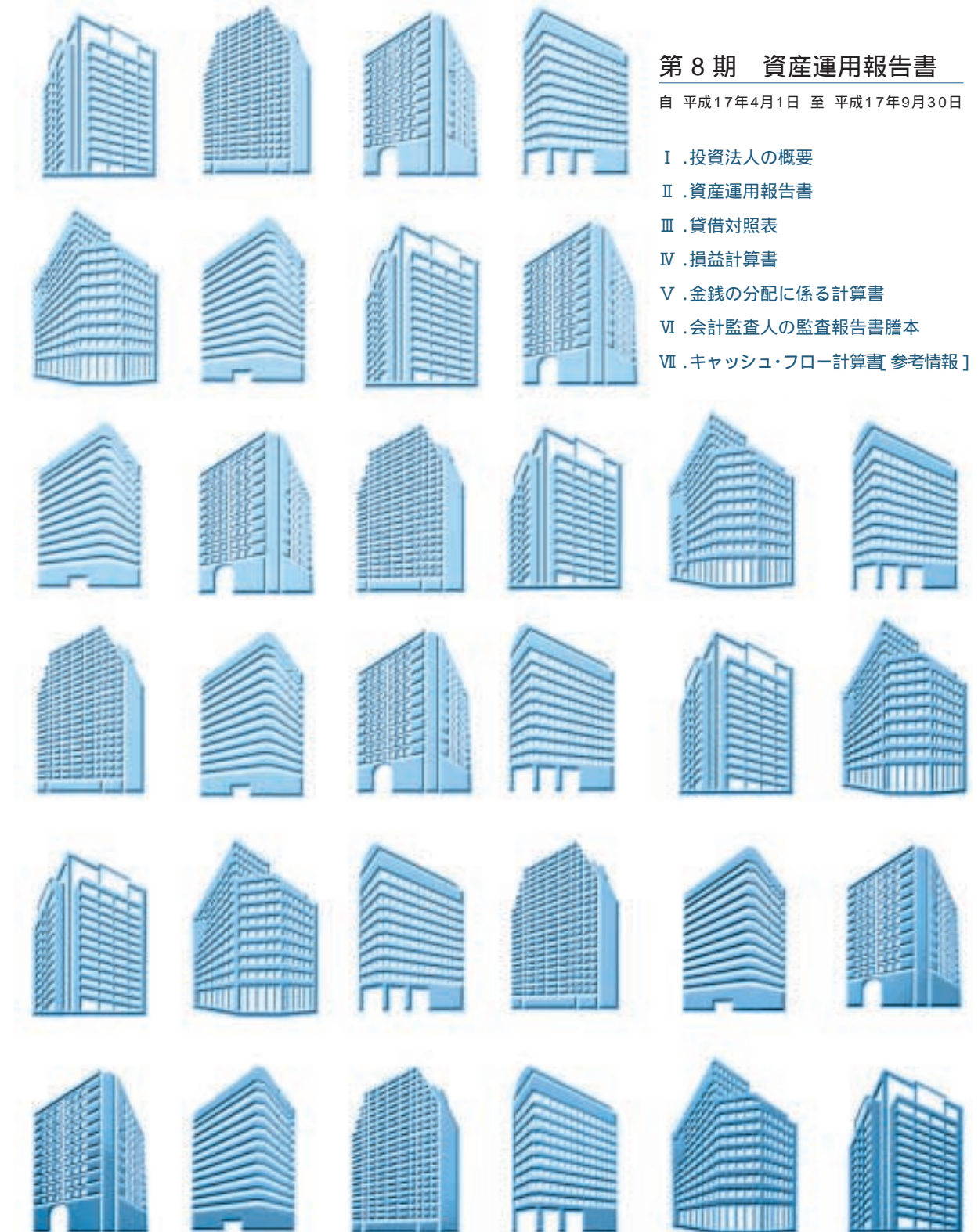


第8期 資産運用報告書

自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日

- I .投資法人の概要
- II .資産運用報告書
- III .貸借対照表
- IV .損益計算書
- V .金銭の分配に係る計算書
- VI .会計監査人の監査報告書謄本
- VII .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



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8期（平成17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。

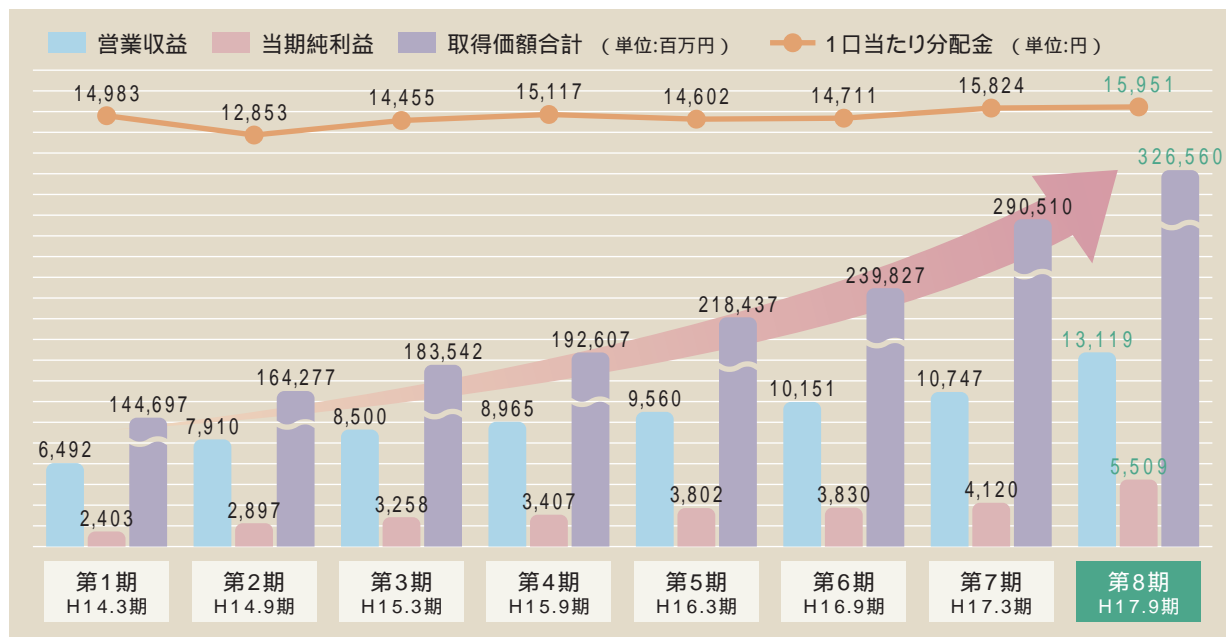
さて、ここに当投資法人第8期（平成17年9月期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益131億19百万円、経常利益55億10百万円となり、当期純利益55億09百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり15,951円とさせていただきますことになりました。今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

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



ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 山崎 建人

安定成長を続けるジャパンリアルエステイト投資法人



ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

ジャパンリアルエステイト投資法人の目的と基本的性格

主としてオフィスビルに投資
中長期的な安定運用

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

業態・企業系列を超えた幅広いノウハウ

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

優良なオフィスビルと地域分散

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

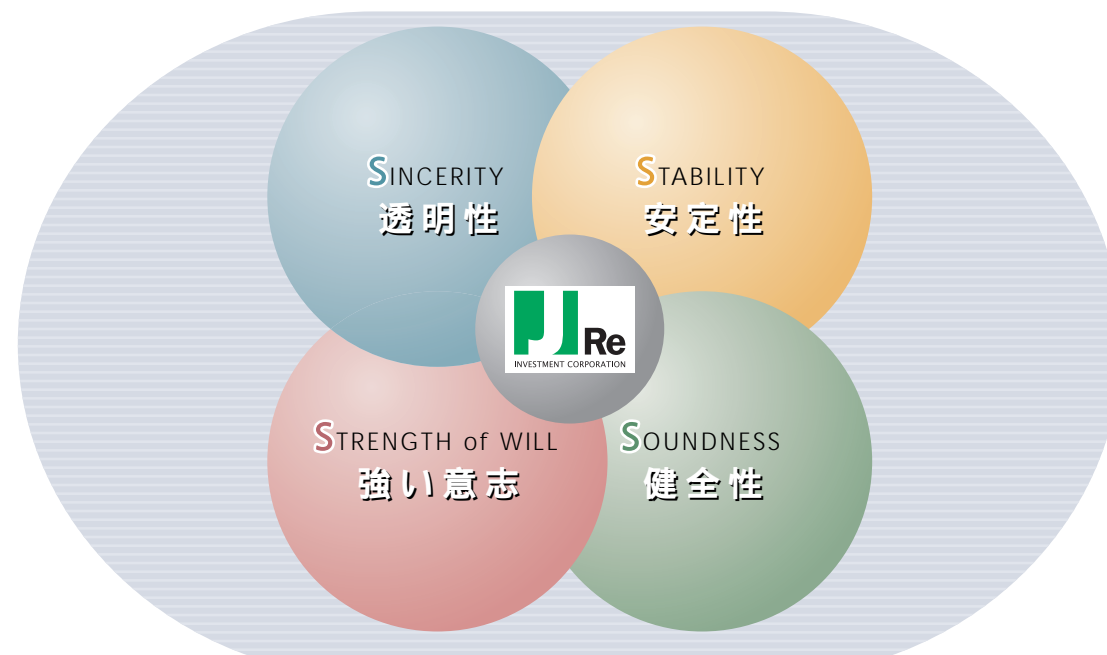
保守的な負債比率

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

格付けの取得

スタンダード&プアーズより「A+」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「A1」、株式会社格付投資情報センターより「AA」の債務履行能力に関する発行体格付けを取得しております。

成長を支える「4つのS」



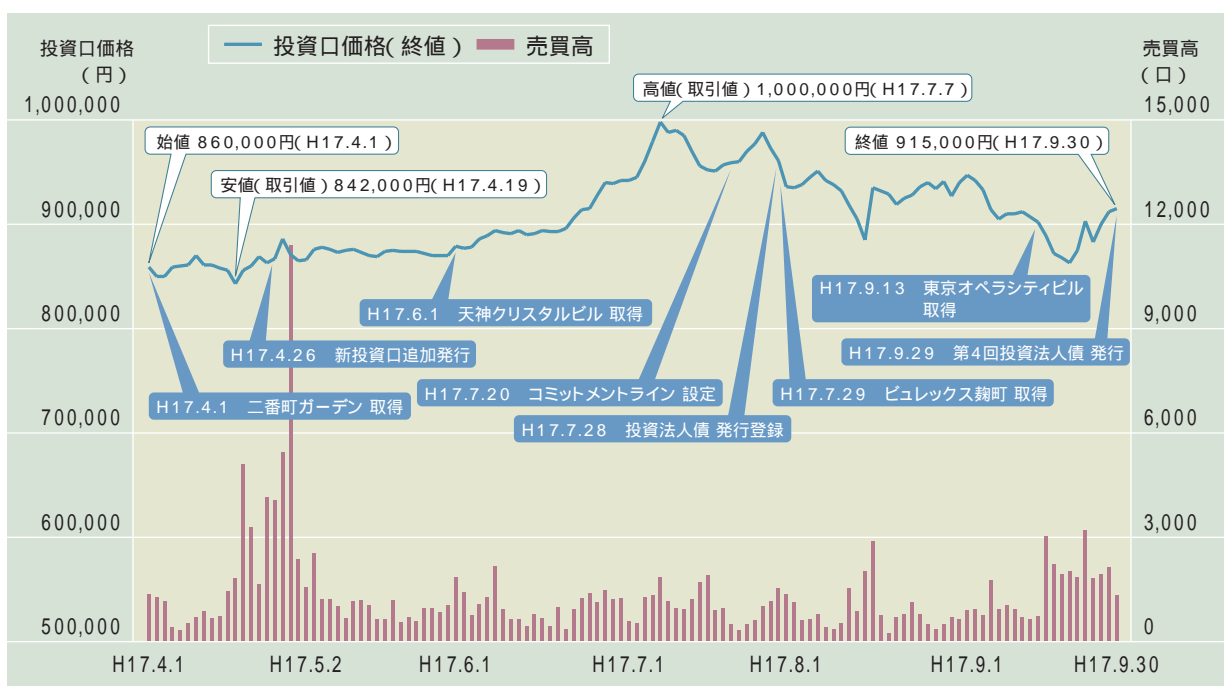
当投資法人は、透明性のある公正な運用により、財務の健全性を保ちつつ、安定的な成長の実現に向けて、強い意志をもって取り組みます。

平成17年9月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

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

平成17年9月期(平成17年4月1日~平成17年9月30日)の運用経過



優良な新規物件の取得



I-5 二番町ガーデン

取得日 平成17年4月1日
 取得価格 14,700百万円
 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

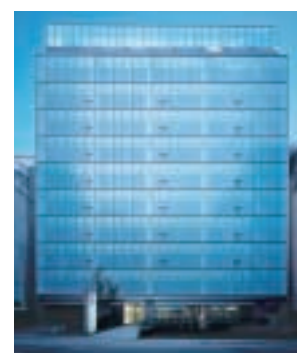


(注) 当該建物における所有割合31.345%



III-14 天神クリスタルビル

取得日 平成17年6月1日
 取得価格 5,000百万円
 所在地 福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号
 敷地面積 1,835.17㎡
 建物延床面積 10,432.04㎡
 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数 地下1階付14階建
 建築時期 平成5年8月
 不動産管理会社 株式会社オー・エイチ・アイ



I-6 ビュレックス麹町

取得日 平成17年7月29日
 取得価格 7,000百万円
 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



I-17 東京オペラシティビル

取得日 平成17年9月13日
 取得価格 9,350百万円
 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・亜鉛メッキ銅板葺
 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



(注) 当該建物における所有割合8.368%

平成17年9月期 TOPICS

安定的な成長の持続に向けて、バランスシート上の「資産の部」・「負債の部」・「資本(出資)の部」のそれぞれにおいて、ダイナミックな取組みを実践いたしました。

期別	当期												
科目	資産の部												
<p>「北の丸スクエア」取得決定(平成18年2月取得予定)</p> <p>当投資法人を代表する優良な基幹物件の取得 J-REITが保有する単一物件として最大規模(815億円)の物件 東京都心の大規模新築物件を取得する希少な機会 本物件の取得により、当投資法人の資産サイズ(取得価額合計)は4,000億円を超える見込み</p>													
<p>物件データ</p> <table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>東京都千代田区九段北一丁目13番12号</td></tr> <tr><td>敷地面積</td><td>5,821.03m²</td></tr> <tr><td>建物延床面積</td><td>58,969.18m²</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr><td>階数</td><td>地下2階付26階建</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年1月末(予定)</td></tr> </table>		所在地	東京都千代田区九段北一丁目13番12号	敷地面積	5,821.03m ²	建物延床面積	58,969.18m ²	構造	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造	階数	地下2階付26階建	建築時期	平成18年1月末(予定)
所在地	東京都千代田区九段北一丁目13番12号												
敷地面積	5,821.03m ²												
建物延床面積	58,969.18m ²												
構造	鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造												
階数	地下2階付26階建												
建築時期	平成18年1月末(予定)												
<p>物件取得の概要</p> <table border="1"> <tr><td>取得先</td><td>有限会社バレスビュー</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>81,555,500千円</td></tr> <tr><td>取得予定日</td><td>平成18年2月24日</td></tr> </table>		取得先	有限会社バレスビュー	取得価格	81,555,500千円	取得予定日	平成18年2月24日						
取得先	有限会社バレスビュー												
取得価格	81,555,500千円												
取得予定日	平成18年2月24日												
<p>注)本図は、設計図書をもとに作成されており、実際と異なる場合があります。</p>													
<p>外観(工事中)  北の丸公園・日本武道館側眺望 </p>													

期別	当期																
科目	負債の部																
<p>第4回投資法人債の発行</p> <p>発行概要</p> <table border="1"> <tr><td>発行価額の総額</td><td>10,000百万円</td></tr> <tr><td>発行日</td><td>平成17年9月29日</td></tr> <tr><td>発行年限</td><td>20年</td></tr> <tr><td>利率</td><td>年2.56%</td></tr> <tr><td>担保・保証</td><td>無担保・無保証</td></tr> <tr><td>財務上の特約</td><td>担保提供制限条項等財務上の特約なし</td></tr> <tr><td>格付け</td><td>A+ スタンダード・アンド・プアーズ A1 ムーディーズ・インベスターズ・サービス AA 格付投資情報センター</td></tr> <tr><td>資金用途</td><td>借入金の返済資金</td></tr> </table> <p>J-REITとして最長発行年限となる「20年債」の発行 J-REITとして初の「担保提供制限条項等財務上特約なし」の投資法人債発行</p>		発行価額の総額	10,000百万円	発行日	平成17年9月29日	発行年限	20年	利率	年2.56%	担保・保証	無担保・無保証	財務上の特約	担保提供制限条項等財務上の特約なし	格付け	A+ スタンダード・アンド・プアーズ A1 ムーディーズ・インベスターズ・サービス AA 格付投資情報センター	資金用途	借入金の返済資金
発行価額の総額	10,000百万円																
発行日	平成17年9月29日																
発行年限	20年																
利率	年2.56%																
担保・保証	無担保・無保証																
財務上の特約	担保提供制限条項等財務上の特約なし																
格付け	A+ スタンダード・アンド・プアーズ A1 ムーディーズ・インベスターズ・サービス AA 格付投資情報センター																
資金用途	借入金の返済資金																
<p>財務の健全性・安定性の向上</p> <p>新投資口追加発行による 総資産有利子負債比率の低下 (前期末49.3% 当期末34.3%) 長期債(無担保・財務上特約なし)による 資金調達</p>																	
<p>バランスシート</p> 																	
科目	資本(出資)の部																
<p>上場後3回目の新投資口追加発行</p> <p>発行概要</p> <table border="1"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>85,000口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>1口当たり826,000円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>70,210百万円</td></tr> <tr><td>追加発行の決定</td><td>平成17年4月4日</td></tr> <tr><td>発行価格決定日</td><td>平成17年4月18日</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成17年4月26日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>平成17年4月1日</td></tr> <tr><td>資金用途</td><td>新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等</td></tr> </table> <p>J-REITとして最大規模の新投資口追加発行 1口当たり分配金を維持 (前期15,824円 当期15,951円)</p>		発行新投資口数	85,000口	発行価格	1口当たり826,000円	発行価格の総額	70,210百万円	追加発行の決定	平成17年4月4日	発行価格決定日	平成17年4月18日	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	資金用途	新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等
発行新投資口数	85,000口																
発行価格	1口当たり826,000円																
発行価格の総額	70,210百万円																
追加発行の決定	平成17年4月4日																
発行価格決定日	平成17年4月18日																
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																
資金用途	新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済等																

ジャパンリアルエステイト投資法人 上場以降の成長の軌跡

当投資法人は、J-REITとして我が国で初めて上場した後、当期で既に第8期目となる運用実績(トラックレコード)を積み重ねております。この間、安定的な運用を図りつつ、着実な成長を実現するとともに、J-REITのパイオニアとして先駆的な取組みを实践して参りました。

平成18年3月末までにアセットサイズ(取得価額合計)を3,000億円にまで拡大させるという目標に対して、当期の期初(平成17年4月1日)に約1年前倒しでこれを達成し、当期(平成17年9月期)末において、当投資法人のアセットサイズは3,265億円となりました。

平成13年9月
東京証券取引所上場
(J-REITとして初の上場)

平成13年9月
上場と同時に新投資口発行

平成14年5月
上場後1回目の新投資口追加発行
(J-REITとして初の上場後追加発行)

平成15年10月
上場後2回目の新投資口追加発行

平成17年4月
上場後3回目の新投資口追加発行
**J-REITの上場後追加発行として最大規模
(発行価格の総額 702億円)**

平成14年2月、3月
発行体格付けを取得
(J-REITとして初の格付け取得)

スタンダード&プアーズ A+[アウトルック:安定的]
ムーディーズ A2[アウトルック:安定的]

平成14年6月
第1回投資法人債発行 **(投資法人債として初の債券格付け取得)**

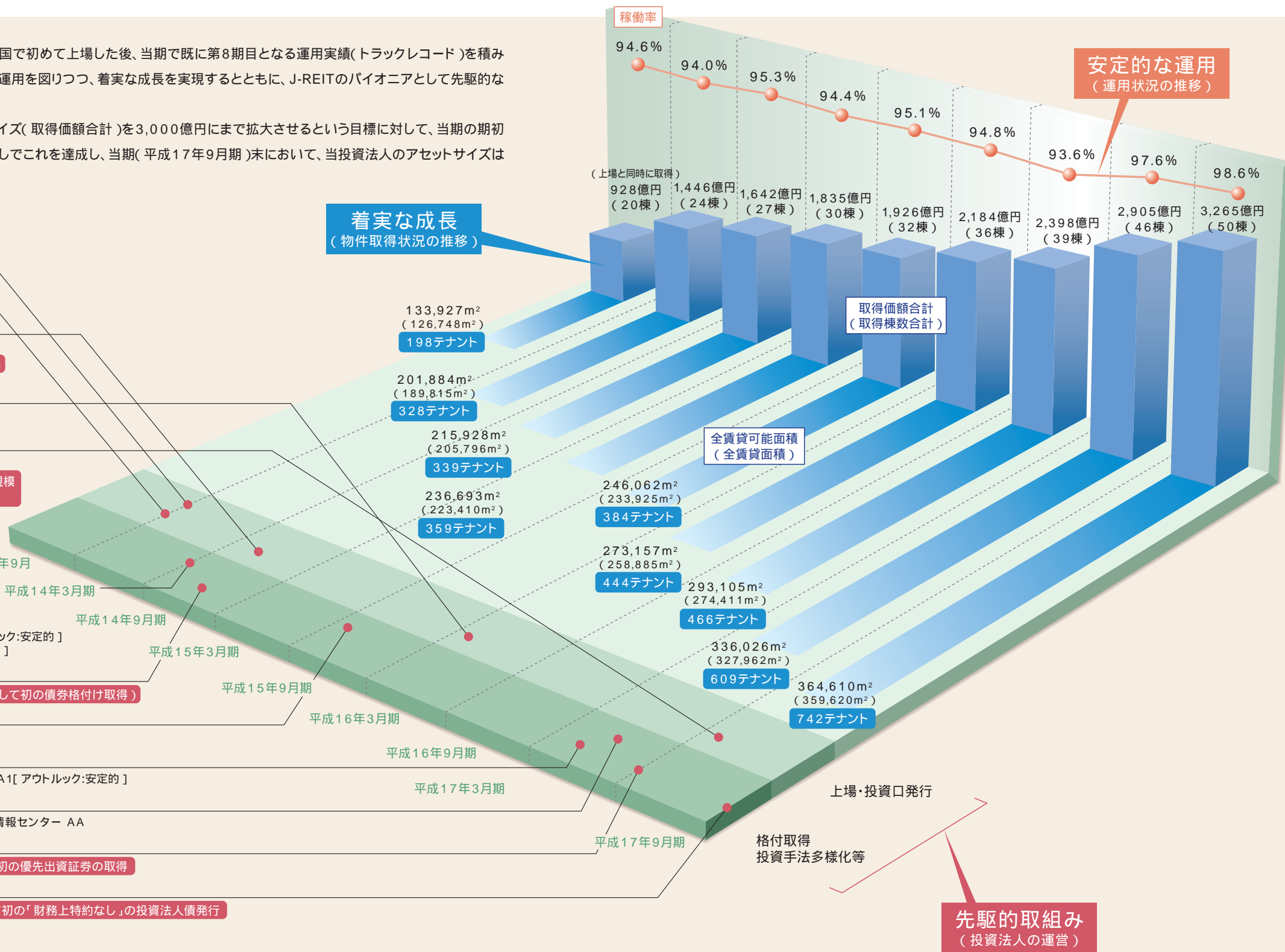
平成15年4月
第2回・第3回投資法人債発行

平成16年11月
格付け引き上げ ムーディーズ A2 A1[アウトルック:安定的]

平成16年12月
発行体格付けを新規取得 格付投資情報センター AA

平成17年3月
優先出資証券を取得 **J-REITとして初の優先出資証券の取得**

平成17年9月
第4回投資法人債発行 **J-REITとして初の「財務上特約なし」の投資法人債発行**





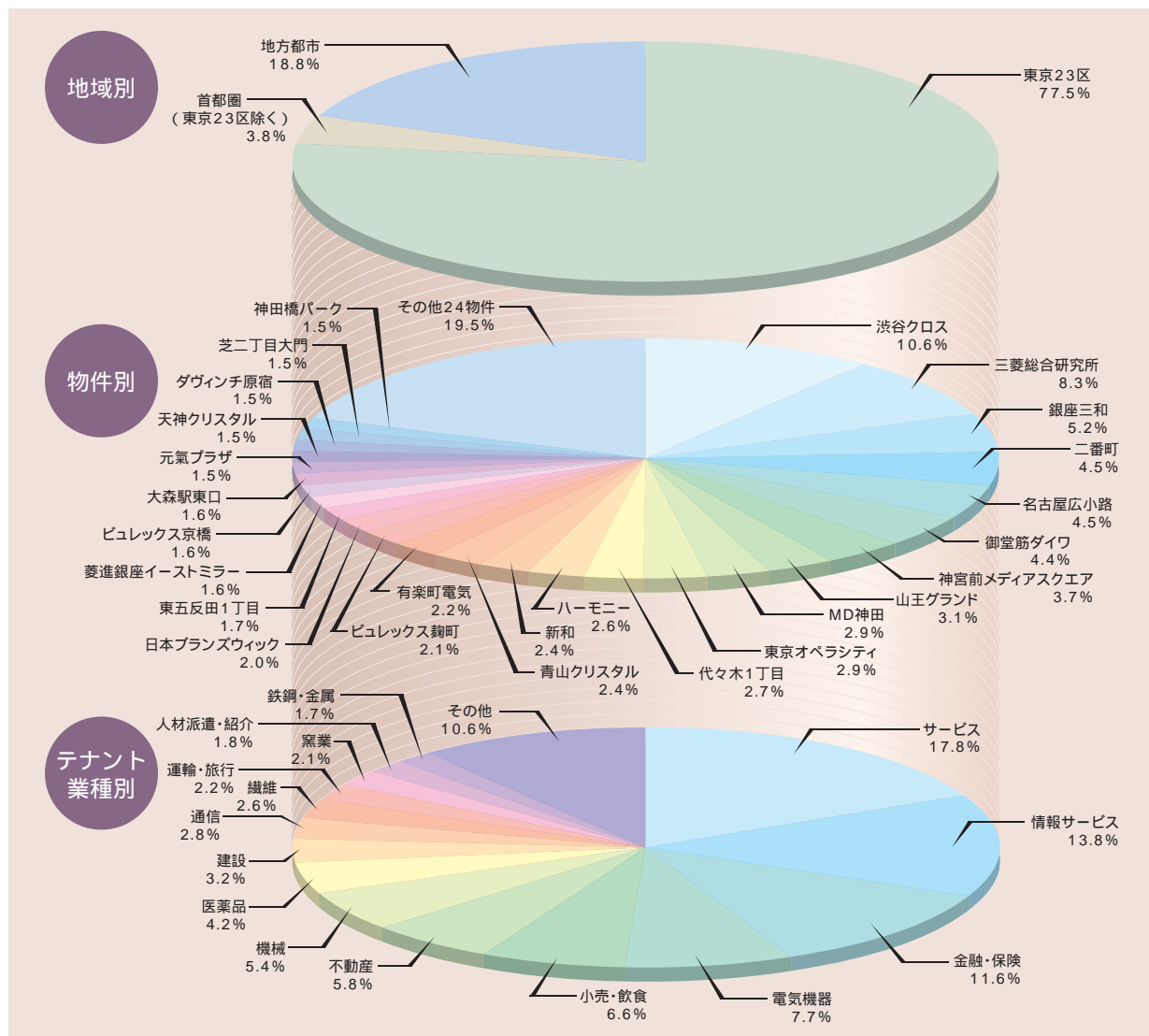
ジャパンリアルエステイト投資法人のポートフォリオ

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気プラザ	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	1.5%	77.5%
	I-2	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	2.9%	
	I-3	神田橋パークビルディング	千代田区神田錦町	H14.8.15	4,810,000	1.5%	
	I-4	三菱総合研究所ビルディング	千代田区大手町	H13.9.25	27,267,000	8.3%	
	I-5	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	4.5%	
	I-6	ピュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	2.1%	
	I-7	山王ランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000	3.1%	
	I-8	有楽町電気ビルディング	千代田区有楽町	H15.8.1	7,200,000	2.2%	
	I-9	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	1.0%	
	I-10	ピュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	1.6%	
	I-11	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	5.2%	
	I-12	菱進銀座イーストミラービル	中央区銀座	H17.3.15	5,353,500	1.6%	
	I-13	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	2.4%	
	I-14	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	1.5%	
	I-15	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.9%	
	I-16	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	2.4%	
	I-17	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	2.9%	
	I-18	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738,000	0.8%	
	I-19	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	1.7%	
	I-20	JALTトラベルビル	目黒区下目黒	H13.9.10	1,362,000	0.4%	
	I-21	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	1.6%	
	I-22	日本プランズウィックビル	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670,000	2.0%	
	I-23	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	2.7%	
	I-24	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	1.5%	
	I-25	神宮前メディアスクエアビル	渋谷区神宮前	H15.10.9	12,200,000	3.7%	
	I-26	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	10.6%	
	I-27	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000		
				H16.4.1	360,000		
				計	4,100,000	1.3%	
	I-28	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	2.6%	
	I-29	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	1.1%	
I-30	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	0.5%		
I-31	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	1.4%		
首都圏(東京23区除く)	II-1	八王子第一生命ビルディング	八王子市明神町	H17.3.31	3,300,000	1.0%	
	II-2	さいたま浦和ビルディング	さいたま市浦和区高砂	H13.9.25	1,232,000		
				H13.10.11	1,342,000		
				計	2,574,000	0.8%	
II-3	新横浜ファーストビル	横浜市港北区新横浜	H14.1.28	3,000,000	0.9%		
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	1.0%		

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
地方都市	III-1	定禅寺パークビル	仙台市青葉区国分町	H17.1.31	1,000,000	0.3%	18.8%
	III-2	仙台北町ホンマビルディング	仙台市青葉区本町	H13.9.25	2,924,000	0.9%	
	III-3	新潟礎町西万代橋ビルディング	新潟市礎町通一ノ町	H13.9.25	1,010,000	0.3%	
	III-4	金沢パークビル	金沢市広岡	H14.2.28	2,880,000		
				H15.3.3	1,700,000		
				計	4,580,000	1.4%	
	III-5	金沢南町ビルディング	金沢市尾山町	H13.9.25	1,331,000	0.4%	
	III-6	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	4.5%	
	III-7	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.6%	
	III-8	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	0.8%	
	III-9	堺筋本町ビル	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264,000		
				H15.12.26	1,900,000		
				計	4,164,000	1.3%	
	III-10	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000		
				H14.2.28	7,380,000		
			計	14,314,000	4.4%		
III-11	神戸伊藤町ビルディング	神戸市中央区伊藤町	H13.9.25	1,436,000	0.4%		
III-12	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	0.4%		
III-13	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	0.5%		
III-14	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	1.5%		
III-15	日之出天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657,000	1.1%		
			合計	326,560,500	100.0%	100.0%	

- (注)1 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。
- (注)2 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
- (注)3 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当該投資法人の保有に係る不動産等資産の価額のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分に係る不動産等資産の価額は除外したものであります。
- (注)4 当該投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成17年3月29日に、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する権利(優先買取権)を取得しております。

ポートフォリオの分散



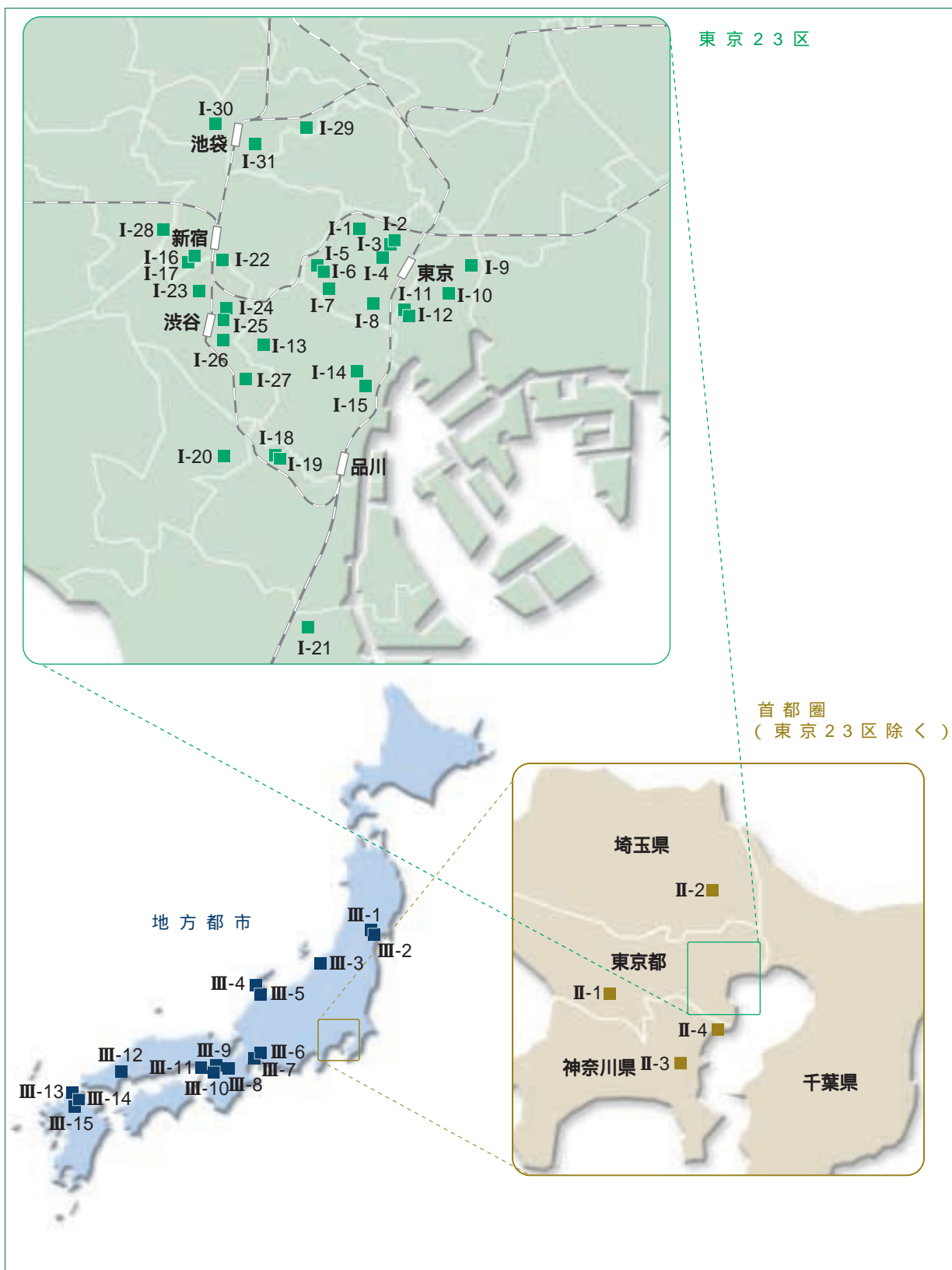
(注) 地域別及び物件別については取得価額に基づく比率、テナント業種別については賃貸面積に基づく比率による分散状況を表示しています。

主要テナント (賃貸面積上位10テナント)

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積	全賃貸面積に占める割合
1	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㎡	4.0%
2	第一生命保険相互会社	御堂筋ダイワビル 他8物件	10,387㎡	2.9%
3	株式会社イトーヨーカ堂	二番町ガーデン	9,316㎡	2.6%
4	株式会社スペースデザイン	ピュレックス麹町 他1物件	8,774㎡	2.4%
5	学校法人山野学苑	代々木1丁目ビル	7,772㎡	2.2%
6	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,800㎡	1.9%
7	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他2物件	5,331㎡	1.5%
8	旭化成ファーマ株式会社	MD神田ビル	5,144㎡	1.4%
9	財団法人東京顕微鏡院	こころとからだの元気プラザ	4,791㎡	1.3%
10	大和紡績株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	4,490㎡	1.2%

(注) 平成18年2月24日付けにて取得予定の「北の丸スクエア」に入居予定の萬有製薬株式会社の賃貸面積は16,729㎡、株式会社ファーストリテイリングの賃貸面積は8,446㎡です。

ポートフォリオの分布





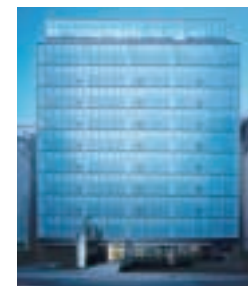
ポートフォリオの概要



I-1 GENKI MEDICAL PLAZA
こ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 株式会社菱栄ビルマネジメント

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	221,663
賃貸事業費用(千円)	75,071
賃貸事業損益(千円)	146,592



I-6 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	64日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	56,612
賃貸事業費用(千円)	33,536
賃貸事業損益(千円)	23,076



I-2 MD KANDA BUILDING
MD神田ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	293,455
賃貸事業費用(千円)	115,783
賃貸事業損益(千円)	177,671



I-7 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
期末稼働率	96.6%
賃貸事業収益(千円)	465,357
賃貸事業費用(千円)	137,718
賃貸事業損益(千円)	327,638

(注)当該建物における共有持分50.0%



I-3 KANDABASHI PARK BUILDING
神田橋パークビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	172,055
賃貸事業費用(千円)	46,633
賃貸事業損益(千円)	125,422

(注)当該建物における共有持分56.76%



I-8 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
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	281,178
賃貸事業費用(千円)	104,404
賃貸事業損益(千円)	176,774

(注)当該建物における所有割合10.78%



I-4 MITSUBISHI SOKEN BUILDING
三菱総合研究所ビルディング

所在地 東京都千代田区大手町二丁目3番6号
敷地面積 3,441.35㎡
建物延床面積 26,372.92㎡(別棟建物を含む)
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下2階付15階建
建築時期 昭和45年7月
不動産管理会社 株式会社菱栄ビルマネジメント

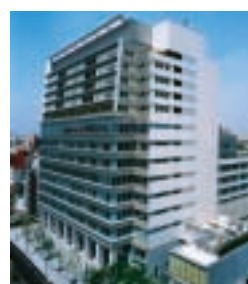
当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,063,308
賃貸事業費用(千円)	335,187
賃貸事業損益(千円)	728,121



I-9 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
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	150,658
賃貸事業費用(千円)	75,178
賃貸事業損益(千円)	75,479

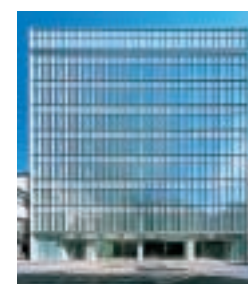


I-5 NIBANCHO GARDEN
二番町ガーデン

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	484,399
賃貸事業費用(千円)	189,411
賃貸事業損益(千円)	294,987

(注)当該建物における所有持分31.345%



I-10 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
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	150,000
賃貸事業費用(千円)	51,292
賃貸事業損益(千円)	98,707



GINZA SANWA BUILDING
I-11 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 株式会社菱栄ビルマネジメント

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	366,077
賃貸事業費用(千円)	78,377
賃貸事業損益(千円)	287,700

(注)当該建物における所有割合70.95%



SHINWA BUILDING
I-16 新和ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	259,729
賃貸事業費用(千円)	97,917
賃貸事業損益(千円)	161,812



RYOSHIN GINZA EAST MIRROR BUILDING
I-12 菱進銀座イーストミラービル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	98,652
賃貸事業費用(千円)	63,683
賃貸事業損益(千円)	34,969



TOKYO OPERA CITY BUILDING
I-17 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	18日
期末稼働率	96.0%
賃貸事業収益(千円)	36,445
賃貸事業費用(千円)	28,903
賃貸事業損益(千円)	7,541

(注)当該建物における所有割合8.368%



AOYAMA CRYSTAL BUILDING
I-13 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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	250,327
賃貸事業費用(千円)	93,155
賃貸事業損益(千円)	157,172



TAKANAWADAI BUILDING
I-18 高輪台ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	115,051
賃貸事業費用(千円)	67,486
賃貸事業損益(千円)	47,564



SHIBA 2CHOME DAIMON BUILDING
I-14 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(注)

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.1%
賃貸事業収益(千円)	312,341
賃貸事業費用(千円)	123,279
賃貸事業損益(千円)	189,061

(注)株式会社東管は平成17年10月1日付けで東京海上日動ファシリティーズ株式会社に社名変更しております。以下同様とします。



HIGASHI GOTANDA 1CHOME BUILDING
I-19 東五反田1丁目ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	214,755
賃貸事業費用(千円)	94,140
賃貸事業損益(千円)	120,614



COSMO KANASUGIBASHI BUILDING
I-15 コスモ金杉橋ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	131,810
賃貸事業費用(千円)	91,276
賃貸事業損益(千円)	40,534



JAL TRAVEL BUILDING
I-20 JALトラベルビル

所在地 東京都目黒区下目黒三丁目7番10号
敷地面積 1,401.52㎡
建物延床面積 5,269.58㎡(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6階建
建築時期 平成3年9月
不動産管理会社 東京海上日動ファシリティーズ株式会社

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	86,804
賃貸事業費用(千円)	48,813
賃貸事業損益(千円)	37,990



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	255,154
賃貸事業費用(千円)	136,549
賃貸事業損益(千円)	118,604



I-26 SHIBUYA CROSS TOWER
渋谷クロスタワー

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.5%
賃貸事業収益(千円)	1,478,909
賃貸事業費用(千円)	730,395
賃貸事業損益(千円)	748,514



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.3%
賃貸事業収益(千円)	332,647
賃貸事業費用(千円)	126,466
賃貸事業損益(千円)	206,181



I-27 EBISU NEONATO
恵比寿ネオナート

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	128,314
賃貸事業費用(千円)	80,079
賃貸事業損益(千円)	48,235

(注)当該建物における区分所有権(オフィス棟3階及び4階)を保有。



I-23 YOYOGI 1CHOME BUILDING
代々木1丁目ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	283,600
賃貸事業費用(千円)	109,566
賃貸事業損益(千円)	174,033



I-28 HARMONY TOWER
ハーモニータワー

所在地 東京都中野区本町一丁目32番2号
敷地面積 10,020.52㎡
建物延床面積 72,729.31㎡
構造 鉄骨・鉄筋鉄骨コンクリート・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 株式会社三菱ビルマネジメント

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	416,292
賃貸事業費用(千円)	200,557
賃貸事業損益(千円)	215,735

(注)当該建物における所有割合29.253305%



I-24 da Vinci HARAJUKU
ダヴィンチ原宿

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	200,079
賃貸事業費用(千円)	53,770
賃貸事業損益(千円)	146,309



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	94.6%
賃貸事業収益(千円)	169,014
賃貸事業費用(千円)	71,527
賃貸事業損益(千円)	97,486



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	373,842
賃貸事業費用(千円)	144,179
賃貸事業損益(千円)	229,663



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	65,467
賃貸事業費用(千円)	35,697
賃貸事業損益(千円)	29,770



I-31 IKEBUKURO YS BUILDING
池袋YSビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	203,190
賃貸事業費用(千円)	92,051
賃貸事業損益(千円)	111,138



III-1 JOZENJI PARK BUILDING
定禅寺パークビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.3%
賃貸事業収益(千円)	64,120
賃貸事業費用(千円)	45,076
賃貸事業損益(千円)	19,044

(注)当該建物における共有持分50.0%



II-1 HACHIOJI DAI-ICHI-SEIMEI BUILDING
八王子第一生命ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.3%
賃貸事業収益(千円)	162,161
賃貸事業費用(千円)	77,304
賃貸事業損益(千円)	84,857

(注)当該建物における共有持分50.6611%



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	150,872
賃貸事業費用(千円)	68,016
賃貸事業損益(千円)	82,856

(注)当該建物における所有割合93.39%



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	136,485
賃貸事業費用(千円)	64,494
賃貸事業損益(千円)	71,991



III-3 NIIGATA ISHIZUECHO NISHI-BANDAIBASHI BUILDING
新潟礎町西万代橋ビルディング

所在地 新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番1号
敷地面積 957.90㎡
建物延床面積 6,410.33㎡
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 昭和59年11月
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末稼働率	96.6%
賃貸事業収益(千円)	82,409
賃貸事業費用(千円)	43,465
賃貸事業損益(千円)	38,943



II-3 SHIN-YOKOHAMA FIRST BUILDING
新横浜ファーストビル

所在地 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1号
敷地面積 1,528.00㎡
建物延床面積 10,403.41㎡
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 平成4年4月
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末稼働率	92.9%
賃貸事業収益(千円)	105,204
賃貸事業費用(千円)	155,738
賃貸事業損益(千円)	50,533

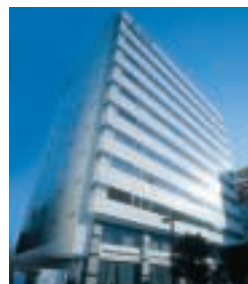


III-4 KANAZAWA PARK BUILDING
金沢パークビル

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
期末稼働率	96.1%
賃貸事業収益(千円)	543,485
賃貸事業費用(千円)	390,042
賃貸事業損益(千円)	153,442

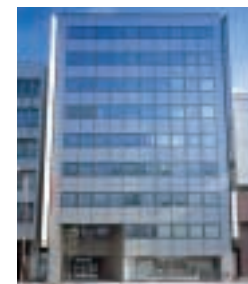
(注)当該建物における共有持分6,642,710分の5,912,012



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4号
敷地面積 1,594.50㎡
建物延床面積 9,623.83㎡(附属建物を含む)
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 地下1階付12階建
建築時期 平成2年12月
不動産管理会社 相互住宅株式会社

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.1%
賃貸事業収益(千円)	152,346
賃貸事業費用(千円)	105,755
賃貸事業損益(千円)	46,590



III-5 KANAZAWA MINAMICHO BUILDING
金沢南町ビルディング

所在地 石川県金沢市尾山町3番10号
敷地面積 887.17㎡
建物延床面積 5,163.19㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数 9階建
建築時期 昭和62年3月
不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

当期稼働日数	183日
期末稼働率	95.5%
賃貸事業収益(千円)	76,738
賃貸事業費用(千円)	39,588
賃貸事業損益(千円)	37,150



Ⅲ-6 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 株式会社菱栄ビルマネジメント

当期稼働日数	183日
期末稼働率	99.1%
賃貸事業収益(千円)	769,157
賃貸事業費用(千円)	395,470
賃貸事業損益(千円)	373,686



Ⅲ-11 KOBE ITOMACHI BUILDING 神戸伊藤町ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	92.3%
賃貸事業収益(千円)	68,516
賃貸事業費用(千円)	48,107
賃貸事業損益(千円)	20,408



Ⅲ-7 NAGOYA MISONO BUILDING 名古屋御園ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	114,232
賃貸事業費用(千円)	68,294
賃貸事業損益(千円)	45,937



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

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.6%
賃貸事業収益(千円)	153,003
賃貸事業費用(千円)	120,228
賃貸事業損益(千円)	32,775

(注)当該建物における所有割合27.085%



Ⅲ-8 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
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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	140,415
賃貸事業費用(千円)	76,291
賃貸事業損益(千円)	64,123



Ⅲ-13 TOSEI TENJIN BUILDING 東晴天神ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	98.1%
賃貸事業収益(千円)	101,050
賃貸事業費用(千円)	72,911
賃貸事業損益(千円)	28,139



Ⅲ-9 SAKAISUJIHONMACHI BUILDING 堺筋本町ビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	97.9%
賃貸事業収益(千円)	185,169
賃貸事業費用(千円)	161,715
賃貸事業損益(千円)	23,454



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

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

当期稼働日数	122日
期末稼働率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	150,052
賃貸事業費用(千円)	102,582
賃貸事業損益(千円)	47,469



Ⅲ-10 MIDOSUJI DAIWA BUILDING 御堂筋ダイワビル

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	670,780
賃貸事業費用(千円)	317,996
賃貸事業損益(千円)	352,784



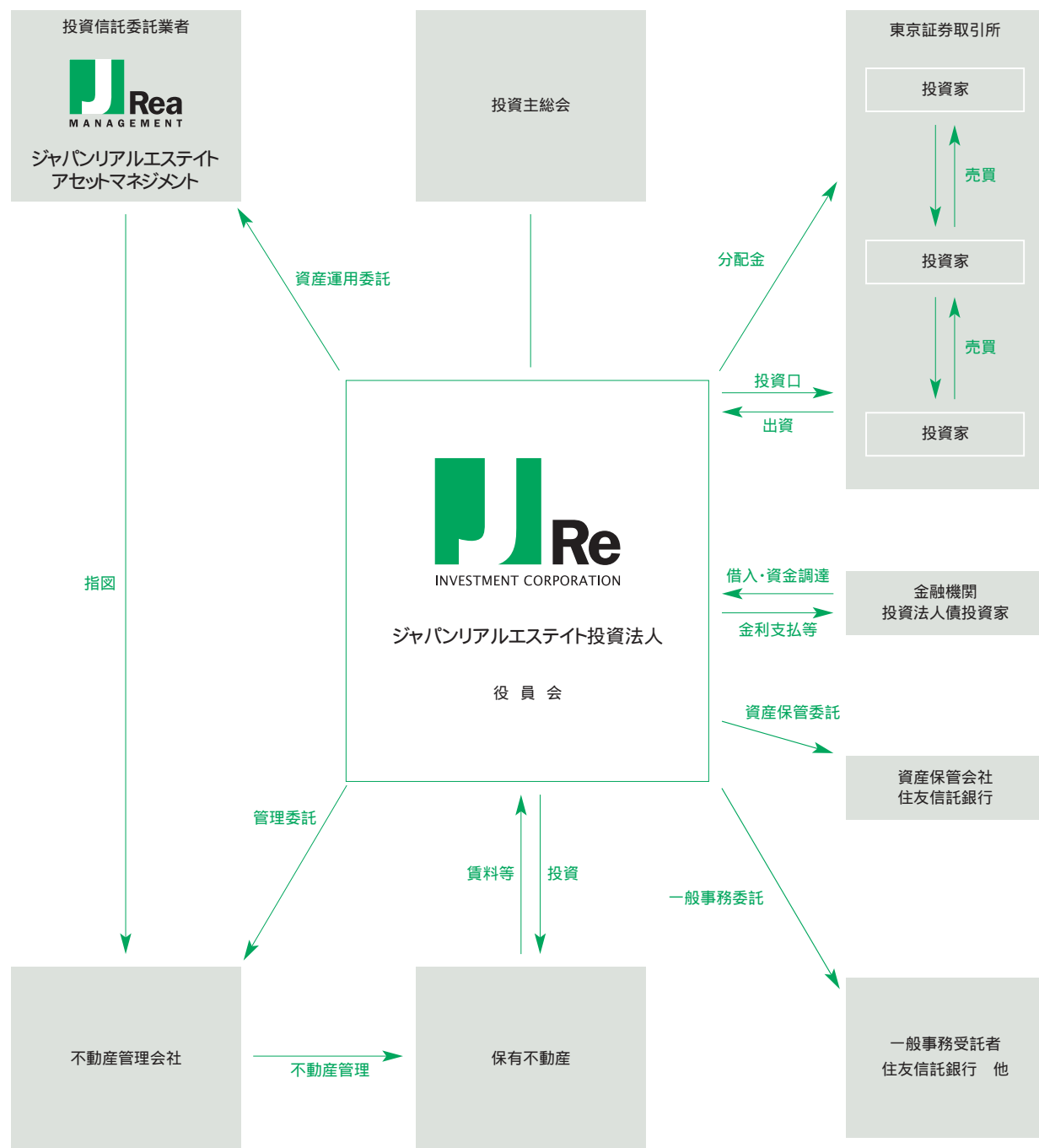
Ⅲ-15 HINODE TENJIN BUILDING 日之出天神ビルディング

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

当期稼働日数	183日
期末稼働率	96.5%
賃貸事業収益(千円)	176,503
賃貸事業費用(千円)	72,938
賃貸事業損益(千円)	103,565

(注)当該建物における所有割合76.18%

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。

資産運用会社の概要

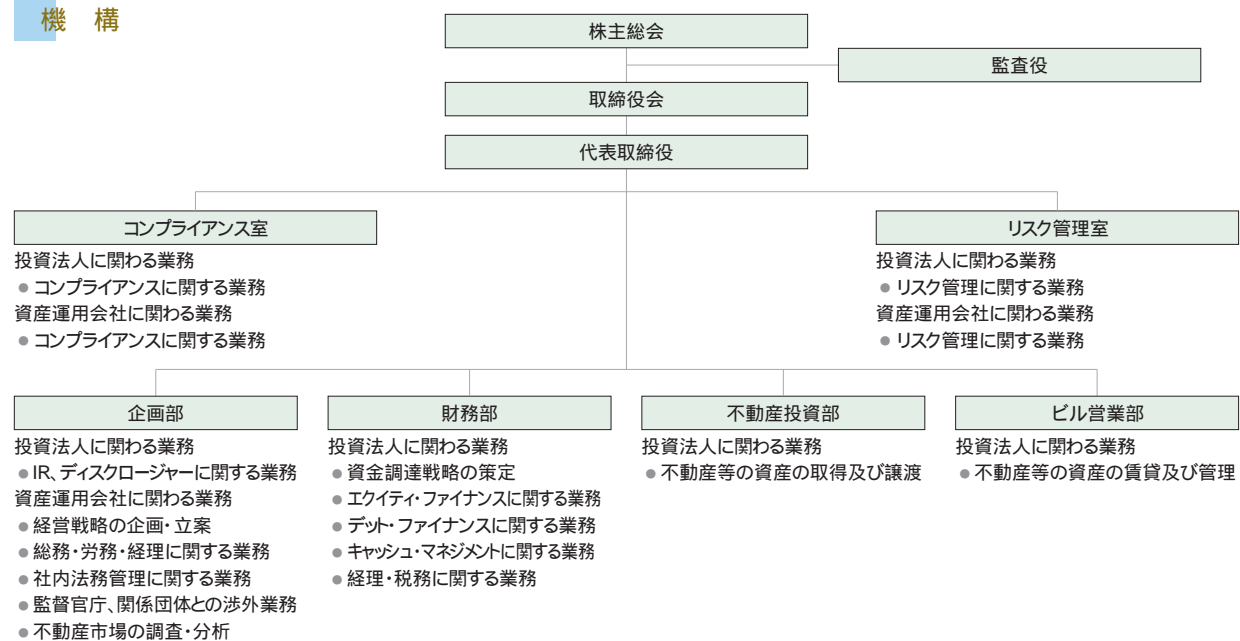
名称、資本の額及び事業の内容

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17年9月30日現在)
事業の内容: 投資法人資産運用業

沿革

沿革	
昭和47年 1月11日	菱地不動産株式会社設立
平成12年10月 1日	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社へ商号変更。 また、事業の内容を投信法第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。
平成13年 3月 7日	投資信託委託業者に係る業務認可(認可番号 内閣総理大臣第2号)

機構



株主構成

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



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第4期 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	第5期 自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	第6期 自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	第7期 自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	第8期 自平成17年4月1日 至平成17年9月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
うち不動産賃貸事業収益	百万円	8,965	9,560	10,151	10,747	13,119
営業費用	百万円	5,067	5,219	5,792	6,046	6,893
うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,409	4,603	5,135	5,258	6,158
営業利益	百万円	3,898	4,341	4,358	4,701	6,226
経常利益	百万円	3,408	3,803	3,831	4,121	5,510
当期純利益	百万円	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	209,581 (対前期比+4.8%)	244,523 (対前期比+16.7%)	257,372 (対前期比+5.3%)	322,358 (対前期比+25.2%)	355,968 (対前期比+10.4%)
有利子負債額	百万円	76,000 (対前期比+13.8%)	87,000 (対前期比+14.5%)	99,000 (対前期比+13.8%)	159,000 (対前期比+60.6%)	122,000 (対前期比-23.3%)
純資産額	百万円	115,559 (対前期比+0.1%)	137,250 (対前期比+18.8%)	137,279 (対前期比+0.0%)	137,569 (対前期比+0.2%)	206,982 (対前期比+50.5%)
出資総額	百万円	112,152 (対前期比-)	133,448 (対前期比+19.0%)	133,448 (対前期比-)	133,448 (対前期比-)	201,472 (対前期比+51.0%)
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	3,407	3,802	3,830	4,120	5,509
配当性向	%	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	225,400	260,400	260,400	260,400	345,400
1口当たり純資産額	円	512,688	527,077	527,185	528,299	599,254
1口当たり分配金	円	15,117	14,602	14,711	15,824	15,951
うち1口当たり利益分配金	円	15,117	14,602	14,711	15,824	15,951
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	%	1.7(年換算値 3.3)	1.6(年換算値 3.2)	1.5(年換算値 3.0)	1.4(年換算値 2.9)	1.6(年換算値 3.2)
純資産当期純利益率(注)2	%	3.0(年換算値 5.9)	2.8(年換算値 5.7)	2.8(年換算値 5.6)	3.0(年換算値 6.0)	2.8(年換算値 5.6)
期末自己資本比率(注)3	%	55.1	56.1	53.3	42.7	58.1
期末総資産有利子負債比率(注)4	%	36.3	35.6	38.5	49.3	34.3
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	倍	12.6	13.9	12.7	11.2	14.0
賃貸キャッシュフロー(NOI)(注)6	百万円	5,950	6,455	6,672	7,131	8,978

- (注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2
第5期及び第8期は、新投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しております。
- (注)2 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2
第5期及び第8期は、新投資口の追加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4期の運用日数183日、第5期の運用日数183日、第6期の運用日数183日、第7期の運用日数182日、第8期の運用日数183日に基づいて年換算値を算出しております。
- (注)3 期末純資産額/期末総資産額×100
- (注)4 期末有利子負債額/期末総資産額×100
- (注)5 金利償却前税引前当期純利益/支払利息
- (注)6 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却額

2 当期の資産の運用の経過

I. 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成13年5月11日に設立されました。平成13年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8952)した後、第7期末(平成17年3月31日)までの約3年半にてオフィスビル46物件を取得しておりますが、当期においても新たに4物件を取得(取得価額合計36,050百万円)し、当期末現在にて保有オフィスビルは50物件、取得価額の総額は326,560百万円となり、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7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8期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持すべく運用に取り組んだ結果、上場以降連続の増収・増益を達成することができました。

II. 運用の実績

(1) 運用管理と物件の取得

当期の日本経済は、IT関連産業の在庫調整がほぼ終わり、加えて好調な設備投資と底堅い個人消費とがかみ合い、「踊り場」局面からの脱却が鮮明になってまいりましたが、原油価格の高騰等不透明な要因も多く、景気回復のスピードは緩やかなものとなりました。

オフィス賃貸市場においては、企業業績の回復による後押しもあり、東京都心部においては空室率の改善が顕著となり、まだ一部ではありますが中心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。首都圏周辺部や地方都市については、需給に改善傾向が見られるものの、賃料水準に関しては引き続き厳しい状況が続いており、本格的回復までは未だ時間を要すると思料されます。

そのような環境の中、当投資法人は、①取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なりリニューアル工事実施による建物設備等の充実、②テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規テナント営業活動等の取り組みにより、期末時点にて過去最高となる98.6%の稼働率を達成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・水道光熱費合計額の5%相当額以上を管理業務費から削減するとの基本方針に対し、第6期(平成16年9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39物件に関して、第7期・第8期(平成16年10月～平成17年9月)の1年間の実績値にて、既に年間12.9%の削減を実現しております。

物件の売買市場にしましては、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、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、都心部の優良物件においては取得競争が激化しております。

そのような環境の中、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。当期におきましても、厳しい競争の生じる入札への参加だけでなく、独自の情報網を活用した相対での取引に注力してまいりました。上記の結果、平成17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50物件、取得価額の総額326,560百万円、総賃貸可能面積364,610㎡(約11.0万坪)、テナント総数742となりました。

(2) 投資口追加発行と20年債の発行

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

当投資法人は、当期において、3回目の公募による投資口の追加発行を行いました。85,000口の投資口追加発行により平成17年4月26日に約68,024百万円の払込みを受け、平成17年9月30日現在、発行済投資口数は345,400口、出資総額は201,472百万円となっております。



また、当期においては、資金調達手段の多様化を図るべく、平成17年7月に発行登録書を提出し、1,000億円の公募投資法人債の発行枠の設定を行いました。その後、将来の金利上昇リスクや再調達リスクを勘案し、当該発行登録書に基づき、平成17年9月29日付けにてJ-REIT初となる年限20年の公募による100億円の投資法人債を発行しております。

発行登録書の内容

発行予定額	1,000億円以内
発行登録書提出日	平成17年7月28日
発行予定期間	平成17年8月5日から平成19年8月4日まで

20年公募投資法人債の内容

投資法人債の名称	ジャパンリアルエステイト投資法人第4回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無)
発行総額	100億円
発行日	平成17年9月29日
発行年限	20年
利率	年2.56%
募集方法	一般募集
担保・保証	無担保・無保証

なお、投資口の追加発行により、平成17年5月に短期借入金合計59,000百万円を返済し、一方で、ビュレックス麹町の取得に合わせて平成17年7月29日付けにて3,000百万円、東京オペラシティビルの取得に合わせて平成17年9月13日付けにて9,000百万円の短期借入を実施致しました。

以上の結果、平成17年9月30日現在の当投資法人の有利子負債残高は122,000百万円、内短期借入金は16,000百万円（前期末比47,000百万円減）、1年以内返済予定長期借入金は24,000百万円（前期末比24,000百万円増）、長期借入金は27,000百万円（前期末比24,000百万円減）、投資法人債は55,000百万円（前期末比10,000百万円増）となっております。

なお、当投資法人の発行体格付けの取得の状況は以下のとおりです。

発行体格付け

格付機関	格付内容
スタンダード&プアーズ	長期会社格付け：A+、短期会社格付け：A-1、アウトルック：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A1、アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA

(3)投資主総会の開催

当投資法人におきましては、平成17年5月10日に第3回投資主総会を開催致しました。本総会においては、当投資法人の規約の変更並びに執行役員及び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。

III. 業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益13,119百万円（前期比22.1%増）、営業利益6,226百万円（前期比32.4%増）となり、さらに、借入金等の支払利息や新投資口発行費等の経費を控除した経常利益は5,510百万円（前期比33.7%増）、当期純利益は5,509百万円（前期比33.7%増）を計上致しました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、15,951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	(注)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	(注)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	(注)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	(注)4
平成17年4月26日	追加投資口発行（公募）	85,000	345,400	68,024	201,472	(注)5

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

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

(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）にて投資口を追加発行しました。

(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）にて投資口を追加発行しました。

4 分配金等の実績

当期（第8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、15,951円となりました。

	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日
当期末処分利益総額	千円	3,407,496	3,802,506	3,830,833	4,120,680	5,509,545
利益留保額	千円	124	145	88	110	70
金銭の分配金総額	千円	3,407,371	3,802,360	3,830,744	4,120,569	5,509,475
（1口当たり分配金）	円	(15,117)	(14,602)	(14,711)	(15,824)	(15,951)
うち利益分配金総額	千円	3,407,371	3,802,360	3,830,744	4,120,569	5,509,475
（1口当たり利益分配金）	円	(15,117)	(14,602)	(14,711)	(15,824)	(15,951)
うち出資払戻総額	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

I. 投資環境

今後の日本経済において、景気回復の持続力が徐々に増していくことが期待されるものの、原油価格の更なる高騰や米中経済の動向等の懸念材料も残っております。

また、今後のオフィス賃貸市場は、東京都心部において、空室率の改善状況が顕著になり、更に一部では賃料水準の上昇傾向が見られる等、市場全体の回復基調は継続していくと考えられる一方で、全国レベルで見ると、立地・スペック・管理サービス等により物件の選別はより進み、二極化の傾向が更に強まると見られます。

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

また、不動産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、また活性化している不動産投資市場の積極的な活用との視点から、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更に激化していくと思われます。

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場は本格的回復が期待されるものの、一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。

① 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、この関係を更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。

② 空室の早期解消

現時点にて空室のある物件及び空室の発生が見込まれる物件については、当該物件の不動産管理会社と協力・連携し、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。

③ 収益の安定化

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

④ 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、11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、管理業務費と水道光熱費との合計額の5%相当額以上を、取得後3年以内に削減してまいります。

(2) 物件の取得

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。

① 情報の早期入手を図るべく、過去取引のあったビルオーナーとの関係を含め、既存の物件情報ルートに更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

② 取得にあたっては、前期と同様、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、更に運用状況も勘案し、物件の選別をまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

③ なお、物件の所在地別保有割合は、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。

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、借入れの実施にあたっては、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。

なお、当投資法人において、当期決算日（平成17年9月30日）以降に下記のとおり資産を取得、あるいは、資産の取得を決定しておりますので、お知らせ致します。

(参考情報)

資産の取得

(1)平成17年10月27日付けにて以下のとおり資産の取得を決定致しました。

山王グランドビル（持分追加取得）

取得の概要	取得資産：不動産（土地・建物の所有権：共有持分49.0%） ^(注1) 取得価額：10,700百万円 取得予定日：平成18年4月3日
取得資産の概要	所在地：東京都千代田区永田町二丁目14番2号 用途：事務所 敷地面積：3,663.93㎡（建物敷地全体の面積） 建物延床面積：33,875.95㎡（建物1棟全体の延床面積） 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建 建築時期：昭和41年9月
賃貸状況の概要	テナントの総数：49 総賃貸可能面積：21,146㎡ 総賃貸面積：20,428㎡ 稼働率：96.6%

(注)1 当投資法人は、平成17年9月30日現在、本物件の所有権共有持分50.0%を保有しておりますが、上記追加取得により、本物件の所有権共有持分99.0%を保有することとなります。

(注)2 取得資産の概要のうち、面積・構造・建築時期については登記簿上の表示、用途については登記簿上の表示のうち主要なものを記載しております。

(注)3 賃貸状況の概要は、建物1棟全体における平成17年9月30日現在の状況を記載しております。

(2)平成17年11月24日付けにて以下のとおり資産を取得致しました。

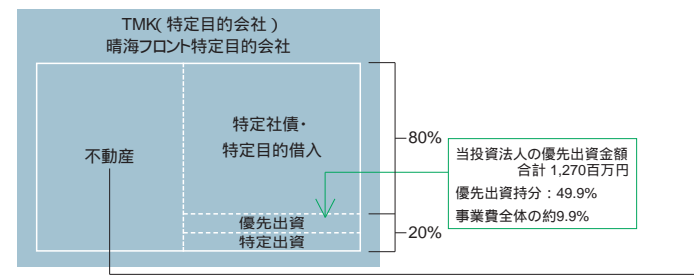
晴海フロント特定目的会社 優先出資証券（追加取得）

取得の概要	取得資産：優先出資証券920口 取得価額：46百万円 取得日：平成17年11月24日
-------	--

(注)1 当投資法人は、以下のとおり、同社の発行する優先出資証券を3回に分けて引受けることを予定しており、上記取得はその第2回目となります。なお、今後、予定どおり第3回目の引受けを行いますと、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49.9%、事業費全体の約9.9%）

発行回数	発行日 (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1回	平成17年3月29日	19,120	50,000円	956百万円
第2回	平成17年11月24日	920	50,000円	46百万円
第3回	平成18年11月24日	5,360	50,000円	268百万円

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



特定目的会社の保有予定資産の概要

開発計画名称：「(仮称)晴海センタービル」
 所在地：東京都中央区晴海二丁目5番23号
 敷地面積：4,664.63㎡
 建物延床面積：27,494.17㎡
 貸付有効面積：20,778.85㎡
 用途：事務所、店舗、駐車場
 総事業費：12,821百万円（見込）
 建築時期：平成17年5月 着工
 平成18年11月末 竣工（予定）

「(仮称)晴海センタービル」は、建物の建築工事であるため、完成予想図を掲載しております。上記概要は、計画なし予定であり、将来変更となる可能性があります。

完成予想図



投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第4期 平成15年9月30日現在	第5期 平成16年3月31日現在	第6期 平成16年9月30日現在	第7期 平成17年3月31日現在	第8期 平成17年9月30日現在
発行する投資口の総数	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	225,400	260,400	260,400	260,400	345,400
投資主数	人	14,451	16,794	15,343	15,219	18,655

2 主要な投資主

当期末における主要な投資主（他人名義をもって所有している投資主を含む。）は以下のとおりです。

氏名または名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する 所有投資口数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	23,396	6.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	18,681	5.41
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	12,928	3.74
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	10,160	2.94
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	9,684	2.80
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	9,495	2.75
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	8,120	2.35
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	7,300	2.11
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	7,138	2.07
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	4,920	1.42

3 執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下のとおりです。

役職	氏名	主な兼職等
執行役員	山崎 建人	三菱地所株式会社 顧問
監督役員	日下部 健司	日下部公認会計士事務所 公認会計士・税理士
監督役員	岡野谷 知広	河村法律事務所 弁護士

(注)1 平成17年5月10日付け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により退任致しました。また、新執行役員には山崎建人、新監督役員には岡野谷知広がそれぞれ選任され、平成17年5月11日付けで就任致しました。

(注)2 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。

4 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末における資産運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下のとおりです。

業務区分	名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(名義書換等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(投資法人債に関わる事務)	株式会社東京三菱銀行、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(注)、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社

(注)1 三菱証券株式会社は平成17年10月1日付けでUFJつばさ証券株式会社と合併し、三菱UFJ証券株式会社となっております。以下同様とします。

(注)2 平成17年4月26日に払込みが完了した新投資口の追加発行において、日興シティグループ証券株式会社を主幹事とし、その他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成17年4月18日付けで締結し、引受に係る一般事務業務を委託しましたが、平成17年9月30日現在委託業務は終了しております。

投資法人の運用資産の状況

1 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第7期 平成17年3月31日現在		第8期 平成17年9月30日現在	
		保有総額(注)(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(注)(百万円)	対総資産比率(%)
不動産	東京23区	172,534	53.5	203,577	57.2
	首都圏(東京23区除く)	8,819	2.7	8,758	2.5
	地方都市	31,558	9.8	36,654	10.3
	計	212,913	66.0	248,990	69.9
信託不動産	東京23区	51,473	16.0	51,236	14.4
	首都圏(東京23区除く)	3,112	1.0	3,071	0.9
	地方都市	23,852	7.4	23,706	6.7
	計	78,437	24.3	78,014	21.9
優先出資証券(注)		956	0.3	956	0.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		30,051	9.3	28,007	7.9
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		322,358	100.0	355,968	100.0
		(291,350)	(90.4)	(327,005)	(91.9)

(注)1 保有総額は、第7期は平成17年3月31日現在、第8期は平成17年9月30日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注)2 ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
なお、優先出資証券に対応する不動産については、開発中のため表示しておりません。

(注)3 当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数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%)

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率(%)	主たる用途
渋谷クロスタワー	35,894	29,828	29,675	99.5	11.3	オフィスビル
三菱総合研究所ビルディング	26,972	18,006	18,006	100.0	8.1	オフィスビル
銀座三和ビル	17,059	4,329	4,329	100.0	2.8	オフィスビル
二番町ガーデン	14,791	9,316	9,316	100.0	3.7	オフィスビル
名古屋広小路ビルディング	14,258	21,631	21,431	99.1	5.9	オフィスビル
御堂筋ダイワビル	13,844	20,450	20,450	100.0	5.1	オフィスビル
神宮前メディアスクエアビル	12,219	5,558	5,558	100.0	2.8	オフィスビル
山王グランドビル	10,612	10,573	10,214	96.6	3.5	オフィスビル
東京オペラシティビル	9,426	9,244	8,879	96.0	0.3	オフィスビル
MD神田ビル	9,327	6,269	6,269	100.0	2.2	オフィスビル
合計	164,407	135,208	134,132	99.2	45.7	



3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	6,200	5,202
	MD神田ビル	東京都千代田区神田美土代町9番1号	不動産	8,460	9,327
	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1号	不動産	4,920	4,725
	三菱総合研究所ビルディング	東京都千代田区大手町二丁目3番6号	不動産信託受益権	30,400	26,972
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	15,100	14,791
	ビュレックス麹町	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	不動産	6,880	7,120
	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	10,900	10,612
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	7,230	7,580
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産信託受益権	3,320	2,986
	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	5,940	5,251
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	16,900	17,059
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	4,540	5,550
	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	7,920	7,674
	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	5,900	5,002
	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	3,110	2,671
	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	7,830	7,902
	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	9,350	9,426
	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	2,590	2,616
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	6,130	5,501
	JALトラベルビル	東京都目黒区下目黒三丁目7番10号	不動産信託受益権	1,480	1,275
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	5,390	4,731
	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	7,570	6,688
	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	9,300	8,660
	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	5,660	4,986
	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	13,480	12,219
	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	38,100	35,894
	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	4,450	4,025
	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	9,100	8,853
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産信託受益権	3,410	3,314
	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	1,450	1,665
池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	4,580	4,522	
	小計			267,590	254,813
首都圏 (東京23区 除く)	八王子第一生命ビルディング	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	不動産	3,300	3,313
	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	2,360	2,481
	新横浜ファーストビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目2番1号	不動産	1,640	2,963
	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4号	不動産信託受益権	3,210	3,071
	小計			10,510	11,829

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 ^(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東北	定禅寺パークビル	宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号	不動産	1,040	1,047
	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	3,030	2,724
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	新潟県新潟市礎町通一ノ町1945番1号	不動産信託受益権	729	1,003
	金沢パークビル	石川県金沢市広岡三丁目1番1号	不動産	5,420	4,537
	金沢南町ビルディング	石川県金沢市尾山町3番10号	不動産信託受益権	985	1,292
中部	名古屋広小路ビルディング	愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号	不動産	15,300	14,258
	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	1,860	1,759
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	不動産	2,020	2,944
	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	4,230	4,138
	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	14,100	13,844
	神戸伊藤町ビルディング	兵庫県神戸市中央区伊藤町121	不動産信託受益権	945	1,365
中国	NHK広島放送センタービル	広島県広島市中区大手町二丁目11番10号	不動産	1,480	1,334
	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	1,340	1,460
九州	天神クリスタルビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号	不動産	4,970	5,174
	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	3,480	3,476
	小計			60,929	60,361
	合計			339,029	327,005

(注) 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、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(平成17年9月30日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社又は株式会社鑑定法人エイ・スクエアが行った鑑定評価による)を記載しております。



地域	不動産等の名称	前期 (H16.10.1~H17.3.31)				当期 (H17.4.1~H17.9.30)			
		テナント総数(注1) 期末時点	稼働率(注2) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入 比率 (%)	テナント総数(注1) 期末時点	稼働率(注2) 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	222	2.1	1	100.0	221	1.7
	MD神田ビル	2	100.0	291	2.7	2	100.0	293	2.2
	神田橋パークビルディング	7	100.0	173	1.6	7	100.0	172	1.3
	三菱総合研究所ビルディング	4	100.0	1,062	9.9	4	100.0	1,063	8.1
	二番町ガーデン	-	-	-	-	1	100.0	484	3.7
	ビュレックス麹町	-	-	-	-	1	100.0	56	0.4
	山王グランドビル	48	95.0	155	1.4	49	96.6	465	3.5
	有楽町電気ビルディング	15	100.0	282	2.6	15	100.0	281	2.1
	小伝馬町新日本橋ビルディング	5	100.0	159	1.5	5	100.0	150	1.1
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	1.4	1	100.0	150	1.1
	銀座三和ビル	12	97.1	40	0.4	13	100.0	366	2.8
	菱進銀座イーストミラービル	6	73.8	8	0.1	8	100.0	98	0.8
	青山クリスタルビル	9	100.0	262	2.4	8	100.0	250	1.9
	芝二丁目大門ビルディング	28	100.0	316	2.9	27	99.1	312	2.4
	コスモ金杉橋ビル	7	95.5	133	1.2	8	100.0	131	1.0
	新和ビルディング	9	100.0	228	2.1	9	100.0	259	2.0
	東京オペラシティビル	-	-	-	-	106	96.0	36	0.3
	高輪台ビルディング	1	100.0	69	0.6	1	100.0	115	0.9
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	113	1.1	4	100.0	214	1.6
	JALトラベルビル	1	100.0	86	0.8	1	100.0	86	0.7
	大森駅東口ビルディング	19	100.0	251	2.3	19	100.0	255	1.9
	日本ブランドウィックビル	17	98.7	329	3.1	18	99.3	332	2.5
	代々木1丁目ビル	1	100.0	283	2.6	1	100.0	283	2.2
	ダヴィンチ原宿	5	100.0	193	1.8	5	100.0	200	1.5
	神宮前メディアスクエアビル	9	100.0	345	3.2	9	100.0	373	2.8
	渋谷クロスタワー	53	100.0	1,490	13.9	51	99.5	1,478	11.3
	恵比寿ネオナート	3	100.0	143	1.3	3	100.0	128	1.0
	ハーモニータワー	17	100.0	67	0.6	17	100.0	416	3.2
	大塚東池袋ビルディング	10	91.0	166	1.6	9	94.6	169	1.3
	池袋二丁目ビルディング	7	100.0	73	0.7	9	100.0	65	0.5
池袋YSビル	8	100.0	189	1.8	8	100.0	203	1.5	
小計		301	98.8	7,294	67.9	406	99.4	9,104	69.5
首都圏 (東京23区 除く)	八王子第一生命ビルディング	32	90.0	-	-	36	95.3	162	1.2
	さいたま浦和ビルディング	15	98.0	132	1.2	16	100.0	136	1.0
	新横浜ファーストビル	6	81.0	72	0.7	8	92.9	105	0.8
	川崎砂子ビルディング	11	93.4	177	1.7	12	95.1	152	1.2
小計		60	89.9	381	3.6	68	95.4	556	4.2

地域	不動産等の名称	前期 (H16.10.1~H17.3.31)				当期 (H17.4.1~H17.9.30)			
		テナント総数(注1) 期末時点	稼働率(注2) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入 比率 (%)	テナント総数(注1) 期末時点	稼働率(注2) 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入 比率 (%)
東北	定禅寺パークビル	18	93.1	21	0.2	18	95.3	64	0.5
	仙台本町ホンマビルディング	15	98.8	146	1.4	16	98.7	150	1.1
北陸	新潟礎町西万代橋ビルディング	10	96.6	83	0.8	10	96.6	82	0.6
	金沢パークビル	66	94.3	520	4.8	66	96.1	543	4.1
	金沢南町ビルディング	14	85.4	73	0.7	15	95.5	76	0.6
中部	名古屋広小路ビルディング	32	100.0	767	7.1	29	99.1	769	5.9
	名古屋御園ビル	7	100.0	103	1.0	9	100.0	114	0.9
近畿	京都四条河原町ビル	33	100.0	131	1.2	31	100.0	140	1.1
	堺筋本町ビル	17	96.7	140	1.3	17	97.9	185	1.4
	御堂筋ダイワビル	25	100.0	659	6.1	25	100.0	670	5.1
	神戸伊藤町ビルディング	17	100.0	73	0.7	17	92.3	68	0.5
中国	NHK広島放送センタービル	12	98.6	80	0.8	12	98.6	153	1.2
九州	東晴天神ビルディング	20	100.0	99	0.9	20	98.1	101	0.8
	天神クリスタルビル	-	-	-	-	25	98.7	150	1.1
	日之出天神ビルディング	10	89.2	168	1.6	12	96.5	176	1.3
小計		281	97.3	3,070	28.6	307	98.0	3,446	26.3
合計		609	97.6	10,747	100.0	742	98.6	13,119	100.0

(注)1 テナント総数の小計及び合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。
(注)2 「稼働率」は、当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を表示しております。

4 有価証券組入資産明細

銘柄	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
晴海フロント 特定目的会社	優先出資証券	19,120口	50	956,000	50	956,000	-	(注)1、2

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

5 その他資産の状況

①株式・投資証券

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

(注)当該非上場株式の評価額につきましては、取得原価を記載しております。

②その他特定資産

資産の種類	数量	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		
金銭債権	1件	874	874	874	874	-	

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



保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払額
日本ブランドウィックビル (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10月	113	-	-
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	480	-	-
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18年4月 至 平成18年9月	105	-	-
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (電源供給設備更新工事)	自 平成17年4月 至 平成18年9月	965	291	-

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550百万円であり、当期費用に区分された修繕費474百万円と合わせ、合計1,025百万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、名古屋広小路ビルヂングの「機能維持(BEMS^(注))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、定期的な更新工事に加え、トイレ、照明などのグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
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 ^(注) 工事)	自 平成16年11月 至 平成17年5月	182
その他の不動産等			367
合計			550

(注)Building Energy Management System

3 長期修繕計画のための積立てた金銭(修繕積立金)

当投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、毎期、中長期修繕計画を策定のうえ各不動産等毎に修繕積立金を積み立てております。当該積立金の当期対応分は以下のとおりとなっております。

	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成15年10月1日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日
前期末積立金残高	百万円	316	181	155	225	331
当期積立額	百万円	695	729	824	840	923
当期積立金取崩額	百万円	830	756	754	734	829
次期繰越額	百万円	181	155	225	331	425

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第7期	第8期
	自平成16年10月1日 至平成17年3月31日	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日
(a) 資産運用報酬 ^(注) (内訳)期間報酬 インセンティブ報酬	476,957千円 342,200千円 134,757千円	392,914千円 392,914千円 -千円
(b) 資産保管委託報酬	47,040千円	59,877千円
(c) 一般事務委託報酬	129,632千円	169,096千円
(d) 役員報酬	4,200千円	4,200千円
(e) その他の費用	130,041千円	109,516千円
合計	787,872千円	735,604千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得した場合、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に算入している「取得報酬」があり、第7期は464,510千円、第8期は180,125千円であります。

2 借入状況

平成17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	株式会社山梨中央銀行	H16.6.15	2,000	-	0.4325	H17.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
	株式会社第四銀行	H16.10.29	2,000	2,000	0.24941	H17.10.29	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 変動金利
	三菱信託銀行株式会社 ^(注3)	H17.1.31	11,000	-	0.325	H17.5.31	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 変動金利
	三菱信託銀行株式会社 ^(注3)	H17.2.28	8,000	-	0.3241	H17.5.11	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
	株式会社中国銀行	H17.3.9	3,000	-	0.295	H17.5.18	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
	株式会社第四銀行	H17.3.9	3,000	-	0.295	H17.5.18	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
	株式会社八十二銀行	H17.3.9	2,000	-	0.295	H17.5.18	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
	株式会社鹿児島銀行	H17.3.9	2,000	-	0.295	H17.5.18	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
	株式会社常陽銀行	H17.3.9	2,000	-	0.295	H17.5.18	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
	株式会社伊予銀行	H17.3.9	2,000	-	0.295	H17.5.18	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
	三菱信託銀行株式会社 ^(注3)	H17.3.15	5,000	-	0.2883	H17.5.11	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
	株式会社中国銀行	H17.3.24	2,000	-	0.2883	H17.5.24	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
	株式会社八十二銀行	H17.3.24	2,000	-	0.2883	H17.5.24	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
	全国共済農業協同組合連合会	H17.3.31	3,000	-	0.2883	H17.5.18	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
	株式会社新生銀行	H17.3.31	14,000	-	0.2883	H17.5.11	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
	株式会社山梨中央銀行	H17.6.15	-	2,000	0.2408	H18.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利
三菱信託銀行株式会社 ^(注3)	H17.7.29	-	3,000	0.22	H18.7.31	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 変動金利	
三菱信託銀行株式会社 ^(注3)	H17.9.13	-	9,000	0.2191	H18.9.13	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 変動金利	
小計		63,000	16,000						
1年以内返済予定長期借入金	株式会社東京三菱銀行		-	6,000	1.12	予定元本返済日 H18.6.23 最終元本返済期限 H20.6.23	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	担保付 ^(注2) 無保証 非劣後 固定金利
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	6,000					
	住友信託銀行株式会社	H13.9.25	-	5,200					
	三菱信託銀行株式会社 ^(注3)		-	5,200					
	株式会社損害保険ジャパン		-	1,600					
小計		-	24,000						
合計		63,000	40,000						



期中の売買状況

区分 / 借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 ^{(注)1} (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社東京三菱銀行	H13.9.25	6,000	-	1.12	予定元本返済日 H18.6.23 最終元本返済期限 H20.6.23	期限一括	不動産信託受益権の 購入資金に充てるため	担保付 ^{(注)2} 無保証 非劣後 固定金利
株式会社みずほコーポレート銀行		6,000	-					
住友信託銀行株式会社		5,200	-					
三菱信託銀行株式会社 ^{(注)3}		5,200	-					
株式会社損害保険ジャパン		1,600	-					
株式会社伊予銀行	H16.3.24	2,000	2,000	1.0575	H21.3.24	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
第一生命保険相互会社	H16.3.30	5,000	5,000	1.015	H21.3.30	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
太陽生命保険株式会社	H16.3.30	2,000	2,000	1.47125	H23.3.30	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社中国銀行	H16.6.15	3,000	3,000	0.90875	H19.6.15	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
株式会社福岡銀行	H16.8.31	3,000	3,000	0.78375	H19.8.31	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
三井生命保険株式会社	H16.8.31	5,000	5,000	1.50125	H23.8.31	期限一括	不動産の購入資金に 充てるため	無担保 無保証 非劣後 固定金利
三井生命保険株式会社	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
合計		51,000	27,000					

(注)1 平均利率は、日数による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 当該借入において担保に供している主な資産は以下のとおりです。

三菱総合研究所ビルディング、小伝馬町新日本橋ビルディング、芝二丁目大門ビルディング、コスモ金杉橋ビル、高輪台ビルディング、JALトラベルビル、大森駅東口ビルディング、大塚東池袋ビルディング、池袋二丁目ビルディング、川崎砂子ビルディング、仙台本町ホンマビルディング、新潟礎町西万代橋ビルディング、金沢南町ビルディング、神戸伊藤町ビルディング、日之出天神ビルディング

(注)3 三菱信託銀行株式会社は平成17年10月1日付けでUFJ信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社となっております。

3 投資法人債の状況

平成17年9月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	H14.6.21	25,000	25,000	1.32	H19.6.21	期限一括	(注)1	(注)2
第2回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.69	H20.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第3回無担保投資法人債	H15.4.30	10,000	10,000	0.98	H22.4.30	期限一括	(注)1	(注)2
第4回無担保投資法人債	H17.9.29	-	10,000	2.56	H37.9.29	期限一括	(注)1	(注)3
合計		45,000	55,000	-	-	-	-	-

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

(注)2 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定であります。

(注)3 担保提供制限等財務上の特約はありません。

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 ^(注) (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	二番町ガーデン	H17.4.1	14,700	-	-	-	-
	天神クリスタルビル	H17.6.1	5,000	-	-	-	-
	ピュレックス麹町	H17.7.29	7,000	-	-	-	-
	東京オペラシティビル	H17.9.13	9,350	-	-	-	-
	合計	-	36,050	-	-	-	-

(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

資産の種類	買付		売付		当期末残高	
	券面数等	金額 ^(注) (千円)	券面数等	金額 ^(注) (千円)	券面数等	金額 ^(注) (千円)
株式	33株	2,447	-	-	33株	2,447
金銭債権	1件	874	-	-	1件	874
合計	-	3,322	-	-	-	3,322

(注)金額は、受渡代金(経過利子分及び諸費用(売買委託手数料等)を含まない金額)を記載しております。上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

投資信託及び投資法人に関する法律第34条の4の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりであります。

(1)不動産取引

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	所在、地番その他	取引価格 (百万円)	特定資産の 調査価格(百万円)
取得	二番町ガーデン	H17.4.1	土地 建物(附属設備を含む)	東京都千代田区二番町8番4 他6筆 ^{(注)2} 東京都千代田区二番町10番地11 他 ^{(注)2}	14,700	14,800
取得	天神クリスタルビル	H17.6.1	土地 建物(附属設備を含む)	福岡県福岡市中央区天神四丁目88番1 他1筆 福岡県福岡市中央区天神四丁目88番地2 他	5,000	4,970
取得	ピュレックス麹町	H17.7.29	土地 建物(附属設備を含む)	東京都千代田区麹町三丁目5番2 他2筆 東京都千代田区麹町三丁目5番地2 他	7,000	6,880
取得	東京オペラシティビル	H17.9.13	土地 建物(附属設備を含む)	東京都新宿区西新宿三丁目20番2 ^{(注)3} 東京都新宿区西新宿三丁目20番地2 他 ^{(注)3}	9,350	9,350

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

(注)2 土地は7筆3,554.33㎡の所有権。

建物は区分所有権の共有持分(事務所部分1階~8階27,269.74㎡の100,000分の33,364及び住宅部分10階~14階4,902.06㎡の100,000分の33,115)

(注)3 土地は1筆5,565.18㎡の10,000,000分の2,671,270。

建物は区分所有権の共有持分(T棟7階から52階の事務所等の100,000分の8,796、A棟・C棟及びT棟一部の商業施設・音楽堂・美術館の100,000分の8,368、並びに共同利用施設(ガレリア)の1,000,000分の64,099)及び管理規約に基づく規約共用部(駐車場・倉庫・機械室等)の共有持分(100,000分の8,368)。

(2)有価証券取引

取得又は譲渡	取引年月日	種類	銘柄	数量	取引価格 (千円)	特定資産の 調査価格(千円)
取得	H17.9.13	株券	東京オペラシティビル株式会社	33株	2,447	2,447

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

(3)その他資産の取引

取得又は譲渡	取引年月日	種類	債権者の氏名及び住所	債務者の氏名及び住所	取引価格 (千円)	特定資産の 調査価格(千円)
取得	H17.9.30	金銭債権	第一生命保険相互会社 東京都千代田区	東京オペラシティビル株式会社 東京都新宿区	874	874

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

(注)2 担保は設定されていません。



経理の状況

4 利害関係人等との取引状況等（平成17年4月1日から平成17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	36,053,322千円 うち利害関係人からの買付額 14,700,000千円（40.8%）	- うち利害関係人への売付額 -（- %）
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	14,700,000千円（40.8%）	-（- %）
合計	14,700,000千円（40.8%）	-（- %）

(注)1 上記記載の取引等以外に、当期中に利害関係人等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	76,529千円
株式会社三菱ビルマネジメント	173,245千円
物産不動産株式会社	2,822千円
有電ビル管理株式会社	91千円
株式会社メック・デザイン・インターナショナル	15,257千円

(注)2 ()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)利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	1,554,810千円	三菱地所株式会社	215,589千円	(13.9%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	469,728千円	(30.2%)
		物産不動産株式会社	22,817千円	(1.5%)
		有電ビル管理株式会社	33,854千円	(2.2%)
水道光熱費	1,012,499千円	丸の内熱供給株式会社	70,138千円	(6.9%)
損害保険料	3,786千円	三菱地所住宅販売株式会社	1,853千円	(48.9%)
		三菱地所株式会社	183千円	(4.8%)
その他営業費用	20,862千円	三菱地所株式会社	639千円	(3.1%)
		株式会社三菱ビルマネジメント	3,902千円	(18.7%)
		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2,362千円	(11.3%)
		物産不動産株式会社	149千円	(0.7%)
投資法人債引受手数料 ^{(注)2}	45,000千円	みずほ証券株式会社	45,000千円	(100.0%)

(注)1 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある、三菱地所株式会社、株式会社三菱ビルマネジメント、物産不動産株式会社、有電ビル管理株式会社、丸の内熱供給株式会社、三菱地所住宅販売株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社メック・デザイン・インターナショナル及びみずほ証券株式会社について記載しています。

(注)2 上記記載の投資法人債引受手数料以外に、当投資法人が支払った第1回、第2回及び第3回投資法人債の元金支払事務取扱手数料の一部が投資法人債管理会社を通してみずほ証券株式会社に支払われております。

5 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取引状況等

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

1 資産・負債・元本（出資）及び損益の状況等

資産・負債・元本（出資）及び損益の状況につきましては、「Ⅲ．貸借対照表」、「Ⅳ．損益計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1)投資主総会

平成17年5月10日に、当投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり以下の事項等について規約を変更しました。 ・当投資法人の商号に係る英文表示の規定 ・執行役員及び監督役員の増員又は補欠のための選任に係る任期 ・執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任 ・資産運用の対象とする資産の種類及びその評価の方法 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・設立時に定めた規定のうち既に不要となった規定の削除等、規約の簡素化・明確化に係る所要の変更
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に山崎建人氏が選任されました。なお、任期は平成17年5月11日から2年間となります。
第3号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に日下部健司、岡野谷知広の両氏が選任されました。なお、任期は平成17年5月11日から2年間となります。

(2)投資法人役員会

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

承認日	承認事項	概要
平成17年4月18日	新投資口引受契約の締結に関する件	平成17年4月4日開催の役員会において承認された新投資口の追加発行において、引受会社（日興シティグループ証券株式会社他5社 ^{(注)1} ）に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成17年9月13日	投資法人債に関する事務を委託する件	第4回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）の発行 ^{(注)2} に伴い、株式会社東京三菱銀行、みずほ証券株式会社に本投資法人債に関する事務を委託しました。

(注)1 引受会社は主幹会社である日興シティグループ証券株式会社その他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社であります。

(注)2 平成17年7月28日に開催された役員会において、投資法人債の発行に関する包括決議が承認されております。これに基づき、平成17年9月29日に第4回無担保投資法人債を発行いたしました。

2 その他

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



貸借対照表

期別 科目	当期 (平成17年9月30日現在)		前期 (平成17年3月31日現在)		(ご参考) 構成比(%)
	金	額(千円)	金	額(千円)	
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		17,337,164		19,840,171	
信託現金及び信託預金		9,602,414		9,521,753	
営業未収入金		85,372		35,274	
未収消費税等		254,084		422,203	
前払費用		61,555		70,092	
繰延税金資産		18		20	
その他の流動資産		587,954		130,015	
流動資産合計		27,928,564		30,019,532	9.3
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	83,961,239		66,072,123		
減価償却累計額	7,212,677	76,748,561	5,739,122	60,333,000	
構築物	749,331		475,606		
減価償却累計額	35,462	713,868	25,751	449,855	
機械及び装置	1,087,813		894,455		
減価償却累計額	314,600	773,213	256,050	638,404	
工具器具及び備品	8,515		8,515		
減価償却累計額	2,470	6,045	1,918	6,597	
土地		167,927,739		150,012,421	
建設仮勘定		324,356		5,500	
信託建物	24,370,233		24,331,974		
減価償却累計額	3,919,985	20,450,248	3,493,566	20,838,408	
信託構築物	101,903		101,281		
減価償却累計額	9,938	91,964	8,615	92,666	
信託機械及び装置	644,207		644,207		
減価償却累計額	291,345	352,862	257,471	386,735	
信託工具器具及び備品	9,626		9,626		
減価償却累計額	1,882	7,744	1,460	8,166	
信託土地		56,667,464		56,667,464	
有形固定資産合計		324,064,070		289,439,220	89.8
2. 無形固定資産					
借地権		1,668,746		639,229	
信託借地権		444,160		444,160	
地役権		828,095		828,095	
その他の無形固定資産		-		598	
無形固定資産合計		2,941,002		1,912,084	0.6
3. 投資その他の資産					
投資有価証券		958,797		956,000	
差入敷金保証金等		15,108		14,234	
長期前払費用		10,909		17,622	
投資その他の資産合計		984,815		987,856	0.3
固定資産合計		327,989,888		292,339,160	90.7
III 繰延資産					
投資法人債発行費		49,860		-	
繰延資産合計		49,860		-	-
資産合計		355,968,313		322,358,693	100.0

期別 科目	当期 (平成17年9月30日現在)		前期 (平成17年3月31日現在)		(ご参考) 構成比(%)
	金	額(千円)	金	額(千円)	
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		382,468		708,285	
短期借入金		16,000,000		63,000,000	
1年以内返済予定長期借入金		24,000,000		-	
未払金		928,364		714,368	
未払費用		302,429		306,935	
未払法人税等		963		998	
前受金		2,422,967		2,460,926	
その他の流動負債		10,495		15,176	
流動負債合計		44,047,689		67,206,690	20.8
II 固定負債					
投資法人債		55,000,000		45,000,000	
長期借入金		27,000,000		51,000,000	
預り敷金保証金		22,644,218		20,994,942	
その他の固定負債		294,000		588,000	
固定負債合計		104,938,218		117,582,942	36.5
負債合計		148,985,907		184,789,632	57.3
出資の部					
I 出資総額					
出資総額		201,472,860		133,448,380	41.4
II 剰余金					
当期末処分利益		5,509,545		4,120,680	
剰余金合計		5,509,545		4,120,680	1.3
出資合計		206,982,405		137,569,060	42.7
負債・出資合計		355,968,313		322,358,693	100.0



損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日			前 期 (ご参考) 自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日		
	金 額(千円)	金 額(千円)	百分比(%)	金 額(千円)	金 額(千円)	百分比(%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	13,076,551			10,708,353		
その他賃貸事業収入	43,354	13,119,906	100.0	39,522	10,747,875	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	6,158,113			5,258,141		
資産運用報酬	392,914			476,957		
資産保管委託報酬	59,877			47,040		
一般事務委託報酬	169,096			129,632		
役員報酬	4,200			4,200		
その他営業費用	109,516	6,893,717	52.5	130,041	6,046,014	56.3
営業利益		6,226,188	47.5		4,701,860	43.7
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	26			81		
その他営業外収益	11,751	11,778	0.1	5,036	5,117	0.0
2. 営業外費用						
支払利息	328,661			315,062		
投資法人債利息	249,201			248,500		
投資法人債発行費償却	9,972			-		
新投資口発行費	116,294			-		
その他営業外費用	23,431	727,560	5.6	21,813	585,375	5.4
経常利益		5,510,406	42.0		4,121,603	38.3
税引前当期純利益		5,510,406	42.0		4,121,603	38.3
法人税、住民税及び事業税	969			1,014		
法人税等調整額	2	971	0.0	2	1,011	0.0
当期純利益		5,509,434	42.0		4,120,591	38.3
前期繰越利益		110			88	
当期末処分利益		5,509,545			4,120,680	

【重要な会計方針】

	当 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日		前 期 (ご参考) 自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日	
	金 額(千円)	金 額(千円)	金 額(千円)	金 額(千円)
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) 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 同左	
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 (2)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成17年4月26日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額(引受人 が募集期間中に投資家に販売する価格)と 発行価額(引受人が買取る価額)の差額が 引受人の手取金となる買取引受契約(所謂 「スプレッド方式」)によっており、公募価 額と発行価額を同額で設定する方式(所謂 「従来方式」)の場合に生ずる引受手数料相 当分(新投資口発行費用)は会計処理上、発 生いたしません。 平成17年4月26日の一般公募による投資 口の新規発行においては、公募価額と発行 価額の差額は2,185,520千円でした。		(1) _____ (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(所謂「固定資産 税相当額」)は賃貸事業費用として計上せず、 当該不動産等の取得価額に算入しております。		同左	
5. その他財務諸表作成のための 基本となる重要な項目	消費税等の会計処理は、税抜方式によっておりま す。		同左	

【会計方針の変更】

	当 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日		前 期 (ご参考) 自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日	
	金 額(千円)	金 額(千円)	金 額(千円)	金 額(千円)
(1)投資法人債発行費 従来は投資法人債発行費について1年間で費用処理してありま したが、当決算期より「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關す る規則」に基づき3年間で費用処理する方法に変更いたしました。 これは、発行登録制度を利用した投資法人債の機動的な発行に伴 い発行費が増大する可能性があることから、投資法人債発行費の 効果が支出時のみならず翌決算期以降にも影響するのを勘案し、 費用の期間配分をより適正に行うために実施したものであります。 この結果、従来の方法に比べ営業外費用が19百万円減少し経常 利益及び税引前当期純利益は同額増加しております。			(1) _____	
(2)固定資産の減損会計 「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計 基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企 業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)に基づき当 決算期より固定資産の減損会計を適用しております。 なお、これによる損益への影響はありません。			(2) _____	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

	当 期 (平成17年9月30日現在)	前 期 (平成17年3月31日現在) (ご参考)
1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮帳額	建物 50,086千円	—
2. 有形固定資産の減価償却累計額	11,788,362千円	9,783,957千円
3. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 信託預金 7,895,028 信託建物 16,028,504 信託構築物 70,681 信託機械及び装置 297,959 信託工具器具及び備品 7,744 信託土地 47,320,932 信託借地権 444,160 合 計 72,065,011 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 1年以内返済予定長期借入金 24,000,000 合 計 24,000,000	担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円) 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 担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円) 長期借入金 24,000,000 合 計 24,000,000
4. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。 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	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
5. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 345,400口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 260,400口
6. 投資口1口当たりの純資産額	599,254円	528,299円
7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

	当 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日	前 期 自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日 (ご参考)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 9,664,348 共益費 2,100,331 駐車場収入 451,950 その他賃貸収入 859,921 13,076,551 その他賃貸事業収入 解約違約金 39,565 その他雑収入 3,789 43,354 不動産賃貸事業収益合計 13,119,906 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,554,810 水道光熱費 1,012,499 公租公課 1,035,966 損害保険料 33,111 修繕費 474,298 減価償却費 2,017,175 その他賃貸事業費用 30,251 6,158,113 不動産賃貸事業費用合計 6,158,113 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 6,961,792	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 7,785,263 共益費 1,791,597 駐車場収入 412,547 その他賃貸収入 718,945 10,708,353 その他賃貸事業収入 解約違約金 20,540 その他雑収入 18,982 39,522 不動産賃貸事業収益合計 10,747,875 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,277,345 水道光熱費 855,487 公租公課 937,695 損害保険料 27,863 修繕費 471,972 減価償却費 1,641,471 その他賃貸事業費用 46,306 5,258,141 不動産賃貸事業費用合計 5,258,141 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,489,733

(税効果会計関係)

	当 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日	前 期 自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日 (ご参考)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 18千円 繰延税金資産計 18千円 繰延税金資産の純額 18千円	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 20千円 繰延税金資産計 20千円 繰延税金資産の純額 20千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(重要な後発事象)

当 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日	前 期 自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日 (ご参考)
—	新投資口の発行 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。 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。 ①募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式) ②発行新投資口数 : 85,000口 ③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 ④発行価額(引受価額) : 1口当たり800,288円 ⑤発行価額の総額 : 68,024,480,000円 ⑥払込期日 : 平成17年4月26日 ⑦分配金起算日 : 平成17年4月1日



金銭の分配に係る計算書

	当 期 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日	前 期 (ご参考) 自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日
当期末処分利益	5,509,545,682円	4,120,680,340円
分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	5,509,475,400円 (15,951円)	4,120,569,600円 (15,824円)
(うち利益超過分配金)	(0円)	(0円)
次期繰越利益	70,282円	110,740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、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数345,400口の整数倍数の最大値となる5,509,475,400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、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。



独立監査人の監査報告書

平成17年11月17日

ジャパンリアルエステイト投資法人

執行役員 山 崎 建 人 殿

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 長 崎 武 彦

指定社員 公認会計士 原 田 昌 平



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成17年4月1日から平成17年9月30日までの第8期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
会計方針の変更に記載のとおり、投資法人は当決算期に投資法人債発行費の償却期間を1年から3年に変更したが、この変更は、発行登録制度を利用した投資法人債の機動的な発行に伴い発行費が増大する可能性があることから、投資法人債発行費の効果が支出時のみならず翌決算期以降にも影響するのを勘案し、費用の期間配分をより適正に行うために実施したものであり、相当と認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

科 目	当 期		前 期	
	自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日		自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日	
	金 額(千円)		金 額(千円)	
営業活動によるキャッシュフロー	7,342,321		5,794,435	
投資活動によるキャッシュフロー	36,492,450		49,449,214	
財務活動によるキャッシュフロー	26,727,783		56,169,255	
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,422,345		12,514,476	
現金及び現金同等物の期首残高	29,361,924		16,847,448	
現金及び現金同等物の期末残高	26,939,578		29,361,924	

(注)キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

[重要な会計方針]

	当 期		前 期	
	自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日		自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日	
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資		同左	

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	当 期		前 期	
	自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日		自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成17年9月30日現在) 現金及び預金 17,337,164千円 信託現金及び信託預金 9,602,414千円 現金及び現金同等物 26,939,578千円		(平成17年3月31日現在) 現金及び預金 19,840,171千円 信託現金及び信託預金 9,521,753千円 現金及び現金同等物 29,361,924千円	

ホームページによる情報提供について

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

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

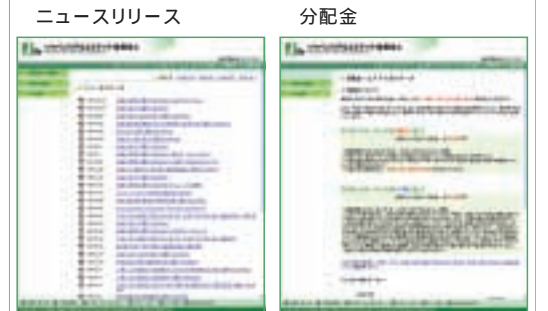
- ・ 基本的な仕組み、投資の基本方針などの投資法人の概要
- ・ 不動産ポートフォリオ一覧、物件エリアマップ、主要テナント一覧などの保有不動産
- ・ ニュースリリース、決算データ、分配金データ、各種開示資料などのIR情報

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



重要情報へ

重要な情報にワンクリックでアクセスできます。



ニュースリリースをご確認いただけます。

確定分配金、予想分配金をお知らせいたします。

JREほっとニュース

タイムリーな情報をお知らせいたします。

詳細情報へ

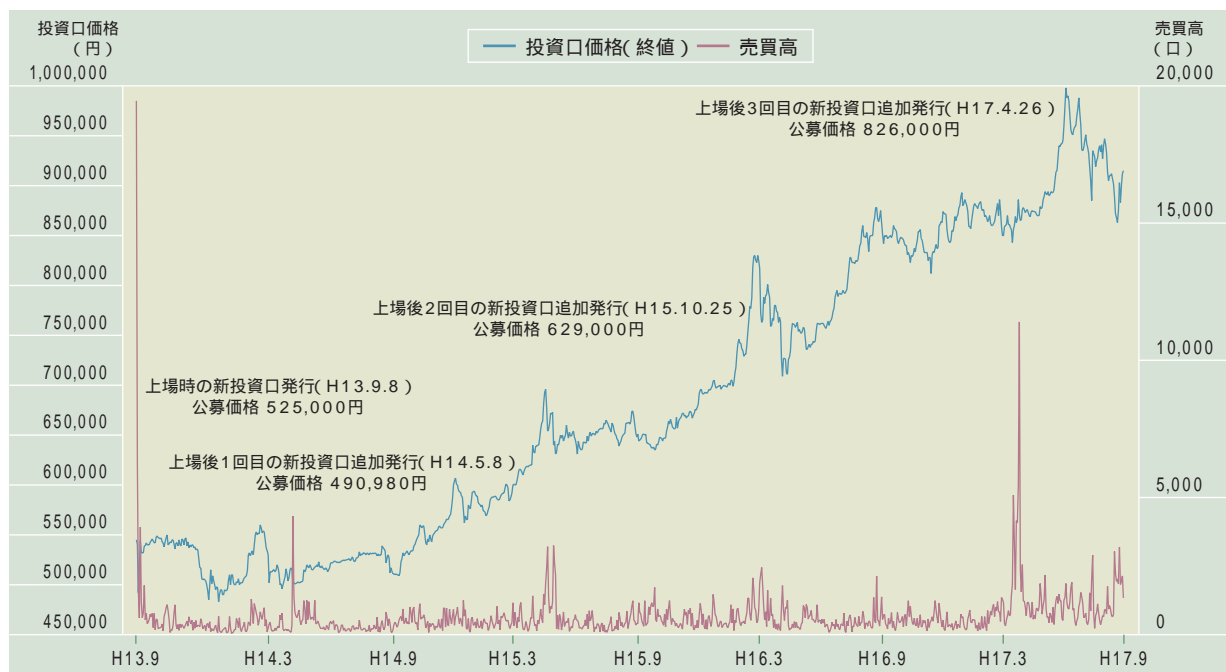
詳細な情報をご確認いただけます。



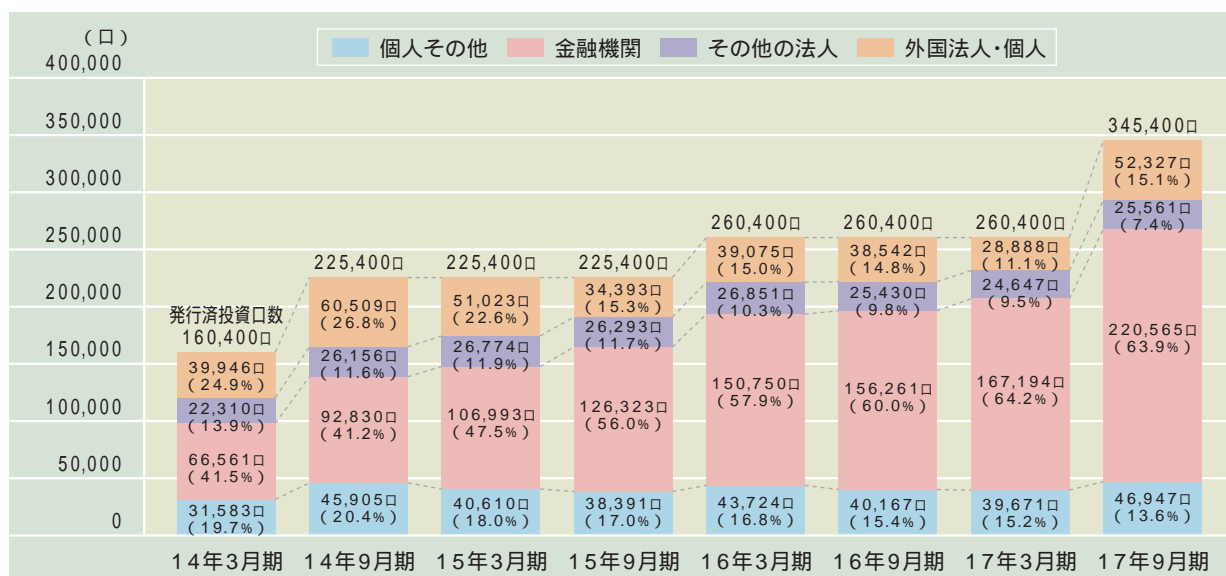
全物件の物件情報もご確認いただけます。

投資口価格の推移

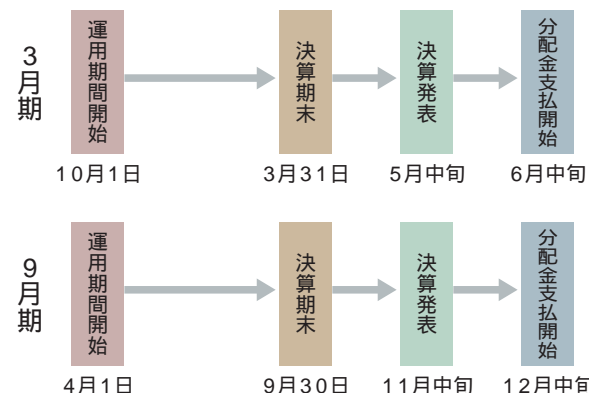
平成13年9月10日(上場日)から平成17年9月30日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。



投資主構成(所有者別投資口数)の推移



年間スケジュール



IRカレンダー

時期	決算期末	決算発表	分配金支払開始
平成17年3月期	平成17年 3月31日	平成17年 5月18日	平成17年 6月20日
平成17年9月期	平成17年 9月30日	平成17年 11月18日	平成17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。

分配金について

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

住友信託銀行証券代行部(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
(其他のご照会) ☎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
名義書換事務受託者	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417 (其他のご照会) ☎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