

第13期 資産運用報告

自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日

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



ジャパンリアルエステイト投資法人

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

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号



I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お蔭さまをもちまして、当投資法人は、この度第13期（平成20年3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13期（平成20年3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。

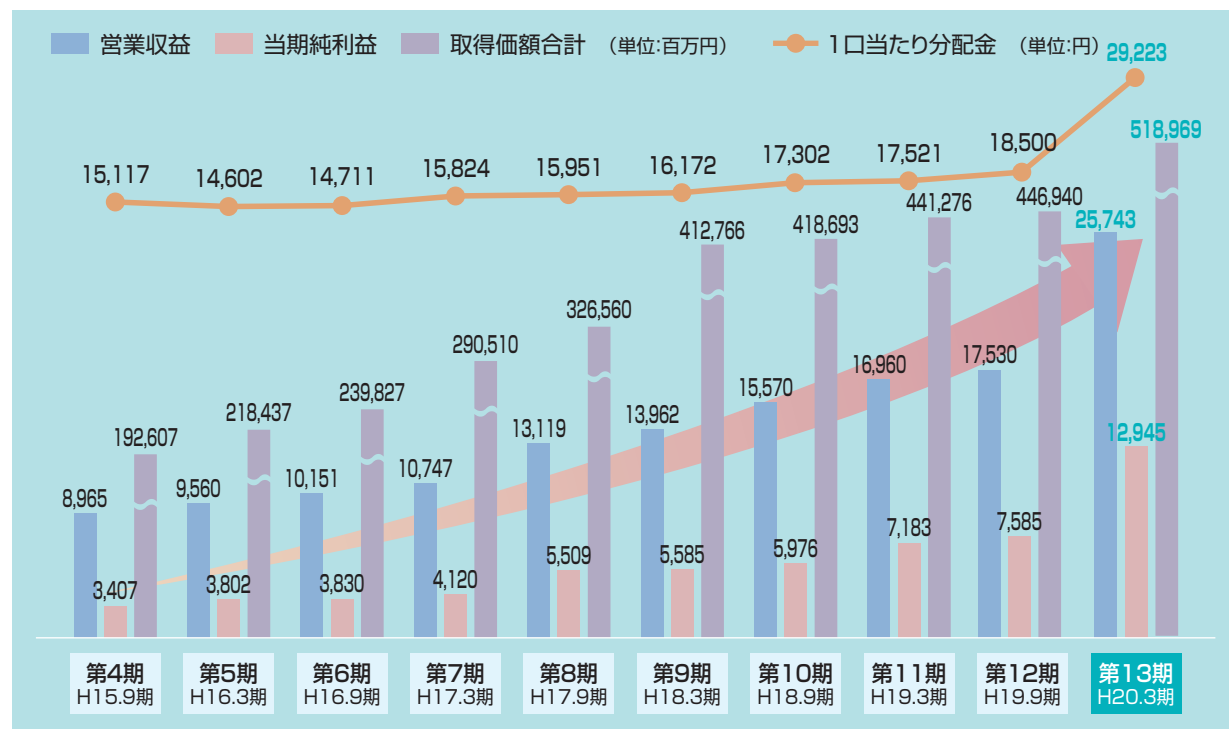
当期は、営業収益257億43百万円、経常利益129億46百万円となり、当期純利益129億45百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり29,223円とさせていただくことになりました。今後とも、運用を委託しておりますジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社ともども、中長期的に安定した運用を心がけてまいります。

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



ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 山崎 建人

安定成長を続けるジャパンリアルエステイト投資法人



ジャパンリアルエステイト投資法人の概要

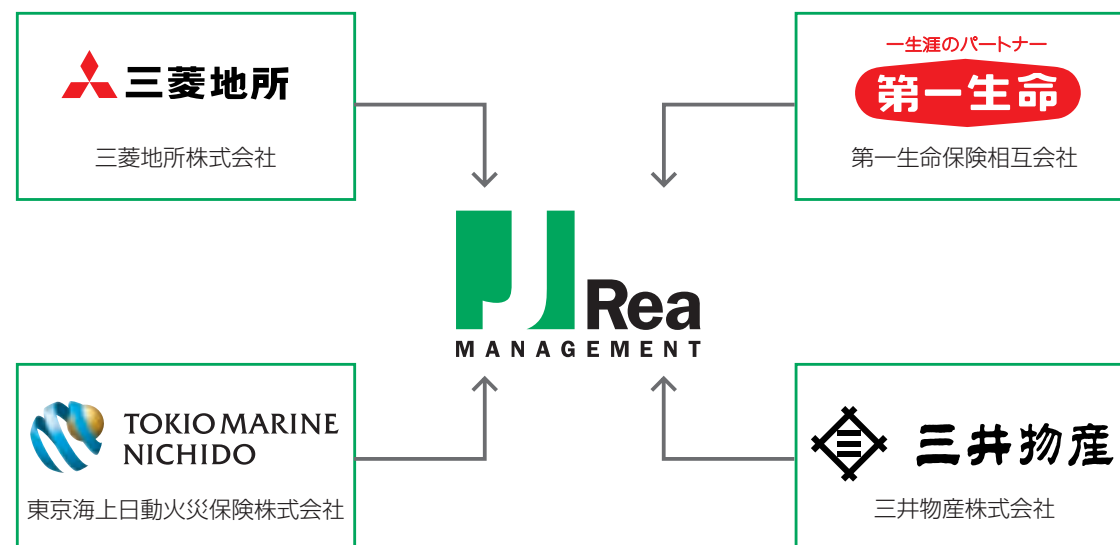
ジャパンリアルエステイト投資法人の目的と基本的性格

- 主としてオフィスビルに投資
- 中長期的な安定運用

ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

■業態・企業系列を超えた幅広いノウハウ

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



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

■優良なオフィスビルと地域分散

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

■保守的な有利子負債比率

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

■格付けの取得

スタンダード&プアーズより「AA-」、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより「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格付けを取得しております。

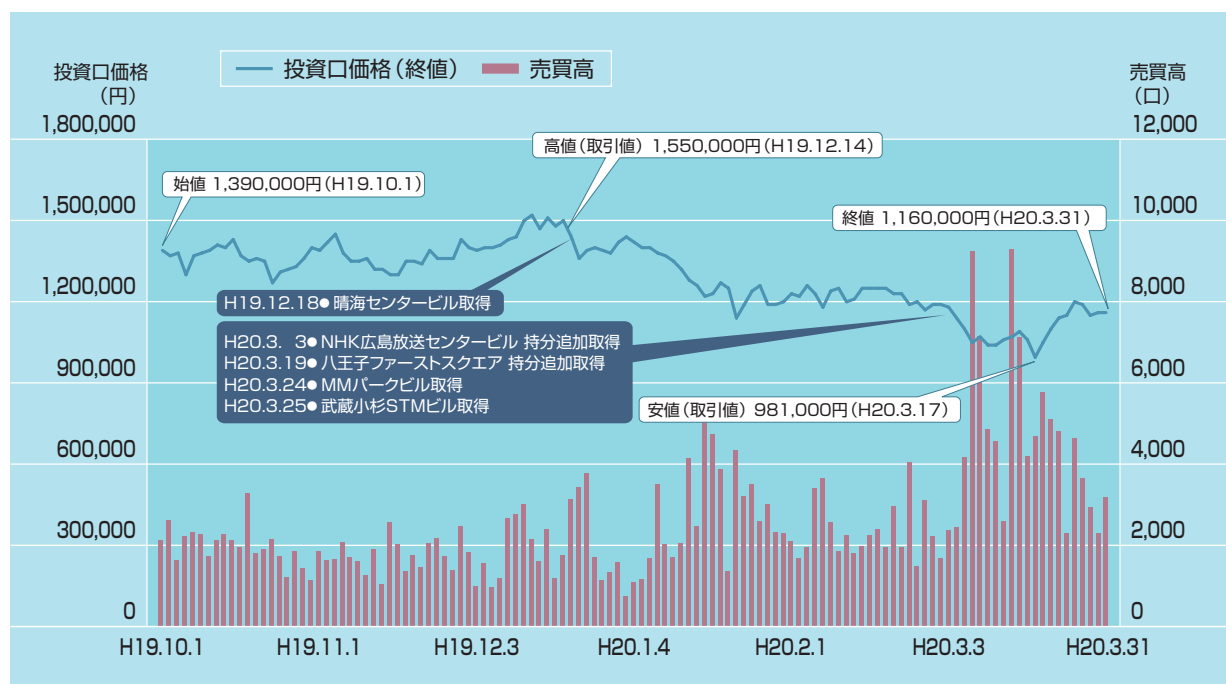
I. 投資法人の概要

平成20年3月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

| | 単位 | 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 | 第9期 平成18年 3月期 | 第10期 平成18年 9月期 | 第11期 平成19年 3月期 | 第12期 平成19年 9月期 | 第13期 平成20年 3月期 |
|----------|-----|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 営業収益 | 百万円 | 8,965 | 9,560 | 10,151 | 10,747 | 13,119 | 13,962 | 15,570 | 16,960 | 17,530 | 25,743 |
| 経常利益 | 百万円 | 3,408 | 3,803 | 3,831 | 4,121 | 5,510 | 5,586 | 5,977 | 7,184 | 7,586 | 12,946 |
| 当期純利益 | 百万円 | 3,407 | 3,802 | 3,830 | 4,120 | 5,509 | 5,585 | 5,976 | 7,183 | 7,585 | 12,945 |
| 分配金総額 | 百万円 | 3,407 | 3,802 | 3,830 | 4,120 | 5,509 | 5,585 | 5,976 | 7,183 | 7,585 | 12,945 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 15,117 | 14,602 | 14,711 | 15,824 | 15,951 | 16,172 | 17,302 | 17,521 | 18,500 | 29,223 |
| 総資産額 | 百万円 | 209,581 | 244,523 | 257,372 | 322,358 | 355,968 | 433,552 | 441,163 | 443,973 | 449,643 | 527,537 |
| 純資産額 | 百万円 | 115,559 | 137,250 | 137,279 | 137,569 | 206,982 | 207,058 | 207,449 | 271,867 | 272,269 | 310,547 |
| 自己資本比率 | % | 55.1 | 56.1 | 53.3 | 42.7 | 58.1 | 47.8 | 47.0 | 61.2 | 60.6 | 58.9 |

平成20年3月期（平成19年10月1日～平成20年3月31日）の運用経過



優良な新規物件の取得



I-14 晴海センタービル

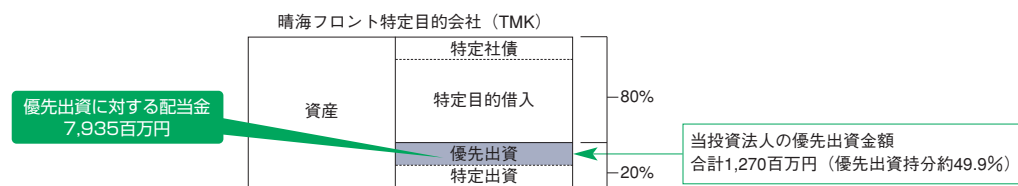
- 取得日 平成19年12月18日
- 取得価額 26,800百万円
- 所在地 東京都中央区晴海二丁目5番24号
- 敷地面積 4,664.63㎡
- 建物延床面積 26,447.27㎡
- 構造 鉄骨造陸屋根
- 階数 10階建
- 建築時期 平成18年11月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社



● 優先出資に対する配当金について

当投資法人は、晴海フロント特定目的会社との間で、平成17年3月24日付けにて優先出資引受契約を締結すると同時に、同社が建築する晴海センタービルを優先的に買取る権利（優先買取権）を取得しております。当投資法人はこの優先買取権を行使して、「晴海センタービル」を平成19年12月18日付けで取得いたしました。一方で、晴海フロント特定目的会社は当投資法人宛てに同ビルを売却したことに伴い、平成20年3月31日に社員総会を開催し、優先出資への配当に関して決議しております。当投資法人はこの決議を受け、当該配当金7,935百万円を当期営業収益として計上いたしました。なお、優先出資証券の取得は、将来の不動産等資産取得に向けた先進的な取組みであり、国内上場不動産投資法人では初めての取組みでありました。

| 発行回数 | 発行日 | 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 |



III-13 NHK広島放送センタービル (持分追加取得)

- 持分追加取得日 平成20年3月3日
- 取得価額 1,450百万円
- 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㎡ (建物敷地全体の面積)
- 建物延床面積 35,217.28㎡ (建物1棟全体の延床面積)
- 建物所有割合 21.668%
- 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



(注) 本持分追加取得により当該建物における所有割合は48.753%となります。

I. 投資法人の概要

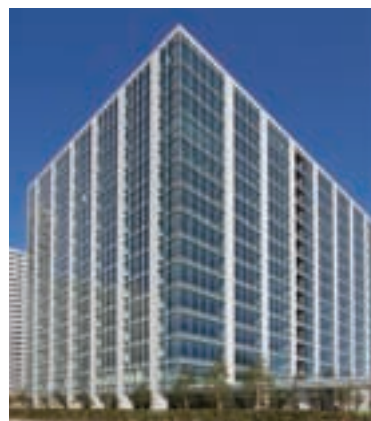


II-1 八王子ファーストスクエア（持分追加取得）

- 持分追加取得日 平成20年3月19日
- 取得価額 2,379百万円
- 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㎡
(建物敷地全体の面積)
- 建物延床面積 18,329.98㎡
(建物1棟全体の延床面積。附属建物を含む)
- 共有持分 29.7389%
- 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



(注) 本持分追加取得により当該建物における共有持分は80.4%となります。



II-3 MMパークビル

- 取得日 平成20年3月24日
- 取得価額 37,400百万円
- 所在地 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号
- 敷地面積 6,825.77㎡
- 建物延床面積 49,037.51㎡
- 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付15階建
- 建築時期 平成19年12月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社



II-5 武蔵小杉STMビル

- 取得日 平成20年3月25日
- 取得価額 4,000百万円
- 所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9
- 敷地面積 3,552.15㎡
(建物敷地全体の面積)
- 建物延床面積 22,839.61㎡
(建物1棟全体の延床面積)
- 建物所有割合 34.32%
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付8階建
- 建築時期 平成2年10月
- 不動産管理会社 相互住宅株式会社



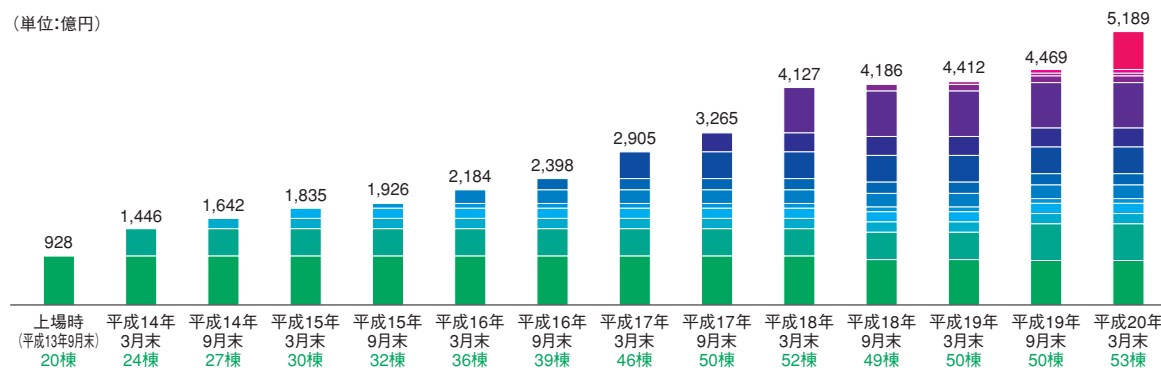
ポートフォリオの質の向上

上場後6年半の間、ポートフォリオの拡大とともに、より質の高いポートフォリオの構築に注力してきた結果、当投資法人のポートフォリオは以下の通り量的にも質的にも大きく成長しています。

■資産規模の拡大の推移

当投資法人は、順調に成長を続け、第13期に3物件の新規取得及び2物件の持分追加取得を行うことで、平成20年3月末日現在において、アセットサイズは5,189億円（取得価額合計）まで拡大いたしました。

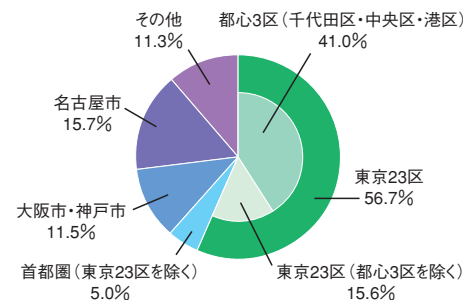
(単位:億円)



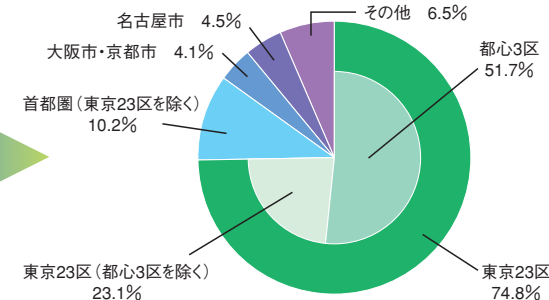
■地域分散

上場時のポートフォリオと比較すると、東京23区、中でもオフィスニーズの旺盛な都心3区（千代田区・中央区・港区）に所在する資産のポートフォリオ全体に占める割合が高まっており、より流動性の高いポートフォリオに成長しております。

上場時 (平成13年9月末時点・20物件)
資産規模:92,845百万円



平成20年3月末時点 (53物件)
資産規模:518,969百万円



(注)1 地域別の比率については、取得価額をもとに算出しております。
(注)2 資産規模の金額及び地域別の比率には、優先出資証券の金額は含まれておりません。
(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。以下同様とします。

■平均築年数

築年数の浅い物件を継続的に取得していることに加え、ポートフォリオの見直しに伴い比較的築年数の経過した物件の譲渡を実施した結果、上場時と比較するとポートフォリオの若返りが実現しております。

上場時 (平成13年9月末時点・20物件)

ポートフォリオ全体： 17.9年

平成20年3月末時点 (53物件)

ポートフォリオ全体： 12.7年

(注)平均築年数は、取得価額にて加重平均して算出しております。

■1物件当たりの資産規模

大型物件が増加したことに伴い、1物件当たりの資産規模の拡大につながりました。

上場時 (平成13年9月末時点・20物件)

ポートフォリオ全体： 4,642百万円

東京23区： 5,844百万円

東京23区以外： 3,658百万円

平成20年3月末時点 (53物件)

ポートフォリオ全体： 9,791百万円

東京23区： 12,128百万円

東京23区以外： 6,231百万円

新投資口の発行

発行新投資口数 33,000口
発行価格 1口当たり1,029,000円
発行価格の総額 33,957,000千円

発行価格決定日 平成20年3月5日
払込期日 平成20年3月12日
分配金起算日 平成19年10月1日

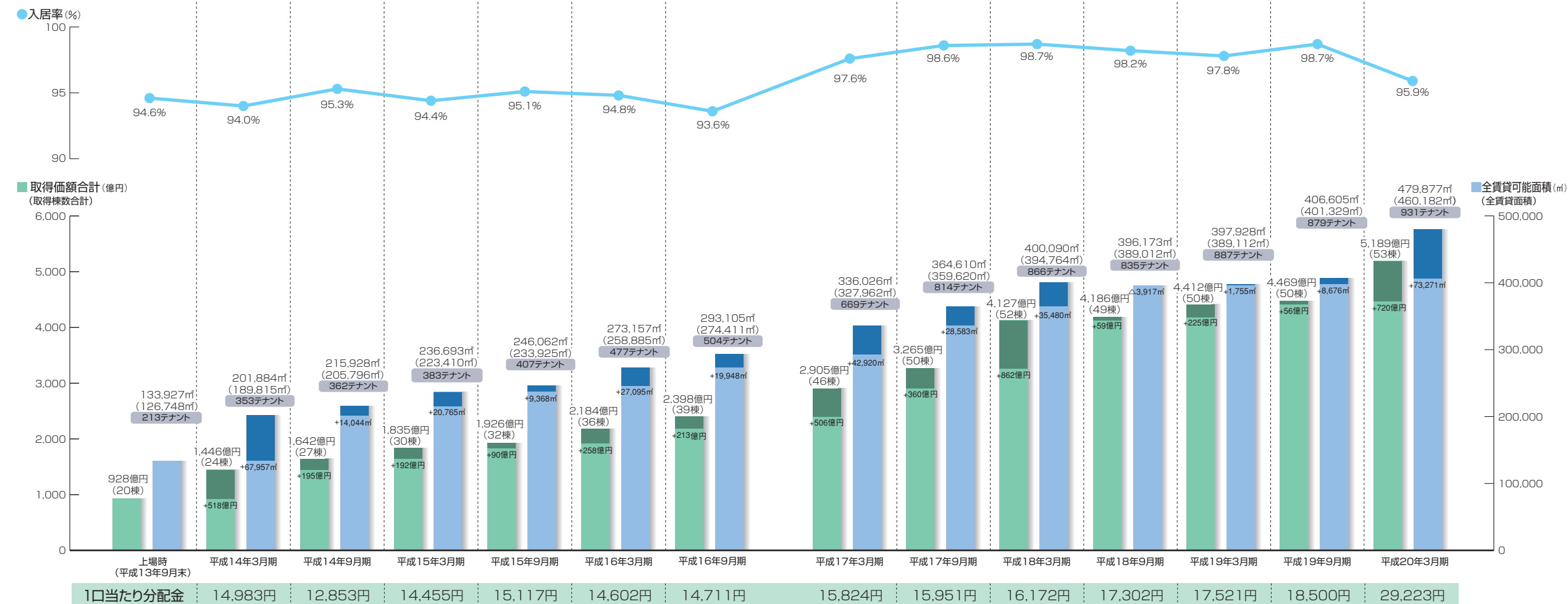
I. 投資法人の概要

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東京証券取引所に上場した後、当期（平成20年3月期）で既に13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、13期目の当期末においてのアセットサイズ（取得価額合計）は5,189億円となりました。

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、投資法人の運営においてもJ-REITのパイオニアとして先駆的な取り組みを实践してまいりました。なお、当期においては、新たに3物件を取得し、また2物件の持分追加取得を行い、より一層のポートフォリオの質の強化を図っております。

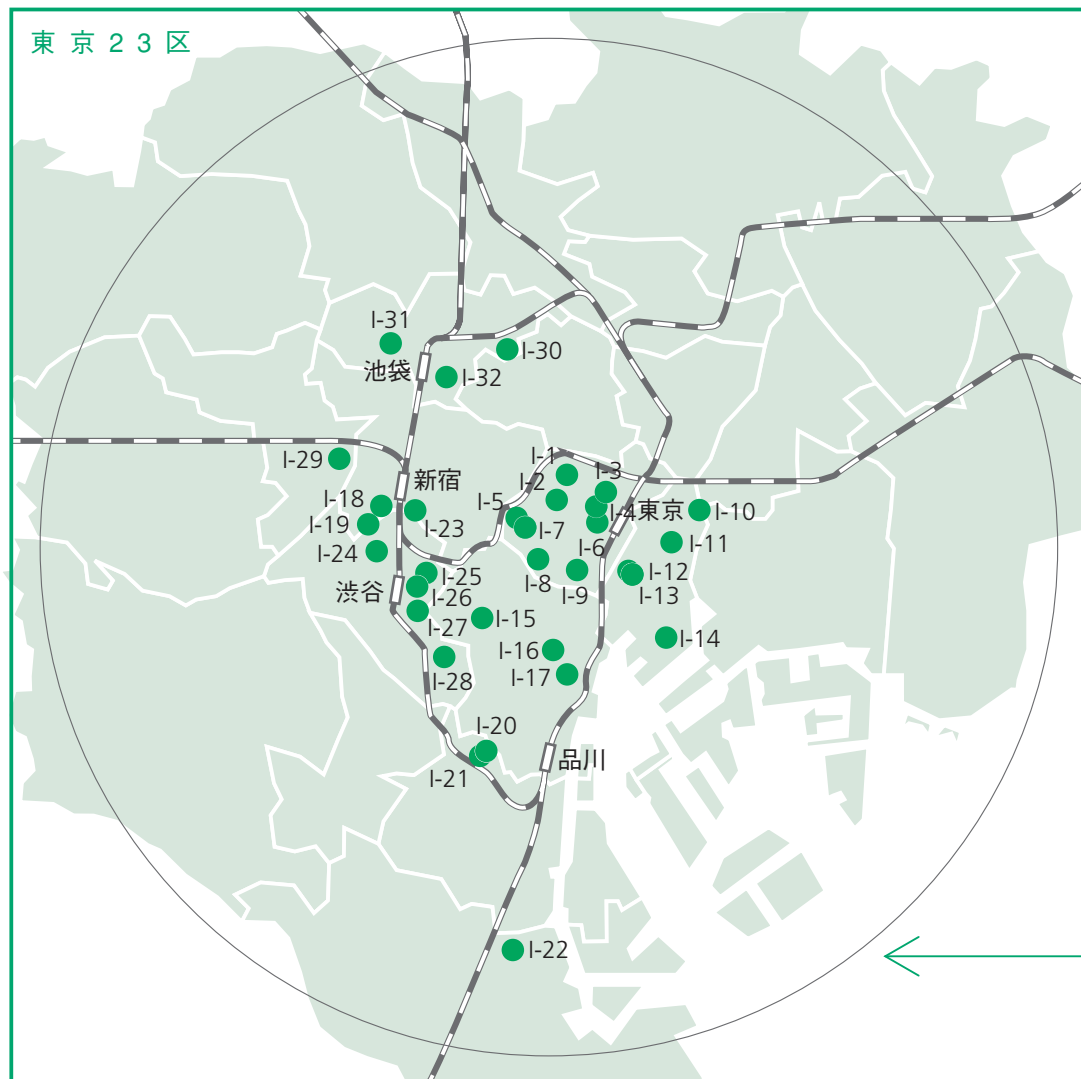
| | |
|-----------|--|
| ● J-REIT初 | |
| 上場 | 平成13年9月 東京証券取引所上場 (J-REITとして初の上場) ● |
| 投資口発行 | 平成13年9月 上場と同時に新投資口発行 |
| 格付け | 平成14年2月、3月 格付けを取得 (J-REITとして初の格付け取得) ● ■スタンダード&プアーズ A+ ■ムーディーズ A2 |
| 投資法人債発行 | 平成14年6月 第1回投資法人債発行 (上場J-REITとして初の投資法人債発行) ● |
| 運用 | アセットサイズ 928億円で運用開始 |
| | 平成15年4月 第2回投資法人債発行 第3回投資法人債発行 |
| | 平成15年10月 上場後2回目の新投資口発行 |
| | 平成16年11月 格付け引き上げ ■ムーディーズ A2→A1 平成16年12月 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 ● |
| | 平成17年4月 上場後3回目の新投資口発行 |
| | アセットサイズ 3,000億円を突破 |
| | 平成19年6月 第5回投資法人債発行 第6回投資法人債発行 |
| | 平成18年10月 上場後4回目の新投資口発行 |
| | 平成20年3月 格付け引き上げ ■スタンダード&プアーズ A+→AA- |
| | アセットサイズ 5,000億円を突破 |



(注) テナント数は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれテナントとして算出しております。

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの分布

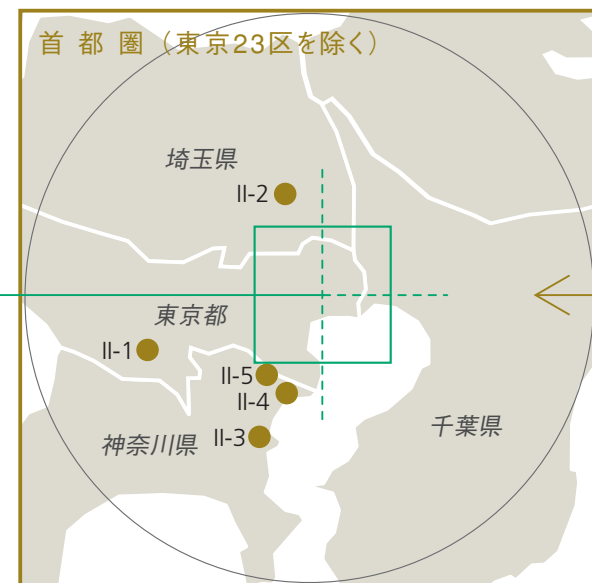
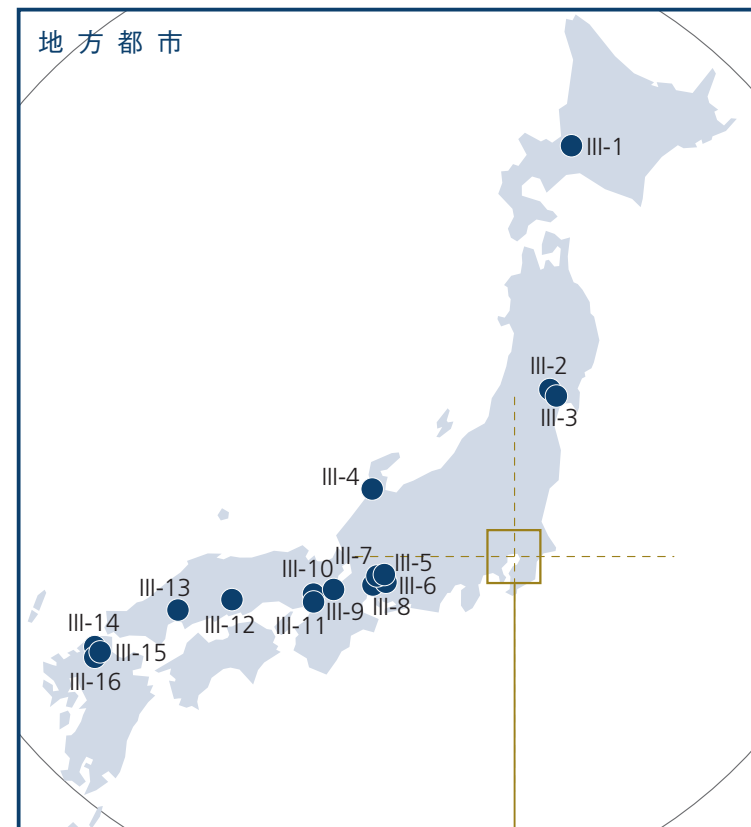


TOKYO 23 WARDS

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

OTHER MAJOR CITIES IN JAPAN

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



TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

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

(注)当投資法人が平成20年3月31日時点で保有している資産を対象としております。以下特に記載のない限り同様とします。

I. 投資法人の概要

ジャパンリアルエステイト投資法人のポートフォリオ

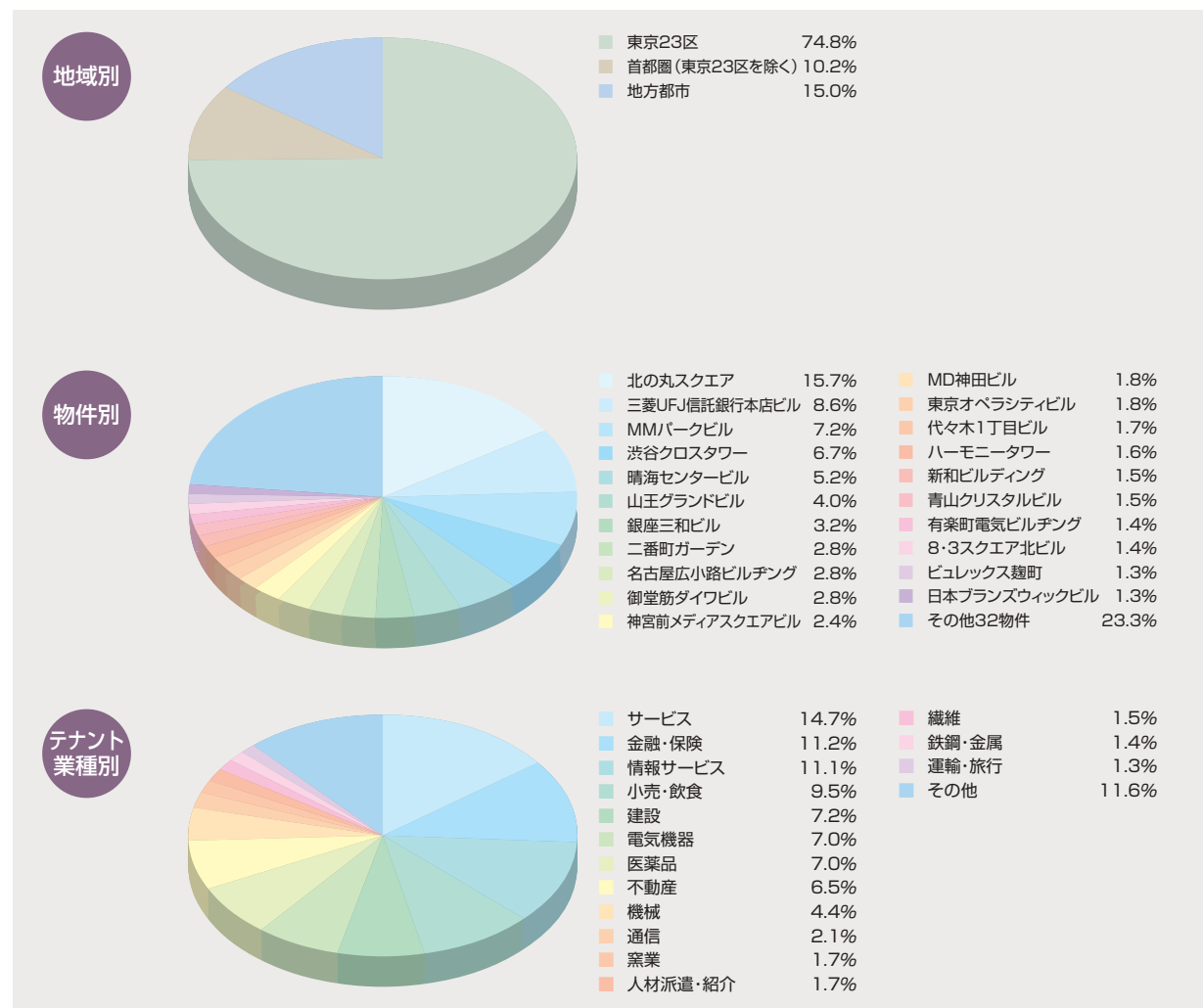
| 地域区分 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得時期 | 取得価額 (千円) | 比率 | | |
|---------------|-------------|----------------|------------|------------|--------------|-------|-----|-------|
| | | | | | | 物件別 | 地域別 | |
| 東京23区 | I-1 | こころとからだの元気プラザ | 千代田区飯田橋 | H14.10.31 | 5,000,000 | 1.0% | | 74.8% |
| | I-2 | 北の丸スクエア | 千代田区九段北 | H18.2.24 | 81,555,500 | 15.7% | | |
| | I-3 | MD神田ビル | 千代田区神田美土代町 | H14.5.31 | 9,520,000 | 1.8% | | |
| | I-4 | 神田橋パークビルディング | 千代田区神田錦町 | H14.8.15 | 4,810,000 | 0.9% | | |
| | I-5 | 二番町ガーデン | 千代田区二番町 | H17.4.1 | 14,700,000 | 2.8% | | |
| | I-6 | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 千代田区丸の内 | H19.3.28 | 44,700,000 | 8.6% | | |
| | I-7 | ビュレックス麹町 | 千代田区麹町 | H17.7.29 | 7,000,000 | 1.3% | | |
| | I-8 | 山王グランドビル | 千代田区永田町 | H17.1.31 | 10,200,000 | 4.0% | | |
| | | | | H18.4.3 | 10,700,000 | | | |
| | | 計 | | 20,900,000 | | | | |
| | I-9 | 有楽町電気ビルディング | 千代田区有楽町 | H15.8.1 | 7,200,000 | 1.4% | | |
| | I-10 | 小伝馬町新日本橋ビルディング | 中央区日本橋小伝馬町 | H13.9.25 | 3,173,000 | 0.6% | | |
| | I-11 | ビュレックス京橋 | 中央区京橋 | H14.7.22 | 5,250,000 | 1.0% | | |
| | I-12 | 銀座三和ビル | 中央区銀座 | H17.3.10 | 16,830,000 | 3.2% | | |
| | I-13 | 菱進銀座イーストミラービル | 中央区銀座 | H17.3.15 | 5,353,500 | 1.0% | | |
| | I-14 | 晴海センタービル | 中央区晴海 | H19.12.18 | 26,800,000 | 5.2% | | |
| | I-15 | 青山クリスタルビル | 港区北青山 | H15.3.14 | 7,680,000 | 1.5% | | |
| | I-16 | 芝二丁目大門ビルディング | 港区芝 | H13.9.10 | 4,859,000 | 0.9% | | |
| | I-17 | コスモ金杉橋ビル | 港区芝 | H13.9.25 | 2,808,000 | 0.5% | | |
| | I-18 | 新和ビルディング | 新宿区西新宿 | H16.9.1 | 7,830,000 | 1.5% | | |
| | I-19 | 東京オペラシティビル | 新宿区西新宿 | H17.9.13 | 9,350,000 | 1.8% | | |
| | I-20 | 高輪台ビルディング | 品川区東五反田 | H13.9.25 | 2,738,000 | 0.5% | | |
| | I-21 | 東五反田1丁目ビル | 品川区東五反田 | H16.11.1 | 5,500,000 | 1.1% | | |
| | I-22 | 大森駅東口ビルディング | 大田区大森北 | H13.9.10 | 5,123,000 | 1.0% | | |
| | I-23 | 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 | 1.3% | | |
| | I-24 | 代々木1丁目ビル | 渋谷区代々木 | H16.4.1 | 8,700,000 | 1.7% | | |
| | I-25 | ダヴィンチ原宿 | 渋谷区神宮前 | H14.11.22 | 4,885,000 | 0.9% | | |
| | I-26 | 神宮前メディアスクエアビル | 渋谷区神宮前 | H15.10.9 | 12,200,000 | 2.4% | | |
| | I-27 | 渋谷クロスタワー | 渋谷区渋谷 | H13.11.30 | 34,600,000 | 6.7% | | |
| | I-28 | 恵比寿ネオナート | 渋谷区恵比寿 | H15.11.14 | 3,740,000 | 0.8% | | |
| | | | | H16.4.1 | 360,000 | | | |
| | | 計 | | 4,100,000 | | | | |
| I-29 | ハーモニータワー | 中野区本町 | H17.2.28 | 8,500,000 | 1.6% | | | |
| I-30 | 大塚東池袋ビルディング | 豊島区東池袋 | H13.9.25 | 3,541,000 | 0.7% | | | |
| I-31 | 池袋二丁目ビルディング | 豊島区池袋 | H13.9.25 | 1,728,000 | 0.3% | | | |
| I-32 | 池袋YSビル | 豊島区南池袋 | H16.8.2 | 4,500,000 | 0.9% | | | |
| 首都圏(東京23区を除く) | II-1 | 八王子ファーストスクエア | 八王子市明神町 | H17.3.31 | 3,300,000 | 1.1% | | |
| | | | | H20.3.19 | 2,379,112 | | | |
| | | | | 計 | 5,679,112 | | | |
| | II-2 | さいたま浦和ビルディング | さいたま市浦和区高砂 | H13.9.25 | 1,232,000 | 0.5% | | |
| H13.10.11 | 1,342,000 | | | | | | | |
| | 計 | | 2,574,000 | | | | | |

| 地域区分 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得時期 | 取得価額 (千円) | 比率 | | |
|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------|--------------|--------|-----|--|
| | | | | | | 物件別 | 地域別 | |
| 首都圏(東京23区を除く) | II-3 | MMパークビル | 横浜市西区みなとみらい | H20.3.24 | 37,400,000 | 7.2% | | |
| | II-4 | 川崎砂子ビルディング | 川崎市川崎区砂子 | H13.9.25 | 3,375,000 | 0.7% | | |
| | II-5 | 武蔵小杉STMビル | 川崎市中区小杉町 | H20.3.25 | 4,000,000 | 0.8% | | |
| | | 計 | | | | | | |
| 地方都市 | III-1 | 8・3スクエア北ビル | 札幌市北区北八条西 | H19.6.1 | 7,100,000 | 1.4% | | |
| | III-2 | 定禅寺パークビル | 仙台市青葉区国分町 | H17.1.31 | 1,000,000 | 0.2% | | |
| | III-3 | 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 | 0.6% | | |
| | | | | H18.6.28 | 250,000 | | | |
| | | 計 | | 3,174,000 | | | | |
| | III-4 | 金沢パークビル | 金沢市広岡 | H14.2.28 | 2,880,000 | 0.9% | | |
| | | | | H15.3.3 | 1,700,000 | | | |
| | | 計 | | 4,580,000 | | | | |
| | III-5 | 錦パークビル | 名古屋市中区錦 | H18.10.2 | 3,850,000 | 1.0% | | |
| | | | | H18.11.1 | 1,300,000 | | | |
| | | 計 | | 5,150,000 | | | | |
| | III-6 | 広小路栄ビルディング | 名古屋市中区栄 | H18.9.22 | 1,680,000 | 0.3% | | |
| | III-7 | 名古屋広小路ビルディング | 名古屋市中区栄 | H13.9.10 | 14,533,000 | 2.8% | | |
| | III-8 | 名古屋御園ビル | 名古屋市中区栄 | H15.8.8 | 1,865,000 | 0.4% | | |
| | III-9 | 京都四条河原町ビル | 京都市下京区河原町通松原上ル | H13.12.20 | 2,650,000 | 0.5% | | |
| | III-10 | 堺筋本町ビル | 大阪市中央区南本町 | H13.9.25 | 2,264,000 | 0.8% | | |
| H15.12.26 | | | | 1,900,000 | | | | |
| | 計 | | 4,164,000 | | | | | |
| III-11 | 御堂筋ダイヤビル | 大阪市中央区久太郎町 | H13.9.25 | 6,934,000 | 2.8% | | | |
| | | | H14.2.28 | 7,380,000 | | | | |
| | 計 | | 14,314,000 | | | | | |
| III-12 | リットシティビル | 岡山市駅元町 | H18.2.1 | 4,650,000 | 0.9% | | | |
| III-13 | NHK広島放送センタービル | 広島市中区大手町 | H16.3.25 | 1,320,000 | 0.5% | | | |
| | | | H20.3.3 | 1,450,000 | | | | |
| | 計 | | 2,770,000 | | | | | |
| III-14 | 東晴天神ビルディング | 福岡市中央区天神 | H13.9.25 | 1,550,000 | 0.3% | | | |
| III-15 | 天神クリスタルビル | 福岡市中央区天神 | H17.6.1 | 5,000,000 | 1.0% | | | |
| III-16 | 日之出天神ビルディング | 福岡市中央区天神 | H13.9.10 | 3,657,000 | 0.7% | | | |
| | 合計 | | | 518,969,112 | 100.0% | 100.0% | | |

(注) 1 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
(注) 2 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、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を除外したものです。
(注) 3 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、平成17年11月24日及び平成18年11月24日の3回に分けて、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額合計1,270百万円(優先出資持分約49.9%)を取得しておりますが、平成20年3月31日開催の同社の社員総会において有償消却されることが決議され、平成20年5月8日に1,267百万円が償還されております。

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの分散



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

主要テナント (賃貸面積上位10テナント)

| 順位 | テナント名 | 入居物件名称 | 賃貸面積 | 全賃貸面積に占める割合(注1) |
|----|---------------------|---------------|---------|-----------------|
| 1 | 萬有製薬株式会社 | 北の丸スクエア 他1物件 | 17,014㎡ | 3.7% |
| 2 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 10,665㎡ | 2.3% |
| 3 | 株式会社セブン&アイ・ホールディングス | 二番町ガーデン | 9,316㎡ | 2.0% |
| 4 | (注)2 | MMパークビル | 8,938㎡ | 1.9% |
| 5 | 株式会社スペースデザイン | ビュレックス麹町 他1物件 | 8,774㎡ | 1.9% |
| 6 | 株式会社ファーストリテイリング | 北の丸スクエア | 8,476㎡ | 1.8% |
| 7 | 第一生命保険相互会社 | 御堂筋ダイワビル 他6物件 | 7,673㎡ | 1.7% |
| 8 | 株式会社日本総研ソリューションズ | 晴海センタービル | 7,634㎡ | 1.7% |
| 9 | TOTO株式会社 | 御堂筋ダイワビル 他1物件 | 6,906㎡ | 1.5% |
| 10 | 旭化成ファーマ株式会社 | MD神田ビル | 5,799㎡ | 1.3% |

(注)1 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2 当該テナントより開示することにつき同意を得られていないため、記載しておりません。

(注)3 当投資法人が、マスターリース方式を採用するビルにおいて不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約(当投資法人が賃借人(不動産管理会社等)から收受する賃料等が、賃借人が転借人(エンドテナント)から收受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の金額を当投資法人に対して保証するものではない契約)を締結している場合は、当投資法人の情報開示の方針上、実質的なテナント(エンドテナント)を「テナント」として取り扱っております。

ポートフォリオの概要

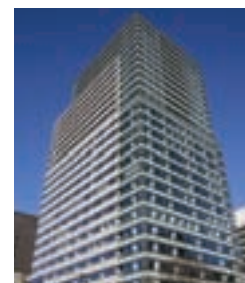


GENKI MEDICAL PLAZA

I-1 ころとからだの元氣プラザ

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 224,669 |
| 賃貸事業費用(千円) | 75,136 |
| 賃貸事業損益(千円) | 149,533 |

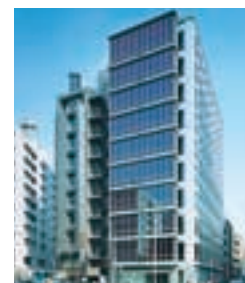


KITANOMARU SQUARE

I-2 北の丸スクエア

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

| | |
|------------|-----------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 1,933,883 |
| 賃貸事業費用(千円) | 752,101 |
| 賃貸事業損益(千円) | 1,181,782 |



MD KANDA BUILDING

I-3 MD神田ビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 92.5% |
| 賃貸事業収益(千円) | 353,152 |
| 賃貸事業費用(千円) | 99,471 |
| 賃貸事業損益(千円) | 253,681 |



KANDABASHI PARK BUILDING

I-4 神田橋パークビルヂング

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 185,883 |
| 賃貸事業費用(千円) | 58,524 |
| 賃貸事業損益(千円) | 127,359 |

(注) 当該建物における共有持分56.76%



NIBANCHO GARDEN

I-5 二番町ガーデン

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 492,444 |
| 賃貸事業費用(千円) | 241,129 |
| 賃貸事業損益(千円) | 251,314 |

(注) 当該建物における所有割合31.345%

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要

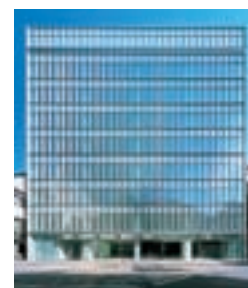


I-6 MITSUBISHI UFJ TRUST AND BANKING BUILDING
三菱UFJ信託銀行本店ビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 996,567 |
| 賃貸事業費用(千円) | 245,123 |
| 賃貸事業損益(千円) | 751,444 |

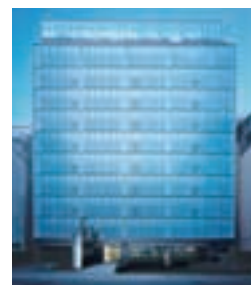
(注) 当該建物における所有割合19.38402%



I-11 BUREX KYOBASHI BUILDING
ビュレックス京橋

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 150,000 |
| 賃貸事業費用(千円) | 51,714 |
| 賃貸事業損益(千円) | 98,285 |



I-7 BUREX KOJIMACHI BUILDING
ビュレックス麹町

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 162,000 |
| 賃貸事業費用(千円) | 83,529 |
| 賃貸事業損益(千円) | 78,470 |



I-12 GINZA SANWA BUILDING
銀座三和ビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 394,370 |
| 賃貸事業費用(千円) | 118,345 |
| 賃貸事業損益(千円) | 276,024 |

(注) 当該建物における所有割合70.95%



I-8 SANNO GRAND BUILDING
山王グランドビル

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

| | |
|------------|-----------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 99.9% |
| 賃貸事業収益(千円) | 1,047,982 |
| 賃貸事業費用(千円) | 429,877 |
| 賃貸事業損益(千円) | 618,105 |

(注) 当該建物における共有持分99.0%



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 140,637 |
| 賃貸事業費用(千円) | 70,284 |
| 賃貸事業損益(千円) | 70,352 |



I-9 YURAKUCHO DENKI BUILDING
有楽町電気ビルチング

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 304,654 |
| 賃貸事業費用(千円) | 122,596 |
| 賃貸事業損益(千円) | 182,057 |

(注) 当該建物における所有割合10.78%



I-14 HARUMI CENTER BUILDING
晴海センタービル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 105日 |
| 期末入居率 | 98.1% |
| 賃貸事業収益(千円) | 428,516 |
| 賃貸事業費用(千円) | 240,204 |
| 賃貸事業損益(千円) | 188,311 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 164,849 |
| 賃貸事業費用(千円) | 108,233 |
| 賃貸事業損益(千円) | 56,616 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 262,479 |
| 賃貸事業費用(千円) | 89,327 |
| 賃貸事業損益(千円) | 173,152 |

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 327,954 |
| 賃貸事業費用(千円) | 129,117 |
| 賃貸事業損益(千円) | 198,836 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 220,244 |
| 賃貸事業費用(千円) | 93,679 |
| 賃貸事業損益(千円) | 126,564 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 138,677 |
| 賃貸事業費用(千円) | 58,673 |
| 賃貸事業損益(千円) | 80,003 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 254,910 |
| 賃貸事業費用(千円) | 115,664 |
| 賃貸事業損益(千円) | 139,245 |



I-18 SHINWA BUILDING
新和ビルディング

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 266,517 |
| 賃貸事業費用(千円) | 127,601 |
| 賃貸事業損益(千円) | 138,916 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 99.4% |
| 賃貸事業収益(千円) | 334,717 |
| 賃貸事業費用(千円) | 145,950 |
| 賃貸事業損益(千円) | 188,767 |

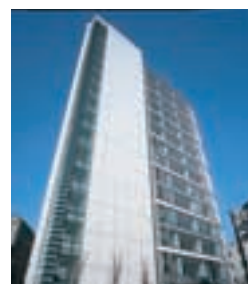


I-19 TOKYO OPERA CITY BUILDING
東京オペラシティビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 98.7% |
| 賃貸事業収益(千円) | 527,705 |
| 賃貸事業費用(千円) | 352,134 |
| 賃貸事業損益(千円) | 175,570 |

(注) 当該建物における所有割合8.368%



I-24 YOYOGI 1CHOME BUILDING
代々木1丁目ビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 414,940 |
| 賃貸事業費用(千円) | 145,182 |
| 賃貸事業損益(千円) | 269,758 |



I-20 TAKANAWADAI BUILDING
高輪台ビルディング

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 119,711 |
| 賃貸事業費用(千円) | 62,522 |
| 賃貸事業損益(千円) | 57,188 |



I-25 da Vinci HARAJUKU
ダヴィンチ原宿

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 203,610 |
| 賃貸事業費用(千円) | 82,719 |
| 賃貸事業損益(千円) | 120,890 |

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



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

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

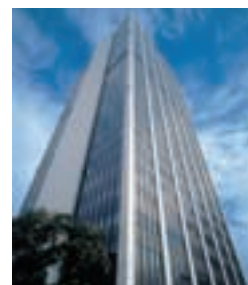
| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 370,770 |
| 賃貸事業費用(千円) | 152,268 |
| 賃貸事業損益(千円) | 218,502 |



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

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

| | |
|------------|--------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 76,078 |
| 賃貸事業費用(千円) | 29,491 |
| 賃貸事業損益(千円) | 46,587 |



I-27 SHIBUYA CROSS TOWER
渋谷クロスタワー

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

| | |
|------------|-----------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 94.4% |
| 賃貸事業収益(千円) | 1,425,688 |
| 賃貸事業費用(千円) | 1,077,650 |
| 賃貸事業損益(千円) | 348,038 |



I-32 IKEBUKURO YS BUILDING
池袋YSビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 216,756 |
| 賃貸事業費用(千円) | 84,948 |
| 賃貸事業損益(千円) | 131,807 |



I-28 EBISU NEONATO
恵比寿ネオナート

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 155,818 |
| 賃貸事業費用(千円) | 74,543 |
| 賃貸事業損益(千円) | 81,275 |

(注) 当該建物における所有割合12.29939%

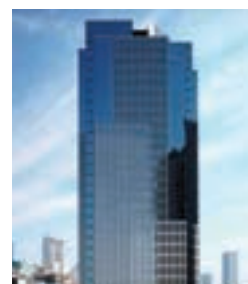


II-1 HACHIOJI FIRST SQUARE
八王子ファーストスクエア

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 96.9% |
| 賃貸事業収益(千円) | 179,289 |
| 賃貸事業費用(千円) | 94,471 |
| 賃貸事業損益(千円) | 84,817 |

(注) 当該建物における共有持分80.4%



I-29 HARMONY TOWER
ハーモニータワー

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 457,648 |
| 賃貸事業費用(千円) | 244,546 |
| 賃貸事業損益(千円) | 213,101 |

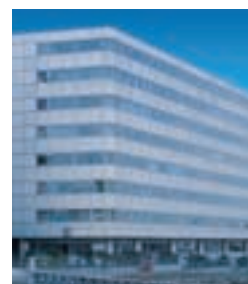
(注) 当該建物における所有割合29.253305%



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 97.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 130,420 |
| 賃貸事業費用(千円) | 82,888 |
| 賃貸事業損益(千円) | 47,532 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 87.3% |
| 賃貸事業収益(千円) | 179,564 |
| 賃貸事業費用(千円) | 80,801 |
| 賃貸事業損益(千円) | 98,763 |



II-3 MM PARK BUILDING
MMパークビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 8日 |
| 期末入居率 | 70.9% |
| 賃貸事業収益(千円) | 36,091 |
| 賃貸事業費用(千円) | 60,908 |
| 賃貸事業損益(千円) | △24,817 |

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 95.7% |
| 賃貸事業収益(千円) | 157,077 |
| 賃貸事業費用(千円) | 74,746 |
| 賃貸事業損益(千円) | 82,331 |



III-4 KANAZAWA PARK BUILDING
金沢パークビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 90.8% |
| 賃貸事業収益(千円) | 541,588 |
| 賃貸事業費用(千円) | 387,620 |
| 賃貸事業損益(千円) | 153,967 |

(注) 当該建物における共有持分89.0%



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

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

| | |
|------------|--------|
| 当期稼働日数 | 7日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 5,983 |
| 賃貸事業費用(千円) | 7,085 |
| 賃貸事業損益(千円) | △1,102 |

(注) 当該建物における所有割合34.32%

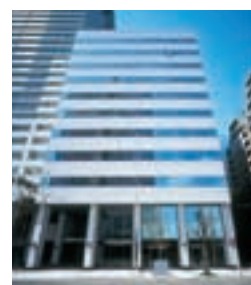


III-5 NISHIKI PARK BUILDING
錦パークビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 99.3% |
| 賃貸事業収益(千円) | 294,913 |
| 賃貸事業費用(千円) | 208,327 |
| 賃貸事業損益(千円) | 86,586 |

(注) 当該建物における所有割合57.04651%



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 98.5% |
| 賃貸事業収益(千円) | 317,923 |
| 賃貸事業費用(千円) | 162,141 |
| 賃貸事業損益(千円) | 155,781 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 102,712 |
| 賃貸事業費用(千円) | 62,323 |
| 賃貸事業損益(千円) | 40,388 |



III-2 JOZENJI PARK BUILDING
定禅寺パークビル

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

| | |
|------------|--------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 95.9% |
| 賃貸事業収益(千円) | 72,343 |
| 賃貸事業費用(千円) | 44,108 |
| 賃貸事業損益(千円) | 28,234 |

(注) 当該建物における共有持分50.0%



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 735,865 |
| 賃貸事業費用(千円) | 351,247 |
| 賃貸事業損益(千円) | 384,617 |



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

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 96.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 171,018 |
| 賃貸事業費用(千円) | 90,263 |
| 賃貸事業損益(千円) | 80,755 |



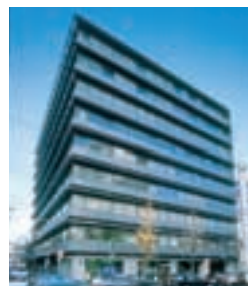
III-8 NAGOYA MISONO BUILDING
名古屋御園ビル

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

| | |
|------------|--------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 97,686 |
| 賃貸事業費用(千円) | 70,380 |
| 賃貸事業損益(千円) | 27,306 |

I. 投資法人の概要

ポートフォリオの概要



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

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

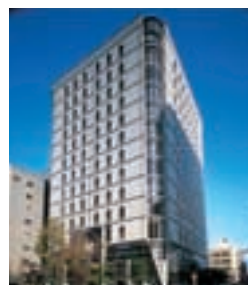
| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 90.4% |
| 賃貸事業収益(千円) | 136,518 |
| 賃貸事業費用(千円) | 86,459 |
| 賃貸事業損益(千円) | 50,059 |



Ⅲ-14 TOSEI TENJIN BUILDING
東晴天神ビルディング

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

| | |
|------------|--------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 98.1% |
| 賃貸事業収益(千円) | 93,726 |
| 賃貸事業費用(千円) | 56,098 |
| 賃貸事業損益(千円) | 37,627 |



Ⅲ-10 SAKAISUJIHONMACHI BUILDING
堺筋本町ビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 99.5% |
| 賃貸事業収益(千円) | 265,747 |
| 賃貸事業費用(千円) | 177,187 |
| 賃貸事業損益(千円) | 88,559 |



Ⅲ-15 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・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下1階付14階建
- 建築時期 平成5年8月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング（注）

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 92.7% |
| 賃貸事業収益(千円) | 216,354 |
| 賃貸事業費用(千円) | 163,917 |
| 賃貸事業損益(千円) | 52,436 |

（注）平成20年1月1日付けにて、不動産管理会社を株式会社オー・エイチ・アイから株式会社第一ビルディングに変更しております。



Ⅲ-11 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・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付15階建
- 建築時期 平成3年9月
- 不動産管理会社 株式会社第一ビルディング

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 678,184 |
| 賃貸事業費用(千円) | 308,099 |
| 賃貸事業損益(千円) | 370,085 |



Ⅲ-16 HINODE TENJIN BUILDING
日之出天神ビルディング

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 96.6% |
| 賃貸事業収益(千円) | 176,801 |
| 賃貸事業費用(千円) | 71,466 |
| 賃貸事業損益(千円) | 105,334 |

（注）当該建物における所有割合74.4844%



Ⅲ-12 LIT CITY BUILDING
リットシティビル

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

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 98.3% |
| 賃貸事業収益(千円) | 297,908 |
| 賃貸事業費用(千円) | 155,337 |
| 賃貸事業損益(千円) | 142,570 |

（注）当該建物における所有割合27.7488%

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



Ⅲ-13 NHK HIROSHIMA BROADCASTING CENTER BUILDING
NHK広島放送センタービル

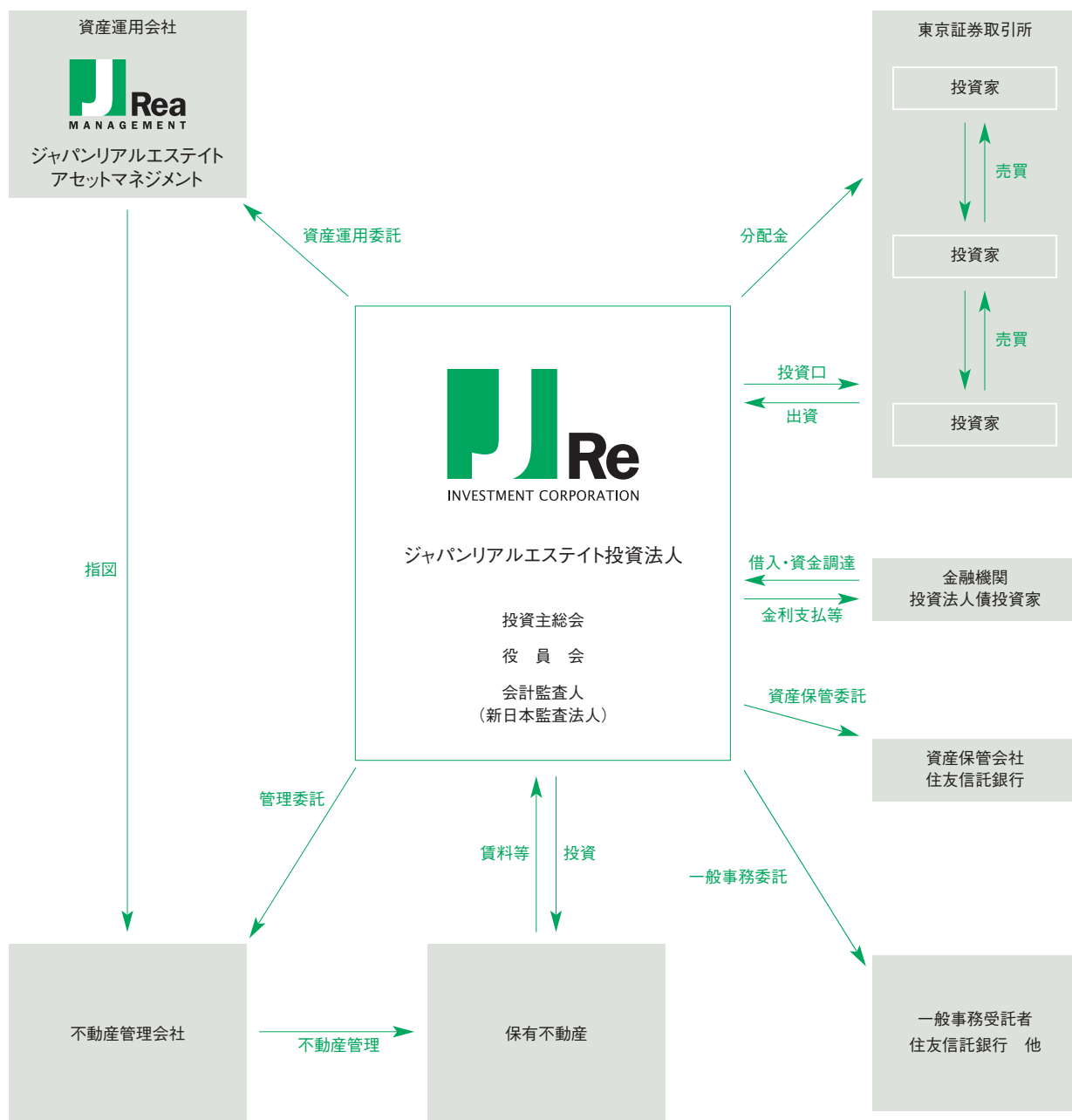
- 所在地 広島県広島市中区大手町二丁目11番10号
- 敷地面積 3,296.46㎡
- 建物延床面積 35,217.28㎡
- 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付23階建
- 建築時期 平成6年8月
- 不動産管理会社 三菱地所株式会社

| | |
|------------|---------|
| 当期稼働日数 | 183日 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益(千円) | 166,151 |
| 賃貸事業費用(千円) | 119,987 |
| 賃貸事業損益(千円) | 46,163 |

（注）当該建物における所有割合48.753%

I. 投資法人の概要

当投資法人の仕組み及び関係法人



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

沿革

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

資産運用会社の概要

名称、資本の額及び事業の内容

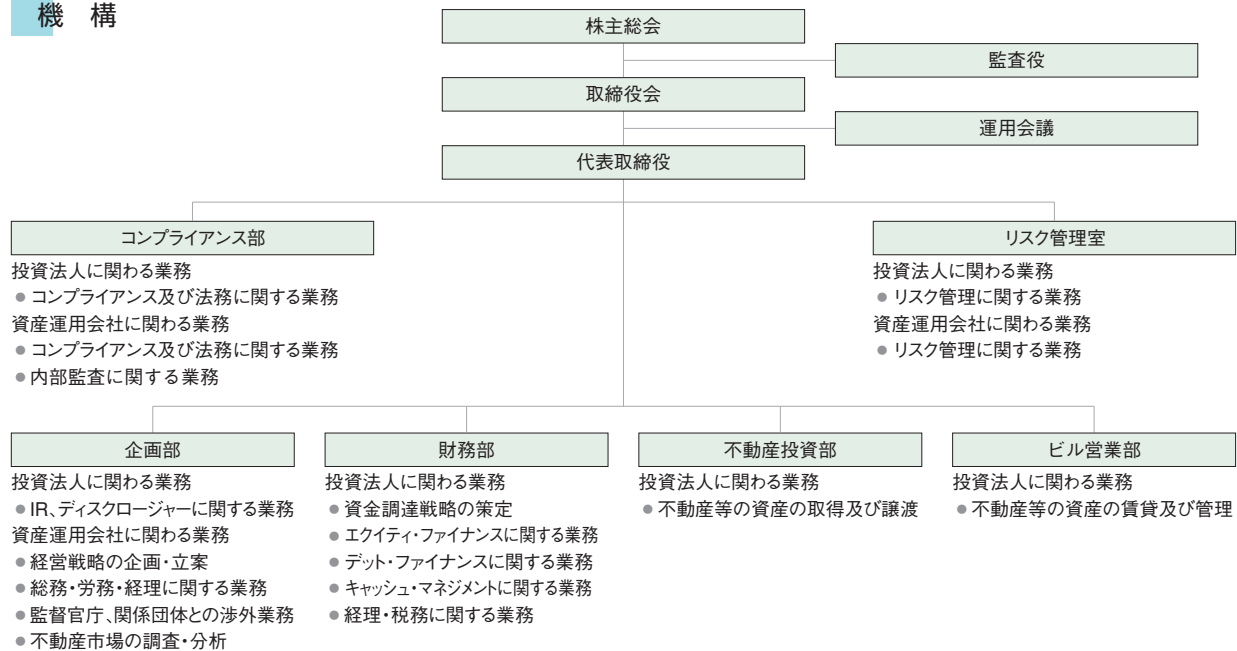
| | |
|--|--|
| | 名 称 ：ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 |
| | 資本の額 ：263 百万円(平成20年3月31日現在) |
| | 事業の内容 ：投資運用業 |

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、事業の内容を平成19年9月30日施行の投信法改正前の旧投信法（以下「旧投信法」）第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。 |
| 平成13年 3 月 7 日 | 旧投信法に基づく投資信託委託業者に係る業務認可（認可番号 内閣総理大臣第2号） |
| 平成19年 9 月30日 | 投資運用業として登録（登録番号 関東財務局長（金商）第335号）(注) |

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

機構



株主構成

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

II. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

| | 単位 | 第9期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日 | 第10期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日 | 第11期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日 | 第12期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日 | 第13期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日 |
|--------------------------|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| (1) 営業成績 | | | | | | |
| 営業収益 | 百万円 | 13,962 | 15,570 | 16,960 | 17,530 | 25,743 |
| うち不動産賃貸事業収益 | 百万円 | 13,962 | 15,169 | 16,500 | 17,132 | 17,807 |
| 営業費用 | 百万円 | 7,643 | 8,528 | 8,655 | 8,791 | 11,524 |
| うち不動産賃貸事業費用 | 百万円 | 6,744 | 7,511 | 7,918 | 7,894 | 8,678 |
| 営業利益 | 百万円 | 6,319 | 7,041 | 8,304 | 8,739 | 14,218 |
| 経常利益 | 百万円 | 5,586 | 5,977 | 7,184 | 7,586 | 12,946 |
| 当期純利益 | 百万円 | 5,585 | 5,976 | 7,183 | 7,585 | 12,945 |
| (2) 財産等の状況(期末日現在) | | | | | | |
| 総資産額 | 百万円 | 433,552 (対前期比+21.8%) | 441,163 (対前期比+1.8%) | 443,973 (対前期比+0.6%) | 449,643 (対前期比+1.3%) | 527,537 (対前期比+17.3%) |
| 有利子負債額 | 百万円 | 196,500 (対前期比+61.1%) | 202,500 (対前期比+3.1%) | 140,000 (対前期比△30.9%) | 144,500 (対前期比+3.2%) | 177,500 (対前期比+22.8%) |
| 純資産額 | 百万円 | 207,058 (対前期比+0.0%) | 207,449 (対前期比+0.2%) | 271,867 (対前期比+31.1%) | 272,269 (対前期比+0.1%) | 310,547 (対前期比+14.1%) |
| 出資総額 | 百万円 | 201,472 (対前期比-) | 201,472 (対前期比-) | 264,683 (対前期比+31.4%) | 264,683 (対前期比-) | 297,601 (対前期比+12.4%) |
| (3) 分配の状況 | | | | | | |
| 分配金総額 | 百万円 | 5,585 | 5,976 | 7,183 | 7,585 | 12,945 |
| 配当性向 | % | 99.9 | 99.9 | 100.0 | 99.9 | 100.0 |
| (4) 1口当たり情報 | | | | | | |
| 発行済投資口数 | 口 | 345,400 | 345,400 | 410,000 | 410,000 | 443,000 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 599,475 | 600,605 | 663,091 | 664,071 | 701,009 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 16,172 | 17,302 | 17,521 | 18,500 | 29,223 |
| うち1口当たり利益分配金 | 円 | 16,172 | 17,302 | 17,521 | 18,500 | 29,223 |
| うち1口当たり利益超過分配金 | 円 | - | - | - | - | - |
| (5) 財務指標 | | | | | | |
| 総資産経常利益率(注)1 | % | 1.4(年換算値2.8) | 1.4(年換算値2.7) | 1.6(年換算値3.3) | 1.7(年換算値3.4) | 2.6(年換算値5.3) |
| 純資産当期純利益率(注)2 | % | 2.7(年換算値5.4) | 2.9(年換算値5.8) | 2.7(年換算値5.5) | 2.8(年換算値5.6) | 4.7(年換算値9.3) |
| 期末自己資本比率(注)3 | % | 47.8 (対前期増減△10.4) | 47.0 (対前期増減△0.7) | 61.2 (対前期増減+14.2) | 60.6 (対前期増減△0.7) | 58.9 (対前期増減△1.7) |
| 期末総資産有利子負債比率(注)4 | % | 45.3 (対前期増減+11.1) | 45.9 (対前期増減+0.6) | 31.5 (対前期増減△14.4) | 32.1 (対前期増減+0.6) | 33.6 (対前期増減+1.5) |
| デットサービスカバレッジレシオ(注)5 | 倍 | 12.3 | 9.5 | 10.5 | 10.4 | 14.2 |
| 賃貸キャッシュ・フロー(NOI)(注)6 | 百万円 | 9,578 | 10,339 | 11,300 | 12,073 | 12,197 |

(注)1 経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2

(注)2 当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2

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

なお、上記(注)1、(注)2ともに第9期の運用日数182日、第10期の運用日数183日、第11期の運用日数182日、第12期の運用日数183日、第13期の運用日数183日に基づいて年換算値を算出しております。

(注)3 期末純資産額/期末総資産額×100

(注)4 期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注)5 金利償却前税引前当期純利益/支払利息

(注)6 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却額

2 当期の資産の運用の経過

I. 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成13年5月11日に設立され、平成13年9月10日の上場後（東京証券取引所不動産投資信託証券市場：銘柄コード8952）、順調に成長を続け約6年後の第12期末（平成19年9月30日）の運用資産はオフィスビル50物件となりました。

当期においては新たに3物件を取得（平成19年12月18日付けで晴海センタービル（東京都中央区）を26,800百万円、平成20年3月24日付けでMMパークビル（横浜市）を37,400百万円、平成20年3月25日付けで武蔵小杉STMビル（川崎市）の持分を4,000百万円でそれぞれ取得）し、また2物件の持分追加取得（平成20年3月3日付けでNHK広島放送センタービル（広島市）を1,450百万円、平成20年3月19日付けで八王子ファーストスクエア（八王子市）を2,379百万円でそれぞれ取得）を行った結果、当期末現在にて保有するオフィスビルは53物件、取得価額の総額は518,969百万円となりました。

また、晴海フロント特定目的会社が当投資法人宛に晴海センタービルを売却したことに伴い、同社への優先出資に対する配当金（7,935百万円）を収益計上いたしました。

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12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13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. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得・売却（ポートフォリオの質の強化）

当期の日本経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した国際金融市場の混乱や米国経済の減速懸念の影響に加えて、エネルギーや食料品等の価格の上昇により、消費者マインドが悪化し個人消費は横ばいで推移するなど、家計部門は依然として調整局面にあります。大企業を中心に企業部門の業績は好調を維持し、設備投資も増加傾向にあり、後半にかけて減速感が見られたものの引き続き景気は回復基調にありました。

オフィス賃貸市場につきましては、東京都心部を中心とした企業のオフィススペースへの根強い需要から、依然として空室率は低位安定し、新規募集賃料（市場賃料）は高水準を維持しております。

当投資法人においては、取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、期末時点で95.9%（昨年末竣工のMMパークビル（同70.9%）を除くと98.1%）と高い入居率を維持することができ、また、既存テナント賃料水準と市場賃料水準との乖離を活用した賃料増額改定等によりポートフォリオ収益の底上げを行いました。

物件の売買市場に関しましては、サブプライムローン問題を契機として金融機関の融資姿勢がより慎重になったことを背景に、一部の投資家においては中小ビルに対する投資意欲が減退したものの、東京・大阪都心部の競争力の高い物件においては、J-REITの他、プライベートファンド、内外機関投資家等による投資意欲が引き続き旺盛であったことから依然として厳しい取得環境が続いております。

このような環境の中、当投資法人は競争力の高い物件の取得を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化を図りました。その結果、平成20年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53物件、取得価額の総額518,969百万円、総賃貸可能面積479,877㎡（約145,162坪）、テナント総数931となりました。

II. 資産運用報告

(2) 優先出資に対する配当金について

当投資法人は、晴海フロント特定目的会社との間で、同社が発行する優先出資証券の引受けにつき平成17年3月24日付けにて優先出資引受契約を締結すると同時に同社が建築する晴海センタービルを優先的に買取る権利（優先買取権）を取得いたしました。

今般、当投資法人はこの優先買取権を行使して、同ビルを平成19年12月18日付けで取得いたしました。一方で晴海フロント特定目的会社は、当投資法人への当該ビル売却に伴い平成20年3月31日に社員総会を開催し、優先出資への配当に関し決議しております。

当投資法人は、この決議を受け、当該配当金7,935百万円を当期営業収益に計上いたしました。

(3) 資金の調達

当投資法人では新たな特定資産の取得資金及び借入金に対する返済資金に充当するための資金調達を目的として、公募による33,000口の新投資口の発行を決議し、この投資口発行により平成20年3月12日付けにて32,917百万円の資金を調達いたしました。

この新投資口の発行による調達資金により平成20年3月13日付けにて25,000百万円の短期借入金を期限前返済いたしました。

以上に加え、MMパークビル及び武蔵小杉STMビルの購入資金に充当するため平成20年3月24日付けで10,000百万円の長期借入及び23,000百万円の短期借入を実施し、平成20年3月31日現在の当投資法人の有利子負債残高は177,500百万円、内、長期借入金は99,500百万円（1年以内に返済予定の長期借入金7,000百万円を含みます。）、短期借入金は23,000百万円、投資法人債は55,000百万円（1年以内償還予定投資法人債10,000百万円を含みます。）となりました。

また、平成20年3月31日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1年以内に返済予定の長期借入金及び1年以内に償還予定の投資法人債を含みます。）の割合）は87.0%、総資産に占める有利子負債の比率は33.6%となっており、前期末に引き続き、健全かつ保守的な財務体質を保持しております。

なお、平成20年3月31日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

| 格付機関 | 格付内容 |
|------------------------------|---|
| スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービス | 長期会社格付け：AA-（注）、短期会社格付け：A-1+（注）、アウトルック：安定的 |
| ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク | 発行体格付け：A1、格上げ方向で見直し中 |
| 株式会社格付投資情報センター | 発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的 |

(注) 平成20年3月28日付けにて、スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングス・サービスによる当投資法人の長期会社格付けはA+からAA-に、短期会社格付けはA-1からA-1+にそれぞれ引き上げとなりました。

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25,743百万円（前期比46.9%増）、営業利益14,218百万円（前期比62.7%増）となり、さらに、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は12,946百万円（前期比70.7%増）、当期純利益は12,945百万円（前期比70.7%増）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、29,223円となりました。

3 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

4 分配金等の実績

当期（第13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、29,223円となりました。

| | 単位 | 第9期 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日 | 第10期 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日 | 第11期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日 | 第12期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日 | 第13期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日 |
|--------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 当期末処分利益総額 ^(注) | 千円 | 5,585,907 | 5,976,223 | 7,183,711 | 7,585,231 | 12,945,897 |
| 利益留保額 ^(注) | 千円 | 99 | 112 | 101 | 231 | 108 |
| 金銭の分配金総額 ^(注) | 千円 | 5,585,808 | 5,976,110 | 7,183,610 | 7,585,000 | 12,945,789 |
| (1口当たり分配金) | 円 | (16,172) | (17,302) | (17,521) | (18,500) | (29,223) |
| うち利益分配金総額 ^(注) | 千円 | 5,585,808 | 5,976,110 | 7,183,610 | 7,585,000 | 12,945,789 |
| (1口当たり利益分配金) | 円 | (16,172) | (17,302) | (17,521) | (18,500) | (29,223) |
| うち出資払戻総額 ^(注) | 千円 | - | - | - | - | - |
| (1口当たり出資払戻額) | 円 | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |

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

II. 資産運用報告

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は、改正建築基準法施行の影響による混乱が収束し、住宅投資及び設備投資が緩やかに持ち直すものの、企業収益はこれまでの力強さに減速感が見られ、また、諸物価上昇の影響により個人消費は伸び悩むなど家計部門にも力強さはないことから、景気回復は足踏み状態が続くと予想され、更に今後、サブプライムローン問題を背景とする米国及び欧州経済の景気後退や株式・為替市場の変動、原油価格の動向等によっては、景気が減速する可能性も否定できません。

しかしながら、当面のオフィス賃貸市場は、底堅いオフィス需要と新規供給量が比較的少ないことにより、東京都心部を中心に空室率・賃料水準ともに引き続き堅調に推移するものと考えられます。

一方でテナントのオフィスに対する要求は、立地、建物・設備のグレードだけでなく管理会社の対応や付加価値にまで及び、ビル選別の目は更に厳しくなっており、テナントのニーズを的確かつ迅速に捉えたサービスの提供及び競合ビルとの差別化を図る付加価値の提供が一層重要になってくると予想されます。

また、不動産売買市場においては、今後もJ-REITの他、プライベートファンド、内外機関投資家等による積極的な取得姿勢に変化が見られないと予想され、当投資法人が投資対象とする都心部の優良オフィスビルに関しては取得競争は避けられないと思料されますが、金融機関が不動産セクターに対する融資に慎重になる中で、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が優良物件取得の鍵を握ると考えられます。

II. 運用方針及び対処すべき課題

(1) 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は、東京都心部では需要の逼迫を受け好調を持続するものの、都心部以外の首都圏や地方都市においては物件の優劣がより鮮明になると予想されることから、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントの皆様との信頼関係の強化・賃料水準の引上げ

当投資法人では、平成20年3月31日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係をさらに強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、オフィス床の追加需要の掘り起こしや賃料引上げにつなげられるよう努めてまいります。特に、市場賃料と乖離が大きいテナントについては、賃料の底上げを図るべく取り組んでまいります。

(ロ) 空室の早期解消

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

(ハ) 収益の安定化

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

(ニ) 運営管理コストの削減

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

(2) 物件の取得・売却

物件の取得については、以下の方針で臨みます。

(イ) 情報の早期入手を図るべく、既存の物件情報ルートを更に強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

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

(ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の強化を図るべく、資産の入替についてもタイミングをみて検討を進めてまいります。

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

II. 資産運用報告

投資法人の概況

1 出資の状況

| | 単位 | 第9期 平成18年3月31日現在 | 第10期 平成18年9月30日現在 | 第11期 平成19年3月31日現在 | 第12期 平成19年9月30日現在 | 第13期 平成20年3月31日現在 |
|-----------|----|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 発行可能投資口総数 | 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 | 345,400 | 345,400 | 410,000 | 410,000 | 443,000 |
| 投資主数 | 人 | 15,580 | 14,248 | 14,219 | 12,787 | 13,534 |

2 投資口に関する事項

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

| 氏名または名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%) |
|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) | 34,471 | 7.78 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 31,342 | 7.07 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 26,934 | 6.08 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 26,677 | 6.02 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 10,899 | 2.46 |
| 株式会社中国銀行 | 10,706 | 2.42 |
| 三菱地所株式会社 | 10,160 | 2.29 |
| ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント | 8,883 | 2.01 |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル | 8,734 | 1.97 |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 8,120 | 1.83 |

3 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

| 役職名 | 役員等の氏名 または名称 | 主な兼職等 | 当該営業期間における役職 毎の報酬の総額 (千円) |
|----------|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| 執行役員 | 山崎 建人 | — | 4,200 |
| 監督役員 (注) | 日下部 健司 | 日下部公認会計士事務所 公認会計士・税理士 | 1,800 |
| 監督役員 (注) | 岡野谷 知広 | 河村法律事務所 弁護士 | 1,800 |
| 会計監査人 | 新日本監査法人 | — | 14,000 |

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

(2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 地域等 | 第12期 平成19年9月30日現在 | | 第13期 平成20年3月31日現在 | |
|-------------|---------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | | 保有総額 (注1) (百万円) | 対総資産比率 (%) | 保有総額 (注1) (百万円) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産 | 東京23区 | 325,860 | 72.5 | 352,181 | 66.8 |
| | 首都圏 (東京23区除く) | 5,611 | 1.2 | 49,766 | 9.4 |
| | 地方都市 | 54,400 | 12.1 | 55,869 | 10.6 |
| | 計 | 385,872 | 85.8 | 457,816 | 86.8 |
| 信託不動産 | 東京23区 | 22,615 | 5.0 | 22,645 | 4.3 |
| | 首都圏 (東京23区除く) | 2,938 | 0.7 | 2,920 | 0.6 |
| | 地方都市 | 20,036 | 4.5 | 19,993 | 3.8 |
| | 計 | 45,590 | 10.1 | 45,559 | 8.6 |
| 優先出資証券 (注2) | | 1,270 | 0.3 | 1,270 | 0.2 |
| | | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 預金・その他資産 | | 16,909 | 3.8 | 22,891 | 4.3 |
| | | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 資産総額計 | | 449,643 (431,463) | 100.0 (96.0) | 527,537 (503,376) | 100.0 (95.4) |

(注)1 保有総額は、第12期は平成19年9月30日現在、第13期は平成20年3月31日現在における貸借対照表計上額 (不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額) によっています。

(注)2 当投資法人は、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口を取得しております (優先出資持分49.90%)。なお、同特定目的会社は当投資法人宛に平成19年12月18日付で、晴海センタービルを売却済です。

(注)3 () 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

2 主要な保有資産

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

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) | 賃貸可能面積 (㎡) | 賃貸面積 (㎡) | 入居率 (%) | 対総賃貸 収入比率 (%) | 主たる用途 |
|---------------|---------------|---------------|-------------|------------|------------------|--------|
| 北の丸スクエア (注) | 80,459 | 25,678 | 25,678 | 100.0 | 10.9 | オフィスビル |
| 渋谷クロスタワー | 38,888 | 29,734 | 28,063 | 94.4 | 8.0 | オフィスビル |
| MMパークビル | 37,742 | 38,665 | 27,430 | 70.9 | 0.2 | オフィスビル |
| 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 30,524 | 11,923 | 11,923 | 100.0 | 5.6 | オフィスビル |
| 晴海センタービル | 26,961 | 20,812 | 20,425 | 98.1 | 2.4 | オフィスビル |
| 山王ランドビル | 21,725 | 20,865 | 20,845 | 99.9 | 5.9 | オフィスビル |
| 銀座三和ビル | 17,050 | 4,329 | 4,329 | 100.0 | 2.2 | オフィスビル |
| 名古屋広小路ビルディング | 14,436 | 21,635 | 21,635 | 100.0 | 4.1 | オフィスビル |
| 二番町ガーデン (注) | 14,270 | 9,316 | 9,316 | 100.0 | 2.8 | オフィスビル |
| 御堂筋ダイワビル | 13,600 | 20,450 | 20,450 | 100.0 | 3.8 | オフィスビル |
| 合計 | 295,661 | 203,411 | 190,098 | 93.5 | 45.9 | |

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

II. 資産運用報告

3 不動産等組入資産明細

| 地域 | 不動産等の名称 | 所在地 | 所有形態 | 期末算定価額 ^(注) (百万円) | 帳簿価額 (百万円) |
|-------|----------------|---------------------|----------|--------------------------------|---------------|
| 東京23区 | こころとからだの元氣ブラザ | 東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号 | 不動産 | 6,300 | 5,115 |
| | 北の丸スクエア | 東京都千代田区九段北一丁目13番12号 | 不動産 | 88,600 | 80,459 |
| | MD神田ビル | 東京都千代田区神田美土代町9番地1 | 不動産 | 12,100 | 9,111 |
| | 神田橋パークビルディング | 東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1 | 不動産 | 6,520 | 4,601 |
| | 二番町ガーデン | 東京都千代田区二番町8番地8 | 不動産 | 17,600 | 14,270 |
| | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 | 不動産 | 50,000 | 30,524 |
| | ビュレックス麹町 | 東京都千代田区麹町三丁目5番地2 | 不動産 | 7,040 | 6,802 |
| | 山王グランドビル | 東京都千代田区永田町二丁目14番2号 | 不動産 | 30,700 | 21,725 |
| | 有楽町電気ビルディング | 東京都千代田区有楽町一丁目7番1号 | 不動産 | 8,600 | 7,724 |
| | 小伝馬町新日本橋ビルディング | 東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号 | 不動産信託受益権 | 4,200 | 2,870 |
| | ビュレックス京橋 | 東京都中央区京橋二丁目7番14号 | 不動産 | 7,070 | 5,061 |
| | 銀座三和ビル | 東京都中央区銀座四丁目6番1号 | 不動産 | 18,000 | 17,050 |
| | 菱進銀座イーストミラービル | 東京都中央区銀座三丁目15番10号 | 不動産 | 5,150 | 5,360 |
| | 晴海センタービル | 東京都中央区晴海二丁目5番24号 | 不動産 | 26,300 | 26,961 |
| | 青山クリスタルビル | 東京都港区北青山三丁目5番12号 | 不動産 | 9,230 | 7,542 |
| | 芝二丁目大門ビルディング | 東京都港区芝二丁目3番3号 | 不動産信託受益権 | 7,980 | 4,923 |
| | コスモ金杉橋ビル | 東京都港区芝一丁目10番11号 | 不動産信託受益権 | 3,910 | 2,570 |
| | 新和ビルディング | 東京都新宿区西新宿三丁目2番4号 | 不動産 | 9,890 | 7,766 |
| | 東京オペラシティビル | 東京都新宿区西新宿三丁目20番2号 | 不動産 | 12,100 | 8,854 |
| | 高輪台ビルディング | 東京都品川区東五反田三丁目1番5号 | 不動産信託受益権 | 2,840 | 2,582 |
| | 東五反田1丁目ビル | 東京都品川区東五反田一丁目24番2号 | 不動産 | 7,050 | 5,268 |
| | 大森駅東口ビルディング | 東京都大田区大森北一丁目5番1号 | 不動産信託受益権 | 6,040 | 4,602 |
| | 日本プランズウィックビル | 東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号 | 不動産 | 9,570 | 6,842 |
| | 代々木1丁目ビル | 東京都渋谷区代々木一丁目22番1号 | 不動産 | 13,400 | 8,275 |
| | ダヴィンチ原宿 | 東京都渋谷区神宮前三丁目25番15号 | 不動産 | 6,420 | 5,026 |
| | 神宮前メディアスクエアビル | 東京都渋谷区神宮前六丁目25番14号 | 不動産 | 16,100 | 11,988 |
| | 渋谷クロスタワー | 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号 | 不動産 | 53,000 | 38,888 |
| | 恵比寿ネオナート | 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 | 不動産 | 5,710 | 3,826 |
| | ハーモニータワー | 東京都中野区本町一丁目32番2号 | 不動産 | 13,600 | 8,476 |
| | 大塚東池袋ビルディング | 東京都豊島区東池袋二丁目32番22号 | 不動産信託受益権 | 4,000 | 3,466 |
| | 池袋二丁目ビルディング | 東京都豊島区池袋二丁目14番2号 | 不動産信託受益権 | 1,650 | 1,629 |
| | 池袋YSビル | 東京都豊島区南池袋一丁目13番23号 | 不動産 | 5,670 | 4,652 |
| | 小計 | | | 476,340 | 374,826 |

| 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) |
|----------------------|---------------|------------------------------|----------|--------------------------------|---------------|
| 首都圏 (東京23区 除く) | 八王子ファーストスクエア | 東京都八王子市明神町三丁目20番6号 | 不動産 | 6,170 | 5,562 |
| | さいたま浦和ビルディング | 埼玉県さいたま市浦和高砂二丁目2番3号 | 不動産 | 2,720 | 2,412 |
| | MMパークビル | 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番3号 | 不動産 | 37,400 | 37,742 |
| | 川崎砂子ビルディング | 神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4 | 不動産信託受益権 | 3,360 | 2,920 |
| | 武蔵小杉STMビル | 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9 | 不動産 | 4,000 | 4,048 |
| | 小計 | | | 53,650 | 52,687 |
| 北海道 | 8・3スクエア北ビル | 北海道札幌市北区北八条西三丁目32番 | 不動産 | 7,210 | 7,339 |
| 東北 | 定禅寺パークビル | 宮城県仙台市青葉区国分町二丁目14番18号 | 不動産 | 1,130 | 1,026 |
| | 仙台本町ホンマビルディング | 宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番29号 | 不動産信託受益権 | 3,690 | 2,864 |
| 北陸 | 金沢パークビル | 石川県金沢市広岡三丁目1番1号 | 不動産 | 6,590 | 4,400 |
| 中部 | 錦パークビル | 愛知県名古屋市中区錦二丁目4番3号 | 不動産 | 5,390 | 5,109 |
| | 広小路栄ビルディング | 愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号 | 不動産 | 1,730 | 1,753 |
| | 名古屋広小路ビルディング | 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号 | 不動産 | 16,000 | 14,436 |
| | 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 | 1,940 | 1,595 |
| 近畿 | 京都四条河原町ビル | 京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番地 | 不動産 | 2,350 | 2,875 |
| | 堺筋本町ビル | 大阪府大阪市中央区南本町一丁目8番14号 | 不動産 | 4,840 | 3,938 |
| | 御堂筋ダイワビル | 大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号 | 不動産信託受益権 | 19,100 | 13,600 |
| 中国 | リットシティビル | 岡山県岡山市駅元町15番1号 | 不動産 | 5,560 | 4,446 |
| | NHK広島放送センタービル | 広島県広島市中区大手町二丁目11番10号 | 不動産 | 3,260 | 2,695 |
| 九州 | 東晴天神ビルディング | 福岡県福岡市中央区天神三丁目9番25号 | 不動産 | 1,530 | 1,404 |
| | 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 | 4,910 | 4,847 |
| | 日之出天神ビルディング | 福岡県福岡市中央区天神一丁目12番20号 | 不動産信託受益権 | 3,940 | 3,528 |
| | 小計 | | | 89,170 | 75,862 |
| | 合計 | | | 619,160 | 503,376 |

(注) 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成20年3月31日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社(神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナートを除く計51物件)または株式会社鑑定法人エイ・スクエア(神宮前メディアスクエアビル及び恵比寿ネオナート)が行った鑑定評価による)を記載しております。

II. 資産運用報告

| 地域 | 不動産等の名称 | 前期 (H19.4.1~H19.9.30) | | | | 当期 (H19.10.1~H20.3.31) | | | |
|----------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | | テナント 総数 (注1) <期末時点> | 入居率 (注1) <期末時点> (%) | 賃貸事業 収入 <期間中> (百万円) | 対総賃貸 事業収入 比率 (%) | テナント 総数 (注1) <期末時点> | 入居率 (注1) <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 | 1.3 | 1 | 100.0 | 224 | 1.3 |
| | 北の丸スクエア (注2) | 5 | 100.0 | 1,931 | 11.3 | 5 | 100.0 | 1,933 | 10.9 |
| | MD神田ビル | 2 | 100.0 | 363 | 2.1 | 1 | 92.5 | 353 | 2.0 |
| | 神田橋パークビルディング | 8 | 100.0 | 183 | 1.1 | 7 | 100.0 | 185 | 1.0 |
| | 二番町ガーデン (注2) | 1 | 100.0 | 488 | 2.9 | 1 | 100.0 | 492 | 2.8 |
| | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 9 | 99.8 | 979 | 5.7 | 10 | 100.0 | 996 | 5.6 |
| | ビュレックス麹町 | 1 | 100.0 | 162 | 0.9 | 1 | 100.0 | 162 | 0.9 |
| | 山王グランドビル | 47 | 99.3 | 1,006 | 5.9 | 46 | 99.9 | 1,047 | 5.9 |
| | 有楽町電気ビルディング | 15 | 100.0 | 293 | 1.7 | 15 | 100.0 | 304 | 1.7 |
| | 小伝馬町新日本橋ビルディング | 6 | 100.0 | 155 | 0.9 | 7 | 100.0 | 164 | 0.9 |
| | ビュレックス京橋 | 1 | 100.0 | 150 | 0.9 | 1 | 100.0 | 150 | 0.8 |
| | 銀座三和ビル | 12 | 100.0 | 389 | 2.3 | 12 | 100.0 | 394 | 2.2 |
| | 菱進銀座イーストミラービル | 8 | 100.0 | 137 | 0.8 | 8 | 100.0 | 140 | 0.8 |
| | 晴海センタービル | - | - | - | - | 7 | 98.1 | 428 | 2.4 |
| | 青山クリスタルビル | 7 | 100.0 | 259 | 1.5 | 7 | 100.0 | 262 | 1.5 |
| | 芝二丁目大門ビルディング | 21 | 100.0 | 321 | 1.9 | 19 | 100.0 | 327 | 1.8 |
| | コスモ金杉橋ビル | 8 | 100.0 | 135 | 0.8 | 8 | 100.0 | 138 | 0.8 |
| | 新和ビルディング | 7 | 100.0 | 274 | 1.6 | 10 | 100.0 | 266 | 1.5 |
| | 東京オペラシティビル | 105 | 96.8 | 500 | 2.9 | 105 | 98.7 | 527 | 3.0 |
| | 高輪台ビルディング | 1 | 100.0 | 117 | 0.7 | 1 | 100.0 | 119 | 0.7 |
| | 東五反田1丁目ビル | 4 | 100.0 | 220 | 1.3 | 4 | 100.0 | 220 | 1.2 |
| | 大森駅東口ビルディング | 19 | 100.0 | 255 | 1.5 | 19 | 100.0 | 254 | 1.4 |
| | 日本プランズウィックビル | 18 | 99.4 | 335 | 2.0 | 18 | 99.4 | 334 | 1.9 |
| | 代々木1丁目ビル | 7 | 100.0 | 344 | 2.0 | 7 | 100.0 | 414 | 2.3 |
| | ダヴィンチ原宿 | 5 | 100.0 | 202 | 1.2 | 5 | 100.0 | 203 | 1.1 |
| | 神宮前メディアスクエアビル | 8 | 100.0 | 381 | 2.2 | 9 | 100.0 | 370 | 2.1 |
| | 渋谷クロスタワー | 53 | 98.3 | 1,552 | 9.1 | 54 | 94.4 | 1,425 | 8.0 |
| | 恵比寿ネオナート | 3 | 100.0 | 153 | 0.9 | 3 | 100.0 | 155 | 0.9 |
| | ハーモニータワー | 18 | 100.0 | 441 | 2.6 | 18 | 100.0 | 457 | 2.6 |
| | 大塚東池袋ビルディング | 9 | 100.0 | 180 | 1.1 | 8 | 87.3 | 179 | 1.0 |
| 池袋二丁目ビルディング | 9 | 100.0 | 73 | 0.4 | 9 | 100.0 | 76 | 0.4 | |
| 池袋YSビル | 8 | 100.0 | 205 | 1.2 | 8 | 100.0 | 216 | 1.2 | |
| 小計 | | 426 | 99.6 | 12,420 | 72.5 | 434 | 98.6 | 12,933 | 72.6 |
| 首都圏 (東京23区 除く) | 八王子ファーストスクエア | 42 | 99.4 | 170 | 1.0 | 40 | 96.9 | 179 | 1.0 |
| | さいたま浦和ビルディング | 16 | 100.0 | 136 | 0.8 | 15 | 97.0 | 130 | 0.7 |
| | MMパークビル | - | - | - | - | 20 | 70.9 | 36 | 0.2 |
| | 川崎砂子ビルディング | 12 | 95.7 | 158 | 0.9 | 12 | 95.7 | 157 | 0.9 |
| 武蔵小杉STMビル | - | - | - | - | 25 | 100.0 | 5 | 0.0 | |
| 小計 | | 70 | 98.2 | 465 | 2.7 | 112 | 81.7 | 508 | 2.9 |
| 北海道 | 8・3スクエア北ビル | 7 | 98.5 | 195 | 1.1 | 7 | 98.5 | 317 | 1.8 |
| 東北 | 定禅寺パークビル | 17 | 100.0 | 67 | 0.4 | 16 | 95.9 | 72 | 0.4 |
| | 仙台北町ホンマビルディング | 17 | 100.0 | 172 | 1.0 | 17 | 96.0 | 171 | 1.0 |
| 北陸 | 金沢パークビル | 70 | 93.3 | 531 | 3.1 | 68 | 90.8 | 541 | 3.0 |

| 地域 | 不動産等の名称 | 前期 (H19.4.1~H19.9.30) | | | | 当期 (H19.10.1~H20.3.31) | | | |
|----|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | | テナント 総数 (注1) <期末時点> | 入居率 (注1) <期末時点> (%) | 賃貸事業 収入 <期間中> (百万円) | 対総賃貸 事業収入 比率 (%) | テナント 総数 (注1) <期末時点> | 入居率 (注1) <期末時点> (%) | 賃貸事業 収入 <期間中> (百万円) | 対総賃貸 事業収入 比率 (%) |
| 中部 | 錦パークビル (注2) | 49 | 99.5 | 292 | 1.7 | 50 | 99.3 | 294 | 1.7 |
| | 広小路栄ビルディング | 12 | 90.8 | 100 | 0.6 | 14 | 100.0 | 102 | 0.6 |
| | 名古屋広小路ビルディング | 26 | 99.1 | 712 | 4.2 | 27 | 100.0 | 735 | 4.1 |
| | 名古屋御園ビル | 9 | 100.0 | 97 | 0.6 | 9 | 100.0 | 97 | 0.5 |
| 近畿 | 京都四条河原町ビル | 30 | 94.0 | 136 | 0.8 | 31 | 90.4 | 136 | 0.8 |
| | 堺筋本町ビル | 17 | 100.0 | 263 | 1.5 | 16 | 99.5 | 265 | 1.5 |
| | 御堂筋ダイワビル | 24 | 98.9 | 674 | 3.9 | 25 | 100.0 | 678 | 3.8 |
| 中国 | 神戸伊藤町ビルディング | - | - | 63 | 0.4 | - | - | - | - |
| | リットシティビル | 39 | 98.3 | 305 | 1.8 | 40 | 98.3 | 297 | 1.7 |
| | NHK広島放送センタービル | 11 | 92.2 | 141 | 0.8 | 12 | 100.0 | 166 | 0.9 |
| 九州 | 東晴天神ビルディング | 20 | 100.0 | 97 | 0.6 | 19 | 98.1 | 93 | 0.5 |
| | 天神クリスタルビル | 23 | 91.4 | 215 | 1.3 | 24 | 92.7 | 216 | 1.2 |
| | 日之出天神ビルディング | 12 | 98.8 | 178 | 1.0 | 10 | 96.6 | 176 | 1.0 |
| 小計 | 383 | 97.3 | 4,245 | 24.8 | 385 | 97.3 | 4,365 | 24.5 | |
| 合計 | 879 | 98.7 | 17,132 | 100.0 | 931 | 95.9 | 17,807 | 100.0 | |

(注)1 テナント総数の小計及び合計は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。
(注)2 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、入居率には住宅部分を含みません。なお、当期末時点の北の丸スクエアの住宅部分の入居率は97.7%、二番町ガーデンの住宅部分の入居率は100.0%、錦パークビルの住宅部分の入居率は87.5%となっております。

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 | 25,400口 | 50 | 1,270,000 | 50 | 1,270,000 | - | (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50,900口のうち25,400口を取得しております (優先出資持分49.90%)。なお、同特定目的会社は当投資法人宛に平成19年12月18日付けで、晴海センタービルを売却済です。

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その他特定資産の明細表

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

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

II. 資産運用報告

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額 (百万円) | | |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|-------|-------|
| | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 渋谷クロスタワー (東京都渋谷区) | 機能維持 (空調配管更新工事) | 自 平成17年 2月 至 平成21年 9月 | 978 | 276 | 593 |
| 日本プランズウィックビル (東京都渋谷区) | 機能維持 (エレベーター更新工事) | 自 平成20年 8月 至 平成21年 3月 | 88 | - | - |
| 大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区) | 機能維持 (全熱交換器更新工事) | 自 平成20年 4月 至 平成20年 5月 | 58 | - | - |
| 日之出天神ビルディング (福岡県福岡市) | 収益向上対応 (トイレ・喫煙室リニューアル工事) | 自 平成20年 8月 至 平成20年 9月 | 40 | - | - |
| 定禅寺パークビル (宮城県仙台市) | 機能維持 (ビル管理システム更新工事) | 自 平成20年 5月 至 平成20年 8月 | 17 | - | - |

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1,769百万円であり、当期費用に区分された修繕費991百万円と合わせ、合計2,760百万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、名古屋広小路ビルディングのトイレリニューアル工事等を実施いたしました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、共用部リニューアル工事等があります。

| 不動産等の名称 (所在) | 目的 | 期間 | 工事金額 (百万円) |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|
| 名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市) | 収益向上対応 (トイレリニューアル工事) | 自 平成19年10月 至 平成20年 3月 | 197 |
| 日本プランズウィックビル (東京都渋谷区) | 機能維持 (エレベーター更新工事) | 自 平成19年 4月 至 平成20年 3月 | 145 |
| ダヴィンチ原宿 (東京都渋谷区) | 機能維持 (パッケージ空調更新工事) | 自 平成19年 4月 至 平成20年 1月 | 91 |
| 大塚東池袋ビルディング (東京都豊島区) | 機能維持 (8階空調機更新工事) | 自 平成20年 1月 至 平成20年 3月 | 71 |
| 広小路栄ビルディング (愛知県名古屋市) | 収益向上対応 (トイレリニューアル工事) | 自 平成20年 2月 至 平成20年 3月 | 32 |
| 東晴天神ビルディング (福岡県福岡市) | 収益向上対応 (トイレリニューアル工事) | 自 平成20年 2月 至 平成20年 3月 | 26 |
| 定禅寺パークビル (宮城県仙台市) | 収益向上対応 (エントランス等リニューアル工事) | 自 平成19年12月 至 平成20年 3月 | 14 |
| その他の不動産等 | | | 1,190 |
| 合計 | | | 1,769 |

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。

| | 単位 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 |
|----------|-----|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | | 自平成17年10月1日 至平成18年3月31日 | 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日 | 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日 | 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日 | 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日 |
| 前期末積立金残高 | 百万円 | 425 | 540 | 628 | 522 | 620 |
| 当期積立額 | 百万円 | 979 | 980 | 1,016 | 979 | 978 |
| 当期積立金取崩額 | 百万円 | 864 | 892 | 1,122 | 882 | 1,091 |
| 次期繰越額 | 百万円 | 540 | 628 | 522 | 620 | 506 |

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

| 項目 | 第12期 | 第13期 |
|--|-------------------------------------|---|
| | 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日 | 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日 |
| (a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬 | 661,347千円 476,109千円 185,238千円 | 2,574,029千円 713,297千円 1,860,732千円 |
| (b) 資産保管委託報酬 | 43,390千円 | 44,899千円 |
| (c) 一般事務委託報酬 | 107,574千円 | 113,203千円 |
| (d) 役員報酬 | 4,200千円 | 7,800千円 |
| (e) その他営業費用 | 79,597千円 | 106,505千円 |
| 合計 | 896,109千円 | 2,846,439千円 |

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取引または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第12期は取得報酬71,000千円、譲渡報酬8,850千円、第13期は取得報酬386,916千円です。

2 借入状況

平成20年3月31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 | |
|-------------------|------------|----------------|-------------------|-----------------------------|-----------|----------|----------------|------------------------|------------------------|
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | H19.12.17 | - | - ^{(注)2} | 0.85803 | H20.6.17 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| | H20.3.24 | - | 4,500 | 0.9575 | H21.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | H19.12.17 | - | - ^{(注)2} | 0.85803 | H20.9.17 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| | H20.3.24 | - | 4,000 | 0.9575 | H20.9.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H19.12.17 | - | - ^{(注)2} | 0.85803 | H20.9.17 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| | H20.3.24 | - | 4,500 | 0.9575 | H20.9.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| 住友信託銀行株式会社 | H19.12.17 | - | - ^{(注)2} | 0.85803 | H20.9.17 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| | H20.3.24 | - | 4,000 | 0.9575 | H20.9.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| 株式会社新生銀行 | H19.12.17 | - | - ^{(注)3} | 0.85803 | H20.12.17 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| | H20.3.24 | - | 3,000 | 0.9575 | H21.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| 株式会社福岡銀行 | H19.12.17 | - | - ^{(注)4} | 0.85803 | H20.12.17 | 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 | H19.12.17 | - | - ^{(注)4} | 0.85803 | H20.12.17 | 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 | |
| 信金中央金庫 | H20.3.24 | - | 2,000 | 1.0083 | H21.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| 株式会社群馬銀行 | H20.3.24 | - | 1,000 | 0.9575 | H21.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 変動金利 | |
| 小計 | | - | 23,000 | | | | | | |
| 1年以内返済予定 長期借入金 | 株式会社伊予銀行 | H16.3.24 | - | 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 | 1.015 | H21.3.30 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| | 小計 | | - | 7,000 | | | | | |
| 合計 | | - | 30,000 | | | | | | |

II. 資産運用報告

| 区分/借入先 | 借入日 | 前期末残高 (百万円) | 当期末残高 (百万円) | 平均利率 ^{(注)1} (%) | 返済期限 | 返済方法 | 用途 | 摘要 |
|-----------------|-----------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------|------|------------------------|------------------------|
| 株式会社伊予銀行 | H16.3.24 | 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 | - | 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 |
| | H19.5.31 | 5,000 | 5,000 | 1.86875 | H27.5.29 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 太陽生命保険株式会社 | H16.3.30 | 2,000 | 2,000 | 1.47125 | H23.3.30 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| | H19.5.31 | 1,500 | 1,500 | 1.86875 | H27.5.29 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 三井生命保険株式会社 | H16.8.31 | 5,000 | 5,000 | 1.50125 | H23.8.31 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| | H16.10.29 | 2,000 | 2,000 | 1.55 | H24.10.29 | 期限一括 | 既存短期借入金の返 済資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 全国共済農業協同組合連合会 | H16.11.1 | 5,000 | 5,000 | 1.33125 | H23.11.1 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | H18.4.3 | 10,000 | 10,000 | 1.63 | H23.4.4 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| | H18.6.1 | 22,000 | 22,000 | 1.73 | H23.6.1 | 期限一括 | 既存短期借入金の返 済資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 6,000 | 6,000 | | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 6,000 | 6,000 | | | | | |
| 住友信託銀行株式会社 | H18.6.23 | 5,200 | 5,200 | 1.65925 | H23.6.23 | 期限一括 | 既存借入金の返済資 金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 5,200 | 5,200 | | | | | |
| 株式会社損害保険ジャパン | | 1,600 | 1,600 | | | | | |
| 株式会社山梨中央銀行 | H18.12.15 | 2,000 | 2,000 | 1.2875 | H21.12.15 | 期限一括 | 既存短期借入金の返 済資金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 株式会社中国銀行 | H19.6.15 | 3,000 | 3,000 | 1.6225 | H22.6.15 | 期限一括 | 既存借入金の返済資 金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| | H20.3.24 | - | 2,000 | 1.10625 | H22.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 株式会社福岡銀行 | H19.8.31 | 1,000 | 1,000 | 1.4925 | H24.8.31 | 期限一括 | 既存借入金の返済資 金に充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| | H20.3.24 | - | 2,000 | 1.10625 | H22.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 株式会社りそな銀行 | H20.3.24 | - | 3,000 | 1.10625 | H22.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 株式会社広島銀行 | H20.3.24 | - | 2,000 | 1.10625 | H22.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 株式会社八十二銀行 | H20.3.24 | - | 1,000 | 1.10625 | H22.3.24 | 期限一括 | 不動産の購入資金に 充てるため | 無担保 無保証 非劣後 固定金利 |
| 合計 | | 89,500 | 92,500 | | | | | |

(注)1 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第6位を四捨五入しています。
(注)2 平成20年3月13日付けでそれぞれ5,000百万円を期限前弁済しています。
(注)3 平成20年3月13日付けで3,000百万円を期限前弁済しています。
(注)4 平成20年3月13日付けでそれぞれ1,000百万円を期限前弁済しています。

3 投資法人債

平成20年3月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

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

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

| 資産の種類 | 不動産等の名称 | 取得 | | 譲渡 | | | |
|-------|---------------|-----------|------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| | | 取得年月日 | 取得価額 ^(注) (百万円) | 譲渡年月日 | 譲渡価額 (百万円) | 帳簿価額 (百万円) | 売却損益 (百万円) |
| 不動産 | 晴海センタービル | H19.12.18 | 26,800 | - | - | - | - |
| | NHK広島放送センタービル | H20.3.3 | 1,450 | - | - | - | - |
| | 八王子ファーストスクエア | H20.3.19 | 2,379 | - | - | - | - |
| | MMパークビル | H20.3.24 | 37,400 | - | - | - | - |
| | 武蔵小杉STMビル | H20.3.25 | 4,000 | - | - | - | - |
| | 合計 | - | 72,029 | - | - | - | - |

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

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

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

(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 | 晴海センタービル | H19.12.18 | 土地 | 東京都中央区晴海二丁目25番2 | 26,800 | 26,300 |
| | | | 建物(附属設備を含む) | 東京都中央区晴海二丁目25番地2 | | |
| 取得 | NHK広島放送センタービル | H20.3.3 | 土地の賃借権 | 広島県広島市中区大手町二丁目11番2 ^{(注)2} | 1,450 | 1,450 |
| | | | 建物(附属設備を含む) | 広島県広島市中区大手町二丁目11番地2 ^{(注)2} | | |
| 取得 | 八王子ファーストスクエア | H20.3.19 | 土地 | 東京都八王子市明神町三丁目547番8他 ^{(注)3} | 2,379 | 2,310 |
| | | | 建物(附属設備を含む) | 東京都八王子市明神町三丁目547番地8他 ^{(注)3} | | |
| 取得 | MMパークビル | H20.3.24 | 土地 | 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番2 | 37,400 | 37,400 |
| | | | 建物(附属設備を含む) | 神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目6番地2 | | |
| 取得 | 武蔵小杉STMビル | H20.3.25 | 土地 | 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番9他 ^{(注)4} | 4,000 | 4,000 |
| | | | 建物(附属設備を含む) | 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地9他 ^{(注)4} | | |

(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 土地は敷地全体に係る賃借権の準共有持分(100,000分の20,144)、建物は地下2階~23階専有部13,871.33㎡の所有権の共有持分(5分の2)、2階専有部159.08㎡の所有権の共有持分(5分の2)及び地下2階~地下1階の専有部2,680.68㎡の所有権の共有持分(200,000分の43,336)。
(注)3 土地は18筆のうち、5筆965.99㎡の所有権の共有持分(33,774,100,000分の96,748,968,592)、2筆233.50㎡の所有権の共有持分(33,774,100,000,000分の148,788,772,313)、3筆1,273.92㎡の所有権の共有持分(33,774,100,000,000分の11,340,170,578,272)、1筆153.75㎡の所有権の共有持分(33,774,100,000,000分の11,288,130,774,551)及び2筆93.88㎡の所有権の共有持分(33,774,100,000,000分の10,715,692,933,620)。建物は所有権の共有持分(10,000,000分の2,973,890)。
(注)4 土地は5筆のうち、4筆2,779.10㎡の所有権の共有持分(10分の4)、建物は、3~8階専有部11,653.73㎡の区分所有権の共有持分(100,000分の35,388)及び地下1階~2階専有部3,000.61㎡の区分所有権の共有持分(10分の4)。

II. 資産運用報告

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等（平成19年10月1日から平成20年3月31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 | 72,029,112千円 | -千円 |
| | うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 38,850,000千円 (53.9%) | うち利害関係人等及び主要株主への売付額 -千円 (-%) |
| 利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳 | | |
| 三菱地所株式会社 | 38,850,000千円 (53.9%) | -千円 (-%) |
| 合計 | 38,850,000千円 (53.9%) | -千円 (-%) |

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

(2)支払手数料等の金額

| 区分 | 支払手数料等総額A | 利害関係人等及び主要株主との取引内訳 | | B/A |
|---------|-------------|----------------------|-----------|---------|
| | | 支払先 | 支払額B | |
| 管理業務費 | 1,925,915千円 | 三菱地所株式会社 | 247,983千円 | (12.9%) |
| | | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント | 654,563千円 | (34.0%) |
| | | 三菱地所ビルマネジメント株式会社 | 51,529千円 | (2.7%) |
| | | 株式会社第一ビルディング | 264,568千円 | (13.7%) |
| | | 有電ビル管理株式会社 | 35,256千円 | (1.8%) |
| 損害保険料 | 37,954千円 | 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 | 34,912千円 | (92.0%) |
| | | 三菱地所株式会社 | 5千円 | (0.0%) |
| | | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント | 83千円 | (0.2%) |
| その他営業費用 | 144,426千円 | 三菱地所株式会社 | 117千円 | (0.1%) |
| | | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント | 3,560千円 | (2.5%) |
| | | 三菱地所ビルマネジメント株式会社 | 8,308千円 | (5.8%) |
| | | 株式会社第一ビルディング | 210千円 | (0.1%) |
| 支払利息 | 773,348千円 | 第一生命保険相互会社 | 72,291千円 | (9.3%) |

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

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

| | |
|----------------------|-----------|
| 三菱地所株式会社 | 201,648千円 |
| 株式会社三菱地所プロパティマネジメント | 339,187千円 |
| 三菱地所ビルマネジメント株式会社 | 6,150千円 |
| 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 | 47千円 |
| 有電ビル管理株式会社 | 93,427千円 |
| 株式会社第一ビルディング | 71,364千円 |

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

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

経理の状況

1 資産・負債・元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

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20年3月5日 | 新投資口引受契約の締結に関する件 | 平成20年2月21日開催の役員会において承認された新投資口の発行において、引受会社（日興シティグループ証券株式会社他5社 ^(注) ）に本投資口の募集に関する事務を委託しました。 |

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

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。

III. 貸借対照表

貸借対照表

| 期別 科目 | 当期 (平成20年3月31日現在) | | 前期 (平成19年9月30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 | | 8,381,956 | | 11,459,974 | |
| 信託現金及び信託預金 | | 4,742,594 | | 4,959,850 | |
| 営業未収入金 | | 125,811 | | 104,093 | |
| 未収配当金 | | 6,348,610 | | - | |
| 前払費用 | | 91,466 | | 61,976 | |
| 繰延税金資産 | | 15 | | 24 | |
| 未収入金 | | - | | 146,549 | |
| 未収還付法人税等 | | 1,594,444 | | 3,802 | |
| 未収消費税等 | | 1,458,648 | | - | |
| その他の流動資産 | | 2,780 | | 10,544 | |
| 流動資産合計 | | 22,746,328 | | 16,746,815 | 3.7 |
| II 固定資産 | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | | |
| 建物 ^{*1} | 160,808,887 | | 127,897,986 | | |
| 減価償却累計額 | 18,111,911 | 142,696,976 | 15,443,569 | 112,454,417 | |
| 構築物 | 1,885,916 | | 1,603,376 | | |
| 減価償却累計額 | 129,250 | 1,756,665 | 106,545 | 1,496,831 | |
| 機械及び装置 | 2,215,416 | | 1,643,944 | | |
| 減価償却累計額 | 613,694 | 1,601,722 | 540,639 | 1,103,305 | |
| 工具器具及び備品 | 85,840 | | 85,840 | | |
| 減価償却累計額 | 30,157 | 55,683 | 22,419 | 63,421 | |
| 土地 | | 307,313,991 | | 267,192,199 | |
| 建設仮勘定 | | 1,315,581 | | 974,677 | |
| 信託建物 | 20,411,298 | | 20,147,341 | | |
| 減価償却累計額 | 4,581,209 | 15,830,088 | 4,305,998 | 15,841,342 | |
| 信託構築物 | 93,752 | | 91,898 | | |
| 減価償却累計額 | 14,222 | 79,530 | 13,009 | 78,888 | |
| 信託機械及び装置 | 552,694 | | 552,694 | | |
| 減価償却累計額 | 348,391 | 204,303 | 328,486 | 224,207 | |
| 信託工具器具及び備品 | 8,724 | | 8,724 | | |
| 減価償却累計額 | 3,170 | 5,554 | 2,912 | 5,811 | |
| 信託土地 | | 28,996,240 | | 28,996,240 | |
| 有形固定資産合計 | | 499,856,336 | | 428,431,343 | 95.3 |
| 2. 無形固定資産 | | | | | |
| 借地権 | | 2,247,564 | | 1,759,974 | |
| 信託借地権 | | 444,160 | | 444,160 | |
| 地役権 | | 828,095 | | 828,095 | |
| 無形固定資産合計 | | 3,519,820 | | 3,032,230 | 0.7 |
| 3. 投資その他の資産 | | | | | |
| 投資有価証券 | | 1,272,797 | | 1,272,797 | |
| 差入敷金保証金等 | | 23,575 | | 23,575 | |
| 長期前払費用 | | 4,801 | | 1,866 | |
| 投資その他の資産合計 | | 1,301,174 | | 1,298,239 | 0.3 |
| 固定資産合計 | | 504,677,331 | | 432,761,813 | 96.3 |
| III 繰延資産 | | | | | |
| 投資法人債発行費 | | 114,005 | | 134,865 | |
| 繰延資産合計 | | 114,005 | | 134,865 | 0.0 |
| 資産合計 | | 527,537,666 | | 449,643,494 | 100.0 |

| 期別 科目 | 当期 (平成20年3月31日現在) | | 前期 (平成19年9月30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 | | 2,084,823 | | 1,150,816 | |
| 短期借入金 | | 23,000,000 | | - | |
| 1年以内償還予定投資法人債 | | 10,000,000 | | 10,000,000 | |
| 1年以内返済予定長期借入金 | | 7,000,000 | | - | |
| 未払金 | | 3,047,550 | | 1,064,279 | |
| 未払費用 | | 633,694 | | 629,266 | |
| 未払法人税等 | | 38 | | 61 | |
| 未払消費税等 | | - | | 260,679 | |
| 前受金 | | 2,239,582 | | 2,195,163 | |
| その他の流動負債 | | 1,425 | | 2,432 | |
| 流動負債合計 | | 48,007,114 | | 15,302,699 | 3.4 |
| II 固定負債 | | | | | |
| 投資法人債 | | 45,000,000 | | 45,000,000 | |
| 長期借入金 | | 92,500,000 | | 89,500,000 | |
| 預り敷金保証金 | | 31,483,194 | | 27,571,602 | |
| 固定負債合計 | | 168,983,194 | | 162,071,602 | 36.0 |
| 負債合計 | | 216,990,308 | | 177,374,302 | 39.4 |
| 純資産の部 ^{*3} | | | | | |
| I 投資主資本 | | | | | |
| 1. 出資総額 | | | | | |
| 出資総額 | | 297,601,460 | | 264,683,960 | 58.9 |
| 2. 剰余金 | | | | | |
| 当期末処分利益 | | 12,945,897 | | 7,585,231 | |
| 剰余金合計 | | 12,945,897 | | 7,585,231 | 1.7 |
| 投資主資本合計 | | 310,547,357 | | 272,269,191 | 60.6 |
| 純資産合計 | | 310,547,357 | | 272,269,191 | 60.6 |
| 負債・純資産合計 | | 527,537,666 | | 449,643,494 | 100.0 |

IV. 損益計算書

損益計算書

| 科 目 | 当 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | | | 前 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | | |
|--------------|----------------------------------|------------|------------|---------------------------------|----------|---------|
| | 金 額 (千円) | 百分比 (%) | 金 額 (千円) | 百分比 (%) | 金 額 (千円) | 百分比 (%) |
| 1. 営業収益 | | | | | | |
| 賃貸事業収入*1 | 17,761,985 | | 17,079,232 | | | |
| その他賃貸事業収入*1 | 45,727 | | 53,172 | | | |
| 不動産等売却益*2 | - | | 397,770 | | | |
| 受取配当金 | 7,935,763 | 25,743,475 | - | 17,530,174 | 100.0 | |
| 2. 営業費用 | | | | | | |
| 賃貸事業費用*1 | 8,678,165 | | 7,894,956 | | | |
| 資産運用報酬 | 2,574,029 | | 661,347 | | | |
| 資産保管委託報酬 | 44,899 | | 43,390 | | | |
| 一般事務委託報酬 | 113,203 | | 107,574 | | | |
| 役員報酬 | 7,800 | | 4,200 | | | |
| その他営業費用 | 106,505 | 11,524,604 | 79,597 | 8,791,065 | 50.1 | |
| 営業利益 | | 14,218,871 | | 8,739,108 | 49.9 | |
| 3. 営業外収益 | | | | | | |
| 受取利息 | 33,567 | | 29,960 | | | |
| その他営業外収益 | 12 | 33,579 | 2,678 | 32,638 | 0.2 | |
| 4. 営業外費用 | | | | | | |
| 支払利息 | 773,348 | | 695,398 | | | |
| 投資法人債利息 | 438,698 | | 413,838 | | | |
| 投資法人債発行費償却 | 20,859 | | 16,159 | | | |
| 投資口交付費 | 52,848 | | - | | | |
| その他営業外費用 | 20,113 | 1,305,868 | 60,136 | 1,185,533 | 6.8 | |
| 経常利益 | | 12,946,583 | | 7,586,213 | 43.3 | |
| 税引前当期純利益 | | 12,946,583 | | 7,586,213 | 43.3 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 908 | | 1,087 | | | |
| 法人税等調整額 | 8 | 917 | △4 | 1,082 | 0.0 | |
| 当期純利益 | | 12,945,665 | | 7,585,130 | 43.3 | |
| 前期繰越利益 | | 231 | | 101 | | |
| 当期末処分利益 | | 12,945,897 | | 7,585,231 | | |

V. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)

(単位:千円)

| | 出資総額*1 | 投資主資本 剰余金 | | 投資主資本合計 | 純資産合計 |
|---------|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| | | 当期末処分利益 | 剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 264,683,960 | 7,585,231 | 7,585,231 | 272,269,191 | 272,269,191 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 投資口の発行 | 32,917,500 | - | - | 32,917,500 | 32,917,500 |
| 剰余金の分配 | - | △7,585,000 | △7,585,000 | △7,585,000 | △7,585,000 |
| 当期純利益 | - | 12,945,665 | 12,945,665 | 12,945,665 | 12,945,665 |
| 当期変動額合計 | 32,917,500 | 5,360,665 | 5,360,665 | 38,278,165 | 38,278,165 |
| 当期末残高 | 297,601,460 | 12,945,897 | 12,945,897 | 310,547,357 | 310,547,357 |

前期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日) (ご参考)

(単位:千円)

| | 出資総額*1 | 投資主資本 剰余金 | | 投資主資本合計 | 純資産合計 |
|---------|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| | | 当期末処分利益 | 剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 264,683,960 | 7,183,711 | 7,183,711 | 271,867,671 | 271,867,671 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の分配 | - | △7,183,610 | △7,183,610 | △7,183,610 | △7,183,610 |
| 当期純利益 | - | 7,585,130 | 7,585,130 | 7,585,130 | 7,585,130 |
| 当期変動額合計 | - | 401,520 | 401,520 | 401,520 | 401,520 |
| 当期末残高 | 264,683,960 | 7,585,231 | 7,585,231 | 272,269,191 | 272,269,191 |

VI. 注記表

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| | 当 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | | 前 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | |
|------------------|---|--|--|--|
| | | | | |
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法 | | 同左 | |
| 2. 固定資産の減価償却の方法 | (1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物 2~61年 構築物 5~50年 機械及び装置 3~18年 工具器具及び備品 3~15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。 | | (1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 (2) 長期前払費用 同左 | |

VI. 注記表

| | 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 (ご参考) |
|----------------------------|---|--------------------------------------|
| 3. 繰延資産の処理方法 | (1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。なお、第11期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、3年間で均等額を償却しております。 (2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。なお、平成20年3月12日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。スプレッド方式では、発行価格と発行価額の差額1,039,500千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。 | (1) 投資法人債発行費 同左 (2) _____ |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。 | 同左 |
| 5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。 | 同左 |

(会計方針の変更に関する注記)

| | 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 (ご参考) |
|-------|--|--------------------------------------|
| _____ | 繰延資産の処理方法 当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号）が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は15,659千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第11期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額を償却しております。 | |

(貸借対照表に関する注記)

| | 当期 (平成20年3月31日現在) | 前期 (平成19年9月30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記帳額 | 建物 50,086千円 | 同左 |
| 2. コミットメントライン契約 | 当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。コミットメントライン契約の総額 25,000,000千円 借入残高 _____ 差引 25,000,000千円 | 同左 |
| *3. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額 | 50,000千円 | 同左 |

(損益計算書に関する注記)

| | 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30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 13,632,566 共益費 2,521,163 駐車場収入 506,853 その他賃貸収入 1,101,401 17,761,985 その他賃貸事業収入 解約違約金 18,684 その他雑収入 27,042 45,727 不動産賃貸事業収益合計 17,807,712 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,925,915 水道光熱費 1,201,728 公租公課 1,338,556 損害保険料 37,954 修繕費 991,096 減価償却費 3,068,427 その他賃貸事業費用 114,485 不動産賃貸事業費用合計 8,678,165 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 9,129,547 | A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円) 賃貸事業収入 賃料 13,086,421 共益費 2,427,373 駐車場収入 504,046 その他賃貸収入 1,061,389 17,079,232 その他賃貸事業収入 解約違約金 33,478 その他雑収入 19,693 53,172 不動産賃貸事業収益合計 17,132,404 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 1,875,476 水道光熱費 1,177,925 公租公課 1,346,026 損害保険料 37,391 修繕費 580,466 減価償却費 2,835,589 その他賃貸事業費用 42,079 不動産賃貸事業費用合計 7,894,956 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 9,237,448 |
| *2. 不動産等売買損益の内訳 | _____ | 神戸伊藤町ビルディング 不動産等売却収入 1,770,000 不動産等売却原価 1,334,569 その他売却費用 37,660 不動産等売却益 397,770 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| | 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 (ご参考) |
|-------------------------|---|---|
| *1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 | 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 443,000口 | 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 410,000口 |

(税効果会計に関する注記)

| | 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 (ご参考) |
|---|--|--|
| 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 15千円 繰延税金資産計 15千円 繰延税金資産の純額 15千円 | (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 24千円 繰延税金資産計 24千円 繰延税金資産の純額 24千円 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 | 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.39% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01% | 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.38% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01% |

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

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

VI. 注記表

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)

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

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

(注)2 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

前期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日) (ご参考)

| 属性 | 取引先名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の所 有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) | |
|---------|----------------------------|---------------|----------------|-------------|--------------|-----------|--------------|-------|
| 利害関係人等 | 三菱地所株式会社 | 不動産業 | 2.48% | 修繕工事等 | 394,253 | 営業未払金 | 32,220 | |
| | | | | 管理業務費 | 189,641 | | | |
| | | | | 不動産等売買媒介手数料 | 213,000 | | | |
| | | | | その他営業費 | 518 | 前払費用 | | 3 |
| | | | | 損害保険料 | 39 | | | |
| | | | | その他 | 38,627 | | | |
| | | | | 未収入金 | 12,446 | | | |
| 未払金 | 210,309 | 営業未収入金 | 17,355 | | | | | |
| 貸貸収入等 | 3,662,561 | | | | | | | |
| 前受金 | 239,453 | 預り敷金保証金 | 6,578,756 | | | | | |
| 預り敷金保証金 | 6,578,756 | | | | | | | |
| 利害関係人等 | 株式会社 三菱地所プロパティマネジメント | 不動産管理業 | - | 修繕工事等 | 196,438 | 営業未払金 | 49,133 | |
| | | | | 管理業務費 | 630,598 | | | |
| | | | | その他営業費 | 4,226 | | | |
| | | | | 損害保険料 | 17 | 長期前払費用 | | 110 |
| | | | | 前払費用 | 335 | 営業未収入金 | | 8,415 |
| 貸貸収入等 | 62,396 | 前受金 | 1,695 | | | | | |
| 利害関係人等 | 東京海上日動 ファシリティーズ株式会社 | 不動産管理業 | - | 修繕工事等 | 48,101 | 営業未払金 | 22,217 | |
| | | | | 管理業務費 | 218,326 | | | |
| | | | | その他営業費 | 691 | | | |
| | | | | 貸貸収入等 | 1,663 | 前受金 | | 291 |
| 損害保険料 | 34,374 | 前払費用 | 11,279 | 営業未収入金 | 5 | | | |
| 貸貸収入等 | 65,243 | 前受金 | 3,141 | 預り敷金保証金 | 52,687 | | | |
| 利害関係人等 | GTFグリーンパワー株式会社 | 電力小売業 | - | 水道光熱費 | 86,528 | 営業未払金 | - | |
| | | | | 修繕工事等 | 9,968 | 営業未払金 | 8,935 | |
| | | | | 管理業務費 | 34,905 | | | |
| 利害関係人等 | 有電ビル管理株式会社 | 不動産管理業 | - | 貸貸収入等 | 12,195 | 営業未収入金 | 1,741 | |
| | | | | 修繕工事等 | 466 | 営業未払金 | - | |
| | | | | 管理業務費 | 44,993 | | | |
| その他営業費 | 7,137 | 前受金 | 7,574 | | | | | |
| 利害関係人等 | 三井物産ハウステクノ株式会社 | 建設業 | - | 貸貸収入等 | 50,928 | 預り敷金保証金 | - | |
| | | | | 前受金 | - | 信託預り敷金保証金 | 67,865 | |
| | | | | 信託預り敷金保証金 | 67,865 | | | |
| 利害関係人等 | 物産不動産株式会社 | 不動産業 | - | 修繕工事等 | 2,620 | 営業未払金 | 486 | |
| | | | | 管理業務費 | 41,746 | | | |
| | | | | 貸貸収入等 | 780 | 前受金 | | 136 |
| 利害関係人等 | 株式会社 メック・デザイン・インターナショナル | 建築サービス業 | - | 貸貸収入等 | 41,756 | 前受金 | 6,650 | |
| | | | | 前受金 | 6,650 | 信託預り敷金保証金 | 51,636 | |
| | | | | 信託預り敷金保証金 | 51,636 | | | |
| 利害関係人等 | 東京海上日動調査サービス株式会社 | 保険サービス業 | - | 前受金 | 5,665 | 未払金 | 98,364 | |
| | | | | 信託預り敷金保証金 | 30,973 | | | |

| 属性 | 取引先名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の所 有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|--------|----------------------------|---------------|----------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------|
| 利害関係人等 | ワールド・ハイビジョン・チャンネル株式会社 | 民間放送業 | - | 貸貸収入等 | 27,110 | 前受金 預り敷金保証金 | 4,371 44,696 |
| 利害関係人等 | 東京海上日動火災保険株式会社 | 損害保険業 | 1.98% | 貸貸収入等 | 23,144 | 前受金 預り敷金保証金 信託預り敷金保証金 | 3,819 610 31,205 |
| 利害関係人等 | 物産ファシリティサービス株式会社 | 不動産管理業 | - | 貸貸収入等 | 20,685 | 前受金 預り敷金保証金 | 3,182 27,761 |
| 利害関係人等 | 東京海上日動 ローンサービス株式会社 | ローン保証・ 貸付業 | - | 貸貸収入等 | 18,541 | 前受金 信託預り敷金保証金 | 3,151 16,754 |
| 利害関係人等 | 東京海上日動 あんしん生命保険株式会社 | 生命保険業 | - | 貸貸収入等 | 11,225 | 前受金 預り敷金保証金 | 1,464 12,676 |
| 利害関係人等 | 株式会社 東京海上日動キャリアサービス | 人材派遣業 | - | 貸貸収入等 | 10,998 | 前受金 信託預り敷金保証金 | 1,823 9,862 |
| 利害関係人等 | 東京マリンクレームサービス株式会社 | 保険サービス業 | - | 貸貸収入等 | 9,018 | 前受金 信託預り敷金保証金 | 1,532 8,444 |
| 利害関係人等 | 物産バイオテック株式会社 | 医薬品卸売業 | - | 貸貸収入等 | 8,936 | 前受金 信託預り敷金保証金 | 1,507 12,444 |
| 利害関係人等 | 東京海上日動カードサービス株式会社 | クレジット カード業 | - | 貸貸収入等 | 8,610 | 前受金 信託預り敷金保証金 | 1,455 7,926 |
| 利害関係人等 | 株式会社テレパーク | 電気機械器具 卸売業 | - | 貸貸収入等 | 8,385 | 前受金 信託預り敷金保証金 | 1,288 14,684 |
| 利害関係人等 | みずほ証券株式会社 | 証券業 | 0.02% | 投資法人債引受手数料 | 3,578 | 未払金 | - |
| 利害関係人等 | 東京海上日動 あんしんコンサルティング株式会社 | 保険媒介代理業 | - | 貸貸収入等 | 1,477 | 前受金 信託預り敷金保証金 | 239 1,864 |
| 利害関係人等 | 東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社 | 保険サービス業 | - | 調査費 | 1,150 | 未払金 | - |
| 資産保管会社 | 住友信託銀行株式会社 | 銀行業 | 0.03% | 支払利息 | 43,258 | 未払費用 長期借入金 | 22,929 5,200,000 |
| | | | | 不動産等売買媒介手数料 | 15,045 | | |
| | | | | 一般事務委託手数料 | 107,574 | 未払金 | 98,364 |
| | | | | 雑費 | 354 | | |
| | | | | 信託報酬 | 27,715 | | |
| | | | | 信託交付金 ^{(注)1} | 134,103 | | |

(注)1 上記記載の信託交付金については、信託受益権の譲渡に伴い、平成19年9月30日時点での信託受託者からの信託交付金が未収となっているものです。

(注)2 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注)3 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(一口当たり情報に関する注記)

| 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | |
|--|----------|---|----------|
| 一口当たり純資産額 | 701,009円 | 一口当たり純資産額 | 664,071円 |
| 一口当たり当期純利益 | 31,299円 | 一口当たり当期純利益 | 18,500円 |
| 一口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 | | 潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。 | |
| 潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。 | | | |

(注) 一口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

| 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | |
|---------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------|
| 当期純利益 | 12,945,665千円 | 当期純利益 | 7,585,130千円 |
| 普通投資主に帰属しない金額 | -千円 | 普通投資主に帰属しない金額 | -千円 |
| 普通投資口に係る当期純利益 | 12,945,665千円 | 普通投資口に係る当期純利益 | 7,585,130千円 |
| 期中平均投資口数 | 413,606口 | 期中平均投資口数 | 410,000口 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 当期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | | 前期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | |
|---------------------------------|--|--------------------------------|--|
| 該当事項はありません。 | | 該当事項はありません。 | |

VII. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

| | 当期 | | 前期 (ご参考) | |
|-----------------|---|--------------|--|--------------|
| | 自 平成19年10月1日 | 至 平成20年3月31日 | 自 平成19年4月1日 | 至 平成19年9月30日 |
| I 当期末処分利益 | 12,945,897,696円 | | 7,585,231,965円 | |
| II 分配金 | 12,945,789,000円 | | 7,585,000,000円 | |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (29,223円) | | (18,500円) | |
| (うち利益超過分配金) | (0円) | | (0円) | |
| III 次期繰越利益 | 108,696円 | | 231,965円 | |
| 分配金の額の算出方法 | 当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数443,000口の整数倍の最大値となる12,945,789,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | | 当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数410,000口の整数倍の最大値となる7,585,000,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | |

VIII. 会計監査人の監査報告書謄本


独立監査人の監査報告書

平成20年5月14日

ジャパンリアルエステイト投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

赤尾一昭 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

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130条の規定に基づき、ジャパンリアルエステイト投資法人の平成19年10月1日から平成20年3月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

| 科 目 | 当 期 | | 前 期 | |
|------------------|---------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 金 額 (千円) | 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | 金 額 (千円) |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 9,160,890 | | 12,944,814 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 65,326,036 | | △ 11,788,411 | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 58,289,872 | | △ 2,813,218 | |
| 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 2,124,726 | | △ 1,656,815 | |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 9,647,825 | | 11,304,640 | |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 11,772,551 | | 9,647,825 | |

(注)キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条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19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 金 額 (千円) | 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | 金 額 (千円) |
| キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資 | | 同左 | |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

| 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 | 当 期 | | 前 期 | |
|--|---------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日 | 金 額 (千円) | 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 | 金 額 (千円) |
| | (平成20年3月31日現在) | | (平成19年9月30日現在) | |
| | 現金及び預金 | 8,381,956千円 | 現金及び預金 | 11,459,974千円 |
| | 信託現金及び信託預金 | 4,742,594千円 | 信託現金及び信託預金 | 4,959,850千円 |
| | 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | △1,352,000千円 | 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 | △6,772,000千円 |
| | 現金及び現金同等物 | 11,772,551千円 | 現金及び現金同等物 | 9,647,825千円 |

投資主インフォメーション

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>

平成20年2月22日付けにて、ジャパンリアルエステイト投資法人のホームページをリニューアルいたしました。「JRE情報」には基本的な仕組みや基本方針等を、「ポートフォリオ情報」には物件の所在地や入居率等を、「IR情報」にはプレスリリースや開示資料等を掲載しております。また、多くの皆様にホームページを活用していただけるよう、「分かりやすさ」・「楽しさ」・「情報の充実」の3点を意識した内容となっておりますので、是非ご覧ください。主な機能をいくつかご紹介させていただきます。

トップページのアニメーションは、特別なものを含めて全5パターン。季節によっても変わります!

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

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

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

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

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

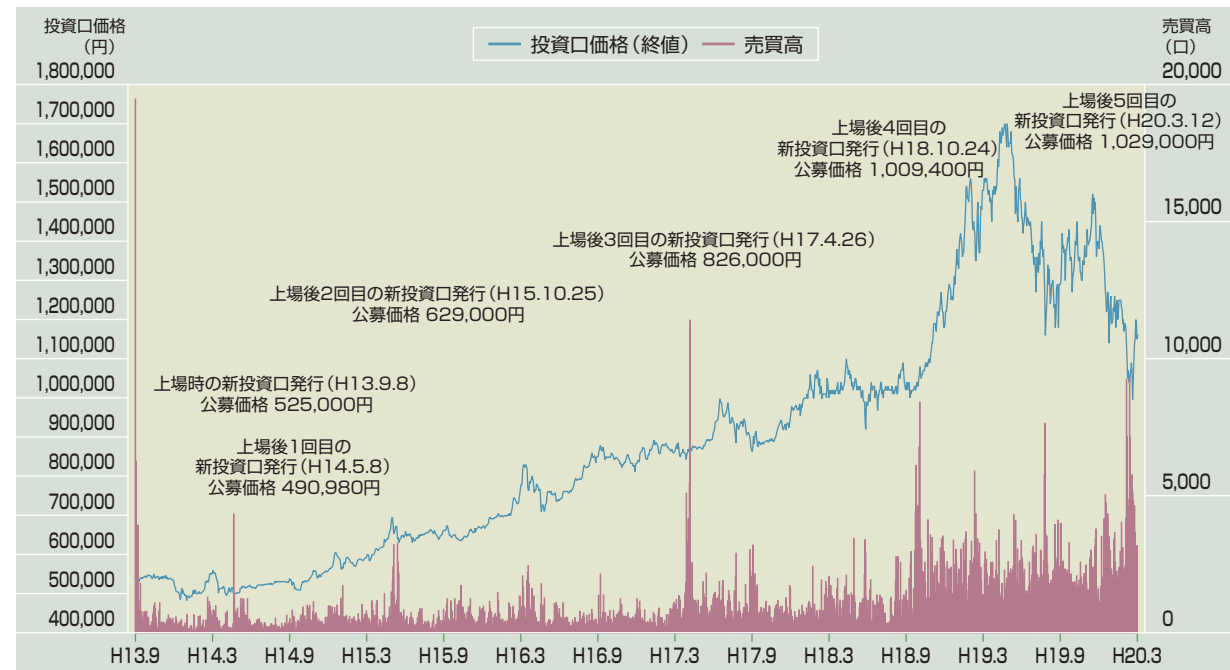
【「JREまる見えボタン」展開時】

サイト内では、各ページ上部に同じメニューアイコンが並び表示されています。「JRE情報」、「ポートフォリオ情報」、「IR情報」の各テーマ毎の情報へとすばやくアクセスすることができます。

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

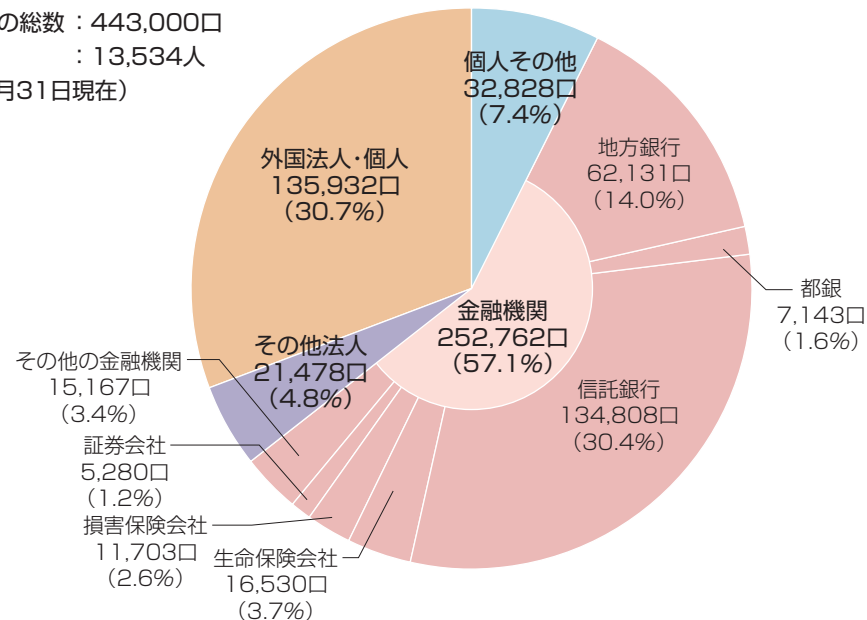
投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成20年3月31日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。

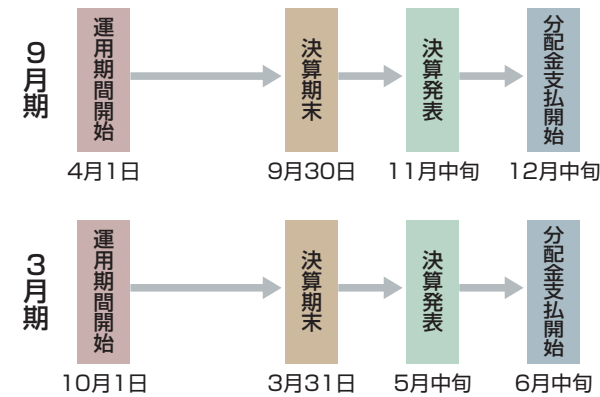


投資主構成 (属性別所有投資口数)

発行済投資口の総数：443,000口
 投資主数：13,534人
 (平成20年3月31日現在)



年間スケジュール



IRカレンダー

| 決算期 | 決算期末 | 決算発表 | 分配金支払開始 |
|----------|-------------|--------------|--------------|
| 平成19年9月期 | 平成19年 9月30日 | 平成19年 11月14日 | 平成19年 12月12日 |
| 平成20年3月期 | 平成20年 3月31日 | 平成20年 5月15日 | 平成20年 6月13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「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店・郵便局にお持ちいただくことによりお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。

住友信託銀行証券代行部 (住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
 (その他のご照会) ☎0120-176-417

資産運用会社連絡先

ジャパンリアルエスティー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ず
- 分配金受領投資主確定日 毎年9月30日・3月31日
- 投資主名簿等管理人 大阪市中央区北浜四丁目5番33号
住友信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 東京都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
(その他のご照会) ☎0120-176-417
(インターネットホームページURL) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
- 同取次所 住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
- 上場証券取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8952)
- 公告掲載新聞 日本経済新聞