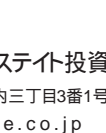
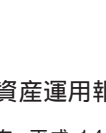
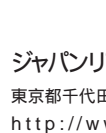
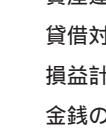




JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号



# ジャパンリアルエステイト 投資法人

第2期 資産運用報告書  
自 平成 14年 4月 1日  
至 平成 14年 9月 30日

投資法人の概要

資産運用報告書

貸借対照表

損益計算書

金銭の分配に係る計算書

会計監査人の監査報告書謄本

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

ジャパンリアルエステイト投資法人

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

<http://www.j-re.co.jp>

## 投資主の皆様へ



投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お蔭さまをもちまして、当投資法人は平成13年9月に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場した後、平成14年3月末に初めての決算を行い、この度、第2期(平成14年9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2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79億10百万円、経常利益28億98百万円となり、当期利益28億97百万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12,853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ともに、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

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

ジャパンリアルエステイト投資法人

執行役員 馬場 米一郎

## 投資法人の概要

## ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

当投資法人は、その資産を主としてオフィスビルに投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。

当投資法人の資産運用は、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に委託し、同社のスポンサーである三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、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。

競争力のある優良なオフィスビルを投資対象としており、また地域分散も図られていることから、安定的な賃貸事業収益が得られる構造を有しております。

総資産に対する借入金(投資法人債を含む)残高の割合(負債比率)を原則として65%を超えない範囲で、より低い負債比率を保つよう、保守的な運用を行っております。

スタンダード&プアーズより「A+」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「A2」の、債務履行能力に関する発行体格付けを取得しております。

## 【第2期(平成14年9月期)決算概要】

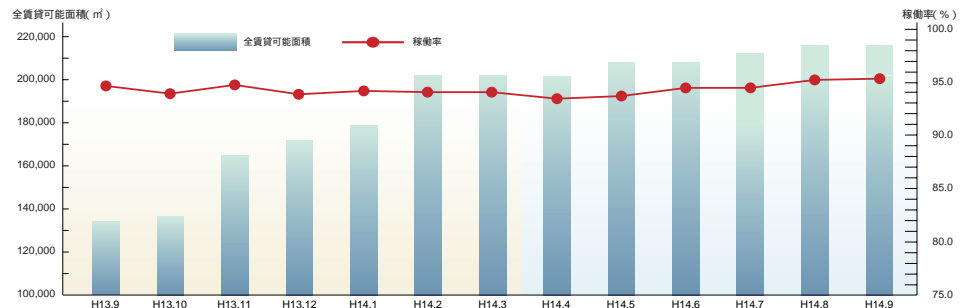
営業収益	7,910 百万円
経常利益	2,898 百万円
当期利益	2,897 百万円
金銭の分配金総額	2,897 百万円
1口当たり分配金	12,853 円

## 【第2期末(平成14年9月30日)現在の運用状況概要】

物件数	27棟
取得価額合計	164,277百万円
全賃貸可能面積	215千m <sup>2</sup>
全賃貸面積	205千m <sup>2</sup>
総テナント数	339
稼働率	95.3%

# パフォーマンスレビュー

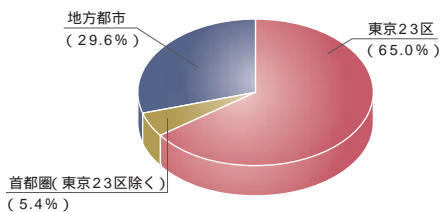
## 運用状況の推移



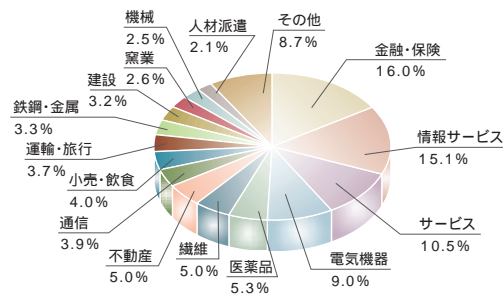
	第1期					第2期							
	H13.9末	H13.10末	H13.11末	H13.12末	H14.1末	H14.2末	H14.3末	H14.4末	H14.5末	H14.6末	H14.7末	H14.8末	H14.9末
物件数	20	20	21	22	23	24	24	24	25	25	26	27	27
総テナント数 <sup>(注)1</sup>	198	197	248	266	269	325	328	326	329	334	333	340	339
全賃貸可能面積	133,927㎡	136,381㎡	164,883㎡	171,734㎡	178,698㎡	201,934㎡	201,884㎡	201,580㎡	207,914㎡	207,914㎡	212,194㎡	215,928㎡	215,928㎡
稼働率 <sup>(注)2</sup>	94.6%	93.9%	94.7%	93.8%	94.1%	94.0%	94.0%	93.3%	93.6%	94.4%	94.3%	95.2%	95.3%

(注)1 総テナント数は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。  
 (注)2 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

## 地域別 (取得価額に基づく比率)



## テナント業種別 (全テナント、賃貸面積に基づく比率)



## 主要テナント (賃貸面積上位5テナント)

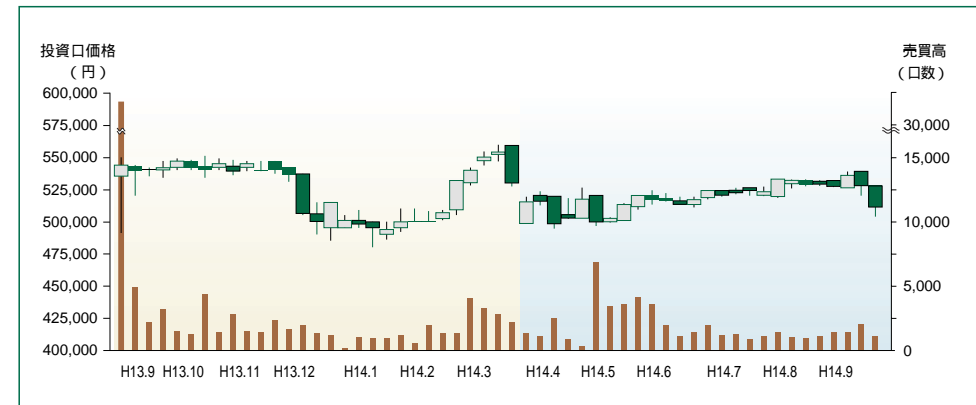
順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	株式会社三菱総合研究所 <sup>(注)</sup>	三菱総合研究所ビルディング	14,529㎡	7.1%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワビル 他8物件	13,292㎡	6.5%
3	日本エリクソン株式会社	エリクソン新横浜ビル	5,794㎡	2.8%
4	東陶機器株式会社	名古屋広小路ビルディング 御堂筋ダイワビル	4,840㎡	2.4%
5	ヤンセンファーマ株式会社	高輪台ビルディング 東晴天神ビルディング	4,318㎡	2.1%

(注) 当該テナントとの賃貸借契約は、平成13年2月1日から平成23年3月31日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。

# 投資口の状況

## 株価チャート

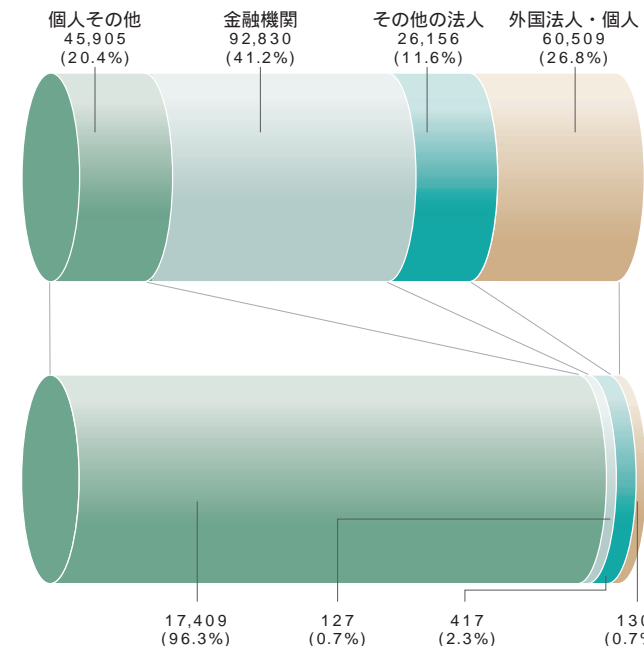
平成13年9月10日(上場日)から平成14年9月30日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格、売買高の推移(週単位)は以下のとおりです。



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

## 所有者別投資口数(口)

合計 225,400口



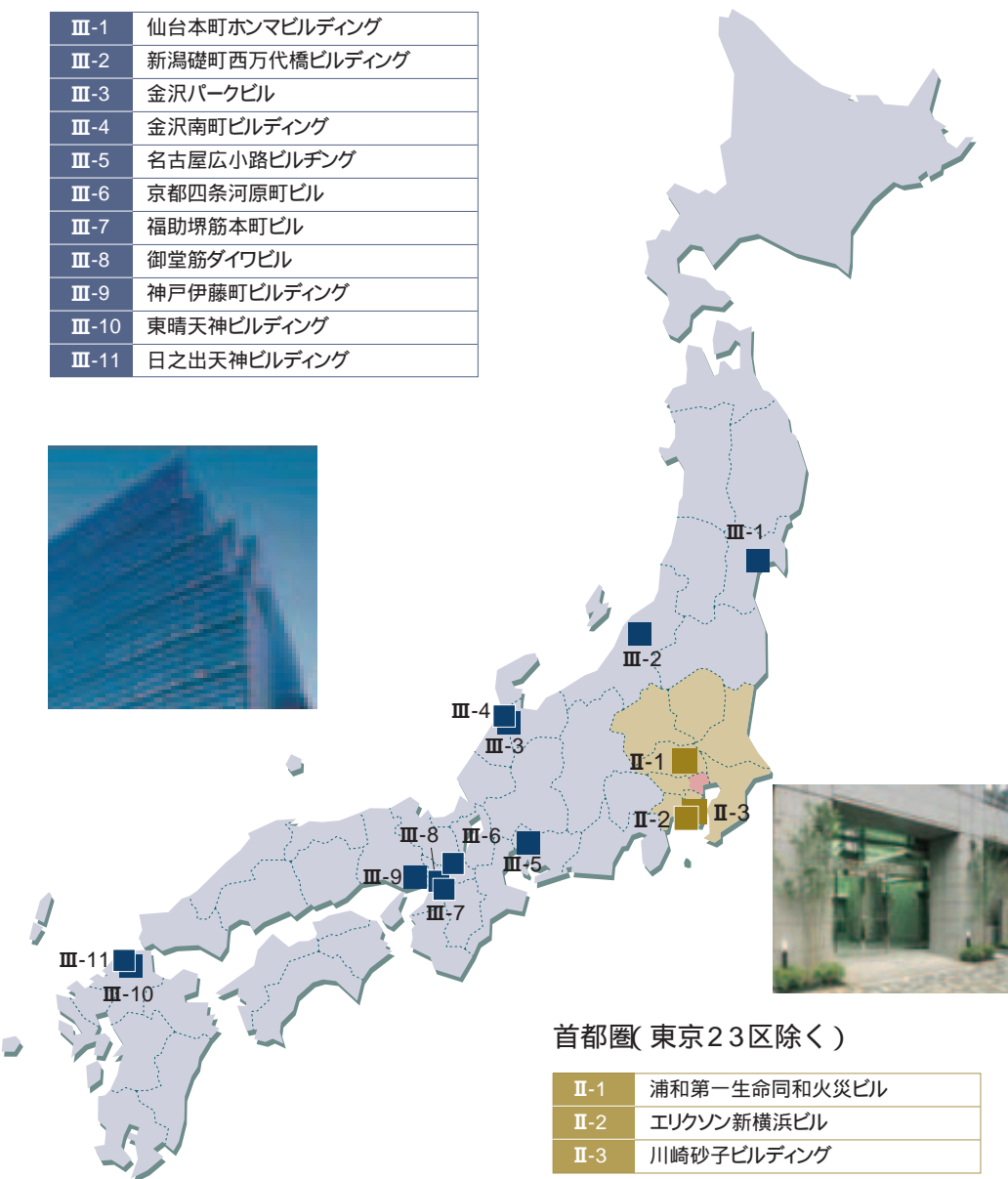
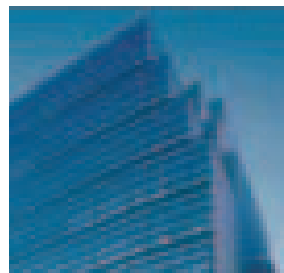
## 所有者別投資主数(人)

合計 18,083人

# 不動産ポートフォリオの分布

## 地方都市

Ⅲ-1	仙台本町ホンマビルディング
Ⅲ-2	新潟礎町西万代橋ビルディング
Ⅲ-3	金沢パークビル
Ⅲ-4	金沢南町ビルディング
Ⅲ-5	名古屋広小路ビルディング
Ⅲ-6	京都四条河原町ビル
Ⅲ-7	福助堀筋本町ビル
Ⅲ-8	御堂筋ダイワビル
Ⅲ-9	神戸伊藤町ビルディング
Ⅲ-10	東晴天神ビルディング
Ⅲ-11	日之出天神ビルディング



## 首都圏(東京23区除く)

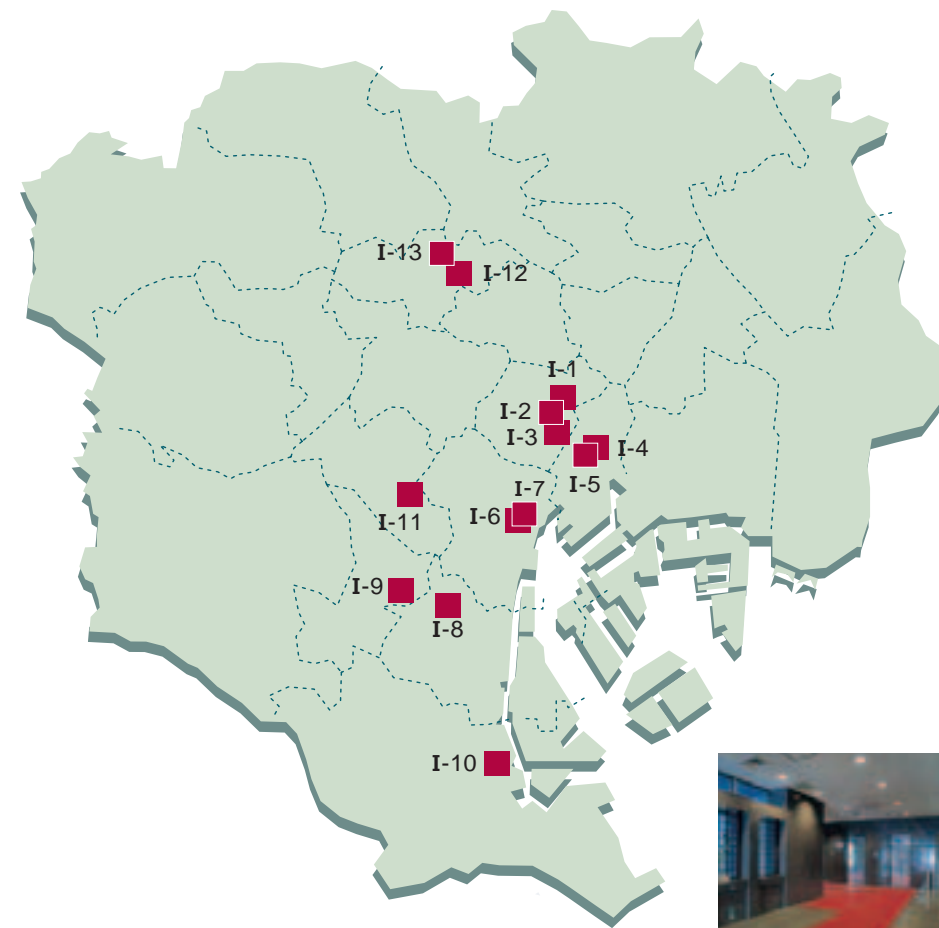
Ⅱ-1	浦和第一生命同和火災ビル
Ⅱ-2	エリクソン新横浜ビル
Ⅱ-3	川崎砂子ビルディング



## 東京23区

I-1	MD神田ビル
I-2	神田橋パークビルディング
I-3	三菱総合研究所ビルディング
I-4	小伝馬町新日本橋ビルディング
I-5	ビュレックス京橋
I-6	芝二丁目大門ビルディング
I-7	コスモ金杉橋ビル

I-8	高輪台ビルディング
I-9	JTSビル
I-10	大森駅東口ビルディング
I-11	渋谷クロスタワー
I-12	大塚東池袋ビルディング
I-13	池袋二丁目ビルディング



(注) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。

# 不動産ポートフォリオ一覧

(平成14年9月30日現在)

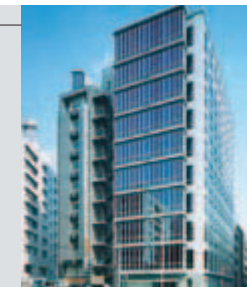
地域区分	物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得時期	取得価額				
						(百万円)	比率			
首都圏	東京23区	I-1	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	不動産	H14.5.31	9,520	5.8%		
		I-2	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	不動産	H14.8.15	4,810	2.9%		
		I-3	三菱総合研究所ビルディング	千代田区大手町	不動産信託受益権	H13.9.25	27,267	16.6%		
		I-4	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋小伝馬町	不動産信託受益権	H13.9.25	3,173	1.9%		
		I-5	ピュレックス京橋	中央区京橋	不動産	H14.7.22	5,250	3.2%		
		I-6	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	不動産信託受益権	H13.9.10	4,859	3.0%		
		I-7	コスモ金杉橋ビル	港区芝	不動産信託受益権	H13.9.25	2,808	1.7%		
		I-8	高輪台ビルディング	品川区東五反田	不動産信託受益権	H13.9.25	2,738	1.7%		
		I-9	JTSビル	目黒区下目黒	不動産信託受益権	H13.9.10	1,362	0.8%		
		I-10	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	不動産信託受益権	H13.9.10	5,123	3.1%		
		I-11	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	不動産	H13.11.30	34,600	21.1%		
首都圏(東京23区除く)	I-12	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	不動産信託受益権	H13.9.25	3,541	2.2%			
		I-13	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	不動産信託受益権	H13.9.25	1,728	1.1%		
		II-1	浦和第一生命同和火災ビル	埼玉県さいたま市	不動産	H13.9.25	1,232			
						H13.10.11	1,342			
						計	2,574	1.6%		
		II-2	エリクソン新横浜ビル	神奈川県横浜市	不動産	H14.1.28	3,000	1.8%		
		II-3	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市	不動産信託受益権	H13.9.25	3,375	2.1%		
		地方都市	III-1	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市	不動産信託受益権	H13.9.25	2,924	1.8%	
				III-2	新潟礎町西万代橋ビルディング	新潟県新潟市	不動産信託受益権	H13.9.25	1,010	0.6%
				III-3	金沢パークビル	石川県金沢市	不動産	H14.2.28	2,880	1.8%
				III-4	金沢南町ビルディング	石川県金沢市	不動産信託受益権	H13.9.25	1,331	0.8%
III-5	名古屋広小路ビルディング			愛知県名古屋市	不動産	H13.9.10	14,533	8.8%		
III-6	京都四条河原町ビル			京都府京都市	不動産	H13.12.20	2,650	1.6%		
III-7	福助堺筋本町ビル			大阪府大阪市	不動産信託受益権	H13.9.25	2,264	1.4%		
III-8	御堂筋ダイワビル			大阪府大阪市	不動産信託受益権	H13.9.25	6,934			
						H14.2.28	7,380			
						計	14,314	8.7%		
III-9	神戸伊藤町ビルディング			兵庫県神戸市	不動産信託受益権	H13.9.25	1,436	0.9%		
III-10	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産	H13.9.25	1,550	0.9%				
III-11	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市	不動産信託受益権	H13.9.10	3,657	2.2%				
						合計	164,277	100%		

(注)1 物件番号I-4の特定資産の種類は、不動産及び土地の賃借権を信託する信託の受益権です。  
 (注)2 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。  
 (注)3 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

# 不動産ポートフォリオの概要 - 東京23区

## I-1 MD KANDA BUILDING MD神田ビル

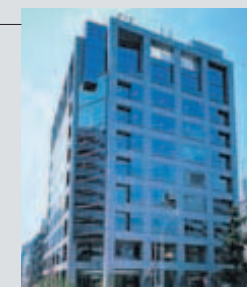
所在地(住居表示) 東京都千代田区神田美土代町9番1号  
 敷地面積 1,085.83㎡  
 建物延床面積 8,185.11㎡(附属建物を含む)  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 10階建  
 建築時期 平成10年2月  
 不動産管理会社 物産不動産株式会社



当期稼働日数	123
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	248,663
賃貸事業費用(千円)	67,810
賃貸事業損益(千円)	180,853

## I-2 KANDABASHI PARK BUILDING 神田橋パークビルディング

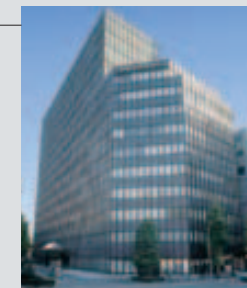
所在地(住居表示) 東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号  
 敷地面積 1,218.56㎡  
 建物延床面積 9,370.25㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 地下1階付10階建  
 建築時期 平成5年7月  
 不動産管理会社 三菱地所株式会社  
 (注)当該建物における共有持分56.76%



当期稼働日数	47
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	51,185
賃貸事業費用(千円)	9,844
賃貸事業損益(千円)	41,340

## I-3 MITSUBISHI SOKEN BUILDING 三菱総合研究所ビルディング

所在地(住居表示) 東京都千代田区大手町二丁目3番6号  
 敷地面積 3,441.35㎡  
 建物延床面積 26,372.92㎡(別棟建物を含む)  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 地下2階付15階建  
 建築時期 昭和45年7月  
 不動産管理会社 株式会社三菱ビルマネジメント



当期稼働日数	183
期末稼働率	96.3%
賃貸事業収益(千円)	1,001,438
賃貸事業費用(千円)	364,642
賃貸事業損益(千円)	636,796

## I-4 KODENMACHO SHIN-NIHONBASHI BUILDING 小伝馬町新日本橋ビルディング

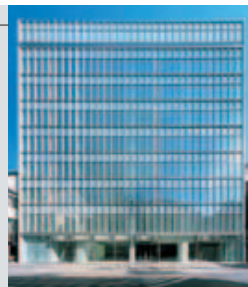
所在地(住居表示) 東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号  
 敷地面積 773.28㎡  
 建物延床面積 5,822.88㎡  
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数 地下1階付9階建  
 建築時期 平成3年11月  
 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	141,237
賃貸事業費用(千円)	90,776
賃貸事業損益(千円)	50,461

## I-5 BUREX KYOBASHI BUILDING ビュレックス京橋

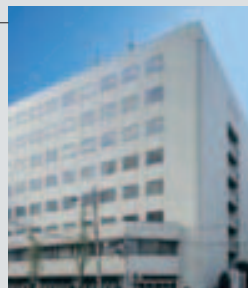
所在地(住居表示) 東京都中央区京橋二丁目7番14号  
敷地面積 756.03㎡  
建物延床面積 5,470.54㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付8階建  
建築時期 平成14年2月  
不動産管理会社 株式会社スペースデザイン



当期稼働日数	71
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	58,064
賃貸事業費用(千円)	18,539
賃貸事業損益(千円)	39,525

## I-6 SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING 芝二丁目大門ビルディング

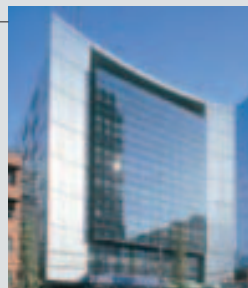
所在地(住居表示) 東京都港区芝二丁目3番3号  
敷地面積 2,820.90㎡  
建物延床面積 16,235.10㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 地下2階付8階建  
建築時期 昭和59年3月  
不動産管理会社 株式会社東管



当期稼働日数	183
期末稼働率	89.9%
賃貸事業収益(千円)	311,776
賃貸事業費用(千円)	160,557
賃貸事業損益(千円)	151,219

## I-7 COSMO KANASUGIBASHI BUILDING コスモ金杉橋ビル

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	83.2%
賃貸事業収益(千円)	131,056
賃貸事業費用(千円)	71,087
賃貸事業損益(千円)	59,968

## I-8 TAKANAWADAI BUILDING 高輪台ビルディング

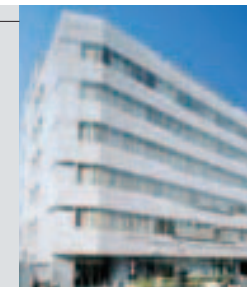
所在地(住居表示) 東京都品川区東五反田三丁目1番5号  
敷地面積 1,416.17㎡  
建物延床面積 5,762.70㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 13階建  
建築時期 平成3年1月  
不動産管理会社 相互住宅株式会社



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	153,987
賃貸事業費用(千円)	80,588
賃貸事業損益(千円)	73,398

## I-9 JTS BUILDING JTSビル

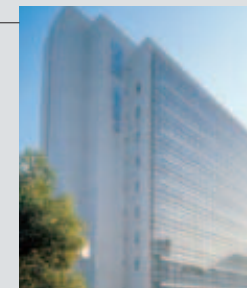
所在地(住居表示) 東京都目黒区下目黒三丁目7番10号  
敷地面積 1,401.52㎡  
建物延床面積 5,269.58㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付6階建  
建築時期 平成3年9月  
不動産管理会社 株式会社東管



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	99,063
賃貸事業費用(千円)	53,549
賃貸事業損益(千円)	45,514

## I-10 OMORI-EKI HIGASHIGUCHI BUILDING 大森駅東口ビルディング

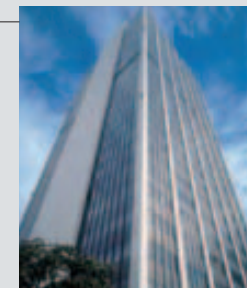
所在地(住居表示) 東京都大田区大森北一丁目5番1号  
敷地面積 2,199.30㎡  
建物延床面積 14,095.34㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付11階建  
建築時期 平成元年7月  
不動産管理会社 株式会社東管



当期稼働日数	183
期末稼働率	95.7%
賃貸事業収益(千円)	293,957
賃貸事業費用(千円)	149,046
賃貸事業損益(千円)	144,910

## I-11 SHIBUYA CROSS TOWER 渋谷クロスタワー

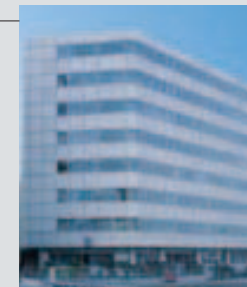
所在地(住居表示) 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号  
敷地面積 5,153.45㎡  
建物延床面積 61,862.33㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 地下3階付32階建  
建築時期 昭和51年4月  
不動産管理会社 株式会社三菱ビルマネジメント



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,573,660
賃貸事業費用(千円)	883,154
賃貸事業損益(千円)	690,506

## I-12 OTSUKA HIGASHI-IKEBUKURO BUILDING 大塚東池袋ビルディング

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	98.6%
賃貸事業収益(千円)	188,325
賃貸事業費用(千円)	109,010
賃貸事業損益(千円)	79,315

I-13 IKEBUKURO 2CHOME BUILDING  
池袋二丁目ビルディング

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	88.9%
賃貸事業収益(千円)	75,429
賃貸事業費用(千円)	44,693
賃貸事業損益(千円)	30,736

不動産ポートフォリオの概要－首都圏(東京23区除く)

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

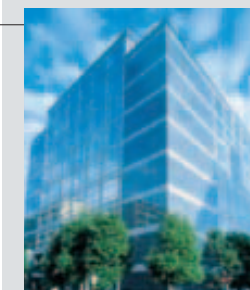
所在地(住居表示) 埼玉県さいたま市高砂二丁目2番3号  
敷地面積 1,533.06㎡  
建物延床面積 6,258.59㎡  
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 8階建  
建築時期 平成2年3月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	183
期末稼働率	91.1%
賃貸事業収益(千円)	154,938
賃貸事業費用(千円)	68,081
賃貸事業損益(千円)	86,856

II-2 ERICSSON SHIN-YOKOHAMA BUILDING  
エリクソン新横浜ビル

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	190,396
賃貸事業費用(千円)	97,461
賃貸事業損益(千円)	92,934

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

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

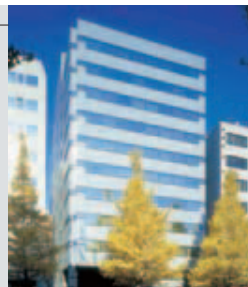


当期稼働日数	183
期末稼働率	93.1%
賃貸事業収益(千円)	185,368
賃貸事業費用(千円)	117,924
賃貸事業損益(千円)	67,443

## 不動産ポートフォリオの概要－地方都市

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

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	165,474
賃貸事業費用(千円)	77,275
賃貸事業損益(千円)	88,198

(注)当該建物における所有割合93.39%

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

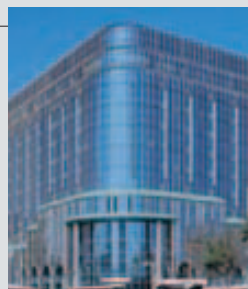
所在地(住居表示) 新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番1号  
敷地面積 957.90㎡  
建物延床面積 6,410.33㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付8階建  
建築時期 昭和59年11月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	183
期末稼働率	82.9%
賃貸事業収益(千円)	83,125
賃貸事業費用(千円)	50,276
賃貸事業損益(千円)	32,849

### Ⅲ-3 KANAZAWA PARK BUILDING 金沢パークビル

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

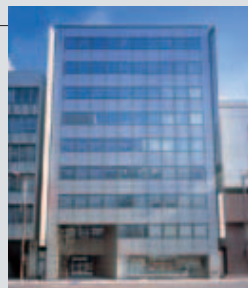


当期稼働日数	183
期末稼働率	93.3%
賃貸事業収益(千円)	355,457
賃貸事業費用(千円)	193,448
賃貸事業損益(千円)	162,009

(注)当該建物における共有持分6,642,710分の3,661,968

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

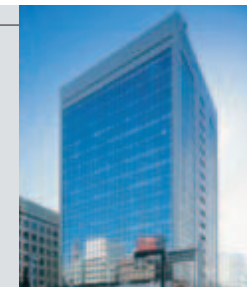
所在地(住居表示) 石川県金沢市尾山町3番10号  
敷地面積 887.17㎡  
建物延床面積 5,163.19㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 9階建  
建築時期 昭和62年3月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	183
期末稼働率	88.4%
賃貸事業収益(千円)	95,307
賃貸事業費用(千円)	51,616
賃貸事業損益(千円)	43,691

### Ⅲ-5 NAGOYA HIROKOJI BUILDING 名古屋広小路ビルヂング

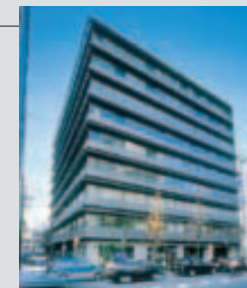
所在地(住居表示) 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号  
敷地面積 4,095.81㎡  
建物延床面積 33,377.73㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付18階建  
建築時期 昭和62年5月  
不動産管理会社 株式会社菱栄ビルマネジメント



当期稼働日数	183
期末稼働率	99.7%
賃貸事業収益(千円)	805,697
賃貸事業費用(千円)	453,116
賃貸事業損益(千円)	352,581

### Ⅲ-6 KYOTO SHIJO KAWARAMACHI BUILDING 京都四条河原町ビル

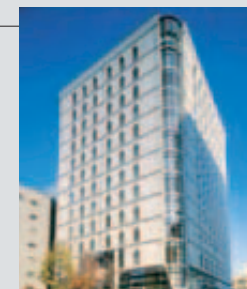
所在地(住居表示) 京都府京都市下京区河原町通松原上二丁目番町338番  
敷地面積 1,471.57㎡  
建物延床面積 9,701.04㎡(附属建物を含む)  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下1階付9階建  
建築時期 昭和57年11月  
不動産管理会社 株式会社ザイマックス



当期稼働日数	183
期末稼働率	70.9%
賃貸事業収益(千円)	122,769
賃貸事業費用(千円)	85,655
賃貸事業損益(千円)	37,114

### Ⅲ-7 FUKUSUKE SAKAISUIJHONMACHI BUILDING 福助堺筋本町ビル

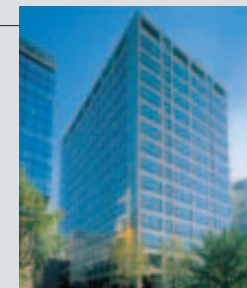
所在地(住居表示) 大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号  
敷地面積 2,036.22㎡  
建物延床面積 17,145.59㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付13階建  
建築時期 平成4年10月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	183
期末稼働率	91.6%
賃貸事業収益(千円)	169,134
賃貸事業費用(千円)	88,587
賃貸事業損益(千円)	80,547

### Ⅲ-8 MIDOSUJI DAIWA BUILDING 御堂筋ダイワビル

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	847,826
賃貸事業費用(千円)	289,357
賃貸事業損益(千円)	558,468



III-9 KOBE ITOMACHI BUILDING  
神戸伊藤町ビルディング

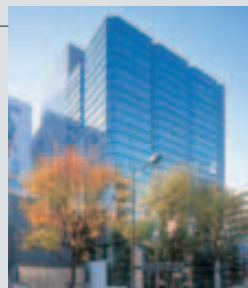
所在地(住居表示) 兵庫県神戸市中央区伊藤町12-1  
敷地面積 808.55㎡  
建物延床面積 4,894.09㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
階数 10階建  
建築時期 平成元年9月  
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング



当期稼働日数	183
期末稼働率	73.8%
賃貸事業収益(千円)	79,702
賃貸事業費用(千円)	49,832
賃貸事業損益(千円)	29,869

III-10 TOSEI TENJIN BUILDING  
東晴天神ビルディング

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



当期稼働日数	183
期末稼働率	80.4%
賃貸事業収益(千円)	102,062
賃貸事業費用(千円)	65,445
賃貸事業損益(千円)	36,617

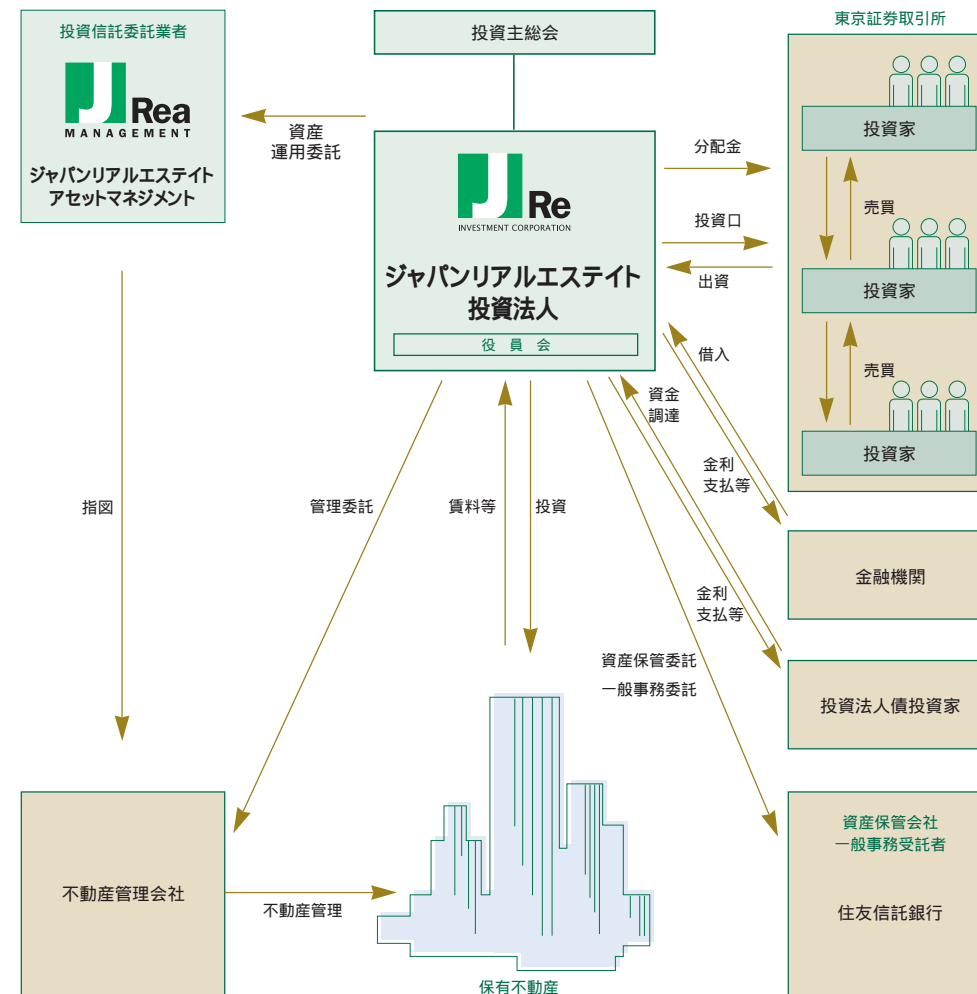
III-11 HINODE TENJIN BUILDING  
日之出天神ビルディング

所在地(住居表示) 福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号  
敷地面積 1,452.15㎡  
建物延床面積 12,527.07㎡  
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数 地下2階付10階建  
建築時期 昭和62年8月  
不動産管理会社 株式会社東管  
(注)当該建物における所有割合76.18%



当期稼働日数	183
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	225,173
賃貸事業費用(千円)	101,847
賃貸事業損益(千円)	123,325

当投資法人の仕組み及び関係法人



## 資産運用会社の概要

### 資産運用会社 社長挨拶



ジャパンリアルエステイト  
アセット マネジメント株式会社  
代表取締役社長  
かけはし  
梯 良一

ジャパンリアルエステイト投資法人投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、私どもジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、平成13年5月にジャパンリアルエステイト投資法人の資産運用について受託させていただき、その後、同年9月に、ジャパンリアルエステイト投資法人の投資口が東京証券取引所不動産投資信託市場に上場されると同時に、資産の運用を開始し、資産の取得等、運用実績を積み上げてまいりました。

また、平成14年6月には、設立当初(平成12年10月)から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の3社に加えて、三井物産株式会社が株主として新たに参画し、業態・企業系列を超えた連携による、より幅広いノウハウの結集と、透明性の高い資産運用をさらに推し進めております。

以下に、第2期(平成14年9月期)の運用の経過及び今後の見通しについて、詳しくご報告させていただきます。業績予想を上回る運用実績をあげることができましたのも、ひとえに投資主の皆様のお力添えの賜物と心より感謝いたします。今後も引き続き、よろしくご支援のほどお願い申し上げます。

### 名称、資本の額及び事業の内容



名 称: ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

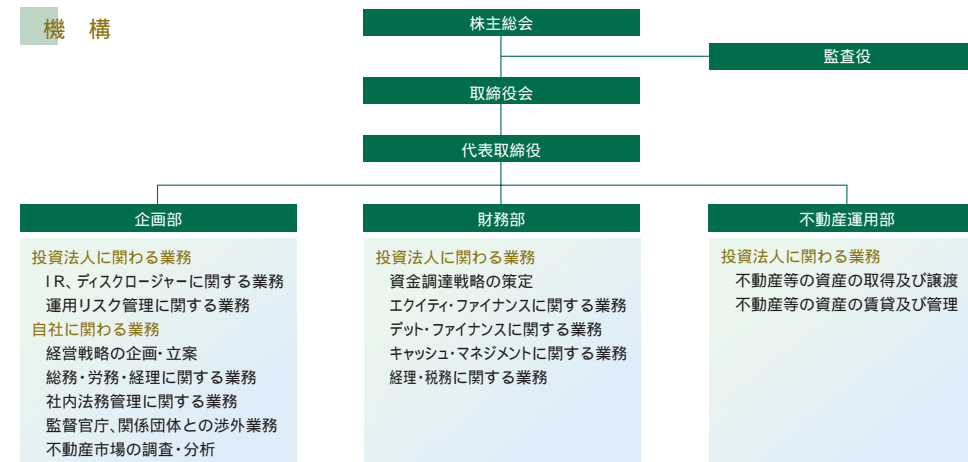
資本の額: 263 百万円(平成14年9月30日現在)

事業の内容: 投資法人資産運用業

### 沿革

沿 革	
昭和47年1月11日	菱地不動産株式会社設立
平成12年10月1日	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社へ商号変更。 また、事業の内容を投信法第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。
平成13年3月7日	投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号 内閣総理大臣第2号)
平成14年6月5日	三井物産株式会社が新たに株主として参画。 (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が、保有株式の一部を三井物産株式会社に譲渡。)

### 機 構



企画部長  
山中 拓郎



財務部長  
藤永 明彦



不動産運用部長  
古橋 富夫

(注) 平成14年10月1日付にて業務部の名称を財務部に変更しております。

### 株 主 構 成

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

## 資産運用の概況

### 1 営業成績及び財産の状況等の推移

	第1期	第2期
	自平成13年5月11日 至平成14年3月31日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日
(1) 営業成績		
営業収益	6,492 百万円	7,910 百万円
うち不動産賃貸事業収益	6,492 百万円	7,910 百万円
営業費用	3,530 百万円	4,523 百万円
うち不動産賃貸事業費用	2,859 百万円	3,893 百万円
営業利益	2,961 百万円	3,386 百万円
経常利益	2,405 百万円	2,898 百万円
当期利益	2,403 百万円	2,897 百万円
(2) 財産等の状況(期末日現在)		
総資産額	161,809 百万円	185,397 百万円(対前期比+14.6%)
有利子負債額	64,000 百万円	54,000 百万円(対前期比 15.6%)
純資産額	83,663 百万円	115,049 百万円(対前期比+37.5%)
出資総額	81,260 百万円	112,152 百万円(対前期比+38.0%)
(3) 分配の状況		
分配総額	2,403 百万円	2,897 百万円
配当性向	99.9 %	99.9 %
(4) 1口当たり情報		
発行済投資口数	160,400 口	225,400 口
1口当たり純資産額	521,591 円	510,424 円
1口当たり分配金	14,983 円	12,853 円
うち1口当たり利益分配金	14,983 円	12,853 円
うち1口当たり利益超過分配金	- 円	- 円
(5) 財務指標		
総資産経常利益率(注)1	2.0%(年換算値 3.6%)	1.6%(年換算値 3.2%)
純資産当期利益率(注)2	2.9%(年換算値 5.2%)	2.7%(年換算値 5.4%)
期末自己資本比率(注)3	51.7 %	62.1 %
期末総資産有利子負債比率(注)4	39.6 %	29.1 %
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	15.5 倍	13.9 倍
賃貸キャッシュフロー(NOI)(注)6	4,732 百万円	5,211 百万円

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2

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

(注)2 当期利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2

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

なお、上記(注)1、(注)2ともに第1期の運用日数203日、第2期の運用日数183日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 金利償却前当期利益/支払利息

(注)6 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却額

### 2 当期の資産の運用の経過

#### I. 当期の概況

当投資法人は、平成13年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場した後、第1期末(平成14年3月末)までにオフィスビル計24物件(取得価額の総額144,697百万円)を取得し、運用資産の基盤を構築致しました。当期におきましては、当投資法人の成長をより確実なものとするため、財務面において、投資口の追加発行、投資法人債の発行等を行なうとともに、引き続き物件の取得に取組みました。

#### II. 運用の実績

##### (1) 投資口の追加発行と投資法人債の発行

当期の日本経済は、米国経済の減速の影響と不良債権問題処理の遅れ等から、一層低迷の様相を強めてまいりました。オフィスビル賃貸市場においても、企業統合等が進むなど、オフィス床に対する需要は軟調に推移しました。一方、このような環境下においては、一般に、競争激化により市場における優劣が際立ち、物件の収益性の較差が拡大することが予想されるため、オフィスビル賃貸業を本業としない企業や個人から物件売却情報が増加することが期待されます。

このような認識のもと、当投資法人では、財務面においても物件取得に備えることが、当投資法人の中期的な成長を図る上で喫緊の課題であると判断し、日本の不動産投資信託(投資法人)として初めてとなる、上場後の公募による投資口の追加発行(65,000口)を行いました。これにより、平成14年5月7日に約308億円の払込を受け、期待される運用資産の成長に見合う資本の増強を行い、これを基礎として、借入等による資金調達能力の向上を図ることができました。さらに、日本の不動産投資信託(投資法人)として初めて、市場において適格機関投資家向けに投資法人債の発行も行い、資金調達手法の多様化を図るとともに、平成14年6月21日に250億円の資金を調達致しました。なお、同投資法人債につきましては、スタンダード・アンド・プアーズ社よりA+、ムーディーズ・インベスターズ・サービス社よりA2の債券格付けを取得しております。

当投資法人においては、これらの資金により、前期中になされた物件取得に伴い借入れた短期借入金400億円を平成14年6月24日に全額返済するとともに、物件の取得に取組んでまいりました。

##### (2) 物件の取得及び運営管理

当投資法人におきましては、多数の物件売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定性と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成14年5月31日にMD神田ビル(9,520百万円)、平成14年7月22日にビュレックス京橋(5,250百万円)、平成14年8月15日に神田橋パークビルディング(4,810百万円)の3物件を取得致しました。上記の結果、平成14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27物件、取得価額の総額164,277百万円、総賃貸可能面積215,928m<sup>2</sup>(約6.5万坪)、テナント総数339となりました。なお、物件の取得に伴い、平成14年8月15日に短期借入金50億円を調達し、借入金は総額290億円(内、長期借入金は240億円)、投資法人債発行残高は総額250億円となっております。

また、運用状況としては、取得した物件の競争力の高さに加え、計画的な運営管理を実施した結果、期中を通しての稼働率は概ね94%(期末時点の稼働率:95.3%)を維持することができました。

## III. 業績

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益7,910百万円、営業利益3,386百万円、また、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経費、さらには投資口の追加発行費用や投資法人債の発行費用の償却等を控除した経常利益は2,898百万円、当期利益は2,897百万円を計上致しました。分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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、12,853円となりました。

## 3 投資口発行等の状況

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

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

(\*2) 1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて投資口を追加発行しました。

(\*3) 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 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期(第2期)の投資口1口当たりの分配金は、12,853円となりました。

	第1期	第2期
	自平成13年5月11日 至平成14年3月31日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日
当期末処分利益総額(注)	2,403,333 千円	2,897,172 千円
利益留保額(注)	60 千円	106 千円
金銭の分配金総額(注)	2,403,273 千円	2,897,066 千円
(1口当たり分配金)	(14,983 円)	(12,853 円)
うち利益分配金総額(注)	2,403,273 千円	2,897,066 千円
(1口当たり利益分配金)	(14,983 円)	(12,853 円)
うち出資払戻総額(注)	－ 千円	－ 千円
(1口当たり出資払戻総額)	(－ 円)	(－ 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

今後の首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を併せて以下「首都圏」といいます。)のオフィスビル賃貸市場は、需要面では、日本経済の回復の兆しが見えない中、企業のオフィス面積の縮小、事務所の統廃合等の動きが続くことが懸念され、また、供給面では、東京都心部を中心とする新規大型ビルの大量供給による、いわゆる2003年問題の影響が徐々に顕在化する時期を迎え、全体としては軟調に推移するものと予想されます。また、地方主要都市におきましても、東京への集中という大きな流れの中、需要は弱含みの状況にあります。一方で、オフィスビル賃貸市場が全体として軟調に推移することにより、市場における優劣が際立ち、稼働率の高まるオフィスビルと、空室率の高まるオフィスビルが並存する二極化が進展するものと予想されます。これらにより、また減損会計の導入も見据え、企業の資産圧縮の動きはさらに強まると思われ、多数のオフィスビルの売却情報が引き続き市場に出てくることも予想されます。

## I. 物件の取得

このような認識の下、当投資法人では、収益力とその安定性の向上のため、以下の方針で物件の取得に臨みます。

- 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓につとめてまいります。
- 取得にあたっては、平成14年9月期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をしております。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。
- なお、物件の所在地域別保有割合の目安は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を60～70%、その他の地方都市に所在する物件を30～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて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、物件取得の時期が確定できないことから、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。

## II. 物件の運営管理

一方、物件の運営管理につきましては、上記のとおりオフィスビル賃貸市場の軟調な推移が予想され、当投資法人においても、賃貸事業収入の増加は厳しい状況が予想されます。また、一部の物件では、入居率の下がる可能性もあります。この事態に備え、当投資法人では、以下の方針で、運営管理をしております。

- 既存テナントとの信頼関係の強化  
当投資法人では、平成14年9月30日現在にて7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、当投資法人が物件を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。この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントニーズの先取りをする等、テナントの満足度を高め、転出の抑制に努めます。
- 空室の早期解消  
空室のある物件については、当該物件の不動産管理会社と協力し、当該物件の立地、特徴にあわせて、適切なテナント候補を絞り、積極的に働きかけることで、空室の早期解消に努めてまいります。なお、既存テナントに対しても、オフィス面積への追加需要を掘り起こしてまいります。
- 賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化  
賃貸借契約については、将来の収益を確定するべく、定期借家契約への移行、もしくは契約期間の長期化を漸次進めてまいります。
- 運営管理コストの削減  
運営管理コストについては、7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。

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

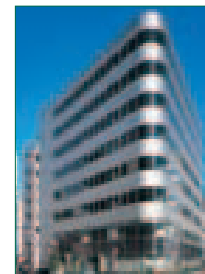
なお、当投資法人において、当期決算日(平成14年9月30日)以降に下記2物件のオフィスビルを取得しておりますのでお知らせします。

## 資産の取得

(1)平成14年10月31日付にて以下のとおり資産を取得致しました。

## 国際飯田橋ビル

取得の概要	取得資産：不動産(土地・建物の所有権)及び土地の賃借権 取得価額：5,000百万円 取得日：平成14年10月31日
取得資産の概要	所在地(住居表示)：東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号 用途：事務所 敷地面積：1,052.80m <sup>2</sup> (賃借権の対象土地93.65m <sup>2</sup> を含む) 建物延床面積：6,722.02m <sup>2</sup> 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 建築時期：昭和60年9月
賃貸状況の概要	テナントの総数：1 総賃貸可能面積：4,791m <sup>2</sup> 総賃貸面積：4,791m <sup>2</sup> 稼働率：100.0%



国際飯田橋ビル外観

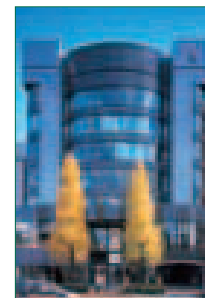
(注)1 取得資産の概要のうち、面積・構造・建築時期については登記簿上の表示、用途については登記簿上の表示のうち主要なものを記載しております。

(注)2 賃貸状況の概要は、当該テナント(1テナント)との賃貸借契約開始日(平成14年11月1日)現在の状況を記載しております。

(2)平成14年11月22日付にて以下のとおり資産を取得致しました。

## ダヴィンチ原宿

取得の概要	取得資産：不動産(土地・建物の所有権) 取得価額：4,885百万円 取得日：平成14年11月22日
取得資産の概要	所在地(住居表示)：東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号 用途：事務所・店舗 敷地面積：839.66m <sup>2</sup> 建物延床面積：4,359.20m <sup>2</sup> 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建 建築時期：昭和62年12月
賃貸状況の概要	テナントの総数：6 総賃貸可能面積：3,051m <sup>2</sup> 総賃貸面積：3,051m <sup>2</sup> 稼働率：100.0%



ダヴィンチ原宿外観

(注)1 取得資産の概要のうち、面積・構造については登記簿上の表示、建築時期については検査済証における工事完了検査年月、用途については登記簿上の表示のうち主要なものを記載しております。

(注)2 賃貸状況の概要は、取得日現在の状況を記載しております。

なお、ダヴィンチ原宿の購入資金に充てるため、平成14年11月22日付にて以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先：	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社東京三菱銀行、住友信託銀行株式会社、三菱信託銀行株式会社
借入金額：	4,800百万円
金利：	平成14年11月22日から平成14年12月24日まで 0.85583% (平成14年12月25日から平成15年6月23日まで 未定)
借入日：	平成14年11月22日
返済期限：	平成15年6月23日
返済方法：	期限一括

## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

	第1期 平成14年3月31日 現在	第2期 平成14年9月30日 現在
発行する投資口の総数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口の総数	160,400 口	225,400 口
投資主数	12,574 人	18,083 人

## 2 当期末における主要な投資主

平成14年9月30日現在の主要な投資主(他人名義をもって所有している投資主を含む)は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資 口数の割合(%)
ザチースマンハッタンバンク エヌエイ ロンドン	Woolgate House, Coleman Street London EC2P 2HD, England	14,965	6.64
三菱地所株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	10,160	4.51
東京海上火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	8,120	3.60
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	7,300	3.24
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	5,540	2.46
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都中央区日本橋一丁目1番1号	5,226	2.32
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	5,023	2.23
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	4,920	2.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	4,761	2.11
パンカ ナショナルレ デル ラボロ	Direzione Generale 119, Via Vittorio Veneto Rome Italy	4,490	1.99

## 3 当期末における執行役員、監督役員の氏名等

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

## 4 当期末における資産運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

業務区分	氏名または名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(引受人)(注)1	-
一般事務受託会社(名義書換等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(投資法人債に関わる事務)	株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、三菱証券株式会社(注)2、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社

(注)1 平成14年5月7日に払込が完了した新投資口の追加発行において、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社を主幹会社とし、その他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、UFGキャピタルマーケット証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成14年4月17日付にて締結し、引受に係る一般事務を委託しましたが、平成14年9月30日現在委託業務は終了しております。

(注)2 平成14年9月1日付けにて、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、東京三菱パーソナル証券株式会社及び一成証券株式会社が合併し、東京三菱証券株式会社は、三菱証券株式会社となっております。

## 投資法人の運用資産の状況

## 1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第1期(平成14年3月31日現在)		第2期(平成14年9月30日現在)	
		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	35,046	21.7	54,934	29.6
	首都圏(東京23区除く)	5,679	3.5	5,682	3.1
	地方都市	22,065	13.6	22,071	11.9
	計	62,790	38.8	82,688	44.6
信託不動産	東京23区	52,536	32.5	52,313	28.2
	首都圏(東京23区除く)	3,338	2.1	3,301	1.8
	地方都市	26,914	16.6	26,785	14.4
	計	82,789	51.2	82,400	44.4
その他資産		16,229	10.0	20,308	11.0
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		161,809 (145,580)	100.0 (90.0)	185,397 (165,088)	100.0 (89.0)

(注)1 保有総額は、第1期は平成14年3月31日現在、第2期は平成14年9月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

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

## 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率(%)	主たる用途
渋谷クロスタワー	35,040	28,547	28,547	100.0	19.9	オフィスビル
三菱総合研究所ビルディング	27,243	18,006	17,347	96.3	12.7	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,555	21,590	21,518	99.7	10.2	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	14,341	20,449	20,449	100.0	10.7	オフィスビル
MD神田ビル	9,579	6,334	6,334	100.0	3.1	オフィスビル
ビュレックス京橋	5,457	4,279	4,279	100.0	0.7	オフィスビル
大森駅東口ビルディング	5,035	7,708	7,376	95.7	3.7	オフィスビル
芝二丁目大門ビルディング	4,861	9,622	8,655	89.9	3.9	オフィスビル
神田橋パークビルディング	4,856	3,687	3,687	100.0	0.6	オフィスビル
日之出天神ビルディング	3,605	5,944	5,944	100.0	2.8	オフィスビル
合計	124,577	126,172	124,141	98.4	68.5	

3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額(注) (百万円)
東京 23区	神田橋パークビルディング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号	不動産	4,920
	三菱総合研究所ビルディング	東京都千代田区大手町二丁目3番6号	不動産信託受益権	28,100
	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	3,170
	ピュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	5,040
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	4,890
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産信託受益権	2,760
	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	2,970
	JTSビル	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産信託受益権	1,330
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	4,980
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産	34,500
	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	3,480
	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	1,570
	小計			107,300
	首都圏 (東京 23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル	埼玉県さいたま市高砂二丁目2番3号	不動産
エリクソン新横浜ビル		神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1号	不動産	3,100
川崎砂子ビルディング		神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番4号	不動産信託受益権	3,370
小計			9,160	
東北	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	2,900
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番1号	不動産信託受益権	911
	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	3,090
	金沢南町ビルディング	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産信託受益権	1,310
中部	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	14,900
近畿	京都四条河原町ビル	京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番	不動産	2,470
	福助堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産信託受益権	2,330
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	14,400
	神戸伊藤町ビルディング	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産信託受益権	1,310
九州	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産	1,530
	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
小計			48,791	
合計			165,251	

(注) 期末算定価額は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成14年9月30日を基準時点として財団法人日本不動産研究所が行った鑑定評価による)を記載しております。

地域	不動産等の名称	前期(H13.5.11~H14.3.31)				当期(H14.4.1~H14.9.30)			
		テナント 総数(注1) <期末時点>	稼働率(注2) <期末時点> (%)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(注2) (%)	テナント 総数(注1) <期末時点>	稼働率(注2) <期末時点> (%)	賃貸事業 収入 <期間中> (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率(注2) (%)
東京 23区	MD神田ビル	-	-	-	-	3	100.0	248	3.1
	神田橋パークビルディング	-	-	-	-	7	100.0	51	0.6
	三菱総合研究所ビルディング	4	97.4	1,026	15.8	3	96.3	1,001	12.7
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	87.3	159	2.4	5	100.0	141	1.8
	ピュレックス京橋	-	-	-	-	1	100.0	58	0.7
	芝二丁目大門ビルディング	20	89.3	358	5.5	22	89.9	311	3.9
	コスモ金杉橋ビル	8	87.7	142	2.2	7	83.2	131	1.7
	高輪台ビルディング	1	100.0	154	2.4	1	100.0	153	1.9
	JTSビル	1	100.0	106	1.6	1	100.0	99	1.3
	大森駅東口ビルディング	19	95.7	317	4.9	19	95.7	293	3.7
	渋谷クロスタワー	52	95.8	1,080	16.6	54	100.0	1,573	19.9
	大塚東池袋ビルディング	9	98.6	204	3.2	8	98.6	188	2.4
	池袋二丁目ビルディング	3	59.2	73	1.1	4	88.9	75	1.0
	小計	119	94.2	3,623	55.8	132	97.1	4,327	54.7
首都圏 (東京 23区除く)	浦和第一生命同和火災ビル	13	95.0	149	2.3	12	91.1	154	2.0
	エリクソン新横浜ビル	2	100.0	64	1.0	2	100.0	190	2.4
	川崎砂子ビルディング	7	86.0	187	2.9	8	93.1	185	2.3
小計	21	93.5	401	6.2	21	95.2	530	6.7	
東北	仙台本町ホンマビルディング	12	100.0	176	2.7	12	100.0	165	2.1
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	8	83.7	84	1.3	7	82.9	83	1.1
	金沢パークビル	60	91.5	54	0.8	60	93.3	355	4.5
	金沢南町ビルディング	12	87.0	95	1.5	12	88.4	95	1.2
中部	名古屋広小路ビルディング	31	98.6	884	13.6	31	99.7	805	10.2
近畿	京都四条河原町ビル	21	76.3	86	1.3	20	70.9	122	1.6
	福助堺筋本町ビル	7	91.6	165	2.5	7	91.6	169	2.1
	御堂筋ダイワビル	20	100.0	497	7.7	20	100.0	847	10.7
神戸伊藤町ビルディング	12	92.3	95	1.5	10	73.8	79	1.0	
九州	東晴天神ビルディング	17	80.4	98	1.5	17	80.4	102	1.3
	日之出天神ビルディング	9	100.0	228	3.5	9	100.0	225	2.8
小計	200	93.9	2,467	38.0	197	93.4	3,051	38.6	
合計	328	94.0	6,492	100.0	339	95.3	7,910	100.0	

(注)1 テナント総数の小計及び合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。  
(注)2 「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」対総賃貸事業収入比率「は、小数点第二位を四捨五入してあります。

4 その他資産の状況

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

## 保有不動産の資本的支出

## 1 資本的支出の予定

既存物件に関し、平成14年9月30日現在において計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (低層階トイレ更新工事)	自 平成15年2月 至 平成15年3月	89		
	グレードアップ (エントランスホール改修工事)	自 平成14年11月 至 平成14年12月	52		
芝二丁目大門ビルディング (東京都港区)	機能維持 (ビル空調設備熱源更新工事)	自 平成15年5月 至 平成15年6月	98		

## 2 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は301百万円であり、当期費用に区分された修繕費152百万円と併せ、合計453百万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、京都四条河原町ビルの個別空調増設によるグレードアップ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)
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	グレードアップ (個別空調増設工事)	自 平成14年5月 至 平成14年6月	93
その他の不動産等			208
合計			301

## 3 計算期間末毎に積立てた金銭(修繕積立金)

当投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、毎期、中長期修繕計画を策定のうえ各不動産等毎に修繕積立金を積み立てております。当該積立金の当期対応分は以下のとおりとなっております。

	第1期 自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日	第2期 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日
前期末積立金残高	— 百万円	719 百万円
当期積立額	1,514 百万円	838 百万円
当期積立金取崩額	794 百万円	453 百万円
次期繰越額	719 百万円	1,104 百万円

## 費用・負債の状況

## 1 運用等に係る費用の明細

項目	第1期 自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日	第2期 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日
	(a) 資産運用報酬 <sup>(注)</sup> (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬	389,449 千円 389,449 千円 — 千円
(b) 資産保管委託報酬	23,123 千円	28,480 千円
(c) 一般事務委託報酬	123,590 千円	105,440 千円
(d) 役員報酬	6,603 千円	4,200 千円
(e) その他の報酬	128,425 千円	109,795 千円
合計	671,191 千円	630,185 千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価に算入している「取得報酬」があり、第1期は649,462千円、第2期は88,325千円であります。

## 2 借入状況

平成14年9月30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	当期末	利率 (%)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
			残 高 (百万円)	残 高 (百万円)					
短期借入金	株式会社東京三菱銀行	H14.8.15	10,000	1,250	0.89417	H15.6.23	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	担保付 無保証 非劣後
	株式会社みずほコーポレート銀行	H14.8.15	10,000	1,250	0.89417				
	住友信託銀行株式会社	H14.8.15	10,000	1,250	0.89417				
	三菱信託銀行株式会社	H14.8.15	10,000	1,250	0.89417				
	合計		40,000	5,000					
長期借入金	株式会社東京三菱銀行	H13.9.25	6,000	6,000	1.12	予定元本返済日 H18.6.23 最終元本返済期限 H20.6.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	担保付 無保証 非劣後
	株式会社みずほコーポレート銀行	H13.9.25	6,000	6,000	1.12				
	住友信託銀行株式会社	H13.9.25	5,200	5,200	1.12				
	三菱信託銀行株式会社	H13.9.25	5,200	5,200	1.12				
	株式会社損害保険ジャパン <sup>(注)</sup>	H13.9.25	1,600	1,600	1.12				
合計		24,000	24,000						

(注) 平成14年7月1日付けにて、安田火災海上保険株式会社と日産火災海上保険株式会社が合併し、安田火災海上保険株式会社は株式会社損害保険ジャパンとなっております。

## 3 投資法人債の状況

平成14年9月30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	当期末	利率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
		残 高 (百万円)	残 高 (百万円)	(%)				
第1回無担保投資法人債	H14.6.21		25,000	1.32	H19.6.21	期限一括	(注)1	(注)2

(注)1 不動産の購入資金及び運転資金等であります。

(注)2 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定であります。



## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並び取引の状況

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	MD神田ビル	H14.5.31	9,520	—	—	—	—
	ビュレックス京橋	H14.7.22	5,250	—	—	—	—
	神田橋パークビルディング	H14.8.15	4,810	—	—	—	—
	合計	—	19,580	—	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

### 2 その他の資産の売買及び売買総額並び取引の状況

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

### 3 特定資産の価格等の調査

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

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	(参考)	
				特定資産の調査価格(百万円) <取得時点>	期末算定価額(注)2 (百万円) <期末時点>
不動産	MD神田ビル	H14.5.31	9,520	9,530	9,590
	ビュレックス京橋	H14.7.22	5,250	5,040	5,040
	神田橋パークビルディング	H14.8.15	4,810	4,980	4,920
	合計	—	19,580	19,550	19,550

(注)1 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。

(注)2 期末算定価額は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しております。期末算定価額の算定方法等は、26ページ(注)に記載のとおりです。

### 4 利害関係人等との取引状況等(平成14年4月1日から平成14年9月30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	19,580,000千円	うち利害関係人への売付額 (—%)
	うち利害関係人からの買付額 4,810,000千円(24.6%)	
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	3,150,000千円(16.1%)	(—%)
上二商事株式会社	1,660,000千円(8.5%)	(—%)
合計	4,810,000千円(24.6%)	(—%)

(注)1 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三菱地所株式会社	13,610千円
株式会社三菱ビルマネジメント	111,150千円
物産不動産株式会社	440千円

(注)2 ( )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

区分	支払手数料総額A	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,121,505千円	三菱地所株式会社	83,858千円	(7.5%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	496,529千円	(44.3%)
		物産不動産株式会社	16,088千円	(1.4%)
水道光熱費	769,499千円	丸の内熱供給株式会社	74,367千円	(9.7%)
損害保険料	4,158千円	三菱地所住宅販売株式会社	4,010千円	(96.4%)
その他営業費用	15,441千円	株式会社三菱ビルマネジメント	1,640千円	(10.6%)
		東京海上リスクコンサルティング株式会社	500千円	(3.2%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある、三菱地所株式会社、上二商事株式会社、株式会社三菱ビルマネジメント、物産不動産株式会社、丸の内熱供給株式会社、三菱地所住宅販売株式会社及び東京海上リスクコンサルティング株式会社について記載しています。

### 5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合における、当該資産運用会社との取引状況等

当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

## 経理の状況

### 1 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況等

資産・負債及び元本(出資)の状況につきましては、「III. 貸借対照表」、「IV. 損益計算書」をご参照ください。

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

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

役員会開催日	承認事項	概要
平成14年4月17日	新投資口引受契約の締結に関する件	平成14年3月29日開催の役員会において承認された新投資口の追加発行において、引受会社(日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 他7社(注)1)に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成14年6月7日	投資法人債の発行に関する件	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)の発行に伴い、株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、東京三菱証券株式会社(注)2、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

(注)1 引受会社は、主幹事会社である日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社の他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、J.P.モルガン証券会社東京支店、UFJキャピタルマーケット証券株式会社であります。

(注)2 平成14年9月1日付けにて、国際証券株式会社、東京三菱証券株式会社、東京三菱パーソナル証券株式会社及び一成証券株式会社が合併し、東京三菱証券株式会社は、三菱証券株式会社となっております。

## 貸借対照表

科目	当期 (平成14年9月30日現在)			前期 (平成14年3月31日現在)		
	金	額(千円)	構成比(%)	金	額(千円)	構成比(%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金		8,873,986			4,542,693	
信託現金及び信託預金		11,116,016			10,781,217	
営業未収入金		83,741			59,274	
未収消費税等		69,322			714,493	
前払費用		21,660			46,183	
繰延税金資産		20			36	
未収入金		-			4	
その他流動資産		590			18,137	
流動資産合計		20,165,338	10.9		16,162,039	10.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	27,410,614			21,075,829		
減価償却累計額	1,057,858	26,352,756		454,129	20,621,700	
構築物	173,599			156,812		
減価償却累計額	4,339	169,259		1,948	154,863	
機械及び装置	365,344			273,155		
減価償却累計額	35,230	330,113		14,591	258,563	
工具器具及び備品	2,941			-		
減価償却累計額	129	2,812		-	-	
土地		55,833,517			41,755,392	
信託建物	24,481,563			24,338,078		
減価償却累計額	1,113,841	23,367,721		585,548	23,752,530	
信託構築物	105,777			105,777		
減価償却累計額	2,570	103,207		1,317	104,460	
信託機械及び装置	671,602			671,602		
減価償却累計額	80,219	591,383		42,470	629,132	
信託土地		57,893,814			57,858,757	
有形固定資産合計		164,644,587	88.8		145,135,400	89.7
2. 無形固定資産						
信託借地権		444,160			444,160	
その他無形固定資産		453			453	
無形固定資産合計		444,614	0.3		444,614	0.3
3. 投資等						
差入敷金保証金等		14,100			14,100	
長期前払費用		57,656			53,684	
投資等合計		71,756	0.0		67,784	0.0
固定資産合計		165,160,957	89.1		145,647,799	90.0
III 繰延資産						
投資法人債発行費		70,785			-	
繰延資産合計		70,785	0.0		-	
資産合計		185,397,081	100.0		161,809,838	100.0

### III. 貸借対照表

科目	期別	当期 (平成14年9月30日現在)		前期 (平成14年3月31日現在)	
		金	額(千円) 構成比(%)	金	額(千円) 構成比(%)
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		128,327		259,616	
短期借入金		5,000,000		40,000,000	
未払金		551,314		291,225	
未払費用		169,243		154,556	
未払法人税等		914		1,331	
前受金		1,219,158		998,248	
その他流動負債		23,442		23,425	
流動負債合計		7,092,400	3.8	41,728,404	25.8
II 固定負債					
投資法人債		25,000,000		—	
長期借入金		24,000,000		24,000,000	
預り敷金保証金		14,255,089		12,418,100	
固定負債合計		63,255,089	34.1	36,418,100	22.5
負債合計		70,347,489	37.9	78,146,504	48.3
出資の部					
I 出資総額					
出資総額		112,152,420	60.5	81,260,000	50.2
II 剰余金					
当期末処分利益		2,897,172		2,403,333	
(うち当期利益)		(2,897,111)		(2,403,333)	
剰余金合計		2,897,172	1.6	2,403,333	1.5
出資合計		115,049,592	62.1	83,663,333	51.7
負債・出資合計		185,397,081	100.0	161,809,838	100.0

### IV. 損益計算書

## 損益計算書

科目	期別	当期 自平成14年4月1日 至 平成14年9月30日			前期 自平成13年5月11日 至 平成14年3月31日		
		金	額(千円) 百分比(%)	金	額(千円) 百分比(%)		
経常損益の部							
I 営業損益の部							
1. 営業収益							
賃貸事業収入		7,889,165		6,427,133			
その他賃貸事業収入		21,117	7,910,283 100.0	65,384	6,492,518 100.0		
2. 営業費用							
賃貸事業費用		3,893,229		2,859,570			
資産運用報酬		382,269		389,449			
資産保管委託報酬		28,480		23,123			
一般事務委託報酬		105,440		123,590			
役員報酬		4,200		6,603			
その他営業費用		109,795	4,523,415 57.2	128,425	3,530,762 54.4		
営業利益			3,386,867 42.8		2,961,756 45.6		
II 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		510		2,035			
その他営業外収益		2,314	2,825 0.0	812	2,848 0.0		
2. 営業外費用							
支払利息		224,827		241,562			
投資法人債利息		91,315		—			
投資法人債発行費償却		70,785		—			
新投資口発行費		70,759		121,149			
投資口公開関連費用		—		74,901			
創業費償却		—		90,497			
その他営業外費用		33,860	491,549 6.2	31,456	559,567 8.6		
経常利益			2,898,143 36.6		2,405,036 37.0		
税引前当期利益			2,898,143 36.6		2,405,036 37.0		
法人税、住民税及び事業税		1,016		1,738			
法人税等調整額		15	1,032 0.0	36	1,702 0.0		
当期利益			2,897,111 36.6		2,403,333 37.0		
前期繰越利益			60		—		
当期末処分利益			2,897,172		2,403,333		

(注) 前期(平成14年3月期)の実質的な資産運用期間は203日、当期(平成14年9月期)の資産運用期間は183日であります。

〔重要な会計方針〕

	当 期 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	前 期 自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 (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	(2) 投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。 (3) 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14年5月8日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額(引受人が募集期間中に投資家に販売する価格)と発行価額(引受人が買取る価額)の差額が引受人の手取金となる買取引受契約(所謂「スプレッド方式」)によってあり、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14年5月8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1,021,280千円でした。	(1) 創業費 支払時に全額費用計上しております。 (3) 新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成13年9月10日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額(引受人が募集期間中に投資家に販売する価格)と発行価額(引受人が買取る価額)の差額が引受人の手取金となる買取引受契約(所謂「スプレッド方式」)によってあり、公募価額と発行価額を同額で設定する方式(所謂「従来方式」)の場合に生ずる引受手数料相当分(新投資口発行費用)は会計処理上、発生いたしません。 平成13年9月10日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は2,940,000千円でした。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金(所謂「固定資産税相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金(所謂「固定資産税相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。
4. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

	当 期 (平成14年9月30日現在)	前 期 (平成14年3月31日現在)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	2,294,189千円	1,100,005千円
2. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位:千円) 預金 150,602 信託預金 8,539,437 建物 2,094,195 構築物 1,835 機械及び装置 15,779 土地 3,346,079 信託建物 17,508,506 信託構築物 70,421 信託機械及び装置 482,770 信託土地 47,320,932 信託借地権 444,160 合 計 79,974,722 担保を付している債務は次の通りです。 (単位:千円) 短期借入金 5,000,000 長期借入金 24,000,000 合 計 29,000,000	担保に供している資産は次の通りです。 (単位:千円) 預金 2,835,327 信託預金 10,387,807 建物 9,306,451 構築物 98,359 機械及び装置 26,973 土地 28,589,760 信託建物 23,316,041 信託構築物 95,098 信託機械及び装置 644,207 信託土地 56,632,407 信託借地権 444,160 合 計 132,376,595 担保を付している債務は次の通りです。 (単位:千円) 短期借入金 40,000,000 長期借入金 24,000,000 合 計 64,000,000
3. 投資口1口当たりの純資産額	1口当たり 510,424円	1口当たり 521,591円
4. 最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

	当 期 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	前 期 自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 (単位:千円) 賃貸事業収入 賃料 5,520,575 共益費 1,442,740 駐車場収入 306,922 その他賃貸収入 618,927 7,889,165 その他賃貸事業収入 解約違約金 11,030 その他雑収入 10,087 21,117 不動産賃貸事業収益合計 7,910,283 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,121,505 水道光熱費 769,499 公租公課 628,567 損害保険料 20,205 修繕費 152,206 減価償却費 1,194,194 その他賃貸事業費用 7,050 3,893,229 不動産賃貸事業費用合計 3,893,229 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,017,053	A. 不動産賃貸事業収益 (単位:千円) 賃貸事業収入 賃料 4,571,648 共益費 1,181,816 駐車場収入 247,209 その他賃貸収入 426,459 6,427,133 その他賃貸事業収入 解約違約金 51,789 その他雑収入 13,595 65,384 不動産賃貸事業収益合計 6,492,518 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 915,168 水道光熱費 493,412 公租公課 4,146 損害保険料 15,246 修繕費 321,486 減価償却費 1,100,005 その他賃貸事業費用 10,103 2,859,570 不動産賃貸事業費用合計 2,859,570 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,632,948

(税効果会計関係)

	当 期		前 期	
	自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日		自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	20千円	法人事業税損金不算入額	36千円
	繰延税金資産計	20千円	繰延税金資産計	36千円
	繰延税金資産の純額	20千円	繰延税金資産の純額	36千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37%	支払分配金の損金算入額	39.36%
	その他	0.02%	その他	0.04%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

監 査 報 告 書

平成14年11月18日

ジャパンリアルエステイト投資法人

執行役員 馬場 米一郎 殿

新日本監査法人

代表社員  
関与社員

公認会計士 長崎 武太



関与社員 公認会計士

原田 昌平



1. 監査の方法の概要

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成14年4月1日から平成14年9月30日までの第2期決算期の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査した。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

2. 監査の結果

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

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

3. 利害関係

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

以 上

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	当 期		前 期	
	自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日		自 平成13年5月11日 至 平成14年3月31日	
I. 当期末処分利益	2,897,172,211円		2,403,333,973円	
II. 分配金	2,897,066,200円		2,403,273,200円	
（投資口1口当たり分配金の額）	（12,853円）		（14,983円）	
（うち利益超過分配金）	（0円）		（0円）	
III. 次期繰越利益	106,011円		60,773円	
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第33条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数225,400口の整数倍数の最大値となる2,897,066,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。		当投資法人の規約第33条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数160,400口の整数倍数の最大値となる2,403,273,200円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第33条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

## キャッシュ・フロー計算書[参考情報]

科 目	当 期		前 期	
	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日	自 平成13年5月11日	至 平成14年3月31日
	金 額(千円)		金 額(千円)	
営業活動によるキャッシュフロー	5,255,824		4,340,579	
投資活動によるキャッシュフロー	18,866,547		134,276,669	
財務活動によるキャッシュフロー	18,276,815		145,260,000	
現金及び現金同等物の増加・減少額	4,666,092		15,323,910	
現金及び現金同等物の期首残高	15,323,910		-	
現金及び現金同等物の期末残高	19,990,002		15,323,910	

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

## [重要な会計方針]

	当 期		前 期	
	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日	自 平成13年5月11日	至 平成14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	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・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

科 目	当 期		前 期	
	自 平成14年4月1日	至 平成14年9月30日	自 平成13年5月11日	至 平成14年3月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成14年9月30日現在)		(平成14年3月31日現在)	
	現金及び預金	8,873,986千円	現金及び預金	4,542,693千円
	信託現金及び信託預金	11,116,016千円	信託現金及び信託預金	10,781,217千円
	現金及び現金同等物	19,990,002千円	現金及び現金同等物	15,323,910千円

## 投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本店窓口にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいは郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

ホームページアドレス <http://www.j-re.co.jp>

ジャパンリアルエステイト投資法人では、ホームページ(<http://www.j-re.co.jp>)を活用した情報開示の充実・向上を目指しております。

- ・ 当投資法人の基本的仕組み・投資方針などの概要
  - ・ ニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報、株価情報
  - ・ 投資物件のポートフォリオ、物件概要(写真、地図、スペックなど)、月次稼働状況、主要テナント
  - ・ 財務の状況
- などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供させていただいております。今後とも一層の充実を目指して参ります。

## 投資主メモ

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