

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年1月13日
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 金子 博人
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【事務連絡者氏名】	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 取締役財務部長 真木 剛
【電話番号】	03-3231-1051
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本プライムリアルティ投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 264億円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 14億円
	(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額です。 ただし、今回の売出しは、一般募集において、その需要状況等を勘案し、本投資証券5,000口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の一般募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】（以下「本募集」といいます。）

##### (1)【投資法人の名称】

日本プライムリアルティ投資法人

（英文表示：Japan Prime Realty Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づく投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本募集及び下記「(3) 発行（売出）数（注）」において定義されるオーバーアロットメントによる売出しの対象である、本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行（売出）数】

95,000口

（注）下記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載の通り、本募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から5,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

##### (4)【発行（売出）価額の総額】

264億円

（注）下記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における、本投資証券の時価を基準として算出した見込額です。

##### (5)【発行（売出）価格】

未定

（注1）発行価格決定日（以下に定義されます。）の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資証券の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

（注2）平成17年1月24日（月）から平成17年1月26日（水）までのいずれかの日に本募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格決定日」といいます。）。

（注3）下記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。

（注4）本募集の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年1月1日とします。

##### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年1月27日（木）から平成17年1月31日（月）まで

(注) 申込期間は、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年1月18日（火）から平成17年1月26日（水）までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年1月24日（月）から平成17年1月26日（水）までの間のいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上げられた場合には、「平成17年1月25日（火）から平成17年1月27日（木）まで」となることがあります。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

下記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成17年2月3日（木）

(注) 払込期日は、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあることにつき、上記「(8) 申込期間」と同じです。払込期日が最も繰り上げられた場合には、「平成17年2月1日（火）」となる場合があります。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほコーポレート銀行 大手町営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

本募集における手取金（264億円）は、本募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限14億円）と併せて、本投資法人の短期借入金の返済及び本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における、本投資証券の時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額（引受価額）の総額を、本投資法人に払い込み、発行価額（引受価額）の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	未定
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	未定
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	未定
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	未定
UFJつばさ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番3号	未定
計		95,000口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社を「共同主幹事会社」ということがあります。

#### 申込みの方法等

(イ) 申込みは、上記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(二) 本募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、平成17年2月4日（金）の予定です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託され、その追加上場日（平成17年2月4日（金））から売買を行うことができます。また本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託する投資家は、名義書換を行う必要はありません。

(注) 受渡期日及び追加上場日は、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。上記受渡期日及び追加上場日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあることにつき、上記「(8) 申込期間」及び「(11) 払込期日」と同じです。受渡期日及び追加上場日が最も繰り上げられた場合には、「平成17年2月2日（水）」となる場合があります。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【発行（売出）数】

5,000口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する本募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から5,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が東京建物株式会社から借り入れた本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成17年1月13日（木）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口5,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（当該日が営業日でない場合は前営業日）の2営業日後の日を払込期日として行うことを決議し、平成17年1月13日（木）に有価証券届出書を関東財務局長に提出しています。

なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に付与される予定の選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）であり、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（当該日が営業日でない場合は前営業日）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日からグリーンシューオプションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数のすべてが借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、みずほ証券株式会社は、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注2) 上記(注1)記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

### (4)【発行（売出）価額の総額】

14億円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における、本投資証券の時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行（売出）価格】

未定

(注) 上記売出価格は、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行（売出）価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年1月27日（木）から平成17年1月31日（月）まで

(注) 上記申込期間は、本募集の申込期間と同一とします。上記申込期間が繰り上げられる可能性があることにつき、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」をご参照下さい。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社 本店

(11) 【受渡期日】

平成17年2月4日（金）

(注) 受渡期日については、本募集の対象となる本投資証券の受渡期日と同一とします。上記受渡期日が繰り上げられる可能性があることにつき、上記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 申込みの方法等」をご参照下さい。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、上記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に上記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本書による売出しの対象となる本投資証券は、機構に預託され、上記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。また、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証

券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託する投資家は、名義書換を行う必要はありません。

### 3【その他の事項】

(上記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

売却・追加発行制限

- (イ) 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である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(以下「資産運用会社」といいます。)は、本募集に関し、共同主幹事会社であるみずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社との間で、本募集にかかる本投資証券の追加上場日から3か月後の応当日までの期間中は、投資口の追加発行(ただし、本募集及び本件第三者割当、並びに投資口が分割された場合の追加発行を除きます。)を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、その両社の同意があった場合、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。
- (ロ) 本投資法人の以下の投資主は、本募集に際し、共同主幹事会社との間で、本募集にかかる本投資証券の追加上場日から3か月後の応当日までの期間中、平成16年12月27日(月)現在保有している本投資証券について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。なお、平成16年12月27日(月)現在における各投資主の保有口数は以下の通りです。

(平成16年12月27日現在)

投資主の名称	保有口数(口)
東京建物株式会社	29,300
明治安田生命保険相互会社	24,000
安田不動産株式会社	5,000
大成建設株式会社	1,500
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	100
合計	59,900

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

証券取引法第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期（自平成16年1月1日 至平成16年6月30日） 平成16年9月29日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本届出書提出日（平成17年1月13日）までに、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第3号に基づき、臨時報告書を平成16年12月1日に関東財務局長に提出

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成16年12月28日に関東財務局長に提出



## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成16年9月29日付の有価証券報告書(平成16年12月28日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下同じです。)(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しております。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

## 1 事業の概況及び資産運用の経過

### (1) 上場以降のファンドの運用概況

#### 不動産ポートフォリオの拡大と分配実績

平成14年6月14日に東京証券取引所に新規上場し、同月30日の第1期終了日現在で25物件、資産規模(注1)921.8億円(取得価格(注2)の合計金額。以下同じです。)であった本投資法人のポートフォリオは、その後拡大を続け、平成15年7月の公募増資を経て、本書の日付現在、42物件、1,796.2億円の資産規模にまで成長しました。今後も規模の利益による運用の効率化等を図るため、本募集による調達資金等を用いて、中期的目標である3,000億円規模のポートフォリオを目指します。また、本投資法人は、第2期以降、各期1投資口当たり最低で5,738円、最高で6,912円の分配を実施してきました。なお、第1期(平成13年9月14日ないし平成14年6月30日)の分配金は、変則決算のため1投資口当たり2,545円でした。今後も投資主価値の最大化を図りつつ、安定的な分配を目指します。

決算期	取得総額(注3)	売却(予定)物件の取得価格(注4)	資産規模(注1)	1口当たり分配金
第1期 (平成14年6月期)	921.8億円 (25)	-	921.8億円 (25)	2,545円
第2期 (平成14年12月期)	24.1億円 (2)(注6)	-	945.9億円 (27)	6,912円
第3期 (平成15年6月期)	312.0億円 (3)	-	1,257.9億円 (30)	6,873円
第4期 (平成15年12月期)	142.7億円 (3)(注6)	4.1億円 (1)	1,396.4億円 (32)	5,738円
第5期 (平成16年6月期)	240.1億円 (6)	-	1,636.5億円 (38)	6,081円
第6期 (平成16年12月期)	159.7億円 (4)(注6)	-	1,796.2億円 (42)	未定
本募集後予定	42.0億円 (1)	57.8億円 (3)	1,780.4億円(注5) (40)	-

( )内の数値は物件数を記載しています。

(注1) 「資産規模」には、本投資法人の不動産ポートフォリオに含まれる各物件の取得価格の合計金額を記載しています。ただし、売却(予定)物件に関する取得価格を控除しています。

(注2) 「取得価格」とは、本投資法人と売主との間の売買契約書に記載された売買価格(小数点第2位以下切捨て。以下同じです。)をいい、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。

(注3) 「取得総額」は、当該期に取得した各物件の取得価格の合計金額を記載しています。

(注4) 「売却(予定)物件の取得価格」は、当該物件の取得時の本投資法人と売主との間の売買契約書に記載された売買価格を表示しており、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。

(注5) 本募集後予定の「資産規模」は、第6期における資産規模に、本書の日付現在第7期以降に取得を予定している物件の取得予定価格を加え、売却を予定している各物件の取得価格を控除して算出しています。ただし、平成18年3月取得予定の「川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュボ・ラ本館棟)」は含まれていません。

(注6) 第2期(平成14年12月期)、第4期(平成15年12月期)及び第6期(平成16年12月期)の取得総額には、以下に記載した物件の取得価格が含まれています。

第2期：第1期中に取得した新麹町ビルについての平成14年11月21日付追加取得分の取得価格(5.5億円)

第4期：第3期中に取得したJPR梅田ロフトビルについての平成15年7月16日付追加取得分の取得価格(50.0億円)

第6期：第1期中に取得した新麹町ビルについての平成16年11月12日付追加取得分の取得価格(2.0億円)

なお、本書において、以下の記載がされている箇所は上記と同様です。

第2期：物件数2物件等、取得総額24.1億円

第4期：物件数3物件等、取得総額142.7億円

第6期：物件数4物件等、取得総額159.7億円

## (2) 第5期以降の運用状況

### 運用環境

#### (イ) オフィス賃貸市場

東京都心では、懸念された「2003年問題」にも終息感が見られ、大型ビルを中心として空室率は改善傾向にあり、賃料の下落傾向にも落ち着きがみられるようになってきました。反面、中型以下のビルにおいては、立地、規模や築年数による物件の選別化が進み、市況全体の底入れにはなお時間を要するものと考えられます。地方都市部においては、企業業績の回復が直ちにオフィス需要の増大にはつながりにくく、コスト削減を目的とした賃借面積の縮小や移転、又はテナント退去防止のための賃料減額等、厳しい調整局面が続いています。札幌、仙台、大阪、福岡等、地方中核都市では徐々に空室率の改善が見え始めています。

#### (ロ) 商業施設賃貸市場

個人所得が底堅く推移し、消費者心理の改善も進んでいますが、消費者の消費対象の多様化・選別化が進んでいるため、小売業の販売額は微増傾向にあるものの、百貨店の販売額等は減少しています。このような消費者の動向をにらみ、百貨店、スーパー及び大型商業施設では、ターゲットの見直し、テナント入替え、改装、自社ブランドの開発等の動きが見られます。

都市部における商業施設の賃料下落のため、郊外中心に展開されてきた家電量販店及びホームセンターについては、都心部への進出が見られます。

地方中核都市においても立地や施設の選別化は進みつつあり、好条件の物件に対する賃料は回復傾向を示してくるものと予想しています。

#### (ハ) 不動産売買市場

企業のリストラによる資産売却が一巡する一方、運用対象としての不動産に対する投資ニーズが高揚しています。低金利環境下で運用難に陥っている国内資金だけでなく、景気の循環及び他国の不動産市場と比較した割安感を理由として、海外資金も日本の不動産市場に集まってきています。これら各種不動産私募ファンドや不動産投資信託等の増加によって不動産売買市場では、東京都心優良物件の取得競争が激化し、市場価格(売買成約価格)が鑑定評価額を大きく上回る事例が増加しています。その傾向は商業施設や大阪、名古屋、福岡等の地方の物件にも広がり始めています。

### 不動産ポートフォリオにおける売買状況

#### (イ) 新規物件の取得

このような環境下、本投資法人は、主にポートフォリオの収益安定化、用途・地域の分散及びバランスに留意し、相対的に安定したキャッシュフローが見込まれる優良な不動産を厳選し、取得してきました。第5期に6物件(240.1億円(取得総額、以下同様です。))、第6期に4物件等(159.7億円)を取得しており、また、本募集による調達資金により、第7期中に1物件(42.0億円)、第9期中に1物件(21.0億円)を取得する予定です。

用途	物件 番号	物件名称(注1)	所在地	取得時期	取得価格	取得経緯 (注2)(注3)
第5期取得物件						
事務所	C-17	堂島Fビルディング	大阪市北区	平成16年 1月	21.4億円	相対取引
事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市	平成16年 2月	81.0億円	-
事務所	B-7	JPR上野 イーストビル	東京都台東区	平成16年 3月	32.5億円	スポンサーとの 協働(仲介)
事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	平成16年 5月	51.0億円	相対取引
事務所	A-10	オーバルコート 大崎マークウエスト	東京都品川区	平成16年 6月	35.0億円	スポンサーとの 協働(仲介) / 相対取引
事務所	C-18	船場福岡ビル	福岡市博多区	平成16年 6月	19.2億円	相対取引
第6期取得物件						
事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	平成16年 7月	100.0億円	相対取引
商業施設	A-2	SS代官山	東京都渋谷区	平成16年10月	21.6億円	-
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	平成16年11月	29.0億円	スポンサーとの 協働(仲介) / 相対取引
事務所	A-4	新麹町ビル (追加取得分)	東京都千代田区	平成16年11月	2.0億円	スポンサーとの 協働(仲介) / 相対取引
事務所	A-13	アクロス新川ビル・ アネックス	東京都中央区	平成16年11月	7.1億円	相対取引
第7期取得予定物件						
商業施設	C-	シュトラッセ 一番町	仙台市青葉区	平成17年 2月	42.0億円	-
第9期取得予定物件						
商業施設	B-	川口1丁目1番 第一種市街地 再開発事業 公益・商業施設棟 (キュポ・ラ本館棟)	埼玉県川口市	平成18年 3月	21.0億円	スポンサーとの 協働 / 相対取引

(注1) 本書の日付現在において取得済み及び取得が予定されている物件のみを記載しています。

(注2) 「相対取引」とは競争入札等ではなく、取引の相手方と1対1の交渉による取引を指します。

(注3) スポンサーとは、資産運用会社の株主である東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び株式会社損害保険ジャパンをいいます(以下同じです。)

(ロ) 保有物件の売却

本投資法人は、上記の新規物件の取得だけでなく、より効率的かつ安定的なキャッシュフローを見込めるポートフォリオの構築を目指して、個別物件のバリューアップの実現と一定エリア内における保有物件の選別を目的とした物件売却も行います。平成15年9月には安田生命天六ビル（売却価格6.0億円（取得価格4.1億円））を、上場している不動産投資信託として初めて売却したほか、平成17年3月にも下記の3物件（売却予定価格の総額71.1億円（取得総額57.8億円））を売却する予定です。

用途	物件番号	物件名称	所在地	第5期末評価額	取得価格	売却予定価格	売却理由
第7期売却予定物件							
事務所	B-4	JPR池袋ビル	東京都豊島区	21.5億円	20.4億円	33.4億円	バリューアップの実現
事務所	C-5	JPRパークウエスト高松	香川県高松市	7.4億円	8.7億円	8.4億円	エリア内における物件の選別
事務所	C-8	JPRスクエア博多イースト・ウエスト	福岡市博多区	26.1億円	28.7億円	29.2億円	エリア内における物件の選別

(注) 「売却予定価格」は、小数点第2位以下を切捨てて記載しています。

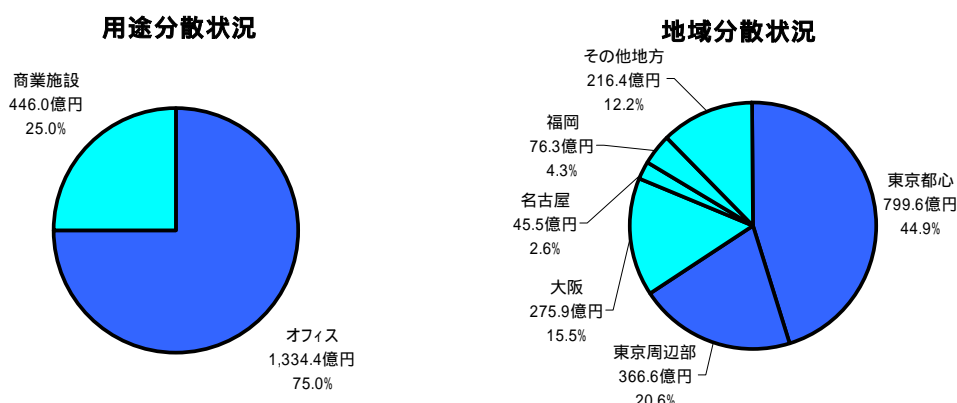
(ハ) ポートフォリオの状況

上記の結果、本募集後のポートフォリオは、保有物件数が40物件、資産規模1,780.4億円となり、「用途分散状況（目標投資割合；オフィス：商業施設＝8：2）」、「地域分散状況（同；東京都心・東京周辺部：地方＝6：4）」については、下図のようにそれぞれ取得価格ベースで7.5：2.5、6.6：3.4になる見込みです。また、総賃貸可能面積は260,660.26㎡、総テナント数は449、最大テナントである株式会社西友の賃貸面積が総賃貸面積に占める割合は16.4%、また同社を含めた上位10テナントの同割合は43.9%となり、テナントの分散化が進んでいます。

なお、下記の図及び表における本募集後ポートフォリオについては、以下に基づき記載しています。

- ・ 平成16年10月31日時点で保有している物件については、平成16年10月31日現在を基準としています。
- ・ 平成16年11月1日以降に取得した物件については、取得日現在を基準としています。
- ・ 平成17年2月取得予定のシュトラッセ一番町は、売買契約締結日（平成16年12月20日）現在を基準とし、本募集後ポートフォリオに含まれています。
- ・ 平成18年3月取得予定の川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キュポ・ラ本館棟）は、本募集後ポートフォリオに含まれていません。
- ・ 平成17年3月売却予定の3物件は、本募集後ポートフォリオに含まれていません。

## 本募集後ポートフォリオの用途・地域分散状況



## 本募集後ポートフォリオの上位10テナント

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に占める割合
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	16.4%
2	株式会社ロフト	J P R 梅田ロフトビル	18,586.97	7.5%
3	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	4.4%
4	タワーレコード株式会社	J P R 渋谷タワーレコードビル	8,076.85	3.2%
5	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 川口センタービル	6,508.19	2.6%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,820.01	2.3%
7	三井不動産株式会社	オーバルコート大崎マークウエスト シュトラッセ一番町	5,354.77	2.2%
8	監査法人トーマツ	M S 芝浦ビル	4,903.42	2.0%
9	日本フィッツ株式会社(注2)	アルカイースト	4,475.62	1.8%
10	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	M S 芝浦ビル	3,922.74	1.6%

(注1) 「賃貸面積」は、賃貸借契約が締結され、現に賃貸されている物件にかかる賃貸借契約上の面積(駐車場、袖看板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約及び貸会議室や管理人室として使用している面積は含みません。)を記載しています。

(注2) 平成16年10月31日現在アルカイーストに入居していた日本フィッツ株式会社との賃貸借契約は、平成16年12月31日付にて解約されています。

## 最大テナントへの賃貸面積が総賃貸面積に占める割合の推移

テナント名	第1期末	第2期末	第3期末
株式会社西友	26.6%	25.8%	21.6%
	第4期末	第5期末	本募集後
	20.1%	17.0%	16.4%

(注) 小数点第2位以下を四捨五入しています。

## 物件取得における戦略

各種不動産私募ファンドや不動産投資信託等の増加によって不動産売買市場は都心部を中心に取得競争が激化しています。

本投資法人は、平成16年11月30日付で、安定的な資産規模の拡大を推進するに当たり、機動的な対応を図ることを目的として、運用ガイドラインの改訂を行い、同年12月1日付で関東財務

局長に臨時報告書を提出しました。主な内容としては、投資基準のうち取得価格の制限について、優良物件の早期取込みや市場価格での機動的取得の実現を目的とし、原則一律鑑定評価額の105%を取得価格の上限としていたものに、長期固定の賃貸借契約を締結している物件や、ファンド全体のクオリティ向上に寄与すると判断される物件等について、鑑定評価額の105%を超えて取得することを可能とする修正を行いました。また、スポンサーなど利害関係者からの物件取得についても、利益相反取引を可能な限り回避すべく、下記「(3) 利害関係者との取引案件等」記載の通り、その監視態勢には十分留意しつつ、前述の目的を達成するため、第三者と同じ取得価格制限に服するようにしました。その他、1物件当たりの最高投資額、同最低投資額、売却方針等の見直しを行いました。

さらに、次のような戦略によって過度の物件取得競争を回避し、優良物件の取得に努力しています。

(イ) スポンサーとの協働(注1)

本投資法人は、各スポンサーから優良な投資物件を取得しています。本投資法人の設立以降、スポンサーから17物件(注2)(取得総額580.0億円(注2))を購入しました。また、スポンサーから、その豊富なネットワークを用いて外部物件の情報提供も受けています。本投資法人は、これまでにスポンサーの仲介により、11物件(注2)(取得総額665.0億円(注2))を取得しています。

(注1) ここでは、スポンサー及びその関連会社からの取得及び仲介案件を指して記載しています。

(注2) 取得物件数及び取得総額は、本書の日付現在までに締結済みの売買契約に基づいて記載しています。従って、平成17年2月取得予定のシュトラッセー番町及び平成18年3月取得予定の川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュボ・ラ本館棟)が含まれています。

(ロ) 相対(あいたい)取引への取組み

不動産投資への需要が高まるにつれ、売主が売却先の選定を入札方式で行う事例が増加しています。本投資法人は、入札案件での過度な取得競争を回避する一方、本投資法人と各スポンサーが不動産市場で構築してきた信頼や潜在的売主との関係及び取得実績を背景に、売主と「相対取引」での売買交渉を持つことに注力しています。これまでの総取引件数48件(注)、取得総額(注)1,863.4億円の内、それぞれ39件(81.3%)、1,244.8億円(66.8%)が相対取引です。

(注) 取引件数及び取得総額は、本書の日付現在までに締結済みの売買契約に基づいて記載しています。従って、平成17年2月取得予定のシュトラッセー番町及び平成18年3月取得予定の川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュボ・ラ本館棟)が含まれています。

(ハ) 開発案件への取組み

本投資法人は、開発案件にも積極的に取り組んでいます。第6期には、スポンサーである大成建設株式会社が事業者として参画し、平成18年3月竣工予定の、川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュボ・ラ本館棟)(取得予定価格21.0億円)に係る売買契約を平成16年11月25日付で締結しました。大成建設株式会社は、当該物件について株式会社マルエツとの間で平成16年10月28日付で、賃貸借期間を平成18年使用開始日から20年間、賃貸借期間内の解除を原則として禁止し、賃料を平成28年3月まで固定する旨の事業用定期建物賃貸借契約を締結しています。本投資法人による当該物件の取得は、建築確認申請書及び確認済証記載の通りに竣工予定日(平成18年3月31日)から1か月以内に竣工されること、当該賃貸借契約が譲渡実行日において有効に存続していること等が条件となっており、開発案件の取得において懸念される建物の工事完成リスク、テナント募集リスクをできる限り排除した契約内容となっています。

## (二) 区分所有物件及び共有物件の取得

一般的に区分所有物件及び共有物件は、建物全体の管理運営等について単独での意思決定ができない等柔軟性に欠けると言われています。一方、不動産売買市場での物件取得競争が激化している現在、区分所有物件及び共有物件については、完全所有権物件と比較して競合相手が少なく、取得価格が高騰しにくいニッチな市場であると資産運用会社は考えています。また、他の区分所有者又は共有者による専有部分又は共有持分の売却に際して優先買取交渉権を保有することも少なくないことから、将来的には他の区分所有者又は共有者の専有部分又は共有持分を過度な市場競争に晒されることなく追加取得できる可能性もあります。

例えば、本投資法人が所有する新麹町ビルについては、平成13年11月の当初取得時の本投資法人の区分所有分は49.0%でしたが、その後の追加取得により、平成14年11月末日現在で69.9%、本書の日付現在では77.2%にまで増加させることに成功しています。

## 不動産ポートフォリオの運用管理状況

### (イ) 稼働率の推移

ポートフォリオ全体の稼働率につきましては、引き続き全体で90%を超える水準で安定的に推移しています。殊に、東京における「2003年問題」の終息、安定高稼働物件の追加取得及びテナントリーシングの更なる強化等によって、第4期末(平成15年12月末日)の92.7%を底にポートフォリオ全体の稼働率には回復傾向が現れてきています。

月末稼働率	平成14年 6月	平成14年 12月	平成15年 6月	平成15年 12月	平成16年 6月	平成16年 7月	平成16年 8月	平成16年 9月	平成16年 10月
東京都心	100.0%	96.3%	93.0%	93.5%	93.8%	96.2%	96.2%	96.2%	98.5%
東京周辺部	82.6%	82.5%	86.5%	86.4%	93.4%	92.9%	91.2%	92.4%	90.1%
地方	93.2%	92.8%	91.2%	88.6%	87.8%	87.9%	87.9%	88.9%	91.0%
オフィス	92.2%	91.3%	90.8%	89.5%	90.7%	91.5%	91.1%	91.9%	93.0%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	93.7%	93.3%	93.9%	94.8%

(注1) 「東京都心」、「東京周辺部」及び「地方」の定義は、下記「(5) ポートフォリオ全体の状況 < 地域区分について >」をご参照下さい。

(注2) 月末稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

### (ロ) 不動産管理(PM)戦略

東京都心におけるオフィスビルの大量供給の影響によるテナント獲得競争の激化と、地方都市部における営業拠点の統廃合・集約化等により、テナントニーズを満たすIT環境・空調設備・セキュリティ等のオフィス環境の向上は、オフィスビルの相対的競争力を高める要因として重要性が高まってきています。

本投資法人では、ブランドコンセプトとして「A/3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」を掲げ、JPRブランドの確立による不動産価値向上を目指しています。具体的には、「JPR統一建物基準」を構築し、修繕計画や資本投資計画によってそれぞれのビルに必要と考えられるオフィス環境の整備を行うことや、「JPR統一管理基準」を再構築し、資産運用会社の管理下で実際に個別不動産の管理業務を行っている不動産管理会社(PM会社)に対して、本投資法人の保有する物件としてふさわしいサービス水準を提供するための物件管理仕様の統一等を行っていきます。更に、本投資法人が保有するビルがこれらの高いサービス水準を提供することを外部にも知らしめ、JPRブランドを確立するため、一部ビル



の名称変更を行うとともに、ビル内に「シンボリックポイント」を設置することも進めています。

< 第7期ビル名称変更物件 >

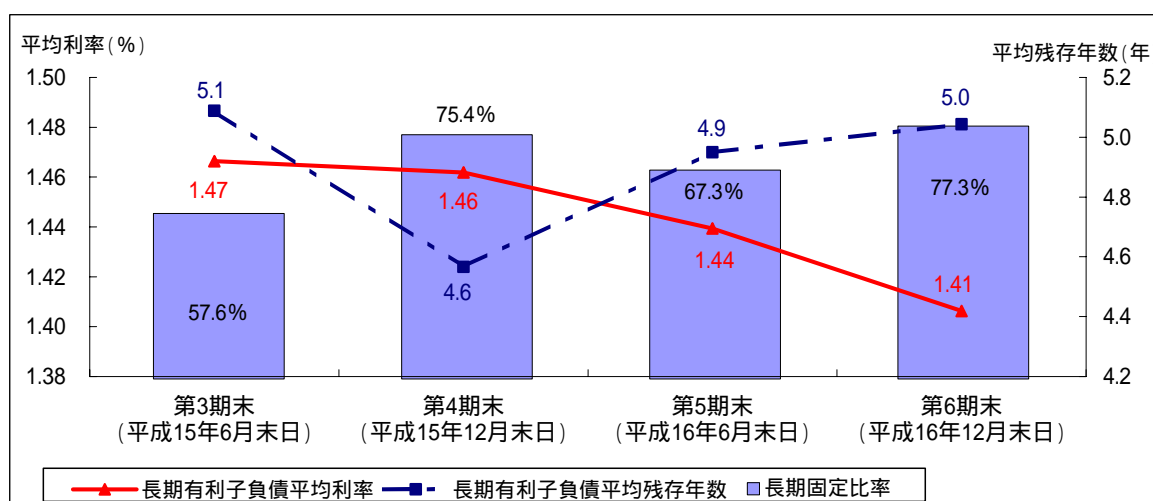
(本書の日付現在)

用途	物件番号	旧物件名称	新物件名称	所在地
事務所	A-5	クレスト安田ビル	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区
	A-9	健和ビル	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区
商業施設	A-1	神南一丁目ビル	JPR渋谷 タワーレコードビル	東京都渋谷区
事務所	B-3	朝日生命横浜 日本大通りビル	JPR横浜日本大通ビル	横浜市中区
	B-7	SEFビル	JPR上野イーストビル	東京都台東区
	C-5	朝日生命高松第二ビル	JPRパークウエスト高松	香川県高松市
	C-8	朝日生命福岡 第三・第四ビル	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト	福岡市博多区
	C-16	名古屋恒和ビル	JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区
商業施設	C-1	クラレニッセイビル	JPR梅田ロフトビル	大阪市北区

### 有利子負債の状況

本投資法人は、資産規模の拡大を進める一方で、財務の安定性を重視する戦略の下、資金調達手段の多様化、金利上昇リスクへの対応策としての金利の長期固定化、有利子負債の満期分散等に努めてきました。具体的には、銀行借入れのほか、総額420.0億円の投資法人債の発行、リファイナンスリスクの低減及び物件取得時の機動性を確保するためのコミットメントラインの設定等を行っています。この結果、第4期末（平成15年12月末日）と第6期末（平成16年12月末日）とを比較しますと、返済までの期間が1年超の長期有利子負債の総額が有利子負債の総額に占める比率（長期固定比率）は75.4%から77.3%へ、長期有利子負債の平均残存年数は4.6年から5.0年へと財務の安定性が増しており、長期有利子負債の平均利率についても年率1.46%から1.41%へと低下しています。また、有利子負債においては、下図の通り十分な満期分散を図っています。なお、本投資法人に対する格付の状況等は下記の通りです。

長期有利子負債にかかる平均利率及び平均残存年数並びに長期固定比率



(注1) 長期有利子負債平均利率：各期末における各長期有利子負債の適用利率の加重平均。

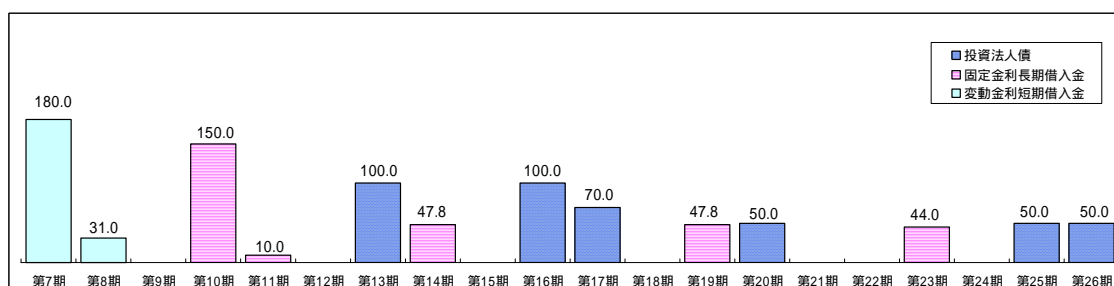
長期有利子負債平均残存年数：各期末における各長期有利子負債の残存年数の加重平均。

長期固定比率：各期末における有利子負債全体に占める長期固定金利有利子負債の割合。

(注2) 「長期有利子負債平均利率」は小数点第3位以下を四捨五入し、「長期有利子負債平均残存年数」と

「長期固定比率」は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

### 有利子負債の満期分散



(注) 単位は億円。金額は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

### 発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付 (平成16年12月末日現在)

格付機関	発行体格付	債券格付 (第1回～第6回共通)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ (S&P)	長期: A- (安定的) 短期: A-2 (安定的)	A-
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A3 (安定的)	A3
株式会社格付投資情報センター (R&I)	長期優先債務: A+	A+

### (3) 利害関係者との取引案件等

利害関係者(注)との取引案件を含め、各種委員会に付議するすべての案件は、各委員会の直前に開催されるコンプライアンス小委員会(常勤取締役、案件担当マネージャー、コンプライアンスマネージャーにて構成)にて、決定事項及び決定手続が、法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に违背していないか等の審査を行い、その結果について企画・管理部長が各委員会の審議に入る前に報告を行います。

上記案件のうち、本投資法人と利害関係者との間の取引案件については、原則として毎月1回開催されるコンプライアンス委員会(常勤取締役、コンプライアンスマネージャー、特別委員により構成)にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について検証を行っています。同委員会には、社外弁護士を特別委員として招聘しています。

コンプライアンス小委員会及びコンプライアンス委員会にて了承された下記の ないし 記載の取引を実行するには、資産運用会社の株主から独立した役員により構成される本投資法人の役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性のある検証を経た上で取引は行われることになっています。

- 利害関係者からの物件・資産の取得
- 利害関係者への物件・資産の売却
- 利害関係者への不動産管理委託
- 利害関係者による売買の媒介又は代理
- 利害関係者に対する工事の発注(1,000万円超の工事の場合)

このような審査、検証及び事前承認という内外の牽制により、利益相反取引に対する厳格な監視態勢を整えています。

(注) 利害関係者とは、資産運用会社に対する出資又は役員の派遣若しくは従業員の出向を行っている者及びその関連会社をいいます。

(4) 第6期以降に取得済み又は取得予定の資産の概要等

下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 原則として平成16年10月31日を基準としています。ただし、ビッグス新宿ビル、新麹町ビル（追加取得分）及びアクロス新川ビル・アネックスは、取得日を基準としており、シュトラッセー番町及び川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キュポ・ラ本館棟）は、売買契約締結日を基準としています。
- ・ 「立地条件」については原則として鑑定評価書の内容を記載しています。鑑定評価書に記載のないものは、地図上にて最寄出口から距離に応じて徒歩（80m/分）の場合に要する時間を記載しています。
- ・ 「特定資産の種類」には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- ・ 「取得価格」又は「取得予定価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。
- ・ 土地の「所在」については原則として該当物件の住居表示を記載し、住居表示が未実施の場合には登記簿上の地番を表示しています。
- ・ 地積のうち、「持分対応」の欄については、敷地が共有されている場合について、全体敷地の地積に本投資法人又は不動産信託の受託者の持分割合を乗じて求めた面積を表示しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積については小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本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持分割合を示しています。
- ・ 所有権の「共有：持分割合」は、百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「全体敷地の地積」、建物の「構造と階数」、「一棟全体の延床面積」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 延床面積のうち、「持分対応面積」は、共有建物について、登記簿上の床面積の合計に本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の持分割合を乗じて求めた面積を小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「専有面積」は、区分所有建物について、登記簿上の専有部分の面積を記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積については小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「用途」は、本投資法人の定める用途区分を記載しています。

## 第6期に取得済みの資産の概要

### 新宿スクエアタワー（物件番号：事務所A-11）

立地条件	都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩6分、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅徒歩6分				
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	10,000百万円		
信託期間	平成13年2月28日～平成26年7月1日	信託受託者	住友信託銀行		
取得先	新宿スクエアタワー特定目的会社	取得年月日	平成16年7月2日		
土地	所在	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号 (住居表示)	地積	全体敷地 (注1)	8,409.52㎡
				持分対応	2,463.57㎡
	所有形態(注3)	所有権(共有：持分割合29.3%)	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付30階建	延床 面積	一棟全体 (注2)	78,796.00㎡
				専有面積 (注4)	10,765.74㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年10月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 再開発全体の敷地面積(他の区分所有者の所有部分を含みます。)

(注2) 再開発全体の延床面積(他の区分所有者の所有部分を含みます。)

(注3) 他の区分所有者：新宿スクエアタワー共有者会(個人53人、法人3社及び東京都による共有)、法人2社及び東京都。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

(注4) 本投資法人が権利を有する本信託不動産の専有部分は、19階から29階です。

- [ 特記事項 ]
- 本建物地下2階の駐車場の一部(39.69㎡)を倉庫として利用しているため、容積対象面積の増加により、容積率規制を超過していますが、本書の日付現在において利用を停止しており、撤去に向けての準備・調整を行っております。
  - 本建物のテナントは、新宿スクエアタワー管理株式会社1社です。ただし、信託受託者を含む各区分所有者は、各々所有する本建物の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社一括して賃貸し、新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人にこれを転貸しています。なお、転借人の状況は以下の通りです。
    - 転借人の総数：17
    - 総賃貸可能面積：27,659.37㎡
    - 総賃貸面積：25,972.21㎡
    - 稼働率：93.9%
  - 建物賃貸借契約の概要
    - 本建物については、各区分所有者間において、各人の所有部分を一体の資産として運用し、相互補完することにより安定収入を確保するとともに、その資産価値を向上させるため「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」が締結されており、専有部分の譲受人にも当該協定は承継されることとなっています。当該協定により、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することとなっています。
    - 信託受託者が所有する19階から29階についての当該協定に定められた賃料配分・経費負担の比率は39.70457%です。
    - 当該協定に基づき締結されている新宿スクエアタワー管理株式会社との賃貸借契約における契約期間は、平成6年11月1日から平成26年10月31日までの20年間です。
    - 新宿スクエアタワー管理株式会社が支払う賃料は同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除したものとされています。
    - 新宿スクエアタワー管理株式会社は、転借人から敷金の預託を受けていますが、信託受託者は、新宿スクエアタワー管理株式会社から敷金の預託を受けず、敷金運用益相当額のみを年に一度受領することとされています。
  - 本土地内の東側にある地域冷暖房施設棟の敷地の一部は、特定の入居テナント会社の自転車置場、バイク置場として利用されていますが、当該箇所は公開空地として維持しなければならない箇所である可能性があります。

SS代官山（物件番号：商業施設A-2）

立地条件		東急東横線「代官山」駅徒歩1分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	2,160百万円
取得先		株式会社尚光商会	取得年月日	平成16年10月5日
土地	所在	東京都渋谷区代官山町20番5号 （住居表示）	地積	277.12㎡
	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層 住居専用地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付2階建	延床面積	668.09㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成14年7月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設

- 〔特記事項〕
1. 本土地のうち東側道路部分（竣工図上36.07㎡）は、建築基準法第42条第2項に基づく道路に指定されており、また、当該道路には、これを使用している土地又は建物の所有者のガス・水道・電気等の共用管が埋設されています。
  2. 本建物の地下2階の賃貸借室内において、テナント実施工事により客席部分の一部が2層に利用されており、建築基準法等の法令に抵触するおそれがあります。これにつきましては、本書の日付現在テナントに対して撤去修復の要請をしております。
  3. 本土地は、南側隣地所有者よりブロック塀の越境を受けています。これについては、隣地所有者と「確認書」を交換しており、越境の事実の確認、ブロック塀の建替え工事を行う場合の越境状態の解消、第三者に土地譲渡した場合の本確認書の承継について確認しています。

ビッグス新宿ビル（物件番号：事務所A-12）

立地条件		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅直結		
特定資産の種類		不動産	取得価格	2,900百万円
取得先		五洋建設株式会社	取得年月日	平成16年11月9日
土地	所在	東京都新宿区新宿二丁目19番1号 （住居表示）	地積	全体敷地 （注1） 3,522.46㎡
				持分対応 880.62㎡
	所有形態(注3)	所有権（共有：持分割合25.0%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付14階建	延床面積	一棟全体 （注2） 25,733.10㎡
				持分対応 6,433.28㎡
	所有形態(注3)	所有権（共有：持分割合25.0%）	竣工年月	昭和60年4月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

- (注1) 全体敷地面積（他の共有者の所有部分を含みます。）。  
 (注2) 建物一棟全体の延床面積（他の共有者の所有部分を含みます。）。  
 (注3) 他の共有者：みずほ信託銀行株式会社、セントラル総合開発株式会社。

- 〔特記事項〕
1. 他の共有者との間で「ビッグス新宿ビル共同運営及び管理に関する協定書」及び「ビッグス新宿ビル共同運営及び管理に関する合意書」を取り交わしています。同協定書において、共有者間でお互いに他の共有者の共有持分に関し優先買取権を付与する規定、共有物の不分割特約（ただし、登記はなされていません。）についての規定等があります。
  2. 本土地については、地下高速電車事業施設所有を目的として、同施設の存続期間中、東京都が地上権を設定しています。

新麹町ビル（追加取得分）（物件番号：事務所A-4）

立地条件		東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	200百万円
信託期間		平成16年11月12日～平成26年11月30日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		個人	取得年月日	平成16年11月12日
土地	所在	東京都千代田区麹町四丁目3番3（地番）	地積	全体敷地（注1） 657.80㎡
			持分対応	47.80㎡
所有形態(注3)		所有権（共有：持分割合7.3%）	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建	延床面積	一棟全体（注2） 5,152.98㎡
			専有面積（注4）	306.58㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	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	用途	事務所

(注1) 全体敷地面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

(注3) 他の区分所有者：株式会社風俗文化研究所及び財団法人岩國育英財団。本信託不動産は、区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

(注4) 本追加取得分の専有部分は4階の一部です。これにより、本投資法人が保有する本信託不動産の専有部分は、1階から7階となります。

- [ 特記事項 ]
- 東側隣接地より雨樋の一部が本土地に越境しています。これについては、隣地所有者と「覚書」を締結しており、越境の事実の確認、後日当該建物の再建築等をする際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合についての承継について確認しています。
  - 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は、新麹町ビル管理組合における規約等の適用を受けません。なお、同規約においては、新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならないこと、敷地又は共用部分等の分割請求ができないこと、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して処分できないこと等が定められています。

アクロス新川ビル・アネックス（物件番号：事務所A-13）

立地条件		東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅徒歩6分		
特定資産の種類		不動産	取得価格	710百万円
取得先		株式会社ゼクス	取得年月日	平成16年11月26日
土地	所在	東京都中央区新川一丁目16番14号 （住居表示）	地積	全体敷地（注1） 858.48㎡
			持分対応	304.33㎡
所有形態		所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建	延床面積	一棟全体（注2） 5,535.90㎡
			専有面積（注4）	1,233.50㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年6月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注1) 全体敷地面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

本建物の敷地は5筆からなり内3筆が本投資法人の所有部分です。他の2筆はそれぞれ本建物の他の区分所有者が所有しています。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

(注3) 他の区分所有者：UFJ信託銀行株式会社及び株式会社牧原本店。

(注4) 本投資法人が保有する専有部分は、地下1階の一部、2階の一部、8階から10階です。

- [ 特記事項 ] 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は「アクロス新川ビル・アネックス管理規約」の適用を受けません。なお、同規約においては、区分所有者の所有する土地及び建物につき分離処分の禁止が定められています。

## 第7期以降に取得予定の資産の概要

### シュトラッセー番町（物件番号：商業施設C - ）

立地条件	JR東北新幹線・東北本線「仙台」駅徒歩12分、仙台市営地下鉄「広瀬通」駅徒歩4分			
特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	4,200百万円	
信託期間	平成14年10月31日～平成24年10月31日	信託受託者(注)	中央三井信託銀行	
取得先	有限会社ミルキーウェイ・プロパティーズ	取得年月日	平成17年2月（予定）	
土地	所在	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号 （住居表示）	地積	648.81㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付8階建及び附属建物	延床面積	3,445.80㎡
	所有形態	所有権	竣工年月	平成14年10月
	不動産管理会社 (注)	三井不動産株式会社	用途	商業施設

(注) 上記記載の信託受託者及び不動産管理会社は、本書の日付現在における、本信託受益権の信託受託者及び本信託不動産の不動産管理会社であり、一定の条件が整うことを条件として、本投資法人による本信託受益権取得の日以降も継続することが予定されています。

[ 特記事項 ] 南側隣接地より建物の一部が越境しています。これについては、隣地所有者との間で「合意書」を交換しており、将来、建物を解体する際の越境物の撤去及び第三者に譲渡した場合の承継等について合意しています。

### 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キュポ・ラ本館棟）

（物件番号：商業施設B - ）

立地条件	JR京浜東北線「川口」駅徒歩1分				
特定資産の種類	不動産	取得予定価格	2,100百万円		
取得先	大成建設株式会社	取得年月日	平成18年3月（予定） （本建物竣工後）		
土地	所在	埼玉県川口市川口一丁目700番（地番）	地積	全体敷地 (注1)	15,008.28㎡
				持分対応	1,100.74㎡
	所有形態(注4)	所有権（共有：持分割合7.3%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数(注2)	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付10階建 （キュポ・ラ本館棟）	延床面積 (注2)	一棟全体 (注3)	49,287.28㎡
				専有面積 (注5)	5,963.00㎡
	所有形態(注4)	区分所有権	竣工年月	平成18年3月 （予定）	
	不動産管理会社	未定	用途	商業施設	

(注1) 本件再開発の分譲住宅棟を含む全体敷地面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

(注2) 本建物は、未竣工・未登記のため、建築基準法に基づく確認済証の内容を記載しています。

(注3) キュポ・ラ本館棟一棟全体の延床面積（他の区分所有者の所有部分を含みます。）。

(注4) 他の区分所有者：川口市ほか。本不動産は、区分所有建物の専有部分及びその敷地の共有持分です。

(注5) 本投資法人が取得を予定する本不動産の専有部分は、1階から3階の各階の一部です。

(5) ポートフォリオ全体の状況

本投資法人が本書の日付現在保有し、又は取得や売却を予定している不動産等資産のポートフォリオ概要は、以下の通りです。

なお、本項に記載した各事項の説明は、下記の通りです。

<前提条件>

- ・平成16年10月31日時点で保有している物件については、平成16年10月31日現在を基準としています。ただし、物件名については、本書の日付現在を基準としています。
- ・平成16年11月1日以降に取得した物件については、取得日現在を基準としています。
- ・平成17年2月取得予定のシュトラッセ一番町は、売買契約締結日(平成16年12月20日)現在を基準とし、ポートフォリオに含まれています。
- ・平成18年3月取得予定の川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュポ・ラ本館棟)は、ポートフォリオに含まれていません。
- ・平成17年3月売却予定の3物件は、ポートフォリオに含まれていません。

<地域区分について>

- ・地域区分の定義は、次の通りです。

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

<土地・建物の面積等について>

- ・「敷地面積」及び「延床面積」は、他の区分所有者等の保有部分を含む建物敷地全体の面積と建物一棟全体の床面積を記載しています。ただし、新宿スクエアタワーについては、再開発全体の敷地面積及び延床面積を記載しています。また、JPR博多ビル及びJPR名古屋栄ビルについては、それぞれ事務所(兼店舗)ビル(上段)と駐車場部分(下段)に分けて表示しています。
- ・「敷地面積」及び「延床面積」は、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。また、「所有権」の「共有：持分割合」は、百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

<価格情報について>

- ・「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等を含みません。なお、JPR博多ビルについては、取得後に設置した駐車場部分に係る金額は含まれていません。
- ・「取得価格」及び「鑑定評価額」についての「比率」は、当該物件に係る表示されない端数金額を含めた取得価格及び鑑定評価額が、ポートフォリオ全体の「取得価格」又は「鑑定評価額」合計額に占める割合を百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、物件毎に財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、日本土地建物株式会社、生駒シービー・リチャードエリス株式会社又は株式会社三友システムアプレイザルにより作成された不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査報告書の調査価格を記載しています。なお、鑑定評価額は、平成16年6月末日現在を記載しています。ただし、平成16年7月1日以降の取得物件は、取得時の鑑定評価額を記載しています。



< 賃貸借情報について >

- ・ 「テナント数」は、建物床の賃貸に係る賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし（駐車場、袖看板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約の相手方は含みません。）、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、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、建物・施設において賃貸が可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積（共有部分等を賃借している場合には当該面積を含みます。）について、本投資法人の持分に対応する面積を小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しているため、「総賃貸可能面積」は、同社が賃借し、かつ、転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積を小数点第3位以下を四捨五入したものを記載しています。また、テナント数は、転借人の数を表示しています。
- ・ 「稼働率」は、各物件における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を百分率表示で小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「長期修繕の費用見積年平均額」は、取得（予定）資産の各不動産又は信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期修繕費用見積（15年間）の年平均額を記載しています。
- ・ 「PML」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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、どの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。  
なお、ポートフォリオ合計に記載された5.3とは、ポートフォリオ全体のPML値を意味します。

ポートフォリオ一覧

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得価格		鑑定評価額		取得年月
									価格 (百万円)	比率 (%)	価格 (百万円)	比率 (%)	
東京都心	事務所	A - 1	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2 / 13F	平成5年 2月	16,276	9.1	12,700	7.5	平成13年 12月
		A - 2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1 / 8F	平成5年 2月	2,874	1.6	2,480	1.5	平成13年 12月
		A - 3	JPR 人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1 / 8F	平成元年 12月	2,100	1.2	1,850	1.1	平成13年 11月
		A - 4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1 / 9F	昭和59年 10月	1,670	0.9	1,498	0.9	平成13年 11月
									550	0.3	642	0.4	平成14年 11月
									200	0.1	208	0.1	平成16年 11月
		A - 5	JPRクレスト 竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1 / 9F	平成11年 9月	4,000	2.2	3,250	1.9	平成14年 6月
		A - 6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2 / 13F	昭和63年 2月	11,200	6.3	11,300	6.7	平成15年 3月
		A - 7	五反田 ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2 / 11F	平成元年 7月	2,920	1.6	2,870	1.7	平成15年 7月
		A - 8	福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2 / 10F	平成2年 5月	1,800	1.0	1,798	1.1	平成15年 10月
		A - 9	JPR 市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1 / 9F	平成元年 3月	5,100	2.9	5,080	3.0	平成16年 5月
		A - 10	オーバルコート大崎 マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2 / 17F	平成13年 6月	3,500	2.0	3,400	2.0	平成16年 6月
		A - 11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4 / 30F	平成6年 10月	10,000	5.6	9,670	5.7	平成16年 7月
A - 12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2 / 14F	昭和60年 4月	2,900	1.6	2,910	1.7	平成16年 11月		
A - 13	アクロス新川ビル ・アネックス	東京都中央区新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2 / 10F	平成6年 6月	710	0.4	730	0.4	平成16年 11月		

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得価格		鑑定評価額		取得年月
									価格 (百万円)	比率 (%)	価格 (百万円)	比率 (%)	
東京都心	商業施設	A - 1	J P R 渋谷 タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3 / 8F	平成4年 2月	12,000	6.7	12,100	7.2	平成15年 6月
		A - 2	S S 代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC B2 / 2	平成14年 7月	2,160	1.2	2,080	1.2	平成16年 10月
東京 周辺部	事務所	B - 1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3 / 19F	平成9年 3月	5,880	3.3	5,760	3.4	平成13年 11月
		B - 2	J P R 千葉ビル	千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1 / 13F	平成3年 1月	2,350	1.3	2,085	1.2	平成13年 12月
		B - 3	J P R 横浜 日本大通ビル	横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1 / 11F	平成元年 10月	2,927	1.6	2,650	1.6	平成13年 11月
		B - 5	新横浜第二 センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	841.71	7,781.93	S・SRC B2 / 12F	平成3年 8月	920	0.5	1,020	0.6	平成14年 9月
		B - 6	川口センタービル	川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B2 / 15F	平成6年 2月	8,100	4.5	8,180	4.8	平成16年 2月
		B - 7	J P R 上野 イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1 / 8F	平成4年 10月	3,250	1.8	3,330	2.0	平成16年 3月
	商業施設	B - 1	田無アスタ	西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2 / 17F	平成7年 2月	10,200	5.7	10,830	6.4	平成13年 11月
		B - 2	ツルミフーガ1	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2 / 7F	昭和60年 9月	3,040	1.7	3,173	1.9	平成13年 11月
地方	事務所	C - 1	新潟駅南 センタービル	新潟市米山一丁目	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F	平成8年 3月	2,140	1.2	2,035	1.2	平成13年 11月
		C - 2	明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪市北区梅田三丁目	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F	平成12年 6月	8,300	4.7	8,570	5.1	平成13年 12月
		C - 4	東京建物 本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3 / 9F	昭和45年 2月	4,150	2.3	3,990	2.4	平成13年 11月
		C - 6	J P R 高松ビル	高松市寿町二丁目	1,407.78	7,409.08	SRC B1 / 10F	昭和57年 9月 昭和59年 3月増築	2,130	1.2	1,330	0.8	平成13年 12月
		C - 7	J P R 博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,791.91 36.82	S・RC B1 / 12F S 1F	昭和60年6月 平成15年11月	2,900	1.6	2,660	1.6	平成13年 11月
		C - 9	J P R 那覇ビル	那覇市松山一丁目	959.87	5,780.71	S・SRC 12F	平成3年 10月	1,560	0.9	1,470	0.9	平成13年 11月

地域区分	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得価格		鑑定評価額		取得年月
									価格 (百万円)	比率 (%)	価格 (百万円)	比率 (%)	
地方	事務所	C - 10	NORTH 33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1 / 12F	平成4年 2月	3,700	2.1	2,910	1.7	平成14年 6月
		C - 11	パークイースト 札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1 / 8F	昭和60年 11月	2,150	1.2	1,850	1.1	平成14年 6月
		C - 12	損保ジャパン 仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	1,895.67	10,783.52	SRC B1 / 12F	平成9年 12月	3,150	1.8	3,180	1.9	平成14年 6月
		C - 13	損保ジャパン 和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年 7月	1,670	0.9	1,620	1.0	平成14年 6月
		C - 14	天神121ビル	福岡市中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年 7月	2,810	1.6	2,590	1.5	平成14年 6月
		C - 15	S K広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1 / 9F	平成元年 12月	947	0.5	862	0.5	平成14年 10月
		C - 16	J P R名古屋 栄ビル	名古屋市中区錦三丁目	761.84 230.47	7,174.31 165.87	S B1 / 11F S 1F	平成15年1月 昭和61年12月	4,550	2.6	4,597	2.7	平成15年 9月
		C - 17	堂島F ビルディング	大阪市北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2 / 9F	平成5年 10月	2,140	1.2	2,150	1.3	平成16年 1月
		C - 18	船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年 2月	1,920	1.1	1,950	1.2	平成16年 6月
	商業施設	C - 1	J P R梅田 ロフトビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1 / 8F	平成2年 4月	13,000	7.3	11,800	7.0	平成15年 5月 平成15年 7月
C -		シュトラッセ 一番町	仙台市青葉区一番町三丁目	648.81	3,445.80	RC・S B1 / 8F	平成14年 10月	4,200	2.4	3,820	2.3	平成17年 2月(予定)	
ポートフォリオ合計						632,387.21			178,044	100.0	168,978	100.0	

地域区分	用途	物件番号	物件名	所有形態		テナント数	総賃貸可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	長期修繕の費用見積 年平均額 (千円)	地震リスク 分析における 予想最大損失率 (%) (PML)
				土地	建物					
東京都心	事務所	A - 1	兼松ビル	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	10	7,976.30	97.5	24,058	5.9
		A - 2	兼松ビル別館	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	1	2,291.13	100.0	9,434	14.2
		A - 3	J P R 人形町ビル	所有権	所有権	4	2,788.98	100.0	12,065	7.8
		A - 4	新麹町ビル	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	11	2,105.44	100.0	6,405	13.3
				所有権 (共有：持分割合21.0%)	区分所有権		901.36	100.0	2,742	
				所有権 (共有：持分割合7.3%)	区分所有権		312.53	100.0	951	
		A - 5	J P R クレスト 竹橋ビル	所有権	所有権	9	3,265.34	100.0	6,818	13.7
		A - 6	M S 芝浦ビル	所有権・賃借権 (準共有：持分割合36.0%)	区分所有権及び 区分所有権の共有	7	14,429.09	100.0	47,964	12.2
		A - 7	五反田 ファーストビル	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	2	4,243.58	100.0	22,441	13.9
		A - 8	福岡ビル	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権及び 区分所有権の共有	1	1,250.06	100.0	4,026	9.7
		A - 9	J P R 市ヶ谷ビル	所有権	所有権	9	4,181.66	100.0	16,671	14.6
		A - 10	オーバルコート大崎 マークウエスト	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	2	4,088.44	100.0	12,024	6.3
		A - 11	新宿スクエアタワー	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	17	10,982.03	93.9	51,444	6.2
A - 12	ビッグス新宿ビル	所有権 (共有：持分割合25.0%)	所有権 (共有：持分割合25.0%)	22	3,787.78	87.7	31,887	7.8		
A - 13	アクロス新川ビル ・アネックス	所有権	区分所有権	5	1,246.72	100.0	7,222	9.3		

地域区分	用途	物件番号	物件名	所有形態		テナント数	総賃貸可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	長期修繕の費用見積 年平均額 (千円)	地震リスク 分析における 予想最大損失率 (%) (PML)
				土地	建物					
東京 都心	商業施設	A - 1	J P R 渋谷 タワーレコードビル	所有権	所有権	1	8,076.85	100.0	15,775	11.1
		A - 2	S S 代官山	所有権	所有権	1	653.99	100.0	1,090	7.7
東京 周辺部	事務所	B - 1	アルカイースト	所有権 (共有：持分割合41.1%)	区分所有権	4	7,050.10	93.2	10,215	4.9
		B - 2	J P R 千葉ビル	所有権	所有権	28	5,561.68	88.7	18,895	5.7
		B - 3	J P R 横浜 日本大通ビル	所有権	所有権	10	6,082.25	91.0	26,399	28.7
		B - 5	新横浜第二 センタービル	所有権 (共有：持分割合50.0%)	所有権 (共有：持分割合50.0%)	10	2,640.80	86.1	12,788	14.3
		B - 6	川口センタービル	所有権、所有権 (共有：持分割合86.5%)	区分所有権	38	15,478.43	98.7	32,130	13.1
		B - 7	J P R 上野 イーストビル	所有権	所有権	8	6,512.45	68.8	22,797	14.2
	商業施設	B - 1	田無アスタ	所有権 (共有：持分割合42.1%)	区分所有権 (共有：持分割合52.9%)	1	31,121.71	100.0	23,326	10.7
		B - 2	ツルミフーガ1	所有権 (共有： 持分割合64.4%)	区分所有権	1	9,578.60	100.0	38,616	10.0
地方	事務所	C - 1	新潟駅南 センタービル	所有権 (共有：持分割合52.7%)	区分所有権	14	5,206.82	100.0	6,089	0.8
		C - 2	明治安田生命 大阪梅田ビル	所有権 (共有：持分割合33.3%)	所有権 (共有：持分割合33.3%)	21	9,600.79	95.1	18,112	4.4
		C - 4	東京建物 本町ビル	所有権 (共有：持分割合64.3%)	区分所有権及び 区分所有権の共有	10	7,210.25	98.6	29,683	10.7
		C - 6	J P R 高松ビル	所有権	所有権	25	5,032.32	84.3	32,165	14.1
		C - 7	J P R 博多ビル	所有権	所有権	26	6,581.15	89.3	37,661	7.8
		C - 9	J P R 那覇ビル	所有権	所有権	13	3,947.69	80.4	18,233	9.4

地域区分	用途	物件番号	物件名	所有形態		テナント数	総賃貸可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	長期修繕の費用見積 年平均額 (千円)	地震リスク 分析における 予想最大損失率 (%) (PML)
				土地	建物					
地方	事務所	C - 10	NORTH 33ビル	所有権	区分所有権	23	6,642.98	94.0	22,562	3.6
		C - 11	パークイースト 札幌	所有権	所有権	24	7,648.62	92.4	32,892	7.3
		C - 12	損保ジャパン 仙台ビル	所有権	所有権	10	7,050.84	95.3	23,846	4.6
		C - 13	損保ジャパン 和歌山ビル	所有権	所有権	15	4,899.67	88.4	19,835	8.4
		C - 14	天神121ビル	所有権 (共有：持分割合52.2%)	区分所有権	14	3,292.02	98.3	13,085	7.0
		C - 15	S K広島ビル	所有権	所有権	16	2,738.06	77.0	14,315	14.9
		C - 16	J P R名古屋 栄ビル	所有権	所有権	19	5,461.90	95.3	7,671	9.6
		C - 17	堂島F ビルディング	所有権	所有権	9	3,941.40	84.9	17,706	10.2
		C - 18	船場福岡ビル	所有権	所有権	6	3,349.57	100.0	10,666	6.7
	商業施設	C - 1	J P R梅田 ロフトビル	所有権	所有権	1	18,586.97	100.0	41,985	12.5
C -		シュトラッセ 一番町	所有権	所有権	1	2,861.91	100.0	7,187	9.4	
ポートフォリオ合計						449	260,660.26	95.5	811,876	5.3

\* 売却予定物件一覧

用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	売却予定価格	取得価格	鑑定評価額	取得年月
								価格 (百万円)	価格 (百万円)	価格 (百万円)	
事務所	B - 4	J P R池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	772.77	6,468.08	SRC B1 / 9F	昭和55年10月	3,345	2,040	2,150	平成14年 6月
事務所	C - 5	J P Rパーク ウエスト高松	高松市寿町一丁目	579.99	3,471.55	SRC 8F	昭和56年8月	842	872	741	平成13年 11月
事務所	C - 8	J P Rスクエア 博多イースト・ ウエスト	福岡市博多区住吉二丁目	2,500.86	(イースト) 7,683.01 (ウエスト) 3,723.68	(イースト) SRC B1 / 10F (ウエスト) SRC 7F	(イースト) 昭和59年2月 (ウエスト) 昭和61年10月	2,923	2,873	2,610	平成13年 11月
売却物件合計					21,346.32			7,110	5,785	5,501	

用途	物件番号	物件名	所有形態		テナント数	総賃貸 可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	長期修繕の 費用見積 年平均額 (千円)	地震リスク 分析における 予想最大損失率 (%) (PML)
			土地	建物					
事務所	B - 4	J P R池袋ビル	所有権	所有権	7	4,605.85	89.3	40,231	13.8
事務所	C - 5	J P Rパーク ウエスト高松	所有権	所有権	23	2,496.02	80.3	17,024	11.2
事務所	C - 8	J P Rスクエア 博多イースト・ ウエスト	所有権	(イースト) 所有権 (ウエスト) 所有権	14	8,447.48	80.7	34,455	(イースト) 8.2 (ウエスト) 7.0
売却物件合計					44	15,549.35	83.2	91,710	



## (6) 投資法人の有利子負債の状況

## 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	第5期末 残高 (千円)	減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率	償還期限 (注4)	用途
第1回無担保投資 法人債(注2)	平成16年 2月12日	10,000,000	-	10,000,000	0.84%	平成20年 2月12日	(注1)
第2回無担保投資 法人債(注2)	平成16年 2月12日	7,000,000	-	7,000,000	1.38%	平成22年 2月12日	
第3回無担保投資 法人債(注2)	平成16年 2月12日	5,000,000	-	5,000,000	2.32%	平成26年 2月12日	
第4回無担保投資 法人債(注3)	平成16年 11月4日	-	-	10,000,000	0.92%	平成21年 11月4日	
第5回無担保投資 法人債(注3)	平成16年 11月4日	-	-	5,000,000	1.44%	平成23年 11月4日	
第6回無担保投資 法人債(注3)	平成16年 11月4日	-	-	5,000,000	2.00%	平成26年 11月4日	
合計	-	22,000,000	-	42,000,000	-	-	-

(注1) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含みます。)及び借入金の返済資金等です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付、適格機関投資家限定です。

(注4) 買入消却は、発行日の翌日以降いつでも可能です。

## 借入金等明細表

借入先	第5期末 残高 (千円)	増加額 (千円)	減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
短期借入金 (注2)								
株式会社 福岡銀行 (注3)	2,000,000	-	2,000,000	-	-	平成17年1月23日	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 中国銀行 (注3)	4,000,000	-	4,000,000	-	-	平成17年2月10日		
株式会社 中国銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.540%	平成17年5月27日		
株式会社 中国銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.488%	平成17年11月8日		
農林中央金庫 (注3)	3,500,000	-	3,500,000	-	-	平成17年2月10日		
農林中央金庫	-	3,500,000	-	3,500,000	0.590%	平成17年6月27日		
株式会社 東京三菱銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.540%	平成17年2月25日		
株式会社 東京三菱銀行	-	3,500,000	-	3,500,000	0.590%	平成17年6月27日		

借入先	第5期末 残高 (千円)	増加額 (千円)	減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
株式会社 UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.590%	平成17年3月25日		
株式会社 UFJ銀行	-	3,500,000	-	3,500,000	0.590%	平成17年6月27日		
三菱信託銀行 株式会社 (注3)	3,500,000	-	3,500,000	-	-	平成17年1月27日		
株式会社 あおぞら銀行 (注3)	3,000,000	-	3,000,000	-	-	平成17年1月27日		
株式会社 あおぞら銀行 (注3)	1,000,000	-	1,000,000	-	-	平成17年1月27日		
株式会社 あおぞら銀行	-	1,100,000	-	1,100,000	0.490%	平成17年9月27日	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 伊予銀行 (注3)	1,000,000	-	1,000,000	-	-	平成17年1月27日		
株式会社 りそな銀行 (注3)	1,200,000	-	1,200,000	-	-	平成17年1月27日		
株式会社 八十二銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.490%	平成17年9月27日		
株式会社 みずほコーポ レート銀行	-	19,200,000	19,200,000	-	-	平成16年11月5日		
株式会社 みずほコーポ レート銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	0.488%	平成17年3月31日		
合計	25,200,000	34,300,000	38,400,000	21,100,000	-	-	-	-

借入先	第5期末 残高 (千円)	増加額 (千円)	減少額 (千円)	本書の日付 現在の残高 (千円)	利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
長期借入金 (注2)								
株式会社損害 保険ジャパン	1,000,000	-	-	1,000,000	0.873%	平成19年3月23日		無担保・ 無保証・ 非劣後
中央三井信託 銀行株式会社	6,500,000	-	-	6,500,000	1.234%	平成18年12月27日		(注4) 担保付・ 無保証・ 非劣後
住友生命保険 相互会社	6,500,000	-	-	6,500,000	1.234%	平成18年12月27日		
株式会社 あおぞら銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
株式会社 りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.295%	平成18年12月27日		
明治安田生命 保険相互会社	4,783,000	-	-	4,783,000	1.700%	平成20年12月26日		
明治安田生命 保険相互会社	4,783,000	-	-	4,783,000	2.050%	平成23年6月21日		
明治安田生命 保険相互会社	4,400,000	-	-	4,400,000	1.750%	平成25年3月28日		
合計	29,966,000	-	-	29,966,000	-	-	-	

(注1) 利率は、本書の日付現在の利率であり、小数点第4位以下を四捨五入して記載しています。

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2) 短期借入金は、変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。

(注3) 第6期以降本書の日付現在までに、短期借入金192億円を期限前返済しています。

(注4) 資金用途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金（付帯費用を含みます。）及び借入金の返済資金等です。

(注5) なお、上記借入れの他に、株式会社みずほコーポレート銀行を借入先とするコミットメントライン契約を締結しています。当該契約の概要は以下の通りです。なお、本書の日付現在において、当該契約による借入残高はありません。

借入先	借入極度額	借入方法	契約日	契約期限	摘要
株式会社 みずほコーポ レート銀行	40億円	変動金利によ る借入れ	平成16年 3月30日	平成17年 3月29日	担保付・無保証 ・非劣後

## 2 投資リスク

参照有価証券報告書の「第1 投資法人の状況 3 投資リスク」には、以下の項目に関するリスク要因が記載されています。

### リスク要因

- (イ) 一般的ナリスク
  - a 投資証券の商品性に関するリスク
  - b 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
  - c 投資口の価値の希薄化に関するリスク
  - d 金銭の分配に関するリスク
- (ロ) 商品設計及び関係者に関するリスク
  - a 収入及び支出並びにキャッシュフローの変動に関するリスク
  - b 借入れ及び投資法人債に関するリスク
  - c 敷金・保証金の利用に関するリスク
  - d 投資法人の倒産リスク
  - e 役員の職務遂行に係るリスク
  - f 資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - g 本投資法人以外の関係者への業務・事務委託に関するリスク
  - h インサイダー取引規制等にかかる法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク
  - i 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
  - j 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ハ) 不動産に特有のリスク
  - a 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
  - b 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - c 鑑定評価額に関するリスク
  - d 賃料収入に関するリスク
  - e 建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - f 不動産の地域的な偏在に関するリスク
  - g テナント集中に関するリスク
  - h 不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク
  - i 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - j 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - k 不動産管理会社（PM会社）に係るリスク
  - l 転貸に関するリスク
  - m テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
  - n 共有物件に係るリスク
  - o 区分所有建物に係るリスク
  - p 借地権に係るリスク
  - q 開発物件に関するリスク
  - r 有害物質に係るリスク
- (ニ) 信託受益権に特有のリスク
  - a 信託受益者として負うリスク
  - b 信託受益権の流動性リスク
  - c 信託受託者に関するリスク

(ホ) 税制に関するリスク

- a 導管性要件に関するリスク
- b 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- c 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- d 一般的な税制の変更に関するリスク

リスク要因の変更・追加点

上記のうち、参照有価証券報告書の日付以降に発生した変更点は、以下に記載の通りです。なお、変更点に関しては\_\_\_ 罫で示しております。

(ロ) 商品設計及び関係者に関するリスク

- h インサイダー取引規制等にかかる法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法で規定されているいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。よって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に係る重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上インサイダー取引規制に抵触せず、その他の詐欺的行為の禁止・罰則規定の適用がなされるか否かも明らかではありません。そこで、このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引規程を通じて、その役職員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。また、本投資法人においても、役員会において内部者取引規程を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し投資主の信頼を確保するように努めます。また、一般事務受託者兼資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社においては、本投資法人と同社との間で締結された各契約に基づき、その職務上知った未公表の本投資法人に係る重要事実を利用した本投資口の売買等の取引を禁止しています。不動産管理会社（PM）各社についても、概ね、不動産管理委託契約において、同様の禁止条項を合意しております。PM各社との不動産管理委託契約で同様の条項を有していない場合については、今後同様の条項を合意するように努めます。しかし、以上にもかかわらず、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度も設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。

(ハ) 不動産に特有のリスク

- b 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。そのため、資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、弁護士や当該不動産の調査について定評のある専門業者等を活用して物件精査を行い、当該不動産の状況の把握に努めることにより、欠陥、瑕疵等が存在する不動産の取得自体を避け、又は欠陥、瑕疵等を修復した上で若しくは欠陥、瑕疵等による価値の減少を反映させた適正な価格で不動産を取得するよう努めます。しかし、物件精査で判明しなかった欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。そのような場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が減損することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の措置、費用を負担することになり、投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人は、かかる場合に備えて、原則として当該不動産の原所有者又は売主に一定の表明及び保証をさせ、かつ一定の瑕疵担保責任を負担させることとしており、原所有者又は売主が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追究することが可能です。しかし、かかる損害賠償責任又は瑕疵担保責任を追究しようとしても、原所有者又は売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間等が限定されていたり、原所有者又は売主の資力が不十分であったり、原所有者又は売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。更に、当該不動産の原所有者又は売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する場合があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は、不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は、売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追究することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

本投資法人が現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権においても、当該信託の信託不動産について、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産信託受益権を取得する場合には、原則として、信託契約及び信託受益権譲渡契約上、当該不動産の原所有者（当初委託者）から信託の受託者に対して、信託譲渡又は信託受益権の譲渡の時点において、一定の表明及び保証が取得され、かつ一定の瑕疵担保責任を原所有者に負担させているものを取得しており、かつ今後取得する予定です。しかし、このような表明及び保証並びに瑕疵担保責任の負担がなされても、投資主に損害が生じる可能性があることは、上記と同様です。

なお、本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び信託受益権のうち、下記物件については、原所有者（売主）は不動産売買契約上瑕疵担保責任を負っていません。

J P R 渋谷タワーレコードビル
新横浜第二センタービル

また、本投資法人が本書の日付現在保有する又は取得を予定している不動産信託受益権のうち、下記物件を信託する不動産信託受益権については、原所有者（当初委託者）又は不動産信託受益権の売主は信託契約及び信託受益権譲渡契約上瑕疵担保責任を負っていません。

新麴町ビル（株式会社風俗文化研究所から平成14年11月21日付で追加取得した1、2階部分）
オーバルコート大崎マークウエスト
J P R 千葉ビル
川口センタービル
S K 広島ビル
シュトラッセ一番町

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産を売却する場合には、本投資法人又は信託受託者たる宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

#### g テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める特定のテナントの割合が大きくなればなるほど、かかる特定のテナントの新規業務提携又はその解消等事業戦略の変更や財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、当該不動産からの退去、賃貸条件の変更その他の事情が、本投

資法人の収益等に及ぼす影響は大きくなります。特に、本投資法人が投資対象とする商業施設においては、テナントが単独となる場合が多く、そのようにテナントが単独である不動産においては、本投資法人の収益等は、当該単独テナントの事情に大きく左右されます。

また、そのように本投資法人が保有する不動産に係るテナントに占める割合が大きい特定のテナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

本投資法人が、本書の日付現在保有する又は取得を予定している商業施設である不動産又は不動産を信託する信託受益権は以下の通りです。

J P R 渋谷タワーレコードビル
S S 代官山
田無アスタ
ツルミフーガ1
J P R 梅田ロフトビル
シュトラッセ一番町

上表のビルにおけるテナントの詳細並びに本投資法人が現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産におけるその他の主なテナントの詳細については、参照有価証券報告書「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件 g. テナント情報」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、オフィスの取得については1物件における同一テナントの占有率は50%以下とすることを原則とし、50%を超過する場合は、テナントの信用力、適合性、代替性等を総合的に勘案して判断します。商業施設の取得については、テナントの占有率の制限は設けていませんが、テナント選定に際しては、テナントの信用力、個別店舗の収益力、代替性等を総合的に勘案して判断、対象となる商圏及び競合状況を分析しつつ、テナント集客力の高い物件を選別するべく厳しい物件精査を行い、取得後はテナントに対するモニターを続けます(参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 テナント」をご参照下さい。)。しかし、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

p 借地権に係るリスク

本投資法人は、現時点で第三者の所有する土地上の借地権(建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権)や借地権を土地利用権原とする建物(及びそうした借地権と借地権上の建物を信託する信託の受益権)として、次の不動産又は不動産を信託する信託受益権を保有しており、将来、規約に定める投資方針に従って借地権や借地上にある建物を更に取得する可能性があります。

M S 芝浦ビル
五反田ファーストビル
福岡ビル
オーバルコート大崎マークウエスト
アクロス新川ビル・アネックス

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と違い永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を

拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき借地権設定者の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。 )。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れられた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

本投資法人は、かかるリスクに配慮した投資方針を採用しています(参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ロ) 投資基準 権利形態」をご参照下さい。 ) が、かかるリスクが現実化しない保証はありません。

#### q 開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (イ) ポートフォリオ運用基準 開発案件への投資方針」に記載の通り、開発物件の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することができます。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となり売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。c) 開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。d) 天変地異により開発が遅延、変更又は中止され売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。e) 行政上の許認可手続に関連して開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。f) 開発過程において事故が生じ、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。g) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほ



か、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。本投資法人は、本書の日付現在、建築中であり未竣工の次のビルについて不動産売買契約を締結し、一定条件のもと竣工後に購入する約定をしています。

川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟  
(キュボ・ラ本館棟)

(へ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本募集に係る払込期日後、上記「1 事業の概況及び資産運用の経過 (4) 第6期以降に取得済み又は取得予定の資産の概要等 第7期以降に取得予定の資産の概要」に記載の資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約等において定められた一定の条件が成就しない場合においては、当該取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができずかつ他の方法により資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

### 3 無担保投資法人債の発行

#### (1) 本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の追加

- ・ 本投資法人は、平成16年10月21日付で、株式会社みずほコーポレート銀行（平成16年3月31日現在の資本の額1,070,965百万円、事業の内容：銀行業）（注1）との間で、投資法人債事務委託契約、投資法人債管理委託契約及び登録事務取扱契約を締結しました。株式会社みずほコーポレート銀行は、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、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及び投資法人債権者からの申し出の受付に関する事務を行います。また、投信法上の投資法人債管理会社として、法令及び同契約に基づく権限及び義務を有し、投資法人債管理会社としての業務を行います。本書の日付現在、本投資法人の発行する投資法人債に関する一般事務受託者及び投資法人債管理会社として、第1回ないし第3回無担保投資法人債については、みずほ信託銀行株式会社、第4回ないし第6回無担保投資法人債については、株式会社みずほコーポレート銀行が、それぞれ選任されております。
- ・ 本投資法人は、平成16年10月21日付で、株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社との間で、元利金支払事務取扱契約を締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第6号関係のうち、投資法人債の元利金支払事務）としての業務の提供を受けています。

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資法人債に関する元利金支払事務に関する一般事務受託者として、第1回ないし第3回無担保投資法人債については、みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社及びしんきん証券株式会社、第4回ないし第6回無担保投資法人債については、株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社（平成16年3月31日現在の資本の額10,000百万円、事業の内容：証券業）（注2）が、それぞれ選任されております。

（注1） 本投資法人と株式会社みずほコーポレート銀行の間には、平成16年6月末日現在資本関係はありません。

（注2） 平成16年6月末日現在、野村證券株式会社は、本投資法人の投資口を110口保有しています。これ以外に、同日現在、本投資法人と野村證券株式会社の間には資本関係はありません。

#### (2) 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、第1回ないし第6回無担保投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、当該各投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した又は国内で今後発行する他の投資法人債のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該各投資法人債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理会社が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

#### 4 不動産管理会社

##### (1) 概要

本書の日付現在、各物件の不動産管理会社は以下の通りです。

明治安田ビルマネジメント株式会社 (6棟)	JPR人形町ビル、JPR池袋ビル(注1)、新横浜第二センタービル、田無アスタ、新潟駅南センタービル、明治安田生命大阪梅田ビル
東京建物株式会社(30棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麹町ビル、MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、JPR渋谷タワーレコードビル、SS代官山、アルカイースト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、ツルミフーガ1、東京建物本町ビル、JPRパークウエスト高松(注1)、JPR高松ビル、JPR博多ビル(注2)、JPRスクエア博多イースト・ウエスト(注1)、JPR那覇ビル(注2)、NORTH33ビル、パークイースト札幌、天神121ビル、SK広島ビル、JPR名古屋栄ビル、船場福岡ビル、JPR梅田ロフトビル
安田不動産株式会社(2棟)	JPRクレスト竹橋ビル、JPR上野イーストビル
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント(2棟)	損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル
日本橋興業株式会社(1棟)	堂島Fビルディング
野村不動産株式会社(1棟)	川口センタービル

(注1) 平成16年12月20日付で、以下の資産の譲渡についての信託受益権譲渡契約を締結しており、平成17年3月16日の引渡しを予定しています。

JPR池袋ビル

JPRパークウエスト高松

JPRスクエア博多イースト・ウエスト

(注2) JPR博多ビル及びJPR那覇ビルの不動産管理会社は、平成16年10月1日付で、明治安田ビルマネジメント株式会社より、東京建物株式会社に変更されています。

(2) 報酬

標準報酬・固定報酬

下記物件にかかる不動産管理会社に対しては、下表記載の標準報酬・固定報酬を翌月に支払うこととされております。

物件名	標準報酬(注1)			固定報酬 (月額)
	標準報酬1	標準報酬2	標準報酬最低額	
新麴町ビル(平成16年11月追加取得分)	2.0%	1.5%	1.6%	-
ビッグス新宿ビル	-	-	-	25万円
アクロス新川ビル・アネックス	1.8%	1.5%	-	-
SS代官山	-	-	-	12万円
JPR博多ビル(注2)	1.6%	1.2%	-	-
JPR那覇ビル(注2)	1.8%	1.2%	-	-

(注1) 各標準報酬について上表の料率を乗ずる対象は次の通りです。

標準報酬1：家賃・共益費・駐車料・広告料

標準報酬2：純収益(賃貸収入-賃貸費用、賃貸費用には減価償却費を含みません。)

標準報酬最低額：期中想定賃料収入

ただし、標準報酬最低額は標準報酬1と標準報酬2の合計額が当該報酬を下回る場合に適用されます。

(注2) JPR博多ビル及びJPR那覇ビルは、不動産管理会社の変更に伴い、平成16年10月1日より上記に変更されました。変更前の料率は下記の通りです。

標準報酬1：2.0%

標準報酬2：1.5%

標準報酬最低額：1.6%

(3) 工事管理報酬

下記物件につき、管理工事、テナント入居工事、大規模修繕工事を実施する場合には、当該物件にかかる不動産管理会社に対し、下表の通りの工事管理報酬が支払われます。

	1件50万円 以下の工事	1件50万円を超え 1,000万円以下の 工事	1件1,000万円を 超え1億円以下 の工事	1件1億円を超え る工事
新麴町ビル(平成16年11月追加取得分)	-	工事金額の5%	50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%	別途協議のうえ定める
ビッグス新宿ビル アクロス新川ビル・ アネックス SS代官山 JPR博多ビル(注) JPR那覇ビル(注)	-	工事金額の3%	30万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の2%	210万円+工事金額のうち1億円を超える部分の1%を上限に協議して定める

(注) JPR博多ビル及びJPR那覇ビルは、不動産管理会社の変更に伴い、平成16年10月1日より上記に変更されました。変更前の料率は下記の通りです。

1件50万円以下の工事：なし

1件50万円を超え1,000万円以下の工事：工事金額の5%

1件1,000万円を超え1億円以下の工事：50万円+工事金額のうち1,000万円を超える部分の3%

1件1億円を超える工事：別途協議のうえ定める

## 5 運用実績

(1) 平成16年7月以降の純資産等の推移は以下の通りです。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの 純資産額(円)
平成16年 7月末日	192,747,245	92,202,210	214,423
平成16年 8月末日	193,453,555	92,925,528	216,105
平成16年 9月末日	192,952,406	90,585,309	210,663
平成16年10月末日	194,117,818	91,584,260	212,986
平成16年11月末日	198,231,805	92,233,322	214,496

(2) 平成16年7月以降の月別最高・最低投資口価格は以下の通りです。

月別	平成16年 7月	平成16年 8月	平成16年 9月	平成16年 10月	平成16年 11月
最高	284,000円	296,000円	308,000円	311,000円	308,000円
最低	278,000円	274,000円	291,000円	299,000円	301,000円

(注) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

## 6 一般事務受託者及び投資法人債管理会社への支払手数料

本投資法人が一般事務受託者に対して、投資法人債に関連する下記の業務の対価として支払うべき手数料に関し、追加すべき項目は、本書の日付現在、以下の通りです。

### (1) 第6期（平成16年12月期）中に発行した投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）に関する業務及び初期手数料

#### （一般事務受託者の業務）

##### （イ） 投資法人債の発行及び期中事務

- a. 本投資法人債に係る投資法人債申込証の作成及び取りまとめに関する事務
- b. 本投資法人債に係る投資法人債申込証を提出した応募者からの各払込金の受領事務
- c. 本投資法人債の登録抹消請求若しくは毀損、汚染等による本投資法人債の投資法人債券の調製、交付事務
- d. 前号の場合における、投資法人債券を交付する場合の本投資法人債の投資法人債権者からの費用の徴求事務
- e. 応募者からの本投資法人債の応募者登録請求書の受領、当該応募者登録請求書への各投資法人債の金額、払込金額、投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項の附記及び登録機関への送付事務
- f. 租税特別措置法に基づく本投資法人債の利息に係る利子所得税の納付事務
- g. 本投資法人債の投資法人債原簿の作成事務
- h. 本投資法人債の投資法人債原簿の管理及び記帳事務
- i. 買入消却を行った本投資法人債の投資法人債券の廃消事務
- j. 支払済投資法人債券等の保管、廃棄
- k. その他本投資法人と投資法人債事務受託者が協議のうえ必要と認める事項

##### （ロ） 登録事務

本投資法人債の登録に関する事務

##### （ハ） 投資法人債の募集に関する事務

本投資法人債の取得の申込の勧誘及び受付

#### （手数料概算金額）

計100,000千円

### (2) 投資法人債に関するその他の業務及びその他の手数料

#### （一般事務受託者及び投資法人債管理会社の業務）

##### （イ） 投資法人債の元利金支払事務

本投資法人債の元利金支払事務

##### （ロ） 投資法人債の管理

本投資法人債の投資法人債権者のための弁済の受領、債権の保全その他本投資法人債の管理

#### （その他の手数料）

##### a. 元利金支払事務取扱手数料

###### (i) 元金支払事務取扱手数料

額面総額の1,000分の1

ただし、登録債であって上記手数料率により計算される手数料が1件につき10万円

を超える場合は、10万円とします。

(ii) 利金支払事務取扱手数料

利息総額の1,000分の2

b. 本投資法人が、本投資法人債の買入消却をする場合の手数料については、上記 a. (i) 本文を準用します。

c. 投資法人債管理手数料

(i) 第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債及び第3回無担保投資法人債ともに未償還額面残高100円につき3銭

(ii) 第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債ともに未償還額面残高100円につき2銭

## 7 その他

- (1) 本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約の有効期間は、平成17年10月18日までです。
- (2) 賃貸営業管理・工事計画助言業務報酬は、本書の日付現在、月額2,400,000円（消費税別途、以下同様です。）ですが、本件業務の対象となる物件が追加された場合、別途1物件当たり月額50,000円を追加して支払うものとし、本件業務の対象となる物件が売却等により減少した場合には、1物件当たり月額50,000円を控除した金額を支払うものとし、別段の取り決めがない限り、月額1,200,000円を下回ることはありません。本報酬は資産運用会社から支払われるものとし、本投資法人からは支払われません。
- (3) 北見和夫氏は、平成16年10月1日開催の資産運用会社の臨時株主総会において同社の取締役を選任されました。
- (4) 資産運用会社は、信託業法（平成16年法律第154号）の改正施行に伴い、平成17年1月28日までに、信託受益権販売業の登録申請を行うことを予定しています。



### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プライムリアルティ投資法人本店  
（東京都中央区八重洲一丁目9番9号）  
株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は次の通りです。

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
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 本店及び全国各支店
事務受託者の名称	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
手数料	なし

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律に関する重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
3. 参照有価証券報告書の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (2) 投資対象」及び「第3 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件」、並びに本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況及び資産運用の経過」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあり、また、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。目論見書の表紙の次に以下の内容を使用します。
5. 目論見書の末尾に用語の説明を記載することがあります。



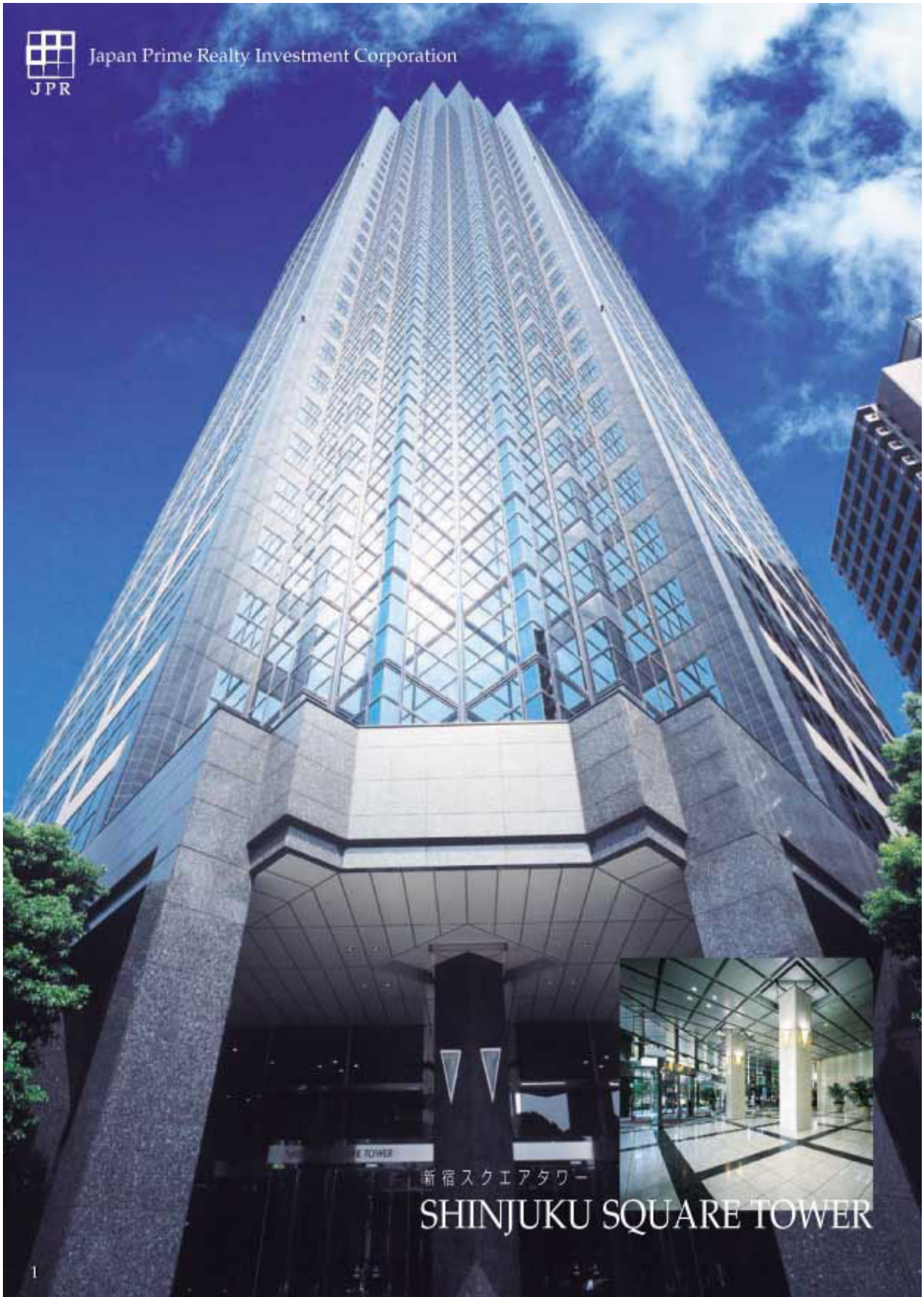
新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目9番9号



Japan Prime Realty Investment Corporation



新宿スクエアタワー  
SHINJUKU SQUARE TOWER

1





川口センタービル  
KAWAGUCHI CENTER BLDG.



オーバルコート大崎マークウエスト  
OVAL COURT OHSAKI  
MARK WEST

## 投資法人の概要

不動産投資信託とは、投資者から集めた資金等で不動産等を購入・保有し、当該不動産等から生じる賃料や売却益を原資とした利益が投資者に分配される仕組みの金融商品です。日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が発行する投資証券は、証券市場で売買が可能です。

本投資法人は、平成14年6月14日に株式会社東京証券取引所に上場（銘柄コード8955）しました。本投資法人は、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（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することによって投資主価値の最大化を目指します。



JPR

### 日本プライムリアルティ投資法人

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）及び繁華性の高い立地に位置する商業施設へ投資を行います。ポートフォリオ運用の基準となる用途別、地域別による投資割合の大要は以下の通りです。

- 用途別の組入比率：投資金額基準でオフィスと商業施設を概ね8:2の割合を目標として運用
- 地域別の組入比率：投資金額基準で東京（東京都、神奈川県、埼玉県、埼玉県）と地方を概ね6:4の割合を目標として運用

### 資産運用業務の委託



TRIM

### 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

資産運用会社は、本投資法人と資産運用委託契約を締結しており、資産の取得・売却や賃貸にかかる判断等を行う資産運用業務や、本投資法人の資金調達にかかる業務などを行っています。

東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社、及び株式会社損害保険ジャパン（以下総称して「スポンサー」といいます。）は、現在、資産運用会社の株主であると同時に、資産運用会社に対し、その従業員を outward させています。また、本投資法人、不動産信託受託者又は資産運用会社と個別に以下の契約を締結しています。

- 本投資法人又は不動産信託受託者は、東京建物株式会社、安田不動産株式会社、及び大成建設株式会社との間でテナント一般媒介業務委託契約を締結し、本投資法人が保有する不動産等へのテナント誘致・賃貸借契約締結の媒介業務等を委託しています。
- 資産運用会社は東京建物株式会社との間で物件移管業務委託契約を締結し、本投資法人が新たに不動産等を購入する際、又は保有する不動産等を売却する際の準備・確認作業（移管業務）を委託しています。
- 資産運用会社は東京建物株式会社との間で賃貸管理・工事計画助言業務委託契約を締結し、本投資法人が保有する不動産等の統一的な資産価値の維持向上を図るために必要な助言業務を委託しています。

東京建物株式会社 1,820株 (26%)	明治安田生命保険相互会社 1,680株 (24%)	大成建設株式会社 1,400株 (20%)	安田不動産株式会社 1,400株 (20%)	株式会社損害保険ジャパン 700株 (10%)
資産運用会社の株主				

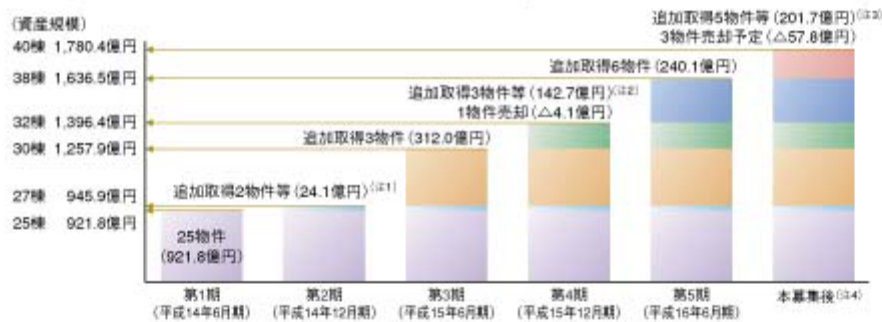


## 投資口価格の状況



## ポートフォリオの拡大

資産規模は第1期(平成14年6月期)末に25物件、921.8億円(取得価格ベース、取得諸経費・消費税等を含みません。)でしたが、その後成長を続け、本募集後には40物件、1,780.4億円(同上)に拡大する予定です。



上記は、本投資法人の不動産等の取得(予定)及び売却(予定)の推移の概略です。詳細は本文の該当頁をご参照ください(以下、同じです。)  
 (注1) 新麹町ビル(平成14年11月21日付追加取得分(5.0億円))は、物件数には含めていませんが、取得価格には含めています。  
 (注2) JPR輪田コアビルの平成15年7月16日付追加取得分(50.0億円)は、物件数には含めていませんが、取得価格には含めています。  
 (注3) 新麹町ビルの平成15年11月12日付追加取得分(2.0億円)は、物件数には含めていませんが、取得価格には含めています。また、シュトラッセ一番町(取得予定)に関する金額を含めています。  
 (注4) 「本募集後」は、本書の日付現在保有している不動産等に、第7期以降に取得又は売却を予定している不動産等を反映したものです。ただし、平成18年3月取得予定の川口1丁目1番第一種市街地再開発事業(公益・商業施設棟(キューラボ本館棟))は含まれていません。

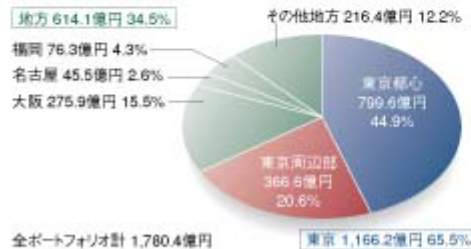
## 本募集後のポートフォリオの分散状況<sup>(注)</sup>(取得価格ベース)

用途分散 ターゲット オフィス80% : 商業施設20%



全ポートフォリオ計 1,780.4億円

地域分散 ターゲット 東京60% : 地方40%



全ポートフォリオ計 1,780.4億円

(注) 本書の日付現在保有している不動産等に、第7期以降に取得又は売却を予定している不動産等を反映したものです。ただし、平成18年3月取得予定の川口1丁目1番第一種市街地再開発事業(公益・商業施設棟(キューラボ本館棟))は含まれていません。





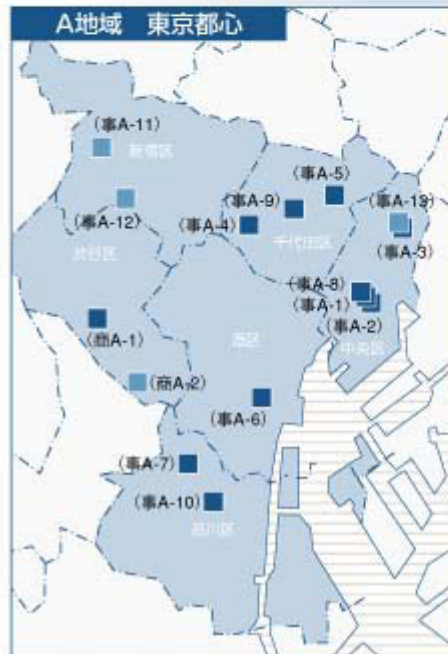
# 保有不動産の分布状況



## A 「東京都心」 15物件

- 〈事A-1〉兼松ビル
- 〈事A-2〉兼松ビル別館
- 〈事A-3〉JPR人形町ビル
- 〈事A-4〉新麹町ビル
- 〈事A-5〉JPRクレスト竹橋ビル
- 〈事A-6〉MS芝浦ビル
- 〈事A-7〉五反田ファーストビル
- 〈事A-8〉福岡ビル
- 〈事A-9〉JPR市ヶ谷ビル
- 〈事A-10〉オーバルコート大崎マークウエスト
- 〈事A-11〉新宿スクエアタワー
- 〈事A-12〉ビッグス新宿ビル
- 〈事A-13〉アクロス新川ビル・アネックス
- 〈商A-1〉JPR渋谷タワーレコードビル
- 〈商A-2〉SS代官山

(上記不動産の主たる用途は、JPR渋谷タワーレコードビル、SS代官山が商業施設であり、その他はすべて事務所です。)



<b>A</b> 「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
<b>B</b> 「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
<b>C</b> 「地方」	大阪、名古屋、福岡など、上記A、Bの地域以外の地域

地域別物件図み表示の中で、平成16年7月1日以降取得(予定)物件は淡色で表しています。





**C 「地方」 19物件 (うち、取得予定1物件)**

- |  |  |
|--|--|
| <p>〈大阪〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〈事C-2〉 明治安田生命大阪梅田ビル</li> <li>〈事C-4〉 東京建物本町ビル</li> <li>〈事C-17〉 堂島Fビルディング</li> <li>〈商C-1〉 JPR梅田ロフトビル</li> </ul> <p>〈名古屋〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〈事C-16〉 JPR名古屋栄ビル</li> </ul> <p>〈福岡〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〈事C-7〉 JPR博多ビル</li> <li>〈事C-8〉 JPRスクエア博多イースト・ウエスト<br/>(平成17年3月売却予定)</li> <li>〈事C-14〉 天神121ビル</li> <li>〈事C-18〉 船場福岡ビル</li> </ul> | <p>〈その他〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〈事C-1〉 新潟駅南センタービル</li> <li>〈事C-5〉 JPRパークウエスト高松<br/>(平成17年3月売却予定)</li> <li>〈事C-6〉 JPR高松ビル</li> <li>〈事C-9〉 JPR那覇ビル</li> <li>〈事C-10〉 NORTH33ビル</li> <li>〈事C-11〉 パークイースト札幌</li> <li>〈事C-12〉 播保ジャパン仙台ビル</li> <li>〈事C-13〉 播保ジャパン和歌山ビル</li> <li>〈事C-15〉 SK広島ビル</li> </ul> <p><b>取得予定物件 1物件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〈商C-1〉 シュトラッセー番町</li> </ul> |
|--|--|

(上記不動産の主たる用途は、JPR梅田ロフトビル、シュトラッセー番町が商業施設であり、その他はすべて事務所です。)

**B地域 東京周辺部**

**B 「東京周辺部」 10物件 (うち、取得予定1物件)**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>〈事B-1〉 アルカイースト</li> <li>〈事B-2〉 JPR千葉ビル</li> <li>〈事B-3〉 JPR横浜日本大通ビル</li> <li>〈事B-4〉 JPR池袋ビル<br/>(平成17年3月売却予定)</li> <li>〈事B-5〉 新横浜第二センタービル</li> <li>〈事B-6〉 川口センタービル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>〈事B-7〉 JPR上野イーストビル</li> <li>〈商B-1〉 田無アスタ</li> <li>〈商B-2〉 ツルミファーズ1</li> </ul> <p><b>取得予定物件 1物件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>〈商B-1〉 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟 (キューボラ本館棟)</li> </ul> |
|---|--|

(上記不動産の主たる用途は、田無アスタ、ツルミファーズ1、川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キューボラ本館棟)が商業施設であり、その他はすべて事務所です。)



# 不動産ポートフォリオ

## ポートフォリオ一覧

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得価格		取得年月	テナント数 <sup>(注3)</sup>	総賃貸可解面積 <sup>(㎡)</sup> <sup>(注1)</sup>	PML <sup>(%)</sup> <sup>(注2)</sup>
					価格 (百万円)	比率 <sup>(%)</sup>				
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目	16,276	9.1	平成13年12月	10	7,976.30	5.9
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目	2,874	1.6	平成13年12月	1	2,291.13	14.2
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目	2,100	1.2	平成13年11月	4	2,788.98	7.8
	事務所	A-4	新藤町ビル	東京都千代田区麹町四丁目	1,670 550 200	0.9 0.3 0.1	平成13年11月 平成14年11月 平成16年11月	11	2,105.44 901.36 312.53	13.3
	事務所	A-5	JPRクレスタ竹橋ビル <sup>(注1)</sup>	東京都千代田区神田錦町三丁目	4,000	2.2	平成14年6月	9	3,265.34	13.7
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目	11,200	6.3	平成15年3月	7	14,429.09	12.2
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目	2,920	1.6	平成15年7月	2	4,243.58	13.9
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目	1,800	1.0	平成15年10月	1	1,250.06	9.7
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル <sup>(注1)</sup>	東京都千代田区九段南四丁目	5,100	2.9	平成16年5月	9	4,181.66	14.6
	事務所	A-10	オーバルコート大塚マークエスト	東京都品川区東五反田二丁目	3,500	2.0	平成16年6月	2	4,088.44	6.3
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目	10,000	5.6	平成16年7月	17 <sup>(注3)</sup>	10,982.03 <sup>(注1)</sup>	6.2
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目	2,900	1.6	平成16年11月	22	3,787.78	7.8
	事務所	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目	710	0.4	平成16年11月	5	1,246.72	9.3
商業 施設	A-1	JPR渋谷ワールロードビル <sup>(注1)</sup>	東京都渋谷区神南一丁目	12,000	6.7	平成15年6月	1	8,076.85	11.1	
商業 施設	A-2	SS代官山	東京都渋谷区代官山町	2,160	1.2	平成16年10月	1	653.99	7.7	
小計					79,960	44.9	—	102	72,581.28	—
B 地域 東京 周辺 部	事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目	5,880	3.3	平成13年11月	4	7,050.10	4.9
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉市中央区新町	2,350	1.3	平成13年12月	28	5,561.68	5.7
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル <sup>(注1)</sup>	横浜市中区日本大通	2,927	1.6	平成13年11月	10	6,082.25	26.7
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜三丁目	920	0.5	平成14年9月	10	2,640.80	14.3
	事務所	B-6	川口センタービル	川口市本町四丁目	8,100	4.5	平成16年2月	38	15,478.43	13.1
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル <sup>(注1)</sup>	東京都台東区松が谷一丁目	3,250	1.8	平成16年3月	8	6,512.45	14.2
	商業 施設	B-1	田熊アスタ	西東京市田無町二丁目	10,200	5.7	平成13年11月	1	31,121.71	10.7
商業 施設	B-2	ツルミフーガ1	横浜市鶴見区豊岡町	3,040	1.7	平成13年11月	1	9,578.60	10.0	
小計					36,667	20.6	—	100	84,026.02	—

(注1) 平成16年10月31日時点で保有している物件については平成16年10月31日現在を基準としています。平成16年11月以降に取得した物件については取得年月現在を基準としています。平成17年2月取得予定のシュトラッセ一番町は、取得契約締結日(平成16年12月20日)現在を基準とし、ポートフォリオに含まれています。平成18年3月取得予定の川口1丁目1番第一地区市街地再開発事業(公益・商業施設棟(キューボ・ラ本館棟)と平成17年3月売却予定の3物件は、ポートフォリオに含まれていません。

(注2) ポートフォリオ合計に対する取得価格の比率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) テナント数は、建物床の賃貸について賃貸借契約を締結している相手方のみを対象とし(駐車場、駐車板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約の相手方は含みません)、1テナントが複数の賃貸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、複数物件にわたる場合には、複数テナントとして算出しています。



地域	用途	物件番号	物件名	所在地	取得価格		取得年月	テナント数 <sup>(注1)</sup>	総賃貸可解面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)	PML (%) <sup>(注3)</sup>
					価格 (百万円)	比率 <sup>(注4)</sup> (%)				
C 地 域 地 方	事務所	C-1	新瀬駅南センタービル	新潟市米山一丁目	2,140	1.2	平成13年11月	14	5,206.82	0.8
	事務所	C-2	明治安田生命大塚梅田ビル	大阪市北区梅田三丁目	8,300	4.7	平成13年12月	21	9,600.79	4.4
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪市中央区本町三丁目	4,150	2.3	平成13年11月	10	7,210.25	10.7
	事務所	C-6	JPR高松ビル	高松市寿町二丁目	2,130	1.2	平成13年12月	25	5,032.32	14.1
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前一丁目	2,900	1.6	平成13年11月	26	6,581.15	7.8
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	那覇市松山一丁目	1,560	0.9	平成13年11月	13	3,947.69	9.4
	事務所	C-10	NORTH33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	3,700	2.1	平成14年6月	23	6,642.96	3.6
	事務所	C-11	パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	2,150	1.2	平成14年6月	24	7,648.62	7.3
	事務所	C-12	横浜ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡三丁目	3,150	1.8	平成14年6月	10	7,050.84	4.6
	事務所	C-13	横浜ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町三丁目	1,670	0.9	平成14年6月	15	4,899.67	8.4
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡市中央区天神一丁目	2,810	1.6	平成14年6月	14	3,292.02	7.0
	事務所	C-15	SK広島ビル	広島市中区三川町	947	0.5	平成14年10月	16	2,738.06	14.9
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル <sup>(注7)</sup>	名古屋市中区錦三丁目	4,550	2.6	平成15年9月	19	5,461.90	9.6
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	大阪市北区堂島新地二丁目	2,140	1.2	平成16年1月	9	3,941.40	10.2
	事務所	C-18	船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前二丁目	1,920	1.1	平成16年6月	6	3,349.57	6.7
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル <sup>(注7)</sup>	大阪市北区茶屋町	13,000	7.3	平成15年5月 平成15年7月	1	18,586.97	12.5
	商業施設	C-	シュトラッセ一番町	仙台市青葉区一番町三丁目	4,200	2.4	平成17年2月 (予定)	1	2,861.91	9.4
	小 計					61,417	34.5	—	247	104,052.96
ポートフォリオ合計					178,044	100.0	—	449	260,660.26	5.3

## 売却予定物件一覧(平成17年3月売却予定)

事務所	B-4	JPR油袋ビル	東京都墨田区東池袋一丁目	2,040	—	平成14年6月	7	4,605.85	13.8	
事務所	C-5	JPRパークウエスト高松 <sup>(注5)</sup>	高松市寿町一丁目	872	—	平成13年11月	23	2,496.02	11.2	
事務所	C-8	JPRスクエア博多 イースト・ウエスト <sup>(注5)</sup>	福岡市博多区住吉二丁目	2,873	—	平成13年11月	14	8,447.48	(イースト)8.2 (ウエスト)7.0	
小 計					5,785	—	—	44	15,549.35	—

(注4) 「総賃貸可解面積」は、建物・施設における賃貸可能な事務所、店舗及び倉庫の契約書上の合計面積(共有部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)について、本投資法人の持分に対応する面積を小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 新築スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新築スクエアタワー管理株式会社一括して賃貸し、同社これを転賃人に転賃しているため、「総賃貸可解面積」は、転賃可能な事務所・店舗及び倉庫の契約書上の合計面積に本投資法人の資料配分率である99.70457%を乗じた面積を小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。また、テナント数は、転賃人の数を表示しています。

(注6) PMLとは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された数値的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年—一般的事業用建築物の耐用年数)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、どの程度の被害を被るかを、被害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。なお、ポートフォリオ合計に記載された5.3とは、ポートフォリオ全体のPML値を意味します。

(注7) 平成17年1月1日付でビル名称を変更しています。

## 第7期以降取得予定物件<sup>(注)</sup>

(注) 平成17年1月1日以降取得を予定している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産をいいます。

(商C-)  
シュトラッセ一番町 *Strasse Ichibancho*

所在地：仙台市青葉区一番町三丁目  
敷地面積：648.81㎡  
証床面積：3,445.80㎡  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成14年10月  
取得予定年月：平成17年2月






(商B-)  
川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キューボ・ラ本館棟) *Cupo - la Main Bldg. (1-1 Kawaguchi Redevelopment Project)*

所在地：川口市川口一丁目  
敷地面積：15,008.28㎡  
証床面積：49,287.28㎡  
階数：地下2階付10階建(キューボ・ラ本館棟)  
竣工年月：平成18年3月(予定)  
取得予定年月：平成18年3月

※ 所有形態  
土地：所有権(共有：持分割合7.3%)  
建物：区分所有権(1階から3階の各階の一部)




(注) 上図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(注) 平成16年7月1日から平成16年12月31日までに取得した  
不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産をいいます。

(事A-11)

## 新宿スクエアタワー

Shinjuku  
Square Tower

所在地：東京都新宿区西新宿六丁目

敷地面積：8,409.52㎡

延床面積：78,796.00㎡

階数：地下4階付30階建

竣工年月：平成6年10月

※ 所有形態

土地：所有権（共有：持分割合29.3%）

建物：区分所有権（19階から29階）



(高A-2)

## SS代官山 SS Daikanyama

所在地：東京都渋谷区代官山町

敷地面積：277.12㎡

延床面積：668.09㎡

階数：地下2階付2階建

竣工年月：平成14年7月





## 第 6 期 取 得 物 件<sup>(注)</sup>

(注) 平成16年7月1日から平成16年12月31日までに取得した  
不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産をいいます。

(事A-12)

### ビッグス新宿ビル BYCS Shinjuku Bldg.

所在地：東京都新宿区新宿二丁目

敷地面積：3,522.46㎡

延床面積：25,733.10㎡

階数：地下2階付14階建

竣工年月：昭和60年4月

※ 所有形態

土地：所有権(共有：持分割合25.0%)

建物：所有権(共有：持分割合25.0%)



(事A-13)

### アクロス新川ビル・アネックス Across Shinkawa Bldg. Annex

所在地：東京都中央区新川一丁目

敷地面積：858.48㎡

延床面積：5,535.90㎡

階数：地下2階付10階建

竣工年月：平成6年6月

※ 所有形態

土地：所有権(分有)

建物：区分所有権

(地下1階の一部、2階の一部、8階から10階)



## A 地域 東京都心

(事A-1)

兼松ビル Kanematsu Bldg.

所在地：東京都中央区京橋二丁目  
敷地面積：1,751.13㎡  
延床面積：14,995.09㎡  
階数：地下2階付13階建  
竣工年月：平成5年2月



(事A-2)

兼松ビル別館 Kanematsu Bldg. Annex

所在地：東京都中央区京橋二丁目  
敷地面積：679.06㎡  
延床面積：4,351.48㎡  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成5年2月



(事A-3)

JPR人形町ビル JPR Ningyo-cho Bldg.

所在地：東京都中央区日本橋人形町一丁目  
敷地面積：550.06㎡  
延床面積：4,117.70㎡  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成元年12月



(事A-4)

新麹町ビル Shin-Kojimachi Bldg.

所在地：東京都千代田区麹町四丁目  
敷地面積：657.80㎡  
延床面積：5,152.98㎡  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：昭和59年10月

(注) 第8階に4階の一部を追加取得しています。



(事A-5)

JPRクレスト竹橋ビル JPR Crest Takebashi Bldg.

所在地：東京都千代田区神田橋三丁目  
敷地面積：836.90㎡  
延床面積：4,790.68㎡  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成11年9月



(事A-6)

MS芝浦ビル MS Shibaura Bldg.

所在地：東京都港区芝浦四丁目  
敷地面積：8,992.18㎡  
延床面積：31,020.21㎡  
階数：地下2階付13階建  
竣工年月：昭和63年2月





## 第 5 期 末 保 有 物 件

(事A-7)  
五反田ファーストビル Gotanda First Bldg.

所在地：東京都品川区西五反田二丁目  
敷地面積：1,551.19㎡  
延床面積：10,553.94㎡  
階数：地下2階付11階建  
竣工年月：平成元年7月



(事A-8)  
福岡ビル Fukuoka Bldg.

所在地：東京都中央区八重洲二丁目  
敷地面積：1,302.17㎡  
延床面積：11,827.74㎡  
階数：地下2階付10階建  
竣工年月：平成2年5月



(事A-9)  
JPR市ヶ谷ビル JPR Ichigaya Bldg.

所在地：東京都千代田区九段南四丁目  
敷地面積：1,058.04㎡  
延床面積：5,888.82㎡  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成元年3月



(事A-10)  
オーバルコート大崎マークウエスト Oval Court Otsaki Mark West

所在地：東京都品川区東五反田二丁目  
敷地面積：4,008.00㎡  
延床面積：28,575.80㎡  
階数：地下2階付17階建  
竣工年月：平成13年6月



(商A-1)  
JPR渋谷タワーレコードビル JPR Shibuya Tower Records Bldg.

所在地：東京都渋谷区神宮一丁目  
敷地面積：1,010.47㎡  
延床面積：8,449.56㎡  
階数：地下3階付8階建  
竣工年月：平成4年2月



**B** 地域 東京周辺部

(事B-1)  
アルカイースト Arca East

所在地：東京都港区三田  
敷地面積：3,755.01㎡  
延床面積：34,281.98㎡  
階数：地下3階付19階建  
竣工年月：平成9年3月



(事B-2)  
JPR千葉ビル JPR Chiba Bldg.

所在地：千葉市中央区新町  
敷地面積：1,382.35㎡  
延床面積：9,072.57㎡  
階数：地下1階付13階建  
竣工年月：平成3年1月



(事B-3)  
JPR横浜日本大通ビル JPR Yokohama Nihon Odori Bldg.

所在地：横浜市中区日本大通  
敷地面積：1,100.59㎡  
延床面積：9,146.52㎡  
階数：地下1階付11階建  
竣工年月：平成元年10月



(事B-4)  
JPR池袋ビル JPR Ikebukuro Bldg.

所在地：東京都豊島区東池袋一丁目  
敷地面積：772.77㎡  
延床面積：6,468.08㎡  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：昭和55年10月  
(注)平成17年3月に売却する予定です。



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

所在地：横浜市港北区新横浜三丁目  
敷地面積：841.71㎡  
延床面積：7,761.93㎡  
階数：地下2階付12階建  
竣工年月：平成9年8月



(事B-6)  
川口センタービル Kawaguchi Center Bldg.

所在地：川口市本町四丁目  
敷地面積：4,524.61㎡  
延床面積：28,420.65㎡  
階数：地下2階付15階建  
竣工年月：平成6年2月



## 第 5 期 末 保 有 物 件

(事B-7)  
JPR上野イーストビル JPR Ueno East Bldg.

所在地：東京都台東区松が谷一丁目  
敷地面積：1,242.97㎡  
延床面積：9,490.44㎡  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成4年10月



(商B-1)  
田無アスタ Tanashi ASTA

所在地：西東京市  
田無町二丁目  
敷地面積：12,326.30㎡  
延床面積：90,675.27㎡  
階数：地下2階付17階建  
竣工年月：平成7年2月



(商B-2)  
ツルミフーガ1 Tsurumi fuga 1

所在地：横浜市磯子区磯岡町  
敷地面積：1,962.18㎡  
延床面積：13,543.32㎡  
階数：地下2階付7階建  
竣工年月：昭和60年9月



**C** 地域 地方

(事C-1)

新潟駅南センタービル Niigata Ekinan Center Bldg.

所在地：新潟市中央一丁目  
敷地面積：2,706.99㎡  
延床面積：19,950.42㎡  
階数：地下1階付10階建  
竣工年月：平成8年3月



(事C-2)

明治安田生命大阪梅田ビル Meiji Yasuda Life Osaka Umeda Bldg.

所在地：大阪市北区梅田三丁目  
敷地面積：5,999.33㎡  
延床面積：52,982.94㎡  
階数：地下2階付31階建  
竣工年月：平成12年6月



(事C-4)

東京建物本町ビル Tokyo Tatenono Honmachi Bldg.

所在地：大阪市中央区本町三丁目  
敷地面積：1,432.64㎡  
延床面積：14,619.52㎡  
階数：地下3階付9階建  
竣工年月：昭和45年2月



(事C-5)

JPRパークウエスト高松 JPR Park West Takamatsu

所在地：高松市清町一丁目  
敷地面積：579.99㎡  
延床面積：3,471.55㎡  
階数：8階建  
竣工年月：昭和56年8月  
(注)平成17年9月に売却する予定です。



(事C-6)

JPR高松ビル JPR Takamatsu Bldg.

所在地：高松市清町二丁目  
敷地面積：1,407.78㎡  
延床面積：7,409.08㎡  
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月建築)



(事C-7)

JPR博多ビル JPR Hakata Bldg.

所在地：福岡市博多区博多駅前一丁目  
敷地面積：1,214.63㎡  
延床面積：9,828.73㎡  
(事務所ビル)9,791.91㎡  
(駐車場)36.82㎡  
階数：(事務所ビル)地下1階付12階建  
(駐車場)平屋建  
竣工年月：(事務所ビル)昭和60年6月  
(駐車場)平成15年11月





## 第 5 期 末 保 有 物 件

〈事C-8〉  
JPRスクエア博多 イースト・ウエスト JPR Square Hakata East / West

所在地：福岡市博多区住吉二丁目  
敷地面積：2,500.86㎡  
延床面積：(イースト)7,689.01㎡  
(ウエスト)3,723.68㎡  
階数：(イースト)地下1階付10階建  
(ウエスト)7階建  
竣工年月：(イースト)昭和59年2月  
(ウエスト)昭和81年10月  
(注)平成17年3月に売却する予定です。



〈事C-9〉  
JPR那覇ビル JPR Naha Bldg.

所在地：那覇市山一丁目  
敷地面積：959.87㎡  
延床面積：5,780.71㎡  
階数：12階建  
竣工年月：平成3年10月



〈事C-10〉  
NORTH33ビル North 33 Bldg.

所在地：札幌市中央区北三条西三丁目  
敷地面積：1,382.12㎡  
延床面積：10,669.29㎡  
階数：地下1階付12階建  
竣工年月：平成4年2月



〈事C-11〉  
パークイースト札幌 Park East Sapporo

所在地：札幌市中央区南一条東一丁目  
敷地面積：1,808.26㎡  
延床面積：10,885.75㎡  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：昭和60年11月



〈事C-12〉  
損保ジャパン仙台ビル Sompo Japan Sendai Bldg.

所在地：仙台市高砂区巻岡三丁目  
敷地面積：1,895.67㎡  
延床面積：10,783.52㎡  
階数：地下1階付12階建  
竣工年月：平成9年12月



〈事C-13〉  
損保ジャパン和歌山ビル Sompo Japan Wakayama Bldg.

所在地：和歌山市美園町三丁目  
敷地面積：1,128.45㎡  
延床面積：6,715.07㎡  
階数：9階建  
竣工年月：平成8年7月



〈事C-14〉  
天神121ビル Tenjin 121 Bldg.

所在地：福岡市中央区天神一丁目  
敷地面積：1,164.39㎡  
延床面積：8,690.95㎡  
階数：13階建  
竣工年月：平成12年7月



〈事C-15〉  
SK広島ビル SK Hiroshima Bldg.

所在地：広島市中区三川町  
敷地面積：502.41㎡  
延床面積：4,268.70㎡  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成元年12月



〈事C-16〉  
JPR名古屋栄ビル JPR Nagoya Sakae Bldg.

所在地：〈事務所ビル〉  
名古屋市中区錦三丁目  
〈駐車場〉  
名古屋市中区錦三丁目  
敷地面積：892.31㎡  
〈事務所ビル〉761.84㎡  
〈駐車場〉230.47㎡  
延床面積：7,340.18㎡  
〈事務所ビル〉7,174.31㎡  
〈駐車場〉165.87㎡  
階数：〈事務所ビル〉地下1階付11階建  
〈駐車場〉平式建  
竣工年月：〈事務所ビル〉平成15年1月  
〈駐車場〉昭和61年12月  
〈注〉駐車場は隣地駐車場です。



〈事C-17〉  
堂島Fビルディング Dojima F Bldg.

所在地：大阪市北区堂島新地二丁目  
敷地面積：668.11㎡  
延床面積：5,696.01㎡  
階数：地下2階付9階建  
竣工年月：平成5年10月



〈事C-18〉  
船場福岡ビル Sembu Fukuoka Bldg.

所在地：福岡市博多区博多駅前二丁目  
敷地面積：660.63㎡  
延床面積：3,874.81㎡  
階数：8階建  
竣工年月：平成5年2月



〈商C-1〉  
JPR梅田ロフトビル JPR Umeda Loft Bldg.

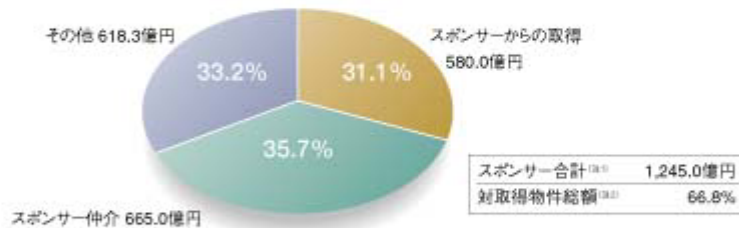
所在地：大阪市北区東區町  
敷地面積：3,518.68㎡  
延床面積：17,897.56㎡  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成2年4月



# 物件取得戦略

## スポンサーとの協働

本投資法人は、資産運用会社の各スポンサーから、優良な投資物件を取得しています。

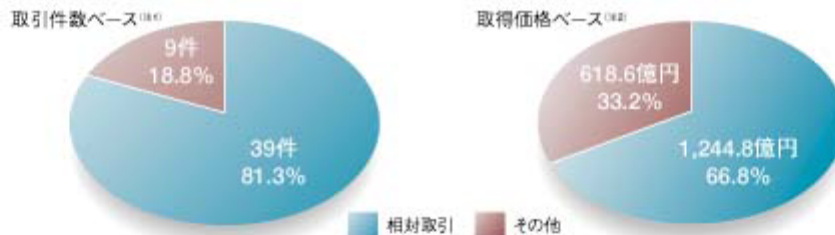


(注1) スポンサー及びその関連会社からの取得と仲介案件の取得価格の合計。

(注2) 本書の日付現在までに取得済み及び取得予定の物件（川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キューボラ本館棟）を含む。）に関する取得価格の合計。

## 相対（あいたい）取引への取組み

入札案件での過度な取得競争を回避する手段として、売り手と「相対取引」での売買交渉を持つことに注力しています。



(注1) 本書の日付現在までに取得済み及び取得予定の物件（川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キューボラ本館棟）を含む。）の件数の合計。比率は少数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 本書の日付現在までに取得済み及び取得予定の物件（川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キューボラ本館棟）を含む。）に関する取得価格の合計。

## 開発案件への取組み

川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟（キューボラ本館棟）  
 平成18年3月竣工・引渡予定  
 取得予定価格：21.0億円  
 売主：大成建設株式会社  
 テナント：株式会社マルエツ（契約期間は20年間、平成28年3月分まで賃料固定）  
 本投資法人は、開発案件にも積極的に取組んでいます。

## 区分所有物件／共有物件の取得



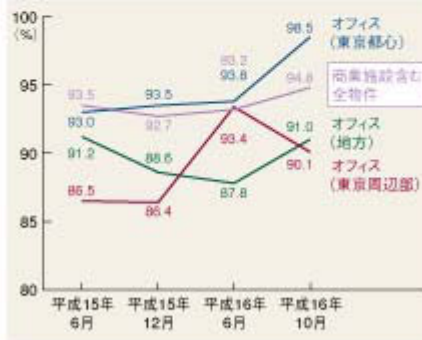


# ポ ー ト フ ォ リ オ の 安 定 性

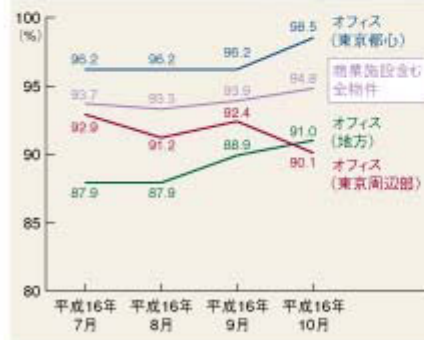
## 稼働率の推移

直近足下は緩やかに上昇傾向

稼働率長期トレンド (注1)



直近月次稼働率 (注2)



(注) 各月末稼働率

## 本募集後のテナント分散

資産規模拡大による大口テナントの集中排除

順位	テナント名	物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に占める割合
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	16.4%
2	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	7.5%
3	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	4.4%
4	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	3.2%
5	株式会社損害保険ジャパン	橋保ジャパン仙台ビル 橋保ジャパン和歌山ビル 川口センタービル	6,508.19	2.6%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,820.01	2.3%
7	三井不動産株式会社	オーバルコート大崎マークウエスト シュトラッセー番町	5,354.77	2.2%
8	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	4,903.42	2.0%
9	日本フィッツ株式会社 (注2)	アルカイースト	4,475.62	1.8%
10	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.6%

(注1) 「賃貸面積」は平成16年10月末現在。ただし、平成16年11月以降の取得物件は取得日現在、平成17年2月取得予定のシュトラッセー番町は取得契約締結日(平成16年12月20日)現在を基準としています。なお、川口1丁目1番第一種市街地再開発事業「公益・商業施設棟(キューブ・ラボ棟)」及び平成17年3月に売却予定の3物件はポートフォリオには含まれません。

(注2) 「賃貸面積」は賃貸借契約が締結されずに賃貸されている物件にかかる賃貸借契約書上の面積(駐車場、袖巻板等、建物床の賃貸ではない賃貸借契約及び貸倉庫等や管理人室として使用している面積は含みません。)を記載しています。

(注3) 平成16年10月31日現在アルカイーストに入居していた日本フィッツ株式会社との賃貸借契約は、平成16年12月31日付にて解約されています。

## 売却予定物件

売却予定総額	売却予定時期	売却の意義
71.1億円	平成17年3月	ポートフォリオクオリティの向上
物件名	売却予定価格	売却理由
JPR池袋ビル	33.4億円	バリューアップの実現
JPRパークウエスト高松	8.4億円	エリア内における物件の選別
JPRスクエア博多イースト・ウエスト	29.2億円	エリア内における物件の選別



# 財務戦略

本投資法人は、財務の安定性を重視する戦略のもと、投資法人債発行等による資金調達手段の多様化、長期固定比率の引上げ及び長期有利子負債の満期分散等に努めてきました。

投資法人債の格付(第1回～第6回共通)

格付機関	債券格付
平成16年12月末日	S&P A-
現在における格付	Moody's A3
	R&I A+

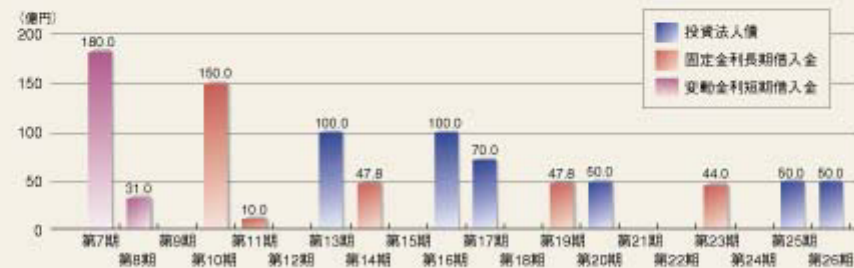
投資法人債の発行

発行日	年限	金額(億円)
平成16年発行 投資法人債	2月12日	4年 100
		6年 70
		10年 50
11月4日	5年 100	
	7年 50	
	10年 50	
合計	—	420

長期有利子負債にかかる主要数値



満期分散(返済期日の分散)

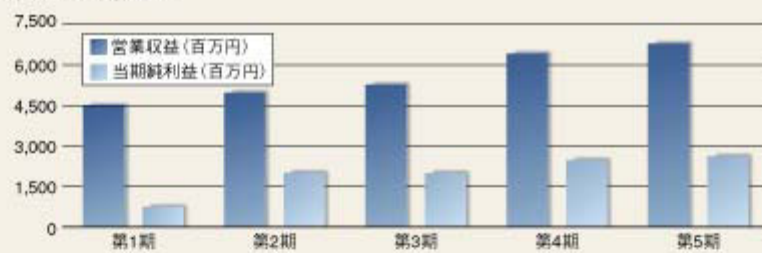


# 決算ハイライト

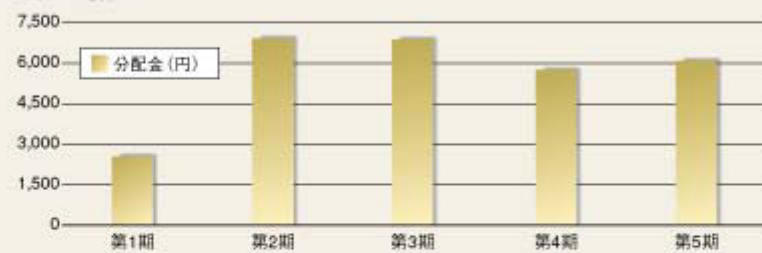
## 決算トピックス

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	平成14年6月期	平成14年12月期	平成15年6月期	平成15年12月期	平成16年6月期
営業収益	4,469百万円	4,972百万円	5,264百万円	6,421百万円	6,790百万円
経常利益	738百万円	2,002百万円	1,991百万円	2,466百万円	2,615百万円
当期純利益	737百万円	2,001百万円	1,990百万円	2,467百万円	2,614百万円
1口当たり分配金	2,545円	6,912円	6,873円	5,738円	6,081円
総資産額	103,955百万円	106,578百万円	144,989百万円	156,576百万円	182,253百万円
純資産額	57,719百万円	58,983百万円	58,972百万円	91,581百万円	91,728百万円

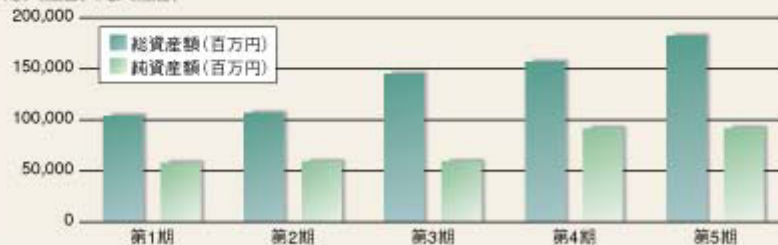
営業収益・当期純利益



1口当たり分配金



総資産額・純資産額



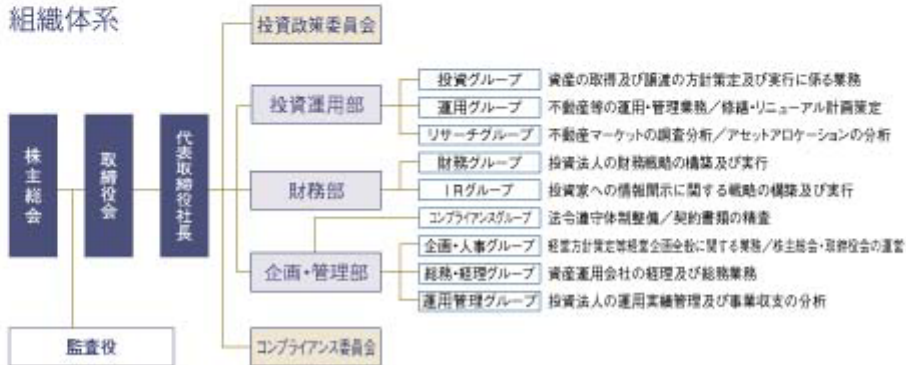


# 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの概要

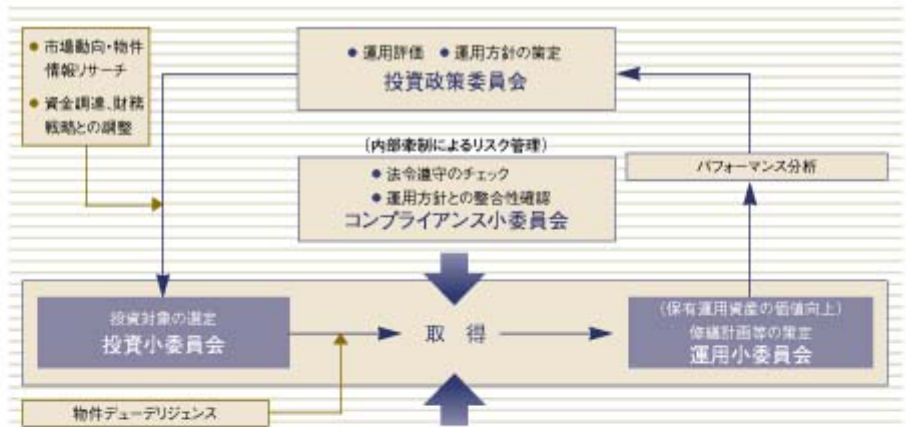
## 名称、資本の額及び事業の内容

- 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

## 組織体系



## 意思決定機構



取締役会（各委員会の決議権を越えるものは、取締役会へ付議）

1. 投資政策委員会	2. 投資小委員会	3. 運用小委員会
①ポートフォリオのアセットアロケーション	①運用資産の新規購入	①保有運用資産毎の収益計画
②ポートフォリオの運用方針	②保有運用資産の売却	②大規模修繕計画
③運用資産の取得・売却計画		③運用資産に重大な影響を与える事項の決定
④投資運用計画の実績分析		
⑤財務方針・戦略の決定		

資産運用会社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」を設置し、その下部組織として「投資小委員会」及び「運用小委員会」を設置しています。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。

翌期及び翌々期並びに中長期の資産取得に関する投資運用の基本方針は、「投資政策委員会」で決定し、個別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」で決定致します。また、一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。