



日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

日本プライムリアルティ投資法人

資産運用報告書

第1期

自 平成13年9月14日
至 平成14年6月30日

投資主メモ

決算期 毎年6月30日・12月31日
投資主総会 2年に1回以上開催
同 基準日 招集公告をする日をもって基準日と定めます
分配金受領基準日 毎年6月30日・12月31日
名義書換事務受託者 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 東京都中央区丸の内一丁目5番1号
 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
郵便物送付先 〒135-8722
 東京都江東区佐賀一丁目17番7号
 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話お問合せ先 電話 0570-000324(専用ダイヤル)
 (03)3642-4004(代表)
同 取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
 みずほアセット信託銀行株式会社
 本店および全国各支店
 みずほインベスターズ証券株式会社
 本店および全国各支店
上場証券取引所 東京証券取引所(銘柄コード:8955)

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



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人

CONTENTS

ご挨拶	
I 決算ハイライト	2
1.決算トピックス	
2.ポートフォリオトピックス	
3.投資口の状況	
II 投資法人の概要	6
1.特色及び沿革	
2.投資法人の仕組	
3.ポートフォリオの概要	
4.資産運用会社の概要	
III 資産運用報告書	22
IV 貸借対照表	38
V 損益計算書	40
VI 金銭の分配に係る計算書	43
VII 監査報告書	44
VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	45
IX 投資主インフォメーション	47
1.IRカレンダー	
2.不動産投資信託（J-REIT）用語集	
3.ホームページの使い方	
コラム（豆知識）.....	52

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。私は、日本プライムリアルティ投資法人の執行役員をしております金子博人でございます。平素より当投資法人に関しまして、格別のご高配を賜りまして厚く御礼申し上げます。

当投資法人は、本年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することが出来ましたが、これも偏に投資主の皆様のご支援の賜と衷心より感謝申し上げます。

さて、早速でございますが、当投資法人は6月末日を以ちまして第1期の決算期を迎えましたので、投資主の皆様に対しまして、営業の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

第1期の営業収益は44億69百万円、経常利益は7億38百万円となり、当期利益は7億37百万円を計上致しました。この結果、1口当たりの分配金は2,545円とさせていただきます。（なお、決算期における投資口数は289,600口です）

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

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

I. 決算ハイライト

Financial Highlight

1. 決算トピックス

決算ハイライト

	第1期 自平成13年9月14日 至平成14年6月30日
営業収益	4,469百万円
経常利益	738百万円
当期純利益	737百万円
総資産額	103,955百万円 (対前期比 - %)
純資産額	57,719百万円 (対前期比 - %)
一口当たり純資産額	199,306円
自己資本比率	55.5% (対前期増減 - %)

分配金等の状況

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

運用経過と課題

ポートフォリオの基盤を構築

本投資法人は、当期25物件（取得価格合計921億8,000万円）の取得により、投資比率は、オフィス：商業施設が85.6%：14.4%、東京：地方が57.9%：42.1%（いずれも取得価格割合による投資比率）という運用ポートフォリオを構築しました。

バリューアップ戦略の展開とコスト削減を実施

本投資法人の平成14年6月末時点の保有資産は、25物件、総賃貸可能面積162,739㎡（49,228坪）、テナント数281になりました。

① バリューアップ戦略

将来の収益性と資産価値向上を企図して、一時的に空室のある不動産を一定割合ポートフォリオに組み入れ、稼働率改善等により収益性の向上を目指しています。当期ポートフォリオ全体の稼働率は94.1%となりました。

② コスト削減

不動産管理会社のPM能力の向上とコストパフォーマンスの向上のため、第三者機関による「PM評価基準」を定め、当期一部のビルに関し不動産管理会社の能力評価を実施致しました。また、コスト削減目標として平成16年12月末までに外注委託費を10%削減することを目標としており、第2期においては、ポートフォリオ全体で外注委託費を平均3%削減することを目標に取り組んでいます。

新規取得物件（外部成長戦略）の推進

地域的な分散と用途の分散による安定性の向上と規模拡大に伴う会社経費率の逡減による投資効率の向上を目指して、平成16年12月末を目処に3,000億円規模にまで資産を拡大する予定です。

安定的かつ機動的な借り入れを実施

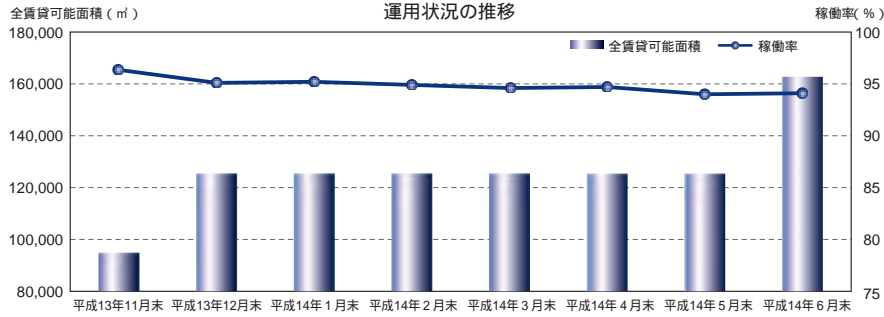
中長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるといった基本方針を踏まえつつ、短期資金の調達を中心として実施し、ファイナンスコストの抑制に努めてまいります。また、投資法人債の発行等将来の直接金融による資金調達に備え、格付の取得についても検討してまいります。

開示方針

本投資法人は、不動産投資信託市場の動向を注視し、必要に応じて投資主への開示を適宜行う予定です。また、インターネットホームページ（<http://www.jp-reit.co.jp/>）等を活用し、運用状況の積極的な開示に努めます。

2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移



	平成13年11月末	平成13年12月末	平成14年1月末	平成14年2月末	平成14年3月末	平成14年4月末	平成14年5月末	平成14年6月末
物件数	13	18	18	18	18	18	18	25
テナント数	133	208	208	206	209	209	205	281
全賃貸可能面積	94,935.49㎡	125,497.31㎡	125,497.32㎡	125,494.28㎡	125,494.28㎡	125,420.51㎡	125,424.26㎡	162,739.50㎡
稼働率	96.3%	95.1%	95.2%	94.9%	94.6%	94.7%	94.0%	94.1%

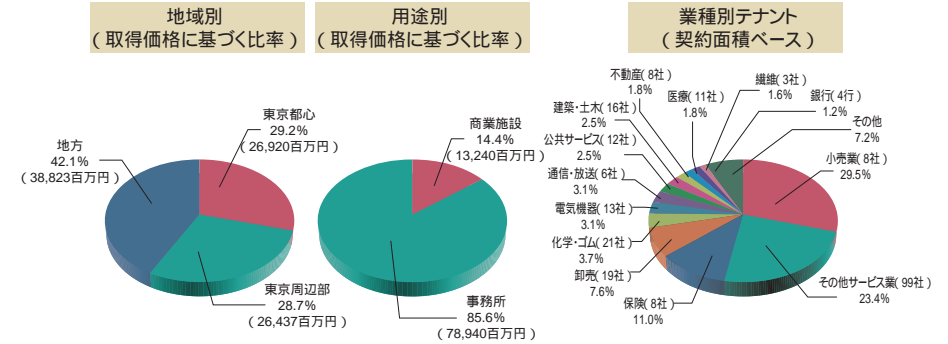
(注1) テナント数については、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しております。
 (注2) 稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

主要テナント情報-トップ10

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸可能面積に占める割合(注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	26.6%
2	安田火災海上保険株式会社 (注2)	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	4.3%
3	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.9%
4	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル 安田生命大阪ビル 安田生命那覇ビル 新潟駅南センタービル	5,095.01	3.3%
5	日本フィット株式会社	アルカイスト	3,993.50	2.6%
6	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.51	2.0%
7	沖ソフトウェア株式会社	朝日生命福岡第三・第四ビル	3,054.74	2.0%
8	日本生命保険相互会社	NORTH33ビル	2,848.69	1.9%
9	旭化成株式会社	アルカイスト 安田生命大阪ビル	2,408.56	1.6%
10	株式会社スリーエフ	朝日生命横浜日本大通りビル	2,372.52	1.5%

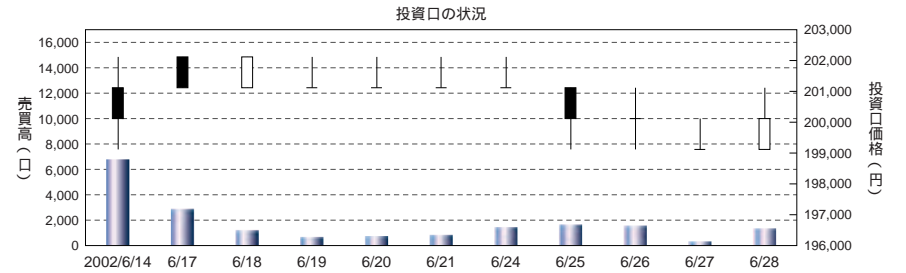
(注1) 小数点第二位を四捨五入しております。
 (注2) 平成14年7月1日より株式会社損害保険ジャパンに商号変更しています。

地域・用途分散、テナント業種分散



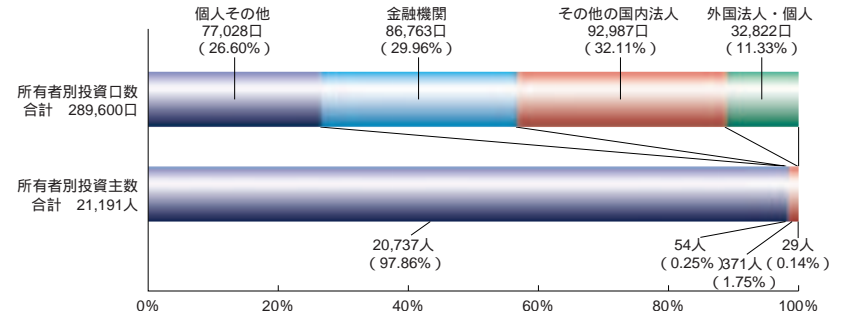
3. 投資口の状況

投資口価格の状況



(表の見方) 1. 投資口の価格のグラフ中の一本の罫線は、日単位の始値、高値、安値、終値の4種類の投資口の価格を表示しています。
 2. 始値と終値の間は箱型、高値と安値の間は線で表示しています。
 3. 終値が始値より高いときは中を白抜き、安いときは中黒で表示しています。

投資主の構成、口数、投資家数



Ⅱ. 投資法人の概要

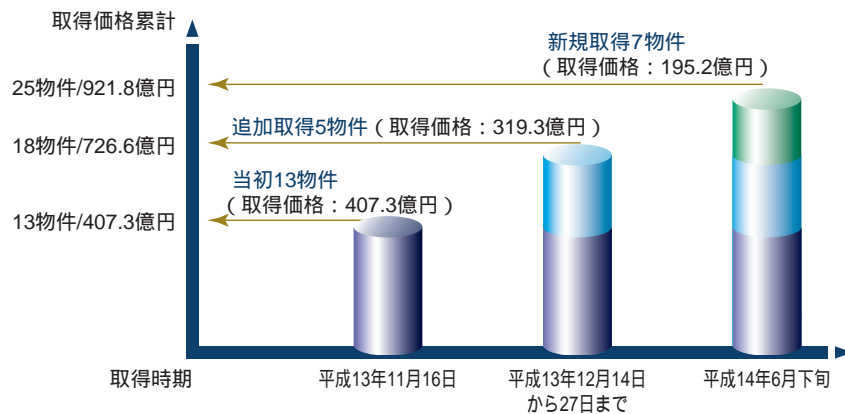
Overview of JPR

1. 特色及び沿革

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）及び繁華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。

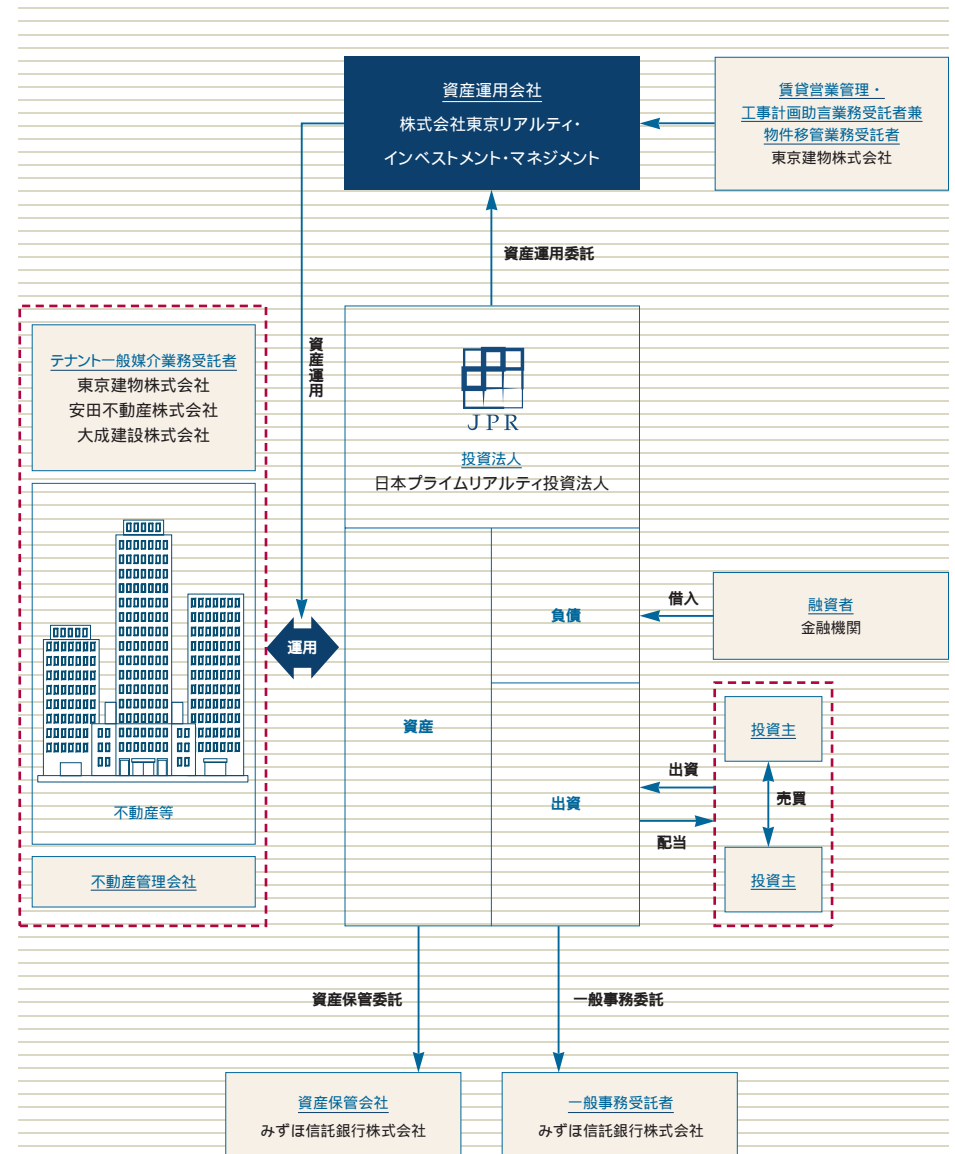
沿革



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

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

2. 投資法人の仕組



3. ポートフォリオの概要

C地域 地方(東北/北陸)

新潟駅南センタービル
 損保ジャパン仙台ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

C地域 地方(近畿/四国)

安田生命大阪ビル
 安田生命天六ビル
 東京建物本町ビル
 朝日生命高松第二ビル
 JPR高松ビル
 損保ジャパン和歌山ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

C地域 地方(北海道)

NORTH33ビル
 パークイースト札幌

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

A地域 東京都心

兼松ビル
 兼松ビル別館
 安田生命人形町ビル
 新麹町ビル
 クレスト安田ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

B地域 東京周辺部

アルカイースト
 JPR千葉ビル
 朝日生命横浜日本大通りビル
 田無アスタ
 ツルミフーガ1
 安田生命池袋ビル

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

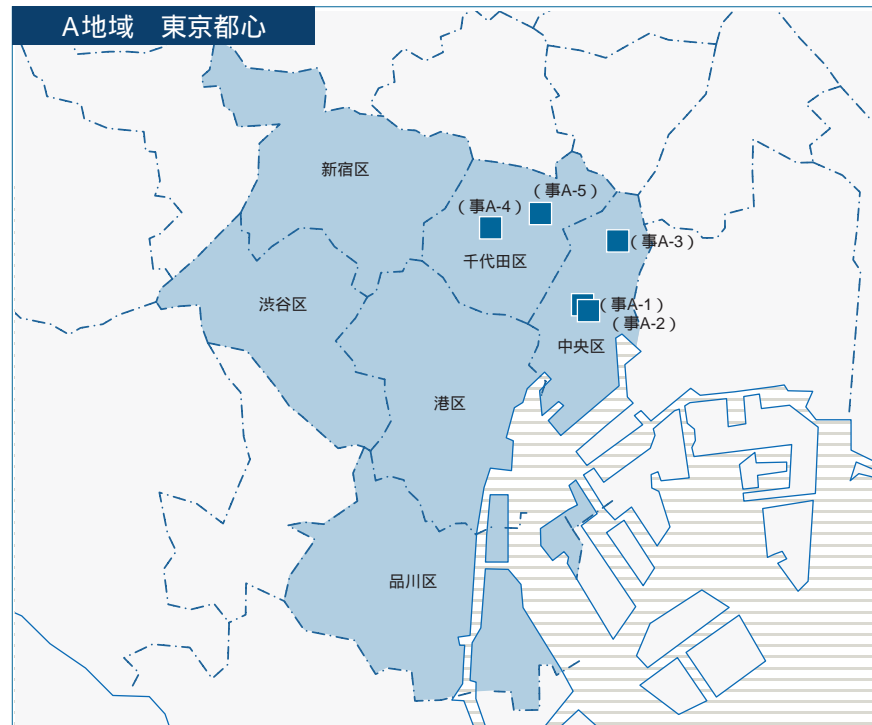
C地域 地方(九州/沖縄)

安田生命博多ビル
 朝日生命福岡第三・第四ビル
 安田生命那覇ビル
 天神121ビル

(上記不動産の主たる用途は全て事務所です。)

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

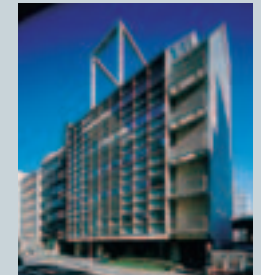
東京都心部・東京周辺部



(事A-2) 兼松ビル別館 Kanematsu Bldg. Annex

東京都中央区京橋二丁目17番5号

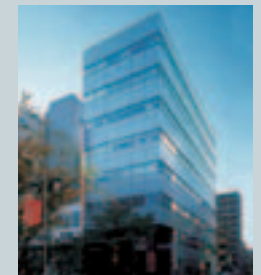
敷地面積：679.06㎡	注)所有形態
延床面積：4,351.46㎡	土地：所有権(共有、持分割合：79.4%)
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造	建物：所有権(共有、持分割合：79.4%)
陸屋根	
階数：地下1階付8階建	
竣工年月：平成5年2月	
不動産管理会社：東京建物株式会社	



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

東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号

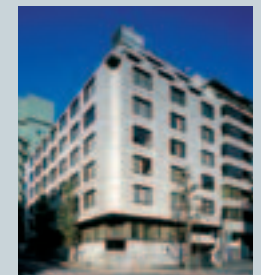
敷地面積：550.06㎡	階数：地下1階付8階建
延床面積：4,117.70㎡	竣工年月：平成元年12月
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



(事A-4) 新麹町ビル Shin-Kojimachi Bldg.

東京都千代田区麹町四丁目3番3号

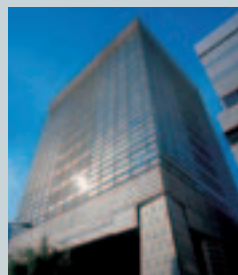
敷地面積：657.80㎡	注)所有形態
延床面積：5,152.98㎡	土地：所有権(共有、持分割合：49.0%)
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造	建物：区分所有権
陸屋根	
階数：地下1階付9階建	
竣工年月：昭和59年10月	
不動産管理会社：東京建物株式会社	



(事A-1) 兼松ビル Kanematsu Bldg.

東京都中央区京橋二丁目14番1号

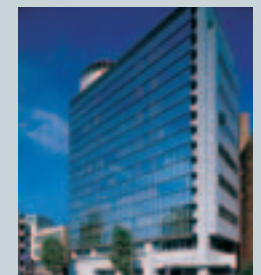
敷地面積：1,751.13㎡	竣工年月：平成5年2月
延床面積：14,995.09㎡	不動産管理会社：東京建物株式会社
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造	注)所有形態
陸屋根	土地：所有権(共有、持分割合：79.4%)
階数：地下2階付13階建	建物：所有権(共有、持分割合：79.4%)

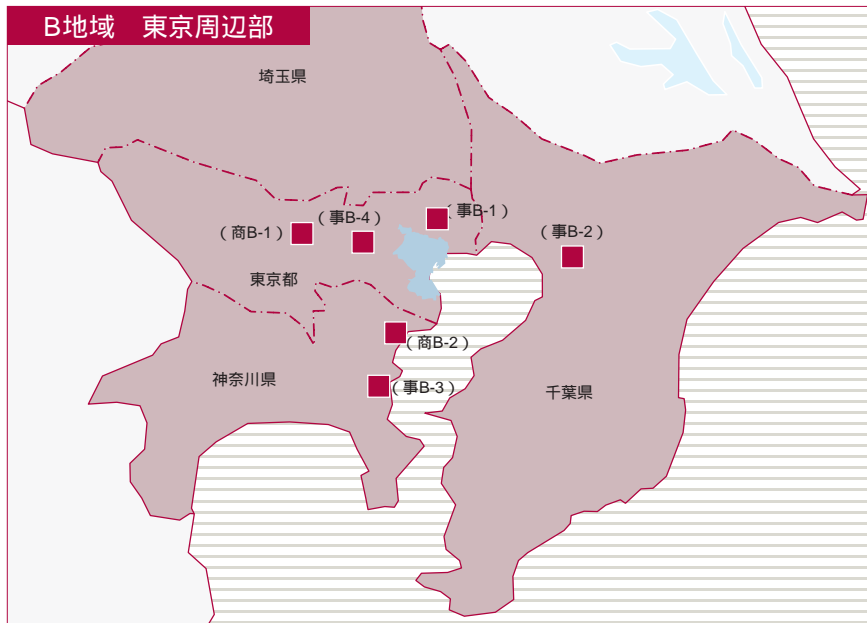


(事A-5) クレスト安田ビル Crest Yasuda Bldg.

東京都千代田区神田錦町三丁目21番

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

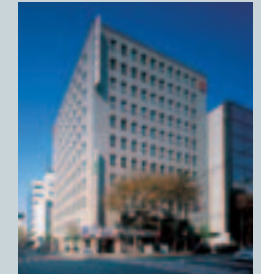




(事B-3) 朝日生命横浜日本大通りビル Asahi-Life Yokohama Nihon Odori Bldg.

神奈川県横浜市中区日本大通17番地

敷地面積：1,100.59㎡ 階数：地下1階付11階建
 延床面積：9,146.52㎡ 竣工年月：平成元年10月
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
 不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社



(商B-1) 田無アスタ Tanashi ASTA

東京都西東京市田無町二丁目1番1号

敷地面積：12,326.30㎡ 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 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

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



(事B-1) アルカイースト Arca East

東京都墨田区錦糸三丁目2番1号

敷地面積：3,755.01㎡ 注)所有形態
 延床面積：34,281.86㎡ 土地：所有権(共有、持分割合：41.1%)
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 建物：区分所有権
 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



(商B-2) ツルミフーガ 1 Tsurumi fuga 1

神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号

敷地面積：1,962.18㎡ 不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社
 延床面積：13,543.32㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付7階建
 竣工年月：昭和60年9月

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



(事B-2) JPR千葉ビル JPR Chiba Bldg.

千葉県千葉市中央区新町1番7ほか

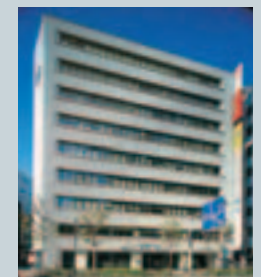
敷地面積：1,382.35㎡ 階数：地下1階付13階建
 延床面積：9,072.57㎡ 竣工年月：平成3年1月
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 不動産管理会社：東京建物株式会社



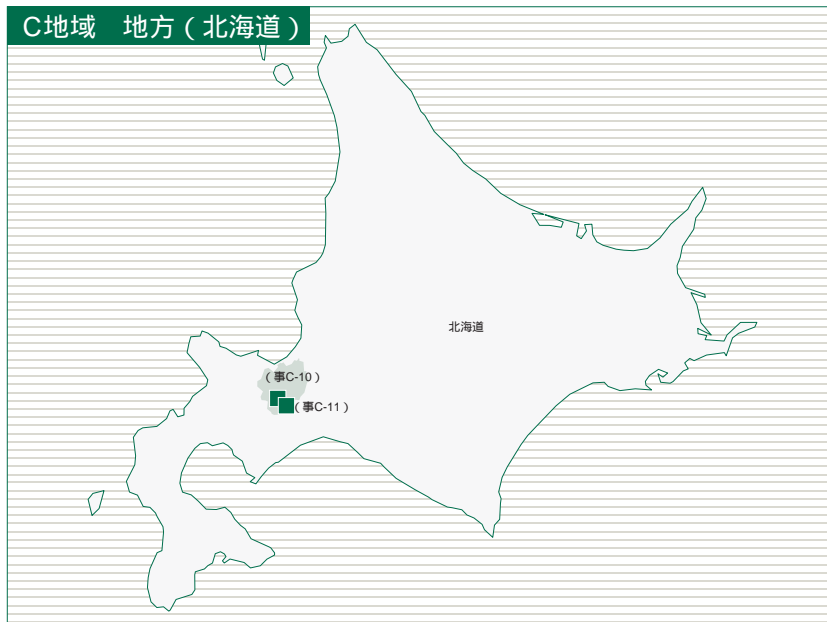
(事B-4) 安田生命池袋ビル Yasuda-Life Ikebukuro Bldg.

東京都豊島区東池袋一丁目34番5号

敷地面積：772.77㎡ 階数：地下1階付9階建
 延床面積：6,468.08㎡ 竣工年月：昭和55年10月
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社



地方（北海道・東北）

**(事C-10) NORTH33ビル North 33 Bldg.**

北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか

敷地面積：1,382.12㎡

延床面積：10,568.23㎡

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

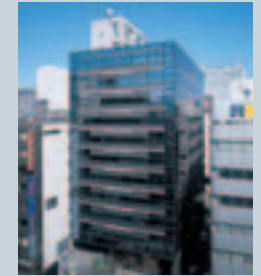
竣工年月：平成4年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

注)所有形態

土地：所有権

建物：区分所有権

**(事C-11) パークイースト札幌 Park East Sapporo**

北海道札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか

敷地面積：1,808.26㎡

延床面積：10,865.75㎡

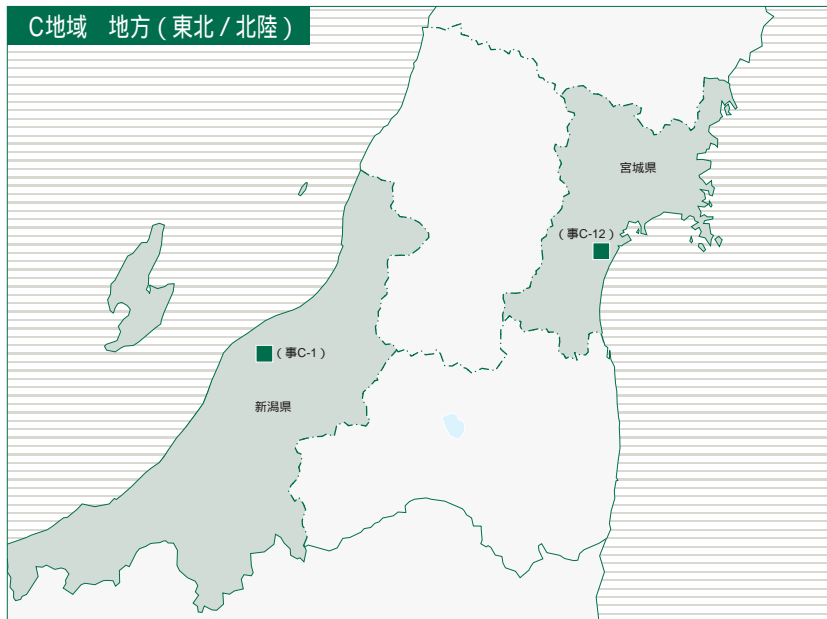
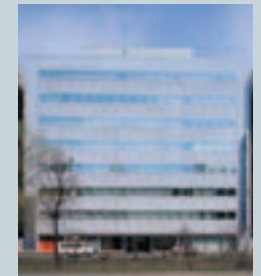
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：昭和60年11月

不動産管理会社：東京建物株式会社

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

新潟県新潟市米山一丁目24番

敷地面積：2,706.99㎡

延床面積：19,950.42㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

階数：地下1階付10階建

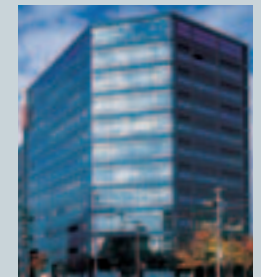
竣工年月：平成8年3月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：52.7%)

建物：区分所有権

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

宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号

敷地面積：1,895.67㎡

延床面積：10,783.52㎡

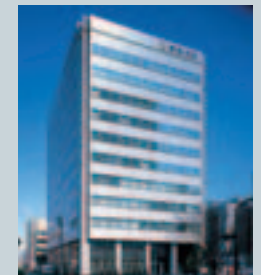
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

陸屋根

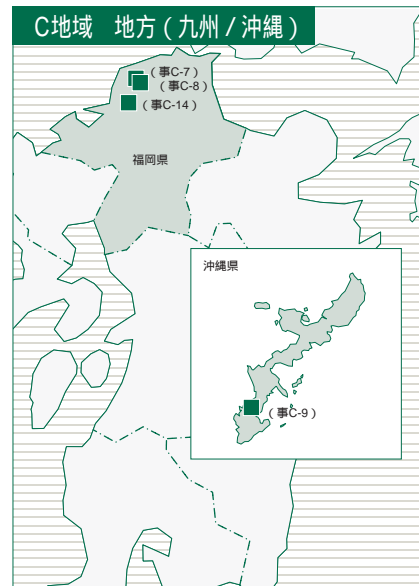
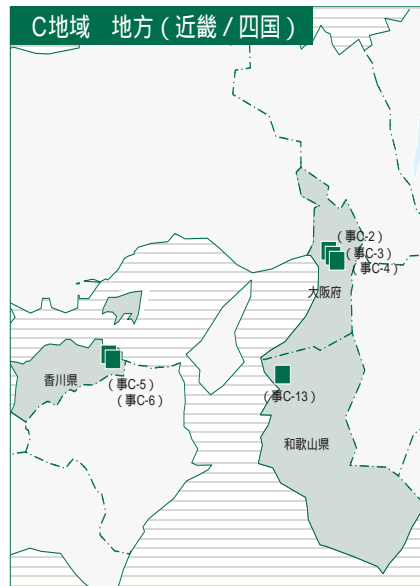
階数：地下1階付12階建

竣工年月：平成9年12月

不動産管理会社：安田ビル管理株式会社

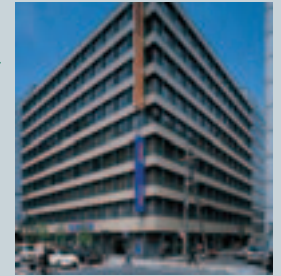


地方（近畿／四国、九州／沖縄）

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

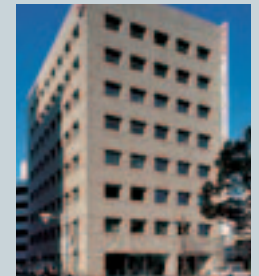
大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号

敷地面積：1,432.64㎡ 注)所有形態
 延床面積：14,619.52㎡ 土地：所有権(共有、持分割合：64.3%)
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 建物：区分所有権
 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-5)** 朝日生命高松第二ビル Asahi-Life Takamatsu 2nd Bldg.

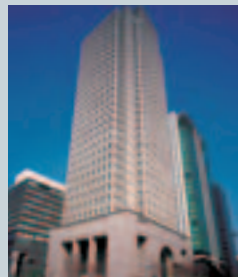
香川県高松市寿町一丁目2番5号

敷地面積：579.99㎡ 階数：8階建
 延床面積：3,471.55㎡ 竣工年月：昭和56年8月
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 不動産管理会社：大阪朝日生命ビル管理株式会社

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

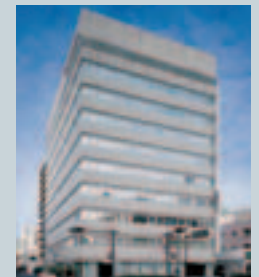
大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号

敷地面積：5,999.33㎡ 注)所有形態
 延床面積：52,982.94㎡ 土地：所有権(共有、持分割合：33.3%)
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 建物：所有権(共有、持分割合：33.3%)
 階数：地下2階付31階建
 竣工年月：平成12年6月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

**(事C-6)** JPR高松ビル JPR Takamatsu Bldg.

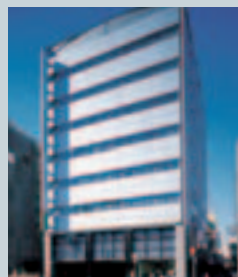
香川県高松市寿町二丁目2番10号

敷地面積：1,407.78㎡ 階数：地下1階付10階建
 延床面積：7,409.08㎡ 竣工年月：昭和57年9月(昭和59年3月増築)
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 不動産管理会社：東京建物株式会社

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

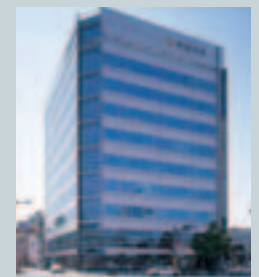
大阪府大阪市北区浪花町12番24号

敷地面積：642.06㎡ 階数：地下1階付8階建
 延床面積：3,851.23㎡ 竣工年月：平成3年6月
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

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

和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか

敷地面積：1,128.45㎡ 階数：9階建
 延床面積：6,715.07㎡ 竣工年月：平成8年7月
 構造：鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺 不動産管理会社：安田ビル管理株式会社



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

福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号

敷地面積：1,214.63㎡ 階数：地下1階付12階建
 延床面積：9,791.91㎡ 竣工年月：昭和60年6月
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 造陸屋根

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

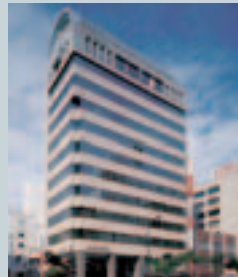
福岡県福岡市博多区住吉二丁目2番1号

敷地面積：2,500.86㎡ 階数：(第三ビル)地下1階付10階建(第四ビル)7階建
 延床面積：(第三ビル)7,683.01㎡ (第四ビル)3,723.68㎡ 竣工年月：(第三ビル)昭和59年2月(第四ビル)昭和61年10月
 構造：(第三ビル)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 不動産管理会社：大阪朝日生命ビル管理株式会社
 (第四ビル)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

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

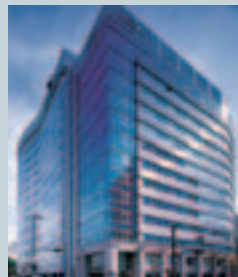
沖縄県那覇市松山一丁目1番19号

敷地面積：959.87㎡ 階数：12階建
 延床面積：5,780.71㎡ 竣工年月：平成3年10月
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

**(事C-14) 天神121ビル Tenjin 121 Bldg.**

福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号

敷地面積：1,164.39㎡ 注)所有形態
 延床面積：8,690.95㎡ 土地：所有権(共有、持分割合：52.2%)
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 建物：区分所有権
 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



物件一覧

用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	構造・階数(注2)	竣工年月	取得価格	
								価額(百万円)	比率
事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2 / 13F	H5.2	16,276	17.7%
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	2,874	3.1%
事務所	A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC B1 / 8F	H1.12	2,100	2.3%
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	1,670	1.8%
事務所	A-5	クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68	SRC B1 / 9F	H11.9	4,000	4.3%
小計								26,920	29.2%
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	5,880	6.4%
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	2,350	2.5%
事務所	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1 / 11F	H1.10	2,927	3.2%
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	10,200	11.1%
商業施設	B-2	ツルミフーガ 1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2 / 7F	S60.9	3,040	3.3%
事務所	B-4	安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋	772.77	6,468.08	SRC B1 / 9F	S55.10	2,040	2.2%
小計								26,437	28.7%
事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F	H8.3	2,140	2.3%
事務所	C-2	安田生命大阪ビル	大阪府大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F	H12.6	8,300	9.0%
事務所	C-3	安田生命天六ビル	大阪府大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1 / 8F	H3.6	418	0.5%
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	4,150	4.5%
事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	579.99	3,471.55	SRC 8F	S56.8	872	0.9%
事務所	C-6	JPR高松ビル	香川県高松市寿町	1,407.78	7,409.08	SRC B1 / 10F	S57.9 S59.3増築	2,130	2.3%
事務所	C-7	安田生命博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC B1 / 12F	S60.6	2,900	3.1%
事務所	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡県福岡市博多区住吉	2,500.86	(第三)7,683.01 (第四)3,723.68	(第三)SRC B1/10F (第四)SRC 7F	(第三)S59.2 (第四)S61.10	2,873	3.1%
事務所	C-9	安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	S・SRC 12F	H3.10	1,560	1.7%
事務所	C-10	NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1 / 12F	H4.2	3,700	4.0%
事務所	C-11	パークイースト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1 / 8F	S60.11	2,150	2.3%
事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	1,895.67	10,783.52	SRC B1 / 12F	H9.12	3,150	3.4%
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	1,670	1.8%
事務所	C-14	天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	H12.7	2,810	3.0%
小計								38,823	42.1%
合計								92,180	100.0%

注1)本投資法人は、上記の不動産の全てについて、不動産信託受益権の形態により保有しています。取得価格を除く上記の情報は各不動産信託受益権に係る信託不動産に関する情報です。
 注2)構造・階数の略称は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。

4. 資産運用会社の概要

[ご挨拶]

皆様、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

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

当社は同投資法人との間の資産運用委託契約に基づき昨年11月に13物件407億円の資産を取得、つづいて12月に5物件319億円を追加取得し、当投資法人は資産総額を726億円といたしました。

更に本年6月14日には皆様の多大なご協力の下、同投資法人の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を果たし、加えてその上場手取金をもって7物件195億円を取得しました。この結果同投資法人は同月30日に25物件の資産総額921億円をもって第1期の決算を迎えここに決算報告の運びとなりました。

不動産の流動性の拡大やJ-REIT市場の成長性が期待される中、当社は引き続きまして専門家集団として優良物件の取得とテナントニーズに合った適切な運用により、同投資法人を「投資主価値の極大化」を目標に成長させてまいります。また最大限の情報開示を通じて投資家の信頼を得られる透明性の高い投資法人にまいります。

つきましては当社の運用方針をご理解いただくと共に、引き続きまして同投資法人共々よろしくご支援ご協力の程お願い申し上げます。



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

名称、資本の額及び事業の内容

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

TRIMの沿革

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

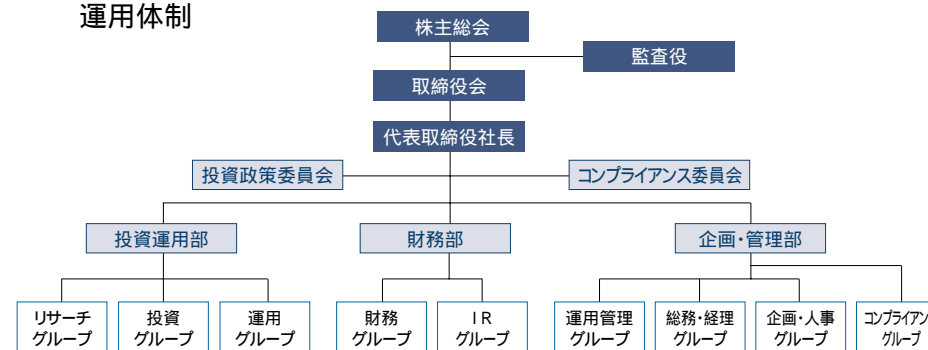
株主構成

名称	所有株式数	比率(注1)
東京建物株式会社	1,820	26%
安田生命保険相互会社	1,680	24%
安田不動産株式会社	1,400	20%
大成建設株式会社	1,400	20%
安田火災海上保険株式会社(注2)	700	10%
合 計	7,000	100%

(注1)「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率です。

(注2)安田火災海上保険株式会社は、平成14年7月1日より株式会社損害保険ジャパンに商号変更しております。

運用体制



投資運用の意思決定機構

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

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

Ⅲ. 資産運用報告書

Asset Management Report

1. 資産運用の概況

(1) 営業成績及び財産の状況の推移

期 別		第 1 期 (平成14年 6 月期) 平成13年 9 月14日 - 平成14年 6 月30日 (290日間)
営業成績	営業収益	4,469 百万円
	うち不動産賃貸事業収益	4,469 百万円
	営業費用	2,520 百万円
	うち不動産賃貸事業費用	2,120 百万円
	営業利益	1,948 百万円
	経常利益	738 百万円
財産状況	当期純利益	737 百万円
	総資産額	103,955 百万円
	有利子負債額	37,000 百万円
	純資産額	57,719 百万円
1 分配金等の状況	出資総額	56,982 百万円
	分配総額	737 百万円
	配当性向	99.9 %
	発行済投資口数	289,600 口
	一口当たり純資産額	199,306 円
	一口当たり分配金	2,545 円
	利益分配金	2,545 円
	利益超過分配金	- 円
	総資産経常利益率 (注 1)	0.9 %
	年換算 (注 9)	1.4 %
財務指標	純資産当期利益率 (注 2 - 1)	1.7 %
	年換算 (注 9)	2.7 %
	期首純資産 (注 2 - 2)	31,097 百万円
	期末自己資本比率 (注 3)	55.5 %
	期末総資産有利子負債比率 (注 4)	35.6 %
	デットサービスカバレッジレシオ (注 5)	5.2 倍
	金利償却前当期利益	1,906 百万円
	支払利息	367 百万円
	賃貸 NOI (注 6)	3,150 百万円
	年換算 NOI 利回り (注 8, 9)	5.5 %
参考情報	賃貸 NCF (注 7)	2,944 百万円
	年換算 NCF 利回り (注 8, 9)	5.1 %
	投資物件数	25
	テナント数	281
	総賃貸可能面積	162,739.50 m ²
	稼働率	94.1 %

- (注 1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
なお、期首総資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日 (平成13年11月16日) 時点での総資産額を使用しています。
- (注 2-1) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
なお、期首純資産額には、当投資法人の実質的な運用開始日 (平成13年11月16日) 時点での総資産額を使用しています。
- (注 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) 金利償却前当期利益 / 支払利息
- (注 6) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) ÷ 当期減価償却額
- (注 7) 賃貸 NOI - 資本的支出
- (注 8) 年換算 NOI / 取得価額 (921.8 億円)
- (注 9) 年換算 NCF / 取得価額 (同上)
- (注 10) 当期は運用日数 227 日 (自: 平成13年11月16日 至: 平成14年 6 月30日) により年換算値を算出しています。
- (注 10) 財務指標上の比率の記載については、小数点第二位を四捨五入して記載しております。

(2) 当期の資産運用の経過

① 不動産投資法人の運用の基本方針

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及び繁華性の高い立地に位置する商業施設 (都市型商業施設) 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。

オフィスビルと商業施設の用途別組入比率は、投資金額基準で概ね 8 : 2 の割合で投資してまいります。また、東京 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) と地方の地域別組入比率は、概ね 6 : 4 の割合で運用してまいります。但し、オフィス市況や優良案件の取得タイミングの要因から資産規模拡大の過程において、一時的に上記の比率と乖離することもあります。

② 物件の取得

本投資法人は、平成13年11月16日に、下表摘要欄 * 1 乃至 * 3 記載のアルカイーストをはじめとする13個の不動産信託受益権 (取得価格合計407億3,000万円) を取得し、資産運用を開始いたしました。その後、平成14年 6 月30日までに下表摘要欄 * 4 乃至 * 10 記載の兼松ビル、安田生命大阪ビルをはじめとする12個の不動産信託受益権 (取得価格合計514億5,000万円) を取得しました。(第1期におけるポートフォリオ構築の経緯と特定資産の主な概要は下表の通りです。)

これらの25個の不動産信託受益権 (取得価格合計921億8,000万円) の取得により、オフィスビルと商業施設への用途別の投資比率は、オフィスビル : 85.6%、商業施設 : 14.4%、東京 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) と地方 (その他の地域) の地域別の投資比率は、東京 : 57.9%、地方 : 42.1% (いずれも取得価格割合による投資比率) 総賃貸可能面積162,739.50m² (49,228坪)、テナント数281となり、本投資法人のポートフォリオの基盤が構築されました。

取得年月日	売主 (原所有者)	個数 (注1)	信託不動産の名称(注2)	取得価格合計	取得価格累計	摘要
平成13年 11月16日	有限会社クアトロ・ キャピタル	9	(事務所) 朝日生命横浜日本大通りビル 新潟駅南センタービル 安田生命天六ビル 朝日生命高松第二ビル 安田生命博多ビル 朝日生命福岡第三・第四ビル 安田生命那覇ビル (商業施設) 田無アスタ ツルミフーガ1	26,930百万円	26,930百万円	* 1
平成13年 11月16日	東京建物株式会社	3	(事務所) 新麹町ビル アルカイスト 東京建物本町ビル	11,700百万円	38,630百万円	* 2
平成13年 11月16日	安田生命保険 相互会社	1	(事務所) 安田生命人形町ビル	2,100百万円	40,730百万円	* 3
平成13年 12月13日	有限会社フォレスト・ グリーン	1	(事務所) JPR千葉ビル	2,350百万円	43,080百万円	* 4
平成13年 12月18日	有限会社ブルーリッ ジ・エス・ブイ・ビー	1	(事務所) JPR高松ビル	2,130百万円	45,210百万円	* 5
平成13年 12月25日	大成建設株式会社	1	(事務所) 安田生命大阪ビル	8,300百万円	53,510百万円	* 6
平成13年 12月27日	兼松株式会社、兼松 エレクトロニクス株 式会社及びホクシン 株式会社(注3)	2	(事務所) 兼松ビル 兼松ビル別館	19,150百万円	72,660百万円	* 7
平成14年 6月18日	有限会社ケイアン ド・インベスト メント	2	(事務所) NORTH33ビル パークイースト札幌	5,850百万円	78,510百万円	* 8
平成14年 6月21日	有限会社クアトロ・ キャピタル	3	(事務所) クレスト安田ビル 安田生命池袋ビル 天神121ビル	8,850百万円	87,360百万円	* 9
平成14年 6月26日	安田火災海上保険 株式会社(注4)	2	(事務所) 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	4,820百万円	92,180百万円	* 10
合 計		25		92,180百万円		

(注1) 個数とは、不動産信託受益権の個数をいいます。

(注2) 信託受益権者は、摘要欄*7記載の不動産信託受益権については三菱信託銀行株式会社、摘要欄*8記載の不動産信託受益権についてはユー・エフ・エイ信託銀行株式会社、他の不動産信託受益権についてはみずほアセット信託銀行株式会社(旧安田信託銀行株式会社(平成14年4月1日付で商号変更))です。

(注3) 3社の共有によるものです。

(注4) 安田火災海上保険株式会社は、平成14年7月1日に、株式会社損害保険ジャパンに商号変更しております。

③投資資産の運用管理

当期の日本の景気動向は、景気指標で一部持ち直しの動きがみられたものの、設備投資や個人消費は低迷し、高水準の失業率で推移するなど、依然として厳しい状況が続きました。オフィス賃貸市場においても、企業のコスト削減に伴う統合移転等により、空室率は上昇傾向にあり、全体として軟調に推移しました。

こうした厳しい環境の中で、本投資法人は、バリューアップ戦略(将来の収益性と資産価値の向上を企図して、一時的に空室のある不動産(以下「バリューアップ不動産」といいます。))を一定割合ポートフォリオに組み入れ、稼働率の改善等により収益性の向上を目指す戦略)により、稼働率の維持、向上に努めました。

当期は既存ビルの一部空室が増加したものの、バリューアップ不動産については、平成14年6月末時点で安田生命天六ビルは100%へ、NORTH33ビルは96.9%へそれぞれ稼働率が改善する等、ポートフォリオ全体の稼働率は94.1%となりました。コスト削減については、一部のビルについてコストの適正化を実現すべく、外注委託費の削減を実施いたしました。また、6社ある不動産管理会社のPM能力の向上とコストパフォーマンスの向上を目的として、第三者機関と協議し策定した独自の「PM評価基準」を定めており、当期は一部のビルにおいて不動産管理会社の能力評価を実施致しました。

④期中における資金調達状況

本投資法人では、上述の信託受益権取得資金の一部として、複数の金融機関より資金の借入れを行っております。

平成14年6月14日の公募新投資口の追加発行により総額約258億6,200万円の資金を調達し、短期借入金154億円の返済等を行い、平成14年6月30日時点での借入金は、総額370億円(内、中長期借入金350億円、中長期有利子負債比率94.6%)となっております。なお、平成14年6月30日時点の有利子負債比率(注)は、39.4%となります。

(注) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
(出資総額: 569億8,200万円)

(3) 増資等の状況

年 月 日	摘 要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	注1
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	注2
平成14年1月22日	投資口数の分割	93,360	155,600		31,120	注3
平成14年6月14日	公募増資	134,000	289,600	25,862	56,982	注4

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

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

(4) 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は、2,545円となりました。

期 別		第 1 期 (平成14年 6 月期) 平成13年 9 月14日 - 平成14年 6 月30日 (290日間)
当 期 純 利 益 総 額		737,071,680円
利 益 留 保 額		39,680円
金 銭 の 分 配 金 総 額		737,032,000円
(一口当たり分配金)		(2,545円)
内 訳	利益分配金総額	737,032,000円
	(一口当たり利益分配金)	(2,545円)
	出資払戻総額	- 円
(一口当たり出資払戻額)		(- 円)

(5) 今後の運用方針

東京都心部のオフィス市況は、2001年までのIT関連企業や外資系企業の拡張ニーズも後退し、長引く景気の低迷から企業の縮小移転や低賃料ビルへの統合移転の動きが継続しており、2003年の東京都心部での大型ビルの大量供給による影響と需要の低迷により、当面は軟調に推移し、賃料の低下と空室率の上昇が懸念されます。

また、主要地方都市のオフィス市況も全体的に需要が後退しており、企業収益の回復の遅れと東京一極集中の動きの中で当面は軟調に推移すると思われます。今後のマーケット市況の悪化が懸念される中、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資口価値の極大化を目指して運用してまいります。

新規物件の取得

本投資法人の投資方針と既存ポートフォリオのリスク及びリターンのバランス、一口当たりの分配金額等を重視しつつ、地域的な分散と用途の分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を目指して、平成16年12月末を目処に3,000億円規模にまで資産を拡大する予定です。

- ・ 新規取得物件の情報ルートについては、運用会社のスポンサーである東京建物株式会社、大成建設株式会社、安田不動産株式会社からの仲介情報はもとより、運用会社独自の情報ルートの更なる拡大を図ります。加えて、開発物件（竣工後取得）に関する情報を積極的に収集、検討してまいります。なお、スポンサーからの物件取得にあたっては、利益相反とならぬよう、不動産鑑定評価額以下で取得する旨定めており、併せて本投資法人の役員会の承認事項とする等の対策を講じております。
- ・ 新規物件情報への迅速な対応により相対取引の可能性を高めるために、投資対象とする都市、エリアの将来性や不動産市場動向を適格判断できるリサーチの体制を充実してまいります。

保有物件の運用

今後の不動産市況の見通しから、賃貸事業収入の増加は厳しい環境にあるものの、次の点に留意しつつ、賃貸事業収入の確保に努めてまいります。

- ・ 本投資法人は、バリューアップ不動産のみならず、既存ビルで生じた空室を早期解消することに努めてまいります。
- ・ 本投資法人のコスト削減については、平成16年12月末までに外注委託費を10%削減することを目標としており、第2期においては、ポートフォリオ全体で外注委託費を平均3%削減することを目標に取り組みしてまいります。
- ・ テナントへのサービス向上とコストパフォーマンスの向上のために全ビルの不動産管理会社の能力評価を継続的に実施いたします。

資金調達

資金調達につきましては、中長期の安定的な資金調達と機動性を重視した短期資金調達を効率的に組み合わせるという基本方針を踏まえつつ、短期資金の調達を中心として実施し、ファイナンスコストの抑制に努めてまいります。また、投資法人債の発行等将来の直接金融による資金調達に備え、格付の取得についても検討してまいります。

開示方針

本投資法人は、不動産投資信託市場の動向を注視し、必要に応じて投資主への開示を適宜行う予定です。また、本投資法人は、後記の投資方針に従って、不動産市場全般、地域経済、個別物件の収益性等多岐にわたる調査を行い、その調査内容について分析し、運用に活用しつつ、保有資産管理の効率化により、投資口の価値の向上、分配額の増大を図るとともに、インターネットホームページ（<http://www.jpr-reit.co.jp/>）等を活用し、運用状況の積極的な開示に努めます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 平成14年6月30日現在
発行する投資口の総数	5,000,000口
発行済投資口の総数	289,600口
投資主数	21,191人

(2) 主要な投資主

平成14年6月30日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名または名称	住 所	所有投資口数	発行済投資口数に対する 所有投資口数の割合(%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重州一丁目9-9	48,000	16.57
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9-1	48,000	16.57
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (前代理人 ゴールドマン・サックス証券 東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区赤坂一丁目12-32 アーク森ビル)	18,575	6.41
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	10,000	3.45
安田不動産株式会社	東京都千代田区神田錦町二丁目11	10,000	3.45
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510	5,000	1.72
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15-20	5,000	1.72
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段北一丁目13-10	4,500	1.55
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・リミテッド (前代理人 モルガン・スタンレー証券 東京支店)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K (東京都渋谷区恵比寿四丁目20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	4,260	1.47
日本興亜損害保険株式会社	東京都千代田区霞ヶ関三丁目7-3	2,540	0.87
合 計		155,875	53.82

(注) 上表の「比率」は、小数点第三位以下切捨て。

(3) 当期末における執行役員、監督役員の氏名

氏 名	役職名	兼 職 等	所有投資口数
金子博人	執行役員	金子博人法律事務所 代表弁護士	0
安田荘助	監督役員	安田荘助税理士事務所 税理士 東京北斗監査法人代表社員、公認会計士	0
杉本 茂	監督役員	さくら萌和監査法人 代表社員、 公認会計士・税理士・不動産鑑定士	0

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

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

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

(注) 平成13年11月に実施した投資口の私募追加発行に際し、メリルリンチ日本証券株式会社を、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。また、平成14年6月に実施した投資口の公募追加発行に際し、みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、日興リモン・スミス・パニーニ証券会社、大和証券エスエムピー株式会社、UFJキャピタルマーケット証券株式会社、東海東京証券株式会社、岡三証券株式会社、国際証券株式会社、コスモ証券株式会社、東洋証券株式会社を引受会社として、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任いたしました。上記に記載した私募及び公募はいずれも完了しており、平成14年6月30日現在投資口の募集に関する委託業務は終了しております。

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	保有総額(千円)	対総資産比率(%)
信託不動産	東京都心	27,046,614	26.0%
	東京周辺部	26,230,865	25.2%
	地方	39,094,142	37.6%
預金その他の資産	-	11,584,348	11.1%
		(-)	(-)
資産総額計	-	103,955,970	100.0%
		(92,371,622)	(88.9%)

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

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

(注3) 比率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称 (注1)	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率	対年間 賃料比率	主たる用途
兼 松 ビ ル	16,393,076	7,958.59	7,958.59	100.0%	11.0%	事務所
田 無 ア スタ	10,054,438	31,121.71	31,121.71	100.0%	14.9%	商業施設
安田生命大阪ビル	8,254,114	9,584.04	9,584.04	100.0%	7.1%	事務所
アルカイースト	5,812,675	7,050.10	7,050.10	100.0%	6.5%	事務所
東京建物本町ビル	4,190,971	7,210.25	7,210.25	100.0%	5.5%	事務所
クレスト安田ビル	4,012,891	3,265.34	3,265.34	100.0%	3.2%	事務所
N O R T H 33 ビル	3,797,089	6,642.76	6,435.19	96.9%	4.6%	事務所
損保ジャパン仙台ビル	3,178,105	7,046.45	7,046.45	100.0%	4.4%	事務所
ツルミフーガ1	3,020,380	9,578.60	9,578.60	100.0%	3.4%	商業施設
安田生命博多ビル	2,899,837	6,571.01	5,677.40	86.4%	3.2%	事務所
合 計	61,613,580	96,028.85	94,927.67	98.9%	63.8%	

(注1) 該当10物件は全て信託受益権による保有となります。

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

(注3) 「対年間賃料比率」とは、第1期末時点の総年間みなし賃料(平成14年6月の月間契約賃料を年換算した金額)に基づく全物件の賃貸収入に対する各物件の賃貸収入の比率を表しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(3) 組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地	所有形態		期末 算定価額 (千円)	当 期 (平成13年9月14日～平成14年6月30日)			
		土 地	建 物		期末テナント 総数(件)	期末稼働率	賃貸事業収入 (千円)	対全賃貸 事業収入比率
兼松ビル	東京都中央区京橋	所有権(共有、持分割合:79.4%)	所有権(共有、持分割合:79.4%)	16,100,000	13	100.0%	545,332	12.2%
兼松ビル別館	東京都中央区京橋	所有権(共有、持分割合:79.4%)	所有権(共有、持分割合:79.4%)	2,840,000	1	100.0%	111,209	2.5%
安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	所有権	所有権	2,090,000	4	100.0%	137,878	3.1%
新麹町ビル	東京都千代田区麹町	所有権(共有、持分割合:49.0%)	区分所有権	1,630,000	8	100.0%	97,866	2.2%
クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町	所有権	所有権	4,000,000	3	100.0%	8,109	0.2%
アルカイースト	東京都墨田区錦糸	所有権(共有、持分割合:41.1%)	区分所有権	6,020,000	4	100.0%	414,608	9.3%
JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	所有権	所有権	2,370,000	20	71.1%	172,787	3.9%
朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市中区日本大通	所有権	所有権	2,860,000	7	80.1%	209,444	4.7%
田無アスタ	東京都西東京市田無町	所有権(共有、持分割合:42.1%)	区分所有権(共有、持分割合:52.9%)	10,850,000	1	100.0%	840,228	18.8%
ツルミフーガ1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町	所有権(共有、持分割合:64.4%)	区分所有権	3,120,000	1	100.0%	191,598	4.3%
安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権	2,070,000	8	73.0%	5,540	0.1%
新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	所有権(共有、持分割合:52.7%)	区分所有権	2,200,000	18	100.0%	165,033	3.7%
安田生命大阪ビル	大阪府大阪市北区梅田	所有権(共有、持分割合:33.3%)	所有権(共有、持分割合:33.3%)	8,230,000	20	100.0%	362,220	8.1%
安田生命天六ビル	大阪府大阪市北区浪花町	所有権	所有権	546,000	6	100.0%	55,433	1.2%
東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	所有権(共有、持分割合:64.3%)	区分所有権	4,190,000	11	100.0%	330,167	7.4%
朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権	896,000	19	79.6%	79,124	1.8%
JPR高松ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権	2,080,000	19	75.1%	116,031	2.6%
安田生命博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	2,754,000	26	86.4%	204,292	4.6%
朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡県福岡市博多区住吉	所有権	(第三)所有権、(第四)所有権	2,901,000	15	94.8%	244,884	5.5%
安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	所有権	所有権	1,630,000	12	92.6%	138,340	3.1%
NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目	所有権	区分所有権	3,710,000	15	96.9%	13,374	0.3%
パークイースト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目	所有権	所有権	2,380,000	17	84.7%	11,242	0.3%
損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	所有権	所有権	3,220,000	9	100.0%	5,531	0.1%
損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	所有権	所有権	1,670,000	16	96.8%	3,260	0.1%
天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	所有権(共有、持分割合:52.2%)	区分所有権	2,810,000	8	83.0%	5,885	0.1%
合 計	-	-	-	93,167,000	281	94.1%	4,469,426	100.0%

(注1) 期末算定価額は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しております。(平成14年6月30日を基準時点とする)

(注2) 「期末稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」、「対全賃貸事業収入比率」は小数点第二位を四捨五入してあります。

(注3) 期末テナント総数について、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

(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、上記の組入資産明細に一括して記載しております。上記明細に記載のもの以外に、その他資産への投資はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定について

本投資法人が投資する不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成14年6月30日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	内 容	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
朝日生命高松第二ビル	耐震改修及びビル内装のイメージ向上(廊下壁の改修等)	自平成14年8月 至平成14年10月	30	-	-
安田生命池袋ビル	耐震改修及びリニューアル(共用部の改装、空調システム改修等)	自平成14年10月 至平成15年7月	680	-	-

(2) 期中に行った資本的支出について

当期本投資法人が信託不動産に対し実施した資本的支出の額は、以下のとおりです。また、当期の全資本的支出の額は206百万円であり、当期費用に区分された修繕費99百万円と併せて305百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出は主に危険防止と機能維持及び外装の美観向上を目的とした建物外部の改修を実施しましたが、その他にもエントランスのイメージ向上を目的とした工事や、貸室内の照明を天井埋込型に改修する等、貸室のイメージ向上による誘致の促進を目的とした工事も実施しております。

不動産等の名称	内 容	実施期間	工事費(百万円)
安田生命那覇ビル	建物外部の美装及び改修(外壁、外鉄部、ピロティ天井等の改修)	自平成14年4月 至平成14年6月	44
東京建物本町ビル	耐用年数経過に伴う利便性向上を目的として、エレベーターを更新	自平成13年10月 (前所有者からの譲渡日(平成13年11月16日)以前に着工) 至平成14年3月	55
朝日生命高松第二ビル	建物外部の美装及び改修	自平成13年10月 (前所有者からの譲渡日(平成13年11月16日)以前に着工) 至平成13年12月	21
その他の資本的支出			84
合 計			206

(3) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕費積み立て金)

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

	第1期(百万円) 自平成13年9月14日 至 平成14年6月30日
前 期 末 積 立 金 残 高	-
当 期 積 立 額	230
当 期 積 立 金 取 崩 額	-
次 期 繰 越 額	230

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

	第1期(平成14年6月期) 平成13年9月14日～平成14年6月30日(290日間)
(a) 資産運用報酬	218,047千円
固定報酬	105,645千円
インセンティブ報酬1	89,559千円
インセンティブ報酬2	22,843千円
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	77,294千円
(c) 役員報酬	9,099千円
(d) その他費用	96,025千円
合 計	400,466千円

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入は、以下のとおりです。

区分 (注1)	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (注2)(%)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金 (注3)	安田火災海上保険株式会社(注4)	平成14年 6月26日	-	2,000,000	1.950%	平成15年 6月30日	期限一括返済		
	合 計		-	2,000,000					
中期 借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成13年 12月27日	-	10,000,000	1.634% (注5)	平成18年 12月27日	期限一括返済		
	住友生命保険相互会社	平成13年 12月27日	-	10,000,000	1.634% (注5)	平成18年 12月27日	期限一括返済		
	株式会社大和銀行	平成14年 6月19日	-	2,000,000	1.295%	平成18年 12月27日	期限一括返済		
	株式会社あおぞら銀行	平成14年 6月19日	-	3,000,000	1.295%	平成18年 12月27日	期限一括返済		
	合 計		-	25,000,000					
長期 借入金	安田生命保険相互会社	平成13年 12月27日	-	5,000,000	2.100% (注5)	平成20年 12月26日	期限一括返済		
	安田生命保険相互会社	平成14年 6月21日	-	5,000,000	2.050%	平成23年 6月21日	期限一括返済		
	合 計		-	10,000,000					

- (注1) 本表の区分は、借入期間によるものであり、概ね短期とは1年以内、中期とは1年超5年以下、長期とは5年超の場合をいいます。
(注2) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点第四位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。
(注3) 当該短期借入金は、無担保借入れであり、他の有担保の優先債務(上記中長期借入金を含む。)に対して、当該借入れの弁済が劣後する「劣後特約」が付されています。
(注4) 安田火災海上保険株式会社は、平成14年7月1日より株式会社損害保険ジャパンに商号変更となっております。
(注5) 平成14年4月1日～平成14年6月13日(上場日前日)まで、上記の内3社(中央三井信託銀行株式会社、住友生命保険相互会社、安田生命保険相互会社)からの借入れについて、一律に1%を付加した利率に変更された結果を反映した数値を記載しております。なお、平成14年6月14日(上場日)以降、1%の付加金利は解消されております。
(注6) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。
①不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれらの付帯費用
②上記①を資金使途とする借入れのリファイナンス

(3) 投資法人債

当期末時点で、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額注) (千円)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益 (百万円)
不動産信託受益権	兼松ビル	平成13年12月27日	16,276,000	-	-	-	-
	兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874,000	-	-	-	-
	安田生命人形町ビル	平成13年11月16日	2,100,000	-	-	-	-
	新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670,000	-	-	-	-
	クレスト安田ビル	平成14年6月21日	4,000,000	-	-	-	-
	アルカイースト	平成13年11月16日	5,880,000	-	-	-	-
	JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350,000	-	-	-	-
	朝日生命横浜日本大通りビル	平成13年11月16日	2,927,000	-	-	-	-
	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200,000	-	-	-	-
	ツルミフーガ1	平成13年11月16日	3,040,000	-	-	-	-
	安田生命池袋ビル	平成14年6月21日	2,040,000	-	-	-	-
	新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140,000	-	-	-	-
	安田生命大阪ビル	平成13年12月25日	8,300,000	-	-	-	-
	安田生命天六ビル	平成13年11月16日	418,000	-	-	-	-
	東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150,000	-	-	-	-
	朝日生命高松第二ビル	平成13年11月16日	872,000	-	-	-	-
	JPR高松ビル	平成13年12月18日	2,130,000	-	-	-	-
	安田生命博多ビル	平成13年11月16日	2,900,000	-	-	-	-
	朝日生命福岡第三・第四ビル	平成13年11月16日	2,873,000	-	-	-	-
	安田生命那覇ビル	平成13年11月16日	1,560,000	-	-	-	-
	NORTH33ビル	平成14年6月18日	3,700,000	-	-	-	-
	パークイースト札幌	平成14年6月18日	2,150,000	-	-	-	-
	損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150,000	-	-	-	-
	損保ジャパン和歌山ビル	平成14年6月26日	1,670,000	-	-	-	-
	天神121ビル	平成14年6月21日	2,810,000	-	-	-	-
	合計	-	92,180,000	-	-	-	-

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

(2) その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産信託受益権以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金または信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円) ^(注1)	特定資産 の調査価格 ^(注2) (千円)	(参考) 期末算定価格 ^(注3) (千円)
兼松ビル	平成13年12月27日	16,276,000	16,200,000	16,100,000
兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874,000	2,860,000	2,840,000
安田生命人形町ビル	平成13年11月16日	2,100,000	2,100,000	2,090,000
新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670,000	1,670,000	1,630,000
クレスト安田ビル	平成14年6月21日	4,000,000	4,040,000	4,000,000
アルカイースト	平成13年11月16日	5,880,000	5,880,000	6,020,000
JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350,000	2,400,000	2,370,000
朝日生命横浜日本大通りビル	平成13年11月16日	2,927,000	3,090,000	2,860,000
田無アスタ	平成13年11月16日	10,200,000	10,890,000	10,850,000
ツルミフーガ1	平成13年11月16日	3,040,000	3,117,000	3,120,000
安田生命池袋ビル	平成14年6月21日	2,040,000	2,040,000	2,070,000
新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140,000	2,140,000	2,200,000
安田生命大阪ビル	平成13年12月25日	8,300,000	8,330,000	8,230,000
安田生命天六ビル	平成13年11月16日	418,000	529,000	546,000
東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150,000	4,150,000	4,190,000
朝日生命高松第二ビル	平成13年11月16日	872,000	902,000	896,000
JPR高松ビル	平成13年12月18日	2,130,000	2,190,000	2,080,000
安田生命博多ビル	平成13年11月16日	2,900,000	2,914,000	2,754,000
朝日生命福岡第三・第四ビル	平成13年11月16日	2,873,000	2,909,000	2,901,000
安田生命那覇ビル	平成13年11月16日	1,560,000	1,670,000	1,630,000
NORTH33ビル	平成14年6月18日	3,700,000	3,710,000	3,710,000
パークイースト札幌	平成14年6月18日	2,150,000	2,390,000	2,380,000
損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150,000	3,150,000	3,220,000
損保ジャパン和歌山ビル	平成14年6月26日	1,670,000	1,670,000	1,670,000
天神121ビル	平成14年6月21日	2,810,000	2,850,000	2,810,000
合計	-	92,180,000	93,791,000	93,167,000

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

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

(注3)期末算定価額は、特定資産の価格等の調査によるものではありませんが、参考として記載しております。期末算定価額の算定方法等は、31ページの組入資産明細(注1)に記載のとおりです。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

総 額	売 買 金 額 等	
	買付額等	売付額等
	92,180,000千円	-
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人からの売付額
	11,700,000千円 (12.7%)	- (-)

利害関係人等との取引状況の内訳	
東京建物株式会社	11,700,000千円 (12.7%)
	- (-)

(注1) 利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績または支払手数料等の支払実績のある東京建物株式会社、東京建物不動産販売株式会社、安田ビルマネジメント株式会社、朝日不動産管理株式会社、大阪朝日生命ビル管理株式会社及び安田ビル管理株式会社(平成14年7月1日より株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントに商号変更しています)について記載しています。

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

東京建物株式会社	62,708千円
安田ビルマネジメント株式会社	91,203千円
朝日不動産管理株式会社	19,922千円
大阪朝日生命ビル管理株式会社	49,288千円

(注3) ()内は買付額に対する比率を表しており、小数点第二位を四捨五入しております。

②支払手数料等

	項目	式	物件等 仲介手数料	管理委託料	外注委託料	テナント 仲介手数料	利害関係人等毎 の手数料合計
東京建物株式会社	金額(千円)	A	164,000	63,218	110,461	1,114	338,793
	占率(%)	A/H	35.8%	50.1%	43.1%	28.4%	40.1%
東京建物不動産販売株式会社	金額(千円)	B	230,000	-	-	-	230,000
	占率(%)	B/H	50.2%	-	-	-	27.2%
安田ビルマネジメント株式会社	金額(千円)	C	-	41,743	95,467	-	137,211
	占率(%)	C/H	-	33.1%	37.3%	-	16.2%
朝日不動産管理株式会社	金額(千円)	D	-	9,610	18,296	-	27,907
	占率(%)	D/H	-	7.6%	7.1%	-	3.3%
大阪朝日生命ビル管理株式会社	金額(千円)	E	-	11,192	30,649	-	41,841
	占率(%)	E/H	-	8.9%	12.0%	-	5.0%
安田ビル管理株式会社(注3)	金額(千円)	F	-	277	823	-	1,100
	占率(%)	F/H	-	0.2%	0.3%	-	0.1%
項目小計	金額(千円)	G	394,000	126,042	255,698	1,114	776,855
	占率(%)	G/H	86.0%	99.8%	99.8%	28.4%	92.0%
投資法人計	手数料(円)	H	457,960	126,301	256,268	3,928	844,457
	占率(%)	H/H	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 物件等仲介手数料は、信託不動産の取得価額に算入しております。

(注2) 占率につきましては、小数点第二位を四捨五入しております。

(注3) 平成14年7月1日より株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントに商号変更しています。

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

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

7. 経理の状況(概況)

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「IV. 貸借対照表」、「V. 損益計算書」を参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はございません。

(3) 評価方法の変更

該当事項はございません。

8. その他

(1) お知らせ

本投資法人の役員会で承認された主要な事項その他重要と判断される情報は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成13年9月14日	事務委託・資産保管業務委託契約の締結に関する件	本投資法人の一般事務業務の一部、及び、資産の保管に係る業務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
平成13年9月27日	資産運用委託契約の締結に関する件	本投資法人の資産運用を株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントに委託しました。
平成13年11月7日	投資口の募集に関する一般事務委託契約の締結の件	投資口の少数数私募・追加発行に際し、投資口の募集に関する事務をメリルリンチ日本証券株式会社に委託しました。
平成14年1月4日	投資口の分割に関する件	平成14年1月22日付にて投資口1口を2.5口に分割いたしました。
平成14年6月6日	新投資口引受契約の締結に関する件	平成14年5月13日開催の役員会において承認された新投資口の公募・追加発行に際し、投資口の募集に関する事務を、引受会社(みずほ証券株式会社 他10社(注))に委託しました。

(注) 引受会社は、共同主幹事会社であるみずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社その他、野村證券株式会社、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、UFJキャピタルマーケット証券株式会社、東海東京証券株式会社、岡三証券株式会社、国際証券株式会社、コスモ証券株式会社、東洋証券株式会社であります。

IV. 貸借対照表

Balance Sheet

科目	第1期(平成14年6月30日現在)		構成比
	金	額(千円)	
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		878,094	
信託現金及び信託預金		9,964,383	
営業未収入金		38,458	
未収消費税等		596,493	
前払費用		74,379	
繰延税金資産		32	
その他の流動資産		5,842	
流動資産合計		11,557,683	11.1%
II 固定資産			
1. 有価固定資産			
信託建物	44,305,940		
減価償却累計額	763,092	43,542,847	
信託構築物	824		
減価償却累計額	18	806	
信託機械及び装置	940,725		
減価償却累計額	37,269	903,455	
信託土地		47,924,512	
有形固定資産合計		92,371,622	88.9%
2. 投資等			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		16,665	
投資等合計		26,665	0.0%
固定資産合計		92,398,287	88.9%
資産合計		103,955,970	100.0%

科目	第1期(平成14年6月30日現在)		構成比
	金	額(千円)	
負債の部			
I 流動負債			
営業未払金		708,202	
短期借入金		2,000,000	
未払金		436,971	
未払費用		7,633	
未払法人税等		1,381	
未払消費税等		47,402	
前受金		336,543	
預り金		325,371	
流動負債合計		3,863,505	3.7%
II 固定負債			
長期借入金		35,000,000	
信託預り敷金保証金		7,373,393	
固定負債合計		42,373,393	40.8%
負債合計		46,236,899	44.5%
出資の部			
I 出資総額			
出資総額		56,982,000	54.8%
II 剰余金			
当期末処分利益		737,071	
(うち当期利益)		(737,071)	
剰余金合計		737,071	0.7%
出資合計		57,719,071	55.5%
負債・出資合計		103,955,970	100.0%

B/Sポイント解説

- ・信託預金にはテナントから預かった敷金(約73億円)が含まれます。
- ・取得済み25物件がすべて信託受益権で保有しているため、有形固定資産の表示は「信託建物」のようにすべて「信託」と表示されています。
- ・借入金総額は短期借入金20億円と長期借入金350億円の合計370億円となっています。

V. 損益計算書

Statement of Income

科 目	第 1 期 (自 平成13年 9 月14日 至 平成14年 6 月30日)		百分比
	金	額 (千円)	
経常損益の部			
I 営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入	4,219,368		
その他賃貸事業収入	250,058	4,469,426	100.0%
2. 営業費用			
賃貸事業費用	2,120,096		
資産運用報酬	218,047		
一般事務・資産保管委託報酬	77,294		
役員報酬	9,099		
その他営業費用	96,025	2,520,563	56.4%
営業利益		1,948,863	43.6%
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息	867		
その他営業外収益	7,677	8,545	0.2%
2. 営業外費用			
支払利息	367,388		
融資手数料	392,872		
新投資口発行費	186,289		
投資口公開関連費用	227,083		
創業費	45,180		
その他営業外費用	0	1,218,813	27.3%
経常利益		738,594	16.5%
税引前当期利益		738,594	16.5%
法人税、住民税及び事業税		1,554	0.0%
法人税等調整額		32	
当期利益		737,071	16.5%
当期末処分利益		737,071	

P/Lポイント解説

- ・第1期につきましては、計算期間は平成13年9月14日から、平成14年6月30日までの290日間ですが、実質的な資産運用期間は投資法人が物件を取得した平成13年11月16日から平成14年6月30日までの227日間です。
- ・新投資口発行費には、上場の際の目論見書印刷費のほか、上場の際の名義書換料等が含まれます。
- ・投資口公開関連費用には、東京証券取引所への上場手数料のほか、上場に併い弁護士、公認会計士等へ支払ったデューデリジェンス費用等が含まれています。
- ・創業費は投資法人の規約に従い、設立企画人である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントへ支払った設立企画人報酬等です。

[重要な会計方針]

項 目	第 1 期 自 平成13年 9 月14日 至 平成14年 6 月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 建物 3～60年 構築物 10年 機械及び装置 3～15年 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。 長期前払費用(信託財産を含む) 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	創業費 支出時に全額費用として処理しております。 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成14年6月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成14年6月14日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、938,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、938,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、163,048千円であります。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。 なお、当該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。 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、信託土地 c 信託預り敷金保証金 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の合計処理は、税抜方式によっております。

[注記事項] (貸借対照表関係)

項 目	第 1 期 (平成14年 6月30日現在)
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次のとおりです。 信託預金 7,923,877千円 信託建物 30,430,040千円 信託機械及び装置 401,715千円 信託土地 38,405,195千円 合 計 77,160,829千円 担保を付している債務は次のとおりです。 長期借入金 35,000,000千円 合 計 35,000,000千円
2. 投資口1口当たりの純資産額	199,306円
3. 最低純資産額	50,000千円
4. 消費税課税期間の特例	本投資法人は消費税法における課税期間の特例を選択しております。 平成14年 3月14日から平成14年 6月13日までの課税期間に係る納付税額を未払消費税等に計上し、平成14年 6月14日から平成14年 6月30日までの課税期間に係る還付税額を未収消費税等に計上しております。

(損益計算書関係)

項 目	第 1 期 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 3,395,909千円 共益費 718,552千円 駐車場収入 95,667千円 広告物掲出料 8,247千円 アンテナ使用料 992千円 4,219,368千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 236,908千円 時間貸駐車料 2,527千円 解約違約金等 2,901千円 その他雑収入 7,721千円 250,058千円 不動産賃貸事業収益合計 4,469,426千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 256,268千円 水道光熱費 275,461千円 公租公課 336,808千円 保険料 29,996千円 修繕工事費 99,120千円 管理委託料 126,301千円 管理組合費 177,718千円 減価償却費 800,941千円 その他賃貸事業費用 17,481千円 不動産賃貸事業費用合計 2,120,096千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 2,349,329千円

(税効果会計関係)

項 目	第 1 期 自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 32千円 繰延税金資産計 32千円 繰延税金資産の純額 32千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.31% その他 0.13% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21%

VI. 金銭の分配に係る計算書

Statement of Cash Distribution

金銭の分配に係る計算書

項 目	自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日
I . 当期末処分利益	737,071,680円
II . 分配金 (投資口1口当たり分配金の額 2,545円)	737,032,000円
III . 次期繰越利益	39,680円

分配金の額の算出方法:

本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数289,600口の整数倍数の最大値となる737,032,000円を利益分配金として分配することと致しました。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ないません。

VII. 監査報告書

Auditor's Report

監 査 報 告 書

平成14年6月27日

日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子博人 殿

新日本監査法人

代表社員 公認会計士

関与社員 公認会計士

金子博人
原田昌平

1. 監査の方法の概要

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成13年9月14日から平成14年6月30日までの第1期決算期の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査した。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

2. 監査の結果

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

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

3. 利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

Statement of Cash Flow

キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

（単位：千円）

科 目	期 別	
	自 平成13年 9月14日	至 平成14年 6月30日
	金 額	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益		738,594
減価償却費		800,941
受取利息		867
支払利息		367,388
営業未収入金の増加・減少額		38,458
未収消費税等の増加・減少額		596,493
前払費用の増加・減少額		74,379
営業未払金の増加・減少額		708,202
未払金の増加・減少額		436,971
未払消費税等の増加・減少額		47,402
前受金の増加・減少額		336,543
預り金の増加・減少額		325,371
長期前払費用の支払額		16,665
その他		5,842
小 計		3,028,709
利息の受取額		867
利息の支払額		359,755
法人税等の支払額		173
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,669,648
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		93,172,563
信託預り敷金保証金の支出		148,757
信託預り敷金保証金の収入		7,522,151
差入敷金保証金の支出		10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		85,809,170

IX. 投資主インフォメーション

Investor Information

期 別	第 1 期	
	自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日	
科 目	金 額	
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	43,000,000	
短期借入金の返済による支出	41,000,000	
長期借入金の借入による収入	40,000,000	
長期借入金の返済による支出	5,000,000	
投資口の発行による収入	56,982,000	
財務活動によるキャッシュ・フロー	93,982,000	
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	10,842,478	
5. 現金及び現金同等物の期首残高	-	
6. 現金及び現金同等物の期末残高	10,842,478	

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

[重要な会計方針]

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

科 目	第 1 期	
	自 平成13年 9月14日 至 平成14年 6月30日	
1. 現金及び現金同等物の期首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14年 6月30日現在)	
	現金及び預金	878,094千円
	信託現金及び信託預金	9,964,383千円
	現金及び現金同等物	10,842,478千円

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほアセット信託銀行およびみずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

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

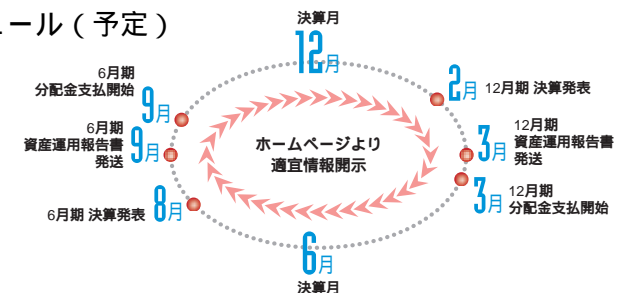
日本プライムリアルティ投資法人では、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げ、正確で偏りのない情報を遅滞なく投資主の皆様にお伝えすることを目指しております。この実現に向けて、ホームページで次のような情報を提供させて頂いております。

投資方針、投資基準、本投資法人の基本的な仕組みなど本投資法人の概要
ポートフォリオ構築の経緯や物件一覧表、投資比率などポートフォリオの概要
投資物件の写真、位置図、鑑定評価サマリー、全国・エリアマップなど物件の概要
パフォーマンス情報

ニュースリリース、決算情報等を掲示したIRライブラリー、アナリスト説明会の資料掲示、投資口情報、IRカレンダー、FAQ、決算スケジュール情報、分配金情報他今後も、さらなる充実を図ってまいります。

1. IRカレンダー

年間スケジュール（予定）



IRカレンダー

平成14年 5月13日	有価証券届出書 提出日
平成14年 6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場
平成14年 8月30日	第1期決算短信公表
平成14年 9月2日	第1期決算説明会
平成15年 2月下旬	第2期決算短信公表
平成15年 2月下旬	第2期決算説明会

2. 不動産投資信託 (J-REIT) 用語集

不動産投資信託 (J-REIT)

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

投資法人

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

投資信託委託業者 (運用会社)

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

一般事務受託者

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

資産保管会社

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

規約

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

執行役員

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

監督役員

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

役員会

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

会計監査人

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

投資主

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

投資口

投資法人の社員の地位を指し、一般の株式会社における株式に相当する。

投資証券

投資法人が発行する証券。一般の株式会社における株券に相当する。

投資主総会

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

デューデリジェンス

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

不動産鑑定評価

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

エンジニアリングレポート

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

地震リスク評価レポート

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

マーケットレポート

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

アセットマネジメント

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

プロパティマネジメント

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

ローン・トゥ・バリュウ・レシオ

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

レントロール

物件別に個別テナントごとの賃貸条件、賃貸状況等を一覧表にまとめたもの。

3. ホームページの使い方

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

2002年9月にリニューアルしており、一部内容が異なっております。（当資産運用報告書2002年8月末日作成）

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

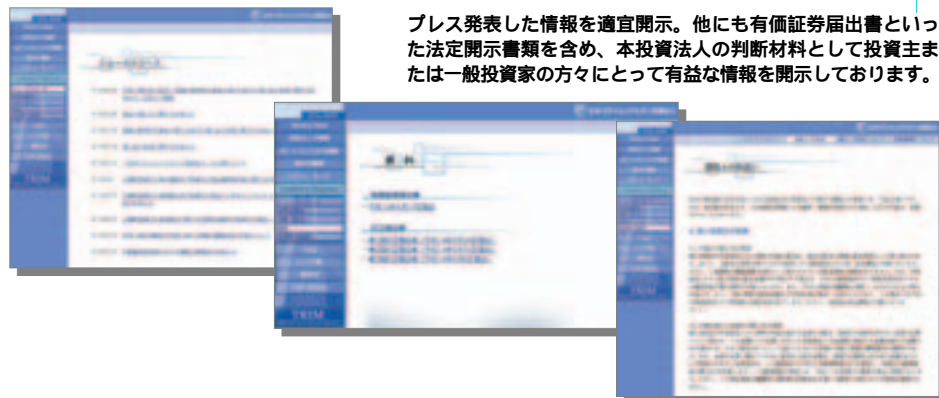


株価情報

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

Investors Relations

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



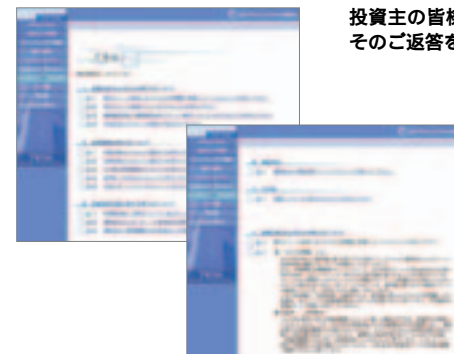
ポートフォリオの概要

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



FAQ

投資主の皆様よりいただくご質問のうち、頻度の高いものとそのご返答をQ&A方式で分かりやすく記載しております。



コラム (豆 知 識)

Column

不動産投資信託 (J-REIT) についての豆知識

1. アメリカにおける不動産投資商品【REIT】とは

① REITとは

不動産投資市場が発達しているアメリカには、日本の不動産投信 (J-REIT) の一つの先例となったREIT (Real Estate Investment Trust) という仕組みがあります。REITは、不動産ポートフォリオを管理・運用する専門組織で、株式会社もしくは投資信託の形態をとっていますが、今日ではほとんどが株式会社となっています。REITは、内国歳入法 (税法) によって規定されているもので、REITが同法上の一定要件を満たすことにより配当額に対する法人税が免除されるため、REITに投資する投資家は、投資効率の高い不動産投資を実現することが可能となります。つまり、REITは、この税法上の優遇措置を生かして多数の投資家から資金を集め、これを複数の不動産へ分散投資し、得られた利益を投資家に分配する仕組みとすることができます。

② REITの要件

REITの主な適格要件は以下の通りです。
 課税対象の会社法人として実態が存在すること
 取締役もしくはTrusteeによって管理されていること
 完全に譲渡できる株式を発行していること
 100人以上の株主がいること
 総資産に対し75%以上が、不動産投資、現金、国債からなること
 年間総収入の75%以上を、不動産賃貸収入や不動産を処分した収益などが占めていること
 課税所得の90%以上を配当として分配すること

③ REITの数と市場規模

今日では、REITの数は約300社にのぼっており、全REITの合計資産は \$ 300ビリオン (約35兆円) という資産規模に膨らんでおります。日本のJ-REITの資産規模が、現在約6 ~ 7千億円ですから、REITの資産規模は日本の50 ~ 60倍ということになります。

また、REITの多くは上場株式市場で売買されており、各市場の上場REITの数は以下の通りです。

New York Stock Exchange-149 REITs
 American Stock Exchange-27 REITs
 NASDAQ National Market System-12REITs
 全米REIT協会 (NAREIT) ホームページより

④ REITとJ-REITの大きな違い

REITと日本のJ-REITのもっとも大きな相違は、REITが不動産の運用を外部機関に委託せず、内部に自己運営・管理を行う機能を有しているのに対し、J-REITは、運営・管理機能を外部に委託することを義務づけられているという点にあります。REITはまさに自律的な不動産投資会社であり、内部の経営者の運用手腕に投資成果を依存しているのに対し、J-REITは、投資家保護の観点から業務範囲が限定された仕組みとなっており、J-REITの投資成果や成長は、運用機能を委託する投資信託委託業者 (資産運用会社) の手腕、専門性に大きく依拠することとなります。

2. 実物不動産投資とJ-REITへの投資

① 不動産投資に対する考え方の変化

バブル期までの不動産投資は、右肩上がりの地価上昇という土地神話を背景に、キャピタルゲインや含み益による担保価値に着目して投資されるケースがほとんどでした。また、1980年代の終わりに登場した初期の不動産小口化商品やワンルームマンションは、所得税の損益通算や相続税の評価引き下げによる節税目的を一つの目的としていました。ところが、バブルの崩壊による土地神話の終焉によって、所有しているだけで値上がり益に期待するといった投資や、節税目的だけで自己のリスク許容度や投資対象の不動産のリスクを無視した投資が、大きな痛手を蒙る結果となりました。元来、不動産は「長期運用に適し、インフレにも強みを発揮するが、換金性が劣る」資産として位置づけられてきましたが、不動産投資についても、他の金融商品と同様、不動産を利用することによって生み出される収益 (キャッシュ・フロー) と流動性を重視せざるを得ない状況になってきたといえるでしょう。

② ワンルームマンション投資と損益通算

ワンルームマンションへの投資は、主に個人を対象とした代表的な不動産投資商品の一つです。これは、他の所得との損益通算による所得税の税金還付を目的とした節税目的によるケースが多いようです。損益通算とは、2種類以上の所得があり、例えば、1つの所得が黒字、他の所得が赤字といった場合に、その各所得の黒字と他の所得の赤字とを、一定の順序にしたがって、差引計算を行うというものです。所得が赤字の場合に損益通算の対象となる所得の一つに不動産所得があり、ワンルームマンションの投資による所得は原則としてこの不動産所得に該当します。不動産所得は、総収入金額 - 必要経費で計算しますが、必要経費として建物の減価償却費や取得のために要した負債の利子相当部分 (不動産所得の赤字のうち土地等を取得するために要した負債の利子に相当する部分の金額は損益通算できません。) を計上することができるため、不動産所得が赤字となれば他の所得と損益通算し、税金還付が可能になるというものです。但し、投資を分散していないことによるキャッシュ・フローの不確実性 (入居者が退去した場合)、投資対象物件の値下がりリスク、売却して資金回収を図りたいときの流動性 (売りやすさ) などに十分留意して投資することが必要です。

③ J-REITへの投資におけるポイント

J-REITは複数の投資家から資金を集め、これをプールして一つのファンドを組成し、この資金を専門家が市場で主に不動産によって運用し、そこから得られる収益を投資家に分配する集団投資スキームです。J-REITへの投資による利益の分配金は、配当所得 (個人投資家として扱われ、損益通算による税金還付は受けられません。つまり節税目的による投資商品ではなく、分散投資された不動産ポートフォリオからの収益 (キャッシュ・フロー) を投資家に分配する、インカム収入に重点を置いた投資商品なのです。J-REITの主な特徴をあげると以下の通りです。

分散投資：小口の資金で複数の不動産に分散投資
 安定配当：オフィスビルなどから入る賃貸料収入を投資家に配当として分配
 換金性・流動性：取引市場に上場することで、高い換金性と流動性を確保

J-REITは、数十万円から投資することが可能で、かつ、積極的な情報開示も図られており、他の不動産投資商品に比べ、流動性、資産の分散度、透明性、小口性という点から、優れた商品とすることができます。

但し、上場したJ-REITは他の株式と同様取引市場で売買されるため、元本が保証された商品ではなく値下がりするリスクがあることも考慮して投資する必要があります。また、不動産特有のリスク等様々なリスクも存在することから、投資するに当たっては証券会社の窓口等でリスクについて十分に確認していただくことが必要です。

さらに、J-REITは実際の不動産運用業務を、外部の専門家である投資信託委託業者 (資産運用会社) に外部委託することが義務づけられていることから、運用成果は資産運用会社のマネジメント能力に大きく左右されます。投資した後も、資産運用報告書などで、しっかりと運用しているかどうかチェックすることが必要です。