INVESTMENT CORPORATION

ジャパンリアルエステイト投資法人

INVESTMENT CORPORATION

# 第18期　資産運用報告

自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日

Ⅰ．投資法人の概要
Ⅱ．資産運用報告
Ⅲ．貸借対照表
Ⅳ．損益計算書
Ⅴ．投資主資本等変動計算書
Ⅵ．注記表
Ⅶ．金銭の分配に係る計算書
Ⅷ．会計監査人の監査報告書謄本
Ⅸ．キャッシュ・フロー計算書[参考情報]
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18期（平成22年9月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。
さて、ここに当投資法人第18期（平成22年9月期）の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益221億12百万円、経常利益81億35百万円となり、当期純利益81億34百万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16,628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　山﨑 建人

## 上場以来安定したトラックレコード

■日本で最初に上場したJ−REITとして18期の安定的な決算実績を有しています

**確定分配金**

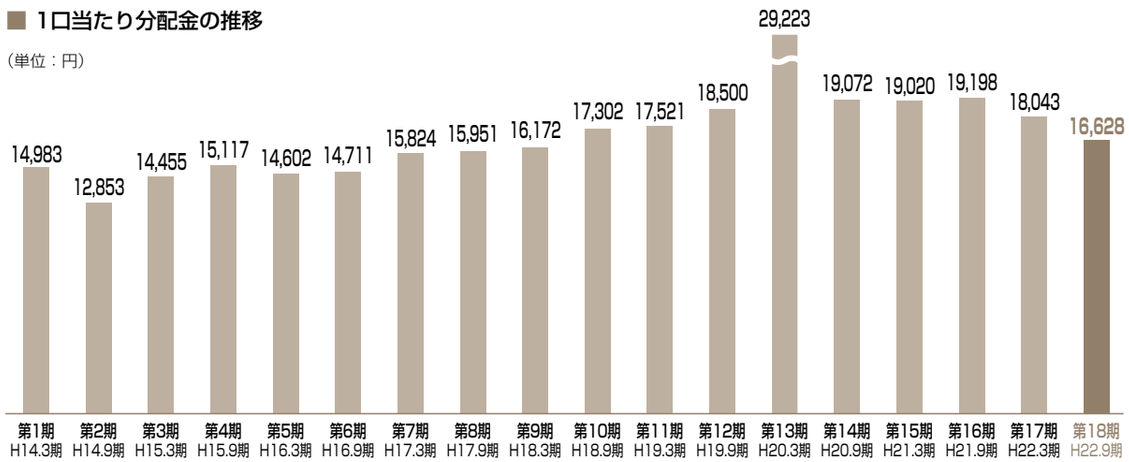
第18期（平成22年9月期）
投資口1口当たり **16,628円**

**予想分配金**

第19期（平成23年3月期）
投資口1口当たり **15,430円**
平成22年11月16日付け第18期（平成22年9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、同社の株主である三菱地所株式会社、第一生命保険株式会社、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。

物件供給・物件紹介にかかるサポート

運営管理にかかるサポート

人的サポート

### オフィス特化型の大型投資法人

平成22年9月30日現在保有物件（注）

保有物件数 **55棟**

取得価額合計 **6,438億円**

（注）平成22年9月30日現在保有物件の取得価額には、平成21年10月30日付けにて譲渡した神宮前メディアスクエアビルの敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。以下同様とします。

### 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9月30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9月期の運用概況

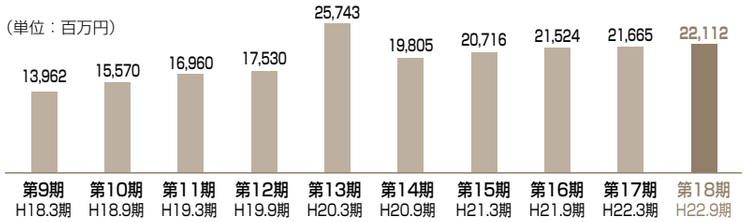
## 決算ハイライト 主要財務指標

| | 単位 | 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 | 第18期 平成22年9月期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | 百万円 | 13,962 | 15,570 | 16,960 | 17,530 | 25,743 | 19,805 | 20,716 | 21,524 | 21,665 | **22,112** |
| 経常利益 | 百万円 | 5,586 | 5,977 | 7,184 | 7,586 | 12,946 | 8,449 | 8,426 | 8,505 | 8,876 | **8,135** |
| 当期純利益 | 百万円 | 5,585 | 5,976 | 7,183 | 7,585 | 12,945 | 8,448 | 8,425 | 8,504 | 8,875 | **8,134** |
| 分配金総額 | 百万円 | 5,585 | 5,976 | 7,183 | 7,585 | 12,945 | 8,448 | 8,425 | 8,504 | 8,826 | **8,134** |
| 1口当たり分配金 | 円 | 16,172 | 17,302 | 17,521 | 18,500 | 29,223 | 19,072 | 19,020 | 19,198 | 18,043 | **16,628** |
| 総資産額 | 百万円 | 433,552 | 441,163 | 443,973 | 449,643 | 527,537 | 542,920 | 565,022 | 564,528 | 637,326 | **634,974** |
| 純資産額 | 百万円 | 207,058 | 207,449 | 271,867 | 272,269 | 310,547 | 306,050 | 306,027 | 306,106 | 333,228 | **332,536** |
| 自己資本比率 | % | 47.8 | 47.0 | 61.2 | 60.6 | 58.9 | 56.4 | 54.2 | 54.2 | 52.3 | **52.4** |

### ■営業収益

**22,112百万円**

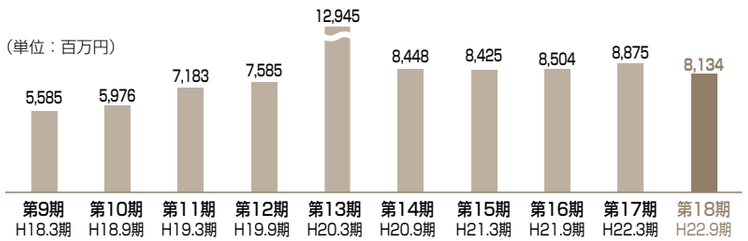
（前期比　446百万円増収）
（2.1%増収）




### ■当期純利益

**8,134百万円**

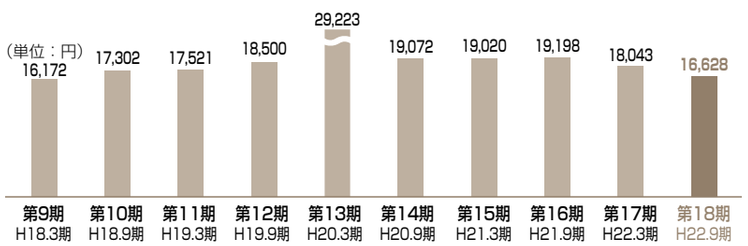
（前期比　741百万円減益）
（8.4%減益）



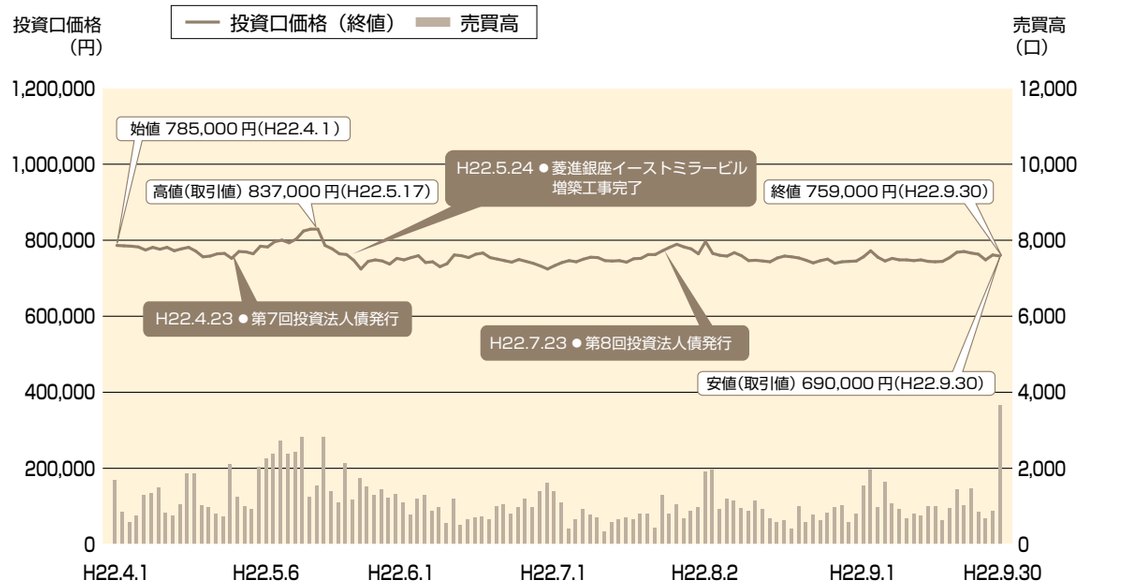

### ■1口当たり分配金

**16,628円**

（前期比　1,415円減少）
（7.8%減少）



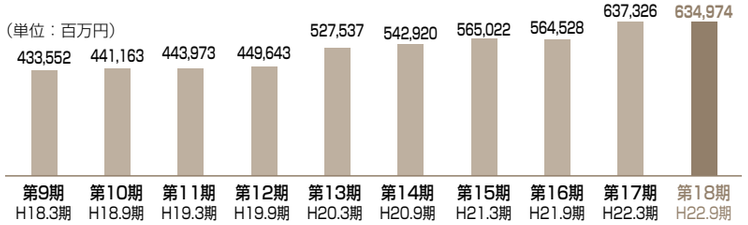

## 平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）の運用経過




### ■総資産額

**634,974百万円**

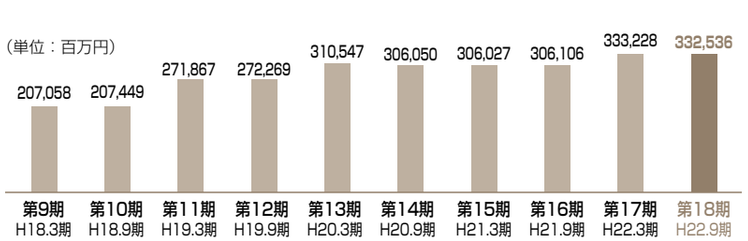
（前期比　2,352百万円減少）
（0.4%減少）




### ■純資産額

**332,536百万円**

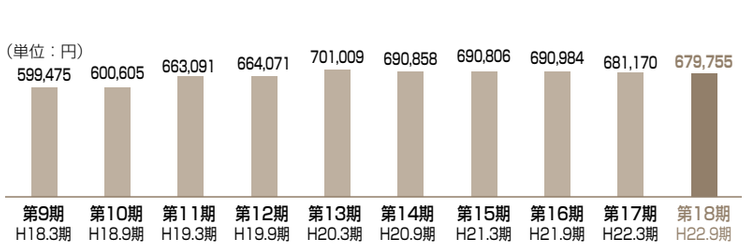
（前期比　692百万円減少）
（0.2%減少）




### ■1口当たり純資産額

**679,755円**

（前期比　1,415円減少）
（0.2%減少）



## 投資法人債の発行

### 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

**第8回投資法人債**

- 発行価額の総額　：100億円
- 発行日　：平成22年7月23日
- 発行年限　：5年
- 利率　：年1.05%
- 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

## 増築工事の完了（菱進銀座イーストミラービル）

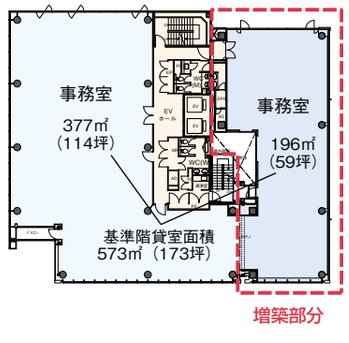
菱進銀座イーストミラービル増築建物の建設計画において、平成22年5月24日付けにて工事が完了し、引渡しを受けております。

増築工事による物件規模の拡大により、小型物件が多い銀座エリアにおいて、規模面での希少性を高めています。新規テナントへの訴求力向上や既存テナントの持つオフィスニーズへの柔軟な対応を実現し、さらなる収益の向上を図ります。

＜増築前＞

＜増築後＞

＜増築後の平面図＞




＜増築後の概要＞

| | ＜増築後＞ | | ＜増築前＞ |
|---|---|---|---|
| 敷地面積 | 864.91㎡ | ← | 615.25㎡ |
| 建物延床面積 | 5,751.68㎡ | ← | 4,104.71㎡ |
| 基準階面積（貸室） | 573㎡ | ← | 377㎡ |
| 賃貸可能面積 | 4,250㎡ | ← | 2,875㎡ |
| 取得価額 | 7,999,422千円 | ← | 5,353,500千円 |

（注）増築後の取得価額は、菱進銀座イーストミラービルの平成17年3月15日付け取得価額5,353,500千円に平成20年7月4日付け本ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。）2,645,922千円を加算したものです。

## 物件の取得方法の多様化への取り組み

当投資法人では、物件の取得に際して市場での過度な取得競争を極力避けるべく、以下のとおり取得方法の多様化に取り組んでいます。

### ■持分の追加取得

共有又は区分所有している物件においては、他の共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。また、既に所有する物件の持分追加取得にあたっては、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す。

持分の当初取得時における
共有又は区分所有物件数
**22** 物件
（55物件中）

↓

その後持分を追加取得した物件数
**12** 物件

うち追加取得により
100%保有になった物件数
**4** 物件

**持分を追加取得した主な物件**

山王グランドビル

汐留ビルディング

東京オペラシティビル

御堂筋ダイワビル

### ■交換取引

スポンサーの1社である三菱地所株式会社との交換取引（当投資法人が保有していた三菱総合研究所ビルヂングとの交換）により、平成19年3月28日付けにて三菱UFJ信託銀行本店ビルの一部を取得しました。

三菱UFJ信託銀行本店ビル

### ■優先出資により取得した優先買収権を行使

平成17年3月に晴海フロント特定目的会社への優先出資を行った際に取得した晴海センタービルの優先買取権を行使し、平成19年12月18日付けにて晴海センタービルを取得しました。

晴海センタービル

### ■保有物件の増築

菱進銀座イーストミラービルにおいては、既に保有していた本ビルに隣接する土地・建物を取得し、その既存建物を解体のうえ、増築建物を建設しました。（左ページをご参照ください。）

## 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

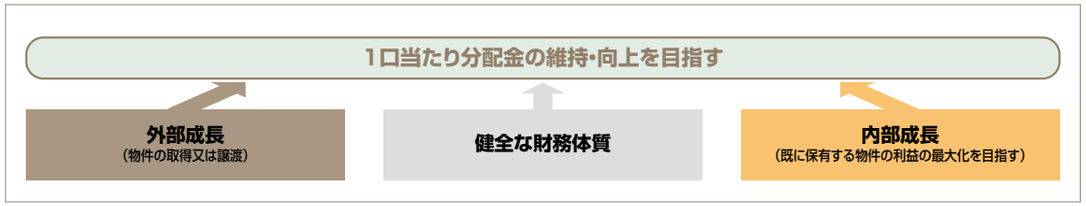
当投資法人は、平成13年9月にJ-REITとして我が国で初めて東京証券取引所に上場を果たし、以後、1口当たり分配金を中長期的に維持・向上させることを目標とし、安定運用を目指しております。

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。

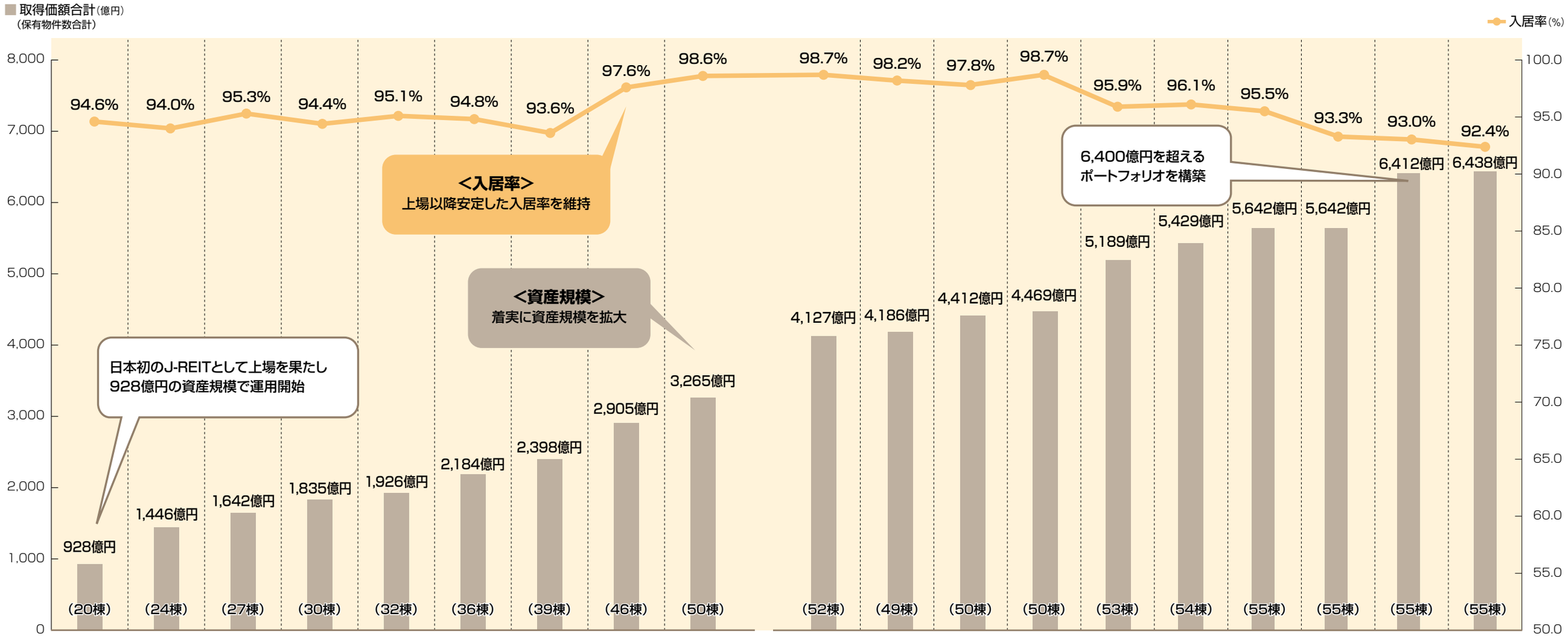
当投資法人の資産規模（取得価額の合計）は、上場時の928億円から、第18期目となる当期（平成22年9月期）には6,438億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

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。

### 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、循環的に変化する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。

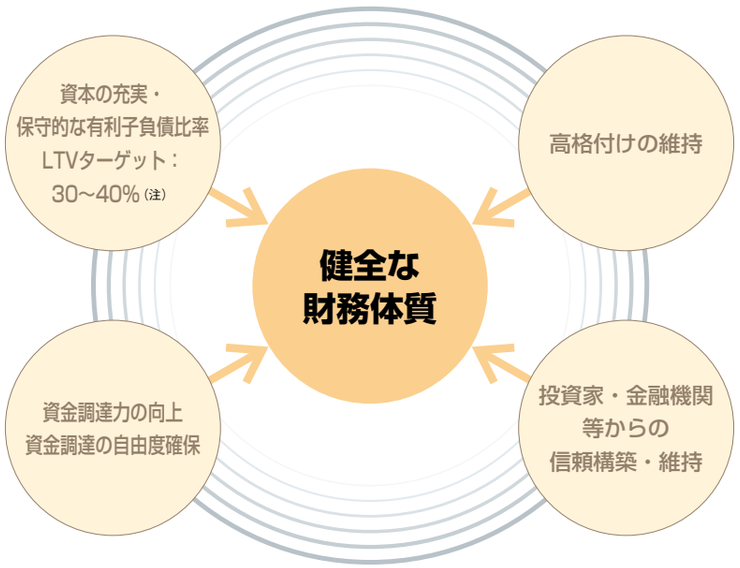



| | 上場時（H13年9月末） | 第1期（H14年3月期） | 第2期（H14年9月期） | 第3期（H15年3月期） | 第4期（H15年9月期） | 第5期（H16年3月期） | 第6期（H16年9月期） | 第7期（H17年3月期） | 第8期（H17年9月期） | 第9期（H18年3月期） | 第10期（H18年9月期） | 第11期（H19年3月期） | 第12期（H19年9月期） | 第13期（H20年3月期） | 第14期（H20年9月期） | 第15期（H21年3月期） | 第16期（H21年9月期） | 第17期（H22年3月期） | 第18期（H22年9月期） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1口当たり分配金 | | 14,983円 | 12,853円 | 14,455円 | 15,117円 | 14,602円 | 14,711円 | 15,824円 | 15,951円 | 16,172円 | 17,302円 | 17,521円 | 18,500円 | 29,223円 | 19,072円 | 19,020円 | 19,198円 | 18,043円 | 16,628円 |

# 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

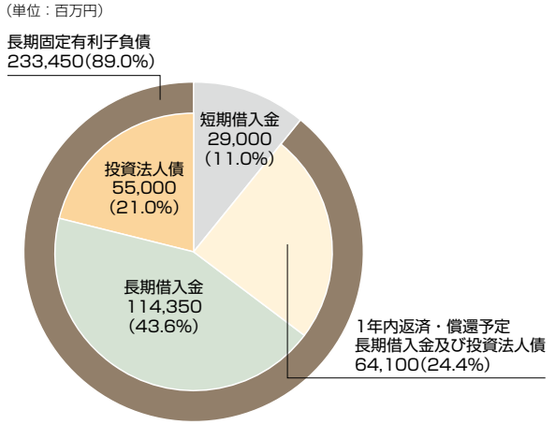
### ■有利子負債比率（LTV）にかかる基本方針

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9月30日現在の有利子負債の状況

| | |
|---|---|
| 有利子負債合計 | 262,450 百万円 |
| 総資産額 | 634,974 百万円 |
| LTV | 41.3 % |
| 長期固定有利子負債比率（注） | 89.0 % |
| 有利子負債平均利率 | 1.38 % |

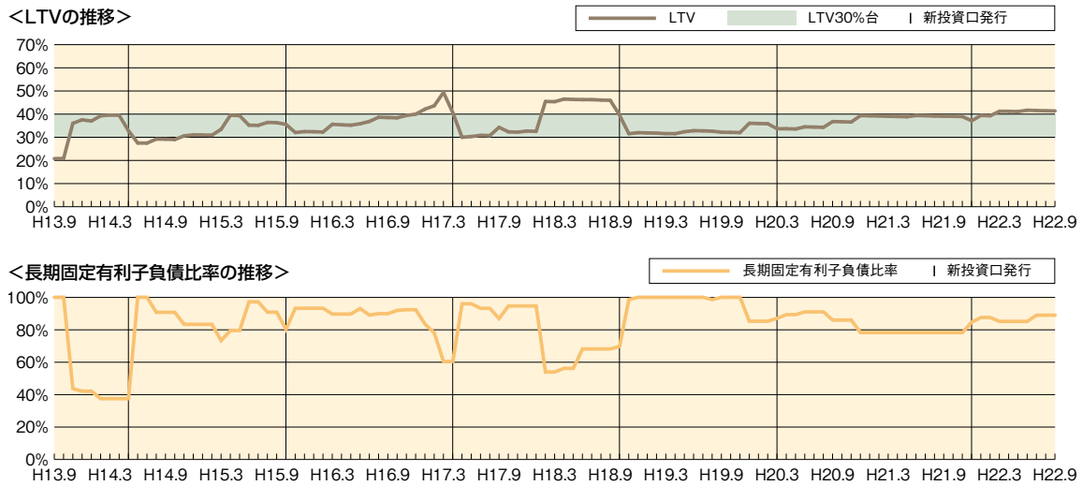
（単位：百万円）




（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

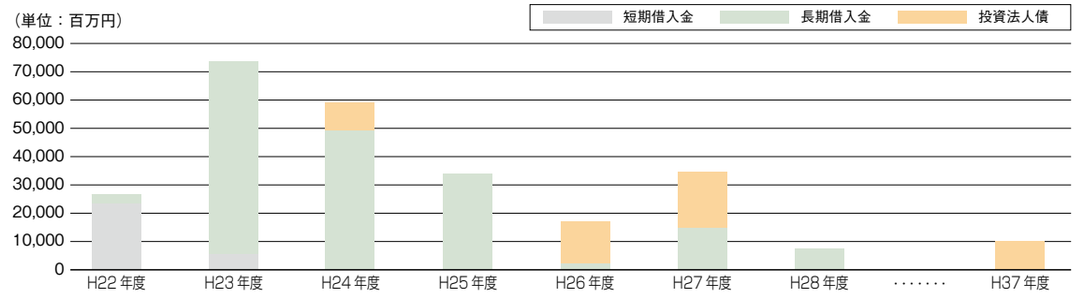
上場以降の有利子負債比率（LTV）及び長期固定有利子負債比率の推移は以下のとおりです。




（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9月30日現在　J-REITの中では最高水準の格付け）

### ■平成22年9月30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・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ（注） | 長期会社格付け　：AA-<br>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（注） | 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（R&I） | 発行体格付け　：AA | 格付けの方向性　：安定的 |

（注）平成22年10月1日付けで格付機関がスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社及びムーディーズ・ジャパン株式会社にそれぞれ変更となりました。

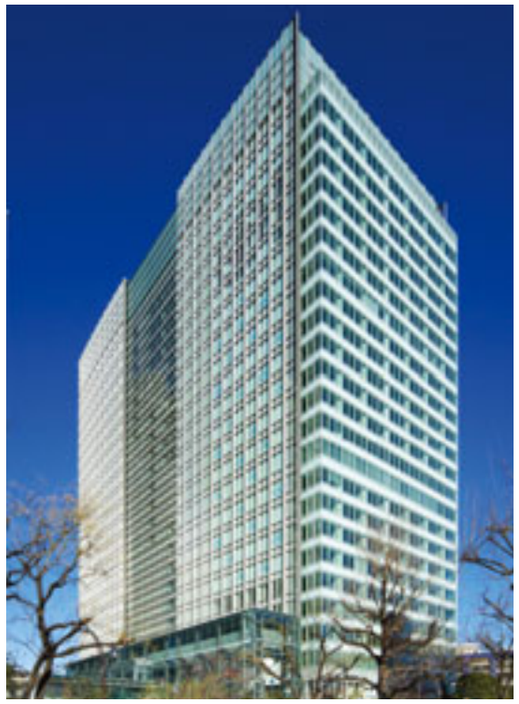
## ジャパンリアルエステイト投資法人の主要物件

### 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（注）4

### 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

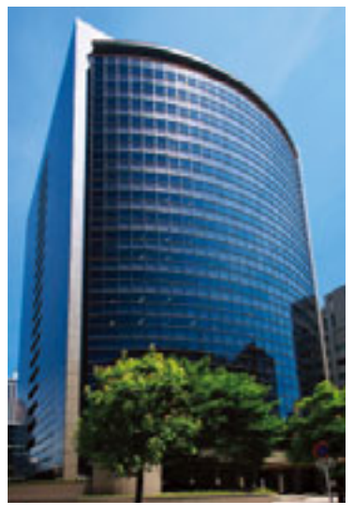
所在地　東京都中央区晴海二丁目5番24号
主要テナント　株式会社JSOL

### 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）

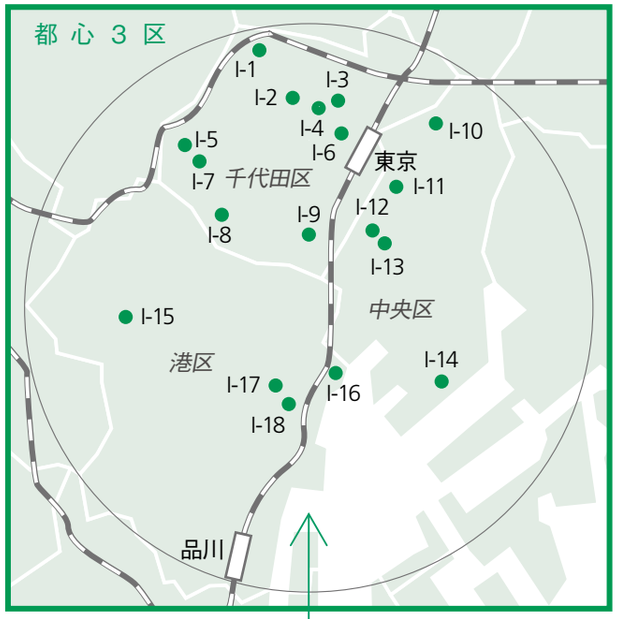


### III-10 新藤田ビル

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

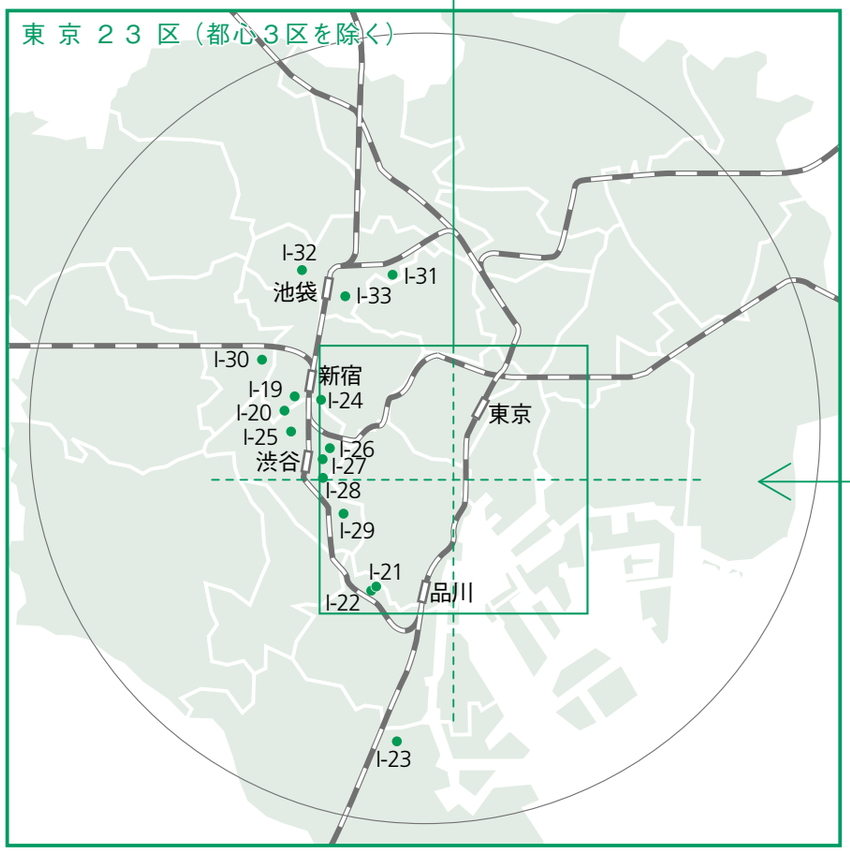
（注）1　取得価額（累計）上位8物件を掲載しております。
（注）2　主要テナントとは、各物件毎に平成22年9月30日現在において賃貸面積が最大のテナントを意味します。
（注）3　写真を掲載している物件の中には、当投資法人が区分所有者の一者として又は共有者の一者として保有する物件を含みます。以下、同様とします。
（注）4　萬有製薬株式会社は平成22年10月1日付けでMSD株式会社に契約名義を変更しております。

## ポートフォリオの分布




TOKYO 23 WARDS

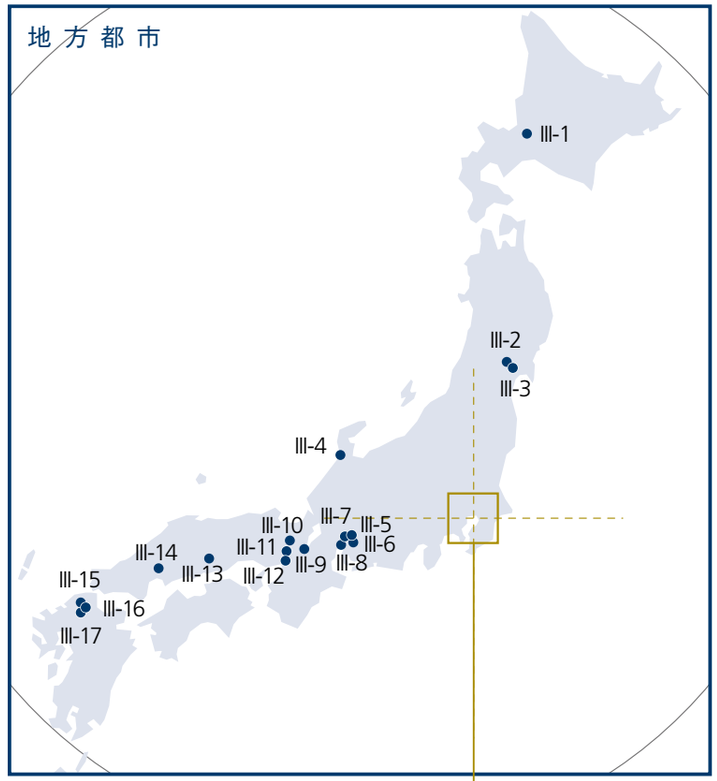
- I-1 こころとからだの元氣プラザ
- I-2 北の丸スクエア
- I-3 MD 神田ビル
- I-4 神田橋パークビルヂング
- I-5 二番町ガーデン
- I-6 三菱 UFJ 信託銀行本店ビル
- I-7 ビュレックス麹町
- I-8 山王グランドビル
- I-9 有楽町電気ビルヂング
- I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング
- I-11 ビュレックス京橋
- I-12 銀座三和ビル
- I-13 菱進銀座イーストミラービル
- I-14 晴海センタービル
- I-15 青山クリスタルビル
- I-16 汐留ビルディング
- I-17 芝二丁目大門ビルディング
- I-18 コス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

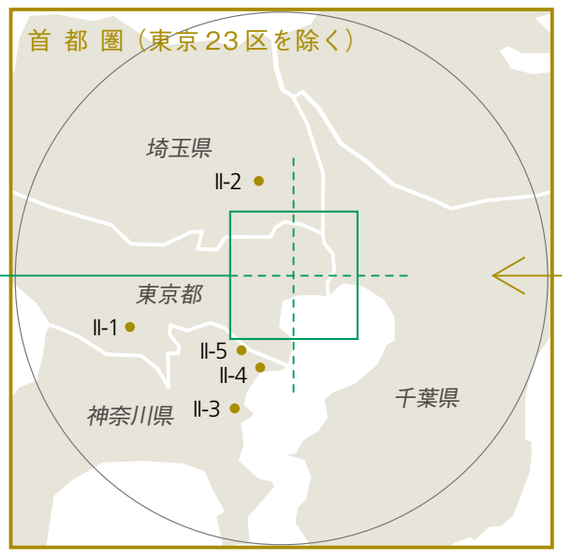



- I-19 新和ビルディング
- I-20 東京オペラシティビル
- I-21 高輪台ビルディング
- I-22 東五反田１丁目ビル
- I-23 大森駅東口ビルディング
- I-24 日本ブランズウィックビル
- I-25 代々木１丁目ビル
- I-26 ダヴィンチ原宿
- I-27 神宮前メディアスクエアビル
- I-28 渋谷クロスタワー
- I-29 恵比寿ネオナート
- I-30 ハーモニータワー
- I-31 大塚東池袋ビルディング
- I-32 池袋二丁目ビルディング
- I-33 池袋 YS ビル

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




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9月30日時点で保有している資産を対象としております。以下特に記載のない限り同様とします。

## 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 | 比率 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% | |
| | 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 | 神田橋パークビルヂング | 千代田区神田錦町 | H14.8.15 | 4,810,000 | 0.7% | |
| | 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 | 6.9% | |
| | 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 | | |
| | | | | H18.4.3 | 10,700,000 | 3.2% | |
| | | | | 計 | 20,900,000 | | |
| | I-9 | 有楽町電気ビルヂング | 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 | | |
| | | | | H22.5.24 | 2,645,922 | 1.2% | |
| | | | | 計 | 7,999,422 | | |
| | 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 | | |
| | | | | H22.1.15 | 54,600,000 | 11.8% | |
| | | | | 計 | 75,850,000 | | 75.9% |
| | 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 | | |
| | | | | H22.3.24 | 22,426,831 | 4.9% | |
| | | | | 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 | 日本ブランズウィックビル | 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（注）3 | 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 | | |
| | | | | H16.4.1 | 360,000 | 0.6% | |
| | | | | 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 | 0.5% | |
| | 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% | |
| 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 | | |
| | | | | H20.3.19 | 2,379,112 | 0.9% | |
| | | | | 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 | | |
| | | | | H13.10.11 | 1,342,000 | 0.4% | 8.2% |
| | | | | 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 | 川崎市中原区小杉町 | 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% | |
| | 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 | 仙台本町ホンマビルディング | 仙台市青葉区本町 | H13.9.25 | 2,924,000 | | |
| | | | | H18.6.28 | 250,000 | 0.5% | |
| | | | | 計 | 3,174,000 | | |
| | III-4 | 金沢パークビル | 金沢市広岡 | H14.2.28 | 2,880,000 | | |
| | | | | H15.3.3 | 1,700,000 | 0.7% | |
| | | | | 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 | | |
| | | | | H18.11.1 | 1,300,000 | 0.8% | |
| | | | | 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 | 名古屋広小路ビルヂング | 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% | 15.8% |
| | 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 | | |
| | | | | H15.12.26 | 1,900,000 | 0.6% | |
| | | | | 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 | | |
| | | | | H14.2.28 | 7,380,000 | 2.2% | |
| | | | | 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 | | |
| | | | | H20.3.3 | 1,450,000 | 0.4% | |
| | | | | 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 | 643,891,866 | 100.0% | 100.0% |

（注）1　取得価額には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
（注）2　上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、投資法人の保有に係る不動産等資産の価額のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する部分に係る不動産等資産の価額を除外したものです。
（注）3　神宮前メディアスクエアビルの取得価額には、平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。

## ポートフォリオの概要

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-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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 222,412 |
| 賃貸事業費用（千円） | 74,217 |
| 賃貸事業損益（千円） | 148,195 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 91.5% |
| 賃貸事業収益（千円） | 1,355,646 |
| 賃貸事業費用（千円） | 790,367 |
| 賃貸事業損益（千円） | 565,279 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 96.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 281,052 |
| 賃貸事業費用（千円） | 99,758 |
| 賃貸事業損益（千円） | 181,294 |

### I-4 KANDABASHI PARK BUILDING 神田橋パークビルヂング

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 87.3% |
| 賃貸事業収益（千円） | 121,262 |
| 賃貸事業費用（千円） | 49,851 |
| 賃貸事業損益（千円） | 71,410 |

（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 482,100 |
| 賃貸事業費用（千円） | 246,515 |
| 賃貸事業損益（千円） | 235,585 |

（注）当該建物における所有割合31.345%

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 982,066 |
| 賃貸事業費用（千円） | 366,080 |
| 賃貸事業損益（千円） | 615,986 |

（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 | 183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） | 82,860 |
| 賃貸事業損益（千円） | 79,139 |

### I-8 SANNO GRAND BUILDING 山王グランドビル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 97.5% |
| 賃貸事業収益（千円） | 1,025,788 |
| 賃貸事業費用（千円） | 360,739 |
| 賃貸事業損益（千円） | 665,049 |

（注）当該建物における共有持分99.0%

### I-9 YURAKUCHO DENKI BUILDING 有楽町電気ビルヂング

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 77.4% |
| 賃貸事業収益（千円） | 277,528 |
| 賃貸事業費用（千円） | 119,444 |
| 賃貸事業損益（千円） | 158,084 |

（注）当該建物における所有割合10.78%

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

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

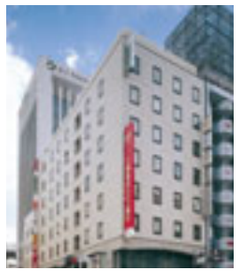
| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 82.1% |
| 賃貸事業収益（千円） | 126,839 |
| 賃貸事業費用（千円） | 59,410 |
| 賃貸事業損益（千円） | 67,429 |

# 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 | 183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） | 51,038 |
| 賃貸事業損益（千円） | 98,961 |



## I-12 GINZA SANWA BUILDING 銀座三和ビル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 380,499 |
| 賃貸事業費用（千円） | 152,911 |
| 賃貸事業損益（千円） | 227,587 |

（注）当該建物における所有割合70.95%

## 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 | 864.91㎡ |
| 建物延床面積 | 5,751.68㎡ |
| 構造 | 鉄骨造陸屋根 |
| 階数 | 地下1階付8階建 |
| 建築時期 | 平成10年10月 |
| 不動産管理会社 | 株式会社第一ビルディング |

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 72.3% |
| 賃貸事業収益（千円） | 135,607 |
| 賃貸事業費用（千円） | 90,573 |
| 賃貸事業損益（千円） | 45,034 |

## I-14 HARUMI CENTER BUILDING 晴海センタービル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 93.7% |
| 賃貸事業収益（千円） | 772,547 |
| 賃貸事業費用（千円） | 448,150 |
| 賃貸事業損益（千円） | 324,396 |

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

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

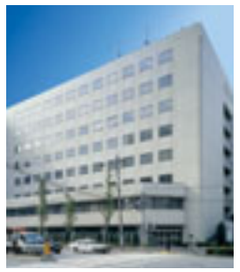
| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 92.1% |
| 賃貸事業収益（千円） | 211,538 |
| 賃貸事業費用（千円） | 90,452 |
| 賃貸事業損益（千円） | 121,085 |

## 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㎡<br>（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 99.7% |
| 賃貸事業収益（千円） | 2,378,878 |
| 賃貸事業費用（千円） | 575,342 |
| 賃貸事業損益（千円） | 1,803,536 |

（注）当該信託受益権における準共有持分40.0%



## 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 99.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 304,399 |
| 賃貸事業費用（千円） | 131,467 |
| 賃貸事業損益（千円） | 172,932 |

## 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 82.9% |
| 賃貸事業収益（千円） | 97,864 |
| 賃貸事業費用（千円） | 45,222 |
| 賃貸事業損益（千円） | 52,641 |

## 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 75.8% |
| 賃貸事業収益（千円） | 184,647 |
| 賃貸事業費用（千円） | 92,129 |
| 賃貸事業損益（千円） | 92,517 |

## 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 91.5% |
| 賃貸事業収益（千円） | 1,712,706 |
| 賃貸事業費用（千円） | 917,151 |
| 賃貸事業損益（千円） | 795,555 |

（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 0.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 6,689 |
| 賃貸事業費用（千円） | 44,262 |
| 賃貸事業損益（千円） | −37,573 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 203,893 |
| 賃貸事業費用（千円） | 98,382 |
| 賃貸事業損益（千円） | 105,510 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 93.5% |
| 賃貸事業収益（千円） | 263,059 |
| 賃貸事業費用（千円） | 101,936 |
| 賃貸事業損益（千円） | 161,123 |

### 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 |

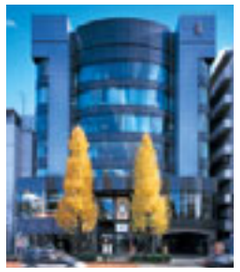
| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 315,632 |
| 賃貸事業費用（千円） | 265,604 |
| 賃貸事業損益（千円） | 50,027 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 338,993 |
| 賃貸事業費用（千円） | 146,591 |
| 賃貸事業損益（千円） | 192,401 |





### 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シス |

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 204,146 |
| 賃貸事業費用（千円） | 50,270 |
| 賃貸事業損益（千円） | 153,876 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 352,929 |
| 賃貸事業費用（千円） | 138,224 |
| 賃貸事業損益（千円） | 214,705 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 94.4% |
| 賃貸事業収益（千円） | 1,428,456 |
| 賃貸事業費用（千円） | 1,052,870 |
| 賃貸事業損益（千円） | 375,586 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 50.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 62,303 |
| 賃貸事業費用（千円） | 75,320 |
| 賃貸事業損益（千円） | −13,016 |

（注）当該建物における所有割合12.29939%

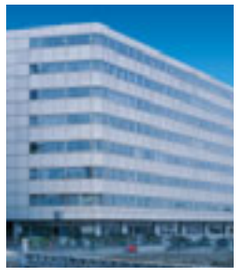
### I-30 HARMONY TOWER ハーモニータワー

| | |
|---|---|
| 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 91.1% |
| 賃貸事業収益（千円） | 399,812 |
| 賃貸事業費用（千円） | 208,987 |
| 賃貸事業損益（千円） | 190,825 |

（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 196,939 |
| 賃貸事業費用（千円） | 93,511 |
| 賃貸事業損益（千円） | 103,427 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 76,038 |
| 賃貸事業費用（千円） | 29,369 |
| 賃貸事業損益（千円） | 46,668 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 195,599 |
| 賃貸事業費用（千円） | 81,871 |
| 賃貸事業損益（千円） | 113,728 |

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 91.5% |
| 賃貸事業収益（千円） | 247,943 |
| 賃貸事業費用（千円） | 141,360 |
| 賃貸事業損益（千円） | 106,583 |

（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 98.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 114,559 |
| 賃貸事業費用（千円） | 47,040 |
| 賃貸事業損益（千円） | 67,518 |

### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 95.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 1,388,515 |
| 賃貸事業費用（千円） | 703,309 |
| 賃貸事業損益（千円） | 685,205 |

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 162,697 |
| 賃貸事業費用（千円） | 82,887 |
| 賃貸事業損益（千円） | 79,810 |

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 161,382 |
| 賃貸事業費用（千円） | 69,586 |
| 賃貸事業損益（千円） | 91,795 |

（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 334,674 |
| 賃貸事業費用（千円） | 196,938 |
| 賃貸事業損益（千円） | 137,735 |

### III-2 JOZENJI PARK BUILDING 定禅寺パークビル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 95.9% |
| 賃貸事業収益（千円） | 69,081 |
| 賃貸事業費用（千円） | 36,006 |
| 賃貸事業損益（千円） | 33,074 |

（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 86.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 128,024 |
| 賃貸事業費用（千円） | 65,118 |
| 賃貸事業損益（千円） | 62,905 |

### Ⅲ-4 KANAZAWA PARK BUILDING 金沢パークビル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 81.8% |
| 賃貸事業収益（千円） | 456,932 |
| 賃貸事業費用（千円） | 302,003 |
| 賃貸事業損益（千円） | 154,928 |

（注）当該建物における共有持分89.0%

### Ⅲ-5 NISHIKI PARK BUILDING 錦パークビル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 96.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 268,627 |
| 賃貸事業費用（千円） | 227,532 |
| 賃貸事業損益（千円） | 41,094 |

（注）当該建物における所有割合57.04651%

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 83.7% |
| 賃貸事業収益（千円） | 97,244 |
| 賃貸事業費用（千円） | 49,049 |
| 賃貸事業損益（千円） | 48,195 |

### Ⅲ-7 NAGOYA HIROKOJI BUILDING 名古屋広小路ビルヂング

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 88.8% |
| 賃貸事業収益（千円） | 648,226 |
| 賃貸事業費用（千円） | 349,549 |
| 賃貸事業損益（千円） | 298,677 |

### Ⅲ-8 NAGOYA MISONO BUILDING 名古屋御園ビル

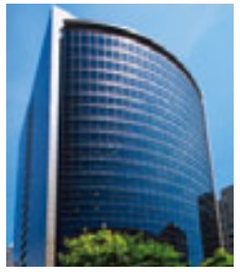
- 所在地　愛知県名古屋市中区栄一丁目10番21号
- 敷地面積　805.04㎡
- 建物延床面積　5,348.00㎡
- 構造　鉄骨造陸屋根
- 階数　地下1階付7階建
- 建築時期　平成3年9月
- 不動産管理会社　東京海上日動ファシリティーズ株式会社

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 92.1% |
| 賃貸事業収益（千円） | 70,646 |
| 賃貸事業費用（千円） | 47,032 |
| 賃貸事業損益（千円） | 23,614 |

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 65.4% |
| 賃貸事業収益（千円） | 93,874 |
| 賃貸事業費用（千円） | 75,788 |
| 賃貸事業損益（千円） | 18,085 |



### 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 90.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 700,446 |
| 賃貸事業費用（千円） | 638,277 |
| 賃貸事業損益（千円） | 62,168 |

### Ⅲ-11 SAKAISUJIHONMACHI BUILDING 堺筋本町ビル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 84.6% |
| 賃貸事業収益（千円） | 236,910 |
| 賃貸事業費用（千円） | 142,007 |
| 賃貸事業損益（千円） | 94,902 |

### Ⅲ-12 MIDOSUJI DAIWA BUILDING 御堂筋ダイワビル

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 93.1% |
| 賃貸事業収益（千円） | 601,133 |
| 賃貸事業費用（千円） | 263,185 |
| 賃貸事業損益（千円） | 337,948 |

# 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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 92.4% |
| 賃貸事業収益（千円） | 241,409 |
| 賃貸事業費用（千円） | 152,600 |
| 賃貸事業損益（千円） | 88,808 |

（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・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 |
| ■ 階数 | 地下2階付23階建 |
| ■ 建築時期 | 平成6年8月 |
| ■ 不動産管理会社 | 三菱地所株式会社 |

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 97.7% |
| 賃貸事業収益（千円） | 262,568 |
| 賃貸事業費用（千円） | 177,168 |
| 賃貸事業損益（千円） | 85,400 |

（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 | 183日間 |
| 期末入居率 | 98.1% |
| 賃貸事業収益（千円） | 89,445 |
| 賃貸事業費用（千円） | 44,947 |
| 賃貸事業損益（千円） | 44,498 |

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 94.5% |
| 賃貸事業収益（千円） | 146,985 |
| 賃貸事業費用（千円） | 127,838 |
| 賃貸事業損益（千円） | 19,146 |

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

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

| | |
|---|---|
| 当期稼働日数 | 183日間 |
| 期末入居率 | 100.0% |
| 賃貸事業収益（千円） | 181,561 |
| 賃貸事業費用（千円） | 69,600 |
| 賃貸事業損益（千円） | 111,961 |

（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9月期の期末算定価額（注）と簿価は以下のとおりです。

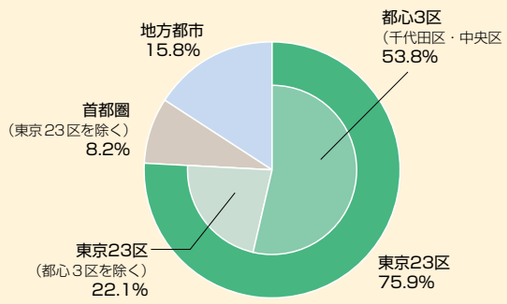
| ＜期末算定価額＞ | ＜簿価＞ | ＜差額（含み益）＞ |
|---|---|---|
| 632,112 百万円 | 614,593 百万円 | 17,518 百万円（期末算定価額－簿価） |

（注） 期末算定価額とは、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。

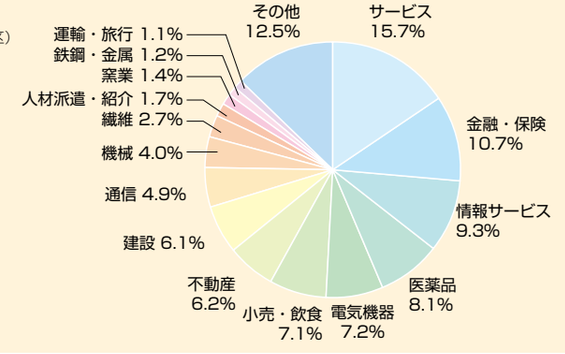
## ポートフォリオの分散状況

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。

＜地域別＞




＜テナント業種別＞



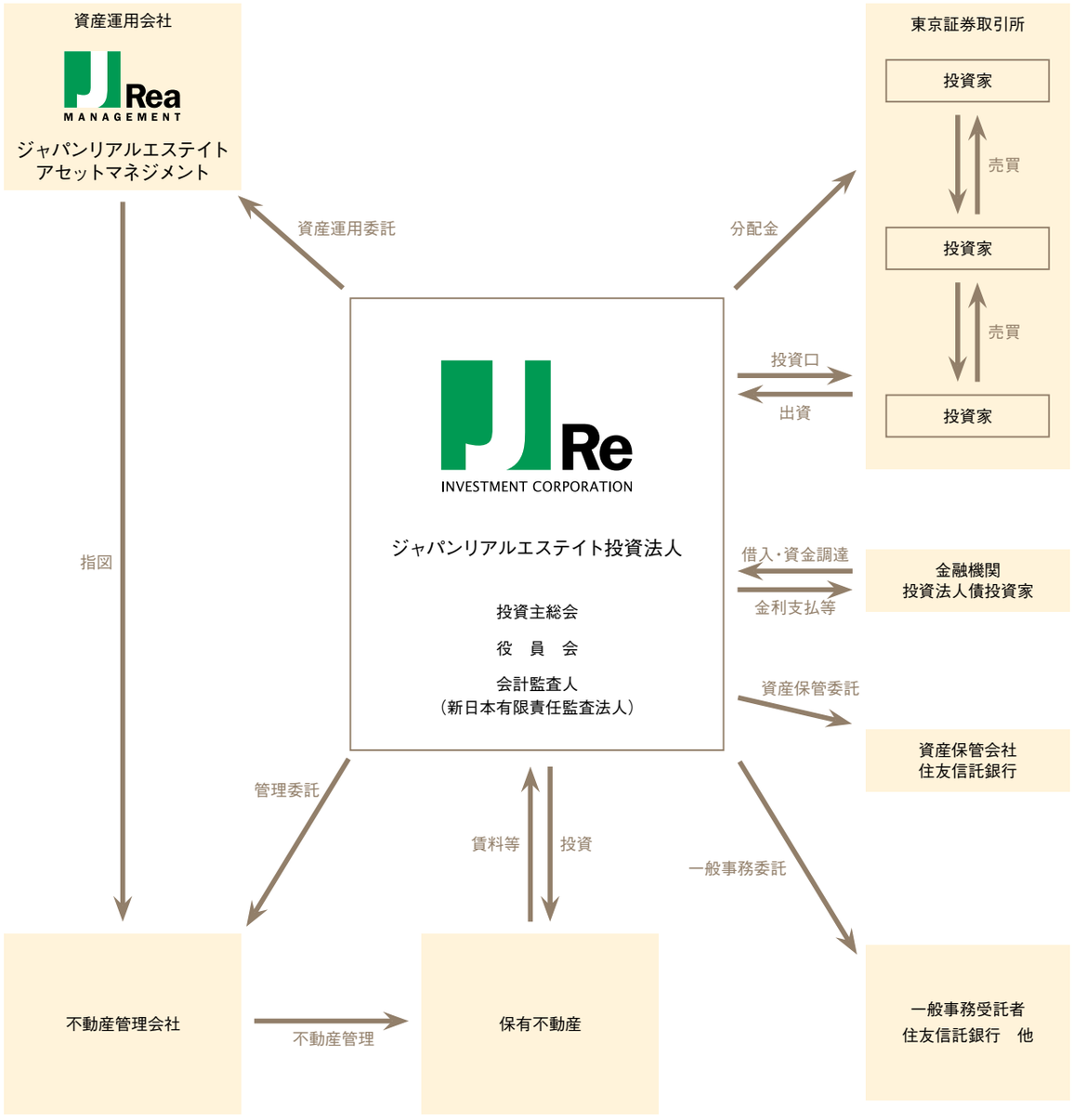

（注）地域別については取得価額に基づく比率、テナント業種別については賃貸面積に基づく比率による分散状況を表示しています。

## 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（注）2 | 北の丸スクエア　他1物件 | 23,126 | 4.4% |
| 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 | 2.3% |
| 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JSOL | 晴海センタービル | 7,634 | 1.5% |
| 7 | （注）3 | MMパークビル　他1物件 | 7,027 | 1.3% |
| 8 | TOTO株式会社 | 御堂筋ダイワビル　他1物件 | 6,906 | 1.3% |
| 9 | 株式会社三陽商会 | 汐留ビルディング | 5,935 | 1.1% |
| 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1物件 | 5,820 | 1.1% |

（注）1　全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。
（注）2　萬有製薬株式会社は平成22年10月1日付けでMSD株式会社に契約名義を変更しております。
（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パススルー型の賃貸借契約（当投資法人が賃借人（不動産管理会社等）から収受する賃料等が、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 |

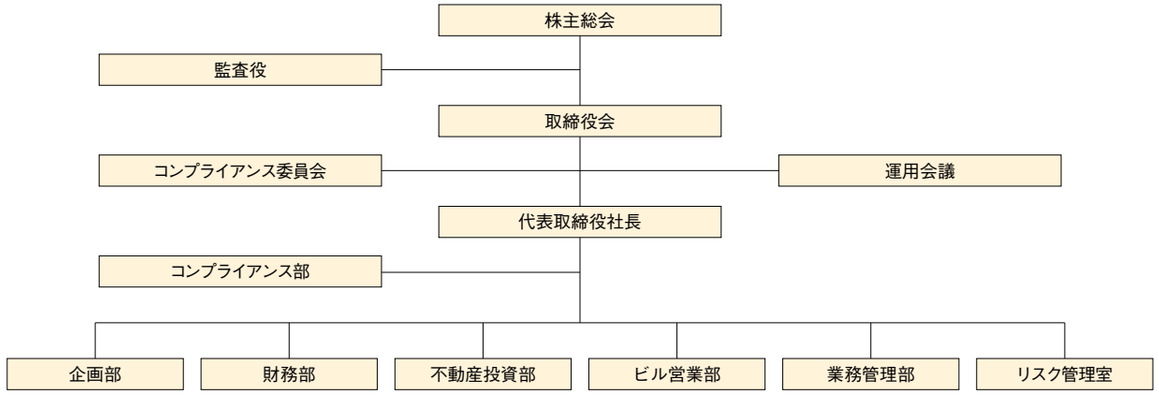
## 資産運用会社の概要

### 会　社　概　要（平成22年9月30日現在）

| | |
|---|---|
| 名称 | ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 |
| 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%）　第一生命保険株式会社（出資比率27%）<br>三井物産株式会社（出資比率10%） |
| 代表取締役社長 | 片山　浩 |
| 沿革 | 昭和47年 1 月11日　菱地不動産株式会社設立<br>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。<br>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。<br>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）<br>平成19年 9 月30日　投資運用業として登録（登録番号 関東財務局長（金商）第335号）（注） |

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

### 機　構




| | | | |
|---|---|---|---|
| コンプライアンス部 | 投資法人に関する業務<br>●コンプライアンスの推進・統括<br>●法務の統括管理<br>資産運用会社に関する業務<br>●全社コンプライアンスの推進・統括<br>●法務の統括管理<br>●内部監査<br>●監督官庁との渉外 | 不動産投資部 | 投資法人に関する業務<br>●不動産等の資産の取得及び譲渡 |
| | | ビル営業部 | 投資法人に関する業務<br>●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<br>●中期運用方針の企画・立案<br>●IR、ディスクロージャー<br>●資産運用委託業務に付随する業務<br>●不動産市場の調査・分析 | 業務管理部 | 資産運用会社に関する業務<br>●経営戦略の企画・立案<br>●総務・人事・経理<br>●免許・登録・届出等 |
| 財務部 | 投資法人に関する業務<br>●資金調達戦略<br>●エクイティ・ファイナンス<br>●デット・ファイナンス<br>●キャッシュ・マネジメント<br>●経理・税務 | リスク管理室 | 投資法人に関する業務<br>●リスク管理<br>資産運用会社に関する業務<br>●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14期<br>自 平成20年４月１日<br>至 平成20年９月30日 | 第15期<br>自 平成20年10月１日<br>至 平成21年３月31日 | 第16期<br>自 平成21年４月１日<br>至 平成21年９月30日 | 第17期<br>自 平成21年10月１日<br>至 平成22年３月31日 | 第18期<br>自 平成22年４月１日<br>至 平成22年９月30日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) 営業成績 | | | | | | |
| 営業収益 | 百万円 | 19,805 | 20,716 | 21,524 | 21,665 | 22,112 |
| うち不動産賃貸事業収益 | 百万円 | 19,805 | 20,716 | 20,795 | 20,758 | 22,112 |
| 営業費用 | 百万円 | 9,998 | 10,761 | 11,469 | 11,127 | 12,173 |
| うち不動産賃貸事業費用 | 百万円 | 9,192 | 9,929 | 10,646 | 10,290 | 11,239 |
| 営業利益 | 百万円 | 9,807 | 9,955 | 10,054 | 10,538 | 9,939 |
| 経常利益 | 百万円 | 8,449 | 8,426 | 8,505 | 8,876 | 8,135 |
| 当期純利益 | 百万円 | 8,448 | 8,425 | 8,504 | 8,875 | 8,134 |
| (2) 財産等の状況（期末日現在） | | | | | | |
| 総資産額 | 百万円 | 542,920<br>(対前期比+2.9%) | 565,022<br>(対前期比+4.1%) | 564,528<br>(対前期比△0.1%) | 637,326<br>(対前期比＋12.9%) | 634,974<br>(対前期比△0.4%) |
| 有利子負債額 | 百万円 | 199,500<br>(対前期比+12.4%) | 220,500<br>(対前期比+10.5%) | 220,500<br>(対前期比－) | 262,500<br>(対前期比＋19.0%) | 262,450<br>(対前期比△0.0%) |
| 純資産額 | 百万円 | 306,050<br>(対前期比△1.4%) | 306,027<br>(対前期比△0.0%) | 306,106<br>(対前期比＋0.0%) | 333,228<br>(対前期比＋8.9%) | 332,536<br>(対前期比△0.2%) |
| 出資総額 | 百万円 | 297,601<br>(対前期比－) | 297,601<br>(対前期比－) | 297,601<br>(対前期比－) | 324,353<br>(対前期比＋9.0%) | 324,353<br>(対前期比－) |
| (3) 分配の状況 | | | | | | |
| 分配金総額 | 百万円 | 8,448 | 8,425 | 8,504 | 8,826 | 8,134 |
| 配当性向 (注)1 | % | 100.0 | 99.9 | 100.0 | 99.4 | 99.9 |
| (4) 1口当たり情報 | | | | | | |
| 発行済投資口数 | 口 | 443,000 | 443,000 | 443,000 | 489,200 | 489,200 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 690,858 | 690,806 | 690,984 | 681,170 | 679,755 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 19,072 | 19,020 | 19,198 | 18,043 | 16,628 |
| うち1口当たり利益分配金 | 円 | 19,072 | 19,020 | 19,198 | 18,043 | 16,628 |
| 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)2 | % | 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) | 1.3 (年換算値2.6) |
| 純資産当期純利益率 (注)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) | 2.4 (年換算値4.9) |
| 期末自己資本比率 (注)4 | % | 56.4<br>(対前期増減△2.5) | 54.2<br>(対前期増減△2.2) | 54.2<br>(対前期増減＋0.1) | 52.3<br>(対前期増減△1.9) | 52.4<br>(対前期増減＋0.1) |
| 期末総資産有利子負債比率 (注)5 | % | 36.7<br>(対前期増減+3.1) | 39.0<br>(対前期増減+2.3) | 39.1<br>(対前期増減＋0.0) | 41.2<br>(対前期増減+2.1) | 41.3<br>(対前期増減＋0.1) |
| デットサービスカバレッジレシオ (注)6 | 倍 | 9.7 | 8.9 | 9.0 | 9.0 | 7.8 |
| 賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7 | 百万円 | 14,173 | 14,575 | 13,950 | 14,414 | 15,091 |

(注)1 1口当たり分配金／1口当たり当期純利益×100
なお、第17期については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。
配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100
(注)2 経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(注)3 当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
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)2、(注)3ともに第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、第18期の運用日数183日に基づいて年換算値を算出しております。
(注)4 期末純資産額／期末総資産額×100
(注)5 期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注)6 金利償却前税引前当期純利益／支払利息
(注)7 (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年半後の平成22年3月期末（平成22年3月31日）の運用資産はオフィスビル55物件（注)1となりました。

当期においては菱進銀座イーストミラービル（東京都中央区）の増築工事の竣工・引渡し（平成22年5月24日付け）に伴なう増築建物の取得（注)2により、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643,891百万円（注)3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17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18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)1 物件数には、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。以下同様とします。
(注)2 増築建物及びその敷地の取得価額：2,645百万円（平成20年7月4日付け菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。））
(注)3 取得価額総額には神宮前メディアスクエアビルの平成21年10月30日付けにて譲渡した敷地の一部（売却原価614百万円）が含まれております。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、輸出の増加、生産の持ち直しにより企業収益が改善するなど持ち直しの動きが見られましたが、改善の動きは緩やかで、期末にかけては円高や政策効果等の剥落もあってさらに弱まり、期を通じて失業率が高止まりす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、都心の大型ビル、新築ビルの入居率に下げ止まりの兆しが見られましたが、地方ビジネス地区においては依然として空室率が高い水準にとどまったほか、競争力の劣る中小型ビル等では空室率の上昇傾向が続き、高い空室率を背景に全般に賃料の下落傾向が継続しました。

不動産売買市場においては、資金調達環境の改善や不動産価格の調整進展により購入側の投資意欲が回復し、取引件数は増加傾向にあります。

このような環境の下、当投資法人においては、市場動向を見据えた積極的なリーシング活動の推進により入居率の維持向上に努めたほか、菱進銀座イーストミラービル増築工事の完了による賃貸床面積の拡大、適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実等による保有物件の競争力の維持・向上を通じて一層のポートフォリオの質の強化に努めました。

上記の結果、平成22年9月30日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル55物件、取得価額の総額643,891百万円、総賃貸可能面積567,612㎡（約171,703坪）、テナント総数992となりました。

#### (2) 資金の調達

第3回投資法人債（100億円）の償還（平成22年4月30日）に伴い、平成22年4月23日付けで第7回投資法人債（100億円）の発行を行いました。

**■第7回投資法人債の内容**

| | |
|---|---|
| 投資法人債の名称 | ジャパンリアルエステイト投資法人第7回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無） |
| 発行総額 | 100億円 |
| 発行日 | 平成22年4月23日 |
| 最終償還期限 | 平成27年4月23日 |
| 利率 | 年1.26% |

また、有利子負債に占める長期負債並びに投資法人債の比率の向上を図るため、平成22年7月23日付けで第8回投資法人債（100億円）の発行を行いました。

**■第8回投資法人債の内容**

| | |
|---|---|
| 投資法人債の名称 | ジャパンリアルエステイト投資法人第8回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無） |
| 発行総額 | 100億円 |
| 発行日 | 平成22年7月23日 |
| 最終償還期限 | 平成27年7月23日 |
| 利率 | 年1.05% |

この第8回投資法人債の発行による手取金に手元資金をあわせ、平成22年7月26日付けにて短期借入金10,000百万円を期限前弁済いたしました。

以上に加え、既存の借入金の返済に充てるため、平成22年6月1日付けにて2,000百万円、平成22年6月14日付けにて3,000百万円、平成22年6月15日付けにて3,000百万円、平成22年9月1日付けにて3,500百万円の借入れを行いました。また、平成22年9月24日付けにて約定分割弁済により長期借入金50百万円を弁済いたしました。

この結果、平成22年9月30日現在の有利子負債残高は262,450百万円、内、長期借入金は178,450百万円（1年内返済予定の長期借入金64,100百万円を含みます。）、短期借入金は29,000百万円、投資法人債は55,000百万円となりました。

平成22年9月30日現在の長期固定有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期固定有利子負債（1年内返済・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89.0％、総資産に占める有利子負債の比率は41.3％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9月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

**■格付け**

| 格付機関 | 格付内容 |
|---|---|
| スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ(注) | 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(注) | 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 |

(注) 平成22年10月1日付けで格付機関がスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社及びムーディーズ・ジャパン株式会社にそれぞれ変更となりました。

## 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22,112百万円（前期比2.1％増）、営業利益9,939百万円（前期比5.7％減）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は8,135百万円（前期比8.3％減）、当期純利益は8,134百万円（前期比8.4％減）を計上いたしました。

また、分配金につきましては、当投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期未処分利益から前期の内部留保額と同額を控除した金額を超えない範囲で発行済投資口数489,200口の整数倍の最大値となる8,134,417,600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16,628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18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）を適用し、当期未処分利益から前期の内部留保額と同額を控除した金額を超えない範囲で、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16,628円となりました。

| | 単位 | 第14期<br>自 平成20年４月１日<br>至 平成20年９月30日 | 第15期<br>自 平成20年10月１日<br>至 平成21年３月31日 | 第16期<br>自 平成21年４月１日<br>至 平成21年９月30日 | 第17期<br>自 平成21年10月１日<br>至 平成22年３月31日 | 第18期<br>自 平成22年４月１日<br>至 平成22年９月30日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 当期未処分利益総額 (注) | 千円 | 8,448,938 | 8,425,927 | 8,504,745 | 8,875,704 | 8,183,499 |
| 利益留保額 (注) | 千円 | 42 | 67 | 31 | 49,068 | 49,081 |
| 金銭の分配金総額 (注) | 千円 | 8,448,896 | 8,425,860 | 8,504,714 | 8,826,635 | 8,134,417 |
| （1口当たり分配金） | 円 | (19,072) | (19,020) | (19,198) | (18,043) | (16,628) |
| うち利益分配金総額 (注) | 千円 | 8,448,896 | 8,425,860 | 8,504,714 | 8,826,635 | 8,134,417 |
| （1口当たり利益分配金） | 円 | (19,072) | (19,020) | (19,198) | (18,043) | (16,628) |
| うち出資払戻総額 (注) | 千円 | － | － | － | － | － |
| （1口当たり出資払戻額） | 円 | (－) | (－) | (－) | (－) | (－) |

(注) 当期未処分利益総額、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、一時的に弱めの動きも見込まれるものの、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に景気は緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、海外景気の下振れ懸念や為替レート・株価の変動などにより景気がさらに下押しされるリスクが存在し、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも留意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、空室率の上昇に歯止めがかかること、並びに都心の一部優良ビルについては賃料の反転が期待されますが、企業の景況判断は依然として厳しく、景気との連動性が相対的に高いとされるオフィス需要の急速な拡大は望みにくいほか、平成23年以降のオフィスビルの供給増加による需給バランスの悪化も懸念されております。

不動産売買市場におきましては、資金調達環境の改善により売買取引件数は徐々に増加することが期待されますが、不透明な賃貸マーケットの下で優良物件取得の投資機会を活かすためには、健全な財務体質と物件情報の取得、分析能力の優劣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況は、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が存在し、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の認識の下、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してまいります。

(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9月30日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらの多くは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、さら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) 物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、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、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

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

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

#### (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

該当事項はありません。





# 投資法人の概況

## 1 出資の状況

| | 単位 | 第14期<br>平成20年９月30日現在 | 第15期<br>平成21年３月31日現在 | 第16期<br>平成21年９月30日現在 | 第17期<br>平成22年3月31日現在 | 第18期<br>平成22年9月30日現在 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 発行可能投資口総口数 | 口 | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 発行済投資口の総数 | 口 | 443,000 | 443,000 | 443,000 | 489,200 | 489,200 |
| 投資主数 | 人 | 12,673 | 12,779 | 13,762 | 14,893 | 14,177 |

## 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<br>(口) | 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合<br>(%) |
|---|---|---|
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 52,480 | 10.73 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 51,024 | 10.43 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 42,797 | 8.75 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 19,108 | 3.91 |
| THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT | 12,682 | 2.59 |
| 三菱地所株式会社 | 10,160 | 2.08 |
| 株式会社中国銀行 | 7,697 | 1.57 |
| 株式会社北洋銀行 | 7,493 | 1.53 |
| AIGエジソン生命保険株式会社　ジーエーノンディーアイエムエー | 6,520 | 1.33 |
| BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND | 6,209 | 1.27 |

## 3 役員等に関する事項

⑴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 | 山碕建人 | － | 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 | － | 19,000（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22年4月及び平成22年7月の投資法人債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。

⑵会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

## 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

| 業務区分 | 名　称 |
|---|---|
| 資産運用会社 | ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社 |
| 資産保管会社 | 住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（投資口の名義書換等） | 住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（投資法人債に関わる事務） | 株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社 |



# 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17期 平成22年3月31日現在 保有総額（注）1（百万円） | 第17期 平成22年3月31日現在 対総資産比率（%） | 第18期 平成22年9月30日現在 保有総額（注）1（百万円） | 第18期 平成22年9月30日現在 対総資産比率（%） |
|---|---|---|---|---|---|
| 不動産 | 東京23区 | 369,450 | 58.0 | 368,419 | 58.0 |
| | 首都圏（東京23区除く） | 48,380 | 7.6 | 47,970 | 7.6 |
| | 地方都市 | 53,826 | 8.4 | 53,751 | 8.5 |
| | 計 | 471,658 | 74.0 | 470,141 | 74.0 |
| 信託不動産 | 東京23区 | 98,508 | 15.5 | 98,285 | 15.5 |
| | 首都圏（東京23区除く） | 2,873 | 0.5 | 2,860 | 0.5 |
| | 地方都市 | 43,677 | 6.9 | 43,305 | 6.8 |
| | 計 | 145,059 | 22.8 | 144,452 | 22.7 |
| 預金・その他資産 | | 20,608<br>(－) | 3.2<br>(－) | 20,380<br>(－) | 3.2<br>(－) |
| 資産総額計 | | 637,326<br>(616,718) | 100.0<br>(96.8) | 634,974<br>(614,593) | 100.0<br>(96.8) |

（注）1 保有総額は、第17期は平成22年3月31日現在、第18期は平成22年9月30日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注）2（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
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） | 78,246 | 25,678 | 23,502 | 91.5 | 6.1 | オフィスビル |
| 汐留ビルディング | 75,754 | 32,151 | 32,048 | 99.7 | 10.8 | オフィスビル |
| 渋谷クロスタワー | 38,459 | 29,795 | 28,137 | 94.4 | 6.5 | オフィスビル |
| MMパークビル | 36,327 | 38,496 | 36,555 | 95.0 | 6.3 | オフィスビル |
| 東京オペラシティビル | 31,180 | 35,043 | 32,078 | 91.5 | 7.7 | オフィスビル |
| 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 29,958 | 11,922 | 11,922 | 100.0 | 4.4 | オフィスビル |
| 晴海センタービル | 25,646 | 20,812 | 19,492 | 93.7 | 3.5 | オフィスビル |
| 新藤田ビル | 23,524 | 28,414 | 25,582 | 90.0 | 3.2 | オフィスビル |
| 山王グランドビル | 21,483 | 20,865 | 20,349 | 97.5 | 4.6 | オフィスビル |
| 銀座三和ビル | 17,007 | 4,329 | 4,329 | 100.0 | 1.7 | オフィスビル |
| 合計 | 377,589 | 247,510 | 233,998 | 94.5 | 54.8 | |

（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)（百万円） | 帳簿価額（百万円） |
|---|---|---|---|---|---|
| 東京23区 | こころとからだの元氣プラザ | 東京都千代田区飯田橋三丁目6番5号 | 不動産 | 6,050 | 5,015 |
| | 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 | 70,300 | 78,246 |
| | 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 | 9,170 | 8,908 |
| | 神田橋パークビルヂング | 東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1 | 不動産 | 4,790 | 4,586 |
| | 二番町ガーデン | 東京都千代田区二番町8番地8 | 不動産 | 16,100 | 13,750 |
| | 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 | 29,958 |
| | 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 | 6,220 | 6,471 |
| | 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 | 21,483 |
| | 有楽町電気ビルヂング | 東京都千代田区有楽町一丁目7番1号 | 不動産 | 7,810 | 7,770 |
| | 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 | 3,600 | 2,780 |
| | 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 | 6,170 | 4,883 |
| | 銀座三和ビル | 東京都中央区銀座四丁目6番1号 | 不動産 | 14,900 | 17,007 |
| | 菱進銀座イーストミラービル | 東京都中央区銀座三丁目15番10号 | 不動産 | 5,830 | 7,893 |
| | 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 | 25,646 |
| | 青山クリスタルビル | 東京都港区北青山三丁目5番12号 | 不動産 | 7,970 | 7,415 |
| | 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 | 75,754 |
| | 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 | 4,841 |
| | 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 | 2,930 | 2,522 |
| | 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 | 6,890 | 7,652 |
| | 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 | 33,100 | 31,180 |
| | 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 | 2,050 | 2,602 |
| | 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 | 5,650 | 5,039 |
| | 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 | 4,597 |
| | 日本ブ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 | 7,520 | 6,879 |
| | 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 | 10,300 | 7,889 |
| | 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 | 6,090 | 4,965 |
| | 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 | 10,700 | 11,112 |
| | 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 | 40,800 | 38,459 |
| | 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 | 2,880 | 3,634 |
| | ハーモニータワー | 東京都中野区本町一丁目32番2号 | 不動産 | 9,990 | 8,071 |
| | 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 | 3,556 |
| | 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 | 1,628 |
| | 池袋YSビル | 東京都豊島区南池袋一丁目13番23号 | 不動産 | 4,430 | 4,497 |
| | 小計 | | | 495,280 | 466,705 |
| 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 | 4,460 | 5,332 |
| | 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 | 2,391 |
| | 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 | 36,000 | 36,327 |
| | 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 | 2,870 | 2,860 |
| | 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 | 3,540 | 3,918 |
| | 小計 | | | 48,950 | 50,831 |
| 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 | 6,941 |
| 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 | 922 | 995 |
| | 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 | 2,660 | 2,790 |
| 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 | 5,330 | 4,170 |
| 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 | 3,990 | 4,794 |
| | 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 | 1,706 |
| | 名古屋広小路ビルヂング | 愛知県名古屋市中区栄二丁目3番1号 | 不動産 | 13,400 | 14,642 |
| | 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 | 1,130 | 1,501 |
| 近畿 | 京都四条河原町ビル | 京都府京都市下京区河原町通松原上ル二丁目富永町338番地 | 不動産 | 1,720 | 2,749 |
| | 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 | 17,000 | 23,524 |
| | 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 | 3,850 | 3,772 |
| | 御堂筋ダイワビル | 大阪府大阪市中央区久太郎町三丁目6番8号 | 不動産信託受益権 | 14,500 | 13,481 |
| 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 | 4,720 | 4,088 |
| | 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 | 2,980 | 2,566 |
| 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 | 1,347 |
| | 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 | 2,500 | 4,475 |
| | 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 | 3,508 |
| | 小計 | | | 87,882 | 97,056 |
| | 合計 | | | 632,112 | 614,593 |

（注）期末算定価額は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成22年9月30日を価格時点として大和不動産鑑定株式會社が行った鑑定評価による）を記載しております。

| 地域 | 不動産等の名称 | 前期（H21.10.1～H22.3.31） | | | | 当期（H22.4.1～H22.9.30） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | テナント総数（注）1〈期末時点〉 | 入居率〈期末時点〉（%） | 賃貸事業収入〈期間中〉（百万円） | 対総賃貸事業収入比率（%） | テナント総数（注）1〈期末時点〉 | 入居率〈期末時点〉（%） | 賃貸事業収入〈期間中〉（百万円） | 対総賃貸事業収入比率（%） |
| 東京23区 | こころとからだの元氣プラザ | 1 | 100.0 | 223 | 1.1 | 1 | 100.0 | 222 | 1.0 |
| | 北の丸スクエア（注）2 | 5 | 100.0 | 1,811 | 8.7 | 5 | 91.5 | 1,355 | 6.1 |
| | MD神田ビル | 6 | 91.5 | 272 | 1.3 | 7 | 96.0 | 281 | 1.3 |
| | 神田橋パークビルヂング | 5 | 91.0 | 224 | 1.1 | 9 | 87.3 | 121 | 0.5 |
| | 二番町ガーデン（注）2 | 1 | 100.0 | 485 | 2.3 | 1 | 100.0 | 482 | 2.2 |
| | 三菱UFJ信託銀行本店ビル | 10 | 100.0 | 981 | 4.7 | 10 | 100.0 | 982 | 4.4 |
| | ビュレックス麹町 | 1 | 100.0 | 162 | 0.8 | 1 | 100.0 | 162 | 0.7 |
| | 山王グランドビル | 44 | 98.5 | 1,048 | 5.0 | 43 | 97.5 | 1,025 | 4.6 |
| | 有楽町電気ビルヂング | 13 | 87.2 | 287 | 1.4 | 12 | 77.4 | 277 | 1.3 |
| | 小伝馬町新日本橋ビルディング | 10 | 100.0 | 158 | 0.8 | 9 | 82.1 | 126 | 0.6 |
| | 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 | 387 | 1.9 | 11 | 100.0 | 380 | 1.7 |
| | 菱進銀座イーストミラービル | 8 | 100.0 | 139 | 0.7 | 8 | 72.3 | 135 | 0.6 |
| | 晴海センタービル | 7 | 98.1 | 754 | 3.6 | 6 | 93.7 | 772 | 3.5 |
| | 青山クリスタルビル | 6 | 92.1 | 252 | 1.2 | 6 | 92.1 | 211 | 1.0 |
| | 汐留ビルディング | 29 | 99.7 | 1,333 | 6.4 | 29 | 99.7 | 2,378 | 10.8 |
| | 芝二丁目大門ビルディング | 16 | 91.1 | 316 | 1.5 | 18 | 99.0 | 304 | 1.4 |
| | コスモ金杉橋ビル | 7 | 70.6 | 108 | 0.5 | 7 | 82.9 | 97 | 0.4 |
| | 新和ビルディング | 10 | 100.0 | 275 | 1.3 | 8 | 75.8 | 184 | 0.8 |
| | 東京オペラシティビル | 96 | 93.9 | 533 | 2.6 | 96 | 91.5 | 1,712 | 7.7 |
| | 高輪台ビルディング | 0 | 0.0 | 24 | 0.1 | 0 | 0.0 | 6 | 0.0 |
| | 東五反田1丁目ビル | 4 | 100.0 | 217 | 1.0 | 4 | 100.0 | 203 | 0.9 |
| | 大森駅東口ビルディング | 18 | 97.5 | 260 | 1.3 | 17 | 93.5 | 263 | 1.2 |
| | 日本ブランズウィックビル | 21 | 100.0 | 296 | 1.4 | 21 | 100.0 | 315 | 1.4 |
| | 代々木1丁目ビル | 7 | 100.0 | 354 | 1.7 | 7 | 100.0 | 338 | 1.5 |
| | ダヴィンチ原宿 | 5 | 100.0 | 203 | 1.0 | 5 | 100.0 | 204 | 0.9 |
| | 神宮前メディアスクエアビル | 7 | 91.3 | 347 | 1.7 | 7 | 100.0 | 352 | 1.6 |
| | 渋谷クロスタワー | 59 | 96.5 | 1,456 | 7.0 | 60 | 94.4 | 1,428 | 6.5 |
| | 恵比寿ネオナート | 1 | 24.6 | 118 | 0.6 | 2 | 50.0 | 62 | 0.3 |
| | ハーモニータワー | 15 | 97.5 | 358 | 1.7 | 14 | 91.1 | 399 | 1.8 |
| | 大塚東池袋ビルディング | 6 | 100.0 | 192 | 0.9 | 6 | 100.0 | 196 | 0.9 |
| | 池袋二丁目ビルディング | 9 | 100.0 | 72 | 0.3 | 9 | 100.0 | 76 | 0.3 |
| | 池袋YSビル | 8 | 100.0 | 193 | 0.9 | 9 | 100.0 | 195 | 0.9 |
| | 小計 | 447 | 95.4 | 14,002 | 67.5 | 449 | 93.2 | 15,409 | 69.7 |
| 首都圏（東京23区除く） | 八王子ファーストスクエア | 38 | 94.1 | 253 | 1.2 | 37 | 91.5 | 247 | 1.1 |
| | さいたま浦和ビルディング | 14 | 98.0 | 111 | 0.5 | 14 | 98.0 | 114 | 0.5 |
| | MMパークビル | 26 | 94.9 | 1,369 | 6.6 | 27 | 95.0 | 1,388 | 6.3 |
| | 川崎砂子ビルディング | 12 | 100.0 | 159 | 0.8 | 12 | 100.0 | 162 | 0.7 |
| | 武蔵小杉STMビル | 22 | 98.9 | 160 | 0.8 | 21 | 100.0 | 161 | 0.7 |
| | 小計 | 112 | 95.8 | 2,053 | 9.9 | 111 | 95.6 | 2,075 | 9.4 |
| 北海道 | 8・3スクエア北ビル | 8 | 100.0 | 329 | 1.6 | 8 | 100.0 | 334 | 1.5 |
| 東北 | 定禅寺パークビル | 18 | 100.0 | 70 | 0.3 | 17 | 95.9 | 69 | 0.3 |
| | 仙台本町ホンマビルディング | 18 | 87.7 | 141 | 0.7 | 16 | 86.0 | 128 | 0.6 |
| 北陸 | 金沢パークビル | 69 | 81.4 | 456 | 2.2 | 70 | 81.8 | 456 | 2.1 |
| 中部 | 錦パークビル（注）2 | 51 | 97.4 | 272 | 1.3 | 51 | 96.0 | 268 | 1.2 |
| | 広小路栄ビルディング | 12 | 83.7 | 98 | 0.5 | 12 | 83.7 | 97 | 0.4 |
| | 名古屋広小路ビルヂング | 26 | 93.6 | 696 | 3.4 | 25 | 88.8 | 648 | 2.9 |
| | 名古屋御園ビル | 9 | 81.9 | 65 | 0.3 | 10 | 92.1 | 70 | 0.3 |
| 近畿 | 京都四条河原町ビル | 25 | 68.0 | 105 | 0.5 | 26 | 65.4 | 93 | 0.4 |
| | 新藤田ビル | 40 | 77.3 | 679 | 3.3 | 44 | 90.0 | 700 | 3.2 |
| | 堺筋本町ビル | 16 | 91.7 | 256 | 1.2 | 15 | 84.6 | 236 | 1.1 |
| | 御堂筋ダイワビル | 29 | 89.3 | 606 | 2.9 | 32 | 93.1 | 601 | 2.7 |
| 中国 | リットシティビル | 35 | 87.5 | 254 | 1.2 | 37 | 92.4 | 241 | 1.1 |
| | NHK広島放送センタービル | 11 | 97.7 | 266 | 1.3 | 11 | 97.7 | 262 | 1.2 |
| 九州 | 東晴天神ビルディング | 19 | 98.1 | 90 | 0.4 | 19 | 98.1 | 89 | 0.4 |
| | 天神クリスタルビル | 26 | 78.9 | 134 | 0.6 | 31 | 94.5 | 146 | 0.7 |
| | 日之出天神ビルディング | 8 | 98.7 | 180 | 0.9 | 8 | 100.0 | 181 | 0.8 |
| | 小計 | 420 | 87.8 | 4,702 | 22.7 | 432 | 90.0 | 4,627 | 20.9 |
| | 合計 | 979 | 93.0 | 20,758 | 100.0 | 992 | 92.4 | 22,112 | 100.0 |

（注）1 テナント総数の小計及び合計は延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、それぞれ1テナントとして算出しております。
（注）2 北の丸スクエア、二番町ガーデン及び錦パークビルのテナント総数、入居率には住宅部分を含みません。なお、当期末時点の北の丸スクエアの住宅部分の入居率は87.5%、二番町ガーデンの住宅部分の入居率は100.0%、錦パークビルの住宅部分の入居率は78.1%となっております。

## 4 その他資産の状況

①株式・投資証券

| 銘柄 | 株式数 | 取得価額（千円） | | 評価額（千円） | | 評価損益（千円） | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 単価 | 金額 | 単価 | 金額 | | |
| 東京オペラシティビル株式会社 | 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<br>至　平成23年３月 | 665 | 151 | 63 |
| 新和ビルディング（東京都新宿区） | 機能維持（外壁改修他工事） | 自　平成23年４月<br>至　平成23年８月 | 120 | － | － |
| 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11月<br>至　平成23年２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<br>至　平成23年１月 | 95 | － | － |
| 日本ブランズウィックビル（東京都渋谷区） | 機能維持（駐車場消火設備改修工事） | 自　平成23年６月<br>至　平成23年８月 | 79 | － | － |

## 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773百万円であり、当期費用に区分された修繕費790百万円と合わせ、合計1,563百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、名古屋広小路ビルヂングの空調配管リニューアル工事等を実施いたしました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、中央監視設備更新工事等があります。

| 不動産等の名称（所在） | 目的 | 期間 | 工事金額（百万円） |
|---|---|---|---|
| 名古屋広小路ビルヂング（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<br>至　平成22年８月 | 184 |
| 神田橋パークビルヂング（東京都千代田区） | 機能維持（空調設備更新工事） | 自　平成22年６月<br>至　平成22年７月 | 64 |
| その他の不動産等 | | | 523 |
| 合計 | | | 773 |

## 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14期<br>自 平成20年４月１日<br>至 平成20年９月30日 | 第15期<br>自 平成20年10月１日<br>至 平成21年３月31日 | 第16期<br>自 平成21年４月１日<br>至 平成21年９月30日 | 第17期<br>自 平成21年10月１日<br>至 平成22年３月31日 | 第18期<br>自 平成22年４月１日<br>至 平成22年９月30日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前期末積立金残高 | 百万円 | 506 | 625 | 1,361 | 1,143 | 1,404 |
| 当期積立額（注） | 百万円 | 986 | 2,177 | 1,143 | 1,415 | 1,436 |
| 当期積立金取崩額 | 百万円 | 867 | 1,441 | 1,361 | 1,154 | 1,404 |
| 次期繰越額 | 百万円 | 625 | 1,361 | 1,143 | 1,404 | 1,436 |

（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17期<br>自 平成21年10月１日<br>至 平成22年３月31日 | 第18期<br>自 平成22年４月１日<br>至 平成22年９月30日 |
|---|---|---|
| (a) 資産運用報酬（注）1<br>（内訳）期間報酬<br>インセンティブ報酬 | 529,379千円<br>529,379千円<br>－千円 | 542,435千円<br>542,435千円<br>－千円 |
| (b) 資産保管委託報酬 | 50,362千円 | 51,141千円 |
| (c) 一般事務委託報酬 | 130,546千円 | 135,279千円 |
| (d) 役員報酬 | 7,800千円 | 7,800千円 |
| (e) 支払手数料（注）2 | －千円 | 155,086千円 |
| (f) その他営業費用 | 119,280千円 | 42,257千円 |
| 合計 | 837,369千円 | 933,999千円 |

（注）1 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17期には取得報酬373,634千円、譲渡報酬7,537千円が発生し、第18期には発生しておりません。

（注）2 前期まで、営業費用の「その他営業費用」に含めて表示しておりました「支払手数料」を、当期より区分掲記しています。なお、前期における「支払手数料」を区分掲記した場合の金額は、57,561千円です。

## 2 借入状況

平成22年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先 | 借入日 | 前期末残高（百万円） | 当期末残高（百万円） | 平均利率（注）1（%） | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 株式会社みずほコーポレート銀行 | H21.6.1 | 2,000 | － | 0.54430 | 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 | 5,000 | 0.52244 | 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 | 2,000（注）2 | 0.52786 | 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 |
| | | H22.3.24 | 2,000 | 2,000 | 0.52342 | 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 |
| | | H22.6.1 | － | 2,000 | 0.51528 | 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変動金利 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H21.9.1 | 2,000 | － | 0.52955 | 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 | －（注）3 | 0.53346 | 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 | 2,000 | 0.52342 | 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 |
| | | H22.9.1 | － | 2,000 | 0.5015 | H23.9.1 | 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 | H21.9.1 | 2,000 | －（注）4 | 0.53057 | 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 |
| | | H22.3.24 | 2,000 | －（注）3 | 0.53346 | 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 |
| | | H22.9.1 | － | 1,500 | 0.5015 | H23.9.1 | 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 |

| 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 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 住友信託銀行株式会社 | H21.9.24 | 1,000 | －(注)3 | 0.53346 | 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 | 5,000 | 0.52244 | 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 | 3,000 | 0.52146 | 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 | 500(注)5 | 0.53000 | 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 |
| | 株式会社群馬銀行 | H22.3.24 | 1,000 | 1,000 | 0.52342 | 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 | 1,000 | 0.52342 | 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 | H22.3.24 | 2,000 | 2,000 | 0.71428 | 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 |
| | 小計 | | 39,000 | 29,000 | | | | | |
| 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 | 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 |
| | 三井生命保険株式会社 | H16.8.31 | － | 5,000 | 1.50125 | H23.8.31 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保無保証非劣後固定金利 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | H18.4.3 | － | 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 | 1.73 | H23.6.1 | 期限一括 | 既存短期借入金の返済資金に充てるため | 無担保無保証非劣後固定金利 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H18.6.23 | － | 6,000 | 1.65925 | H23.6.23 | 期限一括 | 既存借入金の返済資金に充てるため | 無担保無保証非劣後固定金利 |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | － | 6,000 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | － | 5,200 | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | － | 5,200 | | | | | |
| | 株式会社損害保険ジャパン | | － | 1,600 | | | | | |
| | 株式会社中国銀行 | H19.6.15 | 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 |
| | 株式会社広島銀行 | H20.6.13 | 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 | H20.12.19 | 1,000 | 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 | 100 | 1.665 | H29.3.24 | 分割返済(注)6 | 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 | | 9,100 | 64,100 | | | | | |
| 合計 | | | 48,100 | 93,100 | | | | | |
| 長期借入金 | 三井生命保険株式会社 | H16.8.31 | 5,000 | － | 1.50125 | H23.8.31 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保無保証非劣後固定金利 |
| | | H16.10.29 | 2,000 | 2,000 | 1.55 | H24.10.29 | 期限一括 | 既存短期借入金の返済資金に充てるため | 無担保無保証非劣後固定金利 |
| | 全国共済農業協同組合連合会 | H16.11.1 | 5,000 | 5,000 | 1.33125 | H23.11.1 | 期限一括 | 不動産の購入資金に充てるため | 無担保無保証非劣後固定金利 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | H18.4.3 | 10,000 | － | 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 | － | 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 | 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 | 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 | 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 |

| 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 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | H18.6.23 | 6,000 | － | 1.65925 | H23.6.23 | 期限一括 | 既存借入金の返済資金に充てるため | 無担保無保証非劣後固定金利 |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | | 6,000 | － | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 5,200 | － | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 5,200 | － | | | | | |
| | 株式会社損害保険ジャパン | | 1,600 | － | | | | | |
| | 第一生命保険株式会社(注)7 | 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 |
| | 太陽生命保険株式会社 | 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 |
| | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 |
| | | H21.12.21 | 5,000 | 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 | 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 |
| | | H22.3.24 | 2,000 | 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 |
| | 住友信託銀行株式会社 | 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 | 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 | 1,850 | 1.665 | H29.3.24 | 分割返済(注)6 | 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 |
| | 株式会社伊予銀行 | 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 |
| | | H22.1.15 | 1,000 | 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 |

| 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 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金 | 株式会社山梨中央銀行 | H21.12.15 | 2,000 | 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 |
| | 株式会社八十二銀行 | H22.1.15 | 1,000 | 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 |
| | | H22.3.24 | 1,000 | 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 |
| | 株式会社群馬銀行 | H22.3.24 | 1,000 | 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 | 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 |
| | | H22.6.15 | － | 3,000 | 1.20875 | H27.6.15 | 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 |
| | 株式会社広島銀行 | H22.3.24 | 2,000 | 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 |
| | | H22.6.14 | － | 3,000 | 1.1875 | H27.6.15 | 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 |
| | 株式会社りそな銀行 | H22.3.24 | 3,000 | 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 | 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 | | | 169,400 | 114,350 | | | | | |

（注）1 変動金利の平均利率は、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7月26日付けで2,500百万円を期限前弁済しています。
（注）3 平成22年7月26日付けでそれぞれ全額を期限前弁済しています。
（注）4 平成22年7月26日付けで500百万円を期限前弁済し、返済期限の平成22年9月1日に残額を返済しています。
（注）5 平成22年7月26日付けで1,500百万円を期限前弁済しています。
（注）6 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）7 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9月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

| 銘柄 | 発行年月日 | 前期末残高（百万円） | 当期末残高（百万円） | 利率（%） | 償還期限 | 償還方法 | 使途 | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第3回無担保投資法人債 | H15.4.30 | 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 |
| 第7回無担保投資法人債 | H22.4.23 | － | 10,000 | 1.26 | H27.4.23 | 期限一括 | (注)1 | (注)3 |
| 第8回無担保投資法人債 | H22.7.23 | － | 10,000 | 1.05 | H27.7.23 | 期限一括 | (注)1 | (注)3 |
| 合計 | | 45,000 | 55,000 | | | | | |

（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回及び第8回投資法人債の資金使途は短期借入金の返済、第5回、第6回及び第7回投資法人債の資金使途は投資法人債の償還資金です。
（注）2 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
（注）3 担保提供制限等財務上の特約はありません。

# 期中の売買状況

## 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

（ご参考）
当投資法人は第18期中に菱進銀座イーストミラービル増築工事を完了し平成22年5月24日付けにて建物の引渡を受けております。増築建物の取得価額（建物増築工事に係る建設費総額であり、建物登記費用等の諸費用は含みません。）は745百万円です。

## 2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

## 3 特定資産の価格等の調査

当期中において特定資産として取得した菱進銀座イーストミラービル増築建物（取得年月日：平成22年5月24日、建設費総額745百万円）につきましては、投信法第201条第2項に規定する調査を行うために必要とされる当該建設費総額と比較可能な鑑定評価額を入手できませんでした。なお、大和不動産鑑定株式會社による同ビル増築後の建物及び敷地全体の鑑定評価額（評価時点：平成22年9月30日）は5,830百万円です。

## 4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等（平成22年4月1日から平成22年9月30日まで）

⑴取引状況

該当事項はありません。

⑵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 | 2,551,011千円 | 三菱地所株式会社 | 247,535千円 | (9.7%) |
| | | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント | 942,613千円 | (37.0%) |
| | | 三菱地所ビルマネジメント株式会社 | 174,486千円 | (6.8%) |
| | | 三菱地所リテールマネジメント株式会社 | 3,597千円 | (0.1%) |
| | | 株式会社第一ビルディング | 254,266千円 | (10.0%) |
| | | 有電ビル管理株式会社 | 32,975千円 | (1.3%) |
| 水道光熱費 | 1,736,977千円 | みなとみらい二十一熱供給株式会社 | 98,227千円 | (5.7%) |
| 損害保険料 | 49,601千円 | 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 | 40,266千円 | (81.2%) |
| | | 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 | 165,413千円 | 株式会社三菱地所プロパティマネジメント | 3,231千円 | (2.0%) |
| | | 三菱地所ビルマネジメント株式会社 | 3,187千円 | (1.9%) |
| | | 株式会社第一ビルディング | 499千円 | (0.3%) |
| 支払利息 | 1,373,981千円 | 第一生命保険株式会社 (注)2 | 85,546千円 | (6.2%) |

(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 | 73,595千円 |
| 株式会社三菱地所プロパティマネジメント | 197,568千円 |
| 三菱地所ビルマネジメント株式会社 | 31,550千円 |
| 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 | 1,102千円 |
| 株式会社第一ビルディング | 42,805千円 |

## 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22年4月16日 | 投資法人債発行に関する件 | 第7回投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）の発行に伴い、本投資法人債に関する事務を株式会社三菱東京UFJ銀行及びみずほ証券株式会社に委託することを決定しました。 |
| 平成22年7月7日 | 投資法人債発行に関する件 | 第8回投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）の発行の際に、本投資法人債に関する事務を株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を委託候補先とすることを決定しました。 |

## 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）<br>（平成22年3月31日） | | 当　期<br>（平成22年9月30日） |
|---|---|---|---|---|
| 資産の部 | | | | |
| 流動資産 | | | | |
| 現金及び預金 | | 14,811,840 | | 15,383,805 |
| 信託現金及び信託預金 | | 3,941,763 | | 3,928,312 |
| 営業未収入金 | | 154,218 | | 138,113 |
| 前払費用 | | 155,547 | | 111,441 |
| 繰延税金資産 | | － | | 73 |
| 未収還付法人税等 | | 3,790 | | 2,546 |
| 未収消費税等 | | 819,013 | | － |
| その他 | | 21,161 | | 28,423 |
| 流動資産合計 | | 19,907,336 | | 19,592,717 |
| 固定資産 | | | | |
| 有形固定資産 | | | | |
| 建物 | ＊1 | 173,511,585 | ＊1 | 175,291,303 |
| 減価償却累計額 | | △30,229,517 | | △33,494,605 |
| 建物（純額） | | 143,282,067 | | 141,796,697 |
| 構築物 | | 1,932,384 | | 1,946,449 |
| 減価償却累計額 | | △230,068 | | △256,361 |
| 構築物（純額） | | 1,702,315 | | 1,690,088 |
| 機械及び装置 | | 2,209,482 | | 2,209,482 |
| 減価償却累計額 | | △912,526 | | △985,802 |
| 機械及び装置（純額） | | 1,296,956 | | 1,223,679 |
| 工具、器具及び備品 | | 107,344 | | 109,873 |
| 減価償却累計額 | | △55,808 | | △61,727 |
| 工具、器具及び備品（純額） | | 51,535 | | 48,145 |
| 土地 | | 319,406,060 | | 319,465,931 |
| 建設仮勘定 | | 228,711 | | 226,224 |
| 信託建物 | | 46,914,839 | | 47,092,691 |
| 減価償却累計額 | | △6,781,195 | | △7,591,629 |
| 信託建物（純額） | | 40,133,643 | | 39,501,062 |
| 信託構築物 | | 526,273 | | 531,899 |
| 減価償却累計額 | | △35,385 | | △43,390 |
| 信託構築物（純額） | | 490,887 | | 488,509 |
| 信託機械及び装置 | | 807,120 | | 807,120 |
| 減価償却累計額 | | △444,688 | | △474,204 |
| 信託機械及び装置（純額） | | 362,431 | | 332,915 |
| 信託工具、器具及び備品 | | 8,724 | | 9,271 |
| 減価償却累計額 | | △4,202 | | △4,431 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | | 4,522 | | 4,839 |
| 信託土地 | | 103,624,322 | | 103,680,723 |
| 有形固定資産合計 | | 610,583,455 | | 608,458,816 |
| 無形固定資産 | | | | |
| 借地権 | | 4,862,482 | | 4,862,483 |
| 信託借地権 | | 444,160 | | 444,160 |
| 地役権 | | 828,095 | | 828,095 |
| 無形固定資産合計 | | 6,134,738 | | 6,134,739 |
| 投資その他の資産 | | | | |
| 投資有価証券 | | 577,168 | | 577,168 |
| 敷金及び保証金 | | 29,330 | | 29,330 |
| 長期前払費用 | | 23,769 | | 19,178 |
| 投資その他の資産合計 | | 630,268 | | 625,676 |
| 固定資産合計 | | 617,348,462 | | 615,219,231 |
| 繰延資産 | | | | |
| 投資法人債発行費 | | 70,574 | | 162,077 |
| 繰延資産合計 | | 70,574 | | 162,077 |
| 資産合計 | | 637,326,373 | | 634,974,026 |

| | | 前　期（ご参考）<br>（平成22年3月31日） | | 当　期<br>（平成22年9月30日） |
|---|---|---|---|---|
| 負債の部 | | | | |
| 流動負債 | | | | |
| 営業未払金 | | 990,412 | | 373,669 |
| 短期借入金 | | 39,000,000 | | 29,000,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | | 10,000,000 | | － |
| 1年内返済予定の長期借入金 | | 9,100,000 | | 64,100,000 |
| 未払金 | | 866,972 | | 855,510 |
| 未払費用 | | 816,801 | | 846,510 |
| 未払消費税等 | | － | | 686,855 |
| 前受金 | | 2,393,764 | | 2,324,448 |
| その他 | | 11,643 | | 5,832 |
| 流動負債合計 | | 63,179,594 | | 98,192,826 |
| 固定負債 | | | | |
| 投資法人債 | | 35,000,000 | | 55,000,000 |
| 長期借入金 | | 169,400,000 | | 114,350,000 |
| 預り敷金保証金 | | 36,517,967 | | 34,894,592 |
| 固定負債合計 | | 240,917,967 | | 204,244,592 |
| 負債合計 | | 304,097,561 | | 302,437,419 |
| 純資産の部 | | | | |
| 投資主資本 | | | | |
| 出資総額 | | 324,353,108 | | 324,353,108 |
| 剰余金 | | | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | | 8,875,704 | | 8,183,499 |
| 剰余金合計 | | 8,875,704 | | 8,183,499 |
| 投資主資本合計 | | 333,228,812 | | 332,536,607 |
| 純資産合計 | ＊3 | 333,228,812 | ＊3 | 332,536,607 |
| 負債純資産合計 | | 637,326,373 | | 634,974,026 |

## 損益計算書

（単位：千円）

| | 前　期（ご参考）（自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日） | | 当　期（自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日） | |
|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | ＊1 | 20,635,057 | ＊1 | 21,946,264 |
| その他賃貸事業収入 | ＊1 | 123,901 | ＊1 | 166,508 |
| 不動産等売却益 | ＊2 | 885,059 | | － |
| 物件移転補償金 | | 21,795 | | － |
| 営業収益合計 | | 21,665,813 | | 22,112,773 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | ＊1 | 10,290,164 | ＊1 | 11,239,716 |
| 資産運用報酬 | | 529,379 | | 542,435 |
| 資産保管手数料 | | 50,362 | | 51,141 |
| 一般事務委託手数料 | | 130,546 | | 135,279 |
| 役員報酬 | | 7,800 | | 7,800 |
| 支払手数料 | | － | | 155,086 |
| その他営業費用 | | 119,280 | | 42,257 |
| 営業費用合計 | | 11,127,533 | | 12,173,716 |
| 営業利益 | | 10,538,280 | | 9,939,057 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 19,716 | | 11,255 |
| 受取配当金 | | － | | 19,724 |
| 固定資産税等還付金 | | － | | 8,110 |
| 還付加算金 | | － | | 7,607 |
| その他 | | 10 | | 0 |
| 営業外収益合計 | | 19,726 | | 46,697 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 1,196,686 | | 1,373,981 |
| 投資法人債利息 | | 403,852 | | 438,677 |
| 投資法人債発行費償却 | | 10,828 | | 17,742 |
| 投資口交付費 | | 50,590 | | － |
| その他 | | 19,753 | | 19,788 |
| 営業外費用合計 | | 1,681,711 | | 1,850,189 |
| 経常利益 | | 8,876,295 | | 8,135,564 |
| 税引前当期純利益 | | 8,876,295 | | 8,135,564 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 605 | | 1,208 |
| 法人税等調整額 | | 17 | | △73 |
| 法人税等合計 | | 622 | | 1,134 |
| 当期純利益 | | 8,875,672 | | 8,134,430 |
| 前期繰越利益 | | 31 | | 49,068 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | | 8,875,704 | | 8,183,499 |

## 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10月1日 至 平成22年3月31日） | 当　期（自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 前期末残高 | 297,601,460 | 324,353,108 |
| 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 | 324,353,108 | 324,353,108 |
| 剰余金 | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | | |
| 前期末残高 | 8,504,745 | 8,875,704 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △8,504,714 | △8,826,635 |
| 当期純利益 | 8,875,672 | 8,134,430 |
| 当期変動額合計 | 370,958 | △692,205 |
| 当期末残高 | 8,875,704 | 8,183,499 |
| 剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 8,504,745 | 8,875,704 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △8,504,714 | △8,826,635 |
| 当期純利益 | 8,875,672 | 8,134,430 |
| 当期変動額合計 | 370,958 | △692,205 |
| 当期末残高 | 8,875,704 | 8,183,499 |
| 投資主資本合計 | | |
| 前期末残高 | 306,106,205 | 333,228,812 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 26,751,648 | － |
| 剰余金の配当 | △8,504,714 | △8,826,635 |
| 当期純利益 | 8,875,672 | 8,134,430 |
| 当期変動額合計 | 27,122,606 | △692,205 |
| 当期末残高 | 333,228,812 | 332,536,607 |
| 純資産合計 | | |
| 前期末残高 | 306,106,205 | 333,228,812 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 26,751,648 | － |
| 剰余金の配当 | △8,504,714 | △8,826,635 |
| 当期純利益 | 8,875,672 | 8,134,430 |
| 当期変動額合計 | 27,122,606 | △692,205 |
| 当期末残高 | 333,228,812 | 332,536,607 |

# 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）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>移動平均法による原価法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>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）<br>定額法を採用しております。<br>（主な耐用年数）<br>建物　2～61年<br>構築物　5～50年<br>機械及び装置　3～18年<br>工具、器具及び備品　3～15年<br>(2) 長期前払費用<br>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）<br>同左<br><br><br><br><br>(2) 長期前払費用<br>同左 |
| 3. 繰延資産の処理方法 | (1) 投資法人債発行費<br>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。<br>(2) 投資口交付費<br>支払時に全額費用計上しております。<br>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。<br>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。 | (1) 投資法人債発行費<br>同左<br><br>(2) ―――――― |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の費用処理方法<br>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。<br>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<br>同左 |
| 5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。 | 同左 |

## （会計方針の変更に関する注記）

| 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|
| 該当事項はありません。 | 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。 |

## （表示方法の変更に関する注記）

| 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|
| 該当事項はありません。 | （損益計算書）<br>前期まで、営業費用の「その他営業費用」に含めて表示しておりました「支払手数料」及び営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」は、金額的重要性が増したため、それぞれ区分掲記いたしました。<br>なお、前期における「支払手数料」及び「還付加算金」を区分掲記した場合の金額は、以下のとおりです。<br>（1）支払手数料　57,561千円<br>（2）還付加算金　10千円 |

## （貸借対照表に関する注記）

| | 前　期（ご参考）<br>（平成22年3月31日） | 当　期<br>（平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| ＊1. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 | 建物　50,086千円 | 同左 |
| 2. コミットメントライン契約 | 当投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しております。<br>コミットメントライン契約の総額　25,000,000千円<br>借入残高　－千円<br>差　引　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）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） | |
|---|---|---|---|---|
| ＊1. 不動産賃貸事業損益の内訳 | A. 不動産賃貸事業収益 | （単位：千円） | A. 不動産賃貸事業収益 | （単位：千円） |
| | 賃貸事業収入 | | 賃貸事業収入 | |
| | 賃料 | 15,894,747 | 賃料 | 16,675,451 |
| | 共益費 | 2,999,979 | 共益費 | 3,313,297 |
| | 駐車場収入 | 543,914 | 駐車場収入 | 565,990 |
| | その他賃貸収入 | 1,196,415 20,635,057 | その他賃貸収入 | 1,391,525 21,946,264 |
| | その他賃貸事業収入 | | その他賃貸事業収入 | |
| | 解約違約金 | 96,498 | 解約違約金 | 39,575 |
| | その他雑収入 | 27,403 123,901 | その他雑収入 | 126,932 166,508 |
| | 不動産賃貸事業収益合計 | 20,758,959 | 不動産賃貸事業収益合計 | 22,112,773 |
| | B. 不動産賃貸事業費用 | | B. 不動産賃貸事業費用 | |
| | 賃貸事業費用 | | 賃貸事業費用 | |
| | 管理業務費 | 2,364,505 | 管理業務費 | 2,551,011 |
| | 水道光熱費 | 1,358,151 | 水道光熱費 | 1,736,977 |
| | 公租公課 | 1,770,849 | 公租公課 | 1,844,277 |
| | 損害保険料 | 45,343 | 損害保険料 | 49,601 |
| | 修繕費 | 756,162 | 修繕費 | 790,390 |
| | 減価償却費 | 3,945,587 | 減価償却費 | 4,218,759 |
| | その他賃貸事業費用 | 49,564 | その他賃貸事業費用 | 48,699 |
| | 不動産賃貸事業費用合計 | 10,290,164 | 不動産賃貸事業費用合計 | 11,239,716 |
| | C. 不動産賃貸事業損益（A－B） | 10,468,794 | C. 不動産賃貸事業損益（A－B） | 10,873,056 |

| | 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| ＊2. 不動産等売却益の内訳 | 神宮前メディアスクエアビル敷地の一部<br>不動産等売却収入　1,507,411<br>不動産等売却原価　614,142<br>その他売却費用　8,209<br>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）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 | 発行可能投資口総口数　2,000,000口<br>発行済投資口数　489,200口 | 同左 |

## （税効果会計に関する注記）

| | 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 | ―――――― | （繰延税金資産）<br>法人事業税損金不算入額　73千円<br>繰延税金資産計　73千円<br>繰延税金資産の純額　73千円 |
| 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%<br>（調整）<br>支払分配金の損金算入額　△39.11%<br>収用等の所得の特別控除　△0.22%<br>その他　0.01%<br>税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.01% | 法定実効税率　39.33%<br>（調整）<br>支払分配金の損金算入額　△39.32%<br>その他　0.01%<br>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）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|
| 該当事項はありません。 | 同左 |

## （金融商品に関する注記）

前期（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日）（ご参考）

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おりません。

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えます。

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<br>（千円） | 時価<br>（千円） | 差額<br>（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おりません。

＊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おりません。

(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。

当期（自 平成22年4月1日　至 平成22年9月30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おりません。

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18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えます。

2.　金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30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 | 15,383,805 | 15,383,805 | － |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 3,928,312 | 3,928,312 | － |
| (3) 短期借入金 | 29,000,000 | 29,000,000 | － |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 64,100,000 | 64,483,149 | 383,149 |
| (5) 投資法人債 | 55,000,000 | 56,122,950 | 1,122,950 |
| (6) 長期借入金 | 114,350,000 | 115,794,652 | 1,444,652 |

(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年内返済予定の長期借入金並びに (6) 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。

(5) 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。

(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 | 34,894,592 |

＊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おりません。

＊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おりません。

(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 | 15,383,805 | － | － | － | － | － |
| 信託現金及び信託預金 | 3,928,312 | － | － | － | － | － |
| 合計 | 19,312,117 | － | － | － | － | － |

(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 | 29,000,000 | － | － | － | － | － |
| 投資法人債 | － | 10,000,000 | － | 15,000,000 | 20,000,000 | 10,000,000 |
| 長期借入金 | 64,100,000 | 8,100,000 | 69,100,000 | 13,100,000 | 16,600,000 | 7,450,000 |
| 合計 | 93,100,000 | 18,100,000 | 69,100,000 | 28,100,000 | 36,600,000 | 17,450,000 |

## （賃貸等不動産に関する注記）

前期（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日）（ご参考）

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」をご覧下さい。

（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。

当期（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30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9月30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 | |
| 616,718,194 | △2,124,639 | 614,593,555 | 632,112,000 |

（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理由は菱進銀座イーストミラービルの増築によるもの（752,185千円）であり、減少理由は減価償却費によるものです。
（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9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」をご覧下さい。

## （関連当事者との取引に関する注記）

前期（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日）（ご参考）

| 属性 | 取引先名称 | 事業の内容又は職業 | 投資口の所有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額（千円） | 科目 | 期末残高（千円） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | |
| | | | | 預り敷金保証金の増加 | 304,070 | 預り敷金保証金 | 9,972,831 |
| | | | | 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。

当期（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日）

| 属性 | 取引先名称 | 事業の内容又は職業 | 投資口の所有口数割合 | 取引の内容 | 取引金額（千円） | 科目 | 期末残高（千円） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 5,788,176 | | |
| | | | | 預り敷金保証金の増加 | 99,823 | 預り敷金保証金 | 9,847,403 |
| | | | | 預り敷金保証金の返還 | 225,252 | | |
| 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 | 2,500,000 | 短期借入金 | 8,500,000 |
| | | | | | | 1年内返済予定の長期借入金 | 5,200,000 |
| | | | | | | 長期借入金 | 7,000,000 |

（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10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|
| 一口当たり純資産額　681,170円<br>一口当たり当期純利益　18,819円<br>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。 | 一口当たり純資産額　679,755円<br>一口当たり当期純利益　16,628円<br>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。 |

（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10月1日　至　平成22年3月31日） | | 当　期（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） | |
|---|---|---|---|
| 当期純利益 | 8,875,672千円 | 当期純利益 | 8,134,430千円 |
| 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 | 8,875,672千円 | 普通投資口に係る当期純利益 | 8,134,430千円 |
| 期中平均投資口数 | 471,615口 | 期中平均投資口数 | 489,200口 |

## （重要な後発事象に関する注記）

| 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|
| 投資法人債の発行<br>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。<br><br>第7回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）<br>①募集投資法人債の総額　：金100億円<br>②払込金額　：額面100円につき金100円<br>③償還価額　：額面100円につき金100円<br>④利率　：年1.26%<br>⑤各投資法人債の金額　：金1億円<br>⑥募集の方法　：一般募集<br>⑦申込期日　：平成22年4月16日<br>⑧払込期日　：平成22年4月23日<br>⑨担保・保証の有無　：無担保・無保証<br>⑩償還の方法及び期限　：⑴最終償還期限　平成27年4月23日<br>⑵買入消却は、払込期日の翌日以降いつでも可能<br>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）<br>⑫財務上の特約　：一切の財務上の特約なし<br>⑬資金使途　：投資法人債の償還資金 | 該当事項はありません。 |







# 金銭の分配に係る計算書

| | 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| Ⅰ 当期未処分利益 | 8,875,704,097円 | 8,183,499,074円 |
| Ⅱ 分配金 | 8,826,635,600円 | 8,134,417,600円 |
| （投資口1口当たり分配金の額） | （18,043円） | （16,628円） |
| Ⅲ 次期繰越利益 | 49,068,497円 | 49,081,474円 |
| 分配金の額の算出方法 | 当投資法人の規約第32条（2）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」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、当期未処分利益を超えず、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。 | 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、当期未処分利益を超えず、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8,134,417,600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。 |

# 独立監査人の監査報告書

平成２２年１１月１５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　杖野明弘

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹内和徳

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２２年４月１日から平成２２年９月３０日までの第１８期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以　上





# 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10月1日　至 平成22年3月31日） | 当　期（自 平成22年4月1日　至 平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 8,876,295 | 8,135,564 |
| 減価償却費 | 3,945,587 | 4,218,759 |
| 投資法人債発行費償却 | 10,828 | 17,742 |
| 投資口交付費 | 50,590 | － |
| 受取配当金 | － | △19,724 |
| 受取利息 | △19,716 | △11,255 |
| 支払利息 | 1,600,538 | 1,812,658 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | 26,918 | 16,104 |
| 未収還付法人税等の増減額（△は増加） | △85 | 1,243 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | △819,013 | 819,013 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △50,453 | 44,105 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | 163,659 | △230,525 |
| 未払金の増減額（△は減少） | △8,828 | 100,887 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | △343,337 | 686,855 |
| 未払費用の増減額（△は減少） | △136 | 136 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 131,872 | △69,316 |
| 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） | △6,677 | 4,591 |
| その他 | △12,600 | △10,730 |
| 小計 | 14,159,584 | 15,516,112 |
| 利息及び配当金の受取額 | － | 28,637 |
| 利息の受取額 | 21,977 | － |
| 利息の支払額 | △1,514,269 | △1,783,087 |
| 法人税等の支払額 | △650 | △1,208 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 12,666,642 | 13,760,454 |
| 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 | △6,143,000 | △13,388,000 |
| 定期預金の払戻による収入 | 12,643,000 | 4,388,000 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △20,700,752 | △2,355,612 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △55,046,868 | △228,650 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △2,601,260 | △13,658 |
| 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 | △2,362,163 | △2,282,590 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 5,759,060 | 659,215 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △69,033,782 | △13,221,295 |
| 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 | 29,500,000 | 5,500,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △38,500,000 | △15,500,000 |
| 長期借入れによる収入 | 63,000,000 | 6,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △12,000,000 | △6,050,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | － | 20,000,000 |
| 投資法人債の償還による支出 | － | △10,000,000 |
| 投資法人債発行費の支出 | － | △109,085 |
| 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 | △8,500,907 | △8,821,561 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 60,200,149 | △8,980,647 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 3,833,009 | △8,441,487 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 14,920,595 | ＊1 18,753,604 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ＊1 18,753,604 | ＊1 10,312,117 |

## ［重要な会計方針］

| | 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。<br>(1) 手許現金及び信託現金<br>(2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金<br>(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 |

## ［表示方法の変更に関する注記］

| 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|
| 該当事項はありません。 | 新たに「利息及び配当金の受取額」を区分したうえで、従来の「利息の受取額」を「利息及び配当金の受取額」に含めて表示しております。なお、当期の「利息の受取額」及び「配当金の受取額」はそれぞれ、8,913千円、19,724千円です。 |

## ［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

| | 前　期（ご参考）<br>（自　平成21年10月1日　至　平成22年3月31日） | 当　期<br>（自　平成22年4月1日　至　平成22年9月30日） |
|---|---|---|
| ＊1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | （平成22年3月31日現在）<br>現金及び預金　14,811,840千円<br>信託現金及び信託預金　3,941,763千円<br>預入期間が3ヶ月を超える定期預金　－千円<br>現金及び現金同等物　18,753,604千円 | （平成22年9月30日現在）<br>現金及び預金　15,383,805千円<br>信託現金及び信託預金　3,928,312千円<br>預入期間が3ヶ月を超える定期預金　△9,000,000千円<br>現金及び現金同等物　10,312,117千円 |





# 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。

【トップページ画面】

### 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。

### 直近決算情報
直近の決算説明会の模様を動画でご覧いただけるようになりました。

### 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。

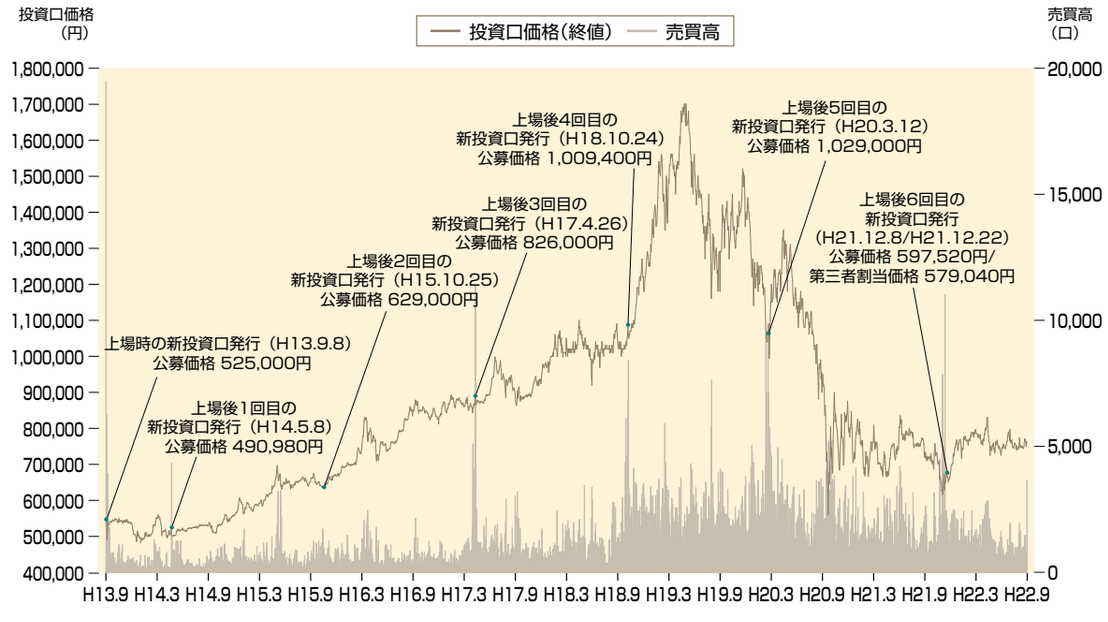
【「JREまる見えボタン」展開時】

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

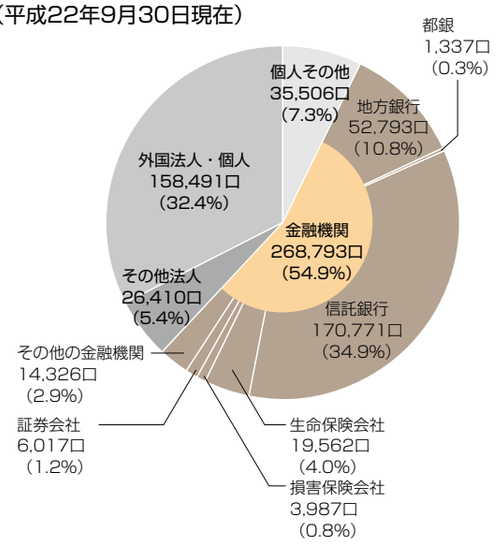
## 投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成22年9月30日(当期最終取引日)までの、東京証券取引所における当投資法人投資口の価格(終値)、売買高の推移は以下のとおりです。

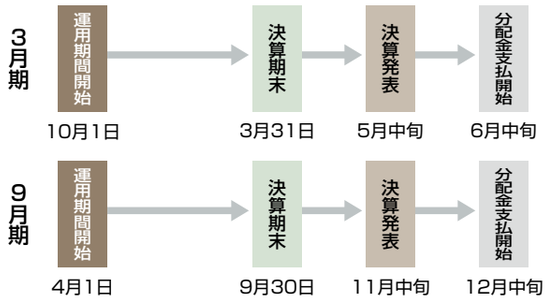



## 投資主構成(属性別所有投資口数)

発行済投資口の総数 ：489,200口
投資主数 ：14,177人
(平成22年9月30日現在)




## 年間スケジュール




## IRカレンダー

| | | | |
|---|---|---|---|
| 平成22年3月期 | 決算期末 | 平成22年 | 3月 31日 |
| | 決算発表 | 平成22年 | 5月 17日 |
| | 分配金支払開始 | 平成22年 | 6月 14日 |
| 平成22年9月期 | 決算期末 | 平成22年 | 9月 30日 |
| | 決算発表 | 平成22年 | 11月 16日 |
| | 分配金支払開始 | 平成22年 | 12月 13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、下記の電話照会先にお願いいたします。

## ■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<br>住友信託銀行株式会社 |
| ■投資主名簿等管理人<br>事務取扱場所 | 東京都中央区八重洲二丁目3番1号<br>住友信託銀行株式会社　証券代行部<br>(郵便物送付先)　〒183-8701　東京都府中市日鋼町1番10<br>住友信託銀行株式会社　証券代行部<br>(電話照会先)　0120-176-417<br>(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 |