

平成 17 年 9 月期 (平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日) 決算短信

平成 17 年 11 月 18 日

不動産投信発行者名 **ジャパンリアルエステイト投資法人** 上場取引所 東証  
 コード番号 8952 (URL <http://www.j-re.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 運用会社名 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  
 責任者役職名・氏名 企画部長 荒木 治彦 TEL (03) 3211-7921  
 決算役員会開催日 平成 17 年 11 月 18 日  
 分配金支払開始日 平成 17 年 12 月 12 日(予定)

1. 平成 17 年 9 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 4 月 1 日～平成 17 年 9 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 9 月期	13,119	(22.1)	6,226	(32.4)	5,510	(33.7)	5,509	(33.7)
17 年 3 月期	10,747	(5.9)	4,701	(7.9)	4,121	(7.6)	4,120	(7.6)

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)	総資本 経常利益率 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
17 年 9 月期	16,505	2.8 (5.6)	1.6 (3.2)	42.0
17 年 3 月期	15,824	3.0 (6.0)	1.4 (2.9)	38.3

(注) ①平成 17 年 3 月期の計算期間は平成 16 年 10 月 1 日から平成 17 年 3 月 31 日迄の 182 日間、平成 17 年 9 月期の計算期間は平成 17 年 4 月 1 日から平成 17 年 9 月 30 日迄の 183 日間であります。

②1口当たり当期純利益は上記の計算期間の日数による加重平均投資口数により算出しております。平成 17 年 3 月期の加重平均投資口数は 260,400 口、平成 17 年 9 月期の加重平均投資口数は 333,788 口であります。

③会計処理の方法の変更 有

④営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセンテージは対前期増減率であり、小数点以下第二位を四捨五入しております。

⑤純資産当期純利益率、総資本経常利益率について、平成 17 年 3 月期は、純資産額、総資本それぞれの期首と期末の平均値を使用しております。又、平成 17 年 9 月期は計算期間の純資産額、総資本についてそれぞれ日数、月数を考慮した平均値を使用しております。

⑥年換算値＝ 平成 17 年 9 月期 当該計算期間の数値／計算期間日数 (183 日) ×365 日 (年間日数)  
 平成 17 年 3 月期 当該計算期間の数値／計算期間日数 (182 日) ×365 日 (年間日数)

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 分配率
	円	百万円	円	百万円	%	%
17 年 9 月期	15,951	5,509	0	—	100.0	2.7
17 年 3 月期	15,824	4,120	0	—	99.9	3.0

(注) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて表示しております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17 年 9 月期	355,968	206,982	58.1	599,254
17 年 3 月期	322,358	137,569	42.7	528,299

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 3 月期 260,400 口 平成 17 年 9 月期 345,400 口

2. 平成 18 年 3 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 10 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 3 月期	13,820	5,510	5,510	15,950	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 15,950 円

(注) 当該予想は添付資料の「第 9 期(平成 17 年 10 月 1 日～平成 18 年 3 月 31 日)運用状況の予想の前提」により算出したものであり、状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記 43 ページ「投資法人の関係法人について」をご参照ください。

## 2. 方針及び運用状況

### a 運用方針

当投資法人は、主にオフィスビルを用途とした、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市に所在する不動産等資産に投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。

### b 運用状況

#### (1) 当期の概況

当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 13 年 5 月 11 日に設立されました。平成 13 年 9 月 10 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8952）した後、第 7 期末（平成 17 年 3 月 31 日）までの約 3 年半にてオフィスビル 46 物件を取得しておりますが、当期においても新たに 4 物件を取得（取得価額合計 36,050 百万円）し、当期末現在にて保有オフィスビルは 50 物件、取得価額の総額は 326,560 百万円となり、資産規模を着実に拡大させると共に安定した運用に努めてまいりました。

投資主の皆様に対して安定した分配を行うという当投資法人の姿勢は、既に過去 7 回の分配実績というトラックレコードに刻まれておりますが、第 8 期目となった当期においても、引き続き安定した分配金を維持すべく運用に取り組んだ結果、上場以降連続の増収・増益を達成することができました。

#### (2) 当期の運用実績

##### ① 運用管理と物件の取得

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

オフィス賃貸市場においては、企業業績の回復による後押しもあり、東京都心部においては空室率の改善が顕著となり、まだ一部ではありますが中心部のビルについては賃料に改善の兆しが見え始めました。首都圏周辺部や地方都市については、需給に改善傾向は見られるものの、賃料水準に関しては引き続き厳しい状況が続いており、本格的回復までは未だ時間を要すると思料されます。

そのような環境の中、当投資法人は、①取得物件のグレードの高さに加え、機能維持及び機能向上のための適切なリニューアル工事実施による建物設備等の充実、②テナントの視点に立ったきめ細かい運営管理及び精力的な新規テナント営業活動等の取り組みにより、期末時点にて過去最高となる 98.6%の稼働率を達成することができました。また、当投資法人は更なる収益の維持向上を

目指し、コスト削減にも努めております。新規物件取得後3年以内に管理業務費・水道光熱費合計額の5%相当額以上を管理業務費から削減するとの基本方針に対し、第6期（平成16年9月期）までに取得した物件の内コスト削減計画の対象となる39物件に関して、第7期・第8期（平成16年10月～平成17年9月）の1年間の実績値にて、既に年間12.9%の削減を実現しております。

物件の売買市場に関しましては、減損会計への対応や金融機関の不良債権処理の流れ等から、依然として物件売却の動きは多いものの、J-REITの他、プライベートファンド、年金基金、機関投資家等が不動産への投資を活発化させており、都心部の優良物件においては取得競争が激化しております。

そのような環境の中、当投資法人は、独自の情報網を活用し収集した多数の売却情報に対し、入念な調査を実施のうえ、当投資法人全体としての収益の安定と期待利回り等総合的な見地から価格を決定し、物件を取得しております。当期におきましても、厳しい競合の生じる入札への参加だけでなく、独自の情報網を活用した相対での取引に注力してまいりました。上記の結果、平成17年9月30日現在において、当投資法人が保有する資産はオフィスビル50物件、取得価額の総額326,560百万円、総賃貸可能面積364,610㎡（約11.0万坪）、テナント総数742となりました。

## ② 投資口追加発行と20年債の発行

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

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

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

### ■発行登録書の内容

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

■ 20年公募投資法人債の内容

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

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

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

なお、当投資法人の発行体格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■発行体格付け

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

③ 投資主総会の開催

当投資法人におきましては、平成17年5月10日に第3回投資主総会を開催致しました。本総会においては、当投資法人の規約の変更並びに執行役員及び監督役員の選任について決議され、すべて原案の通り承認可決されました。

(3) 業績

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

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

た。

## c 次期の見通し

### (1) 運用全般に関する見通し

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

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

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

また、不動産流通市場においては、不良債権処理や減損会計の導入を睨み、また活性化している不動産投資市場の積極的な活用との視点から、引き続き不動産売却の動きは続くものの、需要が拡大していく中、優良物件の取得にあたっては競争がさらに激化していくと思われま

#### ① 物件の運営管理

上記の通りオフィスビル賃貸市況は本格的回復が期待されるものの、全般的には予断を許さない状況が続くと予想されますので、収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をまいります。

##### (イ) 既存テナントの皆様との信頼関係の強化

当投資法人では、平成17年9月30日現在にて11社に不動産管理業務を委託しております。これらのほとんどは、当投資法人が取得する以前からそれぞれ物件の管理を行ってきており、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、更にテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係を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、解約・返室の阻止並びに減額要求の抑制に努めます。

##### (ロ) 空室の早期解消

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

##### (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。

## (二) 運営管理コストの削減

運営管理コストについては、11社の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、管理体制・コストの見直しを実施することにより、期末時点で保有する物件に関して、管理業務費と水道光熱費との合計額の5%相当額以上を、取得後3年以内に削減してまいります。

## ② 物件の取得

一方、資産規模を着実に拡大・成長させることにより収益の向上を図るべく、以下の方針で物件の取得に臨みます。

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

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

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

なお、取得に伴う資金の調達については、物件取得の時期が事前には予測できないことから、取得時点では、短期借入金を原則とし、その後、資本市場の動向を見ながら、投資法人債の発行を含め、多様な資金調達手段を選択してまいります。また、借入れの実施に当たっては、当投資法人の財務上の指針に則り、資金調達コストの低減化を実現するべく、複数の適格機関投資家と交渉の上、決定してまいります。

## (2) 次期の業績の見通し

第9期(平成17年10月1日～平成18年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益13,820百万円、経常利益5,510百万円、当期純利益5,510百万円、1口当たり分配金15,950円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、9ページ記載の「第9期(平成17年10月1日～平成18年3月31日)運用状況の予想の前提」をご覧ください。状況の変化により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

また、9ページ記載の「第9期(平成17年10月1日～平成18年3月31日)運用状況の予想の前提」がそのまま推移したと想定した場合(但し、平成18年4月3日付けの山王グランドビルの持分追加取得は見込む。)、第10期(平成18年4月1日～平成18年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益14,700百万円、経常利益5,300百万円、当期純利益5,300百万円、1口当たり分配金15,300円と見込ま

れます。

なお、上記並びに9ページの「第9期（平成17年10月1日～平成18年3月31日）運用状況の予想の前提」に記載されているとおり、当投資法人では、当期決算日（平成17年9月30日）以降に以下のオフィスビル1物件の取得及び既存物件の持分追加取得を行う予定です。

### ①北の丸スクエア

#### 【取得の概要】

取得資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権  
取得価格 : 81,555,500 千円  
取得予定日 : 平成18年2月24日

#### 【信託財産となる不動産の概要】

所在地（住居表示）：東京都千代田区九段北一丁目13番12号  
用途 : 事務所・共同住宅・物販店舗・駐車場  
敷地面積 : 5,821.03 m<sup>2</sup>  
建物延床面積 : 58,969.18 m<sup>2</sup>  
構造 : 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造  
地下2階付26階建  
建築時期 : 平成18年1月末（予定）  
テナントの総数 : （事務所・店舗）5、（住宅）未定<sup>注2</sup>  
総賃貸可能面積 : （事務所・店舗）25,637 m<sup>2</sup>、（住宅）11,694 m<sup>2</sup>  
総賃貸面積 : （事務所・店舗）25,637 m<sup>2</sup>、（住宅）未定<sup>注2</sup>  
稼働率 : （事務所・店舗）100.0%、（住宅）未定<sup>注2</sup>

（注）1. 上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、取得予定日（平成18年2月24日）における見込み数値を記載しております。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、確認済証取得時点の計画数字を使用しております。また、数値は、売主から提供を受けたデータに基づいております。

2. 住宅部分については、高級賃貸物件のリーシングに実績を有する会社との間でマスターリース契約の締結を予定しております。

### ②山王グランドビル（持分追加取得）

#### 【取得の概要】

取得資産 : 不動産（土地・建物の所有権：共有持分49.0%）<sup>注1</sup>  
取得価格 : 10,700,000 千円  
取得予定日 : 平成18年4月3日

#### 【取得資産の概要】

所在地（住居表示）：東京都千代田区永田町二丁目14番2号  
用途 : 事務所

敷地面積	: 3,663.93 m <sup>2</sup> (建物敷地全体の面積)
建物延床面積	: 33,875.95 m <sup>2</sup> (建物1棟全体の延床面積)
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
建築時期	: 昭和41年9月
テナントの総数	: 49 <sup>注2</sup>
総賃貸可能面積	: 21,146 m <sup>2</sup> <sup>注2</sup>
総賃貸面積	: 20,428 m <sup>2</sup> <sup>注2</sup>
稼働率	: 96.6% <sup>注2</sup>

- (注) 1. 当投資法人は、平成17年11月18日現在、本物件の所有権共有持分50.0%を保有しておりますが、上記追加取得により、本物件の所有権共有持分99.0%を保有することになります。
2. 上記のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、建物1棟全体における平成17年9月30日現在の数値を記載しております。

また、当投資法人は、平成17年9月29日付け10,000百万円の投資法人債発行による手取金により、平成17年10月3日付けにて10,000百万円の短期借入金を返済致しました。

さらに平成17年10月31日返済期日の短期借入金の返済資金に充てるため、同日付けにて2,000百万円の借入（返済期限：平成18年10月31日）を実施致しました。



第9期（平成17年10月1日～平成18年3月31日）運用状況の予想の前提

計算期間	平成17年10月1日～平成18年3月31日（182日）
保有物件	平成17年9月30日現在保有している50物件に、平成18年2月24日付けにて取得予定の「北の丸スクエア」を加えた合計51物件を前提としております。 「山王グランドビル」の持分追加取得は平成18年4月3日付けの予定であり、第9期の運用には影響ございません。 なお、実際にはその他の物件の取得、処分により変動する可能性があります。
発行済投資口数	平成17年9月30日現在の345,400口を前提としております。
有利子負債比率	平成18年3月31日現在の総資産有利子負債比率は概ね40%台の水準となる前提としています。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、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いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。
分配金の額	利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### 1. 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 17 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 17 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金* 3	17,337,164		19,840,171		△2,503,007	
信託現金及び信託預金* 3	9,602,414		9,521,753		80,661	
営業未収入金	85,372		35,274		50,097	
未収消費税等	254,084		422,203		△168,119	
前払費用	61,555		70,092		△8,537	
繰延税金資産	18		20		△2	
その他の流動資産	587,954		130,015		457,938	
流動資産合計	27,928,564	7.9	30,019,532	9.3	△2,090,967	△7.0
II 固定資産						
1.有形固定資産* 1、2、3						
建物	76,748,561		60,333,000		16,415,561	
構築物	713,868		449,855		264,013	
機械及び装置	773,213		638,404		134,808	
工具器具及び備品	6,045		6,597		△551	
土地	167,927,739		150,012,421		17,915,318	
建設仮勘定	324,356		5,500		318,856	
信託建物	20,450,248		20,838,408		△ 388,159	
信託構築物	91,964		92,666		△701	
信託機械及び装置	352,862		386,735		△ 33,873	
信託工具器具及び備品	7,744		8,166		△422	
信託土地	56,667,464		56,667,464		—	
有形固定資産合計	324,064,070	91.0	289,439,220	89.8	34,624,850	12.0
2.無形固定資産						
借地権	1,668,746		639,229		1,029,516	
信託借地権* 3	444,160		444,160		—	
地役権	828,095		828,095		—	
その他の無形固定資産	—		598		△598	
無形固定資産合計	2,941,002	0.8	1,912,084	0.6	1,028,918	53.8
3.投資その他の資産						
投資有価証券	958,797		956,000		2,797	
差入敷金保証金等	15,108		14,234		874	
長期前払費用	10,909		17,622		△ 6,712	
投資その他の資産合計	984,815	0.3	987,856	0.3	△ 3,040	△0.3
固定資産合計	327,989,888	92.1	292,339,160	90.7	35,650,728	12.2
III 繰延資産						
投資法人債発行費	49,860		—		49,860	
繰延資産合計	49,860	0.0	—	—	49,860	—
資産合計	355,968,313	100.0	322,358,693	100.0	33,609,620	10.4

期 別 科 目	当 期 (平成 17 年 9 月 30 日現在)		前 期 (平成 17 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	382,468		708,285		△325,816	
短期借入金* 4	16,000,000		63,000,000		△47,000,000	
1年以内返済予定 長期借入金* 3	24,000,000		—		24,000,000	
未払金	928,364		714,368		213,996	
未払費用	302,429		306,935		△4,505	
未払法人税等	963		998		△34	
前受金	2,422,967		2,460,926		△37,959	
その他の流動負債	10,495		15,176		△4,681	
流動負債合計	44,047,689	12.4	67,206,690	20.8	△23,159,000	△34.5
II 固定負債						
投資法人債	55,000,000		45,000,000		10,000,000	
長期借入金	27,000,000		51,000,000		△24,000,000	
預り敷金保証金	22,644,218		20,994,942		1,649,275	
その他の固定負債	294,000		588,000		△294,000	
固定負債合計	104,938,218	29.5	117,582,942	36.5	△12,644,724	△10.8
負債合計	148,985,907	41.9	184,789,632	57.3	△35,803,724	△19.4
出資の部* 6						
I 出資総額						
出資総額* 5	201,472,860	56.6	133,448,380	41.4	68,024,480	51.0
II 剰余金						
当期末処分利益	5,509,545		4,120,680		1,388,865	
剰余金合計	5,509,545	1.5	4,120,680	1.3	1,388,865	33.7
出資合計	206,982,405	58.1	137,569,060	42.7	69,413,345	50.5
負債・出資合計	355,968,313	100.0	322,358,693	100.0	33,609,620	10.4

## 2. 損益計算書

科 目	当 期 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日		前 期 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経常損益の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 営業損益の部						
1. 営業収益	13,119,906	100.0	10,747,875	100.0	2,372,031	22.1
貸貸事業収入*1	13,076,551		10,708,353		2,368,198	
その他貸貸事業収入*1	43,354		39,522		3,832	
2. 営業費用	6,893,717	52.5	6,046,014	56.3	847,703	14.0
貸貸事業費用*1	6,158,113		5,258,141		899,971	
資産運用報酬	392,914		476,957		△84,043	
資産保管委託報酬	59,877		47,040		12,836	
一般事務委託報酬	169,096		129,632		39,463	
役員報酬	4,200		4,200		—	
その他営業費用	109,516		130,041		△20,525	
営業利益	6,226,188	47.5	4,701,860	43.7	1,524,328	32.4
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益	11,778	0.1	5,117	0.0	6,660	130.1
受取利息	26		81		△54	
その他営業外収益	11,751		5,036		6,714	
2. 営業外費用	727,560	5.6	585,375	5.4	142,185	24.3
支払利息	328,661		315,062		13,599	
投資法人債利息	249,201		248,500		701	
投資法人債発行費償却	9,972		—		9,972	
新投資口発行費	116,294		—		116,294	
その他営業外費用	23,431		21,813		1,618	
経常利益	5,510,406	42.0	4,121,603	38.3	1,388,803	33.7
税引前当期純利益	5,510,406	42.0	4,121,603	38.3	1,388,803	33.7
法人税、住民税及び事業税	969	0.0	1,014	0.0	△45	△4.5
法人税等調整額	2		△2		5	
当期純利益	5,509,434	42.0	4,120,591	38.3	1,388,843	33.7
前期繰越利益	110		88		21	
当期末処分利益	5,509,545		4,120,680		1,388,865	

### 3. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

科 目	当 期	前 期
	〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
I 当期末処分利益	5,509,545,682	4,120,680,340
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,509,475,400 (15,951)	4,120,569,600 (15,824)
III 次期繰越利益	70,282	110,740

分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 345,400 口の整数倍数の最大値となる 5,509,475,400 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当投資法人の規約第 32 条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数 260,400 口の整数倍数の最大値となる 4,120,569,600 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、当投資法人規約第 32 条(3)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

#### 4. キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日	自 平成16年10月 1日 至 平成17年 3月31日
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期純利益		5,510,406	4,121,603
減価償却費		2,017,175	1,641,471
除却損失		1,418	12,843
投資法人債発行費償却額		9,972	—
新投資口発行費		116,294	—
受取利息		△26	△ 81
支払利息		577,863	563,562
営業未収入金の増加・減少額		△50,097	27,277
未収消費税等の増加・減少額		168,119	△ 383,981
前払費用の増加・減少額		8,537	△ 19,063
営業未払金の増加・減少額		△325,816	457,218
未払金の増加・減少額		213,996	△ 4,016
未払費用の増加・減少額		4,000	—
前受金の増加・減少額		△37,959	265,318
長期前払費用の増加・減少額		6,712	6,712
その他固定負債の増加・減少額		△ 294,000	△ 294,000
その他		3,070	△ 85,215
小 計		7,929,666	6,309,648
利息の受取額		26	81
利息の支払額		△ 586,369	△ 514,337
法人税等の支払額		△ 1,003	△ 957
営業活動によるキャッシュフロー		7,342,321	5,794,435
II 投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出		△ 37,070,255	△ 52,591,976
信託有形固定資産の取得による支出		△ 38,880	△ 113,208
無形固定資産の取得による支出		△ 1,028,918	—
投資有価証券の取得による支出		△ 2,797	△ 956,000
差入敷金保証金等の支出		△ 874	—
預り敷金保証金の収入		2,253,266	4,989,274
預り敷金保証金の支出		△ 603,990	△ 777,304
投資活動によるキャッシュフロー		△ 36,492,450	△ 49,449,214
III 財務活動によるキャッシュフロー			
短期借入金の借入による収入		14,000,000	61,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 61,000,000	△ 8,000,000
長期借入金の借入による収入		—	7,000,000
投資法人債の発行による収入		10,000,000	—
投資法人債発行費の支出		△ 59,832	—
投資口の発行による収入		68,024,480	—
投資口発行費の支出		△ 116,294	—
配当金の支払額		△ 4,120,569	△ 3,830,744
財務活動によるキャッシュフロー		26,727,783	56,169,255
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△2,422,345	12,514,476
V 現金及び現金同等物の期首残高		29,361,924	16,847,448
VI 現金及び現金同等物の期末残高 * 1		26,939,578	29,361,924

〔重要な会計方針〕

	〔 当 期 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	〔 前 期 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>其他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	同左
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～50年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物 2～61年 構築物 5～49年 機械及び装置 3～18年 工具器具及び備品 3～15年 (2)長期前払費用 同左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。 (2)新投資口発行費 支払時に全額費用計上しております。なお、平成17年4月26日の一般公募による投資口の新規発行は、公募価額（引受人が募集期間中に投資家に販売する価額）と発行価額（引受人が買取る価額）の差額が引受人の手取金となる買取引受契約（所謂「スプレッド方式」）によっており、公募価額と発行価額を同額で設定する方式（所謂「従来方式」）の場合に生ずる引受手数料相当分（新投資口発行費用）は会計処理上、発生いたしません。平成17年4月26日の一般公募による投資口の新規発行においては、公募価額と発行価額の差額は2,185,520千円でした。</p>	<p>(1) ————— (2) —————</p>
4. 収益及び費用の計上方法	<p>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は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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</p>	同左

	〔 当 期 〕 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 〕 〔 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	〔 前 期 〕 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 〕 〔 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	同左

[会計方針の変更]

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



[注記事項]

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 17 年 9 月 30 日現在)	前 期 (平成 17 年 3 月 31 日現在)																																																		
* 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	* 1. —————																																																		
* 2. 有形固定資産の減価償却累計額 11,788,362 千円	* 2. 有形固定資産の減価償却累計額 9,783,957 千円																																																		
* 3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)	* 3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)																																																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,895,028</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">16,028,504</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">70,681</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">297,959</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">7,744</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">47,320,932</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">444,160</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">72,065,011</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 年以内返済予定長期 借入金</td> <td style="text-align: right;">24,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">24,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	信託預金	7,895,028	信託建物	16,028,504	信託構築物	70,681	信託機械及び装置	297,959	信託工具器具及び備品	7,744	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,065,011	担保付債務	金 額	1 年以内返済予定長期 借入金	24,000,000	合 計	24,000,000	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保資産</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預金</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,854,567</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">16,327,096</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">71,125</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">327,142</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">8,166</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">47,320,932</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">444,160</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">72,353,192</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">担保付債務</th> <th style="text-align: center;">金 額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">24,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	担保資産	金 額	預金	0	信託預金	7,854,567	信託建物	16,327,096	信託構築物	71,125	信託機械及び装置	327,142	信託工具器具及び備品	8,166	信託土地	47,320,932	信託借地権	444,160	合 計	72,353,192	担保付債務	金 額	長期借入金	24,000,000	合 計	24,000,000
担保資産	金 額																																																		
信託預金	7,895,028																																																		
信託建物	16,028,504																																																		
信託構築物	70,681																																																		
信託機械及び装置	297,959																																																		
信託工具器具及び備品	7,744																																																		
信託土地	47,320,932																																																		
信託借地権	444,160																																																		
合 計	72,065,011																																																		
担保付債務	金 額																																																		
1 年以内返済予定長期 借入金	24,000,000																																																		
合 計	24,000,000																																																		
担保資産	金 額																																																		
預金	0																																																		
信託預金	7,854,567																																																		
信託建物	16,327,096																																																		
信託構築物	71,125																																																		
信託機械及び装置	327,142																																																		
信託工具器具及び備品	8,166																																																		
信託土地	47,320,932																																																		
信託借地権	444,160																																																		
合 計	72,353,192																																																		
担保付債務	金 額																																																		
長期借入金	24,000,000																																																		
合 計	24,000,000																																																		
* 4. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の 4 行とコミットメントライン契約を締結しております。	* 4. コミットメントライン契約 当投資法人は、取引銀行の 4 行とコミットメントライン契約を締結しております。																																																		
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">20,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差 引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,000,000 千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	20,000,000 千円	借入残高	—	差 引	20,000,000 千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">20,000,000 千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差 引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,000,000 千円</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	20,000,000 千円	借入残高	—	差 引	20,000,000 千円																																						
コミットメントライン契約の総額	20,000,000 千円																																																		
借入残高	—																																																		
差 引	20,000,000 千円																																																		
コミットメントライン契約の総額	20,000,000 千円																																																		
借入残高	—																																																		
差 引	20,000,000 千円																																																		
* 5. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	* 5. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数																																																		
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">345,400 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	345,400 口	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">260,400 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	260,400 口																																										
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																																		
発行済投資口数	345,400 口																																																		
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																																		
発行済投資口数	260,400 口																																																		
* 6. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額  50,000 千円	* 6. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額  50,000 千円																																																		

## (損益計算書関係)

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

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
* 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	* 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 17 年 9 月 30 日現在)	(平成 17 年 3 月 31 日現在)
現金及び預金 17,337,164 千円	現金及び預金 19,840,171 千円
信託現金及び信託預金 9,602,414 千円	信託現金及び信託預金 9,521,753 千円
現金及び現金同等物 26,939,578 千円	現金及び現金同等物 29,361,924 千円

## (リース取引関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 7,274,999 千円	1 年内 6,297,044 千円
1 年超 27,329,530 千円	1 年超 20,166,472 千円
合 計 34,604,529 千円	合 計 26,463,517 千円

## (有価証券関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕										
時価評価されていない有価証券	時価評価されていない有価証券										
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>非上場株式</td> <td style="text-align: right;">2,797千円</td> </tr> <tr> <td>優先出資証券(注)</td> <td style="text-align: right;">956,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	非上場株式	2,797千円	優先出資証券(注)	956,000千円	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>優先出資証券</td> <td style="text-align: right;">956,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	優先出資証券	956,000千円
区分	貸借対照表計上額										
非上場株式	2,797千円										
優先出資証券(注)	956,000千円										
区分	貸借対照表計上額										
優先出資証券	956,000千円										
(注) 開発型の特定目的会社の優先出資証券については今後の不動産利用価値の変化による償還額変動リスクがあります。	当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数 38,340 口のうち 19,120 口を取得しております (優先出資持分 49.87%)。										

## (デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	同左

## (退職給付関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	同左

## (税効果会計関係)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
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 18 千円 繰延税金資産計 18 千円 繰延税金資産の純額 18 千円	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 20 千円 繰延税金資産計 20 千円 繰延税金資産の純額 20 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調 整) 支払分配金の損金算入額 △39.38% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目 法定実効税率 39.39% (調 整) 支払分配金の損金算入額 △39.38% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

## (持分法損益等)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	同左

## (関連当事者との取引)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はございません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はございません。 子会社等 該当事項はございません。 兄弟会社等 該当事項はございません。	同左

## (1口当たり情報)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 599,254円 1口当たり当期純利益 16,505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定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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 528,299円 1口当たり当期純利益 15,824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定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
当期純利益 (千円)	5,509,434	4,120,591
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 (千円)	5,509,434	4,120,591
期中平均投資口数 (口)	333,788	260,400

## (重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日 〕	前 期 〔 自 平成 16 年 10 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日 〕
該当事項はございません。	1. 新投資口の発行 平成 17 年 4 月 4 日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、平成 17 年 4 月 26 日に払込が完了しております。 この結果、平成 17 年 4 月 26 日付けにて出資総額は 201,472,860 千円、発行済投資口総数は 345,400 口となっております。 ①募集方法 : 一般募集 (ブックビルディングによる募集、スプレッド方式) ②発行新投資口数 : 85,000 口 ③発行価格 (募集価格) : 1口当たり 826,000 円 ④発行価格の総額 : 70,210,000,000 円 ⑤発行価額 (引受価額) : 1口当たり 800,288 円 ⑥発行価額の総額 : 68,024,480,000 円 ⑦払込期日 : 平成 17 年 4 月 26 日 ⑧分配金起算日 : 平成 17 年 4 月 1 日

## (2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 5 月 11 日	私募設立	400	400	200	200	(*1)
平成 13 年 9 月 8 日	追加投資口発行 (公募)	160,000	160,400	81,060	81,260	(*2)
平成 14 年 5 月 8 日	追加投資口発行 (公募)	65,000	225,400	30,892	112,152	(*3)
平成 15 年 10 月 25 日	追加投資口発行 (公募)	35,000	260,400	21,295	133,448	(*4)
平成 17 年 4 月 26 日	追加投資口発行 (公募)	85,000	345,400	68,024	201,472	(*5)

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

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

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

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

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

#### 4. 役員の変動

平成17年5月10日付けで執行役員の馬場米一郎と監督役員の河村綱也は任期満了となり、新執行役員には山崎建人、新監督役員には岡野谷知広がそれぞれ選任され、平成17年5月11日に就任致しました。なお、平成17年5月10日付けで任期満了となりました監督役員の日下部健司は再任され、同じく平成17年5月11日に就任致しました。

当期末現在における当投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	山崎 建人	昭和38年4月 三菱地所株式会社入社 昭和59年6月 同社社長室企画部長 昭和61年10月 同社名古屋支店長 平成3年6月 同社取締役名古屋支店長 平成4年6月 同社取締役社長室関連事業部長 平成6年6月 同社取締役社長室関連事業部長 兼 海外事業部長 平成7年6月 同社常務取締役 平成9年6月 同社常務取締役東北支店長 平成11年4月 同社常務取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長兼職 平成12年4月 三菱地所株式会社取締役 (常務待遇) 平成13年4月 同社取締役 (専務待遇) 平成15年4月 同社取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長 退任 平成15年6月 三菱地所株式会社顧問 (現職) 株式会社アクアシティ取締役社長兼職 平成17年5月 当投資法人執行役員 就任 平成17年6月 株式会社アクアシティ取締役社長 退任	0口
監督役員	日下部 健司	昭和61年4月 社団法人東京銀行協会 (現全国銀行協会) 入社 昭和63年6月 同協会 退社 平成元年10月 太田昭和監査法人 (現新日本監査法人) 入所 平成8年7月 同監査法人 退所 平成8年9月 日下部公認会計士事務所 設立 (現職) 平成13年5月 当投資法人監督役員 就任	0口
監督役員	岡野谷 知広	昭和61年4月 司法修習修了 弁護士登録 (東京弁護士会) 河村法律事務所 入所 (現職) 平成17年5月 当投資法人監督役員 就任	0口

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

## 5. 参考情報

### (1) 当投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	当期 (平成 17 年 9 月 30 日現在)		前期 (平成 17 年 3 月 31 日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京 23 区	203,577	57.2	172,534	53.5
	首都圏 (東京 23 区除く)	8,758	2.5	8,819	2.7
	地方都市	36,654	10.3	31,558	9.8
	計	248,990	69.9	212,913	66.0
信託不動産	東京 23 区	51,236	14.4	51,473	16.0
	首都圏 (東京 23 区除く)	3,071	0.9	3,112	1.0
	地方都市	23,706	6.7	23,852	7.4
	計	78,014	21.9	78,437	24.3
優先出資証券 (注) 4.		956	0.3	956	0.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
預金・その他資産		28,007	7.9	30,051	9.3
		(-)	(-)	(-)	(-)
資産総額計		355,968	100.0	322,358	100.0
		(327,005)	(91.9)	(291,350)	(90.4)

(注) 1. 保有総額は、決算日時点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格）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。

なお、優先出資証券に対応する不動産については、開発中のため表示しておりません。

(注) 3. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注) 4. 優先出資証券の概要は以下のとおりです。

当投資法人は、平成 17 年 3 月 29 日に、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数 38,340 口のうち 19,120 口を取得価格 956 百万円で取得しております（優先出資持分 49.87%）。これに伴い、「(仮称) 晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利（優先買取権）を取得しております。

なお、当投資法人は、上記優先出資証券の他、今後以下のスケジュールにて発行される、晴海フロント特定目的会社の優先出資証券を取得することとなります。

これにより、当投資法人は、晴海フロント特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数 50,900 口のうち 25,400 口を取得することとなります（優先出資持分 49.90%、事業費全体の約 9.9%）。

発行回数	発行予定日	数量 (口)	発行価額	
			1 口当たりの金額	発行総額
第 2 回	平成 17 年 11 月 24 日	920	50,000 円	46 百万円
第 3 回	平成 18 年 11 月 24 日	5,360	50,000 円	268 百万円

(注) 5. 優先出資証券の目的物である資産の概要は以下のとおりです。

「(仮称) 晴海センタービル」	所在地 (住居表示)	東京都中央区晴海二丁目 5 番 23 号
	敷地面積	4,664.63 m <sup>2</sup>
	建物延床面積	27,494.17 m <sup>2</sup>
	貸付有効面積	20,778.85 m <sup>2</sup>
	構造・階数	鉄骨造 地上 10 階建、塔屋 1 階
	用途	事務所、店舗、駐車場
	総事業費	12,821 百万円 (見込)



建築時期

平成17年5月着工

平成18年11月末竣工（予定）

上記概要は、計画ないし予定であり、将来、変更となる可能性があります。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要（一覧表）

下記の表は、平成17年9月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要を一覧表にまとめたものです。当期中に取得した個々の不動産等資産については、下記「③第8期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）」をご参照下さい。

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率(注)1.	期末算定価格 (百万円) (注)2.	取得価格(注)3.		地域別 比率	
						(千円)	比率		
首都圏 (注)4.	東京23区	こころとからだの 元気プラザ	4,791	100.0%	6,200	5,000,000	1.5%	77.5%	
		MD神田ビル	6,269	100.0%	8,460	9,520,000	2.9%		
		神田橋パーク ビルディング	3,687	100.0%	4,920	4,810,000	1.5%		
		三菱総合研究所 ビルディング	不動産信託受益権	18,006	100.0%	30,400	27,267,000		8.3%
		二番町ガーデン	不動産	9,316 (注)7.	100.0%	15,100	14,700,000		4.5%
		ビュレックス麹町	不動産	4,495	100.0%	6,880	7,000,000		2.1%
		山王グランドビル	不動産	10,573	96.6%	10,900	10,200,000		3.1%
		有楽町電気 ビルディング	不動産	4,694	100.0%	7,230	7,200,000		2.2%
		小伝馬町新日本橋 ビルディング	不動産信託受益権	3,897	100.0%	3,320	3,173,000		1.0%
		ビュレックス京橋	不動産	4,279	100.0%	5,940	5,250,000		1.6%
		銀座三和ビル	不動産	4,329	100.0%	16,900	16,830,000		5.2%
		菱進銀座 イーストミラービル	不動産	2,875	100.0%	4,540	5,353,500		1.6%
		青山クリスタルビル	不動産	4,916	100.0%	7,920	7,680,000		2.4%
		芝二丁目大門 ビルディング	不動産信託受益権	9,643	99.1%	5,900	4,859,000		1.5%
		コスモ金杉橋ビル	不動産信託受益権	4,062	100.0%	3,110	2,808,000		0.9%
		新和ビルディング	不動産	6,197	100.0%	7,830	7,830,000		2.4%
		東京オペラシティ ビル	不動産	9,244	96.0%	9,350	9,350,000		2.9%
		高輪台ビルディング	不動産信託受益権	4,067	100.0%	2,590	2,738,000		0.8%
		東五反田1丁目ビル	不動産	5,205	100.0%	6,130	5,500,000		1.7%
		JALトラベルビル	不動産信託受益権	3,383	100.0%	1,480	1,362,000		0.4%
		大森駅東口 ビルディング	不動産信託受益権	7,708	100.0%	5,390	5,123,000		1.6%
		日本ブランドウィック ビル	不動産	7,347	99.3%	7,570	6,670,000		2.0%
		代々木1丁目ビル	不動産	7,772	100.0%	9,300	8,700,000		2.7%
ダヴィンチ原宿	不動産	3,109	100.0%	5,660	4,885,000	1.5%			
神宮前メディア スクエアビル	不動産	5,558	100.0%	13,480	12,200,000	3.7%			
渋谷クロスタワー	不動産	29,828	99.5%	38,100	34,600,000	10.6%			

地域区分	物件名称	特定資産の種類	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率(注)1.	期末算定価格 (百万円) (注)2.	取得価格(注)3. (千円)		地域別 比率
							比率	
東京23区	恵比寿ネオナート	不動産	2,462	100.0%	4,450	3,740,000 360,000 合計 4,100,000	1.3%	3.8%
	ハーモニータワー	不動産	10,929	100.0%	9,100	8,500,000	2.6%	
	大塚東池袋 ビルディング	不動産信託受益権	7,114	94.6%	3,410	3,541,000	1.1%	
	池袋二丁目 ビルディング	不動産信託受益権	2,186	100.0%	1,450	1,728,000	0.5%	
	池袋YSビル	不動産	5,797	100.0%	4,580	4,500,000	1.4%	
	八王子第一生命 ビルディング	不動産	6,336	95.3%	3,300	3,300,000	1.0%	
	さいたま浦和 ビルディング	不動産	4,510	100.0%	2,360	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.8%	
	新横浜 ファーストビル	不動産	6,925	92.9%	1,640	3,000,000	0.9%	
	川崎砂子 ビルディング	不動産信託受益権	6,831	95.1%	3,210	3,375,000	1.0%	
	首都圏 (東京23区 除く)	定禅寺パークビル	不動産	2,518	95.3%	1,040	1,000,000	
仙台本町ホンマ ビルディング		不動産信託受益権	5,829	98.7%	3,030	2,924,000	0.9%	
新潟礎町西万代橋 ビルディング		不動産信託受益権	4,383	96.6%	729	1,010,000	0.3%	
金沢パークビル		不動産	21,343	96.1%	5,420	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	1.4%	
金沢南町 ビルディング		不動産信託受益権	3,794	95.5%	985	1,331,000	0.4%	
名古屋広小路 ビルディング		不動産	21,631	99.1%	15,300	14,533,000	4.5%	
名古屋御園ビル		不動産	3,470	100.0%	1,860	1,865,000	0.6%	
京都四条河原町ビル		不動産	6,800	100.0%	2,020	2,650,000	0.8%	
堺筋本町ビル		不動産	11,574	97.9%	4,230	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	1.3%	
御堂筋ダイワビル		不動産信託受益権	20,450	100.0%	14,100	6,934,000 7,380,000 合計 14,314,000	4.4%	
神戸伊藤町 ビルディング		不動産信託受益権	3,478	92.3%	945	1,436,000	0.4%	
NHK広島放送 センタービル		不動産	5,477	98.6%	1,480	1,320,000	0.4%	
東晴天神 ビルディング		不動産	4,000	98.1%	1,340	1,550,000	0.5%	
天神クリスタルビル		不動産	5,640	98.7%	4,970	5,000,000	1.5%	
日之出天神 ビルディング		不動産信託受益権	5,860	96.5%	3,480	3,657,000	1.1%	
	合計		364,610	98.6%	339,029	326,560,500	100.0%	

(注)1. 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)2. 期末算定価格は、当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及

「附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社鑑定法人エイ・スクエアが行った鑑定評価による）を記載しております。その評価方法等については、下記「③ 第8期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明」をご参照ください。

(注)3. 取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。

(注)4. 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同様とします。

(注)5. 上記の表は、不動産等資産が共有又は区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有する権利関係は除外したものであります。

(注)6. 当投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成17年3月29日に、晴海フロント特定目的会社の発行する優先出資証券を取得価格956百万円で取得し（優先出資持分49.87%）、これに伴い、「(仮称)晴海センタービル」にかかる不動産等資産をその工事完了後に優先的に買取る権利（優先買取権）を取得しております。

(注)7. 二番町ガーデンの賃貸可能面積には、住宅部分1,686㎡は含まれておりません。

②当投資法人の保有に係る不動産等資産の損益状況

下記の表は、第8期（平成17年4月1日～平成17年9月30日）の損益状況を不動産等資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前掲の「重要な会計方針」に則して表記しております。

(百万円)

物件名称	損益状況（平成17年4月1日～平成17年9月30日）										
	賃貸事業収入	賃貸事業費用								賃貸事業損益	NOI
		管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他費用			
こころからの元氣プラザ	221	75	13	14	18	0	1	24	2	146	170
MD神田ビル	293	115	22	16	23	0	2	49	0	177	226
神田橋パークビルディング	172	46	1	—	17	0	2	25	—	125	151
三菱総合研究所ビルディング	1,063	335	89	108	76	1	4	54	0	728	782
二番町ガーデン	484	189	59	24	0	0	0	104	—	294	399
ビュレックス麹町	56	33	—	—	—	0	—	33	—	23	56
山王グランドビル	465	137	57	28	0	1	20	30	—	327	357
有楽町電気ビルディング	281	104	33	18	32	0	0	18	—	176	195
小伝馬町新日本橋ビルディング	150	75	18	9	14	0	1	27	3	75	102
ビュレックス京橋	150	51	—	—	13	0	—	37	—	98	136
銀座三和ビル	366	78	36	18	0	0	3	19	0	287	306
菱進銀座イーストミラービル	98	63	15	7	0	0	0	40	—	34	75
青山クリスタルビル	250	93	17	17	22	0	1	34	0	157	191
芝二丁目大門ビルディング	312	123	34	26	36	0	4	20	0	189	209
コスモ金杉橋ビル	131	91	13	9	13	0	33	21	—	40	61
新和ビルディング	259	97	18	16	20	0	5	35	—	161	197
東京オペラシティビル（注）	36	28								7	
高輪台ビルディング	115	67	13	11	12	0	6	23	0	47	70
東五反田1丁目ビル	214	94	13	18	14	0	—	46	0	120	167
JALトラベルビル	86	48	11	10	10	0	1	14	—	37	52
大森駅東口ビルディング	255	136	28	21	26	0	2	57	0	118	176
日本ブランドウィックビル	332	126	35	24	22	0	10	32	—	206	238
代々木1丁目ビル	283	109	5	0	25	0	—	78	—	174	252
ダヴィンチ原宿	200	53	11	11	11	0	3	15	—	146	161
神宮前メディアスクエアビル	373	144	22	31	26	0	5	57	—	229	287
渋谷クロスタワー	1,478	730	180	157	144	3	42	198	1	748	947
恵比寿オオナート	128	80	18	5	11	0	2	41	—	48	90
ハーモニータワー	416	200	101	—	0	2	9	88	—	215	303
大塚東池袋ビルディング	169	71	20	15	14	0	1	19	0	97	117
池袋二丁目ビルディング	65	35	9	6	5	0	1	13	0	29	43
池袋YSビル	203	92	21	19	15	0	1	33	0	111	145
八王子第一生命ビルディング	162	77	34	0	0	0	2	39	—	84	124
さいたま浦和ビルディング	136	64	19	8	10	0	3	22	—	71	94
新横浜ファーストビル	105	155	20	13	13	0	61	45	—	△ 50	△ 4
川崎砂子ビルディング	152	105	26	14	15	0	6	42	0	46	88
定禅寺パークビル	64	45	9	8	0	0	13	12	—	19	31
仙台東町ホンマビルディング	150	68	16	4	15	0	2	28	—	82	111
新潟磯町西万代橋ビルディング	82	43	15	9	7	0	4	6	0	38	45
金沢パークビル	543	390	107	71	77	2	51	79	0	153	232
金沢南町ビルディング	76	39	11	7	5	0	5	8	0	37	46
名古屋広小路ビルディング	769	395	107	68	62	1	80	73	1	373	446
名古屋御園ビル	114	68	14	8	7	0	1	35	0	45	81
京都四条河原町ビル	140	76	20	13	11	0	3	26	0	64	90
堺筋本町ビル	185	161	39	24	43	1	5	47	—	23	70
御堂筋ダイワビル	670	317	71	46	85	1	19	94	0	352	447
神戸伊藤町ビルディング	68	48	12	8	6	0	6	14	—	20	34
NHK高放送センタービル	153	120	40	15	15	0	7	23	16	32	56
東晴天神ビルディング	101	72	16	10	10	0	14	21	—	28	49
天神クリスタルビル	150	102	17	10	0	0	15	58	—	47	105
日之出天神ビルディング	176	72	23	17	16	0	0	15	—	103	118
合計	13,119	6,158	1,554	1,012	1,035	33	474	2,017	30	6,961	8,978

(注) 東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳及びNOIにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

③ 第8期中の新規取得に係る不動産等資産の内容（個別物件表）

下記の表は、第8期中に当投資法人が新規に取得した不動産等資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)

かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照下さい。

A. 特定資産の概要に関する説明

「特定資産の概要」は、以下の方針に従って記載されています。

- 「特定資産の種類」とは、当投資法人が保有する特定資産の状態をいいます。
- 「所在地」欄の「土地地番」及び「面積」、「構造」、「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。
- 「所在地」欄の「住居表示」は、住居表示未実施地区においては地番表示を記載しております。
- 「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「建物用途」は、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- 「所有形態」は、不動産等資産である土地に関して当投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類及びその割合並びに不動産等資産である建物に関する権利の種類及び敷地利用権割合（共有割合を含む。）を記載しています。

B. 取得価格、鑑定評価額及び期末算定価格等に関する説明

第8期中の新規取得に係る不動産等資産については、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書が作成されています。かかる不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の取得に関し、資産運用会社としては、不動産等資産の取得時に不動産鑑定評価書を取ることとし、不動産等資産の取得後一定期間経過後、及び決算期末毎にその価格の推移を知るために不動産価格調査書を取得する方針です。なお、これら不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。以下、不動産鑑定評価書及び不動産価格調査書の概要について記載します。

i. 鑑定評価及び価格調査の基本的事項

(a) 価格の種類

特定価格

鑑定評価及び価格調査における価格の種類は、「不動産鑑定評価基準」に基づき、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である、特定価格であります。

なお、評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行う機関投資家等がプライスリーダーとなつて市場価値が形成されるものと認められるので、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と本件特定価格には特段の差異はないものと認められます。

(b) 利害関係

鑑定評価に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また、対象である不動産に関し利害関係を有する者との縁故関係はありません。

なお、当投資法人と、不動産鑑定評価書を作成した大和不動産鑑定株式会社との間に、利害関係はありません。なお、平成17年9月30日現在、大和不動産鑑定株式会社は、当投資法人の投資口を20口保有しています。

ii. 鑑定評価において適用した手法及び試算価格の調整方針

本件においては、原価法及び収益還元法(直接還元法及びDCF法)を適用し、評価対象不動産が投資採算性を基準として投資判断を行う機関投資家等の投資対象となり得る不動産であり、投資採算性が重視されて市場において価格が形成されていると認められるため、鑑定評価額は、収益価格を採用することによ

り鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として活用されています。

なお、収益還元法は直接還元法及びDCF法を採用していますが、還元利回り及び割引率の査定に当たっては、将来のキャッシュフローの動向及び類似性を有する不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされています。

### iii. その他

「本件不動産の取得価格合計に対する比率」は、当該特定資産の取得価格を全特定資産の取得価格の合計で除した比率を記載しております。なお、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

## C. 賃貸借の概況に関する説明

- ・テナントの総数は、建物床の貸付けについて賃貸借契約を締結している相手方によるもののみを対象としております（駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含みません。）。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。
- ・稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。
- ・総賃貸可能面積・総賃貸面積には、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含んでおりません。

## D. 損益等の状況に関する説明

- ・前掲の「重要な会計方針」に則して、損益状況を表記しております。

物件名称：二番町ガーデン

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	14,700,000千円	
取得年月日	平成17年4月1日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	4.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成17年2月1日
	信託受託者	—		鑑定評価額	14,800百万円
	信託期間満了日	—		収益価格	14,800百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区二番町8番4 他22筆 (注) 1.	不動産価格調査の概要	積算価格	12,100百万円
	住居表示	東京都千代田区二番町8番地8		調査の基準となる 時点	平成17年9月30日
用途地域	商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域		期末算定価格	15,100百万円	
建物用途	事務所、店舗、居宅		当期末簿価	14,791百万円	
面積	土地	11,003.87㎡ (注) 2.	賃貸借の概況 (平成17年9月30日現在) (注) 6.		
	建物	57,031.06㎡ (注) 3.	テナント総数	1	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付14階建		総賃貸可能面積	9,316㎡	
			総賃貸面積	9,316㎡	
建築時期	平成16年4月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権 (注) 4.	損益状況 (単位：千円)		
	建物	区分所有権 (注) 5.	運用期間	自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日 (日数183日)	
不動産管理会社	株式会社第一ビルディング				
〔特記事項〕 ①当該建物は区分所有されており、一部の区分所有者間での協定書においては、建物の所有持分及び敷地の譲渡に係る他の区分所有者の優先買取権に関する事項等が定められています。 ②当該土地の南側区道 (番町中央通り) に「東京都市計画道路幹線街路放射第27号線」の都市計画が計画決定されております。 ③境界確認は、平成17年9月30日現在未了です。 ④当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部 (駐車場・倉庫等) の共有持分100,000分の31,345が含まれます。			(A) 賃貸事業収入	484,399	
			(B) 賃貸事業費用	189,411	
			管理業務費	59,227	
			水道光熱費	24,215	
(注) 1. 23筆のうち16筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 (注) 2. 建物敷地全体の面積 (建物の他の区分所有者の所有地を含みます。)			公租公課	18	
(注) 3. 建物1棟全体の延床面積 (建物の他の区分所有者の持分を含みます。)			損害保険料	979	
(注) 4. 7筆3,554.33㎡			修繕費	188	
(注) 5. 事務所部分1階～8階27,269.74㎡の共有持分100,000分の33,364及び住宅部分10階～14階4,902.06㎡の共有持分100,000分の33,115。建物の所有割合31.345%			減価償却費	104,781	
(注) 6. 住宅部分は含んでおりません。なお、住宅部分の賃貸借の概況は、テナント数1、総賃貸可能面積1,686㎡、総賃貸面積1,686㎡、稼働率100.0%となります。			その他費用	—	
(参考) 平成17年固定資産税・都市計画税額 85,386千円			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	294,987	



物件名称：天神クリスタルビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	5,000,000千円	
取得年月日	平成17年6月1日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	1.5%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	取得時の不動産 鑑定 の概要	価格時点	平成17年5月1日
	信託受託者	—		鑑定評価額	4,970百万円
	信託期間満了日	—		収益価格	4,970百万円
所在地	土地地番	福岡県福岡市中央区天神四丁目88番1 他1筆	不動産 価格調査の概要	積算価格	2,840百万円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番7号		調査の基準となる 時点	平成17年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	4,970百万円	
建物用途	事務所、店舗		当期末簿価	5,174百万円	
面積	土地	1,835.17㎡	賃貸借の概況（平成17年9月30日現在）		
	建物	10,432.04㎡	テナント総数	25	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建		総賃貸可能面積	5,640㎡	
			総賃貸面積	5,567㎡	
建築時期	平成5年8月		稼働率	98.7%	
所有形態	土地	所有権	損益状況（単位：千円）		
	建物	所有権	運用期間	自平成17年6月1日 至平成17年9月30日 (日数122日)	
不動産管理会社	株式会社オー・エイチ・アイ				
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	150,052	
			(B) 賃貸事業費用	102,582	
			管理業務費	17,844	
			水道光熱費	10,466	
			公租公課	40	
(参考) 平成17年固定資産税・都市計画税額 44,777千円			損害保険料	392	
			修繕費	15,563	
			減価償却費	58,276	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	47,469	

物件名称：ビュレックス麹町

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等		
特定資産の種類	不動産		取得価格	7,000,000千円	
取得年月日	平成17年7月29日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.1%	
信託受益権の概要	信託設定日	—	取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成17年7月1日
	信託受託者	—		鑑定評価額	6,880百万円
	信託期間満了日	—		収益価格	6,880百万円
所在地	土地地番	東京都千代田区麹町三丁目5番2 他2筆	不動産価格調査の概要	積算価格	3,710百万円
	住居表示	東京都千代田区麹町三丁目5番地2		調査の基準となる 時点	平成17年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格	6,880百万円	
建物用途	事務所、店舗		当期末簿価	7,120百万円	
面積	土地	967.67㎡	賃貸借の概況（平成17年9月30日現在）		
	建物	6,526.64㎡	テナント総数	1	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建		総賃貸可能面積	4,495㎡	
			総賃貸面積	4,495㎡	
建築時期	平成17年1月		稼働率	100.0%	
所有形態	土地	所有権	損益状況（単位：千円）		
	建物	所有権	運用期間	自平成17年7月29日 至平成17年9月30日 (日数64日)	
不動産管理会社	株式会社スペースデザイン				
〔特記事項〕			(A) 賃貸事業収入	56,612	
			(B) 賃貸事業費用	33,536	
			管理業務費	—	
			水道光熱費	—	
			公租公課	—	
(参考) 平成17年固定資産税・都市計画税額 9,913千円 (平成17年1月竣工のため、建物に対する固定資産税・都市計画税は含まれて おりません。)			損害保険料	143	
			修繕費	—	
			減価償却費	33,393	
			その他費用	—	
			(C) 賃貸事業損益 (C) = (A) - (B)	23,076	

物件名称：東京オペラシティビル

特定資産の概要			取得価格及び鑑定評価額等			
特定資産の種類	不動産		取得価格	9,350,000千円		
取得年月日	平成17年9月13日		本件不動産の取得価格 合計に対する比率	2.9%		
信託受益権の概要	信託設定日	—	取得時の不動産鑑定 の概要	価格時点	平成17年8月1日	
	信託受託者	—		鑑定評価額	9,350百万円	
	信託期間満了日	—		収益価格	9,350百万円	
所在地	土地地番	東京都新宿区西新宿三丁目20番2 他20筆(注)1.	積算価格	7,490百万円		
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目20番2号		不動産価格調査の概要	調査の基準となる 時点	平成17年9月30日
用途地域	商業地域		期末算定価格		9,350百万円	
建物用途	事務所、店舗、音楽堂、美術館		当期末簿価	9,426百万円		
面積	土地	18,236.94㎡(注)2.	賃貸借の概況(平成17年9月30日現在)			
	建物	232,996.81㎡(注)3.	テナント総数	106		
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 地下4階付54階建		総賃貸可能面積	9,244㎡		
			総賃貸面積	8,879㎡		
建築時期	平成8年7月		稼働率	96.0%		
所有形態	土地	所有権(注)4.	損益状況(単位：千円)			
	建物	区分所有権(注)5.	運用期間	自平成17年9月13日 至平成17年9月30日 (日数18日)		
不動産管理会社	東京オペラシティビル株式会社			(A) 賃貸事業収入	36,445	
<p>【特記事項】</p> <p>①当該建物は隣接する新国立劇場と一体で特定街区として開発されており、新国立劇場の未使用容積の使用許諾を受けております。使用許諾期間(平成64年満了)を更新する場合には、延長条件その他必要な事項を地主と協議して決定することになります。また、街区の所有者間での基本協定書、管理協定書等において、街区全体の整備・運営にかかる決定機関としての連絡調整会議の設置、土地の所有権移転・担保設定についての連絡調整会議の事前承認に関する事項、相互の敷地境界線を越える施設の確認に関する事項等が定められています。</p> <p>②当該建物は区分所有されており、区分所有者間での協定書・管理規約において、建物所有持分及び敷地の譲渡にかかる他の所有者の優先買取権に関する事項や所有形態が共有となる専有部分の分割請求不可期間の5年毎更新等が定められております。なお、当該土地に対しかかる区分所有建物の敷地権設定は行われておりません。</p> <p>③当該建物が朽廃、滅失等により建替の必要が生じたときは、管理規約に基づく区分所有者集会の特別決議に加えて、連絡調整会議における協議による決定が必要です。</p> <p>④当投資法人の所有部分には、管理規約に基づく規約共用部(駐車場・倉庫・機械室等)の共有持分100,000分の8,368が含まれます。</p> <p>(注)1. 21筆のうち20筆は建物の他の区分所有者が所有しております。 (注)2. 建物敷地全体の面積(建物の他の区分所有者の所有地を含みます。) (注)3. 建物1棟全体の延床面積(建物の他の区分所有者の持分を含みます。) (注)4. 21筆のうち1筆5,565.18㎡の共有持分10,000,000分の2,671,270 (注)5. 区分所有権の共有持分(7階から52階の事務所等の100,000分の8,796、商業施設・音楽堂・美術館の100,000分の8,368、ガレリアの1,000,000分の64,099)。建物の所有割合8.368%。 (注)6. 賃貸事業費用の内訳につきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。 (参考)平成17年固定資産税・都市計画税額 101,893千円</p>			管理業務費	/	(注)6.	
			(B) 賃貸事業費用			28,903
			水道光熱費			
			公租公課			
			損害保険料			
			修繕費			
			減価償却費			
その他費用						
			(C) 賃貸事業損益 (C)=(A)-(B)	7,541		

### (3) 資本的支出の状況

#### ①資本的支出の予定

既存物件について、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
日本ブランドウィックビル (東京都渋谷区)	収益向上対応 (共用部リニューアル工事 (第1期))	自 平成17年5月 至 平成17年10月	113	—	—
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (熱源設備更新1期工事他)	自 平成17年4月 至 平成18年3月	480	—	—
池袋YSビル (東京都豊島区)	機能維持 (空調機リニューアル工事 (1期))	自 平成18年4月 至 平成18年9月	105	—	—
渋谷クロスタワー (東京都渋谷区)	機能維持 (電源供給設備更新工事)	自 平成17年4月 至 平成18年9月	965	291	—

#### ②期中に行った資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は550百万円であり、当期費用に区分された修繕費474百万円と合わせ、合計1,025百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、名古屋広小路ビルディングの「機能維持(BEMS)(注)工事」等の工事を実施致しました。その他の不動産等における工事としては、定常的な更新工事に加え、トイレ、照明などの共用部のグレードアップ工事等があげられます。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
名古屋広小路ビルディング (愛知県名古屋市中区)	機能維持 (BEMS工事)(注)	自 平成16年11月 至 平成17年5月	182
その他の不動産等			367
合計			550

(注) Building Energy Management System

#### (4) 主要な不動産の物件について

当投資法人の保有に係る不動産等資産の内、第8期の賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める不動産等資産は、以下のとおりです。

##### (ア) 渋谷クロスタワー

テナント総数	51	
賃貸事業収入	1,478,909千円	
総賃料収入の合計に占める割合	11.3%	
総賃貸面積	29,675 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	29,828 m <sup>2</sup>	
最近5年間の稼働率の推移	平成17年9月30日	99.5%
	平成17年3月31日	100.0%
	平成16年9月30日	99.9%
	平成16年3月31日	99.8%
	平成15年9月30日	94.9%
	平成15年3月31日	100.0%
	平成14年9月30日	100.0%
	平成14年3月31日	95.8%
	平成13年3月31日	—

上記において、最近5年間の稼働率の推移については、当投資法人が取得した後の稼働率を記載しています。

#### (5) 主要なテナントの概況

平成17年9月30日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(6) テナント情報

①当投資法人の保有に係る全不動産等資産の賃貸借の概況

	平成13年 9月末	平成13年 10月末	平成13年 11月末	平成13年 12月末	平成14年 1月末	平成14年 2月末	平成14年 3月末
物件数	20	20	21	22	23	24	24
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	198	197	248	266	269	325	328
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	133,927	136,381	164,883	171,734	178,698	201,934	201,884
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	94.6%	93.9%	94.7%	93.8%	94.1%	94.0%	94.0%

	平成14年 4月末	平成14年 5月末	平成14年 6月末	平成14年 7月末	平成14年 8月末	平成14年 9月末
物件数	24	25	25	26	27	27
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	326	329	334	333	340	339
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	201,580	207,914	207,914	212,194	215,928	215,928
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	93.3%	93.6%	94.4%	94.3%	95.2%	95.3%

	平成14年 10月末	平成14年 11月末	平成14年 12月末	平成15年 1月末	平成15年 2月末	平成15年 3月末
物件数	28	29	29	29	29	30
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	340	347	345	348	351	359
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	220,720	223,771	223,771	223,771	223,771	236,693
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	94.8% <sup>(注)3.</sup>	95.5%	95.3%	95.2%	95.6%	94.4%

	平成15年 4月末	平成15年 5月末	平成15年 6月末	平成15年 7月末	平成15年 8月末	平成15年 9月末
物件数	30	30	30	30	32	32
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	356	356	356	362	386	384
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	236,702	236,702	237,897	237,897	246,062	246,062
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	94.4%	94.9%	94.4%	94.9%	95.3%	95.1%

	平成15年 10月末	平成15年 11月末	平成15年 12月末	平成16年 1月末	平成16年 2月末	平成16年 3月末
物件数	33	34	34	34	34	36
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	396	400	401	403	407	444
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	251,631	253,806	260,003	260,032	260,211	273,157
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	95.4%	92.5%	93.2%	92.5%	93.2%	94.8%

	平成 16 年 4 月末	平成 16 年 5 月末	平成 16 年 6 月末	平成 16 年 7 月末	平成 16 年 8 月末	平成 16 年 9 月末
物件数	37	37	37	37	38	39
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	447	448	446	447	457	466
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	281,171	281,171	281,155	281,155	286,860	293,105
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	94.7%	94.7%	91.7%	92.7%	92.8%	93.6%

	平成 16 年 10 月末	平成 16 年 11 月末	平成 16 年 12 月末	平成 17 年 1 月末	平成 17 年 2 月末	平成 17 年 3 月末
物件数	39	40	40	42	43	46
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	463	471	476	534	557	609
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	293,116	298,362	298,362	311,530	322,429	336,026
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	93.7%	94.1%	94.6%	94.8%	95.5%	97.6%

	平成 17 年 4 月末	平成 17 年 5 月末	平成 17 年 6 月末	平成 17 年 7 月末	平成 17 年 8 月末	平成 17 年 9 月末
物件数	47	47	48	49	49	50
総テナント数 <sup>(注)1.</sup>	610	611	634	636	639	742
全賃貸可能面積 (㎡) <sup>(注)2.</sup>	345,333	345,333	350,973	355,468	355,458	364,610
稼働率 <sup>(注)2.</sup>	97.7%	97.9%	97.8%	97.9%	98.2%	98.6%

(注)1. 総テナント数は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、1テナントとして算出しております。

(注)2. 全賃貸可能面積は、小数点以下を切り捨てて表示しております。稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)3. 平成 14 年 10 月 31 日付にて、こころとからだの元気プラザを取得しておりますが、同物件におけるテナントとの賃貸借契約開始日が平成 14 年 11 月 1 日であることから、平成 14 年 10 月末稼働率については、同ビルを除いて算出しております。

## ②大口テナント

平成17年9月30日現在における大口テナント(賃貸面積の上位10テナント)は、以下のとおりです。

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)2
1	株式会社三菱総合研究所	三菱総合研究所ビルディング	14,529 m <sup>2</sup>	4.0%
2	第一生命保険相互会社(注)1.	御堂筋ダイワビル 他8物件	10,387 m <sup>2</sup>	2.9%
3	株式会社イトーヨーカ堂	二番町ガーデン	9,316 m <sup>2</sup>	2.6%
4	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 m <sup>2</sup>	2.4%
5	学校法人山野学苑	代々木1丁目ビル	7,772 m <sup>2</sup>	2.2%
6	東陶機器株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	6,800 m <sup>2</sup>	1.9%
7	東芝ソリューション株式会社	高輪台ビルディング 他2物件	5,331 m <sup>2</sup>	1.5%
8	旭化成ファーマ株式会社	MD神田ビル	5,144 m <sup>2</sup>	1.4%
9	財団法人東京顕微鏡院	こころとからだの 元氣プラザ	4,791 m <sup>2</sup>	1.3%
10	大和紡績株式会社	御堂筋ダイワビル 他1物件	4,490 m <sup>2</sup>	1.2%

(注)1. 当該テナントの入居物件の詳細については、下記③b.をご参照下さい。

(注)2. 全賃貸面積に占める割合は小数点第二位を四捨五入して表示しております。

(注)3. 平成18年2月24日付けにて取得予定の「北の丸スクエア」に入居予定の萬有製薬株式会社の賃貸面積は16,729 m<sup>2</sup>、株式会社ファーストリテイリングの賃貸面積は8,446 m<sup>2</sup>です。

## ③関係法人等による賃貸借

- a. 平成17年9月30日現在において、当投資法人の投資信託委託業者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、当投資法人の保有に係る不動産等資産には入居しておりません。
- b. 平成17年9月30日現在において、当投資法人の投資信託委託業者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の株主である、三菱地所株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、第一生命保険相互会社、三井物産株式会社による入居状況は以下のとおりです。



入居者名	入居物件名称	賃貸面積 <sup>(注)</sup>
東京海上日動火災保険 株式会社	大森駅東口ビルディング	479 m <sup>2</sup>
	金沢パークビル	1,870 m <sup>2</sup>
	小 計	2,350 m <sup>2</sup>
第一生命保険相互会社	小伝馬町新日本橋ビルディング	858 m <sup>2</sup>
	池袋二丁目ビルディング	244 m <sup>2</sup>
	さいたま浦和ビルディング	1,590 m <sup>2</sup>
	八王子第一生命ビルディング	840 m <sup>2</sup>
	川崎砂子ビルディング	361 m <sup>2</sup>
	新潟礎町西万代橋ビルディング	2,641 m <sup>2</sup>
	御堂筋ダイワビル	2,739 m <sup>2</sup>
	堺筋本町ビル	582 m <sup>2</sup>
	神戸伊藤町ビルディング	529 m <sup>2</sup>
	小 計	10,387 m <sup>2</sup>
合 計		12,738 m <sup>2</sup>

(注)倉庫として使用している面積は含まれておりません。

#### (7) 地震リスク調査報告書の概要

第8期末(平成17年9月30日)現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産並びに平成18年2月24日付にて取得予定の北の丸スクエアを含めた全51物件については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析によるPML<sup>(注)1</sup>値  
損害率 4.97%

(注) 1. PML : Probable Maximum Loss(予想最大損害額)

なお、第8期末（平成17年9月30日）現在における当投資法人の保有に係る不動産等資産並びに平成18年2月24日付にて取得予定の北の丸スクエアを含めた全51物件における個々のPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値	物件名称	PML値
こころとからだの元気プラザ	12.57%	渋谷クロスタワー	3.71%
北の丸スクエア	2.60%	恵比寿ネオナート	8.90%
MD神田ビル	14.81%	ハーモニータワー	4.43%
神田橋パークビルディング	7.40%	大塚東池袋ビルディング	3.52%
三菱総合研究所ビルディング	8.98%	池袋二丁目ビルディング	16.23%
二番町ガーデン	3.04%	池袋YSビル	6.29%
ビュレックス麹町	5.95%	八王子第一生命ビルディング	8.00%
山王グランドビル	5.69%	さいたま浦和ビルディング	5.77%
有楽町電気ビルディング	8.39%	新横浜ファーストビル	11.68%
小伝馬町新日本橋ビルディング	10.49%	川崎砂子ビルディング	19.00%
ビュレックス京橋	8.31%	定禅寺パークビル	3.18%
銀座三和ビル	15.08%	仙台本町ホンマビルディング	1.93%
菱進銀座イーストミラービル	9.22%	新潟礎町西万代橋ビルディング	9.65%
青山クリスタルビル	10.41%	金沢パークビル	13.39%
芝二丁目大門ビルディング	9.95%	金沢南町ビルディング	10.22%
コスモ金杉橋ビル	10.80%	名古屋広小路ビルディング	8.10%
新和ビルディング	10.17%	名古屋御園ビル	7.91%
東京オペラシティビル	3.62%	京都四条河原町ビル	15.41%
高輪台ビルディング	4.11%	堺筋本町ビル	5.24%
東五反田1丁目ビル	14.96%	御堂筋ダイワビル	18.24%
JALトラベルビル	8.27%	神戸伊藤町ビルディング	8.62%
大森駅東口ビルディング	15.28%	NHK広島放送センタービル	1.55%
日本ブランズウィックビル	13.44%	東晴天神ビルディング	0.19%
代々木1丁目ビル	7.19%	天神クリスタルビル	0.14%
ダヴィンチ原宿	12.20%	日之出天神ビルディング	0.32%
神宮前メディアスクエアビル	6.59%		

地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML等の評価を行うものです。地震ポートフォリオ解析によるPML値の算出に当たっては、当投資法人の保有する持分で行っております。

地震ポートフォリオ解析とは、具体的には、ポートフォリオに含まれる多数の対象建物に対して、過去に発生した歴史地震（過去に発生し被害をもたらした地震）及び活断層毎に地震の発生危険（地震動の大きさと年間発生頻度の関係）を算出し、その地震発生危険度に、建物毎の地震動による建物損傷（地震動の大きさと建物損傷度の関係）を合わせることで、地震毎の地震動と損害の確率密度の関係を算出する手法です。これを、日本で発生する可能性のある地震について、歴史地震を考慮に入れて活断層全てに対して計算を行い、ポートフォリオ全体の地震動の発生率（年間発生頻度）と損傷率の関係を算出します。

上記の地震リスク調査報告書では、50年に10%の確率で発生する約500年に1度起きるかどうかの地震動を用いてPML値の算出を行います。

なお、当投資法人の保有に係る不動産等資産については、上記報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しておりません。

投資法人の関係法人について（1. 投資法人の関係法人の参考資料）

関係	名称	関係業務の内容
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号から第 6 号関係。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)</p>	<p>住友信託銀行株式会社</p>	<p>以下に掲げる一般事務業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資口の名義書換に関する事務</li> <li>b. 投資証券の発行に関する事務</li> <li>c. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</li> <li>d. 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務</li> <li>e. 計算に関する事務</li> <li>f. 会計帳簿の作成に関する事務</li> <li>g. 投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務</li> <li>h. 納税に関する事務</li> </ul>
<p>一般事務受託者 (投信法第 111 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係のうち、投資法人債に関する事務。)</p>	<p>株式会社東京三菱銀行</p>	<p>当投資法人が発行した第 1 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）、第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）、第 3 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）及び第 4 回無担保投資法人債（担保提供制限等財務上特約無）（以下それぞれ「第 1 回投資法人債」、「第 2 回投資法人債」、「第 3 回投資法人債」及び「第 4 回投資法人債」といいます。<sup>(注)</sup>）に関わる一般事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資法人債の名義書換に関する事務</li> <li>b. 投資法人債券の発行に関する事務</li> <li>c. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務</li> <li>d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務</li> </ul>

関係	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号 関係のうち、投資法人債 に関する事務。)	みずほ証券株式会社 J.P.モルガン証券会社東京支店 三菱 UFJ 証券株式会社 <sup>(注) 1.</sup> 日興シティグループ証券株式会社	第 1 回投資法人債及び第 3 回投資法人債に関わる一般 事務業務のうち、以下に掲げる業務の委託を、当投資法 人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に 関する事務
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号 関係のうち、投資法人債 に関する事務。)	みずほ証券株式会社 三菱 UFJ 証券株式会社 <sup>(注) 1.</sup> J.P.モルガン証券会社東京支店 野村證券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社	第 2 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下 に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に 関する事務
一般事務受託者 (投信法第 111 条第 6 号 関係のうち、投資法人債 に関する事務。)	みずほ証券株式会社 株式会社東京三菱銀行	第 4 回投資法人債に関わる一般事務業務のうち、以下 に掲げる業務の委託を、当投資法人から受けます。 (業務内容) a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に 関する事務
投資法人債管理会社 (投信法第 139 条の 5 関 係。)	株式会社東京三菱銀行	第 1 回投資法人債、第 2 回投資法人債及び第 3 回投資 法人債に関わる投資法人債管理会社です。
投資信託委託業者 (投信法第 198 条関係。)	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	当投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、当投資 法人から受けます。
資産保管会社 (投信法第 208 条関係。)	住友信託銀行株式会社	当投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、当投資 法人から受けます。

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

(注) 2. 第 1 回投資法人債は、額面総額 250 億円、利率年 1.32%、利払日毎年 6 月 21 日及び 12 月 21 日、償還日平成 19 年 6 月 21 日として、平成 14 年 6 月 7 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 14 年 6 月 21 日に発行されました。  
第 2 回投資法人債は、額面総額 100 億円、利率年 0.69%、利払日毎年 4 月 30 日及び 10 月 30 日、償還日平成 20 年 4 月 30 日として、平成 15 年 4 月 16 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 15 年 4 月 30 日に発行されました。  
第 3 回投資法人債は、額面総額 100 億円、利率年 0.98%、利払日毎年 4 月 30 日及び 10 月 30 日、償還日平成 22 年 4 月 30 日として、平成 15 年 4 月 16 日開催の当投資法人役員会の決議に基づき、平成 15 年 4 月 30 日に発行されました。  
第 4 回投資法人債は、額面金額 100 億円、利率年 2.56%、利払日毎年 3 月 29 日及び 9 月 29 日、償還日平成 37 年 9 月 29 日として、平成 17 年 7 月 28 日開催の当投資法人役員会の包括決議に基づき、平成 17 年 9 月 29 日に発行されました。

(注) 3. 平成 17 年 4 月 26 日に払込みが完了した新投資口の追加発行において、日興シティグループ証券株式会社を主幹事とし、その他、野村證券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成 17 年 4 月 18 日付けにて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しましたが、平成 17 年 9 月 30 日現在委託業務は終了しております。

<当投資法人の組織及び関係法人>

