



ジャパンリアルエステイト投資法人

第11期 資産運用報告

自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日

- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 投資主資本等変動計算書
- VI. 注記表
- VII. 金銭の分配に係る計算書
- VIII. 会計監査人の監査報告書謄本
- IX. キャッシュ・フロー計算書[参考情報]



ジャパンリアルエステイト投資法人
<http://www.j-re.co.jp>

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お蔭さまをもちまして、当投資法人は、この度第11期（平成19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11期（平成19年3月期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益169億60百万円、経常利益71億84百万円となり、当期純利益71億83百万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17,521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 山崎 建人

安定成長を続けるジャパンリアルエステイト投資法人



ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

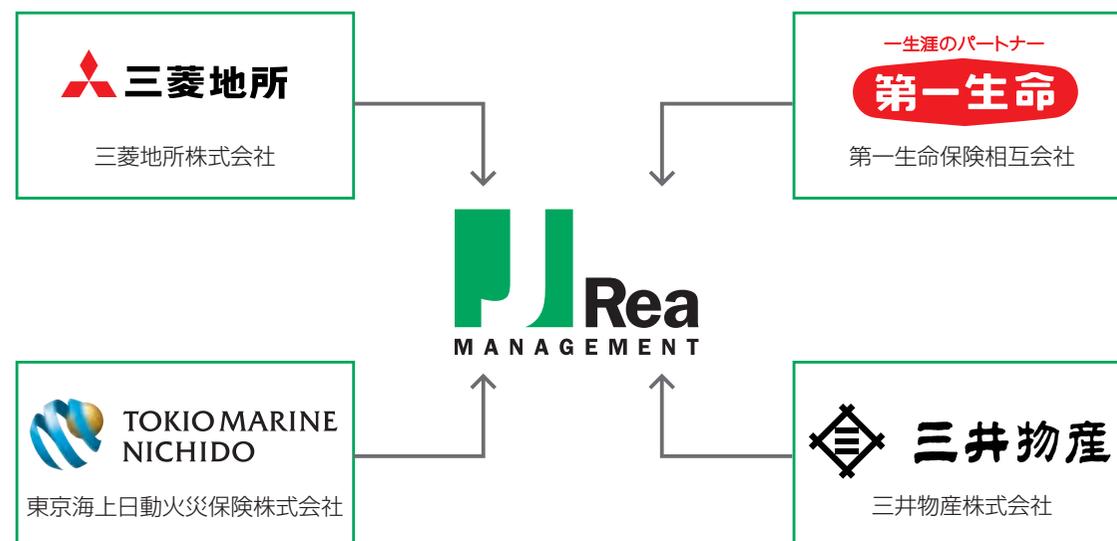
ジャパンリアルエステイト投資法人の目的と基本的性格

- 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、東京海上日動火災保険株式会社、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。



- ・物件供給及び物件情報の提供等のサポート（スポンサー4社との物件取得パイプライン）
- ・人的サポート（経験を積んだプロフェッショナルの出自）
- ・運営管理にかかるサポート（テナント誘致、物件管理ノウハウの提供）
- ・4社の相互監視による利益相反防止（特定のスポンサーの意向に左右されない利益相反抑止機能）

■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、30%台を目安に保守的な運用を行っております。

■格付けの取得

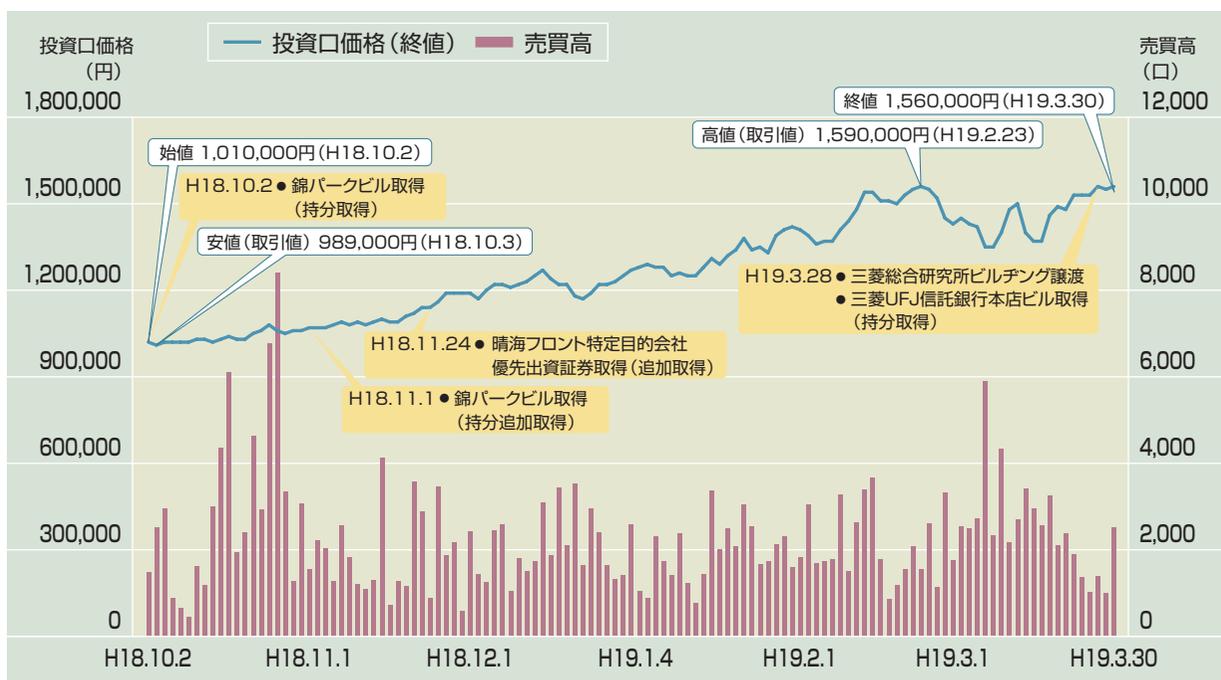
スタンダード&プアーズより「A+」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「A1」、株式会社格付投資情報センターより「AA」の債務履行能力に関する発行体格付けを取得しております。

平成19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	第6期 平成16年 9月期	第7期 平成17年 3月期	第8期 平成17年 9月期	第9期 平成18年 3月期	第10期 平成18年 9月期	第11期 平成19年 3月期
営業収益	百万円	6,492	7,910	8,500	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960
経常利益	百万円	2,405	2,898	3,259	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184
当期純利益	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183
分配金総額	百万円	2,403	2,897	3,258	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183
1口当たり分配金	円	14,983	12,853	14,455	15,117	14,602	14,711	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521
総資産額	百万円	161,809	185,397	200,022	209,581	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973
純資産額	百万円	83,663	115,049	115,410	115,559	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867
自己資本比率	%	51.7	62.1	57.7	55.1	56.1	53.3	42.7	58.1	47.8	47.0	61.2

平成19年3月期（平成18年10月1日～平成19年3月31日）の運用経過



優良な新規物件の取得



Ⅲ-4 錦パークビル (持分取得・持分追加取得)

- 持分取得日 (注)1 ①平成18年10月2日 ②平成18年11月1日
- 取得価額 ①3,850百万円 ②1,300百万円
- 所在地 愛知県名古屋市中区 錦二丁目4番3号
- 敷地面積 (注)2 2,170.45㎡ (建物敷地全体の面積)
- 建物延床面積 25,091.91㎡ (建物1棟全体の延床面積)
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下4階付22階建
- 建築時期 平成7年8月
- 所有形態 土地 所有権 (一部賃借権) (注)3 建物 区分所有権 (注)4



(注)1 ①の取引時において、土地の所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の387,900)及び賃借権(1筆384㎡の準共有持分384,380分の272,736)と建物の区分所有権の共有持分(建物所有割合:43.89471%)を取得し、②の取引時において、土地の所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の155,589)と建物の区分所有権の共有持分(建物所有割合:13.15180%)を取得しております。

(注)2 当該土地は、一部土地の賃借権(定期借地権)が含まれており、当該箇所の面積(384㎡)は登記簿面積です。なお、定期借地契約上の面積は384.38㎡です。

(注)3 1筆1,786.45㎡の所有権の共有持分1,000,000分の543,489及び1筆384㎡の賃借権の準共有持分384,380分の272,736。

(注)4 1階～20階事務所、店舗部分13,296.06㎡の共有持分10,000,000分の6,093,025及び21階～22階住宅部分999.50㎡の共有持分10分の9。建物所有割合57.04651%。

優先出資証券の追加取得

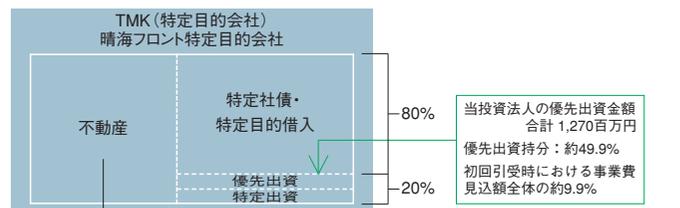
晴海フロント特定目的会社 優先出資証券 (追加取得)

取得の概要

取得資産：優先出資証券5,360口
 取得価額：268百万円
 取得日：平成18年11月24日

(注)1 当投資法人は、以下のとおり、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を3回に分けて引受け、上記取得はその第3回目となります。3回の引受けにより、総口数50,900口のうち25,400口を取得いたしました(優先出資持分約49.9%、初回引受け時における事業費見込額全体の約9.9%)。

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



(注)2 当投資法人は、優先出資証券に対応する不動産について、優先的に買取する権利(優先買取権)を保有しております(優先買取権行使期限:平成20年5月末日)。

(注)3 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等がなされた場合には、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。

特定目的会社の保有資産の概要

- 物件名称：晴海センタービル
- 所在地：東京都中央区晴海二丁目5番24号
- 敷地面積：4,664.63㎡
- 建物延床面積：26,447.27㎡
- 賃貸可能面積：20,812㎡
- 構造・階数：鉄骨造陸屋根10階建
- 用途：事務所、店舗
- 総事業費：12,821百万円(初回引受け時における見込額)
- 建築時期：平成18年11月



新投資口の発行

発行新投資口数	64,600口	発行価格決定日	平成18年10月16日
発行価格	1口当たり1,009,400円	払込期日	平成18年10月24日
発行価格の総額	65,207,240千円	分配金起算日	平成18年10月1日

なお、上記新投資口発行による調達資金により平成18年10月31日付けにて4,500百万円、平成18年11月24日付けにて58,000百万円の短期借入金を期限前弁済いたしました。

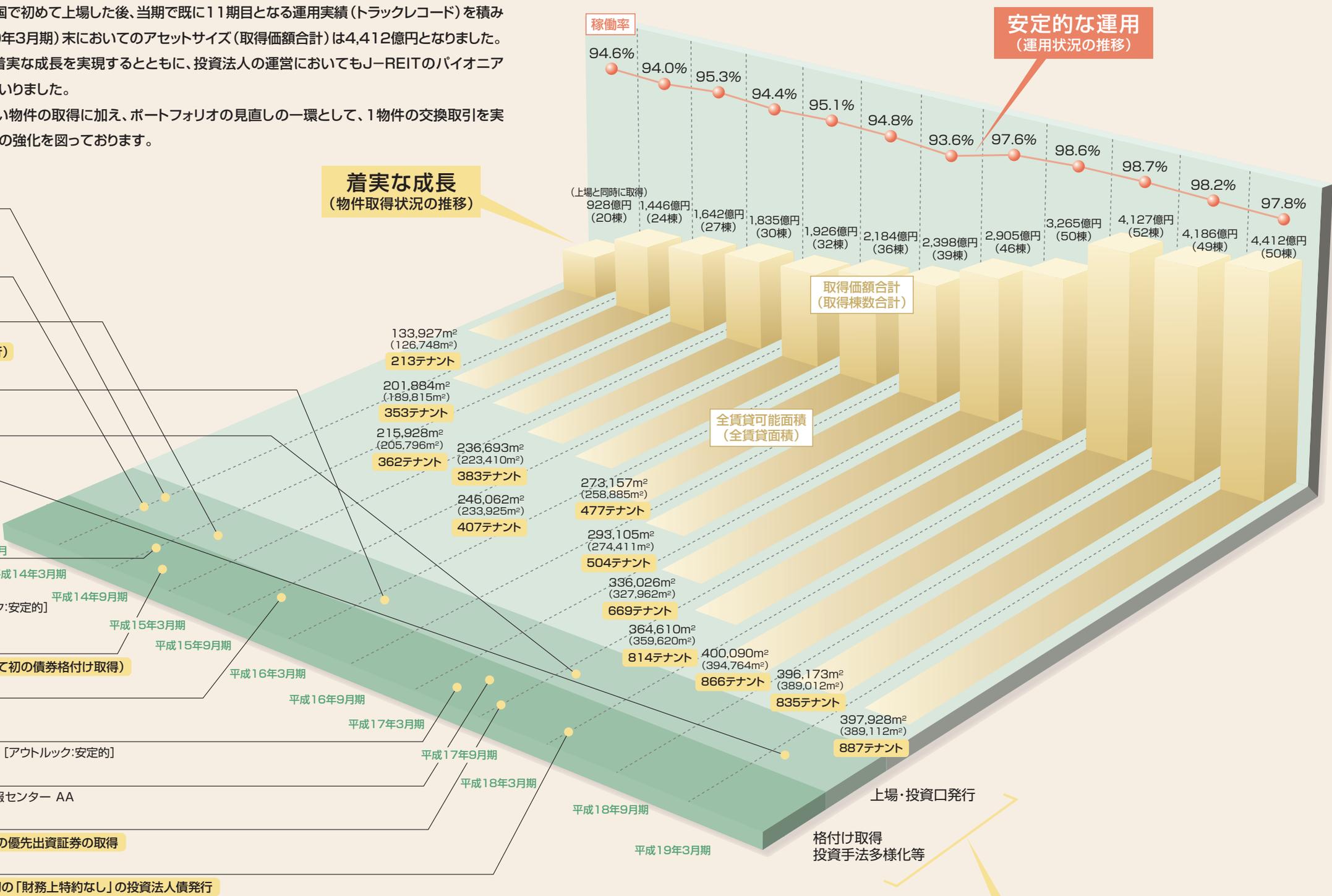
I. 投資法人の概要

ジャパンリアルエステイト投資法人 上場以降の成長の軌跡

当投資法人は、J-REITとして我が国で初めて上場した後、当期で既に11期目となる運用実績(トラックレコード)を積み重ねており、11期目の当期(平成19年3月期)末においてのアセットサイズ(取得価額合計)は4,412億円となりました。この間、安定的な運用を図りつつ、着実な成長を実現するとともに、投資法人の運営においてもJ-REITのパイオニアとして先駆的な取組みを実践してまいりました。

なお、当期においては、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物件の交換取引を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化を図っております。

- 平成13年9月
東京証券取引所上場
(J-REITとして初の上場)
- 平成13年9月
上場と同時に新投資口発行
- 平成14年5月
上場後1回目の新投資口発行
(J-REITとして初の上場後新投資口発行)
- 平成15年10月
上場後2回目の新投資口発行
- 平成17年4月
上場後3回目の新投資口発行
- 平成18年10月
上場後4回目の新投資口発行
- 平成14年2月、3月
発行体格付けを取得
(J-REITとして初の格付け取得)
■スタンダード&プアーズ A+ [アウトルック:安定的]
■ムーディーズ A2 [アウトルック:安定的]
- 平成14年6月
第1回投資法人債発行 **(投資法人債として初の債券格付け取得)**
- 平成15年4月
第2回・第3回投資法人債発行
- 平成16年11月
格付け引き上げ ■ムーディーズ A2→A1 [アウトルック:安定的]
- 平成16年12月
発行体格付けを新規取得 ■格付投資情報センター AA
- 平成17年3月
優先出資証券を取得 **J-REITとして初の優先出資証券の取得**
- 平成17年9月
第4回投資法人債発行 **J-REITとして初の「財務上特約なし」の投資法人債発行**



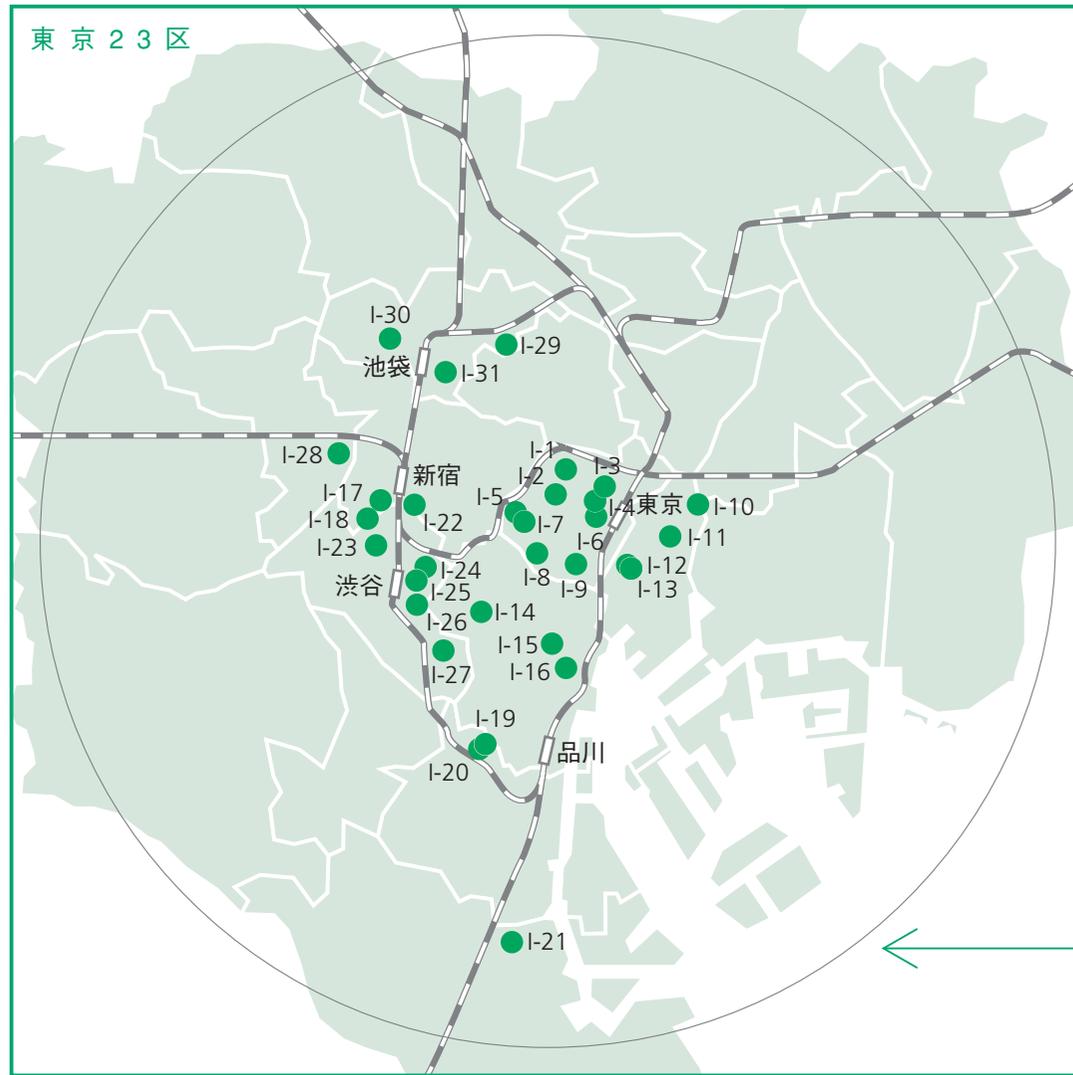
着実な成長
(物件取得状況の推移)

安定的な運用
(運用状況の推移)

先駆的取組み
(投資法人の運営)

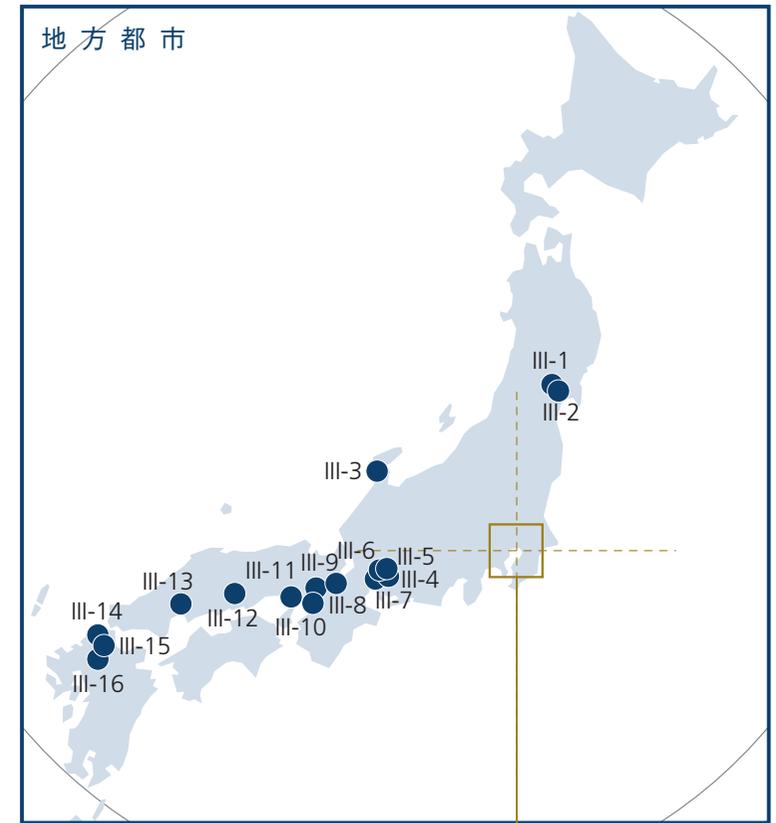
(注) 総テナント数は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。

ポートフォリオの分布



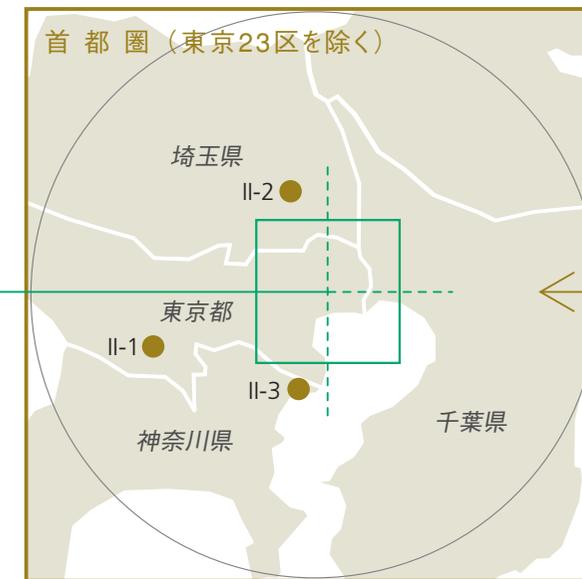
TOKYO 23 WARDS

- | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| I-1 ところとからだの元氣プラザ | I-12 銀座三和ビル | I-23 代々木1丁目ビル |
| I-2 北の丸スクエア | I-13 菱進銀座イーストミラービル | I-24 ダヴィンチ原宿 |
| I-3 MD神田ビル | I-14 青山クリスタルビル | I-25 神宮前メディアスクエアビル |
| I-4 神田橋パークビルディング | I-15 芝二丁目大門ビルディング | I-26 渋谷クロスタワー |
| I-5 二番町ガーデン | I-16 コスモ金杉橋ビル | I-27 恵比寿ネオナート |
| I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル | I-17 新和ビルディング | I-28 ハーモニータワー |
| I-7 ビュレックス麹町 | I-18 東京オペラシティビル | I-29 大塚東池袋ビルディング |
| I-8 山王グランドビル | I-19 高輪台ビルディング | I-30 池袋二丁目ビルディング |
| I-9 有楽町電気ビルヂング | I-20 東五反田1丁目ビル | I-31 池袋YSビル |
| I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング | I-21 大森駅東口ビルディング | |
| I-11 ビュレックス京橋 | I-22 日本フランスウィックビル | |



OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

- III-1 定禅寺パークビル
- III-2 仙台本町ホンマビルディング
- III-3 金沢パークビル
- III-4 錦パークビル
- III-5 広小路東京海上日動ビルディング
- III-6 名古屋広小路ビルヂング
- III-7 名古屋御園ビル
- III-8 京都四条河原町ビル
- III-9 堺筋本町ビル
- III-10 御堂筋ダイワビル
- III-11 神戸伊藤町ビルディング
- III-12 リットシティビル
- III-13 NHK広島放送センタービル
- III-14 東晴天神ビルディング
- III-15 天神クリスタルビル
- III-16 日之出天神ビルディング



首都圏（東京23区を除く）

TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

- II-1 八王子ファーストスクエア
- II-2 さいたま浦和ビルディング
- II-3 川崎砂子ビルディング



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 (千円)	比率	
						物件別	地域別
東京23区	I-1	こころとからだの元氣プラザ	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	1.1%	81.9%
	I-2	北の丸スクエア	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	18.5%	
	I-3	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	2.2%	
	I-4	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	H14.8.15	4,810,000	1.1%	
	I-5	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	3.3%	
	I-6	三菱UFJ信託銀行本店ビル	千代田区丸の内	H19.3.28	44,700,000	10.1%	
	I-7	ビュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	1.6%	
	I-8	山王ランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000		
				H18.4.3	10,700,000		
				計	20,900,000	4.7%	
	I-9	有楽町電気ビルディング	千代田区有楽町	H15.8.1	7,200,000	1.6%	
	I-10	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋小伝馬町	H13.9.25	3,173,000	0.7%	
	I-11	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	1.2%	
	I-12	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	3.8%	
	I-13	菱進銀座イーストミラービル	中央区銀座	H17.3.15	5,353,500	1.2%	
	I-14	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	1.7%	
	I-15	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	1.1%	
	I-16	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.6%	
	I-17	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	1.8%	
	I-18	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	2.1%	
	I-19	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738,000	0.6%	
	I-20	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	1.2%	
	I-21	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	1.2%	
	I-22	日本ブランドウィックビル	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670,000	1.5%	
	I-23	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	2.0%	
	I-24	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	1.1%	
	I-25	神宮前メディアスクエアビル	渋谷区神宮前	H15.10.9	12,200,000	2.8%	
	I-26	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	7.8%	
	I-27	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000		
				H16.4.1	360,000		
				計	4,100,000	0.9%	
I-28	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	1.9%		
I-29	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	0.8%		
I-30	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	0.4%		
I-31	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	1.0%		
首都圏(東京23区除く)	II-1	八王子ファーストスクエア	八王子市明神町	H17.3.31	3,300,000	0.7%	2.1%
	II-2	さいたま浦和ビルディング	さいたま市浦和区高砂	H13.9.25	1,232,000		
				H13.10.11	1,342,000		
計	2,574,000	0.6%					
II-3	川崎砂子ビルディング	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375,000	0.8%		

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
地方都市	III-1	定禅寺パークビル	仙台市青葉区国分町	H17.1.31	1,000,000	0.2%	16.0%
	III-2	仙台北町ホンマビルディング	仙台市青葉区本町	H13.9.25	2,924,000		
				H18.6.28	250,000		
	計	3,174,000	0.7%				
	III-3	金沢パークビル	金沢市広岡	H14.2.28	2,880,000		
				H15.3.3	1,700,000		
	計	4,580,000	1.0%				
	III-4	錦パークビル	名古屋市中区錦	H18.10.2	3,850,000		
				H18.11.1	1,300,000		
				計	5,150,000	1.2%	
	III-5	広小路東京海上日動ビルディング	名古屋市中区栄	H18.9.22	1,680,000	0.4%	
	III-6	名古屋広小路ビルディング	名古屋市中区栄	H13.9.10	14,533,000	3.3%	
	III-7	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.4%	
	III-8	京都四条河原町ビル	京都市下京区河原町通松原上ル	H13.12.20	2,650,000	0.6%	
	III-9	堺筋本町ビル	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264,000		
				H15.12.26	1,900,000		
計	4,164,000	0.9%					
III-10	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000			
			H14.2.28	7,380,000			
計	14,314,000	3.2%					
III-11	神戸伊藤町ビルディング	神戸市中央区伊藤町	H13.9.25	1,436,000	0.3%		
III-12	リットシティビル	岡山市駅元町	H18.2.1	4,650,000	1.1%		
III-13	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	0.3%		
III-14	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	0.4%		
III-15	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	1.1%		
III-16	日之出天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657,000	0.8%		
				合計	441,276,000	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。

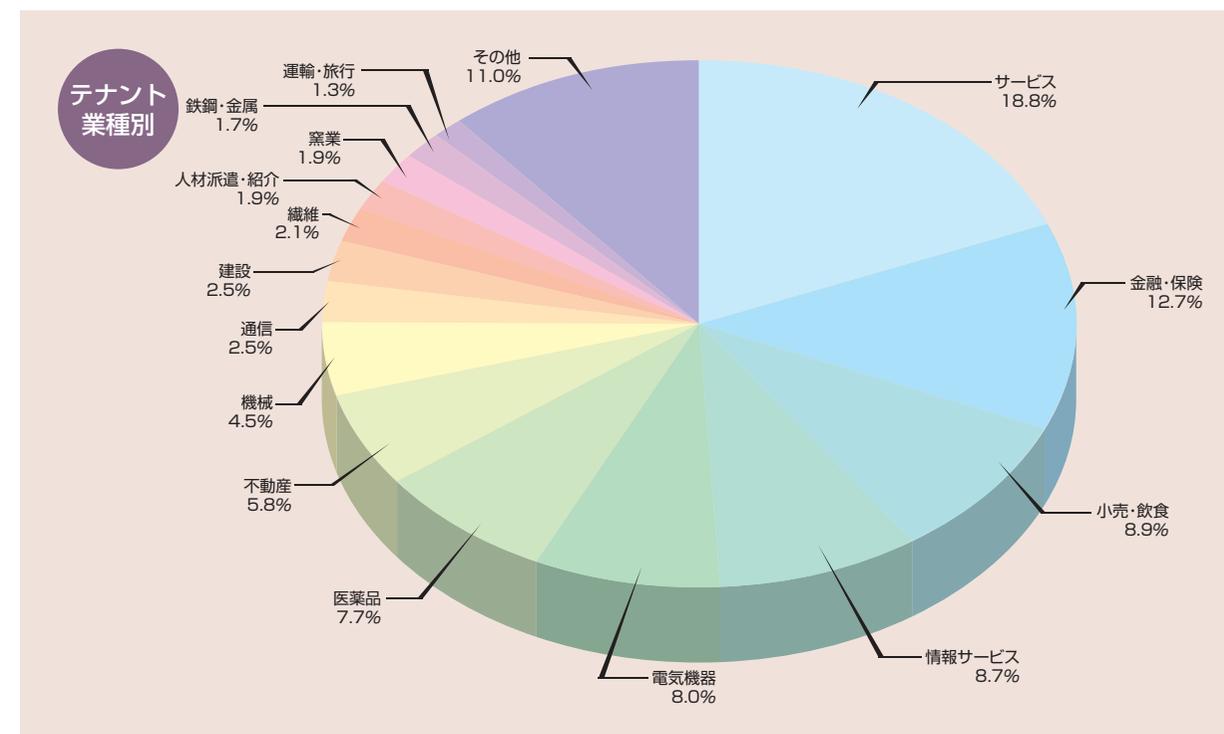
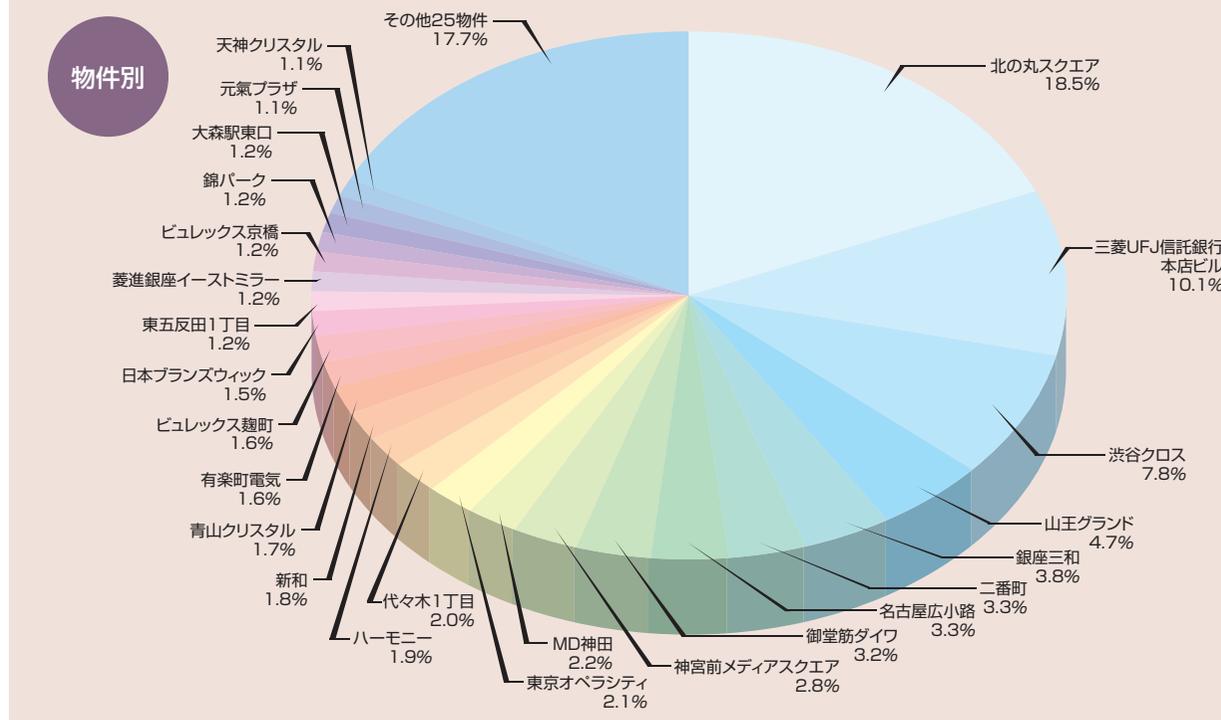
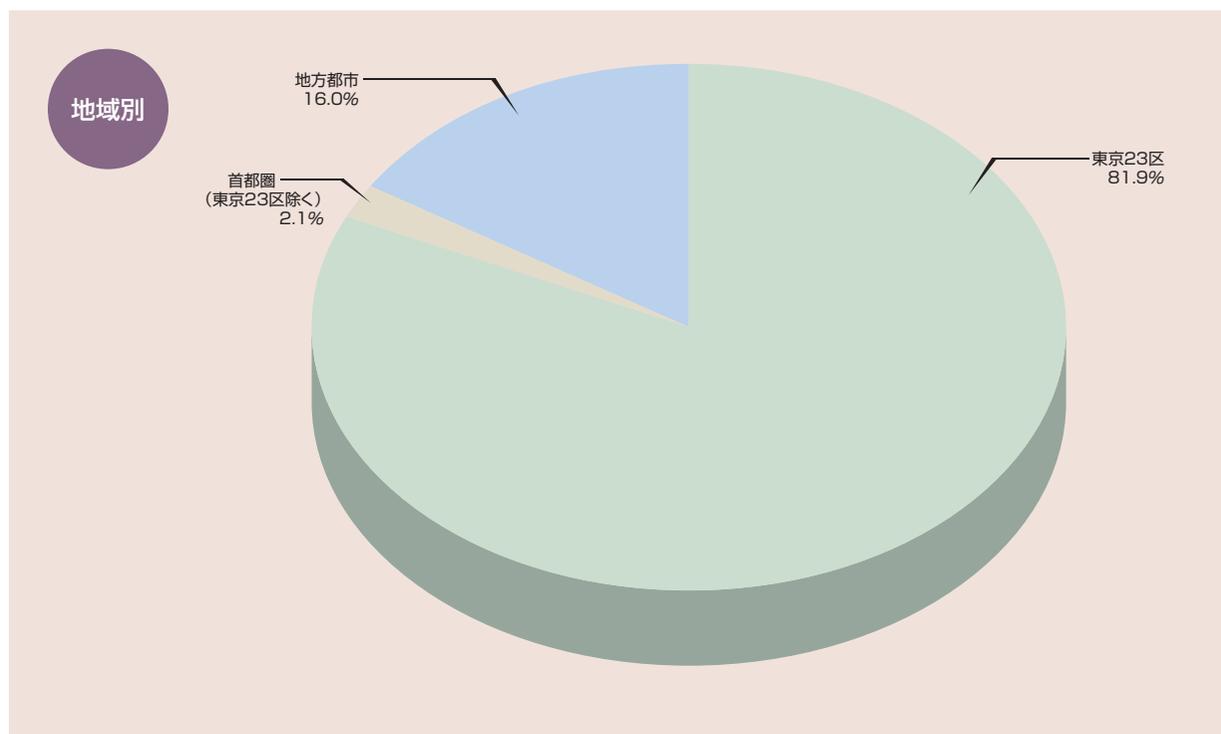
(注) 2 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(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を除外したものです。

(注) 4 当該投資法人は、上記の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日の3回に分けて、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額合計1,270百万円で取得し（優先出資持分約49.9%）、これに伴い、「晴海センタービル」を優先的に買取する権利（優先買取権）を取得しております。



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10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	萬有製薬株式会社	北の丸スクエア 他1物件	17,014㎡	4.4%
2	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,665㎡	2.7%
3	株式会社セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	2.4%
4	株式会社スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	2.3%
5	株式会社ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476㎡	2.2%
6	学校法人山野学園 (注)1	代々木1丁目ビル	7,772㎡	2.0%
7	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワビル 他7物件	7,660㎡	2.0%
8	TOTO株式会社 (注)2	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906㎡	1.8%
9	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他2物件	5,331㎡	1.4%
10	旭化成ファーマ株式会社	MD神田ビル	5,144㎡	1.3%

(注)1 当該テナントとの賃貸借契約は平成19年4月30日をもって解約されました。
(注)2 当該テナントは、平成19年5月15日付けで「東陶機器株式会社」から社名を変更しております。
(注)3 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。
(注)4 当該投資法人が保有する一部の共有物件(区分所有権の共有を含みます。)においては、円滑な賃貸管理業務等を目的として、当該投資法人の共有持分を三菱地所株式会社へ賃貸し、三菱地所株式会社が自己若しくは他の共有者の持分と併せてテナントに賃貸しております(これらの物件を、以下「該当物件」といいます)。当該物件においては、当該投資法人の賃借人は三菱地所株式会社1社となりますが、当該投資法人と賃借人との契約内容が「当該投資法人が賃借人から収受する賃料等が、賃借人がテナントから収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当該投資法人に対し保証するものではない」所謂「パススルー」型の契約であることを鑑み、当該投資法人の開示方針上、マスターリースにおける賃借人としての三菱地所株式会社についてはテナントとしての取り扱いをしておりません。なお、全賃貸面積における当該物件の割合は、三菱地所株式会社がテナントに賃貸する面積(79,757㎡)ベースで20.5%となります。

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要

一部を所有する物件について、(注)として以下の記載をしております。共有建物については共有持分割合を「共有持分」として記載し、区分所有建物（区分所有権を共有する建物を含みます）については、管理規約等により定められた共用部分持分割合を「所有割合」として記載しております。



GENKI MEDICAL PLAZA

I-1 ころとからだの元氣プラザ

- 所在地 東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号
- 敷地面積 1,052.80㎡
- 建物延床面積 6,722.02㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付8階建
- 建築時期 昭和60年9月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	222,887
賃貸事業費用(千円)	68,481
賃貸事業損益(千円)	154,405



KITANOMARU SQUARE

I-2 北の丸スクエア

- 所在地 東京都千代田区九段北一丁目13番12号
- 敷地面積 5,821.03㎡
- 建物延床面積 57,279.20㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付26階建
- 建築時期 平成18年1月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,843,352
賃貸事業費用(千円)	643,766
賃貸事業損益(千円)	1,199,586



MD KANDA BUILDING

I-3 MD神田ビル

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	292,425
賃貸事業費用(千円)	105,080
賃貸事業損益(千円)	187,345



KANDABASHI PARK BUILDING

I-4 神田橋パークビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	165,452
賃貸事業費用(千円)	61,839
賃貸事業損益(千円)	103,613

(注) 当該建物における共有持分56.76%



NIBANCHO GARDEN

I-5 二番町ガーデン

- 所在地 東京都千代田区二番町8番地8
- 敷地面積 11,003.87㎡
- 建物延床面積 57,031.06㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付14階建
- 建築時期 平成16年4月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	493,510
賃貸事業費用(千円)	239,067
賃貸事業損益(千円)	254,442

(注) 当該建物における所有割合31.345%



MITSUBISHI UFJ TRUST AND BANKING BUILDING

I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル

- 所在地 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- 敷地面積 8,100.39㎡
- 建物延床面積 108,171.67㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下4階付29階建
- 建築時期 平成15年2月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	4日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	20,452
賃貸事業費用(千円)	21,398
賃貸事業損益(千円)	△946

(注) 当該建物における所有割合19.38402%



BUREX KOJIMACHI BUILDING

I-7 ビュレックス麹町

- 所在地 東京都千代田区麹町三丁目5番地2
- 敷地面積 967.67㎡
- 建物延床面積 6,526.64㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付11階建
- 建築時期 平成17年1月
- 不動産管理会社 株式会社スペースデザイン

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	162,000
賃貸事業費用(千円)	82,960
賃貸事業損益(千円)	79,039



SANNO GRAND BUILDING

I-8 山王グランドビル

- 所在地 東京都千代田区永田町二丁目14番2号
- 敷地面積 3,663.93㎡
- 建物延床面積 33,875.95㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下3階付10階建
- 建築時期 昭和41年9月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	99.5%
賃貸事業収益(千円)	982,614
賃貸事業費用(千円)	361,957
賃貸事業損益(千円)	620,656

(注) 当該建物における共有持分99.0%



YURAKUCHO DENKI BUILDING

I-9 有楽町電気ビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	294,755
賃貸事業費用(千円)	108,370
賃貸事業損益(千円)	186,385

(注) 当該建物における所有割合10.78%



KODENMACHO SHIN-NIHONBASHI BUILDING

I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	153,889
賃貸事業費用(千円)	71,007
賃貸事業損益(千円)	82,882



ポートフォリオの概要

I-11 BUREX KYOBASHI BUILDING
ビュレックス京橋

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

当期稼働日数	182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)	50,418
賃貸事業損益(千円)	99,581

I-16 COSMO KANASUGIBASHI BUILDING
コスモ金杉橋ビル

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	133,914
賃貸事業費用(千円)	53,948
賃貸事業損益(千円)	79,966

I-12 GINZA SANWA BUILDING
銀座三和ビル

- 所在地 東京都中央区銀座四丁目6番1号
- 敷地面積 1,119.27㎡
- 建物延床面積 8,851.00㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 昭和57年10月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	374,929
賃貸事業費用(千円)	117,628
賃貸事業損益(千円)	257,300

(注) 当該建物における所有割合70.95%

I-17 SHINWA BUILDING
新和ビルディング

- 所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番4号
- 敷地面積 822.00㎡
- 建物延床面積 8,291.69㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付10階建
- 建築時期 平成元年11月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	265,809
賃貸事業費用(千円)	101,881
賃貸事業損益(千円)	163,927

I-13 RYOSHIN GINZA EAST MIRROR BUILDING
菱進銀座イーストミラービル

- 所在地 東京都中央区銀座三丁目15番10号
- 敷地面積 615.25㎡
- 建物延床面積 4,104.71㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 地下1階付8階建
- 建築時期 平成10年10月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	134,915
賃貸事業費用(千円)	72,117
賃貸事業損益(千円)	62,797

I-18 TOKYO OPERA CITY BUILDING
東京オペラシティビル

- 所在地 東京都新宿区西新宿三丁目20番2号
- 敷地面積 18,236.94㎡
- 建物延床面積 232,996.81㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
- 階数 地下4階付54階建
- 建築時期 平成8年7月
- 不動産管理会社 東京オペラシティビル株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	96.8%
賃貸事業収益(千円)	484,364
賃貸事業費用(千円)	361,235
賃貸事業損益(千円)	123,129

(注) 当該建物における所有割合8.368%

I-14 AOYAMA CRYSTAL BUILDING
青山クリスタルビル

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	253,308
賃貸事業費用(千円)	83,875
賃貸事業損益(千円)	169,432

I-19 TAKANAWADAI BUILDING
高輪台ビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	116,005
賃貸事業費用(千円)	60,696
賃貸事業損益(千円)	55,308

I-15 SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING
芝二丁目大門ビルディング

- 所在地 東京都港区芝二丁目3番3号
- 敷地面積 2,820.90㎡
- 建物延床面積 16,235.10㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
- 階数 地下2階付8階建
- 建築時期 昭和59年3月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	312,846
賃貸事業費用(千円)	118,611
賃貸事業損益(千円)	194,234

I-20 HIGASHI-GOTANDA 1CHOME BUILDING
東五反田1丁目ビル

- 所在地 東京都品川区東五反田一丁目24番2号
- 敷地面積 1,539.95㎡
- 建物延床面積 6,460.39㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 8階建
- 建築時期 平成16年7月
- 不動産管理会社 相互住宅株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	208,050
賃貸事業費用(千円)	96,004
賃貸事業損益(千円)	112,046



ポートフォリオの概要

I-21 OMORI-EKI HIGASHIGUCHI BUILDING
大森駅東口ビルディング

- 所在地 東京都大田区大森北一丁目5番1号
- 敷地面積 2,199.30㎡
- 建物延床面積 14,095.34㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付11階建
- 建築時期 平成元年7月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	252,655
賃貸事業費用(千円)	97,006
賃貸事業損益(千円)	155,648

I-26 SHIBUYA CROSS TOWER
渋谷クロスタワー

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,479,046
賃貸事業費用(千円)	1,124,243
賃貸事業損益(千円)	354,803

I-22 NIPPON BRUNSWICK BUILDING
日本ブランスウィックビル

- 所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号
- 敷地面積 1,497.52㎡
- 建物延床面積 11,957.38㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 昭和49年3月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	182日
期末稼働率	99.7%
賃貸事業収益(千円)	331,599
賃貸事業費用(千円)	119,594
賃貸事業損益(千円)	212,005

I-27 EBISU NEONATO
恵比寿ネオナート

- 所在地 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
- 敷地面積 5,005.70㎡
- 建物延床面積 36,598.38㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付18階建
- 建築時期 平成6年10月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	151,363
賃貸事業費用(千円)	74,115
賃貸事業損益(千円)	77,247

(注) 当該建物における所有割合12.29939%

I-23 YOYOGI 1CHOME BUILDING
代々木1丁目ビル

- 所在地 東京都渋谷区代々木一丁目22番1号
- 敷地面積 1,755.75㎡
- 建物延床面積 10,778.10㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付14階建
- 建築時期 平成15年10月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	283,600
賃貸事業費用(千円)	107,995
賃貸事業損益(千円)	175,604

I-28 HARMONY TOWER
ハーモニータワー

- 所在地 東京都中野区本町一丁目32番2号
- 敷地面積 10,020.52㎡
- 建物延床面積 72,729.31㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付29階建
- 建築時期 平成9年3月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	445,794
賃貸事業費用(千円)	255,954
賃貸事業損益(千円)	189,839

(注) 当該建物における所有割合29.253305%

I-24 da Vinci HARAJUKU
ダヴィンチ原宿

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	197,984
賃貸事業費用(千円)	46,334
賃貸事業損益(千円)	151,650

I-29 OTSUKA HIGASHI-IKEBUKURO BUILDING
大塚東池袋ビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	182,403
賃貸事業費用(千円)	77,638
賃貸事業損益(千円)	104,765

I-25 JINGUMAE MEDIA SQUARE BUILDING
神宮前メディアスクエアビル

- 所在地 東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号
- 敷地面積 2,261.68㎡
- 建物延床面積 9,420.42㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート・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	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	327,028
賃貸事業費用(千円)	149,831
賃貸事業損益(千円)	177,197

I-30 IKEBUKURO 2CHOME BUILDING
池袋二丁目ビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	73,986
賃貸事業費用(千円)	27,015
賃貸事業損益(千円)	46,971

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



I-31 IKEBUKURO YS BUILDING
池袋YSビル

- 所在地 東京都豊島区南池袋一丁目13番23号
- 敷地面積 1,384.56㎡
- 建物延床面積 7,464.64㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付8階建
- 建築時期 平成元年12月
- 不動産管理会社 株式会社ザイマックスアックス

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	201,558
賃貸事業費用(千円)	146,531
賃貸事業損益(千円)	55,026



III-2 SENDAI HONCHO HONMA BUILDING
仙台本町ホンマビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	93.0%
賃貸事業収益(千円)	158,182
賃貸事業費用(千円)	76,232
賃貸事業損益(千円)	81,950



II-1 HACHIOJI FIRST SQUARE
八王子ファーストスクエア

- 所在地 東京都八王子市明神町三丁目20番6号
- 敷地面積 2,989.33㎡
- 建物延床面積 18,329.98㎡ (附属建物を含む)
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付12階建
- 建築時期 平成8年7月
- 不動産管理会社 相互住宅株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	99.4%
賃貸事業収益(千円)	170,704
賃貸事業費用(千円)	96,995
賃貸事業損益(千円)	73,708

(注) 当該建物における共有持分50.6611%



III-3 KANAZAWA PARK BUILDING
金沢パークビル

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	87.6%
賃貸事業収益(千円)	521,689
賃貸事業費用(千円)	358,238
賃貸事業損益(千円)	163,450

(注) 当該建物における共有持分89.0%



II-2 SAITAMA URAWA BUILDING
さいたま浦和ビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	98.0%
賃貸事業収益(千円)	136,579
賃貸事業費用(千円)	59,750
賃貸事業損益(千円)	76,829



III-4 NISHIKI PARK BUILDING
錦パークビル

- 所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号
- 敷地面積 2,170.45㎡
- 建物延床面積 25,091.91㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下4階付22階建
- 建築時期 平成7年8月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	181日
期末稼働率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	273,301
賃貸事業費用(千円)	174,232
賃貸事業損益(千円)	99,068

(注) 当該建物における所有割合57.04651%



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

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	87.6%
賃貸事業収益(千円)	158,699
賃貸事業費用(千円)	90,972
賃貸事業損益(千円)	67,726



III-5 HIROKOJI TOKIO MARINE NICHIDO BUILDING
広小路東京海上日動ビルディング

- 所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号
- 敷地面積 786.79㎡
- 建物延床面積 6,445.08㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 昭和62年9月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	81.1%
賃貸事業収益(千円)	95,358
賃貸事業費用(千円)	47,132
賃貸事業損益(千円)	48,226



III-1 JOZENJI PARK BUILDING
定禅寺パークビル

- 所在地 宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号
- 敷地面積 1,566.68㎡
- 建物延床面積 7,648.33㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付8階建
- 建築時期 平成5年1月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	95.3%
賃貸事業収益(千円)	67,326
賃貸事業費用(千円)	46,921
賃貸事業損益(千円)	20,405

(注) 当該建物における共有持分50.0%



III-6 NAGOYA HIROKOJI BUILDING
名古屋広小路ビルディング

- 所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号
- 敷地面積 4,095.81㎡
- 建物延床面積 33,377.73㎡ (附属建物を含む)
- 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付18階建
- 建築時期 昭和62年5月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	182日
期末稼働率	92.5%
賃貸事業収益(千円)	721,044
賃貸事業費用(千円)	302,277
賃貸事業損益(千円)	418,766

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



Ⅲ-7 NAGOYA MISONO BUILDING
名古屋御園ビル

- 所在地 愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号
- 敷地面積 805.04㎡
- 建物延床面積 5,348.00㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 地下1階付7階建
- 建築時期 平成3年9月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	100,827
賃貸事業費用(千円)	62,138
賃貸事業損益(千円)	38,689



Ⅲ-12 LIT CITY BUILDING
リットシティビル

- 所在地 岡山県岡山市駅元町15番1号
- 敷地面積 7,596.44㎡
- 建物延床面積 52,653.19㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付20階建
- 建築時期 平成17年6月
- 不動産管理会社 有楽土地株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	297,095
賃貸事業費用(千円)	141,090
賃貸事業損益(千円)	156,005

(注) 当該建物における所有割合27.7488%



Ⅲ-8 KYOTO SHIJO KAWARAMACHI BUILDING
京都四条河原町ビル

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	97.0%
賃貸事業収益(千円)	146,105
賃貸事業費用(千円)	74,301
賃貸事業損益(千円)	71,803



Ⅲ-13 NHK HIROSHIMA BROADCASTING CENTER BUILDING
NHK広島放送センタービル

- 所在地 広島県広島市中区大手町二丁目11番10号
- 敷地面積 3,296.46㎡
- 建物延床面積 35,217.28㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋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	182日
期末稼働率	97.4%
賃貸事業収益(千円)	148,362
賃貸事業費用(千円)	118,582
賃貸事業損益(千円)	29,780

(注) 当該建物における所有割合27.085%



Ⅲ-9 SAKAISUJIHONMACHI BUILDING
堺筋本町ビル

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	259,680
賃貸事業費用(千円)	162,694
賃貸事業損益(千円)	96,986



Ⅲ-14 TOSEI TENJIN BUILDING
東晴天神ビルディング

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

当期稼働日数	182日
期末稼働率	96.2%
賃貸事業収益(千円)	95,641
賃貸事業費用(千円)	54,152
賃貸事業損益(千円)	41,489



Ⅲ-10 MIDOSUJI DAIWA BUILDING
御堂筋ダイワビル

- 所在地 大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号
- 敷地面積 3,044.65㎡
- 建物延床面積 31,213.27㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋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	182日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	673,206
賃貸事業費用(千円)	293,427
賃貸事業損益(千円)	379,778



Ⅲ-15 TENJIN CRYSTAL BUILDING
天神クリスタルビル

- 所在地 福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号
- 敷地面積 1,835.17㎡
- 建物延床面積 10,432.04㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付14階建
- 建築時期 平成5年8月
- 不動産管理会社 株式会社オー・エイチ・アイ

当期稼働日数	182日
期末稼働率	91.5%
賃貸事業収益(千円)	199,139
賃貸事業費用(千円)	161,660
賃貸事業損益(千円)	37,479



Ⅲ-11 KOBE ITOMACHI BUILDING
神戸伊藤町ビルディング

- 所在地 兵庫県神戸市中央区伊藤町121番地
- 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	182日
期末稼働率	94.3%
賃貸事業収益(千円)	68,162
賃貸事業費用(千円)	78,580
賃貸事業損益(千円)	△10,417



Ⅲ-16 HINODE TENJIN BUILDING
日之出天神ビルディング

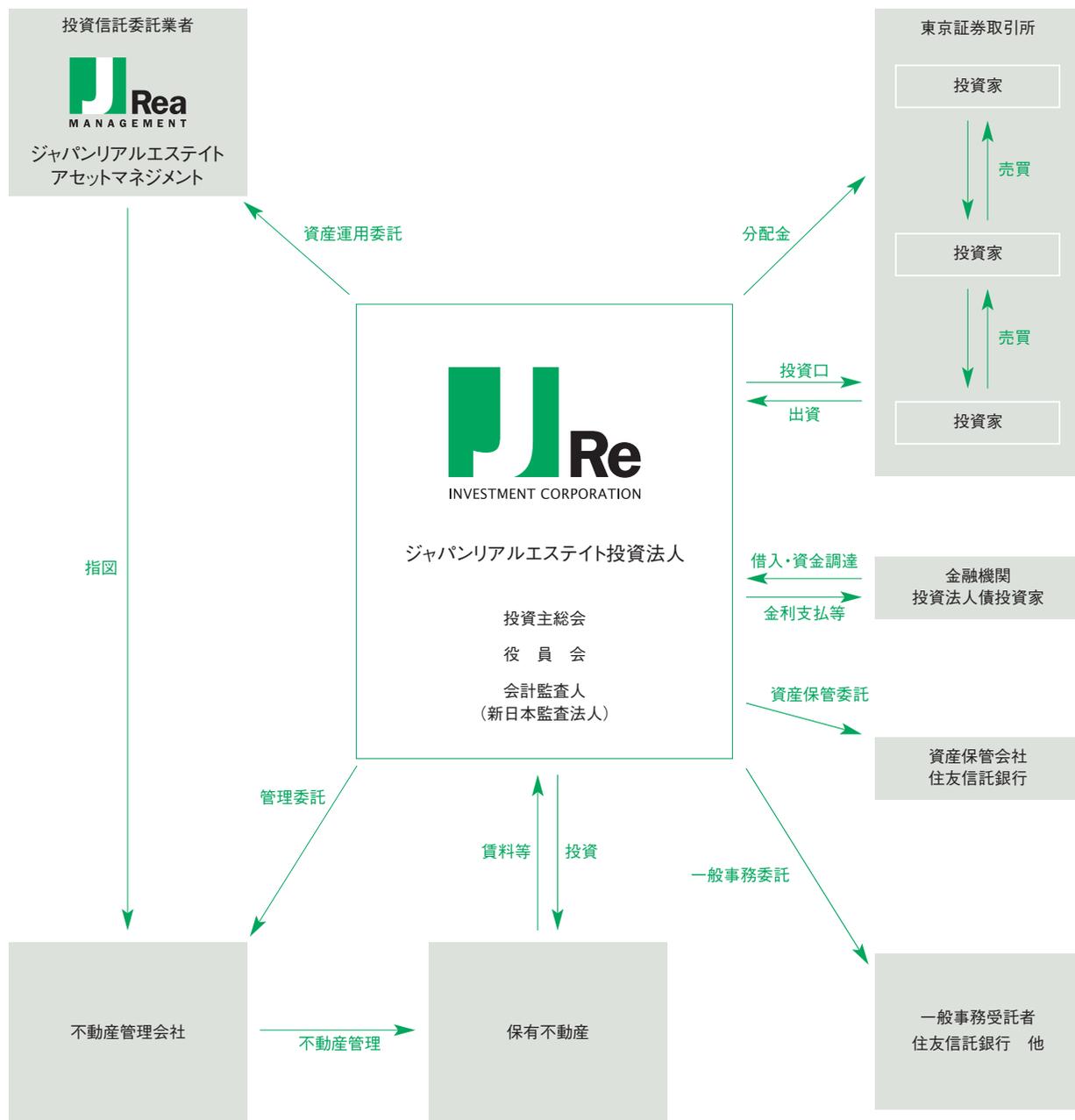
- 所在地 福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号
- 敷地面積 1,452.15㎡
- 建物延床面積 12,527.07㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付10階建
- 建築時期 昭和62年8月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	182日
期末稼働率	90.1%
賃貸事業収益(千円)	165,643
賃貸事業費用(千円)	72,686
賃貸事業損益(千円)	92,957

(注) 当該建物における所有割合74.4844%

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。

沿革

平成13年5月11日	当投資法人の設立（設立企画人はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社）
平成13年6月18日	内閣総理大臣による投資信託及び投資法人に関する法律第187条に基づく登録（登録番号 関東財務局長 第3号）
平成13年9月10日	資産運用の開始
平成13年9月10日	東京証券取引所に上場

資産運用会社の概要

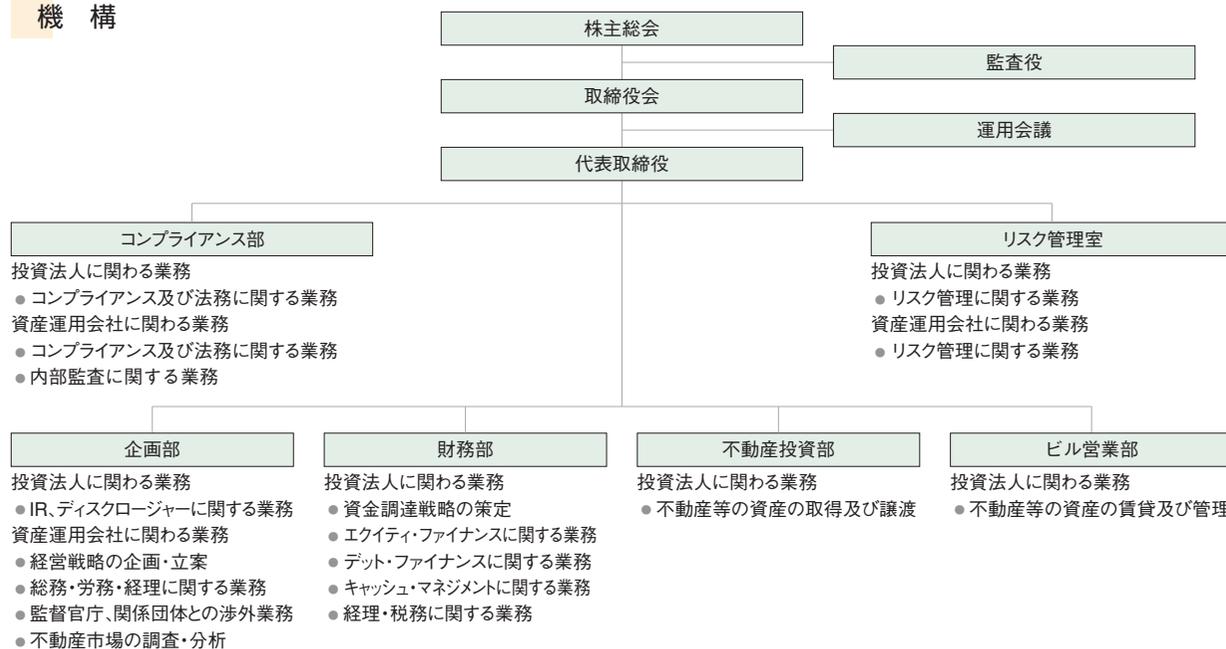
名称、資本の額及び事業の内容

	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19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、事業の内容を投資信託及び投資法人に関する法律第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%
東京海上日動火災保険株式会社	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7期 自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	第8期 自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	第9期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	第10期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	第11期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960
うち不動産賃貸事業収益	百万円	10,747	13,119	13,962	15,169	16,500
営業費用	百万円	6,046	6,893	7,643	8,528	8,655
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,258	6,158	6,744	7,511	7,918
営業利益	百万円	4,701	6,226	6,319	7,041	8,304
経常利益	百万円	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184
当期純利益	百万円	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	322,358 (対前期比+25.2%)	355,968 (対前期比+10.4%)	433,552 (対前期比+21.8%)	441,163 (対前期比+1.8%)	443,973 (対前期比+0.6%)
有利子負債額	百万円	159,000 (対前期比+60.6%)	122,000 (対前期比△23.3%)	196,500 (対前期比+61.1%)	202,500 (対前期比+3.1%)	140,000 (対前期比△30.9%)
純資産額	百万円	137,569 (対前期比+0.2%)	206,982 (対前期比+50.5%)	207,058 (対前期比+0.0%)	207,449 (対前期比+0.2%)	271,867 (対前期比+31.1%)
出資総額	百万円	133,448 (対前期比-)	201,472 (対前期比+51.0%)	201,472 (対前期比-)	201,472 (対前期比-)	264,683 (対前期比+31.4%)
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	260,400	345,400	345,400	345,400	410,000
1口当たり純資産額	円	528,299	599,254	599,475	600,605	663,091
1口当たり分配金	円	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521
うち1口当たり利益分配金	円	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521
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	%	1.4(年換算値 2.9)	1.6(年換算値 3.2)	1.4(年換算値 2.8)	1.4(年換算値 2.7)	1.6(年換算値 3.2)
純資産当期純利益率(注)2	%	3.0(年換算値 6.0)	2.8(年換算値 5.6)	2.7(年換算値 5.4)	2.9(年換算値 5.8)	2.7(年換算値 5.5)
期末自己資本比率(注)3	%	42.7 (対前期比増減△10.7)	58.1 (対前期比増減+15.5)	47.8 (対前期比増減△10.4)	47.0 (対前期比増減△0.7)	61.2 (対前期比増減+14.2)
期末総資産有利子負債比率(注)4	%	49.3 (対前期比増減+10.9)	34.3 (対前期比増減△15.1)	45.3 (対前期比増減+11.1)	45.9 (対前期比増減+0.6)	31.5 (対前期比増減△14.4)
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	倍	11.2	14.0	12.3	9.5	10.5
賃貸キャッシュ・フロー(NOI)(注)6	百万円	7,131	8,978	9,578	10,339	11,300

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2

第8期及び第11期は、新投資口の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8期及び第11期は、新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。

なお、上記(注)1、(注)2ともに第7期の運用日数182日、第8期の運用日数183日、第9期の運用日数182日、第10期の運用日数183日、第11期の運用日数182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、約5年後の第10期末(平成18年9月30日)にはオフィスビル49物件を保有しておりましたが、当期においては新たに1物件を取得(取得価額5,150百万円)し、また資産の交換取引(譲渡価額41,900百万円・取得価額44,700百万円)を実施し、その結果、当期末現在にて保有オフィスビルは50物件、取得価額の総額は441,276百万円となりました。

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10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11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・売却(ポートフォリオの質の強化)

当期の日本経済は、所得の伸びの鈍化に起因し個人消費が概ね横ばいとなるなど、家計部門には依然として弱さが見られますが、企業収益の改善や需要の増加等を背景に設備投資は増加し、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維持しています。

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顕著となっております。

そのような環境の中、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り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テナント誘致活動等の取り組みにより、期末時点にて97.8%と高稼働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、景気回復が続く中、マンション・オフィスへの需要の増大や、J-REITの他、プライベートファンド、年金基金、機関投資家等が不動産への投資を活発化させた結果、取引価額は急激に上昇いたしました。3月発表の公示地価では、商業地は2年連続の上昇、住宅地においては、平成3年以来16年ぶりの上昇となっております。

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、下表のとおり1物件の交換取引を実施し、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50物件、取得価額の総額441,276百万円、総賃貸可能面積397,928㎡(約120,373坪)、テナント総数887となりました。

	譲渡資産	取得資産
物件名称	三菱総合研究所ビルディング	三菱UFJ信託銀行本店ビル
所在地	東京都千代田区大手町	東京都千代田区丸の内
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産
譲渡/取得価額	41,900百万円	44,700百万円

(2) 資金の調達

当投資法人では借入金に対する返済資金及び新たな特定資産の取得資金等に充当するための資金調達を目的として、公募による64,600口の新投資口の発行を決議し、この投資口発行により平成18年10月24日付けにて63,211,100千円の資金を調達いたしました。

この新投資口の発行による調達資金により平成18年10月31日付けにて4,500百万円の短期借入金を、また平成18年11月24日付けにて58,000百万円の短期借入金をそれぞれ期限前弁済いたしました。

以上に加え、短期借入金の長期借入金への借換も行った結果として、平成19年3月31日現在の当投資法人の有利子負債残高は140,000百万円、内、長期借入金は85,000百万円（1年以内返済予定長期借入金6,000百万円を含む）、投資法人債は55,000百万円（1年以内償還予定投資法人債25,000百万円を含む）となっております（なお、短期借入金の残高はありません。）。

なお、平成19年3月31日現在の当投資法人の発行体格付け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	長期会社格付け：A+、短期会社格付け：A-1、アウトルック：安定的 ^{(注)1}
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A1、アウトルック：安定的 ^{(注)2}
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、アウトルック：安定的

(注)1 平成19年4月6日付けにて、スタンダード&プアーズによる当投資法人の長期会社格付けに対するアウトルックが「安定的」から「ポジティブ」に引き上げられました。

(注)2 平成19年5月16日付けにて、ムーディーズ・インベスターズ・サービスによる当投資法人の発行体格付けに対するアウトルックが「安定的」から「ポジティブ」に引き上げられました。

(3) 投資主総会の開催

当投資法人におきましては、平成19年3月27日に第4回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、当投資法人の規約の変更並びに執行役員、補欠執行役員及び監督役員の選任について決議され、すべて原案のとおり承認可決されました。

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16,960百万円（注）（前期比8.9%増）、営業利益8,304百万円（前期比17.9%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7,184百万円（前期比20.2%増）、当期純利益は7,183百万円（前期比20.2%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、17,521円となりました。

(注) 営業収益のうち不動産等交換差益は459百万円。

3 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(注)1
平成13年9月8日	新投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	(注)2
平成14年5月8日	新投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	(注)3
平成15年10月25日	新投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	(注)4
平成17年4月26日	新投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	(注)5
平成18年10月24日	新投資口発行（公募）	64,600	410,000	63,211	264,683	(注)6

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

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

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

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

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

(注)6 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円（引受価額978,500円）にて新投資口を発行しました。

4 分配金等の実績

当期（第11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、17,521円となりました。

	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日
当期末処分利益総額 ^(注)	千円	4,120,680	5,509,545	5,585,907	5,976,223	7,183,711
利益留保額 ^(注)	千円	110	70	99	112	101
金銭の分配金総額 ^(注)	千円	4,120,569	5,509,475	5,585,808	5,976,110	7,183,610
（1口当たり分配金）	円	(15,824)	(15,951)	(16,172)	(17,302)	(17,521)
うち利益分配金総額 ^(注)	千円	4,120,569	5,509,475	5,585,808	5,976,110	7,183,610
（1口当たり利益分配金）	円	(15,824)	(15,951)	(16,172)	(17,302)	(17,521)
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

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ってくると予想されます。

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見られ、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ま

II. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市場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3月31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、12社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

(2) 物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

(イ) 情報の早期入手を図るべく、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もっと強固なものにし、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、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、更に運用状況も勘案し、物件の選別をまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

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

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。

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19年3月31日）以降に下記のとおり資産を取得しておりますので、お知らせいたします。

(参考情報)

■資産の取得

平成19年6月1日付けにて以下の資産を取得いたしました。

8・3スクエア北ビル

取得の概要	取得資産：不動産 ^(注1)
	取得価額：7,100百万円
取得資産の概要	取得日：平成19年6月1日
	所在地：北海道札幌市北区北八条西三丁目32番 ^(注2)
	用途：事務所、店舗 ^(注2)
	敷地面積：5,541.60㎡（8・3スクエア敷地全体の面積）
	建物延床面積：16,048.59㎡（業務棟）
	48.38㎡（立体駐車場棟1棟）
	構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 ^(注2)
	建築時期：平成18年12月
	所有形態 土地：所有権（敷地権割合10,000,000分の4,717,000）
	建物：所有権（業務棟及び立体駐車場棟1棟に係る区分所有権の全て並びに団地共用部分）
賃貸借の概要	テナント総数：7 ^(注3)
	総賃貸可能面積：12,266㎡ ^(注3)
	総賃貸面積：12,078㎡ ^(注3)
	稼働率：98.5% ^(注3)

(注)1 本取得資産は、再開発事業により「8・3スクエア」として「8・3スクエア ディーグラフォート札幌ステーションタワー」（住宅棟）と一体整備された土地及び団地建物であり、8・3スクエア土地に係る共有持分並びに8・3スクエア北ビル（業務棟）及び立体駐車場棟1棟が当投資法人の取得対象となります。

(注)2 上記の所在地、用途及び構造は業務棟について記載しております。

(注)3 上記のテナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率については、平成19年6月1日時点における業務棟について記載しております。



投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第7期 平成17年3月31日現在	第8期 平成17年9月30日現在	第9期 平成18年3月31日現在	第10期 平成18年9月30日現在	第11期 平成19年3月31日現在
発行可能投資口総数	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	260,400	345,400	345,400	345,400	410,000
投資主数	人	15,219	18,655	15,580	14,248	14,219

2 投資口に関する事項

当期末における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,415	6.44
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	26,132	6.37
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	26,027	6.35
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	19,498	4.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,682	3.09
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャステック アカウント	10,877	2.65
三菱地所株式会社	10,160	2.48
株式会社中国銀行	9,491	2.31
株式会社りそな銀行	9,016	2.20
東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.98

3 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職	氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額（千円）
執行役員	山崎 建人	三菱地所株式会社 顧問	2,400
監督役員 ^(注)	日下部 健司	日下部公認会計士事務所 公認会計士・税理士	900
監督役員 ^(注)	岡野谷 知広	河村法律事務所 弁護士	900
会計監査人	新日本監査法人	—	12,000

(注) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて当投資法人と利害関係はありません。

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、当投資法人の役員会において検討いたします。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

業務区分	名称
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
一般事務受託者（投資口の名称書換等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関わる事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第10期 平成18年9月30日現在		第11期 平成19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	296,541	67.2	327,181	73.7
	首都圏（東京23区除く）	5,702	1.3	5,655	1.3
	地方都市	42,354	9.6	47,176	10.6
	計	344,598	78.1	380,014	85.6
信託不動産	東京23区	49,557	11.2	22,639	5.1
	首都圏（東京23区除く）	2,999	0.7	2,963	0.7
	地方都市	21,452	4.9	21,396	4.8
	計	74,009	16.8	46,999	10.6
優先出資証券 ^{(注)3}		1,002	0.2	1,270	0.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		21,553	4.9	15,689	3.5
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		441,163 (418,607)	100.0 (94.9)	443,973 (427,013)	100.0 (96.2)

(注)1 保有総額は、第10期は平成18年9月30日現在、第11期は平成19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。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注)3 当投資法人は、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25,400口を取得しております。（優先出資持分49.90%）なお、晴海フロント特定目的会社の平成19年3月31日時点の不動産等の金額に当投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、5,742百万円です。（平成18年9月30日時点については開発中のため表示しておりません。）

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
北の丸スクエア ^(注)	81,341	25,678	25,678	100.0	11.2	オフィスビル
渋谷クロスタワー	38,454	29,819	29,819	100.0	9.0	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	30,503	11,737	11,737	100.0	0.1	オフィスビル
山王グランドビル	21,780	20,865	20,750	99.5	6.0	オフィスビル
銀座三和ビル	17,081	4,329	4,329	100.0	2.3	オフィスビル
二番町ガーデン ^(注)	14,479	9,316	9,316	100.0	3.0	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,098	21,624	19,994	92.5	4.4	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	13,624	20,450	20,450	100.0	4.1	オフィスビル
神宮前メディアスクエアビル	12,093	5,558	5,558	100.0	2.0	オフィスビル
MD神田ビル	9,195	6,269	6,269	100.0	1.8	オフィスビル
合計	252,653	155,650	153,905	98.9	43.7	

(注)北の丸スクエア及び二番町ガーデンの賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率には住宅部分を含みません。



3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	こころとからだの元氣プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	6,220	5,156
	北の丸スクエア	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	不動産	83,900	81,341
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	10,200	9,195
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1	不動産	5,600	4,651
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	16,400	14,479
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	不動産	44,700	30,503
	ビュレックス麹町	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	不動産	6,930	6,936
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	26,800	21,780
	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	7,980	7,679
	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	3,430	2,916
	ビュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	6,610	5,137
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	17,500	17,081
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	4,790	5,438
	青山クリスタルビル	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産	8,900	7,595
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	6,990	4,955
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産信託受益権	3,560	2,610
	新和ビルディング	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	8,450	7,818
	東京オペラシティビル	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号	不動産	11,600	9,099
	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	2,780	2,573
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	6,720	5,361
	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	5,520	4,613
	日本プランズウィックビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産	8,480	6,737
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	11,800	8,426
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産	6,090	4,954
	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	15,300	12,093
	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	45,800	38,454
	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	5,520	3,905
	ハーモニータワー	東京都中野区本町一丁目32番2号	不動産	12,700	8,645
	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	3,500	3,330
	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	1,560	1,640
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	5,570	4,706
	小計			411,900	349,821
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	不動産	3,390	3,225
	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	2,550	2,430
	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4	不動産信託受益権	3,360	2,963
	小計			9,300	8,619

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東北	定禅寺パークビル	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	不動産	1,070	1,018
	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	3,600	2,909
北陸	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	6,300	4,354
中部	錦パークビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号	不動産	5,210	5,199
	広小路東京海上日動ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号	不動産	1,680	1,707
	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	15,900	14,098
近畿	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産	1,890	1,656
	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番地	不動産	2,140	2,895
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産	4,700	4,014
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	16,800	13,624
中国	神戸伊藤町ビルディング	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番地	不動産信託受益権	951	1,341
	リットシティビル	岡山県岡山市駅元町15番1号	不動産	5,400	4,588
九州	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	1,780	1,274
	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	1,510	1,406
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	不動産	4,970	4,961
	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	3,640	3,521
	小計			77,541	68,573
	合計			498,741	427,013

(注) 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成19年3月31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。



地域	不動産等の名称	前期 (H18.4.1~H18.9.30)				当期 (H18.10.1~H19.3.31)			
		テナント総数 (注)1 <期末時点>	稼働率 <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 (%)	テナント 総数 (注)1 <期末時点>	稼働率 <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 (%)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	1	100.0	221	1.5	1	100.0	222	1.4
	北の丸スクエア (注)2	5	100.0	643	4.2	5	100.0	1,843	11.2
	MD神田ビル	2	100.0	293	1.9	2	100.0	292	1.8
	神田橋パークビルディング	7	100.0	172	1.1	8	100.0	165	1.0
	三菱総合研究所ビルディング	4	100.0	1,062	7.0	-	-	1,051	6.4
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	490	3.2	1	100.0	493	3.0
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	-	-	-	-	10	100.0	20	0.1
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	1.1	1	100.0	162	1.0
	山王グランドビル	52	98.7	969	6.4	49	99.5	982	6.0
	有楽町電気ビルディング	15	100.0	283	1.9	15	100.0	294	1.8
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	100.0	154	1.0	5	100.0	153	0.9
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	1.0	1	100.0	150	0.9
	銀座三和ビル	13	100.0	371	2.4	12	100.0	374	2.3
	菱進銀座イーストミラービル	8	100.0	134	0.9	8	100.0	134	0.8
	青山クリスタルビル	7	100.0	293	1.9	7	100.0	253	1.5
	芝二丁目大門ビルディング	24	98.9	311	2.1	22	100.0	312	1.9
	コスモ金杉橋ビル	8	100.0	133	0.9	8	100.0	133	0.8
	新和ビルディング	9	100.0	267	1.8	8	100.0	265	1.6
	東京オペラシティビル	108	97.6	471	3.1	108	96.8	484	2.9
	高輪台ビルディング	1	100.0	114	0.8	1	100.0	116	0.7
	東五反田1丁目ビル	3	87.2	217	1.4	4	100.0	208	1.3
	JALセールスビル	-	-	42	0.3	-	-	-	-
	大森駅東口ビルディング	19	100.0	252	1.7	19	100.0	252	1.5
	日本ブランドウィックビル	18	99.3	332	2.2	19	99.7	331	2.0
	代々木1丁目ビル	1	100.0	283	1.9	1	100.0	283	1.7
	ダヴィンチ原宿	4	100.0	199	1.3	5	100.0	197	1.2
	神宮前メディアスクエアビル	8	82.9	361	2.4	9	100.0	327	2.0
	渋谷クロスタワー	51	99.7	1,485	9.8	55	100.0	1,479	9.0
	恵比寿ネオナート	3	100.0	151	1.0	3	100.0	151	0.9
	ハーモニータワー	17	100.0	419	2.8	18	100.0	445	2.7
大塚東池袋ビルディング	9	100.0	186	1.2	9	100.0	182	1.1	
池袋二丁目ビルディング	9	100.0	71	0.5	9	100.0	73	0.4	
池袋YSビル	8	100.0	202	1.3	8	100.0	201	1.2	
小計		422	99.0	10,907	71.9	431	99.8	12,044	73.0
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	39	98.7	166	1.1	40	99.4	170	1.0
	さいたま浦和ビルディング	16	100.0	135	0.9	15	98.0	136	0.8
	新横浜ファーストビル	-	-	57	0.4	-	-	-	-
	川崎砂子ビルディング	12	93.4	162	1.1	11	87.6	158	1.0
小計		67	97.0	521	3.4	66	94.5	465	2.8
東北	定禅寺パークビル	17	95.3	68	0.5	16	95.3	67	0.4
	仙台本町ホンマビルディング	17	98.7	151	1.0	16	93.0	158	1.0

地域	不動産等の名称	前期 (H18.4.1~H18.9.30)				当期 (H18.10.1~H19.3.31)			
		テナント総数 (注)1 <期末時点>	稼働率 <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 (%)	テナント 総数 (注)1 <期末時点>	稼働率 <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 (%)
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	-	-	40	0.3	-	-	-	-
	金沢パークビル	68	94.7	541	3.6	68	87.6	521	3.2
	金沢南町ビルディング	-	-	40	0.3	-	-	-	-
中部	錦パークビル (注)2	-	-	-	-	49	98.7	273	1.7
	広小路東京海上日動ビルディング	11	81.1	4	0.0	11	81.1	95	0.6
	名古屋広小路ビルディング	28	96.6	731	4.8	26	92.5	721	4.4
	名古屋御園ビル	9	100.0	96	0.6	9	100.0	100	0.6
近畿	京都四条河原町ビル	33	100.0	143	0.9	30	97.0	146	0.9
	堺筋本町ビル	17	100.0	254	1.7	17	100.0	259	1.6
	御堂筋ダイワビル	25	100.0	670	4.4	25	100.0	673	4.1
	神戸伊藤町ビルディング	17	94.3	68	0.4	17	94.3	68	0.4
中国	リットシティビル	40	100.0	288	1.9	40	100.0	297	1.8
	NHK広島放送センタービル	12	97.4	148	1.0	12	97.4	148	0.9
九州	東晴天神ビルディング	17	92.2	97	0.6	19	96.2	95	0.6
	天神クリスタルビル	23	91.5	219	1.4	24	91.5	199	1.2
	日之出天神ビルディング	12	94.0	175	1.2	11	90.1	165	1.0
小計		346	96.8	3,740	24.7	390	94.7	3,990	24.2
合計		835	98.2	15,169	100.0	887	97.8	16,500	100.0

(注)1 テナント総数の小計及び合計は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。
(注)2 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、稼働率には住宅部分を含みません。なお、当期末時点の北の丸スクエアの住宅部分の稼働率は95.1%、二番町ガーデンの住宅部分の稼働率は100.0%、錦パークビルの住宅部分の稼働率は100.0%となっております。

4 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
晴海フロント 特定目的会社	優先出資証券	25,400口	50	1,270,000	50	1,270,000	-	(注)1、2

(注)1 当該優先出資証券の評価額につきましては、取得原価を記載しております。
(注)2 当投資法人は、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25,400口を取得しております (優先出資持分49.90%)。

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
東京オペラシティビル株式会社	33株	84	2,797	84	2,797	-	(注)

(注)当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②その他特定資産

資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権	1件	874	874	874	874	-	-
金銭債権	1件	9,000	9,000	9,000	9,000	-	-
合計	-	-	9,874	-	9,874	-	-

なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記3.の不動産等組入資産明細に含めて記載しております。



保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クrostタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調配管更新工事)	自 平成17年 2月 至 平成21年 9月	691	102	405
金沢パークビル (石川県金沢市)	収益向上対応 (フィットネスクラブ事務所化工事)	自 平成18年12月 至 平成19年 5月	317	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	収益向上対応 (基準階共用廊下リニューアル工事)	自 平成19年 3月 至 平成19年 6月	14	—	—
日本ブランドウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (エレベーター更新工事)	自 平成19年 4月 至 平成20年 3月	171	—	—
ダヴィンチ原宿 (東京都渋谷区)	機能維持 (パッケージ空調更新工事)	自 平成19年 4月 至 平成19年 7月	97	—	—
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (個別空調機新設工事 (第2期))	自 平成19年 4月 至 平成19年 6月	39	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	収益向上対応 (エントランス等リニューアル工事)	自 平成19年10月 至 平成19年12月	15	—	—

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1,940百万円であり、当期費用に区分された修繕費916百万円と合わせ、合計2,857百万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、池袋YSビルの空調機更新工事等を実施いたしました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
池袋YSビル (東京都豊島区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成18年 9月 至 平成19年 3月	281
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (空調・換気設備改修工事 (7階一部))	自 平成18年12月 至 平成19年 2月	44
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (個別空調機新設工事 (第1期))	自 平成18年12月 至 平成19年 3月	84
その他の不動産等			1,529
合計			1,940

3 長期修繕計画のための積立てた金銭 (修繕積立金)

当投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、毎期、中長期修繕計画を策定のうえ各不動産等毎に修繕積立金を積み立てております。

	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 平成16年10月 1日 至 平成17年 3月31日	自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日	自 平成17年10月 1日 至 平成18年 3月31日	自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日	自 平成18年10月 1日 至 平成19年 3月31日
前期末積立金残高	百万円	225	331	425	540	628
当期積立額	百万円	840	923	979	980	1,016
当期積立金取崩額	百万円	734	829	864	892	1,122
次期繰越額	百万円	331	425	540	628	522

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第10期	第11期
	自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日	自 平成18年10月 1日 至 平成19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	653,512千円 422,854千円 230,658千円	452,640千円 452,640千円 —千円
(b) 資産保管委託報酬	66,417千円	42,498千円
(c) 一般事務委託報酬	182,650千円	119,712千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他営業費用	109,784千円	118,526千円
合計	1,016,565千円	737,577千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第10期は取得報酬33,450千円、譲渡報酬20,415千円、第11期は取得報酬134,375千円、譲渡報酬154,750千円です。

2 借入状況

平成19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	株式会社山梨中央銀行	H18.6.15	2,000	— (注)2	0.5472	H19.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.2.1	4,500	— (注)3	0.6681	H19.2.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	住友信託銀行株式会社	H18.2.23	16,000	— (注)4	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.23	16,000	— (注)4	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	株式会社みずほコーポレート銀行	H18.2.23	16,000	— (注)4	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	株式会社新生銀行	H18.2.23	10,000	— (注)4	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
小計		64,500	—						
1年以内返済予定 長期借入金	株式会社中国銀行	H16.6.15	3,000	3,000	0.90875	H19.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社福岡銀行	H16.8.31	3,000	3,000	0.78375	H19.8.31	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	小計		6,000	6,000					
合計		70,500	6,000						

期中の売買状況

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
株式会社伊予銀行	H16.3.24	2,000	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	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	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
三井生命保険株式会社	H16.8.31	5,000	5,000	1.50125	H23.8.31	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	H16.10.29	2,000	2,000	1.55	H24.10.29	期限一括	既存短期借入金の返 済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
全国共済農業協同組合連合会	H16.11.1	5,000	5,000	1.33125	H23.11.1	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.4.3	10,000	10,000	1.63	H23.4.4	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	H18.6.1	22,000	22,000	1.73	H23.6.1	期限一括	既存短期借入金の返 済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社三菱東京UFJ銀行		6,000	6,000					
株式会社みずほコーポレート銀行		6,000	6,000					
住友信託銀行株式会社	H18.6.23	5,200	5,200	1.65925	H23.6.23	期限一括	既存借入金の返済資 金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200	5,200					
株式会社損害保険ジャパン		1,600	1,600					
株式会社山梨中央銀行	H18.12.15	-	2,000	1.2875	H21.12.15	期限一括	既存短期借入金の返 済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
合計		77,000	79,000					

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

(注)2 平成18年12月15日付けで期限前弁済しています。

(注)3 平成18年10月31日付けで期限前弁済しています。

(注)4 平成18年11月24日付けで期限前弁済しています。

3 投資法人債

平成19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
第4回無担保投資法人債	H17.9.29	10,000	10,000	2.56	H37.9.29	期限一括	(注)1	(注)3
合計		55,000	55,000					

(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、第4回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済です。

(注)2 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注)3 担保提供制限等財務上の特約はありません。

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)1} (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	錦パークビル	H18.10.2	3,850	-	-	-	-
	錦パークビル(持分追加取得)	H18.11.1	1,300	-	-	-	-
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	H19.3.28	44,700	-	-	-	-
不動産信託受益権	三菱総合研究所ビルディング ^{(注)2}	-	-	H19.3.28	41,900	26,826	459
優先出資証券	晴海フロント特定目的会社	H18.11.24	268	-	-	-	-
	合計	-	50,118	-	41,900	26,826	459

(注)1 「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。

(注)2 譲渡については、上記のほか「その他譲渡費用」182百万円及び「固定資産圧縮額」14,431百万円があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

資産の種類	買付		売付		当期末残高	
	券面数等	金額(百万円)	券面数等	金額(百万円)	券面数等	金額(百万円)
金銭債権	1件	9	-	-	1件	9
合計	1件	9	-	-	1件	9

(注) 「金額」は、受渡代金(経過利子及び諸費用(売買委託手数料等)を含まない金額)を記載しております。上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

(1)不動産取引

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	所在、地番その他	取引価格 (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
取得	錦パークビル	H18.10.2	土地および土地の賃借権 建物(附属設備を含む)	愛知県名古屋市中区錦二丁目426番地1筆 ^{(注)2、3} 愛知県名古屋市中区錦二丁目426番地他 ^{(注)2}	3,850	4,190
取得	錦パークビル(持分追加取得)	H18.11.1	土地 建物(附属設備を含む)	愛知県名古屋市中区錦二丁目426番 ^{(注)3、4} 愛知県名古屋市中区錦二丁目426番地他 ^{(注)3}	1,300	1,300
取得	三菱UFJ信託銀行本店ビル	H19.3.28	土地 建物(附属設備を含む)	東京都千代田区丸の内一丁目2番6他3筆 ^{(注)5} 東京都千代田区丸の内一丁目2番地6他 ^{(注)5}	44,700	44,900

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

(注)2 土地の所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の387,900)及び賃借権(1筆384㎡の準共有持分384,380分の272,736)と建物の区分所有権の共有持分(1階~20階事務所・店舗部分13,296.06㎡の共有持分10,000,000分の4,525,515及び21階~22階住宅部分999,50㎡の共有持分10分の9。(建物所有割合:43.89471%))。

(注)3 平成5年4月30日付容積売買契約書に基づく移転容積にかかる権利を含む。

(注)4 土地の所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の155,589)と建物の区分所有権の共有持分(1階~20階事務所・店舗部分13,296.06㎡の共有持分1,000,000分の156,751(建物所有割合:13.15180%))。

(注)5 土地は4筆のうち2筆700.81㎡の共有持分1,000分の226及び1筆5,085.53㎡の共有持分10,000分の2,795。建物は区分所有権の共有持分(地下4階~7階の一部及び8階~29階区分所有権計75,824.97㎡の1,000分の226)。その他、規約共用部分の共有持分(10,000,000分の1,938,402)も取得対象に含む(建物所有割合:19.38402%)。

(2)不動産を信託する信託の受益権取引

取得又は譲渡	信託財産の名称	取引年月日	信託財産の内容	所在、地番その他	取引価格 (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
譲渡	三菱総合研究所ビルディング	H19.3.28	土地 建物(附属設備を含む)	東京都千代田区大手町二丁目9番2他1筆 東京都千代田区大手町二丁目9番地2他	41,900	41,400

(注) 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。



(3)有価証券取引

取得又は譲渡	取引年月日	銘柄	口数(口)	取引価格(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	H18.11.24	晴海フロント特定目的会社優先出資証券 ^{(注)2}	5,360	268	268

(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 晴海フロント特定目的会社の発行する第三回優先出資証券（発行口数：10,720口）。

(4)その他資産の取引

取得又は譲渡	取引年月日	種類	債権者の氏名及び住所	債務者の氏名及び住所	取引価格(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
取得	H18.10.2	金銭債権	三菱地所株式会社 東京都千代田区	宗教法人桜天神社 愛知県名古屋市中区	9	9

(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 担保は設定されておりません。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等（平成18年10月1日から平成19年3月31日まで）

(1)取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	50,127,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 48,559,000千円 (96.9%)	41,900,000千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 41,900,000千円(100.0%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	48,559,000千円 (96.9%)	41,900,000千円(100.0%)
合計	48,559,000千円 (96.9%)	41,900,000千円(100.0%)

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

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,815,942千円	三菱地所株式会社	172,076千円	(9.5%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	686,754千円	(37.8%)
		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	142,951千円	(7.9%)
		物産不動産株式会社	17,493千円	(1.0%)
		有電ビル管理株式会社	34,028千円	(1.9%)
水道光熱費	1,133,868千円	丸の内熱供給株式会社	59,594千円	(5.3%)
		GTFグリーンパワー株式会社	38,554千円	(3.4%)
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社 ^{(注)2}	34,274千円	(89.2%)
損害保険料	38,437千円	三菱地所株式会社	44千円	(0.1%)
		三菱地所株式会社	751千円	(1.1%)
その他営業費用	70,730千円	株式会社三菱地所プロパティマネジメント	4,819千円	(6.8%)
		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	83千円	(0.1%)
		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	500千円	(0.7%)
		第一生命保険相互会社	25,305千円	(3.8%)

(注)1 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第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及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。
(注)2 三菱地所住宅販売株式会社は、平成19年4月1日付けにて三菱地所リアルエステートサービス株式会社に社名変更しております。
(注)3 上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
三菱地所株式会社 104,081千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント 471,263千円
東京海上日動ファシリティーズ株式会社 29,821千円
物産不動産株式会社 6,554千円
有電ビル管理株式会社 78,146千円
株式会社メック・デザイン・インターナショナル 53,000千円

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、証券業、宅地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、該事項はありません。

経理の状況

1 資産・負債・元本及び損益の状況

資産・負債・元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1)投資主総会

平成19年3月27日に、当投資法人の第4回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり以下の事項について規約を変更いたしました。 ・投信法が整備・改正されたことに伴う所要の変更 ・東京証券取引所上場規程が改正されたことに伴う、資産運用の対象とする資産の種類に関する変更 ・証券取引法の一部を改正する法律の施行に伴い、今後短期投資法人債の発行を可能とするために必要な規定の変更 ・会計監査人への報酬額の上限の見直し ・その他、必要な規定の加除、表現の明確化並びに条数の整備等に係る所要の変更等
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に山崎建人が選任されました。なお、任期は平成19年5月11日から2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に荒畑和彦が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に日下部健司、岡野谷知広が選任されました。なお、任期は平成19年5月11日から2年間となります。

(2)投資法人役員会

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す。

承認日	承認事項	概要
平成18年10月16日	新投資口引受契約の締結に関する件	平成18年10月2日開催の役員会において承認された新投資口の発行において、引受会社（日興シティグループ証券株式会社他5社 ^(注) ）に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

(注) 引受会社は主幹事会社である日興シティグループ証券株式会社他、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UFJ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。

2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。



貸借対照表

期別 科目	当期 (平成19年3月31日現在)		前期 (平成18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		9,129,721		13,478,743	
信託現金及び信託預金		4,747,919		7,624,208	
営業未収入金		143,310		105,628	
前払費用		73,795		50,162	
繰延税金資産		19		20	
未収入金		870,936		-	
未収還付法人税等		6,114		318	
未収消費税等		165,977		-	
その他の流動資産		504,662		245,403	
流動資産合計		15,642,456		21,504,486	4.9
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物 ^{*1}	122,800,531		112,840,062		
減価償却累計額	13,026,878	109,773,653	10,775,432	102,064,630	
構築物	1,538,261		1,423,529		
減価償却累計額	85,545	1,452,715	66,007	1,357,521	
機械及び装置	1,545,124		1,487,554		
減価償却累計額	475,115	1,070,009	412,445	1,075,108	
工具器具及び備品	81,349		81,041		
減価償却累計額	14,916	66,432	7,575	73,466	
土地 ^{*2}		264,010,556		236,459,083	
建設仮勘定		1,052,672		1,071,673	
信託建物	20,587,847		22,678,504		
減価償却累計額	4,145,014	16,442,832	4,438,412	18,240,091	
信託構築物	101,477		107,070		
減価償却累計額	12,563	88,914	12,205	94,865	
信託機械及び装置	580,018		583,367		
減価償却累計額	326,314	253,703	308,567	274,800	
信託工具器具及び備品	9,711		9,711		
減価償却累計額	2,688	7,022	2,401	7,309	
信託土地		29,763,090		54,948,178	
有形固定資産合計		423,981,603		415,666,730	94.2
2. 無形固定資産					
借地権		1,759,974		1,668,746	
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		2,941,002	0.7
3. 投資その他の資産					
投資有価証券		1,272,797		1,004,797	
差入敷金保証金等		21,974		12,974	
長期前払費用		2,365		3,307	
投資その他の資産合計		1,297,137		1,021,080	0.2
固定資産合計		428,310,971		419,628,812	95.1
III 繰延資産					
投資法人債発行費		19,944		29,916	
繰延資産合計		19,944		29,916	0.0
資産合計		443,973,371		441,163,214	100.0

期別 科目	当期 (平成19年3月31日現在)		前期 (平成18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		1,430,707		749,064	
短期借入金		-		64,500,000	
1年以内償還予定投資法人債		25,000,000		25,000,000	
1年以内返済予定長期借入金		6,000,000		6,000,000	
未払金		951,396		981,513	
未払費用		542,238		645,360	
未払法人税等		48		655	
未払消費税等		-		522,577	
前受金		2,102,606		2,425,067	
その他の流動負債		2,814		3,531	
流動負債合計		36,029,812		100,827,770	22.9
II 固定負債					
投資法人債		30,000,000		30,000,000	
長期借入金		79,000,000		77,000,000	
預り敷金保証金		27,075,888		25,886,360	
固定負債合計		136,075,888		132,886,360	30.1
負債合計		172,105,700		233,714,131	53.0
純資産の部 ^{*4}					
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		264,683,960		201,472,860	45.7
2. 剰余金					
当期末処分利益		7,183,711		5,976,223	
剰余金合計		7,183,711		5,976,223	1.3
投資主資本合計		271,867,671		207,449,083	47.0
純資産合計		271,867,671		207,449,083	47.0
負債・純資産合計		443,973,371		441,163,214	100.0

損益計算書

科 目	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日			前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日		
	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	百分比(%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入*1	16,397,656		15,066,744			
その他賃貸事業収入*1	103,116		102,638			
不動産等売却益*2	-		400,799			
不動産等交換差益*2	459,256	16,960,029	-	15,570,182	100.0	
2. 営業費用						
賃貸事業費用*1	7,918,008		7,511,891			
資産運用報酬	452,640		653,512			
資産保管委託報酬	42,498		66,417			
一般事務委託報酬	119,712		182,650			
役員報酬	4,200		4,200			
その他営業費用	118,526	8,655,585	109,784	8,528,456	54.8	
営業利益		8,304,444		7,041,725	45.2	
3. 営業外収益						
受取利息	36,064		4,730			
その他営業外収益	1,363	37,427	3,059	7,790	0.1	
4. 営業外費用						
支払利息	666,198		646,283			
投資法人債利息	376,539		376,500			
投資法人債発行費償却	9,972		9,972			
投資口交付費	79,620		-			
その他営業外費用	24,951	1,157,283	39,629	1,072,385	6.9	
経常利益		7,184,588		5,977,131	38.4	
税引前当期純利益		7,184,588		5,977,131	38.4	
法人税、住民税及び事業税	989		1,006			
法人税等調整額	0	990	0	1,006	0.0	
当期純利益		7,183,598		5,976,124	38.4	
前期繰越利益		112		99		
当期末処分利益		7,183,711		5,976,223		

投資主資本等変動計算書

第11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			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額*1	剰余金			
		当期末処分利益	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
剰余金の配当	-	△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

第10期(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額*1	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	201,472,860	5,585,907	5,585,907	207,058,767	207,058,767
当期変動額					
剰余金の配当	-	△5,585,808	△5,585,808	△5,585,808	△5,585,808
当期純利益	-	5,976,124	5,976,124	5,976,124	5,976,124
当期変動額合計	-	390,315	390,315	390,315	390,315
当期末残高	201,472,860	5,976,223	5,976,223	207,449,083	207,449,083

VI. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	当 期	前 期
	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日 (ご参考)
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 同左 (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（所謂「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。	同左
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。	同左

(会計方針の変更に関する注記)

	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日 (ご参考)
_____		貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号平成17年12月9日）を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は、207,449,083千円です。

(貸借対照表に関する注記)

	当 期 (平成19年3月31日現在)	前 期 (平成18年9月30日現在) (ご参考)
*1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	建物 50,086千円	同左
*2. 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	_____
3. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 借入残高 25,000,000千円 差 引 25,000,000千円	同左
*4. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18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 12,594,800 共益費 2,289,212 駐車場収入 492,917 その他賃貸収入 1,020,726 16,397,656 その他賃貸事業収入 解約違約金 40,915 その他雑収入 62,200 103,116 不動産賃貸事業収益合計 16,500,773 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,815,942 水道光熱費 1,133,868 公租公課 1,241,021 損害保険料 38,437 修繕費 916,973 減価償却費 2,717,648 その他賃貸事業費用 54,117 不動産賃貸事業費用合計 7,918,008 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 8,582,765	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 11,069,700 共益費 2,481,982 駐車場収入 483,014 その他賃貸収入 1,032,046 15,066,744 その他賃貸事業収入 解約違約金 38,736 その他雑収入 63,901 102,638 不動産賃貸事業収益合計 15,169,382 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,766,740 水道光熱費 1,198,307 公租公課 1,271,584 損害保険料 38,909 修繕費 513,335 減価償却費 2,682,161 その他賃貸事業費用 40,852 不動産賃貸事業費用合計 7,511,891 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,657,491
*2. 不動産等売買損益の内訳	三菱総合研究所ビルディング 不動産等譲渡対価 41,900,000 不動産等譲渡原価 26,826,706 その他譲渡費用 182,100 固定資産圧縮額 14,431,937 不動産等交換差益 459,256	JALセールスビル 不動産等売却収入 2,593,000 不動産等売却原価 1,253,829 その他売却費用 66,725 不動産等売却益 1,272,445 新横浜ファーストビル 不動産等売却収入 1,755,277 不動産等売却原価 2,896,040 その他売却費用 37,505 不動産等売却損 △1,178,268 新潟礎町西万代橋ビルディング 不動産等売却収入 1,490,000 不動産等売却原価 996,531 その他売却費用 39,150 不動産等売却益 454,318 金沢南町ビルディング 不動産等売却収入 1,165,000 不動産等売却原価 1,287,494 その他売却費用 25,200 不動産等売却損 △147,694

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日 (ご参考)
*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 410,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 345,400口

(税効果会計に関する注記)

	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18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 19千円 繰延税金資産計 19千円 繰延税金資産の純額 19千円	(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
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 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	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 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	(ご参考)
該当事項はありません。	同左	

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	2.48%	買付額 売付額 修繕工事等 管理業務費 その他営業費 損害保険料 賃貸収入等	48,559,000 41,900,000 104,081 172,076 751 44 2,636,627	未払金 未収入金 営業未払金 前払費用 営業未収入金 前受金 預り敷金保証金	- - 10,776 42 19,413 195,730 6,540,091
利害関係人等	株式会社 三菱地所プロパティマネジメント	不動産管理業	-	修繕工事等 管理業務費 その他営業費 賃貸収入等	471,263 686,754 4,819 60,098	営業未払金 営業未収入金 前受金	323,406 8,271 1,736
利害関係人等	東京海上日動 ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	-	修繕工事等 管理業務費 その他営業費 賃貸収入等	29,821 142,951 83 1,180	営業未払金 前受金	13,748 233
利害関係人等	有電ビル管理株式会社	不動産管理業	-	修繕工事等 管理業務費 賃貸収入等 損害保険料	78,146 34,028 10,344 34,274	営業未払金 前受金 前払費用	57,602 - 44,977
利害関係人等	三菱地所リアルエステートサービス 株式会社 ^{(注)1}	不動産業	-	賃貸収入等	65,588	前受金 営業未収入金	3,141 52,687
利害関係人等	株式会社 メック・デザイン・インターナショナル	建築サービス業	-	修繕工事等 賃貸収入等	53,000 41,664	営業未払金 前受金 預り敷金保証金	55,650 6,650 51,636
利害関係人等	三井物産ハウステクノ株式会社	建設業	-	賃貸収入等	66,041	前受金 預り敷金保証金 信託預り敷金保証金	10,115 6,860 90,629
利害関係人等	丸の内熱供給株式会社	熱供給業	-	水道光熱費	59,594	営業未払金	-
利害関係人等	GTFグリーンパワー株式会社	電力小売業	-	水道光熱費	38,554	営業未払金	-
利害関係人等	東京海上日動調査サービス株式会社	保険サービス業	-	賃貸収入等	34,045	前受金 信託預り敷金保証金	5,612 30,673
利害関係人等	物産不動産株式会社	不動産業	-	修繕工事等 管理業務費 賃貸収入等	6,554 17,493 780	営業未払金 前受金	- 136 3,819
利害関係人等	東京海上日動火災保険株式会社	損害保険業	1.98%	賃貸収入等	22,801	前受金 預り敷金保証金 信託預り敷金保証金	610 31,205 2,990
利害関係人等	物産ファシリティサービス株式会社	不動産管理業	-	賃貸収入等	19,886	前受金 預り敷金保証金	25,923 3,151
利害関係人等	東京海上日動 ローンサービス株式会社	ローン保証・ 貸付業	-	賃貸収入等	18,467	前受金 信託預り敷金保証金	1,823 9,862
利害関係人等	株式会社 東京海上日動キャリアサービス	人材派遣業	-	賃貸収入等	10,977	前受金 信託預り敷金保証金	1,464 12,676
利害関係人等	東京海上日動 あんしん生命保険株式会社	生命保険業	-	賃貸収入等	10,699	前受金 預り敷金保証金	4,371 44,696
利害関係人等	ワールド・ハイビジョン・チャンネル 株式会社	民間放送業	-	賃貸収入等	9,851	前受金 預り敷金保証金	1,532 8,444
利害関係人等	東京マリンクレームサービス 株式会社	保険サービス業	-	賃貸収入等	9,004	前受金 信託預り敷金保証金	1,507 12,444
利害関係人等	物産バイオテック株式会社	医薬品卸売業	-	賃貸収入等	8,909	前受金 信託預り敷金保証金	1,455 7,926
利害関係人等	東京海上日動カードサービス 株式会社	クレジット カード業	-	賃貸収入等	8,578	前受金 信託預り敷金保証金	1,288 14,684
利害関係人等	株式会社テレパーク	電気機械器具 卸売業	-	賃貸収入等	8,378	前受金 信託預り敷金保証金	5 -
利害関係人等	株式会社 メック・ビルファシリティーズ	不動産管理業	-	賃貸収入等	2,466	前受金 信託預り敷金保証金	239 1,864
利害関係人等	東京海上日動保険サービス株式会社	保険媒介代理業	-	賃貸収入等	771	前受金 信託預り敷金保証金	

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	保険サービス業	-	調査費	500	未払金	262
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.03%	支払利息 短期借入金の返済 一般事務委託手数料 雑費 新投資口発行費用 信託報酬 その他 信託交付金 ^{(注)2}	29,190 16,000,000 119,712 4,743 1,883 18,209 1,883 870,936	未払費用 長期借入金 短期借入金 未払金 未収入金	22,693 5,200,000 - 117,036 870,936

(注)1 三菱地所住宅販売株式会社は、平成19年4月1日付けにて三菱地所リアルエステートサービス株式会社に社名変更しております。
(注)2 上記記載の信託交付金については、信託受益権の譲渡に伴い、平成19年3月31日時点での信託受託者からの信託交付金が未収となっているものです。
(注)3 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
(注)4 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(一口当たり情報に関する注記)

当期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	(ご参考)
一口当たり純資産額	663,091円	600,605円
一口当たり当期純利益	17,876円	17,302円
一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定しております。 潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口が ないため記載していません。		

(注) 一口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

当期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	(ご参考)
当期純利益	7,183,598千円	5,976,124千円
普通投資主に帰属しない金額	-千円	-千円
普通投資口に係る当期純利益	7,183,598千円	5,976,124千円
期中平均投資口数	401,836口	345,400口

(重要な後発事象)

当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日 (ご参考)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 新投資口の発行 平成18年10月2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18年10月24日に払込が完了しております。この結果、平成18年10月24日付けにて出資総額は264,683,960千円、発行済投資口総数は410,000口となっております。</p> <p>①募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>②発行新投資口数 : 64,600口 ③発行価格(募集価格) : 1口当たり1,009,400円 ④発行価格の総額 : 65,207,240,000円 ⑤発行価額(引受価額) : 1口当たり978,500円 ⑥発行価額の総額 : 63,211,100,000円 ⑦払込期日 : 平成18年10月24日 ⑧分配金起算日 : 平成18年10月1日</p> <p>2. 借入金の期限前弁済 当投資法人は、平成18年11月13日付けにて、以下のとおり借入金の期限前弁済を決定いたしました。なお、本期限前弁済による清算金は発生いたしません。</p> <p>①期限前弁済日 : 平成18年11月24日 ②弁済する借入金の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入金額 : 58,000,000千円 ・借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 16,000,000千円 株式会社みずほコーポレート銀行 16,000,000千円 住友信託銀行株式会社 16,000,000千円 株式会社新生銀行 10,000,000千円 ・金利 : 0.2745% (平成18年2月23日から平成18年11月23日まで) ・借入日 : 平成18年2月23日 ・借入方法 : 平成18年1月30日に各借入先と個別に金銭消費貸借契約を締結 ・利払期日 : 平成18年11月24日及び元本弁済日 ・元本弁済方法 : 元本弁済日に一括弁済(期限前弁済可) ・元本弁済日(予定) : 平成19年2月23日

VII. 金銭の分配に係る計算書

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	前 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日 (ご参考)
I 当期末処分利益	7,183,711,125円	5,976,223,637円
II 分配金	7,183,610,000円	5,976,110,800円
(投資口1口当たり分配金の額)	(17,521円)	(17,302円)
(うち利益超過分配金)	(0円)	(0円)
III 次期繰越利益	101,125円	112,837円
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、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数410,000口の整数倍の最大値となる7,183,610,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数345,400口の整数倍の最大値となる5,976,110,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

独立監査人の監査報告書

平成19年5月16日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

斎藤一昭 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

原田昌斗 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成18年10月1日から平成19年3月31日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び投資主資本等変動計算書、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

科目	当期		前期	
	自 平成18年10月1日	至 平成19年3月31日	自 平成18年4月1日	至 平成18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	7,832,195		16,603,699	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,286,691		△ 15,400,134	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,343,816		414,191	
現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 7,798,312		1,617,756	
現金及び現金同等物の期首残高	19,102,952		17,485,196	
現金及び現金同等物の期末残高	11,304,640		19,102,952	

(注)キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条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18年10月1日	自 平成18年4月1日
	至 平成19年3月31日	
	至 平成18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	同左	
	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]

	当期	前期
	自 平成18年10月1日	自 平成18年4月1日
	至 平成19年3月31日	
	至 平成18年9月30日	
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成19年3月31日現在) 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	
2. 重要な非資金取引の内容	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とおりです。 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	

ホームページによる情報提供について

ジャパンリアルエステイト投資法人アドレス
<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。
 ・ 基本的な仕組み、投資の基本方針などの投資法人の概要
 ・ 不動産ポートフォリオ一覧、物件エリアマップ、主要テナント一覧などの保有不動産
 ・ ニュースリリース、決算データ、分配金データ、各種開示資料などのIR情報
 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。



保有物件データ ダウンロード

投資法人の決算情報・保有物件収支データ等を自由に加工・分析していただけるよう、エクセルデータでご提供しています。

重要情報へ

重要な情報にワンクリックでアクセスできます。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

詳細情報へ

詳細な情報をご確認いただけます。

■ニュースリリース

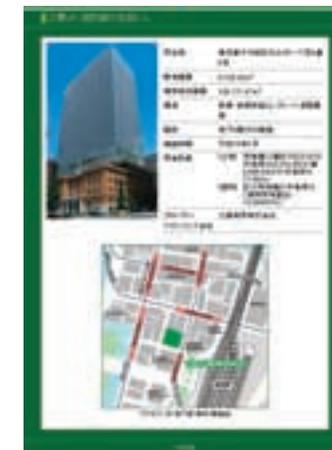


ニュースリリースをご確認いただけます。

■分配金



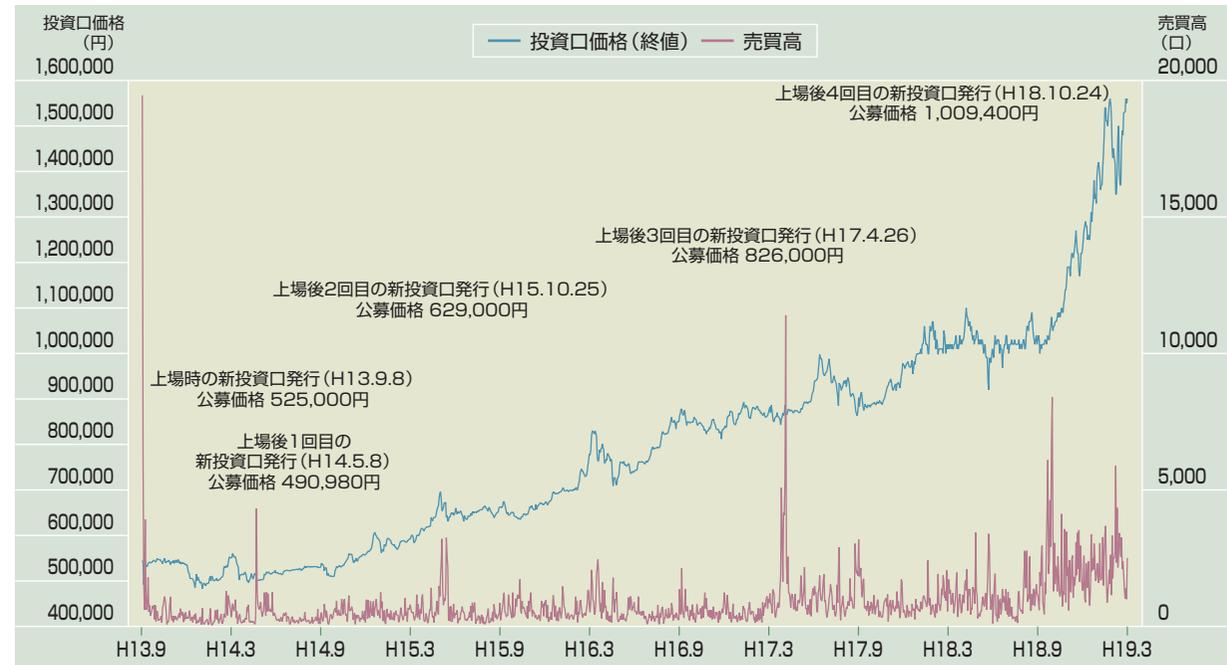
確定分配金、予想分配金をお知らせいたします。



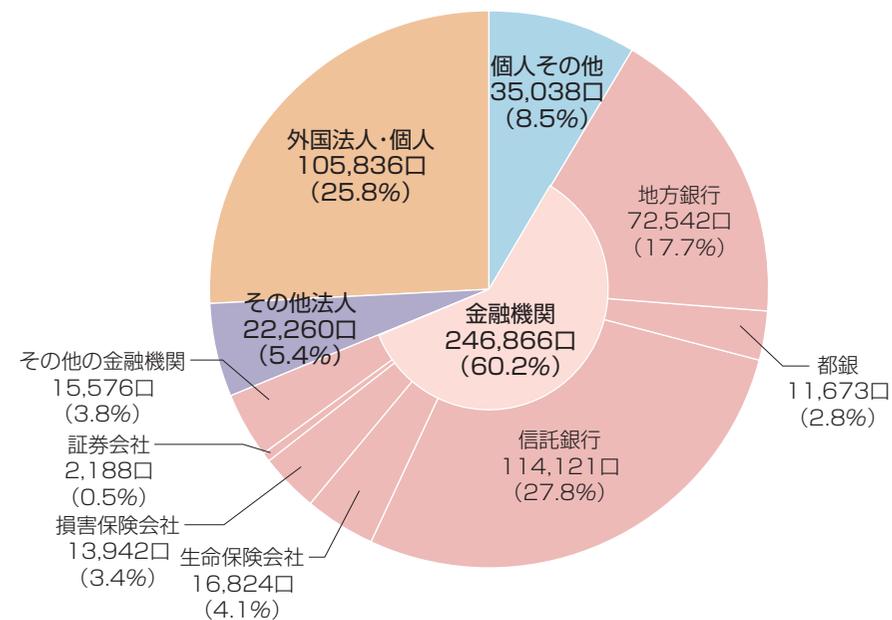
全物件の物件情報もご確認いただけます。

投資口価格の推移

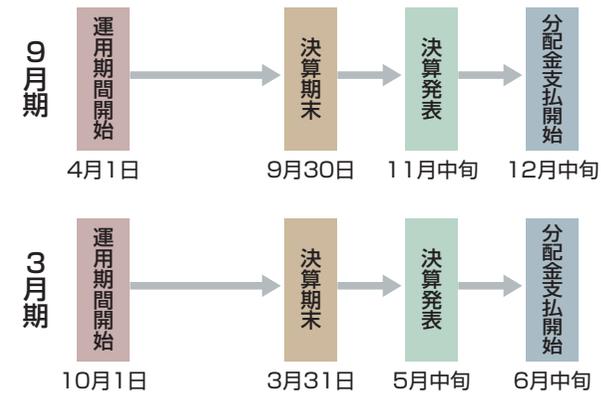
平成13年9月10日(上場日)から平成19年3月30日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。



投資主構成 (属性別所有投資口数)



年間スケジュール



IRカレンダー

決算期末	決算発表	分配金支払開始
平成18年9月30日	平成18年11月17日	平成18年12月11日
平成19年3月31日	平成19年5月17日	平成19年6月13日

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受けいただけます。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けください。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。

住友信託銀行証券代行部(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
(その他のご照会) ☎0120-176-417

資産運用会社連絡先

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

投資主メモ

- 決算期: 毎年9月30日・3月31日
- 投資主総会: 2年に1回以上開催
- 同基準日: あらかじめ公告して基準日を定めず
- 分配金受領投資主確定日: 毎年9月30日・3月31日
- 投資主名簿等管理人: 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