

日本プライムリアルティ投資法人

資産運用報告書

第4期

自 平成15年7月1日
至 平成15年12月31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日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成15年12月末日に第4期の決算期を迎えましたので、投資主の皆様にご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4期の営業収益は64億21百万円（第2期：49億72百万円、第3期：52億64百万円）、経常利益は24億68百万円（第2期：20億2百万円、第3期：19億91百万円）となり、当期純利益は24億67百万円（第2期：20億1百万円、第3期：19億90百万円）を計上致しました。この結果、投資口1口当たりの分配金は5,738円（第2期：6,912円、第3期：6,873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321億円の増資の実施により出資金総額も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. 投資法人の仕組み	
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	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 平成14年6月期	第2期 平成14年12月期	第3期 平成15年6月期	第4期 平成15年12月期
営業収益	4,469百万円	4,972百万円	5,264百万円	6,421百万円
経常利益	738百万円	2,002百万円	1,991百万円	2,468百万円
当期純利益	737百万円	2,001百万円	1,990百万円	2,467百万円
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 %)	156,576百万円 (対前期増減 8.0 %)
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 %)	91,581百万円 (対前期増減 55.3 %)
1口当たり純資産額	199,306円	203,673円	203,634円	212,979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 %)	58.5% (対前期増減 17.8 %)

(注1) 対前期増減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 平成14年6月期	第2期 平成14年12月期	第3期 平成15年6月期	第4期 平成15年12月期
当期純利益総額	737百万円	2,001百万円	1,990百万円	2,467百万円
利益留保額	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
金銭の分配金総額 (1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)	2,467百万円 (5,738円)
うち利益分配金総額 (1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)	2,467百万円 (5,738円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	- 百万円 (- 円)	- 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（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。その後平成15年7月、第3期末直後に投資口数140,400口（6,000口のオーバーアロットメント含む）の追加公募を実施し、現在430,000口となっています。

○当期の運用実績

① 運用環境

オフィス賃貸市場は全国的に依然として需要が低迷し、空室率の上昇・賃料水準の下落傾向が続いています。東京のオフィスマーケットについては「2003年問題」の影響が現実化したものの空室率の上昇には歯止めがかかりつつあります。不動産売買市場の動向を見ると、企業の財務体質改善、減損会計導入、不良債権処理等の動きに伴い不動産売買が活発化しつつあります。

テナント誘致活動

当期は、積極的なテナント誘致活動を展開しましたが、一部のビルで空室が生じた結果、平成15年12月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、92.7%（前期末比0.8ポイント減）となりました。

コスト削減

建物管理につきましては第3期、第4期の1年間で3%（契約ベース）の外注委託費（第2期末時点保有物件が対象）を削減するという目標に対し、3.5%を達成しています。

PM能力評価の実施

商業施設を除く物件につき、不動産管理会社の能力評価（毎年1回7月）を実施しました。評価結果は総じて満足できるものでしたが、改善余地のある部分につきましては各不動産管理会社にフィードバックし、更なる管理体制の強化とテナントサービスの向上に努めるように指導しました。

○当期の新規物件の取得及び保有物件の売却

当期は、7月16日に「クラレニッセイビル」（追加取得分投資額50.0億円）、7月23日に「五反田ファーストビル」（区分所有、投資額29.2億円）、9月1日に「名古屋恒和ビル」（投資額45.5億円）10月15日に「福岡ビル」（区分所有・共有、投資額18.0億円）を取得しました。また、これらの物件取得とともに9月3日に「安田生命天六ビル」を売却しました（売却価格6.0億円）。その結果、保有資産残高は、32物件、1,396.4億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は218,734.67㎡、テナント数357となっています。

○資金調達の概況

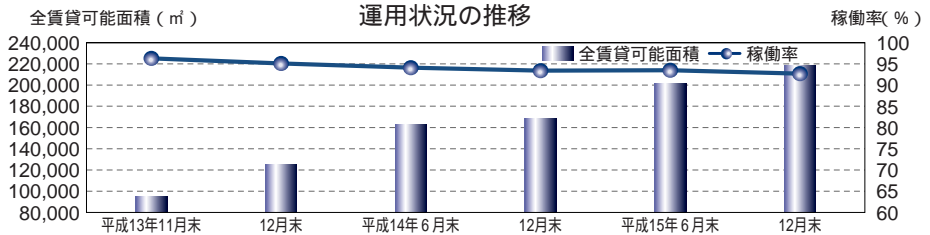
当期は、投資口の追加発行による借入れ余力の拡大と財務基盤の強化を図るとともに、資産規模の拡大を安定的に行うことに留意し資金調達を行ってきました。この結果、当期末における借入金の残高は524.7億円となり、期末総資産有利子負債比率は33.5%、返済までの期間が1年超の長期有利子負債の比率は75.4%となりました。

○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6,421百万円、経常利益2,468百万円、当期純利益2,467百万円となりました。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5,738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6月末	平成14年12月末	平成15年6月末	平成15年12月末
物件数	13	18	25	27	30	32
総テナント数	133	208	281	311	324	357
全賃貸可能面積	94,935.49㎡	125,497.31㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡
稼働率	96.3%	95.1%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%

(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

平成15年12月31日現在

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末全賃貸面積に占める割合(注1)
1	株式会社西友	田無アスタ ツルミフーガ1	40,700.31	20.1%
2	株式会社ソフト	クラレニッセイビル	18,586.97	9.2%
3	タワーレコード株式会社	神南一丁目ビル	8,076.85	4.0%
4	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	6,701.25	3.3%
5	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.9%
6	監査法人トーマツ	M S 芝浦ビル	5,884.10	2.9%
7	明治安田生命保険相互会社	J P R 池袋ビル 明治安田生命大阪梅田ビル J P R 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	5,395.29	2.7%
8	日本フィット株式会社	アルカイースト	3,993.50	2.0%
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	1.9%
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	1.5%

(注1) 小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注2) 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。

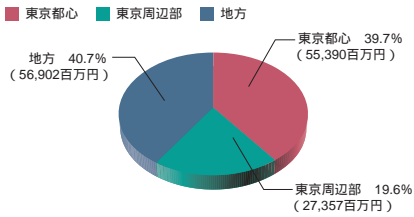
(注3) 次のビルについては平成16年1月1日よりビル名称が変更されており、以下本書では新名称で記載しています。

変更前	変更後
安田生命人形町ビル	J P R 人形町ビル
安田生命池袋ビル	J P R 池袋ビル
安田生命大阪ビル	明治安田生命大阪梅田ビル
安田生命博多ビル	J P R 博多ビル
安田生命那覇ビル	J P R 那覇ビル

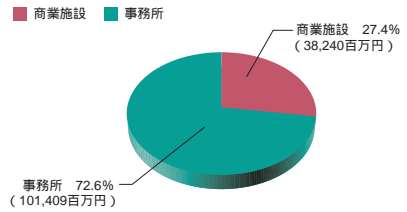
(注4) 安田生命保険相互会社は、平成16年1月1日付で明治生命保険相互会社を存続会社とする合併により解散し、「明治安田生命保険相互会社」に名称変更されており、以下本書では新名称で記載しています。

地域・用途分散、テナント業種分散

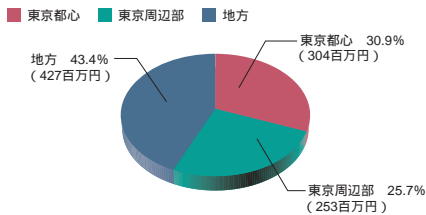
地域別(取得価格に基づく比率)



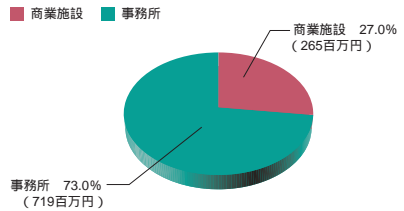
用途別(取得価格に基づく比率)



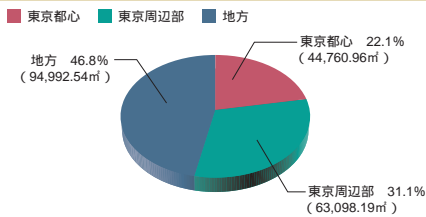
地域別(期末月額契約賃料に基づく比率)



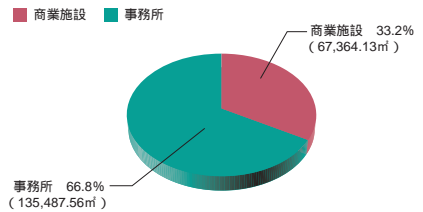
用途別(期末月額契約賃料に基づく比率)



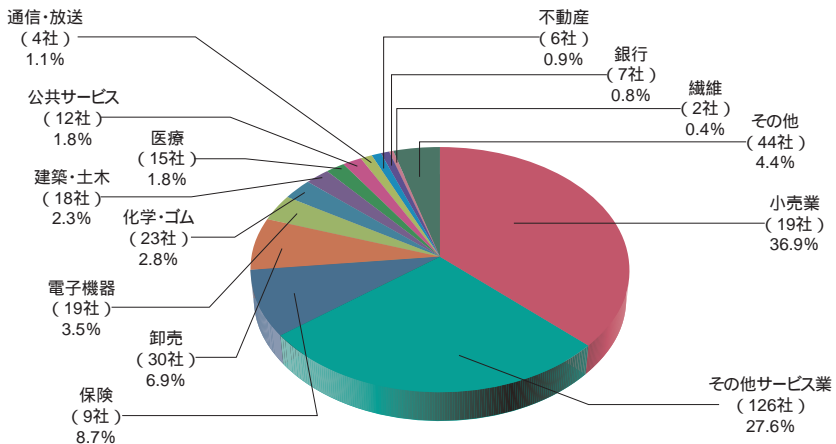
地域別(期末賃貸面積に基づく比率)



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)

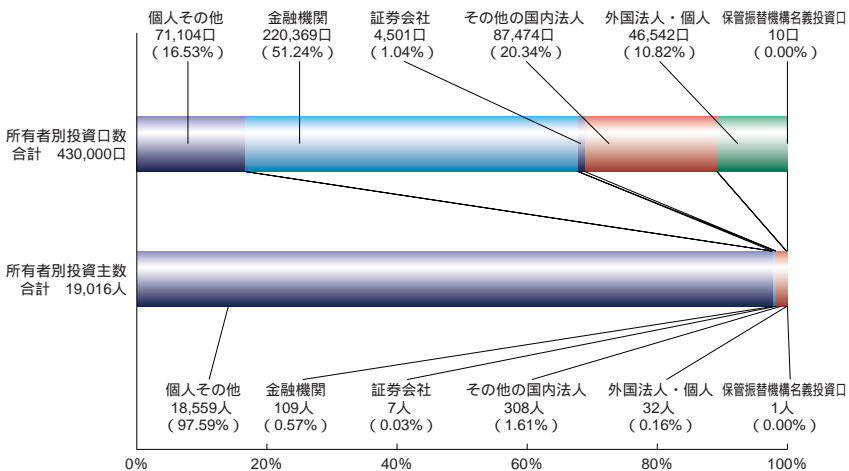


3. 投資口の状況

投資口価格の状況



投資主の構成、口数、投資主数



(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

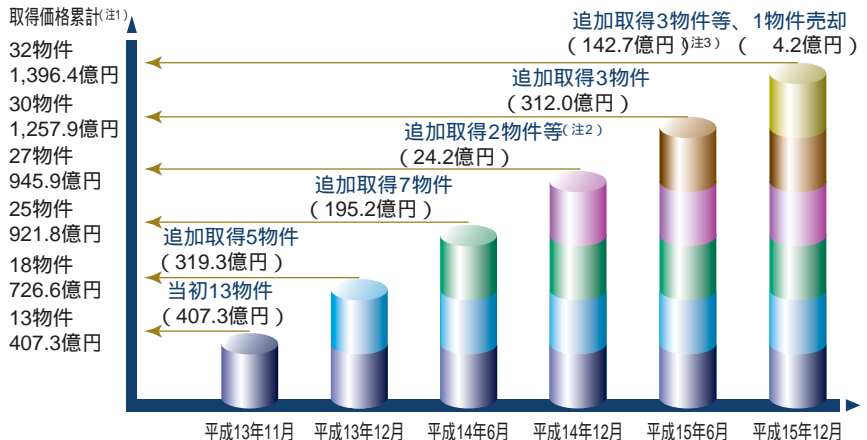
Overview of JPR

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



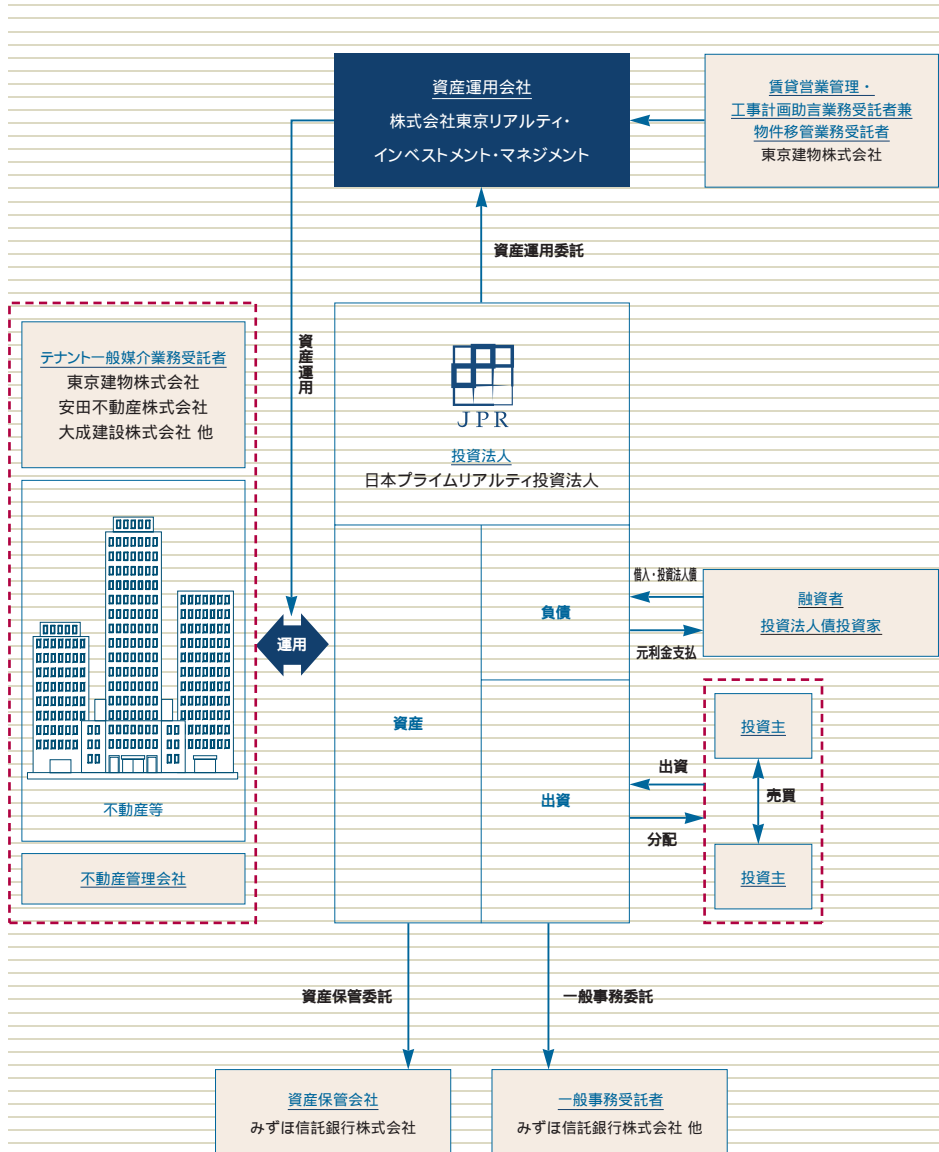
(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税・都市計画税の精算額等及び消費税を含みません。

(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。

(注3) クラレニッセイビルの追加取得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（㈱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) 上記は、本投資法人の主要な仕組み及び関係法人の概要を示したものです。

物件一覧

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格	
										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	11.6%
	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	2.1%
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	H1.12	H13.11.16	2,100	1.5%
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	S59.10	H13.11.16 H14.11.21 (計)	1,670 550 2,220	1.2% 0.4% 1.6%
	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	2.9%
	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	8.0%
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	H1.7	H15.7.23	2,920	2.1%
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	H2.5	H15.10.15	1,800	1.3%
	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	8.6%
小計										55,390	39.7%
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	4.1%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	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	1.7%
	事務所	B-3	朝日生命横浜日本大通りビル	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	2.1%
	事務所	B-4	JPR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	1.5%
	事務所	B-5	新横浜第二センタービル	横浜市港北区新横浜	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	7.3%
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	横浜市鶴見区豊岡町	1,962.18	13,543.32	SRC B2/7F	S60.9	H13.11.16	3,040	2.2%
小計										27,357	19.6%

(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と(事C-16)名古屋恒和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。取得価格・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。

(注4) 名古屋恒和ビルについては事務所兼店舗ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格	
										(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	新潟市米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1 / 10F	H8.3	H13.11.16	2,140	1.5%
	事務所	C-2	明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2 / 31F	H12.6	H13.12.25	8,300	5.9%
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	大阪市中央区本町	1,432.64	14,619.52	SRC B3 / 9F	S45.2	H13.11.16	4,150	3.0%
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	高松市寿町	579.99	3,471.55	SRC 8F	S56.8	H13.11.16	872	0.6%
	事務所	C-6	JPR高松ビル	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	1.5%
	事務所	C-7	JPR博多ビル	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	2.1%
	事務所	C-8	朝日生命福岡第三・第四ビル	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	2.1%
	事務所	C-9	JPR那覇ビル	那覇市松山	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	H3.10	H13.11.16	1,560	1.1%
	事務所	C-10	NORTH33ビル	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	2.6%
	事務所	C-11	パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	1,808.26	10,865.75	SRC B1 / 8F	S60.11	H14.6.18	2,150	1.5%
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	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	2.3%
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町	1,128.45	6,715.07	S 9F	H8.7	H14.6.26	1,670	1.2%
	事務所	C-14	天神121ビル	福岡市中央区天神	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	H12.7	H14.6.21	2,810	2.0%
	事務所	C-15	SK広島ビル	広島市中区三川町	502.41	4,268.70	SRC B1 / 9F	H1.12	H14.10.4	947	0.7%
	事務所	C-16	名古屋恒和ビル	名古屋市中区錦	761.84 230.47	7,174.31 86.34	S B1 / 11F S 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	3.3%
	商業施設	C-1	クラレニッセイビル	大阪市北区茶屋町	3,518.68	17,897.56	SRC B1 / 8F	H2.4	H15.5.15 H15.7.16 (計)	8,000 5,000 13,000	5.7% 3.6% 9.3%
小計										56,902	40.7%
合計										139,649	100.0%

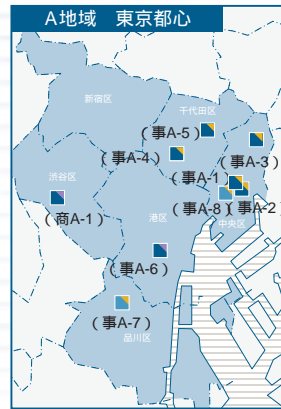
当期売却物件

地方	事務所	C-3	安田生命天六ビル	大阪市北区浪花町	642.06	3,851.23	SRC B1 / 8F	H3.6	H13.11.16	418	-
----	-----	-----	----------	----------	--------	----------	----------------	------	-----------	-----	---

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)JPR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
 - (事A-7)五反田ファーストビル
 - (事A-8)福岡ビル
 - (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。)



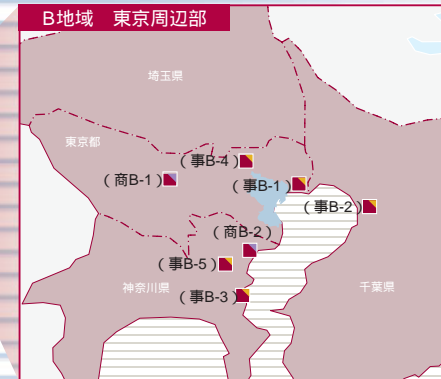
C 「地方」

- (事C-1)新潟駅南センタービル
 - (事C-2)明治安田生命大阪梅田ビル
 - (事C-3)安田生命天六ビル
 - (事C-4)東京建物本町ビル
 - (事C-5)朝日生命高松第二ビル
 - (事C-6)JPR高松ビル
 - (事C-7)JPR博多ビル
 - (事C-8)朝日生命福岡第三・第四ビル
 - (事C-9)JPR那覇ビル
 - (事C-10)NORTH33ビル
 - (事C-11)パークイースト札幌
 - (事C-12)損保ジャパン仙台ビル
 - (事C-13)損保ジャパン和歌山ビル
 - (事C-14)天神121ビル
 - (事C-15)SK広島ビル
 - (事C-16)名古屋恒和ビル
 - (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。)
(安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却しています。)

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「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4期取得物件は淡色で表しています。

B 地域 東京周辺部



B 「東京周辺部」

- (事B-1)アルカイースト
 - (事B-2)JPR千葉ビル
 - (事B-3)朝日生命横浜日本大通りビル
 - (事B-4)JPR池袋ビル
 - (事B-5)新横浜第二センタービル
 - (商B-1)田無アスタ
 - (商B-2)ツルミフォーガ1
- (上記不動産の主たる用途は、田無アスタとツルミフォーガ1が商業施設であり、その他はすべて事務所です。)

第 4 期 取 得 物 件

New Portfolio Profiles

(事A-7)

五反田ファーストビル Gotanda First Bldg.

取得年月日：平成15年7月23日

所在地：東京都品川区西五反田二丁目8番1号

敷地面積：1,551.19㎡

延床面積：10,553.34㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根

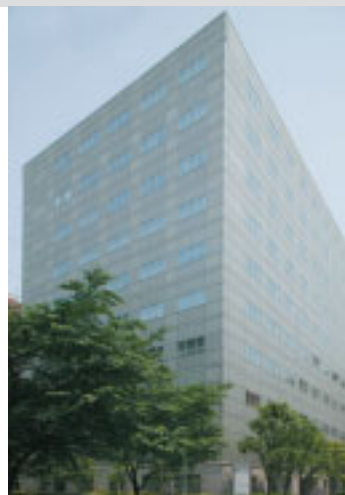
階数：地下2階付11階建

竣工年月：平成元年7月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：シミック株式会社

NECライティング株式会社



(事A-8)

福岡ビル Fukuoka Bldg.

取得年月日：平成15年10月15日

所在地：東京都中央区八重洲二丁目8番7号

敷地面積：1,302.17㎡

延床面積：11,627.74㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下2階付10階建

竣工年月：平成2年5月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：有限会社経営法学倶楽部



(事C-16)

名古屋恒和ビル Nagoya Kowa Bldg.

取得年月日：平成15年9月1日

所在地：(物件1)名古屋市中区錦三丁目24番24号
(物件2)名古屋市中区錦三丁目24番27号(注)

敷地面積：992.31㎡(物件1:761.84㎡、物件2:230.47㎡)

延床面積：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
(物件2)鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺

階数：(物件1)地下1階付11階建
(物件2)平家建

竣工年月：(物件1)平成15年1月
(物件2)昭和61年12月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：ジョルジオアルマーニジャパン株式会社
株式会社ノバレーゼ

(注)物件2は物件1の隔地駐車場です。



(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 / 平成15年7月16日

所在地：大阪市北区茶屋町16番7号

敷地面積：3,518.68㎡

延床面積：17,897.56㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付8階建

竣工年月：平成2年4月

不動産管理会社：東京建物株式会社

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3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㎡	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 陸屋根	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
階数	地下2階付13階建		



(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㎡	不動産管理会社	東京建物株式会社
延床面積	4,351.46㎡	主要テナント	兼松エレクトロニクス株式会社
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		



(事A-3) JPR人形町ビル JPR 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㎡	不動産管理会社	明治安田ビルマネジメント株式会社 ^(*)
延床面積	4,117.70㎡	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
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		

安田ビルマネジメント株式会社は、平成16年1月2日付で明生不動産管理株式会社を存続会社とする合併により解散し、明治安田ビルマネジメント株式会社に商号変更、明下、新名称を使用しています。



(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㎡	不動産管理会社	東京建物株式会社
延床面積	5,152.98㎡	主要テナント	新川電機株式会社
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根		財団法人全国市町村振興協会
階数	地下1階付9階建		
竣工年月	昭和59年10月		



(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		

株式会社NTTデータ



(事A-6) MS 芝浦ビル MS Shibaura Bldg.

東京都港区芝浦四丁目13番23号

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**(商A-1) 神南一丁目ビル Jinnan 1-chome Bldg.**

東京都渋谷区神南一丁目22番14号

敷地面積：1,010.47㎡

延床面積：8,449.56㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根

階数：地下3階付8階建

竣工年月：平成4年2月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：タワーレコード株式会社

**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㎡

延床面積：34,281.86㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリ
ート造陸屋根

階数：地下3階付19階建

竣工年月：平成9年3月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：日本フィッツ株式会社
東京社会保険事務局**(事B-2) JPR千葉ビル JPR Chiba Bldg.**

千葉市中央区新町1番7ほか

敷地面積：1,382.35㎡

延床面積：9,072.57㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリ
ート造陸屋根

階数：地下1階付13階建

竣工年月：平成3年1月

不動産管理会社：東京建物株式会社

主要テナント：株式会社ニチイ学館
中外製薬株式会社**(事B-3) 朝日生命横浜日本大通りビル Asahi-Life Yokohama Nihon Odori Bldg.**

横浜市中区日本大通り17番地

敷地面積：1,100.59㎡

延床面積：9,146.52㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数：地下1階付11階建

竣工年月：平成元年10月

不動産管理会社：朝日不動産管理株式会社

主要テナント：株式会社スリーエフ
富士シテイオ株式会社

(事B-4) JPR池袋ビル JPR 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：明治安田ビルマネジメン
ト株式会社
主要テナント：明治安田生命保険相互会社
財団法人安田生命社会事業
業団



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

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：明治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
ジョンソフ・エンド・ジョンソン株式会社



(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㎡
延床面積：80,675.27㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリ
ート造陸屋根
階数：地下2階付17階建
竣工年月：平成7年2月
不動産管理会社：明治安田ビルマネ
ジメント株式会社
主要テナント：株式会社西友



(商B-2) ツルミフーガ 1 Tsurumi fuga 1

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

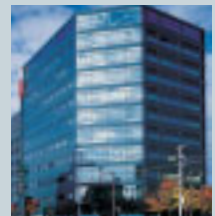


C地域 地方

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

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：明治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
明治安田生命保険相互会
社



(事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル *Meiji Yasuda-Life Osaka Umeda Bldg.*

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㎡

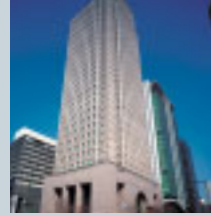
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

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：明治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



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

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
沖ウインテック株式会社



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

高松市寿町一丁目 2 番 5 号

敷地面積：579.99㎡

延床面積：3,471.55㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：8階建

竣工年月：昭和56年8月

不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：朝日生命保険相互会社
株式会社千代田組



(事C-6) JPR高松ビル *JPR Takamatsu Bldg.*

高松市寿町二丁目 2 番 10 号

敷地面積：1,407.78㎡

延床面積：7,409.08㎡

構造：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：昭和57年9月(昭和59年3月増築)

不動産管理会社：東京建物株式会社
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



(事C-7) JPR博多ビル *JPR Hakata Bldg.*

福岡市博多区博多駅前一丁目 4 番 4 号

敷地面積：1,214.63㎡

延床面積：9,791.91㎡

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下1階付12階建

竣工年月：昭和60年6月

不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

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



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

福岡市博多区住吉二丁目2番1号

敷地面積：2,500.86㎡
延床面積：(第三ビル)7,683.01㎡
(第四ビル)3,723.68㎡
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
階数：(第三ビル)地下1階付10階建
(第四ビル)7階建
竣工年月：(第三ビル)昭和59年2月
(第四ビル)昭和61年10月
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

朝日生命福岡第三ビル



朝日生命福岡第四ビル

(事C-9) JPR那覇ビル JPR Naha Bldg.

那覇市松山一丁目1番19号

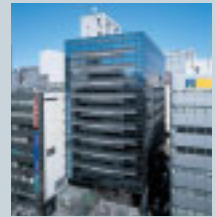
敷地面積：959.87㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺
竣工年月：平成3年10月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：明治安田生命保険相互会社
野村土地建物株式会社
階数：12階建



(事C-10) NORTH33ビル North 33 Bldg.

札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか

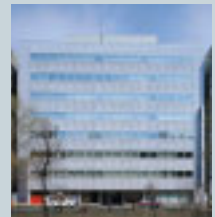
敷地面積：1,382.12㎡
延床面積：10,568.23㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
竣工年月：平成4年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：富士通サポートアンドサービス株式会社
株式会社健勝苑東日本



(事C-11) パークイースト 札幌 Park East Sapporo

札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか

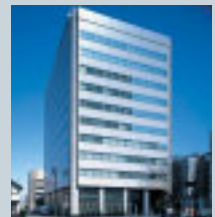
敷地面積：1,808.26㎡
延床面積：10,865.75㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
竣工年月：昭和60年11月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：都築電気株式会社
システム・コンサルタンツ株式会社
階数：地下1階付8階建



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

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
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



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

和歌山市美園町三丁目31番1ほか

敷地面積：1,128.45㎡

延床面積：6,715.07㎡

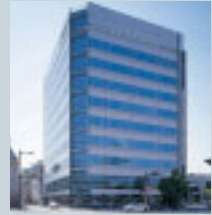
構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ
銅板葺

階数：9階建

竣工年月：平成8年7月

不動産管理会社：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



(事C-14) 天神121ビル Tenjin 121 Bldg.

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：株式会社福岡グリーンエ
ナジー
株式会社ミルボン



(事C-15) SK広島ビル SK Hiroshima Bldg.

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：東京建物株式会社

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



当期売却物件

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

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



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。

当期の同投資法人を取り巻く運用環境は、国内経済の持ち直しもみられる中、東京都心部のいわゆる「2003年問題」といわれるビル稼働率の低下も漸く収束しつつありますが、悪化した賃貸条件の回復までは至っていない状況であります。又、地方都市においてはリストラや東京一極集中による経済の縮小等により稼働率の回復基調には至ってはならず厳しい状況が続いています。

このような状況下、当社は同投資法人の基礎を強固なものにするべく堅実経営をモットーに管理費用の圧縮、ビル稼働率の維持・向上、新規優良物件の取得に努めました。この結果、一部ビルにおいては空室率の上昇も見られましたが、全物件の期末稼働率は92.7%とほぼ前期並みを達成しました。

当期は増資資金等により3物件等142.7億円（クラレニッセイビルの追加取得を含む。）の取得をする一方、上場投資法人として初めて物件売却（安田生命天六ビル）も行いました。

これらの結果、同投資法人の当期利益については、期初予想を上回る額とすることができました。

次期は当期の新規取得物件の通期稼働、決算後取得することになった物件の一部寄与の増益要因がある一方、テナント入替時の収益の悪化、平成15年中に取得した6物件の固定資産税等の経費化という減益要因があります。また新規テナントの獲得競争の激化により空室への契約の遅れや賃貸条件の悪化等、運用環境の厳しさは続くものと予想されます。

つきましては当社は引き続きまして費用の圧縮、稼働率の向上を図るとともに、増資による充分な取得余力を活用して優良物件の取得を行い投資主価値の向上に努める所存でありますのでよろしくご支援、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

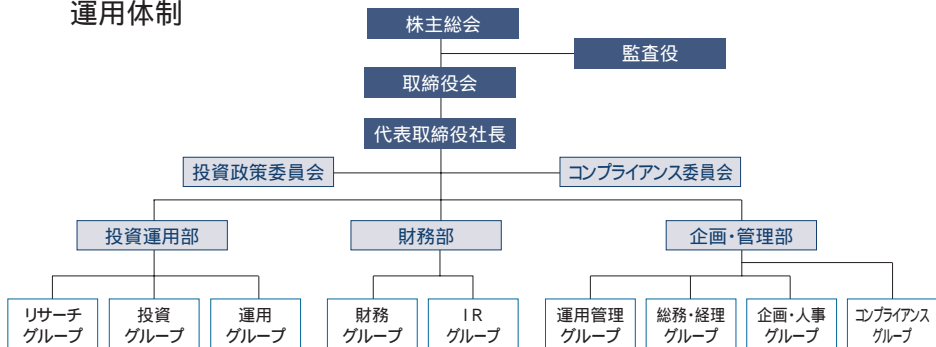
年月日	事 項
平成12年4月28日	会社設立
平成12年10月13日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都事(1)第79025号)
平成13年3月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号第3号)
平成13年4月23日	不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号8号)
平成13年6月20日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号内閣総理大臣第7号)

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%
明治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	単 位	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期
			平成14年6月期 (290日)	平成14年12月期 (184日)	平成15年6月期 (181日)	平成15年12月期 (184日)
営 業 成 績	営業収益	百万円	4,469	4,972	5,264	6,421
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,469	4,972	5,264	6,250
	うち不動産等売却益	百万円	-	-	-	170
	営業費用	百万円	2,520	2,684	3,018	3,487
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,120	2,307	2,553	2,996
	営業利益	百万円	1,948	2,288	2,246	2,933
	経常利益	百万円	738	2,002	1,991	2,468
	当期純利益	百万円	737	2,001	1,990	2,467
財 産 状 況 等 の	総資産額	百万円	103,955	106,578	144,989	156,576
	有利子負債額	百万円	37,000	38,930	69,500	52,466
	純資産額	百万円	57,719	58,983	58,972	91,581
	出資総額	百万円	56,982	56,982	56,982	89,113
1 分 配 金 等 の 状 況	分配総額	百万円	737	2,001	1,990	2,467
	配当性向	%	99.9	99.9	100.0	99.9
	発行済投資口総数	口	289,600	289,600	289,600	430,000
	一口当たり純資産額	円	199,306	203,673	203,634	212,979
	一口当たり分配金	円	2,545	6,912	6,873	5,738
	利益分配金	円	2,545	6,912	6,873	5,738
	利益超過分配金	円	-	-	-	-
	総資産経常利益率(注1)	%	0.9	1.9	1.6	1.6
	年換算(注9)	%	1.4	3.8	3.2	3.2
	純資産当期純利益率(注2-1)	%	1.7	3.4	3.4	3.3
年換算(注9)	%	2.7	6.8	6.8	6.5	
期首純資産(注2-2)	百万円	31,097	57,719	58,983	58,972	
期末自己資本比率(注3)	%	55.5	55.3	40.7	58.5	
期末総資産有利子負債比率(注4)	%	35.6	36.5	47.9	33.5	
DSCR(注5)	倍	5.2	11.3	10.0	10.5	
金利償却前当期純利益	百万円	1,906	3,100	3,206	3,692	
支払利息	百万円	367	274	320	350	
賃貸NOI(注6)	百万円	3,150	3,488	3,605	4,298	
年換算NOI利回り(注8、9)	%	5.5	7.3	5.8	6.1	
賃貸NCF(注7)	百万円	2,944	3,337	3,311	3,651	
年換算NCF利回り(注8、9)	%	5.1	7.0	5.3	5.2	
財 務 指 標	投資物件数(注10)		25	27	30	32
	テナント数		281	311	324	357
	全賃貸可能面積	m ²	162,739.50	168,987.78	201,808.72	218,734.67
	稼働率	%	94.1	93.4	93.5	92.7
参 考 情 報	投資物件数(注10)		25	27	30	32
	テナント数		281	311	324	357
	全賃貸可能面積	m ²	162,739.50	168,987.78	201,808.72	218,734.67
	稼働率	%	94.1	93.4	93.5	92.7

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
なお、第1期の期首総資産額には、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 - 不動産等売却益は含みません / 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) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格(第1期: 921.8億円、第2期: 945.9億円、第3期: 1,257.9億円、第4期: 1,400.6億円 [安田生

命天六ビルを含む]) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格(同左) 年換算する場合において1年を365日とし、次の運用日数により年換算値を算出しています。

(注9) 第1期: 227日(自:平成13年11月16日 至:平成14年6月30日)
第2期: 184日(自:平成14年7月1日 至:平成14年12月31日)
第3期: 181日(自:平成15年1月1日 至:平成15年6月30日)
第4期: 184日(自:平成15年7月1日 至:平成15年12月31日)
新築ビルは第1期、2期に取得したものを併せて、クラレニッセイビルは第3期、4期に取得したものを併せて1棟として物件数を計算しています。

(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位を切捨)

(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、投信法に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口総数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。その後平成15年7月、第3期末直後に投資口数140,400口（6,000口のオーバーアロットメント含む）の追加公募を実施し、平成15年12月31日現在430,000口となっています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「資産運用会社」という）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の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 >

東京のオフィスマーケットでは景気低迷で需要が伸び悩む中、「2003年問題」の影響により、空室率は上昇し、賃料水準も下落傾向にあります。ただ、新規供給が一段落したこともあり、空室率の上昇には歯止めがかかりつつあります。今後は大型ビルのマーケットから中小規模ビルのマーケットへと影響が及んでいくことが懸念されています。東京周辺部、主要地方都市においては、一部堅調な地域は見られるものの企業のリストラによる撤退、統合移転の動きが止まることはなく空室率の上昇、賃料水準低下等、厳しい状況で推移しました。

< 商業施設賃貸市場 >

個人消費は年央に一時回復の兆しを見せたものの、不安定な景気動向や年金問題といった消費者マインドを冷やす懸念材料から年後半からは精彩を欠く動きとなっています。また、全国的に大型小売店の新規出店も継続し、商業環境は厳しさを増しつつあります。このような環境下にあっても、東京都心の銀座・青山等高度商業集積地区にあっては高級ブランド店だけでなく、同地区にフラッグシップを構えたい小売店の出店意欲も強く賃料水準には上昇気配も出てきています。また、主として郊外を中心に展開してきた家電量販店、ホームセンター、ショッピングセンター等が都市部への出店を活性化させており、賃料水準も比較的堅調に推移しています。一方、郊外型店舗の新規賃料は出店企業が限定的で競争がなくなりつつあることに加え、地価及び建設コストの低下等により下落傾向が出始めています。また、既存店の売上げが前年度を超えられない状況下にあっては、継続賃料に対しても下方圧力が生じてくることが懸念されます。

< 不動産売買市場 >

企業のリストラ策の一環、金融機関の不良債権処理、減損会計の導入等を睨んでの資産売却の動き等が活発化し始めています。需要者側では、取得に際して選別化の傾向が一層強まりつつあり、市場の二極化が一段と進みました。

③ 投資資産の運用管理

新規物件の取得及び保有物件の売却

このような環境下、本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、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優良なオフィスビルを厳選しつつ物件を取得してまいりました。当期におきましては、7月16日に「クラレニッセイビル」(追加取得分、投資額50.0億円)、7月23日に「五反田ファーストビル」(区分所有、投資額29.2億円)、9月1日に「名古屋恒和ビル」(投資額45.5億円)、10月15日に「福岡ビル」(区分所有・共有、投資額18.0億円)を取得しました。また、これらの物件取得とともに平成15年9月3日に「安田生命天六ビル」を売却しました(売却価格6.0億円、後記24ページの「バリューアップ不動産」をご参照)。その結果、保有資産残高は、32物件、1,396.4億円(取得価格ベース)、全賃貸可能面積は218,734.67㎡、テナント数357となっています。

④ 保有資産の運用管理

・PM評価の実施

商業施設を除く物件につき、不動産管理会社の能力評価(毎年1回7月)を実施しました。当該評価は細部にわたる評価(不動産管理会社に対する項目及び各物件のPM推進状況計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。評価結果は総じて満足できるものでしたが、改善余地のある部分につきましては各不動産管理会社にフィ

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の向上に努めるように指導しています。

・稼働率

依然、全国的にオフィス賃貸市場が低迷を続ける中、当投資法人は競争力維持・向上のため適切なりニューアル工事・修繕工事を実施するとともに、積極的な新規テナント開拓等を実施しましたが、結果として、平成15年12月末日時点のポートフォリオ全体の稼働率は92.7%（対前期末比0.8ポイントの減少）となりました。

・コスト削減

建物管理につきましては第3期、第4期の1年間で3%（契約ベース）の外注委託費（第2期末時点保有物件が対象）を削減するという目標に対し、3.5%を達成しています。

・バリューアップ不動産

本投資法人はバリューアップ不動産（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）に一定割合で投資を行っていますが、当期におきましてはバリューアップ不動産として位置付けられていた「安田生命天六ビル」を売却いたしました。平成13年11月取得時に約55%であった稼働率を100%に向上させ、適切な修繕工事を行い資産価値の向上に努めた結果、170百万円の譲渡益を実現しました。

また、平成16年4月末完了予定のJPR池袋ビル（旧安田生命池袋ビル）のリニューアル工事は順調に進んでいます。

⑤ 期中における資金調達の状況

本投資法人では、第4期において、投資口の追加発行（詳細は後記「(3) 増資等の状況」をご参照ください。）により321.3億円を調達し、借入れ余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。また、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いました。この結果、第3期（平成15年6月期）末の借入金残高は695.0億円でしたが、第4期（平成15年12月期）末の借入金残高は524.7億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した、返済までの期間が1年超の長期有利子負債の比率は75.4%、平均残存年数（注1）は4.6年となっています。また、第4期末の平均金利（注2）については1.3%となり、有利子負債比率（注3）は37.1%、期末総資産有利子負債比率は33.5%（注4）となりました。

（注1）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4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4期末長期有利子負債残高：395.7億円）

（注2）平均金利：第4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：891.1億円）

（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4期末総資産額：1,565.7億円）

(3) 増資等の状況

当期ならびに前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(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)
平成15年7月15日	公募増資	134,400		424,000		30,758		87,740		(注5)
平成15年8月9日	第三者割当増資	6,000		430,000		1,373		89,113		(注6)

(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、短期借入金返済及び新たな特定資産の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

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

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

(4) 分配金等の状況

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4期)の投資口1口当たりの分配金は、5,738円となりました。

期別		第1期 平成14年6月期 (290日)	第2期 平成14年12月期 (184日)	第3期 平成15年6月期 (181日)	第4期 平成15年12月期 (184日)
当期末処分利益総額		737,071,680円	2,001,837,410円	1,990,499,125円	2,467,436,054円
利益留保額		39,680円	122,210円	78,325円	96,054円
金銭の分配金総額 (1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)	2,467,340,000円 (5,738円)
内訳	利益分配金総額 (1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)	2,467,340,000円 (5,738円)
	出資払戻総額	-円	-円	-円	-円
	(1口当たり出資払戻額)	(-円)	(-円)	(-円)	(-円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は回復基調がみられるものの、個人消費、輸出等に左右される部分も多く、引き続き不安定な状況が続くものと予想されています。そのような環境下、全国的にオフィス賃貸市場も引き続き軟調に推移すると考えられます。

東京都心部の不動産賃貸市場は比較的安定していますが、「2003年問題」の影響がどの程度継続するかいまだ不透明であり、また東京周辺部及び地方都市においては、地域経済の低迷に加え、東京一極集中の度合いが強まりつつある中で、厳しい状況が続くものと思われれます。

また、テナント側においてもオフィス選定に当たって、今まで以上に賃料、スペック(IT対応、空調設備、セキュリティ、駐車場等)等に対する意識は強くなっており、優良テナント確保のためにはテナントニーズを先取したハード・ソフト面の付加価値の提供が必要となってきています。一方で、不動産の流通市場においては、引き続き、金融機関不良債権処理、企業の財務内容の改善、減損会計導入等の流れの中で売却物件の件数が増加し、優良物件を取得できる可能性も高くなっていくものと考えられます。

上記のような環境認識のもと、本投資法人は以下の点に留意しつつ、投資主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、地域的な分散と用途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企図して、以下の方針で取り組みます。

- ・ 中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得していきます。特に東京周辺部及び地方都市での投資においては、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、有利な条件での取得に努めます。
- ・ 競争力の高い優良物件の計画的取得を実現すべく開発案件の情報を積極的に収集するとともに、早期に物件を確保するためのコミットメントの方法についても検討してまいります。
- ・ 取得物件の情報ルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、既情報ルートとの関係をさらに強め、良質情報の早期入手を確実にしてまいります。
- ・ 今後のオフィス賃貸市場を見据え、優良で競争力のある物件取得を実現するため、リサーチの重要性を再認識するとともに、一層の充実に努めます。

② 保有資産の運用管理

既存ビルの空室増加、賃料減額に伴う賃貸事業収入の減少が見込まれるものの、不動産管理会社の能力を最大限活用し、以下の点に留意しつつ、収益の確保・向上に努めてまいります。

<テナント営業>

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、柔軟な賃貸条件を設定し、稼働率改善に向け積極的なリーシング活動を展開してまいります。具体的には、対象を絞ったテナント候補企業への直接誘致活動の継続ほか、既存テナントの増床ニーズの掘り起こしを進めてまいります。また、賃貸借契約につきまちは、定期借家契約、長期契約、解約禁止特約、減額請求禁止特約等の付加等により、賃貸事業収入の安定化を図ります。

<管理コスト削減>

既存物件のコスト削減目標(外注委託費:平成16年12月末までに10%削減、第3期・第4期1年間で3%削減)は既に達成されていますが、今後におきましても、ビル毎のコストの適正化を推進し、あわせて管理仕様を改善することによりテナントサービスの維持向上をも実現すべく努めてまいります。また、前期(第3期)及び当期(第4期)に行った不動産管理会社の集約化も継続して検討します。

<リニューアル工事>

テナントのビルスペック(設備)に対する高い期待に対応すべく、来期以降においてもできる限り前倒して、設備の更新、トイレ・エントランス等共用部分の改修を行います。具体的には朝日生命高松第二ビル、朝日生命福岡第三・第四ビル等を予定しています。

(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ふ基本方針に則り、弁済期の分散にも留意しつつ、無担保・無保証の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、投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化にも努めます。

なお、平成16年2月12日付にて第1回～第3回無担保投資法人債(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)。を発行し将来の金利上昇リスクに備え有利子負債の長期固定化を図るとともに、発行年限の分散により将来の再調達リスクにも備えた資金調達を実施しています。投資法人の発行体格付けならびに上記投資法人債に関する債券格付の取得の状況は以下の通りです。

発行体格付

格付取得日	格付機関	格付内容
平成15年10月29日	スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付: A - 短期会社格付: A - 2 アウトルック: 安定的
平成16年1月16日	格付投資情報センター	長期優先債務格付: A +
平成16年1月23日	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付: A 3 アウトルック: 安定的

無担保投資法人債 債券格付(第1回、第2回、第3回のそれぞれについて共通)

格付取得日	格付機関	格付内容
平成16年1月29日	スタンダード・アンド・プアーズ	A -
	格付投資情報センター	A +
	ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A 3

なお、上記投資法人債(220.0億円)の発行により、平成16年2月13日付にて205.0億円(うち、短期借入金129.0億円)の借入金を返済しました。また、平成16年1月23日付にて「堂島Fビルディング」の取得資金として20.0億円、平成16年2月13日付にて「川口センタービル」の新規取得資金として75.0億円の短期借入を実施しています。

さらに平成16年3月1日付にて「SEFビル」の新規取得資金として30.0億円の短期借入を実施する予定です。

これにより、本書現在の投資法人の借入残高は444.6億円(うち、長期借入金319.6億円)、投資法人債残高は220.0億円となる予定です。

(7) 情報開示

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

(8) 決算後に生じた重要な事実

無担保投資法人債の発行

無担保投資法人債の発行に関し、平成16年1月28日開催の役員会決議に基づき、以下の通り決定し、平成16年2月12日に払込が完了しています。

第1回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第1回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付)		
投資法人債の総額	100億円	申込期日	平成16年1月29日
利率	年0.84%	払込期日	平成16年2月12日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成20年2月12日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能		

第2回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付)		
投資法人債の総額	70億円	申込期日	平成16年1月29日
利率	年1.38%	払込期日	平成16年2月12日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成22年2月12日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能		

第3回無担保投資法人債

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第3回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少人数私募及び適格機関投資家転売制限付)		
投資法人債の総額	50億円	申込期日	平成16年1月29日
利率	年2.32%	払込期日	平成16年2月12日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成26年2月12日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能		

(注1) 第1回～第3回無担保投資法人債の発行によって調達した資金の使途は、各回共通して、既存借入金の返済等です。なお、本投資法人は、平成16年2月13日付で短期借入金129.0億円、長期借入金76.0億円を返済しています。

(注2) 平成16年2月12日に発行した第1回～第3回無担保投資法人債に関する一般事務について、平成16年1月29日付にて、みずほ信託銀行株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、しんきん証券株式会社に委託しています。

参考情報

1. 資産の取得について

(1) 次の物件を取得しました。

< 堂島Fビルディング >

物件概要

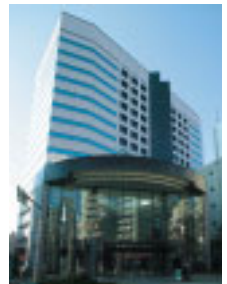
所在地：大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号（住居表示）
 所有形態：土地、建物とも所有権
 敷地面積：668.11㎡
 建物延面積：5,696.01㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
 竣工年月：平成5年10月
 テナント数：10
 総賃貸可能面積：3,941.27㎡
 総賃貸面積：3,633.63㎡
 稼働率：92%
売買条件
 売買価格：2,140百万円
 資産の種類：信託受益権
 取得日：平成16年1月23日



< 川口センタービル >

物件概要

所在地：川口市本町四丁目1番8号（住居表示）
 所有形態：土地：共有、所有権 建物：区分所有
 敷地面積：全体敷地4,524.61㎡（うち79.33㎡が所有権、
 4,445.28㎡が共有：持分対応面積3,845.35㎡）
 建物延面積：全体は28,420.85㎡（持分対応面積24,585.20㎡）
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建
 竣工年月：平成6年2月
 テナント数：38
 総賃貸可能面積：15,478.43㎡
 総賃貸面積：15,276.11㎡
 稼働率：99%
売買条件
 売買価格：8,100百万円
 資産の種類：信託受益権
 取得日：平成16年2月13日

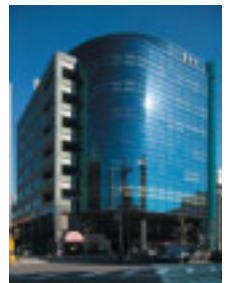


(2) 次の物件を取得する売買契約を締結しています。契約締結時点の概要等は次の通りです。

< SEFビル >

物件概要

所在地：東京都台東区松が谷一丁目3番5号（住居表示）
 所有形態：土地、建物とも所有権
 敷地面積：1,242.97㎡
 建物延面積：8,490.44㎡
 構造：鉄骨・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4年10月
 テナント数：10
 総賃貸可能面積：6,512.44㎡
 総賃貸面積：6,397.17㎡
 稼働率：98%
売買条件
 売買価格：3,250百万円
 資産の種類：不動産
 契約締結日：平成16年2月13日（平成16年3月1日取得予定）



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	第4期 平成15年 12月31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	5,000,000口
発行済投資口の総数	289,600口	289,600口	289,600口	430,000口
出資総額	56,982百万円	56,982百万円	56,982百万円	89,113百万円
投資主数	21,191人	13,221人	12,709人	19,016人

(2) 主要な投資主

平成15年12月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名または名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する 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	9.14
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	37,264	8.67
明治安田生命保険相互会社	東京都新宿区西新宿一丁目9-1	34,000	7.91
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 (東京都港区六本木六丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー)	24,893	5.79
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	19,700	4.58
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	12,199	2.84
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1-11	8,988	2.09
株式会社第三銀行	三重県松阪市京町510	8,722	2.03
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5-5	8,093	1.88
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	7,574	1.76
	合 計	200,733	46.68

(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

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(投資口に関する名義書換等)	みずほ信託銀行株式会社

(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、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばき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います。

(注2) 平成16年2月12日に発行した第1回～第3回無担保投資法人債に関する一般事務については28ページの「決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

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3期(平成15年6月30日現在)		第4期(平成15年12月31日現在)	
		保有総額(千円)	対総資産比率(%)	保有総額(千円)	対総資産比率(%)
不動産	東京周辺部	981,850	0.7	969,846	0.6
	地方	-	-	4,703,149	3.0
信託不動産	東京都心	50,983,023	35.2	55,495,260	35.4
	東京周辺部	25,879,933	17.8	25,972,507	16.6
	地方	47,666,643	32.9	52,089,376	33.3
預金その他の資産	-	19,478,028 (-)	13.4 (-)	17,346,046 (-)	11.1 (-)
資産総額計	-	144,989,479 (125,511,450)	100.0 (86.6)	156,576,185 (139,224,139)	100.0 (88.9)

(注1) 保有総額は、第3期については平成15年6月30日現在、第4期については平成15年12月31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。

(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	16,102,007	7,958.58	7,757.74	97.5%	7.0%	事務所
クラレニッセイビル	13,066,702	18,586.97	18,586.97	100.0%	7.2%	商業施設
神南一丁目ビル	12,093,615	8,076.85	8,076.85	100.0%	5.8%	商業施設
M S 芝浦ビル	11,523,468	14,429.08	12,467.70	86.4%	7.8%	事務所
田無アスタ	9,694,585	31,121.71	31,121.71	100.0%	11.4%	商業施設
明治安田生命大阪梅田ビル	8,043,744	9,588.16	9,588.16	100.0%	5.9%	事務所
アルカイースト	5,638,610	7,050.10	6,017.59	85.4%	4.2%	事務所
名古屋恒和ビル	4,703,149	5,461.90	4,929.86	90.3%	3.2%	事務所
東京建物本町ビル	4,148,643	7,210.25	7,106.76	98.6%	4.1%	事務所
クレストア田ビル	3,929,211	3,265.34	3,265.34	100.0%	2.1%	事務所
合 計	88,943,740	112,748.94	108,918.68	96.6%	58.7%	

(注1) 名古屋恒和ビルを除く、該当9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」は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 「期末月額賃料比率」とは、平成15年12月31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る信託不動産の概要は、以下の通りです。

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態		PML %	地震保険	第3期 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日					第4期 自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日				
								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	期末 算定価額 (平成15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
								(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%	5.9%		15,600,000	10	87.4%	480,094	9.1%	14,100,000	11	97.5%	411,688	6.6%
		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%	14.2%		2,570,000	1	100.0%	105,470	2.0%	2,500,000	1	100.0%	104,309	1.7%
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	所有権	所有権	7.8%		1,920,000	4	100.0%	106,389	2.0%	1,870,000	4	100.0%	105,199	1.7%
		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:43.0%	区分所有権 所有権(共有) 持分割合:21.0%	13.3%		2,250,000	7 3	91.7% 100.0%	79,975 31,715	1.5% 0.6%	2,180,000	7 3	81.9% 100.0%	67,091 31,467	1.1% 0.5%
		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	13.7%		3,640,000	6	63.5%	113,199	2.2%	3,250,000	9	100.0%	100,841	1.6%
		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	12.2%		12,000,000	6	100.0%	316,769	6.0%	11,700,000	6	86.4%	570,232	9.1%
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	所有権(共有) 持分割合:61.8%	区分所有権	13.9%		-	-	-	-	-	2,920,000	4	100.0%	130,124	2.1%
		福岡ビル	東京都中央区八重洲	所有権(共有) 持分割合:14.3%	区分所有権及び 区分所有権の共有	9.7%		-	-	-	-	-	1,800,000	1	100.0%	27,466	0.4%
商業施設	神南一丁目ビル	東京都渋谷区神南	所有権	所有権	11.1%		12,000,000	1	100.0%	-	-	12,000,000	1	100.0%	345,576	5.5%	
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	4.9%		6,090,000	4	100.0%	348,877	6.6%	5,900,000	4	85.4%	354,110	5.7%
		JPR千葉ビル	千葉県中央区新町	所有権	所有権	5.7%		2,220,000	25	83.7%	154,995	2.9%	2,181,000	27	88.6%	161,246	2.6%
		朝日生命横浜日本大通りビル	横浜市中区日本大通	所有権	所有権	28.7%	有	2,831,000	8	88.0%	132,900	2.5%	2,816,000	10	94.8%	145,374	2.3%
		JPR池袋ビル	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権	13.8%	有	2,040,000	6	61.5%	86,010	1.6%	2,110,000	6	76.8%	99,227	1.6%
		新横浜第二センタービル	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%	14.3%		1,080,000	10	96.0%	71,913	1.4%	1,020,000	9	82.4%	73,317	1.2%
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:42.3%	区分所有権(共有) 持分割合:52.9%	10.7%		10,860,000	1	100.0%	672,182	12.8%	10,840,000	1	100.0%	672,182	10.8%	
ツルミアーク1	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	10.0%		3,187,000	1	100.0%	153,278	2.9%	3,188,000	1	100.0%	153,278	2.5%		
地方	事務所	新潟城南センタービル	新潟市米山	所有権(共有) 持分割合:52.7%	区分所有権	0.8%		2,150,000	16	100.0%	133,123	2.5%	2,086,000	16	100.0%	136,216	2.2%
		明治安田生命大阪梅田ビル	大阪市北区梅田	所有権(共有) 持分割合:33.3%	区分所有権(共有) 持分割合:33.3%	4.4%		8,600,000	20	100.0%	378,719	7.2%	8,600,000	20	100.0%	393,185	6.3%
		安田生命天六ビル注4)	大阪市北区浪花町	所有権	所有権	-		554,000	6	100.0%	58,051	1.1%	-	-	-	21,953	0.4%
		東京建物本町ビル	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	10.7%		4,170,000	10	98.6%	262,238	5.0%	4,210,000	10	98.6%	261,630	4.2%
		朝日生命高松第二ビル	高松市寿町	所有権	所有権	11.2%		800,000	18	74.5%	52,637	1.0%	740,000	20	76.6%	53,007	0.8%
		JPR高松ビル	高松市寿町	所有権	所有権	14.1%		1,510,000	20	76.7%	98,550	1.9%	1,330,000	20	68.1%	96,434	1.5%
		JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	7.8%		2,740,000	26	86.4%	157,285	3.0%	2,700,000	27	92.5%	160,456	2.6%
		朝日生命福岡第三・第四ビル	福岡市博多区住吉	所有権	(第三)所有権 (第四)所有権	(第三)8.2% (第四)7.0%		2,799,000	15	92.2%	207,809	3.9%	2,730,000	15	91.1%	194,243	3.1%
		JPR那覇ビル	那覇市松山	所有権	所有権	9.4%		1,610,000	14	97.3%	114,892	2.2%	1,580,000	14	97.3%	121,493	1.9%
		NORTH33ビル	札幌市中央区北三条西三丁目	所有権	区分所有権	3.6%		3,370,000	16	83.0%	198,871	3.8%	3,130,000	18	67.8%	115,118	1.8%
		パークウエスト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	所有権	所有権	7.3%		2,230,000	19	82.1%	168,581	3.2%	2,070,000	24	77.6%	115,461	1.8%
		損保ジャパン仙台ビル	仙台市宮城野区榴岡	所有権	所有権	4.6%		3,230,000	10	100.0%	207,221	3.9%	3,200,000	9	98.4%	206,706	3.3%
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山市美園町	所有権	所有権	8.4%		1,670,000	16	96.8%	124,836	2.4%	1,670,000	16	100.0%	130,989	2.1%
		天神121ビル	福岡市中央区天神	所有権(共有) 持分割合:52.2%	区分所有権	7.0%		2,670,000	10	91.5%	118,552	2.3%	2,660,000	9	66.8%	94,132	1.5%
		SK広島ビル	広島市中区三川町	所有権	所有権	14.9%		986,000	14	72.0%	62,205	1.2%	925,000	15	78.2%	58,531	0.9%
名古屋恒和ビル	名古屋市中区	所有権	所有権	9.6%		-	-	-	-	-	4,605,000	18	90.3%	127,772	2.0%		
商業施設	クラレニッセイビル注4)	大阪市北区茶屋町	所有権	所有権	12.5%		7,830,000	1	100.0%	67,172	1.3%	12,600,000	1	100.0%	410,328	6.6%	
合計						4.4%		125,207,000	324	93.5%	5,264,525	100.0%	135,211,000	357	92.7%	6,250,395	100.0%

(注1) 期末算定価額は、総務府令「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又は調査価格を記載しています。
(注2) 「稼働率」、「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。
(注4) 安田生命天六ビルは平成15年9月3日に売却し、クラレニッセイビルは平成15年7月16日に追加取得しました。
(注5) JPR池袋ビルは耐震工事をに伴い、平成16年1月1日付にて地震保険を解約しています。

ポトフォリオの合計	地域区分	期末算定価額	期末テナント総数	期末稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業収入比率	期末算定価額	期末テナント総数	期末稼働率	賃貸事業収入	対総賃貸事業収入比率
	東京都心	49,980,000	38	94.3%	1,233,614	23.4%	52,320,000	47	94.6%	1,893,996	30.3%
東京周辺部	28,308,000	55	94.8%	1,620,158	30.8%	28,055,000	58	94.7%	1,658,738	26.5%	
地方	46,919,000	231	92.2%	2,410,751	45.8%	54,836,000	252	90.6%	2,697,660	43.2%	
事務所	91,330,000	320	90.8%	4,371,891	83.0%	96,583,000	353	89.5%	4,669,029	74.7%	
商業施設	33,877,000	4	100.0%	892,633	17.0%	38,628,000	4	100.0%	1,581,365	25.3%	

(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不動産信託受益権に係わる信託不動産に関し、平成15年12月31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通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	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	各階空冷パッケージ更新	自平成16年2月 至平成16年5月	130	-	-
JPR池袋ビル	リニューアル(1階ホール共用部の改修、6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16年1月 至平成16年4月	95	-	-
JPR高松ビル	空冷チラー増設	自平成16年3月 至平成16年5月	30	-	-
MS芝浦ビル	非常用発電機整備	自平成16年4月 至平成16年6月	20	-	-
朝日生命福岡第三・第四ビル	共用部内装改修	自平成16年3月 至平成16年6月	20	-	-

(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しました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した193百万円()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)
JPR池袋ビル	リニューアル(1階ホール、2~4階、7階~9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7月 至平成15年12月	348
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	64
JPR博多ビル	機械式駐車場の増築	自平成15年7月 至平成15年11月	54
パークイースト札幌	各階便所内改修	自平成15年11月 至平成15年12月	35
新麹町ビル	リニューアル(5階、7階専有部、5階共用部)	自平成15年8月 至平成15年12月	27
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		119
	合 計		647

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(4百万円)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）の中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通り行っています。

（単位：百万円）

計算期間	第1期 平成14年6月期	第2期 平成14年12月期	第3期 平成15年6月期	第4期 平成15年12月期
前期末積立金残高	-	230	407	527
当期積立金	230	200	220	220
当期積立金取崩額	-	23	100	107
次期繰越金	230	407	527	640

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

	第3期 平成15年6月期 (181日)	第4期 平成15年12月期 (184日)
(a) 資産運用報酬	243,468千円	276,344千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	106,904千円	125,034千円
インセンティブ報酬2	61,563千円	76,310千円
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	51,076千円	75,606千円
(c) 役員報酬	5,700千円	5,700千円
(d) 信託報酬	30,614千円	38,688千円
(e) その他費用	133,897千円	94,412千円
合 計	464,756千円	490,752千円

(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、以下の通りです。

(平成15年12月31日現在)

区分	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1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行(注2)(注3)	平成14年 02月25日/03月30日	1,930,000	-	0.579%	平成15年 9月25日	期限一括返済	(注5)	担保付・ 無保証・ 非劣後
		平成15年 3月28日	3,770,000	3,770,000	0.935%	平成16年 3月27日			
		平成15年 5月15日	8,000,000	-	0.929%	平成16年 5月14日			
	株式会社りそな銀行(注2)	平成15年 9月1日	-	2,400,000	0.829%	平成16年 2月27日			
		平成15年 10月15日	-	1,800,000	0.838%	平成16年 3月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行(注2)(注4)	平成15年 3月28日	3,000,000	3,000,000	0.935%	平成16年 3月27日			
		平成15年 9月25日	-	1,930,000	0.849%	平成16年 3月27日			
合 計	平成15年 6月30日	12,800,000	-	0.810%	平成15年 7月31日				
長期借入金	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5)	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	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			
	明治安田生命保険相互会社	平成13年 12月27日	5,000,000	4,783,000	1.700%	平成20年 12月26日			
		平成14年 6月21日	5,000,000	4,783,000	2.050%	平成23年 6月21日			
		平成15年 3月28日	5,000,000	5,000,000	1.750%	平成25年 3月28日			
合 計		40,000,000	39,566,000						

(注1) 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2) 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。その他の借入金は全て固定金利による借入です。

(注3) 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ました。

(注4) 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ました。

(注5) 資金使途は上記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。

なお、当期末終了後に発行した投資法人債については45ページの重要な後発事象をご参照ください。

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	取得価格(千円)注1)	譲渡年月日	譲渡価格(千円)注1)	帳簿価額(千円)	売却損益(千円)
不動産 信託受益権	名古屋恒和ビル	平成15年9月1日	4,550,000	-	-	-	-
	五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920,000	-	-	-	-
	福岡ビル	平成15年10月15日	1,800,000	-	-	-	-
	安田生命天六ビル注2)	-	-	平成15年9月3日	600,000	418,919	170,703
	クラレニッセイビル注3)	平成15年7月16日	5,000,000	-	-	-	-
合 計			14,270,000	-	600,000	418,919	170,703

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

(注2) 安田生命天六ビルの譲渡に際しては、上記のほかに不動産等売却収入に含まれる固定資産税等相当額やその他売却費用があり、売却損益の金額はこれらが反映された金額となっています。(詳細については44ページの「損益計算書関係」の注記をご参照下さい。)

(注3) クラレニッセイビルは平成15年7月16日に取得した持分等(土地約30.5%、建物約44.7%、但し、面積按分比率)に相当する金額を記載しています。本持分等の取得に伴い、平成15年5月15日に取得した部分を併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 譲渡年月日	取得価格又は 売却価格(注1) (千円)	特定資産の 調査価格(注2) (千円)	期末 算定価額(注3,4) (千円)
(取得物件)				
クラレニッセイビル	平成15年7月16日	5,000,000	4,770,000	4,770,000
五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920,000	2,920,000	2,920,000
名古屋恒和ビル	平成15年9月1日	4,550,000	4,600,000	4,605,000
福岡ビル	平成15年10月15日	1,800,000	1,800,000	1,800,000
合 計	-	14,270,000	14,090,000	14,095,000
(売却物件)				
安田生命天六ビル	平成15年9月3日	600,000	555,000	-

(注1)「取得価格又は売却価格」は、当該不動産等の取得又は売却に要した諸費用(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)を記載しています。

(注2)上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本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。又、上記記載の調査価格のほか、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、32ページの組入資産明細(注1)に記載の通りです。

(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、第3期末の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併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	14,270,000千円	600,000千円
	うち利害関係人からの買付額等 -千円 (-%)	うち利害関係人への売付額等 -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、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある株式会社東京建物テクノビルド、明治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計上額は以下の通りです。

株式会社東京建物テクノビルド 35,804千円
明治安田ビルマネジメント株式会社 59,665千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント 3,752千円

(注3)()内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	管理委託料 (注1)	外注委託費	テナント 仲介手数料	利害関係人毎の 手数料合計
明治安田ビルマネジメント 株式会社	金額(千円)	A	40,208	95,763	1,081	137,052
	占率(%)	A/D	28.0%	28.7%	3.9%	27.1%
株式会社損保ジャパン・ビル マネジメント	金額(千円)	B	10,017	32,014	-	42,031
	占率(%)	B/D	7.0%	9.6%	-	8.3%
項目小計	金額(千円)	C	50,225	127,777	1,081	179,084
	占率(%)	C/D	34.9%	38.3%	3.9%	35.4%
投資法人計	手数料(千円)	D	143,776	333,981	27,895	505,653
	占率(%)	D/D	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1)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(14,876千円)を含んでいます。

(注2)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

① 投資主総会

平成15年9月4日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下の通りです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項等につき規約を変更しました。 ・投資主総会の決議方法 ・税制改正に伴う資産運用の対象及び方針 ・金銭の分配方法
執行役員1名選任の件	金子博人が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	安田荘助、杉本茂の2名が監督役員に選任されました。

② 投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概要
平成15年7月7日	新投資口引受契約及びグリーンシューオプションに係る新投資口買取契約締結の件	平成15年6月17日開催の役員会において承認された投資口の追加発行について、引受会社（みずほ証券株式会社他6社 ^(注1) ）に、本投資口の募集に関する事務を委託しました。投資口の追加発行に係るグリーンシューオプションを付与するため、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・マネジメントとともに、みずほ証券株式会社とグリーンシューオプションに係る新投資口買取契約を締結しました。

(注1) 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、大和証券エスエムビー株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社

(2) その他

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

IV. 貸借対照表

Balance Sheet

科 目	期 別		第 4 期 (平成15年12月31日現在)		第 3 期 (ご参考)(平成15年 6月30日現在)	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	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	4,149,909		1,420,447			
信託現金及び信託預金	12,961,107		17,683,380			
営業未収入金	105,570		63,774			
前払費用	117,338		105,630			
繰延税金資産	56		17			
未収消費税等	-		127,735			
その他の流動資産	642		54,416			
流動資産合計	17,334,625	11.1	19,455,402	13.4		
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	2,540,668		658,985			
減価償却累計額	48,126	2,492,542	18,912	640,073		
信託建物	55,442,091		52,723,526			
減価償却累計額	3,292,037	52,150,054	2,356,301	50,367,224		
信託構築物	7,381		7,197			
減価償却累計額	476	6,904	223	6,973		
機械及び装置	11,226		11,226			
減価償却累計額	2,236	8,990	1,397	9,828		
信託機械及び装置	1,054,812		1,003,985			
減価償却累計額	195,453	859,359	141,822	862,162		
工具器具備品	289		289			
減価償却累計額	43	246	17	272		
信託工具器具備品	8,781		8,294			
減価償却累計額	550	8,230	208	8,086		
土地		3,171,216		331,676		
信託土地		80,524,150		73,271,618		
信託建設仮勘定		2,444		16,882		
有形固定資産合計	139,224,139	88.9	125,514,799	86.6		
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	7,321		9,177			
投資その他の資産合計	17,421	0.0	19,277	0.0		
固定資産合計	139,241,560	88.9	125,534,076	86.6		
資産合計	156,576,185	100.0	144,989,479	100.0		

科 目	期 別		第 4 期 (平成15年12月31日現在)		第 3 期 (ご参考)(平成15年 6月30日現在)	
	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	979,067		772,249			
短期借入金	12,900,000		29,500,000			
未払金	350,815		330,772			
未払費用	10,934		32,363			
未払法人税等	1,027		947			
未払消費税等	56,859		-			
前受金	555,270		531,244			
流動負債合計	14,853,973	9.5	31,167,576	21.5		
II 固定負債						
長期借入金	39,566,000		40,000,000			
預り敷金保証金	484,079		122,114			
信託預り敷金保証金	10,090,892		14,727,289			
固定負債合計	50,140,972	32.0	54,849,403	37.8		
負債合計	64,994,946	41.5	86,016,979	59.3		
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	89,113,803	56.9	56,982,000	39.3		
II 剰余金						
当期未処分利益	2,467,436		1,990,499			
剰余金合計	2,467,436	1.6	1,990,499	1.4		
出資合計	91,581,239	58.5	58,972,499	40.7		
負債・出資合計	156,576,185	100.0	144,989,479	100.0		

V. 損益計算書

Statement of Income

科 目	期 別		第4期(自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)		第3期(ご参考)(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	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						
不動産賃貸事業収益	6,250,395				-	
賃貸事業収入	-				4,898,820	
その他賃貸事業収入	-				365,704	
不動産等売却益	170,703	6,421,098	100.0	-	5,264,525	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用	2,996,385				-	
賃貸事業費用	-				2,553,300	
資産運用報酬	276,344				243,468	
一般事務・資産保管委託報酬	75,606				51,076	
役員報酬	5,700				5,700	
信託報酬	38,688				-	
その他営業費用	94,412	3,487,137	54.3	164,511	3,018,056	57.3
営業利益		2,933,960	45.7		2,246,468	42.7
II 営業外損益の部						
1. 営業外収益						
受取利息	103				90	
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	1,226	1,329	0.0	4,137	80,719	1.5
2. 営業外費用						
支払利息	350,649				320,684	
融資手数料	30,704				15,146	
新投資口発行費	82,022				-	
その他営業外費用	3,546	466,923	7.3	10	335,841	6.4
経常利益		2,468,366	38.4		1,991,346	37.8
税引前当期純利益		2,468,366	38.4		1,991,346	37.8
法人税、住民税及び事業税	1,047				965	
法人税等調整額	38	1,009	0.0	3	969	0.0
当期純利益		2,467,357	38.4		1,990,376	37.8
前期繰越利益		78			122	
当期末処分利益		2,467,436			1,990,499	

[重要な会計方針]

期別 項目	第4期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	第3期ご参考 (自 平成15年1月1日 至 平成15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通りです。 <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>3～64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> 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います。	建物	3～64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	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通りです。 <table border="0"> <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> 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います。	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	3～64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	10～20年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具器具備品	5～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成15年7月15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格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。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格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15年7月15日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,115,654千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格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、1,115,654千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。																	
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、課税決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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います。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、36,635千円です。	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、課税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います。 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います。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	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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います。 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 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左 ②消費税等の処理方法 同左																

[表示方法の変更]

第4期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	第3期ご参考 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)
① 前期まで営業費用の「その他営業費用」に含めて表示していた「信託報酬」は、勘定科目より明確な表示のため、当期より区分掲記しています。 なお、前期において営業費用の「その他営業費用」に含めた「信託報酬」は30,614千円です。 ② 前期まで区分していました「賃貸事業収入」及び「その他賃貸事業収入」は、当期より「不動産賃貸事業収益」として一括で表示しています。 ③ 当期より「賃貸事業費用」は「不動産賃貸事業費用」に名称変更しています。	

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	第 4 期 (平成15年12月31日現在)		第 3 期 (ご参考)(平成15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通りです。 信託預金 9,604,409千円 建物 628,933千円 信託建物 40,989,677千円 信託構築物 6,056千円 機械及び装置 8,990千円 信託機械及び装置 776,317千円 工具器具備品 246千円 信託工具器具備品 7,749千円 土地 331,676千円 信託土地 54,301,858千円 信託建設仮勘定 1,625千円 合 計 106,657,540千円 担保を付している債務は次の通りです。 短期借入金 12,900,000千円 長期借入金 39,566,000千円 合 計 52,466,000千円		担保に供している資産は次の通りです。 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通りです。 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
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	430,000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		212,979円		203,634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 4 期 (自 平成15年 7月 1日) (至 平成15年12月31日)		第 3 期 (ご参考) (自 平成15年 1月 1日) (至 平成15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 4,584,941千円 共益費 992,892千円 駐車場収入 153,359千円 広告物掲出料 10,791千円 アンテナ使用料 6,178千円 その他賃貸収入 6,003千円 5,754,165千円 その他賃貸事業収入 附加使用料 462,939千円 時間貸駐車料 5,754千円 解約違約金等 - 原状回復費相当額収入 22,570千円 その他雑収入 4,964千円 496,229千円 不動産賃貸事業収益合計 6,250,395千円 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 333,981千円 水道光熱費 513,936千円 公租公課 424,885千円 保険料 36,270千円 修繕工事費 188,290千円 管理委託料 128,899千円 管理組合費 281,152千円 減価償却費 1,044,355千円 その他賃貸事業費用 44,612千円 不動産賃貸事業費用合計 2,996,385千円 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,254,009千円		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 原状回復費相当額収入 - 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
2. 不動産等売却の内訳	安田生命六六ビル 不動産等売却収入 609,334千円 不動産等売却原価 418,919千円 その他売却費用 19,711千円 不動産等売却益 170,703千円			

(税効果会計関係)

項 目	期 別	
	第 4 期 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)	第 3 期 ご参考 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15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)	(繰延税金資産)
	法人事業税損金不算入額	法人事業税損金不算入額
	一括償却資産損金不算入額	17千円
	繰延税金資産計	繰延税金資産計
	繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
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	法定実効税率
	(調整)	(調整)
	支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
	その他	その他
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(重要な後発事象)

第 4 期 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)	第 3 期 ご参考 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)
<p>投資法人債の発行 無担保投資法人債の発行に関し、平成16年1月28日開催の役員会決議に基づき、以下の通り決定し、平成16年2月12日に払込が完了しました。 投資法人債の発行内容については、下記の通りです。</p> <p>(1)第1回投資法人債</p> <p>①投資法人債の名称：日本プライムリアルティ投資法人 第1回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>②投資法人債の総額：金100億円</p> <p>③発行価額：額面100円につき金100円</p> <p>④利率：年0.84%</p> <p>⑤申込期日：平成16年1月29日</p> <p>⑥払込期日：平成16年2月12日</p> <p>⑦担保：無担保・無保証</p> <p>⑧償還方法・償還期限：元金は平成20年2月12日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>⑨資金使途：既存借入金の返済等</p> <p>(2)第2回投資法人債</p> <p>①投資法人債の名称：日本プライムリアルティ投資法人 第2回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>②投資法人債の総額：金70億円</p> <p>③発行価額：額面100円につき金100円</p> <p>④利率：年1.38%</p> <p>⑤申込期日：平成16年1月29日</p> <p>⑥払込期日：平成16年2月12日</p> <p>⑦担保：無担保・無保証</p> <p>⑧償還方法・償還期限：元金は平成22年2月12日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>⑨資金使途：既存借入金の返済等</p> <p>(3)第3回投資法人債</p> <p>①投資法人債の名称：日本プライムリアルティ投資法人 第3回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付、少数私募及び適格機関投資家転売制限付)</p> <p>②投資法人債の総額：金50億円</p> <p>③発行価額：額面100円につき金100円</p> <p>④利率：年2.32%</p> <p>⑤申込期日：平成16年1月29日</p> <p>⑥払込期日：平成16年2月12日</p> <p>⑦担保：無担保・無保証</p> <p>⑧償還方法・償還期限：元金は平成26年2月12日にその総額を償還。買入償却は発行日の翌日以降いつでも可能</p> <p>⑨資金使途：既存借入金の返済等</p>	<p>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。</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</p> <p>発行価格(募集価格)：1口当たり237,160円</p> <p>発行価格の総額：31,874,304,000円</p> <p>発行価額(引受価額)：1口当たり228,859円</p> <p>発行価額の総額：30,758,649,600円</p> <p>払込期日：平成15年7月14日</p> <p>投資証券交付日：平成15年7月15日</p> <p>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</p> <p>発行価額：1口当たり228,859円</p> <p>発行価額の総額：1,373,154,000円</p> <p>割当先：みずほ証券株式会社</p> <p>払込期日：平成15年8月8日</p> <p>投資証券交付日：平成15年8月11日</p> <p>分配金起算日：平成15年7月1日</p>

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

Statement of Cash Distribution

科 目	期 別	
	第 4 期 (自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日)	第 3 期 参 考 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)
I . 当期末処分利益	2,467,436,054円	1,990,499,125円
II . 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	2,467,340,000円 (5,738円)	1,990,420,800円 (6,873円)
III . 次期繰越利益	<u>96,054円</u>	<u>78,325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います。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 430,000口の整数倍数の最大値となる2,467,340,000円を利益分配金として分配することとしました。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います。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16年2月16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 公認会計士 

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7月1日から平成15年12月31日までの第4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、投資法人債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 4 期 (自 平成15年 7月 1日 至 平成15年12月31日)	第 3 期 (参考) (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)
	金 額	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	2,468,366	1,991,346	1,991,346
減価償却費	1,044,355	894,605	894,605
受取利息	103	90	90
支払利息	350,649	320,684	320,684
営業未収入金の増加・減少額	41,796	3,680	3,680
未収消費税等の増加・減少額	127,735	127,735	127,735
前払費用の増加・減少額	11,707	6,787	6,787
営業未払金の増加・減少額	206,817	338,242	338,242
未払金の増加・減少額	18,563	86,155	86,155
未払消費税等の増加・減少額	56,859	41,769	41,769
前受金の増加・減少額	24,026	192,007	192,007
預り金の増加・減少額	-	38,189	38,189
信託有形固定資産の減少額	418,919	-	-
その他	59,175	46,198	46,198
小 計	4,721,861	3,558,591	3,558,591
利息の受取額	103	90	90
利息の支払額	372,078	295,618	295,618
法人税等の支払額	968	840	840
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,348,918	3,262,223	3,262,223
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	4,721,223	35,874	35,874
信託有形固定資産の取得による支出	10,454,937	32,139,383	32,139,383
預り敷金保証金の支出	11,629	21,337	21,337
預り敷金保証金の収入	373,594	15,256	15,256
信託預り敷金保証金の支出	5,997,448	369,596	369,596
信託預り敷金保証金の収入	1,361,052	7,686,628	7,686,628
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,450,592	24,864,308	24,864,308

期 別 科 目	第 4 期 (自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日)	第 3 期 ご参考 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30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	6,130,000	27,570,000
短期借入金の返済による支出	22,730,000	2,000,000
長期借入金の借入による収入	-	5,000,000
長期借入金の返済による支出	434,000	-
投資口の発行による収入	32,131,803	-
分配金の支払金額	1,988,940	2,021,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,108,863	28,548,052
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,992,811	6,945,967
5. 現金及び現金同等物の期首残高	19,103,828	12,157,861
6. 現金及び現金同等物の期末残高	17,111,016	19,103,828

(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いません。

[重要な会計方針]

期 別 科 目	第 4 期 (自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日)	第 3 期 ご参考 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30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います。 (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を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]

期 別 科 目	第 4 期 (自 平成15年 7 月 1 日 至 平成15年12月31日)	第 3 期 ご参考 (自 平成15年 1 月 1 日 至 平成15年 6 月30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12月31日現在) 現金及び預金 4,149,909千円 信託現金及び信託預金 12,961,107千円 現金及び現金同等物 17,111,016千円	(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

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。

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

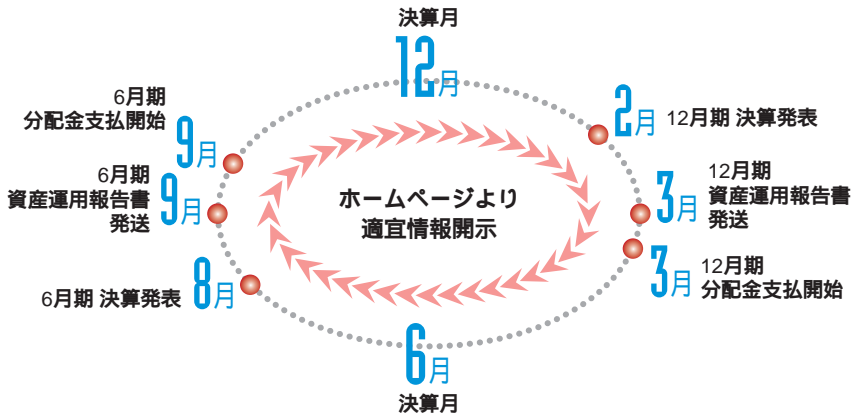
日本プライムリアルティ投資法人では、積極的な自主開示の推進を運営方針の一つに掲げ、正確で偏りのない情報を遅滞なく投資主の皆様にお伝えすることを目指しています。

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います。

投資方針、投資基準、財務方針、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
主要物件ムービー、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 - トフォリオ月次稼働率、各種ディスクロ - ジャ - 資料を掲示したIRライブラリ - 、FAQ他
今後も、投資主の皆様にも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
平成16年 2月17日	第4期決算短信公表
平成16年 2月18日	第4期決算説明会

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、監督役員の数は、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。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、土壌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=一般の建物の耐用年数)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・ントゥ・パリュ・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。

瑕疵担保責任

民法第570条に基づき、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。今期におきましては、物件ムービーを掲載するなど今後ますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

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

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



物件ムービー

主要な物件の概要や、地域特性などを動画にて紹介しています。



物件取得・売却について

本投資法人の物件取得・売却に関する最新の情報を掲載しています。



Investors Relations (投資主の皆様への開示情報)

プレス発表した情報を開示。他にも有価証券報告書といった法定開示書類を含め、本投資法人の投資判断材料として有益な情報を掲載しています。

・ニュースリリース
プレス発表をした情報を開示しています。

・IRライブラリー
各種情報開示書類を、掲載しています。



・投資家の皆様へ
「リスクファクター」「課税上の取扱い」といった情報に加えて「豆知識」や「用語集」を掲載しています。



・決算説明会
過去の決算アナリスト説明会の内容を掲載しています。



不動産鑑定評価について

不動産の鑑定評価とは、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます(不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項)。

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格^(注1)ですが、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す場合には特定価格^(注2)となります。鑑定評価の方法には、費用性に着目した原価法、市場性に着目した取引事例比較法、収益性に着目した収益還元法がありますが、この場合の鑑定評価の方法は、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映するため、収益還元法による収益価格に基づくこととされています。

今回は、不動産鑑定評価のなかでも収益価格を求める手法である収益還元法についてご説明します。

収益還元法とは

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法であり、次の式で表すことができます。

【収益還元法の基本式】

$$\text{収益価格} = a_1 / (1 + Y)^1 + a_2 / (1 + Y)^2 + a_3 / (1 + Y)^3 + \dots + a_n / (1 + Y)^n$$

$a_1 \dots a_n$: 毎期の純収益^(注3)、 Y : 割引率

上記式において、割引率によって毎期の純収益が割り引かれて(低められて)おりますが、これは将来手に入るお金より、現在すぐに手に入るお金の方が現実性が高いため、一般に将来手に入るお金は、現在すぐに手に入るお金より幾分か割り引いた価値しか認められないと考えられることによります。例えば、現在の1万円は1年後の1万1千円と同等の価値であるとする認識で、この割引率は、将来手に入る実現性が不確定であるほど大きくなります。純収益を割り引くための割引率は当該不動産に対する投資収益率ということがいえます。

収益価格を求める方法

収益価格を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法(以下、「直接還元法」という。)と、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法(Discounted Cash Flow法(以下、「DCF法」という。))があります。

直接還元法とは

直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法で、純収益を一定とすることから前記の基本式は無限等比級数の総和を求めることとなるので、以下の通り、結果的に純収益を割引率で割り算したものとなります。

直接還元法による収益価格 = a / Y

a : 一期間の純収益

Y : 割引率(還元利回り)

(注1) 正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいいます。

(注2) 特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいいます。特定資産の取得時又は保有期間中の価格としての鑑定評価に際しては、投資家に開示される運用方法を所与とする必要があることから、特定価格として求めます。なお、投資法人等が特定資産を譲渡するときには正常価格として求めます。

(注3) 純収益は、賃室賃料収入、駐車場収入、水道光熱費収入等の賃貸事業収入から維持管理費、公租公課、損害保険料等の賃貸運営管理経費を控除したものです。

ただし、実際の不動産事業収支における純収益は一定ではなく変動することから、純収益を割り算する率としては、割引率に当該変動を考慮した還元利回りという率が用いられます。

【還元利回りと割引率の関係】

$$R(\text{還元利回り}) = Y(\text{割引率}) - g(\text{純収益の変動率})$$

DCF法とは

DCF法は基本的には前記の収益還元法の基本式で表すことができますが、一定の分析期間を設定することが一般的です。例えば、分析期間を10年とおいた場合には、以下の式で表されます。

DCF法による収益価格

$$= a_1 / (1+Y)^1 + \dots + a_{10} / (1+Y)^{10} + 1 / (1+Y)^{10} \{ a_{11} / (1+Y)^1 + \dots + a_n / (1+Y)^n \}$$

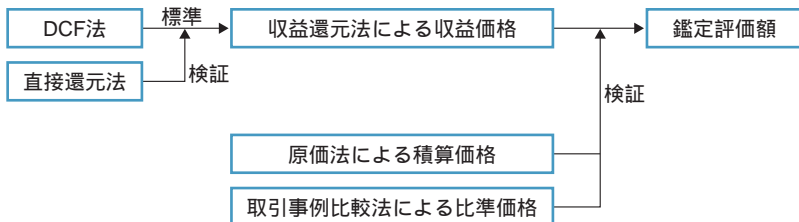
$$= a_1 / (1+Y)^1 + \dots + a_{10} / (1+Y)^{10} + 1 / (1+Y)^{10} \{ a_{11} / Y \}$$

これは、10年間の純収益について詳細な分析を行い、11年目以降の純収益の総和は直接還元法同様、無限等比級数の和を求めることとなるので、11年目の純収益を割引率で割り算することにより求めることとなります。

なお、11年目の純収益を割り算する率としては、直接還元法同様に還元利回りが用いられますが、10年後の価格を求めることから、より高い不確実性を含むこととなり、還元利回りと区別して最終還元利回りと呼ばれる率が用いられます。これにより求められた10年後の価格を復帰価格といたします。

この方法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明力に優れたものであり、投資法人等に係る特定資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に開示されることを目的とする場合の鑑定評価に際しては、当該DCF法を標準とすることとされています。

【特定資産の取得時又は保有期間中の鑑定評価のフロー】



割引率を求める方法

純収益を割り引くための割引率を求める方法には以下の方法があります。

【割引率を求める方法】

類似の不動産の取引事例との比較から求める方法

借入金と自己資金に係る割引率から求める方法

金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法

投資家等の意見の活用

整備された不動産インデックスの活用

先ほど、実現性が不確実であるほど割引額は大きくなるとご説明しましたが、不動産は自然災害等の発生や土地利用に関する計画及び規制の変更によってその価値が変動する可能性が高いこと（投資対象としての危険性）、希望する時期に必ずしも適切な買い手が見つかるとは限らないこと（非流動性）、賃貸経営管理について専門的な知識と経験を必要とするものであり管理の良否によっては得られる収益がことなること（管理の困難性）等により、その投資収益率である割引率は国債などの金融資産の利回りと比べて一般的に高くなります。



JPR

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13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 みずほインバ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)