

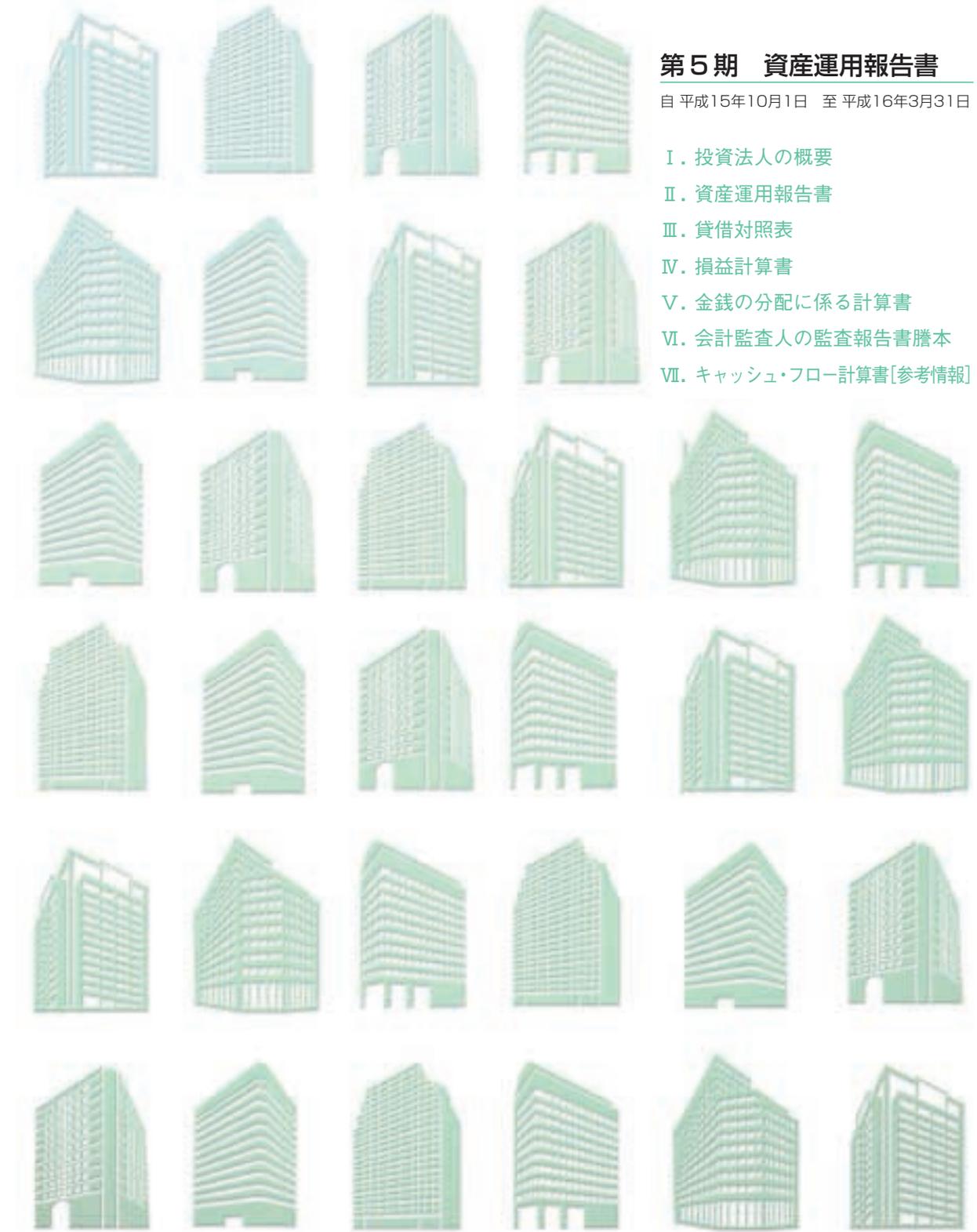
第5期 資産運用報告書

自平成15年10月1日 至平成16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



I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ

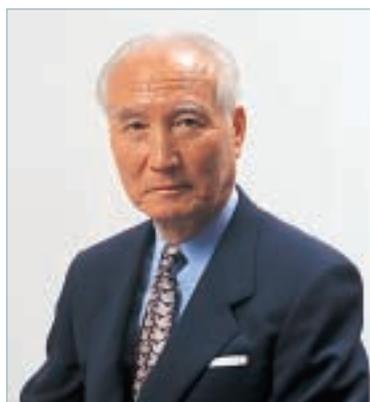
投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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5期（平成16年3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。

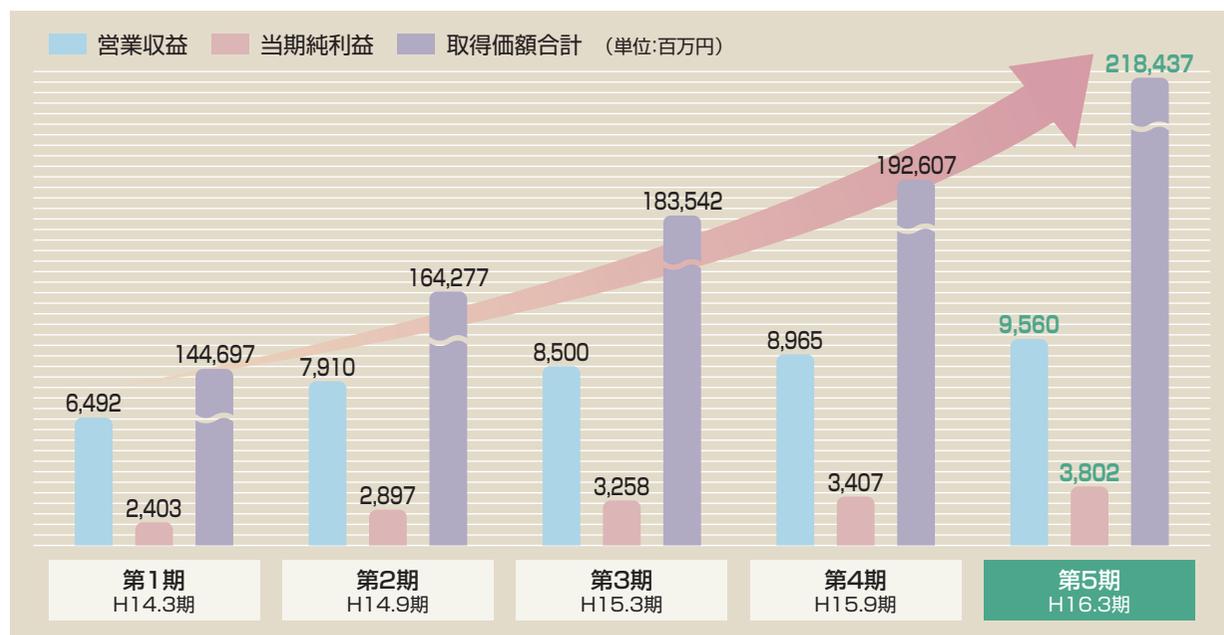
さて、ここに当投資法人第5期の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益95億60百万円、経常利益38億03百万円となり、当期純利益38億02百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,602円とさせていただきますことになりました。今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

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



ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 馬場 米一郎

安定成長を続けるジャパンリアルエステイト投資法人



ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ジャパンリアルエステイト投資法人の目的と基本的性格

- 主としてオフィスビルに投資
- 中長期的な安定運用

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

- 業態・企業系列を超えた幅広いノウハウ
資産運用はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に委託し、同社のスポンサーである三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社の4社による不動産、金融、リスクマネジメントの業態並びに企業系列を超えたプロフェッショナルの幅広いノウハウを活かした公正で透明性のある資産運用を行っております。
- 優良なオフィスビルと地域分散
競争力のある優良なオフィスビルを投資対象としており、また地域分散も図られていることから、安定的な賃貸事業収益が得られる構造を有しております。
- 保守的な負債比率
総資産に対する借入金（投資法人債を含む）残高の割合（負債比率）を原則として65%を超えない範囲で、より低い負債比率を保つよう、保守的な運用を行っております。
- 格付けの取得
スタンダード&プアーズより「A+」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「A2」の、債務履行能力に関する発行体格付けを取得しております。

成長を支える「4つのS」



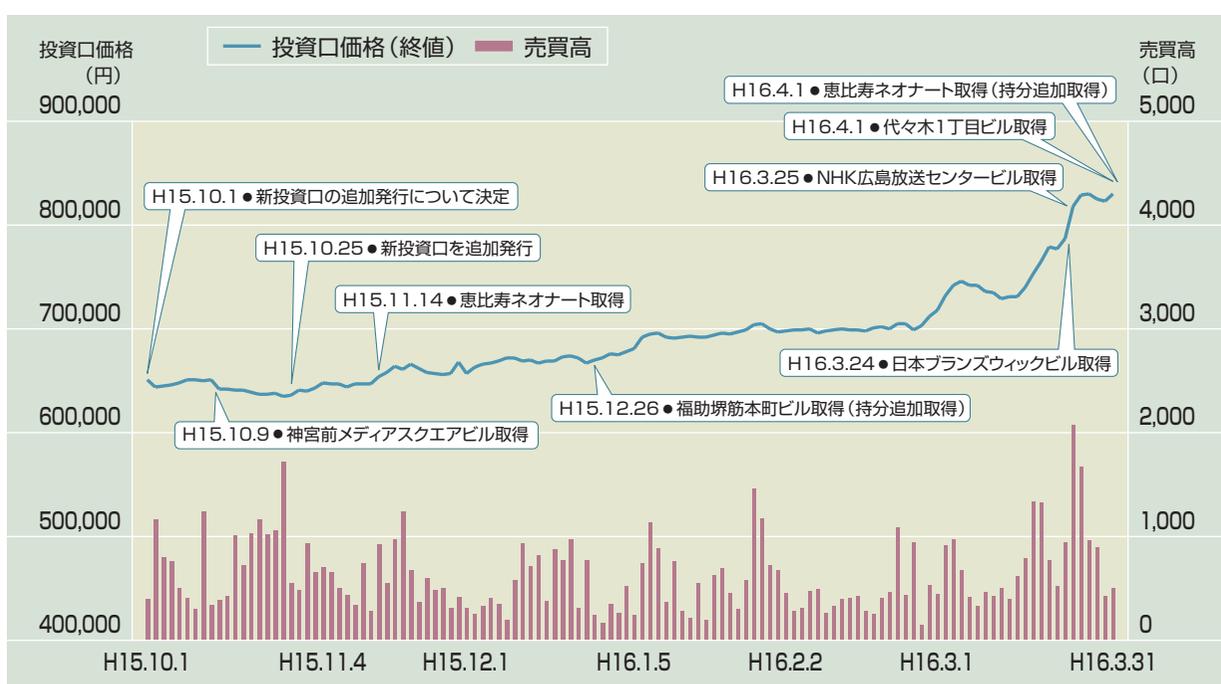
当投資法人は、透明性のある公正な運用により、財務の健全性を保ちつつ、安定的な成長の実現に向けて、強い意志をもって取り組みます。

平成16年3月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

	単位	第1期 平成14年3月期	第2期 平成14年9月期	第3期 平成15年3月期	第4期 平成15年9月期	第5期 平成16年3月期
営業収益	百万円	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560
経常利益	百万円	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803
当期純利益	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802
分配金総額	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802
1口当たり分配金	円	14,983	12,853	14,455	15,117	14,602
総資産額	百万円	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523
純資産額	百万円	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250
自己資本比率	%	51.7	62.1	57.7	55.1	56.1

平成16年3月期（平成15年10月1日～平成16年3月31日）の運用経過



優良な新規物件の取得



物件名
神宮前メディアスクエアビル
取得日
平成15年10月9日
所在地
東京都渋谷区神宮前
取得価額
12,200百万円



物件名
恵比寿ネオナート
取得日
平成15年11月14日
平成16年4月1日
所在地
東京都渋谷区恵比寿
取得価額
3,740百万円
360百万円

(注) 2回の取得により、土地の所有権共有持分12.3%、建物の区分所有権（オフィス棟3・4階部分）を保有することとなりました。



物件名
福助塀筋本町ビル
取得日
平成15年12月26日
所在地
大阪府大阪市中央区南本町
取得価額
1,900百万円

(注) 本取得（持分追加取得）により、当該不動産の所有権100%を保有することとなりました。



物件名
日本ブランドウィックビル
取得日
平成16年3月24日
所在地
東京都渋谷区千駄ヶ谷
取得価額
6,670百万円



物件名
NHK広島放送センタービル
取得日
平成16年3月25日
所在地
広島県広島市中区大手町
取得価額
1,320百万円

(注) 土地の賃借権（準共有持分割合25.18%）、建物の区分所有権の共有持分（建物全体の所有割合27.08%）を取得しました。



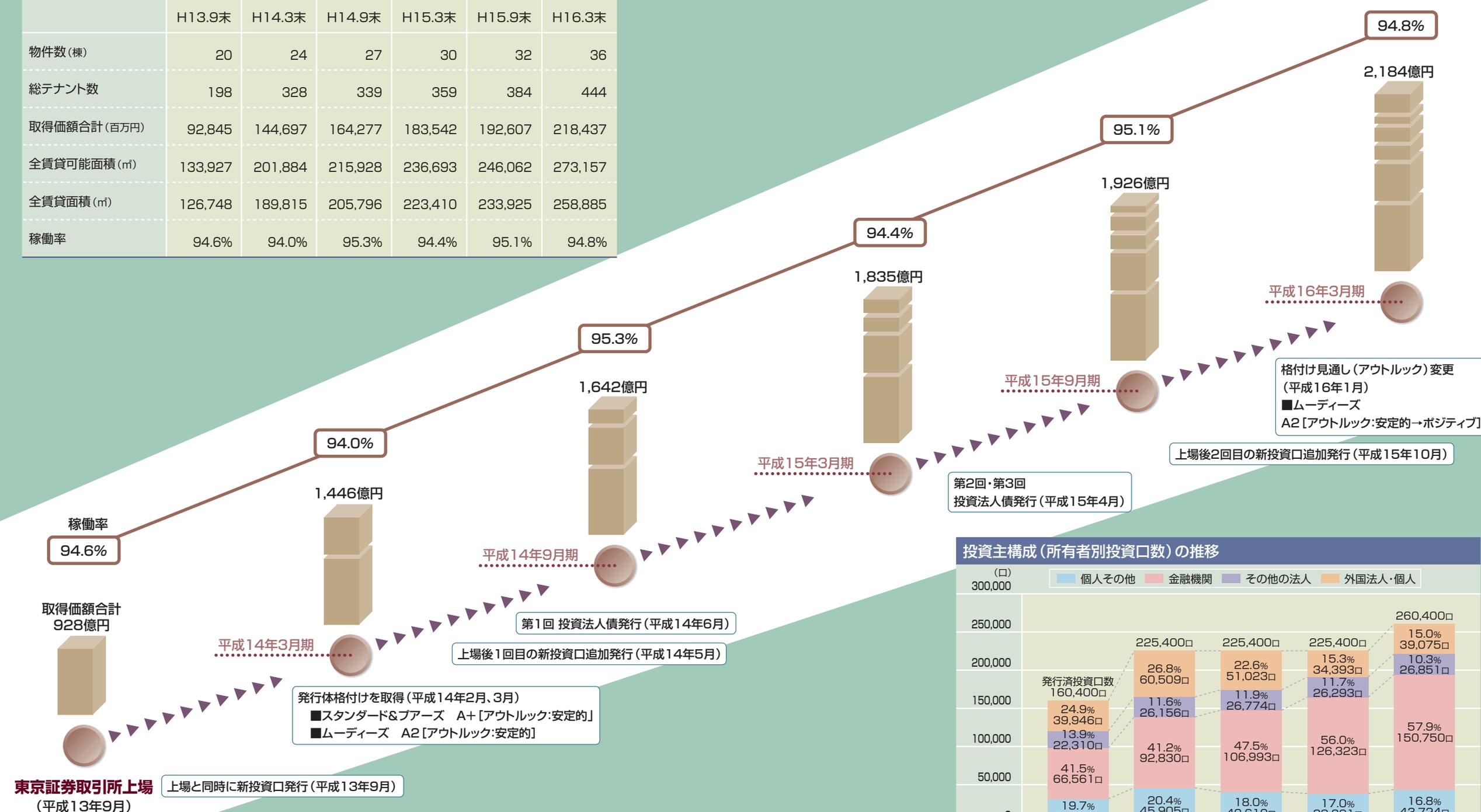
物件名
代々木1丁目ビル
取得日
平成16年4月1日
所在地
東京都渋谷区代々木
取得価額
8,700百万円

投資口の追加発行による財務の健全性及び中期的な成長余力の確保

発行日	平成15年10月25日	発行価格の総額	22,015,000,000円
発行価格	629,000円	分配金起算日	平成15年10月1日
発行口数	35,000口		

ジャパンリアルエステイト投資法人の上場来の歩み

	H13.9末	H14.3末	H14.9末	H15.3末	H15.9末	H16.3末
物件数(棟)	20	24	27	30	32	36
総テナント数	198	328	339	359	384	444
取得価額合計(百万円)	92,845	144,697	164,277	183,542	192,607	218,437
全賃貸可能面積(m ²)	133,927	201,884	215,928	236,693	246,062	273,157
全賃貸面積(m ²)	126,748	189,815	205,796	223,410	233,925	258,885
稼働率	94.6%	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%



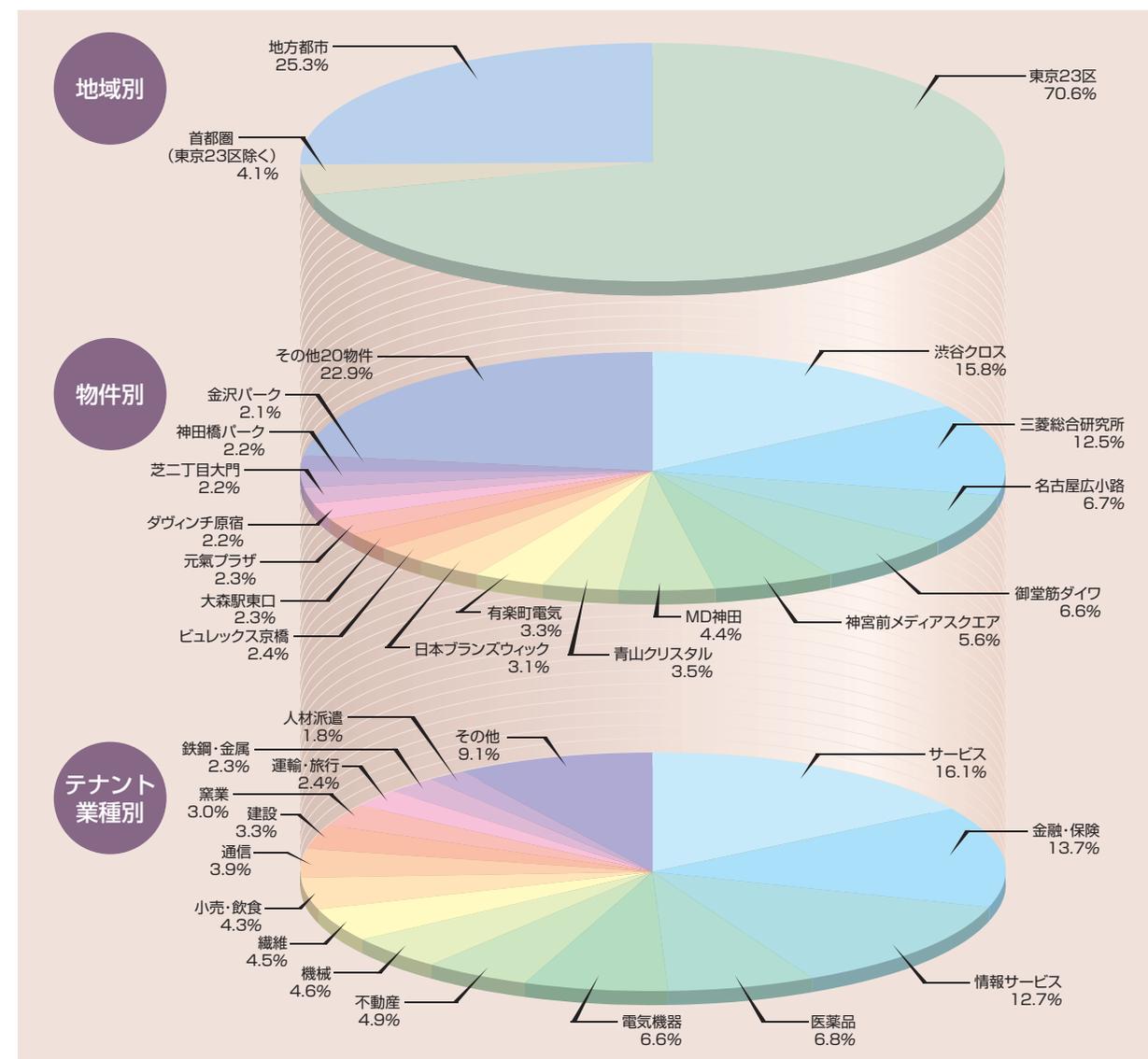
(口)	個人その他	金融機関	その他の法人	外国法人・個人
300,000				
250,000				
200,000				
150,000				
100,000				
50,000				
0				
発行済投資口数	160,400口	225,400口	225,400口	225,400口
14年3月期	19.7% 31,583口	41.5% 66,561口	13.9% 22,310口	24.9% 39,946口
14年9月期	20.4% 45,905口	41.2% 92,830口	11.6% 26,156口	26.8% 60,509口
15年3月期	18.0% 40,610口	47.5% 106,993口	11.9% 26,774口	22.6% 51,023口
15年9月期	17.0% 38,391口	56.0% 126,323口	11.7% 26,293口	15.3% 34,393口
16年3月期	16.8% 43,724口	57.9% 150,750口	10.3% 26,851口	15.0% 39,075口

ジャパンリアルエステイト投資法人のポートフォリオ

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (百万円)	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	2.3%	70.6%
	I-2	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520	4.4%	
	I-3	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	2.2%	
	I-4	三菱総合研究所ビルディング	千代田区大手町	H13.9.25	27,267	12.5%	
	I-5	有楽町電気ビルディング	千代田区有楽町	H15.8.1	7,200	3.3%	
	I-6	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋小伝馬町	H13.9.25	3,173	1.5%	
	I-7	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250	2.4%	
	I-8	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680	3.5%	
	I-9	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859	2.2%	
	I-10	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808	1.3%	
	I-11	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738	1.3%	
	I-12	JALトラベルビル	目黒区下目黒	H13.9.10	1,362	0.6%	
	I-13	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123	2.3%	
	I-14	日本プランズウィックビル	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670	3.1%	
	I-15	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885	2.2%	
	I-16	神宮前メディアスクエアビル	渋谷区神宮前	H15.10.9	12,200	5.6%	
	I-17	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600	15.8%	
	I-18	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740	1.7%	
	I-19	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541	1.6%	
	I-20	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728	0.8%	
首都圏(東京23区除く)	II-1	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	4.1%	
				H13.10.11	1,342		
				計	2,574		1.2%
II-2	新横浜ファーストビル	横浜市港北区新横浜	H14.1.28	3,000	1.4%		
II-3	川崎砂子ビルディング	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375	1.5%		
地方都市	III-1	仙台本町ホンマビルディング	仙台市青葉区本町	H13.9.25	2,924	1.3%	25.3%
	III-2	新潟礎町西万代橋ビルディング	新潟市礎町通一ノ町	H13.9.25	1,010	0.5%	
	III-3	金沢パークビル	金沢市広岡	H14.2.28	2,880	2.1%	
				H15.3.3	1,700		
	III-4	金沢南町ビルディング	金沢市尾山町	H13.9.25	1,331	0.6%	
	III-5	名古屋広小路ビルディング	名古屋市中区栄	H13.9.10	14,533	6.7%	
	III-6	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865	0.9%	
	III-7	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	1.2%	
	III-8	福助堺筋本町ビル	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264	1.9%	
				H15.12.26	1,900		
	III-9	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934	6.6%	
				H14.2.28	7,380		
				計	14,314		
III-10	神戸伊藤町ビルディング	神戸市中央区伊藤町	H13.9.25	1,436	0.7%		
III-11	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320	0.6%		
III-12	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550	0.7%		
III-13	日之出天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657	1.7%		
			合計	218,437	100.0%	100.0%	

(注) 1 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。
 (注) 2 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、当該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は除外したものであります。
 (注) 4 平成16年3月1日付けにて、「エリクソン新横浜ビル」は「新横浜ファーストビル」に名称を変更しました。以下同様とします。

ポートフォリオの分散



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

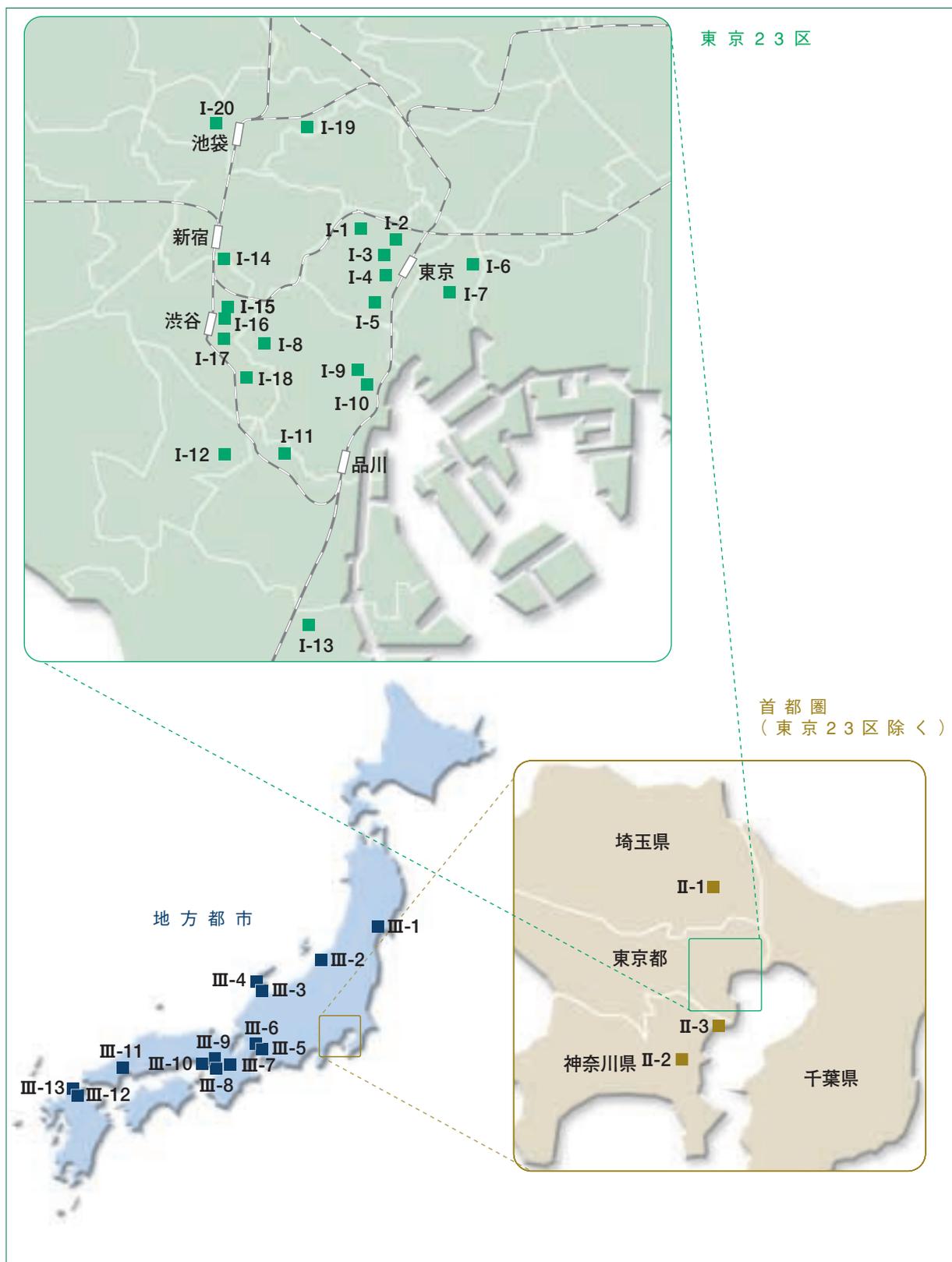
主要テナント (賃貸面積上位5テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所 ^{(注)1}	三菱総合研究所ビルディング	14,529㎡	5.6%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワビル 他7物件	10,341㎡	4.0%
3	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワビル 他2物件	7,302㎡	2.8%
4	NI帝人商事株式会社 ^{(注)2}	福助堺筋本町ビル	5,636㎡	2.2%
5	財団法人東京顕微鏡院 ^{(注)3}	こころとからだの元氣プラザ	4,791㎡	1.9%

(注) 1 当該テナントとの賃貸借契約は、平成13年2月1日から平成23年3月31日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。
 (注) 2 当該テナントとの賃貸借契約は平成16年5月31日をもって解約となっております。なお、平成16年3月31日現在の大口テナント第6位は、カシオ計算機株式会社 (入居物件名称: 御堂筋ダイワビル、賃貸面積: 4,418㎡、全賃貸面積に占める割合1.7%) です。
 (注) 3 当該テナントとの賃貸借契約は、平成14年11月1日から平成29年10月31日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。



ポートフォリオの分布



ポートフォリオの概要



I-1 GENKI MEDICAL PLAZA
こころとからだの元氣プラザ

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	221,749
賃貸事業費用(千円)	75,803
賃貸事業損益(千円)	145,945



I-2 MD KANDA BUILDING
MD神田ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	370,530
賃貸事業費用(千円)	120,220
賃貸事業損益(千円)	250,309



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

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

(注) 当該建物における共有持分56.76%

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	195,053
賃貸事業費用(千円)	50,411
賃貸事業損益(千円)	144,642



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,002,158
賃貸事業費用(千円)	350,560
賃貸事業損益(千円)	651,598



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

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

(注) 当該建物における所有割合10.78%

当期稼働日数	183日
期末稼働率	87.8%
賃貸事業収益(千円)	277,599
賃貸事業費用(千円)	74,984
賃貸事業損益(千円)	202,614



I-9 SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING
芝二丁目大門ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.6%
賃貸事業収益(千円)	300,284
賃貸事業費用(千円)	143,862
賃貸事業損益(千円)	156,421



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	160,454
賃貸事業費用(千円)	79,771
賃貸事業損益(千円)	80,683



I-10 COSMO KANASUGIBASHI BUILDING
コスモ金杉橋ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	135,698
賃貸事業費用(千円)	66,355
賃貸事業損益(千円)	69,343



I-7 BUREX KYOBASHI BUILDING
ビュレックス京橋

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	150,000
賃貸事業費用(千円)	52,004
賃貸事業損益(千円)	97,995



I-11 TAKANAWADAI BUILDING
高輪台ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	140,973
賃貸事業費用(千円)	67,708
賃貸事業損益(千円)	73,265



I-8 AOYAMA CRYSTAL BUILDING
青山クリスタルビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	249,794
賃貸事業費用(千円)	71,589
賃貸事業損益(千円)	178,205



I-12 JAL TRAVEL BUILDING
JALトラベルビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	95,864
賃貸事業費用(千円)	50,260
賃貸事業損益(千円)	45,604



I-13 OMORI-EKI HIGASHIGUCHI BUILDING
大森駅東口ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.4%
賃貸事業収益(千円)	273,328
賃貸事業費用(千円)	137,873
賃貸事業損益(千円)	135,455



I-17 SHIBUYA CROSS TOWER
渋谷クロスタワー

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.8%
賃貸事業収益(千円)	1,461,773
賃貸事業費用(千円)	817,533
賃貸事業損益(千円)	644,240



I-14 NIPPON BRUNSWICK BUILDING
日本プランズウィックビル

- 所在地(住居表示) 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 株式会社三菱ビルマネジメント

当期稼働日数	8日
期末稼働率	89.1%
賃貸事業収益(千円)	11,222
賃貸事業費用(千円)	7,519
賃貸事業損益(千円)	3,702



I-18 EBISU NEONATO
恵比寿ネオナート

- 所在地(住居表示) 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 株式会社東管

当期稼働日数	139日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	83,995
賃貸事業費用(千円)	46,667
賃貸事業損益(千円)	37,327

(注) 当該建物における区分所有権(オフィス棟3階)、区分所有権の共有持分(オフィス棟4階:持分5.534,725分の4,465,275)を保有。



I-15 da Vinci HARAJUKU
ダヴィンチ原宿

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	189,932
賃貸事業費用(千円)	51,380
賃貸事業損益(千円)	138,552



I-19 OTSUKA HIGASHI-ikebukuro BUILDING
大塚東池袋ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	181,307
賃貸事業費用(千円)	98,094
賃貸事業損益(千円)	83,212



I-16 JINGUMAE MEDIA SQUARE BUILDING
神宮前メディアスクエアビル

- 所在地(住居表示) 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	175日
期末稼働率	91.3%
賃貸事業収益(千円)	312,185
賃貸事業費用(千円)	105,408
賃貸事業損益(千円)	206,777



I-20 IKEBUKURO 2HOME BUILDING
池袋二丁目ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	88.8%
賃貸事業収益(千円)	77,278
賃貸事業費用(千円)	38,110
賃貸事業損益(千円)	39,168



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.0%
賃貸事業収益(千円)	140,114
賃貸事業費用(千円)	67,854
賃貸事業損益(千円)	72,260



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.8%
賃貸事業収益(千円)	83,341
賃貸事業費用(千円)	49,902
賃貸事業損益(千円)	33,439



II-2 SHIN-YOKOHAMA FIRST BUILDING
新横浜ファーストビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	72.7%
賃貸事業収益(千円)	142,822
賃貸事業費用(千円)	165,420
賃貸事業損益(千円)	▲22,598



III-3 KANAZAWA PARK BUILDING
金沢パークビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	94.7%
賃貸事業収益(千円)	535,326
賃貸事業費用(千円)	335,150
賃貸事業損益(千円)	200,176

(注) 当該建物における共有持分6,642.710分の5,912.012



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	191,940
賃貸事業費用(千円)	111,189
賃貸事業損益(千円)	80,751



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	78.0%
賃貸事業収益(千円)	71,374
賃貸事業費用(千円)	42,860
賃貸事業損益(千円)	28,513



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.6%
賃貸事業収益(千円)	163,037
賃貸事業費用(千円)	68,168
賃貸事業損益(千円)	94,869

(注) 当該建物における所有割合93.39%



III-5 NAGOYA HIROKOJI BUILDING
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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	97.1%
賃貸事業収益(千円)	761,148
賃貸事業費用(千円)	408,411
賃貸事業損益(千円)	352,736



Ⅲ-6 NAGOYA MISONO BUILDING
名古屋御園ビル

- 所在地(住居表示) 愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号
- 敷地面積 805.04㎡
- 建物延床面積 5,348.00㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 地下1階付7階建
- 建築時期 平成3年9月
- 不動産管理会社 株式会社東管

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	107,366
賃貸事業費用(千円)	59,660
賃貸事業損益(千円)	47,706



Ⅲ-10 KOBE ITOMACHI BUILDING
神戸伊藤町ビルディング

- 所在地(住居表示) 兵庫県神戸市中央区伊藤町121
- 敷地面積 808.55㎡
- 建物延床面積 4,894.09㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
- 階数 10階建
- 建築時期 平成元年9月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末稼働率	94.2%
賃貸事業収益(千円)	69,978
賃貸事業費用(千円)	46,270
賃貸事業損益(千円)	23,707



Ⅲ-7 KYOTO SHIJO KAWARAMACHI BUILDING
京都四条河原町ビル

- 所在地(住居表示) 京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	82.6%
賃貸事業収益(千円)	136,580
賃貸事業費用(千円)	112,406
賃貸事業損益(千円)	24,173



Ⅲ-11 NHK HIROSHIMA BROADCASTING CENTER BUILDING
NHK広島放送センタービル

- 所在地(住居表示) 広島県広島市中区大手町二丁目11番10号
- 敷地面積 3,296.46㎡
- 建物延床面積 35,217.28㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付23階建
- 建築時期 平成6年8月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	7日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	6,960
賃貸事業費用(千円)	5,548
賃貸事業損益(千円)	1,412

(注) 当該建物における所有割合27.085%



Ⅲ-8 FUKUSUKE SAKAISUJIHONMACHI BUILDING
福助堺筋本町ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	76.7%
賃貸事業収益(千円)	226,208
賃貸事業費用(千円)	119,273
賃貸事業損益(千円)	106,935

(注) 当該建物における所有割合は、期初(平成15年10月1日)現在46.17%でしたが、平成15年12月26日付けにて残りの持分の全てについて追加取得しております。



Ⅲ-12 TOSEI TENJIN BUILDING
東晴天神ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	92.0%
賃貸事業収益(千円)	94,761
賃貸事業費用(千円)	64,687
賃貸事業損益(千円)	30,074



Ⅲ-9 MIDOSUJI DAIWA BUILDING
御堂筋ダイワビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	92.4%
賃貸事業収益(千円)	758,182
賃貸事業費用(千円)	344,992
賃貸事業損益(千円)	413,190



Ⅲ-13 HINODE TENJIN BUILDING
日之出天神ビルディング

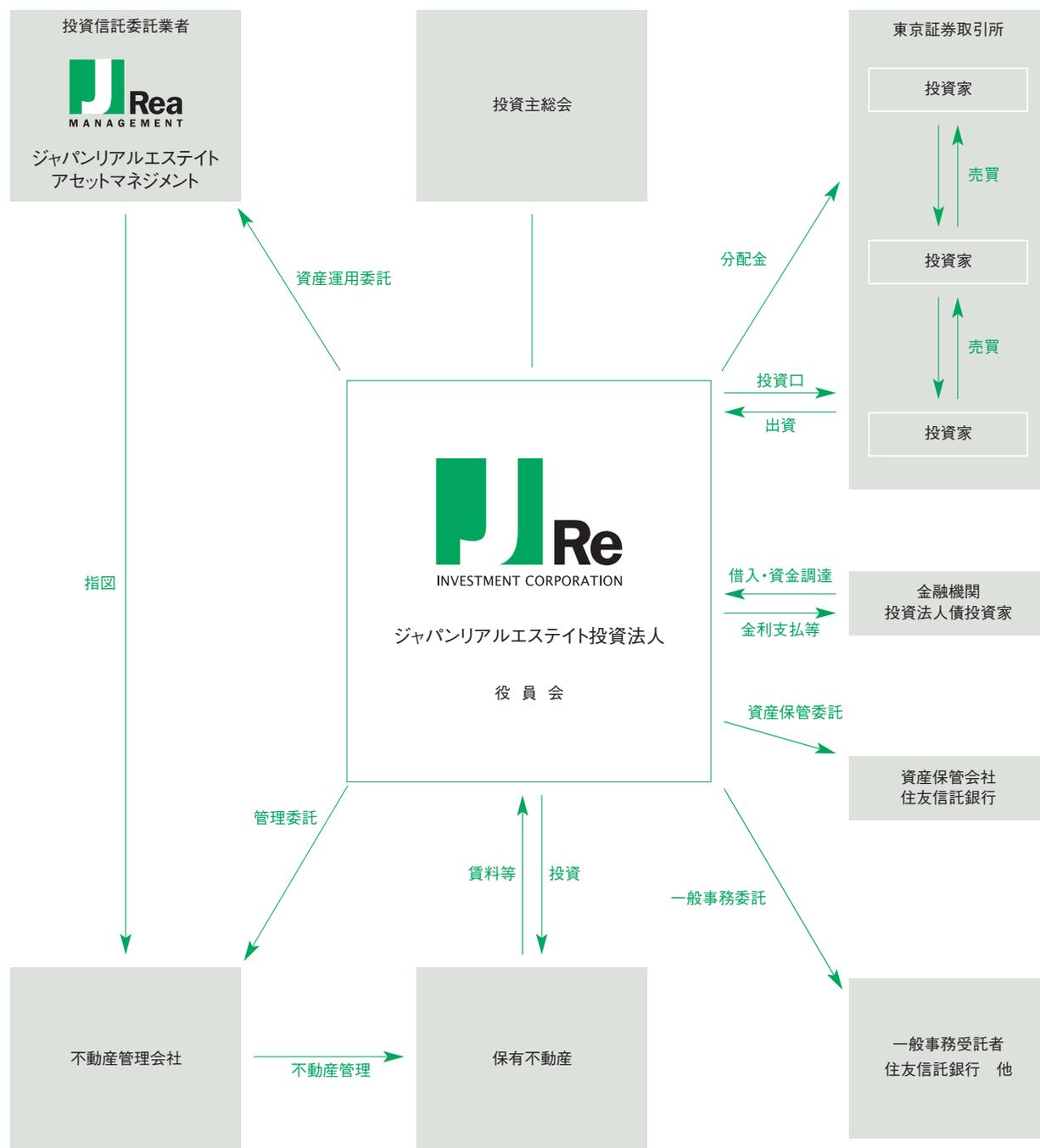
- 所在地(住居表示) 福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号
- 敷地面積 1,452.15㎡
- 建物延床面積 12,527.07㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付10階建
- 建築時期 昭和62年8月
- 不動産管理会社 株式会社東管

当期稼働日数	183日
期末稼働率	88.6%
賃貸事業収益(千円)	180,438
賃貸事業費用(千円)	95,968
賃貸事業損益(千円)	84,470

(注) 当該建物における所有割合76.18%

I. 投資法人の概要

当投資法人の仕組み及び関係法人



(注) 上記は、当投資法人の主要な仕組み及び関係法人の概要を示したものです。

資産運用会社の概要

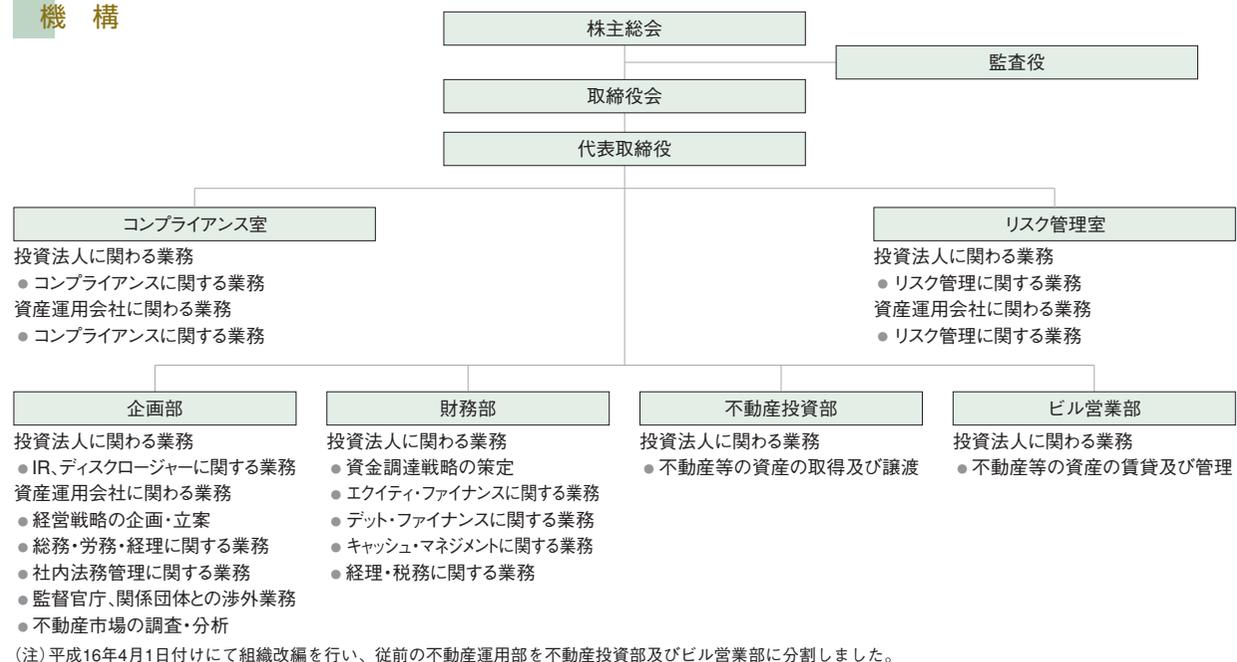
名称、資本の額及び事業の内容

	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16年3月31日現在)
	事業の内容: 投資法人資産運用業

沿革

沿革	
昭和47年 1月11日	菱地不動産株式会社設立
平成12年10月 1日	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社へ商号変更。 また、事業の内容を投信法第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。
平成13年 3月 7日	投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号 内閣総理大臣第2号)

機構



株主構成

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



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第1期 自平成13年5月11日 至平成14年3月31日	第2期 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日	第3期 自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	第4期 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	第5期 自平成15年10月1日 至平成16年3月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560
うち不動産賃貸事業収益	百万円	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560
営業費用	百万円	3,530	4,523	4,812	5,067	5,219
うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,859	3,893	4,109	4,409	4,603
営業利益	百万円	2,961	3,386	3,687	3,898	4,341
経常利益	百万円	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803
当期純利益	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	161,809	185,397 (対前期比+14.6%)	200,022 (対前期比+7.9%)	209,581 (対前期比+4.8%)	244,523 (対前期比+16.7%)
有利子負債額	百万円	64,000	54,000 (対前期比▲15.6%)	66,800 (対前期比+23.7%)	76,000 (対前期比+13.8%)	87,000 (対前期比+14.5%)
純資産額	百万円	83,663	115,049 (対前期比+37.5%)	115,410 (対前期比+0.3%)	115,559 (対前期比+0.1%)	137,250 (対前期比+18.8%)
出資総額	百万円	81,260	112,152 (対前期比+38.0%)	112,152 (対前期比-)	112,152 (対前期比-)	133,448 (対前期比+19.0%)
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802
配当性向	%	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	160,400	225,400	225,400	225,400	260,400
1口当たり純資産額	円	521,591	510,424	512,026	512,688	527,077
1口当たり分配金	円	14,983	12,853	14,455	15,117	14,602
うち1口当たり利益分配金	円	14,983	12,853	14,455	15,117	14,602
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
(5) 財務指標						
総資産経常利益率(注)1	%	2.0(年換算値 3.6)	1.6(年換算値 3.2)	1.7(年換算値 3.4)	1.7(年換算値 3.3)	1.6(年換算値 3.2)
純資産当期純利益率(注)2	%	2.9(年換算値 5.2)	2.7(年換算値 5.4)	2.8(年換算値 5.7)	3.0(年換算値 5.9)	2.8(年換算値 5.7)
期末自己資本比率(注)3	%	51.7	62.1	57.7	55.1	56.1
期末総資産有利子負債比率(注)4	%	39.6	29.1	33.4	36.3	35.6
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	倍	15.5	13.9	14.5	12.6	13.9
賃貸キャッシュフロー(NOI)(注)6	百万円	4,732	5,211	5,702	5,950	6,455

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2

第2期及び第5期は、新投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しております。

(注)2 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2

第2期及び第5期は、新投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。

なお、上記(注)1、(注)2ともに第1期の運用日数203日、第2期の運用日数183日、第3期の運用日数182日、第4期の運用日数183日、第5期の運用日数183日に基づいて年換算値を算出しております。

(注)3 期末純資産額/期末総資産額×100

(注)4 期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注)5 金利償却前税引前当期純利益/支払利息

(注)6 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却額

2 当期の資産の運用の経過

I. 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年5月11日に設立されました。平成13年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8952）した後、第4期末（平成15年9月30日）までの約2年間でオフィスビル32物件を取得しておりますが、当期においても新たに4物件並びに既存物件の追加持分（取得価額合計25,830百万円）を取得し、期末現在の取得価額の総額は218,437百万円となり、資産規模を着実に拡大させると共に安定した運用に努めてまいりました。

投資主の皆様に対して安定した分配金を確保するという当投資法人の姿勢は、既に過去4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5期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持すべく運用に取り組んだ結果、上場以降連続の増収・増益を達成することができました。

II. 運用の実績

(1) 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、米国を始めとした世界の景況感の改善を背景として、輸出主導による景気回復の兆しが見えてまいりました。また、国内需要においては、雇用情勢が依然として厳しいものの、設備投資が持ち直しに転じる等明るさが幾分強まっております。

オフィス賃貸市場においては、「2003年問題」に代表された東京都心部における新築オフィスビルの供給ラッシュもピークを越え、東京では回復基調が見られるようにもなっております。一方、営業拠点の統廃合や事務所の縮小等により、地方都市においては、オフィス床の需要は依然として軟調に推移しており厳しい状況が続いております。

このような環境の下、当投資法人は、①取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、②テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規営業活動、③定期建物賃貸借契約化及び契約長期化への取り組みにより、期末時点にて94.8%の稼働率を維持することができました。当期中においては、既に発表のとおり平成15年10月末付けにて当投資法人の主要テナント第3位であった日本エリクソン株式会社 が解約となり、一時的にポートフォリオ全体の稼働率が92.5%まで下落する局面もありましたが、期末時点には94%台にまで改善と当投資法人の精力的な営業活動の成果が数字となって表れております。

また、当投資法人は更なる収益の維持向上を目指し、コスト削減に努めております。新規物件取得後3年以内に管理業務費・水道光熱費の合計額を5%削減するとの方針に対し、第4期までに取得した物件の内、コスト削減計画の対象となる27物件に関して、計画期間の途ながら第4期・第5期の実績にて、既に年間10.0%の削減を実現しております。

物件の売買市場に関しては、金融機関等の不良債権処理や減損会計の導入により、依然として物件売却の動きは活発であるものの、一方で、低金利状況下における資金運用難の中、景況感の回復傾向が後押しする形となり、当投資法人を含む上場REITの他、プライベートファンド、年金基金、適格機関投資家等が不動産現物の取得に目を向け始めるという動きも見受けられるようになりました。

このような状況の中、当投資法人は、独自の情報網を活用し収集した多数の売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成15年10月9日に神宮前メディアスクエアビル（12,200百万円）、平成15年11月14日に恵比寿ネオナート（3,740百万円/所有割合：11.11%）、平成15年12月26日に福助堺筋本町ビルの追加持分（1,900百万円/所有割合：53.83%、本追加取得により所有割合100%となっております）、平成16年3月24日に日本ブランズウィックビル（6,670百万円）、平成16年3月25日にNHK広島放送センタービル（1,320百万円/土地の借地権準共有持分：25.18%、建物所有割合：27.085%）を取得いたしました。上記の結果、平成16年3月31日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル36物件、取得価額の総額218,437百万円、総賃貸可能面積273,157㎡（約8.3万坪）、テナント総数444となりました。

(2) 投資口追加発行と資金調達

当投資法人は、当期において、J-REITとして初めてとなる2回目の公募による投資口の追加発行を行いました。35,000口の投資口追加発行により平成15年10月24日に約21,295百万円の払込みを受け、平成16年3月31日現在、発行済投資口数は260,400口、出資総額は133,448百万円となっております。

物件の取得に際しては機動的な資金調達が必要となりますが、資本を増強し健全な財務基盤を構築することで、借り入れ余力を確保し更なる運用資産の拡大に備えることができます。投資法人の成長のためには、投資口の追加発行というステッ



ブは不可欠ですが、追加発行にあたっては、金融市場の環境や物件の取得計画等を勘案した上で、適正なタイミング・規模を意識することが重要となります。

また、前述の機動性を確保という意味で平成15年10月9日付けにて神宮前メディアスクエアビルの取得にあわせて120億円の短期借入を実施し当該時点では一時的に短期借入金の残高が190億円となりましたが、平成15年10月25日の投資口の追加発行後、平成15年10月31日付け及び平成15年11月28日付けにて140億円を返済いたしました。その後、平成16年3月には、日本ブランドウィックビル及び代々木1丁目ビルの取得にあわせて130億円の借入を実施しておりますが、その内訳は、機動性の確保を目的とした変動金利の短期借入金40億円、将来の金利上昇リスクや再調達リスクに備えた固定金利の長期借入金90億円とし、返済期限の分散や有利子負債の長期固定化を念頭に置いた資金調達に取り組んでおります。以上の結果、平成16年3月31日現在の当投資法人の借入金残高は420億円（内、長期借入金は330億円）、投資法人債残高は450億円となっております。

なお、当投資法人の発行体格付の取得の状況は以下のとおりです。

■発行体格付け

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期発行体格付け：A+、短期発行体格付け：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	発行体格付け：A2、アウトルック：ポジティブ ^(※)

(※) ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成16年1月26日付けにて、当投資法人の発行体格付け及び無担保長期格付け（A2）につきまして、アウトルックを安定的からポジティブに変更いたしました。

III. 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益9,560百万円（前期比6.6%増）、営業利益4,341百万円（前期比11.4%増）となり、さらに、借入金等の支払利息や資産運用報酬他事務委託コスト等の経費等を控除した経常利益は3,803百万円（前期比11.6%増）、当期純利益は3,802百万円（前期比11.6%増）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、14,602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8日	追加投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	(*2)
平成14年5月8日	追加投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	(*3)
平成15年10月25日	追加投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	(*4)

(*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当投資法人が設立されました。

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

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

(*4) 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）にて投資口を追加発行しました。

4 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、14,602円となりました。

	単位	第1期 自平成13年5月11日 至平成14年3月31日	第2期 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日	第3期 自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	第4期 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	第5期 自平成15年10月1日 至平成16年3月31日
当期末処分利益総額 ^(注)	千円	2,403,333	2,897,172	3,258,255	3,407,496	3,802,506
利益留保額 ^(注)	千円	60	106	98	124	145
金銭の分配金総額 ^(注)	千円	2,403,273	2,897,066	3,258,157	3,407,371	3,802,360
（1口当たり分配金）	円	(14,983)	(12,853)	(14,455)	(15,117)	(14,602)
うち利益分配金総額 ^(注)	千円	2,403,273	2,897,066	3,258,157	3,407,371	3,802,360
（1口当たり利益分配金）	円	(14,983)	(12,853)	(14,455)	(15,117)	(14,602)
うち出資払戻総額 ^(注)	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

I. 投資環境

日本経済においては、緩やかな景気回復傾向が続くと期待されるものの、長期に亘るデフレ下において金融市場が萎縮している状況の中、経済が再度不安定化するリスクも拭いきれません。

今後のオフィスビル賃貸市場は、東京都心部にて空室率の改善傾向が見られるものの、賃料水準については依然として調整局面にあり底を打ったとは言い難く、さらに地方都市部においては、当面オフィス床の需要は縮小傾向が続くと見られ、本格的なオフィスビル賃貸市場の回復には、暫く時間を要すると思われる。

一方で、テナントのオフィスに対する要求は、立地、建物・設備のグレードだけでなく、管理会社の対応や付加価値にまで及び、ビル選別の目はさらに厳しくなっております。テナントのニーズを的確かつ迅速に捉えたサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が一層重要になると予想されます。

また、不動産流通市場においては、このデフレの環境下にて、不良債権処理や減損会計の導入を睨んだ不動産処分の流れは続くものの、供給だけでなく需要も増加しつつある昨今の状況を勘案すると、今こそ当投資法人の運用能力の真価が問われる時であると受け止めております。

II. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

上記のとおりオフィスビル賃貸市場の軟調な推移が予想されますが、収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

①既存テナントの皆様との信頼関係の強化

当投資法人では、平成16年3月31日現在にて9社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、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、解約・返室の阻止並びに減額要求の抑制に努めます。

②空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに対しても、オフィス床の追加需要を掘り起こしてまいります。

③賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化

賃貸借契約については、将来の収益を確定するべく、定期借家契約への移行、もしくは契約期間の長期化をさらに進めてまいります。

④運営管理コストの削減

運営管理コストについては、9社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、管理体制・コストの見直しを実施することにより、期末時点で保有する物件に関して、不動産管理会社へ支払う管理業務費と水道光熱費との合計額を、取得後3年以内に5%削減してまいります。

(2) 物件の取得

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

①情報の早期入手を図るべく、過去取引のあったビルオーナーとの関係を含め、既存の物件情報ルートを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、前期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、さらに運用状況も勘案し、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

③なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を60～80%、その他の地方都市を20～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて物件を取得する可能性もあります。

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

なお、当投資法人において、当期決算日（平成16年3月31日）以降に下記2物件のオフィスビルを取得しておりますので、お知らせいたします。

■資産の取得

平成16年4月1日付けにて以下のとおり資産を取得いたしました。

代々木1丁目ビル

取得の概要	取得資産：不動産（土地及び建物の所有権） 取得価額：8,700百万円 取得日：平成16年4月1日
取得資産の概要	所在地：東京都渋谷区代々木一丁目22番1号 用途：事務所 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地下1階付14階建 建築時期：平成15年10月
賃貸状況の概要	テナントの総数：1 総賃貸可能面積：7,772㎡ 総賃貸面積：7,772㎡ 稼働率：100.0%

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

(注)2 賃貸状況の概要は、取得日現在の状況を記載しております。



恵比寿ネオナート

取得の概要	取得資産：不動産（土地及び建物の所有権） 取得価額：360百万円 取得日：平成16年4月1日
取得資産の概要	所在地：東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 用途：事務所 敷地面積：5,005.70㎡（建物敷地全体の面積） 建物延床面積：36,598.38㎡（建物全体の面積） 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建 建築時期：平成6年10月
賃貸状況の概要	テナントの総数：1 総賃貸可能面積：237㎡ 総賃貸面積：237㎡ 稼働率：100.0%

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

(注)2 賃貸状況の概要は、取得日現在の状況を記載しております。

(注)3 取得資産について、土地は所有権共有持分（敷地全体の90,000,000分の1,069,450）、建物は区分所有権の共有持分（オフィス棟4階部分：持分5,534,725分の1,069,450）となります。





投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第1期 平成14年3月31日現在	第2期 平成14年9月30日現在	第3期 平成15年3月31日現在	第4期 平成15年9月30日現在	第5期 平成16年3月31日現在
発行する投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	160,400	225,400	225,400	225,400	260,400
投資主数	人	12,574	18,083	15,520	14,451	16,794

2 主要な投資主

当期末における主要な投資主（他人名義をもって所有している投資主を含む）は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する 所有投資口数 の割合 (%)
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	10,160	3.90
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	8,995	3.45
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	8,120	3.12
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	7,766	2.98
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	7,300	2.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,003	2.69
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	6,330	2.43
ザ チェース 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	5,181	1.99
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	5,119	1.97
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,947	1.90

3 執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下のとおりです。

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

4 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

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会社の名称は以下のとおりです。

業務区分	名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（引受人） ^{(注)1}	—
一般事務受託会社（名義書換等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資法人債に関わる事務）	株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、三菱証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社 ^{(注)2} 、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社

(注)1 平成15年10月24日に払込みが完了した新投資口の追加発行において、日興シティグループ証券会社を主幹事とし、その他、野村証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成15年10月16日付けにて締結し、引受に係る一般事務を委託しましたが、平成16年3月31日現在委託業務は終了しております。

(注)2 日興シティグループ証券会社は平成15年12月31日付けでその日本におけるすべての支店の営業の全部を日興シティグループ証券準備株式会社に譲渡し、同社がその営業を引継いでおります。なお、同社はその商号を平成15年12月31日付けで日興シティグループ証券株式会社に変更しております。

投資法人の資産運用の状況

1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第4期 平成15年9月30日現在		第5期 平成16年3月31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	80,442	38.4	103,433	42.3
	首都圏（東京23区除く）	5,552	2.7	5,601	2.3
	地方都市	25,415	12.1	30,776	12.6
	計	111,411	53.2	139,811	57.2
信託不動産	東京23区	52,009	24.8	51,888	21.2
	首都圏（東京23区除く）	3,223	1.5	3,182	1.3
	地方都市	26,413	12.6	24,149	9.9
	計	81,646	38.9	79,220	32.4
その他資産		16,523	7.9	25,491	10.4
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		209,581 (193,058)	100.0 (92.1)	244,523 (219,032)	100.0 (89.6)

(注)1 保有総額は、第4期は平成15年9月30日現在、第5期は平成16年3月31日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

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

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
渋谷クロスタワー	35,354	29,796	29,747	99.8	15.3	オフィスビル
三菱総合研究所ビルディング	27,118	18,006	18,006	100.0	10.5	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,228	21,590	20,967	97.1	8.0	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	14,104	20,449	18,892	92.4	7.9	オフィスビル
神宮前メディアスクエアビル	12,311	5,558	5,074	91.3	3.3	オフィスビル
MD神田ビル	9,472	6,269	6,269	100.0	3.9	オフィスビル
青山クリスタルビル	7,770	4,916	4,916	100.0	2.6	オフィスビル
有楽町電気ビルディング	7,585	4,694	4,123	87.8	2.9	オフィスビル
日本ブランドウィックビル	6,705	7,347	6,549	89.1	0.1	オフィスビル
ビュレックス京橋	5,364	4,279	4,279	100.0	1.6	オフィスビル
合計	140,015	122,909	118,826	96.7	56.0	



3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 ^{(注)1} (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	5,510	5,274
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番1号	不動産	8,110	9,472
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号	不動産	4,940	4,800
	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	30,400	27,118
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	6,780	7,585
	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	3,240	3,059
	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	5,110	5,364
	青山クリスタルビル	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産	7,170	7,770
	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	5,110	5,042
	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	2,840	2,734
	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	2,830	2,659
	JALトラベルビル	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産信託受益権	1,390	1,316
	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	5,180	4,885
	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	6,930	6,705
	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	5,010	5,034
	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	12,410	12,311
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産	34,100	35,354
	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	3,760	3,760
	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	3,370	3,377
	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	1,490	1,693
	小計			155,680	155,322
首都圏 (東京23区 除く)	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,390	2,534
	新横浜ファーストビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1号	不動産	1,700	3,066
	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	3,110	3,182
	小計			7,200	8,784
東北	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	2,970	2,791
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	771	1,023
	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	5,460	4,743
	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	1,090	1,297
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	14,600	14,228
	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	1,840	1,844
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	2,130	2,967
	福助堀筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産 ^{(注)2}	4,560	4,146
	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	13,500	14,104
	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	999	1,406
中国	NHK広島放送センタービル	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	不動産	1,350	1,331
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	1,400	1,514
	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	3,600	3,525
	小計			54,270	54,926
	合計			217,150	219,032

(注)1 期末算定価額は、当投資法人の規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成16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、株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は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 福助堀筋本町ビルは、平成15年12月26日付けにて信託契約を解除したことに伴い、所有形態が不動産信託受益権から不動産になっております。

地域	不動産等の名称	前期 (H15.4.1~H15.9.30)				当期 (H15.10.1~H16.3.31)			
		テナント 総数 ^{(注)1} <期末時点>	稼働率 ^{(注)2} <期末時点> (%)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 ^{(注)2} (%)	テナント 総数 ^{(注)1} <期末時点>	稼働率 ^{(注)2} <期末時点> (%)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 ^{(注)2} (%)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	1	100.0	194	2.2	1	100.0	221	2.3
	MD神田ビル	3	100.0	370	4.1	3	100.0	370	3.9
	神田橋パークビルディング	7	100.0	196	2.2	7	100.0	195	2.0
	三菱総合研究所ビルディング	4	100.0	972	10.8	4	100.0	1,002	10.5
	有楽町電気ビルディング	13	100.0	106	1.2	13	87.8	277	2.9
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	100.0	160	1.8	5	100.0	160	1.7
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	1.7	1	100.0	150	1.6
	青山クリスタルビル	9	100.0	252	2.8	9	100.0	249	2.6
	芝二丁目大門ビルディング	27	93.2	287	3.2	30	95.6	300	3.1
	コスモ金杉橋ビル	7	100.0	132	1.5	7	100.0	135	1.4
	高輪台ビルディング	1	100.0	140	1.6	1	100.0	140	1.5
	JALトラベルビル	1	100.0	104	1.2	1	100.0	95	1.0
	大森駅東口ビルディング	18	99.4	274	3.1	18	99.4	273	2.9
	日本プランズウィックビル	-	-	-	-	16	89.1	11	0.1
	ダヴィンチ原宿	6	100.0	189	2.1	6	100.0	189	2.0
	神宮前メディアスクエアビル	-	-	-	-	7	91.3	312	3.3
	渋谷クロスタワー	51	94.9	1,555	17.3	53	99.8	1,461	15.3
	恵比寿ネオナート	-	-	-	-	3	100.0	83	0.9
	大塚東池袋ビルディング	8	96.0	191	2.1	10	100.0	181	1.9
	池袋二丁目ビルディング	5	100.0	81	0.9	6	88.8	77	0.8
	小計	165	97.9	5,361	59.8	197	98.1	5,891	61.6
首都圏 (東京23区 除く)	さいたま浦和ビルディング	12	91.1	141	1.6	14	98.0	140	1.5
	新横浜ファーストビル	2	100.0	179	2.0	4	72.7	142	1.5
	川崎砂子ビルディング	10	100.0	195	2.2	10	100.0	191	2.0
	小計	23	97.8	516	5.8	27	89.2	474	5.0
東北	仙台本町ホンマビルディング	13	100.0	165	1.8	11	95.6	163	1.7
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	8	83.5	76	0.9	10	95.8	83	0.9
	金沢パークビル	62	89.2	541	6.0	65	94.7	535	5.6
	金沢南町ビルディング	13	78.0	79	0.9	13	78.0	71	0.7
中部	名古屋広小路ビルディング	28	97.3	763	8.5	33	97.1	761	8.0
	名古屋御園ビル	7	100.0	30	0.3	7	100.0	107	1.1
近畿	京都四条河原町ビル	24	89.4	137	1.5	27	82.6	136	1.4
	福助堀筋本町ビル	7	91.6	163	1.8	7	76.7	226	2.4
	御堂筋ダイワビル	18	91.4	768	8.6	20	92.4	758	7.9
	神戸伊藤町ビルディング	11	89.9	71	0.8	13	94.2	69	0.7
中国	NHK広島放送センタービル	-	-	-	-	15	100.0	6	0.1
九州	東晴天神ビルディング	17	78.5	93	1.0	19	92.0	94	1.0
	日之出天神ビルディング	8	88.6	196	2.2	8	88.6	180	1.9
	小計	208	91.3	3,087	34.4	237	91.8	3,194	33.4
	合計	384	95.1	8,965	100.0	444	94.8	9,560	100.0

(注)1 テナント総数の小計及び合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注)2 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）、「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

4 その他資産の状況

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備2期工事)	自 平成15年7月 至 平成16年5月	369		
高輪台ビルディング (東京都品川区)	収益向上対応 (貸室整備工事)	自 平成16年10月 至 平成16年10月	30		

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,219百万円であり、当期費用に区分された修繕費365百万円と合わせ、合計1,585百万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、新横浜ファーストビルの「貸室整備工事」他、下記の工事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、定常的な更新工事に加え、トイレ、照明などのグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
新横浜ファーストビル (神奈川県横浜市)	収益向上対応 (貸室整備工事)	自 平成15年12月 至 平成16年3月	69
新潟礎町西万代橋ビルディング (新潟県新潟市)	収益向上対応 (各階トイレ改修工事)	自 平成15年10月 至 平成15年12月	28
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事)	自 平成15年8月 至 平成15年10月	100
その他の不動産等			1,022
合計			1,219

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。当該積立金の当期対応分は以下のとおりとなっております。

	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自平成13年5月11日 至平成14年3月31日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日	自平成14年10月1日 至平成15年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日
前期末積立金残高	百万円	—	719	1,104	316	181
当期積立額	百万円	1,514	838	145	695	729
当期積立金取崩額	百万円	794	453	933	830	756
次期繰越額	百万円	719	1,104	316	181	155

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第4期	第5期
	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日
(a) 資産運用報酬(注) (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬	393,649千円 312,708千円 80,941千円	325,666千円 325,666千円 —千円
(b) 資産保管委託報酬	38,096千円	45,072千円
(c) 一般事務委託報酬	123,327千円	141,396千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他の費用	98,832千円	99,360千円
合計	658,105千円	615,695千円

(注)資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価に算入している「取得報酬」があり、第4期は95,182千円、第5期は192,875千円であります。

2 借入状況

平成16年3月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分/借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 ^{(注)1} (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
短期借入金	株式会社中国銀行	H15.3.3	2,000	—	0.54	H15.10.31	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	株式会社中国銀行	H15.8.1	3,000	3,000	0.54929	H16.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	株式会社山梨中央銀行	H15.8.1	2,000	2,000	0.54929	H16.6.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	株式会社中国銀行	H16.3.24	—	2,000	0.415	H17.3.24	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 変動金利
	株式会社八十二銀行	H16.3.24	—	2,000	0.415	H17.3.24	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 変動金利
	合計		7,000	9,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社 株式会社損害保険ジャパン	H13.9.25	6,000 6,000 5,200 5,200 1,600	6,000 6,000 5,200 5,200 1,600	1.12	予定元本返済日 H18.6.23 最終元本返済期限 H20.6.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	担保付 ^{(注)2} 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社伊予銀行	H16.3.24	—	2,000	1.0575	H21.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	第一生命保険相互会社	H16.3.30	—	5,000	1.015	H21.3.30	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	太陽生命保険株式会社	H16.3.30	—	2,000	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
	合計		24,000	33,000					

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

(注)2 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。
三菱総合研究所ビルディング、小伝馬町新日本橋ビルディング、芝二丁目大門ビルディング、コスモ金杉橋ビル、高輪台ビルディング、JALトラベルビル、大森駅東口ビルディング、大塚東池袋ビルディング、池袋二丁目ビルディング、川崎砂子ビルディング、仙台本町ホンマビルディング、新潟礎町西万代橋ビルディング、金沢南町ビルディング、神戸伊藤町ビルディング、日之出天神ビルディング

3 投資法人債の状況

平成16年3月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	H14.6.21	25,000	25,000	1.32	H19.6.21	期限一括	(注)1	(注)2
第2回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.69	H20.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第3回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.98	H22.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
合計		45,000	45,000	—	—	—	—	—

(注)1 第1回投資法人債の資金使途は不動産の購入資金及び運転資金等、第2回及び第3回投資法人債の資金使途は短期銀行借入金の返済等であります。

(注)2 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定であります。



期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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(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	神宮前メディアスクエアビル	H15.10.9	12,200	-	-	-	-
	恵比寿ネオナート	H15.11.14	3,740	-	-	-	-
	福助堺筋本町ビル	H15.12.26	1,900	-	-	-	-
	日本プランズウィックビル	H16.3.24	6,670	-	-	-	-
	NHK広島放送センタービル	H16.3.25	1,320	-	-	-	-
	合計	-	25,830	-	-	-	-

(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状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

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

取得又は譲渡	不動産等の名称	取得年月日	資産の内容	所在、地番その他	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
取得	神宮前メディアスクエアビル	H15.10.9	土地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番7 他13筆(注)2	12,200	12,350
			建物 (附属設備を含む)	東京都渋谷区神宮前六丁目25番地32 他		
取得	恵比寿ネオナート	H15.11.14	土地	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番6(注)3	3,740	3,740
			建物 (附属設備を含む)	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番地6(注)3		
取得	福助堺筋本町ビル	H15.12.26	土地	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番 他8筆(注)4	1,900	1,990
			建物 (附属設備を含む)	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番地 他(注)4		
取得	日本プランズウィックビル	H16.3.24	土地	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番6	6,670	6,930
			建物 (附属設備を含む)	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番地6		
取得	NHK広島放送センタービル	H16.3.25	土地の賃借権	広島県広島市中区大手町二丁目11番2(注)5	1,320	1,350
			建物 (附属設備を含む)	広島県広島市中区大手町二丁目11番地2(注)5		

(注)1 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。

(注)2 要役地役権に基づく承役地3筆269.01㎡を含む。

(注)3 土地の共有持分(敷地全体の9分の1)。建物は区分所有権(オフィス棟3階部分:専有面積1,211.82㎡)及び区分所有権の共有持分(オフィス棟4階部分:専有面積1,211.82㎡の共有持分5,534.725分の4,465,275)。

その他、管理規約に基づく規約共用部(住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等)の共有持分9分の1も取得対象に含む。

(注)4 土地は9筆のうち6筆の共有持分(敷地利用権の割合の53.83%)。建物は区分所有権及び区分所有権の共有持分(1棟における所有割合53.83%)。

(注)5 土地の賃借権は準共有持分(敷地全体に係る賃借権の準共有持分割合:25.18%)。建物は区分所有権の共有持分(1棟における所有割合27.085%)。

4 利害関係人等との取引状況等(平成15年10月1日から平成16年3月31日まで)

(1)取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2)利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,127,376千円	三菱地所株式会社	128,763千円	(11.4%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	404,165千円	(35.9%)
		物産不動産株式会社	26,257千円	(2.3%)
		有電ビル管理株式会社	36,055千円	(3.2%)
水道光熱費	779,507千円	丸の内熱供給株式会社	65,198千円	(8.4%)
損害保険料	52,036千円	三菱地所住宅販売株式会社	50,637千円	(97.3%)
その他営業費用	26,928千円	株式会社三菱ビルマネジメント	1,956千円	(7.3%)
		東京海上リスクコンサルティング株式会社	1,652千円	(6.1%)
		物産不動産株式会社	204千円	(0.8%)

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

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

三菱地所株式会社	11,260千円
株式会社三菱ビルマネジメント	105,828千円
物産不動産株式会社	541千円
有電ビル管理株式会社	4,145千円

5 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、証券業、宅建物取引業及び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(出資)及び損益の状況等

資産・負債・元本(出資)及び損益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 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

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

役員会開催日	承認事項	概要
平成15年10月16日	新投資口引受契約の締結に関する件	平成15年10月1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(日興シティグループ証券会社(注)1 他5社(注)2)に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

(注)1 日興シティグループ証券会社は平成15年12月31日付けでその日本におけるすべての支店の営業の全部を日興シティグループ証券準備株式会社に譲渡し、同社がその営業を引き継いでおります。なお、同社はその商号を平成15年12月31日付けで日興シティグループ証券株式会社に変更しております。

(注)2 引受会社は主幹事会社である日興シティグループ証券会社の他、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、三菱証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社であります。



貸借対照表

期別 科目	当期 (平成16年3月31日現在)		前期 (平成15年9月30日現在)		(ご参考) 構成比(%)
	金	額(千円)	金	額(千円)	
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		14,933,703		5,140,946	
信託現金及び信託預金		9,845,757		10,236,806	
営業未収入金		72,786		69,702	
未収消費税等		109,734		-	
前払費用		52,766		29,399	
繰延税金資産		20		26	
その他流動資産		430,150		932,514	
流動資産合計		25,444,918		16,409,396	7.8
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	44,568,005		35,237,224		
減価償却累計額	3,545,977	41,022,027	2,522,351	32,714,872	
構築物	293,825		219,148		
減価償却累計額	14,636	279,188	10,153	208,995	
機械及び装置	606,568		523,698		
減価償却累計額	160,634	445,933	114,307	409,390	
工具器具及び備品	6,430		3,821		
減価償却累計額	999	5,430	664	3,157	
土地		96,586,559		77,793,726	
建設仮勘定		5,500		-	
信託建物	24,132,113		24,875,065		
減価償却累計額	2,580,756	21,551,356	2,188,813	22,686,251	
信託構築物	99,878		107,713		
減価償却累計額	5,985	93,893	5,229	102,484	
信託機械及び装置	644,207		671,602		
減価償却累計額	187,173	457,034	156,262	515,339	
信託工具器具及び備品	7,456		5,180		
減価償却累計額	669	6,787	373	4,806	
信託土地		56,667,464		57,893,814	
有形固定資産合計		217,121,176		192,332,839	91.8
2. 無形固定資産					
借地権		639,175		281,439	
信託借地権		444,160		444,160	
地役権		828,095		-	
その他無形固定資産		598		525	
無形固定資産合計		1,912,030		726,125	0.4
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金等		14,234		14,234	
長期前払費用		31,452		38,081	
投資その他の資産合計		45,686		52,315	0.0
固定資産合計		219,078,893		193,111,280	92.2
III 繰延資産					
投資法人債発行費		-		61,125	
繰延資産合計		-		61,125	0.0
資産合計		244,523,812		209,581,802	100.0

期別 科目	当期 (平成16年3月31日現在)		前期 (平成15年9月30日現在)		(ご参考) 構成比(%)
	金	額(千円)	金	額(千円)	
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		958,026		224,752	
短期借入金		9,000,000		7,000,000	
未払金		565,075		696,484	
未払費用		243,398		268,299	
未払法人税等		997		1,122	
未払消費税等		-		13,023	
前受金		1,582,154		1,444,695	
その他流動負債		9,403		3,937	
流動負債合計		12,359,054		9,652,315	4.6
II 固定負債					
投資法人債		45,000,000		45,000,000	
長期借入金		33,000,000		24,000,000	
預り敷金保証金		16,913,870		15,369,570	
固定負債合計		94,913,870		84,369,570	40.3
負債合計		107,272,925		94,021,885	44.9
出資の部					
I 出資総額					
出資総額		133,448,380		112,152,420	53.5
II 剰余金					
当期末処分利益		3,802,506		3,407,496	
剰余金合計		3,802,506		3,407,496	1.6
出資合計		137,250,886		115,559,916	55.1
負債・出資合計		244,523,812		209,581,802	100.0



損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日			前 期 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日		
	金	額(千円)	百分比(%)	金	額(千円)	百分比(%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	9,461,852			8,951,557		
その他賃貸事業収入	98,920	9,560,772	100.0	14,217	8,965,774	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	4,603,886			4,409,253		
資産運用報酬	325,666			393,649		
資産保管委託報酬	45,072			38,096		
一般事務委託報酬	141,396			123,327		
役員報酬	4,200			4,200		
その他営業費用	99,360	5,219,581	54.6	98,832	5,067,359	56.5
営業利益		4,341,190	45.4		3,898,415	43.5
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	99			108		
管理費精算金収入	-			3,805		
その他営業外収益	127	226	0.0	223	4,136	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	163,979			177,250		
投資法人債利息	248,500			236,810		
投資法人債発行費償却	61,125			61,125		
新投資口発行費	49,183			-		
その他営業外費用	15,224	538,012	5.6	18,830	494,017	5.5
経常利益		3,803,405	39.8		3,408,534	38.0
税引前当期純利益		3,803,405	39.8		3,408,534	38.0
法人税、住民税及び事業税	1,016			1,144		
法人税等調整額	6	1,023	0.0	△7	1,136	0.0
当期純利益		3,802,381	39.8		3,407,397	38.0
前期繰越利益		124			98	
当期末処分利益		3,802,506			3,407,496	

〔重要な会計方針〕

科 目	当 期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日		前 期 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	
	金	額(千円)	金	額(千円)
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 5～49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） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2) 長期前払費用 同左	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。 (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15年10月25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額）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15年10月25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719,040千円でした。		(1) 投資法人債発行費 同左 (2) _____	
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。		同左	
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。		同左	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

	当 期 (平成16年3月31日現在)	前 期 (平成15年9月30日現在) (ご参考)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	6,496,833千円	4,998,157千円
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 0 信託預金 7,863,048 信託建物 16,884,041 信託構築物 72,309 信託機械及び装置 387,603 信託工具器具及び備品 6,787 信託土地 47,320,932 信託借地権 444,160 合 計 72,978,883 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 長期借入金 24,000,000 合 計 24,000,000	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 預金 0 信託預金 7,812,232 信託建物 17,053,775 信託構築物 70,443 信託機械及び装置 419,325 信託工具器具及び備品 4,806 信託土地 47,320,932 信託借地権 444,160 合 計 73,125,677 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 長期借入金 24,000,000 合 計 24,000,000
3. 投資口1口当たりの純資産額	1口当たり 527,077円	1口当たり 512,688円
4. 最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

	当 期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	前 期 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日 (ご参考)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 6,866,541 共益費 1,608,498 駐車場収入 361,680 その他賃貸収入 625,132 9,461,852 その他賃貸事業収入 解約違約金 4,829 その他雑収入 94,091 98,920 不動産賃貸事業収益合計 9,560,772 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,127,376 水道光熱費 779,507 公租公課 791,908 損害保険料 24,539 修繕費 365,636 減価償却費 1,498,676 その他賃貸事業費用 16,242 4,603,886 不動産賃貸事業費用合計 4,603,886 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,956,886	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 6,452,934 共益費 1,548,432 駐車場収入 334,267 その他賃貸収入 615,922 8,951,557 その他賃貸事業収入 解約違約金 9,956 その他雑収入 4,260 14,217 不動産賃貸事業収益合計 8,965,774 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,095,849 水道光熱費 777,288 公租公課 797,786 損害保険料 22,594 修繕費 289,339 減価償却費 1,393,641 その他賃貸事業費用 32,753 4,409,253 不動産賃貸事業費用合計 4,409,253 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,556,521

(税効果会計関係)

	当 期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	前 期 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日 (ご参考)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 20千円 繰延税金資産計 20千円 繰延税金資産の純額 20千円	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 26千円 繰延税金資産計 26千円 繰延税金資産の純額 26千円
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 △39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	当 期 自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	前 期 (ご参考) 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日
I 当期末処分利益	3,802,506,725円	3,407,496,598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)	3,802,360,800円 (14,602円) (0円)	3,407,371,800円 (15,117円) (0円)
III 次期繰越利益	145,925円	124,798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260,400口の整数倍数の最大値となる3,802,360,800円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当投資法人の規約第33条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数225,400口の整数倍数の最大値となる3,407,371,800円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成16年5月17日

ジャパンリアルエステイト投資法人

執行役員 馬場 米一郎 殿

新日本監査法人

代表社員
関与社員

公認会計士 長崎 武彦



関与社員 公認会計士

原田 昌平



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成15年10月1日から平成16年3月31日までの第5期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書(会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

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

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

科目	期 別	当 期	前 期
		自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
営業活動によるキャッシュフロー		5,990,966	4,953,617
投資活動によるキャッシュフロー		△ 25,428,617	△ 10,854,905
財務活動によるキャッシュフロー		28,839,358	5,819,619
現金及び現金同等物の増加・減少額		9,401,707	△ 81,668
現金及び現金同等物の期首残高		15,377,753	15,459,422
現金及び現金同等物の期末残高		24,779,460	15,377,753

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

[重要な会計方針]

	当 期	前 期
	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成15年4月1日 至 平成15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) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	当 期	前 期
	自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日	自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日
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16年3月31日現在) 現金及び預金 14,933,703千円 信託現金及び信託預金 9,845,757千円 現金及び現金同等物 24,779,460千円	(平成15年9月30日現在) 現金及び預金 5,140,946千円 信託現金及び信託預金 10,236,806千円 現金及び現金同等物 15,377,753千円

■住所等の変更手続きについて

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

■分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。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、銀行等預金口座あるいは郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

■ホームページによる情報提供について

ホームページアドレス <http://www.j-re.co.jp>

ジャパンリアルエステイト投資法人では、ホームページを活用した情報開示の充実・向上を目指しております。

- ・ 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

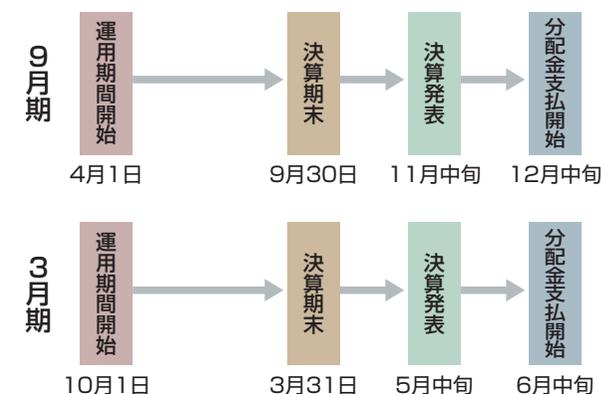
などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供いたしております。今後とも一層の充実を目指してまいります。



■資産運用会社連絡先

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 企画部 TEL 03-3211-7921

年間スケジュール



IRカレンダー

平成15年9月期	決算期末	平成15年 9月30日
	決算発表	平成15年11月18日
	分配金支払開始	平成15年12月15日
平成16年3月期	決算期末	平成16年 3月31日
	決算発表	平成16年 5月18日
	分配金支払開始	平成16年 6月14日

投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成16年3月31日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。



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) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- 同取次所 住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
- 上場証券取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8952)
- 公告掲載新聞 日本経済新聞