ジャパンリアルエステイト投資法人

表紙イラストのビル

北の丸スクエア（東京都千代田区）

本ビルは、千代田区役所まで歩いて数分、地下鉄「九段下」駅の入り口は目の前という、とても便利な場所にあります。

平成18年完成の大規模オフィスビルですが、上層階の賃貸マンション「北の丸スクエア ザ・テラス」には多くの方がお住まいになっています。

日本武道館のある北の丸公園にほど近く、千鳥ヶ淵を眼下に見おろして春には桜を楽しみ、冬晴れの日には富士山や関東の山並みを一望し、居ながらにして四季を身近に感じることができるのも本ビルの魅力のひとつです。

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

第22期　資産運用報告

自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日

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22期（平成24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22期（平成24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242億22百万円、経常利益83億72百万円となり、当期純利益84億48百万円を計上いたしました。当期の分配金につきましては、圧縮積立金の一部を取り崩し、投資口1口当たり15,700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　寺澤 則忠

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22期の安定的な決算実績を有しています

確定分配金

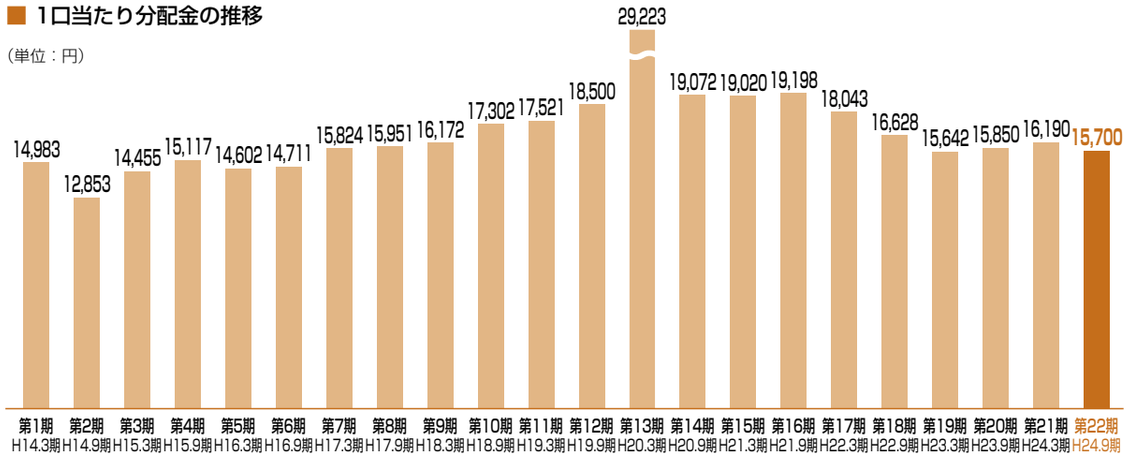
第22期（平成24年9月期）
投資口1口当たり **15,700円**

予想分配金

第23期（平成25年3月期）
投資口1口当たり **15,140円**

平成24年11月16日付け第22期（平成24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。

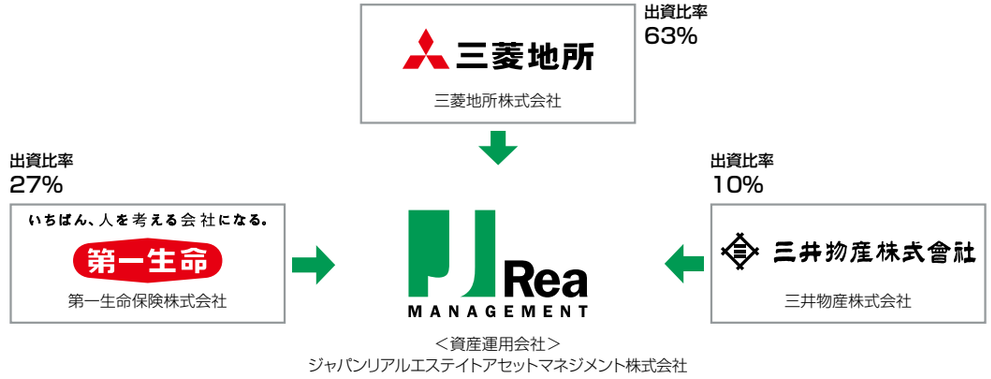
■ 1口当たり分配金の推移



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24年9月30日現在保有物件（注）

- 保有物件数 **58物件**
- 取得価額合計 **7,406億円**

（注）取得価額合計には、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30〜40%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24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）
A+	A1	AA

平成24年9月期の運用概況

決算ハイライト 主要財務指標

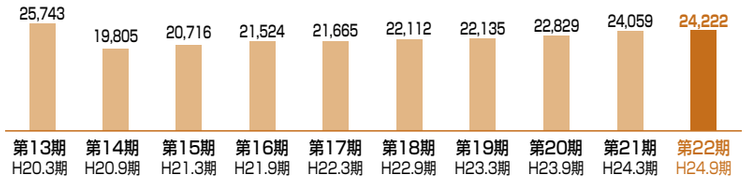
	単位	第13期 平成20年3月期	第14期 平成20年9月期	第15期 平成21年3月期	第16期 平成21年9月期	第17期 平成22年3月期	第18期 平成22年9月期	第19期 平成23年3月期	第20期 平成23年9月期	第21期 平成24年3月期	第22期 平成24年9月期
営業収益	百万円	25,743	19,805	20,716	21,524	21,665	22,112	22,135	22,829	24,059	**24,222**
経常利益	百万円	12,946	8,449	8,426	8,505	8,876	8,135	7,938	8,603	8,863	**8,372**
当期純利益	百万円	12,945	8,448	8,425	8,504	8,875	8,134	7,652	8,268	8,934	**8,448**
分配金総額	百万円	12,945	8,448	8,425	8,504	8,826	8,134	7,652	7,753	8,888	**8,619**
1口当たり分配金	円	29,223	19,072	19,020	19,198	18,043	16,628	15,642	15,850	16,190	**15,700**
総資産額	百万円	527,537	542,920	565,022	564,528	637,326	634,974	646,847	643,949	703,085	**724,851**
純資産額	百万円	310,547	306,050	306,027	306,106	333,228	332,536	332,054	332,670	372,869	**372,429**
自己資本比率	%	58.9	56.4	54.2	54.2	52.3	52.4	51.3	51.7	53.0	**51.4**

■営業収益

24,222 百万円

（前期比　163百万円増収）
（0.7%増収）

（単位：百万円）

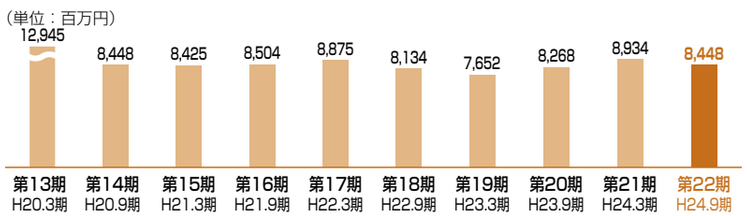


■当期純利益

8,448百万円

（前期比　486百万円減益）
（5.4%減益）

（単位：百万円）

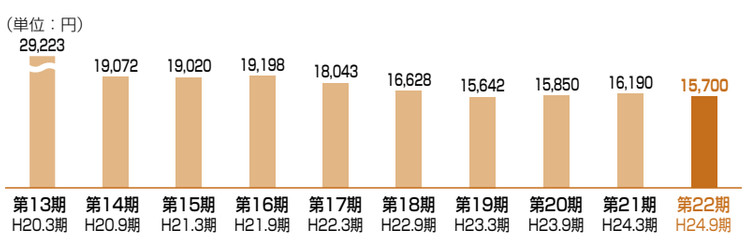


■1口当たり分配金

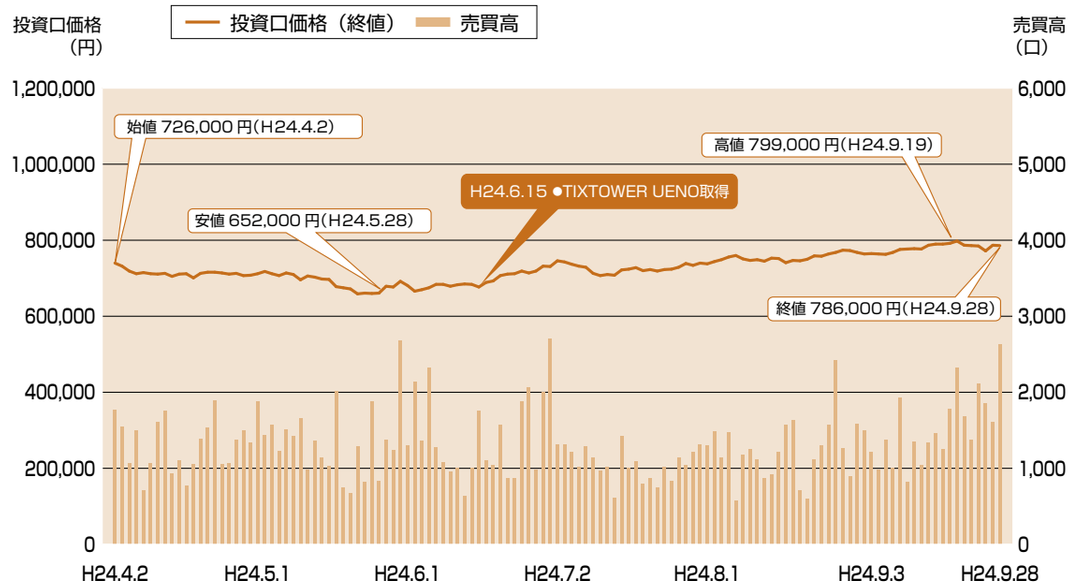
15,700 円

（前期比　490円減少）
（3.0%減少）

（単位：円）



平成24年9月期（平成24年4月1日～平成24年9月30日）の運用経過

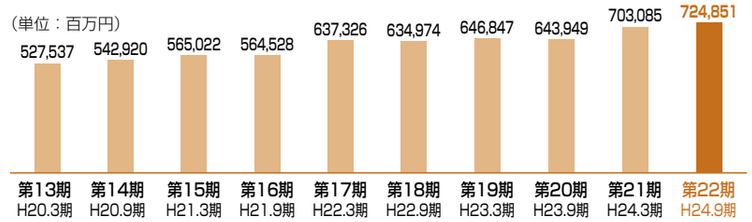


■総資産額

724,851 百万円

（前期比　21,766百万円増加）
（3.1%増加）

（単位：百万円）

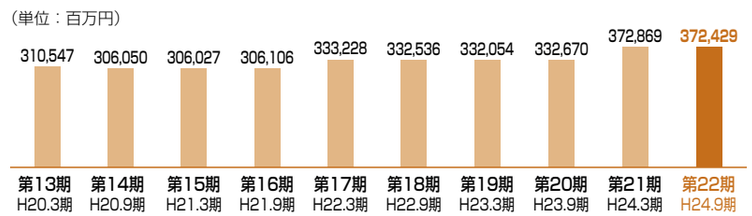


■純資産額

372,429 百万円

（前期比　440百万円減少）
（0.1%減少）

（単位：百万円）

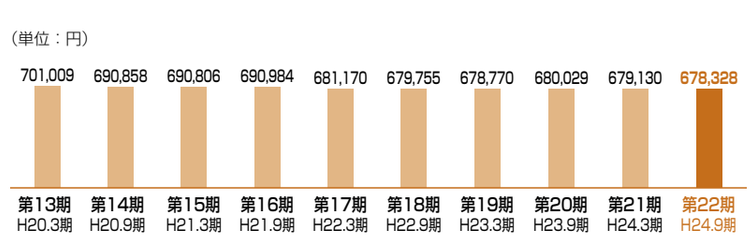


■1口当たり純資産額

678,328 円

（前期比　802円減少）
（0.1%減少）

（単位：円）



新規物件の取得

I-23 TIXTOWER UENO

- 所在地　東京都台東区東上野四丁目8番1号
- 敷地面積　2,412.80㎡
- 建物延床面積　23,727.48㎡
- 構造　鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
- 階数　地下1階付18階建
- 建築時期　平成22年7月
- 取得日　平成24年6月15日
- 取得価額　22,000百万円
- 不動産管理会社　株式会社第一ビルディング

当期（平成24年9月期）決算日以降の運用状況

新規物件の取得

晴海フロント

- 所在地　東京都中央区晴海二丁目１番40号
- 敷地面積　7,250.15㎡
- 建物延床面積　45,458.90㎡
- 構造　鉄骨造陸屋根
- 階数　地下1階付17階建
- 建築時期　平成24年2月
- 取得予定日　平成25年１月７日
- 取得価額　31,300百万円
- 売主　晴海二丁目開発特定目的会社（注）
- 不動産管理会社　三菱地所株式会社

（注）当投資法人の利害関係人（資産の運用を委託している資産運用会社の株主）である三菱地所株式会社が晴海二丁目開発特定目的会社へ優先出資をしております。

■ 当投資法人は、取得に際して、主に次の点を評価いたしました。

1. 都心3区の大規模新築物件

●本物件は晴海地区最大の基準階床面積693坪を誇る平成24年竣工の大規模ビルであり、太陽光追尾型電動ブラインドや共用部ＬＥＤ照明等、最新の環境性能に加え、防災面においても制震構造や非常用発電機等を備えるなど、規模、スペック共に希少性が高く、長期に亘ってオフィスビルとしての競争力が期待できます。

2. テナント信用力及び長期契約による収益の安定性

●本物件の主要テナントは大手金融機関であり、同社との間では、長期の賃貸借契約が締結されていることから、中長期的にポートフォリオ収益の安定に寄与することが見込まれます。

新規物件の取得

東二番丁スクエア

- 所在地　宮城県仙台市青葉区一番町四丁目１番25号
- 敷地面積　3,191.27㎡
- 建物延床面積　27,680.45㎡
- 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20年7月
- 取得予定日　平成25年１月７日
- 取得価額　9,950百万円
- 売主　はやて特定目的会社（注）
- 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

（注）当投資法人の利害関係人（資産の運用を委託している資産運用会社の株主）である三菱地所株式会社がはやて特定目的会社へ優先出資をしております。

■ 当投資法人は、取得に際して、主に次の点を評価いたしました。

1. 立地の優位性

●本物件が位置する「青葉通り・広瀬通り」エリアは仙台市中心部の代表的なオフィスビルの集積地であり、中でも本物件は市営地下鉄南北線「広瀬通」駅より徒歩１分に位置し、エリアの中でも高い交通利便性と視認性を兼ね備えています。

2. 競争力の高い築浅物件

●本物件は平成20年竣工の制震装置を備えた大規模ビルであり、仙台地区最大級となる基準階面積約468坪、非接触式ＩＣカードによるセキュリティ、Low-Eペアガラス等、テナントニーズに対応した競争力の高いスペックを有しています。

新投資口の発行

1. 一般募集による新投資口発行

- 発行口数　41,000口
- 発行価格（募集価格）　１口当たり746,850円
- 払込金額（発行価額）の総額　29,678,670,000円
- 発行価格決定日　平成24年10月22日
- 払込期日　平成24年10月29日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- 発行口数　4,100口
- 払込金額（発行価額）　１口当たり723,870円
- 払込金額（発行価額）の総額　2,967,867,000円
- 払込期日　平成24年11月28日
- 割当先　SMBC日興証券株式会社

なお、上記新投資口の発行により調達した資金の一部をもって、平成24年11月1日付けにて短期借入金12,500百万円及び長期借入金2,000百万円を期限前弁済し、短期借入金1,000百万円を約定弁済いたしました。

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

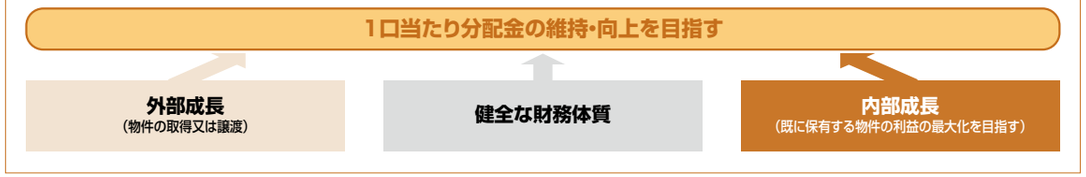
当投資法人は、平成13年9月にJ-REITとして我が国で初めて東京証券取引所に上場を果たし、以後、1口当たり分配金を中長期的に維持・向上させることを目標とし、安定運用を目指しております。

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。

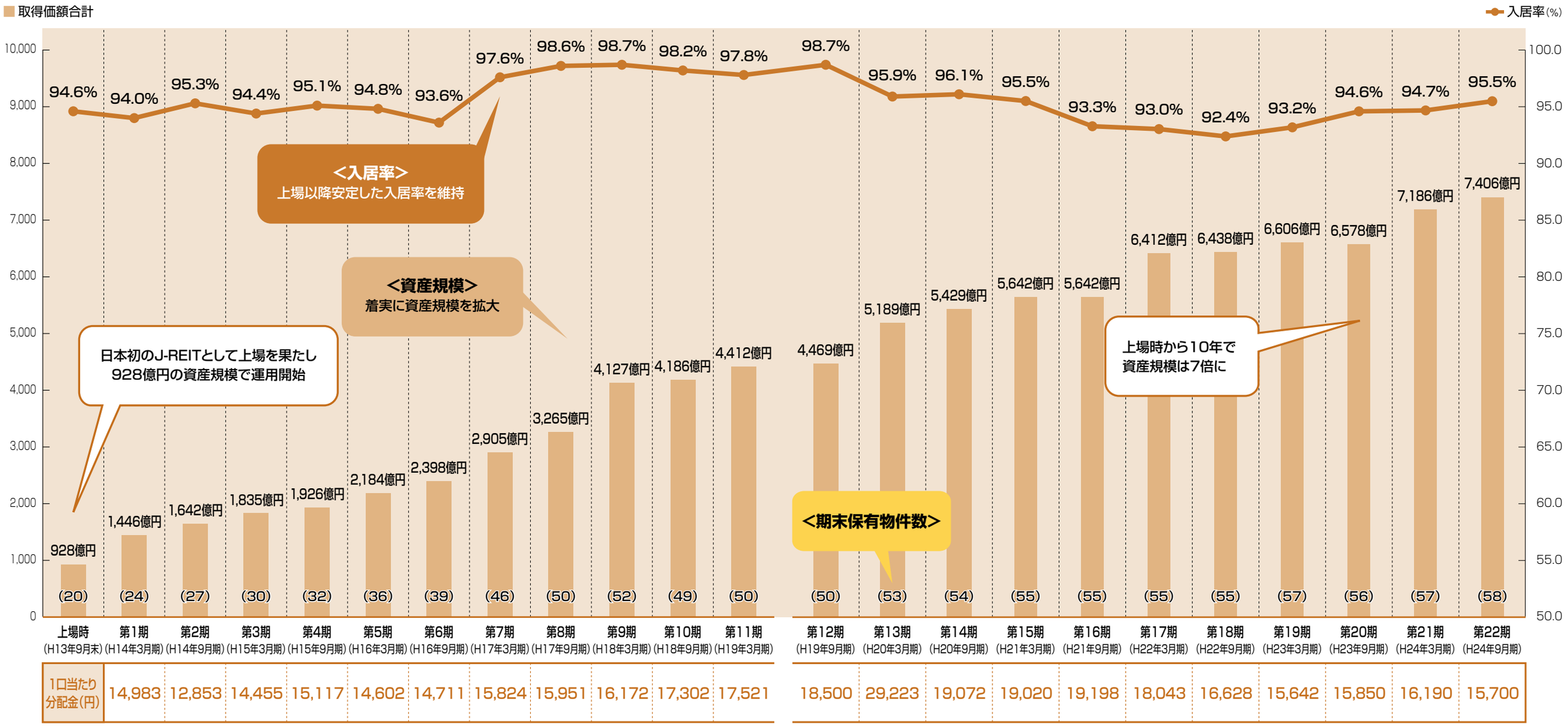
当投資法人の資産規模（取得価額の合計）は、上場時の928億円から、第22期目となる当期（平成24年9月期）には7,406億円にまで拡大し、上場以降着実な外部成長を果たしております。

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



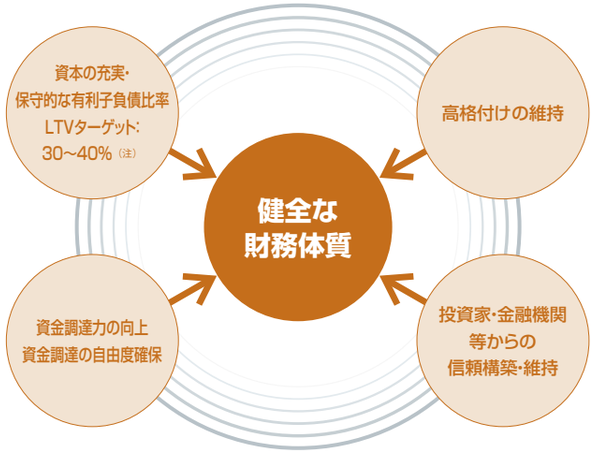
当投資法人では、循環的に変化するマーケットの中でタイミングを逸しない安定的な運用を目指すため、当面「外部成長」を重視した運用に注力し、引き続き1口当たり分配金の維持・向上に努めてまいります。



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

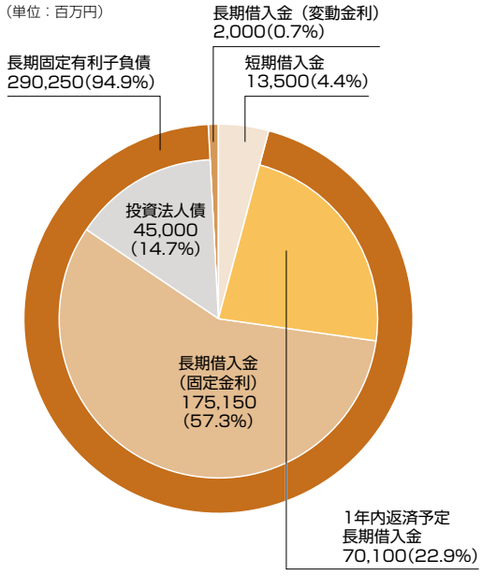
保守的な有利子負債比率

■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平常時で30~40%を目安に保守的な運用を目指します。

■平成24年9月30日現在の有利子負債の状況

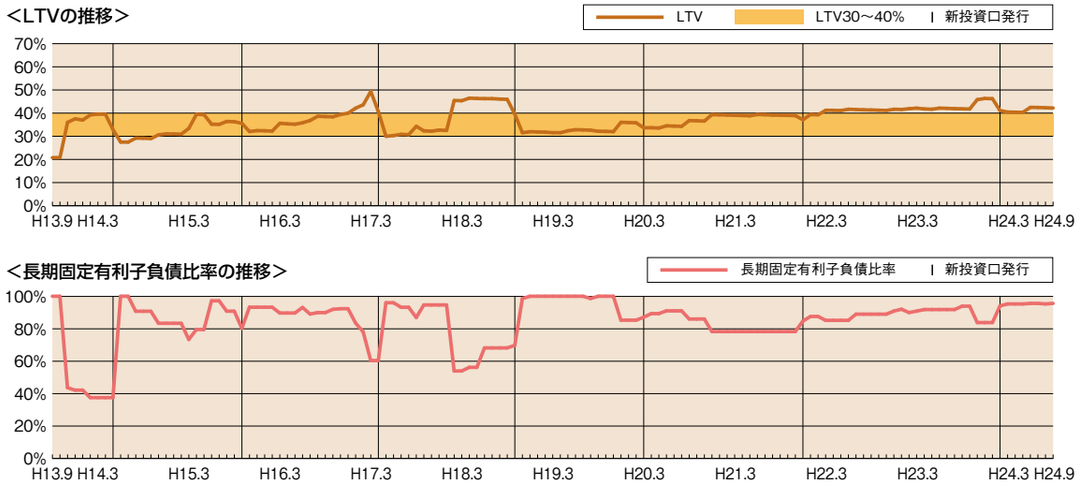
有利子負債合計	305,750 百万円
総資産額	724,851 百万円
LTV	42.2 %
長期固定有利子負債比率（注）	94.9 %
有利子負債平均利率	1.21 %



（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

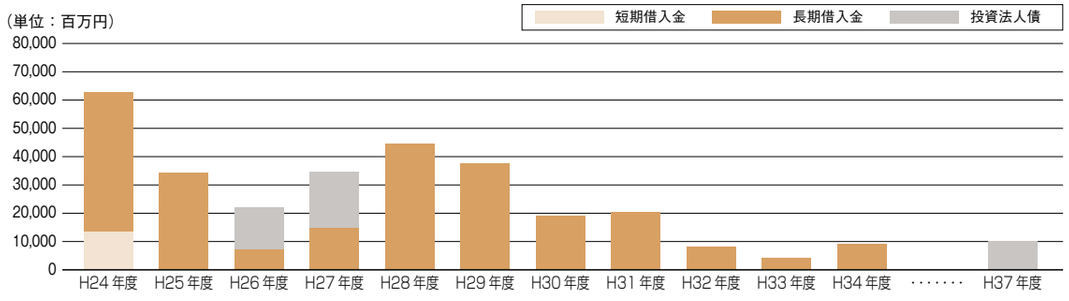
上場以降の有利子負債比率（LTV）及び長期固定有利子負債比率の推移は以下のとおりです。



（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24年9月30日現在　J-REITの中では最高水準の格付け）

■平成24年9月30日現在の格付け取得状況

信用格付業者	格付内容	備考
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け　：A+ 短期会社格付け　：A-1	アウトルック　：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け　：A1	格付け見通し　：ネガティブ
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

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

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

I-18 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

I-16 赤坂パークビル
所在地　東京都港区赤坂五丁目2番20号

I-22 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

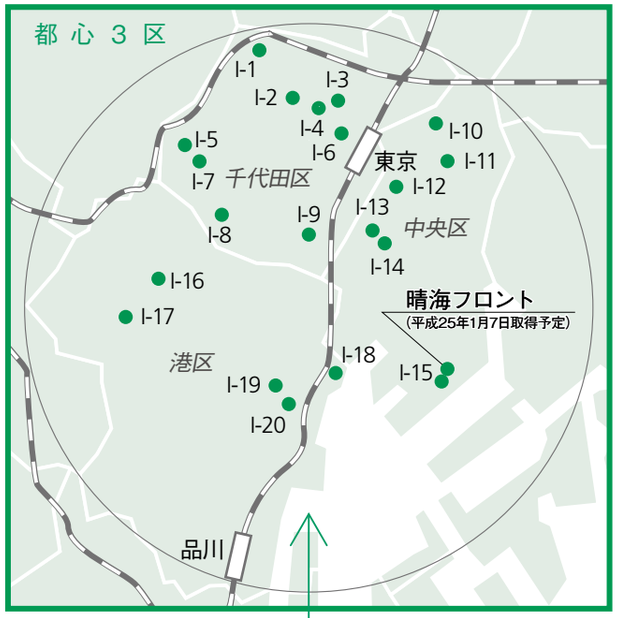
I-15 晴海センタービル
所在地　東京都中央区晴海二丁目5番24号

I-31 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

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

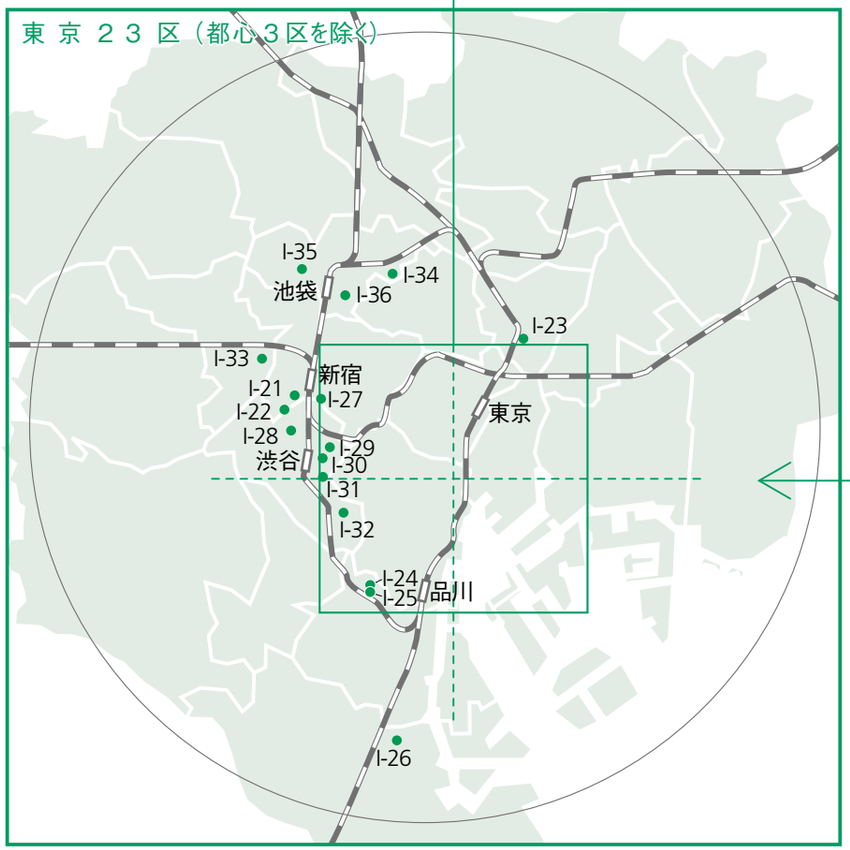
（注）1　取得価額（累計）上位8物件を掲載しております。
（注）2　写真を掲載している物件の中には、当投資法人が区分所有者の一者として又は共有者の一者として保有する物件を含みます。以下、同様とします。

ポートフォリオの分布



TOKYO 23 WARDS

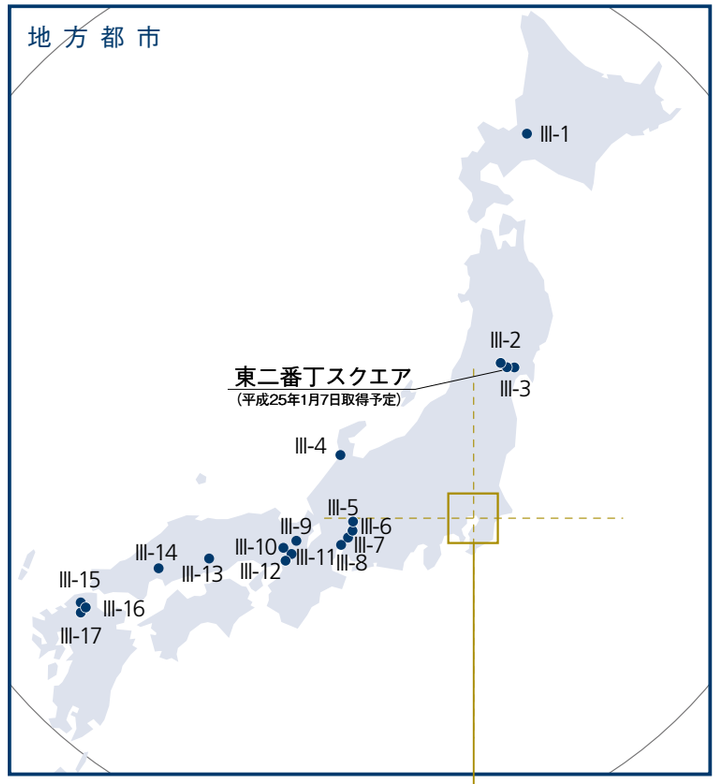
- I-1 こころとからだの元氣プラザ
- I-2 北の丸スクエア
- I-3 MD 神田ビル
- I-4 神田橋パークビルヂング
- I-5 二番町ガーデン
- I-6 三菱 UFJ 信託銀行本店ビル
- I-7 ビュレックス麹町
- I-8 山王グランドビル
- I-9 有楽町電気ビルヂング
- I-10 小伝馬町新日本橋ビルディング
- I-11 共同ビル(茅場町２丁目)
- I-12 ビュレックス京橋
- I-13 銀座三和ビル
- I-14 菱進銀座イーストミラービル
- I-15 晴海センタービル
- I-16 赤坂パークビル
- I-17 青山クリスタルビル
- I-18 汐留ビルディング
- I-19 芝二丁目大門ビルディング
- I-20 コスモ金杉橋ビル

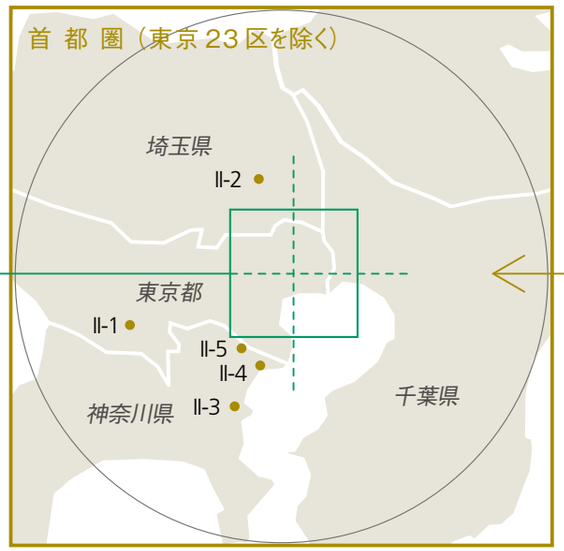


- I-21 新和ビルディング
- I-22 東京オペラシティビル
- I-23 TIXTOWER UENO
- I-24 東五反田１丁目ビル
- I-25 大崎フロントタワー
- I-26 大森駅東口ビルディング
- I-27 日本ブランズウィックビル
- I-28 代々木１丁目ビル
- I-29 ダヴィンチ原宿
- I-30 神宮前メディアスクエアビル
- I-31 渋谷クロスタワー
- I-32 恵比寿ネオナート
- I-33 ハーモニータワー
- I-34 大塚東池袋ビルディング
- I-35 池袋二丁目ビルディング
- I-36 池袋 YS ビル

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24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	0.7%	79.1%
	I-2	北の丸スクエア	千代田区九段北	H18.2.24	81,555,500	11.0%	
	I-3	MD神田ビル	千代田区神田美土代町	H14.5.31	9,520,000	1.3%	
	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	0.6%	
	I-5	二番町ガーデン	千代田区二番町	H17.4.1	14,700,000	2.0%	
	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	6.0%	
	I-7	ビュレックス麹町	千代田区麹町	H17.7.29	7,000,000	0.9%	
	I-8	山王グランドビル	千代田区永田町	H17.1.31	10,200,000	2.8%	
				H18.4.3	10,700,000		
				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	1.0%	
	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	0.4%	
	I-11	共同ビル（茅場町2丁目）	中央区日本橋茅場町	H23.3.1	4,410,000	0.6%	
	I-12	ビュレックス京橋	中央区京橋	H14.7.22	5,250,000	0.7%	
	I-13	銀座三和ビル	中央区銀座	H17.3.10	16,830,000	2.3%	
	I-14	菱進銀座イーストミラービル	中央区銀座	H17.3.15	5,353,500	1.1%	
				H22.5.24	2,645,922		
				計	7,999,422		
	I-15	晴海センタービル	中央区晴海	H19.12.18	26,800,000	3.6%	
	I-16	赤坂パークビル	港区赤坂	H23.11.15	60,800,000	8.2%	
	I-17	青山クリスタルビル	港区北青山	H15.3.14	7,680,000	1.0%	
	I-18	汐留ビルディング	港区海岸	H20.12.19	21,250,000	10.2%	
				H22.1.15	54,600,000		
				計	75,850,000		
	I-19	芝二丁目大門ビルディング	港区芝	H13.9.10	4,859,000	0.7%	
	I-20	コスモ金杉橋ビル	港区芝	H13.9.25	2,808,000	0.4%	
	I-21	新和ビルディング	新宿区西新宿	H16.9.1	7,830,000	1.1%	
	I-22	東京オペラシティビル	新宿区西新宿	H17.9.13	9,350,000	4.3%	
				H22.3.24	22,426,831		
				計	31,776,831		
	I-23	TIXTOWER UENO	台東区東上野	H24.6.15	22,000,000	3.0%	
	I-24	東五反田1丁目ビル	品川区東五反田	H16.11.1	5,500,000	0.7%	
	I-25	大崎フロントタワー	品川区大崎	H23.2.1	12,300,000	1.7%	
	I-26	大森駅東口ビルディング	大田区大森北	H13.9.10	5,123,000	0.7%	
	I-27	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	0.9%	
	I-28	代々木1丁目ビル	渋谷区代々木	H16.4.1	8,700,000	1.2%	
	I-29	ダヴィンチ原宿	渋谷区神宮前	H14.11.22	4,885,000	0.7%	
	I-30	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	1.6%	
	I-31	渋谷クロスタワー	渋谷区渋谷	H13.11.30	34,600,000	4.7%	
	I-32	恵比寿ネオナート	渋谷区恵比寿	H15.11.14	3,740,000	0.6%	
				H16.4.1	360,000		
				計	4,100,000		
	I-33	ハーモニータワー	中野区本町	H17.2.28	8,500,000	1.1%	
	I-34	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-35	池袋二丁目ビルディング	豊島区池袋	H13.9.25	1,728,000	0.2%	
	I-36	池袋YSビル	豊島区南池袋	H16.8.2	4,500,000	0.6%	
首都圏（東京23区を除く）	II-1	八王子ファーストスクエア	八王子市明神町	H17.3.31	3,300,000	0.8%	7.2%
				H20.3.19	2,379,112		
				計	5,679,112		
	II-2	さいたま浦和ビルディング	さいたま市浦和区高砂	H13.9.25	1,232,000	0.3%	
				H13.10.11	1,342,000		
				計	2,574,000		
	II-3	MMパークビル	横浜市西区みなとみらい	H20.3.24	37,400,000	5.0%	
	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	0.5%	
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	1.0%	13.7%
	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	0.1%	
	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	0.4%	
				H18.6.28	250,000		
				計	3,174,000		
	III-4	金沢パークビル	金沢市広岡	H14.2.28	2,880,000	0.6%	
				H15.3.3	1,700,000		
				計	4,580,000		
	III-5	錦パークビル	名古屋市中区錦	H18.10.2	3,850,000	0.7%	
				H18.11.1	1,300,000		
				計	5,150,000		
	III-6	広小路栄ビルディング	名古屋市中区栄	H18.9.22	1,680,000	0.2%	
	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	2.0%	
	III-8	名古屋御園ビル	名古屋市中区栄	H15.8.8	1,865,000	0.3%	
	III-9	京都四条河原町ビル	京都市下京区河原町通松原上ル	H13.12.20	2,650,000	0.4%	
	III-10	新藤田ビル	大阪市北区堂島	H20.9.1	24,000,000	3.2%	
	III-11	堺筋本町ビル	大阪市中央区南本町	H13.9.25	2,264,000	0.6%	
				H15.12.26	1,900,000		
				計	4,164,000		
	III-12	御堂筋ダイワビル	大阪市中央区久太郎町	H13.9.25	6,934,000	1.9%	
				H14.2.28	7,380,000		
				計	14,314,000		
	III-13	リットシティビル	岡山市北区駅元町	H18.2.1	4,650,000	0.6%	
	III-14	NHK広島放送センタービル	広島市中区大手町	H16.3.25	1,320,000	0.4%	
				H20.3.3	1,450,000		
				計	2,770,000		
	III-15	東晴天神ビルディング	福岡市中央区天神	H13.9.25	1,550,000	0.2%	
	III-16	天神クリスタルビル	福岡市中央区天神	H17.6.1	5,000,000	0.7%	
	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	0.5%	
				合計	740,663,866	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）	223,075
賃貸事業費用（千円）	72,465
賃貸事業損益（千円）	150,609

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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	1,690,017
賃貸事業費用（千円）	758,561
賃貸事業損益（千円）	931,456

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）	146,219
賃貸事業費用（千円）	100,817
賃貸事業損益（千円）	45,401

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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	117,132
賃貸事業費用（千円）	49,101
賃貸事業損益（千円）	68,030

（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）	477,880
賃貸事業費用（千円）	230,179
賃貸事業損益（千円）	247,700

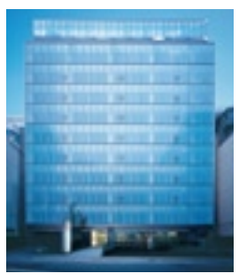
（注）当該建物における所有割合31.345%

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）	987,156
賃貸事業費用（千円）	356,750
賃貸事業損益（千円）	630,406

（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）	79,422
賃貸事業損益（千円）	82,577

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	99.2%
賃貸事業収益（千円）	979,744
賃貸事業費用（千円）	379,061
賃貸事業損益（千円）	600,682

（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	79.4%
賃貸事業収益（千円）	246,386
賃貸事業費用（千円）	123,524
賃貸事業損益（千円）	122,861

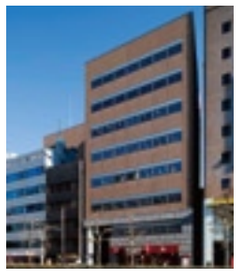
（注）当該建物における所有割合10.78%

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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	116,738
賃貸事業費用（千円）	48,187
賃貸事業損益（千円）	68,551

ポートフォリオの概要



I-11 KYODO BUILDING (KAYABACHO 2CHOME) 共同ビル（茅場町2丁目）

■ 所在地	東京都中央区日本橋茅場町二丁目13番13号
■ 敷地面積	754.26㎡
■ 建物延床面積	5,505.80㎡
■ 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4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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	180,331
賃貸事業費用（千円）	60,844
賃貸事業損益（千円）	119,486

I-12 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）	50,720
賃貸事業損益（千円）	99,279

I-13 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）	372,224
賃貸事業費用（千円）	128,023
賃貸事業損益（千円）	244,201

（注）当該建物における所有割合70.95%

I-14 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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	173,964
賃貸事業費用（千円）	102,214
賃貸事業損益（千円）	71,750

I-15 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	88.7%
賃貸事業収益（千円）	608,595
賃貸事業費用（千円）	427,283
賃貸事業損益（千円）	181,312

I-16 AKASAKA PARK BUILDING 赤坂パークビル

■ 所在地	東京都港区赤坂五丁目2番20号
■ 敷地面積	14,198.20㎡
■ 建物延床面積	97,489.16㎡
■ 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30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	97.3%
賃貸事業収益（千円）	2,192,055
賃貸事業費用（千円）	1,146,350
賃貸事業損益（千円）	1,045,705

I-17 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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	217,766
賃貸事業費用（千円）	100,229
賃貸事業損益（千円）	117,536

I-18 SHIODOME BUILDING 汐留ビルディング

■ 所在地	東京都港区海岸一丁目2番20号
■ 敷地面積	約12,046㎡ （東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行区域内に存しており、仮換地指定面積の合計を記載しています。）
■ 建物延床面積	115,930.83㎡
■ 構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
■ 階数	地下2階付24階建
■ 建築時期	平成19年12月
■ 不動産管理会社	株式会社三菱地所プロパティマネジメント

当期稼働日数	183日間
期末入居率	98.5%
賃貸事業収益（千円）	2,113,715
賃貸事業費用（千円）	661,773
賃貸事業損益（千円）	1,451,942

（注）当該信託受益権における準共有持分40.0%

I-19 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	97.9%
賃貸事業収益（千円）	283,874
賃貸事業費用（千円）	133,129
賃貸事業損益（千円）	150,744

I-20 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	82.5%
賃貸事業収益（千円）	100,443
賃貸事業費用（千円）	44,452
賃貸事業損益（千円）	55,991

ポートフォリオの概要

I-21 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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	211,525
賃貸事業費用（千円）	89,593
賃貸事業損益（千円）	121,932

I-22 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	95.9%
賃貸事業収益（千円）	1,524,286
賃貸事業費用（千円）	1,128,307
賃貸事業損益（千円）	395,979

（注）当該建物における所有割合31.325%

I-23 TIXTOWER UENO TIXTOWER UENO

所在地	東京都台東区東上野四丁目8番1号
敷地面積	2,412.80㎡
建物延床面積	23,727.48㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数	地下1階付18階建
建築時期	平成22年7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	108日間
期末入居率	98.9%
賃貸事業収益（千円）	341,963
賃貸事業費用（千円）	206,083
賃貸事業損益（千円）	135,879

（注）当該建物における所有割合94.04%

I-24 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	87.2%
賃貸事業収益（千円）	185,223
賃貸事業費用（千円）	90,642
賃貸事業損益（千円）	94,581

I-25 OSAKI FRONT TOWER 大崎フロントタワー

所在地	東京都品川区大崎一丁目2番1号
敷地面積	3,684.38㎡
建物延床面積	23,673.92㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	15階建
建築時期	平成17年6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）	671,849
賃貸事業費用（千円）	536,077
賃貸事業損益（千円）	135,771

I-26 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	94.2%
賃貸事業収益（千円）	242,445
賃貸事業費用（千円）	100,333
賃貸事業損益（千円）	142,112

I-27 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	84.8%
賃貸事業収益（千円）	247,421
賃貸事業費用（千円）	135,536
賃貸事業損益（千円）	111,884

I-28 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）	285,655
賃貸事業費用（千円）	141,374
賃貸事業損益（千円）	144,280

I-29 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）	192,818
賃貸事業費用（千円）	62,037
賃貸事業損益（千円）	130,780

I-30 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	91.3%
賃貸事業収益（千円）	300,185
賃貸事業費用（千円）	136,665
賃貸事業損益（千円）	163,520

ポートフォリオの概要

I-31 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

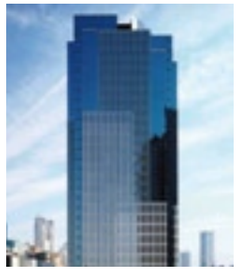
当期稼働日数	183日間
期末入居率	84.8%
賃貸事業収益（千円）	1,114,739
賃貸事業費用（千円）	1,153,966
賃貸事業損益（千円）	−39,226

I-32 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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	105,555
賃貸事業費用（千円）	56,773
賃貸事業損益（千円）	48,782

（注）当該建物における所有割合12.29939%

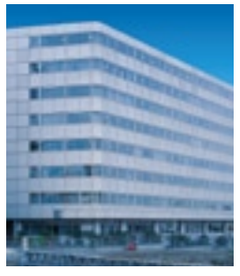


I-33 HARMONY TOWER ハーモニータワー

■ 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	97.3%
賃貸事業収益（千円）	361,216
賃貸事業費用（千円）	189,690
賃貸事業損益（千円）	171,525

（注）当該建物における所有割合29.253305%



I-34 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）	177,104
賃貸事業費用（千円）	97,837
賃貸事業損益（千円）	79,266

I-35 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）	69,691
賃貸事業費用（千円）	27,269
賃貸事業損益（千円）	42,421

I-36 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	86.3%
賃貸事業収益（千円）	164,627
賃貸事業費用（千円）	77,525
賃貸事業損益（千円）	87,102

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	93.7%
賃貸事業収益（千円）	234,581
賃貸事業費用（千円）	119,159
賃貸事業損益（千円）	115,421

（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）	107,351
賃貸事業費用（千円）	49,746
賃貸事業損益（千円）	57,605

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	97.5%
賃貸事業収益（千円）	1,388,568
賃貸事業費用（千円）	725,185
賃貸事業損益（千円）	663,382

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	92.6%
賃貸事業収益（千円）	137,442
賃貸事業費用（千円）	72,549
賃貸事業損益（千円）	64,892

ポートフォリオの概要

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）	154,502
賃貸事業費用（千円）	56,566
賃貸事業損益（千円）	97,935

（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）	320,238
賃貸事業費用（千円）	188,451
賃貸事業損益（千円）	131,787

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

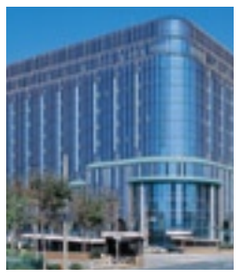
当期稼働日数	183日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益（千円）	67,476
賃貸事業費用（千円）	38,864
賃貸事業損益（千円）	28,612

（注）当該建物における共有持分50.0%

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	93.0%
賃貸事業収益（千円）	119,670
賃貸事業費用（千円）	65,500
賃貸事業損益（千円）	54,170



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	86.8%
賃貸事業収益（千円）	420,902
賃貸事業費用（千円）	294,112
賃貸事業損益（千円）	126,790

（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	93.5%
賃貸事業収益（千円）	224,725
賃貸事業費用（千円）	198,909
賃貸事業損益（千円）	25,816

（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	79.8%
賃貸事業収益（千円）	88,060
賃貸事業費用（千円）	48,491
賃貸事業損益（千円）	39,569

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	96.9%
賃貸事業収益（千円）	597,525
賃貸事業費用（千円）	365,353
賃貸事業損益（千円）	232,172

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

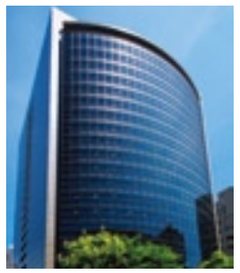
当期稼働日数	183日間
期末入居率	86.8%
賃貸事業収益（千円）	67,231
賃貸事業費用（千円）	45,117
賃貸事業損益（千円）	22,113

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	82.0%
賃貸事業収益（千円）	107,992
賃貸事業費用（千円）	72,287
賃貸事業損益（千円）	35,705

ポートフォリオの概要



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	92.8%
賃貸事業収益（千円）	728,468
賃貸事業費用（千円）	506,179
賃貸事業損益（千円）	222,289

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	98.2%
賃貸事業収益（千円）	227,897
賃貸事業費用（千円）	134,183
賃貸事業損益（千円）	93,713

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	95.7%
賃貸事業収益（千円）	567,465
賃貸事業費用（千円）	264,812
賃貸事業損益（千円）	302,653

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　大成有楽不動産株式会社

当期稼働日数	183日間
期末入居率	100.0%
賃貸事業収益（千円）	252,271
賃貸事業費用（千円）	159,245
賃貸事業損益（千円）	93,026

（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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	261,817
賃貸事業費用（千円）	169,055
賃貸事業損益（千円）	92,761

（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	100.0%
賃貸事業収益（千円）	85,965
賃貸事業費用（千円）	38,724
賃貸事業損益（千円）	47,240

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	94.2%
賃貸事業収益（千円）	151,352
賃貸事業費用（千円）	159,461
賃貸事業損益（千円）	−8,109

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	95.6%
賃貸事業収益（千円）	175,543
賃貸事業費用（千円）	68,915
賃貸事業損益（千円）	106,627

（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24年9月期の期末算定価額(注)と簿価は以下のとおりです。

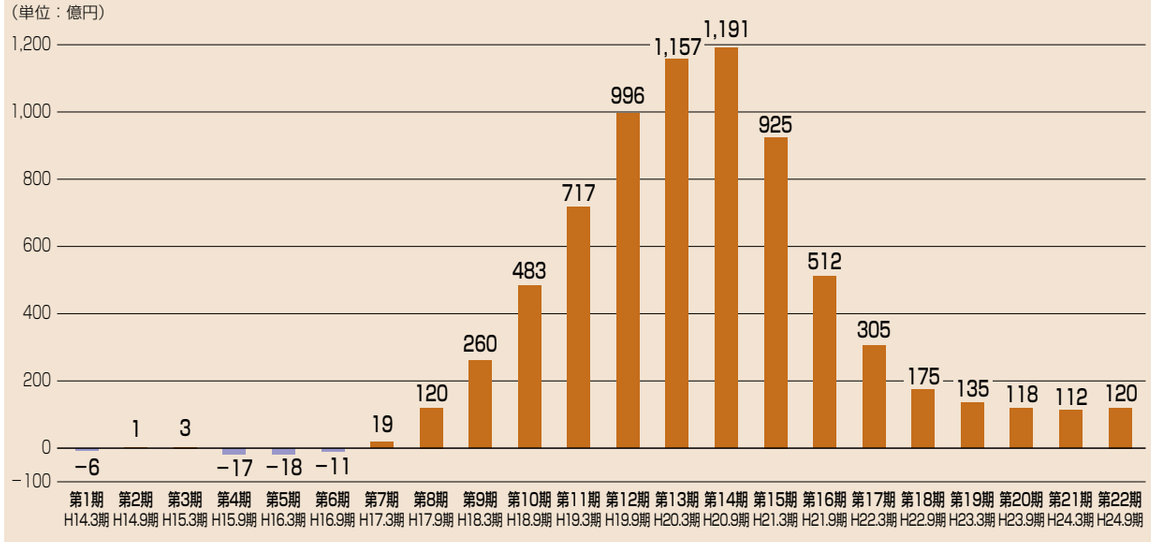
＜期末算定価額＞	＜簿価＞	＜差額（含み益）＞
712,888 百万円	700,829 百万円	12,058 百万円 （期末算定価額－簿価）

（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。

含み損益の推移

当投資法人が保有するポートフォリオの含み損益(注)は、上場後、不動産価格の上昇とともに含み益が増大し、第14期末（平成20年9月末）には1,191億円に達しました。

その後は含み益の減少が続いていましたが、徐々に減少幅が縮小し、第22期末（平成24年9月末）には4年ぶりに増加に転じました。

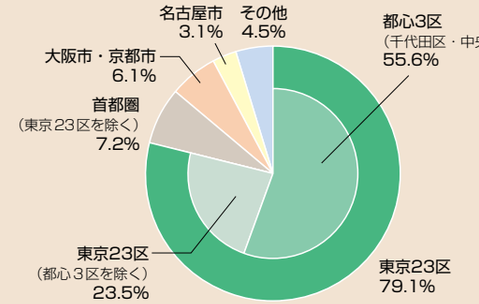


（注）含み損益とは、当投資法人が保有する各ビルについて、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格（第1期から第9期まで）または鑑定評価による鑑定評価額（第10期から第22期まで）と、簿価との差額をいいます。

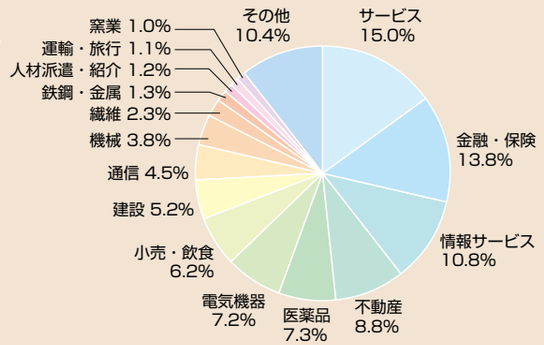
ポートフォリオの分散状況

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＞



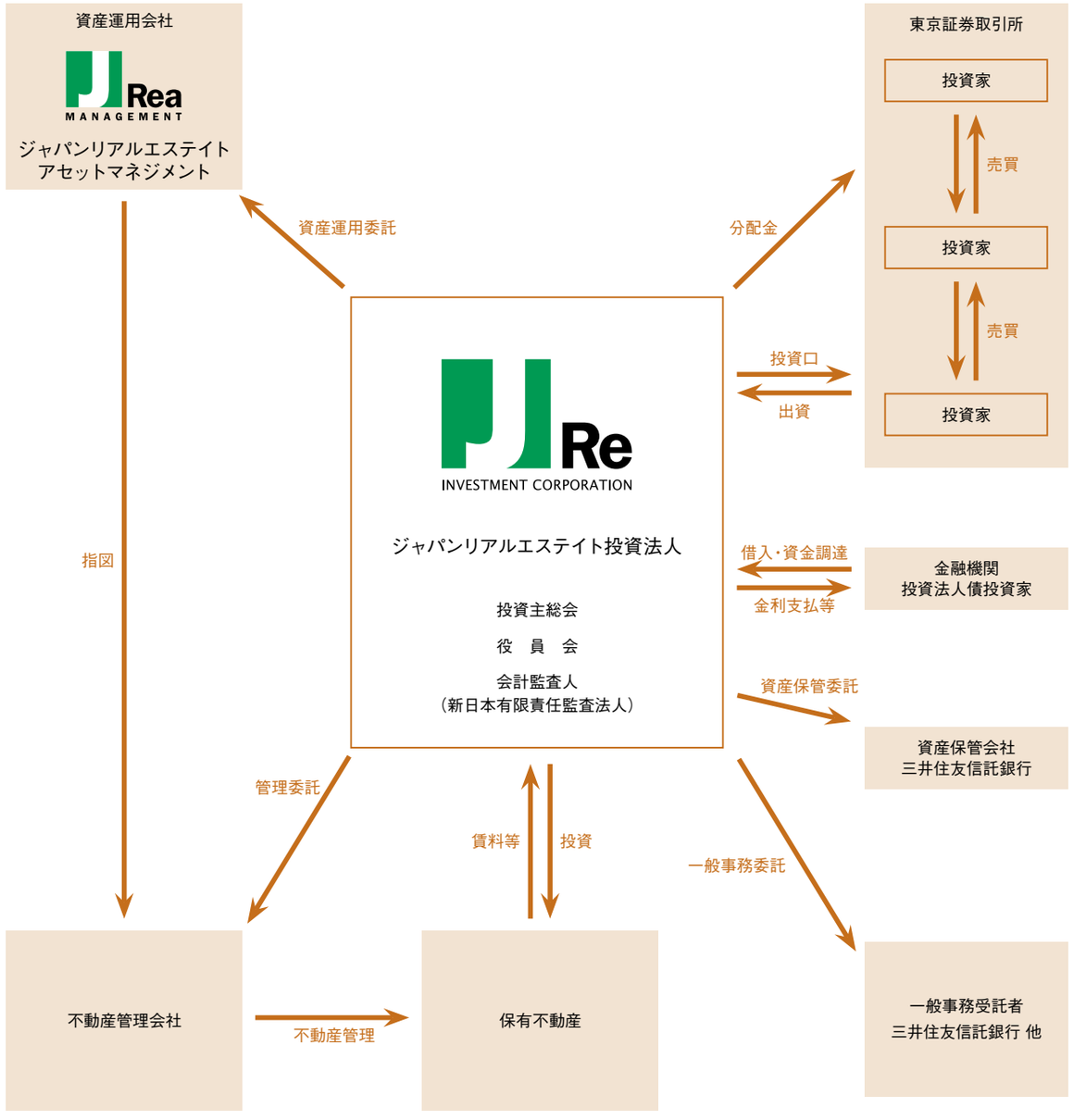
（注）地域別については取得価額に基づく比率、テナント業種別については賃貸面積に基づく比率による分散状況を表示しています。

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	MSD株式会社	北の丸スクエア　他1物件	25,491	4.1%
2	日本GE株式会社	赤坂パークビル	18,842	3.1%
3	三菱地所株式会社	大崎フロントタワー　他1物件	17,213	2.8%
4	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	1.9%
5	株式会社博報堂DYホールディングス	赤坂パークビル	11,059	1.8%
6	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10,598	1.7%
7	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	1.5%
8	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	1.4%
9	株式会社JSOL	晴海センタービル	8,567	1.4%
10	(注)2	MMパークビル　他2物件	7,150	1.2%

（注）1　全賃貸面積に占める割合は小数点第2位を四捨五入して表示しております。
（注）2　テナントより開示することにつき同意を得られていないため、記載しておりません。
（注）3　当投資法人が、マスターリース方式を採用するビルにおいて不動産管理会社等とパススルー型の賃貸借契約（当投資法人が賃借人（不動産管理会社等）から収受する賃料等が、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

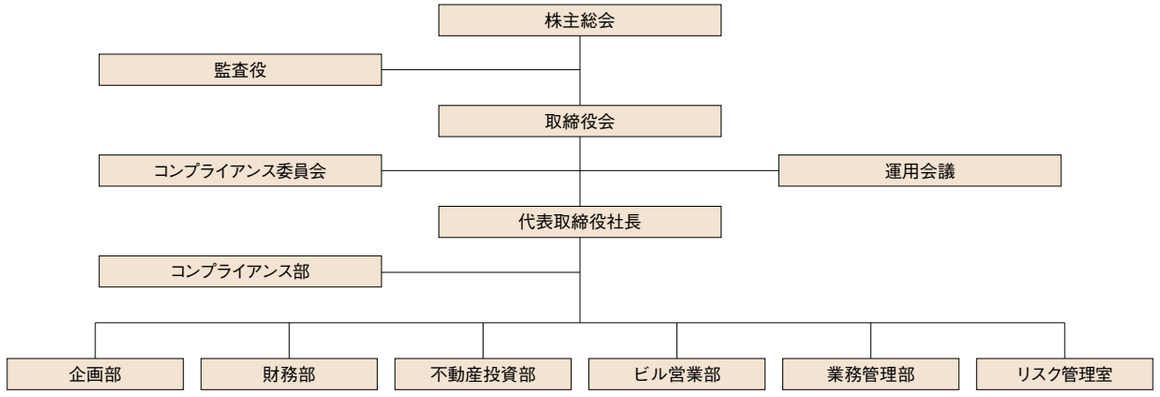
資産運用会社の概要

会　社　概　要（平成24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%） 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 平成12年10月 1 日　ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社へ商号変更。 また、事業の内容を平成19年9月30日施行の投信法改正前の旧投信法（以下「旧投信法」）第2条第17項に基づく投資法人資産運用業へ変更。 平成13年 3 月 7 日　旧投信法に基づく投資信託委託業者に係る業務認可（認可番号 内閣総理大臣第2号） 平成19年 9 月30日　投資運用業として登録（登録番号 関東財務局長（金商）第335号）（注）

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

機　構



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

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第18期 自 平成22年４月１日 至 平成22年９月30日	第19期 自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日	第20期 自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日	第21期 自 平成23年10月１日 至 平成24年３月31日	第22期 自 平成24年４月１日 至 平成24年９月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	22,112	22,135	22,829	24,059	24,222
うち不動産賃貸事業収益	百万円	22,112	22,135	22,283	24,059	24,222
営業費用	百万円	12,173	12,333	12,449	13,273	14,009
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,239	11,471	11,595	12,388	13,133
営業利益	百万円	9,939	9,802	10,380	10,786	10,212
経常利益	百万円	8,135	7,938	8,603	8,863	8,372
当期純利益	百万円	8,134	7,652	8,268	8,934	8,448
(2) 財産等の状況（期末日現在）						
総資産額	百万円	634,974 (対前期比△0.4%)	646,847 (対前期比＋1.9%)	643,949 (対前期比△0.4%)	703,085 (対前期比＋9.2%)	724,851 (対前期比＋3.1%)
有利子負債額	百万円	262,450 (対前期比△0.0%)	272,400 (対前期比＋3.8%)	269,350 (対前期比△1.1%)	284,300 (対前期比＋5.6%)	305,750 (対前期比＋7.5%)
純資産額	百万円	332,536 (対前期比△0.2%)	332,054 (対前期比△0.1%)	332,670 (対前期比＋0.2%)	372,869 (対前期比＋12.1%)	372,429 (対前期比△0.1%)
出資総額	百万円	324,353 (対前期比－)	324,353 (対前期比－)	324,353 (対前期比－)	363,371 (対前期比＋12.0%)	363,371 (対前期比－)
(3) 分配の状況						
分配金総額	百万円	8,134	7,652	7,753	8,888	8,619
配当性向 (注)1	%	99.9	99.9	93.7	99.4	102.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口数	口	489,200	489,200	489,200	549,040	549,040
1口当たり純資産額	円	679,755	678,770	680,029	679,130	678,328
1口当たり分配金	円	16,628	15,642	15,850	16,190	15,700
うち1口当たり利益分配金	円	16,628	15,642	15,850	16,190	15,700
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	%	1.3 (年換算値2.6)	1.2 (年換算値2.5)	1.3 (年換算値2.7)	1.3 (年換算値2.6)	1.2 (年換算値2.3)
純資産当期純利益率 (注)3	%	2.4 (年換算値4.9)	2.3 (年換算値4.6)	2.5 (年換算値5.0)	2.6 (年換算値5.3)	2.3 (年換算値4.5)
期末自己資本比率 (注)4	%	52.4 (対前期増減＋0.1)	51.3 (対前期増減△1.0)	51.7 (対前期増減＋0.3)	53.0 (対前期増減＋1.4)	51.4 (対前期増減△1.7)
期末総資産有利子負債比率 (注)5	%	41.3 (対前期増減＋0.1)	42.1 (対前期増減＋0.8)	41.8 (対前期増減△0.3)	40.4 (対前期増減△1.4)	42.2 (対前期増減＋1.7)
デットサービスカバレッジレシオ (注)6	倍	7.8	7.5	8.4	8.5	8.3
賃貸キャッシュ・フロー(NOI) (注)7	百万円	15,091	14,950	15,121	16,361	15,997

(注)1 1口当たり分配金／1口当たり当期純利益×100
なお、第21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21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18期の運用日数183日、第19期の運用日数182日、第20期の運用日数183日、第21期の運用日数183日、第22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、投信法に基づき、平成13年5月11日に設立され、同年9月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。当投資法人は上場以来10年を超える営業期間を通じて順調に成長を続け、その運用資産は上場直後（平成13年9月末）のオフィスビル20物件、取得価額の総額92,845百万円に対し、当期末（平成24年9月30日）の運用資産はオフィスビル58物件、取得価額の総額740,663百万円(注)となりました。

第22期となります当営業期間（平成24年4月1日～平成24年9月30日）においては、平成24年6月15日付けにてTIXTOWER UENO（東京都台東区）を22,000百万円で取得いたしました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去21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22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) 取得価額の総額には、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、東日本大震災からの復興需要を下支えにして緩やかながらも回復の動きが見られましたが、夏場以降は世界景気減速の影響をうけて景気は弱い動きとなり、期を通じて依然として厳しい状況にありました。

オフィス賃貸市場におきましては、東京のオフィスビル入居率は新築ビルの供給が一段落したこともあって回復に転じましたが、高い空室率を背景に賃料は緩やかながらも引き続き下落傾向にありました。地方ビジネス地区においても全般に入居率の改善傾向が見られましたが、オフィス需要が停滞するなか空室率は高く、賃料は低い水準にとどまりました。

不動産売買市場におきましては、買い手の価格目線は引き続き厳しく、その一方、近い将来のオフィス賃貸市況の底打ちや不動産リスクプレミアムの縮小を予想する意見が増えつつあるなか、売主側の価格目線とは乖離がありました。加えて緩和的な資金調達環境もあって、売主は物件の継続保有を選択しやすいことから、取引の活性化には至りませんでした。

このように厳しい事業環境下ではありましたが、当投資法人におきましては、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向上に努めた結果、期末の入居率は第21期末（平成24年3月31日）の94.7％から、第22期末（平成24年9月30日）には95.5％となりました。また、外部成長戦略の一環として競争力の高い築浅大規模オフィスビルであるTIXTOWER UENOを取得し、一層のポートフォリオの強化に努めました。

この結果、平成24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58物件、取得価額の総額740,663百万円、総賃貸可能面積645,787㎡（約195,350坪）、テナント総数1,082となりました。

(2) 資金の調達

既存の借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金に充てるため、平成24年6月1日付けにて短期借入金1,000百万円、平成24年6月15日付けにて長期借入金10,000百万円、平成24年8月1日付けにて短期借入金4,000百万円、平成24年8月31日付けにて長期借入金1,000百万円、平成24年9月3日付けにて短期借入金500百万円の借入れを行いました。

このほか、TIXTOWER UENOの取得資金として平成24年6月15日付けにて長期借入金21,500百万円を借り入れました。

この結果、平成24年9月30日現在の有利子負債残高は305,750百万円、内、長期借入金は247,250百万円（1年内返済予定の長期借入金70,100百万円を含みます。）、短期借入金は13,500百万円、投資法人債は45,000百万円となりました。

平成24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年内返済予定の長期借入金を含み、変動金利による長期借入金を除きます。）の割合）は94.9％、総資産に占める有利子負債の比率は42.2％となっており、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24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

信用格付業者	格付内容
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：A+、短期会社格付け：A－1、アウトルック：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付け：A1、格付け見通し：ネガティブ
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：AA、格付けの方向性：安定的

Ⅲ. 業績及び分配金

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益24,222百万円（前期比0.7％増）、営業利益10,212百万円（前期比5.3％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8,372百万円（前期比5.5％減）、当期純利益は8,448百万円（前期比5.4％減）となりました。

当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、また、分配金水準の安定化を目的に、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」により積み立てた圧縮積立金について、その一部の171,335,784円を取り崩して当期未処分利益に加え、発行済投資口数549,040口の整数倍である8,619,928,000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15,700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
平成24年２月28日	新投資口発行（公募）	54,400	543,600	35,471	359,824	(注)10
平成24年３月27日	新投資口発行（第三者割当）	5,440	549,040	3,547	363,371	(注)11

(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。
(注)10 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり672,750円（引受価額652,050円）にて新投資口を発行しました。
(注)11 新たな特定資産の取得のための借入金のうち短期借入金の返済に充当し、残余が生じた場合はその他の借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり652,050円にて新投資口を発行しました。

なお、平成24年9月30日現在における投資口発行等の状況は上記のとおりですが、平成24年10月12日及び平成24年10月22日開催の役員会において一般募集による新投資口41,000口の発行及び第三者割当による新投資口4,100口（上限）の発行を決議し、一般募集による新投資口を平成24年10月29日に1口当たり746,850円（引受価額723,870円）にて発行しました。

4 分配金等の実績

当期（第22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）の適用を前提として、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保したうえで、発行済投資口数549,040口の整数倍である8,619,928,000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15,700円となりました。

	単位	第18期 自 平成22年４月１日 至 平成22年９月30日	第19期 自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日	第20期 自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日	第21期 自 平成23年10月１日 至 平成24年３月31日	第22期 自 平成24年４月１日 至 平成24年９月30日
当期未処分利益総額（注）	千円	8,183,499	7,701,207	8,317,354	8,964,963	8,479,163
利益留保額（注）	千円	49,081	49,141	563,534	76,006	30,571
金銭の分配金総額（注）	千円	8,134,417	7,652,066	7,753,820	8,888,957	8,619,928
（1口当たり分配金）	円	(16,628)	(15,642)	(15,850)	(16,190)	(15,700)
うち利益分配金総額（注）	千円	8,134,417	7,652,066	7,753,820	8,888,957	8,619,928
（1口当たり利益分配金）	円	(16,628)	(15,642)	(15,850)	(16,190)	(15,700)
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

今後の日本経済は、世界景気の減速を背景にしばらくは弱めの動きが続くものと思われますが、海外経済の回復に伴って国内も景気回復に向かうことが期待されます。一方で、欧州や中国等の情勢により海外経済の先行きには不確実性が高く、いまだにデフレからの脱却に苦しむ日本の景気をさらに下押しする様々なリスクも存在します。

賃貸オフィス市場におきましては、急速な需要の拡大は望みにくく、空室率は暫くの間は緩やかな改善にとどまるものと思われますが、賃料水準の調整が進みテナント側に値ごろ感が出ていることに加え、新築ビルの供給が減少したことから、早い時期に市場賃料が底打ちすることが期待されます。

不動産売買市場におきましては、今後しばらくは緩和的な資金調達環境が続くと考えられることから、売却物件情報の増加は期待しにくい状況が続くと思われます。今後も安定的に優良物件を取得していくためには、賃貸マーケットの分析を詳細に行いつつ、物件情報チャネルの多角化により売却情報を獲得し、機動的かつ的確な判断により物件を取得できる態勢を整えること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、市場賃料が完全には下げ止まっておらず、引き続き賃料減額圧力が存在し、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24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、向上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きましては、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

物件の取得につきましては、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) 物件取得にあたっては、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、エンジニアリングレポートを踏まえた適切な更新等により、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平常時で30~40%を目安に保守的な運用を目指しております。なお、物件取得に伴う資金調達については、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

新投資口の発行

平成24年10月12日及び平成24年10月22日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年10月29日に払込が完了しております。

この結果、平成24年10月29日付けで出資総額は393,050,450千円、発行済投資口総数は590,040口となっています。オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成24年11月28日を期日として払込が行われる予定です。

A. 一般募集(公募)による新投資口の発行

①募集方法 :一般募集(ブックビルディングによる募集、スプレッド方式)
②発行新投資口数 :41,000口
③発行価格(募集価格) :1口当たり746,850円
④発行価格(募集価格)の総額 :30,620,850千円
⑤払込金額(発行価額) :1口当たり723,870円
⑥払込金額(発行価額)の総額 :29,678,670千円
⑦払込期日 :平成24年10月29日
⑧分配金起算日 :平成24年10月1日

B. 第三者割当による新投資口の発行

①募集方法 :第三者割当(平成24年11月22日を行使期限とするグリーンシューオプションの付与)
②発行新投資口数 :4,100口(上限)
③払込金額(発行価額) :1口当たり723,870円
④払込金額(発行価額)の総額 :2,967,867千円
⑤払込期日 :平成24年11月28日
⑥分配金起算日 :平成24年10月1日
⑦割当予定先 :SMBC日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

C. 調達資金の使途

一般募集における調達資金については、借入金の返済及び新たな特定資産の取得(晴海フロント及び東二番丁スクエアの取得)のための資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、当該特定資産の取得資金の一部に充当します。

投資法人の概況

1 出資の状況

	単位	第18期 平成22年9月30日現在	第19期 平成23年3月31日現在	第20期 平成23年9月30日現在	第21期 平成24年3月31日現在	第22期 平成24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	489,200	489,200	489,200	549,040	549,040
投資主数	人	14,177	13,802	13,504	16,202	14,759

2 投資口に関する事項

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

氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	89,656	16.33
野村信託銀行株式会社(投信口)	33,288	6.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	32,291	5.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,086	3.66
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	17,671	3.22
三菱地所株式会社	10,160	1.85
株式会社中国銀行	9,260	1.69
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	9,218	1.68
BBH FOR MATTHEWS ASIAN GROWTH AND INCOME FUND	7,889	1.44
株式会社北洋銀行	6,813	1.24

3 役員等に関する事項

(1)当期末における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注）1	寺澤則忠	三菱地所株式会社　顧問、株式会社一休　取締役、中央大学総合政策学部客員教授	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	－	14,000（注）2

（注）1 執行役員および監督役員は、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が含まれております。

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

業務区分	名　称
資産運用会社	ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社（注）
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	三井住友信託銀行株式会社（注）
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

（注）平成24年4月1日付けで住友信託銀行株式会社より三井住友信託銀行株式会社となっております。

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第21期 平成24年3月31日現在		第22期 平成24年9月30日現在	
		保有総額（注）1（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（注）1（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	東京23区	437,365	62.2	457,355	63.1
	首都圏（東京23区除く）	46,890	6.7	46,497	6.4
	地方都市	53,219	7.6	53,037	7.3
	計	537,476	76.4	556,890	76.8
信託不動産	東京23区	99,205	14.1	98,865	13.6
	首都圏（東京23区除く）	2,856	0.4	2,852	0.4
	地方都市	42,432	6.0	42,222	5.8
	計	144,494	20.6	143,939	19.9
預金・その他資産		21,114 (－)	3.0 (－)	24,021 (－)	3.3 (－)
資産総額計		703,085 (681,970)	100.0 (97.0)	724,851 (700,829)	100.0 (96.7)

（注）1 保有総額は、第21期は平成24年3月31日現在、第22期は平成24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（%）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
北の丸スクエア（注）	76,492	25,678	25,678	100.0	7.0	オフィスビル
汐留ビルディング	74,594	32,155	31,686	98.5	8.7	オフィスビル
赤坂パークビル（注）	61,548	45,009	43,787	97.3	9.0	オフィスビル
渋谷クロスタワー	38,668	30,532	25,896	84.8	4.6	オフィスビル
MMパークビル	35,000	38,496	37,550	97.5	5.7	オフィスビル
東京オペラシティビル	30,171	35,050	33,603	95.9	6.3	オフィスビル
三菱UFJ信託銀行本店ビル	29,656	11,904	11,904	100.0	4.1	オフィスビル
晴海センタービル	24,604	20,812	18,470	88.7	2.5	オフィスビル
新藤田ビル	22,639	28,414	26,372	92.8	3.0	オフィスビル
TIXTOWER UENO	22,137	15,020	14,853	98.9	1.4	オフィスビル
合計	415,513	283,075	269,804	95.3	52.4	

（注）北の丸スクエア、赤坂パークビルの賃貸可能面積、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	6,190	4,948
	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	70,200	76,492
	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	7,590	8,752
	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	4,150	4,589
	二番町ガーデン	東京都千代田区二番町8番地8	不動産	16,400	13,352
	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	45,100	29,656
	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	6,390	6,210
	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	29,000	21,308
	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	7,200	7,799
	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	2,890	2,798
	共同ビル（茅場町2丁目）	東京都中央区日本橋茅場町二丁目13番13号	不動産信託受益権	4,790	4,381
	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	6,330	4,738
	銀座三和ビル	東京都中央区銀座四丁目6番1号	不動産	14,600	17,095
	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	5,040	7,701
	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	20,000	24,604
	赤坂パークビル	東京都港区赤坂五丁目2番20号	不動産	62,900	61,548
	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	7,180	7,303
	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	77,200	74,594
	芝二丁目大門ビルディング	東京都港区芝二丁目3番3号	不動産信託受益権	5,850	4,802
	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	2,630	2,555
	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	5,760	7,567
	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	30,100	30,171
	TIXTOWER UENO	東京都台東区東上野四丁目8番1号	不動産	22,500	22,137
	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	5,520	4,864
	大崎フロントタワー	東京都品川区大崎一丁目2番1号	不動産	15,090	11,863
	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	5,330	4,542
	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	6,380	6,841
	代々木1丁目ビル	東京都渋谷区代々木一丁目22番1号	不動産	9,850	7,609
	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	4,948
	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	9,990	10,907
	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	42,100	38,668
	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	2,740	3,535
	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	9,630	7,745
	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	3,578
	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	1,620	1,612
	池袋YSビル	東京都豊島区南池袋一丁目13番23号	不動産	4,090	4,391
	小計			582,240	556,220
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	4,140	5,143
	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	2,030	2,508
	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	34,900	35,000
	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	2,650	2,852
	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	3,600	3,844
	小計			47,320	49,349
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	6,730	6,631
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	888	962
	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	2,470	2,748
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	5,320	4,065
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	3,580	4,593
	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	1,310	1,719
	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	12,500	15,147
	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	1,050	1,436
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	1,790	2,653
	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	16,300	22,639
	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	3,630	3,797
	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	13,800	13,355
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	4,200	3,803
	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	2,280	2,512
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	1,290	1,315
	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	2,470	4,399
	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	3,478
	小計			83,328	95,259
	合計			712,888	700,829

（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24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。ただし、大崎フロントタワーについては同日を価格時点として、株式会社中央不動産鑑定所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（H23.10.1～H24.3.31）				当期（H24.4.1～H24.9.30）			
		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	0.9	1	100.0	223	0.9
	北の丸スクエア（注）2	4	100.0	1,671	6.9	4	100.0	1,690	7.0
	MD神田ビル	7	89.5	181	0.8	8	96.0	146	0.6
	神田橋パークビルヂング	10	96.6	121	0.5	10	100.0	117	0.5
	二番町ガーデン（注）2	1	100.0	479	2.0	1	100.0	477	2.0
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	10	100.0	1,026	4.3	10	100.0	987	4.1
	ビュレックス麹町	1	100.0	162	0.7	1	100.0	162	0.7
	山王グランドビル	38	93.6	993	4.1	38	99.2	979	4.0
	有楽町電気ビルヂング	12	79.4	240	1.0	12	79.4	246	1.0
	小伝馬町新日本橋ビルディング	9	94.6	114	0.5	10	100.0	116	0.5
	共同ビル（茅場町2丁目）	9	95.5	161	0.7	9	100.0	180	0.7
	ビュレックス京橋	1	100.0	150	0.6	1	100.0	150	0.6
	銀座三和ビル	10	99.1	369	1.5	10	100.0	372	1.5
	菱進銀座イーストミラービル	12	100.0	135	0.6	12	100.0	173	0.7
	晴海センタービル	6	88.7	639	2.7	6	88.7	608	2.5
	赤坂パークビル（注）2	23	91.5	1,996	8.3	23	97.3	2,192	9.0
	青山クリスタルビル	6	100.0	218	0.9	6	100.0	217	0.9
	汐留ビルディング	32	98.4	2,203	9.2	33	98.5	2,113	8.7
	芝二丁目大門ビルディング	20	97.9	296	1.2	20	97.9	283	1.2
	コスモ金杉橋ビル	8	100.0	117	0.5	6	82.5	100	0.4
	新和ビルディング	10	100.0	169	0.7	12	100.0	211	0.9
	東京オペラシティビル	93	89.9	1,604	6.7	97	95.9	1,524	6.3
	TIXTOWER UENO	–	–	–	–	19	98.9	341	1.4
	東五反田1丁目ビル	4	100.0	192	0.8	3	87.2	185	0.8
	大崎フロントタワー	1	100.0	669	2.8	1	100.0	671	2.8
	大森駅東口ビルディング	16	94.2	248	1.0	16	94.2	242	1.0
	日本ブランズウィックビル	19	85.2	282	1.2	18	84.8	247	1.0
	代々木1丁目ビル	9	100.0	293	1.2	9	100.0	285	1.2
	ダヴィンチ原宿	4	100.0	192	0.8	4	100.0	192	0.8
	神宮前メディアスクエアビル	7	100.0	342	1.4	5	91.3	300	1.2
	渋谷クロスタワー	56	88.5	1,239	5.2	57	84.8	1,114	4.6
	恵比寿ネオナート	5	100.0	75	0.3	5	100.0	105	0.4
	ハーモニータワー	14	94.6	347	1.4	14	97.3	361	1.5
	大塚東池袋ビルディング	7	100.0	174	0.7	6	100.0	177	0.7
	池袋二丁目ビルディング	9	100.0	71	0.3	9	100.0	69	0.3
	池袋YSビル	11	93.4	186	0.8	10	86.3	164	0.7
	小計	485	94.8	17,597	73.1	506	95.9	17,735	73.2
首都圏（東京23区除く）	八王子ファーストスクエア	39	93.7	235	1.0	39	93.7	234	1.0
	さいたま浦和ビルディング	14	99.6	109	0.5	13	98.0	107	0.4
	MMパークビル	26	97.5	1,365	5.7	26	97.5	1,388	5.7
	川崎砂子ビルディング	13	92.6	140	0.6	13	92.6	137	0.6
	武蔵小杉STMビル	23	100.0	145	0.6	23	100.0	154	0.6
	小計	115	96.8	1,996	8.3	114	96.7	2,022	8.3
北海道	8・3スクエア北ビル	8	100.0	322	1.3	8	100.0	320	1.3
東北	定禅寺パークビル	18	100.0	66	0.3	18	100.0	67	0.3
	仙台本町ホンマビルディング	18	84.7	118	0.5	19	93.0	119	0.5
北陸	金沢パークビル	73	88.5	435	1.8	69	86.8	420	1.7
中部	錦パークビル（注）2	56	92.7	225	0.9	59	93.5	224	0.9
	広小路栄ビルディング	12	79.8	87	0.4	12	79.8	88	0.4
	名古屋広小路ビルヂング	29	96.9	592	2.5	29	96.9	597	2.5
	名古屋御園ビル	13	86.8	64	0.3	13	86.8	67	0.3
近畿	京都四条河原町ビル	30	81.1	103	0.4	31	82.0	107	0.4
	新藤田ビル	41	92.1	730	3.0	41	92.8	728	3.0
	堺筋本町ビル	20	98.2	224	0.9	20	98.2	227	0.9
	御堂筋ダイワビル	33	93.2	573	2.4	36	95.7	567	2.3
中国	リットシティビル	41	96.2	255	1.1	42	100.0	252	1.0
	NHK広島放送センタービル	12	100.0	254	1.1	12	100.0	261	1.1
九州	東晴天神ビルディング	19	100.0	86	0.4	19	100.0	85	0.4
	天神クリスタルビル	29	96.6	148	0.6	28	94.2	151	0.6
	日之出天神ビルディング	6	100.0	176	0.7	6	95.6	175	0.7
	小計	458	93.6	4,465	18.6	462	94.2	4,464	18.4
	合計	1,058	94.7	24,059	100.0	1,082	95.5	24,222	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、赤坂パークビル、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90.2%、二番町ガーデンの住宅部分の入居率は100.0%、赤坂パークビルの住宅部分の入居率は70.7%、錦パークビルの住宅部分の入居率は79.9%となっております。

4 その他資産の状況

⑴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。

⑵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	–	–
金銭債権	1件	1,040,000	1,040,000	1,040,000	1,040,000	–	–
合計	–	–	1,052,235	–	1,052,235	–	–

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
芝二丁目大門ビルディング（東京都港区）	機能更新（電気設備改修工事）	自　平成24年10月 至　平成25年６月	272	2	－
東晴天神ビルディング（福岡県福岡市）	機能更新（空調設備更新工事）	自　平成24年６月 至　平成25年２月	116	－	－
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24年９月 至　平成25年１月	93	－	－
芝二丁目大門ビルディング（東京都港区）	機能維持（空調設備更新工事）	自　平成25年７月 至　平成25年８月	90	－	－
金沢パークビル（石川県金沢市）	機能維持（空調設備更新工事）	自　平成24年７月 至　平成25年２月	76	－	－
コスモ金杉橋ビル（東京都港区）	機能維持（空調設備更新工事）	自　平成24年10月 至　平成25年２月	70	－	－
小伝馬町新日本橋ビルディング（東京都中央区）	機能維持（空調機更新工事）	自　平成24年10月 至　平成25年２月	67	－	－
武蔵小杉STMビル（神奈川県川崎市）	機能更新（空調機更新工事）	自　平成24年９月 至　平成25年３月	45	－	－
定禅寺パークビル（宮城県仙台市）	機能維持（空調設備更新工事）	自　平成24年９月 至　平成25年１月	32	－	－

2 期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は1,463百万円であり、当期費用に区分された修繕費764百万円と合わせ、合計2,227百万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、大塚東池袋ビルディングの空調設備更新工事等を実施しました。

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、貸付整備工事等があります。

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（百万円）
大塚東池袋ビルディング（東京都豊島区）	機能維持（空調設備更新工事）	自　平成24年４月 至　平成24年７月	55
広小路栄ビルディング（愛知県名古屋市）	機能維持（空調機更新工事）	自　平成24年５月 至　平成24年８月	17
その他の不動産等			1,390
合計			1,463

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（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18期 自 平成22年４月１日 至 平成22年９月30日	第19期 自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日	第20期 自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日	第21期 自 平成23年10月１日 至 平成24年３月31日	第22期 自 平成24年４月１日 至 平成24年９月30日
当期首積立金残高	百万円	1,404	1,436	1,603	1,517	1,816
当期積立額	百万円	1,436	1,528	1,517	1,984	1,834
当期積立金取崩額	百万円	1,404	1,360	1,603	1,685	1,821
次期繰越額	百万円	1,436	1,603	1,517	1,816	1,829

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第21期 自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31日	第22期 自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日
(a) 資産運用報酬 (注) (内訳) 期間報酬 インセンティブ報酬	579,666千円 579,666千円 －千円	571,148千円 571,148千円 －千円
(b) 資産保管委託報酬	53,480千円	53,903千円
(c) 一般事務委託報酬	138,669千円	142,918千円
(d) 役員報酬	7,800千円	7,800千円
(e) 支払手数料	66,899千円	51,732千円
(f) その他営業費用	38,350千円	49,250千円
合　計	884,867千円	876,753千円

(注) 資産運用報酬には上記とは別に、不動産等を取得または売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、該当不動産等の取得原価または売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、第21期には取得報酬277,000千円が発生し、第22期には取得報酬110,000千円が発生しております。

2 借入状況

平成24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	当期首残高（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	H23.6.1	1,000	－	0.38	H24.6.1	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
		H23.8.1	1,000	－	0.38	H24.8.1	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
		H24.3.26	4,000	4,000	0.33	H25.3.26	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
		H24.6.1	－	1,000	0.33	H25.3.1	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
		H24.8.1	－	1,000	0.28	H25.2.1	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	H23.8.1	1,500	－	0.38	H24.8.1	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
		H23.9.1	500	－	0.38	H24.9.3	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
		H24.8.1	－	1,500	0.28	H25.2.1	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
		H24.9.3	－	500	0.28	H25.3.4	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	H23.8.1	1,500	－	0.38	H24.8.1	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
		H24.8.1	－	1,500	0.28	H25.2.1	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
	三井住友信託銀行株式会社 (注)3	H23.11.1	1,000	1,000	0.33	H24.11.1	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
	株式会社七十七銀行	H24.3.26	1,000	1,000	0.33	H25.3.26	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
	信金中央金庫	H24.3.26	2,000	2,000	0.33	H25.3.26	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		13,500	13,500					
1年内返済予定の長期借入金	三井生命保険株式会社	H16.10.29	2,000	2,000	1.55	H24.10.29	期限一括	既存短期借入金の返済資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社福岡銀行	H19.8.31	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
	信金中央金庫	H20.4.24	－	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	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	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H20.4.24	－	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
	三井住友信託銀行株式会社 (注)3	H20.9.1	－	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
	三菱UFJ信託銀行株式会社	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
	株式会社伊予銀行	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
	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
		H22.12.20	1,000	1,000	0.73625	H24.12.20	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
	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)2	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社広島銀行	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
	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
	小計		50,100	70,100					
合計			63,600	83,600					

区分	区分／借入先	借入日	当期首残高（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	第一生命保険株式会社	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
		H23.3.30	2,000	2,000	1.39625	H30.3.30	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
	信金中央金庫	H20.4.24	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	–	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
		H23.11.15	1,000	1,000	0.7525	H28.11.15	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
	株式会社みずほコーポレート銀行	H20.4.24	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
		H22.3.24	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
		H22.12.21	5,000	5,000	1.30625	H28.12.21	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
		H23.11.1	6,000	6,000	1.2075	H31.11.1	期限一括	既存短期借入金及び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
		H23.11.15	3,000	3,000	1.13875	H31.11.15	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
		H24.6.15	–	4,000	1.07375	H33.6.15	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	–	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
		H22.3.24	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
		H23.3.24	2,000	2,000	1.3975	H30.3.26	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
		H23.11.15	3,000	3,000	1.13875	H31.11.15	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
		H24.6.15	–	4,000	1.1975	H34.6.15	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	1,700	1,650	1.665	H29.3.24	分割返済(注)2	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
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社(注)3	H20.9.1	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
		H23.1.17	3,000	3,000	1.43375	H30.1.17	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
		H23.9.26	5,500	5,500	1.16	H31.9.26	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
		H23.11.15	3,000	3,000	0.98375	H30.11.15	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
		H24.6.15	–	4,000	0.9525	H32.6.15	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
		H24.6.15	–	2,500	0.66	H29.6.15	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
		H23.11.15	1,000	1,000	0.615	H26.11.17	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保 無保証非劣後 固定金利
	株式会社福岡銀行	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
		H23.8.31	2,000	2,000	0.9025	H29.8.31	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
		H24.6.15	–	2,500	0.66	H29.6.15	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
		H24.8.31	–	1,000	0.57125	H29.8.31	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
	三菱UFJ信託銀行株式会社	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
		H23.4.4	5,000	5,000	1.0325	H28.4.4	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
		H23.4.4	5,000	5,000	1.205	H29.4.4	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
		H23.6.1	12,000	12,000	1.12625	H29.6.1	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
		H23.6.1	10,000	10,000	1.31125	H30.6.1	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
		H23.11.15	3,000	3,000	1.13875	H31.11.15	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
		H24.6.15	–	4,000	0.9525	H32.6.15	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
		H24.6.15	–	2,500	1.2725	H34.6.15	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

区分／借入先		借入日	当期首残高（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	株式会社りそな銀行	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
		H23.3.1	2,000	2,000	1.255	H29.3.1	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
	株式会社広島銀行	H22.6.14	3,000	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
	株式会社中国銀行	H22.6.15	3,000	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
	日本生命保険相互会社	H23.3.1	2,000	2,000	1.465	H30.3.1	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
	株式会社みずほコーポレート銀行	H23.6.23	6,000	6,000	0.90875	H28.6.23	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行		6,000	6,000					
	三井住友信託銀行株式会社(注)3		6,000	6,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		6,000	6,000					
	株式会社新生銀行	H23.8.31	3,000	3,000	1.0475	H30.8.31	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
		H24.6.15	–	2,500	0.66	H29.6.15	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
		H24.6.15	–	2,500	1.2725	H34.6.15	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
	株式会社三井住友銀行	H23.11.15	3,000	3,000	0.98375	H30.11.15	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保無保証非劣後固定金利
	株式会社山梨中央銀行	H23.12.15	2,000	2,000	0.645	H26.12.15	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
	株式会社足利銀行	H24.6.15	–	1,000	0.33	H26.6.16	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保無保証非劣後変動金利
	株式会社常陽銀行	H24.6.15	–	1,000	0.33	H26.6.16	期限一括	不動産の購入資金に充てるため	無担保無保証非劣後変動金利
	株式会社八十二銀行	H24.6.15	–	1,000	0.66	H29.6.15	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			165,700	177,150					

（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、小数点以下第6位を四捨五入しています。
（注）2 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）3 平成24年4月1日付けで住友信託銀行株式会社より三井住友信託銀行株式会社となっております。

3 投資法人債

平成24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	当期首残高（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)2
第5回無担保投資法人債	H19.6.18	10,000	–	1.67	H24.6.18	期限一括	(注)1	(注)2
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)2
第7回無担保投資法人債	H22.4.23	10,000	10,000	1.26	H27.4.23	期限一括	(注)1	(注)2
第8回無担保投資法人債	H22.7.23	10,000	10,000	1.05	H27.7.23	期限一括	(注)1	(注)2
合計		55,000	45,000					

（注）1 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 担保提供制限等財務上の特約はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注)（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産	TIXTOWER UENO	H24.6.15	22,000	–	–	–	–
	合　計	–	22,000	–	–	–	–

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

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等取引

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は(注1)譲渡価額（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	TIXTOWER UENO	H24.6.15	22,000	22,300	大和不動産鑑定株式會社	H24.4.1

（注）1「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
（注）2 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等（平成24年4月1日から平成24年9月30日まで）

⑴取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	22,000,000千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 －千円　（－%）	－千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円　（－%）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
合計	－千円　（－%）	－千円　（－%）

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

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	2,876,682千円	三菱地所株式会社	244,159千円	(8.5%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	1,177,053千円	(40.9%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	193,174千円	(6.7%)
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	54,824千円	(1.9%)
		株式会社第一ビルディング	263,751千円	(9.2%)
		有電ビル管理株式会社	32,405千円	(1.1%)
水道光熱費	2,032,959千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	97,900千円	(4.8%)
その他営業費用	109,674千円	三菱地所株式会社	407千円	(0.4%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	3,845千円	(3.5%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	4,121千円	(3.8%)
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	4,447千円	(4.1%)
		株式会社三菱地所設計	200千円	(0.2%)
		三菱地所リテールマネジメント株式会社	3,626千円	(3.3%)
		株式会社第一ビルディング	353千円	(0.3%)
支払利息	1,407,717千円	第一生命保険株式会社	85,546千円	(6.1%)

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

（注）2 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	59,672千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	296,264千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	16,923千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	7,725千円
有電ビル管理株式会社	247千円
株式会社第一ビルディング	46,523千円
株式会社メック・デザイン・インターナショナル	31千円

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

該当事項はありません。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。
なお、資産運用の概況　1.投資法人の運用状況等の推移における配当性向については、小数点以下第1位未満切捨てにて記載しております。

貸借対照表

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （平成24年3月31日）		当　期 （平成24年9月30日）
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		14,934,843		18,112,321
信託現金及び信託預金		3,726,607		3,902,428
営業未収入金		102,822		160,820
前払費用		145,624		82,718
繰延税金資産		1,201		1,002
未収消費税等		448,257		－
その他		1,564		25,613
流動資産合計		19,360,920		22,284,905
固定資産				
有形固定資産				
建物	＊1	203,678,048	＊1	216,093,582
減価償却累計額		△43,847,433		△47,900,995
建物（純額）		159,830,615		168,192,586
構築物		2,427,145		2,498,528
減価償却累計額		△341,964		△378,021
構築物（純額）		2,085,181		2,120,506
機械及び装置		2,309,787		2,492,463
減価償却累計額		△1,180,434		△1,242,085
機械及び装置（純額）		1,129,352		1,250,378
工具、器具及び備品		169,661		187,920
減価償却累計額		△78,825		△85,370
工具、器具及び備品（純額）		90,835		102,549
土地		367,342,515		378,242,398
建設仮勘定		986		986
信託建物		47,465,283		47,619,634
減価償却累計額		△9,511,103		△10,223,376
信託建物（純額）		37,954,180		37,396,258
信託構築物		530,519		530,519
減価償却累計額		△66,487		△74,573
信託構築物（純額）		464,031		455,945
信託機械及び装置		785,323		795,261
減価償却累計額		△527,724		△538,326
信託機械及び装置（純額）		257,598		256,934
信託工具、器具及び備品		13,227		23,353
減価償却累計額		△5,379		△5,949
信託工具、器具及び備品（純額）		7,847		17,404
信託土地		105,367,081		105,367,081
信託建設仮勘定		－		2,063
有形固定資産合計		674,530,226		693,405,094
無形固定資産				
借地権		6,168,456		6,152,626
信託借地権		444,160		444,160
地役権		828,095		828,095
無形固定資産合計		7,440,712		7,424,882
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		1,069,330		1,071,830
長期前払費用		10,408		10,227
投資その他の資産合計		1,656,906		1,659,226
固定資産合計		683,627,846		702,489,203
繰延資産				
投資法人債発行費		96,689		77,851
繰延資産合計		96,689		77,851
資産合計		703,085,455		724,851,959

		前　期（ご参考） （平成24年3月31日）		当　期 （平成24年9月30日）
負債の部				
流動負債				
営業未払金		864,742		1,127,860
短期借入金		13,500,000		13,500,000
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		50,100,000		70,100,000
未払金		830,283		879,516
未払費用		823,544		858,686
未払法人税等		15,095		7,817
未払消費税等		－		179,150
前受金		3,156,794		3,151,166
その他		2,162		2,697
流動負債合計		79,292,623		89,806,894
固定負債				
投資法人債		45,000,000		45,000,000
長期借入金		165,700,000		177,150,000
預り敷金保証金		39,622,449		39,950,918
繰延税金負債		300,204		211,309
資産除去債務		300,253		303,279
固定負債合計		250,922,908		262,615,507
負債合計		330,215,531		352,422,401
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		363,371,780		363,371,780
剰余金				
任意積立金				
圧縮積立金		533,179		578,614
任意積立金合計		533,179		578,614
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		8,964,963		8,479,163
剰余金合計		9,498,143		9,057,778
投資主資本合計		372,869,923		372,429,558
純資産合計	＊3	372,869,923	＊3	372,429,558
負債純資産合計		703,085,455		724,851,959

損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）		当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）	
営業収益				
賃貸事業収入	＊1	23,775,373	＊1	24,130,936
その他賃貸事業収入	＊1	284,260	＊1	91,747
営業収益合計		24,059,633		24,222,684
営業費用				
賃貸事業費用	＊1	12,388,608	＊1	13,133,140
資産運用報酬		579,666		571,148
資産保管手数料		53,480		53,903
一般事務委託手数料		138,669		142,918
役員報酬		7,800		7,800
支払手数料		66,899		51,732
その他営業費用		38,350		49,250
営業費用合計		13,273,475		14,009,893
営業利益		10,786,157		10,212,790
営業外収益				
受取利息		5,842		7,756
受取配当金		－		19,724
未払分配金戻入		－		1,747
還付加算金		8		6,216
その他		0		－
営業外収益合計		5,851		35,444
営業外費用				
支払利息		1,343,797		1,407,717
投資法人債利息		469,237		421,732
投資法人債発行費償却		21,836		18,837
投資口交付費		53,792		－
その他		40,080		27,152
営業外費用合計		1,928,743		1,875,439
経常利益		8,863,265		8,372,795
特別利益				
災害損失引当金戻入額		40,929		－
特別利益合計		40,929		－
税引前当期純利益		8,904,194		8,372,795
法人税、住民税及び事業税		16,221		12,899
法人税等調整額		△46,636		△88,696
法人税等合計		△30,414		△75,796
当期純利益		8,934,609		8,448,592
前期繰越利益		30,354		30,571
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		8,964,963		8,479,163

投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	324,353,108	363,371,780
当期変動額		
新投資口の発行	39,018,672	－
当期変動額合計	39,018,672	－
当期末残高	363,371,780	363,371,780
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	－	533,179
当期変動額		
圧縮積立金の積立	533,179	45,434
当期変動額合計	533,179	45,434
当期末残高	533,179	578,614
任意積立金合計		
当期首残高	－	533,179
当期変動額		
圧縮積立金の積立	533,179	45,434
当期変動額合計	533,179	45,434
当期末残高	533,179	578,614
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	8,317,354	8,964,963
当期変動額		
圧縮積立金の積立	△533,179	△45,434
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	647,609	△485,800
当期末残高	8,964,963	8,479,163
剰余金合計		
当期首残高	8,317,354	9,498,143
当期変動額		
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	1,180,789	△440,365
当期末残高	9,498,143	9,057,778
投資主資本合計		
当期首残高	332,670,462	372,869,923
当期変動額		
新投資口の発行	39,018,672	－
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	40,199,461	△440,365
当期末残高	372,869,923	372,429,558
純資産合計		
当期首残高	332,670,462	372,869,923
当期変動額		
新投資口の発行	39,018,672	－
剰余金の配当	△7,753,820	△8,888,957
当期純利益	8,934,609	8,448,592
当期変動額合計	40,199,461	△440,365
当期末残高	372,869,923	372,429,558

注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物　2～61年 構築物　5～60年 機械及び装置　3～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物　2～61年 構築物　5～60年 機械及び装置　3～18年 工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する原状回復費用等のうち、期末日において合理的に見積もることができる額を計上しております。	――
4. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 (2) 投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、平成24年2月28日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額1,126,080千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。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。
6. 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。	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

（貸借対照表に関する注記）

	前　期（ご参考） （平成24年3月31日）	当　期 （平成24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	建物　50,086千円
2. コミットメントライン契約	当投資法人は、取引銀行の5行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　43,000,000千円 借入残高　－千円 差引　43,000,000千円	当投資法人は、取引銀行の5行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額　43,000,000千円 借入残高　－千円 差引　43,000,000千円
＊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	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）		当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24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	18,462,260	賃料	18,650,347
	共益費	3,329,294	共益費	3,375,097
	駐車場収入	576,570	駐車場収入	587,207
	その他賃貸収入	1,407,247 23,775,373	その他賃貸収入	1,518,283 24,130,936
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	解約違約金	10,689	解約違約金	64,121
	固定資産受贈益	235,148	その他雑収入	27,626 91,747
	その他雑収入	38,421 284,260	不動産賃貸事業収益合計	24,222,684
	不動産賃貸事業収益合計	24,059,633		
	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	2,864,253	管理業務費	2,876,682
	水道光熱費	1,802,945	水道光熱費	2,032,959
	公租公課	2,074,623	公租公課	2,311,538
	損害保険料	51,334	損害保険料	53,319
	修繕費	700,971	修繕費	764,067
	減価償却費	4,690,797	減価償却費	4,908,200
	その他賃貸事業費用	203,683	その他賃貸事業費用	186,372
	不動産賃貸事業費用合計	12,388,608	不動産賃貸事業費用合計	13,133,140
	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	11,671,025	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	11,089,543

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24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 発行済投資口数　549,040口	発行可能投資口総口数　2,000,000口 発行済投資口数　549,040口

（税効果会計に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額　1,201千円 借地権償却　12,617千円 資産除去債務　2,372千円 繰延税金資産小計　16,191千円 評価性引当額　△14,989千円 繰延税金資産合計　1,201千円 （繰延税金負債） 圧縮積立金　300,204千円 繰延税金負債合計　300,204千円 繰延税金負債の純額　299,003千円	（繰延税金資産） 法人事業税損金不算入額　1,002千円 借地権償却　18,025千円 資産除去債務　3,405千円 繰延税金資産小計　22,433千円 評価性引当額　△21,430千円 繰延税金資産合計　1,002千円 （繰延税金負債） 圧縮積立金　211,309千円 繰延税金負債合計　211,309千円 繰延税金負債の純額　210,307千円
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　42.05% （調整） 支払分配金の損金算入額　△41.98% 評価性引当額の増減　0.09% 税率変更による期末繰延税金負債の修正　△0.51% その他　0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　△0.34%	法定実効税率　39.43% （調整） 支払分配金の損金算入額　△40.59% 評価性引当額の増減　0.09% その他　0.16% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　△0.91%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成24年9月期（第22期）から平成27年3月期（第27期）において解消が見込まれる一時差異等については36.59%に、平成27年9月期（第28期）以降において解消が見込まれる一時差異等については、34.16%に変更されます。 なお、この変更により、繰延税金負債の金額及び法人税等調整額は45,434千円減少しております。	―

（資産除去債務に関する注記）

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	(1) 当該資産除去債務の概要 当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当期における当該資産除去債務の総額の増減 期首残高　297,259千円 有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円 時の経過による調整額　2,994千円 期末残高　300,253千円	(1) 当該資産除去債務の概要 当投資法人は平成23年2月1日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当期における当該資産除去債務の総額の増減 期首残高　300,253千円 有形固定資産の取得に伴う増加額　－千円 時の経過による調整額　3,025千円 期末残高　303,279千円
2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務	当投資法人は、保有する渋谷クロスタワーに係る地下埋設のアナログ放送電波障害対策設備に関して、道路占用を廃止した場合における道路法上の原状回復義務を有しております。 当該地下埋設設備に関しましては、1）全て公道の下にあり単独での掘削除去を行うことは難しく、現在のところ撤去等の工事計画が立たないこと、2）地下埋設設備の一部は渋谷駅周辺の再開発事業計画に影響を受けうる区域に所在していること、等から具体的な撤去作業の方法、撤去に要する費用、撤去時期を明確にできる状況ではないため、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。	当投資法人は、保有する渋谷クロスタワーに係る地下埋設のアナログ放送電波障害対策設備に関して、道路占用を廃止した場合における道路法上の原状回復義務を有しております。 当該地下埋設設備に関しましては、1）全て公道の下にあり単独での掘削除去を行うことは難しく、現在のところ撤去等の工事計画が立たないこと、2）地下埋設設備の一部は渋谷駅周辺の再開発事業計画に影響を受けうる区域に所在していること、等から具体的な撤去作業の方法、撤去に要する費用、撤去時期を明確にできる状況ではないため、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前期（自　平成23年10月1日　至　平成24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（当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24年3月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注)2参照）。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（1）現金及び預金	14,934,843	14,934,843	－
（2）信託現金及び信託預金	3,726,607	3,726,607	－
（3）短期借入金	13,500,000	13,500,000	－
（4）1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,026,000	26,000
（5）1年内返済予定の長期借入金	50,100,000	50,306,801	206,801
（6）投資法人債	45,000,000	45,813,250	813,250
（7）長期借入金	165,700,000	168,017,031	2,317,031

(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	39,622,449

*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	14,934,843	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,726,607	－	－	－	－	－
合計	18,661,450	－	－	－	－	－

(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	13,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	10,000,000	－	15,000,000	20,000,000	－	10,000,000
長期借入金	50,100,000	34,100,000	5,100,000	14,600,000	44,400,000	67,500,000
合計	73,600,000	34,100,000	20,100,000	34,600,000	44,400,000	77,500,000

当期（自 平成24年4月1日　至 平成24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、短期及び長期の変動金利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（当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24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	18,112,321	18,112,321	－
（2）信託現金及び信託預金	3,902,428	3,902,428	－
（3）短期借入金	13,500,000	13,500,000	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	70,100,000	70,323,318	223,318
（5）投資法人債	45,000,000	46,078,150	1,078,150
（6）長期借入金	177,150,000	181,251,375	4,101,375

(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
長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。固定金利による長期借入金の時価については、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	39,950,918

＊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	18,112,321	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,902,428	－	－	－	－	－
合計	22,014,749	－	－	－	－	－

（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	13,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	15,000,000	20,000,000	－	－	10,000,000
長期借入金	70,100,000	15,100,000	19,600,000	30,100,000	42,850,000	69,500,000
合計	83,600,000	30,100,000	39,600,000	30,100,000	42,850,000	79,500,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自　平成23年10月1日　至　平成24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24年3月31日現在の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、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）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
622,542,332	59,428,606	681,970,939	693,230,000

（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、主な増加理由は赤坂パークビルの取得（62,286,404千円）によるものであり、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24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」に記載しております。

当期（自　平成24年4月1日　至　平成24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24年9月30日現在の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、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）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
681,970,939	18,859,037	700,829,977	712,888,000

（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TIXTOWER UENOの取得（22,296,355千円）によるものであり、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24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」に記載しております。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自　平成23年10月1日　至　平成24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	1.85%	不動産の購入等	60,800,000	－	－
				賃貸収入等	7,871,804	預り敷金保証金	15,389,231
				預り敷金保証金の増加	4,759,598		
				預り敷金保証金の返還	247,183		
				固定資産受贈益	218,981	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社（注）3	銀行業	－	短期借入金の返済	10,500,000	短期借入金	1,000,000
				短期借入金の借入	10,000,000		
				長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	24,500,000
				固定資産受贈益	16,167	－	－

（注）1 上記金額に消費税等は含まれておりません。
（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。なお、固定資産受贈益の金額については、承継対象資産の見積書等により決定しております。
（注）3 平成24年4月1日付けで住友信託銀行株式会社より三井住友信託銀行株式会社となっております。

当期（自　平成24年4月1日　至　平成24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	1.85%	賃貸収入等	8,194,139	預り敷金保証金	14,929,601
				預り敷金保証金の増加	296,361		
				預り敷金保証金の返還	755,991		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社（注）3	銀行業	－	長期借入金の借入	4,000,000	短期借入金	1,000,000
						長期借入金	28,500,000

（注）1 上記金額に消費税等は含まれておりません。
（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。
（注）3 平成24年4月1日付けで住友信託銀行株式会社より三井住友信託銀行株式会社となっております。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期（自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
1口当たり純資産額　679,130円 1口当たり当期純利益　17,899円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。 潜在投資口調整後1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。	1口当たり純資産額　678,328円 1口当たり当期純利益　15,387円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

（注）1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23年10月1日　至　平成24年3月31日）		当　期（自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）	
当期純利益	8,934,609千円	当期純利益	8,448,592千円
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	8,934,609千円	普通投資口に係る当期純利益	8,448,592千円
期中平均投資口数	499,158口	期中平均投資口数	549,040口

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
該当事項はありません。	新投資口の発行 　平成24年10月12日及び平成24年10月22日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年10月29日に払込が完了しております。 　この結果、平成24年10月29日付けで出資総額は393,050,450千円、発行済投資口総数は590,040口となっています。 　オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成24年11月28日を期日として払込が行われる予定です。 A. 一般募集（公募）による新投資口の発行 ①募集方法　：一般募集 （ブックビルディングによる募集、スプレッド方式） ②発行新投資口数　：41,000口 ③発行価格（募集価格）　：1口当たり746,850円 ④発行価格（募集価格）の総額　：30,620,850千円 ⑤払込金額（発行価額）　：1口当たり723,870円 ⑥払込金額（発行価額）の総額　：29,678,670千円 ⑦払込期日　：平成24年10月29日 ⑧分配金起算日　：平成24年10月1日 B. 第三者割当による新投資口の発行 ①募集方法　：第三者割当 （平成24年11月22日を行使期限とするグリーンシューオプションの付与） ②発行新投資口数　：4,100口（上限） ③払込金額（発行価額）　：1口当たり723,870円 ④払込金額（発行価額）の総額　：2,967,867千円 ⑤払込期日　：平成24年11月28日 ⑥分配金起算日　：平成24年10月1日 ⑦割当予定先　：SMBC日興証券株式会社 （注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。 C. 調達資金の使途 　一般募集における調達資金については、借入金の返済及び新たな特定資産の取得（晴海フロント及び東二番丁スクエアの取得）のための資金の一部に充当し、第三者割当に係る調達資金については、当該特定資産の取得資金の一部に充当します。

金銭の分配に係る計算書

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	8,964,963,822円	8,479,163,482円
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－円	171,335,784円
Ⅲ　分配金の額	8,888,957,600円	8,619,928,000円
（投資口1口当たり分配金の額）	（16,190円）	（15,700円）
Ⅳ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	45,434,956円	－円
Ⅴ　次期繰越利益	30,571,266円	30,571,266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、法人税率の変更に伴う繰延税金負債の修正額を圧縮積立金へ繰り入れ、かつ繰越利益の一部を留保した上で、発行済投資口数549,040口の整数倍の8,888,957,600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、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口数549,040口の整数倍の8,619,928,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条（3）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成２４年１１月１６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　秋野明弘

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２４年４月１日から平成２４年９月３０日までの第２２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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任
　経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
　当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
　監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。
　当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
　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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

強調事項
　重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行に関し役員会の決議を行っており、公募による新投資口については払込が完了している。
　当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係
　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23年10月1日　至 平成24年3月31日）	当　期（自 平成24年4月1日　至 平成24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	8,904,194	8,372,795
減価償却費	4,690,797	4,908,200
投資法人債発行費償却	21,836	18,837
投資口交付費	53,792	－
受取配当金	－	△19,724
受取利息	△5,842	△7,756
支払利息	1,813,034	1,829,449
災害損失引当金戻入額	△40,929	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,885	△57,997
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	4,983	－
未収消費税等の増減額（△は増加）	△448,257	448,257
貯蔵品の増減額（△は増加）	－	△18,860
前払費用の増減額（△は増加）	△707	62,905
営業未払金の増減額（△は減少）	△208,116	667,419
未払金の増減額（△は減少）	43,918	△11,532
未払消費税等の増減額（△は減少）	△704,254	179,150
未払費用の増減額（△は減少）	117	△117
前受金の増減額（△は減少）	679,201	△5,627
長期前払費用の増減額（△は増加）	8,616	180
その他	△235,463	534
小計	14,579,807	16,366,114
利息及び配当金の受取額	5,629	25,413
利息の支払額	△1,748,913	△1,794,190
災害損失の支払額	△89,992	△46,986
法人税等の支払額	△1,730	△20,178
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,744,799	14,530,173
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	△7,517,000	△8,816,000
定期預金の払戻による収入	9,517,000	7,816,000
有形固定資産の取得による支出	△63,141,941	△23,821,051
信託有形固定資産の取得による支出	△308,992	△243,619
敷金及び保証金の差入による支出	－	△2,500
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,816,042	△1,863,475
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,649,849	2,191,944
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,617,126	△24,738,702
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	45,500,000	5,500,000
短期借入金の返済による支出	△48,500,000	△5,500,000
長期借入れによる収入	25,000,000	32,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,050,000	△1,050,000
投資法人債の償還による支出	－	△10,000,000
投資口の発行による収入	39,018,672	－
投資口交付費の支出	△49,993	△3,798
分配金の支払額	△7,751,081	△8,884,373
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,167,596	12,561,828
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,295,269	2,353,299
現金及び現金同等物の期首残高	11,366,180	＊1 12,661,450
現金及び現金同等物の期末残高	＊1 12,661,450	＊1 15,014,749

［重要な会計方針］

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24年9月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

	前　期（ご参考） （自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）	当　期 （自　平成24年4月1日　至　平成24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24年3月31日現在） 現金及び預金　14,934,843千円 信託現金及び信託預金　3,726,607千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　△6,000,000千円 現金及び現金同等物　12,661,450千円	（平成24年9月30日現在） 現金及び預金　18,112,321千円 信託現金及び信託預金　3,902,428千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金　△7,000,000千円 現金及び現金同等物　15,014,749千円

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。

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。

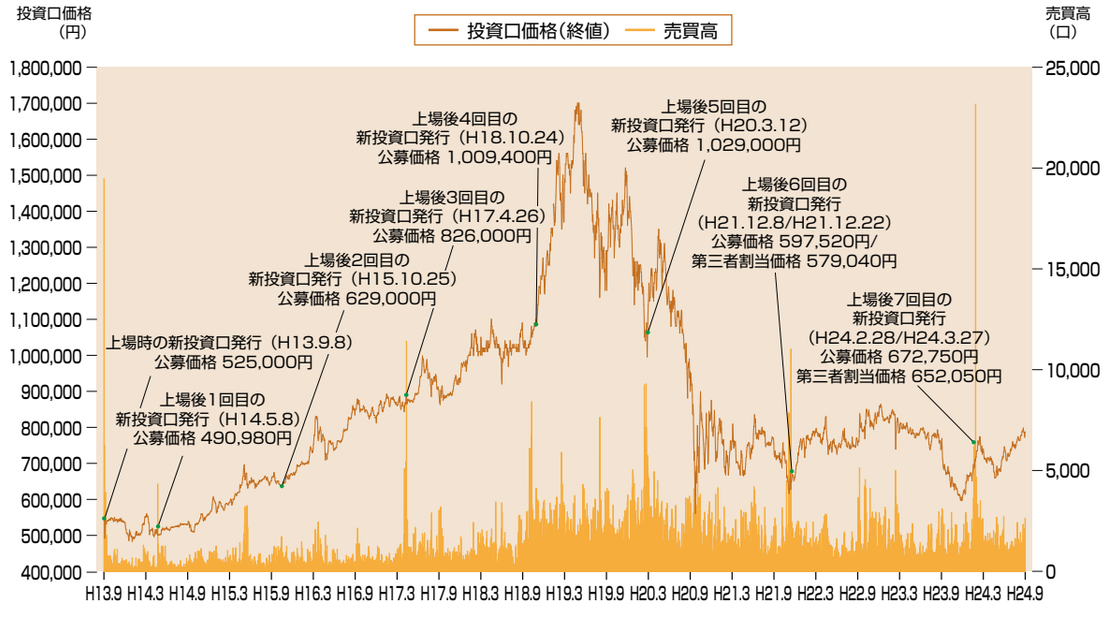
【「JREまる見えボタン」展開時】

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

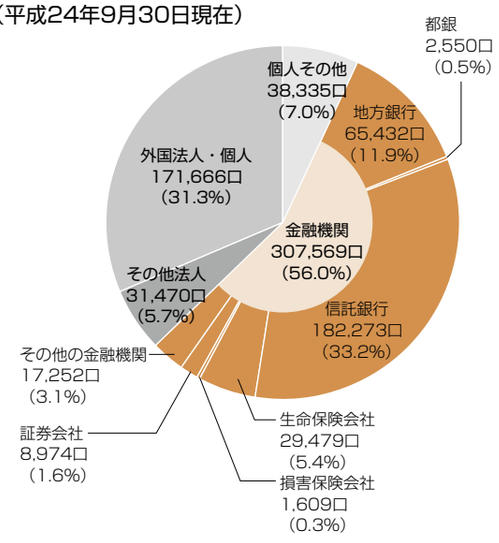
投資口価格の推移

平成13年9月10日(上場日)から平成24年9月28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。

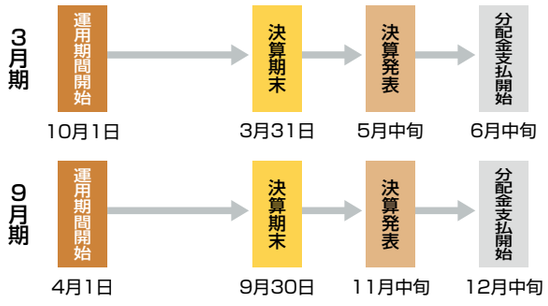


投資主構成(属性別所有投資口数)

発行済投資口の総数 ：549,040口
投資主数 ：14,759人
(平成24年9月30日現在)



年間スケジュール



IRカレンダー

平成24年3月期	決算期末	平成24年	3月 31日
	決算発表	平成24年	5月 17日
	分配金支払開始	平成24年	6月 14日
平成24年9月期	決算期末	平成24年	9月 30日
	決算発表	平成24年	11月 16日
	分配金支払開始	平成24年	12月 14日

■投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

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

【特別口座について】株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった投資主様には、投資主名簿等管理人である下記の三井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、三井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、三井住友信託銀行証券代行部へご連絡ください。)

(電話照会先)三井住友信託銀行株式会社証券代行部 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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
■投資主名簿等管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 (郵便物送付先)　〒183-8701　東京都府中市日鋼町1番10 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 (電話照会先)　0120-176-417 〈平成25年1月より郵便物送付先・電話照会先が変更となります。〉 〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部　0120-782-031 (インターネットホームページURL)　http://www.smtb.jp/personal/agency/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