

日本プライムリアルティ投資法人

資産運用報告書

第2期

自 平成14年7月1日
至 平成14年12月31日

- I 決算ハイライト
- II 投資法人の概要
- III 資産運用報告書
- IV 貸借対照表
- V 損益計算書
- VI 金銭の分配に係る計算書
- VII 監査報告書
- VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- IX 投資主インフォメーション

CONTENTS

ご挨拶

I 決算ハイライト	2
1. 決算トピックス	
2. ポートフォリオトピックス	
3. 投資口の状況	
II 投資法人の概要	7
1. 特色及び沿革	
2. 投資法人の仕組	
3. ポートフォリオの概要	
4. 資産運用会社の概要	
III 資産運用報告書	22
IV 貸借対照表	36
V 損益計算書	38
VI 金銭の分配に係る計算書	42
VII 監査報告書	43
VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	44
IX 投資主インフォメーション	46
1. IRカレンダー	
2. 不動産投資信託用語集	
3. ホームページの使い方	
コラム（豆知識）.....	52

日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人



ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

私は、日本プライムリアルティ投資法人の執行役員をしております金子博人でございます。平素より当投資法人に関しまして、格別のご高配を賜りまして厚く御礼申し上げます。

当投資法人は、平成14年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、同年6月末に第1期の決算を行なうことが出来ましたが、これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜と衷心より感謝申し上げます。

さて、このたび当投資法人は平成14年12月末日をもちまして第2期の決算期を迎えましたので、投資主の皆様にご報告させていただきます。

第2期の営業収益は49億72百万円（第1期：44億69百万円）、経常利益は20億2百万円（第1期：7億38百万円）となり、当期利益は20億1百万円（第1期：7億37百万円）を計上致しました。この結果、投資口1口当りの分配金は6,912円（第1期：2,545円）とさせていただきます。

今後とも、当投資法人の投資方針に則り、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの運用によって、中長期的な安定成長を目指す所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも倍旧のご支援、ご鞭撻を頂戴致したく何卒宜しくお願い申し上げます。

I. 決算ハイライト

Financial Highlight

1. 決算トピックス

決算ハイライト

	第 1 期 自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	第 2 期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
営業収益	4,469百万円	4,972百万円
経常利益	738百万円	2,002百万円
当期利益	737百万円	2,001百万円
総資産額	103,955百万円 (対前期増減 - %)	106,578百万円 (対前期増減 2.5 %)
純資産額	57,719百万円 (対前期増減 - %)	58,983百万円 (対前期増減 2.2 %)
一口当たり純資産額	199,306円	203,673円
自己資本比率	55.5% (対前期増減 - %)	55.3% (対前期増減 0.3 %)

(注1) 対前年比については小数点以下第2位を四捨五入しております。

(注2) 第1期の対前期増減率等は該当がないため記載を省略しております。

分配金等の状況

	第 1 期 自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	第 2 期 自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
当期利益総額	737百万円	2,001百万円
利益留保額	0百万円	0百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	737百万円 (2,545円)	2,001百万円 (6,912円)
うち利益分配金総額 (一口当たり利益分配金)	737百万円 (2,545円)	2,001百万円 (6,912円)
うち出資払戻総額 (一口当たり出資払戻額)	- 百万円 (- 円)	- 百万円 (- 円)

当期の運用概況

○投資法人の主な経緯

本投資法人は、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9月14日に設立され、平成14年6月14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8955）した後、平成14年6月末には、設立後初めての決算を行いました。

○当期の運用実績

① 投資環境

長引く景気の低迷からオフィス賃貸市場は、全国的に企業のリストラによる撤退や統合移転の動きが加速し、全般的に軟調に推移いたしました。

テナント誘致活動

当期は、積極的にテナント誘致活動を展開しましたが、一部のビルで空室が生じたため、平成14年12月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、93.4%（前期末比 0.7%）となりました。

コスト削減

当期のコスト削減は、ポートフォリオ全体で外注委託費を約4.7%（当期削減目標： 3%）削減致しました。

PM能力評価の実施

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上のために全ビルの不動産管理会社の能力評価を実施し、不動産管理会社各社へのフィードバックを致しました。

○当期の新規取得物件実績

当期はポートフォリオの地域分散に配慮して、3物件（1物件は保有ビルの買増し）を取得し、平成14年12月末時点の保有資産は、27物件、全賃貸可能面積168,987.78㎡、テナント数311となりました。

○資金調達の概況

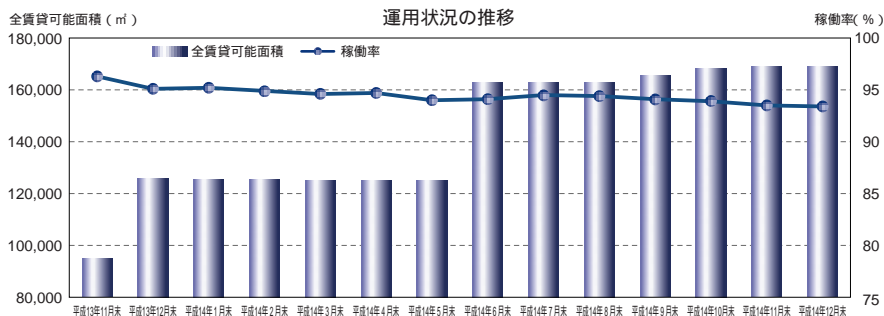
当期は、ファイナンスコストの更なる抑制に留意し、新規物件の取得資金のうち19.3億円を短期の銀行借入れにより調達いたしました。この結果、当期末における借入金の残高は389.3億円となり、期末総資産有利子負債比率は36.5%、中長期有利子負債比率は89.9%となりました。

○当期業績及び分配の概要

以上の結果、当期業績は、営業収益4,972百万円、経常利益2,002百万円、当期利益2,001百万円となりました。当期の分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が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6,912円となりました。

2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移



	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	平成14年4月末	平成14年5月末	平成14年6月末
物件数	13	18	18	18	18	18	18	25
テナント数	133	208	208	206	209	209	205	281
全賃貸可能面積	94,935.49㎡	125,497.31㎡	125,497.32㎡	125,494.28㎡	125,494.28㎡	125,420.51㎡	125,424.26㎡	162,739.50㎡
稼働率	96.3%	95.1%	95.2%	94.9%	94.6%	94.7%	94.0%	94.1%

	平成14年7月末	平成14年8月末	平成14年9月末	平成14年10月末	平成14年11月末	平成14年12月末
物件数	25	25	26	27	27	27
テナント数	283	282	293	308	311	311
全賃貸可能面積	162,716.31㎡	162,715.15㎡	165,354.93㎡	168,086.43㎡	168,987.79㎡	168,987.78㎡
稼働率	94.5%	94.4%	94.1%	93.9%	93.5%	93.4%

(注1) テナント数については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(注2) 稼働率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 新麹町ビルの追加取得部分は既存のものと併せて1棟として物件数をカウントしています。

主要テナント情報-トップ10

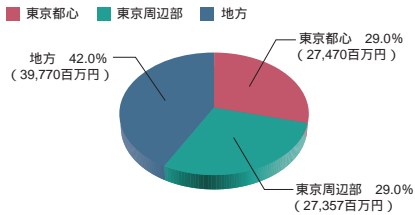
順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合 (注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	25.8%
2	株式会社損害保険ジャパン (注2)	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	4.1%
3	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.8%
4	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル 安田生命大阪ビル 安田生命那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	5,015.78	3.2%
5	日本フィット株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.5%
6	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.51	2.0%
7	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	3,054.74	1.9%
8	日本生命保険相互会社	NORTH33ビル	2,848.69	1.8%
9	オリックス株式会社	安田生命大阪ビル	2,469.88	1.6%
10	旭化成株式会社	アルカイースト 安田生命大阪ビル	2,408.56	1.5%

(注1) 小数点第二位を四捨五入しています。

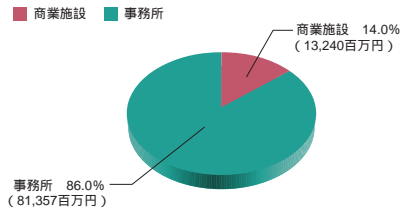
(注2) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しています。

地域・用途分散、テナント業種分散

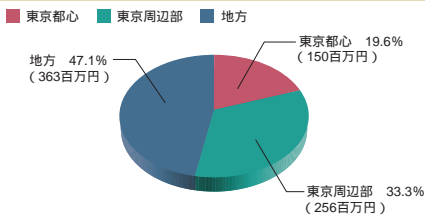
地域別(取得価額に基づく比率)



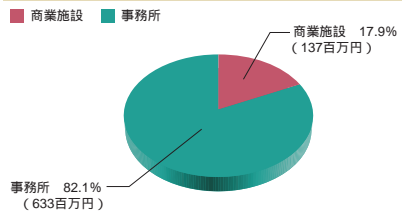
用途別(取得価額に基づく比率)



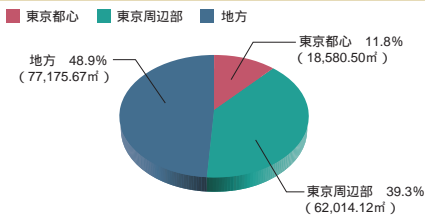
地域別(期末月額契約賃料に基づく比率)



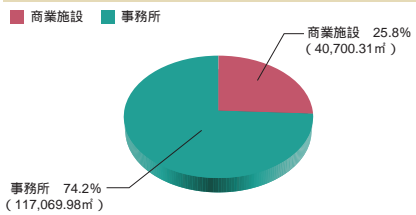
用途別(期末月額契約賃料に基づく比率)



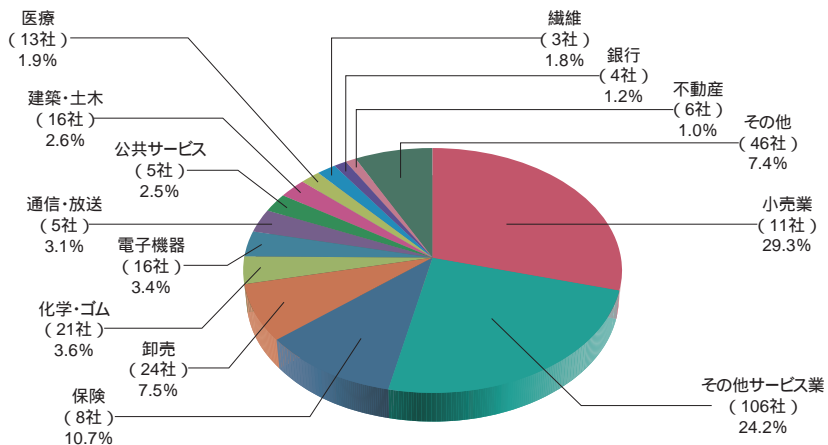
地域別(期末賃貸面積に基づく比率)



用途別(期末賃貸面積に基づく比率)

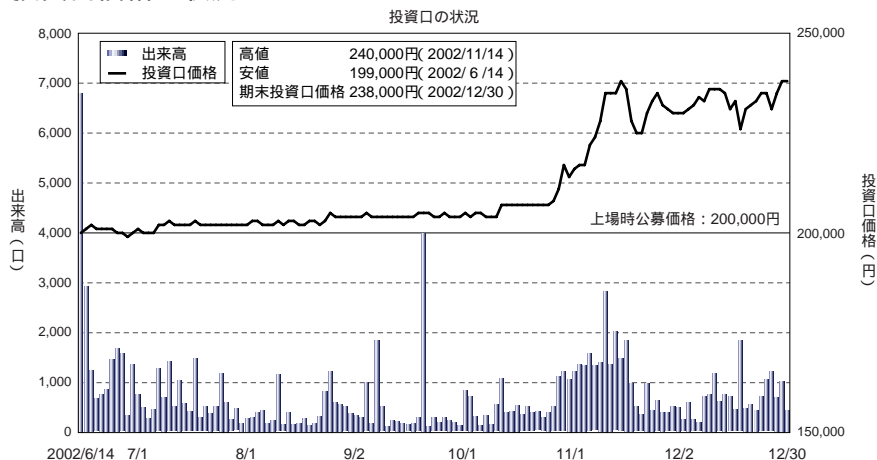


業種別テナント(契約面積ベース)



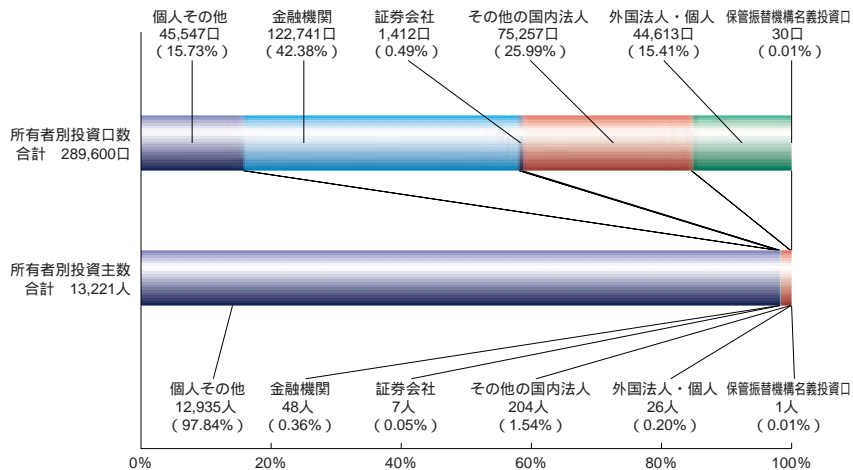
3. 投資口の状況

投資口価格の状況



(注) 投資口の価格は、終値ベースで記載しております。

投資主の構成、口数、投資主数



(平成14年12月31日現在)

Ⅱ. 投資法人の概要

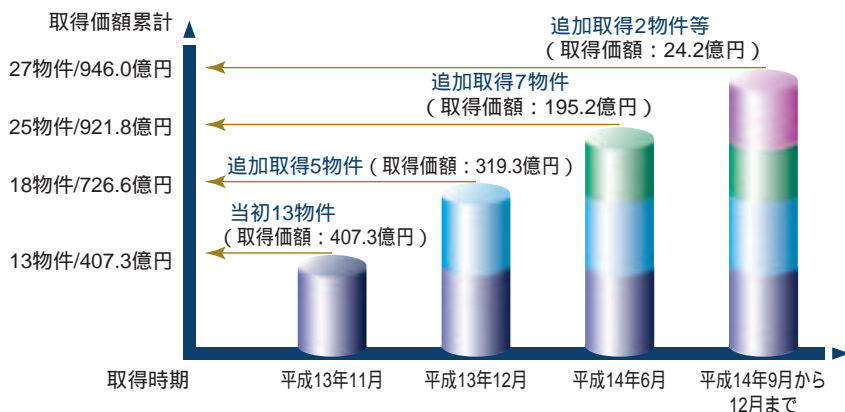
Overview of JPR

1. 特色及び沿革

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁华性の高い立地に位置する商業施設の建物及びその敷地から構成される不動産等並びにこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします。また、投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とします。

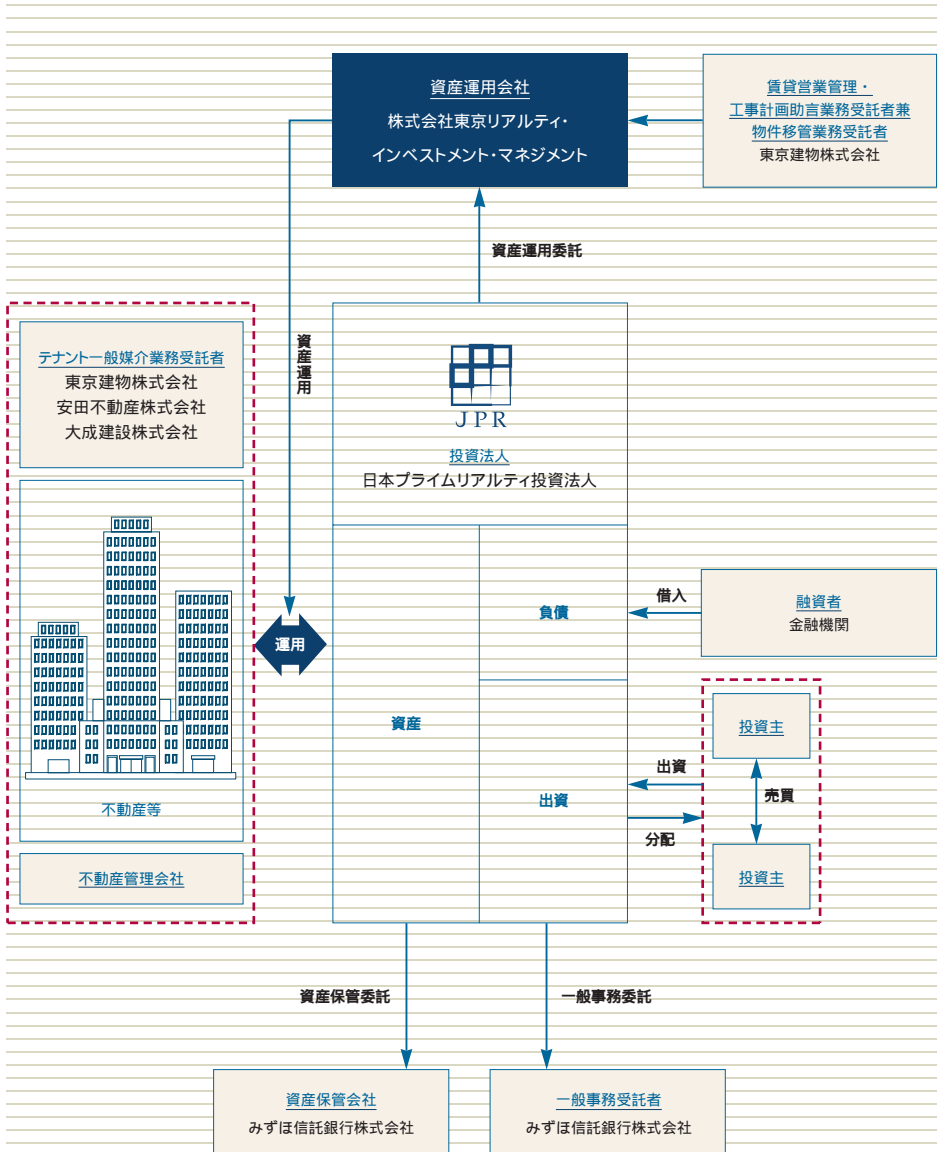
沿革



「取得価額」には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません。

年月日	沿革
平成13年9月6日	設立企画人（株）東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
平成13年9月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成13年11月16日	資産運用開始（オフィス11物件及び商業施設2物件を信託財産とする13個の不動産信託受益権（総額407億3,000万円）の取得）
平成14年1月22日	投信法第87条に基づく投資口分割（投資口1口を2.5口に分割）
平成14年6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場、売買開始

2. 投資法人の仕組



物件一覧

用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数(注2)	竣工年月	取得日	取得価額	
									(百万円)	比率
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・SRC B2 / 13F	H5.2	H13.12.27	16,276	17.2%
事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	S・RC B1 / 8F	H5.2	H13.12.27	2,874	3.0%
事務所	A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC B1 / 8F	H1.12	H13.11.16	2,100	2.2%
事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC B1 / 9F	S59.10	H13.11.16 H14.11.21 (計)	1,670 550 2,220	1.8% 0.6% 2.3%
事務所	A-5	クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68	SRC B1 / 9F	H11.9	H14.6.21	4,000	4.2%
小計									27,470	29.0%
事務所	B-1	アルカイスト	東京都墨田区錦糸	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3 / 19F	H9.3	H13.11.16	5,880	6.2%
事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1 / 13F	H3.1	H13.12.13	2,350	2.5%
事務所	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1 / 11F	H1.10	H13.11.16	2,927	3.1%
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC B2 / 17F	H7.2	H13.11.16	10,200	10.8%
商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2 / 7F	S60.9	H13.11.16	3,040	3.2%
事務所	B-4	安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋	772.77	6,468.08	SRC B1 / 9F	S55.10	H14.6.21	2,040	2.2%
事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	841.71	7,781.93	S・SRC B2 / 12F	H3.8	H14.9.25	920	1.0%
小計									27,357	28.9%
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F	H8.3	H13.11.16	2,140	2.3%
事務所	C-2	安田生命大阪ビル	大阪府大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F	H12.6	H13.12.25	8,300	8.8%
事務所	C-3	安田生命天六ビル	大阪府大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1 / 8F	H3.6	H13.11.16	418	0.4%
事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC B3 / 9F	S45.2	H13.11.16	4,150	4.4%
事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	579.99	3,471.55	SRC 8F	S56.8	H13.11.16	872	0.9%
事務所	C-6	JPR高松ビル	香川県高松市寿町	1,407.78	7,409.08	SRC B1 / 10F	S57.9 S59.3増築	H13.12.18	2,130	2.3%
事務所	C-7	安田生命博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC B1 / 12F	S60.6	H13.11.16	2,900	3.1%
事務所	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡県福岡市博多区住吉	2,500.86	(第3)7,683.01 (第4)3,723.68	(第3)SRC B1/10F (第4)SRC 7F	(第3)S59.2 (第4)S61.10	H13.11.16	2,873	3.0%
事務所	C-9	安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	S・SRC 12F	H3.10	H13.11.16	1,560	1.6%
事務所	C-10	NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1 / 12F	H4.2	H14.6.18	3,700	3.9%
事務所	C-11	パークウエスト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1 / 8F	S60.11	H14.6.18	2,150	2.3%
事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	1,895.67	10,783.52	SRC B1 / 12F	H9.12	H14.6.26	3,150	3.3%
事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S 9F	H8.7	H14.6.26	1,670	1.8%
事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	H12.7	H14.6.21	2,810	3.0%
事務所	C-15	SKI広島ビル	広島県広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1 / 9F	H1.12	H14.10.4	947	1.0%
小計									39,770	42.0%
合計									94,597	100.0%

注1 本投資法人は、上記不動産のうち事B-5「新横浜第二センタービル」を除く全てについて、不動産信託受益権の形態により保有しています。取得価額・取得日を除く上記の情報は各不動産信託受益権に係る信託不動産に関する情報です。

注2 構造・階数の略称は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

注3 新麹町ビルの追加取得部分は既存のものとして併せて1棟として物件数をカウントしています。

3. ポートフォリオの概要

C地域 地方（東北/北陸）

新潟駅南センタービル（事C-1）

損保ジャパン仙台ビル（事C-12）

（上記不動産の主たる用途は全て事務所です。）

C地域 地方（近畿/中国/四国）

安田生命大阪ビル（事C-2）

安田生命天六ビル（事C-3）

東京建物本町ビル（事C-4）

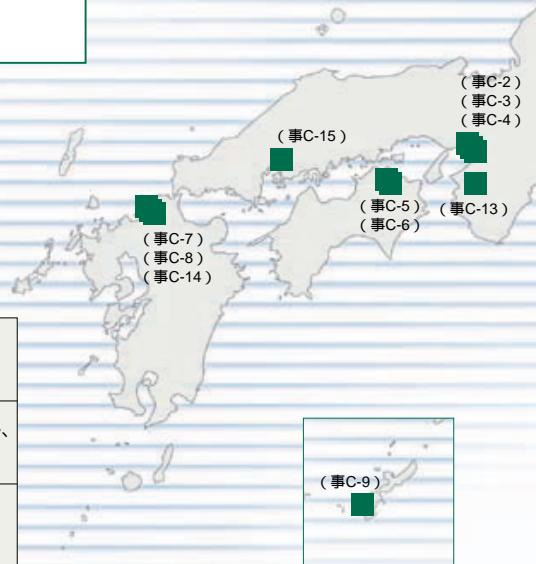
朝日生命高松第二ビル（事C-5）

JPR高松ビル（事C-6）

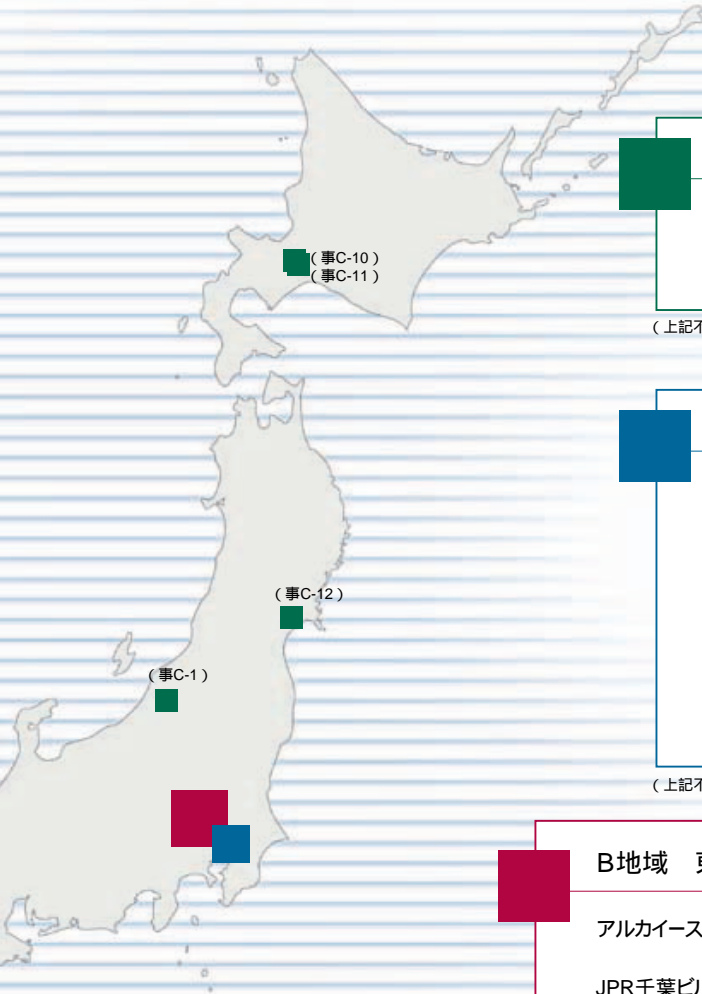
損保ジャパン和歌山ビル（事C-13）

SK広島ビル（事C-15）

（上記不動産の主たる用途は全て事務所です。）



<p>A 「東京都心」</p>	<p>千代田区、中央区、港区、 新宿区、品川区、渋谷区</p>
<p>B 「東京周辺部」</p>	<p>東京都のうち「東京都心」以外、 千葉県、神奈川県、埼玉県</p>
<p>C 「地方」</p>	<p>その他の地域</p>



C地域 地方(北海道)

NORTH33ビル (事C-10)

パークイースト札幌 (事C-11)

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

A地域 東京都心

兼松ビル (事A-1)

兼松ビル別館 (事A-2)

安田生命人形町ビル (事A-3)

新麹町ビル (事A-4)

クレスタ安田ビル (事A-5)

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

B地域 東京周辺部

アルカイースト (事B-1)

JPR千葉ビル (事B-2)

朝日生命横浜日本大通りビル (事B-3)

田無アスタ (商B-1)

ツルミフーガ1 (商B-2)

安田生命池袋ビル (事B-4)

新横浜第二センタービル (事B-5)

(上記不動産の主たる用途は、田無アスタとツルミフーガ1が商業施設であり、その他は全て事務所です。)

C地域 地方(九州/沖縄)

安田生命博多ビル (事C-7)

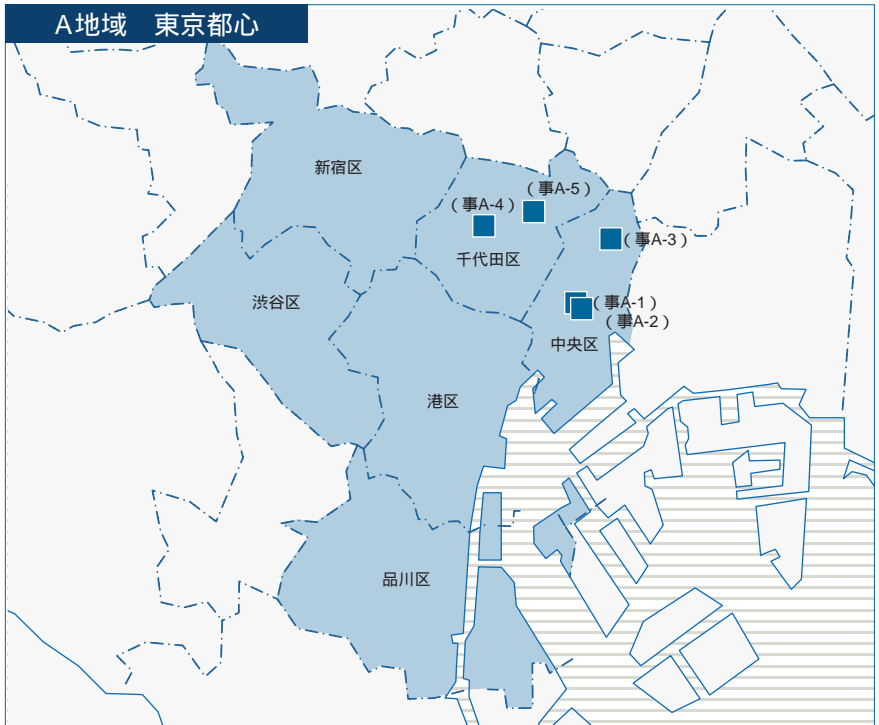
朝日生命福岡第三・第四ビル (事C-8)

安田生命那覇ビル (事C-9)

天神121ビル (事C-14)

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

東京都心部・東京周辺部



(事A-1) 兼松ビル Kanematsu Bldg.

東京都中央区京橋二丁目14番1号

敷地面積：1,751.13㎡
 延床面積：14,995.09㎡
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根

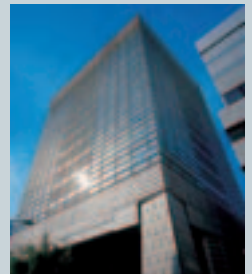
階数：地下2階付13階建
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：財団法人建築技術教育普及センター
 株式会社UFJキャピタル
 (平成14年12月31日時点)

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：
79.4%)

建物：所有権(共有、持分割合：
79.4%)



(事A-2) 兼松ビル別館 Kanematsu Bldg. Annex

東京都中央区京橋二丁目17番5号

敷地面積：679.06㎡
 延床面積：4,351.46㎡
 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
 竣工年月：平成5年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：兼松エレクトロニクス株式会社
 (平成14年12月31日時点)
 注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：79.4%)
 建物：所有権(共有、持分割合：79.4%)

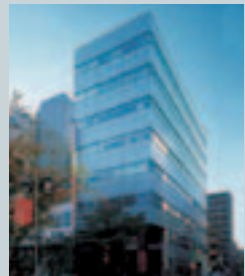


(事A-3) 安田生命人形町ビル Yasuda-Life Ningyo-cho Bldg

東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号

敷地面積：550.06㎡
 延床面積：4,117.70㎡
 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1階付8階建
 竣工年月：平成元年12月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 主要テナント：株式会社平成フードサービス
 藍澤証券株式会社
 (平成14年12月31日時点)



(事A-4) 新麹町ビル Shin-Kojimachi Bldg.

東京都千代田区麹町四丁目3番3

敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 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
 竣工年月：昭和59年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：新川電機株式会社
 財団法人全国市町村振興協会
 (平成14年12月31日時点)
 注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：70.0%)
 建物：区分所有権



(事A-5) クレスト安田ビル Crest Yasuda Bldg.

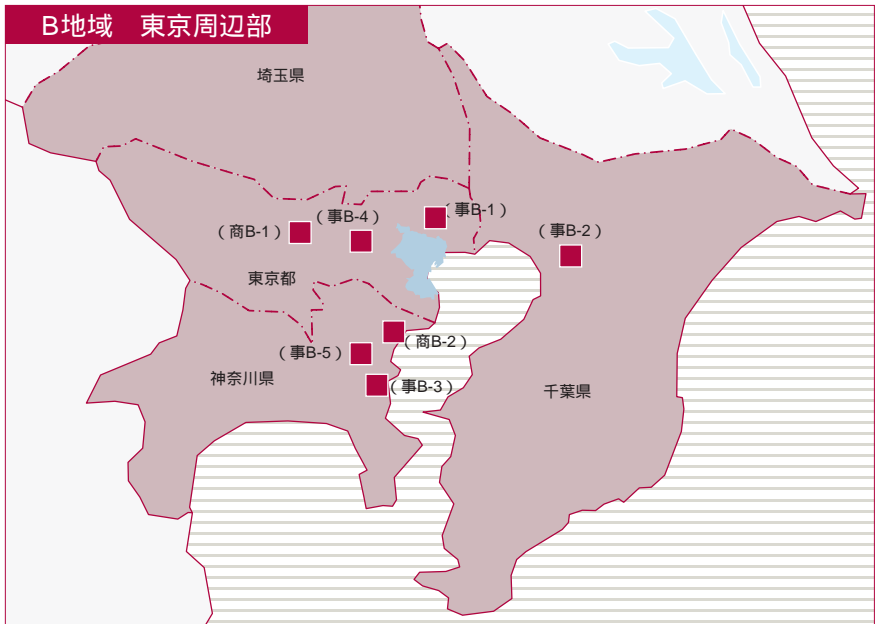
東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか

敷地面積：636.90㎡
 延床面積：4,790.68㎡
 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

竣工年月：平成11年9月
 不動産管理会社：安田不動産株式会社
 主要テナント：株式会社ネットケア
 株式会社クロスウェイ
 コミュニケーションズ
 (平成14年12月31日時点)



B地域 東京周辺部



(事B-1) アルカイースト Arca East

東京都墨田区錦糸三丁目2番1号

敷地面積：3,755.01㎡

延床面積：34,281.86㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下3階付19階建

竣工年月：平成9年3月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：日本フィットス株式会社

旭化成株式会社

(平成14年12月31日時点)

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合)

41.1%

建物：区分所有権



(事B-2) JPR千葉ビル JPR Chiba Bldg.

千葉県千葉市中央区新町1番7ほか

敷地面積：1,382.35㎡

延床面積：9,072.57㎡

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13階建

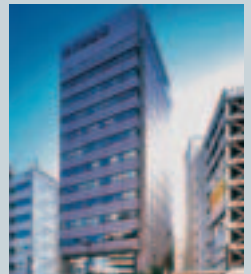
竣工年月：平成3年1月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：株式会社ニチイ学館

中外製薬株式会社

(平成14年12月31日時点)

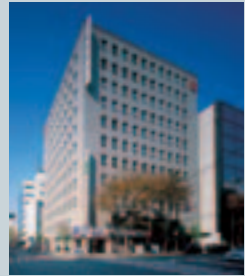


(事B-3) 朝日生命横浜日本大通りビル Asahi-Life Yokohama Nihon Odori Bldg.

神奈川県横浜市中区日本大通17番地

敷地面積：1,100.59㎡
 延床面積：9,146.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 階数：地下1階付11階建

竣工年月：平成元年10月
 不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社
 主要テナント：株式会社スリーエフ
 富士シティオ株式会社
 (平成14年12月31日時点)



(商B-1) 田無アスタ Tanashi ASTA

東京都西東京市田無町二丁目1番1号

敷地面積：12,326.30㎡
 延床面積：80,675.27㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付17階建
 竣工年月：平成7年2月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：株式会社西友
 (平成14年12月31日時点)

注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：42.1%)
 建物：区分所有権(共有、持分割合：52.9%)



(商B-2) ツルミフーガ 1 Tsurumi fuga 1

神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号

敷地面積：1,962.18㎡
 延床面積：13,543.32㎡
 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
 竣工年月：昭和60年9月

不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社
 主要テナント：株式会社西友
 (平成14年12月31日時点)

注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：64.4%)
 建物：区分所有権

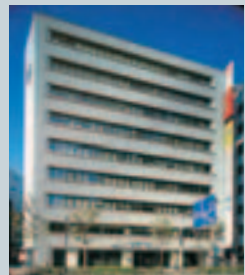


(事B-4) 安田生命池袋ビル Yasuda-Life Ikebukuro Bldg.

東京都豊島区東池袋一丁目34番5号

敷地面積：772.77㎡
 延床面積：6,468.08㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 階数：地下1階付9階建

竣工年月：昭和55年10月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 主要テナント：安田生命保険相互会社
 財団法人安田生命社会事業団
 (平成14年12月31日時点)



(事B-5) 新横浜第二センタービル Shin Yokohama 2nd Center Bldg.

神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号

敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
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12階建
竣工年月：平成3年8月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：テュフ ラインランド ジャパン株式会社
株式会社ハーテック
(平成14年12月31日時点)

注)所有形態
土地：所有権(共有、持分割合：50.0%)
建物：所有権(共有、持分割合：50.0%)



C地域 地方

(事C-1) 新潟駅南センタービル Niigata Ekinan Center Bldg.

新潟県新潟市米山一丁目24番

敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
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10階建
竣工年月：平成8年3月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：新潟キャノテック株式会社
安田生命保険相互会社
(平成14年12月31日時点)

注)所有形態
土地：所有権(共有、持分割合：52.7%)
建物：区分所有権



(事C-2) 安田生命大阪ビル Yasuda-Life Osaka Bldg.

大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号

敷地面積：5,999.33㎡
延床面積：52,982.94㎡
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31階建
竣工年月：平成12年6月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：オリックス株式会社
株式会社NTTデータ
(平成14年12月31日時点)

注)所有形態
土地：所有権(共有、持分割合：33.3%)
建物：所有権(共有、持分割合：33.3%)



(事C-3) 安田生命天六ビル Yasuda-Life Tenroku Bldg.

大阪府大阪市北区浪花町12番24号

敷地面積：642.06㎡
延床面積：3,851.23㎡
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

竣工年月：平成3年6月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：株式会社アルゴ21
日本高周波鋼業株式会社
(平成14年12月31日時点)

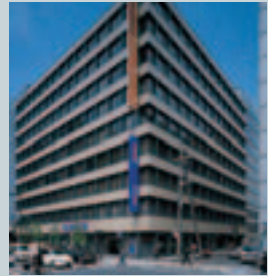


(事C-4) 東京建物本町ビル Tokyo Tatemono Honmachi Bldg.

大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号

敷地面積：1,432.64㎡
 延床面積：14,619.52㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：地下3階付9階建
 竣工年月：昭和45年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：岩谷産業株式会社
 沖ウインテック株式会社
 (平成14年12月31日時点)
 注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：64.3%)
 建物：区分所有権

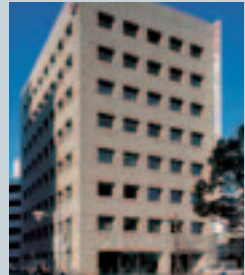


(事C-5) 朝日生命高松第二ビル Asahi-Life Takamatsu 2nd Bldg.

香川県高松市寿町一丁目2番5号

敷地面積：579.99㎡
 延床面積：3,471.55㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：8階建

竣工年月：昭和56年8月
 不動産管理会社：大阪朝日生命ビル管理株式会社
 主要テナント：朝日生命保険相互会社
 株式会社千代田組
 (平成14年12月31日時点)

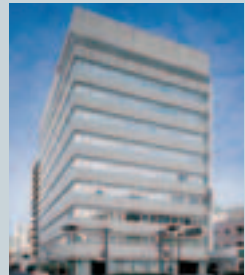


(事C-6) JPR高松ビル JPR Takamatsu Bldg.

香川県高松市寿町二丁目2番10号

敷地面積：1,407.78㎡
 延床面積：7,409.08㎡
 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

竣工年月：昭和57年9月(昭和59年3月増築)
 不動産管理会社：東京建物株式会社
 主要テナント：四国総合信用株式会社
 コスモ石油株式会社
 (平成14年12月31日時点)

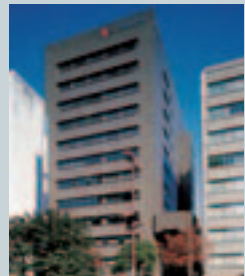


(事C-7) 安田生命博多ビル Yasuda-Life Hakata Bldg.

福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号

敷地面積：1,214.63㎡
 延床面積：9,791.91㎡
 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
 竣工年月：昭和60年6月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 主要テナント：テルウェル西日本株式会社
 株式会社三和化学研究所
 (平成14年12月31日時点)



(事C-8) 朝日生命福岡第三・第四ビル Asahi-Life Fukuoka 3rd and 4th Bldg.

福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号

敷地面積	: 2,500.86㎡	階数	: (第三ビル) 地下1階付10階 建(第四ビル)7階建
延床面積	: (第三ビル) 7,683.01㎡ (第四ビル) 3,723.68㎡	竣工年月	: (第三ビル) 昭和59年2月 (第四ビル) 昭和61年10月
構造	: (第三ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 (第四ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産管理会社	: 大阪朝日生命ビル管理株式会社 主要テナント: 沖ソフトウェア株式会社 近畿日本ツーリスト株式会社 (平成14年12月31日時点)

朝日生命福岡第三ビル



朝日生命福岡第四ビル

(事C-9) 安田生命那覇ビル Yasuda-Life Naha Bldg.

沖縄県那覇市松山一丁目1番19号

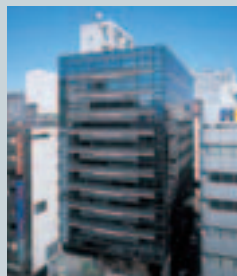
敷地面積	: 959.87㎡	竣工年月	: 平成3年10月
延床面積	: 5,780.71㎡	不動産管理会社	: 安田ビルマネジメント株式会社
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺	主要テナント	: 安田生命保険相互会社 野村土地建物株式会社 (平成14年12月31日時点)
階数	: 12階建		



(事C-10) NORTH33ビル North 33 Bldg.

北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか

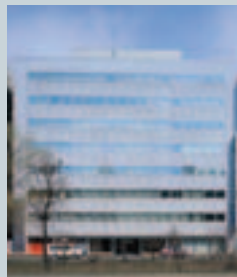
敷地面積	: 1,382.12㎡	主要テナント	: 日本生命保険相互会社 サントリー株式会社 (平成14年12月31日時点)
延床面積	: 10,568.23㎡		
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	注)所有形態	: 土地: 所有権 建物: 区分所有権
階数	: 地下1階付12階建		
竣工年月	: 平成4年2月		
不動産管理会社	: 東京建物株式会社		



(事C-11) パークイースト 札幌 Park East Sapporo

北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか

敷地面積	: 1,808.26㎡	竣工年月	: 昭和60年11月
延床面積	: 10,865.75㎡	不動産管理会社	: 東京建物株式会社
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	主要テナント	: J-フォン株式会社 都築電気株式会社 (平成14年12月31日時点)
階数	: 地下1階付8階建		

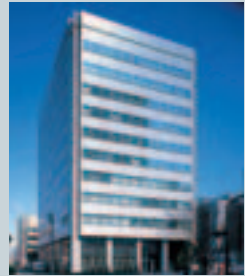


(事C-12) 損保ジャパン仙台ビル Sampo Japan Sendai Bldg.

宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号

敷地面積：1,895.67㎡
 延床面積：10,783.52㎡
 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
 竣工年月：平成9年12月

不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント
 主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
 リコー東北株式会社
 (平成14年12月31日時点)

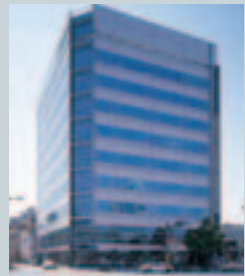


(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル Sampo Japan Wakayama Bldg.

和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか

敷地面積：1,128.45㎡
 延床面積：6,715.07㎡
 構造：鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺
 階数：9階建
 竣工年月：平成8年7月

不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント
 主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
 株式会社健勝苑大阪
 (平成14年12月31日時点)



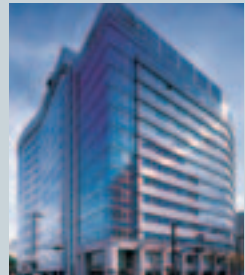
(事C-14) 天神121ビル Tenjin 121 Bldg.

福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号

敷地面積：1,164.39㎡
 延床面積：8,690.95㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：13階建
 竣工年月：平成12年7月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：株式会社ゼロワン
 株式会社福岡クリーンエナジー
 (平成14年12月31日時点)

注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：52.2%)
 建物：区分所有権



(事C-15) SK広島ビル SK Hiroshima Bldg.

広島県広島市中区三川町7番1号

敷地面積：502.41㎡
 延床面積：4,268.70㎡
 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

竣工年月：平成元年12月
 不動産管理会社：株式会社ザイマックス
 主要テナント：エヌ・ティ・ティ番号情報株式会社
 財団法人日本不動産研究所
 (平成14年12月31日時点)



4. 資産運用会社の概要

[ご挨拶]

皆様、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの萩原稔弘でございます。

当期の同投資法人を取り巻く運用環境は、国内外の経済の先行きが不透明な中にあり、東京都心部においては最先端の大型ビルの大量供給により空室の増加や賃料の下落現象が起こると云われるいわゆる「2003年問題」をひかえ、他方地方都市においてはリストラや東京一極集中による経済の縮小等により、既に空室の増加や賃料の下落現象が起きているという厳しいものであります。

このような環境下、当社は同投資法人の基礎を強固なものにするべく堅実経営をモットーに管理費用の圧縮、ビル稼働率の維持・向上、新規優良物件の取得に努めました結果、同投資法人の当期利益を予想以上の額とすることが出来ました。

次期におきましては、新規テナント獲得競争の激化による空室期間の長期化や賃貸条件の緩和等の厳しい環境が続くものと予想される中で、収益に關しましては、当期の新規取得物件の通期稼働という増益要因がある一方、平成14年中に取得した9物件の固定資産税等の経費化という減益要因があります。

当社は引続きまして諸費用の圧縮、ビル稼働率の向上と優良物件の追加取得により「投資主価値の向上」に努める所存でありますのでよろしくご支援、ご協力の程お願い申し上げます。



株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
代表取締役社長 萩原 稔弘

名称、資本の額及び事業の内容

名 称：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（略称：TRIM）
 資 本 の 額：3億5,000万円
 事 業 の 内 容：投資法人資産運用業

TRIMの沿革

年月日	事 項
平成12年4月28日	会社設立
平成12年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第79025号)
平成13年3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号)
平成13年4月23日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号8号)
平成13年6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号)

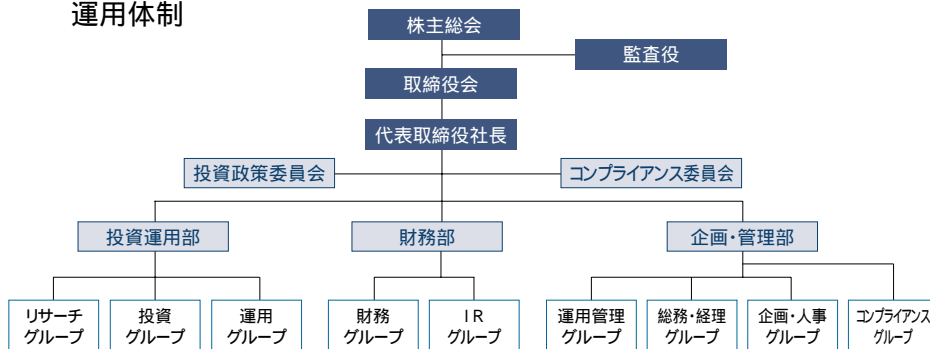
株主構成

名称	所有株式数	比率(注1)
東京建物株式会社	1,820	26%
安田生命保険相互会社	1,680	24%
安田不動産株式会社	1,400	20%
大成建設株式会社	1,400	20%
株式会社損害保険ジャパン(注2)	700	10%
合 計	7,000	100%

(注1)「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率です。

(注2)株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しております。

運用体制



投資運用の意思決定機構

当社においては、投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会」が設置され、その下部組織として「投資小委員会」及び「運用小委員会」が設置されています。構成員は、いずれも社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長、ファンドマネージャー、リサーチマネージャー、アセットマネージャー及び運用管理担当マネージャーです。

中長期、翌二期の資産取得に関する基本方針など投資運用の基本方針は、「投資政策委員会」で決定され、個別の資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定されます。また、特に一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会が最終的な決定権限を有します。

Ⅲ. 資産運用報告書

Asset Management Report

1. 資産運用の概況

(1) 営業成績及び財産の状況の推移

		期 別	第 1 期 (平成14年 6 月期) 平成13年 9 月14日 - 平成14年 6 月30日 (290日)	第 2 期 (平成14年12月期) 平成14年 7 月 1 日 - 平成14年12月31日 (184日)
営 業 成 績	営業収益		4,469 百万円	4,972 百万円
	うち不動産賃貸事業収益		4,469 百万円	4,972 百万円
	営業費用		2,520 百万円	2,684 百万円
	うち不動産賃貸事業費用		2,120 百万円	2,307 百万円
	営業利益		1,948 百万円	2,288 百万円
	経常利益		738 百万円	2,002 百万円
財 産 状 況 の	当期利益		737 百万円	2,001 百万円
	総資産額		103,955 百万円	106,578 百万円
	有利子負債額		37,000 百万円	38,930 百万円
	純資産額		57,719 百万円	58,983 百万円
1 分 配 金 等 の 状 況	出資総額		56,982 百万円	56,982 百万円
	分配総額		737 百万円	2,001 百万円
	配当性向		99.9 %	99.9 %
	発行済投資口数		289,600 口	289,600 口
	一口当たり純資産額		199,306 円	203,673 円
	一口当たり分配金		2,545 円	6,912 円
	利益分配金		2,545 円	6,912 円
	利益超過分配金		- 円	- 円
	総資産経常利益率 (注1)		0.9 %	1.9 %
	年換算 (注 9)		1.4 %	3.8 %
財 務 指 標	純資産当期利益率 (注2-1)		1.7 %	3.4 %
	年換算 (注 9)		2.7 %	6.8 %
	期首純資産 (注2-2)		31,097 百万円	57,719 百万円
	期末自己資本比率 (注 3)		55.5 %	55.3 %
	期末総資産有利子負債比率 (注 4)		35.6 %	36.5 %
	デットサービスバレッジレシオ (注 5)		5.2 倍	11.3 倍
	金利償却前当期利益		1,906 百万円	3,100 百万円
	支払利息		367 百万円	274 百万円
	賃貸NOI (注 6)		3,150 百万円	3,488 百万円
	年換算NOI利回り (注 8、9)		5.5 %	7.3 %
参 考 情 報	賃貸NCF (注 7)		2,944 百万円	3,337 百万円
	年換算NCF利回り (注 8、9)		5.1 %	7.0 %
	投資物件数 (注10)		25	27
	テナント数		281	311
	期末総賃貸可能面積		162,739.50 m ²	168,987.78 m ²
	期末稼働率		94.1 %	93.4 %

- (注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 (注7) 賃貸NOI - 資本的支出
 なお、期首総資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での総資産額を使用しています。 (注8) 年換算NOI / 取得価額 (第1期: 921.8億円、第2期: 946.0億円)
- (注2-1,2) 当期利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 (注9) 年換算NCF / 取得価額 (同上)
 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での純資産額を使用しています。 第1期は運用日数227日(自: 平成13年11月16日至: 平成14年6月30日)により、第2期は同184日(自: 平成14年7月1日至: 平成14年12月31日)により年換算値を算出しています。
- (注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100 (注10) 新麹町の追加取得部分については既存のものど併せて1棟として物件数をカウントしています。
- (注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100 (注11) 財務指標上の比率の記載については、小数点第二位を四捨五入して記載しております。
- (注5) 金利償却前当期利益 / 支払利息
- (注6) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) ÷ 当期減価償却額

(2) 当期の資産運用の経過

投資法人の主な経緯

本投資法人は、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9月14日に設立され、平成14年6月14日に総投資口数289,600口で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8955）いたしました。平成14年6月末には、設立後初めての決算を行い、当期におきましては、投資主価値の極大化を目指し、引続き新規物件の取得と収益力の向上に努めました。

運用環境

長引く景気の低迷からオフィス賃貸市場は、全国的に企業のリストラによる撤退や統合移転の動きが加速し、全般的に軟調に推移いたしました。東京都心部も含めた全国主要都市のすべての都市において、2002年12月時点の空室率は前年同月比で上昇しており、今後は東京都心部のいわゆる2003年問題による影響が懸念されております。一方で、オフィスビルの流通動向を見ると、供給面では不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産の処分の動きは進んでおり、需要面では東京都心部の一部の優良物件を除き、投資にあたっては慎重に選別する傾向が強くなり、特に地方都市での物件取得は競合が少なくなってきております。

投資資産の運用管理

全国的なオフィス市況の悪化という厳しい環境のもと、不動産管理会社と一体となって以下の諸策を実施いたしました。

- ・ テナント誘致活動

当期は、既存ビルの一部に空室が発生したため、積極的なテナント誘致活動を展開しました。平成14年12月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、93.4%（対前期末比 0.7%）となりました。

- ・ コスト削減

コスト削減については、外注委託費をポートフォリオ全体で3%削減するという当初の目標に対し、当期は4.7%相当（当期中に取得した物件を除く25物件の契約ベースの年間外注委託費合計対比）を削減いたしました。

- ・ PM能力評価の実施

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上を目的として、当期取得の2ビル及び商業施設2ビルを除く全23棟につき、不動産管理会社の能力評価を実施いたしました。当該評価は23棟につき、細部に渡る評価（不動産管理会社に対し36項目、各ビルのPM推進状況に対し47項目

の合計83項目)を第三者機関に委託して実施しております。各ビルの評価結果については不動産管理会社各社へフィードバックし、更なる管理体制の強化とサービス向上に努めました。

新規物件の取得

こうした環境の中で、当期はポートフォリオの地域分散とバランスを考慮しつつ、東京周辺部に所在する「新横浜第二センタービル」(共有持分50%・投資額9.20億円)及び地方に所在する「SK広島ビル」(投資額約9.47億円)と保有物件の東京都心部に所在する「新麹町ビル」の区分所有の一部(投資額5.50億円)の合計3物件を取得しました。これにより、平成14年12月末時点の保有資産は、27物件、全賃貸可能面積168,987.78㎡、テナント数311になりました。(但し、新麹町ビルの追加取得部分は既存のもの併せて1棟として物件数をカウントしています。)

期中における資金調達の状況

本投資法人では、第1期(平成14年6月期)末の借入金残高が370億円、有利子負債比率(注1)は39.4%、期末総資産有利子負債比率(注2)は35.6%、中長期有利子負債比率(注3)は94.6%という状況でした。第2期(平成14年12月期)については、ファイナンスコストの更なる抑制に留意し、銀行借入れを新規物件の取得資金19.3億円に留め、その借入れも短期の銀行借入れにより調達いたしました。この結果、第2期末における借入金の残高は389.3億円となり、有利子負債比率は40.6%、期末総資産(注4)有利子負債比率は36.5%、中長期有利子負債(注5)比率は89.9%となりました。

(注1)有利子負債比率(%) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
(出資総額: 569億82百万円)

(注2)期末総資産有利子負債比率(%) = 有利子負債 ÷ 期末総資産 × 100
(第1期末総資産額: 1,039億55百万円)

(注3)中長期有利子負債比率(%) = 中長期有利子負債 ÷ 有利子負債 × 100
ここでいう中長期有利子負債とは、期間1年超の有利子負債を指しています。
(第1期末中長期有利子負債残高: 350億円)

(注4)第2期末総資産額: 1,065億78百万円

(注5)第2期末中長期有利子負債残高: 350億円

(3) 増資等の状況

当期においては増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。
なお、前期における増資等の状況は以下のとおりです。

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9月14日	私募設立		240		240		120		120	注1
平成13年11月16日	私募増資	62,000		62,240		31,000		31,120		注2
平成14年1月22日	投資口数の分割	93,360		155,600				31,120		注3
平成14年6月14日	公募増資	134,000		289,600		25,862		56,982		注4

- (注1) 1口当たり500,000円にて東京建物株式会社(100口)・大成建設株式会社(100口)・株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(40口)の計3社による出資により投資法人が設立されました。
- (注2) 1口当たり500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、13個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始いたしました。
- (注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。
- (注4) 1口当たり200,000円(引受価格193,000円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(4) 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期(第2期)の投資口1口当たりの分配金は、6,912円となりました。

期別		第1期(平成14年6月期) 平成13年9月14日～平成14年6月30日 (290日)	第2期(平成14年12月期) 平成14年7月1日～平成14年12月31日 (184日)
当期末処分利益総額		737,071,680円	2,001,837,410円
利益留保額		39,680円	122,210円
金銭の分配金総額		737,032,000円	2,001,715,200円
(一口当たり分配金)		(2,545円)	(6,912円)
内訳	利益分配金総額	737,032,000円	2,001,715,200円
	(一口当たり利益分配金)	(2,545円)	(6,912円)
	出資払戻総額	-円	-円
(一口当たり出資払戻額)		(-円)	(-円)

(5) 今後の運用方針

運用環境

景気動向は、先行き不透明感が一層高まり、企業のファンダメンタルズの悪化と、それを受けた株式市場の低迷から、今後も引き続き景気押し下げの圧力が加わることが予想されております。こうした長期の景気低迷の影響を受け、オフィスマーケットは、今後も軟調に推移するものと予想されます。特に2003年の大量供給が懸念される東京都心5区では、解約予告等による退去の動きが顕在化しているビルも見受けられ、競合ビルとの差別化を図るための付加価値の提供が、今後のテナント誘致上必須になってきております。一方で、不動産の流通市場も、供給面では不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産の処分動きは一段と進み、需要面でも引き続き選別投資の傾向が更に強くなると考えられます。このような動きの中で、本投資法人が中長期的な観点から物件を取得する環境は整ってきていると判断しております。

上記のような認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、収益の安定性確保と投資主価値の極大化を目指して運用してまいります。

新規物件の取得

本投資法人の投資方針や一口当たりの配金額等を重視しつつ、地域的な分散と用途の分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を目指して、以下の方針で取り組んでまいります。

- ・ 新規取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの更なる拡大を図ります。
- ・ 競争力の高い優良物件の計画的な取得に向け、竣工後取得を企図して今後開発される物件に関する情報を引き続き積極的に収集してまいります。
- ・ 中長期的な運用の観点から、将来性があり、かつ競争力の高いビルにターゲットを絞り、物件の所有者へのアプローチを展開してまいります。
- ・ 投資対象とするターゲット選定やクイックレスポンスによる相対取引の可能性を高めるために、オフィスと商業施設のプロパティタイプ毎の動向や地域毎の市況動向をタイムリーに蓄積できるリサーチ体制を引続き充実してまいります。

保有物件の運用

今後のオフィスビル市況の見通しから、既存ビルでの空室の増加に伴い、賃貸事業収入の減少が見込まれるものの、次の点に留意しつつ、テナントリーシングの強化による稼働率の向上と賃貸事業収入の確保に努めてまいります。

- ・ 本投資法人は、既存ビルで生じた空室を早期に解消するために重点ビルを

選定し、テナント候補企業への直接誘致活動も含め、積極的なリーシング活動を展開し、稼働率の向上に努めてまいります。

- ・ 保有ビルに入居している既存テナントをターゲットとした誘致活動や親密企業へのアプローチ等の対象を絞ったテナント誘致活動も展開してまいります。
- ・ テナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上のために、全ビルの不動産管理会社の能力評価を継続的に実施いたします。なお、第3期以降には複数棟のビルを保有しているエリアのビルについては、コスト削減を図るべく、不動産管理会社の能力評価結果や各社の提案内容等を総合的に勘案して、不動産管理会社の集約化を順次実施してまいります。
- ・ 既存テナントからの照会や要望事項等のデータベース化を進め、これらをPM評価に反映することにより不動産管理会社の対応改善を促し、更なるテナントサービスの向上を目指します。
- ・ 本投資法人のコスト削減については、平成16年12月末までに外注委託費を10%削減することを目標としており、向こう1年間（第3～4期）においては、ポートフォリオ全体で外注委託費を3%削減することを目標とし、可能な限り前倒しで削減に取り組んでまいります。

(6) 資金調達

資金調達につきましては、中長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、満期分散にも留意しつつ、銀行借入れを中心として資金の調達を行なってまいります。また、資本市場、債券市場の動向を注視し、資金調達手段の多様化にも努めてまいります。

(7) 情報開示

本投資法人は、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げており、東京証券取引所の適時開示に加えて、投資家の投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示してまいります。こうした自主開示の重要な手段として、インターネットホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）の活用に力を注いでおり、迅速なパフォーマンス情報の開示やFAQの充実を行なってまいりました。今後も更なる充実に努めてまいります。

(8) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 平成14年6月30日現在	第2期 平成14年12月31日現在
発行する投資口の総数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	289,600口	289,600口
出資総額	56,982百万円	56,982百万円
投資主数	21,191人	13,221人

(2) 主要な投資主

平成14年12月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名または名称	住 所	所有投資口数	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%)
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9-1	48,000	16.57
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	39,300	13.57
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマンサックス証券会社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区赤坂一丁目12-32 アーク森ビル)	23,932	8.26
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8-11	16,426	5.67
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	10,000	3.45
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11	10,000	3.45
モルガン・スタンレー・ア ンド・カンパニー・イン ターナショナル・リミテッド (常任代理人モルガン・スタ ンレー証券会社東京支店)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, ENGLAND (東京都渋谷区恵比寿四丁目20-3 恵比寿カ ーデンプレイスタワー)	8,665	2.99
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510	7,000	2.41
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	6,052	2.08
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15-20	5,880	2.03
合 計		175,255	60.51

(注) 上表の「比率」は、小数点第三位以下切捨て。

(3) 当期末における執行役員、監督役員の氏名

氏 名	役職名	兼 職 等	所有投資 口数
金子博人	執行役員	金子博人法律事務所 代表弁護士	-
安田荘助	監督役員	安田荘助税理士事務所 税理士 東京北斗監査法人代表社員、公認会計士	-
杉本 茂	監督役員	さくら萌和監査法人 代表社員、 公認会計士・税理士・不動産鑑定士	-

(注) 監督役員は、上記記載以外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本投資法人と利害関係はありません。

(4) 当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

委託内容	名 称
投資信託委託業者	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者	みずほ信託銀行株式会社

(注) みずほ信託銀行株式会社は、平成15年3月12日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「みずほ信託銀行株式会社」に商号を変更しています。

3. 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1期(平成14年6月30日現在)		第2期(平成14年12月31日現在)	
		保有総額(千円)	対総資産比率(%)	保有総額(千円)	対総資産比率(%)
不動産	東京周辺部	-	-	958,319	0.9%
信託不動産	東京都心	27,046,614	26.0%	27,439,862	25.7%
	東京周辺部	26,230,865	25.2%	25,987,399	24.4%
	地方	39,094,142	37.6%	39,848,565	37.4%
預金その他の資産	-	11,584,348 (-)	11.1% (-)	12,344,314 (-)	11.6% (-)
資産総額計	-	103,955,970 (92,371,622)	100.0% (88.9%)	106,578,461 (94,234,147)	100.0% (88.4%)

(注1) 保有総額は、第1期は平成14年6月30日現在、第2期は平成14年12月31日現在における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を使用しています。

(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。

(注3) 比率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(2) 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称 (注1)	期末帳簿価額 (千円)	期末賃貸可能面積 (㎡)	期末賃貸面積 (㎡)	稼働率	期末月額契約 賃料比率	主たる用途
兼 松 ビ ル	16,293,907	7,958.59	7,757.74	97.5%	10.3%	事務所
田 無 ア ス タ	9,934,487	31,121.71	31,121.71	100.0%	14.5%	商業施設
安田生命大阪ビル	8,183,217	9,588.16	9,588.16	100.0%	7.1%	事務所
アルカイースト	5,754,653	7,050.10	7,050.10	100.0%	6.4%	事務所
東京建物本町ビル	4,186,519	7,210.25	7,210.25	100.0%	5.3%	事務所
クレスト安田ビル	3,984,729	3,265.34	2,747.15	84.1%	2.7%	事務所
N O R T H 33 ビル	3,762,037	6,642.76	6,303.43	94.9%	4.4%	事務所
損保ジャパン仙台ビル	3,132,109	7,046.45	7,046.45	100.0%	4.3%	事務所
ツルミフーガ1	3,001,314	9,578.60	9,578.60	100.0%	3.3%	商業施設
安田生命博多ビル	2,889,533	6,569.71	5,865.97	89.3%	3.2%	事務所
合 計	61,122,509	96,031.67	94,269.56	98.2%	61.5%	

(注1) 該当10物件は全て信託受益権による保有です。

(注2) 「稼働率」とは、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率をいい、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 「期末月額契約賃料比率」とは、平成14年12月31日時点の各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(3) 組入資産明細

本投資法人が投資する不動産信託受益権に係わる信託不動産の概要は、以下のとおりです。

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	
				(土地)	(建物)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋	所有権(共有) 持分割合:79.4%	所有権(共有) 持分割合:79.4%
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋	所有権(共有) 持分割合:79.4%	所有権(共有) 持分割合:79.4%
		安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	所有権	所有権
		新麹町ビル 同ビル(追加取得部分)	東京都千代田区麹町	所有権(共有) 持分割合:49.0%	区分所有権
		クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町	所有権	所有権
		アルカイスト	東京都墨田区錦糸	所有権(共有) 持分割合:41.4%	区分所有権
東京周辺部	商業施設	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	所有権	所有権
		朝日生命横浜 日本大通りビル	神奈川県横浜市中区日本大通	所有権	所有権
		田無アスタ	東京都西東京市田無町	所有権(共有) 持分割合:42.1%	区分所有権(共有) 持分割合:52.9%
		ツルミフーガ1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町	所有権(共有) 持分割合:64.4%	区分所有権
地方	事務所	安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	所有権(共有) 持分割合:50.0%	所有権(共有) 持分割合:50.0%
		新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	所有権(共有) 持分割合:52.7%	区分所有権
		安田生命大阪ビル	大阪府大阪市北区梅田	所有権(共有) 持分割合:33.3%	所有権(共有) 持分割合:33.3%
		安田生命天六ビル	大阪府大阪市北区浪花町	所有権	所有権
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	所有権(共有) 持分割合:64.3%	区分所有権
		朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権
		JPR高松ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権
		安田生命博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権
		朝日生命福岡 第三・第四ビル	福岡県福岡市博多区住吉	所有権	(第三)所有権 (第四)所有権
		安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	所有権	所有権
		NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目	所有権	区分所有権
		パークイースト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目	所有権	所有権
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	所有権	所有権
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	所有権	所有権
		天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	所有権(共有) 持分割合:52.2%	区分所有権
		SK広島ビル	広島県広島市中区三川町	所有権	所有権
		合 計			

- (注1) 期末算定価額は、総理府令「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び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(第2期)調査価格(第1期)を記載しております。(第1期は平成14年6月30日、第2期は平成14年12月31日を基準時点とする)
- (注2) *稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)、*対総賃貸事業収入比率は小数点第二位を四捨五入しております。
- (注3) 期末テナント総数について、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

ボ ト フ ォ リ オ	地域区分	東京都心
		東京周辺部
		地方
	用途	事務所
		商業施設

第 1 期 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日					第 2 期 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日				
期末 算定価額 (平成14年6月30日時点) (千円)	期末 テナント 総数 (件)	期末 稼働率	賃貸事業 収 入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比 率	期末 算定価額 (平成14年12月31日時点) (千円)	期末 テナント 総数 (件)	期末 稼働率	賃貸事業 収 入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比 率
16,100,000	13	100.0%	545,332	12.2%	15,600,000	11	97.5%	535,861	10.8%
2,840,000	1	100.0%	111,209	2.5%	2,680,000	1	100.0%	112,247	2.3%
2,090,000	4	100.0%	137,878	3.1%	1,990,000	4	100.0%	109,872	2.2%
1,630,000	8	100.0%	97,866	2.2%	2,260,000	8	100.0%	77,917	1.6%
-	-	-	-	-	-	3	100.0%	6,937	0.1%
4,000,000	3	100.0%	8,109	0.2%	3,770,000	5	84.1%	144,059	2.9%
6,020,000	4	100.0%	414,608	9.3%	6,050,000	4	100.0%	372,335	7.5%
2,370,000	20	71.1%	172,787	3.9%	2,370,000	22	77.6%	155,023	3.1%
2,860,000	7	80.1%	209,444	4.7%	2,805,000	5	73.5%	135,677	2.7%
10,850,000	1	100.0%	840,228	18.8%	10,850,000	1	100.0%	672,182	13.5%
3,120,000	1	100.0%	191,598	4.3%	3,120,000	1	100.0%	153,278	3.1%
2,070,000	8	73.0%	5,540	0.1%	2,040,000	7	63.2%	91,059	1.8%
-	-	-	-	-	1,080,000	11	100.0%	38,913	0.8%
2,200,000	18	100.0%	165,033	3.7%	2,190,000	18	100.0%	133,529	2.7%
8,230,000	20	100.0%	362,220	8.1%	8,330,000	20	100.0%	354,747	7.1%
546,000	6	100.0%	55,433	1.2%	514,000	6	100.0%	59,538	1.2%
4,190,000	11	100.0%	330,167	7.4%	4,160,000	11	100.0%	271,398	5.5%
896,000	19	79.6%	79,124	1.8%	831,000	18	78.3%	57,386	1.2%
2,080,000	19	75.1%	116,031	2.6%	1,740,000	18	71.7%	110,477	2.2%
2,754,000	26	86.4%	204,292	4.6%	2,738,000	25	89.3%	158,911	3.2%
2,901,000	15	94.8%	244,884	5.5%	2,854,000	15	92.3%	215,594	4.3%
1,630,000	12	92.6%	138,340	3.1%	1,600,000	13	94.7%	116,186	2.3%
3,710,000	15	96.9%	13,374	0.3%	3,690,000	15	94.9%	221,499	4.5%
2,380,000	17	84.7%	11,242	0.3%	2,360,000	19	87.7%	190,151	3.8%
3,220,000	9	100.0%	5,531	0.1%	3,270,000	10	100.0%	205,924	4.1%
1,670,000	16	96.8%	3,260	0.1%	1,690,000	16	96.8%	125,921	2.5%
2,810,000	8	83.0%	5,885	0.1%	2,820,000	9	87.0%	116,658	2.3%
-	-	-	-	-	1,011,000	15	78.8%	29,637	0.6%
93,167,000	281	94.1%	4,469,426	100.0%	94,413,000	311	93.4%	4,972,930	100.0%
26,660,000	29	100.0%	900,394	20.1%	26,300,000	32	96.3%	986,893	19.8%
27,290,000	41	93.7%	1,834,205	41.0%	28,315,000	51	93.2%	1,618,467	32.5%
39,217,000	211	93.2%	1,734,816	38.8%	39,798,000	228	92.8%	2,367,556	47.6%
79,197,000	279	92.2%	3,437,600	76.9%	80,443,000	309	91.3%	4,147,470	83.4%
13,970,000	2	100.0%	1,031,826	23.1%	13,970,000	2	100.0%	825,460	16.6%

(4) その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記の組入資産明細に一括して記載しております。前記明細に記載のもの以外に、その他資産への投資はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定について

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成14年12月末日現在計画されている改修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、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	内 容	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
安田生命池袋ビル	耐震改修及びリニューアル(内装改修、空調設備改修(個別空調化)等)	自平成14年10月 至平成16年3月	680	11	11
安田生命博多ビル	機械式駐車場の増築	自平成15年2月 至平成15年9月	53	-	-

(2) 期中に行った資本的支出について

当期本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。また、当期の全資本的支出の額は150百万円であり、当期費用に区分された修繕費54百万円()と建設仮勘定に区分された11百万円とを併せて216百万円の工事を実施しております。当期の主な資本的支出は、ビルの安全性を向上する上で新耐震基準を満たすために実施した耐震改修工事(設計を含む)と、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。

不動産等の名称	内 容	実施期間	資本的支出の額 (百万円)
朝日生命高松第二ビル	耐震補強工事、共用部改修工事	自平成14年6月 至平成14年10月	33
安田生命那覇ビル	屋上空調室外機の主要部品交換等大規模な整備	自平成14年10月 至平成14年11月	23
その他の資本的支出	共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		93
合 計			150

修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬(1百万円)が含まれています。

(3) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕費積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー(利益の内部留保に伴うものを含む)のなかから大規模な修繕に充当するための金銭の積み立てを以下のとおり行っています。

(単位:百万円)

	第1期	第2期
	自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日
前期末積立金残高	-	230
当期積立金	230	200
当期積立金取崩額	-	23
次期繰越金	230	407

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

	第1期（平成14年6月期） 平成13年9月14日～平成14年6月30日 （290日）	第2期（平成14年12月期） 平成14年7月1日～平成14年12月31日 （184日）
(a) 資産運用報酬	218,047千円	236,635千円
固定報酬	105,645千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	89,559千円	99,721千円
インセンティブ報酬2	22,843千円	61,913千円
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	77,294千円	65,519千円
(c) 役員報酬	9,099千円	5,700千円
(d) その他費用	96,025千円	69,484千円
合 計	400,466千円	377,338千円

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入は、以下のとおりです。

(平成14年12月31日現在)

区分 (注1)	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率(%) (注2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社損害保険ジャパン (注3)	平成14年 6月27日	2,000,000	2,000,000	1.950%	平成15年 6月30日	期限一括返済 (注6)		無担保・ 無保証・ 劣後(注4)
	株式会社あおぞら銀行 (注5)	平成14年 9月25日	-	950,000	0.571%	平成15年 9月25日			
		平成14年 9月30日	-	980,000	0.571%				
	合 計		2,000,000	3,930,000					
中期 借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成13年 12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年 12月27日	期限一括返済 (注6)		担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友生命保険相互会社	平成13年 12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年 12月27日			
	株式会社大和銀行	平成14年 6月19日	2,000,000	2,000,000	1.295%	平成18年 12月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成14年 6月19日	3,000,000	3,000,000	1.295%	平成18年 12月27日			
	合 計		25,000,000	25,000,000					
長期 借入金	安田生命保険相互会社	平成13年 12月27日	5,000,000	5,000,000	1.700%	平成20年 12月26日	期限一括返済 (注6)		担保付・ 無保証・ 非劣後
	安田生命保険相互会社	平成14年 6月21日	5,000,000	5,000,000	2.050%	平成23年 6月21日			
	合 計		10,000,000	10,000,000					

(注1) 本表の区分は、借入期間によるものであり、概ね短期とは1年以内、中期とは1年超5年以下、長期とは5年超の場合をいいます。

(注2) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第四位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注3) 株式会社損害保険ジャパンは平成14年7月1日に安田火災海上保険株式会社より商号変更しています。

(注4) 株式会社損害保険ジャパンを借入先とする短期借入金は、無担保借入れであり、他の担保付の優先債務に対して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。

(注5) 株式会社あおぞら銀行を借入先とする短期借入金は変動金利による借入です。その他の借入金は全て固定金利による借入です。

(注6) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。

- ①不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれらの付帯費用
- ②上記①を資金使途とする借入れのリファイナンス

(3) 投資法人債

当期末時点で、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

(単位：千円)

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)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920,000	-	-	-	-
信託証券	新麹町ビル(追加取得分)	平成14年11月21日	550,000	-	-	-	-
不動産	SK広島ビル	平成14年10月4日	947,240	-	-	-	-
	合 計	-	2,417,240	-	-	-	-

(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及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産について、該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円)(注1)	特定資産 の調査価格(注2) (千円)	(参考) 期末算定価額(注3,4) (千円)
新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920,000	1,080,000	1,080,000
新麹町ビル(追加取得分)	平成14年11月21日	550,000	677,000	677,000
SK広島ビル	平成14年10月4日	947,240	1,011,000	1,011,000
合 計	-	2,417,240	2,768,000	2,768,000

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注2)上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告を受領しています。

(注3)期末算定価額は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しております。期末算定価額の算定方法等は、組入資産明細(注1)に記載のとおりです。

(注4)新麹町ビルの期末算定価額は、既存区分所有部分と追加取得部分とを一体として鑑定評価の対象とし、この一体の鑑定評価額(2,260百万円)のうち、内訳価格として表示された当該追加取得部分にかかる評価額(677百万円)を記載しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

総 額	売 買 金 額 等	
	買付額等	売付額等
	2,417,240千円	-
うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人からの売付額	
-千円 (-%)	-千円 (-%)	

(注1)利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある東京建物株式会社、東京建物不動産販売株式会社、安田ビルマネジメント株式会社、朝日不動産管理株式会社、大阪朝日生命ビル管理株式会社及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントについて記載しています。

(注2)上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東京建物株式会社	66,613千円
安田ビルマネジメント株式会社	78,965千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	1,397千円

(注3)()内のパーセンテージは買付額又は売付額に対する比率を表しています。

②支払手数料等

	項目	式	物件等 仲介手数料 (注1)	管理委託料 (注3)	外注委託料	テナント 仲介手数料	利害関係人等毎 の手数料合計
東京建物株式会社	金額(千円)	A	-	50,608	127,680	128	178,417
	占率(%)	A/F	-	45.4%	40.8%	2.6%	35.8%
東京建物不動産販売株式会社	金額(千円)	B	16,500	-	-	-	16,500
	占率(%)	B/F	24.3%	-	-	-	3.3%
安田ビルマネジメント株式会社	金額(千円)	C	-	32,830	101,621	-	134,452
	占率(%)	C/F	-	29.4%	32.4%	-	27.0%
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(注2)	金額(千円)	D	-	9,873	33,316	-	43,190
	占率(%)	D/F	-	8.9%	10.6%	-	8.7%
項目小計	金額(千円)	E	16,500	93,312	262,618	128	372,560
	占率(%)	E/F	24.3%	83.7%	83.8%	2.6%	74.8%
投資法人計	手数料(円)	F	68,020	111,505	313,312	4,914	497,752
	占率(%)	F/F	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

占率は小数点第二位を四捨五入しています。

(注1) 物件等仲介手数料は、信託不動産の取得価額に算入しております。

(注2) 株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントは平成14年7月1日に安田ビル管理株式会社より商号変更しています。

(注3) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬(7,005千円)を含んでいます。

(5) 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業および不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産取引の状況

資産運用会社(株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント)は、証券業、宅地建物取引業および不動産特定共同事業を兼業していません。

7. 経理の状況(概況)

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅳ. 貸借対照表」、「Ⅴ. 損益計算書」を参照ください。

(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) 評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

IV. 貸借対照表

Balance Sheet

科目	期別		第2期(平成14年12月31日現在)		第1期(ご参考)(平成14年6月30日現在)		
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	
資産の部							
I 流動資産							
現金及び預金	2,146,711				878,094		
信託現金及び信託預金	10,011,149				9,964,383		
営業未収入金	60,093				38,458		
未収消費税等	-				596,493		
前払費用	98,842				74,379		
繰延税金資産	21				32		
その他の流動資産	2,692				5,842		
流動資産合計	12,319,511	11.6			11,557,683	11.1	
II 固定資産							
1.有形固定資産							
建物	629,684				-		
減価償却累計額	7,425	622,259			-		
信託建物	45,057,409				44,305,940		
減価償却累計額	1,527,277	43,530,131			763,092	43,542,847	
信託構築物	2,714				824		
減価償却累計額	84	2,630			18	806	
機械及び装置	11,226				-		
減価償却累計額	559	10,667			-		
信託機械及び装置	969,280				940,725		
減価償却累計額	88,888	880,391			37,269	903,455	
信託工具器具備品	873				-		
減価償却累計額	42	830			-		
土地		325,392					
信託土地		48,849,915				47,924,512	
信託建設仮勘定		11,928				-	
有形固定資産合計		94,234,147	88.4			92,371,622	88.9
2.投資等							
差入敷金保証金		10,100				10,000	
長期前払費用		14,702				16,665	
投資等合計		24,802	0.0			26,665	
固定資産合計		94,258,949	88.4			92,398,287	88.9
資産合計		106,578,461	100.0			103,955,970	100.0

科 目	期 別		第 2 期 (平成14年12月31日現在)		第 1 期 (ご参考)(平成14年6月30日現在)	
	金	額 (千円)	構成比 (%)	金	額 (千円)	構成比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金		434,006			708,202	
短期借入金		3,930,000			2,000,000	
未払金		264,849			436,971	
未払費用		7,296			7,633	
未払法人税等		822			1,381	
未払消費税等		41,769			47,402	
前受金		339,236			336,543	
預り金		38,189			325,371	
流動負債合計		5,056,170	4.7		3,863,505	3.7
II 固定負債						
長期借入金		35,000,000			35,000,000	
預り敷金保証金		128,196			-	
信託預り敷金保証金		7,410,257			7,373,393	
固定負債合計		42,538,453	39.9		42,373,393	40.8
負債合計		47,594,623	44.7		46,236,899	44.5
出資の部						
I 出資総額						
出資総額		56,982,000	53.5		56,982,000	54.8
II 剰余金						
当期未処分利益		2,001,837			737,071	
(うち当期利益)		(2,001,797)			(737,071)	
剰余金合計		2,001,837	1.9		737,071	0.7
出資合計		58,983,837	55.3		57,719,071	55.5
負債・出資合計		106,578,461	100.0		103,955,970	100.0

V. 損益計算書

Statement of Income

科 目	期 別		第2期(自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日)		第1期(ご参考)(自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日)	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部						
I 営業損益の部						
1. 営業収益						
賃貸事業収入	4,568,143			4,219,368		
その他賃貸事業収入	404,786	4,972,930	100.0	250,058	4,469,426	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	2,307,448			2,120,096		
資産運用報酬	236,635			218,047		
一般事務・資産保管委託報酬	65,519			77,294		
役員報酬	5,700			9,099		
その他営業費用	69,484	2,684,786	54.0	96,025	2,520,563	56.4
営業利益		2,288,143	46.0		1,948,863	43.6
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	1,092			867		
その他営業外収益	12,075	13,168	0.3	7,677	8,545	0.2
2. 営業外費用						
支払利息	274,087			367,388		
融資手数料	19,392			392,872		
新投資口発行費	-			186,289		
投資口公開関連費用	-			227,083		
創業費	-			45,180		
その他営業外費用	4,983	298,463	6.0	0	1,218,813	27.3
経常利益		2,002,848	40.3		738,594	16.5
税引前当期利益		2,002,848	40.3		738,594	16.5
法人税、住民税及び事業税	1,040		0.0	1,554		0.0
法人税等調整額	10	1,051		32	1,522	
当期利益		2,001,797	40.3		737,071	16.5
前期繰越利益		39			-	
当期末処分利益		2,001,837			737,071	

【重要な会計方針】

期別 項目	第2期（自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日）	第1期ご参考（自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日）														
1. 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。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>②長期前払費用(信託財産を含む) 定額法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	6～15年	<p>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。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>長期前払費用(信託財産を含む) 同左</p>	建物	3～60年	構築物	10年	機械及び装置	3～15年
建物	3～60年															
構築物	10年															
機械及び装置	3～15年															
工具器具備品	6～15年															
建物	3～60年															
構築物	10年															
機械及び装置	3～15年															
2. 繰延資産の処 理方法	-----	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成14年6月14日付一般募集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募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といふ。)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成14年6月14日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、938,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といふ。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、938,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p>														
3. 収益及び費用 の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、8,230千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、163,048千円であります。</p>														
4. 不動産を信託 財産とする信 託受益権に関 する会計処理 方針	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 信託預り敷金保証金 	<p>同左</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 信託預り敷金保証金 														
5. 消費税等の処 理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>														

[注記事項] (貸借対照表関係)

期 別 項 目	第 2 期 (平成14年12月31日現在)		第 1 期 (ご参考) (平成14年 6 月30日現在)	
	1. 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とおりです。 信託預金 8,762,241千円 信託建物 38,114,098千円 信託機械及び装置 720,809千円 信託工具器具備品 873千円 信託構築物 2,714千円 信託土地 42,753,744千円 信託建設仮勘定 11,928千円 合計 90,366,409千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 1,930,000千円 長期借入金 35,000,000千円 合計 36,930,000千円		担保に供している資産は次のとおりです。 信託預金 7,923,877千円 信託建物 30,430,040千円 信託機械及び装置 401,715千円 信託土地 38,405,195千円 合計 77,160,829千円 担保を付している債務は次のとおりです。 長期借入金 35,000,000千円 合計 35,000,000千円
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行する投資口の総数	5,000,000口
	発行済投資口数	289,600口	発行済投資口数	289,600口
3. 投資口1口当たりの純資産額		203,673円		199,306円
4. 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		50,000千円
5. 消費税課税期間の特例	-----		本投資法人は消費税法における課税期間の特例を選択しております。 平成14年3月14日から平成14年6月13日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上し、平成14年6月14日から平成14年6月30日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しております。	

(損益計算書関係)

期 別 項 目	第 2 期 (自 平成14年 7 月 1 日) (至 平成14年12月31日)		第 1 期 (ご参考) (自 平成13年 9 月14日) (至 平成14年 6 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 賃貸事業収入 賃料 3,562,517千円 共益費 851,040千円 駐車場収入 142,523千円 広告物掲出料 10,949千円 アンテナ使用料 1,112千円 4,568,143千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 388,194千円 時間貸駐車料 2,931千円 解約違約金等 3,349千円 その他雑収入 10,310千円 404,786千円 不動産賃貸事業収益合計 4,972,930千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 313,529千円 水道光熱費 444,611千円 公租公課 336,957千円 保険料 34,261千円 修繕工事費 52,399千円 管理委託料 104,499千円 管理組合費 175,740千円 減価償却費 823,336千円 その他賃貸事業費用 22,112千円 不動産賃貸事業費用合計 2,307,448千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,665,482千円		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 3,395,909千円 共益費 718,552千円 駐車場収入 95,667千円 広告物掲出料 8,247千円 アンテナ使用料 992千円 4,219,368千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 236,908千円 時間貸駐車料 2,527千円 解約違約金等 2,901千円 その他雑収入 7,721千円 250,058千円 不動産賃貸事業収益合計 4,469,426千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 256,268千円 水道光熱費 275,461千円 公租公課 336,808千円 保険料 29,996千円 修繕工事費 99,120千円 管理委託料 126,301千円 管理組合費 177,718千円 減価償却費 800,941千円 その他賃貸事業費用 17,481千円 不動産賃貸事業費用合計 2,120,096千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,349,329千円

(税効果会計関係)

項目	期限		第1期ご参考 (自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日)	
	第2期 (自 平成14年7月1日 至 平成14年12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)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	21千円	法人事業税損金不算入額	32千円
	繰延税金資産計	21千円	繰延税金資産計	32千円
	繰延税金資産の純額	21千円	繰延税金資産の純額	32千円
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%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37%	支払分配金の損金算入額	39.31%
	その他	0.03%	その他	0.13%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21%

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

Statement of Cash Distribution

科 目	期 別	
	第2期 (自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日)	第1期(ご参考)(自 平成13年9月14日 至 平成14年6月30日)
Ⅰ．当期末処分利益	2,001,837,410円	737,071,680円
Ⅱ．分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	2,001,715,200円 (6,912円)	737,032,000円 (2,545円)
Ⅲ．次期繰越利益	<u>122,210円</u>	<u>39,680円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28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せん。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 289,600口の整数倍数の最大値となる 2,001,715,200円を利益分配金として分配すること致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第28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せん。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 289,600口の整数倍数の最大値となる 737,032,000円を利益分配金として分配すること致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. 監査報告書

Auditor's Report

監 査 報 告 書

平成15年2月27日


日本プライムリアルティ投資法人

執行役員 金子博人 殿


新日本監査法人

代表社員 公認会計士

関与社員

鈴木修之 

関与社員 公認会計士

原田昌平 

1. 監査の方法の概要

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成14年7月1日から平成14年12月31日までの第2期決算期の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査した。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

2. 監査の結果

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

3. 利害関係

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

Statement of Cash Flow

(単位：千円)

科 目	期 別	第 2 期 (自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日)	第 1 期 (参考) (自 平成13年 9 月14日 至 平成14年 6 月30日)
		金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期利益		2,002,848	738,594
減価償却費		823,336	800,941
受取利息		1,092	867
支払利息		274,087	367,388
営業未収入金の増加・減少額		21,635	38,458
未収消費税等の増加・減少額		596,493	596,493
前払費用の増加・減少額		24,463	74,379
営業未払金の増加・減少額		274,196	708,202
未払金の増加・減少額		207,368	436,971
未払消費税等の増加・減少額		5,632	47,402
前受金の増加・減少額		2,692	336,543
預り金の増加・減少額		287,182	325,371
長期前払費用の支払額		-	16,665
その他		5,112	5,842
小 計		2,882,999	3,028,709
利息の受取額		1,092	867
利息の支払額		274,424	359,755
法人税等の支払額		1,599	173
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,608,067	2,669,648
2. 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		966,303	-
信託有形固定資産の取得による支出		1,719,557	93,172,563
預り敷金保証金の支出		7,673	-
預り敷金保証金の収入		135,870	-
信託預り敷金保証金の支出		234,488	148,757
信託預り敷金保証金の収入		271,352	7,522,151
差入敷金保証金の支出		100	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,520,900	85,809,170

期 別 科 目	第 2 期 (自 平成14年 7 月 1 日) 至 平成14年12月31日)	第 1 期 ご参考 (自 平成13年 9 月14日) 至 平成14年 6 月30日)
	金 額	金 額
3. 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	1,930,000	43,000,000
短期借入金の返済による支出	-	41,000,000
長期借入金の借入による収入	-	40,000,000
長期借入金の返済による支出	-	5,000,000
投資口の発行による収入	-	56,982,000
分配金の支払金額	701,784	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,228,215	93,982,000
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,315,382	10,842,478
5. 現金及び現金同等物の期首残高	10,842,478	-
6. 現金及び現金同等物の期末残高	12,157,861	10,842,478

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

[重要な会計方針]

期 別 科 目	第 2 期 (自 平成14年 7 月 1 日) 至 平成14年12月31日)	第 1 期 ご参考 (自 平成13年 9 月14日) 至 平成14年 6 月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<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。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクを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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

期 別 科 目	第 2 期 (自 平成14年 7 月 1 日) 至 平成14年12月31日)	第 1 期 ご参考 (自 平成13年 9 月14日) 至 平成14年 6 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	<p>(平成14年12月31日現在)</p> <p>現金及び預金 2,146,711千円 信託現金及び信託預金 10,011,149千円 現金及び現金同等物 12,157,861千円</p>	<p>(平成14年6月30日現在)</p> <p>現金及び預金 878,094千円 信託現金及び信託預金 9,964,383千円 現金及び現金同等物 10,842,478千円</p>

IX. 投資主インフォメーション

Investor Information

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更については、保管振替制度を利用されお手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各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、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

(注) みずほ信託銀行株式会社は、平成15年3月12日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「みずほ信託銀行株式会社」に商号を変更しています。なお、同日付で本店所在地も変更しています。

ホームページアドレス <http://www.jpr-reit.co.jp/>

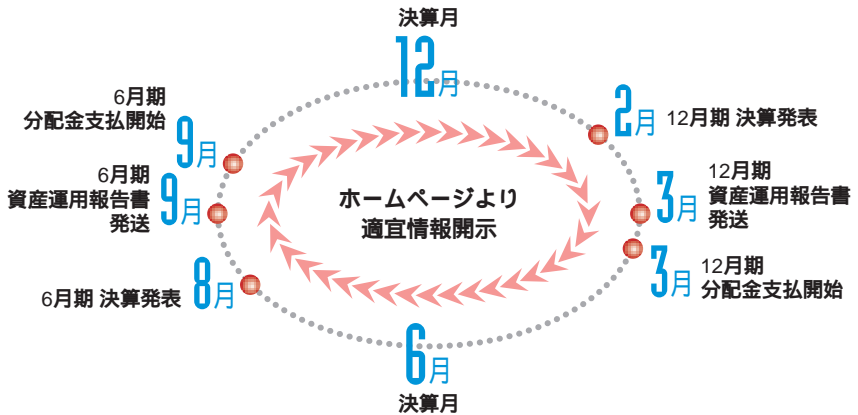
日本プライムリアルティ投資法人では、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げ、正確で偏りのない情報を遅滞なく投資主の皆様にお伝えすることを目指しております。

この実現に向けて、ホームページで次のような情報を提供させて頂いております。

投資方針、投資基準、本投資法人の基本的な仕組みなど本投資法人の概要
ポートフォリオ構築の経緯や物件一覧表、投資比率などポートフォリオの概要
投資物件の写真、位置図、鑑定評価サマリー、全国・エリアマップなど物件の概要
決算ハイライト、ポ-トフォリオ月次稼働率、各種ディスクロ-ジャ-資料を掲示したIRライブラリ-、FAQ他
今後も、投資主の皆様にも有用な情報を効果的にご覧いただけるようさらなる充実を図ってまいります。

1. IRカレンダー

年間スケジュール（予定）



IRカレンダー

平成14年 6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場
平成14年 8月30日	第1期決算短信公表
平成14年 9月2日	第1期決算説明会
平成15年 2月28日	第2期決算短信公表
平成15年 3月3日	第2期決算説明会
平成15年 8月中旬予定	第3期決算短信公表
平成15年 8月中旬予定	第3期決算説明会

2. 不動産投資信託用語集

不動産投資信託

投資家から集めたお金でファンド（投資法人）をつくり、そのお金でオフィスビルや商業施設などを購入し、それらの不動産を維持・管理しながら、必要に応じて物件を買い替えるなどして運用することにより得られた収益を投資家に分配する商品。

投資法人

「投資信託及び投資法人に関する法律」（投信法）に基づき、資産を主として特定資産（有価証券、不動産、その他の資産）に対する投資として運用することを目的として設立された社団法人。

投資信託委託業者（運用会社）

内閣総理大臣の認可を受けて投資信託委託業又は投資法人資産運用業を営むもの。不動産投資信託においては、資産の運用業務（投資法人資産運用業）を外部の専門家に委託することが義務付けられており、この外部の専門家に該当する。

一般事務受託者

投資法人の委託を受けてその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務を行なうもの。具体的には、投資証券の募集、発行事務や名義書換事務、分配金の支払い事務などを行なう会社を指す。

資産保管会社

投資法人の委託を受けてその資産の保管に係る業務を行なうもの。具体的には、有価証券、預金通帳、不動産権利証等の保管や現金の入出金管理、口座開設・振替管理業務などを行なう会社を指す。

規約

投資法人の設立に際して、投信法により作成が義務付けられているもの。投資法人規約には、目的、商号のほか、資産運用の対象及び方針、資産評価の方法・基準及び基準日、金銭の分配方針などを記載すべきことが投信法に規定されている。

執行役員

投資法人を代表し、投資主総会の招集や投資信託委託業者等外部への事務の委託などの行為を執行する。執行役員は、投信法において、3ヶ月に1回以上業務の執行の状況を役員会に報告することが義務付けられている。

監督役員

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督するもの。いつでも執行役員、一般事務受託者、資産の運用を行なう投資信託委託業者及び資産保管会社に対して投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査をすることができる。投信法において、監督役員の数、執行役員の数よりも1名以上多く選任することが規定されている。

役員会

投資法人の役員会は執行役員及び監督役員によって構成される。役員会は、投信法及び規約に定める権限を行なうほか、執行役員の職務の執行を監督する。投資法人が行なう資金調達に関する事項や資産運用などの委託業務に関する事項など重要な事項は、役員会の承認を得ることが必要である。

会計監査人

投資法人の計算書類の監査を行なう。会計監査人は、その職務を行なうため必要があるときは、一般事務受託者、資産の運用を行う投資信託委託業者及び資産保管会社に対して、投資法人の会計に関する報告を求められることができる。また、執行役員の職務執行に関して不正行為などを発見した場合、監督役員に報告することが義務付けられている。

投資主

投資法人の社員。具体的には、投資法人に投資した投資家を指し、一般の株式会社における株主に相当する。

投資口

投資法人の社員の地位を指し、一般の株式会社における株式に相当する。

投資証券

投資法人が発行する証券。一般の株式会社における株券に相当する。

投資主総会

投資法人における投資主総会は、一般の株式会社における株主総会に相当するものであり、投資法人の最高意思決定機関。投信法では、規約の変更や投資法人の解散、執行役員・監督役員・会計監査人の選任、その他規約において定める重要事項などを専決事項として規定している。

デューデリジェンス

適正評価手続きと言われ、不動産を取得する際に、経済的側面、法的側面、物理的側面、環境的側面から多角的に不動産の価値に影響を及ぼす事項を精査する手続きを指す。具体的には、価格調査、賃貸市場調査、建物診断、地震リスク評価、土壌汚染調査、権利関係調査などを行なう。

不動産鑑定評価

不動産の鑑定評価に関する法律に基づき不動産の価格を評価すること。不動産鑑定士等が、「合理的な市場があったならば、そこで形成されるであろう正常な市場価格」を的確に把握し貨幣額で表示するもの。不動産投資信託の鑑定評価では、不動産がもつ収益力を基準として評価する収益還元法を標準として評価が行なわれる。

エンジニアリングレポート

建物・設備の物理的な劣化状況、機能を維持する上で必要となる修繕、資本的支出等の計画、周辺環境、再調達価格等で構成される建物診断レポート。建設会社や設計会社などが、調査・レポート作成などを行なう専門組織を設けている。

地震リスク評価レポート

地震リスクの程度を認識するため、個別物件の耐震性・PMLを評価するレポート。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味し、一般的 (各調査機関によって評価方法が異なる。) に、想定した予定使用期間 (50年 = 一般的建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (475年に一度起こる大地震 = 50年間に起こる可能性が10%の大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示す。

マーケットレポート

対象不動産を含む競合エリアにおける賃貸市場分析、対象不動産の賃料水準等について調査したレポート。商業施設においては、詳細な商圈分析なども行なわれる。

アセットマネジメント (AM)

不動産ファンドや投資家のために、投資パフォーマンスを最大化させるためのアドバイザー業務。投資運用方針・計画の立案や実施、プロパティマネジメント会社などを使った物件管理やテナントリーシング、資金調達や会計業務などを行ない、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的とする。

プロパティマネジメント (PM)

不動産オーナーにかわって、個別不動産の運営管理を行なう業務。不動産の日常的な管理から、テナント管理、修繕・改修工事管理、テナントリーシングなどを行ない、個別不動産の価値の維持、向上を図ることを目的とする。

ローン・トゥ・バリュウ・レシオ (LTV)

社債発行や借入れなどの負債金額を資産金額で割った負債比率。厳格な定義があるわけではないため、個々に算出方法等定義を確認する必要がある。

レントロール

物件別に個別テナントごとの賃貸条件、賃貸状況等を一覧表にまとめたもの。

3. ホームページの使い方

日本プライムリアルティ投資法人をさらにご理解頂くことと、タイムリーな情報開示を目的とし、本投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料など）といったさまざまなコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動を力を入れております。今後ますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。また、インターネットを利用されてない投資主の皆様には、当資産運用報告書の内容を充実させ、情報の質の向上に努めてまいります。

日本プライムリアルティ投資法人 <http://www.jpr-reit.co.jp>



株価情報

NIKKEI NETとのリンクにより、JPRの最新株価情報をタイムリーにご覧になることができます。
 (NIKKEI NET：データ更新 5分毎に実施)

株価情報

ポートフォリオに組入れている各物件の地図や写真および敷地面積や構造などの詳細情報をご覧になることができます。



English page

外国人投資家向けに英文サイトをオープンしました。



パフォーマンス

エリア別・用途別の稼働率推移、運用状況の推移を月次で更新しております。



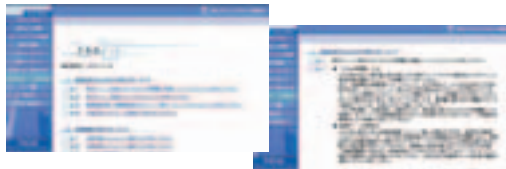
Investors Relations

プレス発表した情報を適宜開示。他にも有価証券報告書といった法定開示書類を含め、本投資法人の判断材料として投資主または一般投資家の方々にとって有益な情報を開示しております。



FAQ

投資主または一般投資家の皆様よりいただくご質問のうち、頻度の高いものとそのご回答をQ&A方式で分かりやすく記載しております。



上場不動産投資法人の投資口に係る所得税の見直しについて

平成15年度税制改正案において、金融・証券税制が大幅に見直されることになりました。内容は、「貯蓄から投資へ」の改革に資する金融・証券税制の軽減・簡素化を図ったもので、上場株式等（上場不動産投資法人の投資口を含む）の配当、公募株式投資信託の収益分配金、上場株式等の譲渡益について、税率を今後5年間10％に軽減し、また、源泉徴収のみで納税が完了する仕組み（申告不要制度）の導入等を行なうというものです。ここでは、不動産投資法人の投資口の配当課税及び譲渡益課税に関する見直しの内容についてご説明します。

本稿は、平成15年1月17日付で閣議決定された「平成15年度税制改正の要綱」、平成15年2月4日付で第156回通常国会に提出された「所得税法等の一部を改正する法律案」、財務省作成「平成15年度税制改正大綱の参考資料」に基づき、上場不動産投資法人の投資主を対象として平成15年2月21日時点で作成しております。よって、本税制改正の内容は、上記法案が国会にて成立した後に実施されます。

1. 配当課税の見直し

【現行】

区 分	概 要	
	所得税	住民税
利益の配当・剰余金の分配等	総合課税 (20%の源泉徴収)	総合課税
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1銘柄当たり1回25万円 (年1回50万円)未滿 かつ ・ 発行済投資口総数の5%未滿 	源泉分離選択課税 (35%の源泉徴収)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1銘柄当たり1回5万円 (年1回10万円)以下 	確定申告不要 (20%の源泉徴収)	非課税

【見直し後】

所得税・住民税
20%源泉徴収 (申告不要)
今後5年間(H15.4 - H20.3) 源泉税率 20% 10%

- (注1) 分配金(利益の配当)については、確定申告を行えば従来通り総合課税が選択できますが、投資口の分配金については、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。
- (注2) 個人の大口投資主(発行済投資口総数の5%以上を所有している投資主)については、現行通り(20%の源泉徴収、確定申告が必要)です。
- (注3) 源泉分離選択課税(税率35%)は、平成15年3月末をもって廃止されます。
- (注4) 上記の内容は利益の分配に係る税務の取り扱いを記載しており、利益を超える金銭の分配に係る税務の取り扱いは異なります。
- (注5) 上記配当課税の見直しは、平成15年度税制改正の法案成立後正式に変更され、平成15年4月1日以後に分配決定された分配金より実施されます。よって、本投資法人の第2期(平成14年12月期)決算に係る分配金の取扱いは見直し前のものとなります。

2. 譲渡益課税の見直し

【現行：平成14年度改正までの決定事項】

- ・ 上場投資証券を譲渡した場合の税率：20%
- ・ 損失の繰越控除（翌年以後3年間）

【平成17年末までに譲渡】

- ・ 1年超保有上場投資証券 税率10%
- ・ " " 100万円特別控除

【平成14年末までに購入】

- ・ 1,000万円非課税措置

特定口座制度の創設

【見直し後】

- ・ 上場投資証券を譲渡した場合の税率：20%
- ・ 損失の繰越控除（翌年以後3年間）

【平成15年1月～平成19年12月】

- ・ 上場投資証券を譲渡した場合の税率

20% 10%

所得税7%、住民税3%

(注1)「1年超保有上場投資証券」に関する特例は廃止
(注2)「1,000万円非課税措置」は存続

特定口座制度の改善・簡素化
(源泉徴収口座)

- 「実額」源泉分離課税の実現
- ・ 源泉徴収方式の改善
 - ・ 「タンス株」の受入れ
 - ・ 「年間取引報告書」の省略

3. 特定口座制度の改善・簡素化



源泉徴収口座を利用すれば、税務署等への申告なしで納税が完了

- ・ 源泉徴収方式の改善（年間一括納付方式への変更）
- ・ 地方税でも源泉徴収方式（特別徴収）の仕組みを採用（平成16年1月～）

「タンス株（自己保管上場株式等）の受入れ（平成15年4月1日から平成16年12月31日まで）

- ・ 取得価額は、実際の取得価額と平成13年10月1日の終値の80%の選択
平成15年4月1日から平成16年12月31日までの間、事実上特定口座にタンス株を含めた全ての上場株式等（上場投資証券を含みます。）を、実際の取得価額又はみなし取得価額（平成13年10月1日の終値の80%）で入れられるようになる。

「年間取引報告書」の省略

- ・ 源泉徴収口座に係る「年間取引報告書」について、税務署等への送付を取り止め。



JPR

日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

投資主メモ

決算期	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	招集公告をする日をもって基準日と定めます
分配金受領基準日	毎年6月30日・12月31日
名義置換事務受託者	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
郵便物送付先	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話お問合せ先	電話 0570-000324(専用ダイヤル) (03)3642-4004(代表)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8955)

(注)みずほ信託銀行株式会社は、平成15年3月12日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「みずほ信託銀行株式会社」に商号を変更しています。なお、同日付で本店所在地も変更しています。