

【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19年1月17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 古屋 康夫
【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 376億円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 22億円 (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】

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・エンド型投資口を表示する投資証券です。

なお、本書による届出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。）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、その保有者を「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)【発行数】

90,000口

（注）後記「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)【発行価額の総額】

376億円

（注）後記「(14) その他 ① 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時価を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

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19年1月29日（月）から平成19年1月31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（投信法上の払込金額であり、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）後記「(14) その他 ① 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。

(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19年2月1日（木）から平成19年2月5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19年1月23日（火）から平成19年1月31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19年1月29日（月）から平成19年1月31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19年1月30日（火）から平成19年2月1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】

後記「(14) その他 ① 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19年2月8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19年2月6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（376億円）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21億円）と併せて、本投資法人の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時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

① 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と同額の引受価額にて本投資証券の買取引受けを行い当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額の総額を、本投資法人に払い込み、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	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
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	

新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
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	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
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	
計		90,000口

(注1) 引受投資口数の内訳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（以下「資産運用会社」といいます。）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。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

(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。

② 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。

(ニ) 本投資証券の受渡期日は、平成19年2月9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「保管振替機構」といいます。）に預託され、その追加上場日（平成19年2月9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。保管振替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いますが、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19年2月7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】

前記「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】

前記「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)【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、前記「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19年1月17日（水）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3営業日後の日を払込期日として行うことを決議し、平成19年1月17日（水）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)【売出価額の総額】

22億円

(注) 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。

(5)【売出価格】

未定

(注) 上記売出価格は、本募集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19年2月1日（木）から平成19年2月5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、前記「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19年2月9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 ② 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】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」記載の申込期間内に前記「(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、保管振替機構に預託され、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。保管振替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)

① 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

② 売却・追加発行制限

(イ) 本投資法人及び資産運用会社は、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18年12月27日（水）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18年12月27日（水）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18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9期（自平成18年1月1日 至平成18年6月30日） 平成18年9月28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】

該当事項はありません。

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18年11月29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18年9月28日付の有価証券報告書（平成18年11月29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います。

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) 投資法人の概要と特徴

本投資法人は、投信法に基づき、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）しました。

本投資法人は、資産運用会社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り投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人の主な特徴は、以下の通りです。

① 都市型商業不動産（オフィス・商業施設）への投資

投資対象は、主として優良なオフィス及び繁華性の高い立地に位置する商業施設です。

② 5年を超える運用実績

運用を開始して5年超、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場して9期にわたる配当実績を備え、オフィスを中心とする複合型上場不動産投資信託（J-REIT）としては、平成18年12月末日現在、最大の資産規模を有します。

③ 東京及び主要5大都市への重点投資

地域的には、東京（東京都心及び東京周辺部）、並びに大阪圏（大阪市、京都市及び神戸市）、名古屋、福岡、仙台及び札幌への重点投資を心掛けるほか、中長期的運用の観点から、物件の立地優位性・将来性を重視します。

④ スポンサーとのコラボレーション

東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社、大成建設株式会社を中心とする不動産・金融・建設の多彩なノウハウを活用します。

⑤ 内部成長の実現

東京都心を中心とした不動産市況の好転と資産運用会社が積み上げた運用ノウハウの活用により、オフィス物件の賃料収入は増加傾向を示しています。

(2) これまでの運用の概要

① 資産規模と稼働率の推移

本投資法人は、平成13年11月の運用開始以降、厳選された投資を継続し、平成18年12月末日現在、ポートフォリオの資産規模は取得価格合計で2,224.8億円（優先出資証券を除きます。）となり、本募集後におけるポートフォリオの資産規模は、取得価格合計で2,256.2億円となる見込みです。

これまでの各期末及び本募集後におけるポートフォリオの資産規模及び稼働率の推移は、以下の通りです。

(イ) ポートフォリオの資産規模の推移

(単位：百万円)

決算期	資産規模 (注1) (注2)	オフィス(注3)			商業施設	売却物件 累計額(注4)
		東京都心	東京周辺部	地方		
第1期	92,180	26,920	13,197	38,823	13,240	—
第2期	94,597	27,470	14,117	39,770	13,240	—
第3期	125,797	38,670	14,117	39,770	33,240	—
第4期	139,649	43,390	14,117	43,902	38,240	418
第5期	163,659	51,990	25,467	47,962	38,240	418
第6期	179,629	65,800	25,467	47,962	40,400	418
第7期	197,652	75,841	23,427	48,354	50,030	6,203
第8期	202,663	75,841	24,315	45,257	57,250	9,300
第9期	209,223	75,841	24,315	45,257	63,810	9,300
本募集後 (注2)	225,620	75,841	32,082	43,127	74,570	14,470

(注1) 「資産規模」は、取得価格（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（百万円未満切捨て。以下同じです。）で、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。）の合計額を記載しています。

(注2) 「資産規模」には、各期末又は本募集後における本投資法人の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。また、「本募集後」のポートフォリオの資産規模は、本書の日付現在保有する物件群に取得予定の3物件の取得価格を加え、売却予定の2物件の取得価格を控除したものです。なお、優先出資証券は含めていません。

(注3) 「東京都心」、「東京周辺部」及び「地方」の定義は、後記「(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（以下同じです。）。

(注4) 「売却物件累計額」は、売却した又は本募集後における売却予定の各物件の取得価格の合計を記載しています。

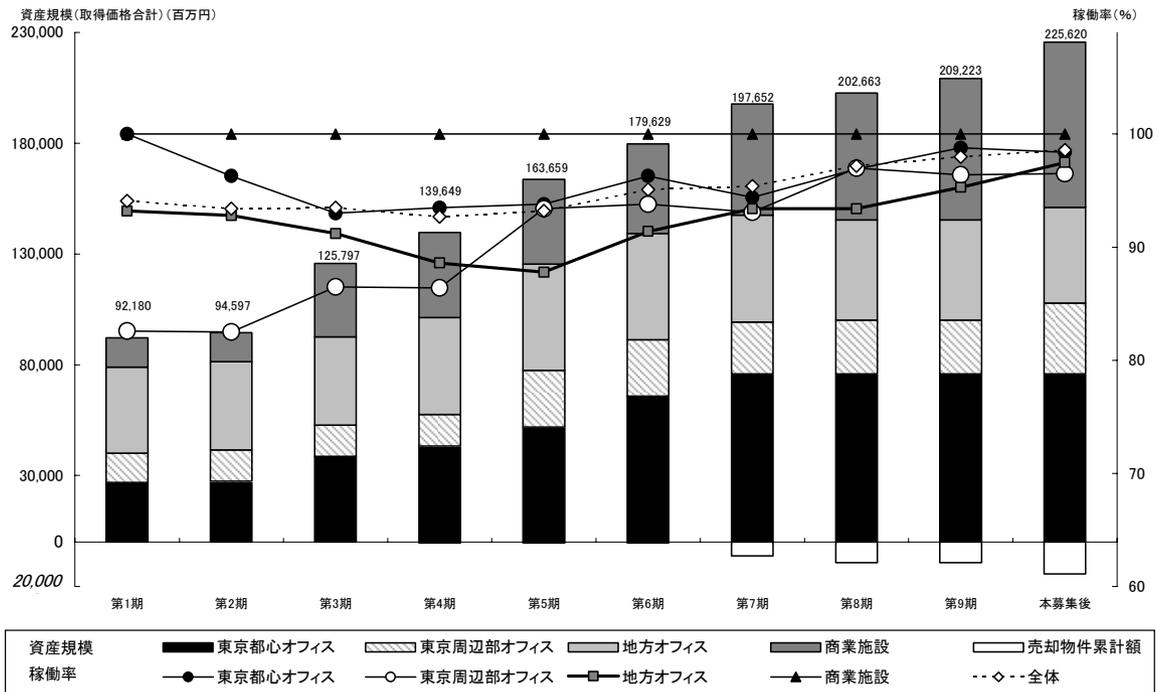
(ロ) 稼働率の推移

(単位：％)

決算期	全体	オフィス			商業施設
		東京都心	東京周辺部	地方	
第1期末	94.1	100.0	82.6	93.2	100.0
第2期末	93.4	96.3	82.5	92.8	100.0
第3期末	93.5	93.0	86.5	91.2	100.0
第4期末	92.7	93.5	86.4	88.6	100.0
第5期末	93.2	93.8	93.4	87.8	100.0
第6期末	95.1	96.3	93.8	91.4	100.0
第7期末	95.4	94.4	93.1	93.4	100.0
第8期末	97.2	96.9	97.0	93.4	100.0
第9期末	98.0	98.8	96.4	95.3	100.0
本募集後 (注2)	98.6	98.4	96.5	97.5	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「本募集後」の稼働率は、平成18年10月31日現在で保有している物件については、同日現在を基準としています。また、取得予定の立川ビジネスセンタービル（追加取得分）については、平成18年10月31日現在の賃貸条件に基づいて、新宿三丁目イーストビルについては取得予定日現在で予定している賃貸条件に基づいて記載しています。なお、ライズアリーナビル及び売却予定の2物件は含まれていません。



② 投資口価格と時価総額の推移

本投資法人は、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（銘柄コード：8955）し、9期にわたる配当実績を積み上げています。

また、上場時に1口当たり200,000円の発行・売価格で182,000口を発行・売出した後も、規模の経済の利益による運用効率化等を図るための資金調達として、平成15年7月15日に1口当たり237,160円で144,400口、平成17年2月2日に1口当たり272,440円で100,000口の公募増資（オーバーアロットメントによる売出しを含みます。）を行い、新投資口（各第三者割当分を含みます。）の追加発行を行っています。

投資口価格と時価総額の推移は、以下の通りです。

	投資口価格	時価総額
平成14年6月末日	200,000円	57,920百万円
平成14年12月末日	238,000円	68,924百万円
平成15年6月末日	243,000円	70,372百万円
平成15年12月末日	265,000円	113,950百万円
平成16年6月末日	284,000円	122,120百万円
平成16年12月末日	294,000円	126,420百万円
平成17年6月末日	328,000円	173,840百万円
平成17年12月末日	331,000円	175,430百万円
平成18年6月末日	344,000円	182,320百万円
平成18年12月末日	432,000円	228,960百万円

(注) 「時価総額」は、各月末営業日における本投資法人の投資口の価格（終値ベース）に発行済投資口総数を乗じて算出しています。

③ コア・ポートフォリオの確立

本投資法人は、日本全国を投資対象エリアとしながらも、賃貸事業収入の増加とより効率的な運用を企図して、成長力の高い東京と主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、札幌及び仙台）への重点投資を行っています。

この方針に従い、参照有価証券報告書提出日及び同日以降も、東京機械武蔵小杉ビル(注)（平成18年9月28日売買契約締結、取得価格7,260百万円）、立川ビジネスセンタービル（追加取得分）（平成19年1月17日売買契約締結、取得予定価格2,300百万円）、新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）（平成19年1月17日売買契約締結、取得予定価格540百万円）の取得を決定しました（後記「(4) 第10期以降に取得済み又は取得予定の資産の概要」をご参照下さい。）。

本投資法人は、更に強固なコア・ポートフォリオを構築するために、物件の取得だけでなく、不動産市況の動向を判断しながら物件売却も実施し、また、同一エリア内における重複投資物件の選別や、バリューアップ後の物件を売却し売却益を実現するなど、戦略的な物件入替えによって、常時ポートフォリオの質の向上を図っています。

(注) 平成18年11月1日付で「東京機械武蔵小杉ビル」から「JPR武蔵小杉ビル」に名称変更しています。以下、本書では新名称で記載しています。

<物件売却の実績>

(単位：百万円)

物件名	売却日	取得価格	売却時簿価	売却価格	売却時築年数	売却理由
安田生命天六ビル	平成15年9月3日	418	418	600	12.2年	バリューアップの実現
JPR池袋ビル	平成17年3月16日	2,040	2,577	3,345	24.4年	バリューアップの実現
JPRパークウエスト高松	平成17年3月16日	872	1,027	842	23.6年	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	平成17年3月16日	2,873	2,898	2,923	21.1年 18.4年	エリア内における物件の選別
SK広島ビル	平成17年9月27日	947	1,002	1,040	15.8年	バリューアップの実現
パークイースト札幌	平成17年11月30日	2,150	2,150	2,400	20.1年	バリューアップの実現
ツルミフーガ1	平成19年4月11日 (予定)	3,040	2,886	4,270 (予定)	21.5年	ポートフォリオクオリティの向上
JPR高松ビル	平成19年4月11日 (予定)	2,130	2,293	1,530 (予定)	24.6年	エリア戦略の再構築

(注) 「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」の売却時簿価は、平成18年6月末日現在の帳簿価額を記載しています。

かかる戦略的な物件入替えにより、本投資法人の保有するポートフォリオは、本募集後には以下の通りとなる見込みで、本投資法人が想定する「コア・ポートフォリオ」がほぼ確立できたものと判断しています。

<地域別投資状況（本募集後）>

エリア		物件数		資産規模（億円） （注1）		比率（%） （注2）		
東京都心		17	28	950.0	1,466.4	42.1	65.0	
東京周辺部		11		516.4		22.9		
地方 （主要5大都市）	札幌	1		37.0		1.6	32.6	97.6
	仙台	2		73.5		3.3		
	大阪圏	7		462.4		20.5		
	名古屋	2		86.8		3.9		
	福岡	3		76.3		3.4		
地方 （その他）	新潟	1		21.4		0.9	2.4	
	和歌山	1		16.7		0.7		
	那覇	1		15.6		0.7		
本募集後 ポートフォリオ合計		46		2,256.2		100.0		

(注1) 「資産規模」は、本書の日付現在保有する物件群に取得予定3物件の取得価格を加え、売却予定の2物件の取得価格を控除したものであり、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、優先出資証券は含めていません。

(注2) 「比率」は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

④ スポンサーの強みを活かした外部成長戦略

本投資法人は、中長期的な運用の視点に立脚し、立地や将来性を重視した厳選投資を行っています。

(イ) 本投資法人が定める投資物件選定の指針は、以下の通りです。

- a. 短中期的な賃料上昇期待のある物件
 - ・ 東京都心の一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィスビル
 - ・ 東京周辺部及び大阪市等地方主要都市における大型オフィスビル
- b. 中長期的な賃料上昇期待のある物件
 - ・ 繁華性の高い地域に立地するマルチテナント型商業施設
 - ・ 周辺地域の開発で将来的に価値向上が期待される商業施設
- c. 一定利回りの確保が可能な物件
 - ・ スポンサーとの連携によって取得が可能な優良物件

(ロ) これらの指針に基づき、立地する街の将来性に投資した商業施設の事例として、以下のようなものがあります。

- a. JPR武蔵小杉ビル（物件番号：商業施設B-4）

武蔵小杉駅周辺の複数の大規模マンションの開発計画や、平成21年に予定されているJR横須賀線の新駅開業による効果に期待して投資しました。

- b. JPR神宮前432（物件番号：商業施設A-3）

高級ブランドショップの出店や大規模再開発事業、今後の地下鉄新線（東京メトロ13号線、平成20年度開業予定）の開通などの効果で、商業集積地として従来より高かった街の繁華性が更に向上すると判断して投資しました。

- c. 茶屋町グランデビル（物件番号：商業施設C-5）

梅田北ヤード、JR大阪駅、阪急百貨店など、大規模再開発事業が進む西日本一の乗降客数を誇る「大阪」駅及び「梅田」駅から至近の利便性と希少性に期待して投資しました。

(ハ) 本投資法人は、厳選投資を効果的に実現する方法の一つとして、スポンサーの強みを活かした外部成長（物件の取得）戦略をとっています。資産運用会社のスポンサーである東京建物株式会社や大成建設株式会社などが有する、不動産・建設業としての豊富なノウハウを活かし、市場の過度な競争を回避した合理的な水準での優良物件の獲得を図っています。

本投資法人は、上記スポンサー各社が(i) 保有する物件や、(ii) デベロッパーや施行者として参画した再開発案件、又は(iii) 売買仲介を行う案件などの情報を、相対的に収集し易い関係にあります。実際の取得の際には、利害関係者との取引として、スポンサー以外から物件を取得する場合よりも厳しい資産運用会社の社内規定（コンプライアンス・チェック）に服しますが、これらの情報収集の優位性は、本投資法人の物件取得パイプラインとして、大きな役割を果たしています。

第11期には、上記スポンサーとの協働の実績の一部として、以下の3物件の取得を予定しています（後記「(4) 第10期以降に取得済み又は取得予定の資産の概要」をご参照下さい。）。

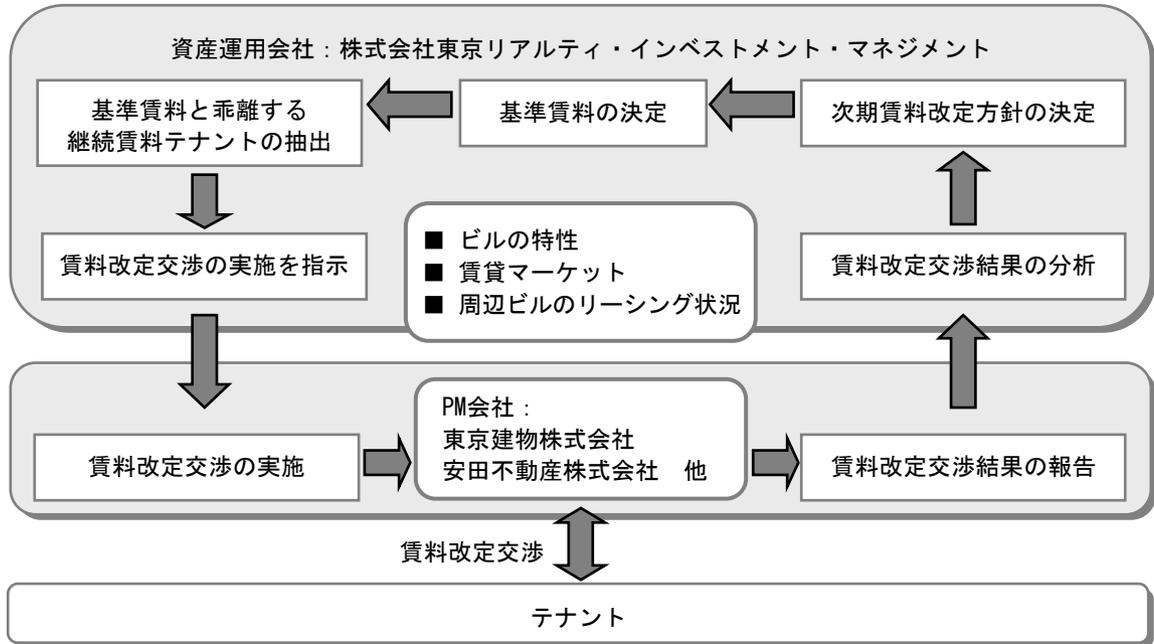
<スポンサーとの協働による第11期取得予定物件>

物件名	ライズアリーナビル (東池袋四丁目地区 第一種市街地再開発 事業業務棟)	立川ビジネス センタービル (追加取得分)	新宿三丁目イーストビル (新宿三丁目東地区第一 種市街地再開発事業)
用途	事務所	事務所	商業施設
所在地	東京都豊島区	東京都立川市	東京都新宿区
取得予定日	平成19年3月	平成19年2月	平成19年3月
取得予定価格	5,467百万円	2,300百万円	540百万円
取得経緯	スポンサー(大成建設株式会社)が参画した再開発案件におけるスポンサー保有分の譲渡	スポンサー(東京建物株式会社)保有分の譲渡	スポンサー(大成建設株式会社)が参画した再開発案件におけるスポンサー保有分の譲渡

⑤ スポンサーとの連携による内部成長戦略

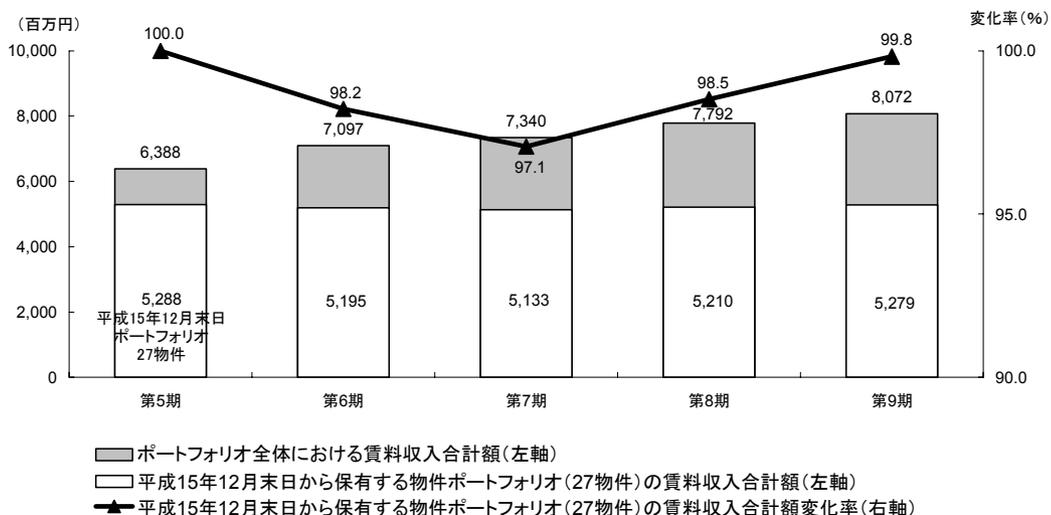
本投資法人は、資産運用会社が積み上げた運用ノウハウを活かし、賃貸事業収入の増加を図るべく、東京建物株式会社や安田不動産株式会社等のスポンサーを中心とするPM会社（本投資法人と「不動産管理委託契約」を締結した不動産管理会社をいいます。）と連携し、市場環境に応じた賃料改定交渉やリーシング活動を行っています。

<賃料改定交渉のプロセス>



上記賃料改定交渉やリーシング活動により、本投資法人の賃料収入は、第4期（平成15年12月期）末現在保有の27物件ベースで、第7期（平成17年6月期）を底に回復傾向にあります。

<賃料収入の推移（ポートフォリオ全体及び第4期（平成15年12月期）末現在保有27物件）>



- (注1) 本賃料収入は、賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約に定められている定額分の収入実績を示しています。
- (注2) 第4期（平成15年12月期）末現在保有27物件とは、第4期（平成15年12月期）末現在において保有する32物件より、平成17年3月売却のJPR池袋ビル、JPRパークウエスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウエスト、平成17年9月売却のSK広島ビル、平成17年11月売却のパークイースト札幌を除いたものです。

立地・将来性を重視した厳選投資とこれらの賃料改定交渉やリーシング活動等の結果、本投資法人が保有するオフィスビルの月額賃料総額は、過去約1年半にわたり、以下のように、上昇傾向を示しています。

＜第7期（平成17年6月期）末現在保有オフィスビル33物件の月額賃料総額の推移＞
（単位：千円）

	月額賃料総額
平成17年 6月	909,622
平成17年 9月	918,511
平成17年12月	920,952
平成18年 3月	938,427
平成18年 6月	952,471
平成18年 9月	955,050
平成18年10月	956,707

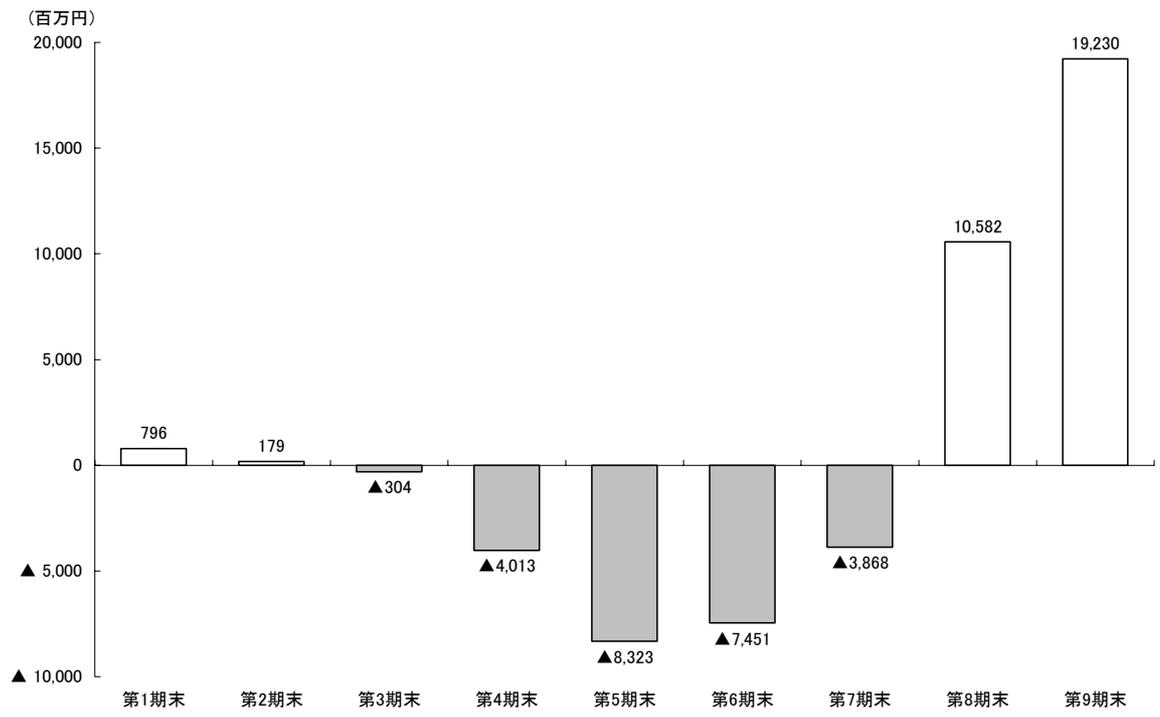
(注1) 月額賃料総額は、テナントとの契約に記載されている賃料と共益費をそれぞれの各発生日からの日数を考慮し、合計して計算しています。

(注2) 第7期（平成17年6月期）末現在保有オフィスビル33物件とは、第7期（平成17年6月期）末現在において保有するオフィス35物件より、平成17年9月売却のSK広島ビル、平成17年11月売却のパークイースト札幌を除いたものです。

また、市況の好転や賃料収入の増加は、不動産鑑定士によって毎期末時点で算出される評価額（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の変更を含みません。）に基づく、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格をいいます。）にも反映され、本投資法人が保有するポートフォリオの当該評価額合計は、帳簿価額の合計を上回る状況が顕著になってきています。

＜不動産鑑定士による評価額と帳簿価額の差額の推移＞

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末
物件数	25	27	30	32	38	42	42	42	44
評価額 （百万円）	93,167	94,413	125,207	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773
帳簿価額 （百万円）	92,371	94,234	125,511	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543
差額 （百万円）	796	179	▲ 304	▲ 4,013	▲ 8,323	▲ 7,451	▲ 3,868	10,582	19,230



⑥ 安定的な業績推移を支える財務戦略

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、金利環境の変化に耐えうる安定的な財務運営を目指しています。金利上昇リスクへの対応策として金利の長期固定化や有利子負債の返済期限の分散等に注力する一方、金融市場における不測の事態によるリファイナンス・リスクの回避や機動的な追加物件投資を目的とした、資金調達手段の多様化にも留意しています。

これらの方針に従い、参照有価証券報告書提出以降も、取引銀行各行と総額200億円のコミットメントラインの設定（平成18年12月1日契約）や、償還年限20年の無担保投資法人債45億円の発行などを行っています（後記「(7) 投資法人の有利子負債の状況」をご参照下さい。）。

各種財務指標等の状況は、以下の通りです。

<取得格付の状況（平成18年12月末日現在）>

株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	発行体格付	A2(注)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティング・サービス・インク (S&P)	長期発行体格付	A-

(注) 平成18年11月17日付で「A3」から「A2」に引き上げられました。

<有利子負債の状況（平成18年12月末日現在）>

長期固定比率(注1)	75.3%
長期有利子負債平均残存年数(注2)	5.1年
長期有利子負債平均利率(注3)	1.6%
有利子負債平均利率(注3)	1.3%

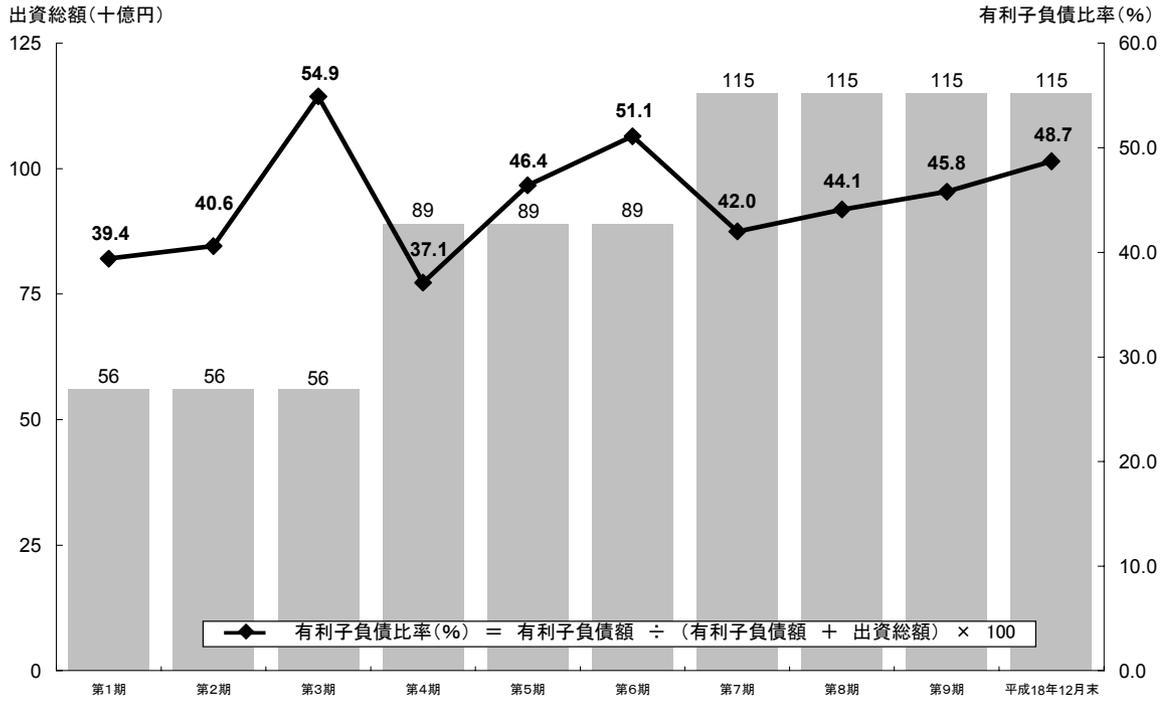
(注1) 長期固定比率は、返済までの期間が1年超の長期固定金利有利子負債が有利子負債全体に占める割合を記載しています。

(注2) 長期有利子負債平均残存年数は、返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、平成18年12月末日から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

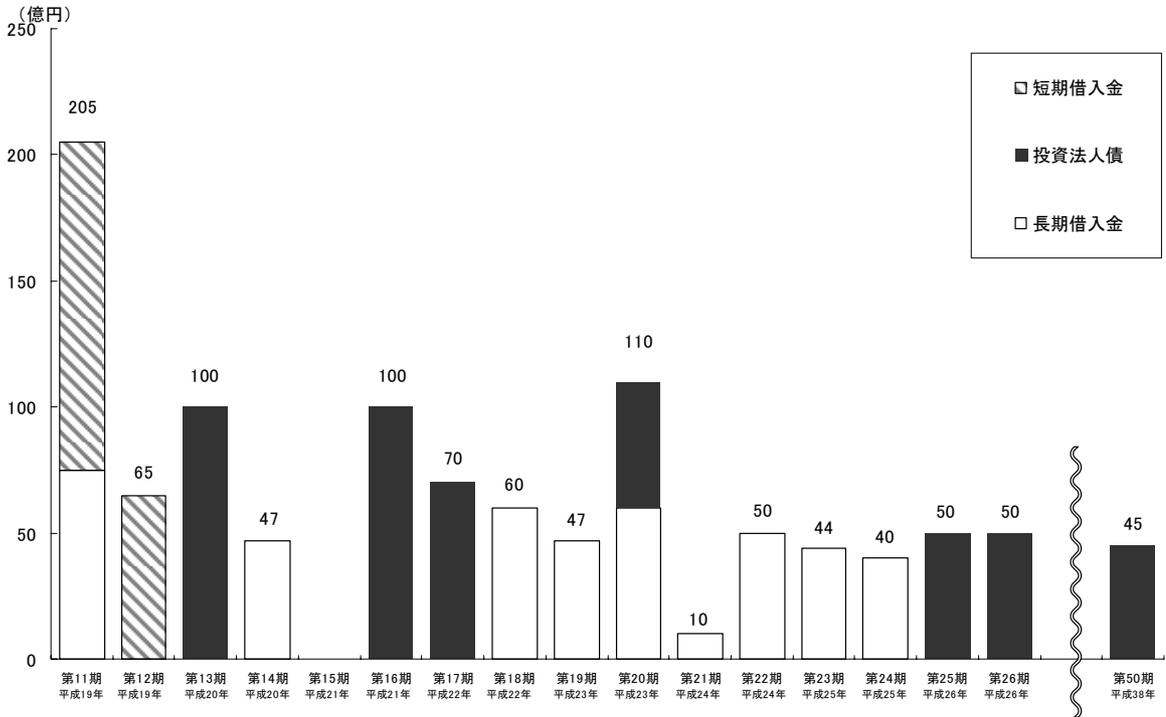
(注3) 平均利率は、平成18年12月末日現在の利率を各負債残高に応じて加重平均して算出しています。なお、長期有利子負債平均利率は、返済までの期間が1年超の長期有利子負債について記載しています。

(注4) 各数値は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

<有利子負債比率と出資総額の推移>



<有利子負債の返済期限の分散状況(平成18年12月末日現在)>

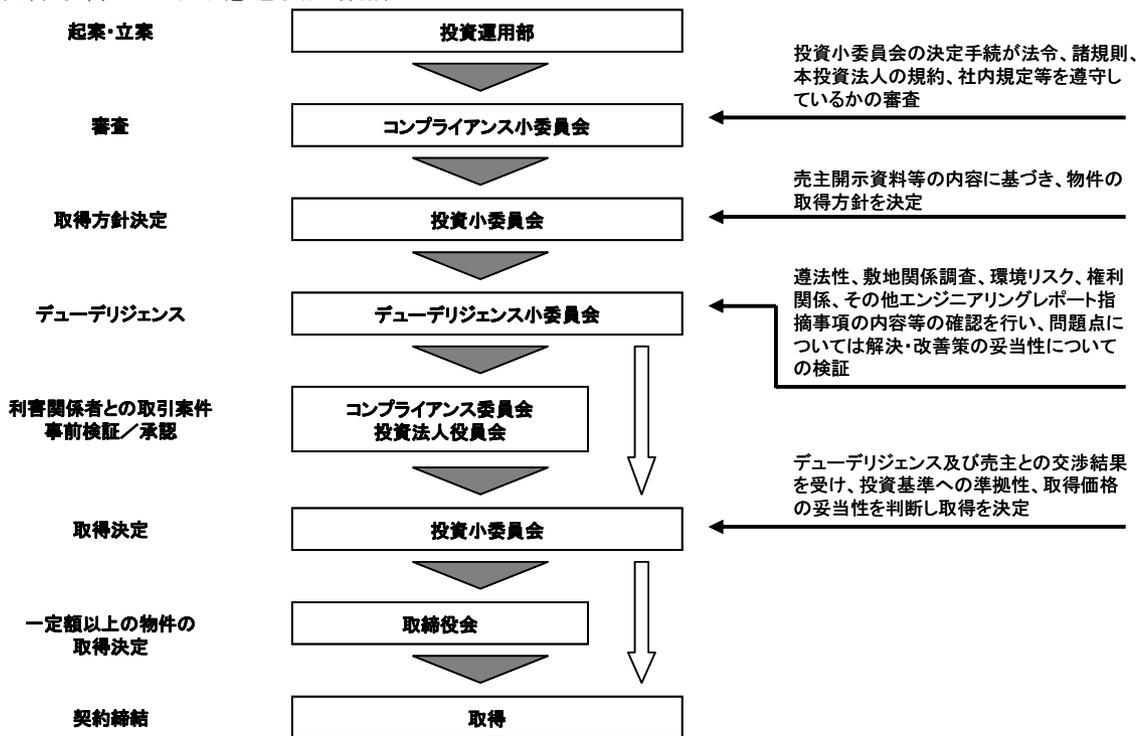


(注) 1億円未満は切り捨てて記載しています。

(3) 物件取得における意思決定機構

資産運用会社は、厳正なデューデリジェンス（＝適正評価手続）に基づいた厳格な意思決定プロセスを通じて、追加投資物件の取得可否を決定しています。

<物件取得における意思決定機構>



(4) 第10期以降に取得済み又は取得予定の資産の概要

資産の概要は、以下の通りです。

- ・ 原則として平成18年10月末日現在を基準としています。ただし、立川ビジネスセンタービル（追加取得分）及び新宿三丁目イーストビルは、売買契約締結日現在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又は価格調査報告書の内容を記載しています。鑑定評価書又は価格調査報告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記載しています。
- ・ 土地のうち、地積の「持分対応」については、該当物件の敷地にかかる本投資法人又は不動産信託の受託者の所有面積を記載しています。なお、共有されている敷地の地積の「持分対応」については、当該敷地の登記簿上の地積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、小数第3位以下を四捨五入しています。
- ・ 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、百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 土地の「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。
- ・ 土地のうち、地積の「全体敷地」、建物のうち、「構造と階数」、延床面積の「一棟全体」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 建物の「構造と階数」は建物一棟全体のものを記載しています。
- ・ 建物のうち、延床面積の「持分対応面積」については、登記簿上の一棟全体の延床面積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、「専有面積」については登記簿上の専有部分の面積を記載しています。また、「専有部分の持分面積」については登記簿上の専有部分の面積に権利の持分割合を乗じて求め、これを記載しています。なお、持分割合を乗じて求めた面積については小数第3位以下を四捨五入しています。
- ・ 「吹付けアスベスト材等」とは、労働安全衛生法第55条の規定により使用等が禁止されるその重量の0.1%を超えて石綿を含有する吹付け材をいいます。なお、労働安全衛生法施行令（昭和47年政令第318号）及び石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）の一部が改正され、平成18年9月1日から、これら法令に基づく規制の対象となる物の石綿の含有率（重量比）が1%から0.1%に改められています。また、建築基準法においても、吹付け石綿等の使用を規制する改正が行われ（平成18年10月1日施行）、吹付け石綿及び石綿をその重量の0.1%を超えて含有する吹付けロックウールの使用が禁止されています。

① 第10期に取得済みの資産の概要

茶屋町グランデビル（物件番号：商業施設C-5）

立地条件		大阪市営地下鉄・阪急電鉄「梅田」駅至近、JR「大阪」駅徒歩4分				
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	6,000百万円		
信託期間		平成16年3月29日～平成28年8月31日	信託受託者	三菱UFJ信託銀行		
取得先		サターンアセット特定目的会社	取得年月日	平成18年8月30日		
土地	所在	大阪府大阪市茶屋町2番19号	地積	全体敷地	592.45㎡	
				持分対応	592.45㎡	
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 9階建	延床面積	一棟全体	3,219.36㎡	
				持分対応	3,219.36㎡	
	所有形態		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	商業施設	

[特記事項] 1. 本書の日付現在、信託土地の隣地との境界の一部については、隣地所有者との境界確認書の取交しが未了です。
2. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上、瑕疵担保責任を負っていません。

JPR武蔵小杉ビル（物件番号：商業施設B-4）

立地条件		JR南武線、東急東横線「武蔵小杉」駅徒歩2分				
特定資産の種類		不動産	取得価格	7,260百万円		
取得先		株式会社東京機械製作所	取得年月日	平成18年9月28日		
土地	所在	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目 420番11ほか（地番）	地積	全体敷地	4,761.62㎡	
				持分対応	4,761.62㎡	
所有形態		所有権	用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根地下1階付地上6階建	延床面積	一棟全体	18,394.32㎡	
				持分対応	18,394.32㎡	
	所有形態		所有権	竣工年月	昭和58年3月	
	不動産管理会社		東京建物株式会社	用途	商業施設	

② 第11期以降に取得予定の資産の概要

ライズアリーナビル（東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業業務棟）（物件番号：事務所B-1）

立地条件		J R山手線・埼京線、西武池袋線「池袋」駅徒歩10分、 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅直結（予定）			
特定資産の種類		不動産	取得予定価格 (注6)	5,467百万円	
取得先		大成建設株式会社	取得年月	平成19年3月（予定）	
土地	所在	東京都豊島区東池袋四丁目82番10 (地番)	地積	全体敷地 (注1)	9,377.28㎡
				持分対応	1,492.41㎡
所有形態		所有権（共有：持分割合15.9%）	用途地域	商業地域	
建物	構造と階数 (注2)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下2階付地上15階建	延床面積	一棟全体 (注2)(注3)	37,444.50㎡
				専有部分の 持分面積 (注4)	6,023.39㎡
	所有形態(注5)	区分所有権・ 区分所有権の共有（持分割合95.5%）	竣工年月	平成19年1月（予定）	
不動産管理会社		未定	用途	事務所	

- (注1) 再開発全体敷地の面積（建物の他の区分所有者の持分を含みます。）
(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) 業務棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
(注4) 平成17年9月30日付の不動産売買契約書の内容を記載しています。
(注5) 他の区分所有者：豊島区他6名。
建物の所有形態は①区分所有権（10階～12階）と②区分所有権の共有（9階の一部801.93㎡のうち95.5%）となっています。
(注6) 売主のテナント誘致の結果により収益性が向上した場合には、一定の算出方法により取得価格が増額となる可能性があります。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、本投資法人は「ライズシティ池袋管理規約」の適用を受けます。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が定められています。
2. 土壌汚染状況・詳細調査報告書によれば本土地に土壌汚染が確認されましたが、汚染の拡散防止措置のための対策工事は完了し、平成16年9月9日に東京都知事への届出がなされています。

立川ビジネスセンタービル（追加取得分）（物件番号：事務所B-8）

立地条件		J R線「立川」駅徒歩5分			
特定資産の種類		不動産	取得予定価格	2,300百万円	
取得先		東京建物株式会社	取得年月日	平成19年2月28日（予定）	
土地	所在	東京都立川市曙町二丁目38番5号	地積	全体敷地 (注1)	2,047.22㎡
				持分対応	608.90㎡
所有形態		所有権（共有：持分割合29.7%）	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1階付12階建	延床面積	一棟全体 (注2)	14,706.36㎡
				専有面積	3,065.63㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年12月	
不動産管理会社		東京建物株式会社（予定）	用途	事務所	

- (注1) 建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）
(注3) 他の区分所有者：多摩信用金庫他2名（本募集後）

- [特記事項] 1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は立川ビジネスセンタービル管理組合における規約等の適用を受けます。また同規約においては、敷地及び共用部分につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分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。
2. 定容積率超過の状況及び対応状況
建物竣工後、管理組合にて地下1階ドライエリアのゴミ置場に雨除け用の屋根を設置していたため、建物竣工時の法定容積率を約0.7%超過していましたが、当該屋根の撤去工事を実施し、容積率超過状態は解消されました。
3. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
吹付けアスベスト材等の使用状況調査（サンプリングによる定性調査及び定量調査）により、専有部分天井内の梁の一部（8階）から、重量比で含有率1%未満の吹付けアスベスト材等の使用が確認されています。ただし、状態は安定状態にあるため、飛散の恐れはありません。

新宿三丁目イーストビル（新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業）（物件番号：商業施設Aー）

立地条件		都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線「新宿三丁目」駅徒歩2分			
特定資産の種類		不動産	取得予定価格	540百万円	
取得先		大成建設株式会社	取得年月	平成19年3月（予定）	
土地	所在	東京都新宿区新宿三丁目130番ほか （地番）	地積	全体敷地 （注1）	2,578.69㎡
				持分対応	70.33㎡
	所有形態	所有権	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・鉄骨鉄筋コンクリート ・鉄骨造陸屋根地下3階付14階建	延床面積	一棟全体 （注2）	26,360.56㎡
				専有部分の 持分面積 （注3）	478.51㎡
	所有形態（注4）	区分所有権の共有（持分割合4.3%）	竣工年月	平成19年1月（予定）	
	不動産管理会社	未定	用途	商業施設	

（注1）再開発全体敷地の面積（建物の他の区分所有者の持分を含みます。）。

（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）平成19年1月17日付の不動産売買契約書の内容を記載しています。

（注4）建物の所有形態は、区分所有権の共有（地下1階並びに1階の一部及び2階から8階、共有持分割合：4.3%、他の共有者：東映株式会社他3名）となる予定です。また、全体建物は当該区分所有権とそれ以外の区分所有権から構成されており、他の区分所有者は東映株式会社他2名です。

【特記事項】 1. 賃借人から保証金が預託される場合には、当該保証金の保全を目的とした担保権が本物件に設定される可能性があります。

(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18年10月31日現在で保有している物件については、平成18年10月31日現在を基準としています。
- 平成18年11月1日以降の取得予定物件については、原則として売買契約締結日現在を基準としています。
- 平成17年12月に取得した川崎ダイス特定目的会社優先出資証券（取得価格：1,553百万円）は、ポートフォリオに含まれていません。
- 平成19年4月売却予定の2物件は、ポートフォリオに含まれていません。
- 「JPR堂島ビル」は、平成19年1月1日付で「堂島Fビルディング」から名称変更しています。また、「JPR博多中央ビル」は、平成18年10月1日付で「船場福岡ビル」から名称変更しています。以下、本書では新名称で記載しています。

<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>

- 「竣工年月」及び「構造・階数」について、JPR博多ビル及びJPR名古屋栄ビルは、それぞれ事務所ビル（上段）と駐車場（下段）に分けて記載しています。
- 「所有形態」のうち、所有権の持分割合は、百分率表示で小数第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、ライズアーリーナビルについては、売主のテナント誘致の結果により収益性が向上した場合には、一定の算定方法により取得価格が増額となる可能性があります。

- 「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、平成18年6月30日現在の不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を百万円未満切捨てで記載しています。ただし、平成18年7月1日以降の取得又は取得予定物件は、取得又は契約時の鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、物件毎の鑑定評価機関は以下の通りです。

財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麴町ビル、新宿三丁目イーストビル、アルカイスト、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル（追加取得分）、明治安田生命大阪梅田ビル、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
日本土地建物株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPR代官山、新横浜第二センタービル、川口センタービル、シュトラッセ一番町
シービー・リチャードエリス株式会社	MS芝浦ビル、五反田ファーストビル、JPR渋谷タワーレコードビル、立川ビジネスセンタービル、ライズアリーナビル、JPR高松ビル、UFJセントラルリース本社ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、茶屋町グランデビル
株式会社三友システムアプレイザル	ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、キューボ・ラ本館棟
大和不動産鑑定株式会社	JPRクレスト竹橋ビル、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、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ、ツルミフーガ1、NORTH33ビル、JPR名古屋栄ビル
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	新宿スクエアタワー、JPR梅田ロフトビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	JPR神宮前432
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	JPR武蔵小杉ビル

<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。
なお、東京周辺部小計及び本募集後ポートフォリオ合計の数値は、ライズアリーナビルを除いて記載しています。
- 「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（共用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、転借人の数を記載しています。
- 「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第2位以下を四捨五入して記載しています。
なお、立川ビジネスセンタービル（追加取得分）については、平成18年10月31日現在の賃貸条件に基づいて、新宿三丁目イーストビルについては、取得予定日現在で予定している賃貸条件に基づいて記載しています。
また、東京周辺部小計及び本募集後ポートフォリオ合計の数値は、ライズアリーナビルを除いて記載しています。

<その他>

- 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。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）の間に、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PMLはポートフォリオ全体のPMLを意味します。

- PMLは、株式会社篠塚研究所の地震リスク評価報告書に基づいています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されていません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮されていません。
なお、第8期の地震リスク分析より、株式会社篠塚研究所は、文部科学省内に設置された地震調査研究推進本部より発表された「全国を概観した地震動予測地図」等の地震データベースを使用しており、PMLは、その地震データベースの更新や耐震補強・修繕工事等により変化することがあります。
- 「PML」について、新宿三丁目イーストビル及びライズアリーナビルは、竣工前に取得した株式会社篠塚研究所の地震リスク評価報告書の数値を記載しているため、竣工後の状況により数値が変化する場合があります。
また、本募集後ポートフォリオ合計に記載された数値は、新宿三丁目イーストビル及びライズアリーナビルを除いた44物件の数値を記載しています。
- 茶屋町グランデビルについては、地震保険を付保しています。

① 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	竣工年月	取得年月	取得価格		鑑定評価額	
							価格	比率	価格	比率
							(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区	平成 5年 2月	平成13年12月	16,276	7.2	14,300	5.9
		A-2	兼松ビル別館	東京都中央区	平成 5年 2月	平成13年12月	2,874	1.3	2,880	1.2
		A-3	J P R 人形町ビル	東京都中央区	平成元年12月	平成13年11月	2,100	0.9	2,240	0.9
		A-4	新麹町ビル	東京都千代田区	昭和59年10月	平成13年11月	1,670	0.7	1,719	0.7
						平成14年11月	550	0.2	736	0.3
						平成16年11月	200	0.1	255	0.1
		A-5	J P R クレスト竹橋ビル	東京都千代田区	平成11年 9月	平成14年 6月	4,000	1.8	3,510	1.5
		A-6	MS 芝浦ビル	東京都港区	昭和63年 2月	平成15年 3月	11,200	5.0	14,000	5.8
		A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区	平成元年 7月	平成15年 7月	2,920	1.3	3,160	1.3
		A-8	福岡ビル	東京都中央区	平成 2年 5月	平成15年10月	1,800	0.8	1,935	0.8
						平成17年 4月	1,120	0.5	1,015	0.4
		A-9	J P R 市ヶ谷ビル	東京都千代田区	平成元年 3月	平成16年 5月	5,100	2.3	5,330	2.2
		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13年 6月	平成16年 6月	3,500	1.6	4,160	1.7
	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	平成 6年10月	平成16年 7月	10,000	4.4	9,580	4.0	
	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	昭和60年 4月	平成16年11月	2,900	1.3	12,100	5.0	
					平成17年 4月	8,921	4.0			
A-13	アクロス新川ビル・ アネックス	東京都中央区	平成 6年 6月	平成16年11月	710	0.3	793	0.3		
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	平成 4年 2月	平成15年 6月	12,000	5.3	15,200	6.3	
	A-2	J P R 代官山	東京都渋谷区	平成14年 7月	平成16年10月	2,160	1.0	1,730	0.7	
	A-3	J P R 神宮前4 3 2	東京都渋谷区	平成18年 2月	平成18年 3月	4,460	2.0	4,560	1.9	
	A-	新宿三丁目イースト ビル	東京都新宿区	平成19年 1月 (予定)	平成19年 3月 (予定)	540 (予定)	0.2	542	0.2	
小 計							95,001	42.1	99,745	41.4

地域 区分	用途	物件 番号	物件名	所在地	竣工年月	取得年月	取得価格		鑑定評価額	
							価格	比率	価格	比率
							(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
東京 周辺 部	事務 所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区	平成 9年 3月	平成13年11月	5,880	2.6	6,530	2.7
		B-2	J P R 千葉ビル	千葉県千葉市	平成 3年 1月	平成13年12月	2,350	1.0	2,060	0.9
		B-3	J P R 横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	平成元年10月	平成13年11月	2,927	1.3	2,620	1.1
		B-5	新横浜 第二センタービル	神奈川県横浜市	平成 3年 8月	平成14年 9月	920	0.4	1,340	0.6
		B-6	川口センタービル	埼玉県川口市	平成 6年 2月	平成16年 2月	8,100	3.6	9,760	4.1
		B-7	J P R 上野イーストビル	東京都台東区	平成 4年10月	平成16年 3月	3,250	1.4	4,210	1.7
		B-8	立川 ビジネスセンタービル	東京都立川市	平成 6年12月	平成17年 9月	888	0.4	1,150	0.5
						平成19年 2月 (予定)	2,300 (予定)	1.0	2,300	1.0
	B-	ライズアリーナビル	東京都豊島区	平成19年 1月 (予定)	平成19年 3月 (予定)	5,467 (予定)	2.4	5,850	2.4	
	商業 施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市	平成 7年 2月	平成13年11月	10,200	4.5	13,200	5.5
		B-3	キューポ・ラ本館棟	埼玉県川口市	平成18年 1月	平成18年 3月	2,100	0.9	2,420	1.0
B-4		J P R 武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	昭和58年 3月	平成18年 9月	7,260	3.2	7,010	2.9	
小 計							51,642	22.9	58,450	24.3

地域 区分	用途	物件 番号	物件名	所在地	竣工年月	取得年月	取得価格		鑑定評価額	
							価格	比率	価格	比率
							(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市	平成 8年 3月	平成13年11月	2,140	0.9	2,140	0.9
		C-2	明治安田生命 大阪梅田ビル	大阪府大阪市	平成12年 6月	平成13年12月	8,300	3.7	9,780	4.1
		C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市	昭和45年 2月	平成13年11月	4,150	1.8	4,230	1.8
		C-7	J P R博多ビル	福岡県福岡市	昭和60年 6月 平成15年11月	平成13年11月	2,900	1.3	2,840	1.2
		C-9	J P R那覇ビル	沖縄県那覇市	平成 3年10月	平成13年11月	1,560	0.7	1,440	0.6
		C-10	NORTH 3 3ビル	北海道札幌市	平成 4年 2月	平成14年 6月	3,700	1.6	2,910	1.2
		C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	平成 9年12月	平成14年 6月	3,150	1.4	3,700	1.5
		C-13	損保ジャパン 和歌山ビル	和歌山県和歌山 市	平成 8年 7月	平成14年 6月	1,670	0.7	1,800	0.7
		C-14	天神1 2 1ビル	福岡県福岡市	平成12年 7月	平成14年 6月	2,810	1.2	2,660	1.1
		C-16	J P R名古屋栄ビル	愛知県名古屋 市	平成15年 1月 昭和61年12月	平成15年 9月	4,550	2.0	5,550	2.3
		C-17	J P R堂島ビル	大阪府大阪市	平成 5年10月	平成16年 1月	2,140	0.9	2,420	1.0
		C-18	J P R博多中央ビル	福岡県福岡市	平成 5年 2月	平成16年 6月	1,920	0.9	2,060	0.9
		C-19	UFJセントラル リース本社ビル	愛知県名古屋 市	平成 3年 3月	平成17年 3月	4,137	1.8	4,400	1.8
		商業施設	C-1	J P R梅田ロフトビル	大阪府大阪市	平成 2年 4月	平成15年 5月 平成15年 7月	8,000 5,000	3.5 2.2	13,980
	C-2		シュトラッセ一番町	宮城県仙台市	平成14年10月	平成17年 2月	4,200	1.9	3,960	1.6
	C-3		ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市	平成15年 2月 平成17年 1月 (増築)	平成17年 5月	5,430	2.4	5,680	2.4
	C-4		ハウジング・デザイ ン・センター神戸	兵庫県神戸市	平成 6年 6月	平成17年 9月	7,220	3.2	7,610	3.2
	C-5		茶屋町グランデビル	大阪府大阪市	平成 6年 6月	平成18年 8月	6,000	2.7	5,500	2.3
	小 計							78,977	35.0	82,660
ポートフォリオ合計							225,620	100.0	240,855	100.0

地域 区分	用途	物件 番号	物件名	構造・階数	所有形態	テナント 数	総賃貸 可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
					(上段) 土地 (下段) 建物 ※数値は持分割合				
東京 都心	事務 所	A-1	兼松ビル	S・RC・SRC B2/13F	所有権 (共有: 79.4%) 所有権 (共有: 79.4%)	10	7,994.02	100.0	4.8
		A-2	兼松ビル別館	SRC B1/8F	所有権 (共有: 79.4%) 所有権 (共有: 79.4%)	1	2,291.13	100.0	12.2
		A-3	J P R 人形町ビル	SRC・RC B1/8F	所有権 所有権	4	2,788.98	100.0	5.9
		A-4	新麹町ビル	SRC B1/9F	所有権 (共有: 49.0%) 区分所有権	10	2,105.44	100.0	10.6
					所有権 (共有: 21.0%) 区分所有権				
					所有権 (共有: 7.3%) 区分所有権				
		A-5	J P R クレスト竹橋ビル	SRC B1/9F	所有権 所有権	8	3,265.34	87.8	11.7
		A-6	M S 芝浦ビル	SRC・RC・S B2/13F	所有権・賃借権 (準共有: 36.0%) 区分所有権及び区分所有権の共有 (57.9%)	8	14,429.09	100.0	9.6
		A-7	五反田ファーストビル	SRC・RC B2/11F	所有権 (共有: 61.8%) 区分所有権	2	4,243.58	100.0	11.7
		A-8	福岡ビル	SRC B2/10F	所有権 (共有: 14.3%) 区分所有権及び区分所有権の共有 (81.9%)	2	1,250.06	100.0	7.9
					所有権 (共有: 7.5%) 区分所有権				
		A-9	J P R 市ヶ谷ビル	SRC B1/9F	所有権 所有権	9	4,186.09	100.0	12.4
		A-10	オーバルコート大崎 マークウエスト	S・SRC B2/17F	所有権 (共有: 27.1%) 区分所有権	4	4,088.44	100.0	4.8
	A-11	新宿スクエアタワー	S・RC・SRC B4/30F	所有権 (共有: 29.3%) 区分所有権	24	10,982.03	99.1	5.0	
	A-12	ビッグス新宿ビル	SRC B2/14F	所有権 (共有: 75.0%) 所有権 (共有: 75.0%)	25	11,357.50	98.4	6.3	
	A-13	アクロス新川ビル ・アネックス	S・SRC B2/10F	所有権 区分所有権	4	1,253.39	100.0	7.4	
	商業 施設	A-1	J P R 渋谷タワーレコードビル	SRC・S B3/8F	所有権 所有権	1	8,076.85	100.0	8.1
		A-2	J P R 代官山	RC B2/2F	所有権 所有権	4	653.99	100.0	6.6
		A-3	J P R 神宮前432	S・SRC B1/7F	所有権 所有権	5	1,027.33	100.0	9.6
		A-	新宿三丁目イーストビル	RC・SRC・S B3/14F	所有権 区分所有権の共有 (4.3%)	1	478.51	100.0	12.2
小 計						122	82,373.00	98.6	—

地域 区分	用途	物件 番号	物件名	構造・階数	所有形態	テナント 数	総賃貸 可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
					(上段) 土地 (下段) 建物 ※数値は持分割合				
東京 周辺部	事務 所	B-1	アルカイースト	S・SRC B3/19F	所有権 (共有: 41.1%) 区分所有権	6	7,022.76	100.0	4.3
		B-2	J P R 千葉ビル	S・SRC B1/13F	所有権 所有権	27	5,562.97	92.8	4.8
		B-3	J P R 横浜日本大通ビル	SRC B1/11F	所有権 所有権	10	6,066.53	92.6	13.9
		B-5	新横浜第二センタービル	S・SRC B2/12F	所有権 (共有: 50.0%) 所有権 (共有: 50.0%)	15	2,641.19	100.0	8.9
		B-6	川口センタービル	S・SRC B2/15F	所有権、所有権 (共有: 86.5%) 区分所有権	38	15,461.98	98.5	12.1
		B-7	J P R 上野イーストビル	S・SRC B1/8F	所有権 所有権	8	6,512.45	90.9	12.3
		B-8	立川 ビジネスセンタービル	S・SRC B1/12F	所有権 (共有: 16.9%) 区分所有権	4	1,747.13	100.0	11.4
					所有権 (共有: 29.7%) 区分所有権	16	2,980.90	100.0	
	B-	ライズアリーナビル	S・SRC・RC B2/15F	所有権 (共有: 15.9%) 区分所有権及び区分所有権の共有 (95.5%)	未定	6,023.39	未定	7.0	
	商業 施設	B-1	田無アスタ	SRC B2/17F	所有権 (共有: 42.1%) 区分所有権の共有 (52.9%)	1	31,121.71	100.0	10.6
		B-3	キュポ・ラ本館棟	S・RC・SRC B2/10F	所有権 (共有: 7.3%) 区分所有権	1	5,963.00	100.0	12.8
B-4		J P R 武蔵小杉ビル	SRC・RC・S B1/6F	所有権 所有権	1	19,740.95	100.0	14.1	
小 計						127	110,844.96	98.4	—

地域 区分	用途	物件 番号	物件名	構造・階数	所有形態	テナント 数	総賃貸 可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	PML (%)
					(上段) 土地 (下段) 建物 ※数値は持分割合				
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	S・SRC B1/10F	所有権 (共有: 52.7%) 区分所有権	11	5,205.82	100.0	1.3
		C-2	明治安田生命 大阪梅田ビル	S・SRC B2/31F	所有権 (共有: 33.3%) 所有権 (共有: 33.3%)	26	9,600.61	98.5	5.3
		C-4	東京建物本町ビル	SRC B3/9F	所有権 (共有: 64.3%) 区分所有権及び区分所有権の共有 (82.9%)	9	7,210.25	97.3	12.0
		C-7	JPR博多ビル	S・RC B1/12F S 1F	所有権 所有権	26	6,581.15	86.5	6.8
		C-9	JPR那覇ビル	SRC・S 12F	所有権 所有権	17	3,947.70	95.5	7.1
		C-10	NORTH33ビル	SRC B1/12F	所有権 区分所有権	24	6,642.98	96.6	3.1
		C-12	損保ジャパン仙台ビル	SRC B1/12F	所有権 所有権	17	7,118.60	99.9	2.8
		C-13	損保ジャパン和歌山ビル	S 9F	所有権 所有権	17	4,874.91	95.1	7.9
		C-14	天神121ビル	S・SRC 13F	所有権 (共有: 52.2%) 区分所有権	15	3,292.02	100.0	3.8
		C-16	JPR名古屋栄ビル	S B1/11F S 1F	所有権 所有権	21	5,461.90	100.0	8.7
		C-17	JPR堂島ビル	SRC B2/9F	所有権 所有権	11	3,941.40	100.0	12.3
		C-18	JPR博多中央ビル	SRC 8F	所有権 所有権	6	3,349.57	100.0	6.5
		C-19	UFJセントラル リース本社ビル	SRC B1/9F	所有権 所有権	1	7,123.07	100.0	8.0
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	SRC B1/8F	所有権 所有権	1	18,586.97	100.0	13.5
		C-2	シュトラッセ一番町	RC・S B1/8F	所有権 所有権	1	2,861.91	100.0	6.0
		C-3	ベネトン心齋橋ビル	S B2/10F	所有権 所有権	1	5,303.98	100.0	11.5
		C-4	ハウジング・デザイン・ センター神戸	SRC・S B2/11F	所有権 所有権	1	35,444.13	100.0	7.8
		C-5	茶屋町グランデビル	S・SRC 9F	所有権 所有権	8	2,484.39	100.0	16.0
	小 計						213	139,031.36	98.7
本募集後ポートフォリオ合計						462	332,249.32	98.6	5.1

② 売却予定物件一覧（平成19年4月売却予定）

用途	物件番号	物件名	所在地	竣工年月	取得年月	売却予定価格 (百万円)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
商業施設	B-2	ツルミフーガ1	神奈川県横浜市	昭和60年9月	平成13年11月	4,270	3,040	3,720
事務所	C-6	J P R 高松ビル	香川県高松市	昭和57年9月 昭和59年3月増築	平成13年12月	1,530	2,130	1,400
売却予定物件合計						5,800	5,170	5,120

用途	物件番号	物件名	構造・階数	所有形態	テナント数	総賃貸可能面積 (持分対応) (㎡)	稼働率 (%)	
				(上段) 土地 (下段) 建物 ※数値は持分割合				
商業施設	B-2	ツルミフーガ1	SRC B2/7F	所有権 (共有: 64.4%) 区分所有権	1	9,578.60	100.0	
事務所	C-6	J P R 高松ビル	SRC B1/10F	所有権 所有権	28	5,037.06	81.9	
売却予定物件合計						29	14,615.66	93.8

(6) 個別不動産及び信託不動産の概要

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 <第9期末保有物件>」の記載内容のうち、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。

MS芝浦ビル（物件番号：事務所A-6）

立地条件		J R山手線・京浜東北線「田町」駅徒歩9分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	11,200百万円
信託期間		平成15年3月28日～平成25年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		株式会社ベニレイ	取得年月日	平成15年3月28日
土地	所在	東京都港区芝浦四丁目13番23号	地積	全体敷地 (注1) 8,992.18㎡ 持分対応 3,239.88㎡
	所有形態(注3)	所有権・賃借権（準共有：持分割合36.0%）	用途地域	準工業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付13階建	延床面積	一棟全体 (注2) 31,020.21㎡ 専有部分の 持分面積 15,439.97㎡
	所有形態(注4)	区分所有権・ 区分所有権の共有（持分割合57.9%）	竣工年月	昭和63年2月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所

(注1) 建物敷地全体の面積（本物件の他の所有者の所有する敷地及び本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含みます。）

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) 全体敷地は三筆からなり、その内2番11を信託受託者が所有し、2番2は独立行政法人都市再生機構と東京都港区が共有し、2番54はJ Pモルガン信託銀行株式会社が所有しています。各敷地に対して賃借権が設定され、各敷地の賃借権は、信託受託者、独立行政法人都市再生機構及びJ Pモルガン信託銀行株式会社が所有する建物の床面積割合に応じた準共有状態となっています（昭和63年4月2日付土地賃貸借契約及び同日付交換契約。賃貸借契約期間71年。権利金なし。賃料は相互に相殺して一切金員の授受は行われていません）。なお、独立行政法人都市再生機構の賃借権に対し、独立行政法人都市再生機構と東京都港区との区分所有建物であるトリニティ芝浦の敷地権が設定され、登記されています。

(注4) 建物の所有形態は、①貸室部分 区分所有権（専有部分：1階の一部及び地上2階から8階の合計14,305.05㎡）及び②駐車場部分 区分所有権（専有部分：地下1階1,957.27㎡）（共有：持分割合25,021,953分の14,508,953（57.9%））となっています。（①他の区分所有者：J Pモルガン信託銀行株式会社②他の共有者：J Pモルガン信託銀行株式会社）。本信託不動産は区分所有建物の専有部分及びその共有持分並びにその敷地の所有権及び賃借権の準共有持分です。

- [特記事項] 1. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、共用部分の分割請求ができないこと、専有部分と共用部分の共有持分とを分離して処分できないことなどが定められています。
2. 本建物は、隣接するトリニティ芝浦と一体で東京都総合設計制度の適用を受け、道路・隣地斜線制限の緩和及び容積率の割増を受けて開発されています。これらの緩和を受けるために公開空地が設置されており、公開空地所有者である信託受託者はかかる公開空地を一般に開放し、適正に維持・管理する義務を負っています。
3. 本建物の敷地の各所有者は共同で敷地の一部（公園）を東京都港区に使用貸借しております。（契約期間平成元年8月1日から平成31年7月31日）なお当該部分につき別途当事者間で平成元年8月1日付で「維持管理に関する協定書」を締結しており、信託受託者は維持管理費用の一部を負担する義務を負っています。
4. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
サンプリング調査の結果、重量比で含有率1%を超える吹付けアスベスト材等は、屋上のエレベーター機械室内のみ使用されていますが、既に封じ込め処理がされているため、飛散の恐れはありません。また、共有部分の柱の一部から、重量比で含有率1%未満の吹付けアスベスト材等の使用が確認されています。ただし、状態は安定状態にあるため、飛散の恐れはありません。
5. 法定容積率超過の状況及び対応状況
地下1階駐車場の一部に、地域冷暖房設備の不具合解消のために熱交換器等の機械室が、建物竣工後（平成7年）に設置されており、当該機械室の設置により、建物竣工時の法定容積率を約0.7%超過していることが判明しました。これについて、一部機械室の改修による機械装置の移設及び管理スペース（共用部分）の一部閉鎖を実施することにより、容積率超過状態を解消します。なお、第11期中にはかかる解消が遂行される見込みです。

福岡ビル（物件番号：事務所A-8）

立地条件	J R線「東京」駅徒歩6分、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩2分				
特定資産の種類	(1) 不動産信託受益権 (2) 不動産	取得価格	(1) 1,800百万円 (2) 1,120百万円		
信託期間	(1) 平成15年10月15日～平成25年10月31日	信託受託者	(1) みずほ信託銀行		
取得先	(1) 株式会社ランドビジネス 株式会社インタープラネット (2) 旭工業株式会社	取得年月日	(1) 平成15年10月15日 (2) 平成17年4月15日		
土地	所在	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	地積	全体敷地 (注1)	1,302.17㎡
				持分対応	(1) 136.93㎡ (2) 71.82㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合(1)14.3% (2)7.5%）	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10階建	延床面積	一棟全体 (注2)	11,627.74㎡
				専有部分の 持分面積	(1) 1,303.62㎡ (2) 716.79㎡
	所有形態(注3)	(1) 区分所有権・ 区分所有権の共有(持分割合81.9%) (2) 区分所有権	竣工年月	平成2年5月	
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	事務所	

(注1) 全体敷地は二筆からなり、うち8番17は他の区分所有者4社との共有（持分割合21.8%）。8番18は他の区分所有者である株式会社福岡銀行の単独所有です。他の区分所有者は、株式会社福岡銀行他法人3社です。なお本建物と敷地の管理使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた建物管理規約にはそれぞれの専有部分及び共用部分の持分を所有する範囲において相互に相手方の所有する土地を無償で使用できる旨の規定があります。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) (1)の建物の所有形態は①6階部分：区分所有権、②10階部分：区分所有権の共有（共有持分割合：81.869%、他の共有者アール・ケー・ビー毎日放送株式会社）となっており、(2)の建物の所有形態は7階部分の区分所有権となっています。

- 【特記事項】
1. 東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が、また、南東側隣接地より配管・排気ダクトの一部が本土地に越境している可能性があります。
 2. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者及び本投資法人は本建物に関する管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、専有部分と共用部分及び規約共用部分の共有持分及び本建物敷地利用権を分離して処分することができないこと、区分所有権の譲渡に対する他の区分所有者の優先買取権などが定められています。ただし専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないので、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。
 3. (2)の取引において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。
 4. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
サンプリング調査の結果、各階専有部及び各階空調機械室内の梁、柱等に吹付けアスベスト材等が使用されていることが判明したため、専門機関である環境リサーチ株式会社にて、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施しました。使用されている吹付け材は、湿式で、表面の繊維の毛羽立ちや経年劣化などは見られず、安定状態といえることが確認され、また、石綿浮遊粉じん測定の結果、全ての測定ポイントでアスベストの飛散は確認されませんでした（「公共建築改修工事標準仕様建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に基づく定量下限である0.5ファイバー/リットル未満）。今後も適宜、目視調査等を実施し、引き続き状況を注視していきます。

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	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52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] 1. 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に一括して賃貸し、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、平成18年10月31日時点の転借人の状況は以下の通りです。

- 1) 転借人の総数：24
- 2) 総賃貸可能面積：27,659.37㎡
- 3) 総賃貸面積：27,410.63㎡
- 4) 稼働率：99.1%

2. 建物賃貸借契約の概要

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 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。
- 4) 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。
- 5) 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。

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	地積	全体敷地 (注1)	858.48㎡
	所有形態	所有権		持分対応	304.33㎡
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㎡
	所有形態(注3)	区分所有権		専有面積 (注4)	1,233.50㎡
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成6年6月	
			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：株式会社牧原本店他1名。

(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] 1. 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」の適用を受けます。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。
2. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
サンプリング調査の結果、吹付けアスベスト材等は屋上のエレベーター機械室内にのみ使用されておりますが、当該箇所はビル管理者以外の第三者が立ち入ることはできず、また、吹付けアスベスト材等も安定状態にあるため、飛散の恐れはありません。

川口センタービル（物件番号：事務所B-6）

立地条件		J R京浜東北線「川口」駅徒歩3分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	8,100百万円
信託期間		平成12年7月14日～平成26年2月28日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		九段川特定目的会社	取得年月日	平成16年2月13日
土地	所在	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	地積	全体敷地 (注1) 4,524.61㎡ 持分対応 3,924.68㎡
	所有形態(注1)	所有権・所有権（共有：持分割合86.5%）	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15階建	延床面積	一棟全体 (注2) 28,420.85㎡ 専有面積 15,401.91㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	平成6年2月
	不動産管理会社	野村不動産株式会社	用途	事務所

(注1) 建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）。なお敷地は3筆からなり内2筆は区分所有者との共有（持分割合：86.5%、持分対応面積3,845.35㎡）。一筆（25番11：79.33㎡）は単独所有です。

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) 他の区分所有者：独立行政法人科学技術振興機構

- [特記事項] 1. 一部隣接地所有者が所有する建物の一部・工作物等が本土地に越境しています。これについては各所有者等と確認書を取り交わしています。
2. 本建物は公開空地の確保を条件とした総合設計制度の適用により、川口市より容積率の割増しの特例を受け建築されています。信託不動産の所有者は公開空地（アトリウムを含む）を一般に開放し、適切に維持・管理する義務を負っています。
3. 本建物は区分所有建物であり、信託受託者は本建物における管理規約等の適用を受けます。なお、同規約においては、敷地の分割請求ができないこと。専有部分・共用部分持分・敷地の共有持分を分離して処分できないこと等が定められています。ただし、専有部分と敷地の分離処分については、敷地権の登記がなされていないため、善意で分離処分を受けた第三者には分離処分の無効を主張できません。
4. 本不動産信託受益権の売主は、信託受益権売買契約上、瑕疵担保責任を負っていません。
5. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
サンプリング調査の結果、専有部分天井内の梁、空調機械室内に吹付けアスベスト材等が使用されていることが判明したため、専門機関である環境リサーチ株式会社にて、目視調査及び空気中の石綿浮遊粉じん測定を実施しました。使用されている吹付け材は、湿式で、表面の繊維の毛羽立ちや経年劣化などは見られず、安定状態といえることが確認され、また、石綿浮遊粉じん測定の結果、全ての測定ポイントでアスベストの飛散は確認されませんでした（「公共建築改修工事標準仕様 建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に基づく定量下限である0.5ファイバー/リットル未満）。今後、適宜、目視調査等を実施し、引き続き状況を注視していきます。

立川ビジネスセンタービル（物件番号：事務所B-8）

立地条件		JR線「立川」駅徒歩5分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	888百万円
信託期間		平成16年8月30日～平成26年8月31日	信託受託者	中央三井信託銀行
取得先		野村不動産株式会社	取得年月日	平成17年9月30日
土地	所在	東京都立川市曙町二丁目38番5号	地積	全体敷地 (注1) 2,047.22㎡
	所有形態	所有権（共有：持分割合16.9%）	持分対応	346.53㎡
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1階付12階建	延床面積	一棟全体 (注2) 14,706.36㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	専有面積	1,746.58㎡
	不動産管理会社	東京建物株式会社	竣工年月	平成6年12月
			用途	事務所

(注1) 建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注2) 建物一棟全体の延床面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) 他の区分所有者：多摩信用金庫他2名（本募集後）

- [特記事項] 1. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者は立川ビジネスセンタービル管理組合における規約等の適用を受けます。また同規約においては、敷地及び共用部分につき分割請求できないこと、専有部分と敷地及び共用部分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。
2. 法定容積率超過の状況及び対応状況
建物竣工後、管理組合にて地下1階ドライエリアのゴミ置場に雨除け用の屋根を設置していたため、建物竣工時の法定容積率を約0.7%超過していましたが、当該屋根の撤去工事を実施し、容積率超過状態は解消されました。
3. 吹付けアスベスト材等の使用箇所及び対応状況
吹付けアスベスト材等の使用状況調査（サンプリングによる定性調査及び定量調査）により、専有部天井内の梁の一部（8階）から、重量比で含有率1%未満の吹付けアスベスト材等の使用が確認されています。ただし、状態は安定状態にあるため、飛散の恐れはありません。

ツルミフーガ1（物件番号：商業施設B-2）

立地条件		J R 京浜東北・鶴見線「鶴見」駅近接		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	3,040百万円
信託期間		平成13年3月16日～平成23年3月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社クアトロ・キャピタル	取得年月日	平成13年11月16日
土地	所在	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号	地積	全体敷地 (注1) 1,962.18㎡ 持分対応 1,264.43㎡
	所有形態(注3)	所有権（共有：持分割合64.4%）	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7階建	延床面積	一棟全体 (注2) 13,543.32㎡ 専有面積 7,422.67㎡
	所有形態(注3)	区分所有権	竣工年月	昭和60年9月
	不動産管理会社	東京建物株式会社	用途	商業施設

(注1) 建物敷地全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注2) 建物一棟全体の面積（他の区分所有者の持分を含みます。）

(注3) 他の区分所有者：個人（18名による共有）及び横浜市。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。

- [特記事項] 1. 本不動産は、鶴見駅西口市街地改造事業により整備された施設建築物・敷地であり、当該事業のなかで施設建築物及び敷地の範囲は確定されています。したがって、本土地に関して境界確認は取得されておらず、また本信託不動産に係る信託契約又は本不動産信託受益権の取得にあたり改めて測量は行っていません。
2. 本建物は、区分所有建物であり、信託受託者はツルミフーガ1管理組合における規約等の適用を受けます。なお、同規約において、専有部分の譲渡、賃貸に際し、あらかじめ書面にて管理者に届け出ることが義務付けられています。また同規約においては、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などが定められています。
3. 鶴見駅西口と本建物とは2階部分においてペDESTリアンデッキで接続されており、維持管理等に関する協定書が管理組合と横浜市との間で締結されております。
4. 本不動産信託受益権は平成19年4月11日に売却する予定です。

J P R 高松ビル（物件番号：事務所C-6）

立地条件		J R 予讃・高徳線「高松」駅徒歩6分		
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格	2,130百万円
信託期間		平成13年12月18日～平成23年12月31日	信託受託者	みずほ信託銀行
取得先		有限会社ブルーリッジ・エス・ブイ・ビー	取得年月日	平成13年12月18日
土地	所在	香川県高松市寿町二丁目2番10号	地積	全体敷地 1,407.78㎡ 持分対応 1,407.78㎡
	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建、 鉄骨造鋼板葺平家建（車庫）及び附属建物	延床面積	一棟全体 7,409.08㎡ 持分対応 7,409.08㎡
	所有形態	所有権	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	用途	事務所

- [特記事項] 1. 高松市長より「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく認定（認定番号：第1号／認定年月日：平成15年8月12日）を取得し、認定された計画に基づき耐震改修工事を実施済です。
2. 本不動産信託受益権は平成19年4月11日に売却する予定です。

(7) 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9期末 残高 (百万円)	減少額 (千円)	平成18年12 月末日現在 の残高 (百万円)	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資 法人債(注1)	平成16年 2月12日	10,000	—	10,000	0.84%	平成20年 2月12日	物件取得 及び借入 金の返済	無担保
第2回無担保投資 法人債(注1)	平成16年 2月12日	7,000	—	7,000	1.38%	平成22年 2月12日		
第3回無担保投資 法人債(注1)	平成16年 2月12日	5,000	—	5,000	2.32%	平成26年 2月12日		
第4回無担保投資 法人債(注2)	平成16年 11月4日	10,000	—	10,000	0.92%	平成21年 11月4日		
第5回無担保投資 法人債(注2)	平成16年 11月4日	5,000	—	5,000	1.44%	平成23年 11月4日		
第6回無担保投資 法人債(注2)	平成16年 11月4日	5,000	—	5,000	2.00%	平成26年 11月4日		
第7回無担保投資 法人債(注3)	平成18年 12月14日	—	—	4,500	2.90%	平成38年 12月14日	借入金の 返済	
合計	—	42,000	—	46,500	—	—	—	—

(注1) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付です。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

借入金等明細表
短期借入金(注2)

借入先	第9期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成18年12 月末日現在 の残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
株式会社 みずほコーポ レート銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成18年7月 5日		
株式会社 みずほコーポ レート銀行 (注4)	—	1,000	1,000	—	—	平成19年3月16日		
株式会社 みずほコーポ レート銀行	—	3,500	—	3,500	0.737%	平成19年7月 5日		
株式会社 みずほコーポ レート銀行	—	8,000	—	8,000	0.720%	平成19年3月16日		
株式会社 りそな銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成18年7月 5日		
株式会社 りそな銀行 (注4)	—	1,000	1,000	—	—	平成19年3月16日		
株式会社 りそな銀行	—	3,000	—	3,000	0.737%	平成19年7月 5日		
株式会社 新生銀行	1,500	—	1,500	—	—	平成18年7月 5日	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 新生銀行	1,500	—	1,500	—	—	平成18年7月 5日		
株式会社 新生銀行	—	3,000	—	3,000	0.676%	平成19年3月16日		
三菱UFJ 信託銀行 株式会社	5,000	—	5,000	—	—	平成18年9月27日		
三菱UFJ 信託銀行 株式会社	1,000	—	1,000	—	—	平成18年7月 5日		
三菱UFJ 信託銀行 株式会社 (注4)	—	1,000	1,000	—	—	平成19年3月16日		
株式会社 あおぞら銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成18年7月 5日		
株式会社 あおぞら銀行 (注4)	—	1,000	1,000	—	—	平成19年3月16日		

借入先	第9期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成18年12 月末日現在 の残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
株式会社 三菱東京 UFJ銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成18年7月 5日	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
株式会社 三菱東京 UFJ銀行 (注4)	—	1,000	1,000	—	—	平成19年3月16日		
株式会社 八十二銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成18年9月27日		
株式会社 三井住友銀行	—	2,000	—	2,000	0.720%	平成19年3月16日		
合計	14,000	24,500	19,000	19,500	—	—	—	—

一年以内返済予定長期借入金(注2)

借入先	第9期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成18年12 月末日現在 の残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
株式会社損害 保険ジャパン	1,000	—	—	1,000	0.873%	平成19年 3月23日	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
日本生命保険 相互会社	2,000	—	—	2,000	0.493%	平成19年 4月13日		
株式会社 福岡銀行	2,000	—	—	2,000	0.478%	平成19年 4月11日		
株式会社 中国銀行	1,500	—	—	1,500	0.478%	平成19年 4月11日		
株式会社 伊予銀行	1,000	—	—	1,000	0.478%	平成19年 4月11日		
中央三井信託 銀行株式会社	6,500	—	6,500	—	—	平成18年12月27日	(注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
住友生命保険 相互会社	6,500	—	6,500	—	—	平成18年12月27日		
株式会社 あおぞら銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成18年12月27日		
株式会社 りそな銀行	1,000	—	1,000	—	—	平成18年12月27日		
合計	22,500	—	15,000	7,500	—	—	—	—

長期借入金(注2)

借入先	第9期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	平成18年12 月末日現在 の残高 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
全国共済 農業協同組合 連合会	5,000	—	—	5,000	1.453%	平成24年11月27日	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
三菱UFJ 信託銀行 株式会社	—	6,000	—	6,000	1.734%	平成23年 8月29日		
株式会社 新生銀行	—	3,000	—	3,000	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社 福岡銀行	—	1,000	—	1,000	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社 中国銀行	—	1,000	—	1,000	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社 八十二銀行	—	1,000	—	1,000	1.356%	平成22年 9月24日		
株式会社 八十二銀行	—	1,000	—	1,000	1.642%	平成24年 4月11日		
大同生命保険 株式会社	—	1,000	—	1,000	1.858%	平成25年12月27日		
太陽生命保険 株式会社	—	1,000	—	1,000	1.858%	平成25年12月27日		
住友生命保険 相互会社	—	2,000	—	2,000	1.858%	平成25年12月27日		
明治安田生命 保険相互会社	4,783	—	—	4,783	1.700%	平成20年12月26日	(注3)	担保付・ 無保証・ 非劣後 (注6)
明治安田生命 保険相互会社	4,783	—	—	4,783	2.050%	平成23年 6月21日		
明治安田生命 保険相互会社	4,400	—	—	4,400	1.750%	平成25年 3月28日		
合計	18,966	17,000	—	35,966	—	—	—	—

(注1) 利率は平成18年12月末日現在の利率であり、小数第4位以下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2) 短期借入金は変動金利による借入れです。一年以内返済予定長期借入金及び長期借入金は固定金利による借入れです。

(注3) 資金使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4) 平成18年12月15日付で短期借入金5,000百万円を期限前弁済しています。

(注5) 兼松ビル、兼松ビル別館、アルカイースト、東京建物本町ビル、JPR博多ビル、福岡ビル及びJPR博多中央ビルに係る不動産信託受益権に対する質権及び各信託不動産に対する抵当権設定予約は、各借入金の返済に伴い平成18年12月末日現在では解除されています。

(注6) ツルミフーガ1に係る不動産信託受益権に対する質権及び信託不動産に対する抵当権設定予約は、借入先との合意により平成18年12月末日現在では解除されています。なお、平成18年12月末日現在にお

ける各借入金のための担保設定状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入残高 (百万円)	信託不動産の名称	担保の種類
長期借入金	明治安田生命保険相互会社	4,783	田無アスタ、天神121ビル、	不動産信託受益権に対する質権 及び信託不動産に対する抵当権 設定予約
		4,783	J P R 横浜日本大通ビル	
		4,400	J P R 市ヶ谷ビル、 新潟駅南センタービル	

(注7) 上記借入れの他に、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社新生銀行を借入先とするコミットメントライン契約を各借入先ごとに締結しています。当該契約の概要は以下の通りです。なお、平成18年12月末日現在において、当該契約による借入残高はありません。

区分	借入先	借入極度額 (百万円)	借入方法	契約日	契約期限	摘要
コミットメント ライン	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行	20,000 (総額)	変動金利 による借入れ	平成18年 12月1日	平成19年 11月30日	無担保・ 無保証・ 非劣後

2 投資リスク

平成19年1月1日に施行された証券取引法施行令（昭和40年政令第321号）の一部改正により、投資法人の発行する投資証券が証券取引法に定めるいわゆる大量保有の状況に関する開示制度の対象有価証券に追加されたことに伴い、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に関し、以下の通り一部変更が生じています。

(ハ) 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

③ インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定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、証券取引法に定め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。従って、本投資法人の関係者がインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

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18年10月2日付で、みずほ信託銀行株式会社（平成18年9月30日現在の資本金の額247,231百万円、事業の内容：信託業及び銀行業）との間で、発行代理人及び支払代理人業務に関する委託契約を締結しました。みずほ信託銀行株式会社は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117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、同契約に基づき、振替投資法人債（第1回乃至第3回無担保投資法人債のうち社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）（以下「社振法」といいます。）附則第28条第1項に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債）の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者としての業務を行います。
- 本投資法人は、平成18年10月2日付で、株式会社みずほコーポレート銀行（平成18年9月30日現在の資本金の額1,070,965百万円、事業の内容：銀行業）との間で、発行代理人及び支払代理人業務に関する委託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117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、同契約に基づき、振替投資法人債（第4回乃至第6回無担保投資法人債のうち社振法附則第28条第1項に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債）の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者としての業務を行います。
- 本投資法人は、平成18年12月4日付で、株式会社みずほコーポレート銀行との間で、財務及び発行・支払代理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、第7回無担保投資法人債に関する投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務③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、④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
- 本書の日付現在、本投資法人の投資法人債原簿の事務に関する一般事務受託者として、①第1回乃至第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、②第4回乃至第7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として、①第1回乃至第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、②第4回乃至第7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。
- 本書の日付現在、本投資法人の発行する投資法人債の元利金の支払事務に関する一般事務受託者として、①第1回乃至第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、②第4回乃至第7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。

(2) 一般事務受託者及び投資法人債管理者への支払手数料の追加

本投資法人が一般事務受託者及び投資法人債管理者に対して、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10期に発行した投資法人債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. 本投資法人が割当てを決定した額に本投資法人債の払込金額を乗じた金額の本投資法人への交付
 - b. 投資法人債原簿の調製
 - c. 投資法人債原簿の管理
 - d. 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
 - e. 本投資法人が、本投資法人債を買入消却する場合の当該買入消却に係る事務
 - f. 株式会社証券保管振替機構が投資法人債等に関する業務規程、同施行規則及び株式会社証券保管振替機構の業務処理の方法（その後の変更、修正を含む。）に定める本投資法人債の発行代理人業務及び支払代理人業務
 - g. 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られる事務
- (ロ) 投資法人債の募集に関する事務
本投資法人債の引受及び募集
- (手数料概算額)
計45,000千円

② 投資法人債に関する業務及び手数料

(一般事務受託者及び投資法人債管理者の業務)

- (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

(手数料)

- (イ) 元利金支払事務取扱手数料
 - a. 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、振替投資法人債においては、支払元金の10,000分の0.075とします。
 - b. 利金支払事務取扱手数料
利息総額の1,000分の2
ただし、振替投資法人債においては、元金の10,000分の0.075とします。
- (ロ) 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(イ) a. 本文を準用します。
- (ハ) 投資法人債管理手数料
 - a. 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
 - b. 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

4 関係法人との契約の更改等に関する手続の追加

参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに締結された、本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

- (1) 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
資産運用委託契約

期間	現在の有効期間は平成19年10月18日までです。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申し入れがない限り、契約は自動的に更新され、さらに1年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。ただし、契約終了の申し入れを本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。
解約	<p>(i) 本投資法人又は資産運用会社は、いずれか一方が他方に対し、3か月前の文書による事前の通知により、契約を解約することができます。ただし、本投資法人が行う場合は、投資主総会の決議を経たものに限ります。また、資産運用会社が行う場合は、本投資法人の同意を得なければならず、かかる同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。</p> <p>(ii) (i)にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社が契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・ 資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ・ 資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 ・ 上記に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 <p>(iii) 本投資法人は、資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資信託委託業者（投信法の規定によります。）でなくなったとき ・ 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ・ 解散したとき
変更等	契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

- (2) 振替投資法人債の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者（第1回乃至第3回無担保投資法人債のうち社振法附則第28条第1項に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債）：みずほ信託銀行株式会社

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

- (3) 振替投資法人債の発行代理人及び支払代理人業務に係る一般事務受託者（第4回乃至第6回無担保投資法人債のうち社振法附則第28条第1項に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債）：株式会社みずほコーポレート銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

- (4) 第7回無担保投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行

期間	契約期間に関わる定めはありません。
更新	更新に関わる定めはありません。
解約	契約期間中の解約に関わる定めはありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び発行代理人兼支払代理人は相互にこれに関する協定をします。

5 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 (5棟)	JPR人形町ビル、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 (34棟)	兼松ビル、兼松ビル別館、新麴町ビル、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、JPR代官山、アルカイースト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、立川ビジネスセンタービル、ツルミフーガ1(注)、キュポ・ラ本館棟、JPR武蔵小杉ビル、東京建物本町ビル、JPR高松ビル(注)、JPR博多ビル、JPR那覇ビル、NORTH33ビル、天神121ビル、JPR名古屋栄ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル、UFJセントラルリース本社ビル、JPR梅田ロフトビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、茶屋町グランデビル
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
野村不動産株式会社 (1棟)	川口センタービル
三井不動産株式会社 (1棟)	シュトラッセ一番町
株式会社サンケイビル (1棟)	JPR神宮前432

(注) ツルミフーガ1及びJPR高松ビルは平成19年4月11日に売却を予定しています。

(2) 報酬

① 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	
JPR武蔵小杉ビル	—	—	—	33万円

(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) 立川ビジネスセンタービル（追加取得分）について、標準報酬1は2.0%、標準報酬2は1.5%を予定しています。

なお、標準報酬・固定報酬に加えて、テナントから収受する賃料が増額改定された場合には、改定状況に応じた報酬を不動産管理会社に支払うこととされています。

② 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
J P R 武蔵小杉ビル	—	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

6 運用実績

平成18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18年7月	平成18年8月	平成18年9月	平成18年10月	平成18年11月	平成18年12月
最高	355,000円	353,000円	370,000円	375,000円	403,000円	443,000円
最低	319,000円	342,000円	344,000円	352,000円	369,000円	386,000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。

7 その他

- (1) 本投資法人の監督役員である安田莊助氏は、平成18年10月1日、仰星監査法人（東京北斗監査法人と監査法人芹沢会計事務所が合併）の理事長に就任しました（現在就任中）。
- (2) 資産運用会社の取締役（非常勤）である清水宣治氏は、平成18年10月1日、大成建設株式会社の都市開発本部開発事業部 都市開発本部副本部長 兼 開発事業部長に就任しました（現在就任中）。
- (3) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は20名です。

- (4) 本投資法人の投資基準の一部が、以下の通り変更されています。

③ 設備施設

i) オフィス

貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等のスペックを十分に確認し、地域性あるいは取得後における変更の可能性などを総合的に考慮したうえで、物件毎に個別に判断します。

- (5) 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2,600,000円（消費税別途）です。

- (6) 利害関係者であるテナント及び主な利害関係者との賃貸条件に関し、以下の通り変更が生じています。

① 株式会社損害保険ジャパン

平成18年12月20日をもって、損保ジャパン和歌山ビルに係る新たな賃貸借契約を締結しています。当該賃貸借契約の概要は以下の通りです。

貸室：	7階157.58㎡
賃貸借期間：	平成18年12月20日から平成19年5月31まで
賃料：	月額381,280円
共益費：	月額166,810円
敷金：	4,575,360円

その結果、損保ジャパン和歌山ビルに係る株式会社損害保険ジャパンの年間契約賃料（本書の日付現在の月額契約賃料を年換算したもの）は93,476,640円、賃貸面積は1,855.39㎡、敷金は53,879,660円に、それぞれ変更されています。

② 明治安田生命保険相互会社

平成18年9月30日をもって、明治安田生命大阪梅田ビルに係る賃貸借契約は解約され、終了しています。

③ 共同ビル管理株式会社

平成19年1月1日付の事業譲渡により賃借人の地位を東京不動産管理株式会社に承継しています。なお、東京不動産管理株式会社は、利害関係人等に該当します。

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 名義書換の手続、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続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。名義書換手続の取扱場所、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「本投資法人の概要」及び「資産運用会社の概要とガバナンス体制」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「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件」、及び本書「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。

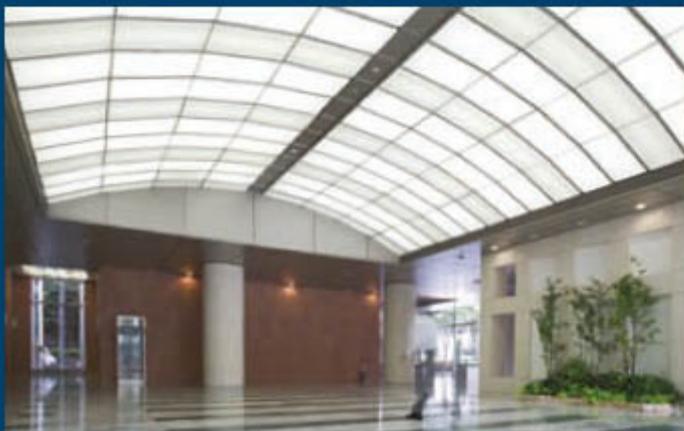


新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

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





I. 都市型商業不動産(オフィス・商業施設)への投資

主として優良なオフィス及び繁華性の高い立地に位置する商業施設に投資。

II. 5年を超える運用実績

運用を開始して5年超、9期にわたる配当実績。
オフィスを中心とする複合型上場不動産投資信託(J-REIT)としては、平成18年12月末日現在、最大の資産規模。

III. 東京及び主要5大都市への重点投資

東京(東京都心及び東京周辺部)、並びに大阪圏(大阪市、京都市及び神戸市)、名古屋、福岡、仙台及び札幌への重点投資。
中長期的運用の観点から、物件の立地優位性・将来性を重視。

IV. スポンサーとのコラボレーション

東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社、大成建設株式会社を中心とする不動産・金融・建設の多彩なノウハウを活用。

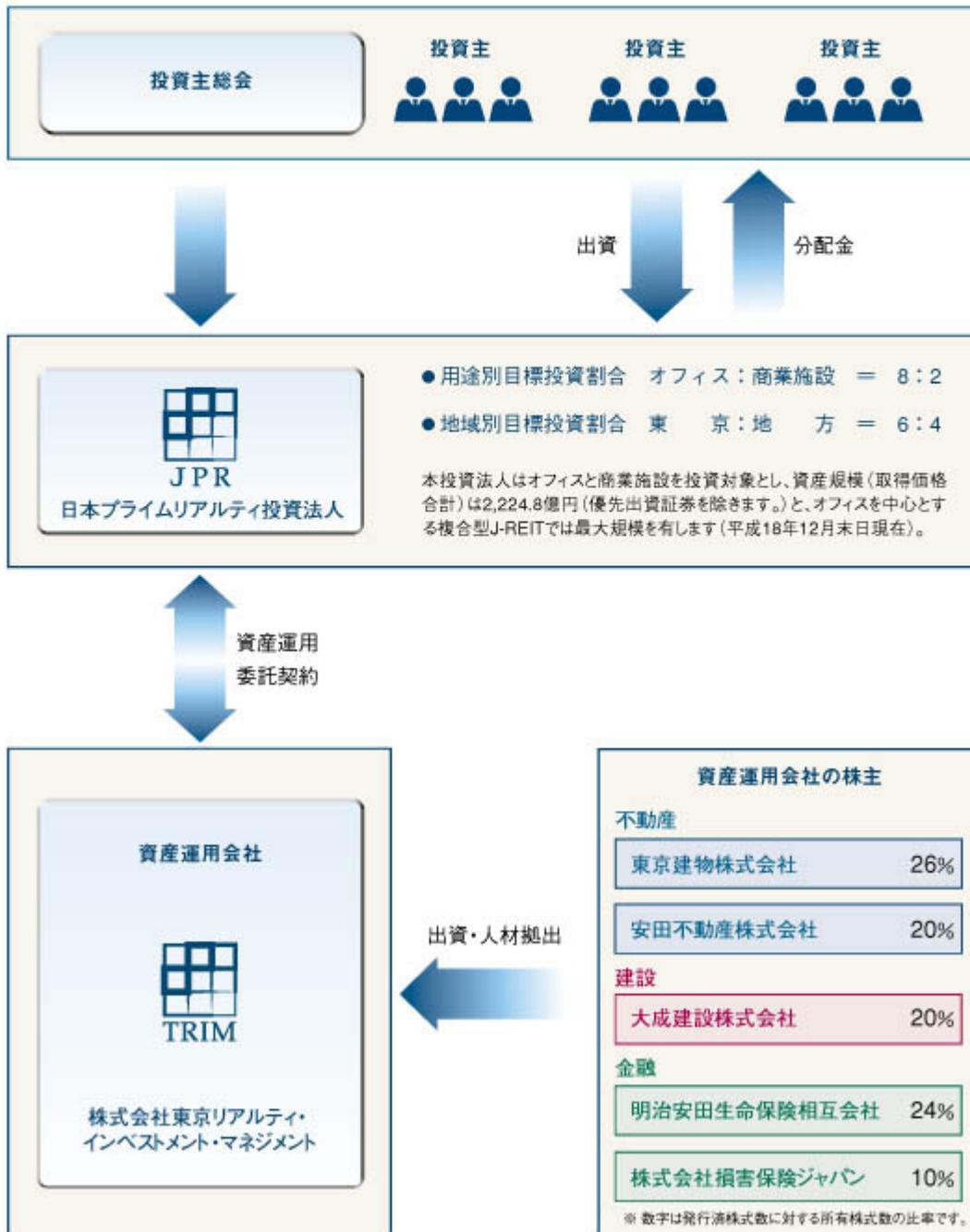
V. 内部成長の実現

東京都心を中心とした不動産市況の好転と資産運用会社が積み上げた運用ノウハウの活用により、オフィス物件の賃料収入は増加傾向。

本投資法人の概要

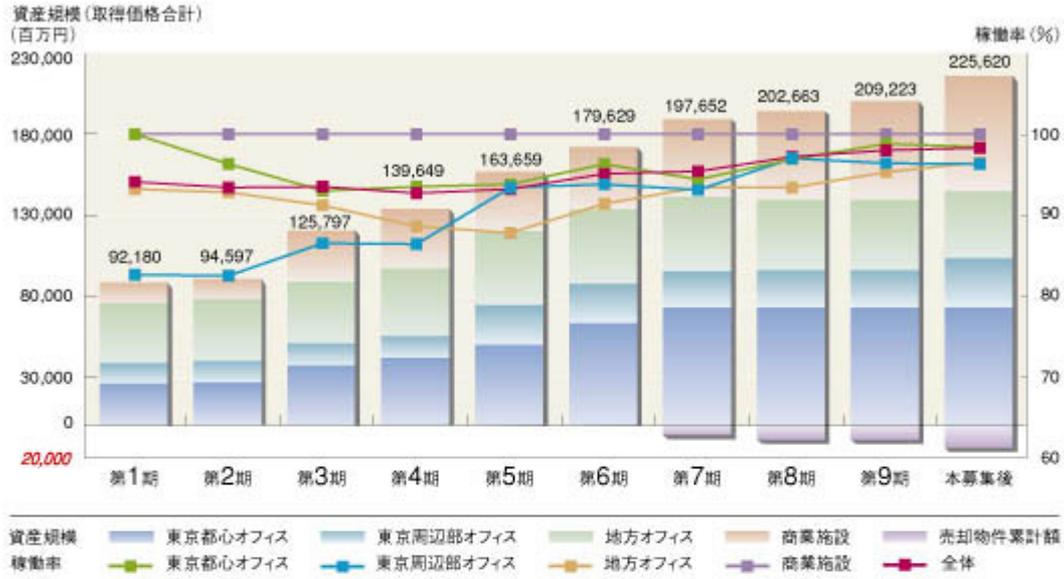
本投資法人の概要

本投資法人は、不動産・金融・建設のノウハウを持つスポンサー各社が共同して設立した、投資信託委託業者によって運用される、都市型商業不動産（オフィス・商業施設）を投資対象としたJ-REITです。



資産規模及び稼働率の推移

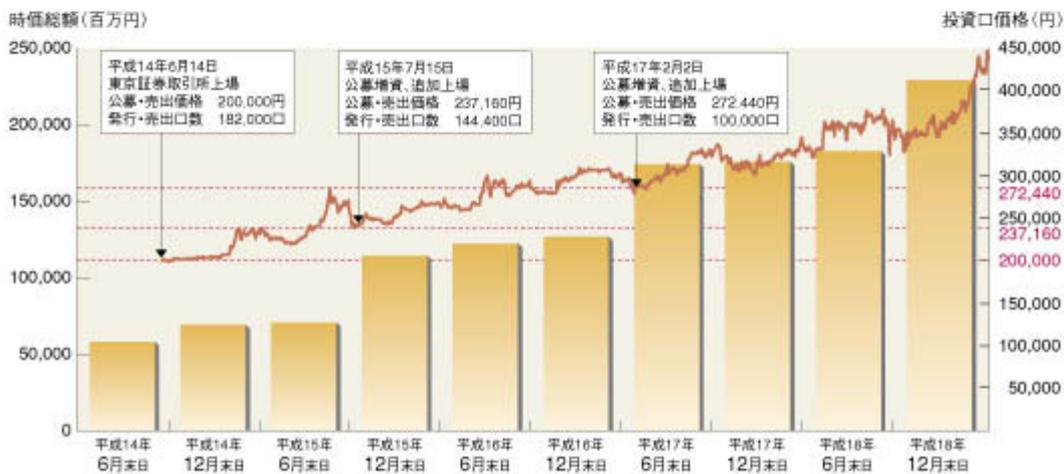
本投資法人は、平成13年11月の運用開始以降、厳選された投資を継続し、本募集後におけるポートフォリオの資産規模^注は、取得価格合計で2,256.2億円となる見込みです。



（注）資産規模は、取得価格（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（百万円未満切捨て）で、取得諸経費及び消費税等を含んでいません。）の合計額を記載しています。また、「本募集後」のポートフォリオの資産規模は、本書の日付現在保有する物件群に取得予定の3物件の取得価格を加え、売却予定の2物件の取得価格を排除したものです。なお、優先出資証券は含めていません。

投資口価格と時価総額の推移

本投資法人は、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（銘柄コード:8955）し、9期にわたる配当実績を積み上げています。

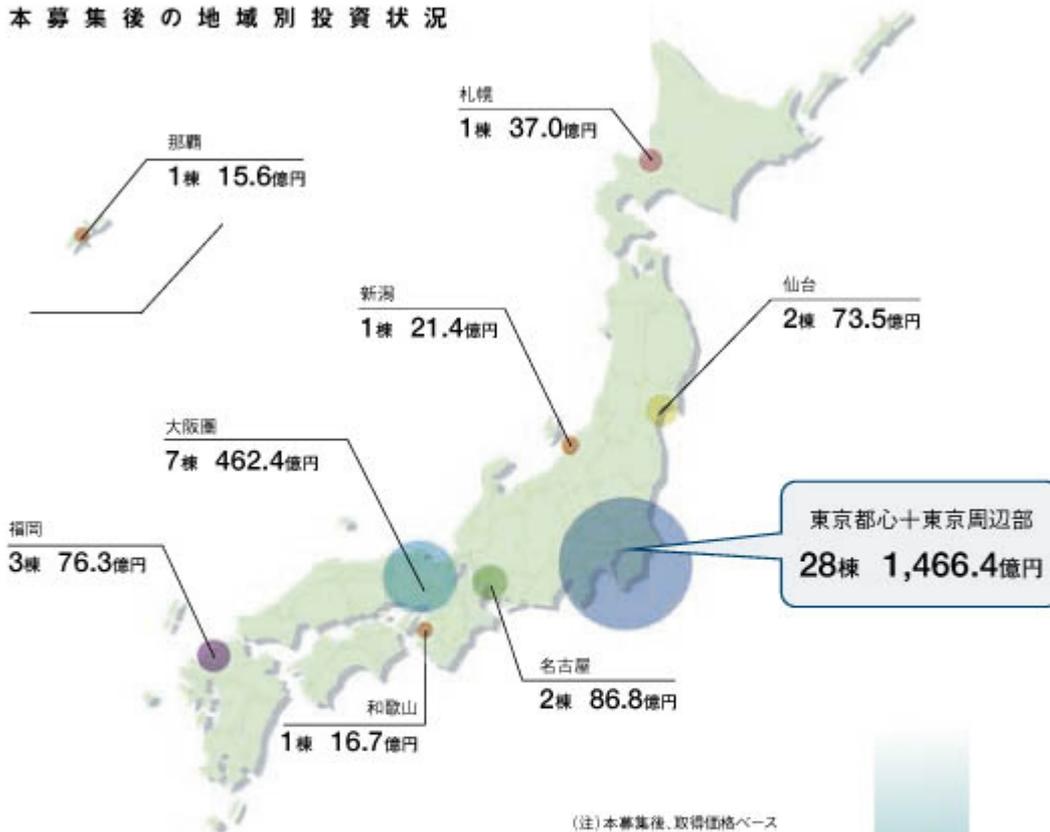


コア・ポートフォリオの確立

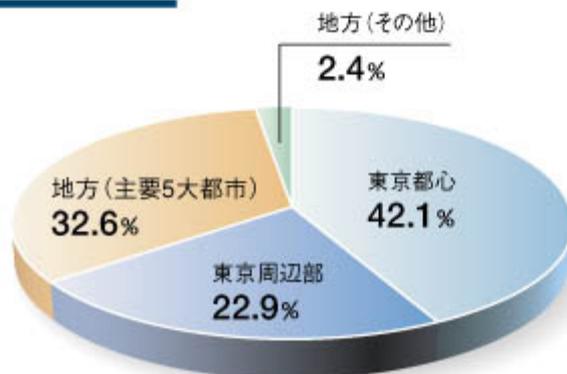
東京及び主要5大都市への重点投資

本投資法人は、日本全国を投資対象エリアとしながらも、賃貸事業収入の増加とより効率的な運用を企図して、成長力の高い東京と主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、札幌及び仙台）への重点投資を行っています。

本募集後の地域別投資状況



地域別投資割合



東京都心+東京周辺部
65.0%

(注) 本募集後、取得価格ベース

物件売却の実績① ーポートフォリオの質向上ー

本投資法人は、更に強固なコア・ポートフォリオを構築するために、不動産市況の動向を判断しながら物件売却も実施し、戦略的な物件入替えによって、常時ポートフォリオの質の向上を図っています。



売却日	平成17年3月16日	平成17年3月16日	平成19年4月11日(予定)	平成19年4月11日(予定)
取得価格	872百万円	2,873百万円	3,040百万円	2,130百万円
売却時簿価	1,027百万円	2,898百万円	2,886百万円	2,293百万円
売却価格	842百万円	2,923百万円	4,270百万円(予定)	1,530百万円(予定)
売却時築年数	23.6年	21.1年/18.4年	21.5年	24.6年
売却理由	エリア内における物件の選別	エリア内における物件の選別	ポートフォリオクオリティの向上	エリア戦略の再構築

(注)「ツルミファーガ1」及び「JPR高松ビル」の売却時簿価は、平成18年6月末日現在の帳簿価額を記載しています。

物件売却の実績② ーバリューアップ戦略の結実ー

上記に加えて、バリューアップ後の下記物件を売却し、売却益の実現を行っています。



売却日	平成15年9月3日	平成17年3月16日	平成17年9月27日	平成17年11月30日
取得価格	418百万円	2,040百万円	947百万円	2,150百万円
売却時簿価	418百万円	2,577百万円	1,002百万円	2,150百万円
売却価格	600百万円	3,345百万円	1,040百万円	2,400百万円
売却時築年数	12.2年	24.4年	15.8年	20.1年
売却理由	バリューアップの実現	バリューアップの実現	バリューアップの実現	バリューアップの実現

スポンサーの強みを活かした外部成長戦略

立地・将来性を重視した「厳選投資」

本投資法人は、中長期的な運用の視点に立脚し、立地や将来性を重視した厳選投資を行っています。

本投資法人の投資物件選定の指針

短中期的な賃料上昇期待のある物件	<ul style="list-style-type: none"> ● 東京都心の一定の設備水準を備えた中規模以上のオフィスビル ● 東京周辺部及び大阪市等地方主要都市における大型オフィスビル
中長期的な賃料上昇期待のある物件	<ul style="list-style-type: none"> ● 繁華性の高い地域に立地するマルチテナント型商業施設 ● 周辺地域の開発で将来的に価値向上が期待される商業施設
一定利回りの確保が可能な物件	<ul style="list-style-type: none"> ● スポンサーとの連携によって取得が可能な優良物件

「立地する街の将来性」に投資した商業施設の事例

事例1 JPR武蔵小杉ビル

取得理由：武蔵小杉駅周辺の複数の大規模マンションの開発計画や、平成21年に予定されているJR横須賀線の新駅開業による効果に期待。



事例2 JPR神宮前432

取得理由：高級ブランドショップの出店や大規模再開発事業、今後の地下鉄新線（東京メトロ13号線、平成20年度開業予定）の開通などの効果で、商業集積地として従来より高かった街の繁華性が更に向上すると判断。



事例3 茶屋町グランデビル

取得理由：梅田北ヤード、JR大阪駅、阪急百貨店など、大規模再開発事業が進む西日本一の乗降客数を誇る「大阪」駅及び「梅田」駅から至近の利便性と希少性に期待。



スポンサーとの協働

本投資法人は、厳選投資を効果的に実現する方法の一つとして、資産運用会社のスポンサー各社が有する、不動産・建設業としての豊富なノウハウを活かし、市場の過度な競争を回避した合理的な水準での優良物件の獲得を図っています。



第11期取得予定物件

上記スポンサーとの協働による実績の一部として、本書の日付現在、下記物件の取得を予定しています。

ライズアリーナビル (東池袋四丁目地区第一種市街地再開発事業業務棟) 立川ビジネスセンタービル (追加取得分) 新宿三丁目イーストビル (新宿三丁目東地区第一種市街地再開発事業)

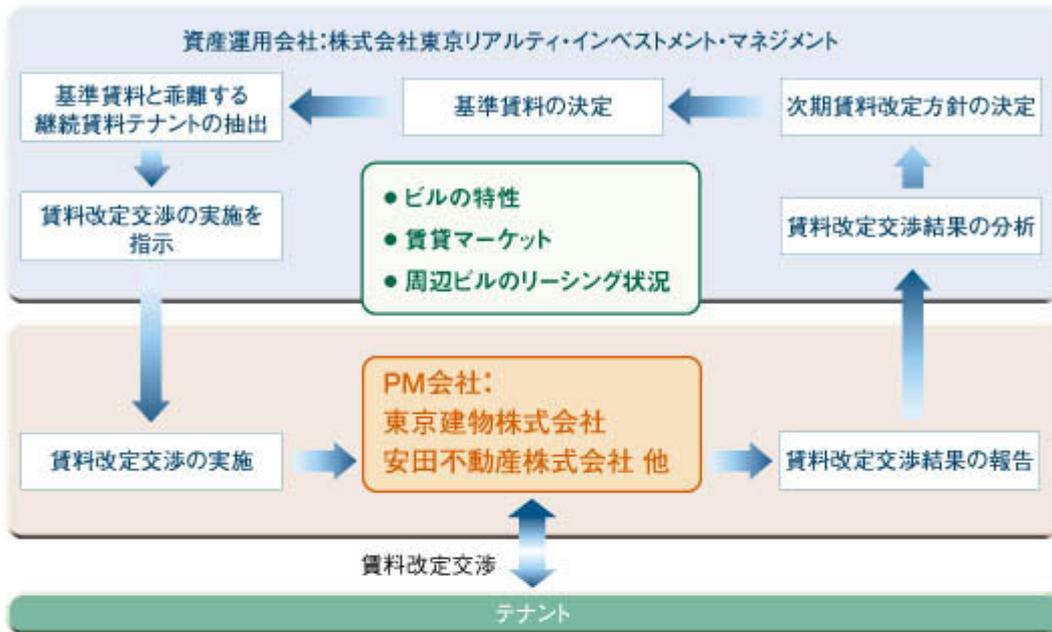


用途	事務所	事務所	商業施設
所在地	東京都豊島区	東京都立川市	東京都新宿区
取得予定日	平成19年3月	平成19年2月	平成19年3月
取得予定価格	5,467百万円	2,300百万円	540百万円
取得経緯	スポンサー(大成建設株式会社)が参画した再開発案件におけるスポンサー保有分の譲渡	スポンサー(東京建物株式会社)保有分の譲渡	スポンサー(大成建設株式会社)が参画した再開発案件におけるスポンサー保有分の譲渡

スポンサーとの連携による内部成長戦略

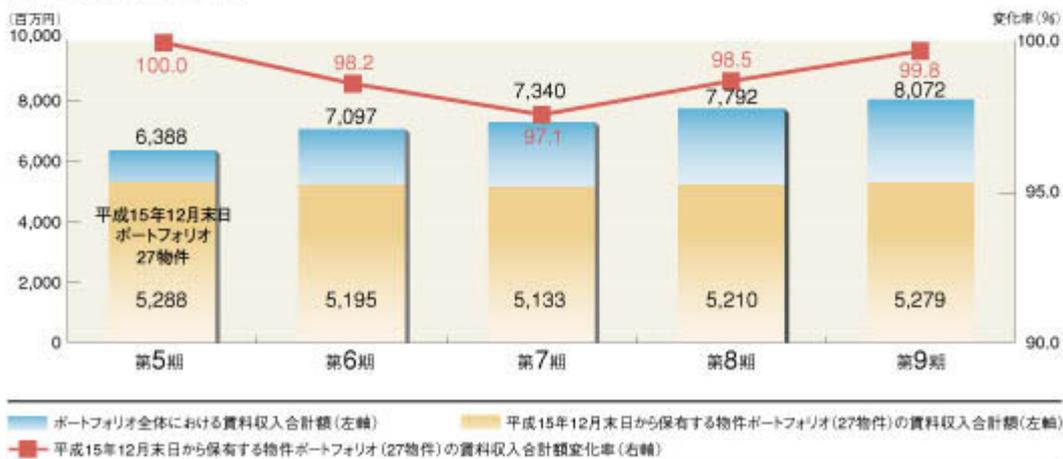
賃料収入増加への取組み

本投資法人は、資産運用会社が積み上げた運用ノウハウを活かし、賃貸事業収入の増加を図るべく、スポンサーを中心とするPM会社と連携し、市場環境に応じた賃料改定交渉やリーシング活動を行っています。



賃料収入の推移(ポートフォリオ全体及び第4期(平成15年12月期)末現在保有27物件)

本投資法人の賃料収入は、第4期(平成15年12月期)末現在保有の27物件ベースで、第7期(平成17年6月期)を底に回復傾向にあります。

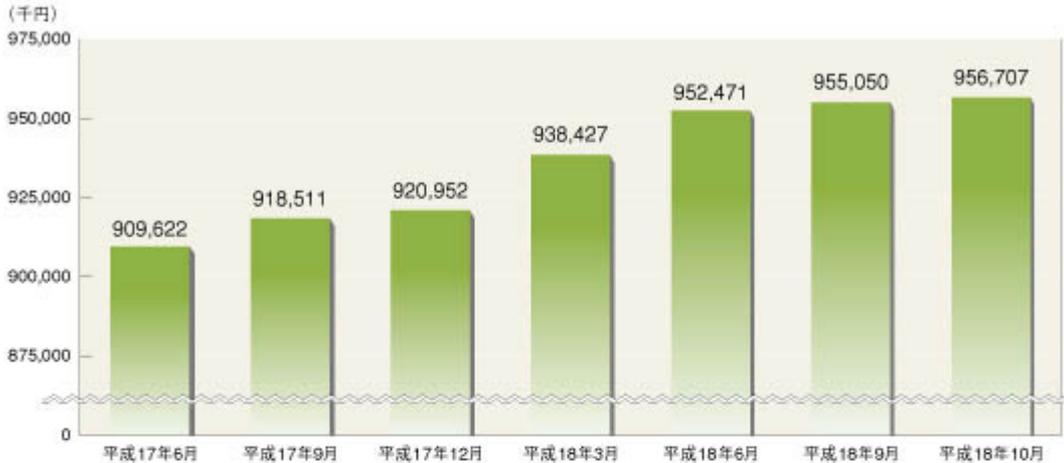


(注1) 本賃料収入は、賃料、共益費、月極駐車料等のテナントとの契約に定められている定額分の収入実績を示しています。

(注2) 第4期(平成15年12月期)末現在保有27物件とは、第4期(平成15年12月期)末現在において保有する32物件より、平成17年3月売却のJPR池袋ビル、JPRパークウエスト高校及びJPRスクエア博多イースト・ウエスト、平成17年9月売却のSK広島ビル、平成17年11月売却のパークイースト札幌を除いたものです。

第7期(平成17年6月期)末現在保有オフィスビル33物件の月額賃料総額の推移

本投資法人が保有しているオフィスビルの月額賃料総額は、過去約1年半にわたり、上昇傾向を示しています。



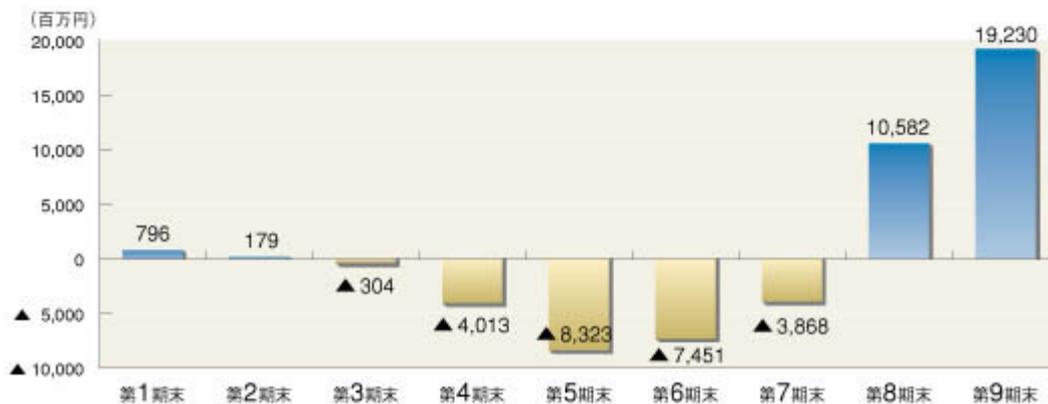
(注1) 月額賃料総額は、テナントとの契約に記載されている賃料と共益費をそれぞれの各発生日からの日数を考慮し、合計して計算しています。

(注2) 第7期(平成17年6月期)末現在保有オフィスビル33物件とは、第7期(平成17年6月期)末現在において保有するオフィス35物件より、平成17年9月売却のSK広島ビル、平成17年11月売却のパークイースト札幌を除いたものです。

不動産鑑定士による評価額と帳簿価額の差額の推移

本投資法人が保有するポートフォリオに係る評価額と帳簿価額の差額の推移は、以下の通りです。

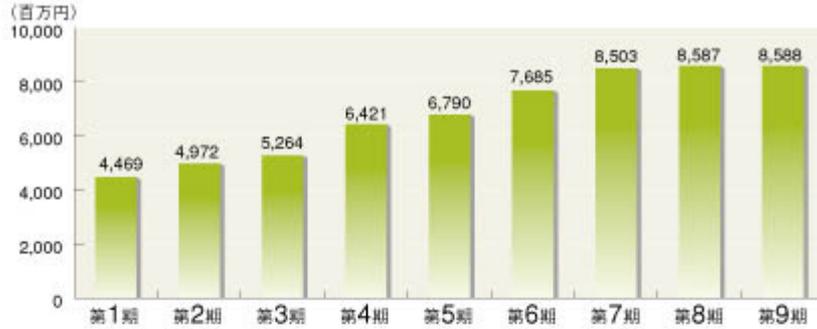
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末
物件数	25	27	30	32	38	42	42	42	44
評価額(百万円)	93,167	94,413	125,207	135,211	155,061	171,526	191,905	210,601	224,773
帳簿価額(百万円)	92,371	94,234	125,511	139,224	163,384	178,977	195,773	200,019	205,543
差額(百万円)	796	179	▲304	▲4,013	▲8,323	▲7,451	▲3,868	10,582	19,230



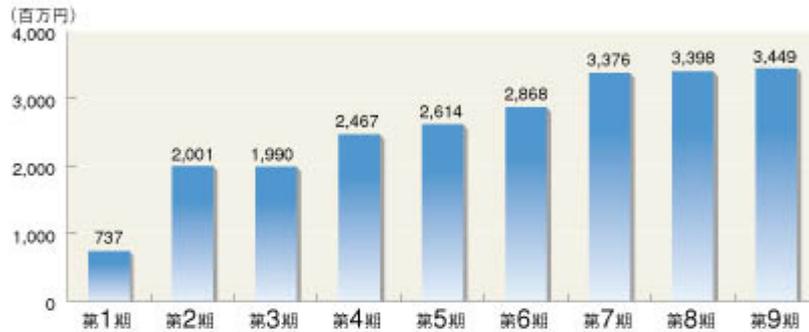
安定的な業績推移を支える財務戦略

本投資法人は、上場以来9期にわたり、安定した運用実績を残しています。

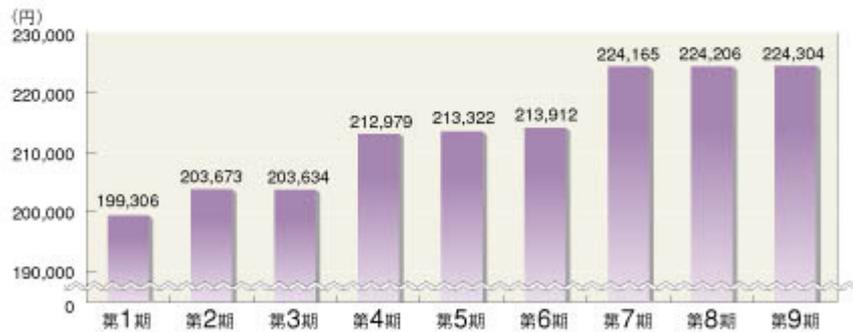
営業収益



当期純利益金額



一口当たり純資産額



一口当たり分配金



取得格付と有利子負債の状況

本投資法人は、健全な財務体質を維持し、金利環境の変化に耐える安定的な財務運営を目指しています。

(平成18年12月末日現在)

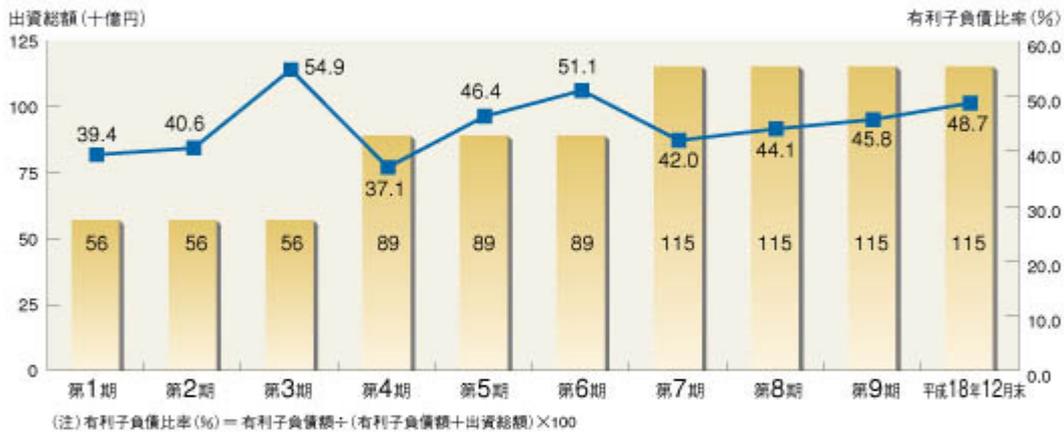
R & I (発行体格付)	A+
Moody's (発行体格付)	A2
S & P (長期発行体格付)	A-

(平成18年12月末日現在)

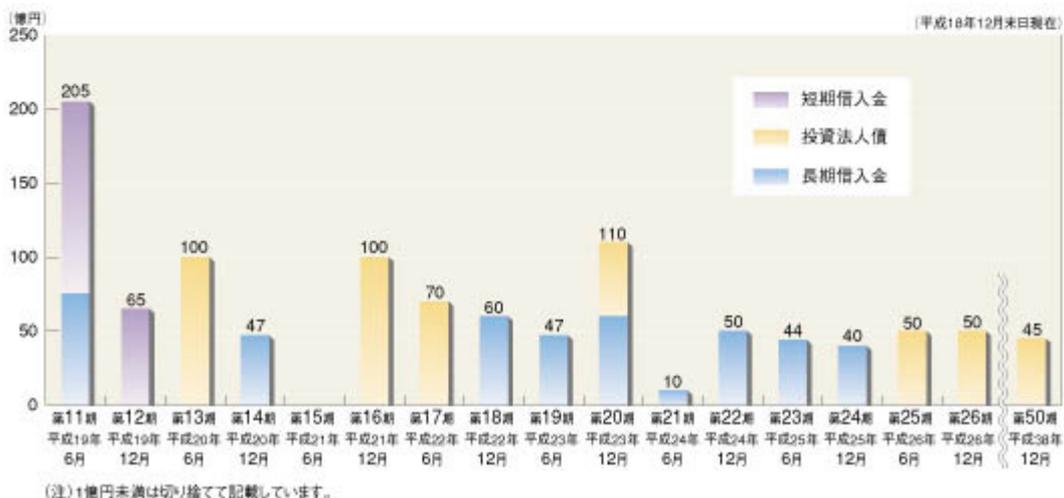
長期固定比率	75.3%
長期有利子負債平均残存年数	5.1年
長期有利子負債平均利率	1.6%
有利子負債平均利率	1.3%

(注)本表につきましては、本文「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 (2)これまでの運用の概要 ①安定的な業績推移を支える財務戦略」をご参照下さい。

有利子負債比率と出資総額の推移



有利子負債の返済期限の分散状況



不動産ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧

A 東京都心

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	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
				価格 (百万円)	比率 (%)				
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区	16,276	7.2	平成13年12月	10	7,994.02	4.8
事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区	2,874	1.3	平成13年12月	1	2,291.13	12.2
事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区	2,100	0.9	平成13年11月	4	2,788.98	5.9
事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区	1,670	0.7	平成13年11月	10	2,105.44	10.6
				550	0.2	平成14年11月		901.36	
				200	0.1	平成16年11月		312.53	
事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区	4,000	1.8	平成14年6月	8	3,265.34	11.7
事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区	11,200	5.0	平成15年3月	8	14,429.09	9.6
事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区	2,920	1.3	平成15年7月	2	4,243.58	11.7
事務所	A-8	権田ビル	東京都中央区	1,800	0.8	平成15年10月	2	1,250.06	7.9
				1,120	0.5	平成17年4月		687.34	
事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	5,100	2.3	平成16年5月	9	4,186.09	12.4
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	3,500	1.6	平成16年6月	4	4,088.44	4.8
事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	10,000	4.4	平成16年7月	24	10,982.03	5.0
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	2,900	1.3	平成16年11月	25	11,357.50	6.3
				8,921	4.0	平成17年4月			
事務所	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	710	0.3	平成16年11月	4	1,253.39	7.4
商業施設	A-1	JPR波谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	12,000	5.3	平成15年6月	1	8,076.85	8.1
商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区	2,160	1.0	平成16年10月	4	653.99	6.6
商業施設	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区	4,460	2.0	平成18年3月	5	1,027.33	9.6
商業施設	A-	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区	540 (予定)	0.2	平成19年3月 (予定)	1	478.51	12.2
小計				95,001	42.1	—	122	82,373.00	—

B 東京周辺部

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	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)
				価格 (百万円)	比率 (%)				
事務所	B-1	アルカイースト	東京都墨田区	5,880	2.6	平成13年11月	6	7,022.76	4.3
事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市	2,350	1.0	平成13年12月	27	5,562.97	4.8
事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	2,927	1.3	平成13年11月	10	6,066.53	13.9
事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市	920	0.4	平成14年9月	15	2,641.19	8.9
事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市	8,100	3.6	平成16年2月	38	15,461.98	12.1
事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区	3,250	1.4	平成16年3月	8	6,512.45	12.3
事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	888	0.4	平成17年9月	4	1,747.13	11.4
				2,300 (予定)	1.0	平成19年2月 (予定)		2,980.90	
事務所	B-	ライズアリーナビル	東京都豊島区	5,467 (予定)	2.4	平成19年3月 (予定)	未定	6,023.39	7.0
商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市	10,200	4.5	平成13年11月	1	31,121.71	10.6
商業施設	B-3	キューボラ本館棟	埼玉県川口市	2,100	0.9	平成18年3月	1	5,963.00	12.8
商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	7,260	3.2	平成18年9月	1	19,740.95	14.1
小計				51,642	22.9	—	127	110,844.96	—

C 地方

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	総賃料可能 面積(m ²)	P.M. (%)
				単価(円/平方 m)	比率(%)				
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市	2,140	0.9	平成13年11月	11	5,205.82	1.3
事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	大阪府大阪市	8,300	3.7	平成13年12月	26	9,600.61	5.3
事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市	4,150	1.8	平成13年11月	9	7,210.25	12.0
事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市	2,900	1.3	平成13年11月	26	6,581.15	6.8
事務所	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市	1,560	0.7	平成13年11月	17	3,947.70	7.1
事務所	C-10	NORTH33ビル	北海道札幌市	3,700	1.6	平成14年6月	24	6,642.98	3.1
事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	3,150	1.4	平成14年6月	17	7,118.60	2.8
事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市	1,670	0.7	平成14年6月	17	4,874.91	7.9
事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市	2,810	1.2	平成14年6月	15	3,292.02	3.8
事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋	4,550	2.0	平成15年9月	21	5,461.90	8.7
事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市	2,140	0.9	平成16年1月	11	3,941.40	12.3
事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市	1,920	0.9	平成16年6月	6	3,349.57	6.5
事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	愛知県名古屋	4,137	1.8	平成17年3月	1	7,123.07	8.0
商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	8,000	3.5	平成15年5月	1	18,586.97	13.5
				5,000	2.2	平成15年7月			
商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	宮城県仙台市	4,200	1.9	平成17年2月	1	2,861.91	6.0
商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市	5,430	2.4	平成17年5月	1	5,303.98	11.5
商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市	7,220	3.2	平成17年9月	1	35,444.13	7.8
商業施設	C-5	茶屋町グランデビル	大阪府大阪市	6,000	2.7	平成18年8月	8	2,484.39	16.0
小計				78,977	35.0	—	213	139,031.36	—

本募集後ポートフォリオ合計	225,620	100.0	—	462	332,249.32	5.1
---------------	---------	-------	---	-----	------------	-----

売却予定物件

用途	物件 番号	物件名	所在地	売却予定年月	売却予定価格 (円/平方 m)
商業施設	B-2	ツルミフーガ1	神奈川県横浜	平成19年4月	4,270
事務所	C-6	JPR高松ビル	香川県高松	平成19年4月	1,530

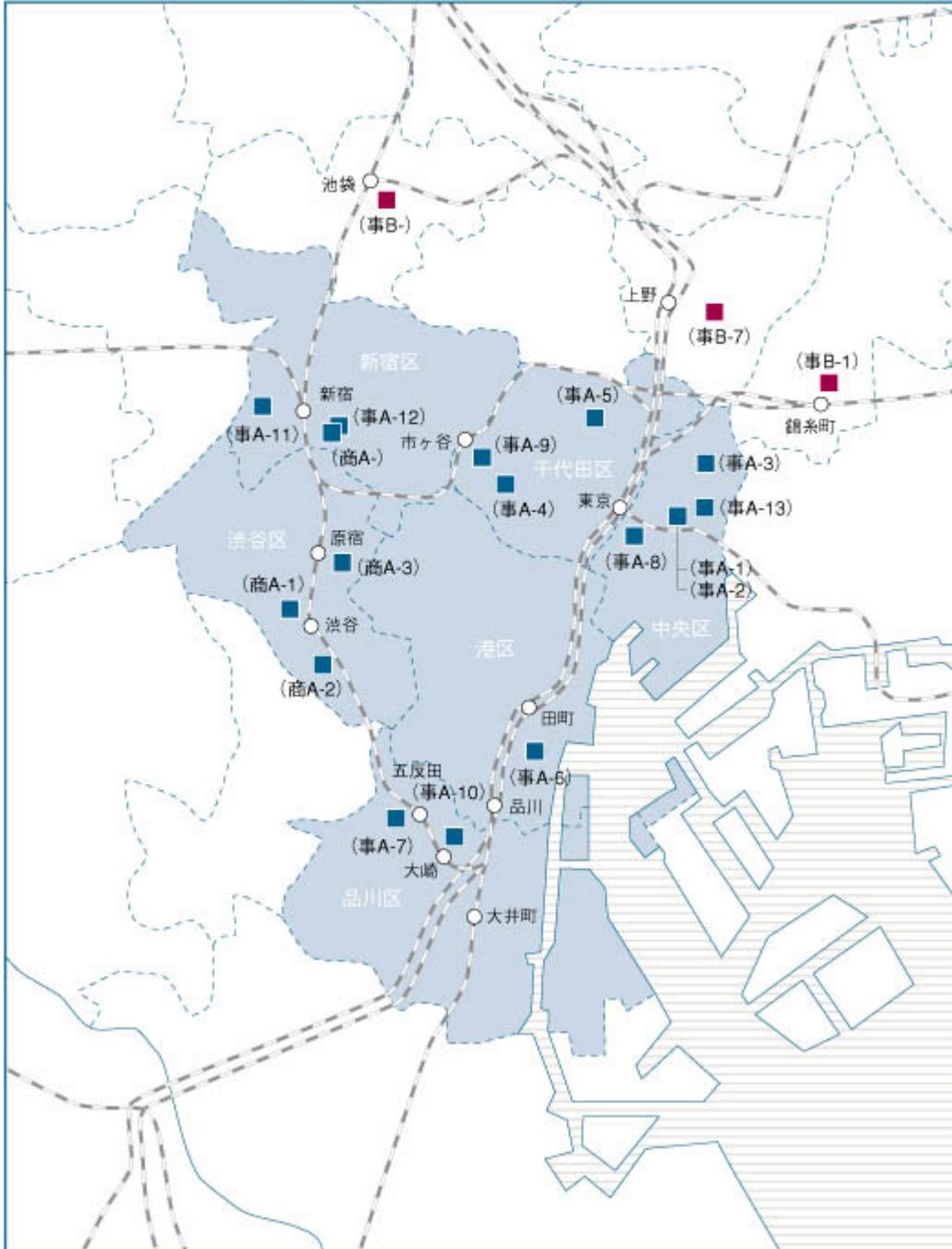
売却予定物件合計	5,800
----------	-------

(注)本表につきましては、本文「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 (5) ポートフォリオ全体の状況」をご参照下さい。



A 地域 東京都心

千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区



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 オーバルコート大塚マークエス



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



事A-1 JPR渋谷タワーレコードビル



事A-2 JPR代官山



事A-3 JPR神宮前432



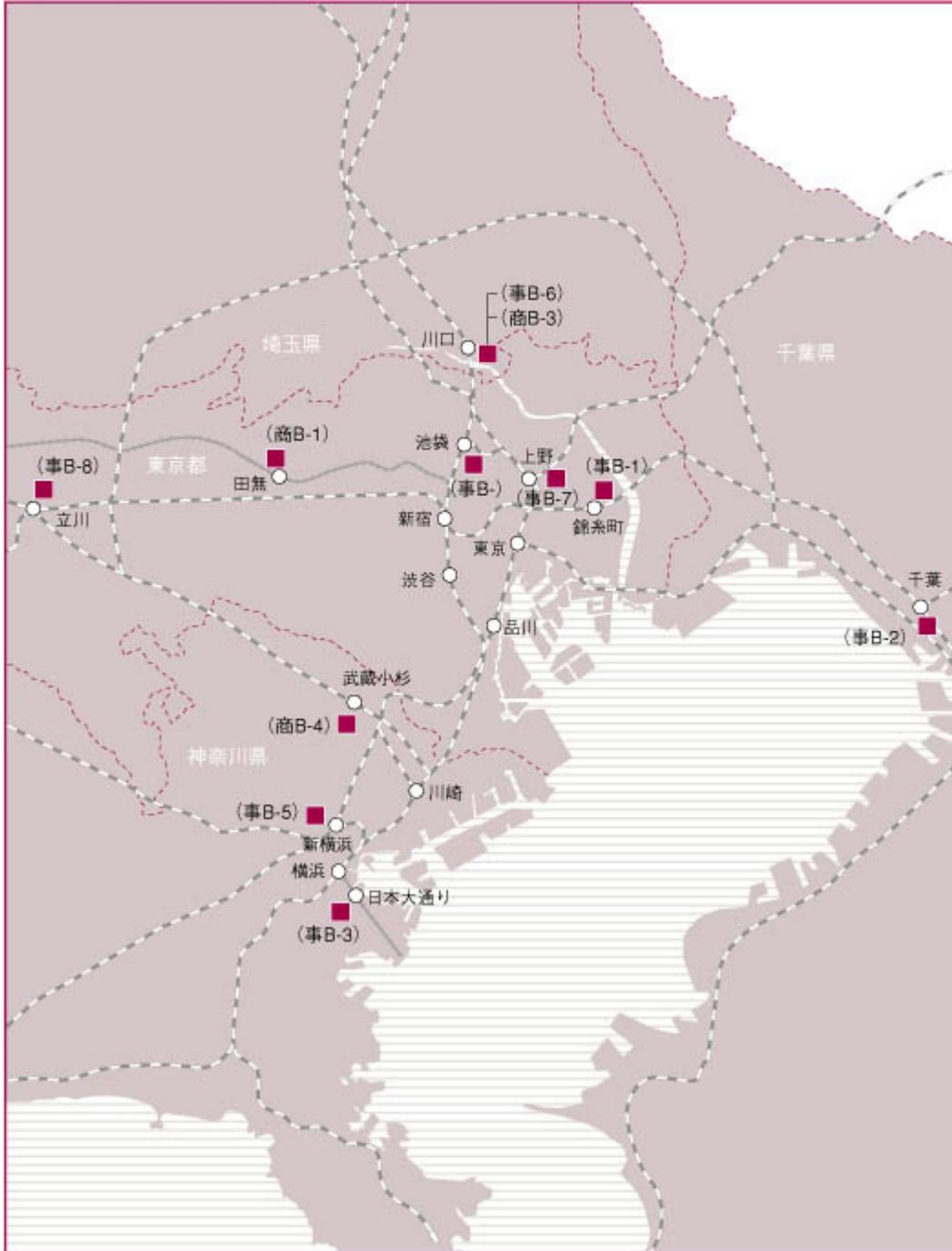
事A- 新宿三丁目イーストビル



(注) 取寄は平成19年3月の予定です。

B 地域 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



事B-1 アルカイースト



事B-2 JPR千葉ビル



事B-3 JPR横浜日本大通ビル



事B-5 新横浜第二センタービル



事B-6 川口センタービル



事B-7 JPR上野イーストビル



事B-8 立川ビジネスセンタービル



(注1)

事B-9 ライズアリーナビル



(注2)

事B-1 田無アスタ



事B-3 キュボ・ラボ館棟



事B-4 JPR武蔵小杉ビル



[参考] 優先出資証券の裏付けとなる不動産

川崎ダイスビル



(注1) 本物件の一部については、平成17年9月に取得済みですが、平成19年2月に追加取得の予定です。
 (注2) 取得は平成19年3月の予定です。

C 地域 地方

その他の地域



主要5大都市 (大阪圏、名古屋、福岡、札幌、仙台)

■事C-2 明治支店生命大阪梅田ビル



■事C-4 東京建物本町ビル



■事C-17 JPR堂島ビル



■事C-1 JPR梅田口フトビル



■事C-3 ベネトン心斎橋ビル



■事C-4 ハジメデザインセンター南河



■事C-6 茶屋町グランデビル



■事C-16 JPR名古屋栄ビル



■事C-19 UFセントラルリース本社ビル



■事C-7 JPR博多ビル



■事C-14 天神121ビル



■事C-18 JPR博多中央ビル



■事C-10 NORTH33ビル



■事C-12 湯保ジャパコ信合ビル



■事C-2 シュトラッセー一番町



その他の地域

■事C-1 新潟駅前センタービル



■事C-13 湯保ジャパコ和歌山ビル



■事C-9 JPR那覇ビル



資産運用会社の概要とガバナンス体制

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

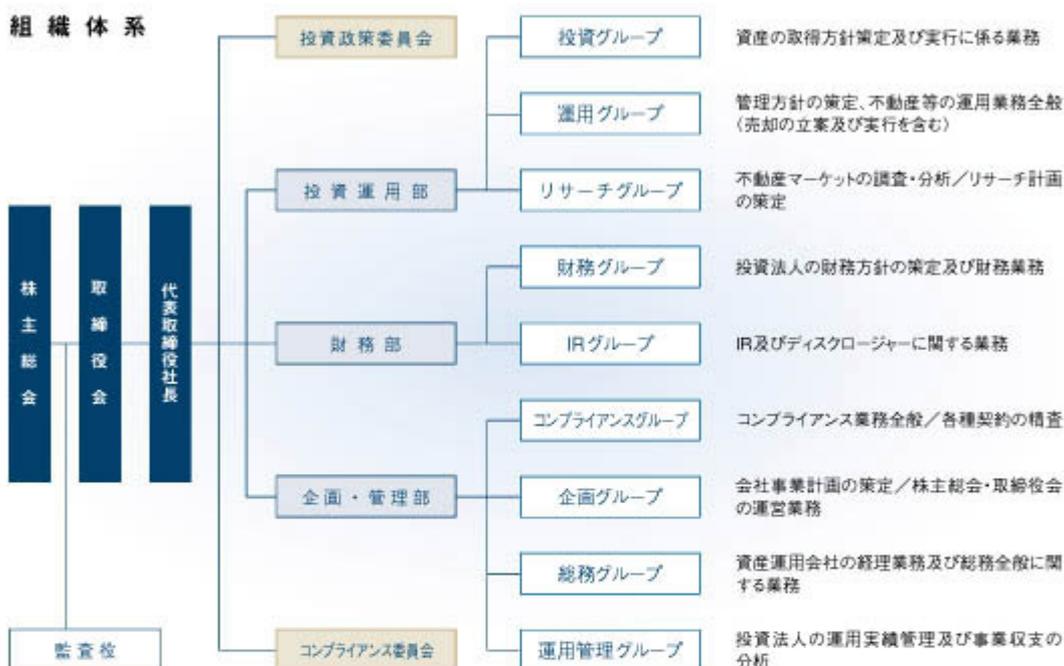
名称、資本金の額及び事業の内容

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

資本金の額：3億5,000万円

事業の内容：投資法人資産運用業

組織体系



常勤取締役

代表取締役社長 萩原 稔弘

- 昭和43年4月、東京建物株式会社入社
- 同社取締役秘書室長兼人事部長、同社糸町開発事業部長、同大阪支店長等を経、平成13年1月より現職
- 平成13年3月、東京建物株式会社取締役退任

取締役投資運用部長 三輪 誠治

- 昭和59年4月、東京建物株式会社入社
- 同社設計部、開発第1部、投資サービス部、投資事業開発部等を経、平成15年7月当社に outward
- 平成16年10月より投資運用部部長、平成18年3月より現職

取締役企画・管理部長 北見 和夫

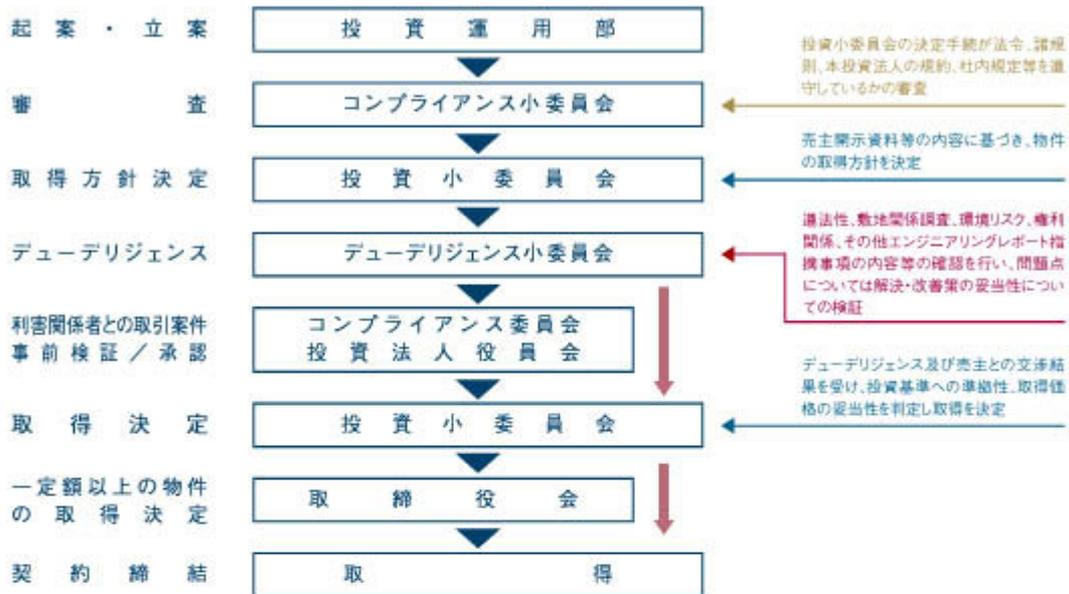
- 昭和50年4月、安田生命保険相互会社(現明治安田生命保険相互会社)入社
- 同社不動産部、運用審査部、運用管理部等を経、平成16年10月当社に outward、現職就任

取締役財務部長 古屋 康夫

- 昭和55年4月、安田生命保険相互会社(現明治安田生命保険相互会社)入社
- 同社有価証券部、運用企画部、運用管理部等を経、平成18年4月当社に outward、財務部長就任
- 平成18年6月より現職

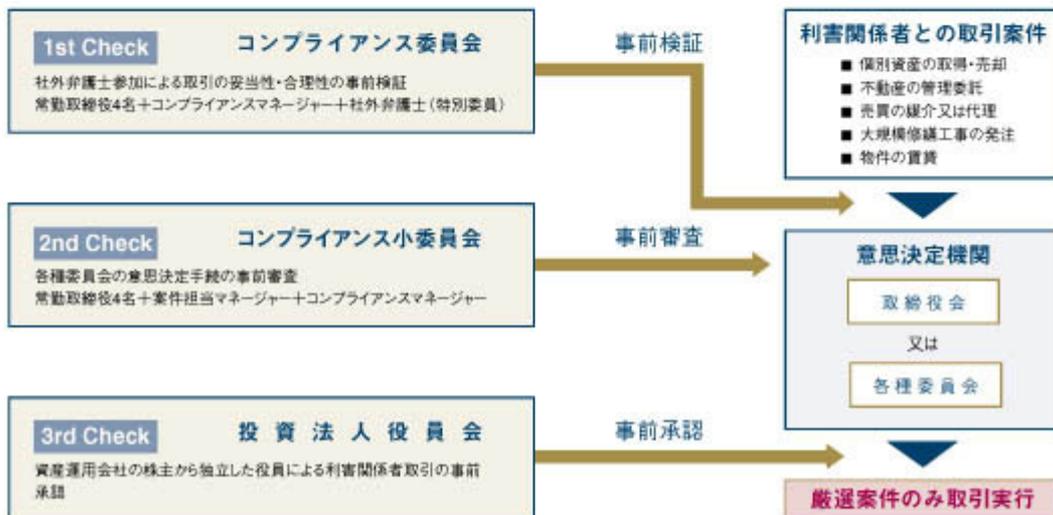
物件取得における意思決定機構

資産運用会社は、厳正なデューデリジェンス(=適正評価手続)に基づいた厳格な意思決定プロセスを通じて、追加投資物件の取得可否を決定しています。



利益相反取引回避の仕組み

資産運用会社は、スポンサーからの物件取得など、本投資法人の利害関係者と契約を締結する場合は、事前に厳格な審査に基づくプロセスを通じて意思決定を行っています。





Corporate Concept

日本プライムリアルティ投資法人は、
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り、
投資主価値の最大化を目指します。