

平成 16 年 3 月期 (平成 15 年 10 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 16 年 5 月 18 日

不動産投信発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東証
 コード番号 8952 (URL <http://www.j-re.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 責任者役職名・氏名 企画部長 山中 拓郎 TEL (03) 3211-7921
 決算役員会開催日 平成 16 年 5 月 18 日
 分配金支払開始日 平成 16 年 6 月 14 日 (予定)

1. 平成 16 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 15 年 10 月 1 日 ~ 平成 16 年 3 月 31 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年3月期	9,560	(6.6)	4,341	(11.4)	3,803	(11.6)	3,802	(11.6)
15年9月期	8,965	(5.5)	3,898	(5.7)	3,408	(4.6)	3,407	(4.6)

	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	%	%	%
16年3月期	14,864	2.8 (5.7)	1.6 (3.2)	39.8
15年9月期	15,117	3.0 (5.9)	1.7 (3.3)	38.0

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

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 15 年 9 月期の加重平均投資口は 225,400 口であり、平成 16 年 3 月期の加重平均投資口は平成 15 年 10 月 25 日に 35,000 口の新投資口の追加発行を行っている為、255,809 口となります。尚、平成 16 年 3 月期末発行済投資口数は 260,400 口であります。

会計処理の方法の変更 無

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

純資産当期純利益率、総資本経常利益率について、平成 15 年 9 月期は、純資産額、総資本それぞれの期首と期末の平均値を使用しております。又、平成 16 年 3 月期は計算期間の純資産額、総資本についてそれぞれ日数、月数を考慮した平均値を使用しております。

年換算値 = 平成 15 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 16 年 3 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (183 日) × 365 日 (年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 分配率
	円	百万円	円	円	%	%
16年3月期	14,602	3,802	0	-	99.9	2.8
15年9月期	15,117	3,407	0	-	99.9	2.9

(注) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
16年3月期	244,523	137,250	56.1	527,077
15年9月期	209,581	115,559	55.1	512,688

(注) 期末発行済投資口数 平成 15 年 9 月期 225,400 口 平成 16 年 3 月期 260,400 口

2. 平成 16 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 9 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
16年9月期	9,900	3,800	3,800	14,600	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 14,600 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 6 期(平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 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 41 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 4 期末(平成 15 年 9 月 30 日)までの約 2 年間にてオフィスビル 32 物件を取得しておりますが、当期においても新たに 4 物件並びに既存物件の追加持分(取得価額合計 25,830 百万円)を取得し、当期末現在の取得価額の総額は 218,437 百万円となり、資産規模を着実に拡大させると共に安定した運用に努めてまいりました。

投資主の皆様に対して安定した分配金を確保するという当投資法人の姿勢は、既に過去 4 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 5 期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持すべく運用に取り組んだ結果、上場以降連続の増収・増益を達成することができました。

(2) 当期の運用実績

運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、米国を始めとした世界の景況感の改善を背景として、輸出主導による景気回復の兆しが見えてまいりました。また、国内需要においては、雇用情勢が依然として厳しいものの、設備投資が持ち直しに転じる等明るさが幾分強まっております。

オフィス賃貸市場においては、「2003 年問題」に代表された東京都心部における新築オフィスビルの供給ラッシュもピークを超え、東京では回復基調が見られるようにもなっております。一方、営業拠点の統廃合や事務所の縮小等により、地方都市においては、オフィス床の需要は依然として軟調に推移しており厳しい状況が続いております。

このような環境の下、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営業活動、定期建物賃貸借契約化及び契約長期化への取り組みにより、期末時点にて 94.8%の稼働率を維持することができました。当期中においては、既に発

表のとおり平成15年10月末付けにて当投資法人の主要テナント第3位であった日本エリクソン株式会社が解約となり、一時的にポートフォリオ全体の稼働率が92.5%まで下落する局面もありましたが、期末時点には94%台にまで改善と当投資法人の精力的な営業活動の成果が数字となって表れております。

また、当投資法人は更なる収益の維持向上を目指し、コスト削減に努めております。新規物件取得後3年以内に管理業務費・水道光熱費の合計額を5%削減するとの基本方針に対し、第4期までに取得した物件の内コスト削減計画の対象となる27物件に関して、計画期間の途中ながら第4期・第5期の実績値にて、既に年間10.0%の削減を実現しております。

物件の売買市場に関しましては、金融機関等の不良債権処理や減損会計の導入により、依然として物件売却の動きは活発であるものの、一方で、低金利状況下における資金運用難の中、景況感の回復傾向が後押しする形となり、当投資法人を含む上場REITの他、プライベートファンド、年金基金、適格機関投資家等が不動産現物の取得に目を向け始めるという動きも見受けられるようになりました。

このような状況の中、当投資法人は、独自の情報網を活用し収集した多数の売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得してまいりました。当期におきましては、平成15年10月9日に神宮前メディアスクエアビル(12,200百万円)、平成15年11月14日に恵比寿ネオナート(3,740百万円/所有割合:11.11%)、平成15年12月26日に福助塚筋本町ビルの追加持分(1,900百万円/所有割合:53.83%、本追加取得により所有割合100%となっております)、平成16年3月24日に日本プランズウィックビル(6,670百万円)、平成16年3月25日にNHK広島放送センタービル(1,320百万円/土地の借地権準共有持分:25.18%、建物所有割合:27.085%)を取得致しました。上記の結果、平成16年3月31日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル36物件、取得価額の総額218,437百万円、総賃貸可能面積273,157㎡(約8.3万坪)、テナント総数444となりました。

投資口追加発行と資金調達

当投資法人は、当期において、J-REITとして初めてとなる2回目の公募による投資口の追加発行を行いました。35,000口の投資口追加発行により平成15年10月24日に約21,295百万円の払込みを受け、平成16年3月31日現在、発行済投資口数は260,400口、出資総額は133,448百万円となっております。

物件の取得に際しては機動的な資金調達が必要となりますが、資本を増強し健全な財務基盤を構築することで、借り入れ余力を確保し更なる運用資産の拡大に備えることが出来ます。投資法人の成長のためには、投資口の追加発行というステップは不可欠ですが、追加発行にあたっては、金融市場の環境や物件の取得計画等を勘案した上で、適正なタイミング・規模を意識することが重要

となります。

また、前述の機動性を確保という意味で平成 15 年 10 月 9 日付けにて神宮前メディアスクエアビルの取得に合わせて 120 億円の短期借入を実施し当該時点では一時的に短期借入金残高が 190 億円となりましたが、平成 15 年 10 月 25 日の投資口の追加発行後、平成 15 年 10 月 31 日付け及び平成 15 年 11 月 28 日付けにて 140 億円を返済いたしました。その後、平成 16 年 3 月には、日本プランズウィックビル及び代々木 1 丁目ビルの取得にあわせて 130 億円の借入を実施しておりますが、その内訳は、機動性の確保を目的とした変動金利の短期借入金 40 億円、将来の金利上昇リスクや再調達リスクに備えた固定金利の長期借入金 90 億円とし、返済期限の分散や有利子負債の長期固定化を念頭に置いた資金調達に取り組んでおります。以上の結果、平成 16 年 3 月 31 日現在の当投資法人の借入金残高は 420 億円（内、長期借入金は 330 億円）、投資法人債残高は 450 億円となっております。

なお、当投資法人の発行体格付の取得の状況は以下のとおりです。

発行体格付

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期発行体格付：A+、短期発行体格付：A-1、アトルック：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：A2、アトルック：ポジティブ（ ）

（ ）ムーディーズ・インバスターズ・サービスは、平成 16 年 1 月 26 日付けにて、当投資法人の発行体格付け及び無担保長期債の格付け（A2）につきまして、アトルックを安定的からポジティブに変更致しました。

(3) 業績

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益 9,560 百万円（前期比 6.6%増）、営業利益 4,341 百万円（前期比 11.4%増）となり、さらに、借入金等の支払利息や資産運用報酬他事務委託コスト等の経費等を控除した経常利益は 3,803 百万円（前期比 11.6%増）、当期純利益は 3,802 百万円（前期比 11.6%増）を計上致しました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たり分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、14,602 円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

日本経済においては、緩やかな景気回復傾向が続くと期待されるものの、長期に亘るデフレ下において金融市場が萎縮している状況の中、経済が再度不安定化するリスクも拭いきれません。

今後のオフィスビル賃貸市場は、東京都心部にて空室率の改善傾向が見られるものの、賃料水準については依然として調整局面にあり底を打ったとは言い難く、さ

らに地方都市部においては、当面オフィス床の需要は縮小傾向が続くと思料され、本格的なオフィスビル賃貸市場の回復には、暫く時間を要すると思われま

一方で、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ます。テナントのニーズを的確にかつ迅速に捉えたサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が一層重要になると予想されます。

また、不動産流通市場においては、このデフレの環境下にて、不良債権処理や減損会計の導入を睨んだ不動産処分の流れは続くものの、供給だけでなく需要も増加しつつある昨今の状況を勘案すると、今こそ当投資法人の運用能力の真価が問われる時であると受け止めております。

物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況の軟調な推移が予想されますが、収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントの皆様との信頼関係の強化

当投資法人では、平成 16 年 3 月 31 日現在にて 9 社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、解約・返室の阻止並びに減額要求の抑制に努めます。

(ロ) 空室の早期解消

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

(ハ) 賃貸借契約の定期借家契約化、契約期間の長期化

賃貸借契約については、将来の収益を確定するべく、定期借家契約への移行、もしくは契約期間の長期化を更に進めてまいります。

(ニ) 運営管理コストの削減

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

物件の取得

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

(イ) 情報の早期入手を図るべく、過去取引のあったビルオーナーとの関係を含め、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開

拓に努めてまいります。

(ロ) 取得にあたっては、前期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をしております。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を60～80%、その他の地方都市を20～40%として運用することを目安としますが、今後のオフィス需要の動向如何によっては、一時的に上記の保有割合から乖離して、首都圏の比率を高めて物件を取得する可能性もあります。

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

(2) 次期の業績の見通し

第6期(平成16年4月1日～平成16年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益9,900百万円、経常利益3,800百万円、当期純利益3,800百万円、1口当たり分配金14,600円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、8ページ記載の「第6期(平成16年4月1日～平成16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。

また、8ページ記載の「第6期(平成16年4月1日～平成16年9月30日)運用状況の予想の前提」がそのまま推移したと想定した場合、第7期(平成16年10月1日～平成17年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益9,700百万円、経常利益3,700百万円、当期純利益3,700百万円、1口当たり分配金14,300円と見込まれます。

なお、上記並びに8ページの「第6期(平成16年4月1日～平成16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16年3月31日)以降に以下のオフィスビル2物件を取得いたしました。

代々木1丁目ビル

【取得の概要】

取得資産 : 不動産(土地・建物の所有権)
取得価格 : 8,700百万円

取得日 : 平成 16 年 4 月 1 日

【取得資産の概要】

所在地 (住居表示): 東京都渋谷区代々木一丁目 22 番 1 号

用途 : 事務所

敷地面積 : 1,755.75 m²

建物延床面積 : 10,778.10 m²

構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建

建築時期 : 平成 15 年 10 月

テナントの総数 : 1

総賃貸可能面積 : 7,772 m²

総賃貸面積 : 7,772 m²

稼働率 : 100.0%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日における数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

恵比寿ネオナート

【取得の概要】

取得資産 : 不動産

土地 所有権 (共有持分: 敷地全体の 90,000,000 分の 1,069,450)

建物 区分所有権の共有持分 (オフィス棟 4 階: 5,534,725 分の 1,069,450)

取得価格 : 360 百万円

取得日 : 平成 16 年 4 月 1 日

【取得資産の概要】

所在地 (住居表示): 東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番 18 号

用途 : 事務所

敷地面積 : 5,005.70 m² (敷地全体の面積)

建物延床面積 : 36,598.38 m² (建物全体の面積)

構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 18 階建

建築時期 : 平成 6 年 10 月

テナントの総数 : 1

総賃貸可能面積 : 237 m²

総賃貸面積 : 237 m²

稼働率 : 100.0%

(注)上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得日における数値を記載しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

第6期（平成16年4月1日～平成16年9月30日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成16年4月1日～平成16年9月30日（183日）
保有物件	平成16年3月31日現在保有している36物件に、平成16年4月1日付にて取得の「代々木1丁目ビル」及び「恵比寿ネオナート」の追加持分を加えた合計37物件を前提としております。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行済投資口数	平成16年3月31日現在の260,400口を前提としております。
有利子負債比率	平成16年9月30日現在の総資産有利子負債比率は平成16年3月31日現在と概ね同水準となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成16年3月31日現在)		前 期 (平成15年9月30日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動資産						
現金及び預金*2	14,933,703		5,140,946		9,792,756	
信託現金及び信託預金*2	9,845,757		10,236,806		391,048	
営業未収入金	72,786		69,702		3,084	
未収消費税等	109,734		-		109,734	
前払費用	52,766		29,399		23,366	
繰延税金資産	20		26		6	
その他の流動資産	430,150		932,514		502,364	
流動資産合計	25,444,918	10.4	16,409,396	7.8	9,035,521	55.1
固定資産						
1.有形固定資産*1,2						
建物	41,022,027		32,714,872		8,307,154	
構築物	279,188		208,995		70,193	
機械及び装置	445,933		409,390		36,542	
工具器具及び備品	5,430		3,157		2,273	
土地	96,586,559		77,793,726		18,792,833	
建設仮勘定	5,500		-		5,500	
信託建物	21,551,356		22,686,251		1,134,894	
信託構築物	93,893		102,484		8,590	
信託機械及び装置	457,034		515,339		58,305	
信託工具器具及び備品	6,787		4,806		1,980	
信託土地	56,667,464		57,893,814		1,226,350	
有形固定資産合計	217,121,176	88.8	192,332,839	91.8	24,788,337	12.9
2.無形固定資産						
借地権	639,175		281,439		357,736	
信託借地権*2	444,160		444,160		-	
地役権	828,095		-		828,095	
その他の無形固定資産	598		525		72	
無形固定資産合計	1,912,030	0.8	726,125	0.4	1,185,904	163.3
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金等	14,234		14,234		-	
長期前払費用	31,452		38,081		6,628	
投資その他の資産合計	45,686	0.0	52,315	0.0	6,628	12.7
固定資産合計	219,078,893	89.6	193,111,280	92.2	25,967,612	13.4
繰延資産						
投資法人債発行費	-		61,125		61,125	
繰延資産合計	-	-	61,125	0.0	61,125	100.0
資産合計	244,523,812	100.0	209,581,802	100.0	34,942,009	16.7

期 別 科 目	当 期 (平成 16 年 3 月 31 日現在)		前 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
流動負債						
営業未払金	958,026		224,752		733,273	
短期借入金	9,000,000		7,000,000		2,000,000	
未払金	565,075		696,484		131,408	
未払費用	243,398		268,299		24,900	
未払法人税等	997		1,122		125	
未払消費税等	-		13,023		13,023	
前受金	1,582,154		1,444,695		137,459	
その他の流動負債	9,403		3,937		5,465	
流動負債合計	12,359,054	5.1	9,652,315	4.6	2,706,739	28.0
固定負債						
投資法人債	45,000,000		45,000,000		-	
長期借入金 * 2	33,000,000		24,000,000		9,000,000	
預り敷金保証金	16,913,870		15,369,570		1,544,300	
固定負債合計	94,913,870	38.8	84,369,570	40.3	10,544,300	12.5
負債合計	107,272,925	43.9	94,021,885	44.9	13,251,039	14.1
出資の部 * 4						
出資総額						
出資総額 * 3	133,448,380	54.6	112,152,420	53.5	21,295,960	19.0
剰余金						
当期未処分利益	3,802,506		3,407,496		395,010	
剰余金合計	3,802,506	1.5	3,407,496	1.6	395,010	11.6
出資合計	137,250,886	56.1	115,559,916	55.1	21,690,970	18.8
負債・出資合計	244,523,812	100.0	209,581,802	100.0	34,942,009	16.7

2. 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日		前 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
営業損益の部						
1. 営業収益	9,560,772	100.0	8,965,774	100.0	594,998	6.6
賃貸事業収入 * 1	9,461,852		8,951,557		510,295	
その他賃貸事業収入 * 1	98,920		14,217		84,703	
2. 営業費用	5,219,581	54.6	5,067,359	56.5	152,222	3.0
賃貸事業費用 * 1	4,603,886		4,409,253		194,632	
資産運用報酬	325,666		393,649		67,983	
資産保管委託報酬	45,072		38,096		6,975	
一般事務委託報酬	141,396		123,327		18,069	
役員報酬	4,200		4,200		-	
その他営業費用	99,360		98,832		528	
営業利益	4,341,190	45.4	3,898,415	43.5	442,775	11.4
営業外損益の部						
1. 営業外収益	226	0.0	4,136	0.0	3,909	94.5
受取利息	99		108		9	
管理費精算金収入	-		3,805		3,805	
その他営業外収益	127		223		95	
2. 営業外費用	538,012	5.6	494,017	5.5	43,995	8.9
支払利息	163,979		177,250		13,271	
投資法人債利息	248,500		236,810		11,689	
投資法人債発行費償却	61,125		61,125		-	
新投資口発行費	49,183		-		49,183	
その他営業外費用	15,224		18,830		3,605	
経常利益	3,803,405	39.8	3,408,534	38.0	394,870	11.6
税引前当期純利益	3,803,405	39.8	3,408,534	38.0	394,870	11.6
法人税、住民税及び事業税	1,016	0.0	1,144	0.0	127	11.1
法人税等調整額	6		7		14	
当期純利益	3,802,381	39.8	3,407,397	38.0	394,983	11.6
前期繰越利益	124		98		26	
当期末処分利益	3,802,506		3,407,496		395,010	

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～49年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 10～42年 機械及び装置 3～10年 工具器具及び備品 3～6年 (2)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 1年間で均等額を償却しております。 (2)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成15年10月25日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額（引受人が募集期間中に投資家に販売する価額）と発行価額（引受人が買取る価額）の差額が引受人の手取金となる買取引受契約（所謂「スプレッド方式」）によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式（所謂「従来方式」）の場合に生ずる引受手数料相当分（新投資口発行費用）は会計処理上、発生いたしません。 平成15年10月25日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は719,040千円でした。	(1)投資法人債発行費 同左 (2) _____
3. 収益及び費用の計上方法	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	同左
4. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 16 年 3 月 31 日現在)	前 期 (平成 15 年 9 月 30 日現在)																																																				
* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 6,496,833 千円	* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 4,998,157 千円																																																				
* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">7,863,048</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">16,884,041</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">72,309</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">387,603</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">6,787</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,320,932</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">444,160</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">72,978,883</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	0	信託預金	7,863,048	信託建物	16,884,041	信託構築物	72,309	信託機械及び装置	387,603	信託工具器具及び備品	6,787	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,978,883	担保付債務	金 額	長期借入金	24,000,000	合 計	24,000,000	* 2 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">7,812,232</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,053,775</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">70,443</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">419,325</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4,806</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;">73,125,677</td></tr> </tbody> </table> 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合 計</td><td style="text-align: right;">24,000,000</td></tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	0	信託預金	7,812,232	信託建物	17,053,775	信託構築物	70,443	信託機械及び装置	419,325	信託工具器具及び備品	4,806	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	73,125,677	担保付債務	金 額	長期借入金	24,000,000	合 計	24,000,000
担保資産	金 額																																																				
預金	0																																																				
信託預金	7,863,048																																																				
信託建物	16,884,041																																																				
信託構築物	72,309																																																				
信託機械及び装置	387,603																																																				
信託工具器具及び備品	6,787																																																				
信託土地	47,320,932																																																				
信託借地権	444,160																																																				
合 計	72,978,883																																																				
担保付債務	金 額																																																				
長期借入金	24,000,000																																																				
合 計	24,000,000																																																				
担保資産	金 額																																																				
預金	0																																																				
信託預金	7,812,232																																																				
信託建物	17,053,775																																																				
信託構築物	70,443																																																				
信託機械及び装置	419,325																																																				
信託工具器具及び備品	4,806																																																				
信託土地	47,320,932																																																				
信託借地権	444,160																																																				
合 計	73,125,677																																																				
担保付債務	金 額																																																				
長期借入金	24,000,000																																																				
合 計	24,000,000																																																				
* 3 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 260,400 口	* 3 . 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 225,400 口																																																				
* 4 . 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	* 4 . 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 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日)			前 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日)		
* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位 : 千円)		* 1 . 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位 : 千円)	
A . 不動産賃貸事業収益			A . 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料	6,866,541		賃料	6,452,934	
共益費	1,608,498		共益費	1,548,432	
駐車場収入	361,680		駐車場収入	334,267	
その他賃貸収入	625,132	9,461,852	その他賃貸収入	615,922	8,951,557
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
解約違約金	4,829		解約違約金	9,956	
その他雑収入	94,091	98,920	その他雑収入	4,260	14,217
不動産賃貸事業収益合計	9,560,772		不動産賃貸事業収益合計	8,965,774	
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	1,127,376		管理業務費	1,095,849	
水道光熱費	779,507		水道光熱費	777,288	
公租公課	791,908		公租公課	797,786	
損害保険料	24,539		損害保険料	22,594	
修繕費	365,636		修繕費	289,339	
減価償却費	1,498,676		減価償却費	1,393,641	
その他賃貸事業費用	16,242	4,603,886	その他賃貸事業費用	32,753	4,409,253
不動産賃貸事業費用合計	4,603,886		不動産賃貸事業費用合計	4,409,253	
C . 不動産賃貸事業損益			C . 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	4,956,886		(A - B)	4,556,521	

(リース取引関係)

〔 当期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	〔 前期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 5,283,438 千円 1年超 23,611,591 千円 合計 28,895,030 千円	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 3,973,849 千円 1年超 21,383,782 千円 合計 25,357,632 千円

(有価証券関係)

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

(デリバティブ取引関係)

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

(退職給付関係)

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

(税効果会計関係)

当 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 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 of 主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 26 千円 繰延税金資産計 26 千円 繰延税金資産の純額 26 千円
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

(持分法損益等)

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

(関連当事者との取引)

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

(1口当たり情報)

当 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)
1口当たり純資産額 527,077 円 1口当たり当期純利益 14,864 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 512,688 円 1口当たり当期純利益 15,117 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、新株引受権付社債、新株予約権付社債及び転換社債の発行がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)
当期純利益(千円)	3,802,381	3,407,397
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,802,381	3,407,397
期中平均投資口数(口)	255,809	225,400

(重要な後発事象)

当期 (自 平成 15 年 10 月 1 日) (至 平成 16 年 3 月 31 日)	前期 (自 平成 15 年 4 月 1 日) (至 平成 15 年 9 月 30 日)
<p>該当事項はございません。</p>	<p>1 . 新投資口の発行</p> <p>平成 15 年 10 月 1 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 15 年 10 月 24 日に払込が完了しております。</p> <p>この結果、平成 15 年 10 月 25 日付けにて出資総額は 133,448,380 千円、発行済投資口総数は 260,400 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 : 35,000 口 発行価格(募集価格) : 1 口当たり 629,000 円 発行価格の総額 : 22,015,000,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 608,456 円 発行価額の総額 : 21,295,960,000 円 払込期日 : 平成 15 年 10 月 24 日 投資証券交付日 : 平成 15 年 10 月 27 日 分配金起算日 : 平成 15 年 10 月 1 日</p> <p>2 . 資金の借入れ</p> <p>平成 15 年 10 月 9 日付けにて、神宮前メディアスクエアビルの購入資金に充てる為、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先：株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社東京三菱銀行 住友信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社</p> <p>借入金額 : 10,000 百万円 金利 : 0.87% 借入日 : 平成 15 年 10 月 9 日 返済期限 : 平成 15 年 11 月 28 日 返済方法 : 期限一括 主な担保提供資産 : 神宮前メディアスクエアビル 保証内容 : 無保証</p>

<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕</p>
	<p>借入先：株式会社八十二銀行</p> <p>借入金額 ：1,000 百万円</p> <p>金利 ：0.52%</p> <p>借入日 ：平成 15 年 10 月 9 日</p> <p>返済期限 ：平成 15 年 11 月 28 日</p> <p>返済方法 ：期限一括</p> <p>主な担保提供資産 ：無し（無担保）</p> <p>保証内容 ：無保証</p> <p>借入先：株式会社伊予銀行</p> <p>借入金額 ：1,000 百万円</p> <p>金利 ：0.52%</p> <p>借入日 ：平成 15 年 10 月 9 日</p> <p>返済期限 ：平成 15 年 11 月 28 日</p> <p>返済方法 ：期限一括</p> <p>主な担保提供資産 ：無し（無担保）</p> <p>保証内容 ：無保証</p>

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日 〕	〔 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日 〕
当期末処分利益	3,802,506,725	3,407,496,598
分配金額	3,802,360,800	3,407,371,800
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(14,602)	(15,117)
次期繰越利益	145,925	124,798

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 260,400 口の整数倍数の最大値となる 3,802,360,800 円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 33 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 225,400 口の整数倍数の最大値となる 3,407,371,800 円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、当投資法人規約第 33 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 5 月 11 日	私募設立	400	400	200	200	(`1)
平成 13 年 9 月 8 日	追加投資口発行 (公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(`2)
平成 14 年 5 月 8 日	追加投資口発行 (公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(`3)
平成 15 年 10 月 25 日	追加投資口発行 (公募)	35,000	260,400	21,295	133,448	(`4)

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

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

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

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

(3) キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
		金 額	金 額
営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期純利益		3,803,405	3,408,534
減価償却費		1,498,676	1,393,641
投資法人債発行費償却		61,125	61,125
新投資口発行費		49,183	-
受取利息		99	108
支払利息		412,479	414,061
営業未収入金の増加・減少額		3,084	18,798
未収消費税の増加・減少額		109,734	59,327
前払費用の増加・減少額		23,366	19,256
営業未払金の増加・減少額		733,273	257,859
未払金の増加・減少額		131,408	50,076
未払費用の増加・減少額		24,089	24,089
未払消費税等増加・減少額		13,023	13,023
前受金の増加・減少額		137,459	109,253
長期前払費用の増加・減少額		6,628	9,557
その他		7,829	9,646
小 計		6,405,254	5,313,130
利息の受取額		99	108
利息の支払額		413,244	358,625
法人税等の支払額		1,142	996
営業活動によるキャッシュフロー		5,990,966	4,953,617
投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出		25,500,988	10,874,672
信託有形固定資産の取得による支出		286,025	214,283
無形固定資産の取得による支出		1,185,904	72
差入敷金保証金の支出		-	134
預り敷金保証金の収入		2,529,170	1,096,067
預り敷金保証金の支出		984,870	861,810
投資活動によるキャッシュフロー		25,428,617	10,854,905
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		16,000,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出		14,000,000	15,800,000
長期借入金の借入による収入		9,000,000	-
投資法人債の発行による収入		-	20,000,000
投資法人債発行費の支出		-	122,250
投資口の発行による収入		21,295,960	-
投資口発行費の支出		49,183	-
配当金の支払額		3,407,418	3,258,130
財務活動によるキャッシュ・フロー		28,839,358	5,819,619
現金及び現金同等物の増加・減少額		9,401,707	81,668
現金及び現金同等物の期首残高		15,377,753	15,459,422
現金及び現金同等物の期末残高		24,779,460	15,377,753

〔重要な会計方針〕

	当 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

当 期 自 平成 15 年 10 月 1 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	前 期 自 平成 15 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 9 月 30 日												
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 16 年 3 月 31 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">14,933,703 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">9,845,757 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">24,779,460 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	14,933,703 千円	信託現金及び信託預金	9,845,757 千円	現金及び現金同等物	24,779,460 千円	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 9 月 30 日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,140,946 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">10,236,806 千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">15,377,753 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,140,946 千円	信託現金及び信託預金	10,236,806 千円	現金及び現金同等物	15,377,753 千円
現金及び預金	14,933,703 千円												
信託現金及び信託預金	9,845,757 千円												
現金及び現金同等物	24,779,460 千円												
現金及び預金	5,140,946 千円												
信託現金及び信託預金	10,236,806 千円												
現金及び現金同等物	15,377,753 千円												

4. 役員の異動

当期中の該当事項はありません。

なお、当期末現在における当投資法人の役員は以下のとおりです。

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

5. 参考情報

(1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	当期 (平成16年3月31日現在)		前期 (平成15年9月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	103,433	42.3	80,442	38.4
	首都圏(東京23区除く)	5,601	2.3	5,552	2.7
	地方都市	30,776	12.6	25,415	12.1
	計	139,811	57.2	111,411	53.2
信託不動産	東京23区	51,888	21.2	52,009	24.8
	首都圏(東京23区除く)	3,182	1.3	3,223	1.5
	地方都市	24,149	9.9	26,413	12.6
	計	79,220	32.4	81,646	38.9
その他資産		25,491	10.4	16,523	7.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		244,523	100.0	209,581	100.0
		(219,032)	(89.6)	(193,058)	(92.1)

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

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

(注)3. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要(一覧表)

下記の表は、平成16年3月31日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。当期中に取得した個々の不動産等資産については、下記「第5期中の新規取得に係る不動産等資産の内容(個別物件表)」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(注)1.	期末算定価格(百万円)(注)2.	取得価格(注)3. (百万円)		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	不動産(注)6.	4,791	100.0%	5,510	5,000	2.3%	70.6%
		MD神田ビル	不動産	6,269	100.0%	8,110	9,520	4.4%	
		神田橋パークビルディング	不動産	3,687	100.0%	4,940	4,810	2.2%	
		三菱総合研究所ビルディング	不動産信託受益権	18,006	100.0%	30,400	27,267	12.5%	
		有楽町電気ビルディング	不動産	4,694	87.8%	6,780	7,200	3.3%	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権(注)6.	3,897	100.0%	3,240	3,173	1.5%	
		ピュレックス京橋	不動産	4,279	100.0%	5,110	5,250	2.4%	
		青山クリスタルビル	不動産	4,916	100.0%	7,170	7,680	3.5%	
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	9,643	95.6%	5,110	4,859	2.2%	
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	4,062	100.0%	2,840	2,808	1.3%	
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	4,091	100.0%	2,830	2,738	1.3%	
		JALトラベルビル	不動産信託受益権	3,383	100.0%	1,390	1,362	0.6%	
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	7,708	99.4%	5,180	5,123	2.3%	
		日本ブランドウィックビル	不動産	7,347	89.1%	6,930	6,670	3.1%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	3,051	100.0%	5,010	4,885	2.2%	
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5,558	91.3%	12,410	12,200	5.6%	
		渋谷クロスタワー	不動産	29,796	99.8%	34,100	34,600	15.8%	
		恵比寿ネオナート	不動産	2,225	100.0%	3,760	3,740	1.7%	
		大塚東池袋ビルディング	不動産信託受益権	7,114	100.0%	3,370	3,541	1.6%	
	池袋二丁目ビルディング	不動産信託受益権	2,186	88.8%	1,490	1,728	0.8%		
首都圏 (東京23区 除く)	さいたま浦和ビルディング	不動産	4,510	98.0%	2,390	1,232 1,342 合計 2,574	1.2%	4.1%	
	新横浜ファーストビル(注)5.	不動産	6,925	72.7%	1,700	3,000	1.4%		
	川崎砂子ビルディング	不動産信託受益権	6,831	100.0%	3,110	3,375	1.5%		

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率(注)1.	期末算定価格 (百万円)(注)2.	取得価格(注)3. (百万円)		地域別 比率
							比率	
地方都市	仙台本町ホンマビルディング	不動産信託受益権	5,829	95.6%	2,970	2,924	1.3%	25.3%
	新潟礎町西万代橋ビルディング	不動産信託受益権	4,383	95.8%	771	1,010	0.5%	
	金沢パークビル	不動産	21,343	94.7%	5,460	2,880 1,700 合計 4,580	2.1%	
	金沢南町ビルディング	不動産信託受益権	3,782	78.0%	1,090	1,331	0.6%	
	名古屋広小路ビルディング	不動産	21,590	97.1%	14,600	14,533	6.7%	
	名古屋御園ビル	不動産	3,470	100.0%	1,840	1,865	0.9%	
	京都四条河原町ビル	不動産	6,800	82.6%	2,130	2,650	1.2%	
	福助堺筋本町ビル	不動産	11,574	76.7%	4,560	2,264 1,900 合計 4,164	1.9%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	20,449	92.4%	13,500	6,934 7,380 合計 14,314	6.6%	
	神戸伊藤町ビルディング	不動産信託受益権	3,478	94.2%	999	1,436	0.7%	
	NHK広島放送センタービル	不動産(注)6.	5,470	100.0%	1,350	1,320	0.6%	
	東晴天神ビルディング	不動産	4,080	92.0%	1,400	1,550	0.7%	
日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	5,924	88.6%	3,600	3,657	1.7%		
	合計		273,157	94.8%	217,150	218,437	100.0%	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、財団法人日本不動産研究所、株式会社鑑定法人エイ・スクエア又は大和不動産鑑定株式会社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5期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）B.取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明」をご参照ください。

(注)3. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注)4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。

(注)5. 平成16年3月1日付けにて、「エリクソン新横浜ビル」は「新横浜ファーストビル」に名称を変更しました。以下同様とします。

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

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

当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、第5期（平成15年10月1日～平成16年3月31日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

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

（百万円）

物件名称	損益状況（2003年10月1日～2004年3月31日）										
	賃貸事業収入	賃貸事業費用								賃貸事業損益	NOI
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用			
こころとからだの元氣プラザ	221	75	12	14	19	0	1	24	2	145	170
MD神田ビル	370	120	26	17	26	0	0	49	0	250	299
神田橋パークビルディング	195	50	1	-	18	0	2	27	-	144	172
三菱総合研究所ビルディング	1,002	350	89	107	74	1	17	60	-	651	712
有楽町電気ビルディング	277	74	36	18	0	0	1	17	0	202	220
小伝馬町新日本橋ビルディング	160	79	17	9	15	0	5	27	3	80	107
ビュレックス京橋	150	52	-	-	13	0	-	37	-	97	135
青山クリスタルビル	249	71	15	15	0	0	1	35	3	178	213
芝二丁目大門ビルディング	300	143	37	23	38	0	10	32	0	156	189
コスモ金杉橋ビル	135	66	14	8	14	0	7	21	-	69	90
高輪台ビルディング	140	67	17	11	13	0	2	22	0	73	95
JALトラベルビル	95	50	12	9	10	0	2	14	-	45	60
大森駅東口ビルディング	273	137	28	21	26	0	3	56	0	135	192
日本プランズウィックビル	11	7	2	-	0	0	-	5	-	3	9
ダヴィンチ原宿	189	51	11	9	11	0	1	16	0	138	155
神宮前メディアスクエアビル	312	105	23	20	0	0	3	56	1	206	262
渋谷クロスタワー	1,461	817	176	159	148	4	86	243	-	644	887
恵比寿ネオナート	83	46	11	1	0	0	0	31	-	37	68
大塚東池袋ビルディング	181	98	23	16	14	0	2	40	0	83	124
池袋二丁目ビルディング	77	38	10	6	6	0	1	13	-	39	52
さいたま浦和ビルディング	140	67	18	8	10	0	7	22	-	72	94
新横浜ファーストビル	142	165	20	8	13	0	75	44	2	22	21
川崎砂子ビルディング	191	111	27	15	16	0	9	41	0	80	122
仙台北町ホンマビルディング	163	68	17	5	16	0	0	28	-	94	123
新潟礎町西万代橋ビルディング	83	49	16	9	8	0	3	11	0	33	45
金沢パークビル	535	335	127	64	49	2	5	86	-	200	286
金沢南町ビルディング	71	42	11	7	6	0	4	13	-	28	41
名古屋広小路ビルディング	761	408	125	66	65	1	13	133	1	352	486
名古屋御園ビル	107	59	13	8	0	0	0	35	0	47	83
京都四條河原町ビル	136	112	23	13	12	0	27	34	0	24	58
福助堺筋本町ビル	226	119	31	18	21	0	5	41	-	106	148
御堂筋ダイワビル	758	344	73	47	87	1	36	98	0	413	511
神戸伊藤町ビルディング	69	46	12	7	6	0	4	14	-	23	37
NHK広島放送センタービル	6	5	1	-	-	0	-	3	0	1	5
東晴天神ビルディング	94	64	14	8	10	0	9	20	-	30	50
日出天神ビルディング	180	95	23	17	16	0	5	32	-	84	116
合計	9,560	4,603	1,127	779	791	24	365	1,498	16	4,956	6,455

第5期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）

下記の表は、第5期中に当投資法人が新規に取得した不動産等資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)

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

A. 特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。

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

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

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

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

B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

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

・ 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a) 価格の種類

特定価格

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

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

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

(b) 利害関係

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

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

・鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

・その他

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

C. 賃貸借の概況に関する説明

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

D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：日本プランズウィックビル

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	6,670百万円
取得年月日	平成16年3月24日		本件不動産の取得価格合計 に対する比率	3.1%
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点 平成16年3月1日
	信託受託者			鑑定評価額 6,930百万円
	信託期間満了日			収益価格 6,930百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番6		積算価格 6,940百万円
	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる 時点 平成16年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格 6,930百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	6,705百万円
面積	土地	1,497.52m ²	賃貸借の概況（平成16年3月31日現在）	
	建物	11,957.38m ²	テナント総数	16
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建		総賃貸可能面積	7,347m ²
			総賃貸面積	6,549m ²
建築時期	昭和49年3月		稼働率	89.1%
所有形態	土地	所有権	損益状況（単位：千円）	
	建物	所有権	運用期間	自 平成16年3月24日 至 平成16年3月31日 （日数8日）
不動産管理会社	株式会社三菱ビルマネジメント			
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	11,222
			(B) 賃貸事業費用	7,519
			管理業務費	2,104
			水道光熱費	
			公租公課	34
			損害保険料	25
			修繕費	
			減価償却費	5,355
			その他費用	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	3,702

物件名称：神宮前メディアスクエアビル

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	12,200百万円
取得年月日	平成15年10月9日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	5.6%
信託受益権の概要	信託設定日		価格時点	平成15年8月1日
	信託受託者		取得時の不動産鑑定概要 鑑定評価額	12,350百万円
	信託期間満了日		収益価格	12,350百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区神宮前六丁目25番7他13筆(注)1.	積算価格	12,494百万円
	住居表示	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	不動産価格調査の概要 調査の基準となる時点	平成16年3月31日
用途地域	商業地域、第二種住居地域			期末算定価格
建物用途	事務所、店舗		当期末簿価	12,311百万円
面積	土地	2,261.68㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成16年3月31日現在)	
	建物	9,420.42㎡	テナント総数	7
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2階付9階建		総賃貸可能面積	5,558㎡
			総賃貸面積	5,074㎡
建築時期	平成10年3月		稼働率	91.3%
所有形態	土地	所有権	損益状況(単位：千円)	
	建物	所有権	運用期間	自平成15年10月9日 至平成16年3月31日 (日数175日)
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング			
〔特記事項〕 当該土地の南東側都道(明治通り)に「東京都市計画道路幹線街路環状第5の1号線」の都市計画が計画決定されております。			(A) 賃貸事業収入	312,185
			(B) 賃貸事業費用	105,408
			管理業務費	23,456
			水道光熱費	20,138
			公租公課	1
			損害保険料	664
			修繕費	3,970
(注)1. 当該建物敷地として、要役地地役権に基づく承役地3筆(269.01㎡)を含みます。なお、当該要役地地役権は、要役地に建築した当該建物に対する建築基準法で定める、容積率、建ぺい率等による建物の敷地確保及び再建築を目的として設定されています。			減価償却費	56,177
			その他費用	1,000
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	206,777

物件名称：恵比寿ネオナート

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等	
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,740百万円
取得年月日	平成15年11月14日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	1.7%
信託受益権の概要	信託設定日		価格時点	平成15年10月1日
	信託受託者		取得時の不動産鑑定概要	鑑定評価額 3,740百万円
	信託期間満了日			収益価格 3,740百万円
所在地	土地地番	東京都渋谷区恵比寿四丁目65番6		積算価格 2,260百万円
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号	不動産価格調査の概要	調査の基準となる時点 平成16年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	3,760百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	3,760百万円
面積	土地	5,005.70㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成16年3月31日現在)	
	建物	36,598.38㎡(注)2.	テナント総数	3
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付18階建		総賃貸可能面積	2,225㎡
			総賃貸面積	2,225㎡
建築時期	平成6年10月		稼働率	100.0%
所有形態	土地	所有権(注)3.	損益状況(単位:千円)	
	建物	区分所有権(注)4.*管理規約あり	運用期間	自平成15年11月14日 至平成16年3月31日 (日数139日)
不動産管理会社	株式会社東管			
【特記事項】 全体建物は、オフィス棟、住宅棟で構成され、当投資法人の取得対象には、管理規約に基づく規約共用部(住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等)の共有持分9分の1が含まれます。 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での管理規約においては、(a)第三者への譲渡に関する事前の届出に関する事項、(b)駐車場、店舗、住宅部分等の規約共用部分の管理組合による運用に関する事項が定められております。 なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。 境界確認は、平成16年3月31日現在未了です。 平成16年4月1日付けにて、当該物件の土地の所有権(共有持分 敷地全体の90,000,000分の1,069,450)、建物の区分所有権(共有持分 オフィス棟4階部分の5,534,725分の1,069,450)及び管理規約に基づく規約共用部(住宅棟、オフィス棟店舗区画、駐車場等)の共有持分90,000,000分の1,069,450を取得しております。詳細についてはP7をご参照ください。			(A) 賃貸事業収入	83,995
			(B) 賃貸事業費用	46,667
			管理業務費	11,784
			水道光熱費	1,942
			公租公課	10
			損害保険料	320
			修繕費	978
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。)			減価償却費	31,632
(注)2. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。)			その他費用	
(注)3. 共有持分:建物敷地全体の9分の1			(C) 賃貸事業損益	37,327
(注)4. オフィス棟3階の区分所有権及びオフィス棟4階の区分所有権の共有持分(5,534,725分の4,465,275)			(C) = (A) - (B)	

物件名称：福助堺筋本町ビル

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	2,264百万円 1,900百万円	
取得年月日(注)1.	平成13年9月25日 平成15年12月26日		本件不動産の取得価格合計 に対する比率	、 合計で1.9%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成13年3月15日 平成15年11月1日
	信託受託者			鑑定評価額	2,210百万円 1,990百万円
	信託期間満了日			収益価格	2,210百万円 1,990百万円
所在地	土地地番	大阪府大阪市中央区南本町一丁目50番 他 8 筆	不動産価格調査の概要 (注)2.	積算価格	3,520百万円 3,310百万円
	住居表示	大阪府大阪市中央区南本町一丁目 8 番 14号		調査の基準となる 時点	平成16年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	4,560百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	4,146百万円	
面積	土地	2,036.22㎡	賃貸借の概況(平成16年3月31日現在)		
	建物	17,145.59㎡	テナント総数	7	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付13階建		総賃貸可能面積	11,574㎡	
			総賃貸面積	8,877㎡	
建築時期	平成 4 年10月		稼働率	76.7%	
所有形態	土地	所有権	損益状況(単位:千円)		
	建物	所有権	運用期間	自 平成15年10月 1 日 至 平成16年 3 月31日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング		(A) 賃貸事業収入	226,208	
〔特記事項〕 上記 の取引時において、当該物件に係る信託契約を解除して おります。			(B) 賃貸事業費用	119,273	
			管理業務費	31,455	
			水道光熱費	18,230	
			公租公課	21,268	
			損害保険料	863	
(注)1. の取引時において、土地の所有権(3筆及び6筆の共有持分) と建物の区分所有権(1棟の建物における所有割合46.17%) を取得しており、 の取引時に、残りの土地の所有権と建物 の区分所有権を取得しております。			修繕費	5,839	
			減価償却費	41,615	
(注)2. 不動産価格調査は、1棟の建物とその敷地全体としての評価額			その他費用		
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	106,935	

物件名称：NHK広島放送センタービル

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	1,320百万円	
取得年月日	平成16年3月25日		本件不動産の取得価格合計に対する比率	0.6%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定の概要	価格時点	平成16年3月1日
	信託受託者			鑑定評価額	1,350百万円
	信託期間満了日			収益価格	1,350百万円
所在地	土地地番	広島県広島市中区大手町二丁目11番2	不動産価格調査の概要	積算価格	2,230百万円
	住居表示	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号		調査の基準となる時点	平成16年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	1,350百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	1,331百万円	
面積	土地	3,296.46㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成16年3月31日現在)		
	建物	35,217.28㎡(注)2.	テナント総数	15	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付23階建		総賃貸可能面積	5,470㎡	
			総賃貸面積	5,470㎡	
建築時期	平成6年8月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	賃借権(注)3.	損益状況(単位：千円)		
	建物	区分所有権(注)4.*管理規約あり	運用期間	自 平成16年3月25日 至 平成16年3月31日 (日数7日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社			(A) 賃貸事業収入	6,960
【特記事項】 当該土地の賃借権については、土地の賃貸借契約期間(平成34年満了)を更新する場合には、地主に対し更新料を支払う可能性があります。 当該土地の賃借権を他人に譲渡する場合には、地主の承諾が必要となります。 当該建物は区分所有されており、区分所有者間での基本協定においては、共有する専有部分の譲渡に係る日本放送協会の事前承認に関する事項が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権の設定は行われておりません。			(B) 賃貸事業費用	5,548	
			管理業務費	1,161	
			水道光熱費		
			公租公課		
			損害保険料	22	
			修繕費		
			減価償却費	3,718	
(注)1. 建物敷地全体の面積 (注)2. 建物1棟全体の延床面積 (注)3. 建物敷地全体に係る賃借権の準共有持分割合25.18% (注)4. 区分所有権の共有持分(1棟の建物における所有割合27.085%)			その他費用	645	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	1,412	

(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 (基準階トイレ、共用廊下水廻り整備2期工事)	自 平成15年7月 至 平成16年5月	369		
高輪台ビルディング (東京都品川区)	収益向上対応 (貸室整備工事)	自 平成16年10月 至 平成16年10月	30		

期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,219百万円であり、当期費用に区分された修繕費365百万円と併せ、合計1,585百万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、新横浜ファーストビルの「貸室整備工事」他下記の工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、トイレ、照明などの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
新横浜ファーストビル (神奈川県横浜市)	収益向上対応 (貸室整備工事)	自 平成15年12月 至 平成16年3月	69
新潟礎町西万代橋 ビルディング (新潟県新潟市)	収益向上対応 (各階トイレ改修工事)	自 平成15年10月 至 平成15年12月	28
京都四条河原町ビル (京都府京都市)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事)	自 平成15年8月 至 平成15年10月	100
その他の不動産等			1,022
合計			1,219

(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5期の賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める不動産等資産は、以下のとおりです。

(ア) 渋谷クロスタワー

テナント総数	53	
賃貸事業収入	1,461,773 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	15.3%	
総賃貸面積	29,747 m ²	
総賃貸可能面積	29,796 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成16年3月31日	99.8%
	平成15年9月30日	94.9%
	平成15年3月31日	100.0%
	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-

(イ) 三菱総合研究所ビルヂング

テナント総数	4	
賃貸事業収入	1,002,158 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.5%	
総賃貸面積	18,006 m ²	
総賃貸可能面積	18,006 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成16年3月31日	100.0%
	平成15年9月30日	100.0%
	平成15年3月31日	96.3%
	平成14年9月30日	96.3%
	平成14年3月31日	97.4%
	平成13年3月31日	-
	平成12年3月31日	-
	平成11年3月31日	-

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

(5) 主要なテナントの概況

平成16年3月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

当投資法人の保有に係る全不動産等資産の賃貸借の概況

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

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

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

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

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

(注)1. 総テナント数は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注)2. 全賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)3. 平成14年10月31日付にて、こころとからだの元氣プラザを取得しておりますが、同物件におけるテナントとの賃貸借契約開始日が平成14年11月1日であることから、平成14年10月末稼働率については、同ビルを除いて算出しております。

大口テナント

平成 16 年 3 月 31 日現在における大口テナント(賃貸面積の上位 5 テナント)は、以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合(注)5
1	株式会社三菱総合研究所(注)1.	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	5.6%
2	第一生命保険相互会社(注)2.	御堂筋ダイワビル 他 7 物件	10,341 m ²	4.0%
3	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワビル 他 2 物件	7,302 m ²	2.8%
4	N I 帝人商事株式会社(注)3.	福助堺筋本町ビル	5,636 m ²	2.2%
5	財団法人東京顕微鏡院(注)4.	こころとからだの 元氣プラザ	4,791 m ²	1.9%

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

(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. 当該テナントとの賃貸借契約は平成 16 年 5 月 31 日をもって解約される予定です。平成 16 年 3 月 31 日現在の大口テナント第 6 位は、カシオ計算機株式会社(入居物件名称：御堂筋ダイワビル、賃貸面積：4,418 m²、全賃貸面積に占める割合：1.7%)であります。

(注)4. 当該テナントとの賃貸借契約は、平成 14 年 11 月 1 日から平成 29 年 10 月 31 日までを賃貸借契約期間とする定期建物賃貸借契約です。なお、賃貸人、当該テナント共に賃貸借契約期間内において当該契約を解約することはできません。

(注)5. 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 16 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居していません。
- b. 平成 16 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積(注)
東京海上火災保険株式会社 (日動火災海上保険株式会社と 共同で賃借)	大森駅東口ビルディング	479 m ²
	金沢パークビル	1,870 m ²
	小 計	2,350 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	1,028 m ²
	池袋二丁目ビルディング	244 m ²
	さいたま浦和ビルディング	1,590 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,641 m ²
	御堂筋ダイワビル	2,739 m ²
	福助堺筋本町ビル	939 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	795 m ²
小 計	10,341 m ²	
合 計		12,691 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5期末(平成16年3月31日)現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産並びに平成16年4月1日付にて取得の代々木1丁目ビル及び恵比寿ネオナート追加共有持分を含めた全37物件については、東京海上リスクコンサルティング株式会社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)値

損害率 5.27%

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

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

地震ポートフォリオ解析とは、具体的には、ポートフォリオに含まれる多数の対象建物に対して、過去に発生した歴史地震(過去に発生し被害をもたらした地震)及び活断層毎に地震の発生危険(地震動の大きさと年間発生頻度の関係)を算出し、その地震発生危険度に、建物毎の地震動による建物損傷(地震動の大きさと建物損傷度の関係)を合わせることで、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いません。

投資法人の関係法人について（１．投資法人の関係法人の参考資料）

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

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

(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。

(注) 2. 日興シティグループ証券会社は平成 15 年 12 月 31 日付けでその日本におけるすべての支店の営業の全部を日興シティグループ証券準備株式会社に譲渡し、同社がその営業を引き継いでおります。なお、同社はその商号を平成 15 年 12 月 31 日付けで日興シティグループ証券株式会社に変更しております。以下同様とします。

(注) 3. 平成 15 年 10 月 24 日に払込みが完了した新投資口の追加発行において、日興シティグループ証券会社を主幹事とし、その他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、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 15 年 10 月 16 日付けにて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しましたが、平成 16 年 3 月 31 日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 >

