



第17期 資産運用報告
自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日



ジャパンリアルエステイト投資法人

- 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]
- インフォメーション

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

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17期（平成22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17期（平成22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216億65百万円、経常利益88億76百万円となり、当期純利益88億75百万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18,043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

確定分配金

第17期（平成22年3月期）

投資口1口当たり **18,043円**

予想分配金

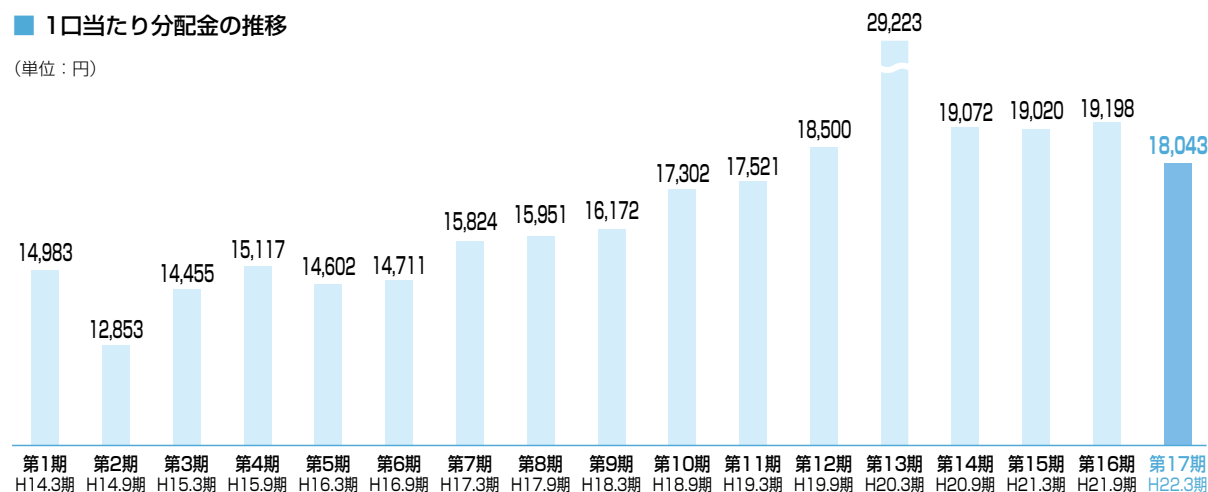
第18期（平成22年9月期）

投資口1口当たり **16,360円**

平成22年5月17日付け第17期（平成22年3月期）決算発表時に公表の予想数値を記載しております。

1口当たり分配金の推移

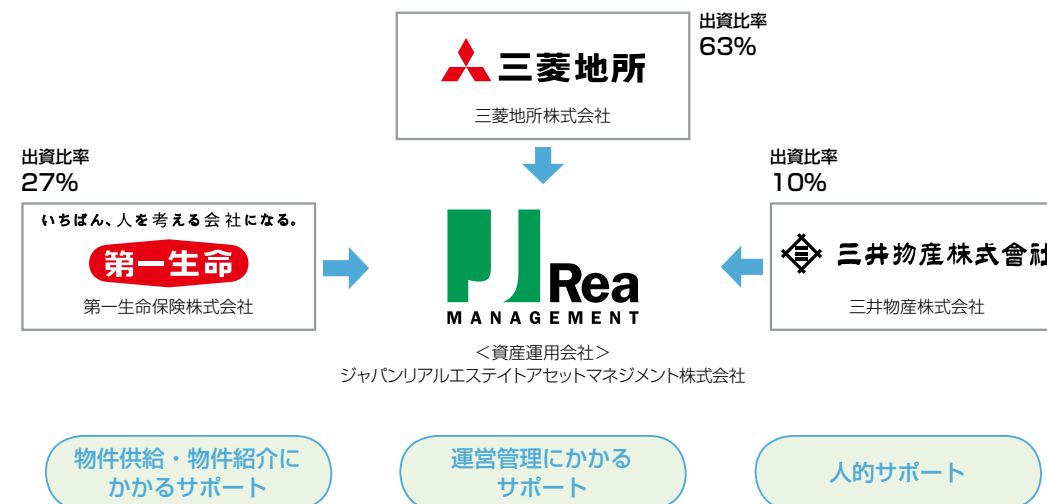
(単位：円)



ジャパンリアルエステイト投資法人の特徴

業態・系列を超えたスポンサー（資産運用会社の株主）3社のバックアップ

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、第一生命保険株式会社^(注)、三井物産株式会社の3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。



(注) 平成22年4月1日付けで、第一生命保険相互会社より第一生命保険株式会社となっております。

オフィス特化型の大型投資法人

平成22年3月31日現在保有物件^(注)

保有物件数 **55棟**

取得価額合計 **6,412億円**

(注) 平成22年3月31日現在保有物件には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として平成20年7月4日付けにて1,800百万円で取得した同ビル隣接の土地・建物は含まれておりません。また平成21年10月30日付けにて1,507百万円で譲渡した神宮前メディアスクエアビルの敷地一部に係る取得価額は除いておりません。以下同様とします。

上場以降安定したトラックレコード

- 日本でも最初に上場したJ-REITとして17期の安定的な決算実績を有しています
- 分配金の維持・向上を目指しています

健全な財務体質

- 有利子負債比率は巡航速度で30%台を目安として保守的な運用を目指しています
- J-REITセクターで最高水準の格付けを取得しています

(平成22年3月31日現在)

スタンダード&プアーズ (長期会社格付け)	ムーディーズ (発行体格付け)	格付投資情報センター (R&I) (発行体格付け)
AA-	A1	AA

平成22年3月期の運用概況

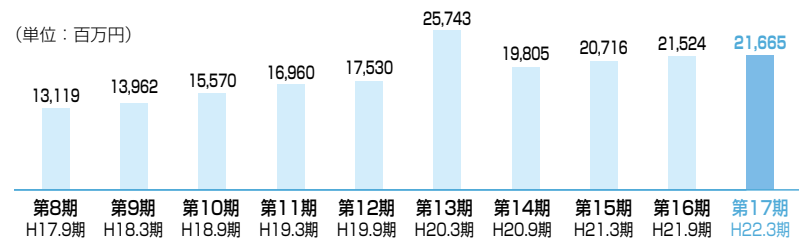
決算ハイライト 主要財務指標

	単位	第8期 平成17年 9月期	第9期 平成18年 3月期	第10期 平成18年 9月期	第11期 平成19年 3月期	第12期 平成19年 9月期	第13期 平成20年 3月期	第14期 平成20年 9月期	第15期 平成21年 3月期	第16期 平成21年 9月期	第17期 平成22年 3月期
営業収益	百万円	13,119	13,962	15,570	16,960	17,530	25,743	19,805	20,716	21,524	21,665
経常利益	百万円	5,510	5,586	5,977	7,184	7,586	12,946	8,449	8,426	8,505	8,876
当期純利益	百万円	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425	8,504	8,875
分配金総額	百万円	5,509	5,585	5,976	7,183	7,585	12,945	8,448	8,425	8,504	8,826
1口当たり分配金	円	15,951	16,172	17,302	17,521	18,500	29,223	19,072	19,020	19,198	18,043
総資産額	百万円	355,968	433,552	441,163	443,973	449,643	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326
純資産額	百万円	206,982	207,058	207,449	271,867	272,269	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228
自己資本比率	%	58.1	47.8	47.0	61.2	60.6	58.9	56.4	54.2	54.2	52.3

■ 営業収益

21,665 百万円

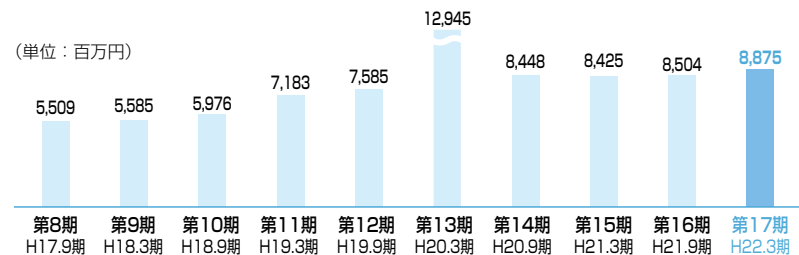
(前期比 141百万円)
(0.7%増収)



■ 当期純利益

8,875 百万円

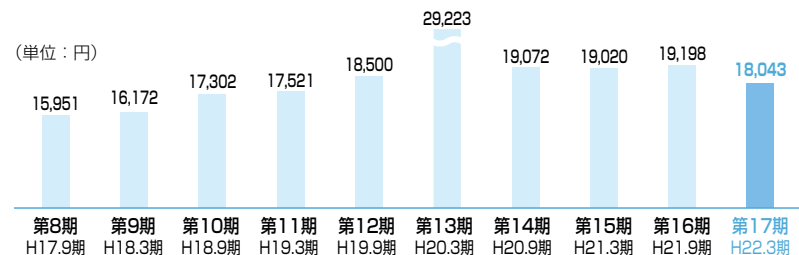
(前期比 370百万円)
(4.4%増益)



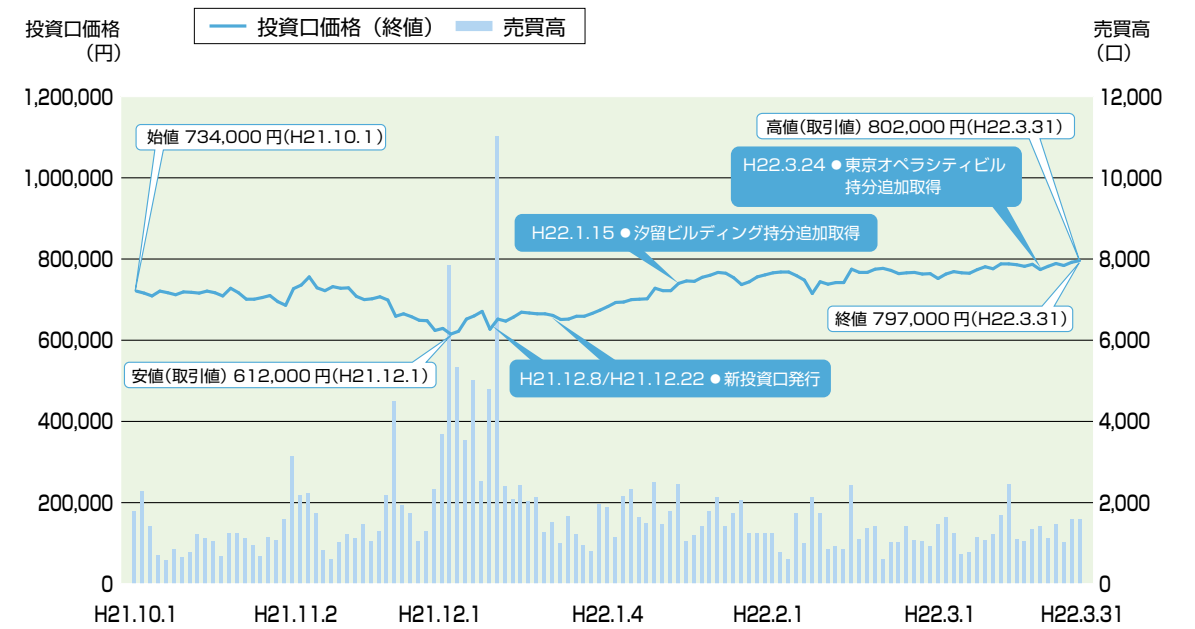
■ 1口当たり分配金

18,043 円

(前期比 -1,155円)
(6.0%減少)



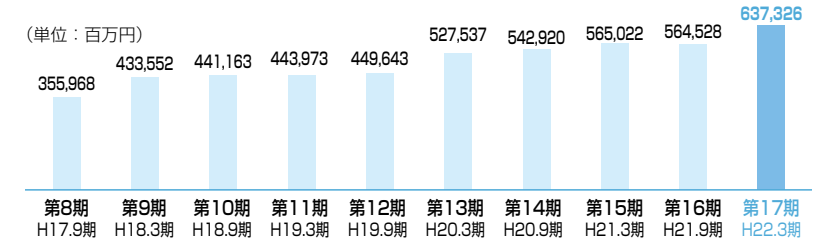
平成22年3月期 (平成21年10月1日~平成22年3月31日) の運用経過



■ 総資産額

637,326 百万円

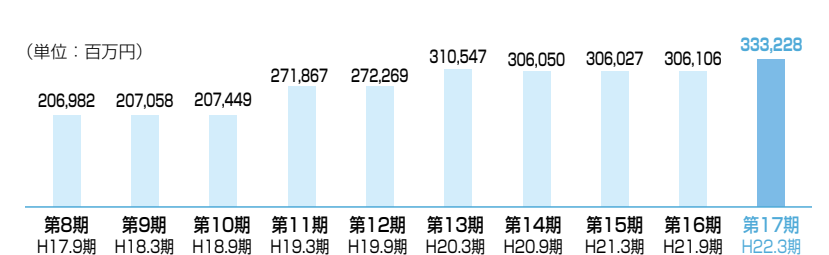
(前期比 72,797百万円)
(12.9%増加)



■ 純資産額

333,228 百万円

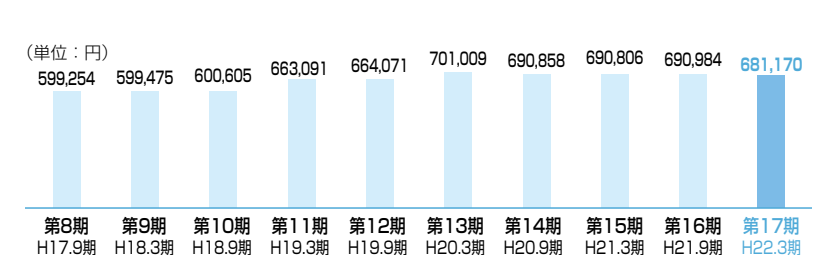
(前期比 27,122百万円)
(8.9%増加)



■ 1口当たり純資産額

681,170 円

(前期比 -9,814円)
(1.4%減少)



優良な新規物件の取得



I-16 汐留ビルディング (持分追加取得)

- 持分追加取得日 平成22年1月15日
- 取得価額 54,600百万円
- 所在地 東京都港区海岸一丁目2番20号
- 敷地面積 約12,046㎡
(建物敷地全体の面積) (注) 1
- 建物延床面積 115,930.83㎡
(建物1棟全体の延床面積)
- 建物所有割合 30.0%
(本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分) (注) 2
- 構造 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付24階建
- 建築時期 平成19年12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



アクセス: JR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅 徒歩3分

(注) 1 本物件は東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存在するため、仮換地指定面積の合計を記載しております。
(注) 2 当投資法人は、平成20年12月19日付けにて、本物件を信託財産とする信託の受益権の準共有持分10.0%を取得しており、本件追加取得により、準共有持分40.0%を保有することとなります。



I-20 東京オペラシティビル (持分追加取得)

- 持分追加取得日 平成22年3月24日
- 取得価額 22,426百万円
- 所在地 東京都新宿区西新宿三丁目20番2号
- 敷地面積 18,236.94㎡
(建物敷地全体の面積)
- 建物延床面積 232,996.81㎡
(建物1棟全体の延床面積)
- 所有形態(所有割合) 土地: 所有権
(共有持分: 1筆5,565.18㎡の10,000,000分の7,328,730)
建物: 区分所有権
(建物所有割合22.957%) (注)
- 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



アクセス: 京王新線「初台」駅直結

※隣接する新国立劇場の未使用容積の使用権を含みます。

(注) 当投資法人は、平成17年9月13日付けにて、本物件の一部(建物所有割合8.368%)を取得しており、本件追加取得により、本物件の建物所有割合31.325%を保有することとなります。



当投資法人では、市場での過度な取得競争を極力避けるため、取得方法の多様化に取り組んでおり、上記の持分追加取得についてもその一環です。

持分追加取得のメリット①

他の所有者又は区分所有者が持分を売却する際、相対取引にて優先的に取得することが可能な場合が多く、取得機会が増加します。

持分追加取得のメリット②

物件の概要や過去のトラックレコード等、当該物件の情報を把握しているため、リスクを軽減することができ、また、保有割合が増加することで、建物運営管理効率及び資産価値の向上が期待できます。

資産(神宮前メディアスクエアビル敷地の一部)の譲渡

平成16年3月31日に事業認可された明治通り拡幅等に係る土地収用の一環として、当投資法人の保有する神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部を平成21年10月30日付けにて東京都へ譲渡しました。

<譲渡の概要>

- 譲渡対象資産 土地(神宮前メディアスクエアビル敷地の一部) (注)
- 所在地 東京都渋谷区神宮前六丁目25番53、54、55及び56並びに同319番5、28及び30
- 譲渡面積 137.01㎡
- 譲渡価額 1,507百万円
- 譲渡日 平成21年10月30日

第17期(平成22年3月期)に本件売却益

885百万円を計上



(注) 神宮前メディアスクエアビルの概要につきましては、23ページ「ポートフォリオの概要」I-27 神宮前メディアスクエアビルをご参照下さい。

新投資口の発行

1. 一般募集による新投資口の発行

- 発行口数 : 42,000口
- 発行価格 : 一口当たり597,520円
- 払込金額(発行価額)の総額 : 24,319,680千円
- 発行価格決定日 : 平成21年12月1日
- 払込期日 : 平成21年12月8日
- 分配金起算日 : 平成21年10月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- 割当口数 : 4,200口
- 払込金額 : 一口当たり579,040円
- 払込金額(発行価額)の総額 : 2,431,968千円
- 払込期日 : 平成21年12月22日
- 割当先 : 日興コーディアル証券株式会社

なお、上記新投資口発行による調達資金の内、20,000百万円を汐留ビルディングの取得資金にあて、残額に手元資金をあわせ平成21年12月24日付けにて5,000百万円、平成22年1月4日付けにて6,000百万円の短期借入金をそれぞれ期限前弁済いたしました。

当期(平成22年3月期)決算日以降の運用状況

投資法人債の発行

第7回投資法人債

- 発行価額の総額 : 100億円
- 発行日 : 平成22年4月23日
- 発行年限 : 5年
- 利率 : 年1.26%
- 担保・保証 : 無担保無保証
- 財務上の特約 : 担保提供制限等財務上の特約無

増築工事完了(菱進銀座イーストミラービル)

菱進銀座イーストミラービル増築建物の建設計画につき、平成22年5月24日付けにて増築工事が完了し引渡を受けております。

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

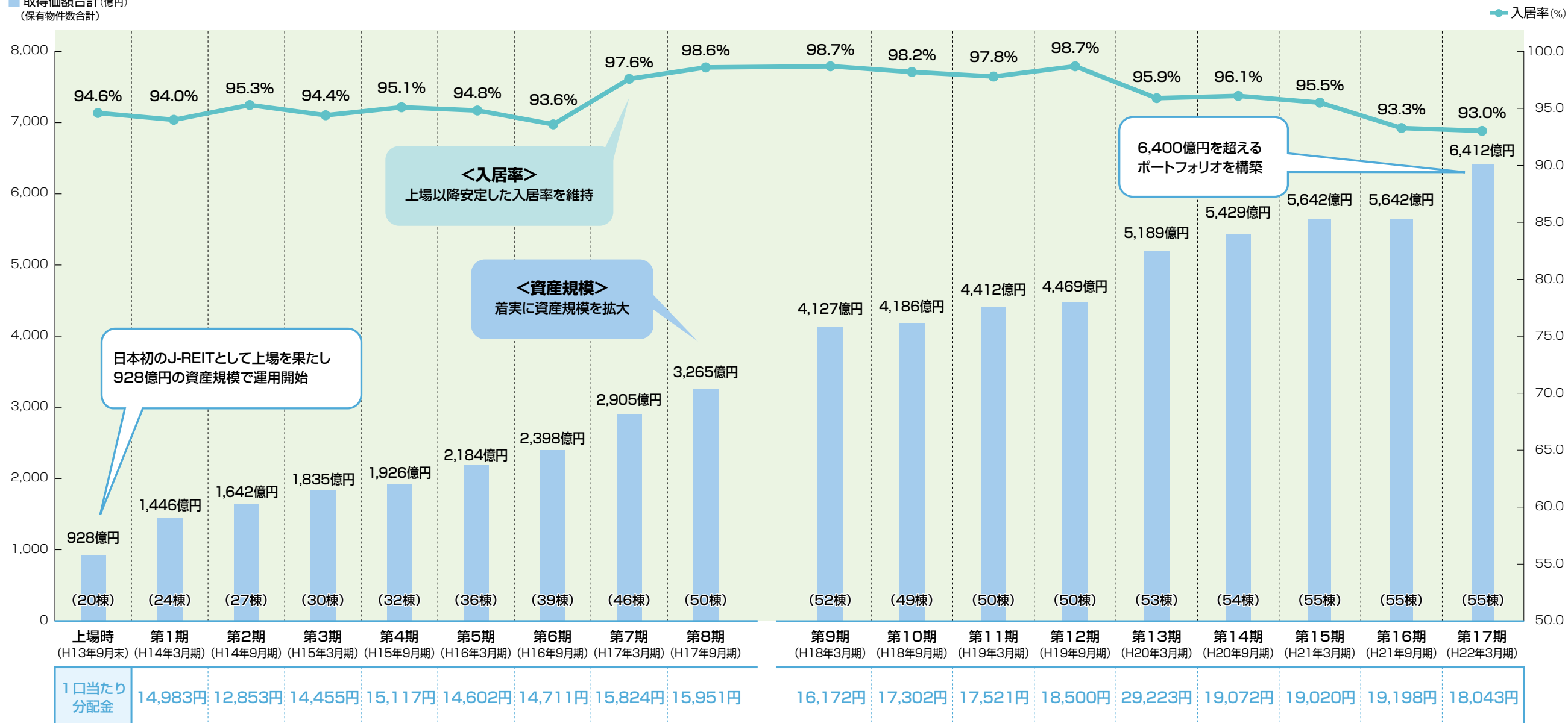
当投資法人は、平成13年9月にJ-REITとして我が国で初めて東京証券取引所に上場を果たし、以後、1口当たり分配金を中長期的に維持・向上させることを目標とし、安定運用を目指しております。

投資法人の成長には、物件の取得又は譲渡により収益の向上を目指す「外部成長」と既に保有する物件の利益の最大化を目指す「内部成長」があります。

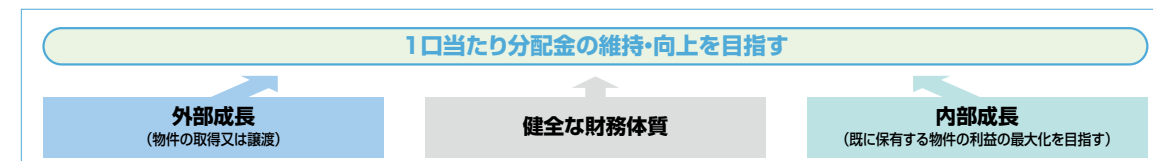
当投資法人の資産規模（取得価額の合計）は、上場時の928億円から、第17期目となる当期（平成22年3月期）には6,412億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

一方、内部成長においては、安定的な入居率の維持や建物管理コストの削減等による継続的な努力を行っております。

■ 取得価額合計(億円)
(保有物件数合計)



ジャパンリアルエステイト投資法人の成長戦略



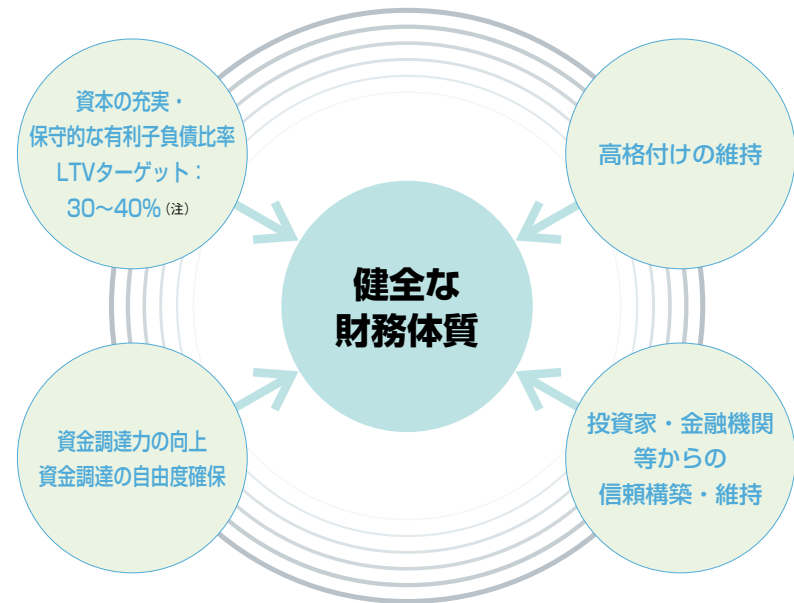
当投資法人では、シクリカルなマーケットの中でタイミングを逸しない安定的な運用を目指すため、当面「外部成長」を重視した運用に注力し、引き続き1口当たり分配金の維持・向上に努めてまいります。

- 平成21年 12月 新投資口発行により健全な財務体質を保持
- 平成22年 1月 汐留ビルディング持分追加取得
- 平成22年 3月 東京オペラシティビル持分追加取得

強固な財務基盤構築への取り組み

財務戦略

健全な財務体質を保持することにより、中長期の安定運用を目指します。



(注) 有利子負債比率 (LTV) (%) = 有利子負債 / 総資産 × 100

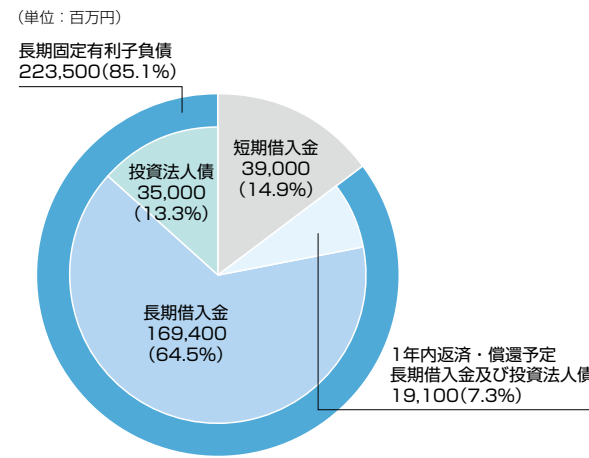
保守的な有利子負債比率

有利子負債比率 (LTV) にかかる基本方針

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

平成22年3月31日現在の有利子負債の状況

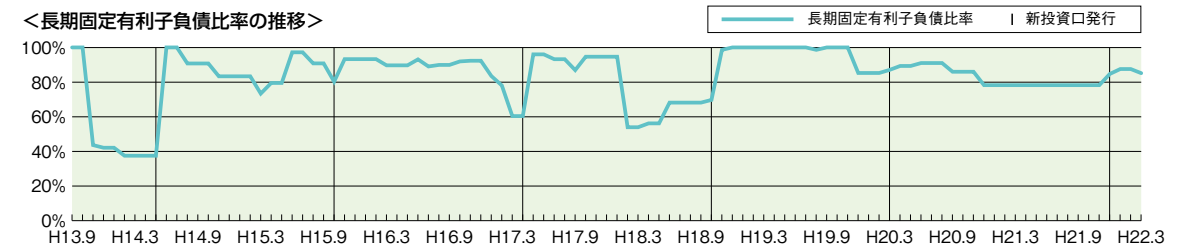
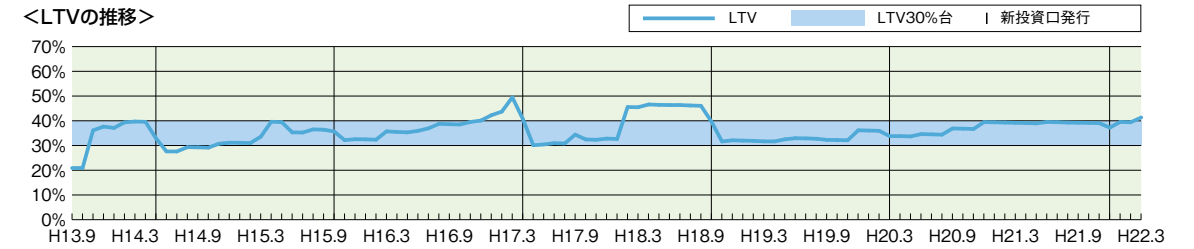
有利子負債合計	262,500 百万円
総資産額	637,326 百万円
LTV	41.2 %
長期固定有利子負債比率 (注)	85.1 %
有利子負債平均利率	1.37 %



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

有利子負債比率 (LTV) ・ 長期固定有利子負債比率の推移

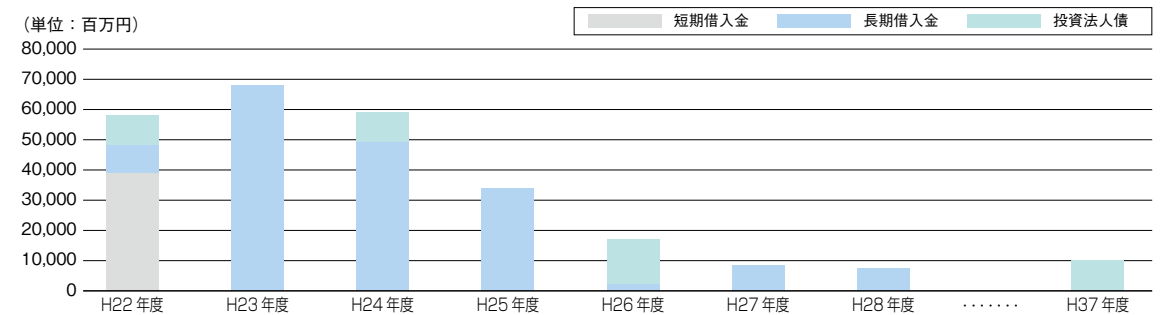
上場以降の有利子負債比率 (LTV) 及び長期固定有利子負債比率の推移は以下のとおりです。



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

返済期日の分散化

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



格付けの取得状況

J-REITとして初めての格付けを取得して以来、当投資法人の保守的な財務戦略、健全な財務体質が評価され、高い格付けを取得しております。(平成22年3月31日現在 J-REITの中では最高水準の格付け)

平成22年3月31日現在の格付け取得状況

格付機関	格付内容	備考
スタンダード&プアーズ	長期会社格付け : AA- 短期会社格付け : A-1+	アウトロック : ネガティブ
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け : A1	格付け見通し : 安定的
格付投資情報センター (RSI)	発行体格付け : AA	格付けの方向性 : 安定的

🌿 ジャパンリアルエステイト投資法人の主要物件



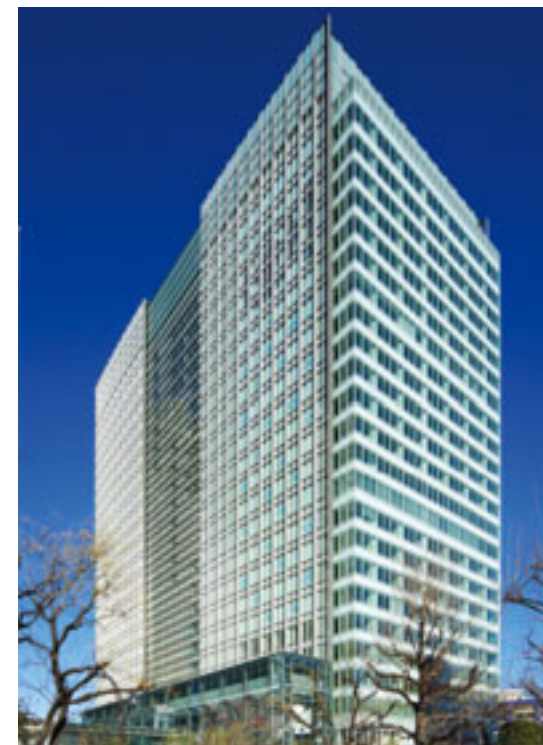
I-2 北の丸スクエア

所在地 東京都千代田区九段北一丁目13番12号
 主要テナント 萬有製薬株式会社



I-6 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
 主要テナント 三菱UFJ信託銀行株式会社



I-16 汐留ビルディング

所在地 東京都港区海岸一丁目2番20号
 主要テナント エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社



I-20 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
 主要テナント サノフィ・アベンティス株式会社



I-14 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
 主要テナント 株式会社JSOL



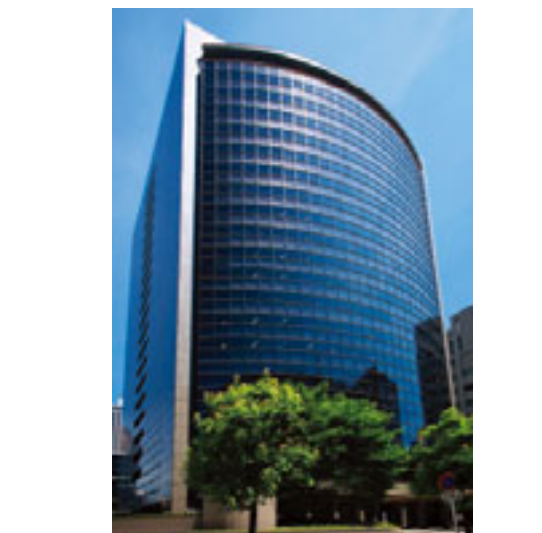
I-28 渋谷クロスタワー

所在地 東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号
 主要テナント アマゾンジャパン株式会社



II-3 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
 主要テナント 非開示（東京証券取引所一部上場企業）



III-10 新藤田ビル

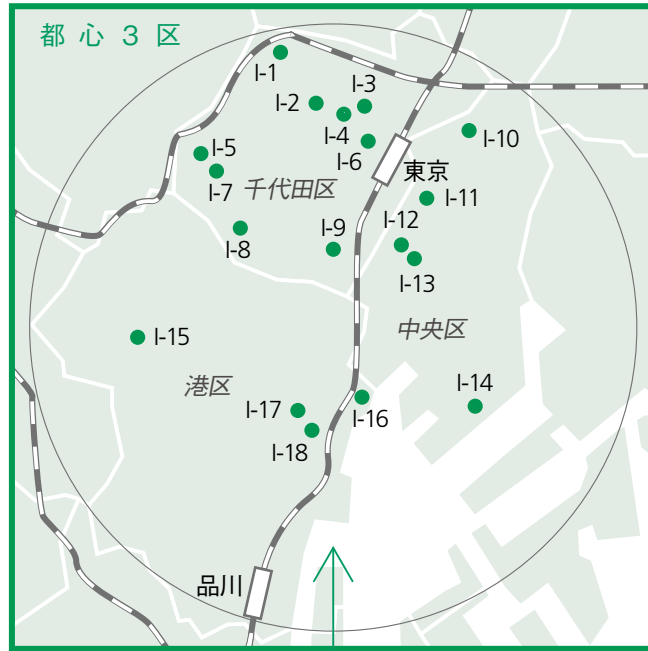
所在地 大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号
 主要テナント 日本オラクル株式会社

(注) 1 取得価額（累計）上位8物件を掲載しております。

(注) 2 主要テナントとは、各物件毎に平成22年3月末現在において賃貸面積が最大のテナントを意味します。

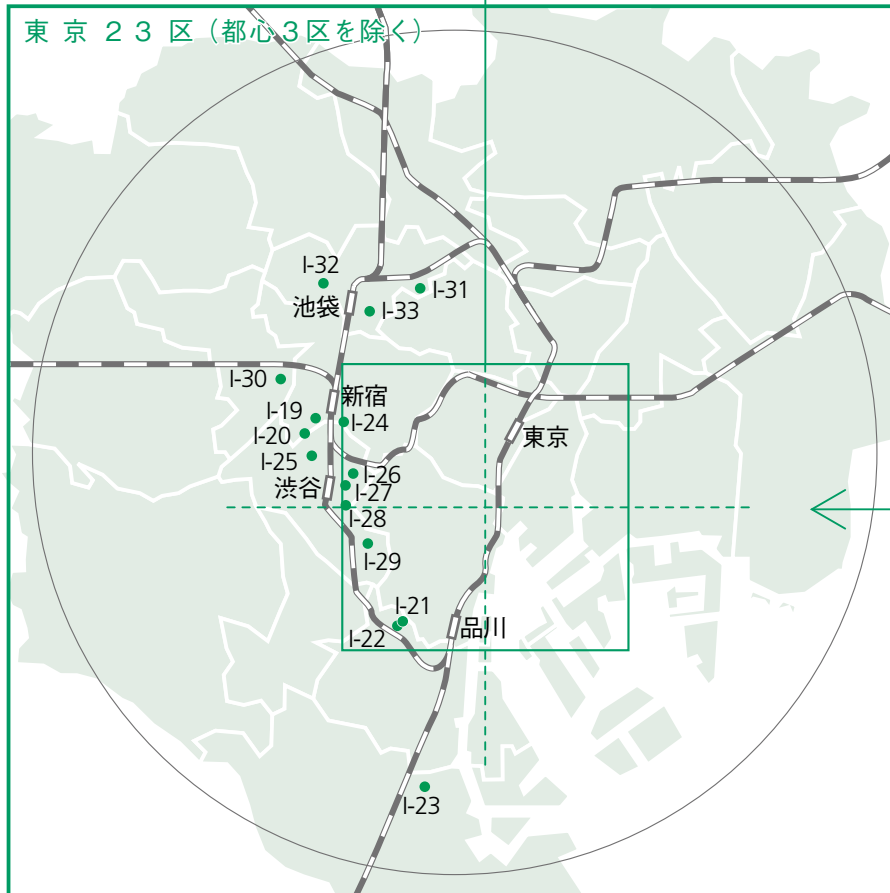
(注) 3 写真を掲載している物件の中には、当投資法人が区分所有者の一人として又は共有者の一人として保有する物件を含みます。以下、同様とします。

ポートフォリオの分布



TOKYO 23 WARDS

- I-1 ころとからだの元氣プラザ
- I-2 北の丸スクエア
- I-3 MD 神田ビル
- I-4 神田橋パークビルヂング
- I-5 二番町ガーデン
- I-6 三菱UFJ信託銀行本店ビル
- I-7 ビュレックス麹町
- I-8 山王ランドビル
- I-9 有楽町電気ビルヂング
- I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング
- I-11 ビュレックス京橋
- I-12 銀座三和ビル
- I-13 菱進銀座イーストミラービル
- I-14 晴海センタービル
- I-15 青山クリスタルビル
- I-16 汐留ビルディング
- I-17 芝二丁目大門ビルディング
- I-18 コスモ金杉橋ビル

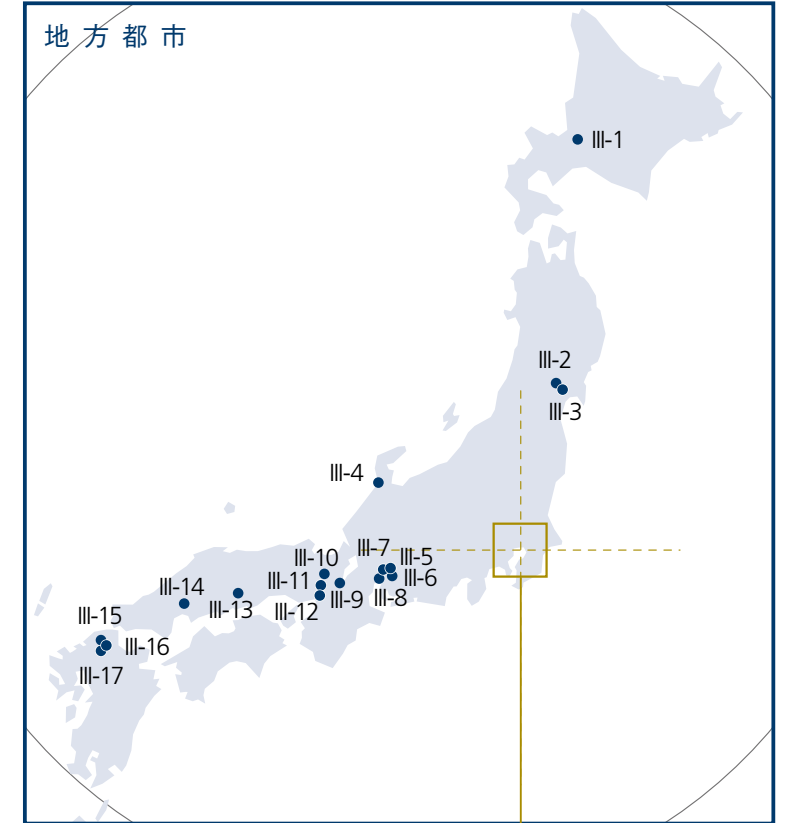


東京 23 区 (都心 3 区を除く)

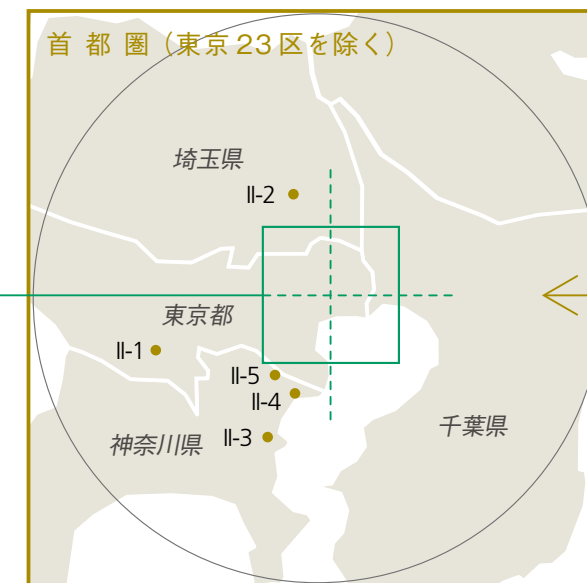
- I-19 新和ビルディング
- I-20 東京オペラシティビル
- I-21 高輪台ビルディング
- I-22 東五反田1丁目ビル
- I-23 大森駅東口ビルディング
- I-24 日本フランスウィックビル
- I-25 代々木1丁目ビル
- I-26 ダヴィンチ原宿
- I-27 神宮前メディアスクエアビル
- I-28 渋谷クロスタワー
- I-29 恵比寿ネオナート
- I-30 ハーモニータワー
- I-31 大塚東池袋ビルディング
- I-32 池袋二丁目ビルディング
- I-33 池袋YSビル

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



地方都市



首都圏 (東京 23 区を除く)

TOKYO METROPOLITAN AREA (excluding Tokyo 23 wards)

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

(注) 1 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、都心3区とは、東京23区のうち中央区、千代田区、港区をいいます。以下同様とします。
 (注) 2 当投資法人が平成22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。

ポートフォリオ一覧

地域区分	物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価額 (千円)	比率	
						物件別	地域別
東京23区	I-1	こころとからだの元氣プラザ	千代田区飯田橋	H14.10.31	5,000,000	0.8%	75.8%
	I-2	北の丸スクエア	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	12.7%	
	I-3	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	1.5%	
	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	0.8%	
	I-5	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	2.3%	
	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	7.0%	
	I-7	ビュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	1.1%	
	I-8	山王グランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000	3.3%	
				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	1.1%	
	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	0.5%	
	I-11	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	0.8%	
	I-12	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	2.6%	
	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	0.8%	
	I-14	晴海センタービル	中央区晴海	H19.12.18	26,800,000	4.2%	
	I-15	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	1.2%	
	I-16	汐留ビルディング	港区海岸	H20.12.19	21,250,000	11.8%	
				H22.1.15	54,600,000		
		計		75,850,000			
	I-17	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	0.8%	
	I-18	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.4%	
	I-19	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	1.2%	
	I-20	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	5.0%	
				H22.3.24	22,426,831		
		計		31,776,831			
	I-21	高輪台ビルディング	品川区東五反田	H13.9.25	2,738,000	0.4%	
	I-22	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	0.9%	
	I-23	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	0.8%	
	I-24	日本ブランドウィックビル	渋谷区千駄ヶ谷	H16.3.24	6,670,000	1.0%	
	I-25	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	1.4%	
	I-26	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	0.8%	
	I-27	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	1.9%	
I-28	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	5.4%		
I-29	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000	0.6%		
			H16.4.1	360,000			
	計		4,100,000				
I-30	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	1.3%		
I-31	大塚東池袋ビルディング	豊島区東池袋	H13.9.25	3,541,000	0.6%		
I-32	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-33	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	0.7%		

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-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	0.9%	8.3%
				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	0.4%	
				H13.10.11	1,342,000		
	計	2,574,000					
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	5.8%		
II-4	川崎砂子ビルディング	川崎市川崎区砂子	H13.9.25	3,375,000	0.5%		
II-5	武蔵小杉STMビル	川崎市中区小杉町	H20.3.25	4,000,000	0.6%		
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	1.1%	15.9%
	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	0.5%	
				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	0.7%	
				H15.3.3	1,700,000		
		計	4,580,000				
	III-5	錦パークビル	名古屋市中区錦	H18.10.2	3,850,000	0.8%	
				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	2.3%	
	III-8	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.3%	
	III-9	京都四条河原町ビル	京都市下京区河原町通松原上ル	H13.12.20	2,650,000	0.4%	
	III-10	新藤田ビル	大阪市北区堂島	H20.9.1	24,000,000	3.7%	
	III-11	堺筋本町ビル	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264,000	0.6%	
H15.12.26				1,900,000			
	計	4,164,000					
III-12	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000	2.2%		
			H14.2.28	7,380,000			
	計	14,314,000					
III-13	リットシティビル	岡山市北区駅元町	H18.2.1	4,650,000	0.7%		
III-14	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	0.4%		
			H20.3.3	1,450,000			
	計	2,770,000					
III-15	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	0.2%		
III-16	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	0.8%		
III-17	日之出天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.10	3,657,000	0.6%		
	合計			641,245,943	100.0%	100.0%	

(注) 1 取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
(注) 2 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、投資法人の保有に係る不動産等資産の価額のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分に係る不動産等資産の価額を除外したものです。



ポートフォリオの概要



I-1 GENKI MEDICAL PLAZA
こころとからだの元氣プラザ

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	223,457
賃貸事業費用(千円)	75,650
賃貸事業損益(千円)	147,807



I-2 KITANOMARU SQUARE
北の丸スクエア

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	1,811,184
賃貸事業費用(千円)	750,292
賃貸事業損益(千円)	1,060,891



I-3 MD KANDA BUILDING
MD神田ビル

- 所在地 東京都千代田区神田美土代町9番地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	182日間
期末入居率	91.5%
賃貸事業収益(千円)	272,412
賃貸事業費用(千円)	103,248
賃貸事業損益(千円)	169,164



I-4 KANDABASHI PARK BUILDING
神田橋パークビルディング

- 所在地 東京都千代田区神田錦町一丁目19番地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	182日間
期末入居率	91.0%
賃貸事業収益(千円)	224,691
賃貸事業費用(千円)	39,442
賃貸事業損益(千円)	185,249

(注) 当該建物における共有持分56.76%



I-5 NIBANCHO GARDEN
二番町ガーデン

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	485,325
賃貸事業費用(千円)	242,168
賃貸事業損益(千円)	243,157

(注) 当該建物における所有割合31.345%

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、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、準共有する信託受益権については準共有持分割合を「準共有持分」として記載しております。



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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	981,721
賃貸事業費用(千円)	346,689
賃貸事業損益(千円)	635,031

(注) 当該建物における所有割合19.38402%



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	182日間
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)	83,068
賃貸事業損益(千円)	78,931



I-8 SANNO GRAND BUILDING
山王ランドビル

- 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	182日間
期末入居率	98.5%
賃貸事業収益(千円)	1,048,323
賃貸事業費用(千円)	356,991
賃貸事業損益(千円)	691,332

(注) 当該建物における共有持分99.0%



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

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	87.2%
賃貸事業収益(千円)	287,562
賃貸事業費用(千円)	120,139
賃貸事業損益(千円)	167,422

(注) 当該建物における所有割合10.78%



I-10 KODANMACHI 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	158,400
賃貸事業費用(千円)	63,062
賃貸事業損益(千円)	95,337

ポートフォリオの概要



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	182日間
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)	51,634
賃貸事業損益(千円)	98,365



I-16 SHIODOME BUILDING
汐留ビルディング

- 所在地 東京都港区海岸一丁目2番20号
- 敷地面積 約12,046㎡
(東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存しており、仮換地指定面積の合計を記載しています。)
- 建物延床面積 115,930.83㎡
- 構造 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
- 階数 地下2階付24階建
- 建築時期 平成19年12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	182日間
期末入居率	99.7%
賃貸事業収益(千円)	1,333,279
賃貸事業費用(千円)	328,516
賃貸事業損益(千円)	1,004,762

(注) 当該信託受益権における準共有持分40.0%



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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	387,922
賃貸事業費用(千円)	113,032
賃貸事業損益(千円)	274,890

(注) 当該建物における所有割合70.95%



I-17 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	182日間
期末入居率	91.1%
賃貸事業収益(千円)	316,539
賃貸事業費用(千円)	127,846
賃貸事業損益(千円)	188,692



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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	139,323
賃貸事業費用(千円)	71,790
賃貸事業損益(千円)	67,532



I-18 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	182日間
期末入居率	70.6%
賃貸事業収益(千円)	108,124
賃貸事業費用(千円)	44,398
賃貸事業損益(千円)	63,725



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	182日間
期末入居率	98.1%
賃貸事業収益(千円)	754,740
賃貸事業費用(千円)	435,760
賃貸事業損益(千円)	318,979



I-19 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	275,713
賃貸事業費用(千円)	93,486
賃貸事業損益(千円)	182,227



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	182日間
期末入居率	92.1%
賃貸事業収益(千円)	252,346
賃貸事業費用(千円)	86,589
賃貸事業損益(千円)	165,757



I-20 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	182日間
期末入居率	93.9%
賃貸事業収益(千円)	533,726
賃貸事業費用(千円)	373,530
賃貸事業損益(千円)	160,195

(注) 当該建物における所有割合31.325%

ポートフォリオの概要



I-21 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	182日間
期末入居率	0.0%
賃貸事業収益(千円)	24,016
賃貸事業費用(千円)	57,585
賃貸事業損益(千円)	-33,569



I-26 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セス

当期稼働日数	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	203,548
賃貸事業費用(千円)	47,365
賃貸事業損益(千円)	156,183



I-22 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	217,647
賃貸事業費用(千円)	93,233
賃貸事業損益(千円)	124,414



I-27 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 2,124.59㎡
- 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	182日間
期末入居率	91.3%
賃貸事業収益(千円)	347,076
賃貸事業費用(千円)	151,422
賃貸事業損益(千円)	195,654



I-23 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	182日間
期末入居率	97.5%
賃貸事業収益(千円)	260,169
賃貸事業費用(千円)	94,426
賃貸事業損益(千円)	165,742



I-28 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	182日間
期末入居率	96.5%
賃貸事業収益(千円)	1,456,436
賃貸事業費用(千円)	1,045,966
賃貸事業損益(千円)	410,470



I-24 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	296,682
賃貸事業費用(千円)	153,673
賃貸事業損益(千円)	143,009



I-29 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	182日間
期末入居率	24.6%
賃貸事業収益(千円)	118,834
賃貸事業費用(千円)	75,909
賃貸事業損益(千円)	42,924

(注) 当該建物における所有割合12.29939%



I-25 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	354,872
賃貸事業費用(千円)	143,561
賃貸事業損益(千円)	211,310



I-30 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	182日間
期末入居率	97.5%
賃貸事業収益(千円)	358,970
賃貸事業費用(千円)	260,794
賃貸事業損益(千円)	98,175

(注) 当該建物における所有割合29.253305%

ポートフォリオの概要



I-31 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	192,222
賃貸事業費用(千円)	86,994
賃貸事業損益(千円)	105,228



I-32 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	72,085
賃貸事業費用(千円)	27,684
賃貸事業損益(千円)	44,401



I-33 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シス

当期稼働日数	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	193,051
賃貸事業費用(千円)	81,862
賃貸事業損益(千円)	111,189



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	182日間
期末入居率	94.1%
賃貸事業収益(千円)	253,121
賃貸事業費用(千円)	142,851
賃貸事業損益(千円)	110,270

(注) 当該建物における共有持分80.4%



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	182日間
期末入居率	98.0%
賃貸事業収益(千円)	111,152
賃貸事業費用(千円)	48,608
賃貸事業損益(千円)	62,543



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	182日間
期末入居率	94.9%
賃貸事業収益(千円)	1,369,388
賃貸事業費用(千円)	703,422
賃貸事業損益(千円)	665,966



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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	159,137
賃貸事業費用(千円)	72,346
賃貸事業損益(千円)	86,791



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	182日間
期末入居率	98.9%
賃貸事業収益(千円)	160,970
賃貸事業費用(千円)	73,420
賃貸事業損益(千円)	87,549

(注) 当該建物における所有割合34.32%



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 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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	329,341
賃貸事業費用(千円)	189,997
賃貸事業損益(千円)	139,344



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	182日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益(千円)	70,195
賃貸事業費用(千円)	36,031
賃貸事業損益(千円)	34,163

(注) 当該建物における共有持分50.0%

ポートフォリオの概要



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	182日間
期末入居率	87.7%
賃貸事業収益(千円)	141,992
賃貸事業費用(千円)	69,414
賃貸事業損益(千円)	72,577



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	182日間
期末入居率	81.9%
賃貸事業収益(千円)	65,094
賃貸事業費用(千円)	62,255
賃貸事業損益(千円)	2,839



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	182日間
期末入居率	81.4%
賃貸事業収益(千円)	456,247
賃貸事業費用(千円)	323,589
賃貸事業損益(千円)	132,658

(注) 当該建物における共有持分89.0%



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セス

当期稼働日数	182日間
期末入居率	68.0%
賃貸事業収益(千円)	105,012
賃貸事業費用(千円)	74,455
賃貸事業損益(千円)	30,556



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	182日間
期末入居率	97.4%
賃貸事業収益(千円)	272,506
賃貸事業費用(千円)	226,102
賃貸事業損益(千円)	46,403

(注) 当該建物における所有割合57.04651%



Ⅲ-10 SHIN-FUJITA BUILDING
新藤田ビル

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	77.3%
賃貸事業収益(千円)	679,436
賃貸事業費用(千円)	632,047
賃貸事業損益(千円)	47,388



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	182日間
期末入居率	83.7%
賃貸事業収益(千円)	98,170
賃貸事業費用(千円)	66,392
賃貸事業損益(千円)	31,778



Ⅲ-11 SAKAISUJIHONMACHI BUILDING
堺筋本町ビル

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	91.7%
賃貸事業収益(千円)	256,001
賃貸事業費用(千円)	148,236
賃貸事業損益(千円)	107,764



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	182日間
期末入居率	93.6%
賃貸事業収益(千円)	696,378
賃貸事業費用(千円)	318,124
賃貸事業損益(千円)	378,253



Ⅲ-12 MIDOSUJI DAIWA BUILDING
御堂筋ダイワビル

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	89.3%
賃貸事業収益(千円)	606,422
賃貸事業費用(千円)	252,031
賃貸事業損益(千円)	354,390

ポートフォリオの概要



Ⅲ-13 LIT CITY BUILDING
リットシティビル

- 所在地 岡山県岡山市北区駅元町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	182日間
期末入居率	87.5%
賃貸事業収益(千円)	254,326
賃貸事業費用(千円)	149,403
賃貸事業損益(千円)	104,923

(注) 当該建物における所有割合27.7488%



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

- 所在地 広島県広島市中区大手町二丁目11番10号
- 敷地面積 3,296.46㎡
- 建物延床面積 35,217.28㎡
- 構造 鉄骨・鉄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	182日間
期末入居率	97.7%
賃貸事業収益(千円)	266,399
賃貸事業費用(千円)	191,371
賃貸事業損益(千円)	75,028

(注) 当該建物における所有割合48.753%



Ⅲ-15 TOSEI TENJIN BUILDING
東晴天神ビルディング

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	98.1%
賃貸事業収益(千円)	90,434
賃貸事業費用(千円)	48,448
賃貸事業損益(千円)	41,985



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

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	78.9%
賃貸事業収益(千円)	134,581
賃貸事業費用(千円)	157,450
賃貸事業損益(千円)	-22,868



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

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

当期稼働日数	182日間
期末入居率	98.7%
賃貸事業収益(千円)	180,237
賃貸事業費用(千円)	73,525
賃貸事業損益(千円)	106,712

(注) 当該建物における所有割合74.4844%

期末算定価額と簿価

当投資法人保有物件に係る平成22年3月期の期末算定価額^{(注)1}と簿価は以下のとおりです。

<期末算定価額>
645,239 百万円

<簿価>
614,734 百万円

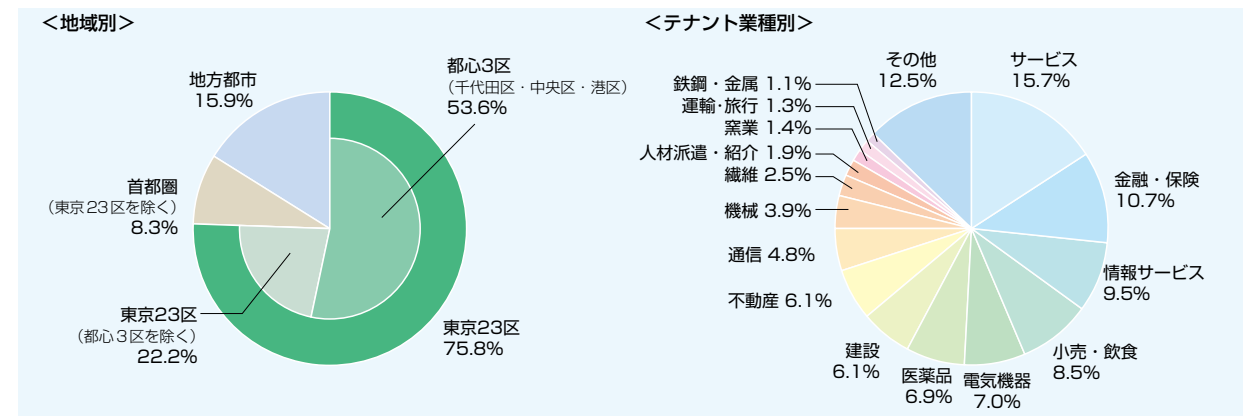
<差額(含み益)>
30,504 百万円
(期末算定価額-簿価)

(注)1 期末算定価額は、決算日を価格時点として不動産鑑定士が行った鑑定評価による鑑定評価額を指します。

(注)2 期末算定価額、簿価には、三菱UFJ信託銀行の増築を目的として平成20年7月4日付けにて1,800百万円で取得した同ビル隣接の土地・建物は含まれておりません。

ポートフォリオの分散状況

当投資法人の投資方針において、運用資産の地域別保有割合の目安を、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下と規定しており、より流動性の高い首都圏、特に都心を中心としたポートフォリオ構成となっております。また、リスク分散の一環として、上場以降資産規模の拡大にあわせ、入居するテナントの業種の分散も図ってきております。



(注) 地域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	3.2%
2	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社	汐留ビルディング	11,813	2.2%
3	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,665	2.0%
4	株式会社セブン&アイ・ホールディングス	二番町ガーデン	9,316	1.8%
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	1.7%
6	株式会社ファーストリテイリング(注)2	北の丸スクエア	8,476	1.6%
7	株式会社JSOL	晴海センタービル	7,634	1.4%
8	(注)3	MMパークビル 他1物件	7,027	1.3%
9	TOTO株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,906	1.3%
10	サノフィ・アベンティス株式会社	東京オペラシティビル 他2物件	6,243	1.2%

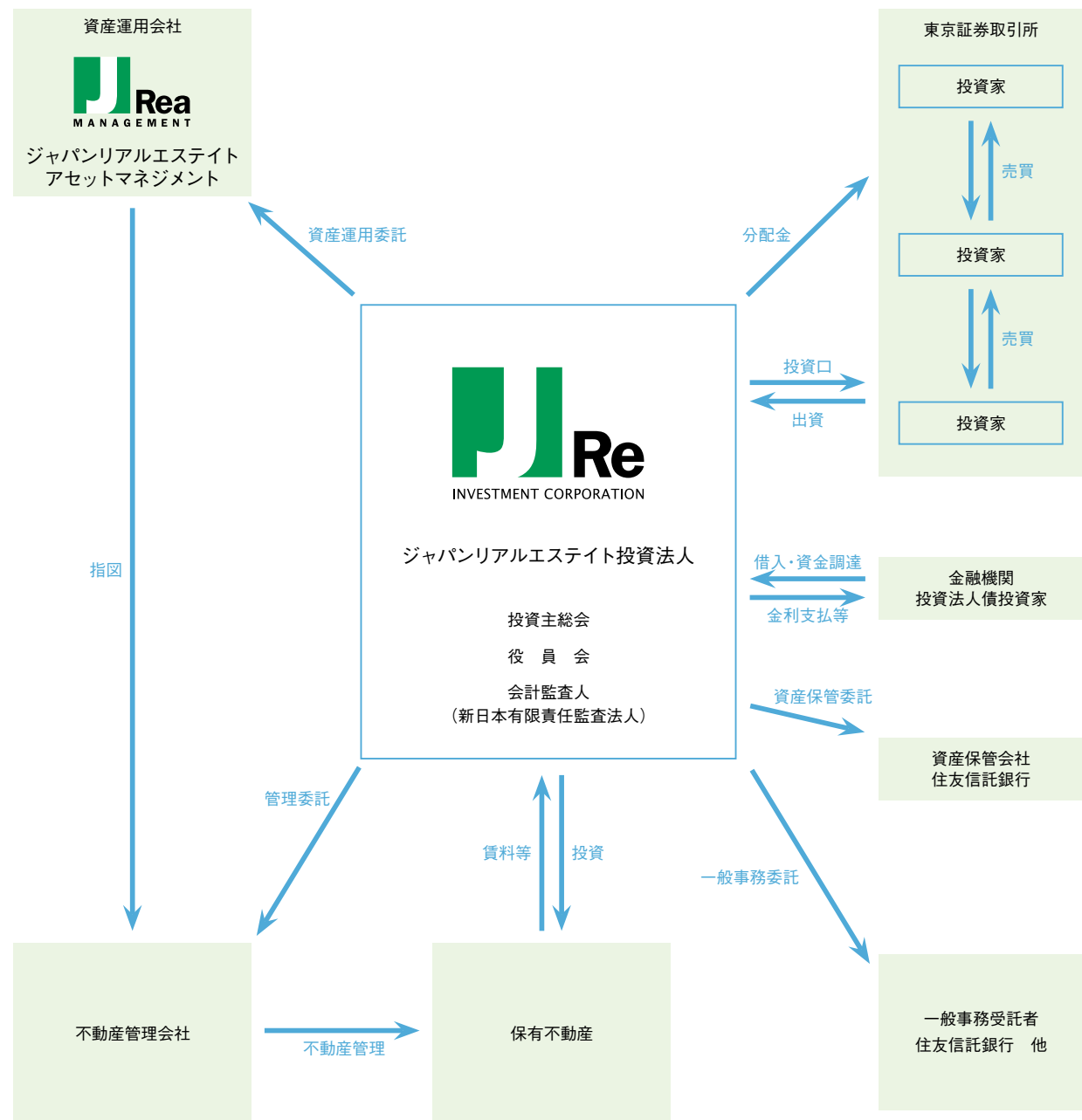
(注)1 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2 当該テナントとの賃貸借契約は平成22年3月31日をもって、解約されました。

(注)3 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)4 当投資法人が、マスターリース方式を採用するビルにおいて不動産管理会社等とバスループ型の賃貸借契約(当投資法人が賃借人(不動産管理会社等)から収受する賃料等が、賃借人が転借人(エンドテナント)から収受する賃料等に連動し、賃借人が賃料等の全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。

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

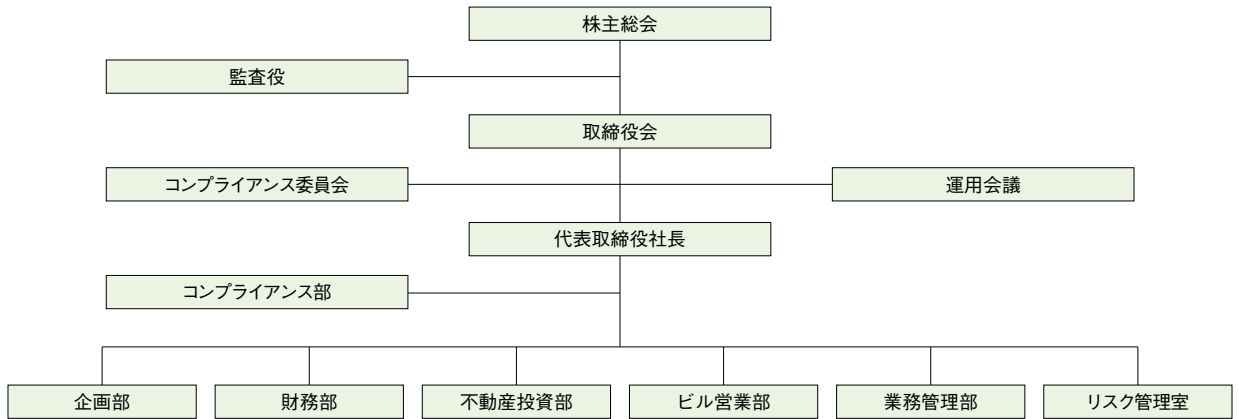
資産運用会社の概要

会社概要 (平成22年3月31日現在)

名称	Rea 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
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 新東京ビル
事業の内容	投資運用業
資本の額	263百万円
株主構成	三菱地所株式会社（出資比率63%） 第一生命保険相互会社（出資比率27%）(注)1 三井物産株式会社（出資比率10%）
代表取締役社長	荒畑 和彦 (注)2
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)3

(注)1 平成22年4月1日付けで、第一生命保険相互会社より第一生命保険株式会社となっております。
(注)2 平成22年4月1日付けにて、荒畑和彦は代表取締役社長を退任し、同日付けにて片山浩が就任しております。
(注)3 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



コンプライアンス部	投資法人に関する業務 ●コンプライアンスの推進・統括 ●法務の統括管理 資産運用会社に関する業務 ●全社コンプライアンスの推進・統括 ●法務の統括管理 ●内部監査 ●監督官庁との渉外	不動産投資部	投資法人に関する業務 ●不動産等の資産の取得及び譲渡
	投資法人に関する業務 ●中期運用方針の企画・立案 ●IR、ディスクロージャー ●資産運用委託業務に付随する業務 ●不動産市場の調査・分析	ビル営業部	投資法人に関する業務 ●不動産等の資産の賃貸及び管理
企画部	投資法人に関する業務 ●資金調達戦略 ●エクイティ・ファイナンス ●デット・ファイナンス ●キャッシュ・マネジメント ●経理・税務	業務管理部	資産運用会社に関する業務 ●経営戦略の企画・立案 ●総務・人事・経理 ●免許・登録・届出等
財務部		リスク管理室	投資法人に関する業務 ●リスク管理 資産運用会社に関する業務 ●全社リスク管理


資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第13期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	第14期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第15期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第16期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	第17期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	25,743	19,805	20,716	21,524	21,665
うち不動産賃貸事業収益	百万円	17,807	19,805	20,716	20,795	20,758
営業費用	百万円	11,524	9,998	10,761	11,469	11,127
うち不動産賃貸事業費用	百万円	8,678	9,192	9,929	10,646	10,290
営業利益	百万円	14,218	9,807	9,955	10,054	10,538
経常利益	百万円	12,946	8,449	8,426	8,505	8,876
当期純利益	百万円	12,945	8,448	8,425	8,504	8,875
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	527,537 (対前期比+17.3%)	542,920 (対前期比+2.9%)	565,022 (対前期比+4.1%)	564,528 (対前期比△0.1%)	637,326 (対前期比+12.9%)
有利子負債額	百万円	177,500 (対前期比+22.8%)	199,500 (対前期比+12.4%)	220,500 (対前期比+10.5%)	220,500 (対前期比-)	262,500 (対前期比+19.0%)
純資産額	百万円	310,547 (対前期比+14.1%)	306,050 (対前期比△1.4%)	306,027 (対前期比△0.0%)	306,106 (対前期比+0.0%)	333,228 (対前期比+8.9%)
出資総額	百万円	297,601 (対前期比+12.4%)	297,601 (対前期比-)	297,601 (対前期比-)	297,601 (対前期比-)	324,353 (対前期比+9.0%)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	12,945	8,448	8,425	8,504	8,826
配当性向	%	100.0	100.0	99.9	100.0	99.4
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	443,000	443,000	443,000	443,000	489,200
1口当たり純資産額	円	701,009	690,858	690,806	690,984	681,170
1口当たり分配金	円	29,223	19,072	19,020	19,198	18,043
うち1口当たり利益分配金	円	29,223	19,072	19,020	19,198	18,043
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	%	2.6(年換算値5.3)	1.6(年換算値3.1)	1.5(年換算値3.1)	1.5(年換算値3.0)	1.5(年換算値3.0)
純資産当期純利益率(注)2	%	4.7(年換算値9.3)	2.7(年換算値5.5)	2.8(年換算値5.5)	2.8(年換算値5.5)	2.7(年換算値5.5)
期末自己資本比率(注)3	%	58.9 (対前期増減△1.7)	56.4 (対前期増減△2.5)	54.2 (対前期増減△2.2)	54.2 (対前期増減+0.1)	52.3 (対前期増減△1.9)
期末総資産有利子負債比率(注)4	%	33.6 (対前期増減+1.5)	36.7 (対前期増減+3.1)	39.0 (対前期増減+2.3)	39.1 (対前期増減+0.0)	41.2 (対前期増減+2.1)
デットサービスカバレッジレシオ(注)5	倍	14.2	9.7	8.9	9.0	9.0
賃貸キャッシュフロー(NOI)(注)6	百万円	12,197	14,173	14,575	13,950	14,414

(注)1 経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2} × 100

(注)2 当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100

第13期及び第17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13期の運用日数183日、第14期の運用日数183日、第15期の運用日数182日、第16期の運用日数183日、第17期の運用日数182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、同年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8年後の平成21年9月期末（平成21年9月30日）の運用資産はオフィスビル55物件（注）となりました。

当期においては2物件の持分追加取得（平成22年1月15日付けで汐留ビルディング（東京都港区）を信託財産とする信託受益権（以下「汐留ビルディング信託受益権」といいます。）を54,600百万円、平成22年3月24日付けで東京オペラシティビル（東京都新宿区）を22,426百万円でそれぞれ取得）を行った結果、当期末現在にて保有する稼働オフィスビルは55物件、取得価額の総額は641,245百万円（注）となりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去16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17期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持することができました。

(注) 物件数及び取得価額総額には、菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として取得した隣接の土地・建物は含まれておりません。また、神宮前メディアスクエアビルの一部譲渡した敷地に係る取得価額は除いておりません。以下同様とします。

II. 当期の運用実績

(1) 運用管理と物件の取得等

当期の日本経済は、設備投資に下げ止まりがみられ、個人消費や雇用情勢にも持ち直しの動きがみられるなど、景気は着実に持ち直してきましたが、なお自律性は弱く、依然として失業率が高水準にあるなど厳しい状況が続きました。

オフィス賃貸市場におきましては、最悪期は脱しつつあるものの、企業の収益環境は未だ厳しく、オフィス需要の低下による全国的な空室率の上昇及び賃料水準の下方調整が継続しました。

不動産売買市場におきましても、私募ファンドやJ-REITによる物件取得が現れ始め、徐々に回復の兆しも見え始めましたが、依然として取引件数は低調な推移が続いております。

このような厳しい環境の下、当投資法人においては、適切なりニューアル工事実施による建物設備等の充実及び精神的な新規テナント誘致活動等の取り組みにより、保有物件の競争力の維持・向上に努め、また、競争力の高い汐留ビルディング信託受益権の準共有持分30%及び東京オペラシティビルの区分所有権に係る共有持分（建物所有割合22.957%）の追加取得を実施し、より一層のポートフォリオの質の強化に努めました。

また、当期においては平成16年3月31日に事業認可された明治通り拡幅等に係る土地収用の一環として、以下のとおり神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部を東京都へ譲渡しております。

上記の結果、平成22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55物件、取得価額の総額641,245百万円、総賃貸可能面積566,277㎡（約171,299坪）、テナント総数979（注）となりました。

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

■譲渡資産の概要

物件名称	所在地	特定資産の種類	譲渡価額
神宮前メディアスクエアビル	東京都渋谷区	土地（神宮前メディアスクエアビル敷地の一部）	1,507百万円

(2) 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に充当するための資金調達を目的として、一般募集による42,000口の新投資口の発行及び第三者割当による4,200口の新投資口の発行を決議し、かかる新投資口発行により、それぞれ平成21年12月8日付けにて24,319百万円、平成21年12月22日付けにて2,431百万円の資金を調達いたしました。

そして、この新投資口の発行による調達資金の一部に手元資金をあわせ、平成21年12月24日付けにて5,000百万円、平成22年1月4日付けにて6,000百万円の短期借入金をそれぞれ期限前返済いたしました。

以上に加え、既存の借入金の返済に充てるため、平成21年12月15日付けにて2,000百万円、平成21年12月21日付けにて20,000百万円の借入れを行いました。

また、汐留ビルディング信託受益権の準共有持分の追加取得に際し、平成22年1月15日付けにて31,000百万円の借入れを、東京オペラシティビルの追加取得及び既存の借入金の返済に充てるため、平成22年3月24日付けにて39,500百万円の借入れを行いました結果、平成22年3月31日現在の有利子負債残高は262,500百万円、内、長期借入金は178,500百万円（1年内返済予定の長期借入金9,100百万円を含みます。）、短期借入金は39,000百万円、投資法人債は45,000百万円（1年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。）となりました。

平成22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年内返済・償還予定の長期借入金及び投資法人債を含みます。）の割合）は85.1%、総資産に占める有利子負債の比率は41.2%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22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-、短期会社格付け：A-1+、アウトルック：ネガティブ
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、格付け見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

III. 業績及び分配金

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益21,665百万円（前期比0.7%増）、営業利益10,538百万円（前期比4.8%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,876百万円（前期比4.4%増）、当期純利益は8,875百万円（前期比4.4%増）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当期においては神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の取用により発生した譲渡益が、租税特別措置法第65条の2に規定されている取用換地等の場合の特別控除の適用対象となることから、この特別控除額（500万円）を限度とし、法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、当期末処分利益のうち一定額を内部留保することとし、かかる方針により、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した金額を超えない額で発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる8,826,635,600円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口1口当たりの分配金は18,043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
平成21年12月8日	新投資口発行（公募）	42,000	485,000	24,319	321,921	(注)8
平成21年12月22日	新投資口発行（第三者割当）	4,200	489,200	2,431	324,353	(注)9

(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（現第一生命保険株式会社）（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。

(注)8 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597,520円（引受価額579,040円）にて新投資口を発行しました。

(注)9 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579,040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17期）の分配金につきましては、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）及び取用換地等の場合の特別控除制度（租税特別措置法第65条の2）の適用により、法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、当期末処分利益のうち一定額を内部留保することとしました。かかる方針により、当期末処分利益から当該内部留保額を控除した金額を超えない額で、利益分配金の最大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18,043円となりました。

	単位	第13期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	第14期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第15期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第16期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	第17期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
当期末処分利益総額（注）	千円	12,945,897	8,448,938	8,425,927	8,504,745	8,875,704
利益留保額（注）	千円	108	42	67	31	49,068
金銭の分配金総額（注）	千円	12,945,789	8,448,896	8,425,860	8,504,714	8,826,635
（1口当たり分配金）	円	(29,223)	(19,072)	(19,020)	(19,198)	(18,043)
うち利益分配金総額（注）	千円	12,945,789	8,448,896	8,425,860	8,504,714	8,826,635
（1口当たり利益分配金）	円	(29,223)	(19,072)	(19,020)	(19,198)	(18,043)
うち出資払戻総額（注）	千円	-	-	-	-	-
（1口当たり出資払戻額）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

I. 投資環境

今後の日本経済の見通しとしましては、当面、雇用情勢に厳しさが残るものの、緊急経済対策の効果などを背景に景気持ち直し傾向が続くことが期待されます。しかし一方で、海外景気の下振れ懸念、デフレの影響、雇用情勢の悪化懸念など、景気を下押しするリスクが存在することに留意が必要であり、引き続き慎重な見方が必要となっております。

賃貸オフィス市場におきましては、賃料水準の下方調整が進んだことから、都心においては、空室率上昇はピークアウトに向かうことが期待されるものの、企業の業況判断は依然厳しさを残しており、賃料減額圧力については、しばらくは予断を許さない状況が続くと思われます。

一方で、不動産売買市場におきましては、不動産価格の調整も進んだことなどから、今後は売買取引も徐々に回復に向かうことが期待され、このような状況下において優良物件取得の投資機会を活かすためには、従前にも増して健全な財務体質と資金調達力が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

上記のとおりオフィスビル賃貸市場は、都心においては、空室率は回復基調に向かうものの、引き続き賃料減額圧力は強く、また、その他のエリアにおいてはより厳しい状況が続くと認識の下、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(イ) 既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、平成22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、入居率の維持や賃料減額要請の抑制に努めてまいります。

(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、既存テナントの増床ニーズを掘り起こすほか、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、物件の選別をしております。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。
- (ハ) なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を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旨とします。

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。

(3) 財務戦略

当投資法人は、総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%台を目安に保守的な運用を目指します。なお、取得に伴う調達については、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（但し、租税特別措置法上の機関投資家に限ります。）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

当投資法人において、当期決算日（平成22年3月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(投資法人債の発行)

平成22年4月16日開催の役員会において、下記のとおり社債、株式等の振替に関する法律による投資法人債の発行を決議し、平成22年4月23日に払込が完了しております。

第7回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）

- ①募集投資法人債の総額 : 金100億円
- ②払込金額 : 額面100円につき金100円
- ③償還価額 : 額面100円につき金100円
- ④利率 : 年1.26%
- ⑤各投資法人債の金額 : 金1億円
- ⑥募集の方法 : 一般募集
- ⑦申込期日 : 平成22年4月16日
- ⑧払込期日 : 平成22年4月23日
- ⑨担保・保証の有無 : 無担保・無保証
- ⑩償還の方法及び期限 : (1) 最終償還期限 平成27年4月23日
(2) 買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能
- ⑪利息支払の方法及び期限 : 年2回後払（毎年4月23日及び10月23日）
- ⑫財務上の特約 : 一切の財務上の特約なし
- ⑬資金用途 : 投資法人債の償還資金

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第13期 平成20年3月31日現在	第14期 平成20年9月30日現在	第15期 平成21年3月31日現在	第16期 平成21年9月30日現在	第17期 平成22年3月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	443,000	443,000	443,000	443,000	489,200
投資主数	人	13,534	12,673	12,779	13,762	14,893

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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	46,316	9.47
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	41,636	8.51
NCT信託銀行株式会社（投信口）	38,441	7.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	21,827	4.46
野村信託銀行株式会社（投信口）	19,903	4.07
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	10,959	2.24
三菱地所株式会社	10,160	2.08
株式会社北洋銀行	7,493	1.53
株式会社中国銀行	6,930	1.42
AIGエジソン生命保険株式会社 ジーイーノンディーアイエムイー	6,520	1.33

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)1	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)1	岡野谷知広	河村法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	17,000 (注)2

(注)1 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。

(注)2 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬、平成21年12月の新投資口発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれております。

(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) (注)	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、シティグループ証券株式会社

(注) 平成22年4月30日付けの第3回無担保投資法人債の償還により、JPモルガン証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社 (現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)、及びシティグループ証券株式会社は、一般事務受託者 (投資法人債に関わる事務) を外れております。

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16期 平成21年9月30日現在		第17期 平成22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	348,933	61.8	369,450	58.0
	首都圏 (東京23区除く)	48,778	8.6	48,380	7.6
	地方都市	54,234	9.6	53,826	8.4
	計	451,946	80.0	471,658	74.0
信託不動産	東京23区	43,808	7.8	98,508	15.5
	首都圏 (東京23区除く)	2,881	0.5	2,873	0.5
	地方都市	44,055	7.8	43,677	6.9
	計	90,744	16.1	145,059	22.8
預金・その他資産		21,837 (-)	3.9 (-)	20,608 (-)	3.2 (-)
資産総額計		564,528 (542,690)	100.0 (96.1)	637,326 (616,718)	100.0 (96.8)

(注)1 保有総額は、第16期は平成21年9月30日現在、第17期は平成22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) によっております。

(注)2 () 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。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)	78,688	25,678	25,678	100.0	8.7	オフィスビル
汐留ビルディング	75,881	32,151	32,048	99.7	6.4	オフィスビル
渋谷クロスタワー	38,734	29,789	28,756	96.5	7.0	オフィスビル
MMパークビル	36,646	38,496	36,525	94.9	6.6	オフィスビル
東京オペラシティビル	31,089	35,035	32,884	93.9	2.6	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	30,067	11,922	11,922	100.0	4.7	オフィスビル
晴海センタービル	25,909	20,812	20,425	98.1	3.6	オフィスビル
新藤田ビル	23,840	28,414	21,965	77.3	3.3	オフィスビル
山王グランドビル	21,553	20,865	20,544	98.5	5.0	オフィスビル
銀座三和ビル	17,014	4,329	4,329	100.0	1.9	オフィスビル
合計	379,424	247,497	235,081	95.0	49.9	

(注) 北の丸スクエアの賃貸可能面積、賃貸面積及び入居率には住宅部分を含みません。

3 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京23区	こころとからだの元気プラザ	東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号	不動産	6,050	5,035
	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	71,900	78,688
	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	9,320	8,949
	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	5,480	4,527
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	16,200	13,854
	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	46,500	30,067
	ビュレックス麹町	東京都千代田区麹町三丁目5番地2	不動産	6,570	6,537
	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	28,400	21,553
	有楽町電気ビルディング	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	不動産	7,910	7,796
	小伝馬町新日本橋ビルディング	東京都中央区日本橋小伝馬町4番9号	不動産信託受益権	3,730	2,797
	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	6,500	4,919
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	15,300	17,014
	菱進銀座イーストミラービル	東京都中央区銀座三丁目15番10号	不動産	4,410	5,207
	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	21,400	25,909
	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	8,340	7,445
	汐留ビルディング	東京都港区海岸一丁目2番20号	不動産信託受益権	79,600	75,881
	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	6,310	4,849
	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	3,090	2,527
	新和ビルディング	東京都新宿区西新宿三丁目2番4号	不動産	7,460	7,674
	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	33,500	31,089
	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	2,150	2,618
	東五反田1丁目ビル	東京都品川区東五反田一丁目24番2号	不動産	6,030	5,085
	大森駅東口ビルディング	東京都大田区大森北一丁目5番1号	不動産信託受益権	5,410	4,611
	日本プランズウィックビル	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目27番7号	不動産	7,550	6,917
	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	10,800	7,965
	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	6,370	4,975
	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	11,900	11,164
	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	41,600	38,734
	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	3,330	3,673
	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	10,700	8,154
	大塚東池袋ビルディング	東京都豊島区東池袋二丁目32番22号	不動産信託受益権	3,820	3,586
	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	1,600	1,635
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	4,480	4,527
	小計			503,710	465,975

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	東京都八王子市明神町三丁目20番6号	不動産	4,730	5,387
	さいたま浦和ビルディング	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目2番3号	不動産	2,080	2,400
	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	36,200	36,646
	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	2,950	2,873
	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	3,590	3,946
		小計			49,550
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	6,630	7,021
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	979	1,003
	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	2,920	2,799
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	5,410	4,188
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	4,240	4,850
	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	1,510	1,713
	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	14,000	14,307
	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	1,210	1,520
近畿	京都四条河原町ビル	京都府京都市下京区河原町松原上ル二丁目富永町338番地	不動産	1,860	2,775
	新藤田ビル	大阪府大阪市北区堂島二丁目4番27号	不動産信託受益権	18,200	23,840
	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	4,120	3,796
	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	15,200	13,512
中国	リットシティビル	岡山県岡山市北区駅元町15番1号	不動産	4,810	4,160
	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	3,020	2,597
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	1,320	1,357
	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	2,830	4,534
	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	3,720	3,525
	小計			91,979	97,504
	合計			645,239	614,734

(注)1 期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成22年3月31日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による)を記載しております。

(注)2 平成20年7月4日付けにて菱進銀座イーストミラービルの増築を目的として隣地の土地・建物を1,800百万円(期末算定価額935百万円、帳簿価額1,983百万円)にて取得し、平成22年5月24日付けにて増築工事が完了し引渡を受けておりますが、上記表に記載の運用不動産等資産には含まれておりません。

地域	不動産等の名称	前期 (H21.4.1~H21.9.30)				当期 (H21.10.1~H22.3.31)			
		テナント 総数(注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数(注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東京23区	こころとからだの元氣プラザ	1	100.0	223	1.1	1	100.0	223	1.1
	北の丸スクエア(注)2	5	100.0	1,829	8.8	5	100.0	1,811	8.7
	MD神田ビル	6	91.5	206	1.0	6	91.5	272	1.3
	神田橋パークビルディング	6	87.4	196	0.9	5	91.0	224	1.1
	二番町ガーデン(注)2	1	100.0	485	2.3	1	100.0	485	2.3
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	984	4.7	10	100.0	981	4.7
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	0.8	1	100.0	162	0.8
	山王グランドビル	42	98.0	1,075	5.2	44	98.5	1,048	5.0
	有楽町電気ビルディング	13	87.2	309	1.5	13	87.2	287	1.4
	小伝馬町新日本橋ビルディング	10	100.0	160	0.8	10	100.0	158	0.8
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	0.7	1	100.0	150	0.7
	銀座三和ビル	11	100.0	389	1.9	11	100.0	387	1.9
	菱進銀座イーストミラービル	8	100.0	145	0.7	8	100.0	139	0.7
	晴海センタービル	7	98.1	769	3.7	7	98.1	754	3.6
	青山クリスタルビル	7	100.0	268	1.3	6	92.1	252	1.2
	汐留ビルディング	29	99.7	593	2.9	29	99.7	1,333	6.4
	芝二丁目大門ビルディング	18	94.8	343	1.7	16	91.1	316	1.5
	コスモ金杉橋ビル	7	91.5	140	0.7	7	70.6	108	0.5
	新和ビルディング	10	100.0	287	1.4	10	100.0	275	1.3
	東京オペラシティビル	98	90.6	499	2.4	96	93.9	533	2.6
	高輪台ビルディング	1	100.0	117	0.6	0	0.0	24	0.1
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	221	1.1	4	100.0	217	1.0
	大森駅東口ビルディング	18	97.5	263	1.3	18	97.5	260	1.3
	日本プランズウィックビル	20	94.5	323	1.6	21	100.0	296	1.4
	代々木1丁目ビル	7	100.0	415	2.0	7	100.0	354	1.7
	ダヴィンチ原宿	5	100.0	203	1.0	5	100.0	203	1.0
	神宮前メディアスクエアビル	6	82.6	384	1.8	7	91.3	347	1.7
	渋谷クロスタワー	57	90.3	1,438	6.9	59	96.5	1,456	7.0
	恵比寿ネオナート	2	74.6	111	0.5	1	24.6	118	0.6
	ハーモニータワー	17	87.8	441	2.1	15	97.5	358	1.7
	大塚東池袋ビルディング	7	100.0	182	0.9	6	100.0	192	0.9
	池袋二丁目ビルディング	9	100.0	72	0.3	9	100.0	72	0.3
池袋YSビル	8	100.0	203	1.0	8	100.0	193	0.9	
小計		452	96.1	13,601	65.4	447	95.4	14,002	67.5
首都圏 (東京23区 除く)	八王子ファーストスクエア	40	93.5	259	1.2	38	94.1	253	1.2
	さいたま浦和ビルディング	12	88.5	128	0.6	14	98.0	111	0.5
	MMパークビル	26	94.9	1,371	6.6	26	94.9	1,369	6.6
	川崎砂子ビルディング	12	94.4	168	0.8	12	100.0	159	0.8
	武蔵小杉STMビル	23	98.3	162	0.8	22	98.9	160	0.8
小計		113	94.5	2,090	10.1	112	95.8	2,053	9.9

地域	不動産等の名称	前期 (H21.4.1~H21.9.30)				当期 (H21.10.1~H22.3.31)			
		テナント 総数(注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数(注)1 (期末時点)	入居率 (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
北海道	8・3スクエア北ビル	8	100.0	334	1.6	8	100.0	329	1.6
東北	定禅寺パークビル	18	100.0	69	0.3	18	100.0	70	0.3
	仙台本町ホンマビルディング	18	87.7	161	0.8	18	87.7	141	0.7
北陸	金沢パークビル	68	81.0	486	2.3	69	81.4	456	2.2
中部	錦パークビル(注)2	50	97.1	283	1.4	51	97.4	272	1.3
	広小路栄ビルディング	13	85.4	104	0.5	12	83.7	98	0.5
	名古屋広小路ビルディング	26	96.6	734	3.5	26	93.6	696	3.4
近畿	名古屋御園ビル	9	89.8	81	0.4	9	81.9	65	0.3
	京都四条河原町ビル	25	67.9	118	0.6	25	68.0	105	0.5
	新藤田ビル	37	80.8	808	3.9	40	77.3	679	3.3
中国	堺筋本町ビル	16	98.1	277	1.3	16	91.7	256	1.2
	御堂筋ダイワビル	25	85.3	656	3.2	29	89.3	606	2.9
	リットシティビル	37	91.5	281	1.4	35	87.5	254	1.2
九州	NHK広島放送センタービル	12	100.0	269	1.3	11	97.7	266	1.3
	東晴天神ビルディング	20	100.0	91	0.4	19	98.1	90	0.4
	天神クリスタルビル	21	66.4	163	0.8	26	78.9	134	0.6
	日之出天神ビルディング	9	100.0	181	0.9	8	98.7	180	0.9
	小計	412	88.8	5,103	24.5	420	87.8	4,702	22.7
	合計	977	93.3	20,795	100.0	979	93.0	20,758	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あります。
(注)2 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、入居率には住宅部分を含みません。なお、当期末時点の北の丸スクエアの住宅部分の入居率は86.1%、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66.6%となっております。
(注)3 上記表には、平成22年5月24日付けにて引渡を受けた菱進銀座イーストミラービル増築建物は含まれておりません。

4 その他資産の状況

①株式・投資証券

銘柄	株式数	取得価額(千円)		評価額(千円)		評価損益(千円)	備考
		単価	金額	単価	金額		
東京オペラシティビル株式会社	124株	83	10,336	83	10,336	-	(注)
東京オペラシティ熱供給株式会社	4,931株	114	566,831	114	566,831	-	(注)
合計	-	-	577,168	-	577,168	-	

(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	3,235	3,235	3,235	3,235	-	-
金銭債権	1件	9,000	9,000	9,000	9,000	-	-
合計	-	-	12,235	-	12,235	-	-

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成20年 8 月 至 平成23年 3 月	665	26	37
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市)	機能維持 (空調配管リニューアル工事)	自 平成22年 4 月 至 平成22年 8 月	197	-	-
天神クリスタルビル (福岡県福岡市)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成22年 9 月 至 平成22年12月	111	-	-
神田橋パークビルディング (東京都千代田区)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成22年 4 月 至 平成22年 7 月	103	-	-
さいたま浦和ビルディング (埼玉県さいたま市)	機能維持 (空調設備更新工事)	自 平成22年10月 至 平成23年 1 月	95	-	-
堺筋本町ビル (大阪府大阪市)	機能維持 (中央監視システム更新)	自 平成22年10月 至 平成23年 2 月	60	-	-
NHK広島放送センタービル (広島県広島市)	機能維持 (空調中央監視装置更新)	自 平成22年 4 月 至 平成22年12月	32	-	-

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は1,318百万円であり、当期費用に区分された修繕費756百万円と合わせ、合計2,074百万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、渋谷クロスタワーの空調機更新工事等を実施いたしました。

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

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (空調機更新工事)	自 平成20年 8 月 至 平成22年 3 月	569
日本プランズウィックビル (東京都渋谷区)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事等)	自 平成21年 9 月 至 平成21年11月	86
大森駅東口ビルディング (東京都大田区)	機能維持 (外壁シール打替え工事)	自 平成21年 9 月 至 平成22年 1 月	68
その他の不動産等			593
合計			1,318

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13期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	第14期 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日	第15期 自平成20年10月1日 至平成21年3月31日	第16期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	第17期 自平成21年10月1日 至平成22年3月31日
前期末積立金残高	百万円	620	506	625	1,361	1,143
当期積立額 (注)	百万円	978	986	2,177	1,143	1,415
当期積立金取崩額	百万円	1,091	867	1,441	1,361	1,154
次期繰越額	百万円	506	625	1,361	1,143	1,404

(注) 第15期より、翌期分を当該期の期末に積み立てることと致しました。このため、第15期は当期分と翌期分の2期分を積み立てております。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第16期 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	第17期 自平成21年10月1日 至平成22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	540,800千円 540,800千円 -千円	529,379千円 529,379千円 -千円
(b) 資産保管委託報酬	49,586千円	50,362千円
(c) 一般事務委託報酬	124,947千円	130,546千円
(d) 役員報酬	7,800千円	7,800千円
(e) その他営業費用	100,009千円	119,280千円
合計	823,144千円	837,369千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第16期には発生しておりませんが、第17期には取得報酬373,634千円、譲渡報酬7,537千円が発生しております。

2 借入状況

平成22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
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	H20.12.19	5,000	-	0.56521	H21.12.21	期限一括	不動産信託受益権の 購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		5,000	-					
		5,000	-					
		5,000	-					
株式会社群馬銀行	H21.3.24	1,000	-	0.58943	H22.3.24	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H22.3.24	-	1,000	0.5554	H23.3.24	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
株式会社みずほコーポレート銀行	H21.3.24	4,500	-	0.58943	H22.3.24	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H21.6.1	5,000	2,000 (注2)	0.60174	H22.6.1	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 変動金利
	H21.12.21	-	5,000	0.56301	H22.12.21	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H22.3.24	-	4,500	0.5554	H23.3.24	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
三菱UFJ信託銀行株式会社	H22.3.24	-	2,000	0.5554	H23.3.24	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
	H21.9.1	2,000	2,000	0.59057	H22.9.1	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 変動金利
三菱UFJ信託銀行株式会社	H21.9.24	3,000	- (注3)	0.61667	H22.9.24	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H22.3.24	-	2,000	0.5554	H23.3.24	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
株式会社三菱東京UFJ銀行	H21.9.1	5,000	2,000 (注2)	0.60174	H22.9.1	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 変動金利
	H21.9.24	2,500	2,500	0.58793	H22.9.24	期限一括	既存短期借入金の返済 資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
	H22.3.24	-	2,000	0.5554	H23.3.24	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

区分/借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 ^{(注)1} (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H21.9.24	3,000	1,000 (注)4	0.60172	H22.9.24	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H21.12.21	-	5,000	0.56301	H22.12.21	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H22.1.15	-	3,000	0.55838	H23.1.17	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H22.3.24	-	2,000	0.5554	H23.3.24	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
	信金中央金庫	H21.9.24	2,000	-	0.79823	H22.3.24	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
		H22.3.24	-	2,000	0.7454	H23.3.24	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 変動金利
株式会社七十七銀行	H22.3.24	-	1,000	0.5554	H23.3.24	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		48,000	39,000						
1年内返済予定の長期借入金	太陽生命保険株式会社	H16.3.30	-	2,000	1.47125	H23.3.30	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社山梨中央銀行	H18.12.15	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	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
		H20.6.13	3,000	3,000	1.5725	H22.6.14	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社八十二銀行	H20.3.24	1,000	-	1.10625	H22.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H20.12.19	-	1,000	1.10625	H22.12.20	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	H22.3.24	-	100	1.665	H29.3.24	分割返済 (注)5	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		18,000	9,100					
合計		66,000	48,100						
長期借入金	太陽生命保険株式会社	H16.3.30	2,000	-	1.47125	H23.3.30	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H19.5.31	1,500	1,500	1.86875	H27.5.29	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H20.4.24	1,000	1,000	1.595	H28.4.25	期限一括	投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	三井生命保険株式会社	H16.8.31	5,000	5,000	1.50125	H23.8.31	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
		H16.10.29	2,000	2,000	1.55	H24.10.29	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利

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
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
	H21.12.21	-	5,000	1.0925	H24.12.21	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
	H22.1.15	-	5,000	1.135	H25.1.15	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H22.3.24	-	2,000	1.2625	H26.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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					
第一生命保険株式会社 ^{(注)6}	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
	H21.3.30	5,000	5,000	1.54375	H29.3.30	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
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
	H22.3.24	-	2,000	1.39875	H27.3.24	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
信金中央金庫	H20.4.24	5,000	5,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	既存短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.9.1	3,000	3,000	1.4875	H25.9.2	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H22.1.15	-	5,000	1.135	H25.1.15	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社みずほコーポレート銀行	H20.4.24	3,000	3,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	既存短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H22.1.15	-	5,000	1.135	H25.1.15	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社三菱東京UFJ銀行	H22.3.24	-	2,000	1.2625	H26.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.4.24	5,000	5,000	1.42375	H25.4.24	期限一括	既存短期借入金の返済及び投資法人債の償還資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
住友信託銀行株式会社	H21.12.21	-	5,000	1.0925	H24.12.21	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
	H22.1.15	-	11,000	1.085	H25.1.15	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
三井生命保険株式会社	H22.3.24	-	2,000	1.2625	H26.3.24	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H20.9.1	5,000	5,000	1.4875	H25.9.2	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H22.3.24	-	2,000	1.2625	H26.3.24	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

期中の売買状況

区分/借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率(注)1 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	H20.9.1	2,000	2,000	1.65	H27.9.1	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H22.3.24	-	1,900	1.665	H29.3.24	分割返済 (注)5	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	H20.12.19	1,000	-	1.10625	H22.12.20	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H22.1.15	-	1,000	1.06	H25.1.15	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
株式会社伊予銀行	H22.3.24	-	1,000	1.0475	H25.3.25	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
	H21.3.24	2,000	2,000	1.31	H26.3.24	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
株式会社山梨中央銀行	H22.1.15	-	1,000	1.06	H25.1.15	期限一括	不動産信託受益権の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	H21.12.15	-	2,000	0.8925	H23.12.15	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
株式会社群馬銀行	H22.3.24	-	1,000	1.2375	H26.3.24	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
株式会社中国銀行	H22.3.24	-	2,000	1.0475	H25.3.25	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
株式会社広島銀行	H22.3.24	-	2,000	1.0475	H25.3.25	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
株式会社りそな銀行	H22.3.24	-	3,000	1.0475	H25.3.25	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
	H22.3.24	-	2,000	1.2625	H26.3.24	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		109,500	169,400					

(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22年1月4日付けでそれぞれ3,000百万円を期限前弁済しています。
 (注)3 平成21年12月24日付けで全額を期限前弁済しています。
 (注)4 平成21年12月24日付けで2,000百万円を期限前弁済しています。
 (注)5 6ヶ月毎に各50百万円を返済し、最終期日に1,350百万円を返済する予定です。
 (注)6 平成22年4月1日付けで第一生命保険相互会社より第一生命保険株式会社となっております。

3 投資法人債

平成22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		45,000	45,000					

(注)1 第3回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済等、第4回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済、第5回及び第6回投資法人債の資金使途は投資法人債の償還資金です。
 (注)2 投資法人債間限定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。

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)1 (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	神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部	-	-	H21.10.30	1,507	614	885(注)2
不動産信託受益権	汐留ビルディング	H22.1.15	54,600	-	-	-	-
不動産	東京オペラシティビル	H22.3.24	22,426	-	-	-	-
	合計	-	77,026	-	1,507	614	885

(注)1 「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。
 (注)2 神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の譲渡については、別途「物件移転補償金」21百万円を収益計上しております。

2 その他の資産の売買状況等

資産の種類	買付		売付		当期末残高	
	券面数等	金額(注)1(千円)	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(注)1(千円)
株式(注)2	91株	7,523	-	-	124株	9,970
株式	4,931株	565,644	-	-	4,931株	565,644
金銭債権(注)3	1件	2,360	-	-	1件	3,235
合計	-	575,528	-	-	-	578,850

(注)1 「金額」は、受渡代金(経過利子分及び諸費用(売買委託手数料等)を含まない金額)を記載しております。
 (注)2 第8期に取得した銘柄を買い増ししております。
 (注)3 第8期に取得した同種類の債権を買い増ししております。

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)不動産等取引

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)
譲渡	神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部	H21.10.30	土地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番53、54、55、56、319番5、28、30 (注)1	1,507	1,330
取得	汐留ビルディング	H22.1.15	土地 建物 (附属設備を含む)	東京都港区海岸一丁目7番1他 (注)2 東京都港区海岸一丁目7番地1他 (注)2	54,600	59,700
取得	東京オペラシティビル	H22.3.24	土地 建物 (附属設備を含む)	東京都新宿区西新宿三丁目20番2 (注)3 東京都新宿区西新宿三丁目20番地2他 (注)3	22,426	24,300

(注)1 これらの土地のうち25番53、54、55、56は、当該譲渡取引に際して、それぞれ25番7、32、40、50から分筆したものです。

(注)2 不動産を信託財産とする信託の受益権の準共有持分30%を追加取得しました。

(注)3 土地は、1筆5,565.18㎡の10,000,000分の7,328,730。

建物は区分所有権の共有持分(T棟7階から52階の事務所等の100,000分の23,687、A棟・C棟及びT棟一部の商業施設・音楽堂・美術館の100,000分の22,957、並びに共同利用施設(ガレリア)の1,000,000分の175,851)、管理規約に基づく規約共用部(駐車場・倉庫・機械室等)の共有持分(100,000分の22,957)及び地下3階(事務所)の区分所有権。

(注)4 上記記載の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。

(2)有価証券取引

取得又は譲渡	取引年月日	種類	銘柄	数量	取引価格 (千円)	特定資産の 調査価格(千円)
取得	H22.3.24	株券	東京オペラシティビル株式会社	91株	7,523	7,523
取得	H22.3.24	株券	東京オペラシティ熱供給株式会社	4,931株	565,644	565,643

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

(3)その他資産の取引

取得又は譲渡	取引年月日	種類	債権者の氏名及び住所	債務者の氏名及び住所	取引価格 (千円)	特定資産の 調査価格(千円)
取得	H22.3.24	金銭債権	小田急電鉄株式会社 東京都渋谷区	東京オペラシティビル株式会社 東京都新宿区	2,360	2,360

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

(注)2 担保は設定されておりません。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等(平成21年10月1日から平成22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	77,602,360千円 (—%) うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 54,600,000千円 (70.4%)	1,507,411千円 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		
有限会社マーレ	54,600,000千円 (70.4%)	—千円 (—%)
合計	54,600,000千円 (70.4%)	—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		総額に対する割合 B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	2,364,505千円	三菱地所株式会社	268,781千円	(11.4%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	899,531千円	(38.0%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	199,426千円	(8.4%)
		三菱地所リテールマネジメント株式会社	312千円	(0.0%)
		株式会社メック・デザイン・インターナショナル	131千円	(0.0%)
		株式会社三菱地所設計	100千円	(0.0%)
		株式会社第一ビルディング	249,862千円	(10.6%)
		有電ビル管理株式会社	33,113千円	(1.4%)
水道光熱費	1,358,151千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	81,753千円	(6.0%)
損害保険料	45,343千円	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	39,945千円	(88.1%)
		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	68,889千円	三菱地所株式会社	462千円	(0.7%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	2,557千円	(3.7%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	4,657千円	(6.8%)
		株式会社第一ビルディング	276千円	(0.4%)
支払利息	1,196,686千円	第一生命保険株式会社 (注)2	85,078千円	(7.1%)

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

(注)2 平成22年4月1日付けで、第一生命保険相互会社より第一生命保険株式会社となっております。

(注)3 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	89,573千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	221,480千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	42,845千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	717千円
有電ビル管理株式会社	91,093千円
株式会社第一ビルディング	70,978千円

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21年12月1日	新投資口引受契約の締結に関する件	平成21年11月18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（日興コーディアル証券株式会社他4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コーディアル証券株式会社その他、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）、大和証券エスエムビーシー株式会社（現大和証券キャピタル・マーケット株式会社）であります。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 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。

なお、資産運用の概況 1. 投資法人の運用状況等の推移における配当性向については、小数点以下第1位未満切捨てにて記載しております。


貸借対照表

(単位：千円)

前 期 (ご参考)
(平成21年9月30日)

当 期
(平成22年3月31日)

	前 期 (ご参考) (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,360,347	14,811,840
信託現金及び信託預金	3,060,247	3,941,763
営業未収入金	181,137	154,218
前払費用	105,093	155,547
繰延税金資産	17	-
未収還付法人税等	3,705	3,790
未収消費税等	-	819,013
その他	4,135	21,161
流動資産合計	21,714,685	19,907,336
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 163,038,026	*1 173,511,585
減価償却累計額	△27,128,044	△30,229,517
建物 (純額)	135,909,981	143,282,067
構築物	1,891,520	1,932,384
減価償却累計額	△204,649	△230,068
構築物 (純額)	1,686,870	1,702,315
機械及び装置	2,197,598	2,209,482
減価償却累計額	△839,404	△912,526
機械及び装置 (純額)	1,358,194	1,296,956
工具、器具及び備品	94,748	107,344
減価償却累計額	△50,614	△55,808
工具、器具及び備品 (純額)	44,133	51,535
土地	309,360,192	319,406,060
建設仮勘定	511,316	228,711
信託建物	35,461,206	46,914,839
減価償却累計額	△6,075,322	△6,781,195
信託建物 (純額)	29,385,884	40,133,643
信託構築物	383,689	526,273
減価償却累計額	△28,300	△35,385
信託構築物 (純額)	355,389	490,887
信託機械及び装置	638,283	807,120
減価償却累計額	△417,525	△444,688
信託機械及び装置 (純額)	220,758	362,431
信託工具、器具及び備品	8,724	8,724
減価償却累計額	△3,944	△4,202
信託工具、器具及び備品 (純額)	4,780	4,522
信託土地	60,333,658	103,624,322
有形固定資産合計	539,171,159	610,583,455
無形固定資産		
借地権	2,247,564	4,862,482
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	6,134,738
投資その他の資産		
投資有価証券	2,797	577,168
敷金及び保証金	21,902	29,330
長期前払費用	17,091	23,769
投資その他の資産合計	41,791	630,268
固定資産合計	542,732,771	617,348,462
繰延資産		
投資法人債発行費	81,402	70,574
繰延資産合計	81,402	70,574
資産合計	564,528,859	637,326,373

前 期 (ご参考)
(平成21年9月30日)

当 期
(平成22年3月31日)

	前 期 (ご参考) (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	706,431	990,412
短期借入金	48,000,000	39,000,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,000,000	9,100,000
未払金	754,253	866,972
未払費用	730,669	816,801
未払法人税等	45	-
未払消費税等	343,337	-
前受金	2,261,891	2,393,764
その他	4,955	11,643
流動負債合計	80,801,584	63,179,594
固定負債		
投資法人債	35,000,000	35,000,000
長期借入金	109,500,000	169,400,000
預り敷金保証金	33,121,070	36,517,967
固定負債合計	177,621,070	240,917,967
負債合計	258,422,654	304,097,561
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	297,601,460	324,353,108
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,504,745	8,875,704
剰余金合計	8,504,745	8,875,704
投資主資本合計	306,106,205	333,228,812
純資産合計	*3 306,106,205	*3 333,228,812
負債純資産合計	564,528,859	637,326,373


 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		当 期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	20,682,990	*1	20,635,057
その他賃貸事業収入	*1	112,800	*1	123,901
不動産等売却益		—	*2	885,059
容積利用権譲渡益	*2	728,572		—
物件移転補償金		—		21,795
営業収益合計		21,524,362		21,665,813
営業費用				
賃貸事業費用	*1	10,646,300	*1	10,290,164
資産運用報酬		540,800		529,379
資産保管手数料		49,586		50,362
一般事務委託手数料		124,947		130,546
役員報酬		7,800		7,800
その他営業費用		100,009		119,280
営業費用合計		11,469,445		11,127,533
営業利益		10,054,917		10,538,280
営業外収益				
受取利息		24,514		19,716
その他		252		10
営業外収益合計		24,767		19,726
営業外費用				
支払利息		1,139,585		1,196,686
投資法人債利息		402,286		403,852
投資法人債発行費償却		10,887		10,828
投資口交付費		—		50,590
その他		21,273		19,753
営業外費用合計		1,574,032		1,681,711
経常利益		8,505,651		8,876,295
税引前当期純利益		8,505,651		8,876,295
法人税、住民税及び事業税		971		605
法人税等調整額		2		17
法人税等合計		973		622
当期純利益		8,504,678		8,875,672
前期繰越利益		67		31
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		8,504,745		8,875,704


 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		当 期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		297,601,460		297,601,460
当期変動額				
新投資口の発行		—		26,751,648
当期変動額合計		—		26,751,648
当期末残高		297,601,460		324,353,108
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		8,425,927		8,504,745
当期変動額				
剰余金の配当		△8,425,860		△8,504,714
当期純利益		8,504,678		8,875,672
当期変動額合計		78,818		370,958
当期末残高		8,504,745		8,875,704
剰余金合計				
前期末残高		8,425,927		8,504,745
当期変動額				
剰余金の配当		△8,425,860		△8,504,714
当期純利益		8,504,678		8,875,672
当期変動額合計		78,818		370,958
当期末残高		8,504,745		8,875,704
投資主資本合計				
前期末残高		306,027,387		306,106,205
当期変動額				
新投資口の発行		—		26,751,648
剰余金の配当		△8,425,860		△8,504,714
当期純利益		8,504,678		8,875,672
当期変動額合計		78,818		27,122,606
当期末残高		306,106,205		333,228,812
純資産合計				
前期末残高		306,027,387		306,106,205
当期変動額				
新投資口の発行		—		26,751,648
剰余金の配当		△8,425,860		△8,504,714
当期純利益		8,504,678		8,875,672
当期変動額合計		78,818		27,122,606
当期末残高		306,106,205		333,228,812


注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31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	有価証券 その他有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。 (主な耐用年数) 建物 2~61年 構築物 5~50年 機械及び装置 3~18年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 同左 (2) 長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	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。	(1) 投資法人債発行費 同左 (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21年12月8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 (募集価格) と発行価額の差額776,160千円が事実上の 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。
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。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. その他計算書類作成のための 基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は、税抜方式によっておりま す。	同左

(貸借対照表に関する注記)

	前 期 (ご参考) (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
*1. 国庫補助金により取得した有 形固定資産の圧縮記帳額	建物 50,086千円	同左
2. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメント ライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 借入残高 25,000,000千円 差 引 -千円 25,000,000千円	同左
*3. 投資信託及び投資法人に関す る法律第67条第4項に定め る最低純資産額	50,000千円	同左

(損益計算書に関する注記)

	前 期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)																																																																																																
*1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>15,801,630</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>3,056,165</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>553,017</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>1,272,177</td> </tr> <tr> <td>20,682,990</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>解約違約金</td> <td>63,232</td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td>49,567</td> </tr> <tr> <td>112,800</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>20,795,790</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>2,240,532</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,552,430</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>1,770,835</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>44,519</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>1,119,621</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>3,801,232</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>117,128</td> </tr> <tr> <td>10,646,300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>10,646,300</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td>10,149,490</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)		賃貸事業収入		賃料	15,801,630	共益費	3,056,165	駐車場収入	553,017	その他賃貸収入	1,272,177	20,682,990		その他賃貸事業収入		解約違約金	63,232	その他雑収入	49,567	112,800		不動産賃貸事業収益合計	20,795,790	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	2,240,532	水道光熱費	1,552,430	公租公課	1,770,835	損害保険料	44,519	修繕費	1,119,621	減価償却費	3,801,232	その他賃貸事業費用	117,128	10,646,300		不動産賃貸事業費用合計	10,646,300	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,149,490	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>15,894,747</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>2,999,979</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>543,914</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td>1,196,415</td> </tr> <tr> <td>20,635,057</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>解約違約金</td> <td>96,498</td> </tr> <tr> <td>その他雑収入</td> <td>27,403</td> </tr> <tr> <td>123,901</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td>20,758,959</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>2,364,505</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,358,151</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>1,770,849</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>45,343</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>756,162</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>3,945,587</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td> <td>49,564</td> </tr> <tr> <td>10,290,164</td> <td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td>10,290,164</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td> <td>10,468,794</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)		賃貸事業収入		賃料	15,894,747	共益費	2,999,979	駐車場収入	543,914	その他賃貸収入	1,196,415	20,635,057		その他賃貸事業収入		解約違約金	96,498	その他雑収入	27,403	123,901		不動産賃貸事業収益合計	20,758,959	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	2,364,505	水道光熱費	1,358,151	公租公課	1,770,849	損害保険料	45,343	修繕費	756,162	減価償却費	3,945,587	その他賃貸事業費用	49,564	10,290,164		不動産賃貸事業費用合計	10,290,164	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,468,794
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)																																																																																																		
賃貸事業収入																																																																																																		
賃料	15,801,630																																																																																																	
共益費	3,056,165																																																																																																	
駐車場収入	553,017																																																																																																	
その他賃貸収入	1,272,177																																																																																																	
20,682,990																																																																																																		
その他賃貸事業収入																																																																																																		
解約違約金	63,232																																																																																																	
その他雑収入	49,567																																																																																																	
112,800																																																																																																		
不動産賃貸事業収益合計	20,795,790																																																																																																	
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																		
賃貸事業費用																																																																																																		
管理業務費	2,240,532																																																																																																	
水道光熱費	1,552,430																																																																																																	
公租公課	1,770,835																																																																																																	
損害保険料	44,519																																																																																																	
修繕費	1,119,621																																																																																																	
減価償却費	3,801,232																																																																																																	
その他賃貸事業費用	117,128																																																																																																	
10,646,300																																																																																																		
不動産賃貸事業費用合計	10,646,300																																																																																																	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,149,490																																																																																																	
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)																																																																																																		
賃貸事業収入																																																																																																		
賃料	15,894,747																																																																																																	
共益費	2,999,979																																																																																																	
駐車場収入	543,914																																																																																																	
その他賃貸収入	1,196,415																																																																																																	
20,635,057																																																																																																		
その他賃貸事業収入																																																																																																		
解約違約金	96,498																																																																																																	
その他雑収入	27,403																																																																																																	
123,901																																																																																																		
不動産賃貸事業収益合計	20,758,959																																																																																																	
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																		
賃貸事業費用																																																																																																		
管理業務費	2,364,505																																																																																																	
水道光熱費	1,358,151																																																																																																	
公租公課	1,770,849																																																																																																	
損害保険料	45,343																																																																																																	
修繕費	756,162																																																																																																	
減価償却費	3,945,587																																																																																																	
その他賃貸事業費用	49,564																																																																																																	
10,290,164																																																																																																		
不動産賃貸事業費用合計	10,290,164																																																																																																	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,468,794																																																																																																	
*2. 不動産等売却益 の内訳	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">三菱UFJ信託銀行本店ビル</td> </tr> <tr> <td>容積利用権譲渡収入</td> <td>729,984</td> </tr> <tr> <td>容積利用権譲渡費用</td> <td>1,412</td> </tr> <tr> <td>容積利用権譲渡益</td> <td>728,572</td> </tr> </table>	三菱UFJ信託銀行本店ビル		容積利用権譲渡収入	729,984	容積利用権譲渡費用	1,412	容積利用権譲渡益	728,572	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">神宮前メディアスクエアビル敷地の一部</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td>1,507,411</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td>614,142</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td>8,209</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td>885,059</td> </tr> </table>	神宮前メディアスクエアビル敷地の一部		不動産等売却収入	1,507,411	不動産等売却原価	614,142	その他売却費用	8,209	不動産等売却益	885,059																																																																														
三菱UFJ信託銀行本店ビル																																																																																																		
容積利用権譲渡収入	729,984																																																																																																	
容積利用権譲渡費用	1,412																																																																																																	
容積利用権譲渡益	728,572																																																																																																	
神宮前メディアスクエアビル敷地の一部																																																																																																		
不動産等売却収入	1,507,411																																																																																																	
不動産等売却原価	614,142																																																																																																	
その他売却費用	8,209																																																																																																	
不動産等売却益	885,059																																																																																																	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
	発行済投資口数	443,000口	発行済投資口数	489,200口

(税効果会計に関する注記)

	前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	(繰延税金資産)			
	法人事業税損金不算入額	17千円		
	繰延税金資産計	17千円		
	繰延税金資産の純額	17千円		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目	法定実効税率	39.33%	法定実効税率	39.33%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.11%
	その他	0.01%	収用等の所得の特別控除	△0.22%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	その他	0.01%
			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)

	前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)
該当事項はありません。		同左

(金融商品に関する注記)

当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当投資法人では、不動産等の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期変動借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではLTV (総資産有利子負債比率) を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること (第17期末現在利用残高なし)、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません ((注)2参照)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	14,811,840	14,811,840	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,941,763	3,941,763	—
(3) 短期借入金	39,000,000	39,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,001,900	1,900
(5) 1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,123,831	23,831
(6) 投資法人債	35,000,000	34,427,850	△572,150
(7) 長期借入金	169,400,000	170,352,153	952,153

(注)1 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内償還予定の投資法人債並びに (6) 投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金並びに (7) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注)2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
①非上場株式*1	577,168
②預り敷金保証金*2	36,517,967

*1 非上場株式に関しては市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュフローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

*2 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注)3 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	14,811,840	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,941,763	—	—	—	—	—
合計	18,753,604	—	—	—	—	—

(注)4 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	39,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	—	10,000,000	—	15,000,000	10,000,000
長期借入金	9,100,000	68,100,000	49,100,000	34,100,000	2,100,000	16,000,000
合計	58,100,000	68,100,000	59,100,000	34,100,000	17,100,000	26,000,000

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。

これら賃貸等不動産に関する平成22年3月31日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
542,690,979	74,027,214	616,718,194	646,174,000

(注)1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注)2 当期増減額のうち、主な増加額は汐留ビルディング (54,867,413千円) 及び東京オペラシティビル (22,680,527千円) の持分追加取得によるものであり、主な減少額は神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部の譲渡 (614,142千円) によるものです。

(注)3 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年3月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日) 及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日) を適用しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	2.29%	賃貸収入等	6,006,591	預り敷金保証金	10,070,804
				預り敷金保証金の増加	95,725		
				預り敷金保証金の返還	176,357		
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-	短期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	10,200,000
				短期借入金の返済	3,000,000	短期借入金	8,000,000

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

(注)2 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22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)
利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	2.08%	賃貸収入等	5,942,293	預り敷金保証金	9,972,831
				預り敷金保証金の増加	304,070		
				預り敷金保証金の返還	402,043		
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	-	短期借入金の返済	7,000,000	短期借入金	11,000,000
				短期借入金の借入	10,000,000	長期借入金	12,200,000
				長期借入金の借入	2,000,000		

(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。

(一口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)	
一口当たり純資産額	690,984円	一口当たり純資産額	681,170円
一口当たり当期純利益	19,197円	一口当たり当期純利益	18,819円
潜在投資口調整後一口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。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。	

(注) 一口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)	
当期純利益	8,504,678千円	当期純利益	8,875,672千円
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	8,504,678千円	普通投資口に係る当期純利益	8,875,672千円
期中平均投資口数	443,000口	期中平均投資口数	471,615口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)
<p>資産の譲渡 当投資法人は、平成21年10月30日付けで、下記の資産の譲渡を行いました。</p> <p>神宮前メディアスクエアビル敷地の一部 【譲渡資産の概要】</p> <p>譲渡資産 : 不動産 (土地) 譲渡価額 : 1,507,411千円 (注) 契約日 : 平成21年4月2日 譲渡日 : 平成21年10月30日 譲渡先 : 東京都 損益に及ぼす影響 : 第17期 (自平成21年10月1日至平成22年3月31日) において、不動産等売却益約880百万円を計上する予定です。</p> <p>(注) 本譲渡価額の他に、物件移転補償金として、21,795千円の支払いを受ける予定。</p>	<p>投資法人債の発行 平成22年4月16日開催の役員会において、下記のとおり社債、株式等の振替に関する法律による投資法人債の発行を決議し、平成22年4月23日に払込が完了しております。</p> <p>第7回無担保投資法人債 (担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①募集投資法人債の総額 : 金100億円 ②払込金額 : 額面100円につき金100円 ③償還価額 : 額面100円につき金100円 ④利率 : 年1.26% ⑤各投資法人債の金額 : 金1億円 ⑥募集の方法 : 一般募集 ⑦申込期日 : 平成22年4月16日 ⑧払込期日 : 平成22年4月23日 ⑨担保・保証の有無 : 無担保・無保証 ⑩償還の方法及び期限 : (1)最終償還期限 平成27年4月23日 (2)買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能 ⑪利息支払の方法及び期限 : 年2回後払 (毎年4月23日及び10月23日) ⑫財務上の特約 : 一切の財務上の特約なし ⑬資金用途 : 投資法人債の償還資金</p>


 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)
I 当期末処分利益	8,504,745,737円	8,875,704,097円
II 分配金 (投資口1口当たり分配金の額) (うち利益超過分配金)	8,504,714,000円 (19,198円) (0円)	8,826,635,600円 (18,043円) (0円)
III 次期繰越利益	31,737円	49,068,497円
分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」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8,504,714,000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。</p>	<p>当投資法人の規約第32条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」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ず、かつ法人税等の追加的発生とそれに伴う投資主の追加的負担が生じない範囲内で、発行済投資口数489,200口の整数倍の8,826,635,600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。</p>


独立監査人の監査報告書

平成22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

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹之内和史 

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21年10月1日から平成22年3月31日までの第17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であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資法人債の発行を行っている。

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

以上

IX. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]


 キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,505,651	8,876,295
減価償却費	3,801,232	3,945,587
投資法人債発行費償却	10,887	10,828
投資口交付費	-	50,590
受取利息	△24,514	△19,716
支払利息	1,541,871	1,600,538
営業未収入金の増減額 (△は増加)	51,571	26,918
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	4,090	△85
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△819,013
前払費用の増減額 (△は増加)	4,133	△50,453
営業未払金の増減額 (△は減少)	△94,515	163,659
未払金の増減額 (△は減少)	△6,511	△8,828
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△80,927	△343,337
未払費用の増減額 (△は減少)	136	△136
前受金の増減額 (△は減少)	△88,450	131,872
有形固定資産の売却による減少額	-	614,142
長期前払費用の増減額 (△は増加)	2,413	△6,677
その他	30,378	△12,600
小計	13,657,449	14,159,584
利息の受取額	23,154	21,977
利息の支払額	△1,544,603	△1,514,269
法人税等の支払額	△976	△650
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,135,024	12,666,642
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△11,861,229	△6,143,000
定期預金の払戻による収入	5,361,229	12,643,000
有形固定資産の取得による支出	△83,475	△20,700,752
信託有形固定資産の取得による支出	△151,630	△55,046,868
無形固定資産の取得による支出	-	△2,601,260
投資有価証券の取得による支出	-	△574,370
敷金及び保証金の差入による支出	-	△7,428
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,288,351	△2,362,163
預り敷金及び保証金の受入による収入	880,377	5,759,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,143,080	△69,033,782
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	22,500,000	29,500,000
短期借入れ金の返済による支出	△22,500,000	△38,500,000
長期借入れによる収入	-	63,000,000
長期借入れ金の返済による支出	-	△12,000,000
投資口の発行による収入	-	26,751,648
投資口交付費の支出	-	△50,590
分配金の支払額	△8,420,515	△8,500,907
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,420,515	60,200,149
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,428,571	3,833,009
現金及び現金同等物の期首残高	18,349,167	*1 14,920,595
現金及び現金同等物の期末残高	*1 14,920,595	*1 18,753,604

[重要な会計方針]

	前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

	前期 (ご参考) (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当期 (自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成21年9月30日現在) 現金及び預金 18,360,347千円 信託現金及び信託預金 3,060,247千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △6,500,000千円 現金及び現金同等物 14,920,595千円	(平成22年3月31日現在) 現金及び預金 14,811,840千円 信託現金及び信託預金 3,941,763千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 一千円 現金及び現金同等物 18,753,604千円

投資主インフォメーション

ホームページのご案内

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

ジャパンリアルエステイト投資法人 ホームページアドレス

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

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

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

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

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

JREほっとニュース
タイムリーな情報をお知らせいたします。

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

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

【トップページ画面】

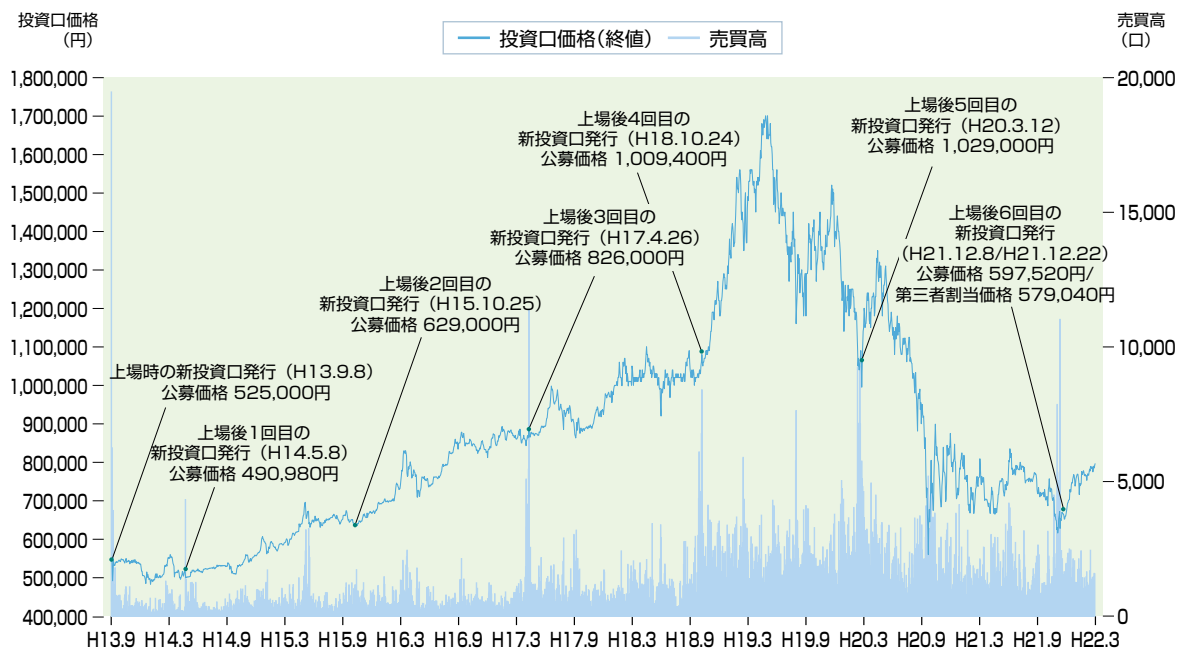
【「JREまる見えボタン」展開時】

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

投資主インフォメーション

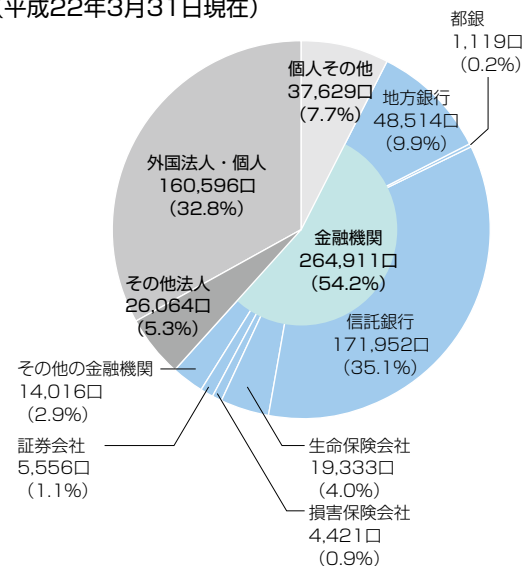
投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成22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。

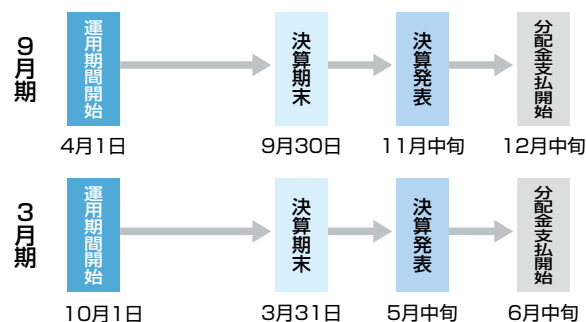


投資主構成 (属性別所有投資口数)

発行済投資口の総数 : 489,200口
 投資主数 : 14,893人
 (平成22年3月31日現在)



年間スケジュール



IRカレンダー

平成21年9月期	決算期末 決算発表 分配金支払開始	平成21年 9月 30日 平成21年 11月 18日 平成21年 12月 14日
平成22年3月期	決算期末 決算発表 分配金支払開始	平成22年 3月 31日 平成22年 5月 17日 平成22年 6月 14日

投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

証券会社に口座を開設されている投資主様の住所変更等のお届出及びご照会に関しましては、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない投資主様は、下記の電話照会先にご連絡ください。

【特別口座について】 株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である下記の住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、下記の電話照会先をお願いいたします。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社にてお手続きください。(証券会社に口座を開設されていない投資主様は、住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。)

(電話照会先) 住友信託銀行証券代行部 ☎ 0120-176-417

※分配金は、当投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早目にお受取りください。

分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、当投資法人がお支払する分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねております。

なお、「支払通知書」は投資主様が確定申告する際の添付資料としてご使用いただくことができます。(株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社へお問い合わせください。)

資産運用会社連絡先

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

投資主メモ

- 決算期 毎年9月30日・3月31日
- 投資主総会 2年に1回以上開催
- 同基準日 あらかじめ公告して基準日を定めます
- 分配金受領投資主確定日 毎年9月30日・3月31日
- 投資主名簿等管理人および特別口座の口座管理機関 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
- 投資主名簿等管理人事務取扱場所 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先) ☎ 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>
- 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