

平成 18 年 3 月期 (平成 17 年 10 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 18 年 5 月 25 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 荒木 治彦 TEL (03) 3211-7921
 決算役員会開催日 平成 18 年 5 月 25 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 6 月 15 日(予定)

1. 平成 18 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 10 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 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	%
18年3月期	13,962	(6.4)	6,319	(1.5)	5,586	(1.4)	5,585	(1.4)
17年9月期	13,119	(22.1)	6,226	(32.4)	5,510	(33.7)	5,509	(33.7)

	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	%	%	%
18年3月期	16,172	2.7 (5.4)	1.4 (2.8)	40.0
17年9月期	16,505	2.8 (5.6)	1.6 (3.2)	42.0

(注) ①平成 17 年 9 月期の計算期間は平成 17 年 4 月 1 日から平成 17 年 9 月 30 日迄の 183 日間、平成 18 年 3 月期の計算期間は平成 17 年 10 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日迄の 182 日間であります。

②1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 17 年 9 月期の加重平均投資口数は 333,788 口、平成 18 年 3 月期の加重平均投資口数は 345,400 口であります。

③会計処理の方法の変更 無

④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。

⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率について、平成 17 年 9 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ております。又、平成 18 年 3 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。

⑥年換算値＝平成 18 年 3 月期 当該計算期間の数値／計算期間日数 (182 日) ×365 日 (年間日数)
 平成 17 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	百万円	%	%
18年3月期	16,172	5,585	0	—	99.9	2.7
17年9月期	15,951	5,509	0	—	100.0	2.7

(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
18年3月期	433,552	207,058	47.8	599,475
17年9月期	355,968	206,982	58.1	599,254

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 9 月期 345,400 口 平成 18 年 3 月期 345,400 口

2. 平成 18 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 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
18年9月期	15,230	5,490	5,490	15,890	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 15,890 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 10 期(平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日)及び第 11 期(平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 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 40 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 8 期末（平成 17 年 9 月 30 日）までの約 4 年間にてオフィスビル 50 物件を取得しておりますが、当期においても新たに 2 物件を取得（取得価額合計 86,205 百万円）し、当期末現在にて保有オフィスビルは 52 物件、取得価額の総額は 412,766 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 8 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 9 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

① 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、企業業績の改善を背景に設備投資等が増加し、また、雇用情勢や家計所得の改善さらに株式市場の好調に伴う消費マインドの好転により、緩やかながら着実な景気回復の傾向がみられました。

オフィス賃貸市場につきましては、好調な企業業績によるオフィススペースの需要増から、特に東京都心部においては空室率の改善が顕著となり、さらに都心部の新築大型ビル等競争力の高いビルでは新規募集賃料が上昇に転じております。地方都市においては、需給に改善傾向は見られるものの、賃料水準は大阪等一部の主要都市を除き引き続き小幅ながら下落傾向が続く状況となりました。

そのような環境の中、当投資法人は、①取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、②テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規テナント営業活動等の取り組みにより、期末時点にて 98.7%の高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

ト削減のほか、都心部のオフィス賃貸市場の回復に伴い、賃料水準の底上げに向けた具体的な取り組みを始めております。なお、コスト削減につきましては、新規物件取得後3年以内に管理費・水道光熱費合計額（ベース金額）の5%相当額以上を管理費から削減するとの基本方針に対し、第6期(平成16年9月期)までに取得した39物件の内コスト削減計画の対象となる31物件に関して、第8期・第9期（平成17年4月～平成18年3月）の1年間の実績値にて、既に年間13.3%（ベース金額比）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、地価の下げ止まり感及び都心部での地価上昇傾向、加えて堅調なオフィス市場を背景に、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、優良物件においては取得競争が激しい状況が続きました。

そのような環境の中、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、物件を取得しております。当期におきましても、厳しい競合の生じる入札への参加だけでなく、独自の情報網を活用した相対での取引に注力してまいりました。上記の結果、平成18年3月31日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル52物件、取得価額の総額412,766百万円、総賃貸可能面積400,090㎡（約12.1万坪）、テナント総数782となりました。

② 資金の調達

当期におきましては、期中に取得した2物件の取得価額合計86,205百万円のうち84,500百万円を短期借入れで賄い、一方、平成17年9月29日付け10,000百万円の投資法人債発行による手取金により、平成17年10月3日付けにて10,000百万円の短期借入金を返済しております。以上の結果、平成18年3月31日現在の当投資法人の有利子負債残高は196,500百万円、内、短期借入金は90,500百万円（前期末比74,500百万円増）、1年以内返済予定長期借入金は24,000百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は27,000百万円（前期末比増減なし）、投資法人債残高は55,000百万円（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けの取得の状況は以下のとおりです。

■発行体格付け

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

(3) 業績

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益13,962百万円(前期比6.4%)

増)、営業利益 6,319 百万円 (前期比 1.5%増) となり、さらに、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は 5,586 百万円 (前期比 1.4%増)、当期純利益は 5,585 百万円 (前期比 1.4%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、16,172 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

今後の日本経済において、安定した景気回復基調の持続が期待されるものの、金利上昇や原油価格・資材価格の高騰による企業業績への影響といった懸念材料も未だ残っております。

また、今後のオフィス賃貸市場は、東京都心部及び一部地方都市において空室率の改善傾向が顕著になり、さらに一部では賃料水準の上昇が期待されるものの、立地・スペック・管理サービス等により物件の選別はより進み、二極化の傾向が更に強ま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、不動産売買市場においては、今後も J-REIT の他、プライベートファンド、年金基金、機関投資家等による積極的な不動産投資が続くと思料され、優良物件の取得にあたっては競争がさらに激化していくと思われま。

① 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は本格的回復の基調にあるものの、全般的には予断を許さない状況が続くとの認識の下、収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

(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 18 年 3 月 31 日現在にて 12 社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、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。また、市場賃料と乖離が大きいテナントについては、賃料の底上げを図るべく取り組んでまいります。

(ロ) 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、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。

(ハ) 収益の安定化

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

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、12社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、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、原則として管理費と水道光熱費との合計額の5%相当額以上を、取得後3年以内に削減してまいります。

② 物件の取得

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

(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70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

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10期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益15,230百万円、経常利益5,490百万円、当期純利益5,490百万円、1口当たり分配金15,890円を見込んでおります。

また、第11期(平成18年10月1日～平成19年3月31日)の運用状況につきま

しては、営業収益 16,200 百万円、経常利益 5,990 百万円、当期純利益 5,990 百万円、1 口当たり分配金 17,300 円と見込んでおります。

なお、この見通しの前提条件につきましては、8 ページ記載の「第 10 期（平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日）及び第 11 期（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 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。

なお、8 ページの「第 10 期（平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日）及び第 11 期（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 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 18 年 3 月 31 日）以降に以下のとおり既存物件にかかる持分を追加取得、あるいは持分の追加取得を決定しております。

①山王グランドビル（持分追加取得）

【取得の概要】

取得資産	: 不動産（土地・建物の所有権：共有持分 49.0%） ^{注1}
取得価格	: 10,700,000 千円
取得日	: 平成 18 年 4 月 3 日

【取得資産の概要】

所在地	: 東京都千代田区永田町二丁目 14 番 2 号
用途	: 事務所
敷地面積	: 3,663.93 m ² （建物敷地全体の面積）
建物延床面積	: 33,875.95 m ² （建物 1 棟全体の延床面積）
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 10 階建
建築時期	: 昭和 41 年 9 月
テナントの総数	: 51
総賃貸可能面積	: 20,935 m ² ^{注2}
総賃貸面積	: 20,471 m ² ^{注2}
稼働率	: 97.8% ^{注2}

(注) 1. 当投資法人は、平成 18 年 3 月 31 日現在、本物件の所有権共有持分 50.0% を保有しておりましたが、上記追加取得により、本物件の所有権共有持分 99.0% の保有となっております。

2. 上記の総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、本物件全体の共有持分 99% にかかる平成 18 年 4 月 3 日現在の数値を記載しております。

②仙台本町ホンマビルディング（持分追加取得）

【取得の概要】

取得資産	: 不動産（土地：所有権の共有持分、建物：区分所有権） ^{注1}
取得価格	: 250,000 千円
取得予定日	: 平成 18 年 6 月 28 日

【取得資産の概要】

所在地	: 宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号
用途	: 事務所、店舗
敷地面積	: 1,437.47 m ² (建物敷地全体の面積)
建物延床面積	: 8,247.50 m ² (建物1棟全体の延床面積)
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期	: 平成3年11月
テナントの総数	: 1 ^{注2}
総賃貸可能面積	: 412 m ² ^{注2}
総賃貸面積	: 412 m ² ^{注2}
稼働率	: 100.0% ^{注2}

(注) 1. 当投資法人は、本書の日付け現在、本物件を信託財産とする信託の受益権（建物所有割合（規約等に定められた共用部持分割合）：93.39%）を保有しており、平成18年6月28日付けにて本不動産にかかる持分を現物にて取得後、追加信託する予定です。その結果、当投資法人は本物件を信託財産とする信託の受益権（所有割合：100%）を保有することとなります。

2. 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、取得予定日（平成18年6月28日）における今回取得対象分にかかる見込み数値を記載しております。

さらに、当投資法人は、平成18年4月3日付けにて取得した山王グランドビルの持分追加取得資金に充てるため、同日付けにて10,000百万円の借入（返済期限：平成23年4月4日）を実施しております。

第 10 期（平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日）
及び第 11 期（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日）運用状況の予想の前提

計算期間	第 10 期：平成 18 年 4 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日（183 日） 第 11 期：平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日（182 日）
保有物件	平成 18 年 3 月 31 日現在保有している 52 物件に、平成 18 年 4 月 3 日付け「山王グランドビル」の持分追加取得及び平成 18 年 6 月 28 日付け「仙台北町ホンマビルディング」の持分追加取得を加えた合計 52 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 18 年 3 月 31 日現在の 345,400 口を前提としております。
有利子負債比率	平成 18 年 9 月 30 日現在及び平成 19 年 3 月 31 日現在の総資産有利子負債比率は概ね 40%台の水準となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の 90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

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 18 年 3 月 31 日現在)		前 期 (平成 17 年 9 月 30 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金	7,764,435		17,337,164		△9,572,729	
信託現金及び信託預金* 3	9,720,761		9,602,414		118,346	
営業未収入金	74,566		85,372		△10,806	
未収消費税等	1,001,998		254,084		747,914	
前払費用	83,117		61,555		21,561	
繰延税金資産	20		18		2	
その他の流動資産	137,285		587,954		△450,668	
流動資産合計	18,782,184	4.3	27,928,564	7.9	△9,146,380	△ 32.7
II 固定資産						
1. 有形固定資産* 2						
建物* 1	103,305,687		76,748,561		26,557,125	
構築物	1,379,913		713,868		666,044	
機械及び装置	1,154,411		773,213		381,197	
工具器具及び備品	37,578		6,045		31,533	
土地	226,564,681		167,927,739		58,636,941	
建設仮勘定	1,149,831		324,356		825,474	
信託建物* 3	20,083,770		20,450,248		△366,478	
信託構築物* 3	97,479		91,964		5,514	
信託機械及び装置* 3	318,989		352,862		△33,873	
信託工具器具及び備品* 3	7,371		7,744		△372	
信託土地* 3	56,667,464		56,667,464		—	
有形固定資産合計	410,767,178	94.8	324,064,070	91.0	86,703,107	26.8
2. 無形固定資産						
借地権	1,668,746		1,668,746		—	
信託借地権* 3	444,160		444,160		—	
地役権	828,095		828,095		—	
無形固定資産合計	2,941,002	0.7	2,941,002	0.8	—	0.0
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,004,797		958,797		46,000	
差入敷金保証金等	12,974		15,108		△2,134	
長期前払費用	4,196		10,909		△6,712	
投資その他の資産合計	1,021,968	0.2	984,815	0.3	37,153	3.8
固定資産合計	414,730,150	95.7	327,989,888	92.1	86,740,261	26.4
III 繰延資産						
投資法人債発行費	39,888		49,860		△9,972	
繰延資産合計	39,888	0.0	49,860	0.0	△9,972	△20.0
資産合計	433,552,222	100.0	355,968,313	100.0	77,583,908	21.8

期 別 科 目	当 期 (平成 18 年 3 月 31 日現在)		前 期 (平成 17 年 9 月 30 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	684,600		382,468		302,131	
短期借入金	90,500,000		16,000,000		74,500,000	
1年以内返済予定 長期借入金*3	24,000,000		24,000,000		—	
未払金	846,563		928,364		△81,800	
未払費用	319,537		302,429		17,108	
未払法人税等	1,010		963		46	
前受金	2,608,745		2,422,967		185,777	
その他の流動負債	295,916		10,495		285,421	
流動負債合計	119,256,373	27.5	44,047,689	12.4	75,208,684	170.7
II 固定負債						
投資法人債	55,000,000		55,000,000		—	
長期借入金	27,000,000		27,000,000		—	
預り敷金保証金	25,237,080		22,644,218		2,592,862	
その他の固定負債	—		294,000		△294,000	
固定負債合計	107,237,080	24.7	104,938,218	29.5	2,298,862	2.2
負債合計	226,493,454	52.2	148,985,907	41.9	77,507,546	52.0
出資の部*6						
I 出資総額						
出資総額*5	201,472,860	46.5	201,472,860	56.6	—	0.0
II 剰余金						
当期末処分利益	5,585,907		5,509,545		76,362	
剰余金合計	5,585,907	1.3	5,509,545	1.5	76,362	1.4
出資合計	207,058,767	47.8	206,982,405	58.1	76,362	0.0
負債・出資合計	433,552,222	100.0	355,968,313	100.0	77,583,908	21.8

2. 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日		前 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30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	%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	13,962,925	100.0	13,119,906	100.0	843,018	6.4
貸貸事業収入*1	13,899,176		13,076,551		822,624	
その他貸貸事業収入*1	63,749		43,354		20,394	
2. 営業費用	7,643,754	54.7	6,893,717	52.5	750,036	10.9
貸貸事業費用*1	6,744,815		6,158,113		586,701	
資産運用報酬	571,457		392,914		178,543	
資産保管委託報酬	64,513		59,877		4,636	
一般事務委託報酬	166,344		169,096		△2,751	
役員報酬	4,200		4,200		—	
その他営業費用	92,423		109,516		△17,092	
営業利益	6,319,170	45.3	6,226,188	47.5	92,981	1.5
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	2,840	0.0	11,778	0.1	△8,938	△75.9
受取利息	44		26		18	
その他営業外収益	2,795		11,751		△8,956	
2. 営業外費用	735,156	5.3	727,560	5.6	7,595	1.0
支払利息	327,838		328,661		△822	
投資法人債利息	376,500		249,201		127,298	
投資法人債発行費償却	9,972		9,972		—	
新投資口発行費	—		116,294		△116,294	
その他営業外費用	20,845		23,431		△2,585	
経常利益	5,586,853	40.0	5,510,406	42.0	76,447	1.4
税引前当期純利益	5,586,853	40.0	5,510,406	42.0	76,447	1.4
法人税、住民税及び事業税	1,018	0.0	969	0.0	49	5.1
法人税等調整額	△2		2		△4	
当期純利益	5,585,837	40.0	5,509,434	42.0	76,402	1.4
前期繰越利益	70		110		△40	
当期末処分利益	5,585,907		5,509,545		76,362	

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
I 当期末処分利益	5,585,907,814	5,509,545,682
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,585,808,800 (16,172)	5,509,475,400 (15,951)
III 次期繰越利益	99,014	70,282

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 345,400 口の整数倍数の最大値となる 5,585,808,800 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 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 345,400 口の整数倍数の最大値となる 5,509,475,400 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 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

4. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日	自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期純利益		5,586,853	5,510,406
減価償却費		2,359,942	2,017,175
除却損失		—	1,418
投資法人債発行費償却額		9,972	9,972
新投資口発行費		—	116,294
受取利息		△44	△26
支払利息		704,338	577,863
営業未収入金の増加・減少額		10,806	△50,097
未収消費税等の増加・減少額		△747,914	168,119
前払費用の増加・減少額		△21,561	8,537
営業未払金の増加・減少額		302,131	△325,816
未払金の増加・減少額		△81,800	213,996
未払費用の増加・減少額		△109	4,000
前受金の増加・減少額		185,777	△37,959
長期前払費用の増加・減少額		6,712	6,712
その他固定負債の増加・減少額		△294,000	△294,000
その他		371,976	3,070
小 計		8,393,082	7,929,666
利息の受取額		44	26
利息の支払額		△687,120	△586,369
法人税等の支払額		△972	△1,003
営業活動によるキャッシュフロー		7,705,033	7,342,321
II 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		△88,634,098	△37,070,255
信託有形固定資産の取得による支出		△64,838	△38,880
無形固定資産の取得による支出		—	△1,028,918
投資有価証券の取得による支出		△46,000	△2,797
差入敷金保証金等の収入		2,134	—
差入敷金保証金等の支出		—	△874
預り敷金保証金の収入		3,256,479	2,253,266
預り敷金保証金の支出		△663,616	△603,990
投資活動によるキャッシュ・フロー		△86,149,940	△36,492,450
III 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		86,500,000	14,000,000
短期借入金の返済による支出		△12,000,000	△61,000,000
投資法人債の発行による収入		—	10,000,000
投資法人債発行費の支出		—	△59,832
投資口の発行による収入		—	68,024,480
投資口発行費の支出		—	△116,294
配当金の支払額		△5,509,475	△4,120,569
財務活動によるキャッシュ・フロー		68,990,524	26,727,783
IV 現金及び現金同等物の減少額		△9,454,382	△2,422,345
V 現金及び現金同等物の期首残高		26,939,578	29,361,924
VI 現金及び現金同等物の期末残高		17,485,196	26,939,578

〔重要な会計方針〕

	〔 当 期 〕 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	〔 前 期 〕 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>其他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 (2) _____</p>	<p>(1)投資法人債発行費 同左 (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17年4月26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17年4月26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2,185,520千円でした。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左

	当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	同左

〔会計方針の変更〕

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
1. _____	<p>1. 投資法人債発行費 従来は投資法人債発行費について1年間で費用処理しておりましたが、当決算期より「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3年間で費用処理する方法に変更いたしました。これは、発行登録制度を利用した投資法人債の機動的な発行に伴い発行費が増大する可能性があることから、投資法人債発行費の効果が支出時のみならず翌決算期以降にも影響するのを勘案し、費用の期間配分をより適正に行うために実施したものであります。この結果、従来の方法に比べ営業外費用が19百万円減少し経常利益及び税引前当期純利益は同額増加しております。</p>
2. _____	<p>2. 固定資産の減損会計 「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）に基づき当決算期より固定資産の減損会計を適用しております。なお、これによる損益への影響はありません。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 18 年 3 月 31 日現在)	前 期 (平成 17 年 9 月 30 日現在)																																																
* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 建物 50,086 千円	* 1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 同左																																																
* 2. 有形固定資産の減価償却累計額 14,148,305 千円	* 2. 有形固定資産の減価償却累計額 11,788,362 千円																																																
* 3. 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)	* 3. 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%;"> <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>信託預金</td> <td style="text-align: right;">8,000,492</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">15,748,277</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">76,453</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">268,777</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">7,371</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;">71,866,465</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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>1 年以内返済予定長期 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	信託預金	8,000,492	信託建物	15,748,277	信託構築物	76,453	信託機械及び装置	268,777	信託工具器具及び備品	7,371	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	71,866,465	担保付債務	金 額	1 年以内返済予定長期 借入金	24,000,000	合 計	24,000,000	<table border="1" style="width: 100%;"> <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>信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,895,028</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">16,028,504</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">70,681</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">297,959</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">7,744</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;">72,065,011</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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>1 年以内返済予定長期 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	信託預金	7,895,028	信託建物	16,028,504	信託構築物	70,681	信託機械及び装置	297,959	信託工具器具及び備品	7,744	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,065,011	担保付債務	金 額	1 年以内返済予定長期 借入金	24,000,000	合 計	24,000,000
担保資産	金 額																																																
信託預金	8,000,492																																																
信託建物	15,748,277																																																
信託構築物	76,453																																																
信託機械及び装置	268,777																																																
信託工具器具及び備品	7,371																																																
信託土地	47,320,932																																																
信託借地権	444,160																																																
合 計	71,866,465																																																
担保付債務	金 額																																																
1 年以内返済予定長期 借入金	24,000,000																																																
合 計	24,000,000																																																
担保資産	金 額																																																
信託預金	7,895,028																																																
信託建物	16,028,504																																																
信託構築物	70,681																																																
信託機械及び装置	297,959																																																
信託工具器具及び備品	7,744																																																
信託土地	47,320,932																																																
信託借地権	444,160																																																
合 計	72,065,011																																																
担保付債務	金 額																																																
1 年以内返済予定長期 借入金	24,000,000																																																
合 計	24,000,000																																																
4. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の 4 行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000 千円 借入残高 — 差 引 20,000,000 千円	4. コミットメントライン契約 同左																																																
* 5. 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 345,400 口	* 5. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左																																																
* 6. 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	* 6. 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 同左																																																

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 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 10,216,646	賃料 9,664,348
共益費 2,286,350	共益費 2,100,331
駐車場収入 462,239	駐車場収入 451,950
その他賃貸収入 933,939	その他賃貸収入 859,921
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
解約違約金 38,350	解約違約金 39,565
その他雑収入 25,398	その他雑収入 3,789
不動産賃貸事業収益合計 13,962,925	不動産賃貸事業収益合計 13,119,906
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 1,684,379	管理業務費 1,554,810
水道光熱費 1,068,682	水道光熱費 1,012,499
公租公課 1,035,497	公租公課 1,035,966
損害保険料 35,242	損害保険料 33,111
修繕費 528,519	修繕費 474,298
減価償却費 2,359,942	減価償却費 2,017,175
その他賃貸事業費用 32,551	その他賃貸事業費用 30,251
不動産賃貸事業費用合計 6,744,815	不動産賃貸事業費用合計 6,158,113
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,218,110	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,961,792

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	* 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 18 年 3 月 31 日現在)	(平成 17 年 9 月 30 日現在)
現金及び預金 7,764,435 千円	現金及び預金 17,337,164 千円
信託現金及び信託預金 9,720,761 千円	信託現金及び信託預金 9,602,414 千円
現金及び現金同等物 17,485,196 千円	現金及び現金同等物 26,939,578 千円

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 8,482,390 千円	1 年内 7,274,999 千円
1 年超 31,833,988 千円	1 年超 27,329,530 千円
合 計 40,316,379 千円	合 計 34,604,529 千円

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕												
時価評価されていない有価証券	時価評価されていない有価証券												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>非上場株式</td> <td style="text-align: right;">2,797千円</td> </tr> <tr> <td>優先出資証券(注)</td> <td style="text-align: right;">1,002,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	非上場株式	2,797千円	優先出資証券(注)	1,002,000千円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>非上場株式</td> <td style="text-align: right;">2,797千円</td> </tr> <tr> <td>優先出資証券(注)</td> <td style="text-align: right;">956,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	非上場株式	2,797千円	優先出資証券(注)	956,000千円
区分	貸借対照表計上額												
非上場株式	2,797千円												
優先出資証券(注)	1,002,000千円												
区分	貸借対照表計上額												
非上場株式	2,797千円												
優先出資証券(注)	956,000千円												
<p>当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数40,180口のうち20,040口を取得しております(優先出資持分49.88%)。</p> <p>(注) 開発型の特定目的会社の優先出資証券については今後の不動産利用価値の変化による償還額変動リスクがあります。</p>	<p>当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数38,340口のうち19,120口を取得しております(優先出資持分49.87%)。</p> <p>(注) 開発型の特定目的会社の優先出資証券については今後の不動産利用価値の変化による償還額変動リスクがあります。</p>												

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 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 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 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 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 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) 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	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) 法人事業税損金不算入額 18 千円 繰延税金資産計 18 千円 繰延税金資産の純額 18 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 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	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 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(持分法損益等)

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 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 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 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 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
1口当たり純資産額 599,475円 1口当たり当期純利益 16,172円 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いません。	1口当たり純資産額 599,254円 1口当たり当期純利益 16,505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いません。

(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 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
当期純利益 (千円)	5,585,837	5,509,434
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)	5,585,837	5,509,434
期中平均投資口数 (口)	345,400	333,788

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕
該当事項はございません。	該当事項はございません。

(2) 発行済投資口数の増減

当期において投資口発行等を行っておらず、出資金総額等の異動はありません。なお、前期までの投資口発行等の状況は以下のとおりです。

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)
平成17年4月26日	追加投資口発行(公募)	85,000	345,400	68,024	201,472	(*5)

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

(*2) 不動産等資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり525,000円(引受価額506,625円)にて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。

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

4. 役員の変動

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	山崎 建人	昭和38年4月 三菱地所株式会社入社 昭和59年6月 同社社長室企画部長 昭和61年10月 同社名古屋支店長 平成3年6月 同社取締役名古屋支店長 平成4年6月 同社取締役社長室関連事業部長 平成6年6月 同社取締役社長室関連事業部長 兼 海外事業部長 平成7年6月 同社常務取締役 平成9年6月 同社常務取締役東北支店長 平成11年4月 同社常務取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長兼職 平成12年4月 三菱地所株式会社取締役（常務待遇） 平成13年4月 同社取締役（専務待遇） 平成15年4月 同社取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長 退任 平成15年6月 三菱地所株式会社顧問（現職） 株式会社アクアシティ取締役社長兼職 平成17年5月 当投資法人執行役員 就任 平成17年6月 株式会社アクアシティ取締役社長 退任	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年4月 社団法人東京銀行協会（現全国銀行協会）入社 昭和63年6月 同協会 退社 平成元年10月 太田昭和監査法人（現新日本監査法人）入所 平成8年7月 同監査法人 退所 平成8年9月 日下部公認会計士事務所 設立（現職） 平成13年5月 当投資法人監督役員 就任	0口
監督役員	岡野谷 知広	昭和61年4月 司法修習修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所 入所（現職） 平成17年5月 当投資法人監督役員 就任	0口

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

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18年3月31日現在)		前期 (平成17年9月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	286,376	66.1	203,577	57.2
	首都圏(東京23区除く)	8,676	2.0	8,758	2.5
	地方都市	41,036	9.5	36,654	10.3
	計	336,088	77.5	248,990	69.9
信託不動産	東京23区	51,020	11.8	51,236	14.4
	首都圏(東京23区除く)	3,032	0.7	3,071	0.9
	地方都市	23,565	5.4	23,706	6.7
	計	77,619	17.9	78,014	21.9
優先出資証券(注)4.		1,002	0.2	956	0.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		18,842	4.3	28,007	7.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		433,552	100.0	355,968	100.0
		(413,708)	(95.4)	(327,005)	(91.9)

(注) 1. 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価格)によっています。

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

なお、優先出資証券に対応する不動産については、開発中のため表示しておりません。

(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。

(注) 4. 優先出資証券の概要は以下のとおりです。

当投資法人は、平成17年3月29日及び平成17年11月24日に、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券を計20,040口、取得価格合計1,002百万円で取得しております。当投資法人は、平成17年3月24日に晴海フロント特定目的会社との間で、上記優先出資証券の取得を含む計3回の同社発行に係る優先出資証券の引受けにつき、優先出資引受契約を締結しております。かかる優先出資引受契約の締結に伴い、当投資法人は、「(仮称)晴海センタービル」に係る不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利(優先買取権)を取得しております。

なお、当投資法人は、上記優先出資引受契約に基づき、以下のとおり、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を3回に分けて引受けを予定しており、平成18年3月31日現在、第2回目の引受けまで完了しております。

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

上記計3回の優先出資証券を全て引き受けることにより、当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数50,900口のうち25,400口を取得することとなります(優先出資持分49.90%、事業費全体の約9.9%)。

(注) 5. 優先出資証券の目的物である資産の概要は以下のとおりです。

「(仮称) 晴海センタービル」	所在地	東京都中央区晴海二丁目5番23号
	敷地面積	4,664.63 m ²
	建物延床面積	27,494.17 m ²
	貸付有効面積	20,778.85 m ²
	構造・階数	鉄骨造 地上10階建、塔屋1階
	用途	事務所、店舗、駐車場
	総事業費	12,821百万円(見込)
	建築時期	平成17年5月着工 平成18年11月末竣工(予定)

上記概要は、計画ないし予定であり、将来、変更となる可能性があります。

(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

① 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18年3月31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「③第9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 (㎡)	稼働率 (注)1.	期末算定価格 (百万円) (注)2.	期末簿価 (百万円)	取得価格(注)3.		地域別比率
							(千円)	比率	
首都圏 (注)4.	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	4,791	100.0%	6,210	5,189	5,000,000	1.2%	81.0%
		北の丸スクエア	25,678 (注)7.	100.0% (注)7.	80,200	81,963	81,555,500	19.8%	
		MD神田ビル	6,269	100.0%	9,080	9,281	9,520,000	2.3%	
		神田橋パークビルヂング	3,687	100.0%	5,010	4,702	4,810,000	1.2%	
		三菱総合研究所ビルヂング	18,006	100.0%	31,000	26,928	27,267,000	6.6%	
		二番町ガーデン	9,316 (注)7.	100.0% (注)7.	15,800	14,688	14,700,000	3.6%	
		ビュレックス麹町	4,495	100.0%	6,880	7,069	7,000,000	1.7%	
		山王グランドビル	10,573	97.8%	11,400	10,738	10,200,000	2.5%	
		有楽町電気ビルヂング	4,694	100.0%	7,350	7,631	7,200,000	1.7%	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,897	100.0%	3,400	2,963	3,173,000	0.8%	
		ビュレックス京橋	4,279	100.0%	6,060	5,213	5,250,000	1.3%	
		銀座三和ビル	4,329	100.0%	17,300	17,115	16,830,000	4.1%	
		菱進銀座イーストミラービル	2,875	100.0%	4,650	5,519	5,353,500	1.3%	
		青山クリスタルビル	4,916	100.0%	8,290	7,642	7,680,000	1.9%	
		芝二丁目大門ビルディング	9,643	100.0%	6,650	4,991	4,859,000	1.2%	
		コスモ金杉橋ビル	4,062	100.0%	3,360	2,651	2,808,000	0.7%	
		新和ビルディング	6,197	100.0%	8,180	7,876	7,830,000	1.9%	
		東京オペラシティビル	9,244	98.8%	10,400	9,351	9,350,000	2.3%	
		高輪台ビルディング	4,067	100.0%	2,650	2,594	2,738,000	0.7%	
		東五反田1丁目ビル	5,205	100.0%	6,520	5,454	5,500,000	1.3%	
		JALセールスビル(注)9.	3,383	100.0%	1,490	1,260	1,362,000	0.3%	
		大森駅東口ビルディング	7,708	97.9%	5,390	4,674	5,123,000	1.2%	
		日本ブランドウィックビル	7,347	99.3%	7,910	6,793	6,670,000	1.6%	
		代々木1丁目ビル	7,772	100.0%	9,620	8,582	8,700,000	2.1%	
		ダヴィンチ原宿	3,109	100.0%	5,900	4,975	4,885,000	1.2%	
		神宮前メディアスクエアビル	5,558	100.0%	14,090	12,162	12,200,000	3.0%	
渋谷クロスタワー	29,819	99.7%	41,600	37,127	34,600,000	8.4%			

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.	期末簿価 (百万円)	取得価格(注)3.		地域別 比率
							(千円)	比率	
東京23区	恵比寿ネオナート	不動産	2,462	100.0%	5,000	3,985	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	1.0%	3.0%
	ハーモニータワー	不動産	10,929	100.0%	10,400	8,822	8,500,000	2.1%	
	大塚東池袋 ビルディング	不動産信託受益権	7,114	96.0%	3,410	3,298	3,541,000	0.9%	
	池袋二丁目 ビルディング	不動産信託受益権	2,186	100.0%	1,510	1,656	1,728,000	0.4%	
	池袋Y Sビル	不動産	5,797	100.0%	5,010	4,488	4,500,000	1.1%	
	八王子ファースト スクエア(注)9.	不動産	6,336	95.6%	3,300	3,299	3,300,000	0.8%	
	さいたま浦和 ビルディング	不動産	4,510	100.0%	2,420	2,459	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.6%	
	新横浜 ファーストビル	不動産	6,925	100.0%	1,640	2,917	3,000,000	0.7%	
	川崎砂子 ビルディング	不動産信託受益権	6,831	93.4%	3,290	3,032	3,375,000	0.8%	
首都圏 (東京23区 除く)	定禅寺パークビル	不動産	2,518	95.3%	1,060	1,042	1,000,000	0.2%	16.0%
	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%	3,150	2,700	2,924,000	0.7%	
	新潟礎町西万代橋 ビルディング	不動産信託受益権	4,383	96.6%	729	999	1,010,000	0.2%	
	金沢パークビル	不動産	21,202	97.3%	5,480	4,475	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	1.1%	
	金沢南町 ビルディング	不動産信託受益権	3,777	94.5%	985	1,291	1,331,000	0.3%	
	名古屋広小路 ビルディング	不動産	21,635	97.5%	15,900	14,203	14,533,000	3.5%	
	名古屋御園ビル	不動産	3,470	100.0%	1,890	1,724	1,865,000	0.5%	
	京都四条河原町ビル	不動産	6,800	100.0%	2,090	2,920	2,650,000	0.6%	
	堺筋本町ビル	不動産	11,574	100.0%	4,400	4,106	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	1.0%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	20,450	100.0%	14,600	13,753	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	3.5%	
	神戸伊藤町 ビルディング	不動産信託受益権	3,478	96.2%	945	1,359	1,436,000	0.3%	
	リットシティビル	不動産	9,965	91.2%	4,890	4,681	4,650,000	1.1%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産	5,477	97.4%	1,490	1,316	1,320,000	0.3%	
	東晴天神 ビルディング	不動産	4,000	96.2%	1,360	1,444	1,550,000	0.4%	
	天神クリスタルビル	不動産	5,640	90.1%	4,970	5,121	5,000,000	1.2%	
日之出天神 ビルディング	不動産信託受益権	5,860	96.5%	3,490	3,461	3,657,000	0.9%		
	合計		400,090	98.7%	439,799	413,708	412,766,000	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内閣府令「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「③ 第9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. 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。
- (注)6. 当投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成17年3月29日及び平成17年11月24日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格計1,002百万円で取得し、これに伴い、「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利（優先買取権）を取得しております。
- (注)7. 北の丸スクエア及び二番町ガーデンの賃貸可能面積及び稼働率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、稼働率27.0%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、稼働率100.0%となっております。
- (注)8. 平成18年2月24日付けにて、北の丸スクエアを信託財産とする信託受益権を取得後、同日付けにて当該信託契約を解除し、不動産として取得しております。
- (注)9. 平成18年4月1日付けにて、「八王子第一生命ビルディング」は「八王子ファーストスクエア」に名称を変更しました。また、平成18年5月1日付けにて、「JALトラベルビル」は「JALセールスビル」に名称を変更しました。以下同様とします。

②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9期（平成17年10月1日～平成18年3月31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（平成17年10月1日～平成18年3月31日）													
	賃貸事業収入	賃貸事業費用									② 賃貸事業損益	③ NOI (①+②)	④ 資本的支出 (注2)	NCF (③-④)
		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 (①)	その他費用						
こころからだの元氣プラザ	223	70	12	14	18	0	2	19	2	152	172	7	165	
北の丸スクエア	71	193	46	1	0	0	-	145	-	△122	22	-	22	
MD神田ビル	293	115	21	16	23	0	3	49	-	177	227	2	224	
神田橋パークビルディング	172	46	1	-	17	0	2	25	-	125	151	2	148	
三菱総合研究所ビルディング	1,062	331	92	100	76	1	7	53	-	730	783	9	774	
二番町ガーデン	496	196	59	31	-	0	0	104	-	299	404	-	404	
ビュレックス麹町	162	67	-	-	0	0	-	66	-	94	161	-	161	
山王グランドビル	486	189	58	31	0	0	65	33	-	296	330	159	170	
有楽町電気ビルディング	282	114	35	18	32	0	9	18	0	168	186	69	117	
小伝馬町新日本橋ビルディング	154	75	16	9	14	0	4	27	2	79	106	4	102	
ビュレックス京橋	150	51	-	-	13	0	-	37	-	98	136	-	136	
銀座三和ビル	372	79	30	23	0	0	6	19	-	292	312	40	271	
菱進銀座イーストミラービル	133	61	10	9	0	0	0	40	-	71	112	-	112	
青山クリスタルビル	245	87	15	14	22	0	1	33	-	158	191	1	189	
芝二丁目大門ビルディング	301	122	37	24	36	0	1	20	0	179	200	10	190	
コスモ金杉橋ビル	129	84	12	9	13	0	28	21	-	45	66	1	65	
新和ビルディング	239	104	27	18	20	0	1	35	-	134	170	9	160	
東京オペラシティビル(注1)	453	294								159		1		
高輪台ビルディング	114	63	13	10	12	0	3	23	0	50	73	0	72	
東五反田1丁目ビル	216	93	13	18	14	0	0	46	-	122	169	-	169	
JALセールスビル	86	48	11	9	10	0	2	14	-	37	52	-	52	
大森駅東口ビルディング	253	133	26	21	26	0	1	57	0	119	177	-	177	
日本ブランドウィックビル	330	138	34	24	22	0	21	34	-	192	226	139	87	
代々木1丁目ビル	283	109	5	0	25	0	-	78	-	174	252	-	252	
グヴィンチ原宿	199	48	11	10	11	0	2	11	-	151	162	-	162	
神宮前メディアスクエアビル	343	139	26	26	26	0	1	57	-	203	261	0	260	
渋谷クロスタワー	1,496	780	158	144	144	3	123	203	2	716	919	610	308	
恵比寿ネオナート	144	85	25	5	11	0	2	40	-	58	99	-	99	
ハーモニータワー	420	201	101	-	0	2	9	88	-	218	307	-	307	
大塚東池袋ビルディング	178	75	17	15	14	0	8	19	0	102	122	4	117	
池袋二丁目ビルディング	71	34	8	6	5	0	1	13	-	37	50	4	45	
池袋YSビル	206	93	21	19	15	0	2	33	-	113	147	-	147	
八王子ファーストスクエア	166	77	33	0	0	0	2	39	0	88	128	6	121	
さいたま浦和ビルディング	138	61	15	8	10	0	3	22	-	77	99	0	98	
新横浜ファーストビル	110	100	19	15	13	0	5	46	-	10	56	-	56	
川崎砂子ビルディング	166	98	23	13	15	0	3	42	0	67	109	3	106	
定福寺パークビル	68	37	9	9	-	0	5	12	-	31	44	7	37	
仙台北町ホンマビルディング	149	65	15	4	15	0	1	28	-	83	111	4	107	
新海蔵町西方代橋ビルディング	82	44	17	10	7	0	2	6	0	37	44	2	41	
金沢パークビル	546	409	114	71	77	2	64	79	0	137	217	18	199	
金沢南町ビルディング	82	54	10	9	5	0	18	9	-	27	37	8	28	
名古屋広小路ビルディング	739	333	109	65	62	1	18	75	-	405	481	20	460	
名古屋御園ビル	95	64	11	7	7	0	1	34	0	31	66	-	66	
京都四条河原町ビル	139	79	21	13	11	0	6	26	0	59	86	2	83	
堺筋本町ビル	225	170	40	25	43	1	12	46	-	55	101	15	86	
御堂筋ダイワビル	679	314	65	45	85	1	23	93	0	364	458	2	455	
神戸伊藤町ビルディング	62	42	10	7	6	0	2	14	-	20	34	8	26	
リットシティビル	82	42	14	2	0	0	1	23	-	39	62	-	62	
NHK広島放送センタービル	151	118	40	15	15	0	6	23	16	33	56	5	51	
東晴天神ビルディング	95	78	15	9	10	0	21	20	-	17	38	4	33	
天神クリスタルビル	225	140	26	18	0	0	7	87	-	84	172	9	162	
日之出天神ビルディング	177	74	22	16	16	0	3	15	-	102	117	-	117	
合計	13,962	6,744	1,684	1,068	1,035	35	528	2,359	32	7,218	9,578	1,200	8,377	

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

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

③ 第9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9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。
- 「所在地」欄の「住居表示」は、住居表示未実施地区においては地番表示を記載しております。
- 「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建物所有割合を記載しています。なお、建物所有割合には、共有建物については共有持分割合を、区分所有建物(区分所有権を共有する建物を含みます。)については、管理規約等により定められた共用部持分割合を記載しております。

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

第9期中の新規取得に係る不動産等資産については、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、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。

i. 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、「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。

(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。なお、平成18年3月31日現在、大和不動産鑑定株式会社は、当投資法人の投資口を20口保有しています。

ii. 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。

iii. 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：リットシティビル

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	4,650,000千円	
取得年月日	平成18年2月1日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	取得時の不動産 鑑定概要	価格時点	平成18年1月1日
	信託受託者	—		鑑定評価額	4,890百万円
	信託期間満了日	—		収益価格	4,890百万円
所在地	土地地番	岡山県岡山市駅元町298番1		積算価格	5,530百万円
	住居表示	岡山県岡山市駅元町15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18年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	4,890百万円
建物用途	事務所、店舗		当期末簿価	4,681百万円	
面積	土地	7,596.44㎡（注）1.	賃貸借の概況（平成18年3月31日現在）		
	建物	52,653.19㎡（注）2.	テナント総数	37	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付20階建		総賃貸可能面積	9,965㎡	
			総賃貸面積	9,090㎡	
建築時期	平成17年6月		稼働率	91.2%	
所有形態	土地	所有権（注）3.	損益状況（単位：千円）		
	建物	区分所有権及び区分所有権の共有持分 （注）4.	運用期間	自 平成18年2月1日 至 平成18年3月31日 （日数59日）	
不動産管理会社	有楽土地株式会社				
〔特記事項〕 当該建物は区分所有されておりますが、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。			(A) 賃貸事業収入	82,180	
			(B) 賃貸事業費用	42,976	
			管理業務費	14,658	
			水道光熱費	2,509	
(注) 1. 建物敷地全体の面積（他の共有者の持分を含みます。）			公租公課	12	
(注) 2. 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。）			損害保険料	270	
(注) 3. 共有持分1,000,000分の221,162			修繕費	1,770	
(注) 4. 3～7階事務所部分及び1, 2階店舗部分の区分所有権。その他階段他の共用部分について区分所有権の共有持分を所有（建物所有割合：27.7488%）。			減価償却費	23,755	
(参考) 平成18年固定資産税・都市計画税額 42,201千円（見込額）			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	39,204	

物件名称：北の丸スクエア

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	81,555,500千円	
取得年月日	平成18年2月24日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	19.8%	
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 (注)2.	価格時点	平成17年7月1日
	信託受託者	—		鑑定評価額	80,200百万円
	信託期間満了日	—		収益価格	80,200百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区九段北一丁目12番2	不動産価格調査の概要	積算価格	40,400百万円
	住居表示	東京都千代田区九段北一丁目13番12号		調査の基準となる 時点	平成18年3月31日
用途地域	商業地域、第2種住居地域		期末算定価格	80,200百万円	
建物用途	事務所、店舗、共同住宅		当期末簿価	81,963百万円	
面積	土地	5,821.03㎡	賃貸借の概況(平成18年3月31日現在)(注)3.		
	建物	57,279.20㎡	テナント総数	5	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付26階建		総賃貸可能面積	25,678㎡	
			総賃貸面積	25,678㎡	
建築時期	平成18年1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18年2月24日 至平成18年3月31日 (日数36日)	
不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティ マネジメント(注)1.				
〔特記事項〕 都営新宿線九段下駅の出入口の一部が敷地内に設置されており、 同出入口施設の所有者である東京都との間で、敷地の一部無償使用 に関する協定書を締結しております。			(A) 賃貸事業収入	71,189	
			(B) 賃貸事業費用	193,945	
			管理業務費	46,868	
(注)1. 株式会社三菱ビルマネジメントは、平成18年1月1日付けで株 式会社三菱地所プロパティマネジメントに社名変更して おります。			水道光熱費	1,058	
(注)2. 取得時の不動産鑑定は、評価時点で建物が完成しているもの として評価した不動産価格調査であり、鑑定評価額は調査価 格を記載しております。			公租公課	5	
(注)3. 住宅部分は含んでおりません。住宅部分の賃貸借の概況は、 テナントはマスターリース契約締結先のアール・エー・アセ ット・マネジメント株式会社(賃借人)1社、総賃貸可能面積 11,694㎡、総賃貸面積11,694㎡、稼働率100.0%となります。 当該マスターリース契約においては賃借人が賃料等の金額 を当投資法人に対して保証するものではなく、当投資法人が 収受する賃料収入等は当該賃借人が転貸するテナント(エン ドテナント)の賃料等に連動します(エンドテナント数は 29、総転貸面積は3,157㎡、稼働率は27.0%となります)。			損害保険料	654	
(参考)平成18年固定資産税・都市計画税額 109,484千円(土地のみ)			修繕費	—	
			減価償却費	145,357	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	△122,756	

(3) 資本的支出の状況

①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
山王グランドビル (東京都千代田区)	機能維持 (空調機更新工事(第4期))	自 平成18年6月 至 平成19年3月	165	—	—
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (電源供給設備更新工事)	自 平成17年4月 至 平成18年8月	965	371	291
池袋YSビル (東京都豊島区)	機能維持 (空調機リニューアル工事(第1期))	自 平成18年5月 至 平成18年9月	105	—	—
池袋YSビル (東京都豊島区)	機能維持 (空調機リニューアル工事(第2期))	自 平成18年10月 至 平成19年3月	245	—	—
定禅寺パークビル (宮城県仙台市青葉区)	収益性向上対応 (基準階共用部 リニューアル工事)	自 平成18年7月 至 平成18年10月	11	—	—
日之出天神 ビルディング (福岡県福岡市中央区)	収益向上対応 (個別空調機新設工事(第1期))	自 平成18年5月 至 平成18年5月	74	—	—

②期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,200百万円であり、当期費用に区分された修繕費528百万円と合わせ、合計1,728百万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、日本ブランズウィックビルの収益向上対応工事、渋谷クロスタワーの機能維持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)
日本ブランズウィックビル (東京都渋谷区)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事(第1期))	自 平成17年3月 至 平成17年10月	104
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (熱源設備更新1期工事他)	自 平成17年2月 至 平成18年3月	414
その他の不動産等			681
合計			1,200

(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9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	1,496,826千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.7%	
総賃貸面積	29,726 m ²	
総賃貸可能面積	29,819 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年3月31日	99.7%
	平成17年9月30日	99.5%
	平成17年3月31日	100.0%
	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	—	

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18年3月31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

①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 (㎡) ^{(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 (㎡) ^{(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 (㎡) ^{(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 (㎡) ^{(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 (㎡) ^{(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 (㎡) ^{(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%

	平成 16 年 10 月末	平成 16 年 11 月末	平成 16 年 12 月末	平成 17 年 1 月末	平成 17 年 2 月末	平成 17 年 3 月末
物件数	39	40	40	42	43	46
総テナント数 ^{(注)1.}	463	471	476	534	557	609
全賃貸可能面積 (㎡) ^{(注)2.}	293,116	298,362	298,362	311,530	322,429	336,026
稼働率 ^{(注)2.}	93.7%	94.1%	94.6%	94.8%	95.5%	97.6%

	平成 17 年 4 月末	平成 17 年 5 月末	平成 17 年 6 月末	平成 17 年 7 月末	平成 17 年 8 月末	平成 17 年 9 月末
物件数	47	47	48	49	49	50
総テナント数 ^{(注)1.}	610	611	634	636	639	742
全賃貸可能面積 (㎡) ^{(注)2.}	345,333	345,333	350,973	355,468	355,458	364,610
稼働率 ^{(注)2.}	97.7%	97.9%	97.8%	97.9%	98.2%	98.6%

	平成 17 年 10 月末	平成 17 年 11 月末	平成 17 年 12 月末	平成 18 年 1 月末	平成 18 年 2 月末	平成 18 年 3 月末
物件数	50	50	50	50	52	52
総テナント数 ^{(注)1.}	744	743	751	748	780	782
全賃貸可能面積 (㎡) ^{(注)2.}	364,610	364,592	364,592	364,587	400,090	400,090
稼働率 ^{(注)2.}	98.4%	98.3%	98.5%	98.4%	98.1%	98.7%

(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氣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。

②大口テナント

平成18年3月31日現在における大口テナント(賃貸面積の上位10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)4.
1	萬有製菓株式会社	北の丸スクエア 他2物件	17,077 m ²	4.3%
2	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	3.7%
3	第一生命保険相互会社(注)1.	御堂筋ダイワビル 他8物件	10,302 m ²	2.6%
4	株式会社セブン&アイ・ホールディングス(注)2.	二番町ガーデン	9,316 m ²	2.4%
5	株式会社スペースデザイン	ビュレックス麹町 他1物件	8,774 m ²	2.2%
6	株式会社ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476 m ²	2.1%
7	学校法人山野学苑(注)3.	代々木1丁目ビル	7,772 m ²	2.0%
8	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906 m ²	1.7%
9	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他2物件	5,331 m ²	1.4%
10	旭化成ファーマ株式会社	MD神田ビル	5,144 m ²	1.3%

(注)1. 当該テナントの入居物件の詳細については、下記③b.をご参照下さい。

(注)2. 平成17年12月1日付けにて、当該物件にかかる賃貸借契約等における賃借人の地位が、株式会社イトーヨーカ堂から同社の持株会社である株式会社セブン&アイ・ホールディングスへ承継されております。

(注)3. 当該テナントとの賃貸借契約は平成19年4月30日をもって解約される予定です。

(注)4. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

③関係法人等による賃貸借

- a. 平成18年3月31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おりません。
- b. 平成18年3月31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、東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社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)
東京海上日動火災保険 株式会社	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	858 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
	八王子ファーストスクエア	924 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	412 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	529 m ²
	小 計	10,302 m ²
	合 計	12,652 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9期末(平成18年3月31日)現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産に平成18年4月3日付け山王グランドビル追加取得分を加えた全52物件については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社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)1}値
損害率 4.75%

(注) 1. PML : Probable Maximum Loss(予想最大損害額)

なお、第9期末（平成18年3月31日）現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産及び平成18年4月3日付け山王グランドビル追加取得分を加えた全52物件における個々のPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値	物件名称	PML値
こころとからだの元気プラザ	12.57%	渋谷クロスタワー	3.71%
北の丸スクエア	2.60%	恵比寿ネオナート	8.90%
MD神田ビル	14.81%	ハーモニータワー	4.43%
神田橋パークビルディング	7.40%	大塚東池袋ビルディング	3.52%
三菱総合研究所ビルディング	8.98%	池袋二丁目ビルディング	16.23%
二番町ガーデン	3.04%	池袋YSビル	6.29%
ビュレックス麹町	5.95%	八王子ファーストスクエア	8.00%
山王グランドビル	5.69%	さいたま浦和ビルディング	5.77%
有楽町電気ビルディング	8.39%	新横浜ファーストビル	11.68%
小伝馬町新日本橋ビルディング	10.49%	川崎砂子ビルディング	19.00%
ビュレックス京橋	8.31%	定禅寺パークビル	3.18%
銀座三和ビル	10.72%	仙台本町ホンマビルディング	1.93%
菱進銀座イーストミラービル	9.22%	新潟礎町西万代橋ビルディング	9.65%
青山クリスタルビル	10.41%	金沢パークビル	13.39%
芝二丁目大門ビルディング	9.95%	金沢南町ビルディング	10.22%
コスモ金杉橋ビル	10.80%	名古屋広小路ビルディング	8.10%
新和ビルディング	10.17%	名古屋御園ビル	7.91%
東京オペラシティビル	3.62%	京都四条河原町ビル	15.41%
高輪台ビルディング	4.11%	堺筋本町ビル	5.24%
東五反田1丁目ビル	14.96%	御堂筋ダイワビル	18.24%
JALセールスビル	8.27%	神戸伊藤町ビルディング	8.62%
大森駅東口ビルディング	15.28%	リットシティビル	0.35%
日本ブランズウィックビル	13.44%	NHK広島放送センタービル	1.55%
代々木1丁目ビル	7.19%	東晴天神ビルディング	0.19%
ダヴィンチ原宿	12.20%	天神クリスタルビル	0.14%
神宮前メディアスクエアビル	6.59%	日之出天神ビルディング	0.32%

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、当投資法人の保有する持分で行っております。

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）を合わせることで、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。 (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>株式会社三菱東京 UFJ 銀行^{(注) 1.}</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）、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）及び第 4 回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）（以下それぞれ「第 1 回投資法人債」、「第 2 回投資法人債」、「第 3 回投資法人債」及び「第 4 回投資法人債」といいます。^(注4.)）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)</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 JP モルガン証券株式会社 ^{(注) 2.} 三菱 UFJ 証券株式会社 ^{(注) 3.} 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 UFJ 証券株式会社 ^{(注) 3.} JP モルガン証券株式会社 ^{(注) 2.} 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
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 株式会社三菱東京 UFJ 銀行 ^{(注) 1.}	第 4 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。)	株式会社三菱東京 UFJ 銀行 ^{(注) 1.}	第 1 回投資法人債、第 2 回投資法人債、第 3 回投資法 人債及び第 4 回投資法人債のうち社債等の振替に関する 法律附則第 28 条第 1 項にもとづき振替投資法人債とみな される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. 発行代理人事務 b. 支払代理人事務
投資法人債管理会社 (投信法第 139 条の 5 関 係。)	株式会社三菱東京 UFJ 銀行 ^{(注) 1.}	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) 1. 平成 18 年 1 月 1 日付けにて、株式会社東京三菱銀行は、株式会社 UFJ 銀行と合併し、株式会社三菱東京 UFJ 銀行となっております。以下同様とします。

(注) 2. J.P.モルガン証券会社東京支店は、平成 18 年 4 月 1 日付けでその営業の全部を JP モルガン証券準備株式会社に譲渡し、同社がその営業を引き継いでおります。なお、同社はその商号を平成 18 年 4 月 1 日付けで、JP モルガン証券株式会社に変更しております。以下同様とします。

(注) 3. 平成 17 年 10 月 1 日付けにて、三菱証券株式会社は、UFJ つばさ証券株式会社と合併し、三菱 UFJ 証券株式会社となっております。以下同様とします。

(注) 4. 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。
第 4 回投資法人債は、額面金額 100 億円、利率年 2.56%、利払日毎年 3 月 29 日及び 9 月 29 日、償還日平成 37 年 9 月 29 日として、平成 17 年 7 月 28 日開催の当投資法人役員会の発行時期を平成 18 年 7 月 31 日までとする投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成 17 年 9 月 29 日に発行されました。

<当投資法人の組織及び関係法人>

