2丁目11-1	2,550	1.59%
フィデリティ ファンド ジャパン ファンド	37, Rue Notre-Dame, Luxembourg Grand Duchy of Luxembourg	2,165	1.35%

## 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	三菱地所株式会社 顧問
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)
一般事務受託会社(名義書換等)	住友信託銀行株式会社

(注) 平成14年3月31日現在において投資口発行に係る引受契約は存在しておりませんが、平成14年3月29日開催の役員会にて決議し、平成14年5月7日に払込が完了した新投資口の追加発行において、平成14年4月17日付にて日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社を主幹事会社とし、野村証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、J.P. モルガン証券会社東京支店、UFJキャピタルマーケット証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を締結し、引受に係る一般事務を委託しております。

## 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	保有総額(百万円) <sup>(注1)</sup>	対総資産比率(%)
不動産	東京23区	35,046	21.7
	首都圏(東京23区除く)	5,679	3.5
	地方都市	22,065	13.6
	計	62,790	38.8
信託不動産	東京23区	52,536	32.5
	首都圏(東京23区除く)	3,338	2.1
	地方都市	26,914	16.6
	計	82,789	51.2
その他資産		16,229	10.0
		( - )	( - )
資産総額計		161,809 (145,580)	100.0 (90.0)

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

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

## 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率(%)	主たる用途
渋谷クロスタワー	35,046	28,501	27,293	95.8	16.6	オフィスビル
三菱総合研究所ビルディング	27,306	18,006	17,537	97.4	15.8	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,662	21,605	21,300	98.6	13.6	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	14,353	20,449	20,449	100.0	7.7	オフィスビル
大森駅東口ビルディング	5,091	7,708	7,376	95.7	4.9	オフィスビル
芝二丁目大門ビルディング	4,866	9,622	8,592	89.3	5.5	オフィスビル
日之出天神ビルディング	3,638	5,944	5,944	100.0	3.5	オフィスビル
大塚東池袋ビルディング	3,510	7,114	7,016	98.6	3.2	オフィスビル
川崎砂子ビルディング	3,338	6,831	5,876	86.0	2.9	オフィスビル
小伝馬町新日本橋ビルディング	3,159	3,897	3,401	87.3	2.4	オフィスビル
合計	114,974	129,683	124,787	96.2	76.2	

3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額(注)1 (百万円)	当期(H13.5.11~H14.3.31)			
					テナント総数(注)3 <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	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	27,800	4	97.4	1,026	15.8
	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	3,160	5	87.3	159	2.4
	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	4,730	20	89.3	358	5.5
	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	2,790	8	87.7	142	2.2
	高輪台ビルディング	東京都品川区東五反田三丁目1番5号	不動産信託受益権	2,840	1	100.0	154	2.4
	JTSビル	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産信託受益権	1,320	1	100.0	106	1.6
	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	4,900	19	95.7	317	4.9
	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	3,550	9	98.6	204	3.2
	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	3	59.2	73	1.1
	渋谷クオスタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産	34,500	52	95.8	1,080	16.6
			小計	87,190	119	94.2	3,623	55.8
首都圏 (東京 23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル	埼玉県さいたま市高砂二丁目2番3号	不動産	2,700	13	95.0	149	2.3
	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	3,320	7	86.0	187	2.9
	エリクソン新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1号	不動産	3,010	2	100.0	64	1.0
			小計	9,030	21	93.5	401	6.2
東北	仙台北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	2,870	12	100.0	176	2.7
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	970	8	83.7	84	1.3
	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	1,290	12	87.0	95	1.5
	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	3,090	60	91.5	54	0.8
中部	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	14,700	31	98.6	884	13.6
近畿	京都四条河原町ビル	京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番	不動産	2,660	21	76.3	86	1.3
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	14,300	20	100.0	497	7.7
	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	2,230	7	91.6	165	2.5
	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	1,400	12	92.3	95	1.5
九州	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	3,680	9	100.0	228	3.5
	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産	1,530	17	80.4	98	1.5
			小計	48,720	200	93.9	2,467	38.0
			合計	144,940	328	94.0	6,492	100.0

(注)1 期末算定価額は、総理府令「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14年3月31日を基準時点として財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価による)を記載しております。

(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。

(注)3 テナント数の合計は、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。

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。上記に記載のもの以外に、その他資産について、該当事項はありません。



## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

既存物件に関し、平成14年3月31日現在において計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	グレードアップ (個別空調増設工事)	自 平成14年5月 至 平成14年6月	95		
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (高架水槽更新工事)	自 平成14年10月 至 平成14年12月	71		
	機能維持 (低層階トイレ更新工事)	自 平成14年8月 至 平成15年3月	65		
	グレードアップ (エントランスホール改修工事)	自 平成14年10月 至 平成15年3月	52		

### 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472百万円であり、当期費用に区分された修繕費321百万円と併せ、合計794百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主な内容は、渋谷クロスタワーの設備機能維持のための更新工事を中心となりました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、フリーアクセスフロア敷設等のグレードアップ工事、ビル名称変更に伴うサイン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)
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持等 (中央監視盤・送排風機更新工事等)	不動産等の取得後着工し、平成14年3月までに完成。 ただし、売主から発注者の地位を承継した工事については、取得前に着工しております。	416
その他の不動産等			56
合計			472

### 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。

	第1期 自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日	
	前期末積立金残高	— 百万円
当期積立額	1,514 百万円	
当期積立金取崩額	794 百万円	
次期繰越額	719 百万円	

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用の明細

項目	当期	
	自 平成13年5月11日	至 平成14年3月31日
(a) 資産運用報酬 <sup>(注)</sup> (内訳) 期間報酬	389,449 千円	
インセンティブ報酬	— 千円	
(b) 資産保管委託報酬	23,123 千円	
(c) 一般事務委託報酬	123,590 千円	
(d) 役員報酬	6,603 千円	
(e) その他の報酬	128,425 千円	
合計	671,191 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、当期の取得報酬額は649,462千円であります。

### 2 借入状況

平成14年3月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分/借入先	借入日 <sup>(注)</sup>	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 <sup>(注)</sup> 利率 (%)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	株式会社日本興業銀行	H13.11.30	10,000	0.898				
	住友信託銀行株式会社	H13.11.30	10,000	0.898				
	三菱信託銀行株式会社	H13.11.30	10,000	0.898				
合計			40,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H13.9.25	6,000	1.120	予定元本返済日 平成18年6月 23日 最終元本返済期限 平成20年6月 23日	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 無保証 非劣後
	株式会社日本興業銀行	H13.9.25	6,000	1.120				
	住友信託銀行株式会社	H13.9.25	5,200	1.120				
	三菱信託銀行株式会社	H13.9.25	5,200	1.120				
	安田火災海上保険株式会社	H13.9.25	1,600	1.120				
合計			24,000					

(注)1 同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日は第1回の借入日を、平均利率は借入残高により加重平均した利率を記載しております。

(注)2 株式会社日本興業銀行と当投資法人との取引は平成14年4月1日より株式会社みずほコーポレート銀行との取引となっております。

### 3 投資法人債の状況

該当事項はありません。<sup>(注)</sup>

(注) 平成14年3月31日現在において投資法人債の状況に該当事項はありませんが、平成14年6月7日開催の役員会において、投資法人債の発行について決定しております。その概要は、会計監査人の監査報告書受領後(平成14年5月23日以降)に生じた重要な事実として、25ページに記載のとおりです。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(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	名古屋広小路ビルディング	H13.9.10	14,533	-	-	-	-
	東晴天神ビルディング	H13.9.25	1,550	-	-	-	-
	浦和第一生命同和火災ビル	H13.9.25	1,232	-	-	-	-
		H13.10.11	1,342	-	-	-	-
	計		2,574				
	渋谷クロスタワー	H13.11.30	34,600	-	-	-	-
	京都四条河原町ビル	H13.12.20	2,650	-	-	-	-
	エリクソン新横浜ビル	H14.1.28	3,000	-	-	-	-
	金沢パークビル	H14.2.28	2,880	-	-	-	-
	小計	-	61,787	-	-	-	-
不動産 信託 受益権	芝二丁目大門ビルディング	H13.9.10	4,859	-	-	-	-
	JTSビル	H13.9.10	1,362	-	-	-	-
	大森駅東口ビルディング	H13.9.10	5,123	-	-	-	-
	日之出天神ビルディング	H13.9.10	3,657	-	-	-	-
	三菱総合研究所ビルディング	H13.9.25	27,267	-	-	-	-
	小伝馬町新日本橋ビルディング	H13.9.25	3,173	-	-	-	-
	コスモ金杉橋ビル	H13.9.25	2,808	-	-	-	-
	高輪台ビルディング	H13.9.25	2,738	-	-	-	-
	大塚東池袋ビルディング	H13.9.25	3,541	-	-	-	-
	池袋二丁目ビルディング	H13.9.25	1,728	-	-	-	-
	川崎砂子ビルディング	H13.9.25	3,375	-	-	-	-
	仙台北町ホンマビルディング	H13.9.25	2,924	-	-	-	-
	新潟礎町西万代橋ビルディング	H13.9.25	1,010	-	-	-	-
	金沢南町ビルディング	H13.9.25	1,331	-	-	-	-
	福助堺筋本町ビル	H13.9.25	2,264	-	-	-	-
	神戸伊藤町ビルディング	H13.9.25	1,436	-	-	-	-
	御堂筋ダイワビル	H13.9.25	6,934	-	-	-	-
		H14.2.28	7,380	-	-	-	-
	計		14,314				
	小計	-	82,910	-	-	-	-
合計		144,697	-	-	-	-	

(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、資産の取得時に行った特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりであります。

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円) <取得時点>	(参考)
					期末算定価額(注) <sup>2</sup> (百万円) <期末時点>
不動産	名古屋広小路ビルディング	H13.9.10	14,533	14,600	14,700
	東晴天神ビルディング	H13.9.25	1,550	1,520	1,530
	浦和第一生命同和火災ビル	H13.9.25	1,232	1,200	-
		H13.10.11	1,342	1,449	-
	計		2,574	2,649	2,700
	渋谷クロスタワー	H13.11.30	34,600	34,500	34,500
	京都四条河原町ビル	H13.12.20	2,650	2,760	2,660
	エリクソン新横浜ビル	H14.1.28	3,000	3,010	3,010
	金沢パークビル	H14.2.28	2,880	3,090	3,090
	小計	-	61,787	62,129	62,190
不動産 信託 受益権	芝二丁目大門ビルディング	H13.9.10	4,859	4,740	4,730
	JTSビル	H13.9.10	1,362	1,330	1,320
	大森駅東口ビルディング	H13.9.10	5,123	4,950	4,900
	日之出天神ビルディング	H13.9.10	3,657	3,600	3,680
	三菱総合研究所ビルディング	H13.9.25	27,267	27,050	27,800
	小伝馬町新日本橋ビルディング	H13.9.25	3,173	3,140	3,160
	コスモ金杉橋ビル	H13.9.25	2,808	2,730	2,790
	高輪台ビルディング	H13.9.25	2,738	2,750	2,840
	大塚東池袋ビルディング	H13.9.25	3,541	3,440	3,550
	池袋二丁目ビルディング	H13.9.25	1,728	1,680	1,600
	川崎砂子ビルディング	H13.9.25	3,375	3,350	3,320
	仙台北町ホンマビルディング	H13.9.25	2,924	2,860	2,870
	新潟礎町西万代橋ビルディング	H13.9.25	1,010	1,020	970
	金沢南町ビルディング	H13.9.25	1,331	1,330	1,290
	福助堺筋本町ビル	H13.9.25	2,264	2,210	2,230
	神戸伊藤町ビルディング	H13.9.25	1,436	1,440	1,400
	御堂筋ダイワビル	H13.9.25	6,934	6,890	-
		H14.2.28	7,380	7,380	-
	計		14,314	14,270	14,300
	小計	-	82,910	81,890	82,750
合計	-	144,697	144,019	144,940	

(注)1 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、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。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。

(注)2 期末算定価額は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しております。期末算定価額の算定方法等は、28ページ(注)1に記載のとおりです。

4 利害関係人等との取引状況等 (平成13年5月11日から平成14年3月31日まで)

(1)利害関係人等との取引状況表

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	144,697,000千円	
	うち利害関係人からの買付額 17,413,000千円 (12.0%)	うち利害関係人への売付額 (-%)
利害関係人との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	16,043,000千円 (11.1%)	(-%)
北陸地所株式会社	1,370,000千円 (0.9%)	(-%)
合計	17,413,000千円 (12.0%)	(-%)

(注)上記記載の取引以外に、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。  
株式会社三菱ビルマネジメント 15,331千円

(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	915,168千円	三菱地所株式会社	12,375千円	(1.4%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	413,047千円	(45.1%)
不動産売買委託手数料	529,500千円	三菱地所株式会社	400,000千円	(75.5%)
水道光熱費	493,412千円	丸の内熱供給株式会社	66,191千円	(13.4%)
損害保険料	41,205千円	三菱地所住宅販売株式会社	35,557千円	(86.3%)
その他営業費用	4,875千円	三菱地所株式会社	1,300千円	(26.7%)
その他手数料	72,719千円	株式会社三菱ビルマネジメント	2,936千円	(4.0%)

(注)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、北陸地所株式会社、丸の内熱供給株式会社および三菱地所住宅販売株式会社について記載しています。

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13年5月11日	資産運用委託契約の締結に関する件	当投資法人の資産運用を、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ました。
	資産の保管に係る業務委託契約の締結に関する件	当投資法人の資産の保管に係る業務を、住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務業務委託契約の締結に関する件	当投資法人の一般事務業務の一部を、住友信託銀行株式会社に委託しました。
平成13年8月3日	資産運用委託契約の一部変更に関する件	投資信託委託業者に付与している、当投資法人のために運用を行うのに必要な権限の内容を明確にしました。
		運用報酬の支払方法について、第1期の期間報酬に限り、予想キャッシュフローに基づき算出された期間報酬の70%相当額を平成13年12月31日までに支払い、第1期決算後に実際の期間報酬との過不足を精算する方法としました。(本件は、平成13年8月29日開催の投資主総会において承認されております。)
平成13年9月3日	新投資口引受契約の締結に関する件	平成13年8月3日開催の役員会において承認された新投資口の追加発行において、引受会社(日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 他17社(注)1)に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成13年11月26日	取得報酬料率に関する覚書の締結に関する件	資産運用委託契約に基づき取得報酬料率の運用について決めました。

(注)1 引受会社は、主幹事会社である日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社の他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、国際証券株式会社、大和証券エスエムビー株式会社、みずほ証券株式会社、東京三菱証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、藍澤証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、UFJキャピタルマーケット証券株式会社、ワールド日栄証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券会社東京支店、モルガン・スタンレー証券会社東京支店、UBSウォーバーグ証券会社、中央証券株式会社であります。

(注)2 当期における役員会承認事項ではありませんが、平成14年3月29日開催の役員会において承認された新投資口の追加発行において、主幹事会社である日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社の他、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、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、UFJキャピタルマーケット証券株式会社に構成される引受会社に、本投資口の募集に関する事務を委託することについて、平成14年4月17日開催の役員会において承認しております。

# 貸借対照表

科 目	期 別	第 1 期 (平成14年3月31日現在)	
		金 額(千円)	構成比(%)
<b>資産の部</b>			
<b>I 流動資産</b>			
現金及び預金		4,542,693	
信託現金及び信託預金		10,781,217	
営業未収入金		59,274	
未収消費税等		714,493	
その他の流動資産		64,361	
流動資産合計		16,162,039	10.0
<b>II 固定資産</b>			
<b>1.有形固定資産</b>			
建 物	21,075,829		
減価償却累計額	454,129	20,621,700	
構築物	156,812		
減価償却累計額	1,948	154,863	
機械及び装置	273,155		
減価償却累計額	14,591	258,563	
土 地		41,755,392	
信託建物	24,338,078		
減価償却累計額	585,548	23,752,530	
信託構築物	105,777		
減価償却累計額	1,317	104,460	
信託機械及び装置	671,602		
減価償却累計額	42,470	629,132	
信託土地		57,858,757	
有形固定資産合計		145,135,400	89.7
<b>2.無形固定資産</b>			
信託借地権		444,160	
その他の無形固定資産		453	
無形固定資産合計		444,614	0.3
<b>3.投資等</b>			
差入敷金保証金		14,100	
長期前払費用		53,684	
投資等合計		67,784	0.0
固定資産合計		145,647,799	90.0
資産合計		161,809,838	100.0

科 目	期 別	第 1 期 (平成14年3月31日現在)	
		金 額(千円)	構成比(%)
<b>負債の部</b>			
<b>I 流動負債</b>			
営業未払金		259,616	
短期借入金		40,000,000	
未払金		291,225	
未払費用		154,556	
未払法人税等		1,331	
前受金		998,248	
その他流動負債		23,425	
流動負債合計		41,728,404	25.8
<b>II 固定負債</b>			
長期借入金		24,000,000	
預り敷金保証金		12,418,100	
固定負債合計		36,418,100	22.5
負債合計		78,146,504	48.3
<b>出資の部</b>			
<b>I 出資総額</b>			
出資総額		81,260,000	50.2
<b>II 剰余金</b>			
当期末処分利益		2,403,333	
(うち当期利益)		(2,403,333)	
剰余金合計		2,403,333	1.5
出資合計		83,663,333	51.7
負債・出資合計		161,809,838	100.0

# 損益計算書

科 目	期 別	第 1 期		
		自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日	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		6,427,133		
その他賃貸事業収入		65,384	6,492,518	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用		2,859,570		
資産運用報酬		389,449		
資産保管委託報酬		23,123		
一般事務委託報酬		123,590		
役員報酬		6,603		
その他営業費用		128,425	3,530,762	54.4
営業利益			2,961,756	45.6
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		2,035		
その他営業外収益		812	2,848	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		241,562		
新投資口発行費		121,149		
投資口公開関連費用		74,901		
創業費償却		90,497		
その他営業外費用		31,456	559,567	8.6
経常利益			2,405,036	37.0
税引前当期利益			2,405,036	37.0
法人税、住民税及び事業税		1,738		
法人税等調整額		36	1,702	0.0
当期利益			2,403,333	37.0
当期末処分利益			2,403,333	

## 〔重要な会計方針〕

	第 1 期
	自 平成13年5月11日 至 平成14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 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創業費 支払時に全額費用計上しております。 (2) 新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成13年9月10日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額(引受人が募集期間中に投資家に販売する価格)と発行価額(引受人が買取る価額)の差額が引受人の手取金となる買取引受契約(所謂「スプレッド方式」)によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式(所謂「従来方式」)の場合に生ずる引受手数料相当分(新投資口発行費用)は会計処理上、発生いたしません。 平成13年9月10日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は2,940,000千円でした。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金(所謂「固定資産税相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。
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。

## 〔注記事項〕

## (貸借対照表関係)

	第 1 期 (平成14年3月31日現在)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	1,100,005千円	
2. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。(単位:千円)	
	預金	2,835,327
	信託預金	10,387,807
	建物	9,306,451
	構築物	98,359
	機械及び装置	26,973
	土地	28,589,760
	信託建物	23,316,041
	信託構築物	95,098
	信託機械及び装置	644,207
	信託土地	56,632,407
	信託借地権	444,160
	合計	132,376,595
	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	40,000,000
	長期借入金	24,000,000
	合計	64,000,000
3. 投資口1口当たりの純資産額	1口当たり	521,591円
4. 最低純資産額	50,000千円	

## (損益計算書関係)

	第 1 期 自 平成13年5月11日 至 平成14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)	
	賃貸事業収入	
	賃料	4,571,648
	共益費	1,181,816
	駐車場収入	247,209
	その他賃貸収入	426,459
		<u>6,427,133</u>
	その他賃貸事業収入	
	解約違約金	51,789
	その他雑収入	13,595
		<u>65,384</u>
	不動産賃貸事業収益合計	6,492,518
	B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	管理業務費	915,168
	水道光熱費	493,412
	公租公課	4,146
	損害保険料	15,246
	修繕費	321,486
	減価償却費	1,100,005
	その他賃貸事業費用	10,103
		<u>2,859,570</u>
	不動産賃貸事業費用合計	2,859,570
	C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	<u>3,632,948</u>

## (税効果会計関係)

	第 1 期 自 平成13年5月11日 至 平成14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)	
	法人事業税損金不算入額	36千円
	繰延税金資産計	36千円
	繰延税金資産の純額	36千円
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%
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.36%
	その他	0.04%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

## 金銭の分配に係る計算書

自平成13年5月11日至平成14年3月31日

I. 当期末処分利益	2,403,333,973円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額 14,983円) (うち利益超過分配金 0円)	2,403,273,200円
III. 次期繰越利益	60,773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160,400口の整数倍数の最大値となる2,403,273,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。

## 監査報告書

平成14年5月23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 武彦



関与社員 公認会計士

原田 昌平



### 1. 監査の方法の概要

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2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13年5月11日から平成14年3月31日までの第1期決算期の貸借対照表、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。)について監査した。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。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

### 2. 監査の結果

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。

資産運用報告書に記載されている後発事象は、次期以後の投資法人の財産及び損益の状態に重要な影響を及ぼすものである。

### 3. 利害関係

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]

(単位:千円)

科 目	期 別	第 1 期	
		自 平成13年5月11日	至 平成14年3月31日
		金	額
営業活動によるキャッシュフロー			4,340,579
投資活動によるキャッシュフロー			134,276,669
財務活動によるキャッシュフロー			145,260,000
現金及び現金同等物の増加・減少額			15,323,910
現金及び現金同等物の期首残高			—
現金及び現金同等物の期末残高			15,323,910

(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]

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・フロー計算書に関する注記]

科 目	第 1 期	
	自 平成13年5月11日	至 平成14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14年3月31日現在)	
	現金及び預金	4,542,693千円
	信託現金及び信託預金	10,781,217千円
	現金及び現金同等物	15,323,910千円

## 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、お手元に投資証券が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取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告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。

ホームページアドレス <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。

## 投資主メモ

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