

第14期 資産運用報告

自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日

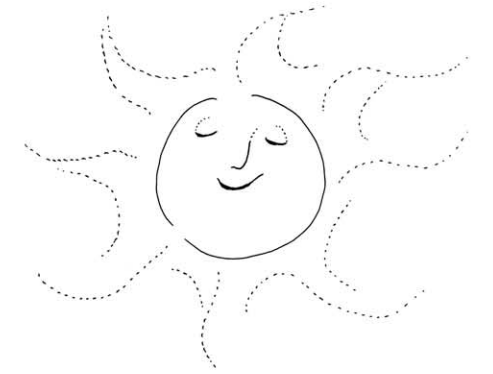
- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 投資主資本等変動計算書
- VI. 注記表
- VII. 金銭の分配に係る計算書
- VIII. 会計監査人の監査報告書謄本
- IX. キャッシュ・フロー計算書[参考情報]



ジャパンリアルエステイト投資法人

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

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号



I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お蔭さまをもちまして、当投資法人は、この度第14期（平成20年9月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに当投資法人第14期（平成20年9月期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

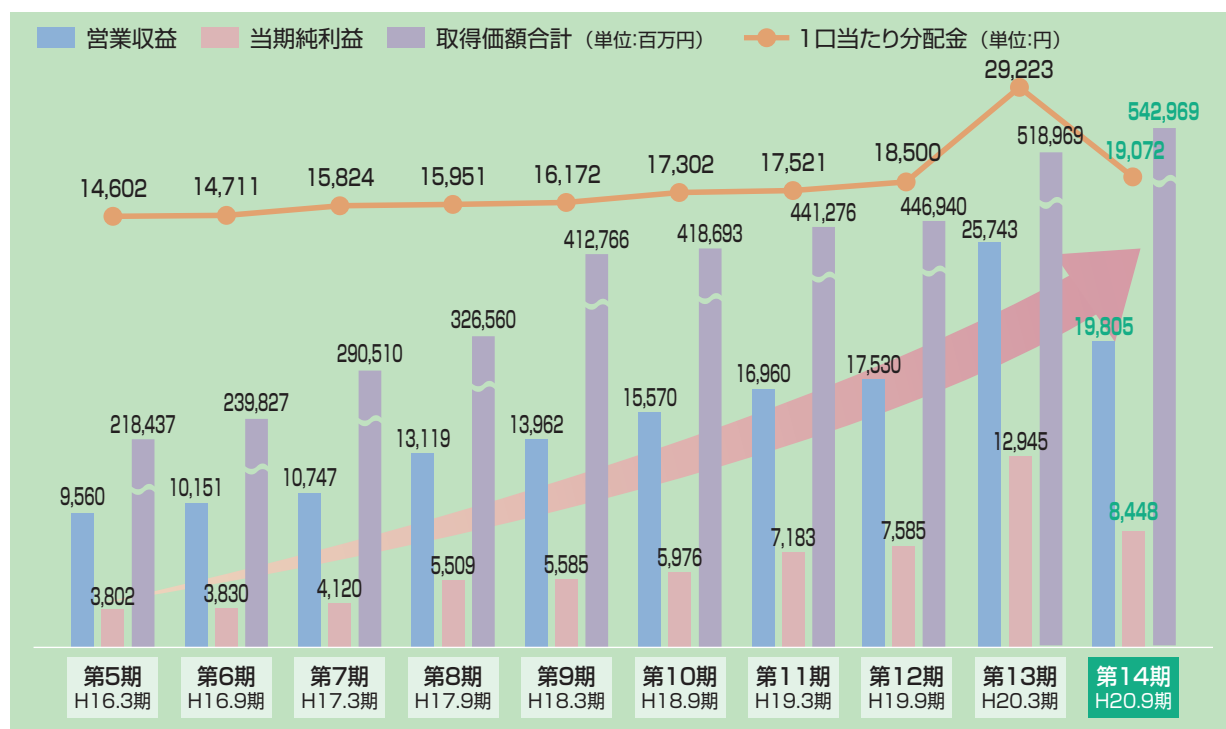
当期は、営業収益198億5百万円、経常利益84億49百万円となり、当期純利益84億48百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり19,072円とさせていただくことになりました。今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

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



ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 山崎 建人

安定成長を続けるジャパンリアルエステイト投資法人



(注) 取得価額合計には、三菱銀行イーストミラービルの増築を目的として平成20年7月4日付けにて1,800百万円で取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

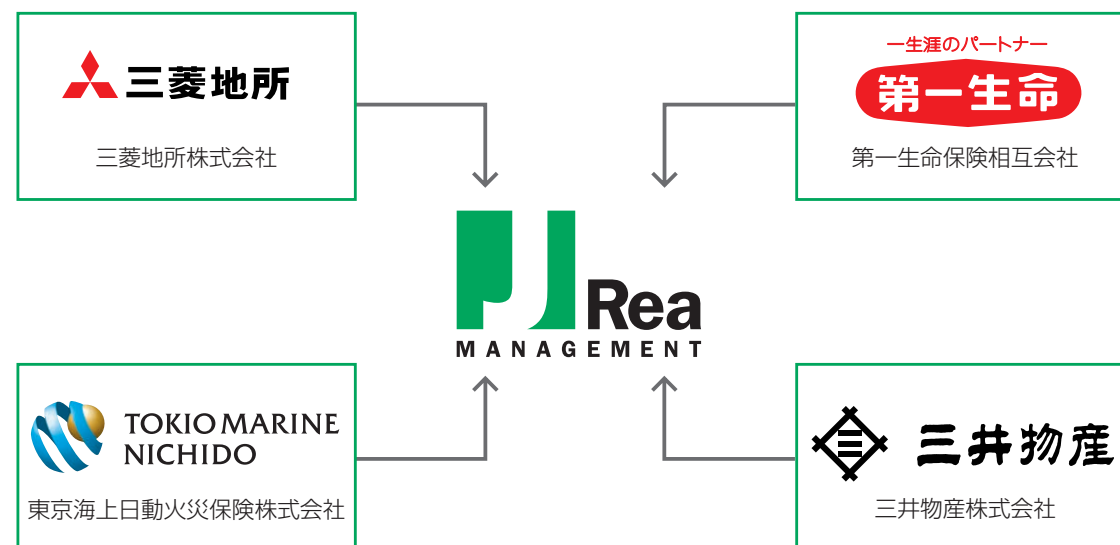
ジャパンリアルエステイト投資法人の目的と基本的性格

- 主としてオフィスビルに投資
- 中長期的な安定運用

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

■業態・企業系列を超えた幅広いノウハウ

資産運用はジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社に委託し、同社のスポンサーである三菱地所株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社の4社による不動産、金融、リスクマネジメントの業態及び企業系列を超えたプロフェッショナルの幅広いノウハウを活かした公正で透明性のある資産運用を行っております。



- ・物件供給及び物件情報の提供等のサポート（スポンサー4社との物件取得パイプライン）
- ・人的サポート（各スポンサーで経験を積んだ専門性の高い人材の出自）
- ・運営管理にかかるサポート（テナント誘致、物件管理ノウハウの提供）
- ・4社の相互監視による利益相反防止（特定のスポンサーの意向に左右されない利益相反抑止機能）

■優良なオフィスビルと地域分散

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

■保守的な有利子負債比率

総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（有利子負債比率）を原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%台を目安に保守的な運用を行っております。

■格付けの取得

スタンダード&プアーズより「AA-」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「Aa3」、株式会社格付投資情報センターより「AA」の債務履行能力に関する格付けを取得しております。

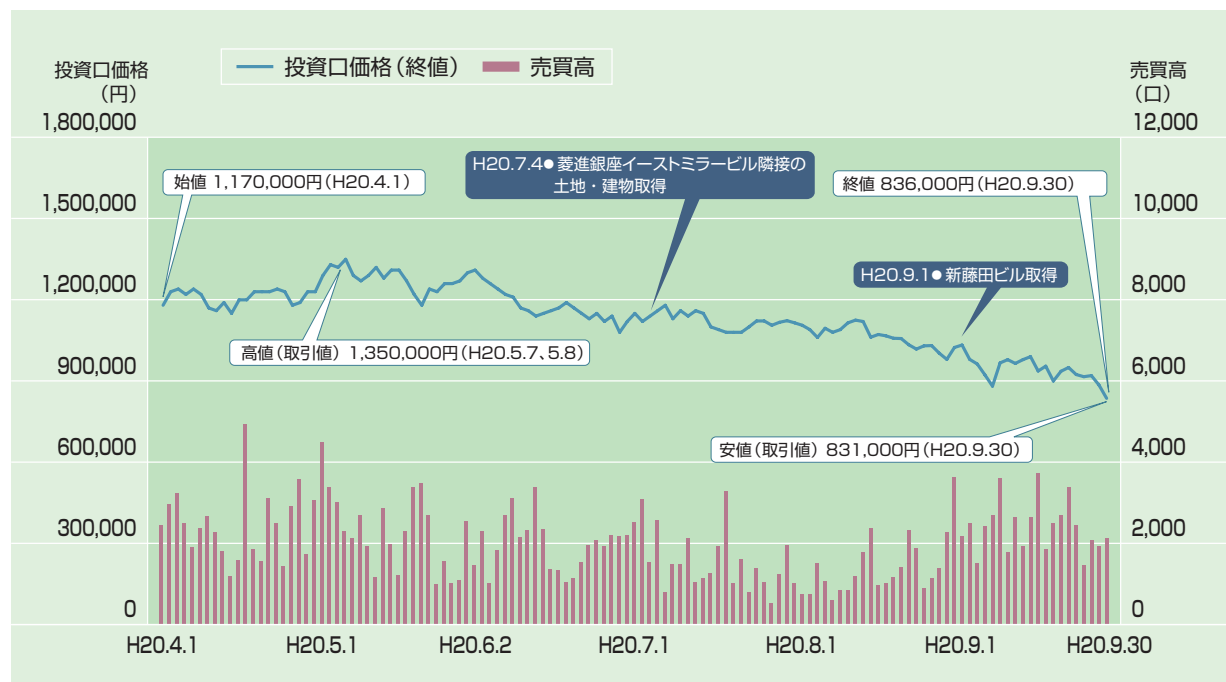
I. 投資法人の概要

平成20年9月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

	単位	第5期 平成16年 3月期	第6期 平成16年 9月期	第7期 平成17年 3月期	第8期 平成17年 9月期	第9期 平成18年 3月期	第10期 平成18年 9月期	第11期 平成19年 3月期	第12期 平成19年 9月期	第13期 平成20年 3月期	第14期 平成20年 9月期
営業収益	百万円	9,560	10,151	10,747	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743	19,805
経常利益	百万円	3,803	3,831	4,121	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946	8,449
当期純利益	百万円	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448
分配金総額	百万円	3,802	3,830	4,120	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448
1口当たり分配金	円	14,602	14,711	15,824	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500	29,223	19,072
総資産額	百万円	244,523	257,372	322,358	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920
純資産額	百万円	137,250	137,279	137,569	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050
自己資本比率	%	56.1	53.3	42.7	58.1	47.8	47.0	61.2	60.6	58.9	56.4

平成20年9月期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）の運用経過



既存物件の競争力強化へ向けた新たな取り組み

当投資法人は、当投資法人が保有する菱進銀座イーストミラービルに隣接する土地・建物を平成20年7月4日付けにて1,800百万円で取得し、当該土地に現存する建物を解体の上、当該土地に菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを予定しております。（菱進銀座イーストミラービルについては、P.17ポートフォリオの概要 I-13参照）

競争力強化

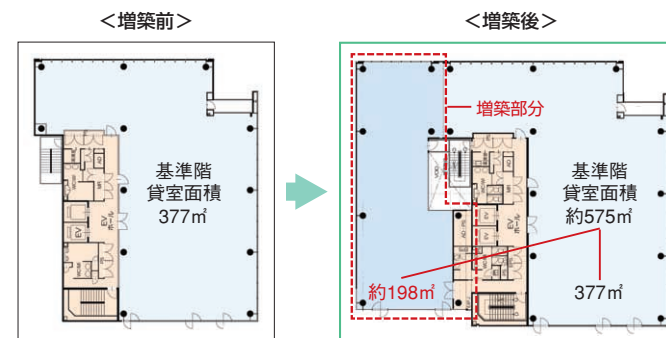
増築による面積増及び有効率の向上に伴い、小型物件が多い銀座エリアにおける規模面での希少性向上、新規テナントへの訴求力や既存テナントのオフィスニーズへの対応力の向上等オフィス賃貸マーケットでの競争力強化が図れるとともに、収益力アップに寄与するものと考えます。

■ 増築計画

- 所在地 東京都中央区銀座三丁目15番15号 及び 15番9号
- 土地面積 249.66㎡
- 増築計画総事業費 総額2,723百万円（概算）
（上記土地建物取得費用、取得建物解体費用、増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他は除きます。））
- 予定施工会社 清水建設株式会社

増築スケジュール

平成20年7月	隣接土地・建物取得
平成21年3月	取得建物解体完了（予定）
平成22年2月	増築建物竣工・引渡し（予定）



	増築前	増築後 (既存部分を含む)
敷地面積 (注)1	615.25㎡	864.91㎡
1棟全体の延床面積	4,104.71㎡ (注)1	約5,910㎡ (注)2
基準階面積 (貸室)	377㎡	約575㎡ (注)2
賃貸可能面積	2,875㎡	約4,261㎡ (注)2

(注)1 敷地面積及び増築前の1棟全体の延床面積は、登記簿上表示面積を記載しております。
(注)2 増築後の1棟全体の延床面積、基準階面積 (貸室) 及び賃貸可能面積は、設計図書に基づき算出した数字であり、今後変更の可能性があります。

増築工事後外観イメージ



(注) 左記パース図及び上記増築後の基準階平面図は設計図書をもとに作成したイメージであり、実際と異なる場合があります。

I. 投資法人の概要

優良な新規物件の取得



Ⅲ-10 新藤田ビル

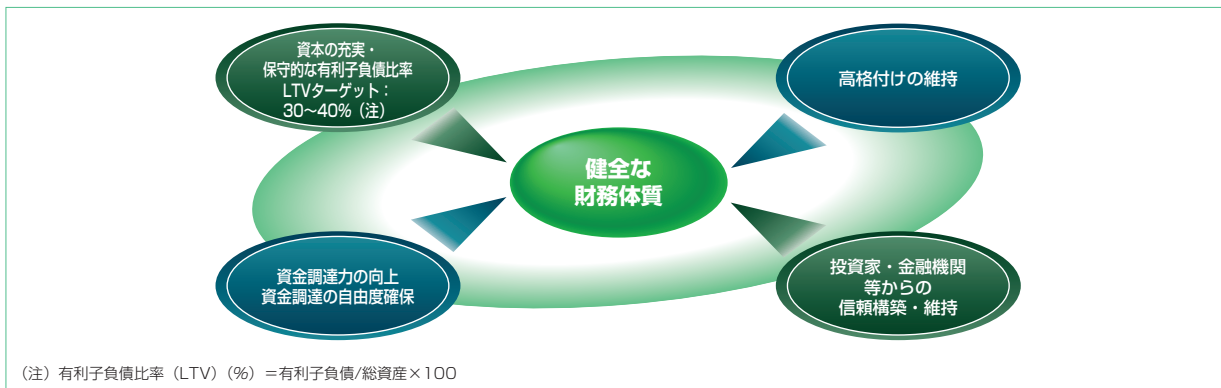
- 取得日 平成20年9月1日
- 取得価額 24,000百万円
- 所在地 大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号
- 敷地面積 6,159.61㎡
- 建物延床面積 45,411.31㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付21階建
- 建築時期 平成7年4月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント



強固な財務基盤構築への取り組み

財務戦略

健全な財務体質を保持することにより、中長期の安定運用を目指します。



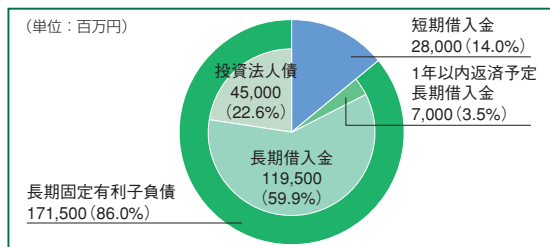
保守的な有利子負債比率

■有利子負債比率 (LTV) にかかる基本方針

総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%台を目安に保守的な運用を目指します。

■平成20年9月30日現在の有利子負債の状況

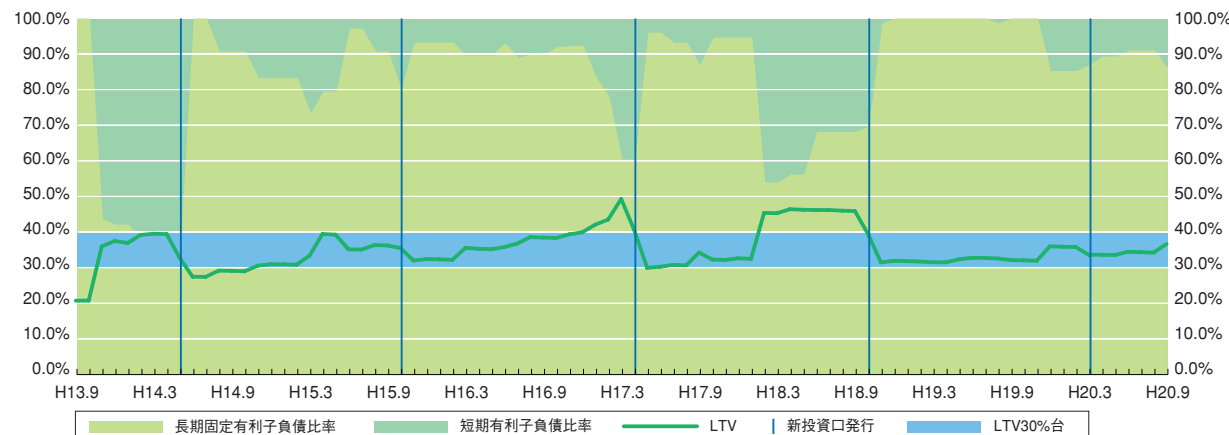
有利子負債合計	199,500百万円
LTV	36.7%
長期固定有利子負債比率 (注)	86.0%



(注) 長期固定有利子負債比率 (%) = (長期固定借入金+投資法人債 (1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含みます。)) / 有利子負債合計 × 100

有利子負債比率 (LTV) ・長期固定有利子負債比率の推移

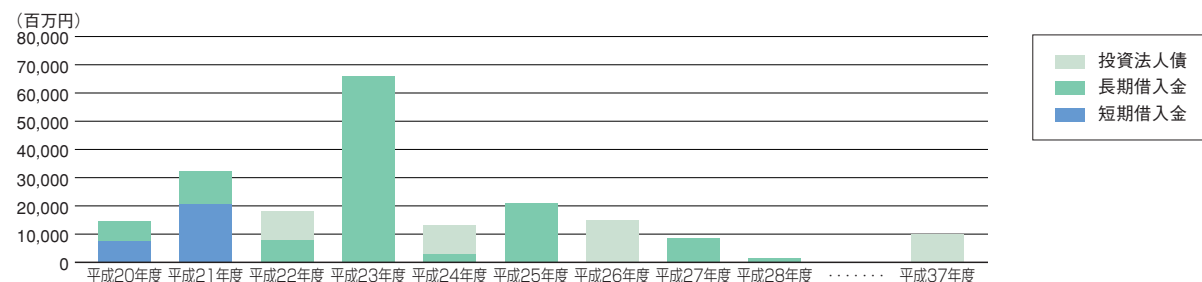
上場以降の有利子負債比率 (LTV) 及び長期固定有利子負債比率の推移は以下のとおりです。



(注) 各決算期末を除く各月末における有利子負債比率、長期固定有利子負債比率及び短期有利子負債比率は、正規の決算手続きとは異なる月次決算の数値であり、上記グラフはそれらを図表化したものです。

返済期日の分散化

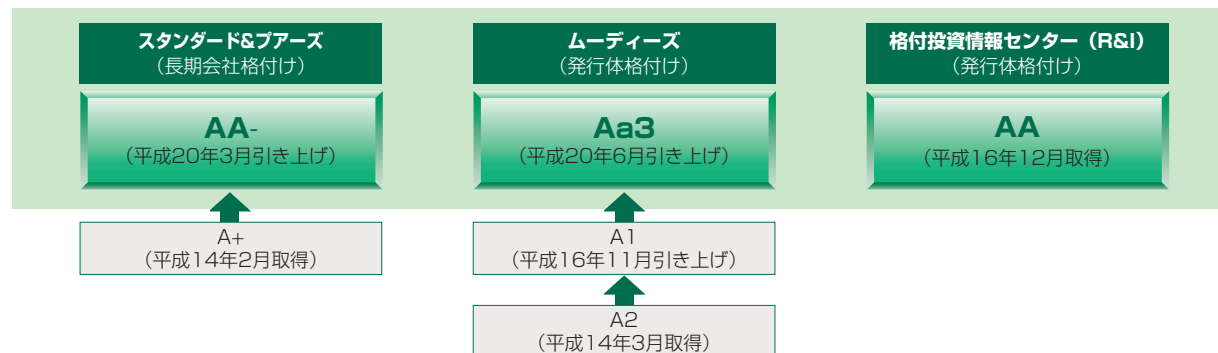
借入期間・返済期日の分散を図ることにより、金融情勢等に大きく影響されない安定的な財務基盤の構築に努めております。借入金及び投資法人債にかかる今後の返済及び償還スケジュールは以下のとおりです。



格付けの取得状況

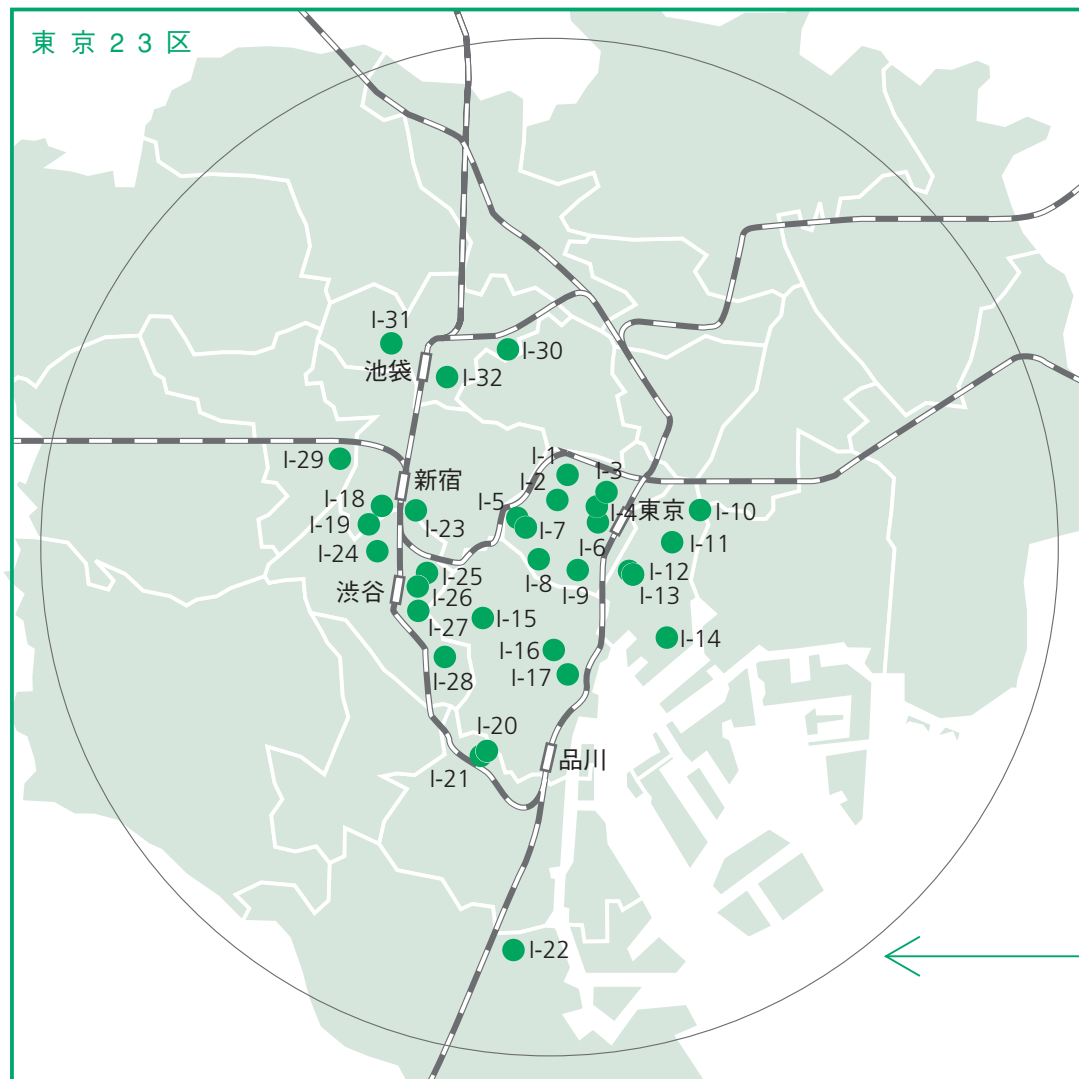
J-REITとして初めての格付けを取得して以来、当投資法人の保守的な財務戦略、健全な財務体質が評価され、高い格付けを取得しております。(平成20年9月30日現在 J-REITの中では最高位の格付け)

■平成20年9月30日現在の格付け取得状況



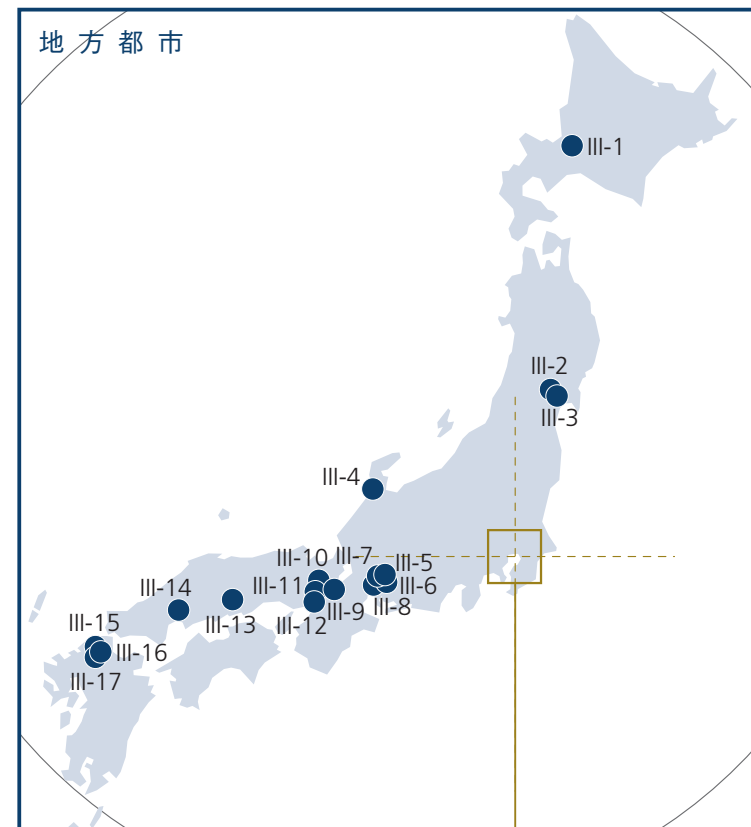
I. 投資法人の概要

ポートフォリオの分布



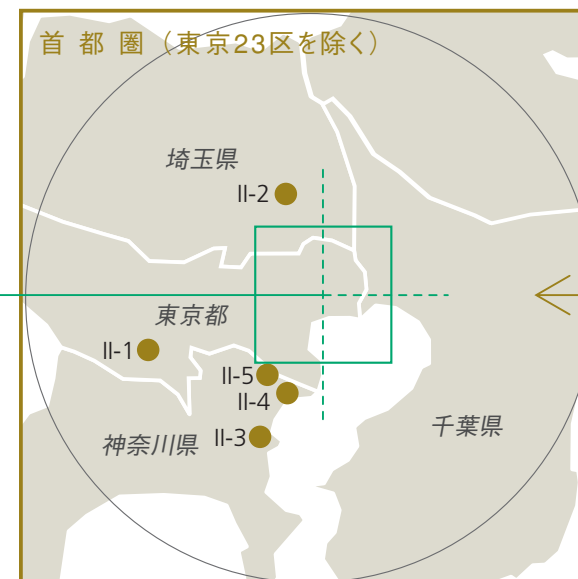
TOKYO 23 WARDS

- | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| I-1 ところからだの元氣プラザ | I-12 銀座三和ビル | I-23 日本プランズウィックビル |
| I-2 北の丸スクエア | I-13 菱進銀座イーストミラービル | I-24 代々木1丁目ビル |
| I-3 MD神田ビル | I-14 晴海センタービル | I-25 ダヴィンチ原宿 |
| I-4 神田橋パークビルディング | I-15 青山クリスタルビル | I-26 神宮前メディアスクエアビル |
| I-5 二番町ガーデン | I-16 芝二丁目大門ビルディング | I-27 渋谷クロスタワー |
| I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル | I-17 コスモ金杉橋ビル | I-28 恵比寿ネオナート |
| I-7 ビュレックス麹町 | I-18 新和ビルディング | I-29 ハーモニータワー |
| I-8 山王ランドビル | I-19 東京オペラシティビル | I-30 大塚東池袋ビルディング |
| I-9 有楽町電気ビルディング | I-20 高輪台ビルディング | I-31 池袋二丁目ビルディング |
| I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング | I-21 東五反田1丁目ビル | I-32 池袋YSビル |
| I-11 ビュレックス京橋 | I-22 大森駅東口ビルディング | |



OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

- III-1 8・3スクエア北ビル
- III-2 定禅寺パークビル
- III-3 仙台本町ホンマビルディング
- III-4 金沢パークビル
- III-5 錦パークビル
- III-6 広小路栄ビルディング
- III-7 名古屋広小路ビルヂング
- III-8 名古屋御園ビル
- III-9 京都四条河原町ビル
- III-10 新藤田ビル
- III-11 堺筋本町ビル
- III-12 御堂筋ダイワビル
- III-13 リットシティビル
- III-14 NHK広島放送センタービル
- III-15 東晴天神ビルディング
- III-16 天神クリスタルビル
- III-17 日之出天神ビルディング



首都圏（東京23区を除く）

TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

- II-1 八王子ファーストスクエア
- II-2 さいたま浦和ビルディング
- II-3 MMパークビル
- II-4 川崎砂子ビルディング
- II-5 武蔵小杉STMビル

(注)1 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。
 (注)2 当投資法人が平成20年9月30日時点で保有している資産を対象としております。以下特に記載のない限り同様とします。

I. 投資法人の概要

ジャパンリアルエステイト投資法人のポートフォリオ

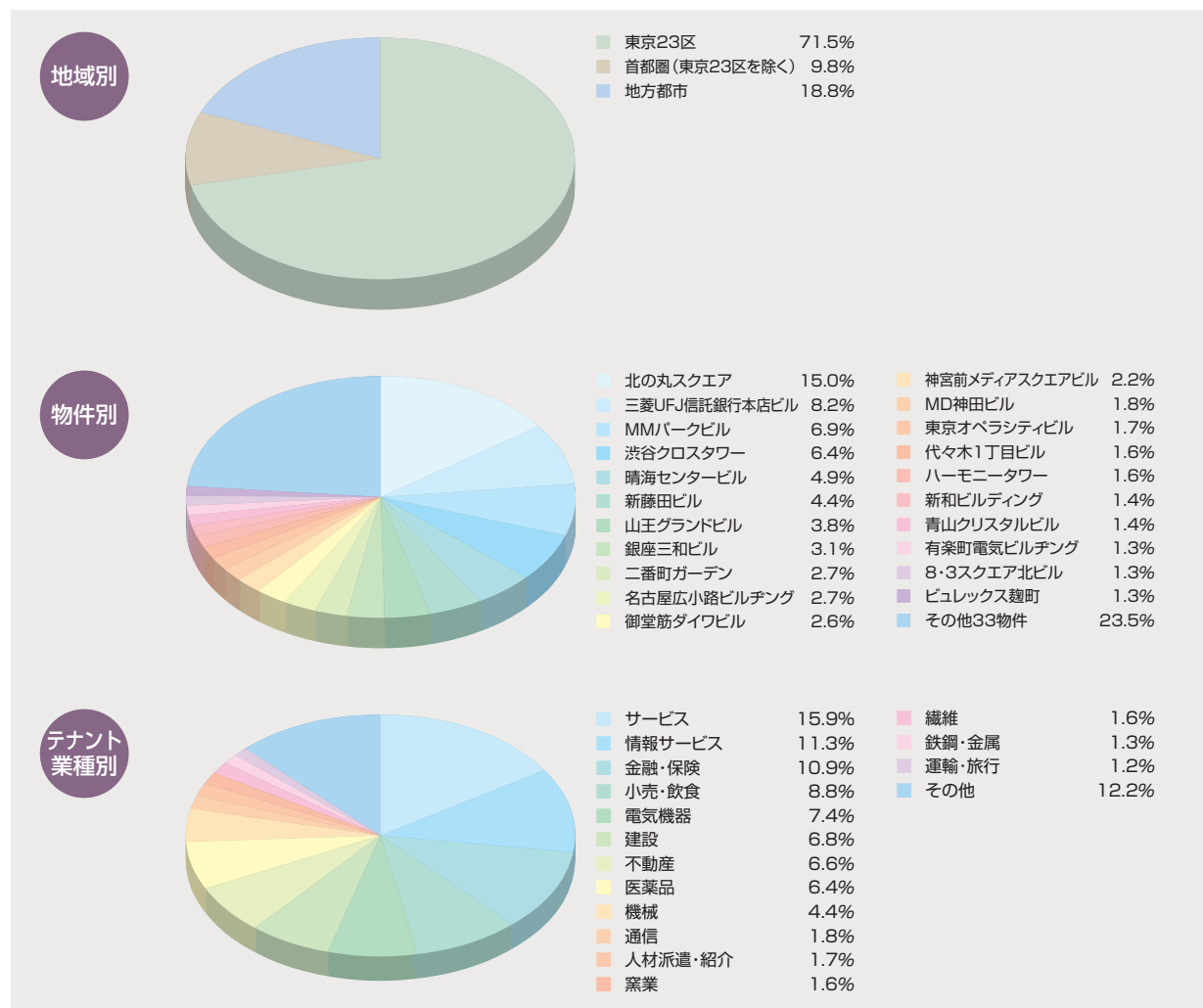
地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
東京23区	I-1	こころとからだの元氣プラザ	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	0.9%	71.5%
	I-2	北の丸スクエア	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	15.0%	
	I-3	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	1.8%	
	I-4	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	H14.8.15	4,810,000	0.9%	
	I-5	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	2.7%	
	I-6	三菱UFJ信託銀行本店ビル	千代田区丸の内	H19.3.28	44,700,000	8.2%	
	I-7	ビュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	1.3%	
	I-8	山王ランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000	3.8%	
				H18.4.3	10,700,000		
		計		20,900,000			
	I-9	有楽町電気ビルディング	千代田区有楽町	H15.8.1	7,200,000	1.3%	
	I-10	小伝馬町新日本橋ビルディング	中央区日本橋小伝馬町	H13.9.25	3,173,000	0.6%	
	I-11	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	1.0%	
	I-12	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	3.1%	
	I-13	菱進銀座イーストミラービル	中央区銀座	H17.3.15	5,353,500	1.0%	
	I-14	晴海センタービル	中央区晴海	H19.12.18	26,800,000	4.9%	
	I-15	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	1.4%	
	I-16	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	0.9%	
	I-17	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.5%	
	I-18	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	1.4%	
	I-19	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	1.7%	
	I-20	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738,000	0.5%	
	I-21	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	1.0%	
	I-22	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	0.9%	
	I-23	日本ブランドウィックビル	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670,000	1.2%	
	I-24	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	1.6%	
	I-25	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	0.9%	
	I-26	神宮前メディアスクエアビル	渋谷区神宮前	H15.10.9	12,200,000	2.2%	
	I-27	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	6.4%	
	I-28	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000	0.8%	
				H16.4.1	360,000		
		計		4,100,000			
I-29	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	1.6%		
I-30	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	0.7%		
I-31	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	0.3%		
I-32	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	0.8%		
首都圏(東京23区を除く)	II-1	八王子ファーストスクエア	八王子市明神町	H17.3.31	3,300,000	1.0%	
				H20.3.19	2,379,112		
			計	5,679,112			
II-2	さいたま浦和ビルディング	さいたま市浦和区高砂	H13.9.25	1,232,000	0.5%		
			H13.10.11	1,342,000			
	計		2,574,000				

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
首都圏(東京23区を除く)	II-3	MMパークビル	横浜市西区みなとみらい	H20.3.24	37,400,000	6.9%	18.8%
	II-4	川崎砂子ビルディング	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375,000	0.6%	
地方都市	II-5	武蔵小杉STMビル	川崎市中原区小杉町	H20.3.25	4,000,000	0.7%	
	III-1	8・3スクエア北ビル	札幌市北区北八条西	H19.6.1	7,100,000	1.3%	
				H18.6.28	250,000	0.6%	
				計	3,174,000		
	III-2	定禅寺パークビル	仙台市青葉区国分町	H17.1.31	1,000,000	0.2%	
				計	4,580,000		
	III-3	仙台本町ホンマビルディング	仙台市青葉区本町	H13.9.25	2,924,000	0.6%	
				H15.3.3	1,700,000		
				計	2,880,000		
	III-4	金沢パークビル	金沢市広岡	H14.2.28	2,880,000	0.8%	
				H15.3.3	1,700,000		
		計		4,580,000			
	III-5	錦パークビル	名古屋市中区錦	H18.10.2	3,850,000	0.9%	
				H18.11.1	1,300,000		
		計		5,150,000			
	III-6	広小路栄ビルディング	名古屋市中区栄	H18.9.22	1,680,000	0.3%	
	III-7	名古屋広小路ビルディング	名古屋市中区栄	H13.9.10	14,533,000	2.7%	
III-8	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.3%		
III-9	京都四条河原町ビル	京都市下京区河原町通松原上ル	H13.12.20	2,650,000	0.5%		
III-10	新藤田ビル	大阪市北区堂島	H20.9.1	24,000,000	4.4%		
III-11	堺筋本町ビル	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264,000	0.8%		
			H15.12.26	1,900,000			
	計		4,164,000				
III-12	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000	2.6%		
			H14.2.28	7,380,000			
	計		14,314,000				
III-13	リットシティビル	岡山市駅元町	H18.2.1	4,650,000	0.9%		
III-14	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	0.5%		
			H20.3.3	1,450,000			
	計		2,770,000				
III-15	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	0.3%		
III-16	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	0.9%		
III-17	日之出天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657,000	0.7%		
	合計			542,969,112	100.0%	100.0%	

(注) 1 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
(注) 2 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、投資法人の保有に係る不動産等資産の価額のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分に係る不動産等資産の価額を除外したものです。
(注) 3 当投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物を1,800百万円にて取得しております。

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの分散



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

主要テナント (賃貸面積上位10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合(注1)
1	萬有製薬株式会社	北の丸スクエア 他1物件	17,014㎡	3.5%
2	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,665㎡	2.2%
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㎡	1.9%
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㎡	1.8%
5	(注)2	MMパークビル	8,664㎡	1.8%
6	株式会社ファーストリテイリング	北の丸スクエア	8,476㎡	1.7%
7	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワビル 他6物件	7,673㎡	1.6%
8	株式会社日本総研ソリューションズ	晴海センタービル	7,634㎡	1.6%
9	TOTO株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906㎡	1.4%
10	日揮株式会社	MMパークビル	5,560㎡	1.1%

(注)1 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。
 (注)2 当該テナントより開示することにつき同意を得られていないため、記載しておりません。
 (注)3 当投資法人が、マスターリース方式を採用するビルにおいて不動産管理会社等とバスルー型の賃貸借契約(当投資法人が賃借人(不動産管理会社等)から收受する賃料等が、賃借人が転借人(エンドテナント)から收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て保証するものではない契約)を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント(エンドテナント)を「テナント」として取り扱っております。

ポートフォリオの概要

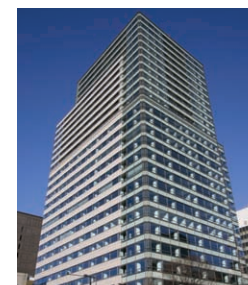


GENKI MEDICAL PLAZA

I-1 ころとからだの元氣プラザ

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	222,981
賃貸事業費用(千円)	73,108
賃貸事業損益(千円)	149,873



KITANOMARU SQUARE

I-2 北の丸スクエア

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,906,371
賃貸事業費用(千円)	756,745
賃貸事業損益(千円)	1,149,626



MD KANDA BUILDING

I-3 MD神田ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	40.2%
賃貸事業収益(千円)	221,172
賃貸事業費用(千円)	97,707
賃貸事業損益(千円)	123,464



KANDABASHI PARK BUILDING

I-4 神田橋パークビルヂング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	87.4%
賃貸事業収益(千円)	182,135
賃貸事業費用(千円)	45,538
賃貸事業損益(千円)	136,597

(注) 当該建物における共有持分56.76%



NIBANCHO GARDEN

I-5 二番町ガーデン

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	488,179
賃貸事業費用(千円)	242,717
賃貸事業損益(千円)	245,462

(注) 当該建物における所有割合31.345%

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要

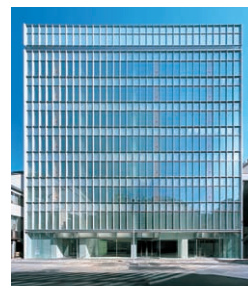


I-6 MITSUBISHI UFJ TRUST AND BANKING BUILDING
三菱UFJ信託銀行本店ビル

- 所在地 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- 敷地面積 8,100.39㎡
- 建物延床面積 108,171.67㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下4階付29階建
- 建築時期 平成15年2月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	990,694
賃貸事業費用(千円)	348,157
賃貸事業損益(千円)	642,536

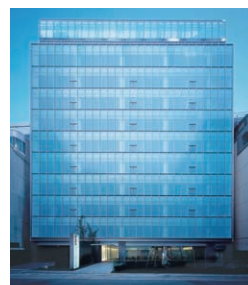
(注) 当該建物における所有割合19.38402%



I-11 BUREX KYOBASHI BUILDING
ビュレックス京橋

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	150,000
賃貸事業費用(千円)	51,703
賃貸事業損益(千円)	98,296



I-7 BUREX KOJIMACHI BUILDING
ビュレックス麹町

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	162,000
賃貸事業費用(千円)	82,756
賃貸事業損益(千円)	79,243



I-12 GINZA SANWA BUILDING
銀座三和ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	394,361
賃貸事業費用(千円)	111,104
賃貸事業損益(千円)	283,257

(注) 当該建物における所有割合70.95%



I-8 SANNO GRAND BUILDING
山王グランドビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	98.5%
賃貸事業収益(千円)	1,053,239
賃貸事業費用(千円)	403,190
賃貸事業損益(千円)	650,048

(注) 当該建物における共有持分99.0%



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

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	145,618
賃貸事業費用(千円)	75,624
賃貸事業損益(千円)	69,993



I-9 YURAKUCHO DENKI BUILDING
有楽町電気ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	86.9%
賃貸事業収益(千円)	286,467
賃貸事業費用(千円)	118,973
賃貸事業損益(千円)	167,493

(注) 当該建物における所有割合10.78%



I-14 HARUMI CENTER BUILDING
晴海センタービル

- 所在地 東京都中央区晴海二丁目5番24号
- 敷地面積 4,664.63㎡
- 建物延床面積 26,447.27㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 10階建
- 建築時期 平成18年11月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	98.1%
賃貸事業収益(千円)	777,499
賃貸事業費用(千円)	437,819
賃貸事業損益(千円)	339,679



I-10 KODENMACHO SHIN-NIHONBASHI BUILDING
小伝馬町新日本橋ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	95.6%
賃貸事業収益(千円)	164,033
賃貸事業費用(千円)	71,714
賃貸事業損益(千円)	92,319



I-15 AOYAMA CRYSTAL BUILDING
青山クリスタルビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	266,380
賃貸事業費用(千円)	93,874
賃貸事業損益(千円)	172,506

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



I-16 SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING
芝二丁目大門ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	340,396
賃貸事業費用(千円)	132,813
賃貸事業損益(千円)	207,582



I-21 HIGASHI-GOTANDA 1CHOME BUILDING
東五反田1丁目ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	222,071
賃貸事業費用(千円)	98,878
賃貸事業損益(千円)	123,193



I-17 COSMO KANASUGIBASHI BUILDING
コスモ金杉橋ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	144,362
賃貸事業費用(千円)	58,000
賃貸事業損益(千円)	86,361



I-22 OMORI-EKI HIGASHIGUCHI BUILDING
大森駅東口ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	97.5%
賃貸事業収益(千円)	258,273
賃貸事業費用(千円)	107,459
賃貸事業損益(千円)	150,814



I-18 SHINWA BUILDING
新和ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	291,924
賃貸事業費用(千円)	83,808
賃貸事業損益(千円)	208,116



I-23 NIPPON BRUNSWICK BUILDING
日本ブランズウィックビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	333,457
賃貸事業費用(千円)	147,537
賃貸事業損益(千円)	185,920

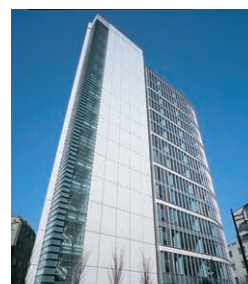


I-19 TOKYO OPERA CITY BUILDING
東京オペラシティビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	98.3%
賃貸事業収益(千円)	531,986
賃貸事業費用(千円)	344,793
賃貸事業損益(千円)	187,192

(注) 当該建物における所有割合8.368%



I-24 YOYOGI 1CHOME BUILDING
代々木1丁目ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	416,918
賃貸事業費用(千円)	145,983
賃貸事業損益(千円)	270,935



I-20 TAKANAWADAI BUILDING
高輪台ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	121,737
賃貸事業費用(千円)	54,196
賃貸事業損益(千円)	67,540



I-25 da Vinci HARAJUKU
ダヴィンチ原宿

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	203,886
賃貸事業費用(千円)	50,023
賃貸事業損益(千円)	153,862

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



I-26 JINGUMAE MEDIA SQUARE BUILDING
神宮前メディアスクエアビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	91.3%
賃貸事業収益(千円)	498,639
賃貸事業費用(千円)	146,619
賃貸事業損益(千円)	352,020



I-31 IKEBUKURO 2CHOME BUILDING
池袋二丁目ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	76,627
賃貸事業費用(千円)	29,815
賃貸事業損益(千円)	46,812



I-27 SHIBUYA CROSS TOWER
渋谷クロスタワー

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	96.0%
賃貸事業収益(千円)	1,537,392
賃貸事業費用(千円)	871,874
賃貸事業損益(千円)	665,517



I-32 IKEBUKURO YS BUILDING
池袋YSビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	203,278
賃貸事業費用(千円)	85,137
賃貸事業損益(千円)	118,140



I-28 EBISU NEONATO
恵比寿ネオナート

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	156,751
賃貸事業費用(千円)	73,306
賃貸事業損益(千円)	83,445

(注) 当該建物における所有割合12.29939%



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

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	269,963
賃貸事業費用(千円)	130,914
賃貸事業損益(千円)	139,048

(注) 当該建物における共有持分80.4%



I-29 HARMONY TOWER
ハーモニータワー

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	458,641
賃貸事業費用(千円)	203,870
賃貸事業損益(千円)	254,770

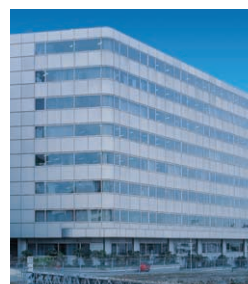
(注) 当該建物における所有割合29.253305%



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

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	136,631
賃貸事業費用(千円)	52,162
賃貸事業損益(千円)	84,468



I-30 OTSUKA HIGASHI-IKEBUKURO BUILDING
大塚東池袋ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	190,407
賃貸事業費用(千円)	85,849
賃貸事業損益(千円)	104,557



II-3 MIM PARK BUILDING
MMパークビル

- 所在地 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号
- 敷地面積 6,825.77㎡
- 建物延床面積 49,037.51㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付15階建
- 建築時期 平成19年12月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	94.9%
賃貸事業収益(千円)	1,081,335
賃貸事業費用(千円)	528,056
賃貸事業損益(千円)	553,279

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



II-4 KAWASAKI ISAGO BUILDING 川崎砂子ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	168,716
賃貸事業費用(千円)	94,723
賃貸事業損益(千円)	73,992



III-4 KANAZAWA PARK BUILDING 金沢パークビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	86.5%
賃貸事業収益(千円)	509,693
賃貸事業費用(千円)	334,990
賃貸事業損益(千円)	174,703

(注) 当該建物における共有持分89.0%



II-5 MUSASHI KOSUGI STM BUILDING 武蔵小杉STMビル

- 所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9
- 敷地面積 3,552.15㎡
- 建物延床面積 22,839.61㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付8階建
- 建築時期 平成2年10月
- 不動産管理会社 相互住宅株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	162,494
賃貸事業費用(千円)	60,639
賃貸事業損益(千円)	101,854

(注) 当該建物における所有割合34.32%



III-5 NISHIKI PARK BUILDING 錦パークビル

- 所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号
- 敷地面積 2,170.45㎡
- 建物延床面積 25,091.91㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下4階付22階建
- 建築時期 平成7年8月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	295,959
賃貸事業費用(千円)	212,953
賃貸事業損益(千円)	83,005

(注) 当該建物における所有割合57.04651%



III-1 8-3 SQUARE KITA BUILDING 8・3スクエア北ビル

- 所在地 北海道札幌市北区北八条西三丁目32番
- 敷地面積 5,541.60㎡
- 建物延床面積 16,096.97㎡
- 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付11階建
- 建築時期 平成18年12月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	326,764
賃貸事業費用(千円)	191,889
賃貸事業損益(千円)	134,874



III-6 HIROKOJI SAKAE BUILDING 広小路栄ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	116,097
賃貸事業費用(千円)	56,204
賃貸事業損益(千円)	59,892



III-2 JOZENJI PARK BUILDING 定禅寺パークビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	69,698
賃貸事業費用(千円)	41,869
賃貸事業損益(千円)	27,829

(注) 当該建物における共有持分50.0%



III-7 NAGOYA HIROKOJI BUILDING 名古屋広小路ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	740,465
賃貸事業費用(千円)	360,275
賃貸事業損益(千円)	380,190



III-3 SENDAI HONCHO HONMA BUILDING 仙台本町ホンマビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	169,471
賃貸事業費用(千円)	85,134
賃貸事業損益(千円)	84,337



III-8 NAGOYA MISONO BUILDING 名古屋御園ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	89.7%
賃貸事業収益(千円)	85,429
賃貸事業費用(千円)	65,023
賃貸事業損益(千円)	20,405

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



Ⅲ-9 KYOTO SHIJO KAWARAMACHI BUILDING
京都四条河原町ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	85.9%
賃貸事業収益(千円)	132,123
賃貸事業費用(千円)	77,894
賃貸事業損益(千円)	54,228



Ⅲ-14 NHK HIROSHIMA BROADCASTING CENTER BUILDING
NHK広島放送センタービル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	274,276
賃貸事業費用(千円)	180,812
賃貸事業損益(千円)	93,464

(注) 当該建物における所有割合48.753%



Ⅲ-10 SHIN-FUJITA BUILDING
新藤田ビル

- 所在地 大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号
- 敷地面積 6,159.61㎡
- 建物延床面積 45,411.31㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付21階建
- 建築時期 平成7年4月
- 不動産管理会社 株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	30日
期末入居率	86.9%
賃貸事業収益(千円)	132,457
賃貸事業費用(千円)	75,215
賃貸事業損益(千円)	57,241



Ⅲ-15 TOSEI TENJIN BUILDING
東晴天神ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	88.1%
賃貸事業収益(千円)	93,309
賃貸事業費用(千円)	54,392
賃貸事業損益(千円)	38,916



Ⅲ-11 SAKAISUJIHONMACHI BUILDING
堺筋本町ビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.5%
賃貸事業収益(千円)	277,641
賃貸事業費用(千円)	169,012
賃貸事業損益(千円)	108,628



Ⅲ-16 TENJIN CRYSTAL BUILDING
天神クリスタルビル

- 所在地 福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号
- 敷地面積 1,835.17㎡
- 建物延床面積 10,432.04㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付14階建
- 建築時期 平成5年8月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末入居率	81.6%
賃貸事業収益(千円)	199,239
賃貸事業費用(千円)	154,588
賃貸事業損益(千円)	44,651



Ⅲ-12 MIDOSUJI DAIWA BUILDING
御堂筋ダイワビル

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	99.1%
賃貸事業収益(千円)	682,772
賃貸事業費用(千円)	301,631
賃貸事業損益(千円)	381,141



Ⅲ-17 HINODE TENJIN BUILDING
日之出天神ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末入居率	97.8%
賃貸事業収益(千円)	186,366
賃貸事業費用(千円)	73,132
賃貸事業損益(千円)	113,233

(注) 当該建物における所有割合74.484%



Ⅲ-13 LIT CITY BUILDING
リットシティビル

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

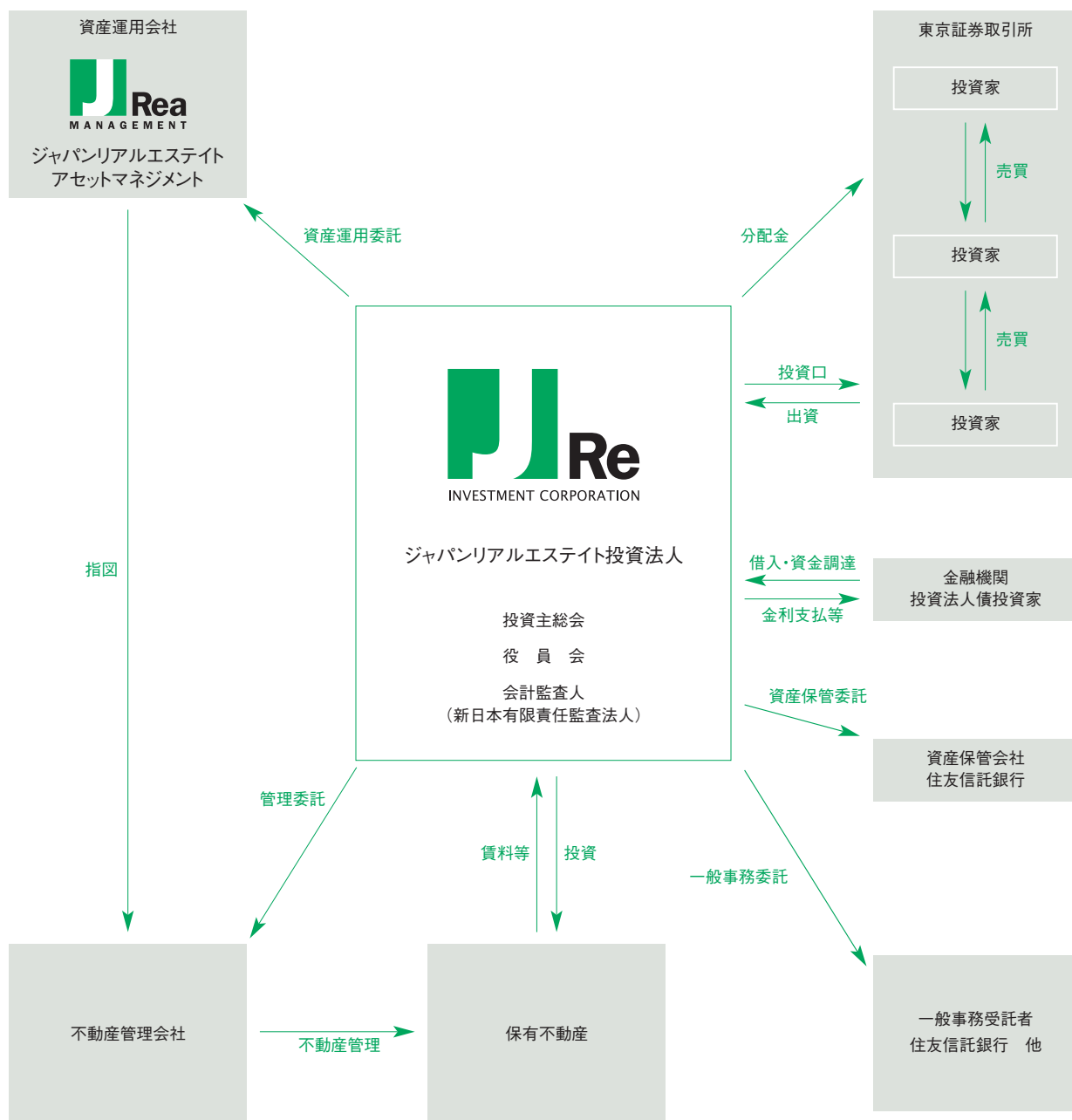
当期稼働日数	183日
期末入居率	95.4%
賃貸事業収益(千円)	296,828
賃貸事業費用(千円)	160,631
賃貸事業損益(千円)	136,197

(注) 当該建物における所有割合27.7488%

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

I. 投資法人の概要

当投資法人の仕組み及び関係法人



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

沿革

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

資産運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

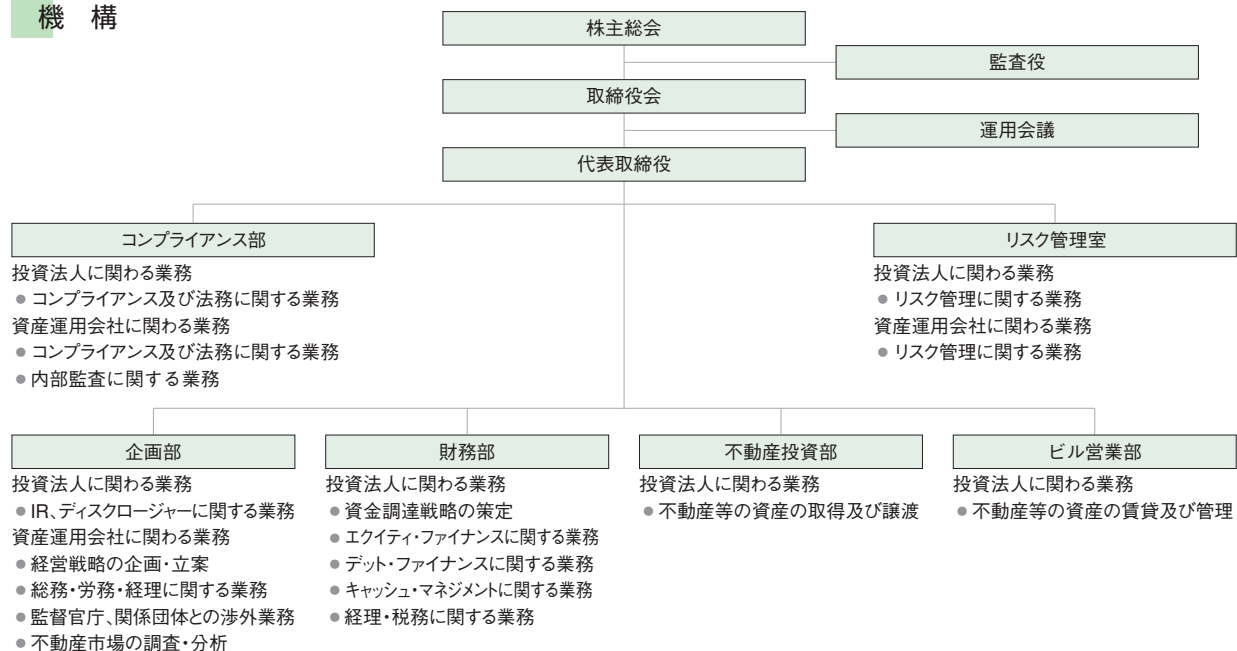
	名 称 ：ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
	資本の額 ：263 百万円（平成20年9月30日現在）
	事業の内容 ：投資運用業

沿革

日 付	内 容
昭和47年 1 月11日	菱地不動産株式会社設立
平成12年10月 1 日	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社へ商号変更。 また、事業の内容を平成19年9月30日施行の投信法改正前の旧投信法（以下「旧投信法」）第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。
平成13年 3 月 7 日	旧投信法に基づく投資信託委託業者に係る業務認可（認可番号 内閣総理大臣第2号）
平成19年 9 月30日	投資運用業として登録（登録番号 関東財務局長（金商）第335号）（注）

(注) ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け、投資運用業の登録を行ったものとみなされております。

機 構



株 主 構 成

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

II. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第10期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	第11期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	第12期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	第13期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	第14期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	15,570	16,960	17,530	25,743	19,805
うち不動産賃貸事業収益	百万円	15,169	16,500	17,132	17,807	19,805
営業費用	百万円	8,528	8,655	8,791	11,524	9,998
うち不動産賃貸事業費用	百万円	7,511	7,918	7,894	8,678	9,192
営業利益	百万円	7,041	8,304	8,739	14,218	9,807
経常利益	百万円	5,977	7,184	7,586	12,946	8,449
当期純利益	百万円	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	441,163 (対前期比+1.8%)	443,973 (対前期比+0.6%)	449,643 (対前期比+1.3%)	527,537 (対前期比+17.3%)	542,920 (対前期比+2.9%)
有利子負債額	百万円	202,500 (対前期比+3.1%)	140,000 (対前期比△30.9%)	144,500 (対前期比+3.2%)	177,500 (対前期比+22.8%)	199,500 (対前期比+12.4%)
純資産額	百万円	207,449 (対前期比+0.2%)	271,867 (対前期比+31.1%)	272,269 (対前期比+0.1%)	310,547 (対前期比+14.1%)	306,050 (対前期比△1.4%)
出資総額	百万円	201,472 (対前期比-)	264,683 (対前期比+31.4%)	264,683 (対前期比-)	297,601 (対前期比+12.4%)	297,601 (対前期比-)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	345,400	410,000	410,000	443,000	443,000
1口当たり純資産額	円	600,605	663,091	664,071	701,009	690,858
1口当たり分配金	円	17,302	17,521	18,500	29,223	19,072
うち1口当たり利益分配金	円	17,302	17,521	18,500	29,223	19,072
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
(5) 財務指標						
総資産経常利益率(注)1	%	1.4(年換算値2.7)	1.6(年換算値3.3)	1.7(年換算値3.4)	2.6(年換算値5.3)	1.6(年換算値3.1)
純資産当期純利益率(注)2	%	2.9(年換算値5.8)	2.7(年換算値5.5)	2.8(年換算値5.6)	4.7(年換算値9.3)	2.7(年換算値5.5)
期末自己資本比率(注)3	%	47.0 (対前期増減△0.7)	61.2 (対前期増減+14.2)	60.6 (対前期増減△0.7)	58.9 (対前期増減△1.7)	56.4 (対前期増減△2.5)
期末総資産有利子負債比率(注)4	%	45.9 (対前期増減+0.6)	31.5 (対前期増減△14.4)	32.1 (対前期増減+0.6)	33.6 (対前期増減+1.5)	36.7 (対前期増減+3.1)
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	倍	9.5	10.5	10.4	14.2	9.7
賃貸キャッシュ・フロー(NOI)(注)6	百万円	10,339	11,300	12,073	12,197	14,173

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注)2 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2

第11期及び第13期は、新投資口の発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しております。

なお、上記(注)1、(注)2ともに第10期の運用日数183日、第11期の運用日数182日、第12期の運用日数183日、第13期の運用日数183日、第14期の運用日数183日に基づいて年換算値を算出しております。

(注)3 期末純資産額/期末総資産額×100

(注)4 期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注)5 金利償却前税引前当期純利益/支払利息

(注)6 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却額

2 当期の資産の運用の経過

I. 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成13年5月11日に設立され、平成13年9月10日の上場後(東京都中央区)を1,800百万円、平成20年9月1日付けで新藤田ビル(大阪市)を24,000百万円でそれぞれ取得を行った結果、当期末現在にて保有する稼働オフィスビルは54物件、取得価額の総額は542,969百万円となりました。(※)

当期においては新たな物件の取得(平成20年7月4日付けで菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣接の土地・建物(東京都中央区)を1,800百万円、平成20年9月1日付けで新藤田ビル(大阪市)を24,000百万円でそれぞれ取得)を行った結果、当期末現在にて保有する稼働オフィスビルは54物件、取得価額の総額は542,969百万円となりました。(※)

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13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。第13期における晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する受取配当金のような一時的な増収要因はありませんでしたが、基幹の賃貸事業においては増収増益となり、第14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ることができました。

(※) 物件数及び取得価額総額には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

II. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱等の影響、グローバル経済での景気減速により企業収益や設備投資に減速感が増しております。

オフィス賃貸市場につきましては、景気、不動産市況に対する先行き不透明感が増す中、テナントの様子見の動きが見られたこともあり空室率は上昇傾向にあるものの、東京都心部では企業のオフィススペースへの需要は堅調に推移しました。その一方で、一部の地方都市においては空室率が上昇しました。

このような環境の下、当投資法人においては、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、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96.1%と高い入居率を維持することができました。また、テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理を行うことで賃料増額改定を実現し、ポートフォリオ収益の底上げを行いました。

不動産売買市場に関しては、サブプライムローン問題を契機として国内外の金融機関の融資姿勢がより慎重になったことを背景に、不動産価格の二極化が見られ、一部の投資家においては中小ビルに対する投資意欲が減退したものの、競争力の高い優良物件に対しては、資金力のある内外機関投資家等による投資意欲が引き続き旺盛でした。

このような環境の中、当投資法人は競争力の高い物件の取得を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化を図りました。その結果、平成20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54物件、取得価額の総額542,969百万円、総賃貸可能面積508,296㎡(約153,759坪)、テナント総数970となりました。(※)

(※) 物件数、取得価額総額、総賃貸可能面積、テナント総数には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。

(2) 資金の調達

平成20年4月24日付けにて14,000百万円、6月13日付けにて3,000百万円の長期借入を行い、第2回投資法人債(10,000百万円)を償還(平成20年4月30日)するとともに短期借入金の長期借入金への借換えを行いました。また新藤田ビルの取得に際し、長短合わせて22,000百万円の借入れを行いました結果、平成20年9月30日現在の有利子負債残高は199,500百万円、内、長期借入金は126,500百万円(1年以内に返済予定の長期借入金7,000百万円を含みます。)、短期借入金は28,000百万円、投資法人債は45,000百万円となりました。

また、平成20年9月30日現在の長期固定有利子負債比率(有利子負債合計に対する長期固定有利子負債(1年以内に返済予定の長期借入金を含みます。))の割合は86.0%、総資産に占める有利子負債の比率は36.7%となっており、前期末に引き続き、健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、平成20年9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

格付機関	格付内容
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス	長期会社格付け：AA-、短期会社格付け：A-1+、アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け：Aa3、格付け見通し：安定的(※)
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

(※) 平成20年6月6日付けにて、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる当投資法人の発行体格付けはA1からAa3に引き上げとなりました。

II. 資産運用報告

III. 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、基幹の賃貸事業においては増収増益であったものの、前期のような特殊要因（晴海フロント特定目的会社への優先出資に対する受取配当金7,935百万円の営業収益計上）がなかったため、営業収益19,805百万円（前期比23.1%減）、営業利益9,807百万円（前期比31.0%減）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,449百万円（前期比34.7%減）、当期純利益は8,448百万円（前期比34.7%減）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、19,072円となりました。

3 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年5月11日	私募設立	400	400	200	200	(注)1
平成13年9月8日	新投資口発行（公募）	160,000	160,400	81,060	81,260	(注)2
平成14年5月8日	新投資口発行（公募）	65,000	225,400	30,892	112,152	(注)3
平成15年10月25日	新投資口発行（公募）	35,000	260,400	21,295	133,448	(注)4
平成17年4月26日	新投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	(注)5
平成18年10月24日	新投資口発行（公募）	64,600	410,000	63,211	264,683	(注)6
平成20年3月12日	新投資口発行（公募）	33,000	443,000	32,917	297,601	(注)7

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

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

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

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

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

(注)6 借入金に対する返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、1口当たり1,009,400円（引受価額978,500円）にて新投資口を発行しました。

(注)7 新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済に充当することを目的として、1口当たり1,029,000円（引受価額997,500円）にて新投資口を発行しました。

4 分配金等の実績

当期（第14期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、19,072円となりました。

	単位	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
当期末処分利益総額 ^(注)	千円	5,976,223	7,183,711	7,585,231	12,945,897	8,448,938
利益留保額 ^(注)	千円	112	101	231	108	42
金銭の分配金総額 ^(注)	千円	5,976,110	7,183,610	7,585,000	12,945,789	8,448,896
（1口当たり分配金）	円	(17,302)	(17,521)	(18,500)	(29,223)	(19,072)
うち利益分配金総額 ^(注)	千円	5,976,110	7,183,610	7,585,000	12,945,789	8,448,896
（1口当たり利益分配金）	円	(17,302)	(17,521)	(18,500)	(29,223)	(19,072)
うち出資払戻総額 ^(注)	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

I. 投資環境

2007年夏に起った米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱により、日本経済も2002年から続いていた戦後最長の景気拡大局面に明らかな減速傾向が見られます。不動産業界におきましても投資資金が急速に縮小し、資金調達環境が急激に悪化した結果、大きな調整局面に入っており、今後も予断を許さない状況が続くと考えられます。賃貸オフィス市場は、地方主要都市の空室率の上昇に始まり東京23区の空室率も上昇に転じております。

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、テナントのニーズを的確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ってくると予想されます。

また、不動産売買市場においては、金融機関が不動産セクターに対する融資に慎重になる中で、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が優良物件取得の鍵を握ると考えられます。

II. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は、都心部、首都圏、地方都市においてはエリアごとに差があるものの物件の優劣がより鮮明になると予想されることから、継続して収益の維持・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20年9月30日現在にて11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。

(ニ) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

(2) 物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

(イ) 情報の早期入手を図るべく、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、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、資産の入替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、健全かつ保守的な財務体質を保持しつつ、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な手段を機動的に選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

II. 資産運用報告

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第10期 平成18年9月30日現在	第11期 平成19年3月31日現在	第12期 平成19年9月30日現在	第13期 平成20年3月31日現在	第14期 平成20年9月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	345,400	410,000	410,000	443,000	443,000
投資主数	人	14,248	14,219	12,787	13,534	12,673

2 投資口に関する事項

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

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	35,755	8.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	33,130	7.48
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	28,807	6.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	25,906	5.85
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,503	2.60
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	10,677	2.41
三菱地所株式会社	10,160	2.29
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	10,139	2.29
株式会社中国銀行	10,006	2.26
東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.83

3 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	山崎 建人	—	4,200
監督役員 (注)	日下部 健司	日下部公認会計士事務所 公認会計士・税理士	1,800
監督役員 (注)	岡野谷 知広	河村法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	11,100

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

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、当投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第13期 平成20年3月31日現在		第14期 平成20年9月30日現在	
		保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	352,181	66.8	352,357	64.9
	首都圏 (東京23区除く)	49,766	9.4	49,426	9.1
	地方都市	55,869	10.6	55,316	10.2
	計	457,816	86.8	457,099	84.2
信託不動産	東京23区	22,645	4.3	22,649	4.2
	首都圏 (東京23区除く)	2,920	0.6	2,905	0.5
	地方都市	19,993	3.8	44,728	8.2
	計	45,559	8.6	70,283	12.9
優先出資証券 (注2)		1,270	0.2	—	—
		(—)	(—)	(—)	(—)
預金・その他資産		22,891	4.3	15,537	2.9
		(—)	(—)	(—)	(—)
資産総額計		527,537 (503,376)	100.0 (95.4)	542,920 (527,382)	100.0 (97.1)

(注)1 保有総額は、第13期は平成20年3月31日現在、第14期は平成20年9月30日現在における貸借対照表計上額 (不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額) によっています。

(注)2 当該優先出資証券につきましては、平成20年3月31日開催の臨時社員総会において有償消却されることが決議されたことに伴い、平成20年5月8日に1,267,050千円が償還され、残りの2,950千円についても平成20年9月17日清算終了社員総会にて残余財産分配金が確定し、同日償還されております。

(注)3 () 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。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	入居率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
北の丸スクエア (注)	80,013	25,678	25,678	100.0	9.6	オフィスビル
渋谷クロスタワー	38,919	29,684	28,506	96.0	7.8	オフィスビル
MMパークビル	37,444	38,665	36,694	94.9	5.5	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	30,404	11,923	11,923	100.0	5.0	オフィスビル
晴海センタービル	26,698	20,812	20,425	98.1	3.9	オフィスビル
新藤田ビル	24,793	28,414	24,702	86.9	0.7	オフィスビル
山王グランドビル	21,655	20,865	20,544	98.5	5.3	オフィスビル
銀座三和ビル	17,043	4,329	4,329	100.0	2.0	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,372	21,635	21,635	100.0	3.7	オフィスビル
二番町ガーデン (注)	14,168	9,316	9,316	100.0	2.5	オフィスビル
合計	305,512	211,324	203,755	96.4	46.0	

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

II. 資産運用報告

3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	6,300	5,095
	北の丸スクエア	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	不動産	88,600	80,013
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番地1	不動産	12,100	9,070
	神田橋パークビルディング	東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1	不動産	6,520	4,576
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	17,600	14,168
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	不動産	50,200	30,404
	ビュレックス麹町	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	不動産	7,040	6,736
	山王グランドビル	東京都千代田区永田町二丁目14番2号	不動産	30,700	21,655
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	8,810	7,713
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産信託受益権	4,200	2,847
	ビュレックス京橋	東京都中央区京橋二丁目7番14号	不動産	7,150	5,024
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	18,000	17,043
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	5,190	5,321
	晴海センタービル	東京都中央区晴海二丁目5番24号	不動産	26,300	26,698
	青山クリスタルビル	東京都港区北青山三丁目5番12号	不動産	9,300	7,535
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	7,980	4,902
	コスモ金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目10番11号	不動産信託受益権	3,910	2,552
	新和ビルディング	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	9,890	7,742
	東京オペラシティビル	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号	不動産	12,100	8,768
	高輪台ビルディング	東京都品川区東五反田三丁目1番5号	不動産信託受益権	2,840	2,592
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	7,050	5,224
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	6,150	4,587
	日本プランズウィックビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産	9,570	6,817
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	13,500	8,197
	ダヴィンチ原宿	東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号	不動産	6,610	5,013
	神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号	不動産	16,200	11,935
	渋谷クロスタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号	不動産	53,000	38,919
	恵比寿ネオナート	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号	不動産	5,710	3,789
	ハーモニータワー	東京都中野区本町一丁目32番2号	不動産	13,600	8,392
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産信託受益権	4,000	3,545
	池袋二丁目ビルディング	東京都豊島区池袋二丁目14番2号	不動産信託受益権	1,650	1,623
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	5,670	4,620
	小計			477,440	373,127

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	不動産	6,170	5,526
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,720	2,412
	MMパークビル	神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号	不動産	37,400	37,444
	川崎砂子ビルディング	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4	不動産信託受益権	3,360	2,905
	武蔵小杉STMビル	神奈川県川崎市中区小杉町一丁目403番地9	不動産	4,000	4,042
	小計			53,650	52,331
北海道	8・3スクエア北ビル	北海道札幌市北区北八条西三丁目32番	不動産	7,210	7,259
東北	定禅寺パークビル	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	不動産	1,130	1,027
	仙台本町ホンマビルディング	宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号	不動産信託受益権	3,690	2,836
北陸	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	6,590	4,336
中部	錦パークビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号	不動産	5,390	5,043
	広小路栄ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号	不動産	1,730	1,743
	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	16,000	14,372
	名古屋御園ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号	不動産	1,570	1,571
近畿	京都四条河原町ビル	京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番地	不動産	2,350	2,848
	新藤田ビル	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号	不動産信託受益権	25,200	24,793
	堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号	不動産	4,840	3,892
	御堂筋ダイワビル	大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号	不動産信託受益権	19,100	13,584
中国	リットシティビル	岡山県岡山市駅元町15番1号	不動産	5,560	4,374
	NHK広島放送センタービル	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	不動産	3,260	2,693
九州	東晴天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号	不動産	1,440	1,386
	天神クリスタルビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	不動産	4,610	4,766
	日之出天神ビルディング	福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号	不動産信託受益権	3,940	3,514
	小計			113,610	100,044
	合計			644,700	525,503

(注)1 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成20年9月30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52物件）また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。

(注)2 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物を取得しております。（期末算定価額1,170百万円、帳簿価額1,879百万円）
なお、当該土地・建物の取得後、現存する建物を解体の上、菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを計画しております。

II. 資産運用報告

地域	不動産等の名称	前期 (H19.10.1~H20.3.31)				当期 (H20.4.1~H20.9.30)			
		テナント総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	1	100.0	224	1.3	1	100.0	222	1.1
	北の丸スクエア (注)2	5	100.0	1,933	10.9	5	100.0	1,906	9.6
	MD神田ビル	1	92.5	353	2.0	1	40.2	221	1.1
	神田橋パークビルディング	7	100.0	185	1.0	6	87.4	182	0.9
	二番町ガーデン (注)2	1	100.0	492	2.8	1	100.0	488	2.5
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	996	5.6	10	100.0	990	5.0
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	0.9	1	100.0	162	0.8
	山王グランドビル	46	99.9	1,047	5.9	45	98.5	1,053	5.3
	有楽町電気ビルディング	15	100.0	304	1.7	13	86.9	286	1.4
	小伝馬町新日本橋ビルディング	7	100.0	164	0.9	7	95.6	164	0.8
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	0.8	1	100.0	150	0.8
	銀座三和ビル	12	100.0	394	2.2	11	100.0	394	2.0
	菱進銀座イーストミラービル	8	100.0	140	0.8	8	100.0	145	0.7
	晴海センタービル	7	98.1	428	2.4	7	98.1	777	3.9
	青山クリスタルビル	7	100.0	262	1.5	7	100.0	266	1.3
	芝二丁目大門ビルディング	19	100.0	327	1.8	19	100.0	340	1.7
	コスモ金杉橋ビル	8	100.0	138	0.8	9	100.0	144	0.7
	新和ビルディング	10	100.0	266	1.5	10	100.0	291	1.5
	東京オペラシティビル	105	98.7	527	3.0	103	98.3	531	2.7
	高輪台ビルディング	1	100.0	119	0.7	1	100.0	121	0.6
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	220	1.2	4	100.0	222	1.1
	大森駅東口ビルディング	19	100.0	254	1.4	18	97.5	258	1.3
	日本ブランドウィックビル	18	99.4	334	1.9	20	100.0	333	1.7
	代々木1丁目ビル	7	100.0	414	2.3	7	100.0	416	2.1
	ダヴィンチ原宿	5	100.0	203	1.1	5	100.0	203	1.0
	神宮前メディアスクエアビル	9	100.0	370	2.1	8	91.3	498	2.5
	渋谷クロスタワー	54	94.4	1,425	8.0	57	96.0	1,537	7.8
	恵比寿ネオナート	3	100.0	155	0.9	3	100.0	156	0.8
	ハーモニータワー	18	100.0	457	2.6	18	100.0	458	2.3
	大塚東池袋ビルディング	8	87.3	179	1.0	8	100.0	190	1.0
池袋二丁目ビルディング	9	100.0	76	0.4	9	100.0	76	0.4	
池袋YSビル	8	100.0	216	1.2	8	100.0	203	1.0	
小計		434	98.6	12,933	72.6	431	97.0	13,397	67.6
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	40	96.9	179	1.0	43	100.0	269	1.4
	さいたま浦和ビルディング	15	97.0	130	0.7	14	100.0	136	0.7
	MMパークビル	20	70.9	36	0.2	25	94.9	1,081	5.5
	川崎砂子ビルディング	12	95.7	157	0.9	13	100.0	168	0.9
	武蔵小杉STMビル	25	100.0	5	0.0	25	100.0	162	0.8
小計		112	81.7	508	2.9	120	97.0	1,819	9.2
北海道	8・3スクエア北ビル	7	98.5	317	1.8	8	100.0	326	1.6
東北	定禅寺パークビル	16	95.9	72	0.4	17	100.0	69	0.4
	仙台北町ホンマビルディング	17	96.0	171	1.0	19	100.0	169	0.9
北陸	金沢パークビル	68	90.8	541	3.0	68	86.5	509	2.6

地域	不動産等の名称	前期 (H19.10.1~H20.3.31)				当期 (H20.4.1~H20.9.30)			
		テナント総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
中部	錦パークビル (注)2	50	99.3	294	1.7	51	100.0	295	1.5
	広小路栄ビルディング	14	100.0	102	0.6	14	100.0	116	0.6
	名古屋広小路ビルディング	27	100.0	735	4.1	26	100.0	740	3.7
	名古屋御園ビル	9	100.0	97	0.5	9	89.7	85	0.4
近畿	京都四条河原町ビル	31	90.4	136	0.8	30	85.9	132	0.7
	新藤田ビル	-	-	-	-	36	86.9	132	0.7
	堺筋本町ビル	16	99.5	265	1.5	16	99.5	277	1.4
中国	御堂筋ダイワビル	25	100.0	678	3.8	24	99.1	682	3.4
	リットシティビル	40	98.3	297	1.7	39	95.4	296	1.5
	NHK広島放送センタービル	12	100.0	166	0.9	12	100.0	274	1.4
九州	東晴天神ビルディング	19	98.1	93	0.5	18	88.1	93	0.5
	天神クリスタルビル	24	92.7	216	1.2	23	81.6	199	1.0
	日之出天神ビルディング	10	96.6	176	1.0	9	97.8	186	0.9
小計		385	97.3	4,365	24.5	419	94.4	4,588	23.2
合計		931	95.9	17,807	100.0	970	96.1	19,805	100.0

(注)1 テナント総数の小計及び合計は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。
(注)2 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、入居率には住宅部分を含みません。なお、当期末時点の北の丸スクエアの住宅部分の入居率は86.8%、二番町ガーデンの住宅部分の入居率は100.0%、錦パークビルの住宅部分の入居率は78.8%となっております。
(注)3 上記表に記載の運用不動産等資産のほか、平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物を取得しております。なお、当該土地・建物の取得後、現存する建物を解体の上、菱進銀座イーストミラービルの増築建物を建設することを計画しております。

4 その他資産の状況

①株式・投資証券

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

(注) 当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②その他特定資産の明細表

資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権	1件	874	874	874	874	-	-
金銭債権	1件	9,000	9,000	9,000	9,000	-	-
合計	-	-	9,874	-	9,874	-	-

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

II. 資産運用報告

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
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	978	78	870
日本フランスウィックビル (東京都渋谷区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成20年11月 至 平成21年3月	113	-	-
日之出天神ビルディング (福岡県福岡市)	収益向上対応 (トイレ・喫煙室リニューアル工事)	自 平成20年10月 至 平成21年1月	65	-	-

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は627百万円であり、当期費用に区分された修繕費511百万円と合わせ、合計1,138百万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、大塚東池袋ビルディングの全熱交換器更新工事等を実施いたしました。その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (全熱交換器更新工事)	自 平成20年4月 至 平成20年7月	56
大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区)	機能維持 (1階空調・換気設備改修工事)	自 平成20年7月 至 平成20年9月	47
定禅寺パークビル (宮城県仙台市)	機能維持 (ビル管理システム更新工事)	自 平成20年5月 至 平成20年9月	14
その他の不動産等			508
合計			627

3 長期修繕計画のための積立てた金銭 (修繕積立金)

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

	単位	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		自平成18年4月1日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
前期末積立金残高	百万円	540	628	522	620	506
当期積立額	百万円	980	1,016	979	978	986
当期積立金取崩額	百万円	892	1,122	882	1,091	867
次期繰越額	百万円	628	522	620	506	625

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第13期	第14期
	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬	2,574,029千円 713,297千円 1,860,732千円	531,583千円 531,583千円 -千円
(b) 資産保管委託報酬	44,899千円	48,011千円
(c) 一般事務委託報酬	113,203千円	125,799千円
(d) 役員報酬	7,800千円	7,800千円
(e) その他営業費用	106,505千円	92,209千円
合計	2,846,439千円	805,404千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第13期は取得報酬386,916千円、第14期は取得報酬78,000千円です。

2 借入状況

平成20年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分/借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 ^{(注)1} (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.3.24	4,500	4,500	0.84035	H21.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H20.9.1	-	5,000	0.9058	H21.6.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.3.24	4,000	- ^{(注)2}	0.84173	H20.9.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H20.9.1	-	2,000	0.9058	H21.9.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.9.24	-	3,000	0.9325	H21.9.24	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H20.3.24	4,500	- ^{(注)3}	0.84812	H20.9.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	住友信託銀行株式会社	H20.9.1	-	5,000	0.9058	H21.9.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H20.9.24	-	2,500	0.9325	H21.9.24	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	株式会社新生銀行	H20.3.24	4,000	- ^{(注)2}	0.84173	H20.9.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H20.9.24	-	3,000	0.9325	H21.9.24	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	信金中央金庫	H20.3.24	3,000	- ^{(注)4}	0.86195	H21.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	株式会社群馬銀行	H20.3.24	2,000	2,000	1.00116	H21.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
小計		23,000	28,000						
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社伊予銀行	H16.3.24	2,000	2,000	1.0575	H21.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	第一生命保険相互会社	H16.3.30	5,000	5,000	1.015	H21.3.30	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	小計		7,000	7,000					
合計		30,000	35,000						

II. 資産運用報告

区分/借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 ^{(注)1} (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
太陽生命保険株式会社	H16.3.30	2,000	2,000	1.47125	H23.3.30	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H19.5.31	1,500	1,500	1.86875	H27.5.29	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.4.24	-	1,000	1.595	H28.4.25	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
三井生命保険株式会社	H16.8.31	5,000	5,000	1.50125	H23.8.31	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H16.10.29	2,000	2,000	1.55	H24.10.29	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
全国共済農業協同組合連合会	H16.11.1	5,000	5,000	1.33125	H23.11.1	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
三菱UFJ信託銀行株式会社	H18.4.3	10,000	10,000	1.63	H23.4.4	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H18.6.1	22,000	22,000	1.73	H23.6.1	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社損害保険ジャパン	H18.6.23	6,000	6,000	1.65925	H23.6.23	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
6,000		6,000						
5,200		5,200						
5,200		5,200						
1,600		1,600						
株式会社山梨中央銀行	H18.12.15	2,000	2,000	1.2875	H21.12.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
第一生命保険相互会社	H19.5.31	5,000	5,000	1.86875	H27.5.29	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社中国銀行	H19.6.15	3,000	3,000	1.6225	H22.6.15	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.3.24	2,000	2,000	1.10625	H22.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社福岡銀行	H19.8.31	1,000	1,000	1.4925	H24.8.31	期限一括	既存借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.3.24	2,000	2,000	1.10625	H22.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社りそな銀行	H20.3.24	3,000	3,000	1.10625	H22.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社広島銀行	H20.3.24	2,000	2,000	1.10625	H22.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.6.13	-	3,000	1.57250	H22.6.14	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社八十二銀行	H20.3.24	1,000	1,000	1.10625	H22.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.4.24	-	5,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	既存短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
信金中央金庫	H20.4.24	-	5,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.9.1	-	3,000	1.4875	H25.9.2	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社みずほコーポレート銀行	H20.4.24	-	3,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
住友信託銀行株式会社	H20.9.1	-	5,000	1.4875	H25.9.2	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社日本政策投資銀行 ^{(注)5}	H20.9.1	-	2,000	1.65	H27.9.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
合計		92,500	119,500					

(注)1 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。
(注)2 平成20年4月24日付けでそれぞれ1,000百万円を期限前弁済し、返済期限の平成20年9月24日に残額を返済しています。
(注)3 平成20年4月24日付けで2,000百万円を期限前弁済し、返済期限の平成20年9月24日に残額を返済しています。
(注)4 平成20年6月13日付けで全額を期限前弁済しています。
(注)5 平成20年10月1日付けで日本政策投資銀行より株式会社日本政策投資銀行となっております。

3 投資法人債

平成20年9月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	-	0.69	H20.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第3回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.98	H22.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第4回無担保投資法人債	H17.9.29	10,000	10,000	2.56	H37.9.29	期限一括	(注)1	(注)3
第5回無担保投資法人債	H19.6.18	10,000	10,000	1.67	H24.6.18	期限一括	(注)1	(注)3
第6回無担保投資法人債	H19.6.18	15,000	15,000	1.91	H26.6.18	期限一括	(注)1	(注)3
合計		55,000	45,000					

(注)1 第2回及び第3回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済等、第4回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済、第5回及び第6回投資法人債の資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注)2 投資法人債間限定順位特約付及び適格機関投資家限定です。
(注)3 担保提供制限等財務上の特約はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 ^(注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物	H20.7.4	1,800	-	-	-	-
不動産信託受益権	新藤田ビル	H20.9.1	24,000	-	-	-	-
	合計	-	25,800	-	-	-	-

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

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

当期中において、投信法第201条第1項の定めにより、特定資産の取得等の取引時に特定資産の価格等の調査を行っており、その結果は以下のとおりです。

不動産及び有価証券取引

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	所在、地番その他	取引価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物	H20.7.4	土地 建物(附属設備を含む)	東京都中央区銀座三丁目219番8 他3筆 東京都中央区銀座三丁目219番地8 他	1,800	1,170
取得	新藤田ビル	H20.9.1	土地 建物(附属設備を含む)	大阪府大阪市北区堂島二丁目20番 他4筆 大阪府大阪市北区堂島二丁目20番地 他	24,000	25,200

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

II. 資産運用報告

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）

(1)取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	25,800,000千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 －千円 (－%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円 (－%)
合計	－千円 (－%)	－千円 (－%)

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

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	2,052,418千円	三菱地所株式会社	287,199千円	(14.0%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	652,691千円	(31.8%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	127,524千円	(6.2%)
		株式会社第一ビルディング	264,376千円	(12.9%)
		有電ビル管理株式会社	39,600千円	(1.9%)
損害保険料	41,998千円	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	38,371千円	(91.4%)
		三菱地所株式会社	5千円	(0.0%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	83千円	(0.2%)
その他営業費用	84,885千円	株式会社三菱地所プロパティマネジメント	7,843千円	(9.2%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	7,101千円	(8.4%)
		株式会社第一ビルディング	297千円	(0.4%)
支払利息	970,200千円	第一生命保険相互会社	72,035千円	(7.4%)

(注) 1 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に規定する資産運用会社の主要株主をいいます。

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

三菱地所株式会社	58,115千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	222,628千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	14,399千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	332千円
有電ビル管理株式会社	976千円
株式会社第一ビルディング	47,080千円

5 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産・負債・元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

投資証券の電子化（注）に伴い、一般事務委託者である住友信託銀行株式会社に対する委託事務の内容に変更が生じることから、第15期（平成21年3月期）中に開催いたします当投資法人の役員会の審議及び承認を経て、一般事務委託契約の変更契約等を締結する予定であります。

（注）投資証券の電子化は、平成21年1月5日から実施されます。

2 その他

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

III. 貸借対照表

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,381,956	12,826,745
信託現金及び信託預金	4,742,594	2,243,182
営業未収入金	125,811	208,071
未収配当金	6,348,610	-
前払費用	91,466	99,546
繰延税金資産	15	17
未収還付法人税等	1,594,444	6,100
未収消費税等	1,458,648	-
その他	2,780	5,571
流動資産合計	22,746,328	15,389,236
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 160,808,887	*1 161,278,206
減価償却累計額	△18,111,911	△21,209,210
建物 (純額)	142,696,976	140,068,996
構築物	1,885,916	1,886,576
減価償却累計額	△129,250	△154,271
構築物 (純額)	1,756,665	1,732,305
機械及び装置	2,215,416	2,215,416
減価償却累計額	△613,694	△697,963
機械及び装置 (純額)	1,601,722	1,517,452
工具、器具及び備品	85,840	86,553
減価償却累計額	△30,157	△37,738
工具、器具及び備品 (純額)	55,683	48,814
土地	307,313,991	309,238,853
建設仮勘定	1,315,581	1,417,571
信託建物	20,411,298	31,514,190
減価償却累計額	△4,581,209	△4,904,948
信託建物 (純額)	15,830,088	26,609,242
信託構築物	93,752	336,963
減価償却累計額	△14,222	△16,174
信託構築物 (純額)	79,530	320,788
信託機械及び装置	552,694	583,060
減価償却累計額	△348,391	△368,816
信託機械及び装置 (純額)	204,303	214,243
信託工具、器具及び備品	8,724	8,724
減価償却累計額	△3,170	△3,428
信託工具、器具及び備品 (純額)	5,554	5,296
信託土地	28,996,240	42,689,405
有形固定資産合計	499,856,336	523,862,971
無形固定資産		
借地権	2,247,564	2,247,564
信託借地権	444,160	444,160
地役権	828,095	828,095
無形固定資産合計	3,519,820	3,519,820
投資その他の資産		
投資有価証券	1,272,797	2,797
敷金及び保証金	23,575	23,575
長期前払費用	4,801	18,647
投資その他の資産合計	1,301,174	45,020
固定資産合計	504,677,331	527,427,811
繰延資産		
投資法人債発行費	114,005	103,118
繰延資産合計	114,005	103,118
資産合計	527,537,666	542,920,166

	前 期 (ご参考) (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,084,823	446,273
短期借入金	23,000,000	28,000,000
1年以内償還予定投資法人債	10,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,000,000
未払金	3,047,550	814,518
未払費用	633,694	728,221
未払法人税等	38	44
未払消費税等	-	107,128
前受金	2,239,582	2,260,179
その他	1,425	46,560
流動負債合計	48,007,114	39,402,926
固定負債		
投資法人債	45,000,000	45,000,000
長期借入金	92,500,000	119,500,000
預り敷金保証金	31,483,194	32,966,841
固定負債合計	168,983,194	197,466,841
負債合計	216,990,308	236,869,768
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	297,601,460	297,601,460
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,945,897	8,448,938
剰余金合計	12,945,897	8,448,938
投資主資本合計	310,547,357	306,050,398
純資産合計	*3 310,547,357	*3 306,050,398
負債純資産合計	527,537,666	542,920,166

IV. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	17,761,985	*1	19,716,477
その他賃貸事業収入	*1	45,727	*1	89,147
受取配当金		7,935,763		—
営業収益合計		25,743,475		19,805,625
営業費用				
賃貸事業費用	*1	8,678,165	*1	9,192,859
資産運用報酬		2,574,029		531,583
資産保管手数料		44,899		48,011
一般事務委託手数料		113,203		125,799
役員報酬		7,800		7,800
その他営業費用		106,505		92,209
営業費用合計		11,524,604		9,998,264
営業利益		14,218,871		9,807,360
営業外収益				
受取利息		33,567		38,252
還付加算金		—		9,653
その他		12		2,777
営業外収益合計		33,579		50,683
営業外費用				
支払利息		773,348		970,200
投資法人債利息		438,698		408,045
投資法人債発行費償却		20,859		10,887
投資口交付費		52,848		—
その他		20,113		19,126
営業外費用合計		1,305,868		1,408,259
経常利益		12,946,583		8,449,784
税引前当期純利益		12,946,583		8,449,784
法人税、住民税及び事業税		908		956
法人税等調整額		8		△2
法人税等合計		917		954
当期純利益		12,945,665		8,448,829
前期繰越利益		231		108
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		12,945,897		8,448,938

V. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		264,683,960		297,601,460
当期変動額		—		—
新投資口の発行		32,917,500		—
当期変動額合計		32,917,500		—
当期末残高		297,601,460		297,601,460
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		—		—
前期末残高		7,585,231		12,945,897
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△7,585,000		△12,945,789
当期純利益		12,945,665		8,448,829
当期変動額合計		5,360,665		△4,496,959
当期末残高		12,945,897		8,448,938
剰余金合計		12,945,897		8,448,938
前期末残高		7,585,231		12,945,897
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△7,585,000		△12,945,789
当期純利益		12,945,665		8,448,829
当期変動額合計		5,360,665		△4,496,959
当期末残高		12,945,897		8,448,938
投資主資本合計				
前期末残高		272,269,191		310,547,357
当期変動額		—		—
新投資口の発行		32,917,500		—
剰余金の配当		△7,585,000		△12,945,789
当期純利益		12,945,665		8,448,829
当期変動額合計		38,278,165		△4,496,959
当期末残高		310,547,357		306,050,398
純資産合計				
前期末残高		272,269,191		310,547,357
当期変動額		—		—
新投資口の発行		32,917,500		—
剰余金の配当		△7,585,000		△12,945,789
当期純利益		12,945,665		8,448,829
当期変動額合計		38,278,165		△4,496,959
当期末残高		310,547,357		306,050,398

VI. 注記表

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物 2~61年 構築物 5~50年 機械及び装置 3~18年 工具器具及び備品 3~15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 (2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却 しております。なお、第11期以前に貸借対 照表に計上されていた投資法人債発行費は、 3年間で均等額を償却しております。 (2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成20年3月12日付け一般公募に よる新投資口の発行は、引受証券会社が発 行価額で引受を行い、これを発行価額と異 なる発行価格で一般投資家に販売する買取 引受契約 (「スプレッド方式」といいます。) によっております。 スプレッド方式では、発行価格と発行価額 の差額1,039,500千円が事実上の引受手 数料となりますので、当投資法人から引受 証券会社への引受手数料の支払はありませ ん。このため、投資口交付費に引受手数料 は含まれておりません。	(1) 投資法人債発行費 同左 (2) _____
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計 画税及び償却資産税等については、賦課決定 された税額のうち、当該計算期間に対応する 額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払 った固定資産税等の精算金 (いわゆる「固定 資産税相当額」) は賃貸事業費用として計上せ ず、当該不動産等の取得価額に算入されてお ります。	同左
5. その他計算書類作成のための 基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっておりま す。	同左

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)
* 1. 国庫補助金により取得した有形固定 資産の圧縮記帳額	建物 50,086千円	同左
2. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメ ントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 25,000,000千円 借入残高 _____ 差 引 25,000,000千円	同左
* 3. 投信法第67条第4項に定める最低 純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)																																																																																																																														
* 1. 不動産賃貸事業損益 の内訳	<table border="0"> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td>(単位：千円)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>13,632,566</td> <td></td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>2,521,163</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>506,853</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>1,101,401</td> <td>17,761,985</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>解約違約金</td> <td>18,684</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td>27,042</td> <td>45,727</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>17,807,712</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>1,925,915</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,201,728</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>1,338,556</td> <td></td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>37,954</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>991,096</td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>3,068,427</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>114,485</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>8,678,165</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td>9,129,547</td> <td></td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)		賃貸事業収入			賃料	13,632,566		共益費	2,521,163		駐車場収入	506,853		その他賃貸収入	1,101,401	17,761,985	その他賃貸事業収入			解約違約金	18,684		その他雑収入	27,042	45,727	不動産賃貸事業収益合計	17,807,712		B. 不動産賃貸事業費用			賃貸事業費用			管理業務費	1,925,915		水道光熱費	1,201,728		公租公課	1,338,556		損害保険料	37,954		修繕費	991,096		減価償却費	3,068,427		その他賃貸事業費用	114,485		不動産賃貸事業費用合計	8,678,165		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,129,547		<table border="0"> <tr> <td>A. 不動産賃貸事業収益</td> <td>(単位：千円)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>15,068,093</td> <td></td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>2,908,862</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>537,350</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>1,202,170</td> <td>19,716,477</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>解約違約金</td> <td>7,008</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td>82,139</td> <td>89,147</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>19,805,625</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B. 不動産賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>2,052,418</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,452,724</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>1,509,505</td> <td></td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>41,998</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>511,214</td> <td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>3,560,543</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>64,454</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>9,192,859</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td>10,612,765</td> <td></td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)		賃貸事業収入			賃料	15,068,093		共益費	2,908,862		駐車場収入	537,350		その他賃貸収入	1,202,170	19,716,477	その他賃貸事業収入			解約違約金	7,008		その他雑収入	82,139	89,147	不動産賃貸事業収益合計	19,805,625		B. 不動産賃貸事業費用			賃貸事業費用			管理業務費	2,052,418		水道光熱費	1,452,724		公租公課	1,509,505		損害保険料	41,998		修繕費	511,214		減価償却費	3,560,543		その他賃貸事業費用	64,454		不動産賃貸事業費用合計	9,192,859		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,612,765	
A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)																																																																																																																															
賃貸事業収入																																																																																																																																
賃料	13,632,566																																																																																																																															
共益費	2,521,163																																																																																																																															
駐車場収入	506,853																																																																																																																															
その他賃貸収入	1,101,401	17,761,985																																																																																																																														
その他賃貸事業収入																																																																																																																																
解約違約金	18,684																																																																																																																															
その他雑収入	27,042	45,727																																																																																																																														
不動産賃貸事業収益合計	17,807,712																																																																																																																															
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																																																
賃貸事業費用																																																																																																																																
管理業務費	1,925,915																																																																																																																															
水道光熱費	1,201,728																																																																																																																															
公租公課	1,338,556																																																																																																																															
損害保険料	37,954																																																																																																																															
修繕費	991,096																																																																																																																															
減価償却費	3,068,427																																																																																																																															
その他賃貸事業費用	114,485																																																																																																																															
不動産賃貸事業費用合計	8,678,165																																																																																																																															
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	9,129,547																																																																																																																															
A. 不動産賃貸事業収益	(単位：千円)																																																																																																																															
賃貸事業収入																																																																																																																																
賃料	15,068,093																																																																																																																															
共益費	2,908,862																																																																																																																															
駐車場収入	537,350																																																																																																																															
その他賃貸収入	1,202,170	19,716,477																																																																																																																														
その他賃貸事業収入																																																																																																																																
解約違約金	7,008																																																																																																																															
その他雑収入	82,139	89,147																																																																																																																														
不動産賃貸事業収益合計	19,805,625																																																																																																																															
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																																																
賃貸事業費用																																																																																																																																
管理業務費	2,052,418																																																																																																																															
水道光熱費	1,452,724																																																																																																																															
公租公課	1,509,505																																																																																																																															
損害保険料	41,998																																																																																																																															
修繕費	511,214																																																																																																																															
減価償却費	3,560,543																																																																																																																															
その他賃貸事業費用	64,454																																																																																																																															
不動産賃貸事業費用合計	9,192,859																																																																																																																															
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,612,765																																																																																																																															

VI. 注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 443,000口	同左

(税効果会計に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 15千円 繰延税金資産計 15千円 繰延税金資産の純額 15千円	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 17千円 繰延税金資産計 17千円 繰延税金資産の純額 17千円
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 △39.39% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.39% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%
3. 決算日後の税率変更		繰延税金資産の計算に使用した法定実効税率は、法人事業税の税率変更と地方法人特別税の創設(平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用される)に伴い、当期末における一時差異のうち平成20年10月以降に解消が予定されるものは改正後の税率(39.33%)が適用されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産の金額に与える影響は軽微です。

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。		同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)(ご参考)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	0.03%	支払利息	54,323	未払費用	23,768
				短期借入金の借入	9,000,000	短期借入金	4,000,000
				短期借入金の返済	5,000,000	長期借入金	5,200,000
				-	-		
				一般事務委託手数料	113,311	未払金	103,140
				雑費	389		
				信託報酬	14,850		
その他	22						

(注)1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注)2 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-	支払利息	62,614	未払費用	30,051
				短期借入金の返済	4,000,000	短期借入金	3,000,000
				短期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	10,200,000
				長期借入金の借入	5,000,000	未払金	112,014
				一般事務委託手数料	125,913	前払費用	3,777
				雑費	443	長期前払費用	14,490
				信託報酬	22,364		

(注)1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注)2 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

VI. 注記表

(一口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
一口当たり純資産額	701,009円	一口当たり純資産額	690,858円
一口当たり当期純利益	31,299円	一口当たり当期純利益	19,071円
一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。		潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。			

(注) 一口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
当期純利益	12,945,665千円	当期純利益	8,448,829千円
普通投資主に帰属しない金額	-千円	普通投資主に帰属しない金額	-千円
普通投資口に係る当期純利益	12,945,665千円	普通投資口に係る当期純利益	8,448,829千円
期中平均投資口数	413,606口	期中平均投資口数	443,000口

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
該当事項はありません。	同左

VII. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
I 当期末処分利益	12,945,897,696円	8,448,938,598円
II 分配金 (投資口1口当たり分配金の額) (うち利益超過分配金)	12,945,789,000円 (29,223円)	8,448,896,000円 (19,072円)
III 次期繰越利益	108,696円	42,598円
分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数443,000口の整数倍の最大値となる12,945,789,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数443,000口の整数倍の最大値となる8,448,896,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

VIII. 会計監査人の監査報告書謄本


独立監査人の監査報告書

平成20年11月19日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 赤塚 一昭 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 原田 昌彦 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成20年4月1日から平成20年9月30日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,946,583	8,449,784
減価償却費	3,068,427	3,560,543
投資法人債発行費償却	20,859	10,887
投資口交付費	52,848	-
受取配当金	△7,935,763	-
受取利息	△33,567	△38,252
支払利息	1,212,046	1,378,245
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△21,718	△82,259
未収入金の増減額 (△は増加)	146,549	-
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△3,490	1,191
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,458,648	1,458,648
前払費用の増減額 (△は増加)	△29,489	△8,080
営業未払金の増減額 (△は減少)	632,194	△1,439,810
未払金の増減額 (△は減少)	1,951,478	△2,109,451
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△260,679	107,128
未払費用の増減額 (△は減少)	△68	68
前受金の増減額 (△は減少)	44,418	20,597
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△2,934	△13,845
その他	△993	46,656
小計	10,328,053	11,342,052
利息の受取額	41,317	33,938
配当金の受取額	-	7,935,763
利息の支払額	△1,207,550	△1,283,786
法人税等の支払額	△931	△950
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,160,890	18,027,016
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	△3,745,000	△7,740,000
定期預金の払戻による収入	9,165,000	2,092,000
有形固定資産の取得による支出	△73,910,604	△2,974,110
信託有形固定資産の取得による支出	△260,648	△24,902,479
無形固定資産の取得による支出	△486,375	△1,214
投資有価証券の償還による収入	-	1,270,000
預り敷金保証金の支出	△1,008,112	△1,089,333
預り敷金保証金の収入	4,919,704	2,572,980
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,326,036	△30,772,156
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	48,000,000	20,500,000
短期借入金の返済による支出	△25,000,000	△15,500,000
長期借入れによる収入	10,000,000	27,000,000
投資法人債の償還による支出	-	△10,000,000
投資法人債発行費の支出	△1,472	-
投資口の発行による収入	32,917,500	-
投資口交付費の支出	△41,154	△11,693
分配金の支払額	△7,585,000	△12,945,789
財務活動によるキャッシュ・フロー	58,289,872	9,042,517
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,124,726	△3,702,622
現金及び現金同等物の期首残高	9,647,825	11,772,551
現金及び現金同等物の期末残高	*1 11,772,551	*1 8,069,928

IX. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

[重要な会計方針]

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成20年3月31日現在) 現金及び預金 8,381,956千円 信託現金及び信託預金 4,742,594千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △1,352,000千円 現金及び現金同等物 11,772,551千円	(平成20年9月30日現在) 現金及び預金 12,826,745千円 信託現金及び信託預金 2,243,182千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △7,000,000千円 現金及び現金同等物 8,069,928千円

投資主インフォメーション

ホームページのご案内

多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。
 主な機能をいくつかご紹介させていただきます。

ジャパンリアルエステイト投資法人 ホームページアドレス

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

「JRE情報」には基本的な仕組みや基本方針等を、「ポートフォリオ情報」には物件の所在地や入居率等を、「IR情報」にはプレスリリースや開示資料等を掲載しております。

JRE最新データ
最新データは、いつも右側に表示されています。予想分配金等の最新情報をすぐにご確認いただけます。

保有物件データダウンロード
JREの開示データをEXCELファイルにて丸ごとダウンロードすることができます。より詳細な分析にお役立てください。

JREまる見えボタン
「JREまる見えボタン」を押すと全ての項目を一覧できます。ダイレクトにアクセスいただけます。

JREもっとニュース
タイムリーな情報をお知らせいたします。

よくあるご質問
皆様からお問い合わせいただく主な項目を、「よくあるご質問」としてまとめております。

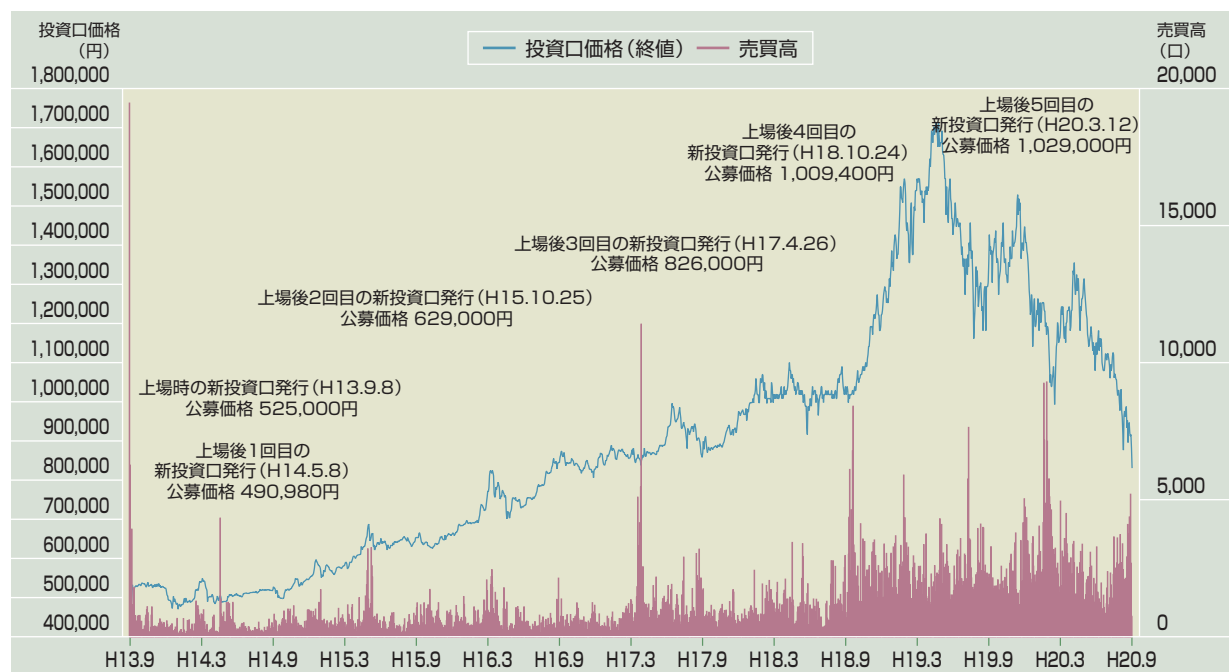
ペーパークラフト
JREの保有物件に関心と親しみを持っていただきたいとの思いを込めて、精巧な500分の1スケールのペーパークラフト図面をご用意しました。

「JREまる見えボタン」展開時

今後も、ホームページを通じて、リアルタイムの情報を皆様にお届けいたします。
 皆様からのたくさんのアクセスをお待ちしております！

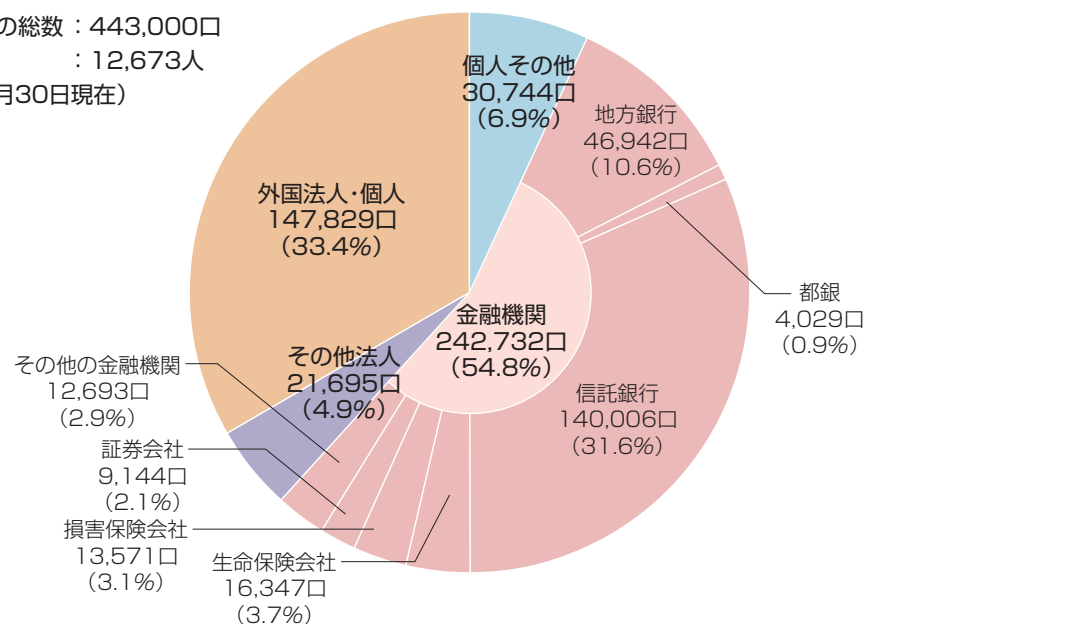
投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成20年9月30日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。

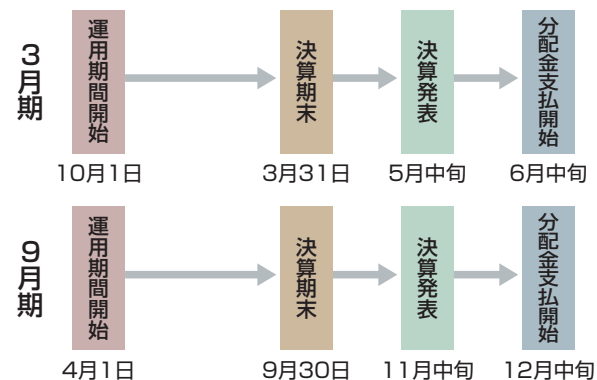


投資主構成 (属性別所有投資口数)

発行済投資口の総数：443,000口
 投資主数：12,673人
 (平成20年9月30日現在)



年間スケジュール



IRカレンダー

IRイベント	平成20年3月期	平成20年9月期
決算期末	平成20年 3月31日	平成20年 9月30日
決算発表	平成20年 5月15日	平成20年 11月20日
分配金支払開始	平成20年 6月13日	平成20年 12月12日

住所等の変更手続きについて

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

【株券電子化後の投資口に関する届出先およびご照会先について】

平成21年1月5日に株券が電子化されることに伴い、投資証券も電子化されることとなります。その後のご住所変更等の届出およびご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。
 株券電子化前に「ほぶり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていない投資主様には、投資主名簿等管理人である下記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といひます。)を開設いたします。特別口座についてのご照会および住所変更等の届出は、下記の電話照会先をお願いいたします。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店・郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。
 住友信託銀行証券代行部(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
 (その他のご照会) ☎0120-176-417

資産運用会社連絡先

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

投資主メモ

■ 決算期	毎年9月30日・3月31日
■ 投資主総会	2年に1回以上開催
■ 同基準日	あらかじめ公告して基準日を定めます
■ 分配金受領投資主確定日	毎年9月30日・3月31日
■ 投資主名簿等管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
■ 同事務取扱場所	東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417 (その他のご照会) ☎0120-176-417
(インターネットホームページURL)	http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html
■ 同取次所	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
■ 上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8952)
■ 公告掲載新聞	日本経済新聞