

平成 19 年 9 月期 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 19 年 11 月 14 日

不動産投信発行者名	ジャパンリアルエステイト投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8952	URL	http://www.j-re.co.jp
代表者	執行役員 山崎 建人		
資産運用会社名	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		
代表者	代表取締役社長 荒畑 和彦		
問合せ先責任者	企画部長 荒木 治彦	TEL (03) 3211-7921	
有価証券報告書提出予定日	平成 19 年 12 月 27 日		
分配金支払開始予定日	平成 19 年 12 月 12 日		

1. 平成 19 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日)

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

(1) 運用状況

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月期	17,530	(3.4)	8,739	(5.2)	7,586	(5.6)	7,585	(5.6)
19年3月期	16,960	(8.9)	8,304	(17.9)	7,184	(20.2)	7,183	(20.2)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
19年9月期	18,500	2.8	1.7	43.3
19年3月期	17,876	2.7	1.6	42.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年9月期	18,500	7,585	0	-	99.9	2.8
19年3月期	17,521	7,183	0	-	100.0	2.6

(注) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年9月期	449,643	272,269	60.6	664,071
19年3月期	443,973	271,867	61.2	663,091

(参考) 自己資本 平成 19 年 9 月期 272,269 百万円 平成 19 年 3 月期 271,867 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年9月期	12,944	11,788	2,813	9,647
19年3月期	7,832	10,286	5,343	11,304

2. 平成 20 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
20年3月期	25,430 (45.1)	13,510 (54.6)	12,190 (60.7)	12,190 (60.7)	29,730	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 29,730 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	有
以外の変更	無

(注) 詳細は、17 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	19年9月期	410,000口	19年3月期	410,000口
期末自己投資口数	19年9月期	0口	19年3月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20 ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

(3) 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率

自己資本当期純利益率、総資産経常利益率について、平成 19 年 9 月期は自己資本、総資産それぞれの期首と期末の平均値を使用しております。また、平成 19 年 3 月期は計算期間の自己資本、総資産についてそれぞれ日数、月数を考慮した平均値を使用しております。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9 ページ記載の「第 13 期(平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)及び第 14 期(平成 20 年 4 月 1 日～平成 20 年 9 月 30 日)運用状況の予想の前提」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成 19 年 6 月 28 日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 方針及び運用状況

a 運用方針

最近の有価証券報告書(平成 19 年 6 月 28 日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

b 運用状況

(1) 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、約 5 年半後の第 11 期末(平成 19 年 3 月 31 日)にはオフィスビル 50 物件を保有しておりました。

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

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

(2) 当期の運用実績

運用管理と物件の取得・売却(ポートフォリオの質の強化)

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

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

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

ております。

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

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

譲渡資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡価格
神戸伊藤町ビルディング	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	1,770百万円

資金の調達

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

第 5 回投資法人債の内容

投資法人債の名称	ｼﾞｬﾊﾟﾝﾘｱﾙｴｽﾃｲﾄ投資法人第 5 回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無)
発行総額	100 億円
発行日	平成 19 年 6 月 18 日
発行年限	5 年
利率	年 1.67%
募集方法	一般募集
担保・保証	無担保・無保証

第 6 回投資法人債の内容

投資法人債の名称	ｼﾞｬﾊﾟﾝﾘｱﾙｴｽﾃｲﾄ投資法人第 6 回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無)
発行総額	150 億円
発行日	平成 19 年 6 月 18 日
発行年限	7 年
利率	年 1.91%

募集方法	一般募集
担保・保証	無担保・無保証

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

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

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

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

格付け

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

(3) 業績及び分配金

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

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期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、18,500 円となりました。

(注)営業収益のうち不動産等売却益は 397 百万円。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

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

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

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

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

物件の運営管理

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

(イ) 既存テナントの皆様との信頼関係の強化・賃料水準の引上げ

当投資法人では、平成 19 年 9 月 30 日現在にて 12 社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、オフィス床の追加需要の掘り起こしや賃料引上げにつなげられるよう努めてまいります。特に、市場賃料と乖離が大きいテナントについては、賃料の底上げを図るべく取り組んでまいります。

(ロ) 空室の早期解消

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

(ハ) 収益の安定化

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

(ニ) 運営管理コストの削減

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

物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

- (イ) 情報の早期入手を図るべく、過去取引のあったビルオーナーとの関係を含め、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。
- (ロ) 取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をしてまいります。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。
- (ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

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

なお、取得に伴う資金の調達については、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な資金調達手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいります。

(2) 業績の見通し

第13期(平成19年10月1日～平成20年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益25,430百万円、営業利益13,510百万円、経常利益12,190百万円、当期純利益12,190百万円、1口当たり分配金29,730円を見込んでおります。

また、第14期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益18,050百万円、営業利益8,940百万円、経常利益7,460百万円、当期純利益7,460百万円、1口当たり分配金18,210円と見込んでおります。

なお、この見通しの前提条件につきましては、9ページ記載の「第13期(平成19年10月1日～平成20年3月31日)及び第14期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

なお、9ページの「第13期(平成19年10月1日～平成20年3月31日)及び第14期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)運用状況の予想の前提」に記載されているとおり、当投資法人では、当期決算日(平成19年9月30日)以降に以下のとおりオフィスビル1棟の取得を決定しております。

晴海センタービル

【取得の概要】

取得資産	: 不動産
取得予定日	: 平成19年12月18日
取得価格	: 26,800百万円
売主	: 晴海フロント特定目的会社(注)1.

【取得資産の概要】

所在地(住居表示)	: 東京都中央区晴海二丁目5番24号
用途	: 事務所、店舗
敷地面積	: 4,664.63 m ²
建物延床面積	: 26,447.27 m ²
構造	: 鉄骨造陸屋根 10階建
建築時期	: 平成18年11月
所有形態 土地	: 所有権
建物	: 所有権
テナント総数	: 7(注)2.
総賃貸可能面積	: 20,812 m ² (注)2.
総賃貸面積	: 20,425 m ² (注)2.
入居率	: 98.1%(注)2.

(注)1. 売主である晴海フロント特定目的会社は、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社であり、当投資法人は、同社の発行する優先出資証券の約49.9%を保有しております。

(注)2. 上記のテナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び入居率は、取得予定日(平成19年12月18日)における見込み数値を記載しております。また、数値は売主から提供されたデータに基づいております。

第 13 期 (平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日)
 及び第 14 期 (平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 9 月 30 日) 運用状況の予想の前提

計算期間	第 13 期：平成 19 年 10 月 1 日 ~ 平成 20 年 3 月 31 日 (183 日) 第 14 期：平成 20 年 4 月 1 日 ~ 平成 20 年 9 月 30 日 (183 日)
保有物件	平成 19 年 9 月 30 日現在保有している 50 物件に、平成 19 年 12 月 18 日付けで晴海フロント特定目的会社から取得予定の「晴海センタービル」を加えた合計 51 物件を前提としております。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行済投資口数	平成 19 年 9 月 30 日現在の合計 410,000 口を前提としております。
有利子負債比率	平成 20 年 3 月 31 日現在及び平成 20 年 9 月 30 日現在の総資産有利子負債比率は概ね 30% 台の水準となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、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いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の 90% に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。
その他	晴海フロント特定目的会社が「晴海センタービル」を売却することに伴い、同社への優先出資に対する配当金約 78 億円を第 13 期の営業収益に計上することを前提としております。 資産運用会社への資産運用報酬（期間報酬及びインセンティブ報酬）については、当該配当金の収益計上による増加分も加味し、総額約 2,530 百万円を第 13 期の営業費用に計上することを前提としております。 なお、上記配当金の金額は本書時点の見込み数値であり、平成 20 年 3 月に予定される同社の社員総会決議により決定されることとなります。また、同社の社員総会決議が平成 20 年 4 月以降になされた場合は、上記配当金の営業収益への計上時期につきましても第 14 期以降となります。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

期 別 科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		当 期 (平成19年9月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産						
現金及び預金	9,129,721		11,459,974		2,330,252	
信託現金及び信託預金	4,747,919		4,959,850		211,931	
営業未収入金	143,310		104,093		39,217	
前払費用	73,795		61,976		11,818	
繰延税金資産	19		24		4	
未収入金	870,936		146,549		724,386	
未収還付法人税等	6,114		3,802		2,312	
未収消費税等	165,977		-		165,977	
その他の流動資産	504,662		10,544		494,118	
流動資産合計	15,642,456	3.5	16,746,815	3.7	1,104,358	7.1
固定資産						
1. 有形固定資産*3						
建物*1	109,773,653		112,454,417		2,680,764	
構築物	1,452,715		1,496,831		44,115	
機械及び装置	1,070,009		1,103,305		33,296	
工具器具及び備品	66,432		63,421		3,011	
土地*2	264,010,556		267,192,199		3,181,642	
建設仮勘定	1,052,672		974,677		77,995	
信託建物	16,442,832		15,841,342		601,490	
信託構築物	88,914		78,888		10,025	
信託機械及び装置	253,703		224,207		29,495	
信託工具器具及び備品	7,022		5,811		1,210	
信託土地	29,763,090		28,996,240		766,849	
有形固定資産合計	423,981,603	95.5	428,431,343	95.3	4,449,739	1.0
2. 無形固定資産						
借地権	1,759,974		1,759,974		-	
信託借地権	444,160		444,160		-	
地役権	828,095		828,095		-	
無形固定資産合計	3,032,230	0.7	3,032,230	0.7	-	-
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,272,797		1,272,797		-	
差入敷金保証金等	21,974		23,575		1,600	
長期前払費用	2,365		1,866		498	
投資その他の資産合計	1,297,137	0.3	1,298,239	0.3	1,102	0.1
固定資産合計	428,310,971	96.5	432,761,813	96.3	4,450,841	1.0
繰延資産						
投資法人債発行費	19,944		134,865		114,921	
繰延資産合計	19,944	0.0	134,865	0.0	114,921	576.2
資産合計	443,973,371	100.0	449,643,494	100.0	5,670,122	1.3

期 別 科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		当 期 (平成19年9月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債						
営業未払金	1,430,707		1,150,816		279,891	
1年以内償還予定 投資法人債	25,000,000		10,000,000		15,000,000	
1年以内返済予定 長期借入金	6,000,000		-		6,000,000	
未払金	951,396		1,064,279		112,883	
未払費用	542,238		629,266		87,027	
未払法人税等	48		61		12	
未払消費税等	-		260,679		260,679	
前受金	2,102,606		2,195,163		92,556	
その他の流動負債	2,814		2,432		381	
流動負債合計	36,029,812	8.1	15,302,699	3.4	20,727,112	57.5
固定負債						
投資法人債	30,000,000		45,000,000		15,000,000	
長期借入金	79,000,000		89,500,000		10,500,000	
預り敷金保証金	27,075,888		27,571,602		495,713	
固定負債合計	136,075,888	30.7	162,071,602	36.0	25,995,713	19.1
負債合計	172,105,700	38.8	177,374,302	39.4	5,268,601	3.1
純資産の部*5						
投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	264,683,960	59.6	264,683,960	58.9	-	-
2. 剰余金						
当期未処分利益	7,183,711		7,585,231		401,520	
剰余金合計	7,183,711	1.6	7,585,231	1.7	401,520	5.6
投資主資本合計	271,867,671	61.2	272,269,191	60.6	401,520	0.1
純資産合計	271,867,671	61.2	272,269,191	60.6	401,520	0.1
負債・純資産合計	443,973,371	100.0	449,643,494	100.0	5,670,122	1.3

損益計算書

科目	期別		当期		増減	
	前期		当期		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
	千円	%	千円	%	千円	%
1. 営業収益	16,960,029	100.0	17,530,174	100.0	570,145	3.4
賃貸事業収入*1	16,397,656		17,079,232		681,575	
その他賃貸事業収入*1	103,116		53,172		49,943	
不動産等売却益*2	-		397,770		397,770	
不動産等交換差益*2	459,256		-		459,256	
2. 営業費用	8,655,585	51.0	8,791,065	50.1	135,480	1.6
賃貸事業費用*1	7,918,008		7,894,956		23,052	
資産運用報酬	452,640		661,347		208,706	
資産保管委託報酬	42,498		43,390		892	
一般事務委託報酬	119,712		107,574		12,137	
役員報酬	4,200		4,200		-	
その他営業費用	118,526		79,597		38,928	
営業利益	8,304,444	49.0	8,739,108	49.9	434,664	5.2
3. 営業外収益	37,427	0.2	32,638	0.2	4,789	12.8
受取利息	36,064		29,960		6,104	
その他営業外収益	1,363		2,678		1,314	
4. 営業外費用	1,157,283	6.8	1,185,533	6.8	28,250	2.4
支払利息	666,198		695,398		29,199	
投資法人債利息	376,539		413,838		37,298	
投資法人債発行費償却	9,972		16,159		6,187	
投資口交付費	79,620		-		79,620	
その他営業外費用	24,951		60,136		35,184	
経常利益	7,184,588	42.4	7,586,213	43.3	401,625	5.6
税引前当期純利益	7,184,588	42.4	7,586,213	43.3	401,625	5.6
法人税、住民税及び事業税	989	0.0	1,087	0.0	98	9.9
法人税等調整額	0		4		5	
当期純利益	7,183,598	42.4	7,585,130	43.3	401,532	5.6
前期繰越利益	112		101		11	
当期末処分利益	7,183,711		7,585,231		401,520	

投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:千円)

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

当期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位:千円)

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

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日
当期末処分利益	7,183,711,125	7,585,231,965
分配金の額	7,183,610,000	7,585,000,000
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(17,521)	(18,500)
次期繰越利益	101,125	231,965

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、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 410,000 口の整数倍数の最大値となる 7,183,610,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、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 410,000 口の整数倍数の最大値となる 7,585,000,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別		増 減 金 額
	前 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 金 額	当 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 金 額	
営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期純利益	7,184,588	7,586,213	401,625
減価償却費	2,717,648	2,835,589	117,940
投資法人債発行費償却	9,972	16,159	6,187
投資口交付費	79,620	-	79,620
受取利息	36,064	29,960	6,104
支払利息	1,042,738	1,109,237	66,498
不動産等交換差益	459,256	-	459,256
営業未収入金の増加・減少額	37,681	39,217	76,899
未収入金の増加・減少額	870,936	724,386	1,595,323
未収還付法人税等の増加・減少額	5,796	2,312	8,109
未収消費税等の増加・減少額	165,977	165,977	331,954
前払費用の増加・減少額	23,632	11,818	35,451
営業未払金の増加・減少額	681,643	279,891	961,534
未払金の増加・減少額	148,384	76,072	224,457
未払消費税等の増加・減少額	522,577	260,679	783,257
未払費用の増加・減少額	136	136	273
前受金の増加・減少額	322,460	92,556	415,017
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,334,569	1,334,569
長期前払費用の増加・減少額	942	498	444
その他	179,789	1,210	178,579
小 計	8,944,460	13,944,365	4,999,904
利息の受取額	35,054	23,872	11,182
利息の支払額	1,145,723	1,022,347	123,375
法人税等の支払額	1,596	1,075	521
営業活動によるキャッシュフロー	7,832,195	12,944,814	5,112,619
投資活動によるキャッシュフロー			
定期預金の預入による支出	4,573,000	7,538,222	2,965,222
定期預金の払戻による収入	4,000,000	3,339,222	660,778
有形固定資産の取得による支出	10,341,313	7,833,376	2,507,937
信託有形固定資産の取得による支出	193,678	250,368	56,690
無形固定資産の取得による支出	91,227	-	91,227
投資有価証券の取得による支出	268,000	-	268,000
差入敷金保証金等の支出	9,000	1,380	7,619
預り敷金保証金の収入	4,119,969	1,616,667	2,503,301
預り敷金保証金の支出	2,930,441	1,120,953	1,809,487
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,286,691	11,788,411	1,501,720
財務活動によるキャッシュフロー			
短期借入金の借入による収入	-	2,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	64,500,000	2,000,000	62,500,000
長期借入金の借入による収入	2,000,000	10,500,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	-	6,000,000	6,000,000
投資法人債の発行による収入	-	25,000,000	25,000,000
投資法人債の償還による支出	-	25,000,000	25,000,000
投資法人債発行費の支出	-	129,608	129,608
投資口の発行による収入	63,211,100	-	63,211,100
投資口交付費の支出	78,805	-	78,805
分配金の支払額	5,976,110	7,183,610	1,207,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,343,816	2,813,218	2,530,598
現金及び現金同等物の増加・減少額	7,798,312	1,656,815	6,141,497
現金及び現金同等物の期首残高	19,102,952	11,304,640	7,798,312
現金及び現金同等物の期末残高*1	11,304,640	9,647,825	1,656,815

〔重要な会計方針〕

	前 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	当 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 (2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成18年10月24日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格と発行価額の差額1,996,140千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。なお、第11期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しております。 (2)
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	同左

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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</p>	<p>同左</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>消費税等の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>

〔会計方針の変更〕

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

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

前 期 (平成19年3月31日現在)	当 期 (平成19年9月30日現在)
* 1 . 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 建物 50,086 千円	* 1 . 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 同左
* 2 . 交換により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 土地 14,431,937 千円	* 2 .
* 3 . 有形固定資産の減価償却累計額 18,089,037 千円	* 3 . 有形固定資産の減価償却累計額 20,763,580 千円
4 . コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 25,000,000 千円 借入残高 - 差 引 25,000,000 千円	4 . コミットメントライン契約 同左
* 5 . 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000 千円	* 5 . 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左

(損益計算書関係)

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

(投資主資本等変動計算書関係)

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日																
<p>* 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</p> <p>(平成 19 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">9,129,721 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,747,919 千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,573,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,304,640 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	9,129,721 千円	信託現金及び信託預金	4,747,919 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	2,573,000 千円	現金及び現金同等物	11,304,640 千円	<p>* 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</p> <p>(平成 19 年 9 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">11,459,974 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,959,850 千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">6,772,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,647,825 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	11,459,974 千円	信託現金及び信託預金	4,959,850 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	6,772,000 千円	現金及び現金同等物	9,647,825 千円
現金及び預金	9,129,721 千円																
信託現金及び信託預金	4,747,919 千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	2,573,000 千円																
現金及び現金同等物	11,304,640 千円																
現金及び預金	11,459,974 千円																
信託現金及び信託預金	4,959,850 千円																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	6,772,000 千円																
現金及び現金同等物	9,647,825 千円																
<p>2 . 重要な非資金取引の内容</p> <p>当投資法人は、三菱地所株式会社との間で平成 19 年 3 月 12 日付けで固定資産の交換契約を締結し、平成 19 年 3 月 28 日付けで固定資産の交換取引を実施いたしました。当該取引により発生した非資金取引は以下の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">交換による取得物件の金額</td> <td style="text-align: right;">44,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>交換による引渡物件の金額</td> <td style="text-align: right;">41,900,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">有形固定資産の取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,800,000千円</td> </tr> </table>	交換による取得物件の金額	44,700,000千円	交換による引渡物件の金額	41,900,000千円	有形固定資産の取得による支出	2,800,000千円	<p>2 .</p>										
交換による取得物件の金額	44,700,000千円																
交換による引渡物件の金額	41,900,000千円																
有形固定資産の取得による支出	2,800,000千円																

(1口当たり情報)

前 期 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日
<p>1口当たり純資産額 663,091 円</p> <p>1口当たり当期純利益 17,876 円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>	<p>1口当たり純資産額 664,071 円</p> <p>1口当たり当期純利益 18,500 円</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

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

(重要な後発事象)

前 期 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日
該当事項はございません。	該当事項はございません。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(2) 発行済投資口数の増減

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	新投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(2)
平成14年5月8日	新投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(3)
平成15年10月25日	新投資口発行(公募)	35,000	260,400	21,295	133,448	(4)
平成17年4月26日	新投資口発行(公募)	85,000	345,400	68,024	201,472	(5)
平成18年10月24日	新投資口発行(公募)	64,600	410,000	63,211	264,683	(6)

(1) 1口当たり500,000円にて三菱地所株式会社(160口)、東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)(120口)、第一生命保険相互会社(120口)計3社による出資により当投資法人が設立されました。

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

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

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

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

(6) 借入金に対する返済及び新たな特定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1,009,400円(引受価額978,500円)にて新投資口を発行しました。

4. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 (平成19年3月31日現在)		当期 (平成19年9月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	327,181	73.7	325,860	72.5
	首都圏(東京23区除く)	5,655	1.3	5,611	1.2
	地方都市	47,176	10.6	54,400	12.1
	計	380,014	85.6	385,872	85.8
信託不動産	東京23区	22,639	5.1	22,615	5.0
	首都圏(東京23区除く)	2,963	0.7	2,938	0.7
	地方都市	21,396	4.8	20,036	4.5
	計	46,999	10.6	45,590	10.1
優先出資証券(注)4.		1,270	0.3	1,270	0.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		15,689	3.5	16,909	3.8
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		443,973	100.0	449,643	100.0
		(427,013)	(96.2)	(431,463)	(96.0)

(注)1. 保有総額は、決算日時点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格)によっています。

(注)2. ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注)3. 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)4. 優先出資証券の概要は、以下の通りです。

当投資法人は、平成17年3月24日に晴海フロント特定目的会社との間で、同社が発行する優先出資証券の引受けにつき優先出資引受契約を締結し、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日に、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数50,900口のうち計25,400口を取得価額合計1,270百万円で取得しております。かかる優先出資引受契約の締結に伴い、当投資法人は、同社が所有する「晴海センタービル」を優先的に買取る権利(優先買取権)を取得していましたが、今般この優先買取権を行使し、同ビルを平成19年12月18日付けで取得することを決定しております。

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

また、晴海フロント特定目的会社の資産流動化計画期間(資産の流動化に係る業務の開始期日から終了期日までの期間)は平成17年3月17日から平成26年3月16日までの9年間となりますが、「晴海センタービル」の売却決定に伴い、同ビルの引渡し後、社員総会決議を経て、上記計画期間満了前に晴海フロント特定目的会社が清算となる場合があります。なお、同ビルの概要につきましては、8ページをご参照ください。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成19年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.			
								(千円)	比率	地域別比率	
首都圏	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	1	4,791	100.0%	6,300	5,136	5,000,000	1.1%	80.8%	
		北の丸スクエア	5(注)5.	25,678(注)5.	100.0%(注)5.	85,600	80,897	81,555,500	18.2%		
		MD神田ビル	2	6,269	100.0%	11,400	9,153	9,520,000	2.1%		
		神田橋パークビルディング	8	3,687	100.0%	6,310	4,626	4,810,000	1.1%		
		二番町ガーデン	1(注)5.	9,316(注)5.	100.0%(注)5.	17,600	14,375	14,700,000	3.3%		
		三菱UFJ信託銀行本店ビル	9	11,923	99.8%	46,500	30,642	44,700,000	10.0%		
		ビュレックス麹町	1	4,495	100.0%	7,040	6,869	7,000,000	1.6%		
		山王グランドビル	47	20,865	99.3%	28,800	21,721	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	4.7%		
		有楽町電気ビルディング	15	4,694	100.0%	8,240	7,669	7,200,000	1.6%		
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	6	3,897	100.0%	3,890	2,891	3,173,000		0.7%
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	7,050	5,099	5,250,000		1.2%
		銀座三和ビル	不動産	12	4,329	100.0%	17,800	17,064	16,830,000		3.8%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	8	2,875	100.0%	4,980	5,399	5,353,500		1.2%
		青山クリスタルビル	不動産	7	4,898	100.0%	9,150	7,568	7,680,000		1.7%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	21	9,643	100.0%	7,510	4,936	4,859,000		1.1%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	8	4,062	100.0%	3,590	2,589	2,808,000		0.6%
		新和ビルディング	不動産	7	6,197	100.0%	9,060	7,788	7,830,000		1.8%
		東京オペラシティビル(注)6.	不動産	105	9,246	96.8%	11,900	8,969	9,350,000		2.1%
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	1	4,067	100.0%	2,840	2,570	2,738,000		0.6%
		東五反田1丁目ビル	不動産	4	5,205	100.0%	7,050	5,315	5,500,000		1.2%
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	19	7,708	100.0%	5,720	4,600	5,123,000		1.1%
		日本ブランドウィックビル	不動産	18	7,356	99.4%	9,030	6,715	6,670,000		1.5%
		代々木1丁目ビル	不動産	7	7,772	100.0%	13,000	8,348	8,700,000		1.9%
ダヴィンチ原宿	不動産	5	3,147	100.0%	6,420	4,946	4,885,000	1.1%			
神宮前メディアスクエアビル	不動産	8	5,558	100.0%	15,600	12,040	12,200,000	2.7%			
渋谷クロスタワー	不動産	53	29,819	98.3%	51,100	38,414	34,600,000	7.7%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)1.	賃貸可能面積(m ²)	入居率(注)2.	期末算定価格(百万円)(注)3.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)4.		
								(千円)	比率	地域別比率
東京23区	恵比寿ネオナート	不動産	3	2,462	100.0%	5,620	3,866	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	0.9%	
	ハーモニータワー	不動産	18	10,929	100.0%	13,600	8,561	8,500,000	1.9%	
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	9	7,143	100.0%	3,920	3,390	3,541,000	0.8%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	9	2,186	100.0%	1,630	1,635	1,728,000	0.4%	
	池袋YSビル	不動産	8	5,797	100.0%	5,630	4,669	4,500,000	1.0%	
首都圏 (東京23区除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	42	6,344	99.4%	3,690	3,188	3,300,000	0.7%	2.1%
	さいたま浦和ビルディング	不動産	16	4,510	100.0%	2,720	2,423	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.6%	
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	12	6,831	95.7%	3,360	2,938	3,375,000	0.8%	
地方都市	8・3スクエア北ビル	不動産	7	12,265	98.5%	7,210	7,417	7,100,000	1.6%	17.1%
	定禅寺パークビル	不動産	17	2,518	100.0%	1,130	1,024	1,000,000	0.2%	
	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	17	6,241	100.0%	3,690	2,881	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.7%	
	金沢パークビル	不動産	70	20,889	93.3%	6,590	4,476	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	1.0%	
	錦パークビル(注)7.	不動産	49 (注)5.	8,059 (注)5.	99.5% (注)5.	5,390	5,179	3,850,000 1,300,000 合計 5,150,000	1.2%	
	広小路栄ビルディング(注)8.	不動産	12	3,849	90.8%	1,730	1,710	1,680,000	0.4%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	26	21,635	99.1%	16,000	14,072	14,533,000	3.3%	
	名古屋御園ビル	不動産	9	3,470	100.0%	1,940	1,629	1,865,000	0.4%	
	京都四条河原町ビル	不動産	30	6,799	94.0%	2,350	2,877	2,650,000	0.6%	
	堺筋本町ビル	不動産	17	11,574	100.0%	4,800	3,975	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.9%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	24	20,450	98.9%	18,900	13,616	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	3.2%	
	リットシティビル	不動産	39	9,965	98.3%	5,550	4,516	4,650,000	1.0%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	11	5,477	92.2%	1,790	1,253	1,320,000	0.3%	
	東晴天神ビルディング	不動産	20	4,000	100.0%	1,530	1,388	1,550,000	0.3%	
	天神クリスタルビル	不動産	23	5,577	91.4%	4,980	4,877	5,000,000	1.1%	
日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	12	5,837	98.8%	3,870	3,538	3,657,000	0.8%		
		合計	879	406,605	98.7%	531,100	431,463	446,940,000	100.0%	

- (注)1. テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。
- (注)2. 入居率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注)3. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナートを除く計48物件）又は株式会社鑑定法人エイ・スクエア（神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナート）が行った鑑定評価による）を記載しております。
- (注)4. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注)5. 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率99.4%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率87.5%となっております。
- (注)6. 当投資法人は、東京オペラシティビルの取得にあたり、これに付随して、東京オペラシティビルの維持・管理等の業務を行う建物管理会社である東京オペラシティビル株式会社の普通株式33株を取得しております。当該株式の取得価格総額は2,797千円であり、平成19年9月30日付けの評価額も同額であります。また、当投資法人は、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。当該預託金の平成19年9月30日付けの評価額も同額であります。
- (注)7. 当投資法人は、錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。当該差入敷金の平成19年9月30日付けの評価額も同額であります。
- (注)8. 平成19年10月1日付けで、広小路東京海上日動ビルディングから名称を変更しております。
- (注)9. 上記一覧表は、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に係る持分は除外したものであります。
- (注)10. 当投資法人は、上記一覧表に記載の資産のほか、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格計1,270百万円で取得しております。
- (注)11. 上記一覧表に記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件は含まれておりません。

当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況(一覧表)

下記の表は、第12期(平成19年4月1日～平成19年9月30日)における当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しております。

(百万円)

物件名称	損益状況(平成19年4月1日～平成19年9月30日)												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	管理業務費							賃貸事業損益	NOI (+)	資本的支出 (注2)	NCF -
			水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用					
ここらからの元氣プラザ	222	72	13	15	17	0	3	20	2	149	170	-	170
北の丸スクエア	1,931	738	121	73	89	2	2	447	0	1,193	1,640	2	1,637
MD神田ビル	363	125	41	17	21	0	1	42	-	237	280	0	279
神田橋パークビルディング	183	49	3	-	16	0	4	25	-	133	159	-	159
二番町ガーデン	488	239	58	26	48	0	0	104	-	249	354	1	353
三菱UFJ信託銀行本店ビル	979	221	44	45	-	1	0	121	7	758	880	-	880
ビュレックス麹町	162	82	-	-	15	0	-	66	-	79	146	-	146
山王グランドビル	1,006	342	105	57	85	1	19	73	-	663	736	14	721
有楽町電気ビルディング	293	110	34	19	33	0	3	19	-	182	201	9	192
小伝馬町新日本橋ビルディング	155	80	19	8	12	0	11	24	2	74	98	-	98
ビュレックス京橋	150	51	-	-	12	0	0	37	-	98	136	-	136
銀座三和ビル	389	124	36	21	41	0	6	18	0	265	283	1	282
菱進銀座イーストミラービル	137	76	12	10	9	0	4	39	-	61	100	-	100
青山クリスタルビル	259	87	16	15	23	0	1	29	0	172	201	2	199
芝二丁目大門ビルディング	321	130	38	28	35	0	6	20	0	191	212	2	210
コスモ金杉橋ビル	135	58	12	9	12	0	1	20	-	77	98	0	97
新和ビルディング	274	102	18	17	19	0	14	31	0	171	203	2	201
東京オペラシティビル(注1)	500	345								155		3	
高輪台ビルディング	117	62	12	11	12	0	2	22	0	55	77	19	58
東五反田1丁目ビル	220	96	15	20	13	0	-	46	0	123	169	-	169
大塚駅東口ビルディング	255	102	29	21	24	0	2	23	0	153	176	10	166
日本プラスウィックビル	335	126	37	25	25	0	6	30	-	209	240	8	231
代々木1丁目ビル	344	190	74	12	23	0	2	77	-	154	232	-	232
ダヴィンチ原宿	202	48	10	11	12	0	2	10	-	154	164	2	162
神宮前メディアスクエアビル	381	137	22	25	28	0	6	53	-	244	297	-	297
渋谷クロスタワー	1,552	856	183	137	126	3	132	271	2	695	967	309	658
恵比寿ネオナート	153	73	15	5	10	0	1	39	-	79	119	0	118
ハーモニータワー	441	205	52	0	47	1	19	84	-	236	320	-	320
大塚東池袋ビルディング	180	80	19	16	13	0	10	20	0	100	120	80	39
池袋二丁目ビルディング	73	27	8	6	5	0	0	6	0	45	52	1	50
池袋YSビル	205	89	18	17	14	0	2	36	-	115	152	0	152
八王子ファーストスクエア	170	90	32	-	16	0	3	37	-	79	117	1	116
さいたま浦和ビルディング	136	51	17	9	9	0	3	10	-	85	96	3	92
川崎砂子ビルディング	158	103	29	13	13	0	7	38	0	55	93	13	80
8・3スクエア北ビル(注3)	195	98	19	26	0	0	-	53	-	96	149	-	149
定禅寺パークビル	67	52	10	8	6	0	14	12	-	14	27	19	8
仙台本町ホンマビルディング	172	81	21	13	15	0	1	29	-	91	120	0	119
金沢パークビル	531	476	109	62	69	2	149	82	0	55	137	203	66
錦パークビル	292	211	47	20	21	0	44	69	6	80	150	23	126
広小路栄ビルディング	100	57	19	14	11	0	0	10	0	42	52	13	38
名古屋広小路ビルディング	712	306	98	67	59	1	12	65	1	405	471	39	431
名古屋御園ビル	97	62	11	8	6	0	1	33	0	34	68	6	62
京都四茶河原町ビル	136	78	20	13	11	0	5	26	0	58	85	8	76
堺筋本町ビル	263	162	43	28	39	0	2	46	0	100	147	7	139
御堂筋ダイワビル	674	314	71	46	79	1	21	94	0	360	454	86	368
神戸伊藤町ビルディング(注3)	63	38	11	8	8	0	1	7	-	24	32	1	30
リットシティビル	305	156	35	25	16	1	6	71	0	148	220	-	220
NHK広島放送センタービル	141	112	39	16	14	0	5	21	14	28	50	0	50
東鳴天神ビルディング	97	65	15	9	9	0	12	19	-	32	51	1	50
天神クリスタルビル	215	156	27	19	21	0	4	84	-	58	143	1	142
日之出天神ビルディング	178	77	22	16	15	0	6	16	-	100	117	33	83
合計	17,132	7,894	1,875	1,177	1,346	37	580	2,835	42	9,237	12,073	939	11,133

(注)1.東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、NOI及びNCFにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注)2.資本的支出は、期中に行った資本的支出に該当する工事費を記載しております(建設仮勘定として資産計上された費用、家具等として資産計上された費用、不動産等取得に伴う仲介手数料や不動産取得税等の取得付帯費用のうち帳簿価格に算入された費用は含まれておりません。)

(注)3.第12期中に取得した8・3スクエア北ビルは、平成19年6月1日からの運用です。また第12期中に譲渡した神戸伊藤町ビルディングは、平成19年9月14日までの運用です。