

平成 16 年 9 月期 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 16 年 11 月 18 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>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 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
 責任者役職名・氏名 企画部長 山中 拓郎 TEL (03) 3211-7921
 決算役員会開催日 平成 16 年 11 月 18 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 12 月 10 日(予定)

1. 平成 16 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	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	%
16 年 9 月期	10,151	(6.2)	4,358	(0.4)	3,831	(0.7)	3,830	(0.7)
16 年 3 月期	9,560	(6.6)	4,341	(1.4)	3,803	(1.6)	3,802	(1.6)

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)	総資本 経常利益率 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
16 年 9 月期	14,711	2.8 (5.6)	1.5 (3.0)	37.7
16 年 3 月期	14,864	2.8 (5.7)	1.6 (3.2)	39.8

(注) 平成 16 年 3 月期の計算期間は平成 15 年 10 月 1 日から平成 16 年 3 月 31 日迄の 183 日間、平成 16 年 9 月期の計算期間は平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 日迄の 183 日間であります。

1 口当たり当期純利益は上記の計算期間の日数による加重平均投資口数により算出しております。平成 16 年 3 月期の加重平均投資口数は 255,809 口であり、平成 16 年 9 月期の加重平均投資口数は 260,400 口であります。

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第二位を四捨五入しております。

純資産当期純利益率、総資本経常利益率について、平成 16 年 3 月期は計算期間の純資産額、総資本についてそれぞれ日数、月数を考慮した平均値を使用し、平成 16 年 9 月期は、純資産額、総資本それぞれの期首と期末の平均値を使用しております。

年換算値 = 平成 16 年 3 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (183 日) × 365 日 (年間日数)

平成 16 年 9 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (183 日) × 365 日 (年間日数)

(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	期末純資産 分配率
	円	百万円	円	円	%	%
16 年 9 月期	14,711	3,830	0	-	99.9	2.8
16 年 3 月期	14,602	3,802	0	-	99.9	2.8

(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	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16 年 9 月期	257,372	137,279	53.3	527,185
16 年 3 月期	244,523	137,250	56.1	527,077

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 3 月期 260,400 口 平成 16 年 9 月期 260,400 口

2. 平成 17 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
17 年 3 月期	10,400	4,000	4,000	15,400	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 15,400 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 7 期(平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 3 月 31 日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、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。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。

1. 投資法人の関係法人

後記 39 ページ「投資法人の関係法人について」をご参照ください。

2. 方針及び運用状況

a 運用方針

当投資法人は、主にオフィスビルを用途とした、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市に所在する不動産等資産に投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。

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、第 5 期末(平成 16 年 3 月 31 日)までの約 2 年半にてオフィスビル 36 物件を取得しておりますが、当期においても新たに 3 物件並びに既存物件の追加持分を取得(取得価額合計 21,390 百万円)し、当期末現在にて保有オフィスビルは 39 物件、取得価額の総額は 239,827 百万円となり、資産規模を着実に拡大させると共に安定した運用に努めてまいりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去 5 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 6 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

当期の日本経済は、好調な企業業績等により設備投資は堅調さを維持し、さらに個人消費の底固さや完全失業率の低下が後押しする形となり、景気回復へ動きが本格化してまいりました。

オフィス賃貸市場については、東京都心部において、前年度と比較し新築ビルの供給が減少したことから、オフィスビル需給における供給過多の状況が解消されつつあり、競争力のあるビルでは空室率が改善され始めております。しかし、地方都市においては、名古屋など一部の大都市にてオフィス需要が活発化しているものの、全般的には未だ厳しいマーケットが続いております。

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営業活動、定期建物賃貸借契約化及び契約長期化への取り組みにより、期末時点にて 93.6%の稼働率を維持することができました。また、当投資法人は更なる収益の維持向

上を目指し、コスト削減にも努めております。新規物件取得後3年以内に管理業務費・水道光熱費の合計額を5%削減するとの基本方針に対し、第4期(平成15年9月期)までに取得した物件の内コスト削減計画の対象となる28物件に関して、計画期間の途中ながら第5期・第6期(平成15年10月～平成16年9月)の1年間の実績値にて、既に年間11.4%の削減を実現しております。

物件の売買市場に関しましては、減損会計への対応や金融機関の不良債権処理の流れ等から、依然として物件売却の動きは多いものの、一方で、低金利の状況が続く資金運用難の中、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ております。

そのような状況の中、当投資法人は、独自の情報網を活用し収集した多数の売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成16年4月1日に代々木1丁目ビル(8,700百万円)及び恵比寿ネオナートの追加持分(360百万円/所有割合1.2%、本追加取得により当投資法人の所有割合は12.3%となっております)平成16年8月2日に池袋YSビル(4,500百万円)平成16年9月1日に新和ビルディング(7,830百万円)を取得致しました。上記の結果、平成16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39物件、取得価額の総額239,827百万円、総賃貸可能面積293,105㎡(約8.9万坪)テナント総数466となりました。

資金調達

当期におきましては、物件の取得にあたり借入金による資金調達を実行致しました。当期は、特に将来の金利上昇リスクや再調達リスクに備え、固定金利の長期借入金による調達を増加させ、中長期的に財務の安定性を図ることに注力しております。また、当投資法人は、物件の取得等にあたり、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的として、平成16年7月21日付けにて新たに総額200億円のコミットメントラインを設定し、より安定した財務内容の維持に努めております。以上の結果、平成16年9月30日現在の当投資法人の借入金残高は540億円、内短期借入金は100億円(前期末比10億円増)長期借入金は440億円(前期末比110億円増)投資法人債残高は450億円(前期末比増減なし)となっております。

なお、当投資法人の発行体格付の取得の状況は以下のとおりです。

発行体格付

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期発行体格付：A+、短期発行体格付：A-1、アウトルック：安定的
ムーディーズ・インバスターズ・サービス	発行体格付：A1、アウトルック：安定的

()平成16年11月11日付けにて、ムーディーズ・インバスターズ・サービスによる当投資法人の発行体格付け及び無担保長期債格付け(A2)はA1に引き上げとなりました。

(3) 業績

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益 10,151 百万円(前期比 6.2%増)、営業利益 4,358 百万円(前期比 0.4%増)となり、さらに、借入金等の支払利息や資産運用報酬他事務委託コスト等の経費等を控除した経常利益は 3,831 百万円(前期比 0.7%増)、当期純利益は 3,830 百万円(前期比 0.7%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、14,711 円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、本格的景気回復が期待されるものの、米国経済にペースダウンの兆しが見られる等今まで日本経済を牽引してきた外需の不安材料も顕在化しており、景気回復のペースが鈍化する可能性も否定できません。

今後のオフィスビル賃貸市場は、一部で空室率の改善傾向や賃料相場の下げ止まり傾向が見られるものの、市場全体の回復にはまだ遠く、ビル毎の二極化がより鮮明になっていくと思料されます。

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、不動産流通市場においては、不良債権処理や減損会計の導入を睨み、引き続き不動産売却の動きは続くものの、需要が拡大していく中、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一部改善が期待されるものの、全般的には未だ軟調な推移が予想されますので、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

当投資法人では、平成 16 年 9 月 30 日現在にて 9 社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、解約・返室の阻止並びに減額要求の抑制に努めます。

(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、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに対しても、オフィス床の追加需要を掘り起こしてまいります。

(八) 賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化

賃貸借契約については、全体のバランスを勘案しつつ、定期借家契約への移行、もしくは契約期間の長期化を進めてまいります。

(二) 運営管理コストの削減

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

物件の取得

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

(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、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60~80%、その他の地方都市を20~40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて物件を取得する可能性もあります。

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

(2) 次期の業績の見通し

第7期(平成16年10月1日~平成17年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益10,400百万円、経常利益4,000百万円、当期純利益4,000百万円、1口当たり分配金15,400円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきまし

では、7ページ記載の「第7期（平成16年10月1日～平成17年3月31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、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。

また、7ページ記載の「第7期（平成16年10月1日～平成17年3月31日）運用状況の予想の前提」がそのまま推移したと想定した場合、第8期（平成17年4月1日～平成17年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益10,400百万円、経常利益4,000百万円、当期純利益4,000百万円、1口当たり分配金15,400円と見込まれます。

なお、上記並びに7ページの「第7期（平成16年10月1日～平成17年3月31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16年9月30日）以降に以下のオフィスビル1物件を取得いたしました。

東五反田1丁目ビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産（土地・建物の所有権）
取得価格 : 5,500百万円
取得日 : 平成16年11月1日

【取得資産の概要】

所在地（住居表示）: 東京都品川区東五反田一丁目24番2号
用途 : 事務所・店舗
敷地面積 : 1,539.95 m²
建物延床面積 : 6,460.39 m²
構造 : 鉄骨造陸屋根8階建
建築時期 : 平成16年7月
テナントの総数 : 3
総賃貸可能面積 : 5,205 m²
総賃貸面積 : 1,790 m²
稼働率 : 34.4%

（注）上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日における数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。なお、平成16年11月20日付けにて稼働率100.0%となる見込みであります。

第7期（平成16年10月1日～平成17年3月31日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成16年10月1日～平成17年3月31日（182日）
保有物件	平成16年9月30日現在保有している39物件に、平成16年11月1日付にて取得の「東五反田1丁目ビル」を加えた合計40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16年9月30日現在の260,400口を前提としております。
有利子負債比率	平成17年3月31日現在の総資産有利子負債比率は平成16年9月30日現在と概ね同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。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 16 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 16 年 3 月 31 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 * 2	7,129,568		14,933,703		7,804,134	
信託現金及び信託預金 * 2	9,717,879		9,845,757		127,877	
営業未収入金	62,552		72,786		10,234	
未収消費税等	38,221		109,734		71,512	
前払費用	51,029		52,766		1,736	
繰延税金資産	17		20		2	
その他の流動資産	200,150		430,150		230,000	
流動資産合計	17,199,419	6.7	25,444,918	10.4	8,245,499	32.4
固定資産						
1.有形固定資産 * 1, 2						
建物	48,245,844		41,022,027		7,223,816	
構築物	357,333		279,188		78,145	
機械及び装置	548,992		445,933		103,059	
工具器具及び備品	6,096		5,430		665	
土地	110,713,933		96,586,559		14,127,373	
建設仮勘定	5,500		5,500		-	
信託建物	21,154,073		21,551,356		397,283	
信託構築物	93,994		93,893		100	
信託機械及び装置	420,837		457,034		36,196	
信託工具器具及び備品	8,588		6,787		1,801	
信託土地	56,667,464		56,667,464		-	
有形固定資産合計	238,222,659	92.6	217,121,176	88.8	21,101,482	9.7
2.無形固定資産						
借地権	639,229		639,175		53	
信託借地権 * 2	444,160		444,160		-	
地役権	828,095		828,095		-	
その他の無形固定資産	598		598		-	
無形固定資産合計	1,912,084	0.7	1,912,030	0.8	53	0.0
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金等	14,234		14,234		-	
長期前払費用	24,335		31,452		7,117	
投資その他の資産合計	38,569	0.0	45,686	0.0	7,117	15.6
固定資産合計	240,173,312	93.3	219,078,893	89.6	21,094,419	9.6
資産合計	257,372,731	100.0	244,523,812	100.0	12,848,919	5.3

期 別 科 目	当 期 (平成 16 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 16 年 3 月 31 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	251,066		958,026		706,960	
短期借入金 * 3	10,000,000		9,000,000		1,000,000	
未払金	718,385		565,075		153,309	
未払費用	257,710		243,398		14,311	
未払法人税等	940		997		56	
前受金	2,195,608		1,582,154		613,453	
その他の流動負債	4,835		9,403		4,567	
流動負債合計	13,428,546	5.2	12,359,054	5.1	1,069,491	8.7
固定負債						
投資法人債	45,000,000		45,000,000		-	
長期借入金 * 2	44,000,000		33,000,000		11,000,000	
預り敷金保証金	16,782,972		16,913,870		130,898	
その他の固定負債	882,000		-		882,000	
固定負債合計	106,664,972	41.5	94,913,870	38.8	11,751,101	12.4
負債合計	120,093,518	46.7	107,272,925	43.9	12,820,593	12.0
出資の部 * 5						
出資総額						
出資総額 * 4	133,448,380	51.8	133,448,380	54.6	-	0.0
剰余金						
当期未処分利益	3,830,833		3,802,506		28,326	
剰余金合計	3,830,833	1.5	3,802,506	1.5	28,326	0.7
出資合計	137,279,213	53.3	137,250,886	56.1	28,326	0.0
負債・出資合計	257,372,731	100.0	244,523,812	100.0	12,848,919	5.3

2. 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日		前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
営業損益の部						
1. 営業収益	10,151,128	100.0	9,560,772	100.0	590,355	6.2
賃貸事業収入 * 1	10,104,094		9,461,852		642,242	
その他賃貸事業収入 * 1	47,033		98,920		51,887	
2. 営業費用	5,792,265	57.1	5,219,581	54.6	572,683	11.0
賃貸事業費用 * 1	5,135,869		4,603,886		531,983	
資産運用報酬	362,571		325,666		36,904	
資産保管委託報酬	51,840		45,072		6,767	
一般事務委託報酬	142,786		141,396		1,390	
役員報酬	4,200		4,200		-	
その他営業費用	94,998		99,360		4,362	
営業利益	4,358,862	42.9	4,341,190	45.4	17,671	0.4
営業外損益の部						
1. 営業外収益	2,418	0.0	226	0.0	2,191	965.3
受取利息	84		99		15	
その他営業外収益	2,333		127		2,206	
2. 営業外費用	529,632	5.2	538,012	5.6	8,380	1.6
支払利息	221,578		163,979		57,598	
投資法人債利息	248,500		248,500		-	
投資法人債発行費償却	-		61,125		61,125	
新投資口発行費	-		49,183		49,183	
その他営業外費用	59,554		15,224		44,329	
経常利益	3,831,647	37.7	3,803,405	39.8	28,242	0.7
税引前当期純利益	3,831,647	37.7	3,803,405	39.8	28,242	0.7
法人税、住民税及び事業税	957	0.0	1,016	0.0	59	5.8
法人税等調整額	2		6		3	
当期純利益	3,830,687	37.7	3,802,381	39.8	28,305	0.7
前期繰越利益	145		124		21	
当期末処分利益	3,830,833		3,802,506		28,326	

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～49年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～49年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	—————	(1)投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。 (2)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成15年10月25日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額（引受人が募集期間中に投資家に販売する価額）と発行価額（引受人が買取る価額）の差額が引受人の手取金となる買取引受契約（所謂「スプレッド方式」）によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式（所謂「従来方式」）の場合に生ずる引受手数料相当分（新投資口発行費用）は会計処理上、発生いたしません。 平成15年10月25日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は719,040千円でした。
3. 収益及び費用の計上方法	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は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	同左
4. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によるおります。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 16 年 9 月 30 日現在)	前 期 (平成 16 年 3 月 31 日現在)																																																				
* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 8,149,447 千円	* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 6,496,833 千円																																																				
* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">8,054,807</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">16,564,282</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">72,185</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">356,325</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8,588</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">72,821,283</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	0	信託預金	8,054,807	信託建物	16,564,282	信託構築物	72,185	信託機械及び装置	356,325	信託工具器具及び備品	8,588	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,821,283	担保付債務	金 額	長期借入金	24,000,000	合 計	24,000,000	* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">7,863,048</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">16,884,041</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">72,309</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">387,603</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">6,787</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">72,978,883</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	0	信託預金	7,863,048	信託建物	16,884,041	信託構築物	72,309	信託機械及び装置	387,603	信託工具器具及び備品	6,787	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,978,883	担保付債務	金 額	長期借入金	24,000,000	合 計	24,000,000
担保資産	金 額																																																				
預金	0																																																				
信託預金	8,054,807																																																				
信託建物	16,564,282																																																				
信託構築物	72,185																																																				
信託機械及び装置	356,325																																																				
信託工具器具及び備品	8,588																																																				
信託土地	47,320,932																																																				
信託借地権	444,160																																																				
合 計	72,821,283																																																				
担保付債務	金 額																																																				
長期借入金	24,000,000																																																				
合 計	24,000,000																																																				
担保資産	金 額																																																				
預金	0																																																				
信託預金	7,863,048																																																				
信託建物	16,884,041																																																				
信託構築物	72,309																																																				
信託機械及び装置	387,603																																																				
信託工具器具及び備品	6,787																																																				
信託土地	47,320,932																																																				
信託借地権	444,160																																																				
合 計	72,978,883																																																				
担保付債務	金 額																																																				
長期借入金	24,000,000																																																				
合 計	24,000,000																																																				
* 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 20,000,000 千円 借入残高 4,000,000 千円 差引 16,000,000 千円	—————																																																				
* 4 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 260,400 口	* 4 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 260,400 口																																																				
* 5 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 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 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円																																																				

(損益計算書関係)

当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)
* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円)	* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円)
A . 不動産賃貸事業収益	A . 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料 7,315,509	賃料 6,866,541
共益費 1,695,221	共益費 1,608,498
駐車場収入 397,298	駐車場収入 361,680
その他賃貸収入 696,064	その他賃貸収入 625,132
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
解約違約金 15,088	解約違約金 4,829
その他雑収入 31,945	その他雑収入 94,091
不動産賃貸事業収益合計 10,151,128	不動産賃貸事業収益合計 9,560,772
B . 不動産賃貸事業費用	B . 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 1,234,174	管理業務費 1,127,376
水道光熱費 878,772	水道光熱費 779,507
公租公課 936,742	公租公課 791,908
損害保険料 27,129	損害保険料 24,539
修繕費 363,595	修繕費 365,636
減価償却費 1,657,320	減価償却費 1,498,676
その他賃貸事業費用 38,135	その他賃貸事業費用 16,242
不動産賃貸事業費用合計 5,135,869	不動産賃貸事業費用合計 4,603,886
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,015,258	C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 4,956,886

(リース取引関係)

〔 当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	〔 前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 5,832,803 千円 1年超 22,169,112 千円 合 計 28,001,916 千円	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 5,283,438 千円 1年超 23,611,591 千円 合 計 28,895,030 千円

(有価証券関係)

〔 当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	〔 前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	同左

(デリバティブ取引関係)

〔 当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	〔 前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	同左

(退職給付関係)

〔 当 期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	〔 前 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	同左

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 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 17 千円 繰延税金資産計 17 千円 繰延税金資産の純額 17 千円	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 20 千円 繰延税金資産計 20 千円 繰延税金資産の純額 20 千円
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

(持分法損益等)

当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)
該当事項はございません。	同左

(関連当事者との取引)

当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はございません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はございません。 子会社等 該当事項はございません。 兄弟会社等 該当事項はございません。	同左

(1口当たり情報)

当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)
1口当たり純資産額 527,185 円 1口当たり当期純利益 14,711 円 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定 しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額に 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。	1口当たり純資産額 527,077 円 1口当たり当期純利益 14,864 円 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定 しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額に 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。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日) (至 平成 16 年 9 月 30 日)	前 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)
当期純利益(千円)	3,830,687	3,802,381
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)	3,830,687	3,802,381
期中平均投資口数(口)	260,400	255,809

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	同左

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕
当期末処分利益	3,830,833,234	3,802,506,725
分配金額	3,830,744,400	3,802,360,800
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,711)	(14,602)
次期繰越利益	88,834	145,925

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 260,400 口の整数倍数の最大値となる 3,830,744,400 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 260,400 口の整数倍数の最大値となる 3,802,360,800 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(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	追加投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(`2)
平成 14 年 5 月 8 日	追加投資口発行(公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(`3)
平成 15 年 10 月 25 日	追加投資口発行(公募)	35,000	260,400	21,295	133,448	(`4)

- (`1) 1口当たり 500,000 円にて三菱地所株式会社(160 口)、東京海上火災保険株式会社
 (平成 16 年 10 月 1 日付けにて、東京海上火災保険株式会社は、日動火災海上保険株式会社と
 合併し、東京海上日動火災保険株式会社になっております。以下同様とします。)(120 口)、
 第一生命保険相互会社(120 口)計 3 社による出資により当投資法人が設立されました。
- (`2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり 525,000 円(引受価額 506,625
 円)にて投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。
- (`3) 借入金の一部に対する返済、または不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、
 1口当たり 490,980 円(引受価額 475,268 円)にて投資口を追加発行しました。
- (`4) 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等に充当することを目的として、
 1口当たり 629,000 円(引受価額 608,456 円)にて投資口を追加発行しました。

(3) キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
		金 額	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		3,831,647	3,803,405
減価償却費		1,657,320	1,498,676
除却損失		2,321	-
投資法人債発行費償却		-	61,125
新投資口発行費		-	49,183
受取利息		84	99
支払利息		470,078	412,479
営業未収入金の増加・減少額		10,234	3,084
未収消費税の増加・減少額		71,512	109,734
前払費用の増加・減少額		1,736	23,366
営業未払金の増加・減少額		706,960	733,273
未払金の増加・減少額		153,309	131,408
未払費用の増加・減少額		-	24,089
未払消費税等増加・減少額		-	13,023
前受金の増加・減少額		613,453	137,459
長期前払費用の増加・減少額		7,117	6,628
その他固定負債の増加・減少額		882,000	-
その他		4,567	7,829
小 計		6,989,121	6,405,254
利息の受取額		84	99
利息の支払額		455,766	413,244
法人税等の支払額		1,013	1,142
営業活動によるキャッシュフロー		6,532,425	5,990,966
投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出		22,440,898	25,500,988
信託有形固定資産の取得による支出		90,225	286,025
無形固定資産の取得による支出		53	1,185,904
預り敷金保証金の収入		1,613,366	2,529,170
預り敷金保証金の支出		1,744,264	984,870
投資活動によるキャッシュフロー		22,662,076	25,428,617
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		6,000,000	16,000,000
短期借入金の返済による支出		5,000,000	14,000,000
長期借入金の借入による収入		11,000,000	9,000,000
投資口の発行による収入		-	21,295,960
投資口発行費の支出		-	49,183
配当金の支払額		3,802,360	3,407,418
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,197,639	28,839,358
現金及び現金同等物の増加・減少額		7,932,012	9,401,707
現金及び現金同等物の期首残高		24,779,460	15,377,753
現金及び現金同等物の期末残高		16,847,448	24,779,460

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 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	<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>	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

当 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 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 (平成 16 年 9 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">7,129,568 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">9,717,879 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">16,847,448 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	7,129,568 千円	信託現金及び信託預金	9,717,879 千円	現金及び現金同等物	16,847,448 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 (平成 16 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">14,933,703 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">9,845,757 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">24,779,460 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	14,933,703 千円	信託現金及び信託預金	9,845,757 千円	現金及び現金同等物	24,779,460 千円
現金及び預金	7,129,568 千円												
信託現金及び信託預金	9,717,879 千円												
現金及び現金同等物	16,847,448 千円												
現金及び預金	14,933,703 千円												
信託現金及び信託預金	9,845,757 千円												
現金及び現金同等物	24,779,460 千円												

4. 役員の異動

当期中の該当事項はありません。

なお、当期末現在における当投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	馬場 米一郎	昭和30年4月 昭和31年1月 昭和61年6月 昭和62年6月 平成4年6月 平成6年6月 平成7年6月 平成10年6月 平成12年6月 平成13年5月 平成13年6月 平成13年7月 平成14年6月	日本不動産管理株式会社入社 三菱地所株式会社入社 同社取締役丸の内管理事務所長 同社常務取締役丸の内管理事務所長 同社専務取締役 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 三菱地所株式会社常任顧問に就任 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 同社取締役社長退任 丸の内熱供給株式会社取締役社長兼職 同社取締役会長兼職 当投資法人執行役員就任 丸の内熱供給株式会社取締役会長退任 三菱地所株式会社顧問就任 三菱地所株式会社顧問退任	0口
監督役員	河村 綱也	昭和27年4月 昭和56年6月 昭和57年10月 昭和59年6月 昭和60年1月 昭和62年1月 平成2年1月 平成2年1月 平成3年1月 平成7年1月 平成7年11月 平成11年4月 平成12年10月 平成12年10月 平成12年10月 平成13年5月 平成16年5月 平成16年6月	株式会社三井銀行入行 同行 取締役総務部長 同行 取締役福岡支店長 同行 常勤監査役 株式会社東食 常務取締役 同社 専務取締役 同社 取締役 株式会社スーパートップ代表取締役会長 株式会社東食 取締役退任 株式会社スーパートップ相談役 同社 相談役退任 司法修習生 最高裁判所司法研修所入所 司法修習生修了 弁護士登録(東京弁護士会) 河村法律事務所入所(現職) 当投資法人監督役員就任 株式会社三越監査役就任(現職) 東洋製罐株式会社監査役就任(現職)	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年4月 昭和63年6月 平成元年10月 平成8年7月 平成8年9月 平成13年5月	社団法人東京銀行協会(現全国銀行協会)入社 同協会 退社 太田昭和監査法人 入所 太田昭和監査法人 退所 日下部公認会計士事務所 設立(現職) 当投資法人監督役員就任	0口

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	当期 (平成16年9月30日現在)		前期 (平成16年3月31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	125,098	48.6	103,433	42.3
	首都圏(東京23区除く)	5,553	2.2	5,601	2.3
	地方都市	30,693	11.9	30,776	12.6
	計	161,345	62.7	139,811	57.2
信託不動産	東京23区	51,645	20.1	51,888	21.2
	首都圏(東京23区除く)	3,146	1.2	3,182	1.3
	地方都市	23,996	9.3	24,149	9.9
	計	78,789	30.6	79,220	32.4
その他資産		17,238	6.7	25,491	10.4
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		257,372	100.0	244,523	100.0
		(240,134)	(93.3)	(219,032)	(89.6)

(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。

(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。

(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16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。当期中に取得した個々の不動産等資産については、下記「第6期中の新規取得に係る不動産等資産の内容(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(注)1.	期末算定価格(百万円)(注)2.	取得価格(注)3.		地域別比率	
						(百万円)	比率		
首都圏 (注)4.	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	不動産(注)6.	4,791	100.0%	5,700	5,000	2.1%	73.2%
		MD神田ビル	不動産	6,269	100.0%	8,130	9,520	4.0%	
		神田橋パークビルディング	不動産	3,687	100.0%	4,840	4,810	2.0%	
		三菱総合研究所ビルディング	不動産信託受益権	18,006	100.0%	30,400	27,267	11.4%	
		有楽町電気ビルディング	不動産	4,694	100.0%	6,820	7,200	3.0%	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権(注)6.	3,897	100.0%	3,240	3,173	1.3%	
		ピュレックス京橋	不動産	4,279	100.0%	5,290	5,250	2.2%	
		青山クリスタルビル	不動産	4,916	100.0%	7,330	7,680	3.2%	
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	9,643	100.0%	5,250	4,859	2.0%	
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	4,062	100.0%	2,920	2,808	1.2%	
		新和ビルディング	不動産	6,265	88.0%	7,800	7,830	3.3%	
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	4,091	100.0%	2,530	2,738	1.1%	
		JALトラベルビル	不動産信託受益権	3,383	100.0%	1,420	1,362	0.6%	
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	7,708	100.0%	5,180	5,123	2.1%	
		日本ブランドウィックビル	不動産	7,347	99.3%	7,170	6,670	2.8%	
		代々木1丁目ビル	不動産	7,772	100.0%	8,710	8,700	3.6%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	3,051	100.0%	5,140	4,885	2.0%	
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5,558	91.3%	12,670	12,200	5.1%	
		渋谷クロスタワー	不動産	29,775	99.9%	34,400	34,600	14.4%	
		恵比寿ネオナート	不動産	2,462	100.0%	4,220	3,740 360 合計 4,100	1.7%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	7,114	91.0%	3,410	3,541	1.5%	
		池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	2,186	100.0%	1,420	1,728	0.7%	
		池袋YSビル	不動産	5,715	90.5%	4,450	4,500	1.9%	
首都圏 (東京23区除く)	さいたま浦和ビルディング	不動産	4,510	92.1%	2,360	1,232 1,342 合計 2,574	1.1%	3.7%	
	新横浜ファーストビル	不動産	6,925	75.4%	1,620	3,000	1.3%		
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	6,831	100.0%	3,140	3,375	1.4%		

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率(注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格(注)3. (百万円)		地域別 比率
							比率	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	5,829	100.0%	2,930	2,924	1.2%	23.1%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	4,383	95.8%	755	1,010	0.4%	
	金沢パークビル	不動産	21,343	90.5%	5,390	2,880 1,700 合計 4,580	1.9%	
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	3,782	84.0%	1,010	1,331	0.6%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	21,590	98.3%	14,600	14,533	6.1%	
	名古屋御園ビル	不動産	3,470	100.0%	1,840	1,865	0.8%	
	京都四条河原町ビル	不動産	6,800	88.8%	2,050	2,650	1.1%	
	堺筋本町ビル(注)5.	不動産	11,574	40.1%	4,170	2,264 1,900 合計 4,164	1.7%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	20,449	96.1%	13,500	6,934 7,380 合計 14,314	6.0%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	3,478	96.2%	966	1,436	0.6%	
	NHK広島放送センタービル	不動産(注)6.	5,470	80.6%	1,350	1,320	0.6%	
	東晴天神ビルディング	不動産	4,080	92.0%	1,370	1,550	0.6%	
	日の出天神ビルディング	不動産信託受益権	5,902	84.3%	3,470	3,657	1.5%	
	合計		293,105	93.6%	238,961	239,827	100.0%	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社鑑定法人エイ・スクエアが行った鑑定評価による）を記載しております。その評価方法等については、下記「第6期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）B.取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明」をご参照ください。

(注)3. 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)4. 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)5. 平成16年7月1日付けにて、「福助堺筋本町ビル」は「堺筋本町ビル」に名称を変更しました。以下同様とします。

(注)6. 「こころからだの元気プラザ」及び「NHK広島放送センタービル」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権です。また、「小伝馬町新日本橋ビルディング」の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。

(注)7. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、第6期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）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（2004年4月1日～2004年9月30日）										
	賃貸事業収入	賃貸事業費用								賃貸事業損益	NOI
		管理業務費	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			
こころからの元氣プラザ	222	113	13	14	19	0	38	24	2	109	134
MD神田ビル	324	128	22	18	25	0	12	49	0	195	245
神田橋パークビルディング	181	53	1	-	18	0	7	26	-	127	154
三菱総合研究所ビルディング	1,063	340	87	114	75	1	1	59	0	723	783
有楽町電気ビルディング	267	108	38	18	32	0	0	17	-	158	176
小伝馬町新日本橋ビルディング	162	75	16	11	14	0	1	27	3	86	113
ビュレックス京橋	150	51	-	-	13	0	0	37	-	98	136
青山クリスタルビル	259	94	14	19	22	0	1	35	0	165	200
芝二丁目大門ビルディング	305	172	39	27	38	0	34	31	0	133	165
コスモ金杉橋ビル	136	60	14	9	13	0	1	21	-	75	97
高輪台ビルディング	140	65	16	11	13	0	1	22	1	74	97
JALトラベルビル	89	48	11	11	10	0	0	14	-	41	55
大塚駅東口ビルディング	251	141	31	21	26	0	3	57	0	109	167
日本ブランドウィックビル	308	100	37	24	0	0	1	32	3	207	239
ダヴィンチ原宿	193	54	11	11	11	0	3	16	-	138	155
神宮前メディアスクエアビル	316	144	30	25	26	0	1	56	2	172	228
渋谷クロスタワー	1,497	888	184	171	147	4	120	257	2	608	866
恵比寿ネオナート	143	77	16	7	10	0	1	41	-	65	107
大塚東池袋ビルディング	174	94	23	16	14	0	1	37	0	79	117
池袋二丁目ビルディング	72	38	11	6	5	0	1	13	0	34	47
さいたま浦和ビルディング	144	69	18	8	10	0	9	22	-	75	97
新横浜ファーストビル	56	100	20	11	13	0	7	45	-	43	2
川崎砂子ビルディング	189	108	30	16	15	0	3	41	0	81	123
仙台東町ホンマビルディング	158	70	19	5	15	0	0	28	-	87	116
新潟礎町西万代橋ビルディング	85	45	15	9	8	0	1	11	0	39	51
金沢パークビル	530	360	114	69	78	2	11	84	-	169	254
金沢南町ビルディング	73	40	11	6	6	0	3	12	0	33	46
名古屋広小路ビルディング	757	434	121	67	62	1	54	123	2	323	447
名古屋御園ビル	108	67	13	9	7	0	0	35	-	41	77
京都四糸河原町ビル	126	84	21	13	12	0	1	34	0	42	77
堺筋本町ビル	190	176	42	22	45	1	11	51	1	13	65
御堂筋ダイワビル	650	320	73	45	86	1	15	98	0	330	429
神戸伊藤町ビルディング	73	44	12	8	6	0	1	14	-	29	43
NHK広島放送センタービル	100	97	42	11	0	0	3	22	16	2	25
東晴天神ビルディング	103	58	15	10	10	0	1	20	-	44	65
日之出天神ビルディング	171	87	23	18	16	0	0	29	-	83	113
代々木1丁目ビル	281	84	5	0	0	0	0	78	-	196	274
池袋YSビル	49	19	6	1	0	0	-	11	0	30	41
新和ビル	36	8	2	0	0	0	-	5	-	27	33
合計	10,151	5,135	1,234	878	936	27	363	1,657	38	5,015	6,672

第6期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）

下記の表は、第6期中に当投資法人が新規に取得した不動産等資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)

かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照下さい。

A. 特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。

「所在地」欄の「土地地番」及び「面積」、「構造」、「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。

「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「建物用途」は、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。

「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合並びに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び敷地利用権割合（共有割合を含む。）を記載しています。

B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

当投資法人の保有する不動産等資産については、財団法人日本不動産研究所、株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書が作成されています。かかる不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の取得に関し、資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末毎にその価格の推移を知るために不動産価格調査書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の概要について記載します。

・ 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a) 価格の種類

特定価格

鑑定評価及び価格調査における価格の種類は、平成14年7月3日付にて改正され、平成15年1月1日付にて施行された「不動産鑑定評価基準」に基づき、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格であります。

なお、評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められるので、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と本件特定価格には特段の差異はないものと認められます。

(注) 価格時点が平成14年7月3日以前の鑑定評価及び価格調査における価格の種類は、平成14年7月3日付改正前の「不動産鑑定評価基準」に基づき、正常価格であります。評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなって市場価値が形成されるものと認められるので、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示す投資採算価値を表す価格である現行の特定価格と本件正常価格には特段の差異はないものと認められます。

(b) 利害関係

鑑定評価に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また、対象である不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。

なお、当投資法人と、不動産鑑定評価書を作成した財団法人日本不動産研究所、株式会社鑑定法人エイ・スクエア及び大和不動産鑑定株式会社との間に、利害関係はありません。

・鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

本件においては、原価法及び収益還元法(直接還元法及びDCF法)を適用し、評価対象不動産が投資採算性を基準として投資判断を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産であり、投資採算性が重視されて市場において価格が形成されていると認められるため、鑑定評価額は、収益価格を採用することにより鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として活用しています。

なお、収益還元法は直接還元法及びDCF法を採用していますが、還元利回り及び割引率の査定に当たっては、将来のキャッシュフローの動向及び類似性を有する不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされています。

・その他

「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該特定資産の取得価格を全特定資産の取得価格の合計で除した比率を記載しております。なお、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

C. 賃貸借の概況に関する説明

- ・テナントの総数は、建物床の貸付けについて賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております(駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。)
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。
- ・稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。

D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：新和ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,830百万円	
取得年月日	平成16年9月1日		本件不動産の取得価格合計 に対する比率	3.3%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成16年8月31日
	信託受託者			鑑定評価額	7,800百万円
	信託期間満了日			収益価格	7,800百万円
所在地	土地地番	東京都新宿区西新宿三丁目141番1		積算価格	5,742百万円
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる 時点	平成16年9月30日
用途地域	商業地域			期末算定価格	7,800百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	7,934百万円	
面積	土地	822.00㎡	賃貸借の概況（平成16年9月30日現在）		
	建物	8,291.69㎡	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建		総賃貸可能面積	6,265㎡	
			総賃貸面積	5,513㎡	
建築時期	平成元年11月		稼働率	88.0%	
所有形態	土地	所有権	損益状況（単位：千円）		
	建物	所有権	運用期間	自 平成16年9月 1日 至 平成16年9月30日 （日数30日）	
不動産管理会社	株式会社東管				
〔特記事項〕 境界確認は、平成16年9月30日現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	36,127	
			(B) 賃貸事業費用	8,849	
			管理業務費	2,819	
			水道光熱費	16	
			公租公課	28	
			損害保険料	97	
			修繕費		
(注)1.（参考）平成16年固定資産税・都市計画税額 41,075千円			減価償却費	5,888	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	27,277	

物件名称：代々木1丁目ビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	8,700百万円	
取得年月日	平成16年4月1日		本件不動産の取得価格合計 に対する比率	3.6%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成15年8月1日
	信託受託者			鑑定評価額	8,400百万円
	信託期間満了日			収益価格	8,400百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区代々木一丁目22番1 他4筆		積算価格	7,070百万円
	住居表示	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる 時点	平成16年9月30日
用途地域	商業地域、第二種住居地域			期末算定価格	8,710百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	8,817百万円	
面積	土地	1,755.75㎡	賃貸借の概況（平成16年9月30日現在）		
	建物	10,778.10㎡	テナント総数	1	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建		総賃貸可能面積	7,772㎡	
			総賃貸面積	7,772㎡	
建築時期	平成15年10月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	損益状況（単位：千円）		
	建物	所有権	運用期間	自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日 （日数183日）	
不動産管理会社	株式会社東管				
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	281,200	
			(B) 賃貸事業費用	84,923	
			管理業務費	5,628	
			水道光熱費	4	
			公租公課	14	
			損害保険料	636	
			修繕費	363	
(注)1. (参考) 平成16年固定資産税・都市計画税額 47,163千円			減価償却費	78,278	
			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	196,276	

物件名称：恵比寿ネオナート

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,740百万円 369百万円	
取得年月日(注)1.	平成15年11月14日 平成16年4月1日		本件不動産の取得価格合計 に対する比率	1.7%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成15年10月1日 平成16年 3月1日
	信託受託者			鑑定評価額	3,740百万円 369百万円
	信託期間満了日			収益価格	3,740百万円 369百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番6	不動産価格調査の概要	積算価格	2,260百万円 241百万円
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号		調査の基準となる 時点	平成16年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	4,220百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	4,107百万円	
面積	土地	5,005.70㎡(注)2.	賃貸借の概況(平成16年9月30日現在)		
	建物	36,598.38㎡(注)3.	テナント総数	3	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付18階建		総賃貸可能面積	2,462㎡	
			総賃貸面積	2,462㎡	
建築時期	平成6年10月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権(注)4.	損益状況(単位:千円)		
	建物	区分所有権(注)5.*管理規約あり	運用期間	自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社東管				
〔特記事項〕 全体建物は、オフィス棟、住宅棟で構成され、当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部(住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等)の共有持分90,000,000分の11,069,450が含まれます。 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a)第三者への譲渡に関する事前の届出に関する事項、(b)駐車場、店舗、住宅部分等の規約共用部分の管理組合による運用に関する事項が定められております。 なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 境界確認は、平成16年9月30日現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	143,630	
			(B) 賃貸事業費用	77,882	
			管理業務費	16,222	
			水道光熱費	7,641	
			公租公課	10,299	
(注)1. の取引時において、土地の所有権(共有持分 敷地全体の9分の1)並びに建物の区分所有権(オフィス棟3階)及び区分所有権の共有持分(オフィス棟4階共有持分5,534,725分の4,465,275)を取得しており、 の取引時に当該物件の土地の所有権(共有持分 敷地全体の90,000,000分の1,069,450)と建物の区分所有権(共有持分 オフィス棟4階部分の5,534,725分の1,069,450)を取得しております。			損害保険料	468	
(注)2. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)			修繕費	1,485	
(注)3. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)			減価償却費	41,765	
(注)4. 共有持分: 建物敷地全体の90,000,000分の11,069,450			その他費用		
(注)5. オフィス棟3階及び4階の区分所有権			(C) 賃貸事業損益		
(注)6. (参考)平成16年固定資産税・都市計画税額 21,785千円			(C) = (A) - (B)	65,748	

物件名称：池袋Y Sビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	4,500百万円	
取得年月日	平成16年8月2日		本件不動産の取得価格合計 に対する比率	1.9%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成16年6月1日
	信託受託者			鑑定評価額	4,300百万円
	信託期間満了日			収益価格	4,300百万円
所在地	土地地番	東京都豊島区南池袋一丁目29番35 他1筆	不動産 価格調 査の概 要	積算価格	3,020百万円
	住居表示	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号		調査の基準となる 時点	平成16年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	4,450百万円	
建物用途	事務所、駐車場		当期末簿価	4,566百万円	
面積	土地	1,384.56㎡	賃貸借の概況（平成16年9月30日現在）		
	建物	7,464.64㎡	テナント総数	8	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建		総賃貸可能面積	5,715㎡	
			総賃貸面積	5,171㎡	
建築時期	平成元年12月		稼働率	90.5%	
所有形態	土地	所有権	損益状況（単位：千円）		
	建物	所有権	運用期間	自 平成16年8月 2日 至 平成16年9月30日 （日数60日）	
不動産管理会社	株式会社ザイマックス				
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	49,920	
			(B) 賃貸事業費用	19,452	
			管理業務費	6,464	
			水道光熱費	1,593	
			公租公課	28	
			損害保険料	171	
			修繕費		
(注)1.（参考）平成16年固定資産税・都市計画税額 31,661千円			減価償却費	11,171	
			その他費用	22	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	30,468	

(3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定

既存物件について、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
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市中区)	機能維持 (BEMS工事)(注)	自 平成16年11月 至 平成17年3月	187		
高輪台ビルディング (東京都品川区)	収益向上対応 (貸室整備工事)	自 平成16年10月 至 平成16年10月	24		

(注) Building Energy Management System

期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は797百万円であり、当期費用に区分された修繕費363百万円と合わせ、合計1,161百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、渋谷クロスタワーの「基準階トイレ、共用廊下更新 期工事」等の工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、トイレ、照明などの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (基準階トイレ、共用廊下更新 期工事)	自 平成15年7月 至 平成16年5月	351
その他の不動産等			446
合計			797

(4) 主要な不動産の物件について

当投資法人の保有に係る不動産等資産の内、第6期の賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める不動産等資産は、以下のとおりです。

(ア) 渋谷クロスタワー

テナント総数	52	
賃貸事業収入	1,497,338 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	14.8%	
総賃貸面積	29,739 m ²	
総賃貸可能面積	29,775 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成16年9月30日	99.9%
	平成16年3月31日	99.8%
	平成15年9月30日	94.9%
	平成15年3月31日	100.0%
	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
平成11年3月31日	-	

(イ) 三菱総合研究所ビルヂング

テナント総数	4	
賃貸事業収入	1,063,977 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.5%	
総賃貸面積	18,006 m ²	
総賃貸可能面積	18,006 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成16年9月30日	100.0%
	平成16年3月31日	100.0%
	平成15年9月30日	100.0%
	平成15年3月31日	96.3%
	平成14年9月30日	96.3%
	平成14年3月31日	97.4%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
平成11年3月31日	-	

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、当投資法人が取得した後の稼働率を記載しています。

(5) 主要なテナントの概況

平成16年9月30日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

当投資法人の保有に係る全不動産等資産の賃貸借の概況

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

	平成14年 4月末	平成14年 5月末	平成14年 6月末	平成14年 7月末	平成14年 8月末	平成14年 9月末
物件数	24	25	25	26	27	27
総テナント数 ^{(注)1.}	326	329	334	333	340	339
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	201,580	207,914	207,914	212,194	215,928	215,928
稼働率 ^{(注)2.}	93.3%	93.6%	94.4%	94.3%	95.2%	95.3%

	平成14年 10月末	平成14年 11月末	平成14年 12月末	平成15年 1月末	平成15年 2月末	平成15年 3月末
物件数	28	29	29	29	29	30
総テナント数 ^{(注)1.}	340	347	345	348	351	359
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	220,720	223,771	223,771	223,771	223,771	236,693
稼働率 ^{(注)2.}	94.8% ^{(注)3.}	95.5%	95.3%	95.2%	95.6%	94.4%

	平成15年 4月末	平成15年 5月末	平成15年 6月末	平成15年 7月末	平成15年 8月末	平成15年 9月末
物件数	30	30	30	30	32	32
総テナント数 ^{(注)1.}	356	356	356	362	386	384
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	236,702	236,702	237,897	237,897	246,062	246,062
稼働率 ^{(注)2.}	94.4%	94.9%	94.4%	94.9%	95.3%	95.1%

	平成15年 10月末	平成15年 11月末	平成15年 12月末	平成16年 1月末	平成16年 2月末	平成16年 3月末
物件数	33	34	34	34	34	36
総テナント数 ^{(注)1.}	396	400	401	403	407	444
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	251,631	253,806	260,003	260,032	260,211	273,157
稼働率 ^{(注)2.}	95.4%	92.5%	93.2%	92.5%	93.2%	94.8%

	平成16年 4月末	平成16年 5月末	平成16年 6月末	平成16年 7月末	平成16年 8月末	平成16年 9月末
物件数	37	37	37	37	38	39
総テナント数 ^{(注)1.}	447	448	446	447	457	466
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	281,171	281,171	281,155	281,155	286,860	293,105
稼働率 ^{(注)2.}	94.7%	94.7%	91.7%	92.7%	92.8%	93.6%

- (注)1. 総テナント数は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。
- (注)2. 全賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- (注)3. 平成14年10月31日付にて、こころとからだの元気プラザを取得しておりますが、同物件におけるテナントとの賃貸借契約開始日が平成14年11月1日であることから、平成14年10月末稼働率については、同ビルを除いて算出しております。

大口テナント

平成 16 年 9 月 30 日現在における大口テナント(賃貸面積の上位 5 テナント)は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合 (注)3
1	株式会社三菱総合研究所	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	5.3%
2	第一生命保険相互会社(注)1.	御堂筋ダイワビル 他 7 物件	9,984 m ²	3.6%
3	学校法人山野学苑	代々木 1 丁目ビル	7,772 m ²	2.8%
4	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワビル 名古屋広小路ビルディング	6,669 m ²	2.4%
5	旭化成ファーマ株式会社	MD 神田ビル	5,144 m ²	1.9%

(注)1. 当該テナントの入居物件の詳細については、下記 b. をご参照下さい。

(注)2. 全賃貸面積に占める割合は少数点第二位を四捨五入して表示しております。

関係法人等による賃貸借

- a. 平成 16 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居していません。
- b. 平成 16 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積(注)
東京海上火災保険株式会社 (日動火災海上保険株式会社と 共同で賃借)	大森駅東口ビルディング	479 m ²
	金沢パークビル	1,870 m ²
	小 計	2,350 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	1,028 m ²
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	さいたま浦和ビルディング	1,590 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,641 m ²
	御堂筋ダイワビル	2,739 m ²
	堺筋本町ビル	582 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	795 m ²
	小 計	9,984 m ²
合 計		12,334 m ²

(注)倉庫として使用している面積は含まれておりません。

(7) 地震リスク調査報告書の概要

第6期末(平成16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並びに平成16年11月1日付にて取得の東五反田1丁目ビルを含めた全40物件については、東京海上リスクコンサルティング株式会社^{(注)1.}による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析によるPML^{(注)2.}値
損害率 5.41%

(注)1. 東京海上リスクコンサルティング株式会社は、平成16年10月1日付けで東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に社名を変更しております。

(注)2. PML: Probable Maximum Loss(予想最大損害額)

地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML等の評価を行うものです。地震ポートフォリオ解析によるPML値の算出に当たっては、建物1棟全体で行っております。

地震ポートフォリオ解析とは、具体的には、ポートフォリオに含まれる多数の対象建物に対して、過去に発生した歴史地震(過去に発生し被害をもたらした地震)及び活断層毎に地震の発生危険(地震動の大きさと年間発生頻度の関係)を算出し、その地震発生危険度に、建物毎の地震動による建物損傷(地震動の大きさと建物損傷度の関係)を合わせることにより、地震毎の地震動と損害の確率密度の関係を算出する手法です。これを、日本で発生する可能性のある地震について、歴史地震を考慮に入れて活断層全てに対して計算を行い、ポートフォリオ全体の地震動の発生率(年間発生頻度)と損傷率の関係を算出します。

上記の地震リスク調査報告書では、50年に10%の確率で発生する約500年に1度起きるかどうかの地震動を用いてPML値の算出を行います。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産については、上記報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しておりません。

投資法人の関係法人について（１．投資法人の関係法人の参考資料）

関係	名称	関係業務の内容
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号から第 6 号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)</p>	<p>住友信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受けます。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資口の名義書換に関する事務 b. 投資証券の発行に関する事務 c. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務 d. 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務 e. 計算に関する事務 f. 会計帳簿の作成に関する事務 g. 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務 h. 納税に関する事務
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)</p>	<p>株式会社東京三菱銀行</p>	<p>当投資法人が発行した第 1 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）、第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）及び第 3 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下それぞれ「第 1 回投資法人債」、「第 2 回投資法人債」及び「第 3 回投資法人債」といい、これらを併せて以下「本投資法人債」といいます。^(注)）に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。</p> <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 投資法人債の名義書換に関する事務 b. 投資法人債券の発行に関する事務 c. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

関係	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 三菱証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社	第 1 回投資法人債及び第 3 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)	みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 野村證券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社	第 2 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
投資法人債管理会社 (投信法第 139 条の 5 関係。)	株式会社東京三菱銀行	本投資法人債に関わる投資法人債管理会社です。
投資信託委託業者 (投信法第 198 条関係。)	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	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。
資産保管会社 (投信法第 208 条関係。)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。

(注) 第 1 回投資法人債は、額面総額 250 億円、利率年 1.32%、利払日毎年 6 月 21 日及び 12 月 21 日、償還日平成 19 年 6 月 21 日として、平成 14 年 6 月 7 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 14 年 6 月 21 日に発行されました。
第 2 回投資法人債は、額面総額 100 億円、利率年 0.69%、利払日毎年 4 月 30 日及び 10 月 30 日、償還日平成 20 年 4 月 30 日として、平成 15 年 4 月 16 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 15 年 4 月 30 日に発行されました。
第 3 回投資法人債は、額面総額 100 億円、利率年 0.98%、利払日毎年 4 月 30 日及び 10 月 30 日、償還日平成 22 年 4 月 30 日として、平成 15 年 4 月 16 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 15 年 4 月 30 日に発行されました。

< 当投資法人の組織及び関係法人 >

