

日本プライムリアルティ投資法人

資産運用報告書

第3期

自 平成15年 1月 1日
至 平成15年 6月 30日

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



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

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

当投資法人は、平成14年6月14日の東京証券取引所への上場以来、投資主の皆様のご支援のもと成長を続けて来ましたが、このたび平成15年6月末日に第3期の決算期を迎えましたので、投資主の皆様にご報告させていただきます。

第3期の営業収益は52億64百万円（第1期：44億69百万円、第2期：49億72百万円）、経常利益は19億91百万円（第1期：7億38百万円、第2期：20億2百万円）となり、当期純利益は19億90百万円（第1期：7億37百万円、第2期：20億1百万円）を計上致しました。この結果、投資口1口当りの分配金は6,873円（第1期：2,545円、第2期：6,912円）とさせていただきます。

また、平成15年7月から8月にかけて約321億円の増資の実施により出資金総額も約891億円となりましたが、これらはひとえに投資主の皆様のご支援の賜と衷心より感謝申し上げます。

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、今後とも旧倍のご支援、ご鞭撻を頂戴致したく何卒宜しくお願い申し上げます。

CONTENTS

ご挨拶

I. 決算ハイライト	1
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	24
IV. 貸借対照表	40
V. 損益計算書	42
VI. 金銭の分配に係る計算書	46
VII. 監査報告書	47
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
IX. 投資主インフォメーション	50
1. IRカレンダー	
2. 不動産投資信託用語集	
3. ホームページの使い方	
コラム（豆知識）.....	56

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	第2期	第3期
	自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日
営業収益	4,469百万円	4,972百万円	5,264百万円
経常利益	738百万円	2,002百万円	1,991百万円
当期純利益	737百万円	2,001百万円	1,990百万円
総資産額	103,955百万円 (対前期増減 - %)	106,578百万円 (対前期増減 2.5 %)	144,989百万円 (対前期増減 36.0 %)
純資産額	57,719百万円 (対前期増減 - %)	58,983百万円 (対前期増減 2.2 %)	58,972百万円 (対前期増減 0.0 %)
一口当たり純資産額	199,306円	203,673円	203,634円
自己資本比率	55.5% (対前期増減 - %)	55.3% (対前期増減 0.3 %)	40.7% (対前期増減 14.7 %)

(注1) 対前年比については小数点以下第2位を四捨五入しております。
(注2) 第1期の対前期増減率は該当がないため記載を省略しております。

分配金等の状況

	第1期	第2期	第3期
	自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日
当期純利益総額	737百万円	2,001百万円	1,990百万円
利益留保額	0百万円	0百万円	0百万円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)	737百万円 (2,545円)	2,001百万円 (6,912円)	1,990百万円 (6,873円)
うち利益分配金総額 (一口当たり利益分配金)	737百万円 (2,545円)	2,001百万円 (6,912円)	1,990百万円 (6,873円)
うち出資払戻総額 (一口当たり出資払戻額)	-百万円 (-円)	-百万円 (-円)	-百万円 (-円)

当期の運用概況

○投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口総数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）しました。本投資法人は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することによって投資主価値の極大化を目指してきました。

○当期の運用実績

① 運用環境

不動産賃貸市場は、比較的底堅い市場であった東京都心のオフィス市場においても、2003年問題による影響が顕在化し、全国的にオフィスビルの二極化が一層進んでいます。不動産売買市場の動向を見ると、供給面では、事業会社のバランスシート改善ニーズ、不良債権処理、減損会計を睨んだ不動産の処分の動きが進んでおり、需要面では、東京都心の一部の優良物件を除き、投資案件の選別化傾向が強くなっています。

テナント誘致活動

新規テナントの誘致活動については、平成15年6月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は、既存ビルの一部に空室が発生したものの新規物件の寄与もあって93.5%（対前期末比0.1ポイントの増加）となりました。

コスト削減

外注委託費については、テナントサービス水準を維持しつつ、ビル毎の各契約内容を見直すことにより、コストの適正化に努めてきました。

不動産管理会社の報酬について、朝日生命福岡第三・第四ビル、朝日生命高松第二ビル、SK広島ビルの不動産管理会社を東京建物株式会社に集約したことにより、当該3物件で契約ベース22.8%の報酬削減を実施しました。（注）

（注）SK広島ビルの不動産管理会社を平成15年7月1日より東京建物株式会社に変更し、報酬削減率は変更後の報酬体系で計算しています。

PM能力評価の実施

各物件のPM能力評価の結果は、総合的には評価基準を満たすものでしたが、一部基準を満たさない項目については改善を提案するとともに当該評価結果を不動産管理会社各社へフィードバックし、更なる管理体制の強化とテナントサービス向上に一段と努めるように指導しました。

○当期の新規取得物件実績

当期の新規物件の取得は312億円（取得価格ベース）に達し、保有資産残高は30物件、1,257.97億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は201,808.72㎡、テナント数324となり、ポートフォリオのクオリティの向上とバランスの改善を図りました。

○資金調達の概況

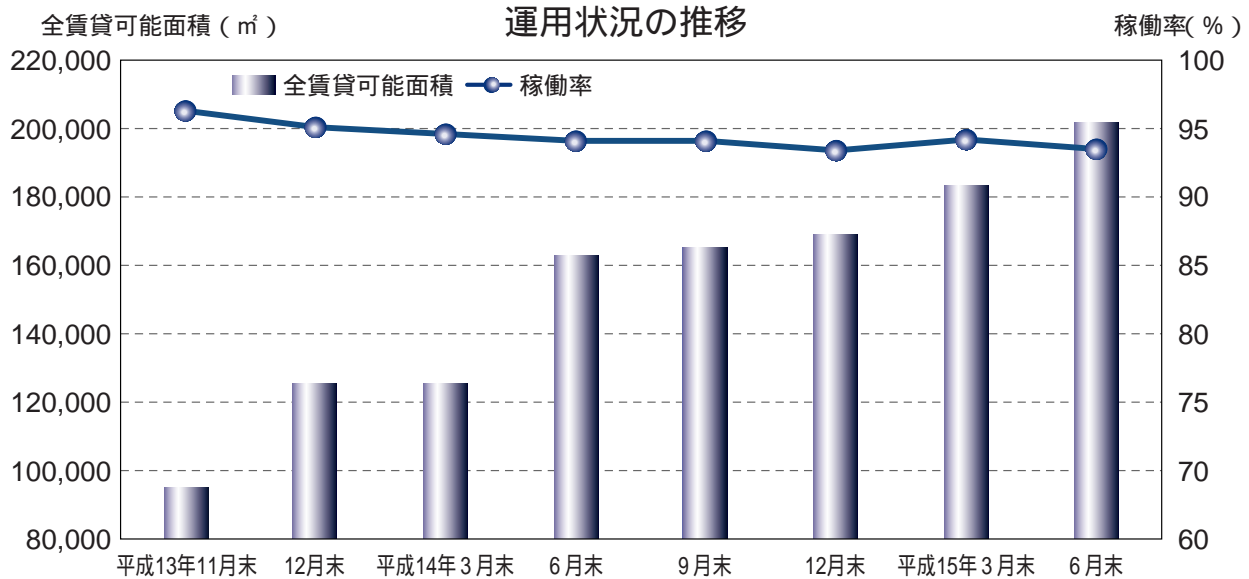
当期は、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し資金調達を行ってきました。この結果、当期末における借入金の残高は695億円となり、期末総資産有利子負債比率は47.9%、満期1年超の中長期有利子負債の比率は57.6%となりました。

○当期業績及び分配の概要

以上の結果、当期の業績は、営業収益5,264百万円、経常利益1,991百万円、当期純利益1,990百万円となりました。当期の分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,873円となりました。

2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移



	平成13年11月末	平成13年12月末	平成14年3月末	平成14年6月末	平成14年9月末	平成14年12月末	平成15年3月末	平成15年6月末
物件数	13	18	18	25	26	27	28	30
総テナント数	133	208	209	281	293	311	323	324
全賃貸可能面積	94,935.49㎡	125,497.31㎡	125,494.28㎡	162,739.50㎡	165,354.93㎡	168,987.78㎡	183,413.79㎡	201,808.72㎡
稼働率	96.3%	95.1%	94.6%	94.1%	94.1%	93.4%	94.2%	93.5%

(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) 稼働率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

主要テナント情報-トップ10

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合(注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	21.6%
2	株式会社ロフト	クラレニッセイビル	10,282.31	5.4%
3	株式会社西武百貨店(注2)	神南一丁目ビル	8,076.85	4.3%
4	監査法人トーマツ	M S 芝浦ビル	6,864.79	3.6%
5	株式会社損害保険ジャパン	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,541.71	3.5%
6	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	3.2%
7	安田生命保険相互会社	安田生命池袋ビル 安田生命大阪ビル 安田生命那覇ビル 新潟駅南センタービル 新横浜第二センタービル	5,015.78	2.7%
8	日本フィッツ株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.1%
9	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	M S 芝浦ビル	3,922.74	2.1%
10	兼松エレクトロニクス株式会社	兼松ビル 兼松ビル別館	3,094.50	1.6%

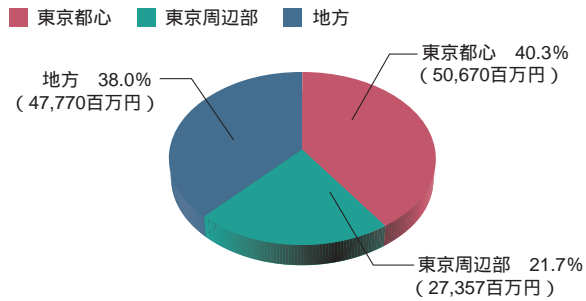
(注1) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2) 神南一丁目ビルの取得日(平成15年6月30日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日(平成15年7月1日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に承継されています。

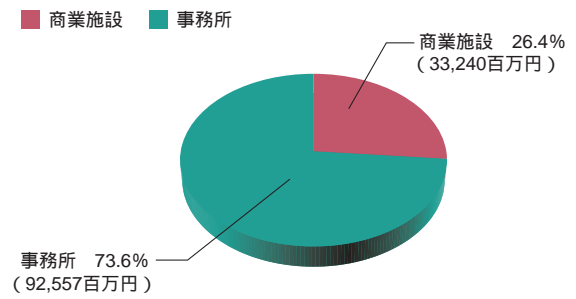
(注3) 共有ビル等については本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

地域・用途分散、テナント業種分散

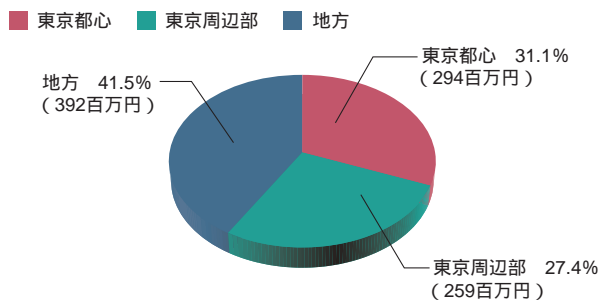
地域別(取得価額に基づく比率)



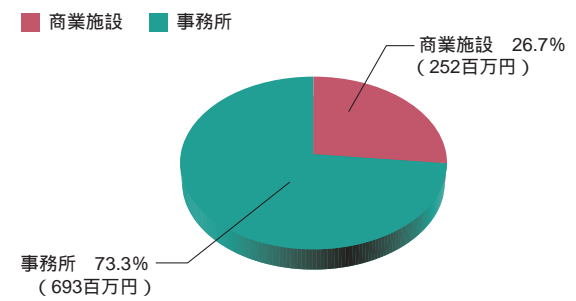
用途別(取得価額に基づく比率)



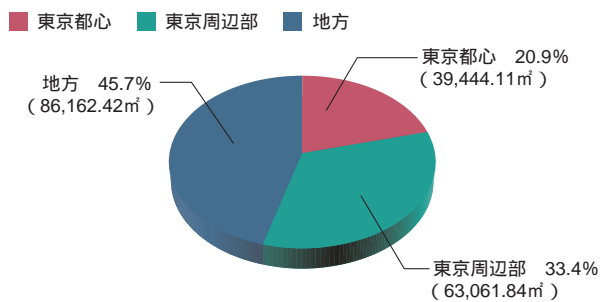
地域別(期末月額契約賃料に基づく比率)



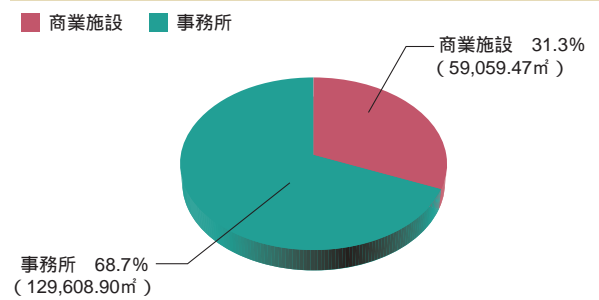
用途別(期末月額契約賃料に基づく比率)



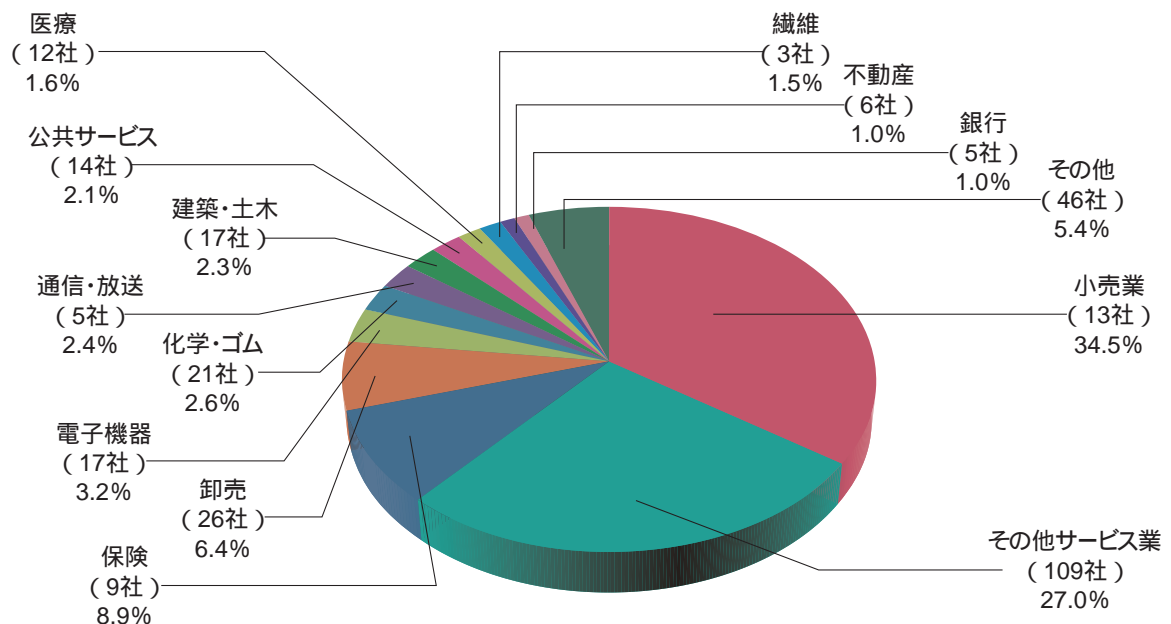
地域別(期末賃貸面積に基づく比率)



用途別(期末賃貸面積に基づく比率)



業種別テナント(契約面積ベース)



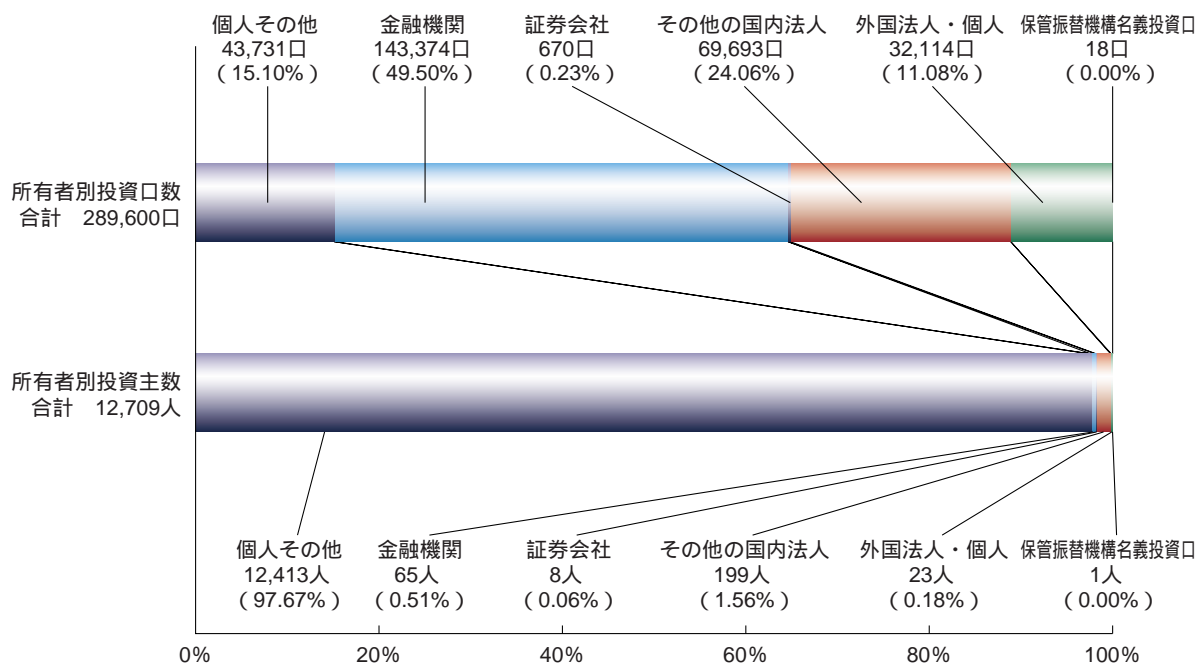
3. 投資口の状況

投資口価格の状況



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しております。

投資主の構成、口数、投資主数



(平成15年6月30日現在)

(注) 比率は、小数点以下第3位を切り捨てています。

Ⅱ. 投資法人の概要

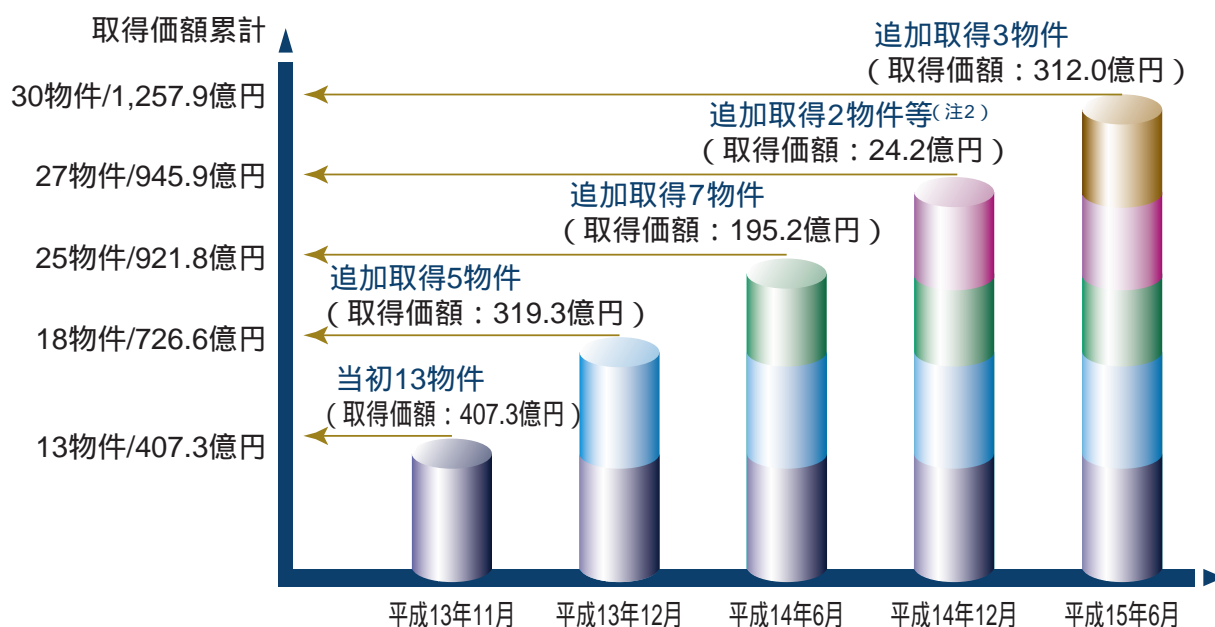
Overview of JPR

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（都市型商業施設）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

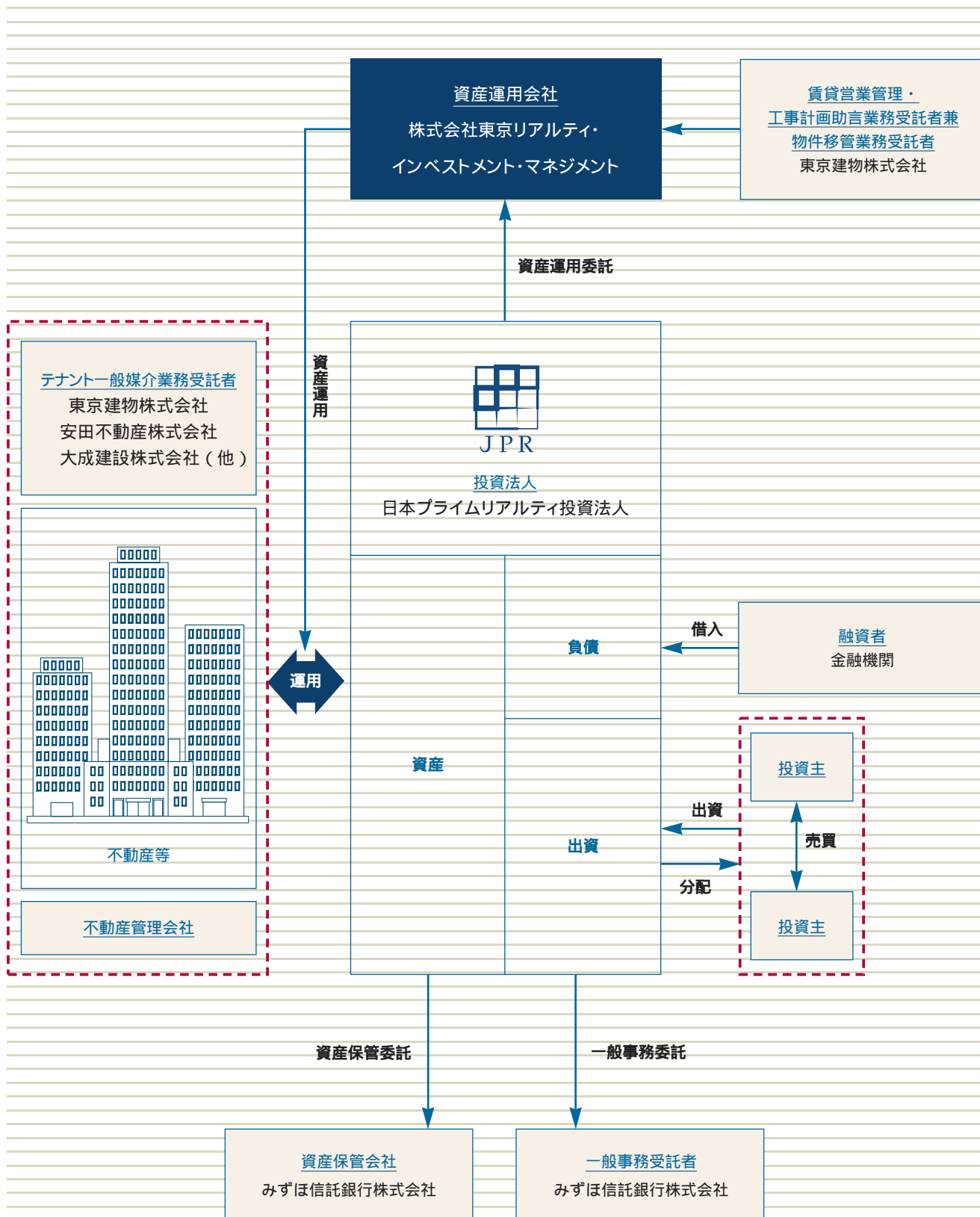


(注1) 「取得価額」には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません。

(注2) 新麹町ビルの追加取得部分に関する金額を含みます。

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



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

物件一覧

地域	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	竣工年月	取得日	取得価額	
										(百万円)	比率
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	12.9%
	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	2.3%
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC B1 / 8F	H1.12	H13.11.16	2,100	1.7%
	事務所	A-4	新麴町ビル	東京都千代田区麴町	657.80	5,152.98	SRC B1 / 9F	S59.10	H13.11.16 H14.11.21 (計)	1,670 550 2,220	1.3% 0.4% 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	H14.6.21	4,000	3.2%
	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	8.9%
	商業施設	A-1	神南一丁目ビル	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	9.5%
小計										50,670	40.3%
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	4.7%
	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	1.9%
	事務所	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市中区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1 / 11F	H1.10	H13.11.16	2,927	2.3%
	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	H14.6.21	2,040	1.6%
	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	0.7%
	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	8.1%
	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	H13.11.16	3,040	2.4%
小計										27,357	21.7%

地域	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	竣工年月	取得日	取得価額	
										(百万円)	比率
C 地域 地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F	H8.3	H13.11.16	2,140	1.7%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	大阪府大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F	H12.6	H13.12.25	8,300	6.6%
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	大阪府大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1 / 8F	H3.6	H13.11.16	418	0.3%
	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	3.3%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	579.99	3,471.55	SRC 8F	S56.8	H13.11.16	872	0.7%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	香川県高松市寿町	1,407.78	7,409.08	SRC B1 / 10F	S57.9 S59.3増築	H13.12.18	2,130	1.7%
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	1,214.63	9,791.91	S・RC B1 / 12F	S60.6	H13.11.16	2,900	2.3%
	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	H13.11.16	2,873	2.3%
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	959.87	5,780.71	S・SRC 12F	H3.10	H13.11.16	1,560	1.2%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1 / 12F	H4.2	H14.6.18	3,700	2.9%
	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	H14.6.18	2,150	1.7%
	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	2.5%
	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	1.3%
	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	2.2%
	事務所	C-15	SK広島ビル	広島県広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1 / 9F	H1.12	H14.10.4	947	0.8%
商業施設	C-1	クラレニッセイビル	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	6.4%	
小計										47,770	38.0%
合計										125,797	100.0%

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

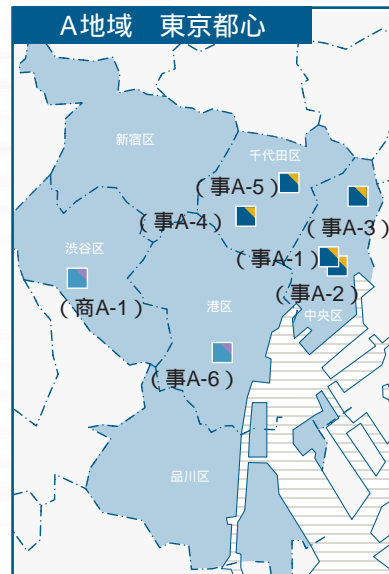
(注2) 「構造・階数」の略称は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。



(注3) 敷地面積、延床面積は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。

3. ポートフォリオの概要

A 「東京都心」


- (事A-1)兼松ビル
 - (事A-2)兼松ビル別館
 - (事A-3)安田生命人形町ビル
 - (事A-4)新麹町ビル
 - (事A-5)クレスト安田ビル
 - (事A-6)MS芝浦ビル
 - (商A-1)神南一丁目ビル
- (上記不動産の主たる用途は、神南一丁目ビルが商業施設であり、その他はすべて事務所です。)



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
 黄色	事務所を示しております。
 紫色	商業施設を示しております。

地域別物件囲み表示の中で、第3期取得物件は淡色で表しています。




(事C-10) 
 (事C-11)

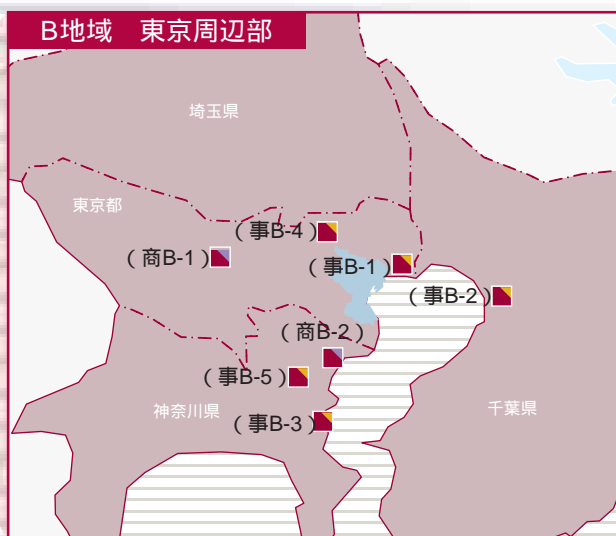
C 「地方」

- | | |
|---------------------|--------------------|
| (事C-1)新潟駅南センタービル | (事C-9)安田生命那覇ビル |
| (事C-2)安田生命大阪ビル | (事C-10)NORTH33ビル |
| (事C-3)安田生命天六ビル | (事C-11)パークイースト札幌 |
| (事C-4)東京建物本町ビル | (事C-12)損保ジャパン仙台ビル |
| (事C-5)朝日生命高松第二ビル | (事C-13)損保ジャパン和歌山ビル |
| (事C-6)JPR高松ビル | (事C-14)天神121ビル |
| (事C-7)安田生命博多ビル | (事C-15)SK広島ビル |
| (事C-8)朝日生命福岡第三・第四ビル | (商C-1)クラレニッセイビル |

(上記不動産の主たる用途は、クラレニッセイビルが商業施設であり、その他はすべて事務所です。)

(事C-12) 

 (事C-1)



B 「東京周辺部」

- | | |
|---------------------|----------------|
| (事B-1)アルカイースト | (商B-1)田無アスタ |
| (事B-2)JPR千葉ビル | (商B-2)ツルミファーガ1 |
| (事B-3)朝日生命横浜日本大通りビル | |
| (事B-4)安田生命池袋ビル | |
| (事B-5)新横浜第二センタービル | |

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

第 3 期 取 得 物 件

New Portfolio Profiles

(商A-1)

神南一丁目ビル Jinnan 1-chome Bldg.

取得年月日：平成15年6月30日

所在地：東京都渋谷区神南一丁目

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

主要テナント：株式会社西武百貨店

(注)神南一丁目ビルの取得日(平成15年6月30日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日(平成15年7月1日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に承継されています。



(事A-6)

MS芝浦ビル MS Shibaura Bldg.

取得年月日：平成15年3月28日

所在地：東京都港区芝浦四丁目

敷地面積：8,992.18㎡

延床面積：31,020.21㎡

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

主要テナント：監査法人トーマツ
三菱電機インフォメーションシステムズ
株式会社

所有形態

土地：所有権・賃借権(準共有、持分割合：36.0%)

建物：区分所有権及び区分所有権の共有



(商C-1)

クラレニッセイビル Kuraray Nissay Bldg.

取得年月日：平成15年5月15日

所在地：大阪市北区茶屋町

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

主要テナント：株式会社ロフト

(注)平成15年7月16日付で本ビルの共有持分等を追加取得し、追加取得日以降は一棟全体の土地建物を保有しています。また、同日付で不動産管理会社として東京建物株式会社を選任しています。



第2期末保有物件

A地域 東京都心

(事A-1) 兼松ビル Kanematsu Bldg.

東京都中央区京橋二丁目14番1号

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

階数：地下2階付13階建

竣工年月：平成5年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：財団法人建築技術教育普及センター
 株式会社UFJキャピタル
 (平成15年6月30日時点)

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：
79.4%)建物：所有権(共有、持分割合：
79.4%)

(事A-2) 兼松ビル別館 Kanematsu Bldg. Annex

東京都中央区京橋二丁目17番5号

敷地面積：679.06㎡
 延床面積：4,351.46㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：平成5年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：兼松エレクトロニクス株
 式会社
 (平成15年6月30日時点)

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：
79.4%)建物：所有権(共有、持分割合：
79.4%)

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

東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号

敷地面積：550.06㎡
 延床面積：4,117.70㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄
 筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：平成元年12月

不動産管理会社：安田ビルマネジメント株
式会社主要テナント：株式会社平成フードサー
ビス

藍澤証券株式会社

(平成15年6月30日時点)



(事A-4) 新麹町ビル Shin-Kojimachi Bldg.

東京都千代田区麹町四丁目3番3

敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：昭和59年10月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：新川電機株式会社
 財団法人全国市町村振興協会
 (平成15年6月30日時点)

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：
69.9%)

建物：区分所有権



(事A-5) クレスト安田ビル Crest Yasuda Bldg.

東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか

敷地面積	: 636.90㎡	竣工年月	: 平成11年9月
延床面積	: 4,790.68㎡	不動産管理会社	: 安田不動産株式会社
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根	主要テナント	: エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社
階数	: 地下1階付9階建		: 丸紅不動産株式会社 (平成15年6月30日時点)



B地域 東京周辺部

(事B-1) アルカイースト Arca East

東京都墨田区錦糸三丁目2番1号

敷地面積	: 3,755.01㎡	主要テナント	: 日本フィット株式会社 旭化成株式会社
延床面積	: 34,281.86㎡		: (平成15年6月30日時点)
構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	注)所有形態	: 土地: 所有権(共有、持分割合: 41.1%)
階数	: 地下3階付19階建	建物	: 区分所有権
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 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㎡	竣工年月	: 平成3年1月
延床面積	: 9,072.57㎡	不動産管理会社	: 東京建物株式会社
構造	: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	主要テナント	: 株式会社ニチイ学館 中外製薬株式会社
階数	: 地下1階付13階建		: (平成15年6月30日時点)



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

神奈川県横浜市中区日本大通17番地

敷地面積	: 1,100.59㎡	竣工年月	: 平成元年10月
延床面積	: 9,146.52㎡	不動産管理会社	: 朝日不動産管理株式会社
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根	主要テナント	: 株式会社スリーエフ 富士シティオ株式会社
階数	: 地下1階付11階建		: (平成15年6月30日時点)



(商B-1) 田無アスタ Tanashi ASTA

東京都西東京市田無町二丁目1番1号

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

主要テナント：株式会社西友
 (平成15年6月30日時点)
 注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：42.1%)
 建物：区分所有権(共有、持分割合：52.9%)



(商B-2) ツルミフーガ 1 Tsurumi fuga 1

神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号

敷地面積：1,962.18㎡
 延床面積：13,543.32㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付7階建
 竣工年月：昭和60年9月

不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社
 主要テナント：株式会社西友
 (平成15年6月30日時点)
 注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：64.4%)
 建物：区分所有権



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

東京都豊島区東池袋一丁目34番5号

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

竣工年月：昭和55年10月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 主要テナント：安田生命保険相互会社
 財団法人安田生命社会事業団
 (平成15年6月30日時点)



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

神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号

敷地面積：841.71㎡
 延床面積：7,781.93㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付12階建
 竣工年月：平成3年8月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：テュフ ラインランド ジャパン株式会社
 株式会社ハーテック
 (平成15年6月30日時点)
 注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：50.0%)
 建物：所有権(共有、持分割合：50.0%)



C地域 地方

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

新潟県新潟市米山一丁目24番

敷地面積：2,706.99㎡
 延床面積：19,950.42㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付10階建
 竣工年月：平成8年3月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：新潟キャノテック株式会社
 安田生命保険相互会社
 (平成15年6月30日時点)

注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：52.7%)
 建物：区分所有権



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

大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号

敷地面積：5,999.33㎡
 延床面積：52,982.94㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付31階建
 竣工年月：平成12年6月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社

主要テナント：オリックス株式会社
 株式会社NTTデータ
 (平成15年6月30日時点)

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



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

大阪府大阪市北区浪花町12番24号

敷地面積：642.06㎡
 延床面積：3,851.23㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付8階建

竣工年月：平成3年6月
 不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
 主要テナント：株式会社アルゴ21
 日本高周波鋼業株式会社
 (平成15年6月30日時点)



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

大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号

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

主要テナント：岩谷産業株式会社
 沖ウィンテック株式会社
 (平成15年6月30日時点)

注)所有形態
 土地：所有権(共有、持分割合：64.3%)
 建物：区分所有権



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

香川県高松市寿町一丁目 2 番 5 号

敷地面積 : 579.99㎡	竣工年月 : 昭和56年8月
延床面積 : 3,471.55㎡	不動産管理会社 : 東京建物株式会社
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根	主要テナント : 朝日生命保険相互会社 株式会社千代田組
階数 : 8階建	(平成15年6月30日時点)



(事C-6) JPR高松ビル *JPR Takamatsu Bldg.*

香川県高松市寿町二丁目 2 番10号

敷地面積 : 1,407.78㎡	竣工年月 : 昭和57年9月(昭和59年3月増築)
延床面積 : 7,409.08㎡	不動産管理会社 : 東京建物株式会社
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根	主要テナント : コスモ石油株式会社 住友大阪セメント株式会社
階数 : 地下1階付10階建	(平成15年6月30日時点)



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

福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目 4 番 4 号

敷地面積 : 1,214.63㎡	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 : 9,791.91㎡	主要テナント : テルウェル西日本株式会社 株式会社三和化学研究所
構造 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根	(平成15年6月30日時点)
階数 : 地下1階付12階建	
竣工年月 : 昭和60年6月	



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

福岡県福岡市博多区住吉二丁目 2 番 1 号

敷地面積 : 2,500.86㎡	階数 : (第三ビル) 地下1階付10階建 (第四ビル) 7階建
延床面積 : (第三ビル) 7,683.01㎡ (第四ビル) 3,723.68㎡	竣工年月 : (第三ビル) 昭和59年2月 (第四ビル) 昭和61年10月
構造 : (第三ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 (第四ビル) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産管理会社 : 東京建物株式会社 主要テナント : 沖ソフトウェア株式会社 近畿日本ツーリスト株式会社
	(平成15年6月30日時点)



(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㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺
階数：12階建
竣工年月：平成3年10月
不動産管理会社：安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：安田生命保険相互会社
野村土地建物株式会社
(平成15年6月30日時点)



(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
主要テナント：日本生命保険相互会社
中小企業金融公庫
(平成15年6月30日時点)
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
主要テナント：都築電気株式会社
システム・コンサルタンツ株式会社
(平成15年6月30日時点)



(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：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント
主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
リコー東北株式会社
(平成15年6月30日時点)



(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㎡

延床面積：6,715.07㎡

構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ
鋼板葺

階数：9階建

竣工年月：平成8年7月

不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・
ビルマネジメント

主要テナント：株式会社損害保険ジャパ
ン

株式会社健勝苑大阪
(平成15年6月30日時点)



(事C-14) 天神121ビル Tenjin 121 Bldg.

福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号

敷地面積：1,164.39㎡

延床面積：8,690.95㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリ
ート造陸屋根

階数：13階建

竣工年月：平成12年7月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：株式会社福岡クリーンエ
ナジー

株式会社ミルボン
(平成15年6月30日時点)

注)所有形態

土地：所有権(共有、持分割合：
52.2%)

建物：区分所有権



(事C-15) SK広島ビル SK Hiroshima Bldg.

広島県広島市中区三川町7番1号

敷地面積：502.41㎡

延床面積：4,268.70㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数：地下1階付9階建

竣工年月：平成元年12月

不動産管理会社：株式会社ザイマックス(注)

主要テナント：エヌ・ティ・ティ番号情報
株式会社

財団法人日本不動産研究
所

(平成15年6月30日時点)

注)平成15年7月1日より、不動産
管理会社を東京建物株式会社へ変
更しています。



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・マネジメントの萩原稔弘でございます。

当期は東京都心部のいわゆる2003年問題といわれる大型オフィスの大量供給、全国的には景気停滞によるオフィス需要の低下等により空室率の増加、賃料の弱含みが顕在化する中において、当社は前期に引き続き稼働率の維持・向上、管理コストの削減に努めた結果、予定通りの運用を行うことが出来ました。

資産規模の拡大においては、優良物件の取得に努めた結果、いずれも100億円超のオフィス1棟、商業施設2棟計3棟の取得をし、期末の取得価格総額を1,257億円と増加させ、資産内容を一層強固なものとなりました。

また今後の物件取得に備えて準備をしていました約321億円の投資口の追加発行により、財務体質の向上を図ることとしました。

この追加発行による資金と新たな借入金の調達余力により更に優良物件の取得を図ると共に、保有物件の収益性、資産価値の増大を図るべく適切な運用を行い、「投資主価値の極大化」を目標に日本プライムリアルティ投資法人を成長させてまいります。

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

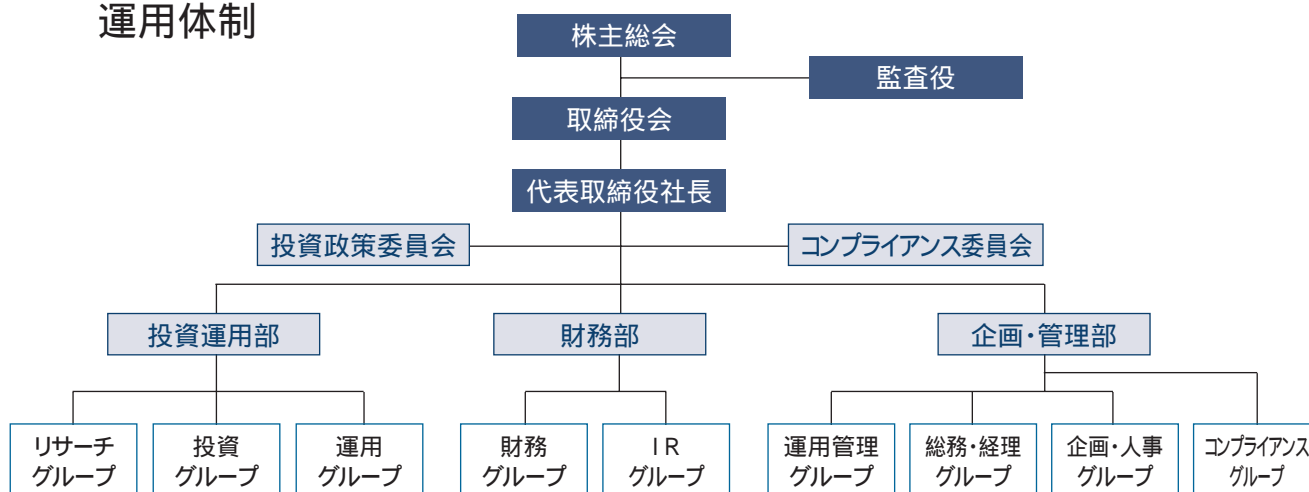
年月日	事 項
平成12年 4月28日	会社設立
平成12年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第79025号)
平成13年 3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号)
平成13年 4月23日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号8号)
平成13年 6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号)

株主構成

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

(注)「比率」とは、議決権株式総数に対する議決権株式数の比率をいいます。

運用体制



投資運用の意思決定機構

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

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

Ⅲ. 資産運用報告書

Asset Management Report

1. 資産運用の概況

(1) 営業成績及び財産の状況の推移

期 別		第 1 期(平成14年 6 月期) 平成13年 9 月14日～平成14年 6 月30日 (290日)	第 2 期(平成14年12月期) 平成14年 7 月1日～平成14年12月31日 (184日)	第 3 期(平成15年 6 月期) 平成15年 1 月1日～平成15年 6 月30日 (181日)
営業成績	営業収益	4,469 百万円	4,972 百万円	5,264 百万円
	うち不動産賃貸事業収益	4,469 百万円	4,972 百万円	5,264 百万円
	営業費用	2,520 百万円	2,684 百万円	3,018 百万円
	うち不動産賃貸事業費用	2,120 百万円	2,307 百万円	2,553 百万円
	営業利益	1,948 百万円	2,288 百万円	2,246 百万円
	経常利益	738 百万円	2,002 百万円	1,991 百万円
	当期純利益	737 百万円	2,001 百万円	1,990 百万円
財産状況	総資産額	103,955 百万円	106,578 百万円	144,989 百万円
	有利子負債額	37,000 百万円	38,930 百万円	69,500 百万円
	純資産額	57,719 百万円	58,983 百万円	58,972 百万円
	出資総額	56,982 百万円	56,982 百万円	56,982 百万円
1 分配金等 の状況	分配総額	737 百万円	2,001 百万円	1,990 百万円
	配当性向	99.9 %	99.9 %	100.0 %
	発行済投資口数	289,600 口	289,600 口	289,600 口
	一口当たり純資産額	199,306 円	203,673 円	203,634 円
	一口当たり分配金	2,545 円	6,912 円	6,873 円
	利益分配金	2,545 円	6,912 円	6,873 円
	利益超過分配金	- 円	- 円	- 円
財務指標	総資産経常利益率(注1)	0.9 %	1.9 %	1.6 %
	年換算(注9)	1.4 %	3.8 %	3.2 %
	純資産当期純利益率(注2-1)	1.7 %	3.4 %	3.4 %
	年換算(注9)	2.7 %	6.8 %	6.8 %
	期首純資産(注2-2)	31,097 百万円	57,719 百万円	58,983 百万円
	期末自己資本比率(注3)	55.5 %	55.3 %	40.7 %
	期末総資産有利子負債比率(注4)	35.6 %	36.5 %	47.9 %
	デットサービスカバレッジレシオ(注5)	5.2 倍	11.3 倍	10.0 倍
	金利償却前当期純利益	1,906 百万円	3,100 百万円	3,206 百万円
	支払利息	367 百万円	274 百万円	320 百万円
	賃貸NOI(注6)	3,150 百万円	3,488 百万円	3,605 百万円
年換算NOI利回り(注8、9)	5.5 %	7.3 %	5.8 %	
賃貸NCF(注7)	2,944 百万円	3,337 百万円	3,311 百万円	
年換算NCF利回り(注8、9)	5.1 %	7.0 %	5.3 %	
参考情報	投資物件数(注10)	25	27	30
	テナント数	281	311	324
	総賃貸可能面積	162,739.50 m ²	168,987.78 m ²	201,808.72 m ²
	稼働率	94.1 %	93.4 %	93.5 %

(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、本投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での総資産額を使用しています。

(注2-1,2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成13年11月16日)時点での純資産額を使用しています。

(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 / 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(第1期: 921.8億円、第2期: 945.9億円、第3期: 1,257.9億円)

(注9) 年換算NCF / 取得価額(同上)
 第1期は運用日数227日(自: 平成13年11月16日至: 平成14年6月30日)により年換算値を算出しています。

(注10) 新麹町の追加取得部分については既存のもの併せて1棟として物件数を計算しています。

(注11) 財務指標上の比率の記載については、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数点以下第2位を切り捨て)

(2) 当期の資産運用の経過

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(昭和26年法律第198号、その後の改正を含み、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日に発行済投資口総数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)しました。本投資法人は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下「資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することによって投資主価値の極大化を目指してきました。

② 運用環境

< オフィス賃貸市場 >

長引く景気の低迷から、上場後のオフィス賃貸市場は、全国的に企業のリストラによる撤退や統合移転の動きが加速し、軟調に推移しました。比較的底堅い市場であった東京都心においても、2003年問題による影響が顕在化しています。全国的にはオフィスビルの二極化が進んでおり、最近のテナント移転事例の傾向から判断すると、立地や建物の条件の劣る物件の空室率の上昇が一段と顕著になる一方、条件の良い物件については、賃料調整等を伴いながらも空室の消化が進んでいます。

< 商業施設賃貸市場 >

経済産業省が実施した商業販売統計によると、平成14年度の大型小売店販売額は約22兆円、前年度比0.8%減(既存店ベース2.0%減)と、平成13年度(前年度比1.7%減(既存店ベース2.9%減))に比べ下落幅は改善しております。また、総合スーパーや百貨店の賃料動向については、売上歩合賃料よりも固定賃料が採用されていることが多いため、販売額の減少に対して、比較的安定的に推移しております。

< 不動産売買市場 >

不動産売買市場の動向を見ると、供給面では、事業会社のバランスシート改善ニーズとともに、不良債権処理や減損会計を睨んだ不動産の処分の動きが進んでおり、オフィスビル、商業施設共に優良物件が増えつつあります。需要面では、東京都心の一部の優良物件を除き、投資の選別化傾向が強くなっております。

③ 投資資産の運用管理

新規物件の取得

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化のため、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、相対的に安定したキャッシュフローを見込める大型の東京都心オフィス及び商業施設をターゲットに資産規模の拡大を図ってきました。資産規模の拡大にあたっては、相対での取引機会を重視しており、資産運用会社の経験豊富なスタッフの情報収集活動等により早期に売却ニーズを捉え、高い案件執行能力に基づき、不動産市場からの良質な物件の取得に努めてきました。

この結果、当期の取得実績としては、収益の安定化に貢献する物件として、3月28日に「M S 芝浦ビル」(区分所有、投資額112億円)を取得し、続いて5月15日に株式会社ロフトをキーテナントとする商業施設である「クラレニッセイビル」のクラレ不動産株式会社の持分及び株式会社ティー・エイチ・プロパティーズの持分(共有持分55.3%、投資額80億円)を取得しました。更に、6月30日にタワーレコード株式会社(注)をキーテナントとする商業施設である「神南一丁目ビル」(投資額120億円)を取得致しました。

当期の追加取得額は312億円(取得価格ベース)に達し、保有資産残高は、30物件、1,257億円(取得価格ベース)、全賃貸可能面積は201,808.72㎡、テナント数324となり、その結果、ポートフォリオのクオリティの向上とバランスの改善が図られました。

(注) 神南一丁目ビルの取得日(平成15年6月30日)におけるテナントは株式会社西武百貨店ですが、取得日の翌日(平成15年7月1日)から賃借人の地位が転借人であるタワーレコード株式会社に承継されています。

④ 保有資産の運用管理

全国的なオフィス市況の悪化という厳しい環境のもと、商業施設を除く物件につき、不動産管理会社の能力評価を継続実施してきました。当該評価は、細部にわたる評価(不動産管理会社に対し36項目、各物件のPM推進状況に対し47項目の合計83項目)を第三者機関(株式会社住信基礎

研究所)に委託して実施しています。各物件のPM能力評価の結果は、総合的には評価基準を満たすものでしたが、一部基準を満たさない項目については改善を提案するとともに当該評価結果を不動産管理会社各社へフィードバックし、更なる管理体制の強化とテナントサービス向上に一段と努めるように指導しました。

このような運用管理体制において以下の諸策を実施してまいりました。

・テナント誘致活動

新規テナントの誘致活動については、市況の軟化が著しい地域や特に空室率の増加が顕著な物件について、資産運用会社の出資会社の強力なリーシングサポートや大手仲介会社及び地元有力業者との連携を図りながら重点的に誘致活動を展開してきました。平成15年6月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は、既存ビルの一部に空室が発生したものの新規物件の寄与もあって93.5%(対前期末比0.1ポイントの増加)となりました。

・コスト削減

外注委託費については、テナントサービス水準を維持しつつ、ビル毎の各契約内容を見直すことにより、コストの適正化に努めてきました。今後も新たに取得した物件を中心に管理コストの適正化を継続的に実施するとともに、中長期的には複数のビルを保有する地域について、後述の不動産管理会社の集約化とともに群管理導入による大幅なコスト削減を検討します。

不動産管理会社の報酬について、朝日生命福岡第三・第四ビル、朝日生命高松第二ビル、SK広島ビル(注)の不動産管理会社を東京建物株式会社に集約したことにより、当該3物件で契約ベース22.8%の報酬削減を実施しました。(注)

(注) SK広島ビルの不動産管理会社を平成15年7月1日より東京建物株式会社に変更し、報酬削減率は変更後の報酬体系で計算しています。

・バリューアップ戦略の継続実施

本投資法人は、収益性の向上とバリューアップが見込めるオフィスビル(以下「バリューアップ不動産」といいます。)に、一定の割合で投資しています。このバリューアップ不動産に対しては、収益力の向上と不動産価値の向上を目的として、設備投資を行うことによるマーケット競争力の向上や、誘致活動の集中化によるリーシングの強化を図っています。その結果、一部のバリューアップ不動産については、物件取得以来着実に稼働率が上昇する等、実績が積み上げられてきました。

また、安田生命池袋ビルについては不動産価値の向上を図るべく耐震補強工事、空調設備更新、内装リニューアル等の工事に取り組んでおります(平成16年3月未完了予定)。

・その他の運用実績

本投資法人では、資産運用会社の出資会社との取引について、投信法に基づく取引制限に加え、自主ルールを規定し、利益相反の回避を図っています。

さらに、従来は資産運用会社内のメンバーのみによって構成されていた資産運用会社のコンプライアンス委員会に、平成15年6月1日より、コンプライアンス委員会規則に基づき、新たに同社外から特別委員として弁護士が加わることとなり、資産運用会社の経営機能に対するモニタリング機能が一層強化されました。

⑤ 期中における資金調達の状況

本投資法人では、財務の安定性を重視する戦略の下、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し資金調達を行ってきました。この結果、第2期(平成14年12月期)末の借入金残高は389億円でしたが、第3期(平成15年6月期)末の借入金残高は695億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した満期1年超の中長期有利子負債の比率は57.6%、平均残存年数(注1)は5.1年となっています。また、第3期末の平均金利(注2)については1.2%となり、有利子負債比率(注3)は54.9%、期末総資産有利子負債比率は47.9%(注4)となりました。

(注1) 中長期有利子負債の平均残存年数：ここでは期間1年超の有利子負債について、第3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。

(第3期末中長期有利子負債残高：400億円)

(注2) 平均金利：第3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3) 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：569億82百万円)

(注4) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産×100
(第3期末総資産額：1,449億89百万円)

(3) 増資等の状況

当期における増資等は該当ありませんが、平成15年6月17日付にて、新投資口の追加発行を決議しています。(詳細は後記45ページをご参照下さい。)

なお、前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

(注3) 投資口1口を2.5口に分割しました。

(注4) 1口当たり200,000円(引受価額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いたしました。

(4) 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期(第3期)の投資口1口当たりの分配金は、6,873円となりました。

期 別		第1期(平成14年6月期) 平成13年9月14日~平成14年6月30日 (290日)	第2期(平成14年12月期) 平成14年7月1日~平成14年12月31日 (184日)	第3期(平成15年6月期) 平成15年1月1日~平成15年6月30日 (181日)
当期末処分利益総額		737,071,680円	2,001,837,410円	1,990,499,125円
利 益 留 保 額		39,680円	122,210円	78,325円
金銭の分配金総額 (一口当たり分配金)		737,032,000円 (2,545円)	2,001,715,200円 (6,912円)	1,990,420,800円 (6,873円)
内 訳	利益分配金総額 (一口当たり利益分配金)	737,032,000円 (2,545円)	2,001,715,200円 (6,912円)	1,990,420,800円 (6,873円)
	出資払戻総額	- 円	- 円	- 円
	(一口当たり出資払戻額)	(- 円)	(- 円)	(- 円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

新規物件の取得

日本経済の長期低迷の影響を受け、オフィス賃貸市場は今後も軟調に推移するものと予想されます。一方、不動産売買市場での投資の選別化傾向は一段と強まることが予想されます。そういった中で、本投資法人は、投資方針、一口当たりの分配金等を重視しつつ、地域的な分散及び用途の分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を目指して、以下の方針で取り組んでいきます。

- ・新規取得物件の情報ルートについては、事業会社との直接のパイプライン等資産運用会社独自の情報ルートの更なる拡大を図ります。
- ・競争力の高い優良物件の計画的な取得に向け、資産運用会社の出資会社等が開発する物件（竣工後取得）に関する情報を引き続き積極的に収集していきます。
- ・中長期的な運用の観点から、商業施設との投資割合にも配慮しつつ、将来性があり、かつ競争力の高いオフィスビルにターゲットを絞り取得していきます。具体的には、本投資法人の中期計画に沿って、当面東京都心の優良オフィス及び高利回り物件への投資に注力していきます。高利回り物件については、東京周辺部及び地方都市での物件取得が中心となりますが、特に地方都市での投資においては、エリア、立地、物件の質について厳選した投資を行っていきます。

また、綿密な事前調査に基づく投資ターゲット選定や物件情報に対する迅速な対応によって相対取引の可能性を高めるために、オフィスビルと商業施設のプロパティタイプ毎の動向や地域毎の市況動向をタイムリーに蓄積できるリサーチ体制を引き続き充実していきます。

② 保有資産の運用管理

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンス向上のために、商業施設を除くすべてのオフィスビルのPM評価を継続的に実施します。なお、第4期以降も複数棟のオフィスビルを保有しているエリアのビルについて、PM評価結果を含め総合的に勘案して、不動産管理会社の集約化を検討します。既存テナントからの照会や要望事項等のデータベース化を進め、これらをPM評価に反映することにより、不動産管理会社の対応改善を促し、更なるテナントサービスの向上を目指します。

このような方針のもと、具体的には以下の業務について不動産管理会社の能力を最大限活用し、取り組んでいきます。

<リーシング>

今後のオフィスビル市況の見通しから、保有ビルでの空室の増加に伴い、賃貸事業収入の減少が見込まれるものの、以下に記載の内容を中心にテナント

リーシングの強化による稼働率の向上と賃貸事業収入の確保に努めます。

- ・保有ビルで生じた空室を早期に解消するために重点ビルを選定し、資産運用会社が不動産管理会社と一体となって、テナント候補企業への直接誘致活動も含め積極的なリーシング活動を展開し、稼働率の向上に努めます。
- ・マーケティングに基づく適切な賃料設定を行うとともに、保有ビルに入居している既存テナントをターゲットとした誘致活動や資産運用会社の出資会社の取引先企業へのアプローチ等、対象を絞ったテナント誘致活動も展開していきます。

<ハード・ソフト管理>

テナントへのサービス向上とコストパフォーマンス向上のために、引き続き以下の業務の遂行に努めます。

- ・ライフサイクルコストを考慮した長期修繕計画の策定
- ・市場競争力を有するビルメンテナンス会社の選定

<リニューアル> 進化した執務空間の提供

ビルの競争力を向上させるため以下のような工事を進めています。

- ・グレードアップ工事
- ・共用部の快適性（アメニティ）の向上

(6) 資金調達

資金調達について、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に則り、弁済期の分散にも留意しつつ、銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視し、資金調達手段の多様化にも努めます。

なお、第4期において新投資口の追加発行（詳細は後記(8)決算後に生じた重要な事実をご参照ください。）及び短期借入金208億円の返済を行っています。

(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英文サイトの開設、英文ビジネスレポートの掲載などを行ってきました。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

新投資口の発行について

平成15年6月17日に役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成15年7月14日及び平成15年8月8日に払込が完了しました。この結果、平成15年8月9日付で出資総額は89,113,803,600円、発行済投資口総数は430,000口となっています。

< 公募による新投資口の発行 >

発行新投資口数 : 134,400口
発行価格(募集価格) : 1口当たり237,160円
発行価格の総額 : 31,874,304,000円
発行価額(引受価額) : 1口当たり228,859円
発行価額の総額 : 30,758,649,600円
払込期日 : 平成15年7月14日
投資証券交付日 : 平成15年7月15日
分配金起算日 : 平成15年7月1日

< 第三者割当による新投資口発行(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当) >

発行新投資口数 : 6,000口
発行価額 : 1口当たり228,859円
発行価額の総額 : 1,373,154,000円
割当先 : みずほ証券株式会社
払込期日 : 平成15年8月8日
投資証券交付日 : 平成15年8月11日
分配金起算日 : 平成15年7月1日

参考情報

1. 資産の取得について

(1) 次の物件を取得しています。取得日時点の概要等は次のとおりです。

< クラレニッセイビル >

所在地 : 大阪府大阪市北区茶屋町16番7号(住居表示)
所有形態 : 土地、建物とも共有
敷地面積 : 3,518.68㎡(持分対応1,071.50㎡)
建物延面積 : 17,518.68㎡(持分対応7,996.63㎡)
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
竣工年月 : 平成2年4月
テナント数 : 1
総賃貸可能面積 : 18,586.97㎡(持分対応8,304.66㎡)
総賃貸面積 : 18,586.97㎡(持分対応8,304.66㎡)
稼働率 : 100%

< 売買条件 >

売買価格 : 5,000百万円

資産の種類 : 信託受益権

取得日 : 平成15年7月16日

(注) クラレニッセイビルは本取得に伴い、一棟全体の土地建物を保有することとなります。

< 五反田ファーストビル >

所在地 : 東京都品川区西五反田二丁目8番1号(住居表示)

所有形態 : 土地は共有、建物は区分所有権

敷地面積 : 1,551.19㎡(持分対応890.65㎡)

建物延面積 : 10,553.34㎡(専有部分の面積4,035.15㎡)

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建
 竣工年月：平成元年7月
 テナント数：5
 総賃貸可能面積：4,240.98㎡
 総賃貸面積：4,240.98㎡
 稼働率：100%
 < 売買条件 >
 売買価格：2,920百万円
 資産の種類：信託受益権
 取得日：平成15年7月23日

(2) 次の物件を取得する売買契約を締結しています。契約締結時点の概要等は次のとおりです。

< 名古屋恒和ビル >

所在地：(物件1) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号(住居表示)
 (物件2) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号(住居表示)(注)
 所有形態：土地、建物とも所有権
 敷地面積：992.31㎡(物件1：761.84㎡、物件2：230.47㎡)
 建物延面積：7,260.65㎡(物件1：7,174.31㎡、物件2：86.34㎡)
 構造：(物件1) 鉄骨造陸屋根地下1階付11階建
 (物件2) 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
 竣工年月：(物件1) 平成15年1月31日
 (物件2) 昭和61年12月25日
 テナント数：16
 総賃貸可能面積：5,461.90㎡
 総賃貸面積：4,572.63㎡
 稼働率：84%
 < 売買条件 >
 売買価格：4,550百万円
 資産の種類：不動産
 契約締結日：平成15年8月8日(平成15年9月1日取得予定)
 (注) 物件2は物件1の隔地駐車場です。

2. 資産の売却について

次の物件を売却する売買契約を締結しています。契約締結時点の概要等は次のとおりです。

< 安田生命天六ビル >

所在地：大阪府大阪市北区浪花町12番24号(住居表示)
 所有形態：土地、建物とも所有権
 敷地面積：642.06㎡
 建物延面積：3,851.23㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
 竣工年月：平成3年6月
 テナント数：6
 総賃貸可能面積：2,395.12㎡
 総賃貸面積：2,395.12㎡
 稼働率：100%
 < 売買条件 >
 売買価格：600百万円
 資産の種類：信託受益権
 契約締結日：平成15年8月8日(平成15年9月3日売却予定)

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 平成14年6月30日現在	第2期 平成14年12月31日現在	第3期 平成15年6月30日現在
発行する投資口の総数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	289,600口	289,600口	289,600口
出資総額	56,982百万円	56,982百万円	56,982百万円
投資主数	21,191人	13,221人	12,709人

(2) 主要な投資主

平成15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 (口)	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	東京都中央区八重洲一丁目9-9	39,300	13.57
安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9-1	38,000	13.12
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8-11	19,412	6.70
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス証券会社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区赤坂一丁目12-32 アーク森ビル)	17,538	6.06
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	10,046	3.47
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	10,000	3.45
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510	8,500	2.94
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5-5	7,450	2.57
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1-11	7,182	2.48
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15-20	6,030	2.08
合 計		163,458	56.44

(注) 上表の「割合」は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(3) 当期末における執行役員、監督役員の氏名

当期中の役員の異動はありません。平成15年9月4日開催予定の投資主総会において、平成15年9月15日より就任する役員の選任が行われる予定です。

執行役員候補者及び監督役員候補者は以下のとおり現在就任中の者と同じです。

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

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

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

委託内容	名 称
投資信託委託業者	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社(注2)
一般事務受託者	みずほ信託銀行株式会社(注2)

(注1) 平成15年7月に実施した投資口の追加発行に際し、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、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ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。

上記に記載した公募は完了しており、平成15年7月15日現在投資口の募集に関する業務は終了しております。

(注2) みずほ信託銀行株式会社は、平成15年3月12日付でみずほアセット信託銀行株式会社を存続会社とする合併により解散し、同日付で「みずほ信託銀行株式会社」に商号を変更しています。

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第2期(平成14年12月31日現在)		第3期(平成15年6月30日現在)	
		保有総額(千円)	対総資産比率(%)	保有総額(千円)	対総資産比率(%)
不動産	東京周辺部	958,319	0.9%	981,850	0.7%
信託不動産	東京都心	27,439,862	25.7%	50,983,023	35.2%
	東京周辺部	25,987,399	24.4%	25,879,933	17.8%
	地方	39,848,565	37.4%	47,666,643	32.9%
預金その他の資産	-	12,344,314 (-)	11.6% (-)	19,478,028 (-)	13.4% (-)
資産総額計	-	106,578,461 (94,234,147)	100.0% (88.4%)	144,989,479 (125,511,450)	100.0% (86.6%)

(注1) 保有総額は、第2期については平成14年12月31日現在、第3期については平成15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)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) 比率については、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注4) 地域等の区分については、10ページ及び34ページを参照して下さい。

(注5) 神南一丁目ビルは不動産として取得していますが、同日付で信託設定しています。

(注6) 取得予定資産について既に支出した各種調査費用(3,349千円)は、本表において、信託建設仮勘定としてその他の資産に計上しています。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称 (注1)	期末帳簿価額 (千円)	期末賃貸可能面積 (㎡)	期末賃貸面積 (㎡)	稼働率	期末月額契約 賃料比率	主たる用途
兼 松 ビ ル	16,201,775	7,958.59	6,954.37	87.4%	7.1%	事務所
神 南 一 丁 目 ビ ル	12,137,874	8,076.85	8,076.85	100.0%	8.0%	商業施設
M S 芝 浦 ビ ル	11,571,198	14,429.08	14,429.08	100.0%	9.5%	事務所
田 無 ア ス タ	9,814,536	31,121.71	31,121.71	100.0%	11.8%	商業施設
安 田 生 命 大 阪 ビ ル	8,112,320	9,588.16	9,588.16	100.0%	6.1%	事務所
ク ラ レ ニ ッ セ イ ビ ル	8,082,153	10,282.31	10,282.31	100.0%	4.1%	商業施設
ア ル カ イ ー ス ト	5,696,632	7,050.10	7,050.10	100.0%	5.2%	事務所
東 京 建 物 本 町 ビ ル	4,167,581	7,210.25	7,106.76	98.6%	4.3%	事務所
ク レ ス ト 安 田 ビ ル	3,957,644	3,265.34	2,074.97	63.5%	1.5%	事務所
N O R T H 33 ビ ル	3,733,260	6,642.76	5,512.87	83.0%	3.0%	事務所
合 計	83,474,978	105,625.15	102,197.18	96.8%	60.6%	

(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。(神南一丁目ビルは不動産として取得していますが、同日付で信託設定しています。)

(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、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 「期末月額契約賃料比率」とは、平成15年6月30日時点の各物件の期末月額契約賃料を全物件に係る合計額で除した比率を示しており、小数点以下第2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及び不動産信託受益権に係わる信託不動産の概要は、以下のとおりです。

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	
				(土地)	(建物)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋	所有権(共有) 持分割合:79.4%	所有権(共有) 持分割合:79.4%
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋	所有権(共有) 持分割合:79.4%	所有権(共有) 持分割合:79.4%
		安田生命人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	所有権	所有権
		新麹町ビル 同ビル(追加取得部分)	東京都千代田区麹町	所有権(共有) 持分割合:49.0% 所有権(共有) 持分割合:21.0%	区分所有権
		クレスト安田ビル	東京都千代田区神田錦町	所有権	所有権
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	所有権・賃借権(準共有、持分割合36.0%)	区分所有権及び 区分所有権の共有
		施商業 神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南	所有権	所有権
東京周辺部	事務所	アルカイスト	東京都墨田区錦糸	所有権(共有) 持分割合:41.1%	区分所有権
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町	所有権	所有権
		朝日生命横浜日本大通りビル	神奈川県横浜市中区日本大通	所有権	所有権
		安田生命池袋ビル	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜	所有権(共有) 持分割合:50.0%	所有権(共有) 持分割合:50.0%
	商業施設	田無アスタ	東京都西東京市田無町	所有権(共有) 持分割合:42.1%	区分所有権(共有) 持分割合:52.9%
		ツルミフーガ 1	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町	所有権(共有) 持分割合:64.4%	区分所有権
地方	事務所	新潟駅南センタービル	新潟県新潟市米山	所有権(共有) 持分割合:52.7%	区分所有権
		安田生命大阪ビル	大阪府大阪市北区梅田	所有権(共有) 持分割合:33.3%	所有権(共有) 持分割合:33.3%
		安田生命天六ビル	大阪府大阪市北区浪花町	所有権	所有権
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町	所有権(共有) 持分割合:64.3%	区分所有権及び 区分所有権の共有
		朝日生命高松第二ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権
		JPR高松ビル	香川県高松市寿町	所有権	所有権
		安田生命博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権
		朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡県福岡市博多区住吉	所有権	(第三)所有権 (第四)所有権
		安田生命那覇ビル	沖縄県那覇市松山	所有権	所有権
		NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目	所有権	区分所有権
		パークイースト札幌	北海道札幌市中央区南一条東一丁目	所有権	所有権
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡	所有権	所有権
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町	所有権	所有権
		天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神	所有権(共有) 持分割合:52.2%	区分所有権
		SK広島ビル	広島県広島市中区三川町	所有権	所有権
		施商業 クラレニッセイビル	大阪府大阪市北区茶屋町	所有権・所有権(共有、 持分割合:65.8%)	所有権(共有) 持分割合:55.3%
	合計				

- (注1) 期末算定価額は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(第2期)又は調査価格(第3期)を記載しています。
- (注2) 「稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)」、「対総賃貸事業収入比率」は小数点以下第2位を四捨五入しています。
- (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。

ポ ト フ ォ リ オ	地 域 区 分	東京都心	
		東京周辺部	
		地方	
	用 途	事務所	
商業施設			

	第 2 期 自 平成14年 7月 1日 至 平成14年12月31日					第 3 期 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日				
	期末 算定価額 (平成14年12月31日時点) (千円)	期末 テナント 総数 (件)	期末 稼働率	賃貸事業 収 入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比 率	期末 算定価額 (平成15年 6月30日時点) (千円)	期末 テナント 総数 (件)	期末 稼働率	賃貸事業 収 入 (千円)	対総賃貸 事業収入 比 率
	15,600,000	11	97.5%	535,861	10.8%	15,600,000	10	87.4%	480,094	9.1%
	2,680,000	1	100.0%	112,247	2.3%	2,570,000	1	100.0%	105,470	2.0%
	1,990,000	4	100.0%	109,872	2.2%	1,920,000	4	100.0%	106,389	2.0%
	2,260,000	8	100.0%	77,917	1.6%	2,250,000	7	91.7%	79,975	1.5%
		3	100.0%	6,937	0.1%		3	100.0%	31,715	0.6%
	3,770,000	5	84.1%	144,059	2.9%	3,640,000	6	63.5%	113,199	2.2%
						12,000,000	6	100.0%	316,769	6.0%
						12,000,000	1	100.0%	-	0.0%
	6,050,000	4	100.0%	372,335	7.5%	6,090,000	4	100.0%	348,877	6.6%
	2,370,000	22	77.6%	155,023	3.1%	2,220,000	25	83.7%	154,995	2.9%
	2,805,000	5	73.5%	135,677	2.7%	2,831,000	8	88.0%	132,900	2.5%
	2,040,000	7	63.2%	91,059	1.8%	2,040,000	6	61.5%	86,010	1.6%
	1,080,000	11	100.0%	38,913	0.8%	1,080,000	10	96.0%	71,913	1.4%
	10,850,000	1	100.0%	672,182	13.5%	10,860,000	1	100.0%	672,182	12.8%
	3,120,000	1	100.0%	153,278	3.1%	3,187,000	1	100.0%	153,278	2.9%
	2,190,000	18	100.0%	133,529	2.7%	2,150,000	16	100.0%	133,123	2.5%
	8,330,000	20	100.0%	354,747	7.1%	8,600,000	20	100.0%	378,719	7.2%
	514,000	6	100.0%	59,538	1.2%	554,000	6	100.0%	58,051	1.1%
	4,160,000	11	100.0%	271,398	5.5%	4,170,000	10	98.6%	262,238	5.0%
	831,000	18	78.3%	57,386	1.2%	800,000	18	74.5%	52,637	1.0%
	1,740,000	18	71.7%	110,477	2.2%	1,510,000	20	76.7%	98,550	1.9%
	2,738,000	25	89.3%	158,911	3.2%	2,740,000	26	86.4%	157,285	3.0%
	2,854,000	15	92.3%	215,594	4.3%	2,799,000	15	92.2%	207,809	3.9%
	1,600,000	13	94.7%	116,186	2.3%	1,610,000	14	97.3%	114,892	2.2%
	3,690,000	15	94.9%	221,499	4.5%	3,370,000	16	83.0%	198,871	3.8%
	2,360,000	19	87.7%	190,151	3.8%	2,230,000	19	82.1%	168,581	3.2%
	3,270,000	10	100.0%	205,924	4.1%	3,230,000	10	100.0%	207,221	3.9%
	1,690,000	16	96.8%	125,921	2.5%	1,670,000	16	96.8%	124,836	2.4%
	2,820,000	9	87.0%	116,658	2.3%	2,670,000	10	91.5%	118,552	2.3%
	1,011,000	15	78.8%	29,637	0.6%	986,000	14	72.0%	62,205	1.2%
						7,830,000	1	100.0%	67,172	1.3%
	94,413,000	311	93.4%	4,972,930	100.0%	125,207,000	324	93.5%	5,264,525	100.0%
	26,300,000	32	96.3%	986,893	19.8%	49,980,000	38	94.3%	1,233,614	23.4%
	28,315,000	51	93.2%	1,618,467	32.5%	28,308,000	55	94.8%	1,620,158	30.8%
	39,798,000	228	92.8%	2,367,556	47.6%	46,919,000	231	92.2%	2,410,751	45.8%
	80,443,000	309	91.3%	4,147,470	83.4%	91,330,000	320	90.8%	4,371,891	83.0%
	13,970,000	2	100.0%	825,460	16.6%	33,877,000	4	100.0%	892,633	17.0%

(4) その他資産の状況

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定について

本投資法人が保有する不動産及び信託不動産に関し、平成15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
安田生命池袋ビル	リニューアル(1階ホール、2~4階、7~9階共用部専有部の改修、空調システム改修個別空調化、設計監理業務、他)	自平成15年7月 至平成16年3月	525	-	-
JPR高松ビル	共用部改修、耐震補強、空調設備改修	自平成15年8月 至平成15年12月	73	-	-
安田生命博多ビル	機械式駐車場の増築	自平成15年2月 至平成15年12月	58	-	-
パークイースト札幌	各階便所内改修	自平成15年8月 至平成15年12月	37	-	-

(2) 期中に行った資本的支出について

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、以下のとおりです。資本的支出の主なものとして、ビルの安全性を向上する上で新耐震基準を満たすために実施した耐震改修工事(設計を含む)、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した119百万円()の工事を実施しています。

不動産等の名称	内 容	実施期間	資本的支出の額 (百万円)
安田生命池袋ビル	耐震改修及びリニューアル(1階専有部、5階共用部専有部の改修、空調システムの改修個別空調化、設計監理業務、他)	自平成15年2月 至平成15年6月	132
朝日生命福岡 第三・第四ビル	外壁タイル補修、シール更新(第三ビル)	自平成15年5月 至平成15年6月	13
その他の資本的支出	共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		149
合 計			294

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(3百万円)が含まれています。

(3) 計算期間末毎に積み立てた金銭(修繕費積立金)

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

(単位:百万円)

計算期間	第1期	第2期	第3期
	自平成13年9月14日 至平成14年6月30日	自平成14年7月1日 至平成14年12月31日	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日
前期末積立金残高	-	230	407
当期積立金	230	200	220
当期積立金取崩額	-	23	100
次期繰越金	230	407	527

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

	第2期(平成14年12月期) 平成14年7月1日～平成14年12月31日 (184日)	第3期(平成15年6月期) 平成15年1月1日～平成15年6月30日 (181日)
(a) 資産運用報酬	236,635千円	243,468千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	99,721千円	106,904千円
インセンティブ報酬2	61,913千円	61,563千円
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	65,519千円	51,076千円
(c) 役員報酬	5,700千円	5,700千円
(d) その他費用	69,484千円	164,511千円
合 計	377,338千円	464,756千円

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入は、以下のとおりです。

(平成15年6月30日現在)

区分 (注1)	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%)(注2)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社損害保険ジャパン(注3)	平成14年 6月26日	2,000,000	-	1.950%	平成15年 6月30日	期限 一括返済	(注8)	無担保・ 無保証・ 劣後
	株式会社あおぞら銀行(注4)(注5)	平成14年 9月25日/9月30日	1,930,000	1,930,000	0.584%	平成15年 9月25日			
		平成15年 3月28日	-	3,770,000	0.939%	平成16年 3月27日			
	株式会社りそな銀行(注4)	平成15年 5月15日	-	8,000,000	0.929%	平成16年 5月14日			
	株式会社みずほコーポレート銀行(注4)(注7)	平成15年 3月28日	-	3,000,000	0.939%	平成16年 3月27日			
合 計			3,930,000	29,500,000					
中期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成13年 12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年 12月27日	期限 一括返済	(注8)	担保付・ 無保証・ 非劣後
	住友生命保険相互会社	平成13年 12月27日	10,000,000	10,000,000	1.234%	平成18年 12月27日			
	株式会社りそな銀行(注6)	平成14年 6月19日	2,000,000	2,000,000	1.295%	平成18年 12月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成14年 6月19日	3,000,000	3,000,000	1.295%	平成18年 12月27日			
合 計			25,000,000	25,000,000					
長期借入金	安田生命保険相互会社	平成13年 12月27日	5,000,000	5,000,000	1.700%	平成20年 12月26日	期限 一括返済	(注8)	担保付・ 無保証・ 非劣後
		平成14年 6月21日	5,000,000	5,000,000	2.050%	平成23年 6月21日			
		平成15年 3月28日	-	5,000,000	1.750%	平成25年 3月28日			
合 計			10,000,000	15,000,000					

(注1) 長期借入金(貸借対照表日の翌日から起算して返済期限が1年超のもの。400億円)のうち、借入期間が1年超5年以下の借入金250億円を中期借入金に区分しています。

(注2) 平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注3) 株式会社損害保険ジャパンからの借入金については返済期限の平成15年6月30日に全額返済しています。

(注4) 株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほコーポレート銀行を借入先とする短期借入金は変動金利による借入です。

(注5) 株式会社あおぞら銀行からの借入金のうち平成15年5月15日に借入れた80億円は平成15年7月23日に全額期限前返済しています。

(注6) 株式会社りそな銀行は、平成15年3月1日付で株式会社大和銀行と株式会社あさひ銀行の分割・合併により、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行に再編されたものです。上記の借入先としての契約上の地位は、同日、株式会社大和銀行から株式会社りそな銀行が承継しました。

(注7) 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金128億円は平成15年7月15日に全額期限前返済しています。

(注8) 資金使途は上記各借入に共通して以下の通りです。

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

(3) 投資法人債

当期末時点で、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買及び売買総額並びに取引の状況

(単位：千円)

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額(注1)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
不動産	神南一丁目ビル(注2)	平成15年6月30日	12,000,000	-	-	-	-
信託受益権	MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200,000	-	-	-	-
信託受益権	クラレニッセイビル(注3)	平成15年5月15日	8,000,000	-	-	-	-
	合 計	-	31,200,000	-	-	-	-

(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金額)を記載しています。

(注2) 神南一丁目ビルは平成15年6月30日に不動産として取得し、同日付で信託設定しています。

(注3) クラレニッセイビルは平成15年5月15日に取得した持分等(土地約69.5%、建物約55.3%、但し、面積按分比率)に相当する金額を記載しています。但し、平成15年7月16日に追加取得した部分を合わせて一棟全体に係る信託受益権を保有しています。

(2) その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

不動産の名称	取得年月日	取得価額(注1) (千円)	特定資産 の調査価格(注2) (千円)	(参考) 期末算定価額(注3,4) (千円)
MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200,000	12,000,000	12,000,000
クラレニッセイビル	平成15年5月15日	8,000,000	7,830,000	7,830,000
神南一丁目ビル	平成15年6月30日	12,000,000	12,000,000	12,000,000
合 計	-	31,200,000	31,830,000	31,830,000

(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、34ページの組入資産明細(注1)に記載のとおりです。

(注4) クラレニッセイビルの特定資産の価格調査及び期末算定価額は、決算期末における取得済み部分と平成15年7月16日に取得した追加取得部分とを合わせた一棟全体の評価額(126億円)の内訳を記載しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

区分	売 買 金 額 等	
	買付額等	売付額等
総 額	31,200,000千円	-
	うち利害関係人からの買付額等	うち利害関係人からの売付額等
	-千円 (-%)	-千円 (-%)

(注1) 利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される当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、安田ビルマネジメント株式会社、及び株式会社損保ジャパン・ビルマネジメントについて記載しています。

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

東京建物株式会社	128,673千円
安田ビルマネジメント株式会社	231,998千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	4,097千円

(注3) 平成15年3月30日以降、東京建物株式会社は利害関係人等に該当しないこととなりましたが、上記金額は平成15年1月1日より平成15年6月30日までのものとなっています。

(注4) ()内のパーセンテージは買付額等又は売付額等の総額に対する比率を表しています。

②支払手数料等

利害関係人	項目	式	物件仲介手数料等 (注1)	管理委託料 (注2)	外注委託料	テナント 仲介手数料	利害関係人毎の 手数料合計
東京建物株式会社 (注2)	金額(千円)	A	56,000	69,872	133,350	4,145	263,368
	占率(%)	A/E	14.0%	52.4%	43.7%	36.5%	31.0%
安田ビルマネジメント株式会社	金額(千円)	B	-	38,880	97,163	366	136,410
	占率(%)	B/E	-	29.2%	31.8%	3.2%	16.1%
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	金額(千円)	C	-	9,954	32,227	-	42,181
	占率(%)	C/E	-	7.5%	10.6%	-	5.0%
項目小計	金額(千円)	D	56,000	118,706	262,741	4,512	441,960
	占率(%)	D/E	14.0%	89.1%	86.1%	39.7%	52.1%
投資法人計	手数料(円)	E	399,000	133,245	305,152	11,365	848,762
	占率(%)	E/E	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 物件仲介手数料等は、不動産及び信託不動産の取得価額に算入しております。

(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(8,133千円)を含んでいます。

(注3) 平成15年3月30日以降、東京建物株式会社は利害関係人等に該当しないこととなりましたが、上記金額は平成15年1月1日より平成15年6月30日までのものとなっています。

(注4) 占率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

(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) 有形固定資産の減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 有形固定資産の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

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

(注) 平成15年6月17日開催の役員会において承認された新投資口の追加発行において、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の他、野村證券株式会社、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社により構成される引受会社に、本投資口の募集に関する事務を委託することについて、平成15年7月7日開催の役員会において承認しております。

(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おります。

IV. 貸借対照表

Balance Sheet

科目	期別	第3期(平成15年6月30日現在)		第2期(ご参考)(平成14年12月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金		1,420,447		2,146,711	
信託現金及び信託預金		17,683,380		10,011,149	
営業未収入金		63,774		60,093	
未収消費税等		127,735		-	
前払費用		105,630		98,842	
繰延税金資産		17		21	
その他の流動資産		54,416		2,692	
流動資産合計		19,455,402	13.4	12,319,511	11.6
II 固定資産					
1.有形固定資産					
建物		658,985		629,684	
減価償却累計額		18,912	640,073	7,425	622,259
信託建物		52,723,526		45,057,409	
減価償却累計額		2,356,301	50,367,224	1,527,277	43,530,131
信託構築物		7,197		2,714	
減価償却累計額		223	6,973	84	2,630
機械及び装置		11,226		11,226	
減価償却累計額		1,397	9,828	559	10,667
信託機械及び装置		1,003,985		969,280	
減価償却累計額		141,822	862,162	88,888	880,391
工具器具備品		289		-	
減価償却累計額		17	272	-	-
信託工具器具備品		8,294		873	
減価償却累計額		208	8,086	42	830
土地			331,676		325,392
信託土地			73,271,618		48,849,915
信託建設仮勘定			16,882		11,928
有形固定資産合計			125,514,799		94,234,147
2.投資その他の資産					
差入敷金保証金			10,100		10,100
長期前払費用			9,177		14,702
投資その他の資産合計			19,277	0.0	24,802
固定資産合計			125,534,076	86.6	94,258,949
資産合計			144,989,479	100.0	106,578,461

科 目	期 別		第 3 期 (平成15年 6 月30日現在)		第 2 期 (ご参考)(平成14年12月31日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	772,249		434,006			
短期借入金	29,500,000		3,930,000			
未払金	330,772		264,849			
未払費用	32,363		7,296			
未払法人税等	947		822			
未払消費税等	-		41,769			
前受金	531,244		339,236			
預り金	-		38,189			
流動負債合計	31,167,576	21.5	5,056,170	4.7		
II 固定負債						
長期借入金	40,000,000		35,000,000			
預り敷金保証金	122,114		128,196			
信託預り敷金保証金	14,727,289		7,410,257			
固定負債合計	54,849,403	37.8	42,538,453	39.9		
負債合計	86,016,979	59.3	47,594,623	44.7		
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	56,982,000	39.3	56,982,000	53.5		
II 剰余金						
当期末処分利益	1,990,499		2,001,837			
(うち当期利益)	-		(2,001,797)			
剰余金合計	1,990,499	1.4	2,001,837	1.9		
出資合計	58,972,499	40.7	58,983,837	55.3		
負債・出資合計	144,989,479	100.0	106,578,461	100.0		

V. 損益計算書

Statement of Income

科目	期別		第3期(自平成15年1月1日至平成15年6月30日)		第2期(ご参考)(自平成14年7月1日至平成14年12月31日)			
	金額(千円)		百分比(%)		金額(千円)		百分比(%)	
経常損益の部								
I 営業損益の部								
1. 営業収益								
貸貸事業収入	4,898,820				4,568,143			
その他貸貸事業収入	365,704	5,264,525	100.0		404,786	4,972,930	100.0	
2. 営業費用								
貸貸事業費用	2,553,300				2,307,448			
資産運用報酬	243,468				236,635			
一般事務・資産保管委託報酬	51,076				65,519			
役員報酬	5,700				5,700			
その他営業費用	164,511	3,018,056	57.3		69,484	2,684,786	54.0	
営業利益		2,246,468	42.7			2,288,143	46.0	
II 営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	90				1,092			
管理組合費精算金収入	63,071				-			
原状回復費相当額収入	13,419				-			
その他営業外収益	4,137	80,719	1.5		12,075	13,168	0.3	
2. 営業外費用								
支払利息	320,684				274,087			
融資手数料	15,146				19,392			
その他営業外費用	10	335,841	6.4		4,983	298,463	6.0	
経常利益		1,991,346	37.8			2,002,848	40.3	
税引前当期純利益		1,991,346	37.8			2,002,848	40.3	
法人税、住民税及び事業税	965				1,040			
法人税等調整額	3	969	0.0		10	1,051	0.0	
当期純利益		1,990,376	37.8			2,001,797	40.3	
前期繰越利益		122				39		
当期末処分利益		1,990,499				2,001,837		

〔重要な会計方針〕

期別 項目	第3期 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	第2期 ご参考 (自 平成14年7月1日 至 平成14年12月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	5～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>6～15年</td></tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p>	建物	3～60年	構築物	10年	機械及び装置	3～15年	工具器具備品	6～15年
建物	3～60年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具器具備品	5～15年																	
建物	3～60年																	
構築物	10年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具器具備品	6～15年																	
2. 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、99,851千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、8,230千円であります。</p>																
3. 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	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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> <ul style="list-style-type: none"> 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、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 	<p>同左</p>																
4. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>																

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	第 3 期 (平成15年 6 月30日現在)		第 2 期 (ご参考)(平成14年12月31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 17,614,343千円 建物 640,073千円 信託建物 50,245,431千円 信託構築物 6,973千円 機械及び装置 9,828千円 信託機械及び装置 862,162千円 工具器具備品 272千円 信託工具器具備品 8,086千円 土地 331,676千円 信託土地 72,825,388千円 信託建設仮勘定 16,882千円 合 計 142,561,118千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 29,500,000千円 長期借入金 40,000,000千円 合 計 69,500,000千円		担保に供している資産は次のとおりです。 信託預金 8,762,241千円 信託建物 38,114,098千円 信託構築物 2,714千円 信託機械及び装置 720,809千円 信託工具器具備品 873千円 信託土地 42,753,744千円 信託建設仮勘定 11,928千円 合 計 90,366,409千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 1,930,000千円 長期借入金 35,000,000千円 合 計 36,930,000千円
2. 発行する投資口の総数 及び発行済投資口数	発行する投資口の総数	5,000,000口	発行する投資口の総数	5,000,000口
	発行済投資口数	289,600口	発行済投資口数	289,600口
3. 投資口1口当たりの純資産額		203,634円		203,673円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律 第67条第6項に定める最低純資産額		50,000千円		50,000千円

(損益計算書関係)

期 別 項 目	第 3 期 (自 平成15年 1 月 1 日) (至 平成15年 6 月30日)		第 2 期 (ご参考) (自 平成14年 7 月 1 日) (至 平成14年12月31日)	
	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 3,795,176千円 共益費 929,753千円 駐車場収入 149,986千円 広告物掲出料 12,112千円 アンテナ使用料 4,367千円 その他賃貸収入 7,424千円 4,898,820千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 344,582千円 時間貸駐車料 2,680千円 解約違約金等 3,905千円 その他雑収入 14,535千円 365,704千円 不動産賃貸事業収益合計 5,264,525千円 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 305,152千円 水道光熱費 379,307千円 公租公課 425,825千円 保険料 34,193千円 修繕工事費 116,158千円 管理委託料 125,111千円 管理組合費 239,117千円 減価償却費 894,605千円 その他賃貸事業費用 33,828千円 不動産賃貸事業費用合計 2,553,300千円 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,711,224千円		A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 3,562,517千円 共益費 851,040千円 駐車場収入 142,523千円 広告物掲出料 10,949千円 アンテナ使用料 1,112千円 その他賃貸収入 - 4,568,143千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 388,194千円 時間貸駐車料 2,931千円 解約違約金等 3,349千円 その他雑収入 10,310千円 404,786千円 不動産賃貸事業収益合計 4,972,930千円 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 313,529千円 水道光熱費 444,611千円 公租公課 336,957千円 保険料 34,261千円 修繕工事費 52,399千円 管理委託料 104,499千円 管理組合費 175,740千円 減価償却費 823,336千円 その他賃貸事業費用 22,112千円 不動産賃貸事業費用合計 2,307,448千円 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,665,482千円

(税効果会計関係)

項 目	期 別		第 2 期 ご参考	
	第 3 期 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日)		(自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債 の発生主な原因別の内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	17千円	法人事業税損金不算入額	21千円
	繰延税金資産計	17千円	繰延税金資産計	21千円
	繰延税金資産の純額	17千円	繰延税金資産の純額	21千円
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	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.37%	支払分配金の損金算入額	39.37%
	その他	0.03%	その他	0.03%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%

(重要な後発事象)

第 3 期 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日)	第 2 期 ご参考 (自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日)
<p>新投資口の発行について</p> <p>平成15年6月17日に役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成15年7月14日及び平成15年8月8日に払込が完了しました。この結果、平成15年8月9日付で出資総額は89,113,803,600円、発行済投資口総数は430,000口となっています。</p> <p>< 公募による新投資口の発行 ></p> <p>発行新投資口数 : 134,400口 発行価格(募集価格) : 1口当たり237,160円 発行価格の総額 : 31,874,304,000円 発行価額(引受価額) : 1口当たり228,859円 発行価額の総額 : 30,758,649,600円 払込期日 : 平成15年7月14日 投資証券交付日 : 平成15年7月15日 分配金起算日 : 平成15年7月1日</p> <p>< 第三者割当による新投資口発行 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当) ></p> <p>発行新投資口数 : 6,000口 発行価額 : 1口当たり228,859円 発行価額の総額 : 1,373,154,000円 割当先 : みずほ証券株式会社 払込期日 : 平成15年8月8日 投資証券交付日 : 平成15年8月11日 分配金起算日 : 平成15年7月1日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

VI. 金銭の分配に係る計算書

Statement of Cash Distribution

科目	期別	
	第3期(自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第2期(ご参考)(自平成14年7月1日 至平成14年12月31日)
I. 当期末処分利益	1,990,499,125円	2,001,837,410円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	1,990,420,800円 (6,873円)	2,001,715,200円 (6,912円)
III. 次期繰越利益	<u>78,325円</u>	<u>122,210円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。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1,990,420,800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。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。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2,001,715,200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。</p>

VII. 監査報告書

Auditor's Report


独立監査人の監査報告書

平成15年8月19日


日本プライムリアルティ投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

代表社員 公認会計士
関与社員

鈴木啓之 

関与社員 公認会計士

原田昌平 

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15年1月1日から平成15年6月30日までの第3期決算期の計算書類、すなわち、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。）について監査を行った。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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

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。

また、新投資口の発行に関する後発事象が資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」及び貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

Statement of Cash Flow

(単位：千円)

科 目	期 別	第 3 期 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月 30日)	第 2 期 (ご参考) (自 平成14年 7月 1日 至 平成14年 12月 31日)
		金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,991,346	2,002,848
減価償却費		894,605	823,336
受取利息		90	1,092
支払利息		320,684	274,087
営業未収入金の増加・減少額		3,680	21,635
未収消費税等の増加・減少額		127,735	596,493
前払費用の増加・減少額		6,787	24,463
営業未払金の増加・減少額		338,242	274,196
未払金の増加・減少額		86,155	207,368
未払消費税等の増加・減少額		41,769	5,632
前受金の増加・減少額		192,007	2,692
預り金の増加・減少額		38,189	287,182
その他		46,198	5,112
小 計		3,558,591	2,882,999
利息の受取額		90	1,092
利息の支払額		295,618	274,424
法人税等の支払額		840	1,599
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,262,223	2,608,067
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		35,874	966,303
信託有形固定資産の取得による支出		32,139,383	1,719,557
預り敷金保証金の支出		21,337	7,673
預り敷金保証金の収入		15,256	135,870
信託預り敷金保証金の支出		369,596	234,488
信託預り敷金保証金の収入		7,686,628	271,352
差入敷金保証金の支出		-	100
投資活動によるキャッシュ・フロー		24,864,308	2,520,900

科 目	期 別	第 3 期 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日)	第 2 期 ご参考 (自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14年12月31日)
		金 額	金 額
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		27,570,000	1,930,000
短期借入金の返済による支出		2,000,000	-
長期借入金の借入による収入		5,000,000	-
分配金の支払金額		2,021,947	701,784
財務活動によるキャッシュ・フロー		28,548,052	1,228,215
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		6,945,967	1,315,382
5. 現金及び現金同等物の期首残高		12,157,861	10,842,478
6. 現金及び現金同等物の期末残高		19,103,828	12,157,861

(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]

科 目	期 別	第 3 期 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日)	第 2 期 ご参考 (自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14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]

科 目	期 別	第 3 期 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30日)	第 2 期 ご参考 (自 平成14年 7 月 1 日 至 平成14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15年6月30日現在) 現金及び預金 1,420,447千円 信託現金及び信託預金 17,683,380千円 現金及び現金同等物 19,103,828千円	(平成14年12月31日現在) 現金及び預金 2,146,711千円 信託現金及び信託預金 10,011,149千円 現金及び現金同等物 12,157,861千円

Ⅸ. 投資主インフォメーション

Investor Information

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、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。

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

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

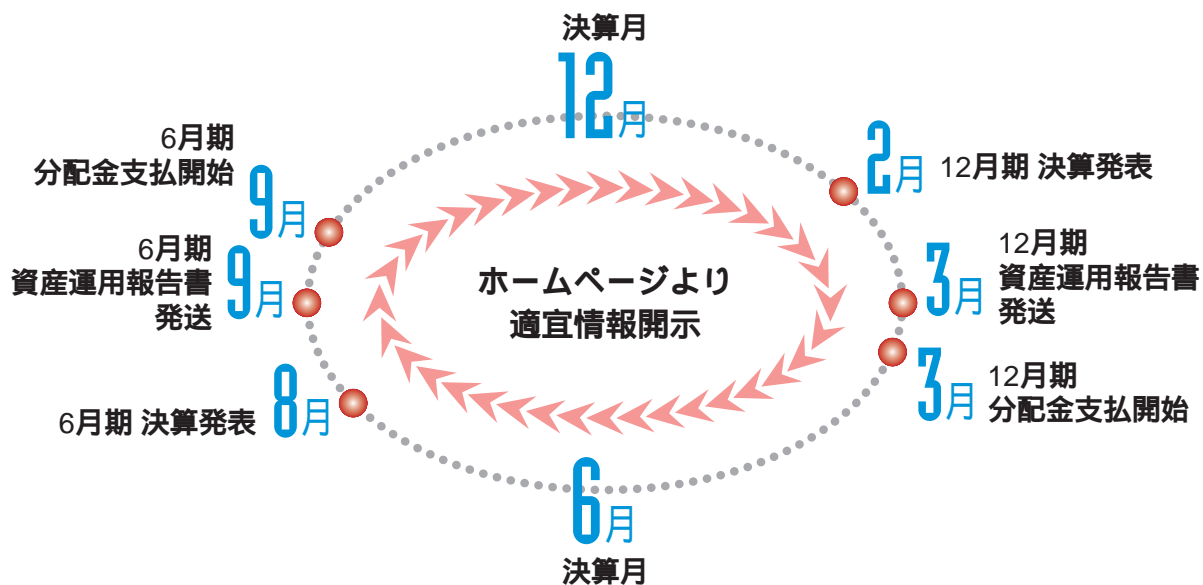
日本プライムリアルティ投資法人では、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げ、正確で偏りのない情報を遅滞なく投資主の皆様にお伝えすることを目指しております。

この実現に向けて、ホームページで次のような情報を提供させて頂いております。

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

1. IRカレンダー

年間スケジュール（予定）



IRカレンダー

平成14年 6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場
平成14年 8月30日	第1期決算短信公表
平成14年 9月2日	第1期決算説明会
平成15年 2月28日	第2期決算短信公表
平成15年 3月3日	第2期決算説明会
平成15年 8月20日	第3期決算短信公表
平成15年 8月21日	第3期決算説明会
平成15年 9月4日	第4回投資主総会

2. 不動産投資信託用語集

不動産投資信託

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

投信法

投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含む)。

投資法人

投信法に基づき、資産を主として特定資産(有価証券、不動産、その他の資産)に対する投資として運用することを目的として設立された社団法人。

投資信託委託業者(運用会社)

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

一般事務受託者

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

資産保管会社

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

規約

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

執行役員

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

監督役員

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する。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。

純資産価額

投資口一口当たりの純資産額(純資産総額÷発行済投資口総数)。

利害関係人等

資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者。

信託受益権

信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容である。

信託勘定

信託業務で受託する財産(信託財産)と銀行が保有する財産(固有財産)との分別管理が信託法上で義務付けられている。受益者のための勘定が信託勘定であり、信託契約又は信託約款に基づいた個別の経理処理を行ない、財産状況と収支状況を明らかにするために、経理上も銀行勘定とは別個の帳簿を備え、計算を行なっている。

デュ - 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、土壤汚染調査、権利関係調査などを行なう。

不動産鑑定評価

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

エンジニアリングレポート

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壤環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポート。

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する。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがある。PMLについての統一された厳密な定義はないが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味する。

マ - ケットレポート

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

アセット・マネジメント(AM)業務

不動産ファンドや投資家のためのアドバイザー業務。投資パフォーマンスを最大化させるため、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 - シング、資金調達や会計業務などを行ない、不動産ファンドの価値の最大化を図ることを目的とする。

プロパティ・マネジメント(PM)業務

不動産オーナーから委託を受け建物保守管理、テナント管理(テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、修繕計画策定並びに入出金管理等を行なう業務。

ローン・トゥ・バリュ - レシオ(LTV)

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

レントロ - 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。

瑕疵担保責任

民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任。

区分所有建物

一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができる。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物という。

用途地域

都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正法も含む。)第8条第1項第1号に掲げられている。地域内で建築(新築・増築・改築・移転)したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受ける。

建ぺい率

建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められる。

容積率

建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められる(指定容積率という。)が、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合(基準容積率という。)とは、異なる場合がある。

経済的残存耐用年数

不動産鑑定評価において、経済的な観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮し判断した対象不動産の残存耐用年数。

再調達原価

不動産鑑定評価において、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額。

資本的支出

建物の修繕等において、固定資産(建物・設備等)の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出。

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いない投資主の皆様には、当資産運用報告書の内容を充実させ、情報の質の向上に努めてまいります。

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



株価情報

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)

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



English page

平成15年1月10日にオープンいたしました。



パフォーマンス

エリア別・用途別の稼働率推移、運用状況の推移を月次で更新しております。



Investors Relations

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



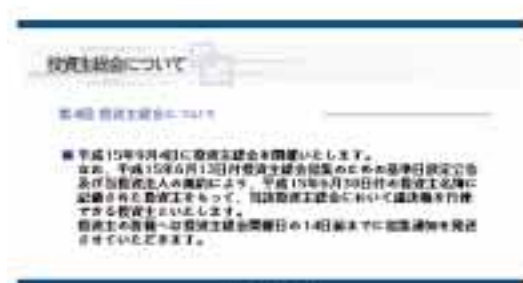
FAQ

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



投資主総会について

投資主総会に関する情報を、トップページでタイムリーにご紹介しております。



地震PMLについて

不動産評価のデュー・ディリジェンス(注1)における評価値のひとつに地震PML (Probable Maximum Loss) があります。この値は、地震によって建物が被ると予想される損失の最大値で、建物の地震による被害リスクを表す指標として用いられています。今回はこの「地震PML」について説明します。

地震PMLの定義

地震PMLは地震による建物の損失の大きさを表しています。地震PMLでは、建物価格に関わる物的損失(注2)のみが評価対象となり、通常はこの損失額を建物価格で除した値で表されます。従って、地震PMLは0% (無被害) から100% (全損) の値で表現され、値が小さいほど建物の地震による被害リスクが小さいということになります。具体的な地震PMLの定義は「50年10%の地震による予想損失の90%非超過値」とされています。ここでは、この定義中の「50年10%の地震」と「予想損失の90%非超過値」について説明します。

50年10%の地震とは？

▶建物位置において、今後50年間で10%を超える確率で襲ってくると予測されている地震動(例えば最大加速度)のうち、最も大きなものをさします。50年間10%の確率を1年間の確率に略換算(注3)すると1/475となることから、これを再現期間475年の地震、あるいは、475年に一度の地震と言うこともあります。(《詳細解説》参照)

予想損失の90%非超過値とは？

▶損失がその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準とも言います。50年10%の地震による損失の確率分布が図1のようになったとします。曲線が囲む面積の左から90%の位置が地震PMLとなります。図ではこの値が0.34となっていますので、地震PMLは34%となります。即ち、地震PMLが34%ということは、「50年10%の地震が襲来した時に、損失額が建物価格の34%を超えない可能性は90% (超える可能性は10%) である」ということとなります。

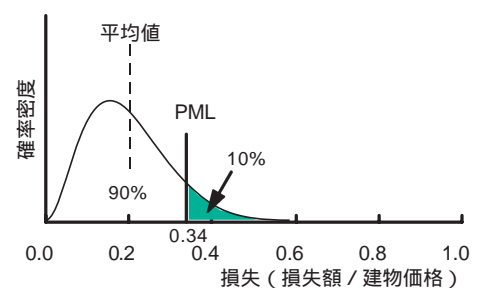


図1 予想損失の分布とPML

《詳細解説》

図2は、ある建物位置における50年間の地震動の超過確率を表すグラフ(地震ハザード曲線)です。例えば、最大加速度が6m/s²、8m/s²の超過確率を読み取ることによって、今後50年間に最大加速度が6m/s²、8m/s²より大きな地震動が襲来する確率はそれぞれ0.95%、0.26%であることが読み取れます。図2では超過確率10%の最大加速度は3.1m/s²となっていますので、50年10%の地震は最大加速度3.1m/s²の地震動ということになります。

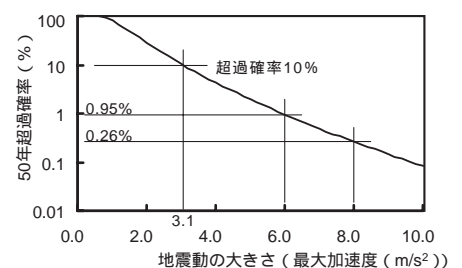
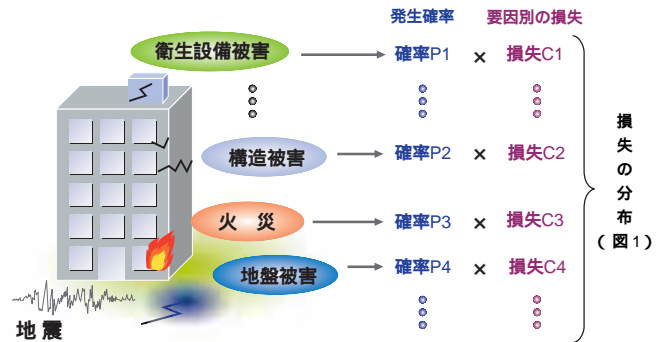


図2 地震ハザード曲線

地震PMLを決める要因

地震PMLには、50年10%の地震の大きさ（地震環境）と地盤環境、建物の耐震性能が関係します。建物の耐震性能が同じであっても、発生の可能性が高いとされている東海地震の震源近くにある場合には地震PMLは大きくなりますし、北海道中北部のような地震の少ない地域にある場合には地震PMLは小さくなります。また、同じ地域にあっても建物敷地の地盤状況によって地震PML値は異なります。そして、これら地震環境・地盤環境が同じ場合には建物の耐震性能の違いが地震PMLに現れます。地震PMLに最も強く影響するのはもちろん建物の構造体としての耐震性能ですが、この他に電気設備、衛生設備、空調設備等の設備機器の耐震性能や地震火災の可能性等も関係します（図3）。従って、既にある建物の構造体を補強（耐震改修）したり、設備機器を耐震補強したりすることにより地震PMLを効果的に低減できる場合があります。



建物の設計年（建築年）と耐震性能の関係

構造体としての建物の耐震性能、即ち、どのように建物の構造設計がなされたかは、設計された年代によって異なります。過去1971年と1981年に建築基準法施行令が改正されて設計方法が変わったために、建物が設計された時期が1970年以前か、1971年～1980年か、1981年以降かによってその耐震性能が異なる可能性が高いのです。これは、各施行令改正がそれぞれの時点までは分かっていなかった過去の設計方法の不具合を補うものなので、それより以前に設計された建物にはこの不具合が含まれている場合が多いからです。建物にこのような不具合が含まれている場合には地震PMLは大きくなってしまいます。一般に古い建物ほど地震PMLが大きくなってしまいますが、これは経年劣化よりも設計方法の違いによるところが大きいと言えます。したがって、例えば古い建物であっても、大きな建物・重要な建物であったために非常に注意深く設計された建物であれば地震PMLは小さい場合があります。

ポートフォリオ地震PML

上記の地震PMLは建物1棟に対する値であり、これを応用して複数棟を対象としたものがポートフォリオ地震PMLです。地震PMLは、「50年10%」（475年に一度）、「90%非超過値」（10回に1回）という定義にあるように、確率は低いものの、被る可能性のある大きな損失、即ち地震によるリスクを表しています。この地震リスクは1棟を対象とするよりも複数棟を対象とするほうが小さくすることができます。それは、ひとつの地震が及ぼす地震動の大きさが、震源から30km離れればおよそ半減、さらに50km、100kmと離れるとかなり小さくなるからです。例えば、東京と大阪のように距離が十分に離れていれば、ひとつの地震によって両地域が被災することはまずありませんので、リスクが小さくなるというわけです。



【お問合せ先】株式会社 篠塚研究所

〒160-0023 東京都新宿区西新宿4-5-1 幸伸ビル新宿3F、Tel.03-5351-3781、Fax.03-5351-3783

E-mail:sri@shinozukaken.co.jp、ホームページ：http://www.shinozukaken.co.jp

（注1）用語集（P.53）参照

（注2）損失には、家具・備品等の内容物の損失や被災によって建物を使用できなくなるために被る事業損失、人的損失は含まれません。建物構造体、内外装、各種設備等の建物価格に関わる物的損失のみが損失の評価対象となります。

（注3）1年間で発生する確率を P_1 とすると、1年間で発生しない確率は $1-P_1$ 、50年間で発生しない確率は $(1-P_1)^{50}$ となり、50年間で発生する確率 $P_{50}=1-(1-P_1)^{50}$ となります。これを逆算すると、 $P_1=1-(1-P_{50})^{1/50}$ となり、 $P_{50}=0.1$ （50年10%）では $P_1=0.002105=1/475$ となります。



日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation

投資主メモ

決算期	毎年6月30日・12月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	規約第3条第2項に定める日
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	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
郵便物送付先	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話お問合せ先	電話 (03) 5213-5213 (代表)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 8955)

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