

第10期 資産運用報告

自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日

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



ジャパンリアルエステイト投資法人

I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お蔭さまをもちまして、当投資法人は、この度第10期（平成18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。

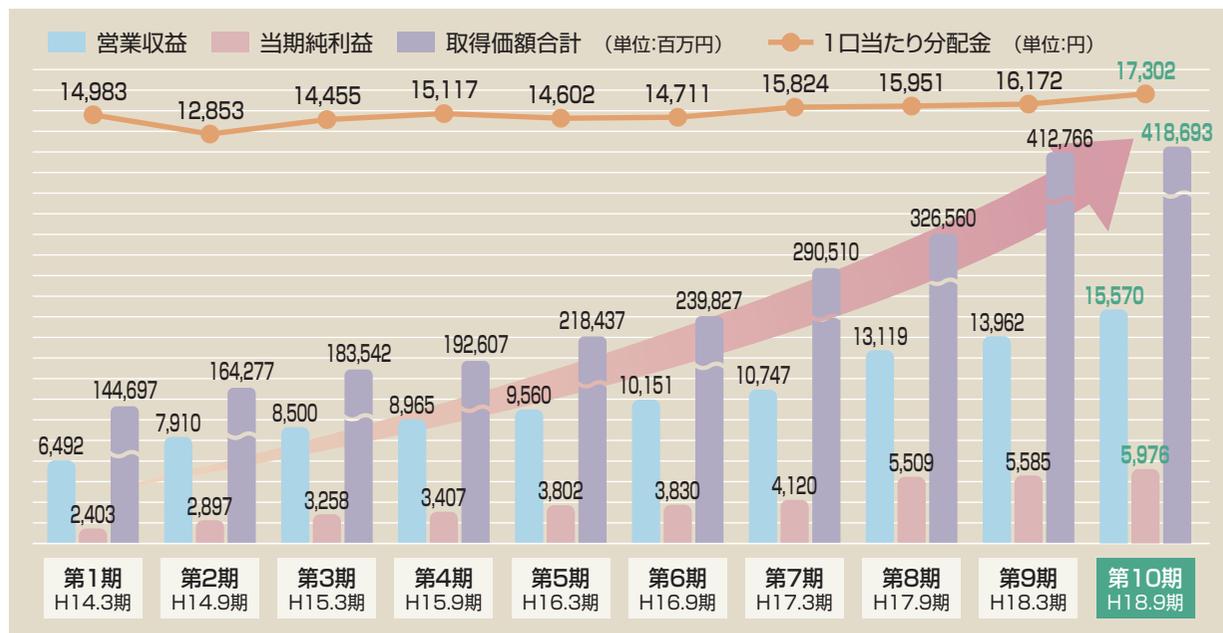
さて、ここに当投資法人第10期（平成18年9月期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益155億70百万円、経常利益59億77百万円となり、当期純利益59億76百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり17,302円とさせていただきますことになりました。今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

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



ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 山崎 建人

安定成長を続けるジャパンリアルエステイト投資法人



ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ジャパンリアルエステイト投資法人の目的と基本的性格

- 主としてオフィスビルに投資
- 中長期的な安定運用

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

- 業態・企業系列を超えた幅広いノウハウ
資産運用はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に委託し、同社のスポンサーである三菱地所株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社の4社による不動産、金融、リスクマネジメントの業態並びに企業系列を超えたプロフェッショナルの幅広いノウハウを活かした公正で透明性のある資産運用を行っております。
- 優良なオフィスビルと地域分散
競争力のある優良なオフィスビルを投資対象としており、また地域分散も図られていることから、安定的な賃貸事業収益が得られる構造を有しております。
- 保守的な負債比率
総資産に対する借入金（投資法人債を含む）残高の割合（負債比率）を原則として65%を超えない範囲で、より低い負債比率を保つよう、30%台を目安に保守的な運用を行っております。
- 格付けの取得
スタンダード&プアーズより「A+」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「A1」、株式会社格付投資情報センターより「AA」の債務履行能力に関する発行体格付けを取得しております。

成長を支える「4つのS」



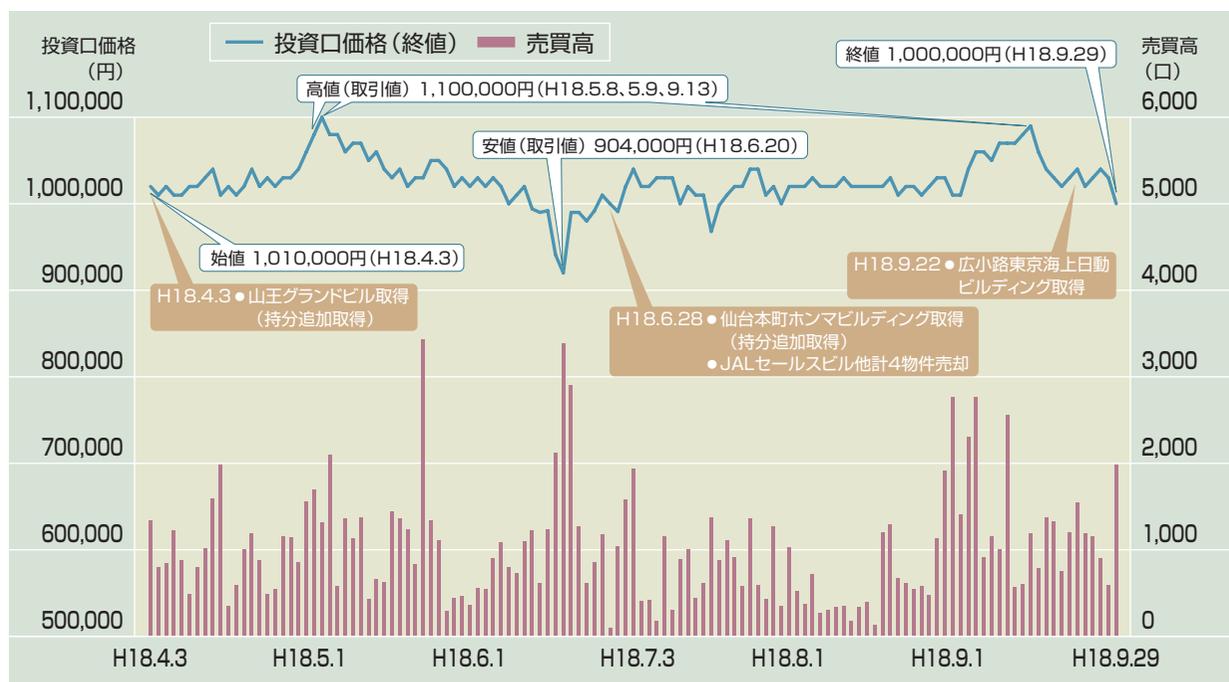
当投資法人は、透明性のある公正な運用により、財務の健全性を保ちつつ、安定的な成長の実現に向けて、強い意志をもって取り組みます。

平成18年9月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

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

平成18年9月期（平成18年4月1日～平成18年9月30日）の運用経過



優良な新規物件の取得



I-3 山王グランドビル (持分追加取得)

- 持分追加取得日 平成18年4月3日
 - 取得価額 10,700百万円
 - 所在地 東京都千代田区永田町二丁目14番2号
 - 敷地面積 3,663.93㎡
 - 建物延床面積 33,875.95㎡
 - 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 - 階数 地下3階付10階建
 - 建築時期 昭和41年9月
 - 不動産管理会社 三菱地所株式会社
- (注) 本持分追加取得により本物件全体の所有権共有持分99%を保有。



II-2 仙台本町ホンマビルディング (持分追加取得)

- 持分追加取得日 平成18年6月28日
 - 取得価額 250百万円
 - 所在地 宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号
 - 敷地面積 1,437.47㎡
 - 建物延床面積 8,247.50㎡
 - 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 - 階数 11階建
 - 建築時期 平成3年11月
 - 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング
- (注) 本持分追加取得により本物件 (所有割合: 100%) を信託財産とする信託の受益権を保有。



III-4 広小路東京海上日動ビルディング

- 取得日 平成18年9月22日
- 取得価額 1,680百万円
- 所在地 愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号
- 敷地面積 786.79㎡
- 建物延床面積 6,445.08㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 昭和62年9月
- 不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社





物件の売却

より一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、物件を取得する一方で、平成18年6月28日付けにて、当投資法人として初となる物件（以下の4物件）の売却を実施いたしました。



JALセールスビル

■所在地 東京都目黒区下目黒三丁目7番10号



新横浜ファーストビル

■所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番地1



新潟礎町西万代橋ビルディング

■所在地 新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番地1



金沢南町ビルディング

■所在地 石川県金沢市尾山町3番10号

	売却日	期末算定価額 (平成18年3月末)	売却価額	不動産等 売却損益
JALセールスビル	平成18年6月28日	1,490百万円	2,593百万円	1,272百万円
新横浜ファーストビル	平成18年6月28日	1,640百万円	1,755百万円	▲1,178百万円
新潟礎町西万代橋ビルディング	平成18年6月28日	729百万円	1,490百万円	454百万円
金沢南町ビルディング	平成18年6月28日	985百万円	1,165百万円	▲147百万円
合計		4,844百万円	7,003百万円	400百万円

当期（第10期）決算日以降の運用概況

■新投資口発行

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

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

■優良な新規物件の取得

錦パークビル（持分取得・持分追加取得）



- 取得日 ①平成18年10月2日
②平成18年11月1日
- 取得価額 ①3,850百万円
②1,300百万円
- 所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号

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



■優先出資証券の追加取得

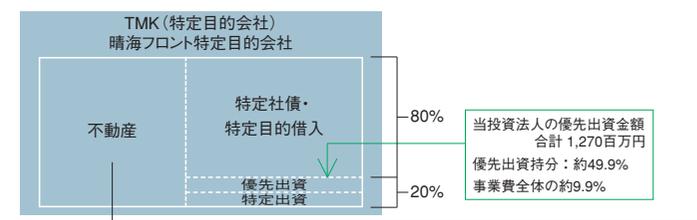
晴海フロント特定目的会社 優先出資証券（追加取得）

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

(注)1 当投資法人は、以下のとおり、同社の発行する優先出資証券を3回に分けて引受け、上記取得はその第3回目となります。3回の引受けにより、総口数50,900口のうち25,400口を取得いたしました。（優先出資持分約49.9%、事業費全体の約9.9%）。

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

(注)2 当投資法人は、優先出資証券に対応する不動産について、工事完了後に優先的に取得する権利（優先買取権）を保有しております。



特定目的会社の保有予定資産の概要（平成18年11月24日現在）

- 物件名称：「晴海センタービル」
- 所在地：東京都中央区晴海二丁目5番24号
- 敷地面積：4,664.63㎡
- 建物延床面積：27,365.85㎡
- 貸付有効面積：20,812.35㎡
- 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、変更となる可能性があります。



(工事中)



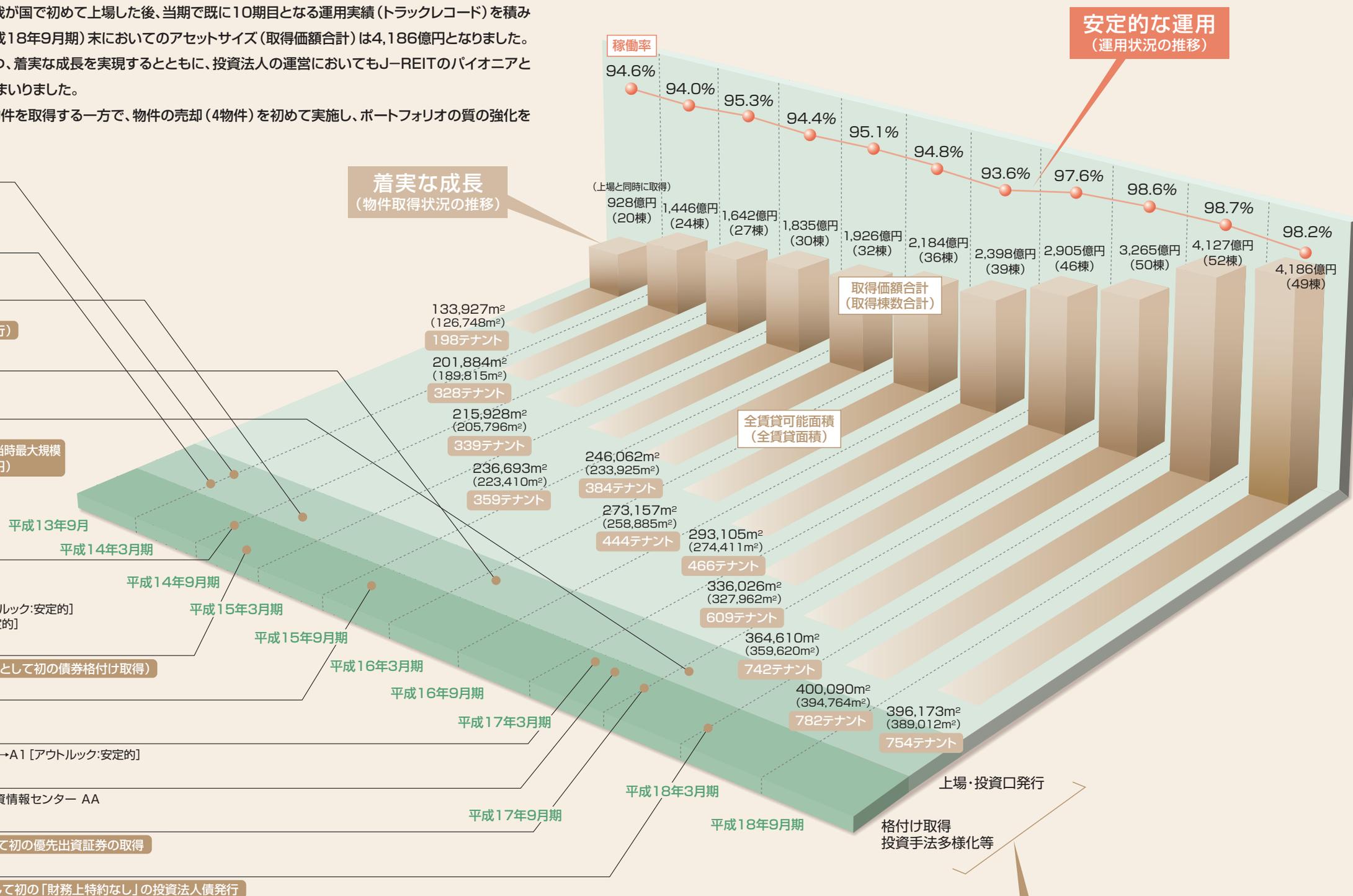
ジャパンリアルエステイト投資法人 上場以降の成長の軌跡

当投資法人は、J-REITとして我が国で初めて上場した後、当期で既に10期目となる運用実績(トラックレコード)を積み重ねており、10期目の当期(平成18年9月期)末においての資産サイズ(取得価額合計)は4,186億円となりました。この間、安定的な運用を図りつつ、着実な成長を実現するとともに、投資法人の運営においてもJ-REITのパイオニアとして先駆的な取組みを実践してまいりました。

なお、当期においては、優良な物件を取得する一方で、物件の売却(4物件)を初めて実施し、ポートフォリオの質の強化を図っております。

- 平成13年9月 東京証券取引所上場 (J-REITとして初の上場)
- 平成13年9月 上場と同時に新投資口発行
- 平成14年5月 上場後1回目の新投資口発行 (J-REITとして初の上場後追加発行)
- 平成15年10月 上場後2回目の新投資口発行
- 平成17年4月 上場後3回目の新投資口発行 J-REITの上場後追加発行として発行当時最大規模(発行価格の総額 702億円)

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



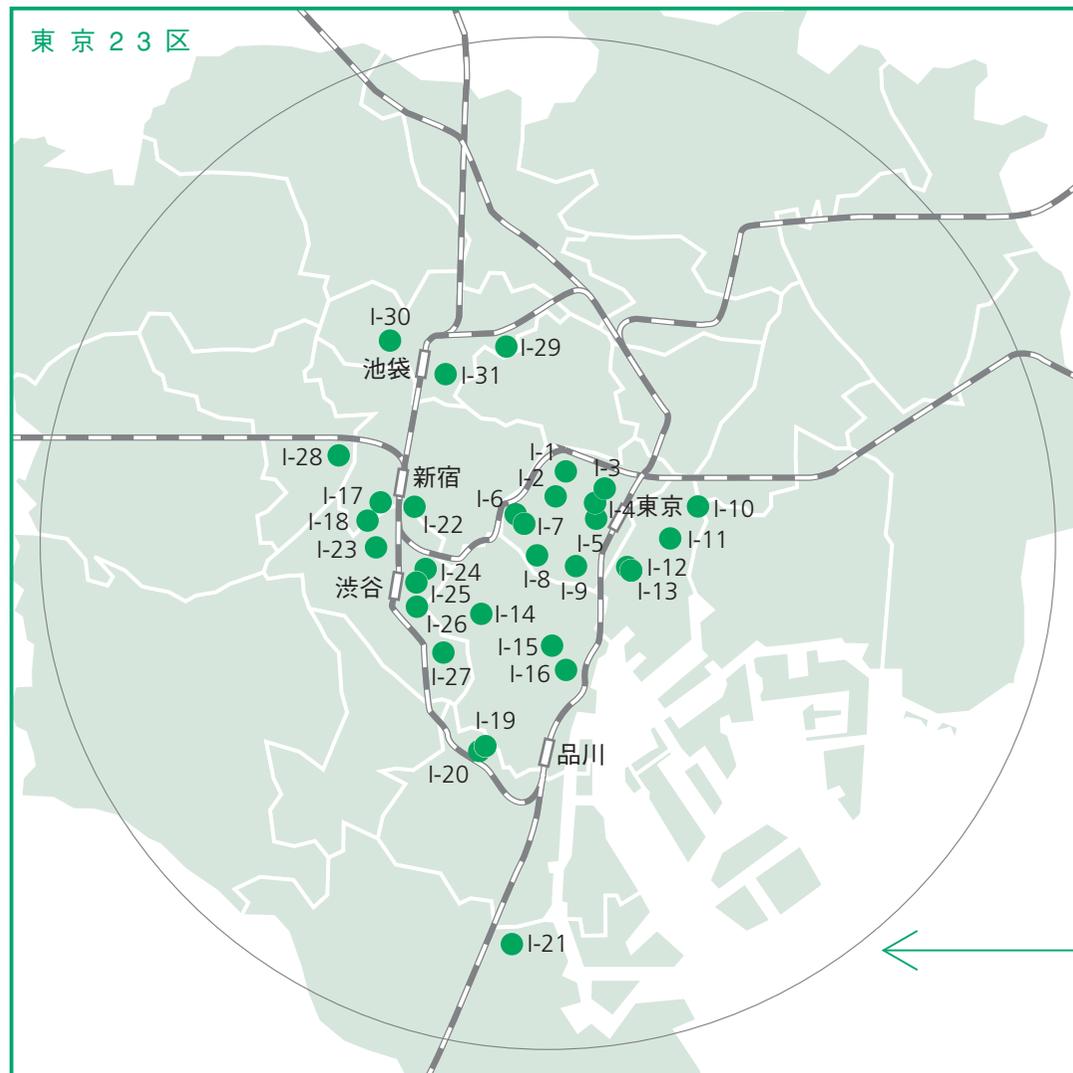
着実な成長 (物件取得状況の推移)

安定的な運用 (運用状況の推移)

先駆的取組み (投資法人の運営)

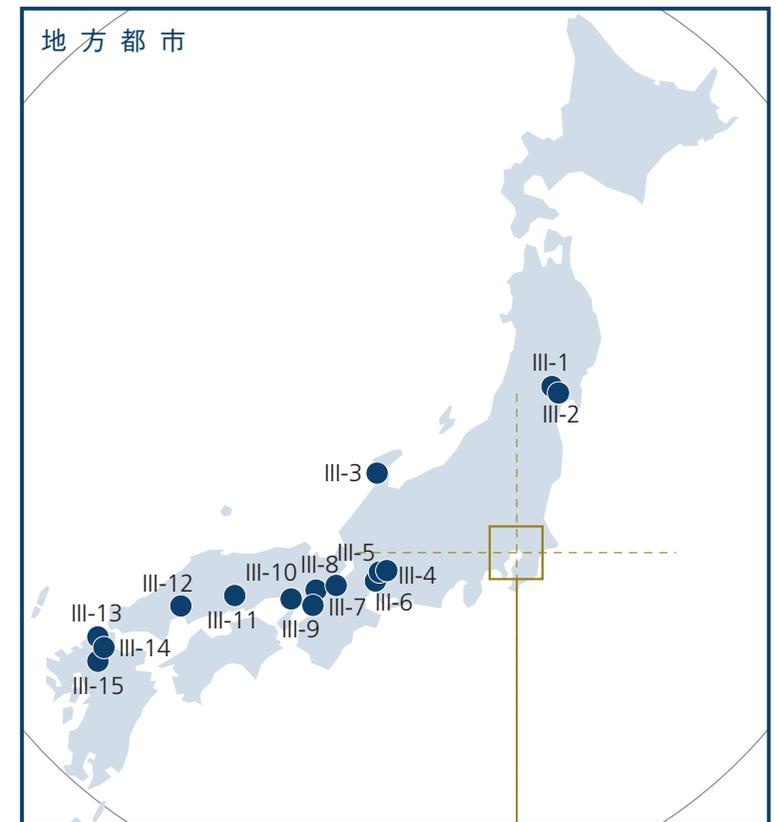


ポートフォリオの分布



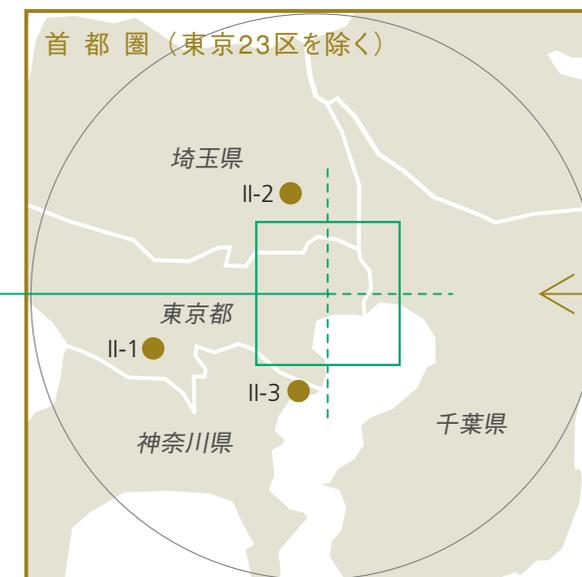
TOKYO 23 WARDS

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



OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

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



首都圏（東京23区を除く）

TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

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



ジャパンリアルエステイト投資法人のポートフォリオ

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
東京23区	I-1	こころとからだの元氣プラザ	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	1.2%	82.1%
	I-2	北の丸スクエア	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	19.5%	
	I-3	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	2.3%	
	I-4	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	H14.8.15	4,810,000	1.1%	
	I-5	三菱総合研究所ビルディング	千代田区大手町	H13.9.25	27,267,000	6.5%	
	I-6	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	3.5%	
	I-7	ビュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	1.7%	
	I-8	山王ランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000		
				H18.4.3	10,700,000		
				計	20,900,000	5.0%	
	I-9	有楽町電気ビルディング	千代田区有楽町	H15.8.1	7,200,000	1.7%	
	I-10	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋小伝馬町	H13.9.25	3,173,000	0.8%	
	I-11	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	1.3%	
	I-12	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	4.0%	
	I-13	菱進銀座イーストミラービル	中央区銀座	H17.3.15	5,353,500	1.3%	
	I-14	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	1.8%	
	I-15	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	1.2%	
	I-16	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.7%	
	I-17	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	1.9%	
	I-18	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	2.2%	
	I-19	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738,000	0.7%	
	I-20	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	1.3%	
	I-21	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	1.2%	
	I-22	日本ブランドウィックビル	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670,000	1.6%	
	I-23	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	2.1%	
	I-24	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	1.2%	
	I-25	神宮前メディアスクエアビル	渋谷区神宮前	H15.10.9	12,200,000	2.9%	
	I-26	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	8.3%	
	I-27	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000		
				H16.4.1	360,000		
				計	4,100,000	1.0%	
I-28	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	2.0%		
I-29	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	0.8%		
I-30	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	0.4%		
I-31	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	1.1%		
首都圏(東京23区除く)	II-1	八王子ファーストスクエア	八王子市明神町	H17.3.31	3,300,000	0.8%	2.2%
	II-2	さいたま浦和ビルディング	さいたま市浦和区高砂	H13.9.25	1,232,000		
				H13.10.11	1,342,000		
		計	2,574,000	0.6%			
II-3	川崎砂子ビルディング	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375,000	0.8%		

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
地方都市	III-1	定禅寺パークビル	仙台市青葉区国分町	H17.1.31	1,000,000	0.2%	15.7%
	III-2	仙台北町ホンマビルディング	仙台市青葉区本町	H13.9.25	2,924,000		
				H18.6.28	250,000		
			計	3,174,000	0.8%		
	III-3	金沢パークビル	金沢市広岡	H14.2.28	2,880,000		
				H15.3.3	1,700,000		
			計	4,580,000	1.1%		
	III-4	広小路東京海上日動ビルディング	名古屋市中区栄	H18.9.22	1,680,000	0.4%	
	III-5	名古屋広小路ビルディング	名古屋市中区栄	H13.9.10	14,533,000	3.5%	
	III-6	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.4%	
	III-7	京都四条河原町ビル	京都市下京区河原町通松原上ル	H13.12.20	2,650,000	0.6%	
	III-8	堺筋本町ビル	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264,000		
				H15.12.26	1,900,000		
			計	4,164,000	1.0%		
	III-9	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000		
H14.2.28				7,380,000			
		計	14,314,000	3.4%			
III-10	神戸伊藤町ビルディング	神戸市中央区伊藤町	H13.9.25	1,436,000	0.3%		
III-11	リットシティビル	岡山市駅元町	H18.2.1	4,650,000	1.1%		
III-12	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	0.3%		
III-13	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	0.4%		
III-14	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	1.2%		
III-15	日之出天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657,000	0.9%		
			合計	418,693,000	100.0%	100.0%	

(注) 1 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。

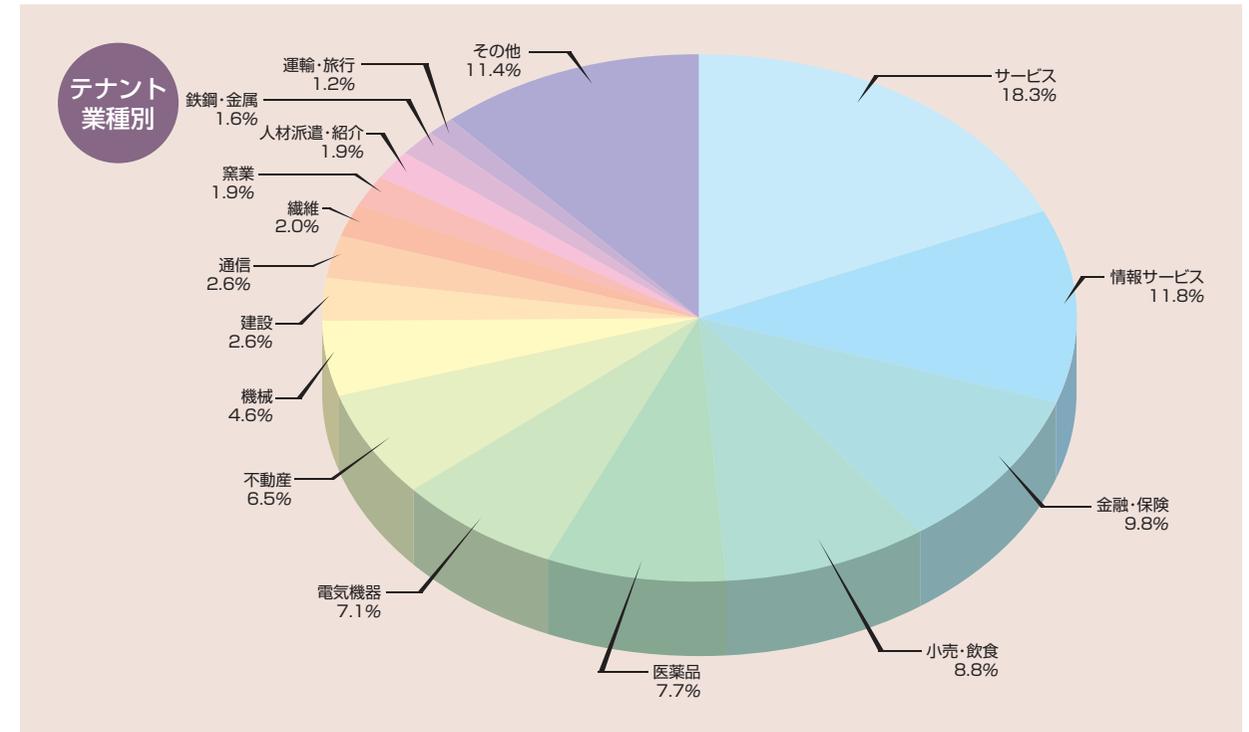
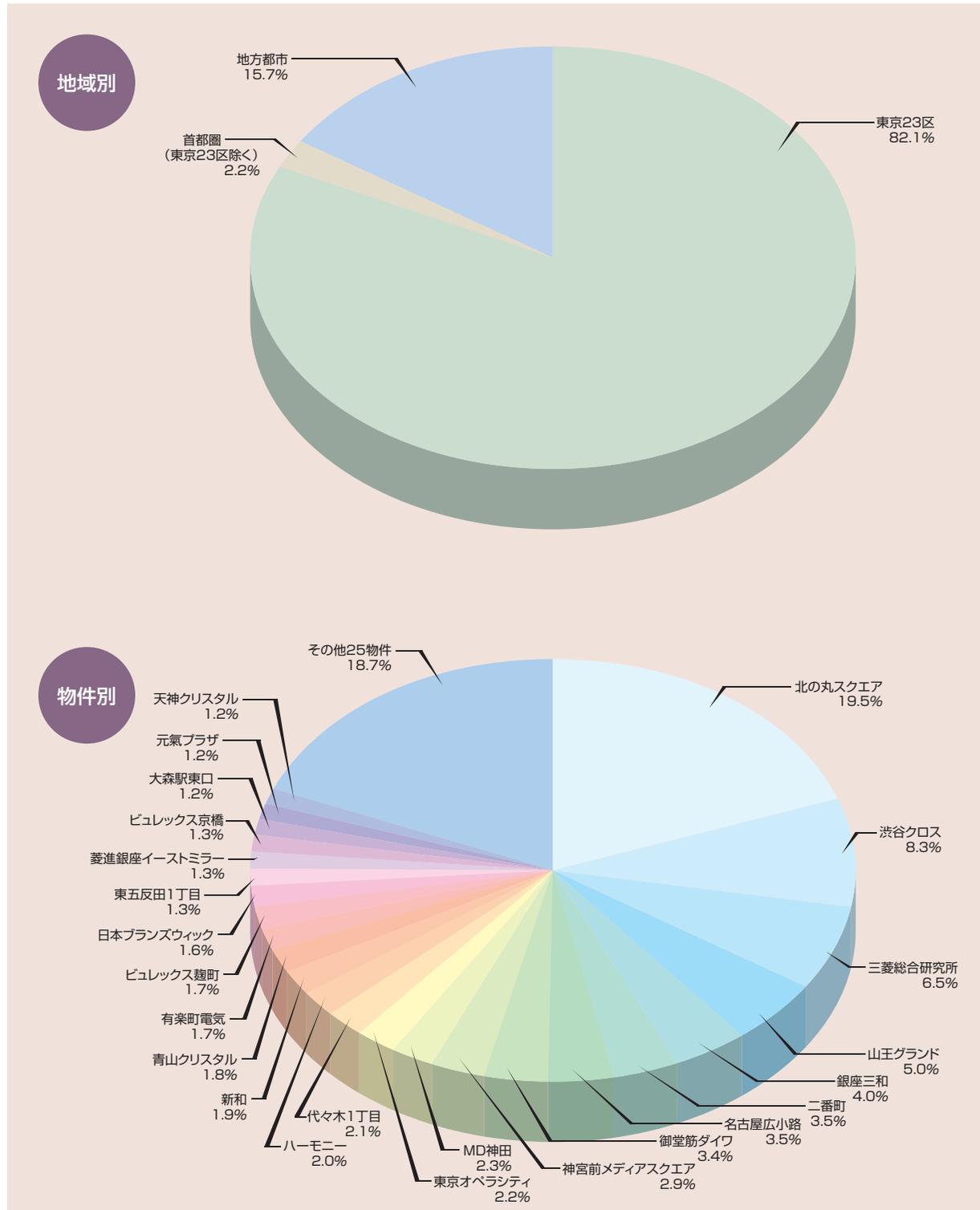
(注) 2 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注) 3 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当該投資法人の保有に係る不動産等資産の価額のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分に係る不動産等資産の価額を除外したものです。

(注) 4 当該投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成17年3月29日、平成17年11月24日及び平成18年11月24日の3回に分けて、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価額合計1,270百万円で取得し（優先出資持分約49.9%）、これに伴い、「晴海センタービル」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。



ポートフォリオの分散



(注) 地域別及び物件別については取得価額に基づく比率、テナント業種別については賃貸面積に基づく比率による分散状況を表示しています。

主要テナント (賃貸面積上位10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	萬有製薬株式会社	北の丸スクエア 他1物件	17,014㎡	4.4%
2	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㎡	3.7%
3	株式会社セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316㎡	2.4%
4	株式会社スペースデザイン	ピュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	2.3%
5	株式会社ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476㎡	2.2%
6	学校法人山野学苑 (注)	代々木1丁目ビル	7,772㎡	2.0%
7	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイヤビル 他7物件	7,660㎡	2.0%
8	東陶機器株式会社	御堂筋ダイヤビル 他1物件	6,906㎡	1.8%
9	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他2物件	5,331㎡	1.4%
10	旭化成ファーマ株式会社	MD神田ビル	5,144㎡	1.3%

(注) 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。

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



GENKI MEDICAL PLAZA

I-1 ころとからだの元氣プラザ

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	221,946
賃貸事業費用(千円)	68,626
賃貸事業損益(千円)	153,319



NIBANCHO GARDEN

I-6 二番町ガーデン

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	490,826
賃貸事業費用(千円)	238,266
賃貸事業損益(千円)	252,560

(注) 当該建物における所有割合31.345%



KITANOMARU SQUARE

I-2 北の丸スクエア

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	643,345
賃貸事業費用(千円)	700,938
賃貸事業損益(千円)	△57,592



BUREX KOJIMACHI BUILDING

I-7 ビュレックス麹町

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	162,000
賃貸事業費用(千円)	82,952
賃貸事業損益(千円)	79,047



MD KANDA BUILDING

I-3 MD神田ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	293,308
賃貸事業費用(千円)	104,950
賃貸事業損益(千円)	188,357



SANNO GRAND BUILDING

I-8 山王グランドビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	969,007
賃貸事業費用(千円)	277,390
賃貸事業損益(千円)	691,616

(注) 当該建物における共有持分99.0%



KANDABASHI PARK BUILDING

I-4 神田橋パークビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	172,055
賃貸事業費用(千円)	46,014
賃貸事業損益(千円)	126,040

(注) 当該建物における共有持分56.76%



YURAKUCHO DENKI BUILDING

I-9 有楽町電気ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	283,379
賃貸事業費用(千円)	107,303
賃貸事業損益(千円)	176,076

(注) 当該建物における所有割合10.78%



MITSUBISHI SOKEN BUILDING

I-5 三菱総合研究所ビルディング

- 所在地 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 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,062,658
賃貸事業費用(千円)	326,250
賃貸事業損益(千円)	736,407



KODENMACHO SHIN-NIHONBASHI BUILDING

I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	154,564
賃貸事業費用(千円)	67,098
賃貸事業損益(千円)	87,466



ポートフォリオの概要



BUREX KYOBASHI BUILDING
I-11 ビュレックス京橋

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	150,000
賃貸事業費用(千円)	50,425
賃貸事業損益(千円)	99,574



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	133,585
賃貸事業費用(千円)	60,557
賃貸事業損益(千円)	73,028



GINZA SANWA BUILDING
I-12 銀座三和ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	371,224
賃貸事業費用(千円)	124,413
賃貸事業損益(千円)	246,811

(注) 当該建物における所有割合70.95%



SHINWA BUILDING
I-17 新和ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	267,220
賃貸事業費用(千円)	94,417
賃貸事業損益(千円)	172,802



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	134,421
賃貸事業費用(千円)	72,165
賃貸事業損益(千円)	62,256



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	97.6%
賃貸事業収益(千円)	471,121
賃貸事業費用(千円)	344,723
賃貸事業損益(千円)	126,398

(注) 当該建物における所有割合8.368%



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	293,285
賃貸事業費用(千円)	138,170
賃貸事業損益(千円)	155,114



TAKANAWADAI BUILDING
I-19 高輪台ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	114,753
賃貸事業費用(千円)	60,728
賃貸事業損益(千円)	54,024



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.9%
賃貸事業収益(千円)	311,819
賃貸事業費用(千円)	124,538
賃貸事業損益(千円)	187,281



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	87.2%
賃貸事業収益(千円)	217,365
賃貸事業費用(千円)	96,353
賃貸事業損益(千円)	121,012



ポートフォリオの概要

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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	252,750
賃貸事業費用(千円)	130,536
賃貸事業損益(千円)	122,214

I-26 SHIBUYA CROSS TOWER
渋谷クロスタワー

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.7%
賃貸事業収益(千円)	1,485,230
賃貸事業費用(千円)	831,315
賃貸事業損益(千円)	653,915

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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.3%
賃貸事業収益(千円)	332,408
賃貸事業費用(千円)	123,993
賃貸事業損益(千円)	208,415

I-27 EBISU NEONATO
恵比寿ネオナート

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	151,086
賃貸事業費用(千円)	73,850
賃貸事業損益(千円)	77,236

(注) 当該建物における所有割合12.29939%

I-23 YOYOGI 1CHOME BUILDING
代々木1丁目ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	283,600
賃貸事業費用(千円)	108,855
賃貸事業損益(千円)	174,744

I-28 HARMONY TOWER
ハーモニータワー

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	419,916
賃貸事業費用(千円)	190,566
賃貸事業損益(千円)	229,350

(注) 当該建物における所有割合29.253305%

I-24 da Vinci HARAJUKU
ダヴィンチ原宿

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	199,442
賃貸事業費用(千円)	48,823
賃貸事業損益(千円)	150,618

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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	186,319
賃貸事業費用(千円)	72,026
賃貸事業損益(千円)	114,293

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

- 所在地 東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号
- 敷地面積 2,261.68㎡
- 建物延床面積 9,420.42㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付9階建
- 建築時期 平成10年3月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末稼働率	82.9%
賃貸事業収益(千円)	361,819
賃貸事業費用(千円)	135,003
賃貸事業損益(千円)	226,816

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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	71,138
賃貸事業費用(千円)	33,317
賃貸事業損益(千円)	37,821

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



I-31 IKEBUKURO YS BUILDING
池袋YSビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	202,795
賃貸事業費用(千円)	93,897
賃貸事業損益(千円)	108,897



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	151,518
賃貸事業費用(千円)	76,853
賃貸事業損益(千円)	74,665



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	166,575
賃貸事業費用(千円)	93,136
賃貸事業損益(千円)	73,438

(注) 当該建物における共有持分50.6611%



III-3 KANAZAWA PARK BUILDING
金沢パークビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	94.7%
賃貸事業収益(千円)	541,464
賃貸事業費用(千円)	409,540
賃貸事業損益(千円)	131,924

(注) 当該建物における共有持分89.0%



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	135,859
賃貸事業費用(千円)	59,658
賃貸事業損益(千円)	76,201



III-4 HIROKOJI TOKIO MARINE NICHIDO BUILDING
広小路東京海上日動ビルディング

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

当期稼働日数	9日
期末稼働率	81.1%
賃貸事業収益(千円)	4,292
賃貸事業費用(千円)	2,910
賃貸事業損益(千円)	1,381



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	93.4%
賃貸事業収益(千円)	162,283
賃貸事業費用(千円)	101,770
賃貸事業損益(千円)	60,513



III-5 NAGOYA HIROKOJI BUILDING
名古屋広小路ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	96.6%
賃貸事業収益(千円)	731,022
賃貸事業費用(千円)	313,203
賃貸事業損益(千円)	417,819



III-1 JOZENJI PARK BUILDING
定禅寺パークビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.3%
賃貸事業収益(千円)	68,929
賃貸事業費用(千円)	47,224
賃貸事業損益(千円)	21,704

(注) 当該建物における共有持分50.0%



III-6 NAGOYA MISONO BUILDING
名古屋御園ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	96,088
賃貸事業費用(千円)	65,684
賃貸事業損益(千円)	30,403



ポートフォリオの概要



Ⅲ-7 KYOTO SHIJO KAWARAMACHI BUILDING
京都四条河原町ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	143,338
賃貸事業費用(千円)	93,635
賃貸事業損益(千円)	49,703



Ⅲ-12 NHK HIROSHIMA BROADCASTING CENTER BUILDING
NHK広島放送センタービル

- 所在地 広島県広島市中区大手町二丁目11番10号
- 敷地面積 3,296.46㎡
- 建物延床面積 35,217.28㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付23階建
- 建築時期 平成6年8月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末稼働率	97.4%
賃貸事業収益(千円)	148,747
賃貸事業費用(千円)	111,723
賃貸事業損益(千円)	37,024

(注) 当該建物における所有割合27.085%



Ⅲ-8 SAKAISUJIHONMACHI BUILDING
堺筋本町ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	254,335
賃貸事業費用(千円)	165,481
賃貸事業損益(千円)	88,854



Ⅲ-13 TOSEI TENJIN BUILDING
東晴天神ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	92.2%
賃貸事業収益(千円)	97,593
賃貸事業費用(千円)	57,637
賃貸事業損益(千円)	39,955



Ⅲ-9 MIDOSUJI DAIWA BUILDING
御堂筋ダイワビル

- 所在地 大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号
- 敷地面積 3,044.65㎡
- 建物延床面積 31,213.27㎡
- 構造 鉄骨・鉄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日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	670,363
賃貸事業費用(千円)	324,504
賃貸事業損益(千円)	345,858



Ⅲ-14 TENJIN CRYSTAL BUILDING
天神クリスタルビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	91.5%
賃貸事業収益(千円)	219,247
賃貸事業費用(千円)	164,923
賃貸事業損益(千円)	54,324



Ⅲ-10 KOBE ITOMACHI BUILDING
神戸伊藤町ビルディング

- 所在地 兵庫県神戸市中央区伊藤町121番地
- 敷地面積 808.55㎡
- 建物延床面積 4,894.09㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
- 階数 10階建
- 建築時期 平成元年9月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末稼働率	94.3%
賃貸事業収益(千円)	68,183
賃貸事業費用(千円)	45,168
賃貸事業損益(千円)	23,014



Ⅲ-15 HINODE TENJIN BUILDING
日之出天神ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	94.0%
賃貸事業収益(千円)	175,568
賃貸事業費用(千円)	72,084
賃貸事業損益(千円)	103,483

(注) 当該建物における所有割合74.4844%



Ⅲ-11 LIT CITY BUILDING
リットシティビル

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

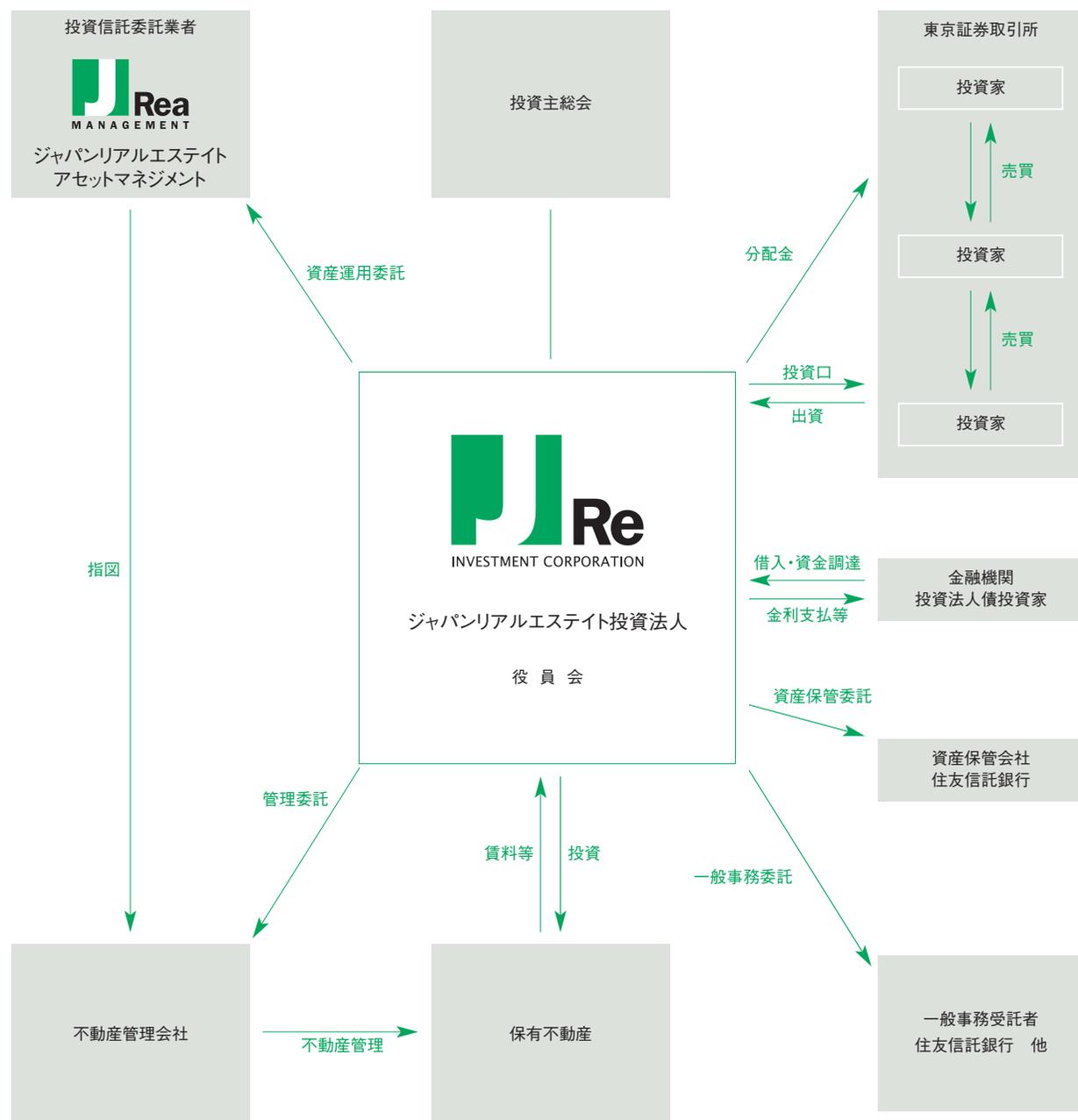
当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	288,944
賃貸事業費用(千円)	145,700
賃貸事業損益(千円)	143,244

(注) 当該建物における所有割合27.7488%

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



当投資法人の仕組み及び関係法人



(注) 上記は、当投資法人の主要な仕組み及び関係法人の概要を示したものです。

沿革

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

資産運用会社の概要

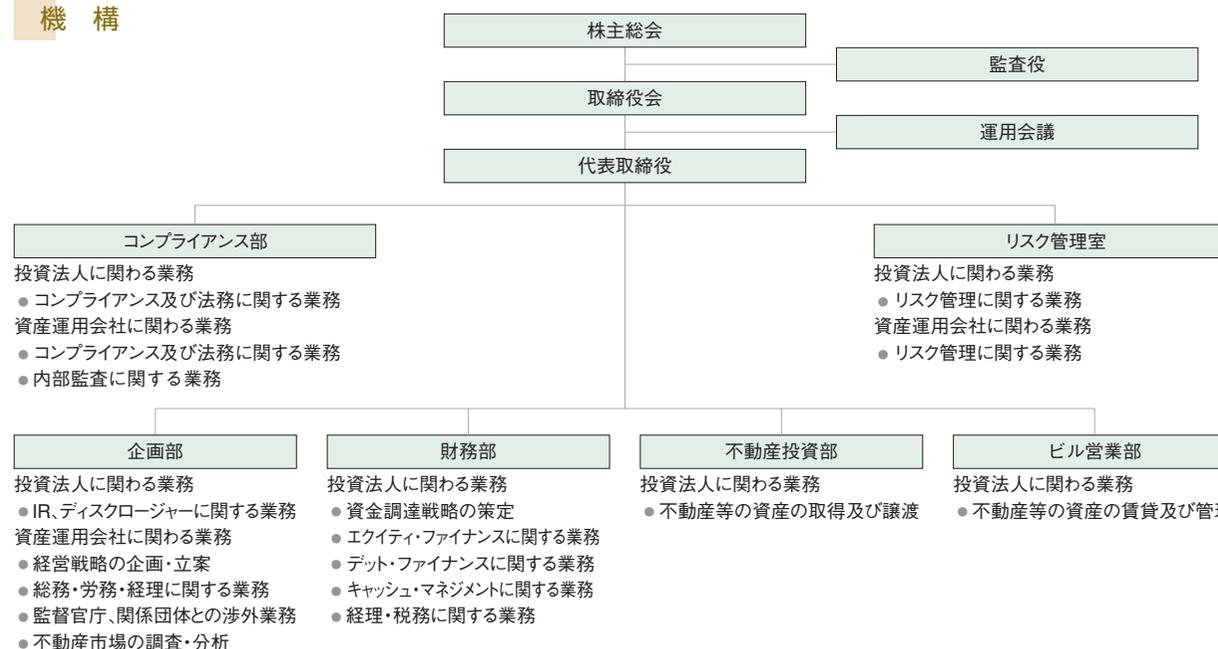
名称、資本の額及び事業の内容

名称: ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
資本の額: 263 百万円 (平成18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）

機構



株主構成

株主	住所	株式数	比率
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	102,855株	36%
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	77,142株	27%
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	77,142株	27%
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	28,571株	10%
合計		285,710株	100%

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第6期 自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	第7期 自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	第8期 自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	第9期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	第10期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570
うち不動産賃貸事業収益	百万円	10,151	10,747	13,119	13,962	15,169
営業費用	百万円	5,792	6,046	6,893	7,643	8,528
うち不動産賃貸事業費用	百万円	5,135	5,258	6,158	6,744	7,511
営業利益	百万円	4,358	4,701	6,226	6,319	7,041
経常利益	百万円	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977
当期純利益	百万円	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	257,372 (対前期比+5.3%)	322,358 (対前期比+25.2%)	355,968 (対前期比+10.4%)	433,552 (対前期比+21.8%)	441,163 (対前期比+1.8%)
有利子負債額	百万円	99,000 (対前期比+13.8%)	159,000 (対前期比+60.6%)	122,000 (対前期比△23.3%)	196,500 (対前期比+61.1%)	202,500 (対前期比+3.1%)
純資産額	百万円	137,279 (対前期比+0.0%)	137,569 (対前期比+0.2%)	206,982 (対前期比+50.5%)	207,058 (対前期比+0.0%)	207,449 (対前期比+0.2%)
出資総額	百万円	133,448 (対前期比-)	133,448 (対前期比-)	201,472 (対前期比+51.0%)	201,472 (対前期比-)	201,472 (対前期比-)
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976
配当性向	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	260,400	260,400	345,400	345,400	345,400
1口当たり純資産額	円	527,185	528,299	599,254	599,475	600,605
1口当たり分配金	円	14,711	15,824	15,951	16,172	17,302
うち1口当たり利益分配金	円	14,711	15,824	15,951	16,172	17,302
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 ^{(注)1}	%	1.5(年換算値 3.0)	1.4(年換算値 2.9)	1.6(年換算値 3.2)	1.4(年換算値 2.8)	1.4(年換算値 2.7)
純資産当期純利益率 ^{(注)2}	%	2.8(年換算値 5.6)	3.0(年換算値 6.0)	2.8(年換算値 5.6)	2.7(年換算値 5.4)	2.9(年換算値 5.8)
期末自己資本比率 ^{(注)3}	%	53.3 (対前期比増減△2.8)	42.7 (対前期比増減△10.7)	58.1 (対前期比増減+15.5)	47.8 (対前期比増減△10.4)	47.0 (対前期比増減△0.7)
期末総資産有利子負債比率 ^{(注)4}	%	38.5 (対前期比増減+2.9)	49.3 (対前期比増減+10.9)	34.3 (対前期比増減△15.1)	45.3 (対前期比増減+11.1)	45.9 (対前期比増減+0.6)
デットサービスカバレッジレシオ ^{(注)5}	倍	12.7	11.2	14.0	12.3	9.5
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) ^{(注)6}	百万円	6,672	7,131	8,978	9,578	10,339

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2
第8期は、新投資口の発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しております。

(注)2 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2
第8期は、新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。
なお、上記(注)1、(注)2ともに第6期の運用日数183日、第7期の運用日数182日、第8期の運用日数183日、第9期の運用日数182日、第10期の運用日数183日に基づいて年換算値を算出しております。

(注)3 期末純資産額/期末総資産額×100
(注)4 期末有利子負債額/期末総資産額×100
(注)5 金利償却前税引前当期純利益/支払利息
(注)6 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却額

2 当期の資産の運用の経過

I. 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年5月11日に設立されました。平成13年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8952）した後、第9期末（平成18年3月31日）までの約4年半にてオフィスビル52物件を取得しておりますが、当期においては新たに3物件を取得（既保有物件の持分追加取得を含む：取得価額合計12,630百万円）し、又4物件の売却（売却価額合計7,003百万円）を実施いたしました。その結果、当期末現在にて保有オフィスビルは49物件、取得価額の総額は418,693百万円となりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去9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10期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持すべく運用に取り組んだ結果、上場以降連続の増収・増益を達成することができました。

II. 運用の実績

(1) 運用管理と物件の取得・売却（ポートフォリオの質の強化）

当期の日本経済は、企業業績の改善を背景に設備投資が増加し、また、雇用情勢の改善等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、新規募集賃料は上昇に転じております。また、地方都市においても需給に改善傾向が見られるようになってきました。

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誘致活動等の取り組みにより、期末時点にて98.2%と高稼働率を維持することができました。また、都心部のオフィス賃貸市場の回復に伴い、更なる収益の維持向上を目指すべく賃料水準の底上げに向けた具体的な取り組みを実施しております。

物件の売買市場にしましては、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性化させており、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、より一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、競争力が高いと判断される物件の取得あるいは持分の追加取得をする一方で、平成18年6月28日付けにて当投資法人としては初となる物件の売却を下表のとおり実施いたしました。その結果、平成18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49物件、取得価額の総額418,693百万円、総賃貸可能面積396,173㎡（約119,842坪）、テナント総数754となりました。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売却価額
JALセールスビル	東京都目黒区	不動産信託受益権	2,593,000千円
新横浜ファーストビル	神奈川県横浜市	不動産	1,755,277千円
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	1,490,000千円
金沢南町ビルディング	石川県金沢市	不動産信託受益権	1,165,000千円



(2) 資金の調達

当期におきましては、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に際し、同日付けで10,000百万円の長期借入金を調達いたしました。一方、平成18年6月28日付けの4物件売却資金により、平成18年6月30日付けで4,000百万円の短期借入金を期限前弁済しております。以上に加え、短期借入金の長期借入金への借換等も行った結果として、平成18年9月30日現在の当投資法人の有利子負債残高は202,500百万円、内、短期借入金は70,500百万円（1年以内返済予定長期借入金を含む）、長期借入金は77,000百万円（1年以内返済予定長期借入金を除く）、投資法人債残高は55,000百万円となっております。

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

III. 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益15,570百万円^(注)（前期比11.5%増）、営業利益7,041百万円（前期比11.4%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5,977百万円（前期比7.0%増）、当期純利益は5,976百万円（前期比7.0%増）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、17,302円となりました。

(注) 営業収益のうち不動産等売却益は400百万円。

3 増資等の状況

当期において投資口発行等は行っておらず、出資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）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(注)1
平成13年9月8日	新投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	(注)2
平成14年5月8日	新投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	(注)3
平成15年10月25日	新投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	(注)4
平成17年4月26日	新投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	(注)5

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

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

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

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

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

4 分配金等の実績

当期（第10期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、17,302円となりました。

	単位	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日
当期末処分利益総額 ^(注)	千円	3,830,833	4,120,680	5,509,545	5,585,907	5,976,223
利益留保額 ^(注)	千円	88	110	70	99	112
金銭の分配金総額 ^(注)	千円	3,830,744	4,120,569	5,509,475	5,585,808	5,976,110
（1口当たり分配金）	円	(14,711)	(15,824)	(15,951)	(16,172)	(17,302)
うち利益分配金総額 ^(注)	千円	3,830,744	4,120,569	5,509,475	5,585,808	5,976,110
（1口当たり利益分配金）	円	(14,711)	(15,824)	(15,951)	(16,172)	(17,302)
うち出資払戻総額 ^(注)	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 当期末処分利益総額、利益留保額、金銭の分配金総額、利益分配金総額、出資払戻総額については千円未満を切り捨てて表示しております。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

I. 投資環境

今後の日本経済においては、安定した景気回復基調の持続が期待されるものの、米国経済の日本市場への影響、金利上昇や原油価格・資材価格の高騰による企業業績への影響等の懸念材料も抱えており、全般的には予断を許さない状況にあります。

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ると見られます。

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見られ、優良物件の取得にあたっては競争がさらに激化していくと思われま。

II. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

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

①既存テナントの皆様との信頼関係の強化・賃料水準の引上げ

当投資法人では、平成18年9月30日現在にて12社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、オフィス床の追加需要の掘り起こしや賃料引上げにつなげられるよう努めてまいります。特に、市場賃料と乖離が大きいテナントについては、賃料の底上げを図るべく取り組んでまいります。

②空室の早期解消

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

③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。

④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、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・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

- ①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に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。
- ②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。
- ③なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

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

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が事前には予測できず機動的な対応が必要なため、取得時点では、短期借入金による資金調達が主となりますが、取得後、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。

6 決算後に生じた重要な事実

当投資法人において当期決算日（平成18年9月30日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

■新投資口の発行

平成18年10月2日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成18年10月24日に払込が完了しております。この結果、平成18年10月24日付けで出資総額264,683,960千円、発行済投資口総数は410,000口となっております。

①募集方法	一般募集（ブックビルディングによる募集、スプレッド方式）
②発行新投資口	64,600口
③発行価格（募集価格）	1口当たり1,009,400円
④発行価格の総額	65,207,240千円
⑤発行価額（引受価額）	1口当たり978,500円
⑥発行価額の総額	63,211,100千円
⑦払込期日	平成18年10月24日
⑧分配金起算日	平成18年10月1日

■借入金の期限前弁済

当投資法人は、平成18年11月13日付けにて、以下のとおり借入金の期限前弁済を決定いたしました。なお、本期限前弁済による清算金は発生いたしません。

①期限前弁済日	平成18年11月24日
②弁済する借入金の内容	
・借入金額	58,000百万円
・借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行 16,000百万円 株式会社みずほコーポレート銀行 16,000百万円 住友信託銀行株式会社 16,000百万円 株式会社新生銀行 10,000百万円
・金利	0.2745% (平成18年2月23日から平成18年11月23日まで)
・借入日	平成18年2月23日
・借入方法	平成18年1月30日に各借入先と個別に金銭消費貸借契約を締結
・利払期日	平成18年11月24日及び元本弁済日
・元本弁済方法	元本弁済日に一括弁済（期限前弁済可）
・元本弁済日（予定）	平成19年2月23日

なお、当投資法人において、当期決算日（平成18年9月30日）以降に下記のとおり資産を取得しておりますので、お知らせいたします。

(参考情報)

■資産の取得

(1)平成18年10月2日及び平成18年11月1日付けにて2回に分けて以下の資産を取得いたしました。

錦パークビル（持分取得・持分追加取得）

取得の概要	取得資産：不動産及び土地の賃借権
	取得価額：①3,850百万円 ②1,300百万円
取得資産の概要	取得日 ^{(注)1} ：①平成18年10月2日 ②平成18年11月1日
	所在地：愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号
	用途：事務所、店舗、居宅
	敷地面積 ^{(注)2} ：2,170.45㎡（建物敷地全体の面積）
	建物延床面積：25,091.91㎡（建物1棟全体の延床面積）
賃借借の概要	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 地下4階付22階建
	建築時期：平成7年8月
賃借借の概要	所有形態 土地：所有権（一部賃借権） ^{(注)3} 建物：区分所有権 ^{(注)4} *管理規約あり
	テナント総数：48 ^{(注)5}
	総賃貸可能面積：8,059㎡ ^{(注)5} 総賃貸面積：7,959㎡ ^{(注)5} 稼働率：98.8% ^{(注)5}

- (注)1 ①の取引時において、土地の所有権（1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の387,900）及び賃借権（1筆384㎡の準共有持分384,380分の272,736）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：43.89471%）を取得し、②の取引時において、土地の所有権（1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の155,589）と建物の区分所有権の共有持分（建物所有割合：13.15180%）を取得しております。
- (注)2 当該土地は、一部土地の賃借権（定期借地権）が含まれており、当該箇所の面積（384㎡）は登記簿面積です。なお定期借地契約上の面積は384.38㎡です。
- (注)3 1筆1,786.45㎡の所有権の共有持分1,000,000分の543,489及び1筆384㎡の賃借権の準共有持分384,380分の272,736
- (注)4 1～20階事務所、店舗部分13,296.06㎡の共有持分10,000,000分の6,093,025及び21～22階住宅部分999.50㎡の共有持分10分の9。建物所有割合57.04651%
- (注)5 本物件に係る賃貸借の概況は、当投資法人の保有持分（建物所有割合57.04651%）に係る平成18年11月1日現在の数値を記載しております。また、当該数値には住宅部分を含んでおりません。なお、住宅部分のテナントは、平成18年11月1日現在にて、マスターリース契約締結先である三菱地所株式会社（賃借人）1社であり、総賃貸可能面積954㎡、総賃貸面積954㎡、稼働率100.0%です。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賃するテナント（エンドテナント）の賃料等に運動します（エンドテナント数は14、総転賃面積は954㎡、稼働率は100.0%です。).

(2)平成18年11月24日付けにて以下の資産を取得いたしました。

晴海フロント特定目的会社 優先出資証券（追加取得）

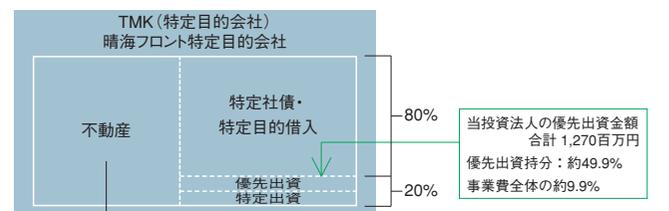
取得の概要	取得資産：優先出資証券5,360口
	取得価額：268百万円
	取得日：平成18年11月24日

- (注)1 本優先出資証券は、「晴海センタービル（注）5」の開発を行う晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券です。当投資法人は平成17年3月24日に晴海フロント特定目的会社との間で、計3回の同社発行の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。上記取得内容はその第3回目となります。
- (注)2 以下の表は、上記優先出資引受契約に基づき、当投資法人が既に取得した晴海フロント特定目的会社の優先出資証券の概要です。

発行日	数量(口)	発行価額	
		1口当たりの金額	発行総額
平成17年3月29日	19,120	50,000円	956百万円
平成17年11月24日	920	50,000円	46百万円
平成18年11月24日	5,360	50,000円	268百万円
合計	25,400	50,000円	1,270百万円

上記3回の優先出資証券を全て引受けることにより、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口を取得いたしました。（優先出資持分の約49.9%、事業費全体の約9.9%）

(注)3 上記優先出資引受契約の締結に伴い、当投資法人は、「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。



(注)4 なお、晴海フロント特定目的会社の資産流動化計画期間（資産の流動化に係る業務の開始期日から終了期日までの期間）は平成17年3月17日から平成26年3月16日までの9年間となりますが、晴海フロント特定目的会社が所有する「晴海センタービル」の売却等がなされた場合には、上記計画期間満了前に晴海フロント特定目的会社が清算となる場合があります。



特定目的会社の保有予定資産の概要（平成18年11月24日現在）

- 物件名称：「晴海センタービル」(注)5
- 所在地：東京都中央区晴海二丁目5番24号
- 敷地面積：4,664.63㎡
- 建物延床面積：27,365.85㎡
- 貸付有効面積：20,812.35㎡
- 構造：鉄骨造
- 階数：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月末日竣工（予定）
- 優先買取権行使期限：平成20年5月末日

※上記概要は、計画ないし予定であり、変更となる可能性があります。



(工事中)

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第6期 平成16年9月30日現在	第7期 平成17年3月31日現在	第8期 平成17年9月30日現在	第9期 平成18年3月31日現在	第10期 平成18年9月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	260,400	260,400	345,400	345,400	345,400
投資主数	人	15,343	15,219	18,655	15,580	14,248

2 投資口に関する事項

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

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	26,330	7.62
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	21,015	6.08
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	14,656	4.24
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	13,358	3.87
三菱地所株式会社	10,160	2.94
株式会社中国銀行	9,495	2.75
東京海上日動火災保険株式会社	8,120	2.35
株式会社池田銀行	7,900	2.29
株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11
株式会社常陽銀行	5,438	1.57

3 役員等に関する事項

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下のとおりです。

役職	氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	山崎 建人	三菱地所株式会社 顧問	2,400
監督役員 (注)1	日下部 健司	日下部公認会計士事務所 公認会計士・税理士	900
監督役員 (注)1	岡野谷 知広	河村法律事務所 弁護士	900
会計監査人 (注)2	新日本監査法人	-	9,400

(注)1 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて当投資法人と利害関係はありません。

(注)2 会計監査人への支払報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬 (400千円) が含まれています。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

業務区分	名称
投資信託委託業者 (資産運用会社)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資口の名義書換等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関わる事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第9期 平成18年3月31日現在		第10期 平成18年9月30日現在	
		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	286,376	66.1	296,541	67.2
	首都圏 (東京23区除く)	8,676	2.0	5,702	1.3
	地方都市	41,036	9.5	42,354	9.6
	計	336,088	77.5	344,598	78.1
信託不動産	東京23区	51,020	11.8	49,557	11.2
	首都圏 (東京23区除く)	3,032	0.7	2,999	0.7
	地方都市	23,565	5.4	21,452	4.9
	計	77,619	17.9	74,009	16.8
優先出資証券 (注)3		1,002	0.2	1,002	0.2
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		18,842	4.3	21,553	4.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		433,552 (413,708)	100.0 (95.4)	441,163 (418,607)	100.0 (94.9)

(注)1 保有総額は、第9期は平成18年3月31日現在、第10期は平成18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。

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 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%)

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
北の丸スクエア (注)	81,562	25,678	25,678	100.0	4.2	オフィスビル
渋谷クロスタワー	37,756	29,819	29,726	99.7	9.8	オフィスビル
三菱総合研究所ビルディング	26,876	18,006	18,006	100.0	7.0	オフィスビル
山王ランドビル	21,605	20,926	20,652	98.7	6.4	オフィスビル
銀座三和ビル	17,096	4,329	4,329	100.0	2.4	オフィスビル
二番町ガーデン (注)	14,584	9,316	9,316	100.0	3.2	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,135	21,624	20,890	96.6	4.8	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	13,718	20,450	20,450	100.0	4.4	オフィスビル
神宮前メディアスクエアビル	12,104	5,558	4,606	82.9	2.4	オフィスビル
MD神田ビル	9,238	6,269	6,269	100.0	1.9	オフィスビル
合計	248,678	161,980	159,926	98.7	46.7	

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



3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	こころとからだの元氣プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	6,210	5,169
	北の丸スクエア	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	不動産	82,700	81,562
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	9,680	9,238
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1	不動産	5,210	4,677
	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	33,000	26,876
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	16,100	14,584
	ビュレックス麹町	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	不動産	6,930	7,002
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	25,100	21,605
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	7,610	7,623
	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	3,420	2,939
	ビュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	6,240	5,175
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	17,300	17,096
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	4,650	5,478
	青山クリスタルビル	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産	8,770	7,613
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	6,930	4,974
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産信託受益権	3,470	2,630
	新和ビルディング	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	8,270	7,850
	東京オペラシティビル	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号	不動産	11,300	9,231
	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	2,730	2,572
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	6,700	5,408
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	5,460	4,636
	日本プランズウィックビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産	8,090	6,759
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	10,100	8,504
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産	6,080	4,964
	神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	不動産	15,100	12,104
	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	43,300	37,756
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号	不動産	5,370	3,945
	ハーモニータワー	東京都中野区本町一丁目32番2号	不動産	11,800	8,732
	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	3,281
	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	1,540	1,645
池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	5,150	4,456	
	小計			387,790	346,099
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	不動産	3,300	3,262
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,550	2,439
	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4	不動産信託受益権	3,360	2,999
	小計			9,210	8,701

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東北	定禅寺パークビル	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	不動産	1,070	1,029
	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	3,450	2,936
北陸	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	5,610	4,401
中部	広小路東京海上日動ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号	不動産	1,680	1,705
	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	15,900	14,135
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産	1,890	1,690
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番地	不動産	2,140	2,913
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産	4,610	4,061
	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	15,900	13,718
	神戸伊藤町ビルディング	兵庫県神戸市中央区伊藤町121番地	不動産信託受益権	951	1,348
中国	リットシティビル	岡山県岡山市駅元町15番1号	不動産	5,220	4,660
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	不動産	1,550	1,295
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	1,480	1,426
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	不動産	4,970	5,034
	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	3,580	3,449
	小計			70,001	63,807
	合計			467,001	418,607

(注) 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成18年9月30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。

地域	不動産等の名称	前期 (H17.10.1~H18.3.31)				当期 (H18.4.1~H18.9.30)			
		テナント総数 (注)1 〈期末時点〉	稼働率 (注)1 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (注)1 〈期末時点〉	稼働率 (注)1 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東京23区	こころとからだの元氣プラザ	1	100.0	223	1.6	1	100.0	221	1.5
	北の丸スクエア (注)2	5	100.0	71	0.5	5	100.0	643	4.2
	MD神田ビル	2	100.0	293	2.1	2	100.0	293	1.9
	神田橋パークビルディング	7	100.0	172	1.2	7	100.0	172	1.1
	三菱総合研究所ビルディング	4	100.0	1,062	7.6	4	100.0	1,062	7.0
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	496	3.6	1	100.0	490	3.2
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	1.2	1	100.0	162	1.1
	山王ランドビル	51	97.8	486	3.5	52	98.7	969	6.4
	有楽町電気ビルディング	15	100.0	282	2.0	15	100.0	283	1.9
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	100.0	154	1.1	5	100.0	154	1.0
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	1.1	1	100.0	150	1.0
	銀座三和ビル	13	100.0	372	2.7	13	100.0	371	2.4
	菱進銀座イーストミラービル	8	100.0	133	1.0	8	100.0	134	0.9
	青山クリスタルビル	8	100.0	245	1.8	7	100.0	293	1.9
	芝二丁目大門ビルディング	26	100.0	301	2.2	24	98.9	311	2.1
	コスモ金杉橋ビル	9	100.0	129	0.9	8	100.0	133	0.9
	新和ビルディング	9	100.0	239	1.7	9	100.0	267	1.8
	東京オペラシティビル	109	98.8	453	3.2	108	97.6	471	3.1
	高輪台ビルディング	1	100.0	114	0.8	1	100.0	114	0.8
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	216	1.5	3	87.2	217	1.4
	JALセールスビル	1	100.0	86	0.6	-	-	42	0.3
	大森駅東口ビルディング	18	97.9	253	1.8	19	100.0	252	1.7
	日本ブランドウィックビル	18	99.3	330	2.4	18	99.3	332	2.2
	代々木1丁目ビル	1	100.0	283	2.0	1	100.0	283	1.9
	ダヴィンチ原宿	4	100.0	199	1.4	4	100.0	199	1.3
	神宮前メディアスクエアビル	9	100.0	343	2.5	8	82.9	361	2.4
	渋谷クロスタワー	52	99.7	1,496	10.7	51	99.7	1,485	9.8
	恵比寿ネオナート	3	100.0	144	1.0	3	100.0	151	1.0
	ハーモニータワー	17	100.0	420	3.0	17	100.0	419	2.8
	大塚東池袋ビルディング	9	96.0	178	1.3	9	100.0	186	1.2
池袋二丁目ビルディング	9	100.0	71	0.5	9	100.0	71	0.5	
池袋YSビル	8	100.0	206	1.5	8	100.0	202	1.3	
小計		414	99.6	9,775	70.0	406	99.0	10,907	71.9
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	37	95.6	166	1.2	39	98.7	166	1.1
	さいたま浦和ビルディング	16	100.0	138	1.0	16	100.0	135	0.9
	新横浜ファーストビル	9	100.0	110	0.8	-	-	57	0.4
	川崎砂子ビルディング	12	93.4	166	1.2	12	93.4	162	1.1
小計		70	97.0	582	4.2	63	97.0	521	3.4

地域	不動産等の名称	前期 (H17.10.1~H18.3.31)				当期 (H18.4.1~H18.9.30)			
		テナント総数 (注)1 〈期末時点〉	稼働率 (注)1 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (注)1 〈期末時点〉	稼働率 (注)1 〈期末時点〉 (%)	賃貸事業 収入 〈期間中〉 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東北	定禅寺パークビル	17	95.3	68	0.5	17	95.3	68	0.5
	仙台北町ホンマビルディング	16	100.0	149	1.1	17	98.7	151	1.0
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	10	96.6	82	0.6	-	-	40	0.3
	金沢パークビル	68	97.3	546	3.9	68	94.7	541	3.6
	金沢南町ビルディング	16	94.5	82	0.6	-	-	40	0.3
中部	広小路東京海上日動ビルディング	-	-	-	-	11	81.1	4	0.0
	名古屋広小路ビルディング	29	97.5	739	5.3	28	96.6	731	4.8
	名古屋御園ビル	9	100.0	95	0.7	9	100.0	96	0.6
近畿	京都四条河原町ビル	33	100.0	139	1.0	33	100.0	143	0.9
	堺筋本町ビル	18	100.0	225	1.6	17	100.0	254	1.7
	御堂筋ダイワビル	25	100.0	679	4.9	25	100.0	670	4.4
	神戸伊藤町ビルディング	18	96.2	62	0.4	17	94.3	68	0.4
中国	リットシティビル	37	91.2	82	0.6	40	100.0	288	1.9
	NHK広島放送センタービル	12	97.4	151	1.1	12	97.4	148	1.0
九州	東晴天神ビルディング	19	96.2	95	0.7	17	92.2	97	0.6
	天神クリスタルビル	24	90.1	225	1.6	23	91.5	219	1.4
	日之出天神ビルディング	12	96.5	177	1.3	12	94.0	175	1.2
小計		344	97.3	3,604	25.8	328	96.8	3,740	24.7
合計		782	98.7	13,962	100.0	754	98.2	15,169	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 北の丸スクエア及び二番町ガーデンのテナント総数、稼働率には住宅部分を含みません。なお、当期末時点の北の丸スクエアの住宅部分の稼働率は89.7%、二番町ガーデンの住宅部分の稼働率は100.0%となっております。

4 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
晴海フロント 特定目的会社	優先出資証券	20,040口	50	1,002,000	50	1,002,000	-	(注)1、2

(注)1 当該優先出資証券の評価額につきましては、取得原価を記載しております。
(注)2 当該投資法人は、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%)

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

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

(注)当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②その他特定資産

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

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



保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調配管更新工事)	自 平成17年 2月 至 平成21年 9月	690	113	291
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 7月 至 平成19年 3月	134	—	—
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)	自 平成18年 9月 至 平成19年 4月	341	—	—
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (エレベーター更新工事)	自 平成19年 4月 至 平成19年10月	180	—	—
金沢パークビル (石川県金沢市)	収益向上対応 (フィットネススクラブ事務所化工事)	自 平成19年 1月 至 平成19年 5月	372	—	—
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (個別空調機新設工事)	自 平成18年11月 至 平成18年12月	119	—	—

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,141百万円であり、当期費用に区分された修繕費513百万円と合わせ、合計1,654百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、渋谷クロスタワーの機能維持工事等を実施いたしました。

その他の不動産等における工事としては、定期的な更新工事に加え、トイレ、照明などのグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (電源供給設備更新工事)	自 平成17年 4月 至 平成18年 9月	876
その他の不動産等			265
合計			1,141

3 長期修繕計画のための積立てた金銭 (修繕積立金)

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

	単位	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日
前期末積立金残高	百万円	155	225	331	425	540
当期積立額	百万円	824	840	923	979	980
当期積立金取崩額	百万円	754	734	829	864	892
次期繰越額	百万円	225	331	425	540	628

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第9期	第10期
	自平成17年10月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬	571,457千円 410,846千円 160,611千円	653,512千円 422,854千円 230,658千円
(b) 資産保管委託報酬	64,513千円	66,417千円
(c) 一般事務委託報酬	166,344千円	182,650千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他営業費用	92,423千円	109,784千円
合計	898,939千円	1,016,565千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第9期は取得報酬475,388千円、第10期は取得報酬33,450千円、譲渡報酬20,415千円です。

2 借入状況

平成18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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 ^{(注)1} (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
株式会社山梨中央銀行	H17.6.15	2,000	—	0.26	H18.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
	H18.6.15	—	2,000	0.5472	H19.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.9.13	2,000	— ^{(注)2}	0.2781	H18.9.13	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
	H18.2.1	4,500	4,500	0.39663	H19.2.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
短期借入金	H18.2.23	22,000	— ^{(注)3}	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
	H17.10.31	2,000	— ^{(注)2}	0.2781	H18.10.31	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
住友信託銀行株式会社	H18.2.23	16,000	16,000	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.2.23	16,000	16,000	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
株式会社みずほコーポレート銀行	H18.2.23	16,000	16,000	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
株式会社新生銀行	H18.2.23	10,000	10,000	0.2745	H19.2.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
小計		90,500	64,500						
1年以内返済予定長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		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 ^{(注)4} 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社みずほコーポレート銀行		6,000	—					
	住友信託銀行株式会社	H13.9.25	5,200	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200	—					
	株式会社損害保険ジャパン		1,600	—					
株式会社中国銀行	H16.6.15	—	3,000	0.90875	H19.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利	
株式会社福岡銀行	H16.8.31	—	3,000	0.78375	H19.8.31	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利	
小計		24,000	6,000						
合計		114,500	70,500						

期中の売買状況

区分/借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 ^{(注)1} (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社伊予銀行	H16.3.24	2,000	2,000	1.0575	H21.3.24	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
第一生命保険相互会社	H16.3.30	5,000	5,000	1.015	H21.3.30	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
太陽生命保険株式会社	H16.3.30	2,000	2,000	1.47125	H23.3.30	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社中国銀行	H16.6.15	3,000	-	0.90875	H19.6.15	期限一括	既存短期借入金の返 済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社福岡銀行	H16.8.31	3,000	-	0.78375	H19.8.31	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
三井生命保険株式会社	H16.8.31	5,000	5,000	1.50125	H23.8.31	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	H16.10.29	2,000	2,000	1.55	H24.10.29	期限一括	既存短期借入金の返 済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
全国共済農業協同組合連合会	H16.11.1	5,000	5,000	1.33125	H23.11.1	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.4.3	-	10,000	1.63	H23.4.4	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
	H18.6.1	-	22,000	1.73	H23.6.1	期限一括	既存短期借入金の返 済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社三菱東京UFJ銀行		-	6,000					
株式会社みずほコーポレート銀行		-	6,000					
住友信託銀行株式会社	H18.6.23	-	5,200	1.65925	H23.6.23	期限一括	既存借入金の返済資 金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
三菱UFJ信託銀行株式会社		-	5,200					
株式会社損害保険ジャパン		-	1,600					
合計		27,000	77,000					

(注)1 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。
(注)2 平成18年6月30日付で期限前弁済しています。
(注)3 平成18年6月1日付で期限前弁済しています。
(注)4 当該借入において担保に供していた主な資産は以下のとおりです。
三菱総合研究所ビルディング、小伝馬町新日本橋ビルディング、芝二丁目大門ビルディング、コスモ金杉橋ビル、高輪台ビルディング、JALセールスビル、大森駅東口ビルディング、大塚東池袋ビルディング、池袋二丁目ビルディング、川崎砂子ビルディング、仙台北町ホンマビルディング、新潟礎町西万代橋ビルディング、金沢南町ビルディング、神戸伊藤町ビルディング、日之出天神ビルディング

3 投資法人債

平成18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	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	H14.6.21	25,000	25,000	1.32	H19.6.21	期限一括	(注)1	(注)2
第2回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.69	H20.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第3回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.98	H22.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第4回無担保投資法人債	H17.9.29	10,000	10,000	2.56	H37.9.29	期限一括	(注)1	(注)3
合計		55,000	55,000					

(注)1 第1回投資法人債の資金使途は不動産の購入資金及び運転資金等、第2回及び第3回投資法人債の資金使途は短期銀行借入金の返済等、第4回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済です。

(注)2 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注)3 担保提供制限等財務上の特約はありません。

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 ^{(注)1} (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	山王グランドビル(持分追加取得)	H18.4.3	10,700	-	-	-	-
	仙台北町ホンマビルディング(持分追加取得)	H18.6.28	250	-	-	-	-
	新横浜ファーストビル ^{(注)2}	-	-	H18.6.28	1,755	2,896	△1,178
	広小路東京海上日動ビルディング	H18.9.22	1,680	-	-	-	-
不動産信託受益権	JALセールスビル ^{(注)2}	-	-	H18.6.28	2,593	1,253	1,272
	新潟礎町西万代橋ビルディング ^{(注)2}	-	-	H18.6.28	1,490	996	454
	金沢南町ビルディング ^{(注)2}	-	-	H18.6.28	1,165	1,287	△147
	合計	-	12,630	-	7,003	6,433	400

(注)1 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注)2 譲渡については、上記のほか、「その他売却費用」があります。各資産ごとの同費用は以下のとおりです。

不動産等の名称	その他売却費用(百万円)
新横浜ファーストビル	37
JALセールスビル	66
新潟礎町西万代橋ビルディング	39
金沢南町ビルディング	25

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

投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、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

(1)不動産取引

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	所在、地番その他	取引価格 (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
取得	山王グランドビル (持分追加取得) ^{(注)2}	H18.4.3	土地	東京都千代田区永田町二丁目20番7	10,700	11,300
			建物(附属設備を含む)	東京都千代田区永田町二丁目20番地7		
取得	仙台北町ホンマビルディング (持分追加取得) ^{(注)3、4}	H18.6.28	土地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番2	250	250
			建物(附属設備を含む)	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番地3他		
譲渡	新横浜ファーストビル	H18.6.28	土地	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1他8筆	1,755	1,640
			建物(附属設備を含む)	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1他		
取得	広小路東京海上日動ビルディング	H18.9.22	土地	愛知県名古屋市中区栄二丁目401番地2筆	1,680	1,700
			建物(附属設備を含む)	愛知県名古屋市中区栄二丁目401番地他		

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

(注)2 土地・建物共に所有権の共有持分(共有持分49.0%)。なお、当投資法人は、平成18年1月31日付で本物件の所有権共有持分50.0%を取得しており、上記持分追加取得の結果、本物件の所有権共有持分99.0%を保有しております。

(注)3 土地は3筆のうち1筆541.74㎡の共有持分100,000分の31,864。建物は区分所有権1階店舗部分402.55㎡(建物所有割合:6.61%)。

(注)4 平成18年6月28日付にて本物件にかかる持分を取得後、同日付にて、追加信託の上、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得しております。なお、当投資法人は、平成13年9月25日付で本物件を信託財産とする信託の受益権(建物所有割合:93.39%)を取得しており、上記持分追加取得の結果、本物件全部を信託財産とする信託の受益権(建物所有割合:100.0%)を保有しております。

経理の状況

(2)不動産を信託する信託の受益権取引

取得又は譲渡	信託財産の名称	取引年月日	信託財産の内容	所在、地番その他	取引価格(百万円)	特定資産の調査価格(百万円)
譲渡	JALセールスビル	H18.6.28	土地 建物(附属設備を含む)	東京都目黒区下目黒三丁目257番1他5筆 東京都目黒区下目黒三丁目257番地1他	2,593	1,490
譲渡	新潟礎町西万代橋ビルディング	H18.6.28	土地 建物(附属設備を含む)	新潟県新潟市礎町通二ノ町2155番6他13筆 新潟県新潟市礎町通二ノ町2155番地6他	1,490	729
譲渡	金沢南町ビルディング	H18.6.28	土地 建物(附属設備を含む)	石川県金沢市尾山町113番他3筆 石川県金沢市尾山町113番地他	1,165	985

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

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等(平成18年4月1日から平成18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	12,630,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 12,380,000千円 (98.0%)	7,003,277千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 - (-%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	10,700,000千円 (84.7%)	- (-%)
東京海上日動火災保険株式会社	1,680,000千円 (13.3%)	- (-%)
合計	12,380,000千円 (98.0%)	- (-%)

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

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,766,740千円	三菱地所株式会社	273,500千円	(15.5%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	492,908千円	(27.9%)
		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	134,383千円	(7.6%)
		物産不動産株式会社	16,266千円	(0.9%)
		有電ビル管理株式会社	33,758千円	(1.9%)
水道光熱費	1,198,307千円	丸の内熱供給株式会社	68,267千円	(5.7%)
損害保険料	2,827千円	三菱地所住宅販売株式会社	1,200千円	(42.5%)
その他営業費用	48,698千円	三菱地所株式会社	587千円	(1.2%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	2,975千円	(6.1%)
		東京海上日動ファシリティーズ株式会社	39千円	(0.1%)
		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	400千円	(0.8%)
支払利息	557,343千円	株式会社三菱地所設計	300千円	(0.6%)
		第一生命保険相互会社	25,444千円	(4.6%)

(注)1 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第20条に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

(注)2 上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

三菱地所株式会社	96,116千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	90,512千円
東京海上日動ファシリティーズ株式会社	31,432千円
物産不動産株式会社	1,274千円
有電ビル管理株式会社	29,376千円

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

当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

1 資産・負債・元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1)投資法人役員会

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

承認日	承認事項	概要
平成18年5月25日	投資信託委託業者との資産運用委託契約に関する覚書締結の件	資産運用委託契約に基づき譲渡報酬率の運用について決めました。
平成18年9月20日	一般事務業務委託契約に関する覚書の締結に関する件	一般事務受託者に支払う投資口の名義書換等に関する業務にかかる一般事務委託手数料について、平成18年10月1日より、従前の規定に基づく金額から一定率減額する算出方法に変更いたしました。
平成18年9月20日	一般事務業務委託契約に関する覚書の締結に関する件	一般事務受託者に支払う総務・経理に関する事務にかかる一般事務委託手数料について、平成18年10月1日より、当投資法人の総資産に連動する段階料率を設定し、同料率等に基づき算出する方法に変更いたしました。
平成18年9月20日	資産の保管に係る業務委託契約に関する覚書の締結に関する件	資産保管会社に支払う資産保管委託手数料について、平成18年10月1日より、当投資法人の総資産に連動する段階料率を設定し、同料率等に基づき算出する方法に変更いたしました。

2 その他

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



貸借対照表

期別 科目	当期 (平成18年9月30日現在)		前期 (平成18年3月31日現在)		(ご参考) 構成比(%)
	金	額(千円)	金	額(千円)	
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		13,478,743		7,764,435	
信託現金及び信託預金*2		7,624,208		9,720,761	
営業未収入金		105,628		74,566	
未収消費税等		-		1,001,998	
前払費用		50,162		83,117	
繰延税金資産		20		20	
未収還付法人税等		318		-	
その他の流動資産		245,403		137,285	
流動資産合計		21,504,486		18,782,184	4.3
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物*1	112,840,062		112,339,149		
減価償却累計額	10,775,432	102,064,630	9,033,461	103,305,687	
構築物	1,423,529		1,428,612		
減価償却累計額	66,007	1,357,521	48,699	1,379,913	
機械及び装置	1,487,554		1,533,824		
減価償却累計額	412,445	1,075,108	379,413	1,154,411	
工具器具及び備品	81,041		41,110		
減価償却累計額	7,575	73,466	3,531	37,578	
土地		236,459,083		226,564,681	
建設仮勘定		1,071,673		1,149,831	
信託建物*2	22,678,504		24,428,129		
減価償却累計額	4,438,412	18,240,091	4,344,358	20,083,770	
信託構築物*2	107,070		108,846		
減価償却累計額	12,205	94,865	11,366	97,479	
信託機械及び装置*2	583,367		644,207		
減価償却累計額	308,567	274,800	325,218	318,989	
信託工具器具及び備品*2	9,711		9,626		
減価償却累計額	2,401	7,309	2,254	7,371	
信託土地*2		54,948,178		56,667,464	
有形固定資産合計		415,666,730		410,767,178	94.8
2. 無形固定資産					
借地権		1,668,746		1,668,746	
信託借地権*2		444,160		444,160	
地役権		828,095		828,095	
無形固定資産合計		2,941,002		2,941,002	0.7
3. 投資その他の資産					
投資有価証券		1,004,797		1,004,797	
差入敷金保証金等		12,974		12,974	
長期前払費用		3,307		4,196	
投資その他の資産合計		1,021,080		1,021,968	0.2
固定資産合計		419,628,812		414,730,150	95.7
III 繰延資産					
投資法人債発行費		29,916		39,888	
繰延資産合計		29,916		39,888	0.0
資産合計		441,163,214		433,552,222	100.0

期別 科目	当期 (平成18年9月30日現在)		前期 (平成18年3月31日現在)		(ご参考) 構成比(%)
	金	額(千円)	金	額(千円)	
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		749,064		684,600	
短期借入金		64,500,000		90,500,000	
1年以内返済予定長期借入金*2		6,000,000		24,000,000	
1年以内償還予定投資法人債		25,000,000		-	
未払金		981,513		846,563	
未払費用		645,360		319,537	
未払法人税等		655		1,010	
未払消費税等		522,577		-	
前受金		2,425,067		2,608,745	
その他の流動負債		3,531		295,916	
流動負債合計		100,827,770		119,256,373	27.5
II 固定負債					
投資法人債		30,000,000		55,000,000	
長期借入金		77,000,000		27,000,000	
預り敷金保証金		25,886,360		25,237,080	
その他の固定負債		-		-	
固定負債合計		132,886,360		107,237,080	24.7
負債合計		233,714,131		226,493,454	52.2
純資産の部*6					
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		201,472,860		-	46.5
2. 剰余金					
当期末処分利益		5,976,223		-	
剰余金合計		5,976,223		-	1.3
投資主資本合計		207,449,083		-	47.0
純資産合計		207,449,083		-	47.0
負債・純資産合計		441,163,214		-	100.0
出資の部*5,7					
I 出資総額					
出資総額*4		-		201,472,860	46.5
II 剰余金					
当期末処分利益		-		5,585,907	
剰余金合計		-		5,585,907	1.3
出資合計		-		207,058,767	47.8
負債・出資合計		-		433,552,222	100.0

損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日			前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日		
	金 額(千円)	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	金 額(千円)	百分比(%)
1. 営業収益						
賃貸事業収入*1	15,066,744			13,899,176		
その他賃貸事業収入*1	102,638			63,749		
不動産等売却益*2	400,799	15,570,182	100.0	-	13,962,925	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用*1	7,511,891			6,744,815		
資産運用報酬	653,512			571,457		
資産保管委託報酬	66,417			64,513		
一般事務委託報酬	182,650			166,344		
役員報酬	4,200			4,200		
その他営業費用	109,784	8,528,456	54.8	92,423	7,643,754	54.7
営業利益		7,041,725	45.2		6,319,170	45.3
3. 営業外収益						
受取利息	4,730			44		
その他営業外収益	3,059	7,790	0.1	2,795	2,840	0.0
4. 営業外費用						
支払利息	646,283			327,838		
投資法人債利息	376,500			376,500		
投資法人債発行費償却	9,972			9,972		
その他営業外費用	39,629	1,072,385	6.9	20,845	735,156	5.3
経常利益		5,977,131	38.4		5,586,853	40.0
税引前当期純利益		5,977,131	38.4		5,586,853	40.0
法人税、住民税及び事業税	1,006			1,018		
法人税等調整額	0	1,006	0.0	△2	1,016	0.0
当期純利益		5,976,124	38.4		5,585,837	40.0
前期繰越利益		99			70	
当期末処分利益		5,976,223			5,585,907	

投資主資本等変動計算書

第10期(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位:千円)

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

〔重要な会計方針〕

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2)長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。	投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計 画税及び償却資産税等については、賦課決定 された税額のうち、当該計算期間に対応する 額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払 った固定資産税等の精算金（所謂「固定資産 税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、 当該不動産等の取得価額に算入しております。	同左
5. その他財務諸表作成のための 基本となる重要な項目	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18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企 業会計基準第5号平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産 の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針 第8号平成17年12月9日)を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は、207,449,083千円で あります。		

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

	当 期 (平成18年9月30日現在)	前 期 (平成18年3月31日現在) (ご参考)
*1. 国庫補助金により取得した有形固定 資産の圧縮記帳額	建物 50,086千円	同左
*2. 担保に供している資産及び担保を 付している債務	該当事項はありません。	担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 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 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 1年以内返済予定長期借入金 24,000,000 合 計 24,000,000
*3. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメ ントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 25,000,000千円 借入残高 — 差 引 25,000,000千円	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. 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. 投資口1口当たりの純資産額		599,475円
*6. 投資信託及び投資法人に関する法律 第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	
*7. 投資信託及び投資法人に関する法律 第67条第6項に定める最低純資産額		50,000千円

(損益計算書関係)

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料 11,069,700</p> <p>共益費 2,481,982</p> <p>駐車場収入 483,014</p> <p>その他賃貸収入 1,032,046 15,066,744</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 38,736</p> <p>その他雑収入 63,901 102,638</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 15,169,382</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 1,766,740</p> <p>水道光熱費 1,198,307</p> <p>公租公課 1,271,584</p> <p>損害保険料 38,909</p> <p>修繕費 513,335</p> <p>減価償却費 2,682,161</p> <p>その他賃貸事業費用 40,852</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 7,511,891</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,657,491</p>	<p>A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料 10,216,646</p> <p>共益費 2,286,350</p> <p>駐車場収入 462,239</p> <p>その他賃貸収入 933,939 13,899,176</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>解約違約金 38,350</p> <p>その他雑収入 25,398 63,749</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 13,962,925</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 1,684,379</p> <p>水道光熱費 1,068,682</p> <p>公租公課 1,035,497</p> <p>損害保険料 35,242</p> <p>修繕費 528,519</p> <p>減価償却費 2,359,942</p> <p>その他賃貸事業費用 32,551</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 6,744,815</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 7,218,110</p>
* 2. 不動産等売却益の内訳	<p>JALセールスビル</p> <p>不動産等売却収入 2,593,000</p> <p>不動産等売却原価 1,253,829</p> <p>その他売却費用 66,725</p> <p>不動産等売却益 1,272,445</p> <p>新横浜ファーストビル</p> <p>不動産等売却収入 1,755,277</p> <p>不動産等売却原価 2,896,040</p> <p>その他売却費用 37,505</p> <p>不動産等売却損 △1,178,268</p> <p>新潟礎町西万代橋ビルディング</p> <p>不動産等売却収入 1,490,000</p> <p>不動産等売却原価 996,531</p> <p>その他売却費用 39,150</p> <p>不動産等売却益 454,318</p> <p>金沢南町ビルディング</p> <p>不動産等売却収入 1,165,000</p> <p>不動産等売却原価 1,287,494</p> <p>その他売却費用 25,200</p> <p>不動産等売却損 △147,694</p>	

(投資主資本等変動計算書関係)

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
* 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	<p>発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 345,400口</p>	

(税効果会計関係)

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
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	<p>(繰延税金資産)</p> <p>法人事業税損金不算入額 20千円</p> <p>繰延税金資産計 20千円</p> <p>繰延税金資産の純額 20千円</p>	<p>(繰延税金資産)</p> <p>法人事業税損金不算入額 20千円</p> <p>繰延税金資産計 20千円</p> <p>繰延税金資産の純額 20千円</p>
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	<p>法定実効税率 39.39%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.38%</p> <p>その他 0.01%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</p>	<p>法定実効税率 39.39%</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.38%</p> <p>その他 0.01%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</p>

(リース取引関係)

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
該当事項はありません。		同左

(一口当たり情報)

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
一口当たりの純資産額	600,605円	一口当たり純資産額 599,475円
一口当たりの当期純利益	17,302円	一口当たり当期純利益 16,172円
潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注) 一口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
当期純利益	5,976,124千円	当期純利益 5,585,837千円
普通投資主に帰属しない金額	-千円	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	5,976,124千円	普通投資口に係る当期純利益 5,585,837千円
期中平均投資口数	345,400口	期中平均投資口数 345,400口

(重要な後発事象)

当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
<p>1. 新投資口の発行 平成18年10月2日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成18年10月24日に払込が完了しております。この結果、平成18年10月24日付けに出資総額は264,683,960千円、発行済投資口総数は410,000口となっております。</p> <p>①募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)</p> <p>②発行新投資口数 : 64,600口</p> <p>③発行価格(募集価格) : 1口当たり1,009,400円</p> <p>④発行価格の総額 : 65,207,240,000円</p> <p>⑤発行価額(引受価額) : 1口当たり978,500円</p> <p>⑥発行価額の総額 : 63,211,100,000円</p> <p>⑦払込期日 : 平成18年10月24日</p> <p>⑧分配金起算日 : 平成18年10月1日</p> <p>2. 借入金の期限前弁済 当投資法人は、平成18年11月13日付けにて、以下のとおり借入金の期限前弁済を決定いたしました。なお、本期限前弁済による清算金は発生いたしません。</p> <p>①期限前弁済日 平成18年11月24日</p> <p>②弁済する借入金の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入金額 58,000,000千円 ・借入先 <ul style="list-style-type: none"> 株式会社三菱東京UFJ銀行 16,000,000千円 株式会社みずほコーポレート銀行 16,000,000千円 住友信託銀行株式会社 16,000,000千円 株式会社新生銀行 10,000,000千円 ・金利 0.2745% (平成18年2月23日から平成18年11月23日まで) ・借入日 平成18年2月23日 ・借入方法 平成18年1月30日に各借入先と個別に金銭消費貸借契約を締結 ・利払期日 平成18年11月24日及び元本弁済日 ・元本弁済方法 元本弁済日に一括弁済(期限前弁済可) ・元本弁済日(予定) 平成19年2月23日 	<p>該当事項はありません。</p>

VII. 金銭の分配に係る計算書

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	当 期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前 期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 (ご参考)
I 当期末処分利益	5,976,223,637円	5,585,907,814円
II 分配金	5,976,110,800円	5,585,808,800円
(投資口1口当たり分配金の額)	(17,302円)	(16,172円)
(うち利益超過分配金)	(0円)	(0円)
III 次期繰越利益	112,837円	99,104円

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数345,400口の整数倍の最大値となる5,976,110,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数345,400口の整数倍の最大値となる5,585,808,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

独立監査人の監査報告書

平成18年11月16日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 長崎武彦 

業務執行社員

指定社員 公認会計士 牧野明弘 

業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成18年4月1日から平成18年9月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び投資主資本等変動計算書、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記事項の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行及び借入金の期限前弁済を行っている。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

ホームページによる情報提供について

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

科目	期 別	
	当期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日 金 額 (千円)	前期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日 金 額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,603,699	7,705,033
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 15,400,134	△ 86,149,940
財務活動によるキャッシュ・フロー	414,191	68,990,524
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,617,756	△ 9,454,382
現金及び現金同等物の期首残高	17,485,196	26,939,578
現金及び現金同等物の期末残高	19,102,952	17,485,196

(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130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

[重要な会計方針]

	期 別	
	当期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前期 自 平成17年10月1日 至 平成18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	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	期 別	
	当期 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日	前期 自 平成17年10月1日 至 平成18年3月31日
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9月30日現在) 現金及び預金 13,478,743千円 信託現金及び信託預金 7,624,208千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △2,000,000千円 現金及び現金同等物 19,102,952千円	(平成18年3月31日現在) 現金及び預金 7,764,435千円 信託現金及び信託預金 9,720,761千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 一千円 現金及び現金同等物 17,485,196千円

ジャパンリアルエステイト投資法人では、ホームページを活用した情報開示の充実・向上を目指しております。

- ・ 基本的な仕組み、投資の基本方針などの投資法人の概要
- ・ 不動産ポートフォリオ一覧、物件エリアマップ、主要テナント一覧などの保有不動産
- ・ ニュースリリース、決算データ、分配金データ、各種開示資料などのIR情報

などの情報を、ホームページで適宜ご覧いただけるよう、ご提供いたしております。今後とも一層の充実を目指してまいります。



保有物件データ ダウンロード

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

重要情報へ

重要な情報にワンクリックでアクセスできます。

■ニュースリリース



ニュースリリースをご確認いただけます。

■分配金



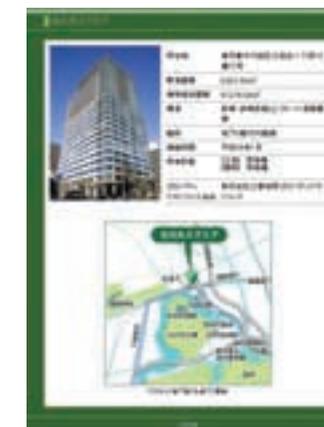
確定分配金、予想分配金をお知らせいたします。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

詳細情報へ

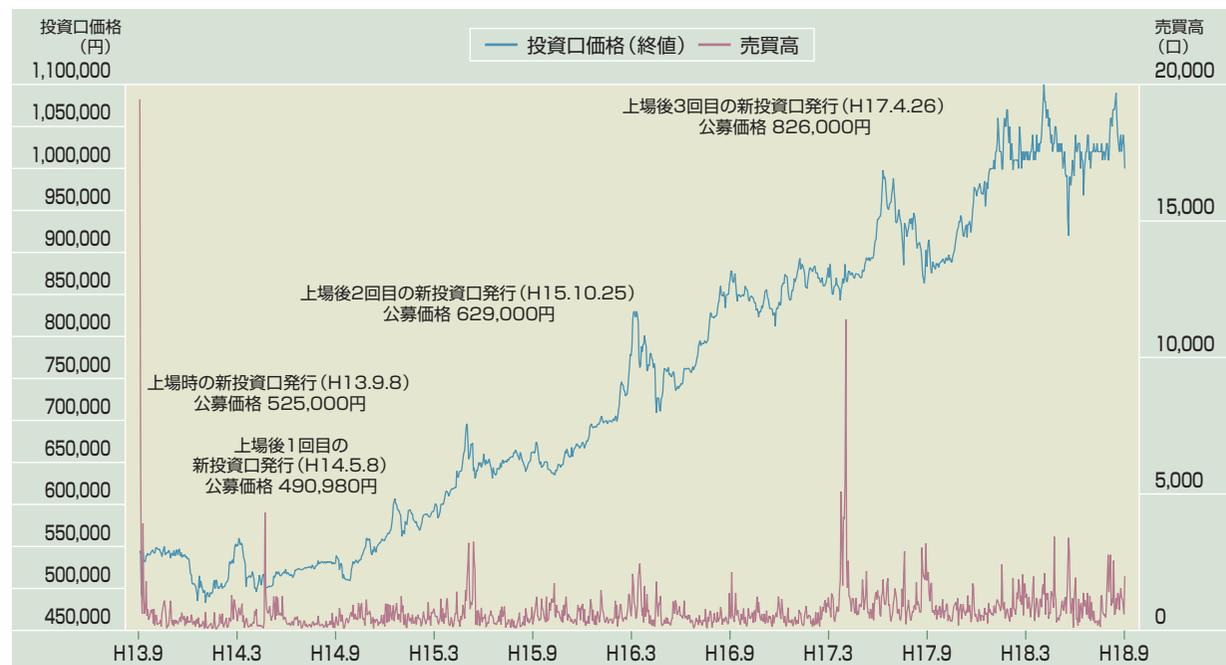
詳細な情報をご確認いただけます。



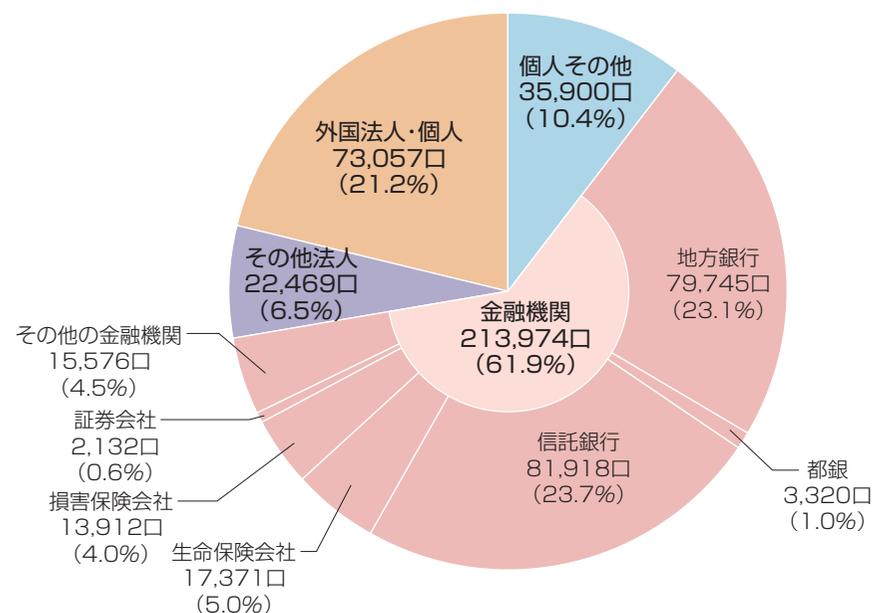
全物件の物件情報もご確認いただけます。

投資口価格の推移

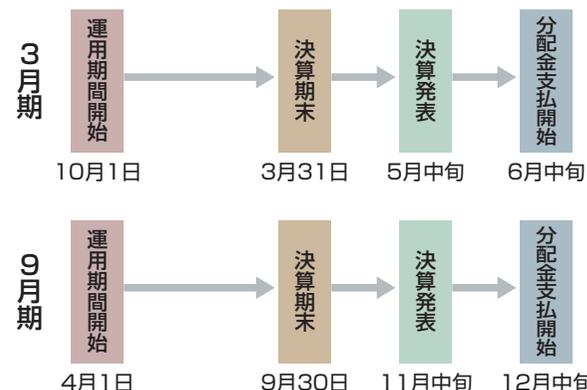
平成13年9月10日(上場日)から平成18年9月29日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。



投資主構成 (属性別所有投資口数)



年間スケジュール



IRカレンダー

IR項目	3月期	9月期
決算期末	平成18年 3月31日	平成18年 9月30日
決算発表	平成18年 5月25日	平成18年 11月17日
分配金支払開始	平成18年 6月15日	平成18年 12月11日

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座あるいは郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

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

資産運用会社連絡先

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

投資主メモ

- 決算期 毎年9月30日・3月31日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同基準日 あらかじめ公告して基準日を定めず
- 分配金受領投資主確定日 毎年9月30日・3月31日
- 投資主名簿等管理人 大阪市中央区北浜四丁目5番33号
住友信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4号
住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10
住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先) (住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
(その他のご照会) ☎0120-176-417
(インターネットホームページURL) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- 同取次所 住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
- 上場証券取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8952)
- 公告掲載新聞 日本経済新聞