



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 16 期 資 産 運 用 報 告  
自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日

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

<http://www.jpr-reit.co.jp/>

## ご 挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は日本プライムリアルティ投資法人（略称：JPR）に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、平成21年12月末日に第16期（自：平成21年7月1日 至：平成21年12月31日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様へ資産運用の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、六番町ビル（取得価格28億円）、菱進原宿ビル（取得価格84億円）合計112億円を取得いたしました。この結果当期末保有物件は53物件3,106億円（取得価格ベース）となりました。

また、財務面では、平成21年9月に投資法人債の償還資金として長期借入100億円の資金調達を行うなど、引き続き安定的な財務状況を確保しました。

損益面では、前期取得物件の通期稼働に加え、当期取得物件の期間寄与等により、営業収益は114億93百万円、経常利益は43億33百万円を計上し、当期純利益は43億32百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,933円とさせていただきます。

今後の運用に関しましては、投資主の皆様のご期待に応えるべく運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントと共に、引続き堅実な資産の運用によるポートフォリオの中長期的な安定成長を図ってまいります。

皆様には、今後とも変わらぬご理解とご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



日本プライムリアルティ投資法人  
執行役員 金子 博人

## C O N T E N T S

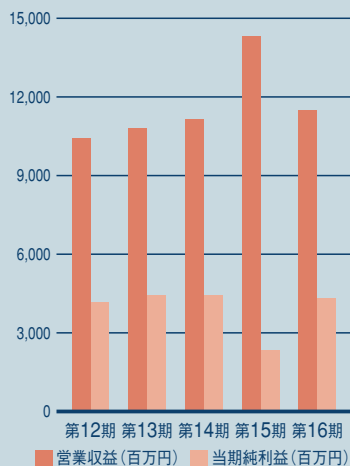
I 決算ハイライト	3	VII 投資主資本等変動計算書	43
1. 決算トピックス	3	VIII 注記表	44
2. ポートフォリオトピックス	4	IX 金銭の分配に係る計算書	50
3. 投資口の状況	6	X 監査報告書	51
II 投資法人の概要	7	XI キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	52
1. 特色及び沿革	7	XII 投資主インフォメーション	54
2. ポートフォリオの概要	8	1. 年間スケジュール（予定）	54
3. 資産運用会社の概要	21	2. 投資主メモ	54
III 資産運用報告	22		
IV 貸借対照表	40	ホームページのご紹介	55
V 損益計算書	42		

## 1. 決算トピックス

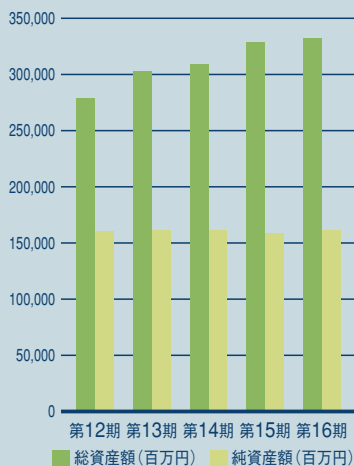
## 決算ハイライト

	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	平成19年12月期	平成20年6月期	平成20年12月期	平成21年6月期	平成21年12月期
営業収益	10,449百万円	10,830百万円	11,171百万円	14,330百万円	11,493百万円
経常利益	4,170百万円	4,452百万円	4,433百万円	5,572百万円	4,333百万円
当期純利益	4,169百万円	4,451百万円	4,432百万円	2,331百万円	4,332百万円
分配金総額	4,169百万円	4,451百万円	4,432百万円	2,331百万円	4,333百万円
総資産額	278,842百万円	303,459百万円	309,253百万円	329,163百万円	332,380百万円
純資産額	160,895百万円	161,177百万円	161,158百万円	159,057百万円	161,058百万円
自己資本比率	57.7%	53.1%	52.1%	48.3%	48.5%
1口当たり純資産額	257,432円	257,883円	257,853円	254,492円	257,693円
1口当たり分配金	6,671円	7,122円	7,092円	3,731円	6,933円

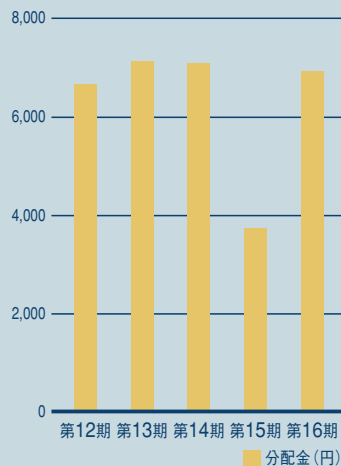
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

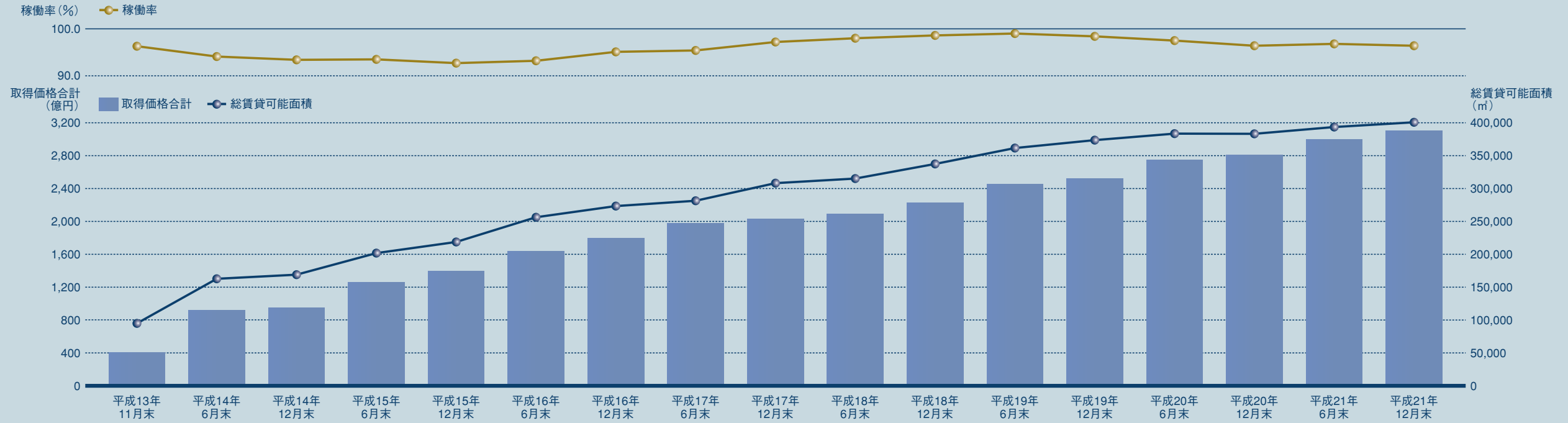


1口当たり分配金



## 2. ポートフォリオトピックス

### ポートフォリオの推移



取得価格合計	407.3億円	921.8億円	945.9億円	1,257.9億円	1,396.4億円	1,636.5億円	1,796.2億円	1,976.5億円	2,026.6億円	2,092.2億円	2,224.8億円	2,453.9億円	2,519.0億円	2,751.0億円	2,806.1億円	2,994.1億円	3,106.1億円
総賃貸可能面積	94,935.49㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡	256,329.13㎡	273,330.52㎡	281,408.97㎡	308,205.26㎡	315,156.84㎡	337,382.05㎡	361,574.77㎡	373,609.99㎡	383,491.03㎡	383,215.57㎡	393,532.31㎡	400,751.87㎡
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	95.1%	95.4%	97.2%	98.0%	98.6%	99.0%	98.4%	97.5%	96.4%	96.8%	96.4%
物件数	13	25	27	30	32	38	42	42	42	44	46	48	49	50	52	51	53
総テナント数	133	281	311	324	357	437	496	459	441	462	479	491	517	537	499	476	476

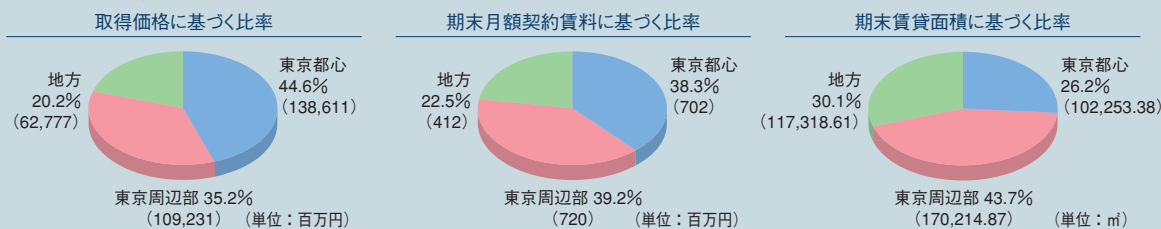
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。

(注2) 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（サブリース）しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、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（平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月期からは40.31465%）を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

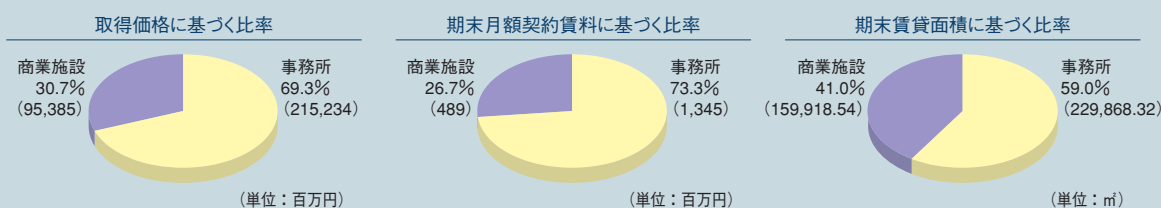
(注3) 新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルは、テナントが転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注4) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。

### 地域分散



### 用途分散



### 主要テナント情報 - トップ10

平成21年12月31日現在

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積(㎡)	期末全賃貸面積に占める割合
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	9.1%
2	合同会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.0%
3	東京建物株式会社	新宿センタービル アルカイースト 川崎ダイスビル	22,181.66	5.7%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.1%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.8%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,268.27	2.9%
7	株式会社オリビック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.5%
8	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	2.1%
9	三菱UFJリース株式会社	JPR千葉ビル 三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,287.86	1.9%
10	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,254.12	1.9%

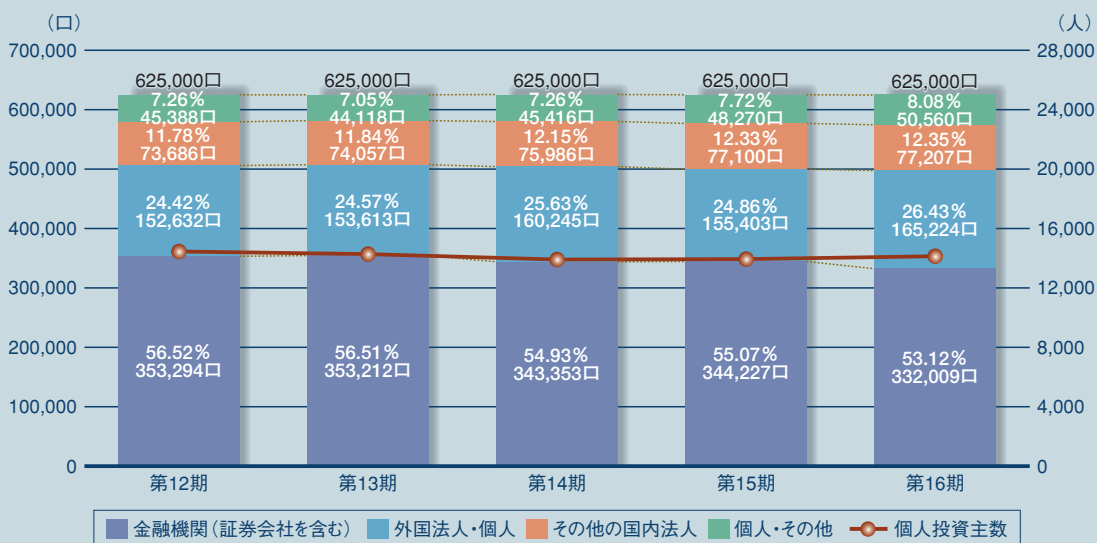
(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

### 3. 投資口の状況

#### 投資口価格の状況



#### 期末投資主の構成、口数、個人投資主数



## 1. 特色及び沿革

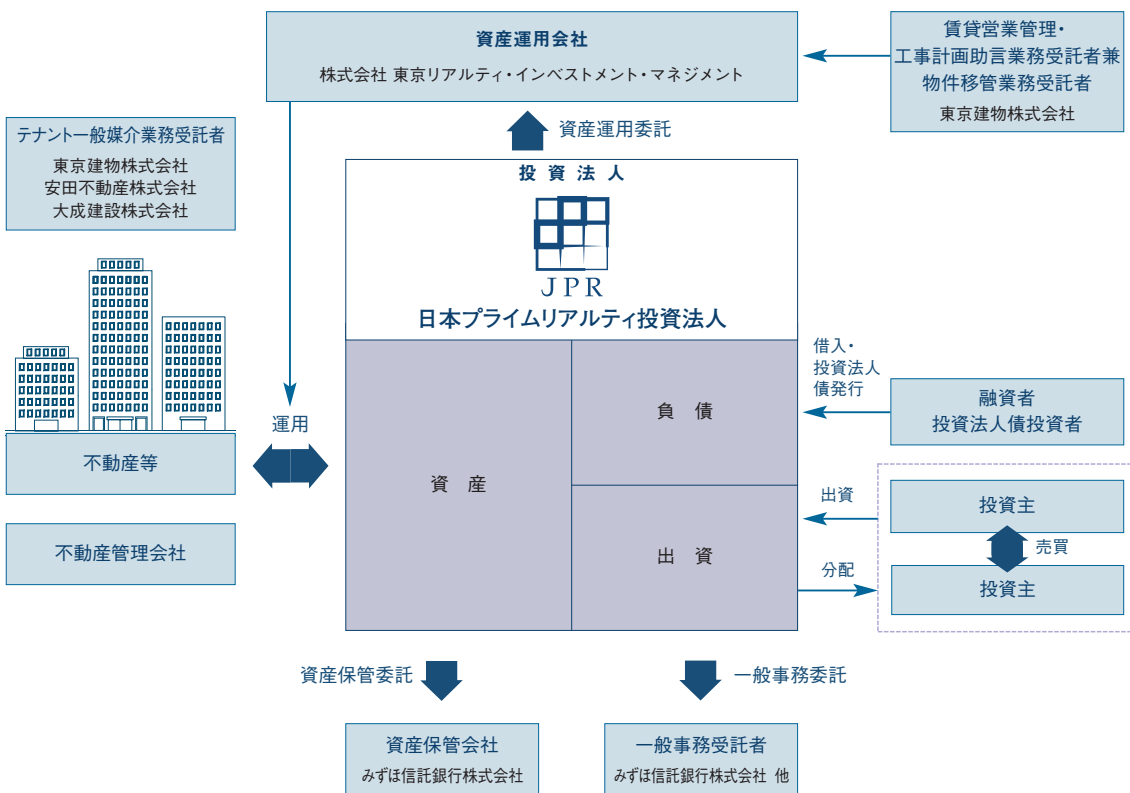
### 投資法人の目的及び基本的性格

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

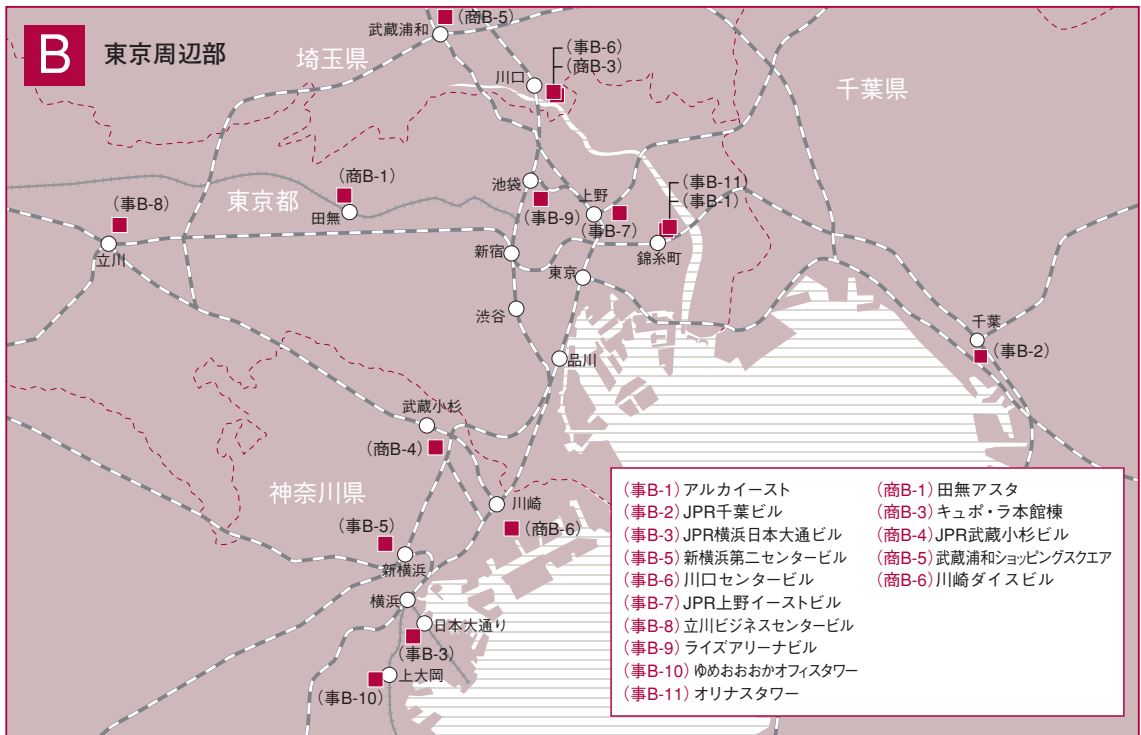
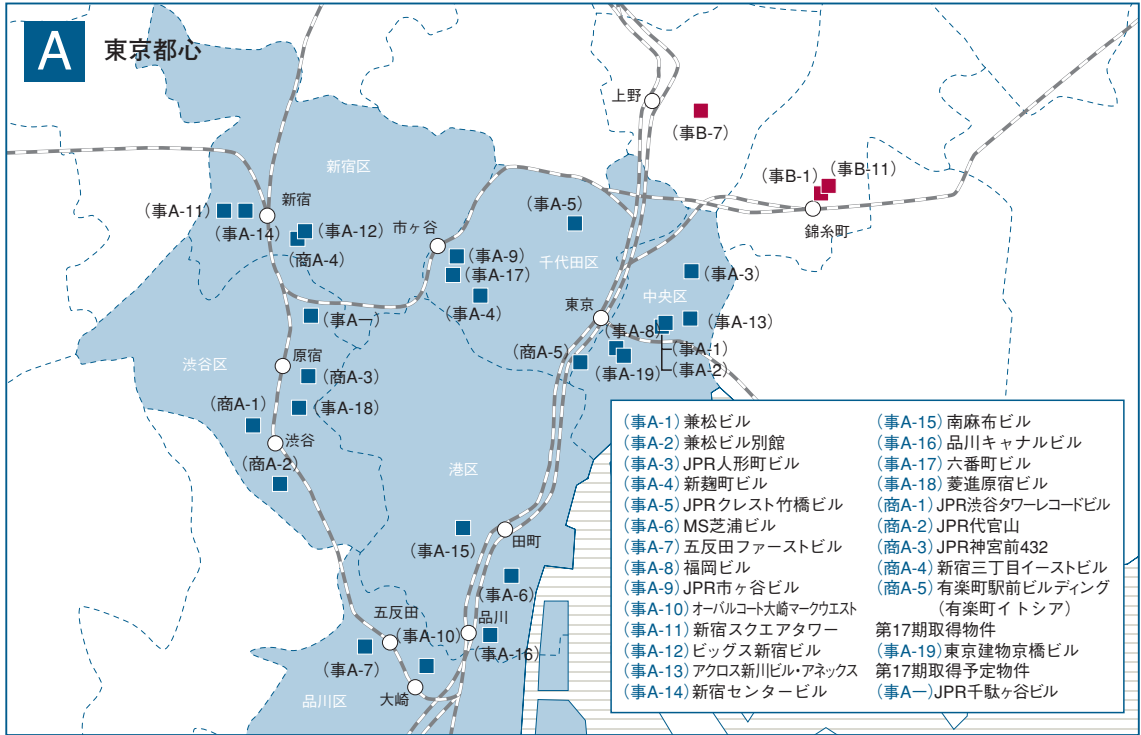
### 沿革

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

### 投資法人の仕組

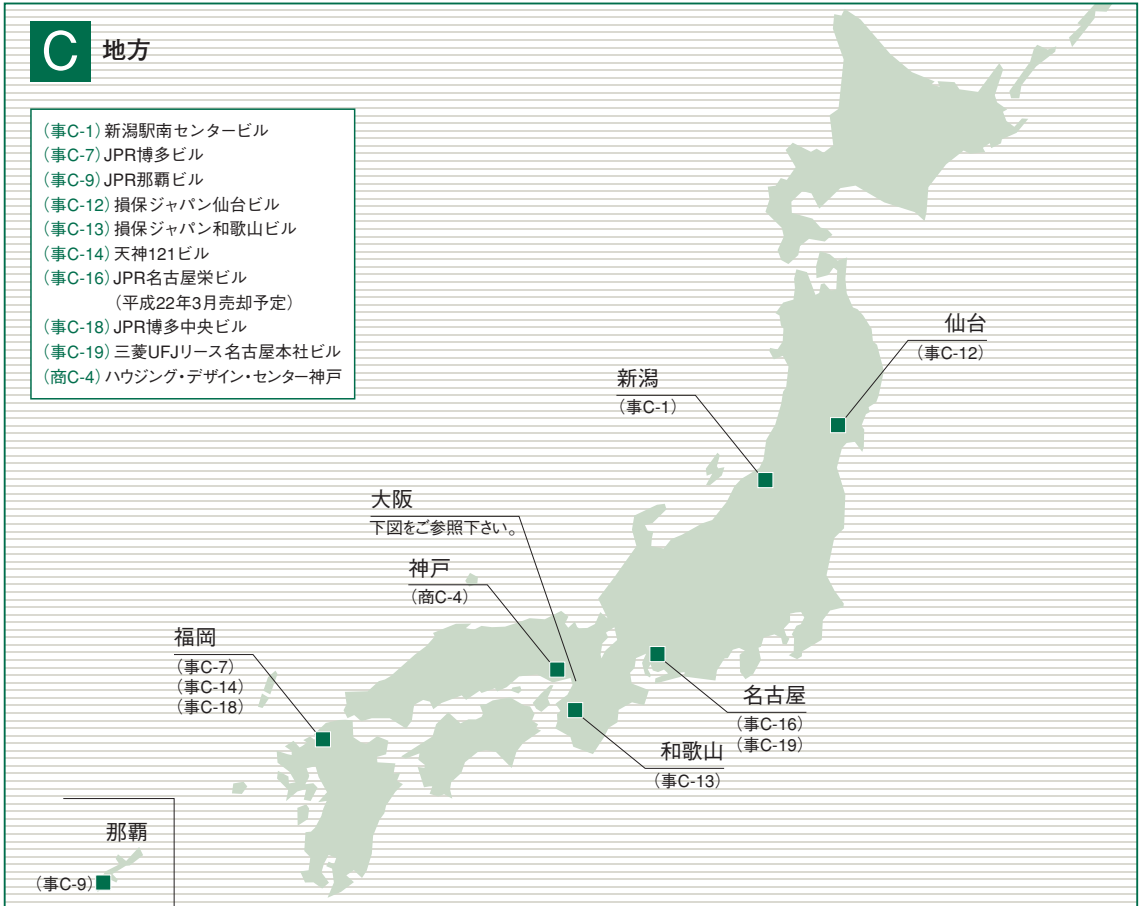


2. ポートフォリオの概要



## C 地方

- (事C-1) 新潟駅南センタービル
- (事C-7) JPR博多ビル
- (事C-9) JPR那覇ビル
- (事C-12) 損保ジャパン仙台ビル
- (事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル
- (事C-14) 天神121ビル
- (事C-16) JPR名古屋栄ビル  
(平成22年3月売却予定)
- (事C-18) JPR博多中央ビル
- (事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル
- (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



- (事C-4) 東京建物本町ビル
- (事C-17) JPR堂島ビル
- (商C-1) JPR梅田ロフトビル
- (商C-3) ベネトン心斎橋ビル
- (商C-5) JPR茶屋町ビル

A	「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
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
C	「地方」	その他の地域



物件一覧

地域	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	取得日	取得価格		所有形態		建物所有 割合	PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)			
A 地 域 東 京 都 心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC	B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	5.2%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	2.9%	—
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC	B1/8F	H5.2	H13.12.27	2,874	0.9%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	79.4%	7.4%	—
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC	B1/8F	H1.12	H13.11.16	2,100	0.7%	所有権	所有権	100.0%	5.8%	—
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC	B1/9F	S59.10	H13.11.16	1,670	0.5%	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	77.2% (87.4%)	8.6%	—
	H14.11.21									550	0.2%	所有権 (共有：持分割合21.0%)					
	H16.11.12									200	0.1%	所有権 (共有：持分割合7.3%)					
	(計)									2,420	0.8%						
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68	SRC	B1/9F	H11.9	H14.6.21	4,000	1.3%	所有権	所有権	100.0%	6.8%	—
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S	B2/13F	S63.2	H15.3.28	11,200	3.6%	所有権・賃借権 (準共有：持分割合36.0%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合58.0%)	58.0%	4.0%	—
	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	1,551.19	10,553.34	SRC・RC	B2/11F	H1.7	H15.7.23	2,920	0.9%	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	59.6%	4.4%	—
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	1,302.17	11,627.74	SRC	B2/10F	H2.5	H15.10.15	1,800	0.6%	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合81.9%)	26.2%	7.1%	—
	H17.4.15									1,120	0.4%	所有権 (共有：持分割合7.5%)	区分所有権				
	(計)									2,920	0.9%						
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	1,058.04	5,888.82	SRC	B1/9F	H1.3	H16.5.28	5,100	1.6%	所有権	所有権	100.0%	8.0%	—
	事務所	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	4,006.00	28,575.80	S・SRC	B2/17F	H13.6	H16.6.1	3,500	1.1%	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	23.9%	1.6%	—
	事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC	B4/30F	H6.10	H16.7.2	10,000	3.2%	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	38.8%	2.0%	—
	H20.9.26									180	0.1%	所有権 (共有：持分割合0.5%)	区分所有権 (共有：持分割合1.1%)				
	(計)									10,180	3.3%						
	事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	3,522.46	25,733.10	SRC	B2/14F	S60.4	H16.11.9	2,900	0.9%	所有権 (共有：持分割合75.0%)	所有権 (共有：持分割合75.0%)	75.0%	3.7%	—
	H17.4.12									8,921	2.9%						
	(計)									11,821	3.8%						
	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	858.48	5,535.90	S・SRC	B2/10F	H6.6	H16.11.26	710	0.2%	所有権	区分所有権	35.5%	5.0%	—
	事務所	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S	B5/54F	S54.10	H20.3.27	21,000	6.8%	所有権 (共有：持分割合40.0%)	区分所有権 (共有：持分割合40.0%)	8.6%	2.4%	—
事務所	A-15	南麻布ビル	東京都港区南麻布	778.09	4,570.63	S	9F	H4.6	H20.7.14	3,760	1.2%	所有権	所有権	100.0%	4.3%	—	
事務所	A-16	品川キャナルビル	東京都港区港南	828.82	5,216.21	S	B1/8F	H20.7	H20.12.19	1,870	0.6%	所有権 (共有：持分割合45.6%)	区分所有権	45.6%	6.8%	—	
事務所	A-17	六番町ビル	東京都千代田区六番町	716.95	4,205.09	SRC	B3/7F	H3.10	H21.12.2	2,800	0.9%	所有権	区分所有権	100.0%	4.4%	—	
事務所	A-18	菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前	1,205.07	6,466.94	SRC	B1/9F	H1.3	H21.12.25	8,400	2.7%	所有権	区分所有権	100.0%	7.1%	—	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	1,010.47	8,449.56	SRC・S	B3/8F	H4.2	H15.6.30	12,000	3.9%	所有権	所有権	100.0%	5.0%	—	
商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC	B2/2F	H14.7	H16.10.5	2,160	0.7%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	218.21	1,066.81	S・SRC	B1/7F	H18.2	H18.3.24	4,460	1.4%	所有権	所有権	100.0%	3.0%	—	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC	B3/14F	H19.1	H19.3.14	540	0.2%	所有権・賃借権	区分所有権 (共有：持分割合21.0%)	12.5%	2.0%	—	
H20.4.24									2,200	0.7%							
(計)									2,740	0.9%							
商業施設	A-5	有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア)	東京都千代田区有楽町	6,808.12	71,957.65	S・SRC	B4/20F	H19.10	H20.8.27	3,400	1.1%	所有権 (共有：持分割合1.9%)	区分所有権 (共有：持分割合4.3%)	1.9% (2.1%)	2.3%	—	
小計 (23棟)											138,611	44.6%			—	—	

地域	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	取得日	取得価格		所有形態		建物所有 割合	PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)			
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	3,755.01	34,281.86	S・SRC	B3/19F	H9.3	H13.11.16	5,880	1.9%	所有権(共有:持分割合41.1%)	区分所有権	38.3%	3.2%	—
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC	B1/13F	H3.1	H13.12.13	2,350	0.8%	所有権	所有権	100.0%	2.6%	—
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC	B1/11F	H1.10	H13.11.16	2,927	0.9%	所有権	所有権	100.0%	10.2%	—
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	841.71	7,781.93	S・SRC	B2/12F	H3.8	H14.9.25	920	0.3%	所有権(共有:持分割合50.0%)	所有権(共有:持分割合50.0%)	50.0%	6.4%	—
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC	B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	2.6%	所有権・所有権(共有:持分割合86.5%)	区分所有権	86.5%	4.7%	—
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	1,242.97	8,490.44	S・SRC	B1/8F	H4.10	H16.3.1	3,250	1.0%	所有権	所有権	100.0%	3.1%	—
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2,047.22	14,706.36	S・SRC	B1/12F	H6.12	H17.9.30	888	0.3%	所有権(共有:持分割合16.9%)	区分所有権	47.9%	5.2%	—
										H19.2.28	2,300	0.7%	所有権(共有:持分割合29.7%)				
									(計)	3,188	1.0%						
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S	B3/42F	H19.1	H19.3.22	5,831	1.9%	所有権(共有:持分割合15.9%)	区分所有権・区分所有権(共有:持分割合95.5%)	25.2%	2.5%	—
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC	B3/27F	H9.3	H19.7.10	6,510	2.1%	所有権(共有:持分割合19.7%)	区分所有権	48.8%	1.2%	—
	事務所	B-11	オリナスタワー	東京都墨田区太平	27,335.29	257,842.41	SRC・RC・S	B2/45F	H18.2	H21.6.29	31,300	10.1%	所有権	区分所有権	23.3%	3.3%	—
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC	B2/17F	H7.2	H13.11.16	10,200	3.3%	所有権(共有:持分割合42.1%)	区分所有権(共有:持分割合52.9%)	43.6% (51.3%)	6.6%	—
	商業施設	B-3	キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC	B2/10F	H18.1	H18.3.31	2,100	0.7%	所有権(共有:持分割合7.3%)	区分所有権	16.7% (19.2%)	6.3%	—
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S	B1/6F	S58.3	H18.9.28	7,260	2.3%	所有権	所有権	100.0%	10.9%	—
商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所	8,317.99	28,930.36	S	B1/4F	H17.10	H19.3.19	4,335	1.4%	所有権(信託受益権の準共有:持分割合50.0%)	区分所有権(信託受益権の準共有:持分割合50.0%)	50.0%	8.0%	—	
商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC	B2/11F	H15.8	H19.4.12	15,080	4.9%	所有権(信託受益権の準共有:持分割合52.0%)・地上権(準共有:持分割合83.8%)(信託受益権の準共有:持分割合52.0%)・地上権(準共有:持分割合13.1%)(信託受益権の準共有:持分割合12.6%)	区分所有権(信託受益権の準共有:持分割合52.0%)・区分所有権(信託受益権の準共有:持分割合12.6%)	46.6%	4.0%	—	
小計(15棟)											109,231	35.2%			—	—	
C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC	B1/10F	H8.3	H13.11.16	2,140	0.7%	所有権(共有:持分割合52.7%)	区分所有権	32.9% (58.0%)	1.9%	—
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC	B3/9F	S45.2	H13.11.16	4,150	1.3%	所有権(共有:持分割合64.3%)	区分所有権・区分所有権(共有:持分割合82.9%)	72.0% (71.0%)	10.5%	—
	事務所	C-7	JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC	B1/12F	S60.6	H13.11.16	2,900	0.9%	所有権	所有権	100.0%	1.1%	—
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	SRC・S	12F	H3.10	H13.11.16	1,560	0.5%	所有権	所有権	100.0%	4.5%	—
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	1,895.67	10,783.52	SRC	B1/12F	H9.12	H14.6.26	3,150	1.0%	所有権	所有権	100.0%	0.5%	—
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S	9F	H8.7	H14.6.26	1,670	0.5%	所有権	所有権	100.0%	11.2%	—
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC	13F	H12.7	H14.6.21	2,810	0.9%	所有権(共有:持分割合52.2%)	区分所有権	52.2%	1.3%	—
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋市中区錦	761.84	7,174.31	S	B1/11F	H15.1	H15.9.1	4,550	1.5%	所有権	所有権	100.0%	12.4%	—
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地	668.11	5,696.01	SRC	B2/9F	H5.10	H16.1.23	2,140	0.7%	所有権	所有権	100.0%	11.1%	—
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC	8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.6%	所有権	所有権	100.0%	1.6%	—
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC	B1/9F	H3.3	H17.3.22	4,137	1.3%	所有権	所有権	100.0%	10.0%	—
	商業施設	C-1	JPR梅田口フトビル	大阪府大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC	B1/8F	H2.4	H15.5.15	8,000	2.6%	所有権	所有権	100.0%	11.6%	—
									(計)	13,000	4.2%						
商業施設	C-3	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場	609.31	5,303.98	S	B2/10F	H15.2 H17.1増築	H17.5.30	5,430	1.7%	所有権	所有権	100.0%	12.7%	—	
商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町	3,994.47	33,877.71	SRC・S	B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	2.3%	所有権	所有権	100.0%	4.8%	—	
商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC	9F	H6.6	H18.8.30	6,000	1.9%	所有権	所有権	100.0%	14.8%	—	
小計(15棟)											62,777	20.2%			—	—	
合計(53棟)											310,619	100.0%			—	3.6%	

(注1)「構造」の略称は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。  
(注2)敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。  
MS芝浦ビル:本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積  
新宿スクエアタワー:再開発全体の敷地面積及び延床面積  
ライズアリーナビル:住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積  
オリナスタワー:商業棟、住宅棟を含む全体の敷地面積及び延床面積  
キューボ・ラ本館棟:再開発全体の敷地面積  
(注3)建物所有割合は、管理規約等に定める専有面積全体に占める本投資法人が所有する専有面積の比率を記載しており、括弧内の比率は駐車場が専有面積となっている場合に駐車場を除いて計算した比率を記載しています。  
なお、ライズアリーナビル、オリナスタワー及び田無アスタは住宅部分を除き、ゆめおおおかオフィスタワーは業務棟部分のみで比率を計算しています。  
(注4)(事A-17)六番町ビル、(事A-18)養進原宿ビルについては、区分所有権のすべてを取得しており、他の区分所有者はいません。  
(注5)(事B-9)ライズアリーナビルについては住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付15階建です。  
(注6)(事B-11)オリナスタワーについては、商業棟、住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付31階建です。

(注7)(事C-7)JPR博多ビルについては事務所ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。なお、取得価格には、駐車場部分の取得価格は含まれていません。  
(注8)(事C-16)JPR名古屋栄ビルについては事務所兼店舗ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。  
(注9)PMLは、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下四捨五入して記載しています。

### 第16期取得物件

#### (事A-17) 六番町ビル

東京都千代田区六番町2番地9

取得年月日：平成21年12月2日

敷地面積：716.95㎡

延床面積：4,205.09㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造鉛ステンレス葺

階数：地下3階付7階建

竣工年月：平成3年10月

不動産管理会社：シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社

※ 所有形態 土地：所有権

建物：区分所有権（注）

（注）本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はいません。



#### (事A-18) 菱進原宿ビル

東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号

取得年月日：平成21年12月25日

敷地面積：1,205.07㎡

延床面積：6,466.94㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成元年3月

不動産管理会社：東京建物株式会社

※ 所有形態 土地：所有権

建物：区分所有権（注）

（注）本信託不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はいません。



### 第17期取得物件

#### (事A-19) 東京建物京橋ビル

東京都中央区京橋三丁目6番18号

取得年月日：平成22年2月12日

敷地面積：547.10㎡

延床面積：4,419.79㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根

階数：地下1階付10階建

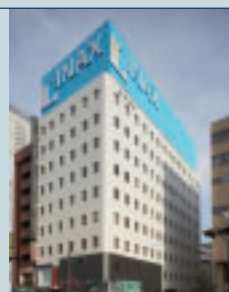
竣工年月：昭和56年1月

不動産管理会社：東京建物株式会社

※ 所有形態 土地：所有権、賃借権

建物：区分所有権（注）

（注）本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はいません。



### 第17期取得予定物件

#### (事A-1) JPR千駄ヶ谷ビル

東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目23番5号

取得予定年月：平成22年5月

敷地面積：2,217.49㎡

延床面積：7,683.19㎡

構造：鉄骨造

階数：8階建

竣工年月：平成21年5月

※ 所有形態 土地：所有権

建物：所有権



## 第15期以前取得物件

### A 地域

#### (事A-1) 兼松ビル



東京都中央区京橋二丁目14番1号  
 敷地面積：1,751.13㎡  
 延床面積：14,995.09㎡  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付13階建  
 竣工年月：平成5年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

#### (事A-2) 兼松ビル別館



東京都中央区京橋二丁目17番5号  
 敷地面積：679.06㎡  
 延床面積：4,351.46㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付8階建  
 竣工年月：平成5年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

#### (事A-3) JPR人形町ビル



東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号  
 敷地面積：550.06㎡  
 延床面積：4,117.70㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付8階建  
 竣工年月：平成元年12月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

#### (事A-4) 新麹町ビル



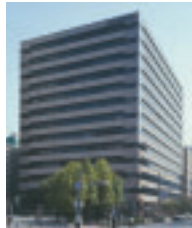
東京都千代田区麹町四丁目3番3  
 敷地面積：657.80㎡  
 延床面積：5,152.98㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：昭和59年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

#### (事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21番4ほか  
 敷地面積：636.90㎡  
 延床面積：4,790.68㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：平成11年9月  
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

#### (事A-6) MS芝浦ビル



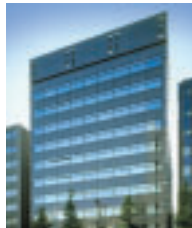
東京都港区芝浦四丁目13番23号  
 敷地面積：8,992.18㎡（本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む）  
 延床面積：31,020.21㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下2階付13階建  
 竣工年月：昭和63年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

#### (事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8番1号  
 敷地面積：1,551.19㎡  
 延床面積：10,553.34㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付11階建  
 竣工年月：平成元年7月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

#### (事A-8) 福岡ビル



東京都中央区八重洲二丁目8番7号  
 敷地面積：1,302.17㎡  
 延床面積：11,627.74㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付10階建  
 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

#### (事A-9) JPR市ヶ谷ビル



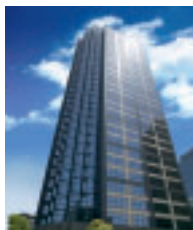
東京都千代田区九段南四丁目7番15号  
 敷地面積：1,058.04㎡  
 延床面積：5,888.82㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 竣工年月：平成元年3月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

#### (事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17番1号  
 敷地面積：4,006.00㎡  
 延床面積：28,575.80㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付17階建  
 竣工年月：平成13年6月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (事A-11) 新宿スクエアタワー



東京都新宿区西新宿六丁目22番1号  
 敷地面積：8,409.52㎡（再開発全体）  
 延床面積：78,796.00㎡（再開発全体）  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下4階付30階建  
 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

### (事A-12) ビッグス新宿ビル



東京都新宿区新宿二丁目19番1号  
 敷地面積：3,522.46㎡  
 延床面積：25,733.10㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付14階建  
 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

### (事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16番14号  
 敷地面積：858.48㎡  
 延床面積：5,535.90㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付10階建  
 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

### (事A-14) 新宿センタービル



東京都新宿区西新宿一丁目25番1号  
 敷地面積：14,917.11㎡  
 延床面積：176,607.89㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下5階付54階建  
 竣工年月：昭和54年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (事A-15) 南麻布ビル



東京都港区南麻布二丁目12番3号  
 敷地面積：778.09㎡  
 延床面積：4,570.63㎡  
 構造：鉄骨造陸屋根  
 階数：9階建  
 竣工年月：平成4年6月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (事A-16) 品川キャナルビル



東京都港区港南二丁目12番33号  
 敷地面積：828.82㎡  
 延床面積：5,216.21㎡  
 構造：鉄骨造陸屋根  
 階数：地下1階付8階建  
 竣工年月：平成20年7月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル



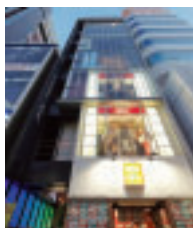
東京都渋谷区神南一丁目22番14号  
 敷地面積：1,010.47㎡  
 延床面積：8,449.56㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄骨造陸屋根  
 階数：地下3階付8階建  
 竣工年月：平成4年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (商A-2) JPR代官山



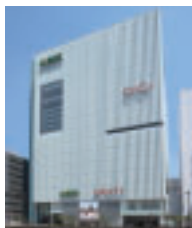
東京都渋谷区代官山町20番5号  
 敷地面積：277.12㎡  
 延床面積：668.09㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付2階建  
 竣工年月：平成14年7月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (商A-3) JPR神宮前432



東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号  
 敷地面積：218.21㎡（注）  
 延床面積：1,066.81㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付7階建  
 竣工年月：平成18年2月  
 不動産管理会社：株式会社サンケイビルマネジメント  
 （注）東京都へ引渡予定の土地20.11㎡を含みます。

### (商A-4) 新宿三丁目イーストビル



東京都新宿区新宿三丁目1番26号  
 敷地面積：2,578.69㎡  
 延床面積：24,617.65㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下3階付14階建  
 竣工年月：平成19年1月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(商A-5) 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)**

東京都千代田区有楽町二丁目7番1号  
 敷地面積：6,808.12㎡  
 延床面積：71,957.65㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下4階付20階建  
 竣工年月：平成19年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**B 地域****(事B-1) アルカイースト**

東京都墨田区錦糸三丁目2番1号  
 敷地面積：3,755.01㎡  
 延床面積：34,281.86㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下3階付19階建  
 竣工年月：平成9年3月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事B-2) JPR千葉ビル**

千葉県千葉市中央区新町1番7ほか  
 敷地面積：1,382.35㎡  
 延床面積：9,072.57㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付13階建  
 竣工年月：平成3年1月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事B-3) JPR横浜日本大通ビル**

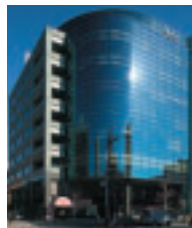
神奈川県横浜市中区日本大通17番地  
 敷地面積：1,100.59㎡  
 延床面積：9,146.52㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付11階建  
 竣工年月：平成元年10月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事B-5) 新横浜第二センタービル**

神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目19番5号  
 敷地面積：841.71㎡  
 延床面積：7,781.93㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付12階建  
 竣工年月：平成3年8月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

**(事B-6) 川口センタービル**

埼玉県川口市本町四丁目1番8号  
 敷地面積：4,524.61㎡  
 延床面積：28,420.85㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付15階建  
 竣工年月：平成6年2月  
 不動産管理会社：野村ビルマネジメント株式会社

**(事B-7) JPR上野イーストビル**

東京都台東区松が谷一丁目3番5号  
 敷地面積：1,242.97㎡  
 延床面積：8,490.44㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付8階建  
 竣工年月：平成4年10月  
 不動産管理会社：安田不動産株式会社

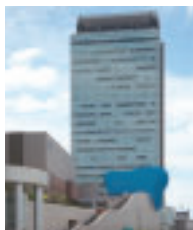
**(事B-8) 立川ビジネスセンタービル**

東京都立川市曙町二丁目38番5号  
 敷地面積：2,047.22㎡  
 延床面積：14,706.36㎡  
 構造：鉄骨・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付12階建  
 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

**(事B-9) ライズアリーナビル**

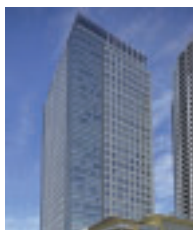
東京都豊島区東池袋四丁目5番2号  
 敷地面積：9,377.28㎡ (再開発全体)  
 延床面積：91,280.94㎡ (住宅棟を含む)  
 構造：鉄筋コンクリート・  
 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下3階付42階建(住宅棟を含む)(※)  
 竣工年月：平成19年1月  
 不動産管理会社：有楽土地株式会社  
 ※業務棟部分は地下2階付15階建です。

### (事B-10) ゆめおおおかオフィスタワー



神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号  
 敷地面積：12,011.00㎡  
 延床面積：185,974.87㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下3階付27階建  
 竣工年月：平成9年3月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (事B-11) オリナスタワー



東京都墨田区太平四丁目1番3号  
 敷地面積：27,335.29㎡（全体敷地面積）  
 延床面積：257,842.41㎡（商業棟・住宅棟を含む）  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下2階付45階建（注）  
 竣工年月：平成18年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社  
 （注）業務棟部分は地下2階付31階建です。

### (商B-1) 田無アスタ



東京都西東京市田無町二丁目1番1号  
 敷地面積：12,326.30㎡  
 延床面積：80,675.27㎡  
 構造：鉄骨鉄筋  
 コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付17階建  
 竣工年月：平成7年2月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

### (商B-3) キュポ・ラ本館棟



埼玉県川口市川口一丁目1番1号  
 敷地面積：15,008.28㎡（再開発全体）  
 延床面積：48,321.96㎡  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・  
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・  
 亜鉛メッキ銅板ぶき  
 階数：地下2階付10階建  
 竣工年月：平成18年1月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

### (商B-4) JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか  
 敷地面積：4,761.62㎡  
 延床面積：18,394.32㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下1階付6階建  
 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

### (商B-5) 武蔵浦和ショッピングスクエア



埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号  
 敷地面積：8,317.99㎡  
 延床面積：28,930.36㎡  
 構造：鉄骨造陸屋根  
 階数：地下1階付4階建  
 竣工年月：平成17年10月  
 不動産管理会社：株式会社新日鉄都市開発、  
 東京建物株式会社

### (商B-6) 川崎ダイスビル



神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地  
 敷地面積：4,475.45㎡  
 延床面積：36,902.01㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付11階建  
 竣工年月：平成15年8月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

## C 地域

### (事C-1) 新潟駅南センタービル



新潟県新潟市中央区米山一丁目24番  
 敷地面積：2,706.99㎡  
 延床面積：19,950.42㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付10階建  
 竣工年月：平成8年3月  
 不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

### (事C-4) 東京建物本町ビル



大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号  
 敷地面積：1,432.64㎡  
 延床面積：14,619.52㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下3階付9階建  
 竣工年月：昭和45年2月  
 不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-7) JPR博多ビル**

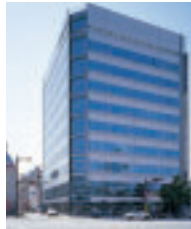
福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号  
敷地面積：1,214.63㎡  
延床面積：9,828.73㎡  
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付12階建  
竣工年月：昭和60年6月(平成15年11月増築)  
不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-9) JPR那覇ビル**

沖縄県那覇市松山一丁目1番19号  
敷地面積：959.87㎡  
延床面積：5,780.71㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺  
階数：12階建  
竣工年月：平成3年10月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-12) 損保ジャパン仙台ビル**

宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号  
敷地面積：1,895.67㎡  
延床面積：10,783.52㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付12階建  
竣工年月：平成9年12月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル**

和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか  
敷地面積：1,128.45㎡  
延床面積：6,715.07㎡  
構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺  
階数：9階建  
竣工年月：平成8年7月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-14) 天神121ビル**

福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号  
敷地面積：1,164.39㎡  
延床面積：8,690.95㎡  
構造：鉄骨・  
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：13階建  
竣工年月：平成12年7月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

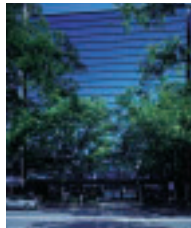
**(事C-16) JPR名古屋栄ビル**

(物件1) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号  
(物件2) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号(※)  
敷地面積：992.31㎡(物件1:761.84㎡、物件2:230.47㎡)  
延床面積：7,340.18㎡(物件1:7,174.31㎡、物件2:165.87㎡)  
構造：(物件1)鉄骨造陸屋根(物件2)鉄骨造陸屋根  
階数：(物件1)地下1階付11階建(物件2)平家建  
竣工年月：(物件1)平成15年1月(物件2)昭和61年12月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

※物件2は物件1の隣地駐車場です。

**(事C-17) JPR堂島ビル**

大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号  
敷地面積：668.11㎡  
延床面積：5,696.01㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下2階付9階建  
竣工年月：平成5年10月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-18) JPR博多中央ビル**

福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号  
敷地面積：680.63㎡  
延床面積：3,874.81㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：8階建  
竣工年月：平成5年2月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

**(事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル**

愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号  
敷地面積：1,610.38㎡  
延床面積：10,201.44㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付9階建  
竣工年月：平成3年3月  
不動産管理会社：東京建物株式会社

**(商C-1) JPR梅田ロフトビル**

大阪府大阪市北区茶屋町16番7号  
敷地面積：3,518.68㎡  
延床面積：17,897.56㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付8階建  
竣工年月：平成2年4月  
不動産管理会社：東京建物株式会社



### (商C-3) ベネトン心齋橋ビル



大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号  
敷地面積：609.31㎡  
延床面積：5,303.98㎡  
構造：鉄骨造陸屋根  
階数：地下2階付10階建  
竣工年月：平成15年2月、平成17年1月増築  
不動産管理会社：東京建物株式会社

### (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号  
敷地面積：3,994.47㎡  
延床面積：33,877.71㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
鉄骨造陸屋根・ガラス板葺  
階数：地下2階付11階建  
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

### (商C-5) JPR茶屋町ビル



大阪府大阪市北区茶屋町2番19号  
敷地面積：592.45㎡  
延床面積：3,219.36㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根  
階数：9階建  
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

### 3. 資産運用会社の概要

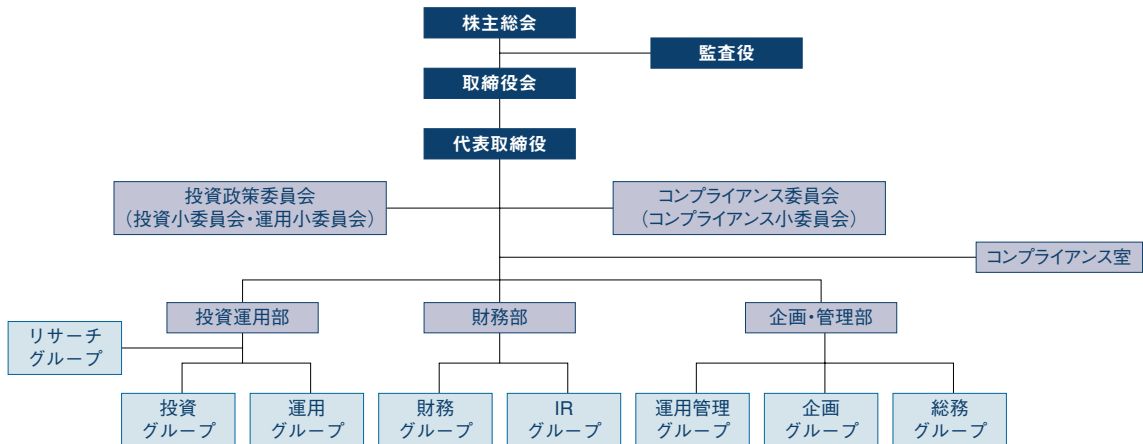
#### 概要

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）
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成 (注1)	東京建物株式会社（40%） 大成建設株式会社（20%） 安田不動産株式会社（20%） 明治安田生命保険相互会社（10%） 株式会社損害保険ジャパン（10%）
沿革	平成12年4月28日 会社設立 平成12年10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得（現在：東京都知事（2）第79025号） 平成13年3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号） 平成13年6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号） 平成19年9月30日 金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（登録番号関東財務局長（金商）第362号）(注2) 平成19年11月28日 金融商品取引業（投資運用業）登録申請／申請書類提出

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

(注2) 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け投資運用業の登録を行ったものとみなされておりました。

#### 運用体制



#### 投資運用の意思決定機構

当社においては、投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会」が設置され、その下部組織として「投資小委員会（デューデリジェンス小委員会を含む）」及び「運用小委員会」が設置されています。これらの委員会は、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長をもって構成します。また、これらの委員会については、コンプライアンス室長が加わり、議案の内容について、適法性の観点からの確認を強化しています。

投資運用の対象及び方針に関する事項は「取締役会」、運用計画・実行に関する事項は「投資政策委員会」で決定され、個別の資産の取得若しくは売却又は運用に関する事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定されます。また、特に一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会が最終的な決定権限を有します。

## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
			自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
営業成績	営業収益	百万円	10,449	10,830	11,171	14,330	11,493
	うち賃貸事業収入	百万円	10,415	10,830	11,171	11,030	11,493
	うち不動産等売却益	百万円	—	—	—	3,300	—
	うち受取配当金	百万円	34	—	—	—	—
	営業費用	百万円	5,443	5,550	5,689	7,762	5,665
	うち賃貸事業費用	百万円	4,816	4,909	5,022	4,961	5,010
	うち不動産等売却損	百万円	—	—	4	2,154	—
	うち投資有価証券売却損	百万円	—	—	—	38	—
	営業利益	百万円	5,006	5,280	5,482	6,568	5,827
経常利益	百万円	4,170	4,452	4,433	5,572	4,333	
当期純利益	百万円	4,169	4,451	4,432	2,331	4,332	
財産等の状況	総資産額	百万円	278,842	303,459	309,253	329,163	332,380
	(対前期比)	%	(+2.7)	(+8.8)	(+1.9)	(+6.4)	(+1.0)
	有利子負債額	百万円	99,683	123,475	129,255	150,230	150,872
	純資産額	百万円	160,895	161,177	161,158	159,057	161,058
(対前期比)	%	(△0.1)	(+0.2)	(△0.0)	(△1.3)	(+1.3)	
出資総額	百万円	156,725	156,725	156,725	156,725	156,725	
1口当り等の状況	分配総額	百万円	4,169	4,451	4,432	2,331	4,333
	配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
	発行済投資口の総口数	口	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000
	1口当たり純資産額	円	257,432	257,883	257,853	254,492	257,693
	1口当たり分配金	円	6,671	7,122	7,092	3,731	6,933
	利益分配金	円	6,671	7,122	7,092	3,731	6,933
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率(注1)	%	1.5	1.5	1.4	1.7	1.3
	年換算(注10)	%	3.0	3.1	2.9	3.5	2.6
	純資産当期純利益率(注2-1)	%	2.6	2.8	2.8	1.5	2.7
	年換算(注10)	%	5.1	5.5	5.5	2.9	5.4
	期首純資産額(注2-2)	百万円	161,098	160,895	161,177	161,158	159,057
	期末自己資本比率(注3)	%	57.7	53.1	52.1	48.3	48.5
	(対前期増減)	%	(△1.7)	(△4.6)	(△1.0)	(△3.8)	(+0.1)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	35.7	40.7	41.8	45.6	45.4
	DSCR(注5)	倍	8.4	8.0	7.0	7.1	5.4
	金利償却前当期純利益	百万円	6,789	7,168	7,285	7,284	7,604
	支払利息(注6)	百万円	809	897	1,048	1,024	1,420
	賃貸NOI(注7)	百万円	7,407	7,739	7,948	7,864	8,332
	年換算NOI利回り(注9、10)	%	5.8	5.6	5.5	5.1	5.3
賃貸NCF(注8)	百万円	6,826	6,917	7,346	7,109	7,657	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.4	5.0	5.1	4.6	4.9	
参考情報	投資物件数(注11)		49	50	52	51	53
	テナント数		517	537	499	476	476
	総賃貸可能面積(注12)	m <sup>2</sup>	373,609.99	383,491.03	383,215.57	393,532.31	400,751.87
	稼働率	%	98.4	97.5	96.4	96.8	96.4

(注1) 経常利益 / (期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2

(注2-1、2) 当期純利益 / (期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 金利償却前当期純利益(不動産等売却損益、投資有価証券売却損及び特別損失は含みません) / 支払利息

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人債利息が含まれます。

(注7) (賃貸事業収入-賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注8) 賃貸NOI-資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格(第12期: 2,519.0億円、第13期: 2,751.0億円、第14期: 2,843.1億円、第15期: 3,119.1億円、第16期: 3,106.1億円)

(注10) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。

第12期: 184日、第13期: 182日、第14期: 184日、第15期: 181日、第16期: 184日

(注11) 新趣阿ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、ビッグス新宿ビル、新宿三丁目イーストビル、立川ビジネスセンタービル及びJPR梅田ロフトビルは複数回にわたって取得していますが、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注12) 総賃貸可能面積は、契約面積を記載しています。

(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数第2位以下を切捨)

## (2)当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）いたしました。その後、平成19年2月に行った3度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は625,000口となり、現在に至っています。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」という）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きました。

### ②運用環境

世界経済は各国政府による金融・経済政策が奏功し、アジアなど新興国の経済成長が世界経済を下支えする構図のもと、反転しつつあります。外需依存の高い日本経済は先進国のなかでも落ち込みが大きかったものの、アジア向け輸出の持ち直し等で、底打ちの兆しが見えつつあります。但し、外需から内需への経済構造の転換は進んでいるとはいえ、二番底懸念が払拭されないなど脆弱さが感じられ、本格的な回復には時間を要するものと考えられます。また、雇用環境の悪化から、個人消費は低調に推移しました。

#### <オフィス賃貸市場>

オフィス市況については、景気の悪化に伴う需要低下の影響により、東京においては空室率の上昇、賃料の下落が続いております。但し、東京都心部のS・Aクラスビルでは、賃料調整が大幅かつ急速に進んだため、これらのカテゴリーについては空室率に歯止めがかかる気配が出てきております。また、地方都市においては、需要の低下に加え、新規供給の拡大の影響が大きく、一部の地域はさらに激しい市況の悪化が見られました。

#### <商業施設賃貸市場>

小売業界は、全国的な店舗展開の見直しや新規出店の抑制等の動きが顕著で、都市部の好立地店舗においても、引き続き上原賃料の下落や新規テナントの決定の長期化が見られました。

#### <不動産売買市場>

資金調達環境がやや緩和傾向にあることから、買主側の一部には取得意欲が回復しつつありますが、売主側の多くは、借入が継続する状況となったため、売り急ぐ必要が薄れ、価格交渉に時間をかける姿勢が明確になってきました。この結果、売主側と買主側の価格感の乖離は埋まらず、総じて取引量は低迷したままでした。但し、一部優良不動産については、底打ちを織り込めるマーケット環境となりつつあることから、平成21年末にかけて、大型の取引が成立する事例も見られました。

### ③運用状況

#### <資産の入れ替え>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化を目指し、地域分散、用途分散によるバランスに留意しつつ、昨今の市況変化を踏まえ、地方・商業物件から東京・オフィス物件への資産の入れ替えに注力しております。

当期においては、「六番町ビル」（取得価格28億円）、「菱進原宿ビル」（取得価格84億円）を取得しました。両物件ともに、東京都心部に立地する優良オフィスビルであり、現状の市況環境下においても比較的高い利回りでの取得となっております。この結果、平成21年12月末時点における保有資産残高は53物件、3,106億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は400,751㎡、テナント数476となりました。

#### <保有資産の運用管理>

テナント満足度調査のフィードバックをはじめブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努めると同時に、厳しい賃貸市況のもと、稼働率の維持を最優先に、既存テナントからの賃料減額要請には、退室防止の観点から柔軟な対応としつつ、減額幅の縮小にも努めました。また、新規テナント確保のため賃料条件を見直しする等の施策をとってきました。加えて、当期末においては高稼働率の六番町ビル及び菱進原宿ビルの取得を実施したこともあり、96.4%（前期比0.4%減）の高稼働率を維持することができました。

また、入居テナント企業の事業継続（BCP）の観点から、長周期・長時間地震動に対しての影響を減らすために実施していた新宿センタービルの長周期地震動対策工事、資産価値及びテナント満足度の向上を目指したブランド戦略の一環として実施していた三菱UFJリース名古屋本社ビルの共用部改修工事並びにJPR横浜日本大通ビルの空調改修工事が完了しました。

## <資金調達状況>

本投資法人は、当期においても、資産規模拡大にあたり、物件取得に伴う機動的な借入を行いました。また、将来の金利上昇リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、固定金利での長期資金も調達することにより、引き続き安定的な財務体質を維持しています。

この結果、当期末の借入金残高は1,063.7億円、無担保投資法人債の残高は445億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.9%、有利子負債比率（注2）は49.0%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、45.4%となっております。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済・償還期限が1年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の80.1%であり、平均残存年数（注4）は4.2年となっております。なお、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債残高は137.1億円です。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下の通りとなっております。

## ■発行体格付（当期末現在）

格付機関	発行体格付 (アウトルック)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク (Moody's)	A2 (ネガティブ)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス (S&P)	長期：A (安定的) 短期：A-1

(注1) 当期末平均金利：当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 有利子負債比率(%)：有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)×100 (出資総額：1,567.2億円)

(注3) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産額×100 (当期末総資産額：3,323.8億円)

(注4) 長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、当期末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。

## (3)増資等の状況

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	(注1)
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	(注2)
平成14年1月22日	投資口の分割	93,360	155,600	—	31,120	(注3)
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	(注4)
平成15年7月15日	公募増資	134,400	424,000	30,758	87,740	(注5)
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000	430,000	1,373	89,113	(注6)
平成17年2月2日	公募増資	95,000	525,000	25,001	114,115	(注7)
平成17年3月2日	第三者割当増資	5,000	530,000	1,315	115,431	(注8)
平成19年2月7日	公募増資	90,000	620,000	39,120	154,552	(注9)
平成19年3月8日	第三者割当増資	5,000	625,000	2,173	156,725	(注10)

(注1) 1口当たり500,000円にて東京建物株式会社(100口)、大成建設株式会社(100口)、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(40口)の計3社による出資により本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、13個の不動産信託受益権を取得し、資産運用を開始しました。

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

(注4) 1口当たり200,000円(引受価額193,000円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり237,160円(引受価額228,859円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり228,859円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり272,440円(引受価額263,177円)にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり263,177円にて、短期借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり449,820円(引受価額434,673円)にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため公募新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり434,673円にて、借入金の返済及び新たな特定資産の取得資金等に充当するため第三者割当により新投資口を発行しました。

#### (4)分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、6,933円となりました。

期 別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	
	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	
当期末処分利益総額	4,169,727千円	4,451,575千円	4,432,832千円	2,332,243千円	4,333,229千円	
利益留保額	352千円	325千円	332千円	368千円	104千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,169,375千円 (6,671円)	4,451,250千円 (7,122円)	4,432,500千円 (7,092円)	2,331,875千円 (3,731円)	4,333,125千円 (6,933円)	
内 訳	利益分配金総額	4,169,375千円	4,451,250千円	4,432,500千円	2,331,875千円	4,333,125千円
	(1口当たり利益分配金)	(6,671円)	(7,122円)	(7,092円)	(3,731円)	(6,933円)
	出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
	(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)

#### (5)今後の運用方針及び対処すべき課題

景気については底打ちの兆しはあるものの、当面、本格的な回復は期待しにくい状況です。このような困難な運用環境下でいかに運用するかが試される状況にあると思われます。

オフィス賃貸市場においては、景気変動に対して遅行的に推移する傾向があると考えられ、もうしばらく厳しい状態が続くものと思われます。賃貸市場の底打ちのタイミング、水準感を慎重に見極めていく必要があると思われます。全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市、地域ごとの新規供給の動向等、従来以上の慎重な運用判断により、収益悪化を極小化していく必要があります。

不動産売買市場においては、資金の供給が今後どのように変化するかを見極めるとともに、優良な物件の取得を行うための情報収集に努めていく必要があります。また、売買市場については、資金調達環境の影響を大きく受けるとともに、賃貸市場に対して先行的に推移する傾向があり、近時、その変化のサイクルは非常に早いものとなっているため、時機を失することなく正確な投資判断を行う必要があります。

以上の状況を踏まえ、景気や金利の動向を注視しつつ、本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、以下の点に留意して運営していきます。

##### ①新規物件の取得

投資対象としては、東京・オフィス物件に注力することとします。具体的には、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得していきます。検討にあたっては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めます。

今後も資産運用会社のスポンサー会社を始めとして、情報収集を積極的に行い、市場動向を的確に把握し、将来性を含めた投資価値を精査した上で、投資判断を行っていきます。

##### ②保有資産の運用管理

テナントからの賃料減額要請が引き続き増加するなか、ブランド戦略による差別化、賃貸条件等への柔軟な対応等により、マーケットにおける競争力の維持を図っていきます。

ブランド戦略では、新規にJPRデザイン指針を設け、居心地のよい空間造りを進めてまいります。また、テナント満足度調査により把握した、最新のテナントニーズはソフト・ハード両面でフィードバックし、高品質なサービスを提供していきます。

また、テナントニーズや新築物件に見られる社会的トレンドの変化を捉え、環境に配慮し、省エネを考慮した高品質で競争力の高いビルを目指した共用部リニューアル工事や空調システムリニューアル等を計画的に実施することによりテナント満足度を上げるとともに、柔軟かつ粘り強い折衝を行い、賃料の減額幅、退室を最小限に食い止めます。

さらに、新規テナント誘致についてもテナント需要動向を見極めつつ賃料等条件について柔軟な対応をもって稼働率の低下防止を図っていきます。

## (6) 資金調達

資金調達については、長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといった基本方針に則り、無担保・無保証の借入や投資法人債の発行による資金の調達を行います。引き続き資金調達先の多様化、満期分散に努めます。

## (7) 情報開示

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

## (8) 決算後に生じた重要な事実

公募による新投資口の発行について

平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成22年2月8日に払込が完了しました。この結果、平成22年2月8日付で出資総額は170,040,762,600円、発行済投資口の総口数は707,000口となっています。

発行新投資口数	: 82,000口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり168,101円
発行価格（募集価格）の総額	: 13,784,282,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり162,382円
払込金額（発行価額）の総額	: 13,315,324,000円
払込期日	: 平成22年2月8日
分配金起算日	: 平成22年1月1日

第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）について

平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。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与えられた選択権（グリーンシュエーション）であり、平成22年3月5日がその行使期限です。

発行新投資口数	: 8,000口（上限）
払込金額（発行価額）	: 1口当たり162,382円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,299,056,000円（上限）
割当先	: みずほ証券株式会社
払込期日	: 平成22年3月12日
分配金起算日	: 平成22年1月1日

資産の譲渡について

平成22年1月21日付にて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。

なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。

また、譲渡先については、譲渡先の意向により開示いたしません。

<JPR名古屋栄ビル>（注）

①資産の種類	: 不動産
②譲渡価格	: 4,937百万円
③契約日	: 平成22年3月6日まで（予定）
④引渡日	: 売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）
⑤損益に及ぼす影響	: 第17期（自平成22年1月1日至平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。

（注）隔地駐車場を含みます。

## <参考情報>

### 資産の取得について

次の物件を取得しました。

#### <東京建物京橋ビル>

##### 物件概要

所在地	: 東京都中央区京橋三丁目6番18号
所有形態	: 土地: 所有権、賃借権、建物: 区分所有権 (注1)
敷地面積	: 547.10㎡ (注2)
建物延面積	: 4,419.79㎡
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建
竣工年月	: 昭和56年1月
テナント数	: 2
総賃貸可能面積	: 3,499.31㎡
総賃貸面積	: 3,499.31㎡
稼働率	: 100.0%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成22年2月12日の数値を記載しています。

##### 売買条件

売買価格	: 5,250百万円
資産の種類	: 不動産
取得日	: 平成22年2月12日

(注1) 本不動産の区分所有権をすべて取得しており、他の区分所有者はいません。

(注2) 敷地面積には借地部分 (416.72㎡) も含まれています。

### 資産の一部譲渡について

平成21年12月21日付にて、以下の資産の譲渡を決定しています。

#### <JPR神宮前432>

- ①資産の種類 : 不動産 (土地の一部)
- ②譲渡価格 : 301百万円 (注)
- ③契約日 : 平成21年12月21日
- ④引渡日 : 譲渡資産 (土地) 上の工作物の移転日と同日 (平成22年3月31日までを予定)
- ⑤譲渡先 : 東京都
- ⑥損益に及ぼす影響 : 第17期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日) において、営業収益として不動産等売却益約105百万円を計上する予定です。

(注) 譲渡価格の他に、物件移転補償金として、3百万円の支払を受ける予定です。



## 2. 投資法人の概況

### (1)出資の状況

	第12期 平成19年 12月31日現在	第13期 平成20年 6月30日現在	第14期 平成20年 12月31日現在	第15期 平成21年 6月30日現在	第16期 平成21年 12月31日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	625,000口	625,000口	625,000口	625,000口	625,000口
出資総額	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円
投資主数	15,089人	14,921人	14,535人	14,570人	14,751人

### (2)投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3-14 シティグループセンター	50,463	8.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	48,359	7.73
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	34,858	5.57
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	4.68
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	27,300	4.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	25,714	4.11
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	4.00
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	3.84
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2-2	19,699	3.15
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1-11	13,234	2.11
合 計		297,927	47.66

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切捨して記載しています。

## (3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額	所有投資口数(口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役(非常勤) 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤) 三井住友海上グループホールディングス株式会社 社外監査役(非常勤)	4,200千円	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		—
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	13,000千円	—

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬等が含まれております。

## ②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

## (4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下の通りです。

委託区分	名 称	
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	
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者(投資主名簿等に関する事務等)	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	みずほ信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行	しんぎん証券株式会社
	メリルリンチ日本証券株式会社	野村証券株式会社

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第15期 平成21年6月30日現在		第16期 平成21年12月31日現在	
		保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	49,515,777	15.0	52,692,941	15.9
	東京周辺部	59,496,657	18.1	59,163,834	17.8
	地方	15,756,513	4.8	15,758,684	4.7
信託不動産	東京都心	75,751,741	23.0	83,979,400	25.3
	東京周辺部	46,494,428	14.1	46,164,649	13.9
	地方	45,592,512	13.9	45,330,954	13.6
預金その他の資産	—	36,555,889 (—)	11.1 (—)	29,289,567 (—)	8.8 (—)
資産総額計	—	329,163,520 (292,607,631)	100.0 (88.9)	332,380,032 (303,090,465)	100.0 (91.2)

(注1) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) ( ) 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注3) 地域等の区分については、9ページを参照して下さい。

(注4) 取得予定資産について計上した各種調査費用（第15期：2,300千円 第16期：3,819千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

#### (2) 主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約 賃料比率(%)	主たる用途
オリナスタワー	31,304,267	23,987.40	23,987.40	100.0	9.8	事務所
新宿センタービル	21,391,732	8,041.63	6,846.10	85.1	4.1	事務所
兼松ビル	15,125,863	7,976.30	6,771.23	84.9	3.6	事務所
川崎ダイスビル	15,066,016	13,089.96	12,981.11	99.2	3.5	商業施設
JPR梅田ロフトビル	12,701,288	18,586.97	18,586.97	100.0	3.7	商業施設
ビッグス新宿ビル	12,036,534	11,350.62	10,685.59	94.1	3.9	事務所
JPR渋谷タワーレコードビル	11,705,239	8,076.85	8,076.85	100.0	3.2	商業施設
MS芝浦ビル	11,074,326	14,385.84	14,240.39	99.0	4.7	事務所
新宿スクエアタワー	9,498,351	11,150.77	9,022.45	80.9	2.2	事務所
菱進原宿ビル	8,678,863	4,760.13	4,760.13	100.0	2.5	事務所
合計	148,582,483	121,406.47	115,958.22	95.5	41.1	

(注1) 「期末月額契約賃料比率」とは、各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注2) 新宿センタービル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

そのため、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しています。

(注3) 新宿スクエアタワーについては、第14期追加取得分を含めた数値です。同ビル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賃（サブリース）しています。

そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃貸しかつ転賃が可能な事務所・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40.31465%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。

## (3)組入資産明細

当期末において本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権の概要は以下の通りです。

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	15,125,863	12,300,000	
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,537,515	2,330,000	
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,954,129	2,540,000	
		新麹町ビル			信託受益権	1,637,950	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	568,568	3,240,000	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)			信託受益権	202,524	
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか	信託受益権	3,610,973	3,640,000	
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,074,326	14,700,000	
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,740,390	2,850,000	
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	1,789,325		
		福岡ビル(第7期追加取得分)			不動産	1,149,972	3,240,000
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	信託受益権	5,366,743	5,100,000	
		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17番1号	信託受益権	3,294,779	4,320,000	
		新宿スクエアタワー			信託受益権	9,316,563	
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	不動産	181,788	9,795,000	
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	12,036,534	10,900,000	
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	639,441	965,000	
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	21,391,732	13,700,000	
		南麻布ビル	東京都港区南麻布二丁目12番3号	不動産	3,890,385	3,000,000	
		品川チャンネルビル	東京都港区港南二丁目12番33号	不動産	1,872,251	1,640,000	
六番町ビル	東京都千代田区六番町2番地9	不動産	2,910,142	3,010,000			
菱進原宿ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目17番11号	信託受益権	8,678,863	8,480,000			
商業施設	事務所	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,705,239	12,600,000	
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,217,281	1,310,000	
		JPR神宮前432(注2)	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,375,643		
				不動産	194,040	4,200,000	
東京都周辺部	事務所	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目1番26号	不動産	2,794,596	2,350,000	
		有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア)	東京都千代田区有楽町二丁目7番1号	不動産	3,414,773	2,660,000	
		アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	4,949,029	5,900,000	
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか	信託受益権	2,497,474	1,620,000	
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	信託受益権	2,779,554	2,470,000	
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号	不動産	878,171	925,000	
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,514,344	9,520,000	
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,188,413	5,190,000	
		立川ビジネスセンタービル			信託受益権	814,735	
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	東京都立川市曙町二丁目38番5号	不動産	2,253,209	3,390,000	
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	不動産	5,722,136	6,020,000	
		ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	6,463,700	5,640,000	
商業施設	事務所	オリナスタワー	東京都墨田区太平四丁目1番3号	不動産	31,304,267	31,500,000	
		田無アスタ	東京都西東京市田無二丁目1番1号	信託受益権	8,257,627	12,200,000	
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	1,993,769	2,480,000	
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,360,167	5,940,000	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	4,285,866	3,890,000	
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地	信託受益権	15,066,016	14,664,000	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,769,088	2,090,000	
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	信託受益権	4,150,579	3,660,000	
		JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,362,857	2,970,000	
		JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号	信託受益権	1,505,508	1,600,000	
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号	信託受益権	2,561,475	3,460,000	
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか	信託受益権	1,392,664	1,820,000	
		天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	信託受益権	2,446,958	2,590,000	
		JPR名古屋栄ビル(注3)	(1)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号 (2)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号	不動産	4,448,639	5,000,000	
		JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,106,967	2,450,000	
		JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,831,787	1,830,000	
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	4,293,180	3,420,000	
		商業施設	事務所	JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,701,288
ベネトン心齋橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号			信託受益権	5,407,592	4,590,000	
ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号			不動産	7,016,864	6,540,000	
JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号			信託受益権	6,094,186	4,640,000	
合 計					303,090,465	301,979,000	

(注1) 期末算定価額は、内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 東京都へ引渡予定の土地(20.11㎡)を含みます。対象土地は分筆後信託契約を解除しています。

(注3) (1)はJPR名古屋栄ビル、(2)はJPR名古屋栄ビルの隔地駐車場です。

(注4) 本投資法人では、上記記載の第16期末保有物件に加え、平成22年5月に「JPR千駄ヶ谷ビル」を15,050,000千円で取得する予定です。当該物件は平成21年5月に竣工しており、平成21年12月末日現在の期末算定価額は11,600,000千円です。なお、売主によるテナント誘致の結果等により収益性が向上した場合には、16,500,000千円を上限に、一定の算式を用いて取得価格の変更を行うことがあります。

### Ⅲ 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権ごとの賃貸事業の推移は以下の通りです。

地域区分	用途	不動産等の名称	第15期(自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)				第16期(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)					
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)		
東京都心	事務所	兼松ビル	8	95.0	494,832	4.5	7	84.9	459,969	4.0		
		兼松ビル別館	1	100.0	108,286	1.0	1	100.0	98,353	0.9		
		JPR人形町ビル	4	100.0	109,791	1.0	4	100.0	106,580	0.9		
		新麴町ビル		100.0	80,044	0.7		94.1	82,269	0.7		
		新麴町ビル(第2期追加取得分)	11	100.0	32,104	0.3	10	100.0	32,103	0.3		
		新麴町ビル(第6期追加取得分)		100.0	12,551	0.1		100.0	12,969	0.1		
		JPRクレスト竹橋ビル	8	89.2	137,018	1.2	8	89.2	119,388	1.0		
		MS芝浦ビル	8	99.0	580,307	5.3	8	99.0	580,532	5.1		
		五反田ファーストビル	2	100.0	139,361	1.3	2	100.0	137,042	1.2		
		福岡ビル		100.0	87,356	0.8		100.0	87,356	0.8		
		福岡ビル(第7期追加取得分)	1	100.0	41,633	0.4	1	100.0	38,973	0.3		
		JPR市ヶ谷ビル	8	88.3	167,439	1.5	7	82.8	162,667	1.4		
		オーバルコート大崎マークウエスト	4	100.0	177,498	1.6	3	100.0	182,138	1.6		
		新宿スクエアタワー		93.0	313,818	2.8		80.9	247,138	2.2		
		新宿スクエアタワー(第14期追加取得分)	22	93.0	4,822	0.0	20	80.9	3,797	0.0		
		ビッグス新宿ビル	22	92.0	492,437	4.5	22	94.1	466,698	4.1		
		アクロス新川ビル・アネックス	3	84.0	49,594	0.4	3	84.0	44,792	0.4		
		新宿センタービル	21	87.1	512,499	4.6	19	85.1	510,410	4.4		
		南麻布ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)		
		品川キャナルビル	2	48.1	15,932	0.1	3	81.4	36,755	0.3		
		六番町ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)		
		菱進原宿ビル	—	—	—	—	8	100.0	9,843	0.1		
		商業施設	事務所	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	3.1	1	100.0	345,576	3.0
				JPR代官山	4	100.0	44,343	0.4	4	100.0	41,822	0.4
				JPR神宮前432	5	100.0	114,184	1.0	5	100.0	88,581	0.8
				新宿三丁目イーストビル	1	100.0	78,306	0.7	1	100.0	78,306	0.7
有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア)	1			100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)		
アルカイースト	5			85.3	250,184	2.3	6	100.0	259,457	2.3		
JPR千葉ビル	28			82.8	128,335	1.2	28	78.7	118,287	1.0		
JPR横浜日本大通ビル	11			94.7	143,642	1.3	12	97.3	135,056	1.2		
新横浜第二センタービル	12			93.8	70,775	0.6	11	89.7	69,412	0.6		
川口センタービル	37			97.0	476,925	4.3	38	97.0	473,357	4.1		
商業施設	事務所	JPR上野イーストビル	8	91.6	196,307	1.8	7	94.3	206,812	1.8		
		立川ビジネスセンタービル		100.0	61,871	0.6		100.0	62,153	0.5		
		立川ビジネスセンタービル(第11期追加取得分)	18	77.6	82,129	0.7	18	81.4	83,977	0.7		
		ライズアリーナビル	1	100.0	240,564	2.2	1	100.0	242,751	2.1		
		ゆめおおおかオフィスタワー	31	88.9	334,336	3.0	31	86.3	320,643	2.8		
		オリナスタワー	12	100.0	12,971	0.1	12	100.0	1,178,783	10.3		
		田無アスタ	1	100.0	596,400	5.4	1	100.0	596,400	5.2		
		キュボ・ラ本館棟	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)		
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)		
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129,061	1.2	3	100.0	129,061	1.1		
地方	事務所	川崎ダイスビル	19	98.0	479,848	4.4	20	99.2	478,422	4.2		
		新潟駅南センタービル	10	100.0	135,015	1.2	10	100.0	133,216	1.2		
		明治安田生命大阪梅田ビル(注2)	—	—	373,465	3.4	—	—	—	—		
		東京建物本町ビル	9	98.7	245,999	2.2	9	98.7	247,626	2.2		
		JPR博多ビル	26	96.9	163,071	1.5	27	96.6	160,079	1.4		
		JPR那覇ビル	17	95.9	108,893	1.0	17	93.8	105,108	0.9		
		損保ジャパン仙台ビル	15	100.0	205,693	1.9	14	94.7	201,173	1.8		
		損保ジャパン和歌山ビル	16	96.5	117,738	1.1	17	100.0	123,169	1.1		
		天神121ビル	13	100.0	119,210	1.1	12	91.5	122,218	1.1		
		JPR名古屋栄ビル	20	95.3	225,475	2.0	17	85.3	223,563	1.9		
商業施設	事務所	JPR堂島ビル	7	79.7	113,674	1.0	7	93.2	113,168	1.0		
		JPR博多中央ビル	6	100.0	91,364	0.8	5	87.5	87,554	0.8		
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	1	100.0	191,107	1.7	1	100.0	189,817	1.7		
		JPR梅田ロフトビル	1	100.0	402,412	3.6	1	100.0	402,423	3.5		
		シュトラッセ一番町(注2)	—	—	160,000	1.5	—	—	—	—		
		ベネトン心斎橋ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)		
		ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)		
JPR茶屋町ビル	7	100.0	138,999	1.3	7	100.0	141,970	1.2				
合 計			476	96.8	11,030,526	100.0	476	96.4	11,493,470	100.0		

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

(注2) 新宿スクエアタワー、新宿センタービル、ライズアリーナビル及び川崎ダイスビルについては、テナントが転借人に転賃(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注3) 明治安田生命大阪梅田ビル及びシュトラッセ一番町は、平成21年6月26日に譲渡しています。

(注4) 本投資法人が所有している部分の全てを1テナントが賃借しており、当該テナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

#### (4)その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1)資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
新宿センタービル	東京都新宿区	乗用エレベーターシャフト内耐火材改修工事	自平成20年10月 至平成22年5月	84	17	17
アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区	8階、9階空調改修工事	自平成22年4月 至平成22年5月	26	—	—
立川ビジネスセンタービル	東京都立川市	中央監視システム改修工事	自平成22年5月 至平成22年6月	19	—	—
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市	駐車場主要部品更新パレット改修工事	自平成22年3月 至平成22年4月	17	—	—
JPR上野イーストビル	東京都台東区	専用部照明器具更新工事I期	自平成22年4月 至平成22年6月	16	—	—
JPR人形町ビル	東京都中央区	8階空調改修工事	自平成22年4月 至平成22年6月	13	—	—

### (2)期中の資本的支出

当期において本投資法人が不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の額は、以下の通りです。

資本的支出の主なものとして、入居テナント企業の事業継続（BCP）の観点から、長周期・長時間地震動に対する影響を減らすため、新宿センタービルの長周期地震動対策工事を実施したほか、維持保全のための外壁シール更新、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事、新規テナントの誘致促進を目的とした共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した236百万円（※）の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
新宿センタービル	東京都新宿区	長周期地震動対策工事	自平成20年10月 至平成21年7月	172
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	1階～5階共用部改修工事	自平成21年7月 至平成21年9月	85
川口センタービル	埼玉県川口市	外壁補修、シール更新工事	自平成21年9月 至平成21年12月	61
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	B1階、1階、4階空調改修工事	自平成21年7月 至平成21年12月	33
川口センタービル	埼玉県川口市	中央監視システム改修工事	自平成21年7月 至平成21年12月	28
兼松ビル	東京都中央区	中央監視システム改修工事	自平成21年9月 至平成21年12月	21
三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市	機械式駐車場改修工事	自平成21年9月 至平成21年12月	14
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		256
合計				675

※修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額（5百万円）が含まれています。

## (3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含む）のなかから大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

営業期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
前期末積立金残高	681百万円	737百万円	796百万円	768百万円	783百万円
当期積立額	803百万円	604百万円	697百万円	555百万円	391百万円
当期積立金取崩額	747百万円	545百万円	725百万円	540百万円	443百万円
次期繰越額	737百万円	796百万円	768百万円	783百万円	731百万円

## 5. 費用・負債の状況

### (1)運用等に係る費用明細

項目	第15期	第16期
	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
(a)資産運用報酬（注）	345,480千円	416,127千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	198,308千円	207,113千円
インセンティブ報酬2	72,171千円	134,014千円
(b)一般事務委託及び資産保管手数料	66,520千円	67,754千円
(c)役員報酬	6,600千円	6,600千円
(d)信託報酬	69,434千円	48,244千円
(e)その他営業費用	120,087千円	116,423千円
合計	608,123千円	655,150千円

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が（第15期：78,250千円、第16期：28,000千円）あります。

## (2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年7月14日	1,000	—	0.835	平成21年7月3日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
		平成21年3月31日	3,000	—	0.835	平成21年7月3日				
		平成21年7月3日	—	4,000	1.245	平成22年7月2日				
	株式会社りそな銀行	平成20年7月4日	4,000	—	0.735	平成21年7月3日				
		平成21年7月3日	—	4,000	1.245	平成22年7月2日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年7月4日	2,972	—	0.735	平成21年7月3日				
		平成20年7月14日	1,000	—	0.835	平成21年7月3日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年7月3日	—	3,972	1.245	平成22年7月2日				
		平成21年3月31日	2,280	—	0.835	平成21年7月3日				
		平成21年7月3日	—	2,280	1.245	平成22年7月2日				
株式会社三井住友銀行	平成20年7月14日	1,000	—	0.835	平成21年7月3日					
株式会社あおぞら銀行	平成20年7月14日	900	—	0.835	平成21年7月3日					
合計		16,152	16,252							
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	50	50	1.740	(注4)	(注4)	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
		平成21年6月26日	200	200	3.190	(注5)	(注5)			
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年6月26日	200	200	2.449	(注6)	(注6)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月26日	166	166	2.390	(注7)	(注7)			
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	100	100	2.440	(注8)	(注8)			
	株式会社新生銀行	平成18年9月26日	—	3,000	1.356	平成22年9月24日	期限一括			
	株式会社福岡銀行	平成18年9月26日	—	1,000	1.356	平成22年9月24日				
	株式会社中国銀行	平成18年9月26日	—	1,000	1.356	平成22年9月24日				
株式会社八十二銀行	平成18年9月26日	—	1,000	1.356	平成22年9月24日					
合計		716	6,716							
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	5,000	5,000	1.453	平成24年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後	
		平成20年3月26日	2,000	2,000	1.725	平成27年3月26日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月29日	6,000	6,000	1.734	平成23年8月29日				
		平成21年6月26日	1,000	1,000	2.156	平成24年6月27日				
	株式会社新生銀行	平成18年9月26日	3,000	—	1.356	平成22年9月24日				
	株式会社福岡銀行	平成18年9月26日	1,000	—	1.356	平成22年9月24日				
	株式会社中国銀行	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日				
		平成18年9月26日	1,000	—	1.356	平成22年9月24日				
	株式会社八十二銀行	平成18年9月26日	1,000	—	1.356	平成22年9月24日				
		平成18年12月26日	1,000	1,000	1.642	平成24年4月11日				
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日				
		平成20年2月5日	1,000	1,000	1.666	平成27年2月5日				
	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日				
		平成20年6月4日	1,000	1,000	2.035	平成25年6月4日				
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	2,000	1.858	平成25年12月27日				
		平成20年6月4日	2,000	2,000	2.257	平成27年6月4日				
	株式会社損害保険ジャパン	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日				
		平成21年6月26日	2,000	2,000	2.156	平成24年6月27日				
	株式会社伊予銀行	平成19年4月11日	1,000	1,000	1.676	平成24年4月11日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年2月5日	5,000	5,000	1.181	平成23年2月4日				
		平成21年6月26日	5,800	5,700	2.449	(注6)				(注6)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年3月26日	5,000	5,000	1.380	平成23年3月26日				期限一括
		平成21年6月26日	4,834	4,751	2.390	(注7)				(注7)
株式会社あおぞら銀行	平成20年8月26日	3,400	3,400	1.593	平成23年8月26日	期限一括				
	平成21年7月3日	—	900	2.076	平成24年7月3日					
株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月31日	945	920	1.740	(注4)	(注4)				
	平成21年6月26日	3,800	3,700	3.190	(注5)	(注5)				
株式会社三井住友銀行	平成21年6月29日	2,900	2,850	2.440	(注8)	(注8)				
アメリカンファミリーライフアシランス カンパニー オブ コロンバス	平成21年9月7日	—	10,000	3.440	平成31年9月6日	期限一括				
明治安田生命保険相互会社	平成14年6月21日	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	平成15年3月28日	4,400	4,400	1.750	平成25年3月28日		担保付・ 無保証・ 非劣後			
合計		78,862	83,404							

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、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) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注4) 平成21年6月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回250万円を返済し、平成25年6月27日に820万円を返済します。

(注5) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100万円を返済し、平成31年6月27日に2,100万円を返済します。

(注6) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回100万円を返済し、平成26年6月27日に5,100万円を返済します。

(注7) 平成21年12月27日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回83万円を返済し、平成26年6月27日に4,253万円を返済します。

(注8) 平成21年12月25日を初回として、以降6ヵ月毎27日に各回50万円を返済し、平成26年6月27日に2,550万円を返済します。



#### (3) 投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	平成16年2月12日	7,000	7,000	1.38	平成22年2月12日	期限一括	物件取得 及び借入 金の返済	(注1)
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日			(注2)
第4回無担保投資法人債	平成16年11月4日	10,000	—	0.92	平成21年11月4日		借入金の 返済	(注3)
第5回無担保投資法人債	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	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	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日			
第8回無担保投資法人債	平成19年7月23日	9,000	9,000	1.85	平成24年7月23日			
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日			
第10回無担保投資法人債	平成20年5月30日	3,000	3,000	1.71	平成23年5月30日			
合計		54,500	44,500					

(注1) 投資法人債間限定同順位特約付、少数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。

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産	六番町ビル	平成21年12月2日	2,800,000	—	—	—	—	—	—
信託受益権	菱進原宿ビル	平成21年12月25日	8,400,000	—	—	—	—	—	—
	合計		11,200,000	—	—	—	—	—	—

(注) 「取得価額」又は「譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額（注1） (千円)	特定資産の 調査価格（注2） (千円)
取得	六番町ビル	平成21年12月2日	2,800,000	3,010,000
取得	菱進原宿ビル	平成21年12月25日	8,400,000	8,490,000

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

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

### (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

#### ① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

#### ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に 対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託料（注2）	229,638千円	東京建物株式会社	193,106千円	84.1%
		安田不動産株式会社	9,299千円	4.0%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	2,558千円	1.1%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.5%
外注委託費	488,087千円	東京建物株式会社	393,678千円	80.7%
		安田不動産株式会社	22,462千円	4.6%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	3,366千円	0.7%
テナント仲介手数料等	10,733千円	東京建物株式会社	2,769千円	25.8%
		安田不動産株式会社	1,950千円	18.2%

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

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（15,346千円）を含んでいます。

(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

東京建物株式会社	319,437千円
株式会社東京建物テクノビルド	53,327千円
安田不動産株式会社	25,953千円
大成建設株式会社	174,882千円
新宿センタービル管理株式会社	175,125千円

### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当事項はありません。

## 7. 経理の状況（概況）

### (1)資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### (2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

### (1)取得等の状況

本投資法人の資産運用会社（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）が保有している本投資法人の投資口は以下の通りです。

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成13年9月14日	40	—	40
平成14年1月22日（注）	60	—	100
累 計	100	—	100

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

### (2)保有等の状況

	期末保有口数 （口）	期末保有総額（注） （百万円）	総発行済口数に対する比率 （％）
第7期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	100	20	0.0
第8期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	100	20	0.0
第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	100	20	0.0
第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	100	20	0.0
第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	100	20	0.0
第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	100	20	0.0
第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	100	20	0.0
第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	100	20	0.0
第15期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	100	20	0.0
第16期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	100	20	0.0

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しております。

## 9. その他

### (1)お知らせ

#### ①投資主総会

平成21年9月8日に、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資信託及び投資法人に関する法律、その他の法令等の改正に伴う必要な字句等の修正</li> <li>・投資証券等の電子化にかかる規定の変更</li> <li>・適格機関投資家の定義の修正、配当可能所得の用語の修正、租税特別措置法の今後の改正等により、投資法人に係る課税の特例を受けるための租税特別措置法上の分配に関する要件について変更等があった場合に、これに対応することを可能とするための規定の新設及びその他必要な字句の修正等</li> <li>・書面による議決権の行使及び電磁的方法による議決権の行使に関する手続きの明確化</li> <li>・資産評価の方法及び基準に係る内容の明確化</li> <li>・資産運用の対象とする資産の種類追加</li> <li>・経過措置規定の廃止</li> <li>・その他条文の新設、削除に伴う条数の変更、条文の整備等</li> </ul>
執行役員1名選任の件	金子博人が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	萩原稔弘が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	安田荘助、出縄正人の2名が監督役員に選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	杉山昌明が補欠監督役員に選任されました。

#### ②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下の通りです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成21年10月28日	資産運用委託契約の変更に する覚書締結の件	本投資法人の規約、各種法令の変更に伴い、必要な条項の見直しを行 ないました。

### (2)その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年 6 月30日)	当期 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,987,712	13,972,954
信託現金及び信託預金	※1 14,015,752	※1 14,306,729
営業未収入金	198,512	168,177
前払費用	184,233	190,316
繰延税金資産	92	29
未収消費税等	357,367	—
その他	173,712	6,164
流動資産合計	35,917,383	28,644,372
固定資産		
有形固定資産		
建物	45,628,942	46,691,236
減価償却累計額	△ 3,354,991	△ 4,068,032
建物 (純額)	※1 42,273,950	※1 42,623,203
信託建物	72,018,462	72,920,852
減価償却累計額	△ 14,114,110	△ 15,174,017
信託建物 (純額)	※1 57,904,351	※1 57,746,834
構築物	28,482	30,181
減価償却累計額	△ 3,143	△ 4,026
構築物 (純額)	25,339	26,155
信託構築物	86,714	89,443
減価償却累計額	△ 24,316	△ 27,373
信託構築物 (純額)	※1 62,398	※1 62,070
機械及び装置	506,001	537,435
減価償却累計額	△ 142,903	△ 165,585
機械及び装置 (純額)	※1 363,098	※1 371,850
信託機械及び装置	1,301,822	1,304,524
減価償却累計額	△ 707,751	△ 749,755
信託機械及び装置 (純額)	※1 594,070	※1 554,769
工具、器具及び備品	26,809	34,079
減価償却累計額	△ 9,328	△ 11,368
工具、器具及び備品 (純額)	17,481	22,710
信託工具、器具及び備品	86,735	97,559
減価償却累計額	△ 38,702	△ 45,167
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 48,033	※1 52,392
土地	※1 80,501,678	※1 83,009,500
信託土地	※1 109,229,828	※1 117,058,000
建設仮勘定	46,301	22,377
有形固定資産合計	291,066,531	301,549,865
無形固定資産		
借地権	1,542,818	1,542,818
その他	4,854	5,111
無形固定資産合計	1,547,673	1,547,929
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	49,000	49,000
長期前払費用	472,336	491,015
投資その他の資産合計	521,336	540,015
固定資産合計	293,135,541	303,637,811
繰延資産		
投資法人債発行費	110,596	97,848
繰延資産合計	110,596	97,848
資産合計	329,163,520	332,380,032

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年 6 月30日)	当期 (平成21年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,511,945	1,107,794
短期借入金	16,152,000	16,252,000
1年内返済予定の長期借入金	716,000	6,716,000
1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	7,000,000
未払金	623,163	548,051
未払費用	277,368	394,952
未払法人税等	658	624
未払消費税等	—	312,246
前受金	1,166,950	1,416,980
流動負債合計	37,448,086	33,748,648
<b>固定負債</b>		
投資法人債	37,500,000	37,500,000
長期借入金	※1 78,862,000	※1 83,404,000
預り敷金及び保証金	※1 6,028,254	※1 6,009,582
信託預り敷金及び保証金	10,267,498	10,659,132
固定負債合計	132,657,752	137,572,715
負債合計	170,105,838	171,321,364
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	156,725,438	156,725,438
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,332,243	4,333,229
剰余金合計	2,332,243	4,333,229
投資主資本合計	159,057,682	161,058,667
純資産合計	※3 159,057,682	※3 161,058,667
負債純資産合計	329,163,520	332,380,032

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)		当期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,030,526	※1	11,493,470
不動産等売却益	※2	3,300,033		—
営業収益合計		14,330,560		11,493,470
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,961,198	※1	5,010,746
不動産等売却損	※2	2,154,094		—
投資有価証券売却損		38,651		—
資産運用報酬		345,480		416,127
一般事務委託及び資産保管手数料		66,520		67,754
役員報酬		6,600		6,600
信託報酬		69,434		48,244
その他営業費用		120,087		116,423
営業費用合計		7,762,068		5,665,896
営業利益		6,568,491		5,827,573
営業外収益				
受取利息		24,164		6,846
管理組合費精算金収入		40,816		—
その他		6,205		11,204
営業外収益合計		71,186		18,050
営業外費用				
支払利息		550,706		957,607
融資手数料		26,200		74,221
投資法人債利息		473,593		462,820
投資法人債発行費償却		12,540		12,748
その他		4,256		4,542
営業外費用合計		1,067,297		1,511,938
経常利益		5,572,380		4,333,685
特別損失				
違約金等損失	※3	3,239,449		—
特別損失合計		3,239,449		—
税引前当期純利益		2,332,930		4,333,685
法人税、住民税及び事業税		1,038		762
法人税等調整額		△ 18		62
法人税等合計		1,019		825
当期純利益		2,331,911		4,332,860
前期繰越利益		332		368
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,332,243		4,333,229

## 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	156,725,438	156,725,438
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	156,725,438	156,725,438
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	4,432,832	2,332,243
当期変動額		
剰余金の分配	△ 4,432,500	△ 2,331,875
当期純利益	2,331,911	4,332,860
当期変動額合計	△ 2,100,588	2,000,985
当期末残高	2,332,243	4,333,229
剰余金合計		
前期末残高	4,432,832	2,332,243
当期変動額		
当期変動額合計	△ 2,100,588	2,000,985
当期末残高	2,332,243	4,333,229
投資主資本合計		
前期末残高	161,158,271	159,057,682
当期変動額		
当期変動額合計	△ 2,100,588	2,000,985
当期末残高	159,057,682	161,058,667
純資産合計		
前期末残高	161,158,271	159,057,682
当期変動額		
当期変動額合計	△ 2,100,588	2,000,985
当期末残高	159,057,682	161,058,667



注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品 3～20年</p> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,005千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,573千円であります。</p>
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） （平成21年6月30日）	当期 （平成21年12月31日）																																																				
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,211,749千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>137,588千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>6,976,412千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>3,740千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>4,965千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>12,245千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>2,262千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>18,284,161千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>9,198,536千円</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,211,749千円	建物（純額）	137,588千円	信託建物（純額）	6,976,412千円	信託構築物（純額）	3,740千円	機械及び装置（純額）	4,965千円	信託機械及び装置（純額）	12,245千円	信託工具、器具及び備品（純額）	2,262千円	土地	399,183千円	信託土地	8,536,013千円	合計	<u>18,284,161千円</u>	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金及び保証金	15,536千円	合計	<u>9,198,536千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,231,835千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>135,720千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>6,840,773千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>3,514千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>4,793千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>10,851千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>2,307千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>18,164,992千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金及び保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>9,198,536千円</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,231,835千円	建物（純額）	135,720千円	信託建物（純額）	6,840,773千円	信託構築物（純額）	3,514千円	機械及び装置（純額）	4,793千円	信託機械及び装置（純額）	10,851千円	信託工具、器具及び備品（純額）	2,307千円	土地	399,183千円	信託土地	8,536,013千円	合計	<u>18,164,992千円</u>	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金及び保証金	15,536千円	合計	<u>9,198,536千円</u>
信託現金及び信託預金	2,211,749千円																																																					
建物（純額）	137,588千円																																																					
信託建物（純額）	6,976,412千円																																																					
信託構築物（純額）	3,740千円																																																					
機械及び装置（純額）	4,965千円																																																					
信託機械及び装置（純額）	12,245千円																																																					
信託工具、器具及び備品（純額）	2,262千円																																																					
土地	399,183千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合計	<u>18,284,161千円</u>																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金及び保証金	15,536千円																																																					
合計	<u>9,198,536千円</u>																																																					
信託現金及び信託預金	2,231,835千円																																																					
建物（純額）	135,720千円																																																					
信託建物（純額）	6,840,773千円																																																					
信託構築物（純額）	3,514千円																																																					
機械及び装置（純額）	4,793千円																																																					
信託機械及び装置（純額）	10,851千円																																																					
信託工具、器具及び備品（純額）	2,307千円																																																					
土地	399,183千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合計	<u>18,164,992千円</u>																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金及び保証金	15,536千円																																																					
合計	<u>9,198,536千円</u>																																																					
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table> <tr><td>契約発効日</td><td>平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>16,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>16,000,000千円</td></tr> </table>	契約発効日	平成20年12月1日	借入極度額	16,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	16,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table> <tr><td>契約発効日</td><td>平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>16,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>16,000,000千円</td></tr> </table>	契約発効日	平成20年12月1日	借入極度額	16,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	16,000,000千円																																				
契約発効日	平成20年12月1日																																																					
借入極度額	16,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	16,000,000千円																																																					
契約発効日	平成20年12月1日																																																					
借入極度額	16,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	16,000,000千円																																																					
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																				

〔損益計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日）	当期 （自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日）
※1. 賃貸事業損益の内訳	<b>A. 賃貸事業収入</b> 賃料等収入 賃料 8,382,866千円 共益費 1,578,427千円 駐車場収入 209,490千円 広告物掲出料 16,072千円 アンテナ使用料 10,748千円 その他賃貸収入 20,674千円 計 10,218,280千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 585,718千円 時間貸駐車料 8,445千円 解約違約金等 2,584千円 原状回復費相当額収入 176,643千円 その他雑収入 38,855千円 計 812,246千円 賃貸事業収入合計 11,030,526千円	<b>A. 賃貸事業収入</b> 賃料等収入 賃料 8,717,962千円 共益費 1,703,699千円 駐車場収入 208,631千円 広告物掲出料 17,119千円 アンテナ使用料 10,809千円 その他賃貸収入 26,029千円 計 10,684,253千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 699,637千円 時間貸駐車料 7,917千円 解約違約金等 30,914千円 原状回復費相当額収入 41,057千円 その他雑収入 29,690千円 計 809,216千円 賃貸事業収入合計 11,493,470千円
	<b>B. 賃貸事業費用</b> 外注委託費 515,222千円 水道光熱費 698,282千円 公租公課 935,273千円 保険料 28,646千円 修繕工事費 242,956千円 管理委託料 211,269千円 管理組合費 463,436千円 減価償却費 1,795,533千円 その他賃貸事業費用 70,579千円 賃貸事業費用合計 4,961,198千円	<b>B. 賃貸事業費用</b> 外注委託費 488,087千円 水道光熱費 663,069千円 公租公課 885,923千円 保険料 30,330千円 修繕工事費 230,776千円 管理委託料 214,291千円 管理組合費 569,469千円 減価償却費 1,850,113千円 その他賃貸事業費用 78,685千円 賃貸事業費用合計 5,010,746千円
	C. 賃貸事業損益（A-B） <u>6,069,328千円</u>	C. 賃貸事業損益（A-B） <u>6,482,724千円</u>
※2. 不動産等売却損益の内訳	不動産等売却益 不動産等売却収入 10,600,000千円 不動産等売却原価 7,298,068千円 その他売却費用 1,898千円 不動産等売却益 <u>3,300,033千円</u> 不動産等売却損 不動産等売却収入 1,800,000千円 不動産等売却原価 3,951,596千円 その他売却費用 2,498千円 不動産等売却損 <u>△ 2,154,094千円</u>	—
	※3. 違約金等損失 （仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟の売買契約の解約に伴う解約違約金及び付随費用2,227,047千円並びに名駅2丁目開発特定目的会社発行の優先出資証券の売買契約の解約に伴う解約違約金及び付随費用1,012,401千円であります。	—

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
発行済投資口の総口数	625,000口	625,000口

## 〔税効果会計に関する注記〕

	前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
	法人事業税損金不算入額	12千円	法人事業税損金不算入額	4千円
	地方法人特別税損金不算入額	9千円	地方法人特別税損金不算入額	3千円
	一括償却資産損金不算入額	71千円	一括償却資産損金不算入額	22千円
	繰延税金資産計	92千円	繰延税金資産計	29千円
	繰延税金資産の純額	92千円	繰延税金資産の純額	29千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率	39.33%	法定実効税率	39.33%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△ 39.31%	支払分配金の損金算入額	△ 39.32%
	その他	0.02%	その他	0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
該当事項はありません。	同左

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
開示すべき取引はありません。	同左

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）		当期 （自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	
1口当たり純資産額	254,492円	1口当たり純資産額	257,693円
1口当たり当期純利益	3,731円	1口当たり当期純利益	6,932円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		同左	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）		当期 （自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	
当期純利益	2,331,911千円	当期純利益	4,332,860千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	2,331,911千円	普通投資口に係る当期純利益	4,332,860千円
期中平均投資口数	625,000口	期中平均投資口数	625,000口

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）																																				
該当事項はありません。	<p>公募による新投資口の発行について</p> <p>平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成22年2月8日に払込が完了しました。この結果、平成22年2月8日付で出資総額は170,040,762,600円、発行済投資口の総口数は707,000口となっています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">： 82,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格（募集価格）</td> <td style="text-align: right;">： 1口当たり168,101円</td> </tr> <tr> <td>発行価格（募集価格）の総額</td> <td style="text-align: right;">： 13,784,282,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td style="text-align: right;">： 1口当たり162,382円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td style="text-align: right;">： 13,315,324,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">： 平成22年2月8日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td style="text-align: right;">： 平成22年1月1日</td> </tr> </table> <p>第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュアープション行使に伴う第三者割当）について</p> <p>平成22年1月21日及び平成22年2月1日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。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与えられた選択権（グリーンシュアープション）であり、平成22年3月5日がその行使期限です。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">： 8,000口（上限）</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td style="text-align: right;">： 1口当たり162,382円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td style="text-align: right;">： 1,299,056,000円（上限）</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td style="text-align: right;">： みずほ証券株式会社</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">： 平成22年3月12日</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日</td> <td style="text-align: right;">： 平成22年1月1日</td> </tr> </table> <p>資産の譲渡について</p> <p>平成22年1月21日付にて、規約に定める資産運用の投資態度に基づき、以下の資産の譲渡を決定しました。</p> <p>なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いております。</p> <p>また、譲渡先については、譲渡先の意向により開示いたしません。</p> <p>&lt;JPR名古屋栄ビル&gt;（注）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">①資産の種類</td> <td style="text-align: right;">： 不動産</td> </tr> <tr> <td>②譲渡価格</td> <td style="text-align: right;">： 4,937百万円</td> </tr> <tr> <td>③契約日</td> <td style="text-align: right;">： 平成22年3月6日まで（予定）</td> </tr> <tr> <td>④引渡日</td> <td style="text-align: right;">： 売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）</td> </tr> <tr> <td>⑤損益に及ぼす影響</td> <td style="text-align: right;">： 第17期（自平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">（注） 隔地駐車場を含みます。</p>	発行新投資口数	： 82,000口	発行価格（募集価格）	： 1口当たり168,101円	発行価格（募集価格）の総額	： 13,784,282,000円	払込金額（発行価額）	： 1口当たり162,382円	払込金額（発行価額）の総額	： 13,315,324,000円	払込期日	： 平成22年2月8日	分配金起算日	： 平成22年1月1日	発行新投資口数	： 8,000口（上限）	払込金額（発行価額）	： 1口当たり162,382円	払込金額（発行価額）の総額	： 1,299,056,000円（上限）	割当先	： みずほ証券株式会社	払込期日	： 平成22年3月12日	分配金起算日	： 平成22年1月1日	①資産の種類	： 不動産	②譲渡価格	： 4,937百万円	③契約日	： 平成22年3月6日まで（予定）	④引渡日	： 売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）	⑤損益に及ぼす影響	： 第17期（自平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。
発行新投資口数	： 82,000口																																				
発行価格（募集価格）	： 1口当たり168,101円																																				
発行価格（募集価格）の総額	： 13,784,282,000円																																				
払込金額（発行価額）	： 1口当たり162,382円																																				
払込金額（発行価額）の総額	： 13,315,324,000円																																				
払込期日	： 平成22年2月8日																																				
分配金起算日	： 平成22年1月1日																																				
発行新投資口数	： 8,000口（上限）																																				
払込金額（発行価額）	： 1口当たり162,382円																																				
払込金額（発行価額）の総額	： 1,299,056,000円（上限）																																				
割当先	： みずほ証券株式会社																																				
払込期日	： 平成22年3月12日																																				
分配金起算日	： 平成22年1月1日																																				
①資産の種類	： 不動産																																				
②譲渡価格	： 4,937百万円																																				
③契約日	： 平成22年3月6日まで（予定）																																				
④引渡日	： 売買契約締結後平成22年3月31日まで（予定）																																				
⑤損益に及ぼす影響	： 第17期（自平成22年1月1日 至 平成22年6月30日）において、営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。																																				

## 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

	前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
I. 当期末処分利益	2,332,243,786円	4,333,229,310円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	2,331,875,000円 (3,731円)	4,333,125,000円 (6,933円)
III. 次期繰越利益	368,786円	104,310円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる2,331,875,000円を利益分配金として分配すること致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第30条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,333,125,000円を利益分配金として分配すること致しました。なお、本投資法人規約第30条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 独立監査人の監査報告書

平成22年2月9日

日本プライムリアルティ投資法人

役員会 御中


## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

田中 宏和 指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

竹之内 和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成21年7月1日から平成21年12月31日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,332,930	4,333,685
減価償却費	1,796,620	1,850,874
投資法人債発行費償却	12,540	12,748
受取利息	△ 24,164	△ 6,846
支払利息	1,024,299	1,420,427
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 25,769	30,335
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 357,367	357,367
前払費用の増減額(△は増加)	△ 19,748	△ 6,083
営業未払金の増減額(△は減少)	30,486	△ 115,192
未払金の増減額(△は減少)	10,302	23,046
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 164,797	312,246
前受金の増減額(△は減少)	6,629	250,029
有形固定資産の減少額	504,550	—
信託有形固定資産の減少額	11,246,034	—
投資有価証券の減少額	344,651	—
その他	△ 675,595	105,522
小計	16,041,605	8,568,160
利息の受取額	24,164	6,846
利息の支払額	△ 1,023,844	△ 1,302,843
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	639	2,425
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,042,565	7,274,589
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 31,751,199	△ 3,590,282
信託有形固定資産の取得による支出	△ 410,147	△ 9,032,089
無形固定資産の取得による支出	△ 314	△ 1,052
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 32,000	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 83,457	△ 114,984
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,679,365	78,769
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 806,563	△ 292,145
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	252,889	643,841
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 31,151,426	△ 12,307,943
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,280,000	16,252,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,300,000	△ 16,152,000
長期借入れによる収入	22,020,000	10,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 25,000	△ 358,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 10,000,000
分配金の支払額	△ 4,430,264	△ 2,332,426
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,544,735	△ 1,690,426
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	435,874	△ 6,723,781
現金及び現金同等物の期首残高	34,567,590	35,003,464
現金及び現金同等物の期末残高	35,003,464	28,279,683

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

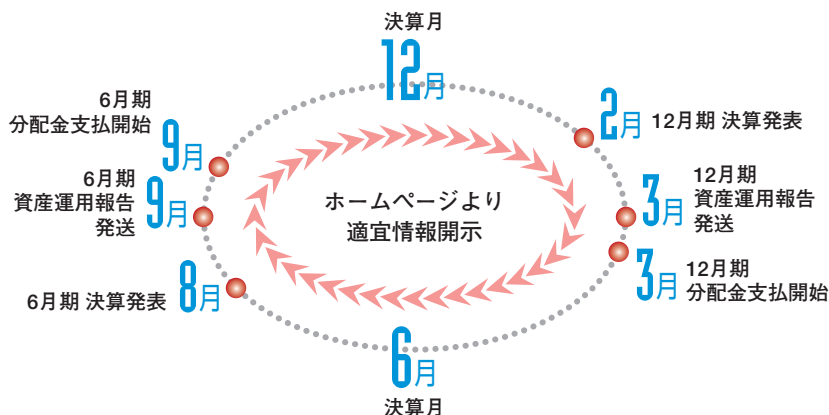
## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資	同左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	当期 （自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（平成21年6月30日） 現金及び預金 20,987,712千円 信託現金及び信託預金 14,015,752千円 現金及び現金同等物 35,003,464千円	（平成21年12月31日） 現金及び預金 13,972,954千円 信託現金及び信託預金 14,306,729千円 現金及び現金同等物 28,279,683千円

## 1. 年間スケジュール（予定）



## 2. 投資主メモ

- ◆決算期 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆投資主総会 2年に1回以上開催
- ◆同基準日 規約第12条第2項に定める日
- ◆分配金受領基準日 毎年6月30日・毎年12月31日
- ◆投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- ◆同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部  
 (郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
 (電話お問い合わせ先) ☎0120-288-324
- ◆上場証券取引所 東京証券取引所（銘柄コード：8955）

### ◆住所変更等手続きについて

ご住所など変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開設された証券会社宛にお願いいたします。  
 株券電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）をご利用されていなかった投資主様については、本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に口座（特別口座といいます。）を開設いたしました。この特別口座についてのご住所変更等のお届出及びご照会は、上記電話お問い合わせ先へお願いいたします。

### ◆分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送ください。また、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店でもお取次ぎいたします。

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続きと同様、証券会社（証券会社に口座をお持ちの場合）、またはみずほ信託銀行（特別口座管理対象となっている場合）宛にお願いいたします。

**（注）分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。**

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

日本プライムリアルティ投資法人を更にご理解いただくことと、タイムリーな情報開示を目的とし、本投資法人のホームページでは、**法定開示書類**、**プレスリリース**、**決算情報**（財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料等）、**物件ムービー**といったさまざまなコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後もますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

\*ホームページの性質上、随時更新されているためこちらで紹介されている内容と実際のものとは異なる場合があります。

TOPページ



①JPR掲示板

タイムリーな情報を開示。物件取得や決算発表など直近のJPRの動きが分かります。

③保有資産状況

保有物件数、ポートフォリオ全体の稼働率、取得価格累計をご覧いただくことができます。

⑤RSSによる情報配信機能を追加

最新情報をRSSという技術を使用して配信しております。RSSとは、ウェブサイトの見出しや概要を配信するためのフォーマットです。

RSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、日本プライムリアルティ投資法人の最新情報を自動的にお受け取りいただくことができます。

②分配金情報

アクセス数の多い、分配金情報がTOPページにて一目で把握できます。

④HOT MENU

3つのメニューをご用意いたしました。  
**「JPRが投資する物件」**では、ポートフォリオの詳細を一覧することができます。  
**「物件紹介ムービー」**では、物件内部や物件の周辺環境などを動画でご覧いただけます。  
**「決算説明会音声配信」**では、各期の説明会の様子を音声にて視聴いただけます。

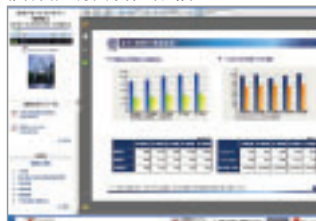
JPRが投資する物件



物件紹介ムービー



決算説明会音声配信



英文サイト



