

平成 17 年 3 月期 (平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日) 決算短信

平成 17 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>) 本所在都道府県 東京都
 問合せ先 運用会社名 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
 責任者役職名・氏名 企画部長 荒木 治彦 TEL (03) 3211-7921
 決算役員会開催日 平成 17 年 5 月 18 日
 分配金支払開始日 平成 17 年 6 月 20 日 (予定)

1. 平成 17 年 3 月期の運用、資産の状況 (平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 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	%
17年3月期	10,747	(5.9)	4,701	(7.9)	4,121	(7.6)	4,120	(7.6)
16年9月期	10,151	(6.2)	4,358	(0.4)	3,831	(0.7)	3,830	(0.7)

	1口当たり	純資産 <参考>		総資本 <参考>		営業収益	
	当期純利益	当期純利益率	(年換算値)	経常利益率	(年換算値)	経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	%
17年3月期	15,824	3.0	(6.0)	1.4	(2.9)	38.3	
16年9月期	14,711	2.8	(5.6)	1.5	(3.0)	37.7	

(注) 平成 16 年 9 月期の計算期間は平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 日迄の 183 日間、平成 17 年 3 月期の計算期間は平成 16 年 10 月 1 日から平成 17 年 3 月 31 日迄の 182 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 16 年 9 月期、平成 17 年 3 月期共に加重平均投資口数は 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 16 年 9 月期、平成 17 年 3 月期共に純資産額、総資本それぞれの期首と期末の平均値を使用しております。

年換算値 = 平成 16 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 17 年 3 月期 当該計算期間の数値 / 計算期間日数 (182 日) × 365 日 (年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金	分配金総額	1口当たり	利益超過	配当性向	期末純資産
	(利益超過分配金は含まない)		利益超過分配金	分配金総額		分配率
	円	百万円	円	円	%	%
17年3月期	15,824	4,120	0	-	99.9	3.0
16年9月期	14,711	3,830	0	-	99.9	2.8

(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
17年3月期	322,358	137,569	42.7	528,299
16年9月期	257,372	137,279	53.3	527,185

(注) 期末発行済投資口数 平成 16 年 9 月期 260,400 口 平成 17 年 3 月期 260,400 口

2. 平成 17 年 9 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 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
17年9月期	12,800	5,400	5,400	15,800	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 15,800 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 8 期(平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 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 44 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 6 期末(平成 16 年 9 月 30 日)までの約 3 年にてオフィスビル 39 物件を取得しておりますが、当期においても新たに 7 物件を取得(取得価額合計 50,683 百万円)し、当期末現在にて保有オフィスビルは 46 物件、取得価額の総額は 290,510 百万円となり、資産規模を着実に拡大させると共に安定した運用に努めてまいりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去 6 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 7 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、IT 関連分野における在庫調整が見られるなど、踊り場的な局面となりましたが、企業収益が改善する中で設備投資は増加傾向にあり、また、雇用面での改善が続き個人消費は底堅く推移するなど、基調としては、回復を続けました。

オフィス賃貸市場においては、東京都心部において、需給が好転したことから空室率の改善が顕著となり、中心部の一部のビルについては賃料に改善の兆しが見え始めました。一方で、地方都市については、名古屋など一部の大都市において、改善傾向が見られるものの、全般的には、引き続き厳しい状況が続きました。

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りニューアル工事実施による建物設備等の充実、テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規テナント営業活動、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 97.6%の稼働率を維持することができました。また、当投資法人は更なる収益の維持向

上を目指し、コスト削減にも努めております。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5期(平成16年3月期)までに取得した物件の内コスト削減計画の対象となる29物件に関して、計画期間の途中ながら第6期・第7期(平成16年4月～平成17年3月)の1年間の実績値にて、既に年間12.6%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、減損会計への対応や金融機関の不良債権処理の流れ等から、依然として物件売却の動きは多いものの、一方で、低金利の状況が続く資金運用難の中、J-REITの他、プライベートファンド、年金基金、機関投資家等が不動産への投資を活発化させており、一部に過熱感も出てまいりました。

そのような状況の中、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、物件を取得しております。当期におきましては、特に厳しい競合の生じる入札に参加するよりも、独自の情報網を活用し相対での取引に注力して参りました。上記の結果、平成17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46物件、取得価額の総額290,510百万円、総賃貸可能面積336,026㎡(約10.2万坪)、テナント総数609となりました。

また、当投資法人は、優良物件を取得するための新しい取組みとして、平成17年3月29日にJ-REITとして初めて優先出資証券を取得いたしました。かかる優先出資証券は、「(仮称)晴海センタービル」の開発を行う晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券であり、当投資法人は平成17年3月24日に晴海フロント特定目的会社との間で、上記優先出資証券の取得を含む計3回の優先出資証券の引受けにつき、優先出資引受契約を締結しております。かかる優先出資引受契約の締結に伴い、当投資法人は、「(仮称)晴海センタービル」に係る不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利(優先買取権)を取得しております。

資金調達

当期におきましては、物件の取得にあたり借入金による資金調達を行いました。当期及び平成17年4月1日に取得した8物件の取得価額の合計は65,383百万円であり、うち55,000百万円について、投資口の追加発行による返済を見込み、短期借入れで賄いました。以上の結果、平成17年3月31日現在の当投資法人の有利子負債残高は159,000百万円、内短期借入金は63,000百万円(前期末比53,000百万円増)、長期借入金は51,000百万円(前期末比7,000百万円増)、投資法人債残高は45,000百万円(前期末比増減なし)となっております。

なお、当投資法人は、平成16年12月20日に、新たに株式会社格付投資情報センターよりAAの発行体格付けを取得しております。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：A1（ ） アトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：AA

()平成16年11月11日付けにて、ムーディーズ・インバスターズ・サービスによる当投資法人の発行体格付け及び無担保長期債格付け(A2)はA1に引き上げとなりました。

(3) 業績

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益 10,747 百万円(前期比 5.9%増)、営業利益 4,701 百万円(前期比 7.9%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 4,121 百万円(前期比 7.6%増)、当期純利益は 4,120 百万円(前期比 7.6%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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は、15,824 円となりました。

c 次期の見通し

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、踊り場的な局面から脱却し、回復基調を強めていくことが期待されるものの、原油価格が高水準で推移し、それが内外経済に悪影響を与えるリスクなどの懸念材料もあり、必ずしも、楽観できるものではありません。

今後のオフィス賃貸市場は、東京都心部においては、空室率の改善状況が顕著になる一方で、地方都市部については、名古屋等の一部を除き、厳しい状況が続いており、二極化の傾向が更に強まっていくと思料されます。

テナントのオフィスに対する要求は、立地、建物・設備のグレードだけでなく管理会社の対応や付加価値にまで及び、ビル選別の目は更に厳しくなっており、テナントのニーズを的確にかつ迅速に捉えたサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が一層重要になると予想されます。

また、不動産流通市場においては、不良債権処理や減損会計の導入を睨み、引き続き不動産売却の動きは続くものの、需要が拡大していく中、優良物件の取得にあたっては競争がさらに激化していくと思われれます。

物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は一部改善が期待されるものの、全般的には予断を許さない状況が続くと予想されますので、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 17 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、全体のバランスを勘案しつつ、定期借家契約への移行、もしくは契約期間の長期化を進めてまいります。

(二) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、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 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8期（平成17年4月1日～平成17年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益12,800百万円、経常利益5,400百万円、当期純利益5,400百万円、1口当たり分配金15,800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8期（平成17年4月1日～平成17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8期（平成17年4月1日～平成17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9期（平成17年10月1日～平成18年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益12,800百万円、経常利益5,400百万円、当期純利益5,400百万円、1口当たり分配金15,900円と見込まれます。

なお、上記並びに8ページの「第8期（平成17年4月1日～平成17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17年3月31日）以降に以下のオフィスビル1物件を取得いたしました。

<二番町ガーデン>

【取得の概要】

取得資産 : 不動産（土地・建物の所有権）
取得価格 : 14,700 百万円
取得日 : 平成17年4月1日

【取得資産の概要】

所在地（住居表示）：東京都千代田区二番町8番地8
用途 : 事務所・店舗・居宅
敷地面積 : 11,003.87 m²（建物敷地全体の面積）^{注2}
建物延床面積 : 57,031.06 m²（建物1棟全体の延床面積）^{注2}
構造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
建築時期 : 平成16年4月
テナントの総数 :（事務所）1、（住宅）1
総賃貸可能面積 :（事務所）9,316 m²、（住宅）1,686 m²
総賃貸面積 :（事務所）9,316 m²、（住宅）1,686 m²
稼働率 :（事務所）100.0%、（住宅）100.0%

（注）1．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。

2 . 土地の所有権は 7 筆 3,554.33 m²

建物は区分所有権、建物所有割合：31.345%

また、平成 17 年 4 月 4 日、当投資法人では、新たな特定資産の取得及び借入金に対する返済等に充当するための資金調達を目的として、公募による 85,000 口の投資口の追加発行を決議し、この追加発行により平成 17 年 4 月 26 日に 68,024 百万円の資金を調達致しました（投資証券の交付日：平成 17 年 4 月 27 日）。

さらに、当投資法人は、平成 17 年 5 月 10 日に第 3 回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約の変更及び執行役員、監督役員の選任について決議され、すべて原案の通り承認可決されました。

第8期（平成17年4月1日～平成17年9月30日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成17年4月1日～平成17年9月30日（183日）
保有物件	平成17年3月31日現在保有している46物件に、平成17年4月1日付にて取得の「二番町ガーデン」を加えた合計47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17年3月31日現在の260,400口に、平成17年4月4日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行によって新たに発行された85,000口を加えた、合計345,400口を前提としております。
有利子負債比率	平成17年9月30日現在の総資産有利子負債比率は概ね30～40%の水準となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

3. 財務諸表等
 (1) 財務諸表
 1. 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 17 年 3 月 31 日現在)		前 期 (平成 16 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	19,840,171		7,129,568		12,710,603	
信託現金及び信託預金 * 2	9,521,753		9,717,879		196,126	
営業未収入金	35,274		62,552		27,277	
未収消費税等	422,203		38,221		383,981	
前払費用	70,092		51,029		19,063	
繰延税金資産	20		17		2	
その他の流動資産	130,015		200,150		70,134	
流動資産合計	30,019,532	9.3	17,199,419	6.7	12,820,113	74.5
固定資産						
1.有形固定資産 * 1, 2						
建物	60,333,000		48,245,844		12,087,156	
構築物	449,855		357,333		92,521	
機械及び装置	638,404		548,992		89,411	
工具器具及び備品	6,597		6,096		500	
土地	150,012,421		110,713,933		39,298,487	
建設仮勘定	5,500		5,500		-	
信託建物	20,838,408		21,154,073		315,664	
信託構築物	92,666		93,994		1,328	
信託機械及び装置	386,735		420,837		34,101	
信託工具器具及び備品	8,166		8,588		422	
信託土地	56,667,464		56,667,464		-	
有形固定資産合計	289,439,220	89.8	238,222,659	92.6	51,216,561	21.5
2.無形固定資産						
借地権	639,229		639,229		-	
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		598		-	
無形固定資産合計	1,912,084	0.6	1,912,084	0.7	-	0.0
3.投資その他の資産						
投資有価証券	956,000		-		956,000	
差入敷金保証金等	14,234		14,234		-	
長期前払費用	17,622		24,335		6,712	
投資その他の資産合計	987,856	0.3	38,569	0.0	949,287	2,461.2
固定資産合計	292,339,160	90.7	240,173,312	93.3	52,165,848	21.7
資産合計	322,358,693	100.0	257,372,731	100.0	64,985,961	25.2

期 別 科 目	当 期 (平成 17 年 3 月 31 日現在)		前 期 (平成 16 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	708,285		251,066		457,218	
短期借入金* 3	63,000,000		10,000,000		53,000,000	
未払金	714,368		718,385		4,016	
未払費用	306,935		257,710		49,225	
未払法人税等	998		940		57	
前受金	2,460,926		2,195,608		265,318	
その他の流動負債	15,176		4,835		10,341	
流動負債合計	67,206,690	20.8	13,428,546	5.2	53,778,143	400.5
固定負債						
投資法人債	45,000,000		45,000,000		-	
長期借入金* 2	51,000,000		44,000,000		7,000,000	
預り敷金保証金	20,994,942		16,782,972		4,211,970	
その他の固定負債	588,000		882,000		294,000	
固定負債合計	117,582,942	36.5	106,664,972	41.5	10,917,970	10.2
負債合計	184,789,632	57.3	120,093,518	46.7	64,696,114	53.9
出資の部* 5						
出資総額						
出資総額* 4	133,448,380	41.4	133,448,380	51.8	-	0.0
剰余金						
当期末処分利益	4,120,680		3,830,833		289,847	
剰余金合計	4,120,680	1.3	3,830,833	1.5	289,847	7.6
出資合計	137,569,060	42.7	137,279,213	53.3	289,847	0.2
負債・出資合計	322,358,693	100.0	257,372,731	100.0	64,985,961	25.2

2. 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自平成16年10月1日 至平成17年3月31日		前 期 自平成16年4月1日 至平成16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	10,747,875	100.0	10,151,128	100.0	596,747	5.9
貸貸事業収入*1	10,708,353		10,104,094		604,258	
その他貸貸事業収入*1	39,522		47,033		7,511	
2. 営業費用	6,046,014	56.3	5,792,265	57.1	253,749	4.4
貸貸事業費用*1	5,258,141		5,135,869		122,272	
資産運用報酬	476,957		362,571		114,386	
資産保管委託報酬	47,040		51,840		4,799	
一般事務委託報酬	129,632		142,786		13,154	
役員報酬	4,200		4,200		-	
その他営業費用	130,041		94,998		35,043	
営業利益	4,701,860	43.7	4,358,862	42.9	342,998	7.9
営業外損益の部						
1. 営業外収益	5,117	0.0	2,418	0.0	2,699	111.7
受取利息	81		84		2	
その他営業外収益	5,036		2,333		2,702	
2. 営業外費用	585,375	5.4	529,632	5.2	55,742	10.5
支払利息	315,062		221,578		93,483	
投資法人債利息	248,500		248,500		-	
その他営業外費用	21,813		59,554		37,741	
経常利益	4,121,603	38.3	3,831,647	37.7	289,955	7.6
税引前当期純利益	4,121,603	38.3	3,831,647	37.7	289,955	7.6
法人税、住民税及び事業税	1,014	0.0	957	0.0	56	5.9
法人税等調整額	2		2		5	
当期純利益	4,120,591	38.3	3,830,687	37.7	289,904	7.6
前期繰越利益	88		145		57	
当期末処分利益	4,120,680		3,830,833		289,847	

3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕
当期末処分利益	4,120,680,340	3,830,833,234
分配金額	4,120,569,600	3,830,744,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,824)	(14,711)
次期繰越利益	110,740	88,834

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 260,400 口の整数倍数の最大値となる 4,120,569,600 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 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 3,830,744,400 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 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>
------------	---	---

4. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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		4,121,603	3,831,647
減価償却費		1,641,471	1,657,320
除却損失		12,843	2,321
受取利息		81	84
支払利息		563,562	470,078
営業未収入金の増加・減少額		27,277	10,234
未収消費税の増加・減少額		383,981	71,512
前払費用の増加・減少額		19,063	1,736
営業未払金の増加・減少額		457,218	706,960
未払金の増加・減少額		4,016	153,309
前受金の増加・減少額		265,318	613,453
長期前払費用の増加・減少額		6,712	7,117
その他固定負債の増加・減少額		294,000	882,000
その他		85,215	4,567
小 計		6,309,648	6,989,121
利息の受取額		81	84
利息の支払額		514,337	455,766
法人税等の支払額		957	1,013
営業活動によるキャッシュフロー		5,794,435	6,532,425
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		52,591,976	22,440,898
信託有形固定資産の取得による支出		113,208	90,225
無形固定資産の取得による支出		-	53
投資有価証券の取得による支出		956,000	-
預り敷金保証金の収入		4,989,274	1,613,366
預り敷金保証金の支出		777,304	1,744,264
投資活動によるキャッシュフロー		49,449,214	22,662,076
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		61,000,000	6,000,000
短期借入金の返済による支出		8,000,000	5,000,000
長期借入金の借入による収入		7,000,000	11,000,000
配当金の支払額		3,830,744	3,802,360
財務活動によるキャッシュフロー		56,169,255	8,197,639
現金及び現金同等物の増加・減少額		12,514,476	7,932,012
現金及び現金同等物の期首残高		16,847,448	24,779,460
現金及び現金同等物の期末残高		29,361,924	16,847,448

〔重要な会計方針〕

	当 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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	
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 5～49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） 同左 (2)長期前払費用 同左
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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 17 年 3 月 31 日現在)	前 期 (平成 16 年 9 月 30 日現在)																																																				
* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 9,783,957 千円	* 1 . 有形固定資産の減価償却累計額 8,149,447 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)	* 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%;"> <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;">7,854,567</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">16,327,096</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">71,125</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">327,142</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8,166</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;">72,353,192</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>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	7,854,567	信託建物	16,327,096	信託構築物	71,125	信託機械及び装置	327,142	信託工具器具及び備品	8,166	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,353,192	担保付債務	金 額	長期借入金	24,000,000	合 計	24,000,000	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>信託預金</td><td style="text-align: right;">8,054,807</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">16,564,282</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">72,185</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">356,325</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">8,588</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;">72,821,283</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: center;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>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	8,054,807	信託建物	16,564,282	信託構築物	72,185	信託機械及び装置	356,325	信託工具器具及び備品	8,588	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,821,283	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	7,854,567																																																				
信託建物	16,327,096																																																				
信託構築物	71,125																																																				
信託機械及び装置	327,142																																																				
信託工具器具及び備品	8,166																																																				
信託土地	47,320,932																																																				
信託借地権	444,160																																																				
合 計	72,353,192																																																				
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	8,054,807																																																				
信託建物	16,564,282																																																				
信託構築物	72,185																																																				
信託機械及び装置	356,325																																																				
信託工具器具及び備品	8,588																																																				
信託土地	47,320,932																																																				
信託借地権	444,160																																																				
合 計	72,821,283																																																				
担保付債務	金 額																																																				
長期借入金	24,000,000																																																				
合 計	24,000,000																																																				
* 3 . コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の 4 行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000 千円 借入残高 - 差引 20,000,000 千円	* 3 . コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の 4 行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000 千円 借入残高 4,000,000 千円 差引 16,000,000 千円																																																				
* 4 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 260,400 口	* 4 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 260,400 口																																																				
* 5 . 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	* 5 . 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 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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 7,785,263	賃料 7,315,509
共益費 1,791,597	共益費 1,695,221
駐車場収入 412,547	駐車場収入 397,298
その他賃貸収入 718,945	その他賃貸収入 696,064
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
解約違約金 20,540	解約違約金 15,088
その他雑収入 18,982	その他雑収入 31,945
不動産賃貸事業収益合計 10,747,875	不動産賃貸事業収益合計 10,151,128
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 1,277,345	管理業務費 1,234,174
水道光熱費 855,487	水道光熱費 878,772
公租公課 937,695	公租公課 936,742
損害保険料 27,863	損害保険料 27,129
修繕費 471,972	修繕費 363,595
減価償却費 1,641,471	減価償却費 1,657,320
その他賃貸事業費用 46,306	その他賃貸事業費用 38,135
不動産賃貸事業費用合計 5,258,141	不動産賃貸事業費用合計 5,135,869
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,489,733	C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,015,258

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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 17 年 3 月 31 日現在)	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 9 月 30 日現在)
現金及び預金 19,840,171 千円	現金及び預金 7,129,568 千円
信託現金及び信託預金 9,521,753 千円	信託現金及び信託預金 9,717,879 千円
現金及び現金同等物 29,361,924 千円	現金及び現金同等物 16,847,448 千円

(リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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	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 6,297,044 千円	1 年内 5,832,803 千円
1 年超 20,166,472 千円	1 年超 22,169,112 千円
合 計 26,463,517 千円	合 計 28,001,916 千円

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕			
時価評価されていない有価証券	該当事項はございません。			
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">優先出資証券</td> <td style="text-align: right;">956,000 千円</td> </tr> </tbody> </table>		区分	貸借対照表計上額	優先出資証券
区分	貸借対照表計上額			
優先出資証券	956,000 千円			
当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数 38,340 口のうち 19,120 口を取得しております (優先出資持分 49.87%)				

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日	(前 期) 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 20千円 繰延税金資産計 20千円 <u>繰延税金資産の純額 20千円</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 17千円 繰延税金資産計 17千円 <u>繰延税金資産の純額 17千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.01% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%</u>	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% <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%</u>

(持分法損益等)

(当 期) 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日	(前 期) 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日	(前 期) 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 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 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)
1口当たり純資産額 528,299 円 1口当たり当期純利益 15,824 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 527,185 円 1口当たり当期純利益 14,711 円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(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 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日)	前 期 (自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日)
当期純利益(千円)	4,120,591	3,830,687
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)	4,120,591	3,830,687
期中平均投資口数(口)	260,400	260,400

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日 〕
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成 17 年 4 月 4 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 17 年 4 月 26 日に払込が完了しております。</p> <p>この結果、平成 17 年 4 月 26 日付けにて出資総額は 201,472,860 千円、発行済投資口総数は 345,400 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 : 85,000 口 発行価格(募集価格) : 1 口当たり 826,000 円 発行価格の総額 : 70,210,000,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 800,288 円 発行価額の総額 : 68,024,480,000 円 払込期日 : 平成 17 年 4 月 26 日 分配金起算日 : 平成 17 年 4 月 1 日</p>	<p>該当事項はございません。</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(現東京海上日動火災保険株式会社)(120 口)、第一生命保険相互会社(120 口)計 3 社による出資により当投資法人が設立されました。

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

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

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

平成 17 年 3 月 31 日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりであります。平成 17 年 4 月 4 日開催の役員会において新投資口 85,000 口の発行を決議し、平成 17 年 4 月 26 日付けで 1 口当たり 826,000 円(引受価額 800,288 円) 発行価額の総額 68,024,480 千円にて払込みを受けたことにより、発行済投資口数は 345,400 口、出資総額は 201,472,860 千円となっております。

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 日本不動産管理株式会社入社 昭和31年 1月 三菱地所株式会社入社 昭和61年 6月 同社取締役丸の内管理事務所長 昭和62年 6月 同社常務取締役丸の内管理事務所長 平成 4年 6月 同社専務取締役 平成 6年 6月 三菱地所住宅販売株式会社取締役社長兼職 平成 7年 6月 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 平成10年 6月 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 平成12年 6月 同社取締役会長兼職 平成13年 5月 当投資法人執行役員就任 平成13年 6月 丸の内熱供給株式会社取締役会長退任 平成13年 7月 三菱地所株式会社顧問就任 平成14年 6月 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 株式会社三井銀行入行 昭和56年 6月 同行 取締役総務部長 昭和57年10月 同行 取締役福岡支店長 昭和59年 6月 同行 常勤監査役 昭和60年 1月 株式会社東食 常務取締役 昭和62年 1月 同社 専務取締役 平成 2年 1月 同社 取締役 平成 2年 1月 株式会社スーパートップ代表取締役会長 平成 3年 1月 株式会社東食 取締役退任 平成 7年 1月 株式会社スーパートップ相談役 平成 7年11月 同社 相談役退任 平成11年 4月 司法修習生 最高裁判所司法研修所入所 平成12年10月 司法修習生修了 平成12年10月 弁護士登録(東京弁護士会) 平成12年10月 河村法律事務所入所(現職) 平成13年 5月 当投資法人監督役員就任 平成16年 5月 株式会社三越監査役就任(現職) 平成16年 6月 東洋製罐株式会社監査役就任(現職)	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年 4月 社団法人東京銀行協会(現全国銀行協会)入社 昭和63年 6月 同協会 退社 平成元年10月 太田昭和監査法人 入所 平成 8年 7月 太田昭和監査法人 退所 平成 8年 9月 日下部公認会計士事務所 設立(現職) 平成13年 5月 当投資法人監督役員就任	0口

平成17年5月10日付で執行役員の馬場米一郎と監督役員の河村綱也は任期満了となり、新執行役員には山碕建人、新監督役員には岡野谷知広がそれぞれ選任されております。

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 17 年 3 月 31 日現在)		前期 (平成 16 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	172,534	53.5	125,098	48.6
	首都圏(東京 23 区除く)	8,819	2.7	5,553	2.2
	地方都市	31,558	9.8	30,693	11.9
	計	212,913	66.0	161,345	62.7
信託不動産	東京 23 区	51,473	16.0	51,645	20.1
	首都圏(東京 23 区除く)	3,112	1.0	3,146	1.2
	地方都市	23,852	7.4	23,996	9.3
	計	78,437	24.3	78,789	30.6
優先出資証券(注)4.		956	0.3	-	-
		(-)	(-)		
その他資産		30,051	9.3	17,238	6.7
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		322,358	100.0	257,372	100.0
		(291,350)	(90.4)	(240,134)	(93.3)

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

(注)3. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注)4. 優先出資証券の概要は以下のとおりです。

当投資法人は、平成 17 年 3 月 29 日に、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数 38,340 口のうち 19,120 口を取得価格 956 百万円で取得しております(優先出資持分 49.87%)。これに伴い、「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取する権利(優先買取権)を取得しております。

なお、当投資法人は、上記優先出資証券の他、今後以下のスケジュールにて発行される、晴海フロント特定目的会社の優先出資証券を取得することとなります。

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

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

(注)5. 優先出資証券の目的物である資産の概要は以下のとおりです。

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

平成18年11月末竣工（予定）

上記概要は、計画ないし予定であり、将来、変更となる可能性があります。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

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17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7期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率(注)1.	期末算定価格 (百万円) (注)2.	取得価格(注)3.		地域別比率	
						(千円)	比率		
首都圏 (注)4.	東京23区	こころとからだの元氣プラザ	不動産(注)5.	4,791	100.0%	5,890	5,000,000	1.7%	76.4%
		MD神田ビル	不動産	6,269	100.0%	8,140	9,520,000	3.3%	
		神田橋パークビルディング	不動産	3,687	100.0%	4,890	4,810,000	1.7%	
		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	27,267,000	9.4%	
		山王グランドビル	不動産	10,666	95.0%	10,300	10,200,000	3.5%	
		有楽町電気ビルディング	不動産	4,694	100.0%	7,030	7,200,000	2.5%	
		小伝馬町新日本橋ビルディング	不動産信託受益権(注)5.	3,897	100.0%	3,240	3,173,000	1.1%	
		ビュレックス京橋	不動産	4,279	100.0%	5,450	5,250,000	1.8%	
		銀座三和ビル	不動産	4,329	97.1%	16,900	16,830,000	5.8%	
		菱進銀座イーストミラービル	不動産	2,875	73.8%	4,410	5,353,500	1.8%	
		青山クリスタルビル	不動産	4,916	100.0%	7,720	7,680,000	2.6%	
		芝二丁目大門ビルディング	不動産信託受益権	9,643	100.0%	5,410	4,859,000	1.7%	
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	4,062	95.5%	3,020	2,808,000	1.0%	
		新和ビルディング	不動産	6,197	100.0%	7,800	7,830,000	2.7%	
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	4,067	100.0%	2,530	2,738,000	0.9%	
		東五反田1丁目ビル	不動産	5,205	100.0%	5,710	5,500,000	1.9%	
		JALトラベルビル	不動産信託受益権	3,383	100.0%	1,460	1,362,000	0.5%	
		大森駅東口ビルディング	不動産信託受益権	7,708	100.0%	5,200	5,123,000	1.8%	
		日本ブランドウィックビル	不動産	7,347	98.7%	7,180	6,670,000	2.3%	
		代々木1丁目ビル	不動産	7,772	100.0%	8,850	8,700,000	3.0%	
		ダヴィンチ原宿	不動産	3,109	100.0%	5,370	4,885,000	1.7%	
		神宮前メディアスクエアビル	不動産	5,558	100.0%	13,110	12,200,000	4.2%	
		渋谷クロスタワー	不動産	29,828	100.0%	35,500	34,600,000	11.9%	
		恵比寿ネオナート	不動産	2,462	100.0%	4,350	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	1.4%	
ハーモニータワー	不動産	10,929	100.0%	8,670	8,500,000	2.9%			
大塚池袋ビルディング	不動産信託受益権	7,114	91.0%	3,410	3,541,000	1.2%			

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. (千円)		地域別 比率
							比率	
東京23区	池袋二丁目 ビルディング	不動産信託受益権	2,186	100.0%	1,420	1,728,000	0.6%	4.2%
	池袋YSビル	不動産	5,797	100.0%	4,460	4,500,000	1.5%	
	八王子第一生命 ビルディング	不動産	6,336	90.0%	3,300	3,300,000	1.1%	
	さいたま浦和 ビルディング	不動産	4,510	98.0%	2,360	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.9%	
	新横浜 ファーストビル	不動産	6,925	81.0%	1,620	3,000,000	1.0%	
	川崎砂子 ビルディング	不動産信託受益権	6,831	93.4%	3,150	3,375,000	1.2%	
首都圏 (東京23区 除く)	定禅寺パークビル	不動産	2,518	93.1%	1,000	1,000,000	0.3%	19.4%
	仙台北町ホンマ ビルディング	不動産信託受益権	5,829	98.8%	2,930	2,924,000	1.0%	
	新潟礎町西万代橋 ビルディング	不動産信託受益権	4,383	96.6%	741	1,010,000	0.3%	
	金沢パークビル	不動産	21,343	94.3%	5,420	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	1.6%	
	金沢南町 ビルディング	不動産信託受益権	3,782	85.4%	992	1,331,000	0.5%	
	名古屋広小路 ビルディング	不動産	21,641	100.0%	15,000	14,533,000	5.0%	
	名古屋御園ビル	不動産	3,470	100.0%	1,860	1,865,000	0.6%	
	京都四条河原町ビル	不動産	6,800	100.0%	2,020	2,650,000	0.9%	
	堺筋本町ビル	不動産	11,574	96.7%	4,170	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	1.4%	
	御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	20,450	100.0%	13,800	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	4.9%	
	神戸伊藤町 ビルディング	不動産信託受益権	3,478	100.0%	949	1,436,000	0.5%	
	NHK広島放送 センタービル	不動産(注)5.	5,477	98.6%	1,390	1,320,000	0.5%	
	東晴天神 ビルディング	不動産	4,000	100.0%	1,340	1,550,000	0.5%	
	日之出天神 ビルディング	不動産信託受益権	5,882	89.2%	3,480	3,657,000	1.3%	
		合計		336,026	97.6%	293,342	290,510,500	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社鑑定法人エイ・スクエアが行った鑑定評価による）を記載しております。その評価方法等については、下記「第7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. 「こころ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)6. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。
- (注)7. 当投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成17年3月29日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格956百万円で取得し（優先出資持分49.87%）、これに伴い、「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利（優先買取権）を取得しております。

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7期（平成16年10月1日～平成17年3月31日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

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

（百万円）

物件名称	損益状況（平成16年10月1日～平成17年3月31日）										NOI
	賃貸事業収入	賃貸事業費用								賃貸事業損益	
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用		
こころからの元氣プラザ	222	77	12	14	19	0	4	24	2	144	169
MD神田ビル	291	114	22	16	25	0	0	49	0	177	226
神田橋パークビルディング	173	47	1	-	18	0	1	25	-	126	152
三菱総合研究所ビルディング	1,062	342	90	102	75	1	18	53	0	720	774
山王ランドビル	155	44	18	0	0	0	11	14	-	110	125
有楽町電気ビルディング	282	111	33	18	32	0	8	18	-	171	189
小伝馬町新日本橋ビルディング	159	82	18	9	14	0	8	27	3	77	104
ビュレックス京橋	150	51	-	-	13	0	-	37	-	98	136
銀座三和ビル	40	7	4	-	0	0	-	3	0	33	36
菱進銀座イーストミラービル	8	7	0	-	0	0	-	6	-	0	7
青山クリスタルビル	262	91	15	15	22	0	2	35	-	171	206
芝二丁目大門ビルディング	316	134	36	23	38	0	5	20	9	182	202
コスモ金杉橋ビル	133	56	11	8	13	0	0	21	-	76	97
新和ビルディング	228	88	24	14	0	0	13	35	-	139	175
高輪台ビルディング	69	91	25	8	13	0	21	23	0	22	0
東五反田1丁目ビル	113	57	9	9	0	0	-	38	0	55	94
JALトラベルビル	86	49	11	9	10	0	1	14	0	37	52
大森駅東口ビルディング	251	137	27	22	26	0	2	57	0	113	170
日本フランスウィックビル	329	100	35	24	0	0	6	32	-	229	261
代々木1丁目ビル	283	84	5	0	0	0	-	78	-	198	277
ダヴィンチ原宿	193	53	13	9	11	0	2	15	0	140	156
神宮前メディアスクエアビル	345	138	24	26	26	0	4	57	-	206	263
渋谷クロスタワー	1,490	750	162	141	148	3	93	202	-	739	942
恵比寿ネオナート	143	79	15	8	10	0	2	41	-	64	105
ハーモニータワー	67	48	17	-	0	0	1	29	-	19	48
大塚東池袋ビルディング	166	72	16	14	14	0	6	19	0	94	114
池袋二丁目ビルディング	73	34	7	6	5	0	0	13	-	39	52
池袋YSビル	189	83	23	19	0	0	6	33	-	105	139
八王子第一生命ビルディング	-	6	-	-	-	0	-	6	-	6	0
さいたま浦和ビルディング	132	60	16	9	10	0	1	22	-	71	93
新横浜ファーストビル	72	97	18	14	13	0	5	45	-	25	20
川崎砂子ビルディング	177	115	29	14	15	0	13	41	0	62	103
定禅寺パークビル	21	9	3	0	0	0	0	6	-	11	18
仙台東町ホンマビルディング	146	73	18	5	15	0	4	28	-	72	101
新潟堤町西万代橋ビルディング	83	45	16	10	8	0	4	6	0	37	43
金沢パークビル	520	375	111	65	78	2	20	84	12	145	229
金沢南町ビルディング	73	36	11	8	6	0	1	8	-	37	46
名古屋広小路ビルディング	767	383	118	66	62	1	64	69	-	383	453
名古屋御園ビル	103	68	13	8	7	0	2	36	0	35	71
京都四条河原町ビル	131	99	21	12	12	0	23	29	0	32	61
堺筋本町ビル	140	184	54	17	45	1	14	52	-	44	8
御堂筋ダイワビル	659	327	65	51	86	1	23	98	0	332	430
神戸伊藤町ビルディング	73	42	10	8	6	0	2	14	-	31	45
NHK広島放送センタービル	80	110	43	14	-	0	11	23	16	29	6
東晴天神ビルディング	99	63	13	9	10	0	8	21	-	36	57
日之出天神ビルディング	168	116	23	16	16	0	43	15	-	51	67
合計	10,747	5,258	1,277	855	937	27	471	1,641	46	5,489	7,131

第7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7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

第7期中の新規取得に係る不動産等資産については、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書が作成されています。かかる不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の取得に関し、資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、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、「不動産鑑定評価基準」に基づき、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格であります。

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

(b) 利害関係

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

なお、当投資法人と、不動産鑑定評価書を作成した大和不動産鑑定株式会社との間に、利害関係はありません。なお、平成17年3月31日現在、大和不動産鑑定株式会社は、当投資法人の投資口を20口保有しています。

・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：山王グランドビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	10,200,000千円	
取得年月日	平成17年1月31日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	3.5%	
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17年1月1日
	信託受託者			鑑定評価額	10,300百万円
	信託期間満了日			収益価格	10,300百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区永田町二丁目20番7	不動産 価格調 査の概 要	積算価格	13,700百万円
	住居表示	東京都千代田区永田町二丁目14番2号		調査の基準となる 時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	10,300百万円
建物用途	事務所		当期末簿価	10,527百万円	
面積	土地	3,663.93㎡ (注) 1 .	賃貸借の概況 (平成17年3月31日現在)		
	建物	33,875.95㎡ (注) 2 .	テナント総数	48	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下3階付10階建		総賃貸可能面積	10,666㎡	
			総賃貸面積	10,136㎡	
建築時期	昭和41年9月		稼働率	95.0%	
所有形態	土地	所有権 (注) 3 .	損益状況 (単位：千円)		
	建物	所有権 (注) 3 .	運用期間	自 平成17年1月31日 至 平成17年3月31日 (日数60日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社				
【特記事項】 本物件の建物は、建物竣工（昭和41年9月）後に行われた建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正も含みます。以下「建築基準法」といいます。）の改正により、容積率の点で建築基準法の要件を満たさず、いわゆる既存不適格の建物です。従って、現況と同様の容積率の建物を再建築することができない可能性があります。 当該建物には、PCBを含む廃棄物が存在し、法令に基づき適切に保管及び届出がされております。			(A) 賃貸事業収入	155,810	
			(B) 賃貸事業費用	44,828	
			管理業務費	18,113	
			水道光熱費	314	
			公租公課	68	
			損害保険料	401	
			修繕費	11,747	
(注) 1 . 建物敷地全体の面積 (他の共有者の持分を含みます。) (注) 2 . 建物1棟全体の延床面積 (他の共有者の持分を含みます。) (注) 3 . 土地・建物共に共有持分100分の50 (参考) 平成16年固定資産税・都市計画税額 84,704千円			減価償却費	14,182	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	110,982	

物件名称：銀座三和ビル

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	16,830,000千円	
取得年月日	平成17年3月10日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	5.8%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成17年2月1日
	信託受託者			鑑定評価額	16,840百万円
	信託期間満了日			収益価格	16,840百万円
所在地	土地地番	東京都中央区銀座四丁目1番1 他3筆	不動産価格調査の概要	積算価格	20,020百万円
	住居表示	東京都中央区銀座四丁目6番1号		調査の基準となる 時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	16,900百万円
建物用途	事務所、銀行、店舗		当期末簿価	17,066百万円	
面積	土地	1,119.27㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成17年3月31日現在)		
	建物	8,851.00㎡(注)2.	テナント総数	12	
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	4,329㎡	
			総賃貸面積	4,204㎡	
建築時期	昭和57年10月		稼働率	97.1%	
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. (建物所有割合:70.95%)	運用期間	自 平成17年3月10日 至 平成17年3月31日 (日数22日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント				
〔特記事項〕 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専有部及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。 境界確認は、平成17年3月31日現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	40,960	
			(B) 賃貸事業費用	7,350	
			管理業務費	4,081	
			水道光熱費	-	
			公租公課	8	
(注)1. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みません。) (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せん。) (注)3. 2筆507.01㎡の共有持分98.54%及び1筆の所有権247.41㎡ (注)4. 1階、3~5階専有部分1,905.35㎡の共有持分98.54%及び上記を除く地下2階~9階専有部5,770.65㎡の共有持分45.31%			損害保険料	54	
			修繕費	-	
			減価償却費	3,190	
			その他費用	15	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	33,610	
(参考)平成16年固定資産税・都市計画税額 68,589千円					

物件名称：菱進銀座イーストミラービル

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	5,353,500千円	
取得年月日	平成17年3月15日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.8%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成17年2月1日
	信託受託者			鑑定評価額	4,410百万円
	信託期間満了日			収益価格	4,410百万円
所在地	土地地番	東京都中央区銀座三丁目219番2 他2筆	不動産価格調査の概要	積算価格	2,530百万円
	住居表示	東京都中央区銀座三丁目15番10号		調査の基準となる 時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	4,410百万円	
建物用途	事務所、車庫		当期末簿価	5,586百万円	
面積	土地	615.21㎡	賃貸借の概況（平成17年3月31日現在）		
	建物	4,104.71㎡	テナント総数	6	
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		総賃貸可能面積	2,875㎡	
			総賃貸面積	2,121㎡	
建築時期	平成10年10月		稼働率	73.8%	
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17年3月15日 至 平成17年3月31日 （日数17日）	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング				
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	8,564	
			(B) 賃貸事業費用	7,663	
			管理業務費	817	
			水道光熱費	-	
			公租公課	28	
(参考)平成16年固定資産税・都市計画税額 20,811千円			損害保険料	23	
			修繕費	-	
			減価償却費	6,794	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	901	

物件名称：東五反田1丁目ビル

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	5,500,000千円	
取得年月日	平成16年11月1日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	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16年6月1日
	信託受託者			鑑定評価額	5,200百万円
	信託期間満了日			収益価格	5,200百万円
所在地	土地地番	東京都品川区東五反田一丁目404番1 他4筆	不動産 価格調 査の概 要	積算価格	4,110百万円
	住居表示	東京都品川区東五反田一丁目24番2号		調査の基準となる 時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	5,710百万円	
建物用途	事務所、店舗		当期末簿価	5,532百万円	
面積	土地	1,539.95㎡	賃貸借の概況（平成17年3月31日現在）		
	建物	6,460.39㎡	テナント総数	4	
構造	鉄骨造陸屋根8階建		総賃貸可能面積	5,205㎡	
			総賃貸面積	5,205㎡	
建築時期	平成16年7月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	損益状況（単位：千円）		
	建物	所有権	運用期間	自平成16年11月1日 至平成17年3月31日 （日数151日）	
不動産管理会社	相互住宅株式会社				
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	113,804	
			(B) 賃貸事業費用	57,962	
			管理業務費	9,706	
			水道光熱費	9,106	
			公租公課	21	
(参考)平成16年固定資産税・都市計画税額 11,210千円			損害保険料	277	
			修繕費	-	
			減価償却費	38,615	
			その他費用	236	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	55,842	

物件名称：ハーモニータワー

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	8,500,000千円	
取得年月日	平成17年2月28日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.9%	
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17年2月1日
	信託受託者			鑑定評価額	8,670百万円
	信託期間満了日			収益価格	8,670百万円
所在地	土地地番	東京都中野区本町一丁目1000番 他2筆	不動産 価格調 査の概 要	積算価格	8,270百万円
	住居表示	東京都中野区本町一丁目32番2号		調査の基準となる 時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	8,670百万円	
建物用途	事務所、店舗		当期末簿価	8,931百万円	
面積	土地	10,020.52㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成17年3月31日現在)		
	建物	72,729.31㎡(注)2.	テナント総数	17	
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29階建		総賃貸可能面積	10,929㎡	
			総賃貸面積	10,929㎡	
建築時期	平成9年3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	区分所有権及び区分所有権の共有持分 (建物所有割合:29.253305%)	運用期間	自 平成17年2月28日 至 平成17年3月31日 (日数32日)	
不動産管理会社	株式会社菱栄ビルマネジメント				
〔特記事項〕 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 ては専有部及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に 関する事項等が定められています。 他の共有者の持分に抵当権が設定されています。			(A) 賃貸事業収入	67,768	
			(B) 賃貸事業費用	48,704	
			管理業務費	17,413	
			水道光熱費	-	
			公租公課	16	
			(注)1. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の持分を含みま す。) 当該建物敷地には、要役地役権に基づく承役地2筆(324.00 ㎡)を含みます。なお、当該要役地役権は、地下自動車通 行及び自動車通行を目的として設定されています。	損害保険料	373
(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。)	修繕費	1,503			
(注)3. 共有持分28.006179%	減価償却費	29,397			
(参考)平成16年固定資産税・都市計画税額 98,741千円	その他費用	-			
	(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	19,063			

物件名称：八王子第一生命ビルディング

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	3,300,000千円	
取得年月日	平成17年3月31日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.1%	
信託受益権の概要	信託設定日		取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成17年3月1日
	信託受託者			鑑定評価額	3,300百万円
	信託期間満了日			収益価格	3,300百万円
所在地	土地地番	東京都八王子市明神町三丁目544番1 他17筆	不動産 価格調 査の概 要	積算価格	3,430百万円
	住居表示	東京都八王子市明神町三丁目20番6号		調査の基準となる 時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域			期末算定価格	3,300百万円
建物用途	事務所、店舗		当期末簿価	3,319百万円	
面積	土地	2,989.33㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成17年3月31日現在)		
	建物	18,329.98㎡(注)2.3.	テナント総数	32	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付12階建		総賃貸可能面積	6,336㎡	
			総賃貸面積	5,700㎡	
建築時期	平成8年7月		稼働率	90.0%	
所有形態	土地	所有権(注)4.	損益状況(単位:千円)		
	建物	所有権(注)5.	運用期間	自平成17年3月31日 至平成17年3月31日 (日数1日)	
不動産管理会社	相互住宅株式会社				
〔特記事項〕 当該建物の共有持分者間の基本協定書等において、共有物の分割 禁止や事業持分譲渡に関する優先買取権にかかる事項が定めら れております。 境界確認は、平成17年3月31日現在未了です。			(A) 賃貸事業収入	-	
			(B) 賃貸事業費用	6,510	
			管理業務費	-	
			水道光熱費	-	
			公租公課	-	
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)2. 建物1棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)3. 附属建物を含みます。 (注)4. 5筆965.99㎡の共有持分1,000,000分の 674,672、3筆1,273.92㎡の共有持分100,000,000分の 45,877,696、2筆93.88㎡の共有持分100,000,000分の 53,973,760、1筆153.75㎡の共有持分100,000,000分の 46,552,368及び3筆の所有権200.55㎡ (注)5. 共有持分10,000,000分の5,066,110 (参考)平成16年固定資産税・都市計画税額 33,708千円			損害保険料	0	
			修繕費	-	
			減価償却費	6,509	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	6,510	

物件名称：定禅寺パークビル

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	1,000,000千円	
取得年月日	平成17年1月31日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	0.3%	
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17年1月1日
	信託受託者			鑑定評価額	1,000百万円
	信託期間満了日			収益価格	1,000百万円
所在地	土地地番	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番6 他6筆	不動産価格調査の概要	積算価格	1,370百万円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号		調査の基準となる 時点	平成17年3月31日
用途地域	商業地域		期末算定価格	1,000百万円	
建物用途	事務所		当期末簿価	1,051百万円	
面積	土地	1,566.68㎡(注)1.	賃貸借の概況(平成17年3月31日現在)		
	建物	7,648.33㎡(注)2.	テナント総数	18	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建		総賃貸可能面積	2,518㎡	
			総賃貸面積	2,343㎡	
建築時期	平成5年1月		稼働率	93.1%	
所有形態	土地	所有権(注)3.	損益状況(単位:千円)		
	建物	所有権(注)4.	運用期間	自 平成17年1月31日 至 平成17年3月31日 (日数60日)	
不動産管理会社	三菱地所株式会社				
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	21,510	
			(B) 賃貸事業費用	9,667	
			管理業務費	3,048	
			水道光熱費	37	
			公租公課	15	
(注)1. 建物敷地全体の面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)2. 建物1棟全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。) (注)3. 6筆908.80㎡の共有持分53分の50 (注)4. 共有持分100分の50 (参考)平成16年固定資産税・都市計画税額 14,949千円			損害保険料	90	
			修繕費	128	
			減価償却費	6,346	
			その他費用	-	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	11,843	

(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
名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市中区)	機能維持 (BEMS工事)(注)	自 平成16年11月 至 平成17年4月	187		
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事 (第1期))	自 平成17年5月 至 平成17年9月	113		
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事 (第2期))	自 平成17年11月 至 平成18年3月	90		
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (熱源設備更新1期工事他)	自 平成17年4月 至 平成18年3月	482		
池袋YSビル (東京都豊島区)	機能維持 (空調機リニューアル工事 (1期))	自 平成17年10月 至 平成18年3月	105		

(注) Building Energy Management System

期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は706百万円であり、当期費用に区分された修繕費471百万円と合わせ、合計1,178百万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、高輪台ビルディングの「貸室他グレードアップ工事」等の工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、トイレ、照明などの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
高輪台ビルディング (東京都品川区)	貸室他グレードアップ工事	自 平成16年10月 至 平成16年10月	23
その他の不動産等			683
合計			706

(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7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	1,490,737 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	13.9%	
総賃貸面積	29,828 m ²	
総賃貸可能面積	29,828 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成17年3月31日	100.0%
	平成16年9月30日	99.9%
	平成16年3月31日	99.8%
	平成15年9月30日	94.9%
	平成15年3月31日	100.0%
	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	-
平成12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17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%

	平成 16 年 4 月末	平成 16 年 5 月末	平成 16 年 6 月末	平成 16 年 7 月末	平成 16 年 8 月末	平成 16 年 9 月末
物件数	37	37	37	37	38	39
総テナント数 ^{(注)1.}	447	448	446	447	457	466
全賃貸可能面積 (m^2) ^{(注)2.}	281,171	281,171	281,155	281,155	286,860	293,105
稼働率 ^{(注)2.}	94.7%	94.7%	91.7%	92.7%	92.8%	93.6%

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

(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 17 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)2
1	株式会社三菱総合研究所	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m ²	4.4%
2	第一生命保険相互会社(注)1.	御堂筋ダイワビル 他 8 物件	10,824 m ²	3.3%
3	学校法人山野学苑	代々木 1 丁目ビル	7,772 m ²	2.4%
4	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワビル 名古屋広小路ビルディング	6,669 m ²	2.0%
5	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他 2 物件	5,331 m ²	1.6%

(注)1. 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)2. 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)3. 平成 17 年 4 月 1 日付けにて取得の「二番町ガーデン」に入居している株式会社イトーヨーカ堂の賃貸面積は9,316m²です。

関係法人等による賃貸借

- a. 平成 17 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社は、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居しておりません。
- b. 平成 17 年 3 月 31 日現在において、当投資法人の投資信託委託業者であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の株主である、三菱地所株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。

入居者名	入居物件名称	賃貸面積(注)
東京海上日動火災保険株式会社	大森駅東口ビルディング	479 m ²
	金沢パークビル	1,870 m ²
	小 計	2,350 m ²
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	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
	八王子第一生命ビルディング	840 m ²
	川崎砂子ビルディング	361 m ²
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,641 m ²
	御堂筋ダイワビル	2,739 m ²
	堺筋本町ビル	582 m ²
	神戸伊藤町ビルディング	795 m ²
	小 計	10,824 m ²
合 計		13,175 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。

(6) 地震リスク調査報告書の概要

第7期末(平成17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17年4月1日付にて取得の二番町ガーデンを含めた全47物件については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析によるPML^{(注)1}値
損害率 5.42%

(注)1. 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、当投資法人の保有する持分で行っております。

地震ポートフォリオ解析とは、具体的には、ポートフォリオに含まれる多数の対象建物に対して、過去に発生した歴史地震(過去に発生し被害をもたらした地震)及び活断層毎に地震の発生危険(地震動の大きさと年間発生頻度の関係)を算出し、その地震発生危険度に、建物毎の地震動による建物損傷(地震動の大きさと建物損傷度の関係)を合わせることで、地震毎の地震動と損害の確率密度の関係を算出する手法です。これを、日本で発生する可能性のある地震について、歴史地震を考慮に入れて活断層全てに対して計算を行い、ポートフォリオ全体の地震動の発生率(年間発生頻度)と損傷率の関係を算出します。

上記の地震リスク調査報告書では、50年に10%の確率で発生する約500年に1度起きるかどうかの地震動を用いてPML値の算出を行います。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産については、上記報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しておりません。

投資法人の関係法人について（１．投資法人の関係法人の参考資料）

関係	名称	関係業務の内容
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号から第 6 号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)</p>	<p>住友信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受けます。</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)）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

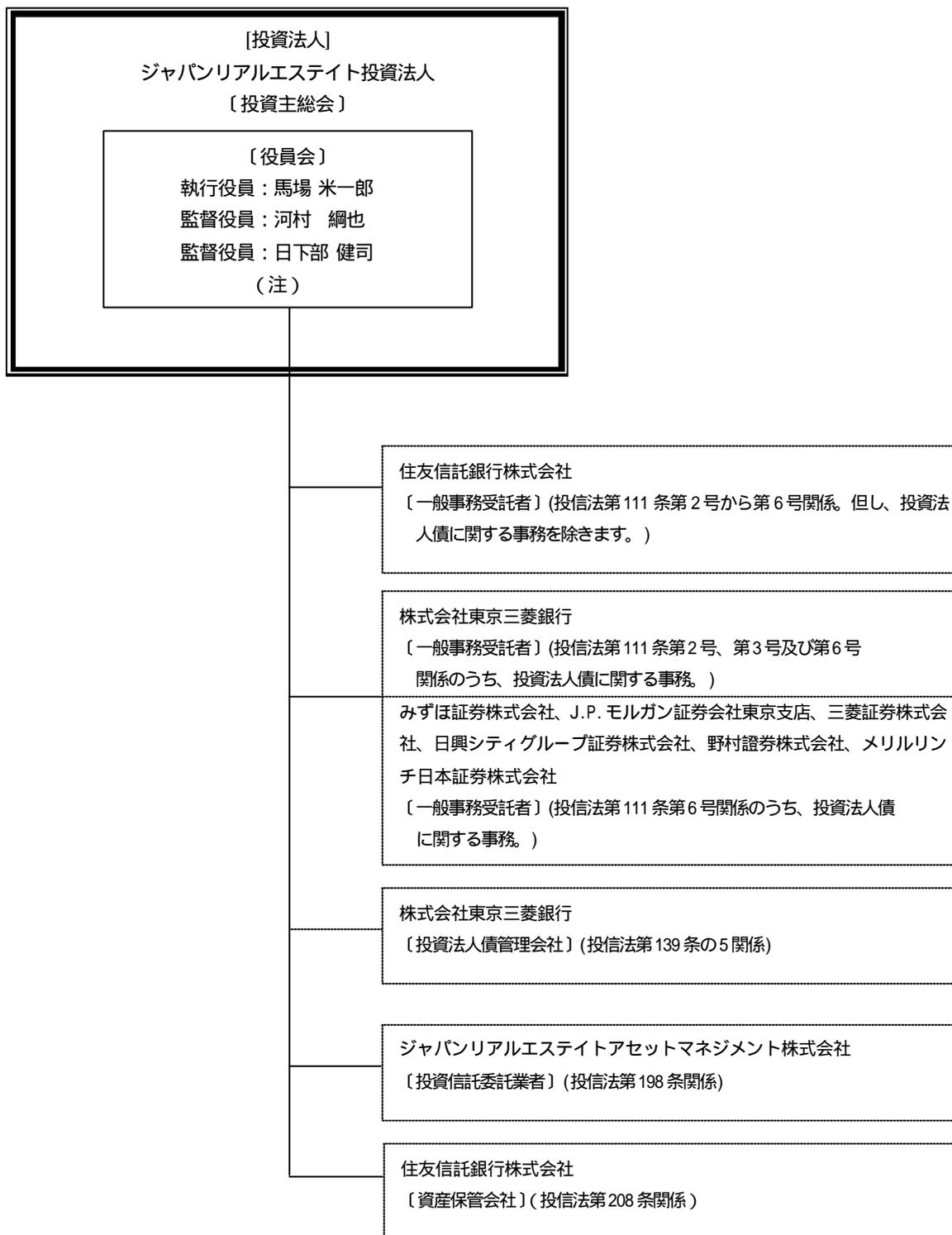
関係	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号 関係のうち、投資法人債 に関する事務。)	みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 三菱証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社	第 1 回投資法人債及び第 3 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号 関係のうち、投資法人債 に関する事務。)	みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 野村證券株式会社 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。

(注) 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。

<当投資法人の組織及び関係法人>



(注)平成17年5月10日付で執行役員の馬場米一郎と監督役員の河村綱也は任期満了となり、新執行役員には山碓建人、新監督役員には岡野谷知広がそれぞれ選任されております。