

平成 18 年 9 月期 (平成 18 年 4 月 1 日~平成 18 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 18 年 11 月 17 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 11 月 17 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 12 月 11 日(予定)

1. 平成 18 年 9 月期の運用、資産の状況(平成 18 年 4 月 1 日~平成 18 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 9 月期	15,570	(11.5)	7,041	(11.4)	5,977	(7.0)	5,976	(7.0)
18 年 3 月期	13,962	(6.4)	6,319	(1.5)	5,586	(1.4)	5,585	(1.4)

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率	<参考> (年換算値)	総資本 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18 年 9 月期	17,302	2.9	(5.8)	1.4	(2.7)	38.4
18 年 3 月期	16,172	2.7	(5.4)	1.4	(2.8)	40.0

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

1口当たり当期純利益は上記の計算期間の日数による加重平均投資口数により算出しております。平成 18 年 3 月期、平成 18 年 9 月期共に加重平均投資口数は 345,400 口であります。

会計処理の方法の変更 無

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

純資産当期純利益率、総資本経常利益率について、平成 18 年 3 月期、平成 18 年 9 月期共に純資産額、総資本それぞれの期首と期末の平均値を使用しております。

年換算値 = 平成 18 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)

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)

(2) 分配状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	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 9 月期	17,302	5,976	0	-	99.9	2.9
18 年 3 月期	16,172	5,585	0	-	99.9	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

(金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	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 9 月期	441,163	207,449	47.0	600,605
18 年 3 月期	433,552	207,058	47.8	599,475

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

2. 平成 19 年 3 月期の運用状況の予想(平成 18 年 10 月 1 日~平成 19 年 3 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 3 月期	16,430	6,780	6,780	16,530	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 16,530 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 11 期(平成 18 年 10 月 1 日~平成 19 年 3 月 31 日)及び第 12 期(平成 19 年 4 月 1 日~平成 19 年 9 月 30 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 42 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 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:取得価格合計 12,630 百万円)し、又 4 物件の売却(売却価格合計 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、取得価格の総額は 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。

(2) 当期の運用実績

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、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、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、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、取得価格の総額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	売却価格
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

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、アトルック：安定的
ムーディーズ・インバスターズ・サービス	発行体格付け：A1、アトルック：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未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。

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れます。

物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は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・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。

(ロ) 空室の早期解消

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

(ハ) 収益の安定化

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

(二) 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。

物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

- (イ) 情報の早期入手を図るべく、過去取引のあったビルオーナーとの関係を含め、既存の物件情報ルートを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。

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。

(2) 業績の見通し

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16,430百万円、経常利益6,780百万円、当期純利益6,780百万円、1口当たり分配金16,530円を見込んでおります。

また、第12期(平成19年4月1日～平成19年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益16,540百万円、経常利益6,820百万円、当期純利益6,820百万円、1口当たり分配金16,600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、9ページ記載の「第11期(平成18年10月1日～平成19年3月31日)及び第12期(平成19年4月1日～平成19年9月30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、9ページの「第11期(平成18年10月1日～平成19年3月31日)及び第12期(平成19年4月1日～平成19年9月30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9月30日)以降に以下のとおりオフィスビル1棟に係る区分所有権の共有持分を2回に分けて取得しております。また以下のとおり優先出資証券を追加取得予定であります。

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
取得日(注)1. : 平成18年10月2日 平成18年11月1日
取得価格 : 3,850百万円 1,300百万円

【取得資産の概要】

所在地(住居表示): 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 m²(建物敷地全体の面積)
建物延床面積 : 25,091.91 m²(建物1棟全体の延床面積)
構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
地下4階付22階建
建築時期 : 平成7年8月
所有形態 土地 : 所有権(一部賃借権)(注)3.
建物 : 区分所有権(注)4. *管理規約あり
テナント総数 : 48(注)5.
総賃貸可能面積 : 8,059 m²(注)5.
総賃貸面積 : 7,959 m²(注)5.
稼働率 : 98.8%(注)5.

- (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、 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14、総転貸面積は954㎡、稼働率は100.0%です。）。

晴海フロント特定目的会社 優先出資証券（注）1. （追加取得）

【取得の概要】

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

- (注) 1. かかる優先出資証券は、「晴海センタービル(注)4.」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又は取得を予定する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口	50,000円	956百万円
平成17年11月24日	920口	50,000円	46百万円
平成18年11月24日（予定）	5,360口	50,000円	268百万円
合計（予定）	25,400口	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口を取得することになります。（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の権利（優先買取権）を取得しております。

(注) 4. 「晴海センタービル」の概要

・所在地（住居表示）	東京都中央区晴海二丁目5番24号
・敷地面積	4,664.63m ²
・建物延床面積	27,365.85m ²
・貸付有効面積	20,812.35m ²
・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「晴海センタービル」の概要は、計画ないし予定であり、変更となる可能性があります。

(注) 5. 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。

また、平成18年10月2日、当投資法人では借入金に対する返済資金及び新たな特定資産の取得資金等に充当するための資金調達を目的として、公募による64,600口の新投資口の発行を決議し、この新投資口発行により平成18年10月24日に63,211,100千円の資金を調達いたしました（受渡期日：平成18年10月25日）。

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4,500百万円の短期借入金を期限前弁済いたしました。また、平成18年11月24日付けにて58,000百万円の短期借入金を期限前弁済する予定です。

第 11 期（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日）
 及び第 12 期（平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日）運用状況の予想の前提

計算期間	第 11 期：平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日（182 日） 第 12 期：平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日（183 日）
保有物件	平成 18 年 9 月 30 日現在保有している 49 物件に、平成 18 年 10 月 2 日付けで取得及び、平成 18 年 11 月 1 日付けで持分追加取得した「錦パークビル」を加えた合計 50 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 9 月 30 日現在の 345,400 口に、平成 18 年 10 月 2 日開催の役員会で決定した新投資口の発行によって新たに発行された 64,600 口を加えた、合計 410,000 口を前提としております。
有利子負債比率	平成 18 年 10 月 2 日開催の役員会で決定した新投資口 64,600 口の発行により出資総額が 63,211,100 千円増額したことを踏まえ、平成 19 年 3 月 31 日現在及び平成 19 年 9 月 30 日現在の総資産有利子負債比率は概ね 30% 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
 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)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産						
現金及び預金	13,478,743		7,764,435		5,714,308	
信託現金及び信託預金*3	7,624,208		9,720,761		2,096,552	
営業未収入金	105,628		74,566		31,062	
前払費用	50,162		83,117		32,954	
繰延税金資産	20		20		0	
未収還付法人税等	318		-		318	
未収消費税等	-		1,001,998		1,001,998	
その他の流動資産	245,403		137,285		108,118	
流動資産合計	21,504,486	4.9	18,782,184	4.3	2,722,301	14.5
固定資産						
1. 有形固定資産*2						
建物*1	102,064,630		103,305,687		1,241,057	
構築物	1,357,521		1,379,913		22,391	
機械及び装置	1,075,108		1,154,411		79,302	
工具器具及び備品	73,466		37,578		35,887	
土地	236,459,083		226,564,681		9,894,401	
建設仮勘定	1,071,673		1,149,831		78,157	
信託建物*3	18,240,091		20,083,770		1,843,678	
信託構築物*3	94,865		97,479		2,614	
信託機械及び装置*3	274,800		318,989		44,188	
信託工具器具及び備品*3	7,309		7,371		62	
信託土地*3	54,948,178		56,667,464		1,719,286	
有形固定資産合計	415,666,730	94.2	410,767,178	94.8	4,899,551	1.2
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	0.7	-	0.0
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		888	
投資その他の資産合計	1,021,080	0.2	1,021,968	0.2	888	0.1
固定資産合計	419,628,812	95.1	414,730,150	95.7	4,898,662	1.2
繰延資産						
投資法人債発行費	29,916		39,888		9,972	
繰延資産合計	29,916	0.0	39,888	0.0	9,972	25.0
資産合計	441,163,214	100.0	433,552,222	100.0	7,610,992	1.8

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)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債						
営業未払金	749,064		684,600		64,463	
短期借入金	64,500,000		90,500,000		26,000,000	
1年以内返済予定 長期借入金*3	6,000,000		24,000,000		18,000,000	
1年以内償還予定 投資法人債	25,000,000		-		25,000,000	
未払金	981,513		846,563		134,949	
未払費用	645,360		319,537		325,822	
未払法人税等	655		1,010		354	
未払消費税等	522,577		-		522,577	
前受金	2,425,067		2,608,745		183,677	
その他の流動負債	3,531		295,916		292,384	
流動負債合計	100,827,770	22.9	119,256,373	27.5	18,428,603	15.5
固定負債						
投資法人債	30,000,000		55,000,000		25,000,000	
長期借入金	77,000,000		27,000,000		50,000,000	
預り敷金保証金	25,886,360		25,237,080		649,280	
固定負債合計	132,886,360	30.1	107,237,080	24.7	25,649,280	23.9
負債合計	233,714,131	53.0	226,493,454	52.2	7,220,676	3.2
純資産の部*6						
投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	201,472,860	45.7				
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*6						
出資総額						
出資総額*5			201,472,860	46.5		
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

科 目	当 期		前 期		増 減	
	自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日		自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日		金 額	前 期 比
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比	金 額	前 期 比
	千 円	%	千 円	%	千 円	%
1. 営業収益	15,570,182	100.0	13,962,925	100.0	1,607,256	11.5
賃貸事業収入*1	15,066,744		13,899,176		1,167,568	
その他賃貸事業収入*1	102,638		63,749		38,888	
不動産等売却益*2	400,799		-		400,799	
2. 営業費用	8,528,456	54.8	7,643,754	54.7	884,701	11.6
賃貸事業費用*1	7,511,891		6,744,815		767,075	
資産運用報酬	653,512		571,457		82,054	
資産保管委託報酬	66,417		64,513		1,903	
一般事務委託報酬	182,650		166,344		16,305	
役員報酬	4,200		4,200		-	
その他営業費用	109,784		92,423		17,361	
営業利益	7,041,725	45.2	6,319,170	45.3	722,555	11.4
3. 営業外収益	7,790	0.1	2,840	0.0	4,950	174.3
受取利息	4,730		44		4,686	
その他営業外収益	3,059		2,795		264	
4. 営業外費用	1,072,385	6.9	735,156	5.3	337,228	45.9
支払利息	646,283		327,838		318,444	
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		20,845		18,783	
経常利益	5,977,131	38.4	5,586,853	40.0	390,277	7.0
税引前当期純利益	5,977,131	38.4	5,586,853	40.0	390,277	7.0
法人税、住民税及び事業税	1,006	0.0	1,018	0.0	12	1.2
法人税等調整額	0		2		3	
当期純利益	5,976,124	38.4	5,585,837	40.0	390,287	7.0
前期繰越利益	99		70		28	
当期末処分利益	5,976,223		5,585,907		390,315	

投資主資本等変動計算書

当期（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				純資産 合計
	出資総額*1	剰余金		投資主 資本合計	
		当期 未処分利益	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

金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科 目	当 期	前 期
	自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日	自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日
当期末処分利益	5,976,223,637	5,585,907,814
分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	5,976,110,800 (17,302)	5,585,808,800 (16,172)
次期繰越利益	112,837	99,014

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 5,976,110,800 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 5,585,808,800 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>
------------	---	---

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 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日	自 平成 17 年 10 月 1 日 至 平成 18 年 3 月 31 日
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期純利益		5,977,131	5,586,853
減価償却費		2,682,161	2,359,942
除却損失		13,497	-
投資法人債発行費償却額		9,972	9,972
受取利息		4,730	44
支払利息		1,022,783	704,338
営業未収入金の増加・減少額		31,062	10,806
未収消費税等の増加・減少額		1,001,998	747,914
未収還付法人税等の増加・減少額		318	-
前払費用の増加・減少額		32,954	21,561
有形固定資産の売却による減少額		2,896,040	-
信託有形固定資産の売却による減少額		3,537,856	-
長期前払費用の増加・減少額		888	6,712
営業未払金の増加・減少額		64,463	302,131
未払金の増加・減少額		134,949	81,800
未払消費税等の増加・減少額		522,577	-
未払費用の増加・減少額		1,178	109
前受金の増加・減少額		183,677	185,777
その他		378,812	371,976
小 計		17,299,851	8,393,082
利息の受取額		3,347	44
利息の支払額		698,139	687,120
法人税等の支払額		1,360	972
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			
定期預金の預入による支出		2,000,000	-
有形固定資産の取得による支出		13,692,849	88,634,098
信託有形固定資産の取得による支出		356,565	64,838
投資有価証券の取得による支出		-	46,000
差入敷金保証金の収入		-	2,134
預り敷金保証金等の収入		1,839,514	3,256,479
預り敷金保証金等の支出		1,190,234	663,616
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			
短期借入金の借入による収入		2,000,000	86,500,000
短期借入金の返済による支出		52,000,000	12,000,000
長期借入金の借入による収入		56,000,000	-
配当金の支払額		5,585,808	5,509,475
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

〔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
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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</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</p> <p>(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</p> <p>(2)長期前払費用 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	同左
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格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。</p> <p>(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
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理は税抜方式によっております。</p>	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
<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

〔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)																								
* 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 16,023,048 千円	* 2 . 有形固定資産の減価償却累計額 14,148,305 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 該当事項はございません。	* 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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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。</p> (単位：千円) <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <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
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																								
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。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">25,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差 引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,000,000 千円</td> </tr> </table>	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	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。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">20,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差 引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,000,000 千円</td> </tr> </table>	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												
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																								
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																								
* 5 . -	* 5 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">345,400 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	345,400 口																				
発行する投資口の総数	2,000,000 口																								
発行済投資口数	345,400 口																								
* 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	* 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 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	
* 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	11,069,700	賃料	10,216,646
共益費	2,481,982	共益費	2,286,350
駐車場収入	483,014	駐車場収入	462,239
その他賃貸収入	1,032,046	その他賃貸収入	933,939
	15,066,744		13,899,176
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
解約違約金	38,736	解約違約金	38,350
その他雑収入	63,901	その他雑収入	25,398
	102,638		63,749
不動産賃貸事業収益合計	15,169,382	不動産賃貸事業収益合計	13,962,925
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	1,766,740	管理業務費	1,684,379
水道光熱費	1,198,307	水道光熱費	1,068,682
公租公課	1,271,584	公租公課	1,035,497
損害保険料	38,909	損害保険料	35,242
修繕費	513,335	修繕費	528,519
減価償却費	2,682,161	減価償却費	2,359,942
その他賃貸事業費用	40,852	その他賃貸事業費用	32,551
不動産賃貸事業費用合計	7,511,891	不動産賃貸事業費用合計	6,744,815
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	7,657,491	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	7,218,110
*2. 不動産等売却益の内訳			
JALセールスビル			
不動産等売却収入	2,593,000		
不動産等売却原価	1,253,829		
その他売却費用	66,725		
不動産等売却益	1,272,445		
新横浜ファーストビル			
不動産等売却収入	1,755,277		
不動産等売却原価	2,896,040		
その他売却費用	37,505		
不動産等売却損	1,178,268		
新潟礎町西万代橋ビルディング			
不動産等売却収入	1,490,000		
不動産等売却原価	996,531		
その他売却費用	39,150		
不動産等売却益	454,318		

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	
金沢南町ビルディング			
不動産等売却収入	1,165,000		
不動産等売却原価	1,287,494		
その他売却費用	25,200		
不動産等売却損	<u>147,694</u>		

(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	
* 1 . 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数			
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口		
発行済投資口数	345,400 口		

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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	
* 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 9 月 30 日現在)		(平成 18 年 3 月 31 日現在)	
現金及び預金	13,478,743 千円	現金及び預金	7,764,435 千円
信託現金及び信託預金	7,624,208 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	2,000,000 千円		
現金及び現金同等物	<u>19,102,952 千円</u>	現金及び現金同等物	<u>17,485,196 千円</u>

(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			
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	1 年内	8,387,902 千円		未経過リース料	1 年内	8,482,390 千円	
	1 年超	27,879,325 千円			1 年超	31,833,988 千円	
	合 計	<u>36,267,227 千円</u>			合 計	<u>40,316,379 千円</u>	

(有価証券関係)

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						
時価評価されていない有価証券 <table border="1" style="margin-left: 20px;"><thead><tr><th style="text-align: center;">区分</th><th style="text-align: center;">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> <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%) (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>	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	時価評価されていない有価証券 同左
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						

(デリバティブ取引関係)

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
該当事項はございません。	同左

(退職給付関係)

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
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 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
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 20千円 繰延税金資産計 20千円 繰延税金資産の純額 20千円
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.01% 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 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
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 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
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 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
1口当たり純資産額 600,605 円 1口当たり当期純利益 17,302 円 潜在投資口調整後1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。	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については、 潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	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
当期純利益(千円)	5,976,124	5,585,837
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)	5,976,124	5,585,837
期中平均投資口数(口)	345,400	345,400

(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
<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、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成 18 年 10 月 24 日に払込が完了しております。 この結果、平成 18 年 10 月 24 日付けにて出資総額は 264,683,960 千円、発行済投資口総数は 410,000 口となっております。</p> <p>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>発行新投資口数 : 64,600 口 発行価格(募集価格) : 1口当たり 1,009,400 円 発行価格の総額 : 65,207,240,000 円 発行価額(引受価額) : 1口当たり 978,500 円 発行価額の総額 : 63,211,100,000 円 払込期日 : 平成 18 年 10 月 24 日 分配金起算日 : 平成 18 年 10 月 1 日</p>	該当事項はございません。

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
<p>2.借入金の期限前弁済</p> <p>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>期限前弁済日 平成 18 年 11 月 24 日</p> <p>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>該当事項はございません。</p>

(2) 発行済投資口数の増減

当期において投資口発行等は行っておらず、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	新投資口発行(公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(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	(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	(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	(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)にて新投資口を発行し、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)にて新投資口を発行しました。

(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)にて新投資口を発行しました。

(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)にて新投資口を発行しました。

平成18年9月30日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりであります。平成18年10月2日、当投資法人では、公募による64,600口の新投資口の発行を決議し、平成18年10月24日付けで1口当たり1,009,400円(引受価額978,500円)発行価額の総額63,211,100千円にて払込みを受けたことにより、発行済投資口数は410,000口、出資金総額は264,683,960千円となっております。

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 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9月30日現在)		前期 (平成18年3月31日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	296,541	67.2	286,376	66.1
	首都圏(東京23区除く)	5,702	1.3	8,676	2.0
	地方都市	42,354	9.6	41,036	9.5
	計	344,598	78.1	336,088	77.5
信託不動産	東京23区	49,557	11.2	51,020	11.8
	首都圏(東京23区除く)	2,999	0.7	3,032	0.7
	地方都市	21,452	4.9	23,565	5.4
	計	74,009	16.8	77,619	17.9
優先出資証券(注)4.		1,002	0.2	1,002	0.2
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		21,553	4.9	18,842	4.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		441,163	100.0	433,552	100.0
		(418,607)	(94.9)	(413,708)	(95.4)

(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、前記「2. 方針及び運用状況 c 次期の見通し (2) 業績の見通し 晴海フロント特定目的会社 優先出資証券(追加取得)」をご参照ください。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成18年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。当期中に取得した個々の不動産等資産については、下記「第10期中の新規取得に係る不動産等資産の概要(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(注)1.	期末算定価格(百万円)(注)2.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)3. (千円)		地域別比率	
								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	5,169	5,000,000	1.2%	82.1%	
		北の丸スクエア	25,678 (注)7.	100.0% (注)7.	82,700	81,562	81,555,500	19.5%		
		MD神田ビル	6,269	100.0%	9,680	9,238	9,520,000	2.3%		
		神田橋パークビルディング	3,687	100.0%	5,210	4,677	4,810,000	1.1%		
		三菱総合研究所ビルディング	不動産信託受益権	18,006	100.0%	33,000	26,876	27,267,000		6.5%
		二番町ガーデン	不動産	9,316 (注)7.	100.0% (注)7.	16,100	14,584	14,700,000		3.5%
		ビュレックス麹町	不動産	4,495	100.0%	6,930	7,002	7,000,000		1.7%
		山王グランドビル	不動産	20,926	98.7%	25,100	21,605	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000		5.0%
		有楽町電気ビルディング	不動産	4,694	100.0%	7,610	7,623	7,200,000		1.7%
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権	3,897	100.0%	3,420	2,939	3,173,000		0.8%
		ビュレックス京橋	不動産	4,279	100.0%	6,240	5,175	5,250,000		1.3%
		銀座三和ビル	不動産	4,329	100.0%	17,300	17,096	16,830,000		4.0%
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	2,875	100.0%	4,650	5,478	5,353,500		1.3%
		青山クリスタルビル	不動産	4,898	100.0%	8,770	7,613	7,680,000		1.8%
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	9,643	98.9%	6,930	4,974	4,859,000		1.2%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	4,062	100.0%	3,470	2,630	2,808,000		0.7%
		新和ビルディング	不動産	6,197	100.0%	8,270	7,850	7,830,000		1.9%
		東京オペラシティビル(注)8	不動産	9,242	97.6%	11,300	9,231	9,350,000		2.2%
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	4,067	100.0%	2,730	2,572	2,738,000		0.7%
		東五反田1丁目ビル	不動産	5,205	87.2%	6,700	5,408	5,500,000		1.3%
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	7,708	100.0%	5,460	4,636	5,123,000		1.2%
		日本ブランズウィックビル	不動産	7,347	99.3%	8,090	6,759	6,670,000		1.6%
		代々木1丁目ビル	不動産	7,772	100.0%	10,100	8,504	8,700,000		2.1%
ダヴィンチ原宿	不動産	3,109	100.0%	6,080	4,964	4,885,000	1.2%			
神宮前メディアスクエアビル	不動産	5,558	82.9%	15,100	12,104	12,200,000	2.9%			
渋谷クロスタワー	不動産	29,819	99.7%	43,300	37,756	34,600,000	8.3%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(注)1.	期末算定価格(百万円)(注)2.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)3. (千円)		地域別比率
								比率	
東京23区	恵比寿ネオナート	不動産	2,462	100.0%	5,370	3,945	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	1.0%	
	ハーモニータワー	不動産	10,929	100.0%	11,800	8,732	8,500,000	2.0%	
	大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	7,114	100.0%	3,480	3,281	3,541,000	0.8%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	2,186	100.0%	1,540	1,645	1,728,000	0.4%	
	池袋Y Sビル	不動産	5,797	100.0%	5,150	4,456	4,500,000	1.1%	
首都圏 (東京23区除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	6,344	98.7%	3,300	3,262	3,300,000	0.8%	2.2%
	さいたま浦和ビルディング	不動産	4,510	100.0%	2,550	2,439	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.6%	
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	6,831	93.4%	3,360	2,999	3,375,000	0.8%	
地方都市	定禅寺パークビル	不動産	2,518	95.3%	1,070	1,029	1,000,000	0.2%	15.7%
	仙台北町ホンマビルディング	不動産信託受益権	6,241	98.7%	3,450	2,936	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.8%	
	金沢パークビル	不動産	21,202	94.7%	5,610	4,401	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	1.1%	
	広小路東京海上日動ビルディング	不動産	3,849	81.1%	1,680	1,705	1,680,000	0.4%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	21,624	96.6%	15,900	14,135	14,533,000	3.5%	
	名古屋御園ビル	不動産	3,470	100.0%	1,890	1,690	1,865,000	0.4%	
	京都四条河原町ビル	不動産	6,800	100.0%	2,140	2,913	2,650,000	0.6%	
	堺筋本町ビル	不動産	11,574	100.0%	4,610	4,061	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%	15,900	13,718	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	3.4%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	3,478	94.3%	951	1,348	1,436,000	0.3%	
	リットシティビル	不動産	9,965	100.0%	5,220	4,660	4,650,000	1.1%	
	NHK広島放送センタービル	不動産	5,477	97.4%	1,550	1,295	1,320,000	0.3%	
	東晴天神ビルディング	不動産	4,000	92.2%	1,480	1,426	1,550,000	0.4%	
	天神クリスタルビル	不動産	5,600	91.5%	4,970	5,034	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	94.0%	3,580	3,449	3,657,000	0.9%	
	合計		396,173	98.2%	467,001	418,607	418,693,000	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(決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社(神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナートを除く計47物件)又は株式会社鑑定法人エイ・スクエア(神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナート)が行った鑑定評価による)を記載しております。その評

価方法等については、下記「第 10 期中の新規取得に係る不動産等資産の概要（個別物件表）B.取得価格、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に係る持分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、平成 17 年 11 月 24 日及び平成 18 年 11 月 24 日（予定）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 1,270 百万円で取得し又は取得予定であり、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。
- (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 m²、稼働率 89.7%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積 1,686 m²、稼働率 100.0%となっております。
- (注)8. 当投資法人は、東京オペラシティビルの取得にあたり、これに付随して、東京オペラシティビルの維持・管理等の業務を行う建物管理会社である東京オペラシティビル株式会社の普通株式 33 株を取得しております。当該株式の取得価額総額は 2,797 千円であり、平成 18 年 9 月 30 日付けの評価額も同額であります。また、当投資法人は、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金 874 千円を承継しております。当該預託金の平成 18 年 9 月 30 日付けの評価額も同額であります。
- (注)9. 上表記載の物件には、国土交通省又は地方自治体が公表している、いわゆる構造計算書偽装物件や、姉齒建築設計事務所の関与した物件は含まれておりません。

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10期（平成18年4月1日～平成18年9月30日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しております。

(百万円)

物件名称	損益状況(平成18年4月1日～平成18年9月30日)													
	賃貸事業収入	賃貸事業費用									賃貸事業損益	NOI (+)	資本的支出 (注)2.	NCF -
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用						
こころからだの 元電プラザ	221	68	13	14	17	0	0	19	2	153	173	0	172	
北の丸スクエア	643	700	172	76	0	3	4	443	-	57	386	4	382	
M D 神田ビル	293	104	16	17	21	0	5	43	-	188	232	0	231	
神田橋パーク ビルディング	172	46	1	-	16	0	2	25	-	126	151	0	151	
三菱総合研究所 ビルディング	1,062	326	75	106	82	1	6	53	-	736	790	1	788	
二番町ガーデン	490	238	57	28	46	0	0	104	-	252	357	-	357	
ビュレックス 麹町	162	82	-	-	15	0	-	66	-	79	145	-	145	
山王グランドビル	969	277	107	47	43	1	11	66	-	691	758	22	736	
有楽町電気 ビルディング	283	107	33	19	33	0	1	18	-	176	194	11	183	
小伝馬町新日本橋 ビルディング	154	67	15	9	13	0	1	24	2	87	111	0	111	
ビュレックス 京橋	150	50	-	-	12	0	-	37	-	99	137	-	137	
銀座三和ビル	371	124	31	22	38	0	11	19	-	246	266	0	265	
菱進銀座イースト ミラービル	134	72	9	10	9	0	1	40	-	62	103	-	103	
青山クリスタル ビル	293	138	24	12	23	0	47	29	0	155	184	-	184	
芝二丁目大門 ビルディング	311	124	35	27	35	0	4	20	0	187	208	3	204	
コスモ金杉橋 ビル	133	60	12	9	12	0	5	20	-	73	93	-	93	
新和ビルディング	267	94	17	19	19	0	2	35	-	172	207	8	199	
東京オペラシティ ビル(注)1.	471	344								126		13		
高輪台 ビルディング	114	60	12	11	12	0	2	22	0	54	76	0	76	
東五反田1丁目 ビル	217	96	15	19	14	0	0	46	0	121	167	-	167	
JALセールス ビル	42	31	8	5	10	0	-	6	0	11	18	-	18	
大森駅東口 ビルディング	252	130	29	21	24	0	3	51	0	122	173	14	159	
日本フランス ウィックビル	332	123	35	25	24	0	5	33	-	208	242	-	242	
代々木1丁目ビル	283	108	5	0	23	0	1	77	-	174	252	-	252	
ダヴィンチ原宿	199	48	10	10	12	0	4	10	-	150	161	-	161	
神宮前メディア スクエアビル	361	135	22	26	26	0	1	57	-	226	284	-	284	
渋谷クロスタワー	1,485	831	168	151	126	3	151	221	8	653	875	933	58	
恵比寿 ネオオート	151	73	15	5	10	0	2	39	-	77	117	-	117	
ハーモニータワー	419	190	42	-	48	2	9	89	-	229	318	-	318	
大塚東池袋 ビルディング	186	72	18	16	13	0	3	19	0	114	133	1	131	
池袋二丁目 ビルディング	71	33	8	6	5	0	0	12	0	37	50	1	48	
池袋YSビル	202	93	20	18	14	0	6	33	-	108	142	0	141	
八王子ファースト スクエア	166	93	32	-	16	0	3	40	-	73	113	3	109	
さいたま浦和 ビルディング	135	59	17	8	9	0	3	20	-	76	96	0	95	
新横浜 ファーストビル	57	56	10	10	11	0	0	22	-	0	23	0	22	
川崎砂子 ビルディング	162	101	25	14	14	0	6	40	0	60	101	7	94	
定禅寺パークビル	68	47	9	9	6	0	8	13	-	21	34	0	34	
仙台東町ホンマ ビルディング	151	76	17	4	14	0	11	28	-	74	103	6	96	
新海蔵町西万代橋 ビルディング	40	24	5	6	6	0	2	3	0	15	18	-	18	
金沢パークビル	541	409	106	74	70	2	77	78	0	131	210	4	205	
金沢南町 ビルディング	40	20	4	5	5	0	1	4	0	19	24	0	23	
広小路東京海上日動 ビルディング	4	2	1	-	-	0	-	1	0	1	3	-	3	
名古屋広小路 ビルディング	731	313	99	66	60	1	7	69	8	417	487	10	477	
名古屋御園ビル	96	65	12	8	6	0	3	34	-	30	64	-	64	
京都四條河原町 ビル	143	93	20	13	11	0	20	26	0	49	76	19	56	
堺筋本町ビル	254	165	43	28	39	1	5	46	-	88	135	0	134	
御堂筋ダイワ ビル	670	324	68	46	79	1	35	92	0	345	438	58	380	
神戸伊藤町 ビルディング	68	45	11	7	6	0	6	12	-	23	35	0	34	
リットシティビル	288	145	46	20	0	1	5	71	-	143	215	0	214	
NKK広島放送 センタービル	148	111	38	16	14	0	3	21	16	37	58	0	57	
東横天神 ビルディング	97	57	15	8	9	0	4	19	-	39	59	1	57	
天神クリスタルビル	219	164	28	18	21	0	5	89	-	54	144	2	141	
日之出天神 ビルディング	175	72	23	17	15	0	1	13	-	103	117	2	114	
合 計	15,169	7,511	1,766	1,198	1,271	38	513	2,682	40	7,657	10,339	1,141	9,198	

(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工事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参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。)

(注)3.第10期中に取得した山王グランドビル持分追加取得分は平成18年4月3日、仙台東町ホンマビルディング持分追加取得分は平成18年6月28日、広小路東京海上日動ビルディングは2006年9月22日からの運用です。また、第10期中に売却した4物件(JALセールスビル・新海蔵町西万代橋ビルディング・金沢南町ビルディング・新横浜ファーストビル)については、2006年6月28日までの運用です。

第 10 期中の新規取得に係る不動産等資産の概要（個別物件表）

下記の表は、第 10 期中に当投資法人が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ください。

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、登記簿上表示されているものを記載しています。
- ・「用途地域」は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「建物用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「面積」は、不動産等資産について、当投資法人又は不動産信託の受託者が、共有持分又は区分所有権（区分所有権の共有を含みます。）を取得している場合であっても、「土地」に関しては建物敷地全体の面積を、「建物」に関しては建物 1 棟全体の延床面積を記載しております。また、「建物」欄において、附属建物が登記されている場合には、建物面積に含んで記載しております。
- ・「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分持分割合を記載しております。
- ・フロンの使用状況に関しては、規制の状況や一般的な使用状況を勘案し、特記事項としての記載はしておりません。

B．取得価格、期末算定価格等に関する説明

第 10 期中に取得した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が作成されています。かかる不動産鑑定評価書の取得に関し、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得することとし、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鑑定評価書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書については、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、不動産鑑定評価書の概要について記載します。

(a) 鑑定評価の基本的事項

・ 価格の種類

特定価格

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

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

・ 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、当投資法人与、不動産鑑定評価書を作成した株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は大和不動産鑑定株式会社との間に、利害関係はありません。なお、平成18年9月30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。

(b) 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、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。

(c) 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。
- ・テナント総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率に関しては、当投資法人の保有する持分にかかる数字を記載しております。
- ・なお、山王グランドビルにおいては、円滑な賃貸管理業務を行うため、当投資法人の共有持分を三菱地所株式会社に賃貸し、同社が自己の持分と併せてテナントに賃貸しております。このビルにおける当投資法人の賃借人は三菱地所株式会社1社となりますが、当投資法人与賃借人との契約内容が、「当投資法人が賃借人から収受する賃料等が、賃借人がテナントから収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対し保証するものではない」所謂パススルー型の契約であることに鑑み、実質的なテナントの数(賃借人が賃貸している相手方の数)をテナント総数として記載しております。

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：山王グランドビル

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	10,200百万円 10,700百万円	
取得年月日（注）1.	平成17年1月31日 平成18年4月3日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	、 合計で5.0%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成18年9月30日
	信託受託者	-		期末算定価格	25,100百万円
	信託期間満了日	-	当期末簿価	21,605百万円	
所在地	土地地番	東京都千代田区永田町二丁目20番7	賃貸借の概況（平成18年9月30日現在）		
	住居表示	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	テナント総数	52	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	20,926㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	20,652㎡	
面積	土地	3,663.93㎡	稼働率	98.7%	
	建物	33,875.95㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付10階建		運用期間	自平成18年4月1日 至平成18年9月30日 （日数183日）	
建築時期	昭和41年9月		(A) 賃貸事業収入	969,007	
所有形態	土地	所有権（注）2.	(B) 賃貸事業費用	277,390	
	建物	所有権（注）2.	管理業務費	107,212	
不動産管理会社	三菱地所株式会社		水道光熱費	47,047	
〔特記事項〕 本物件の建物は、建物竣工後に行われた建築基準法の改正により、容積率の点で建築基準法の要件を満たさない、いわゆる既存不適格の建物です。従って、現況と同様の容積率の建物を再建築することができない可能性があります。 当該建物の電気室内の動力変圧器及び安定器等廃棄物の一部にPCBが含まれておりますが、法令及び関連諸規則に基づき、その電気工作物設置者ないし保管事業者である三菱地所株式会社により、適切に保管、管理及び届出がなされております。 本物件の共有者との契約書において、持分譲渡に関する優先交渉権にかかる事項が規定されております。			公租公課	43,269	
			損害保険料	1,644	
			修繕費	11,255	
（注）1. の取引時において、土地・建物の所有権（共有持分100分の50）を取得しており、 の取引時に、土地・建物の所有権（共有持分100分の49）を取得しております。 （注）2. 土地・建物共に共有持分100分の99 （参考）平成18年固定資産税・都市計画税 168,312千円			減価償却費	66,961	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	691,616	
			(参考) 資本的支出	22,194	

物件名称：仙台北町ホンマビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得価格	2,924百万円 250百万円	
取得年月日（注）1 .	平成13年 9月25日 平成18年 6月28日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	、 合計で0.8%	
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年 3月 1日 平成18年 6月28日	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成18年 9月30日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		期末算定価格	3,450百万円
	信託期間満了日	平成20年 7月31日	当期末簿価	2,936百万円	
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番3他 2筆	賃貸借の概況（平成18年 9月30日現在）		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	テナント総数	17	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	6,241㎡	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	6,162㎡	
面積	土地	1,437.47㎡	稼働率	98.7%	
	建物	8,247.50㎡	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建		運用期間	自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日 （日数183日）	
建築時期	平成 3年11月		(A) 賃貸事業収入	151,518	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	76,853	
	建物	所有権	管理業務費	17,756	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		水道光熱費	4,791	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	14,109	
			損害保険料	400	
			修繕費	11,373	
(注) 1 . の取引時において、土地の所有権（2筆895.73㎡及び1筆541.74㎡の共有持分100,000分の68,136）と建物の区分所有権（建物所有割合：93.39%）を原資産とする不動産信託受益権を取得しており、 の取引時において、残りの土地の所有権と建物の区分所有権を取得し、当該部分を追加信託したことにより、本物件全部を原資産とする不動産信託受益権を保有しております。 (参考) 平成18年固定資産税・都市計画税 29,997千円			減価償却費	28,421	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	74,665	
			(参考) 資本的支出	6,776	

物件名称：広小路東京海上日動ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	1,680百万円	
取得年月日	平成18年9月22日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.4%	
信託受益権の概要	信託設定日	-	不動産鑑定評価の概要	評価の基準となる時点	平成18年9月30日
	信託受託者	-		期末算定価格	1,680百万円
	信託期間満了日	-	当期末簿価		1,705百万円
所在地	土地地番	愛知県名古屋市中区栄二丁目401番他 2筆	賃貸借の概況（平成18年9月30日現在）		
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号	テナント総数	11	
用途地域	商業地域		総賃貸可能面積	3,849m ²	
建物用途	事務所、店舗		総賃貸面積	3,121m ²	
面積	土地	786.79m ²	稼働率	81.1%	
	建物	6,445.08m ²	損益状況（単位：千円）		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		運用期間	自平成18年9月22日 至平成18年9月30日 （日数9日）	
建築時期	昭和62年9月		(A) 賃貸事業収入	4,292	
所有形態	土地	所有権	(B) 賃貸事業費用	2,910	
	建物	所有権	管理業務費	1,023	
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		水道光熱費	-	
〔特記事項〕 ありません。			公租公課	-	
			損害保険料	19	
			修繕費	-	
(参考)平成18年固定資産税・都市計画税 22,326千円			減価償却費	1,695	
			その他費用	172	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	1,381	
			(参考)資本的支出	-	

(3) 資本的支出の状況

資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
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		

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、照明などのグレードアップ工事等があります。

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

(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10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ありません。

(5) 主要なテナントの概況

平成18年9月30日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

当投資法人の保有に係る全不動産等資産の賃貸借の概況

	平成13年 9月末	平成14年 3月末	平成14年 9月末	平成15年 3月末	平成15年 9月末	平成16年 3月末	平成16年 9月末
物件数	20	24	27	30	32	36	39
総テナント数 ^{(注)1.}	198	328	339	359	384	444	466
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	133,927	201,884	215,928	236,693	246,062	273,157	293,105
稼働率 ^{(注)2.}	94.6%	94.0%	95.3%	94.4%	95.1%	94.8%	93.6%

	平成17年 3月末	平成17年 9月末	平成18年 3月末	平成18年 4月末	平成18年 5月末	平成18年 6月末	平成18年 7月末
物件数	46	50	52	52	52	48	48
総テナント数 ^{(注)1.}	609	742	782	784	781	752	748
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	336,026	364,610	400,090	410,452	410,459	392,352	392,352
稼働率 ^{(注)2.}	97.6%	98.6%	98.7%	98.9%	98.6%	98.6%	98.2%

	平成18年 8月末	平成18年 9月末
物件数	48	49
総テナント数 ^{(注)1.}	743	754
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	392,352	396,173
稼働率 ^{(注)2.}	98.4%	98.2%

(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. 上表の総テナント数、全賃貸可能面積及び稼働率において、二番町ガーデン及び北の丸スクエアの住宅部分は含まれておりません。

大口テナント

平成 18 年 9 月 30 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)3.
1	萬有製薬株式会社	北の丸スクエア 他 1 物件	17,014 m ²	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 m ²	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 m ²	2.4%
4	株式会社スペースデザイン	ビュレックス麹町 他 1 物件	8,774 m ²	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 m ²	2.2%
6	学校法人山野学苑(注)1.	代々木 1 丁目ビル	7,772 m ²	2.0%
7	第一生命保険相互会社(注)2.	御堂筋ダイワビル 他 7 物件	7,660 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	1.8%
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 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)2. 当該テナントの入居物件の詳細については、下記 b. をご参照下さい。

(注)3. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

関係法人等による賃貸借

- a. 平成 18 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居していません。
- b. 平成 18 年 9 月 30 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上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
	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	7,660 m ²
合 計		10,010 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10期末(平成18年9月30日)現在における当投資法人保有の不動産等資産に、平成18年10月2日付けで取得及び11月1日付けで持分追加取得した錦パークビルを加えた、当投資法人が保有する全50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 4.69%

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

なお、上記全50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氣プラザ	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%	川崎砂子ビルディング	19.00%
小伝馬町新日本橋ビルディング	10.49%	定禅寺パークビル	3.18%
ビュレックス京橋	8.31%	仙台本町ホンマビルディング	1.93%
銀座三和ビル	10.72%	金沢パークビル	13.39%
菱進銀座イーストミラービル	9.22%	広小路東京海上日動ビルディング	16.14%
青山クリスタルビル	10.41%	錦パークビル	5.70%
芝二丁目大門ビルディング	9.95%	名古屋広小路ビルディング	8.10%
コスモ金杉橋ビル	10.80%	名古屋御園ビル	7.91%
新和ビルディング	10.17%	京都四条河原町ビル	15.41%
東京オペラシティビル	3.62%	堺筋本町ビル	5.24%
高輪台ビルディング	4.11%	御堂筋ダイワビル	18.24%
東五反田1丁目ビル	14.96%	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%
日本ブランドウィックビル	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度(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 117 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. 投資主名簿に関する事務 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 117 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</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。）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. 投資法人債の原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務 b. 投資法人債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 117 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 三菱 UFJ 証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社	第 1 回投資法人債及び第 3 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
一般事務受託者 (投信法第 117 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 JP モルガン証券株式会社 野村證券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社	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 117 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	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 117 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	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
投資法人債管理者 (投信法第 139 条の 8 関係。)	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	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者です。なお、第 4 回投資法人債については、財務代理人となっています。
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。
会計監査人 (投信法第 96 条関係。)	新日本監査法人	当投資法人の会計監査に係る業務の委託を、当投資法人から受けます。

- (注) 1. 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、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、平成 17 年 7 月 28 日開催の当投資法人役員会の包括決議に基づき、平成 17 年 9 月 29 日に発行されました。
- (注) 2. 平成 18 年 10 月 24 日に払込みが完了した新投資口発行において、日興シティグループ証券株式会社を主幹事とし、この他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱 UFJ 証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成 18 年 10 月 16 日付けにて締結し、引受に係る一般事務受託業務を委託しましたが、本書の日付現在、委託業務は終了しております。

<当投資法人の組織及び関係法人>

