



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 13 期 資 産 運 用 報 告
自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日

日本プライムリアルティ投資法人

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

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

ご 挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

さて、本投資法人は、平成20年6月末日に第13期（自：平成20年1月1日 至：平成20年6月30日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様には資産運用の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、当期は新宿センタービル及び新宿三丁目イーストビル（追加取得）合計232億円（取得価格ベース）を取得した結果、当期末保有物件は50物件2,751億円（取得価格ベース）となりました。

また、財務面では、平成20年5月に償還期限3年の無担保投資法人債を30億円発行するなどにより、引き続き安定的な財務状況を確保しました。

次に収益面では、前期取得物件の通期稼働に加え、当期取得物件の期間寄与、既存物件の収益力向上等により、営業収益は108億30百万円、経常利益は44億52百万円を計上し、当期純利益は44億51百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は、初めて7,000円を超える7,122円とさせていただきました。

当業界を取り巻く環境は、引き続き厳しさが続くものと見込まれます。JPRとしましては、運用を委託しております株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントともども従前と同様コンプライアンス態勢に留意し、厳選投資の積み重ねにより中長期的な安定成長を目指す所存でございます。

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



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博人

C O N T E N T S

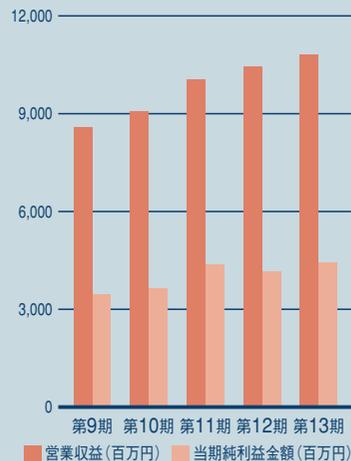
I 決算ハイライト	3	VI 投資主資本等変動計算書	41
1. 決算トピックス	3	VII 注記表	42
2. ポートフォリオトピックス	4	VIII 金銭の分配に係る計算書	46
3. 投資口の状況	6	IX 監査報告書	47
II 投資法人の概要	7	X キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	48
1. 特色及び沿革	7	XI 投資主インフォメーション	50
2. ポートフォリオの概要	8	1. 年間スケジュール（予定）	50
3. 資産運用会社の概要	21	2. 投資主メモ	50
III 資産運用報告	22		
IV 貸借対照表	38	ホームページのご紹介	51
V 損益計算書	40		

1. 決算トピックス

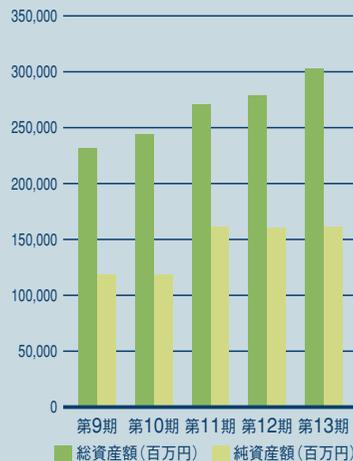
決算ハイライト

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	平成18年6月期	平成18年12月期	平成19年6月期	平成19年12月期	平成20年6月期
営業収益	8,588百万円	9,088百万円	10,056百万円	10,449百万円	10,830百万円
経常利益金額	3,450百万円	3,643百万円	4,373百万円	4,170百万円	4,452百万円
当期純利益金額	3,449百万円	3,642百万円	4,372百万円	4,169百万円	4,451百万円
分配金総額	3,449百万円	3,642百万円	4,372百万円	4,169百万円	4,451百万円
総資産額	231,523百万円	244,691百万円	271,398百万円	278,842百万円	303,459百万円
純資産額	118,881百万円	119,074百万円	161,098百万円	160,895百万円	161,177百万円
自己資本比率	51.3%	48.7%	59.4%	57.7%	53.1%
1口当たり純資産額	224,304円	224,668円	257,757円	257,432円	257,883円
1口当たり分配金	6,509円	6,873円	6,996円	6,671円	7,122円

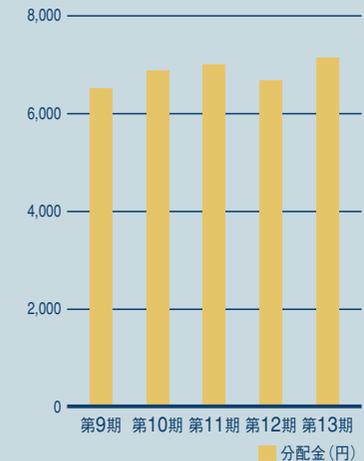
営業収益・当期純利益金額



総資産額・純資産額

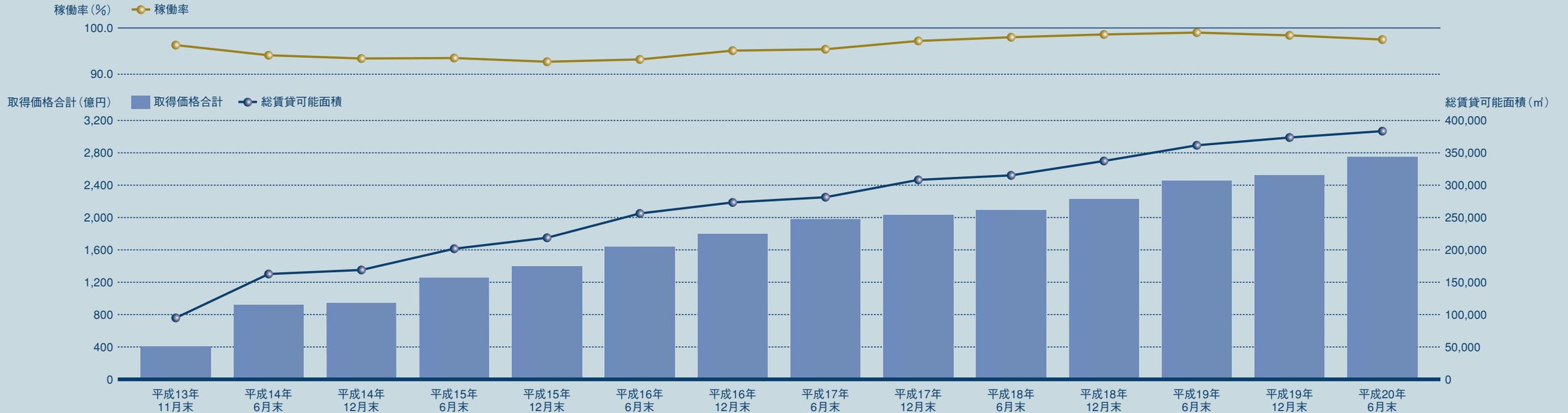


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移

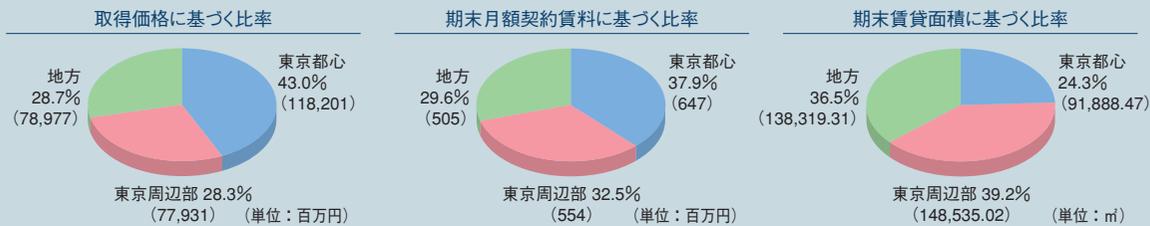


	平成13年 11月末	平成14年 6月末	平成14年 12月末	平成15年 6月末	平成15年 12月末	平成16年 6月末	平成16年 12月末	平成17年 6月末	平成17年 12月末	平成18年 6月末	平成18年 12月末	平成19年 6月末	平成19年 12月末	平成20年 6月末
取得価格合計	407.3億円	921.8億円	945.9億円	1,257.9億円	1,396.4億円	1,636.5億円	1,796.2億円	1,976.5億円	2,026.6億円	2,092.2億円	2,224.8億円	2,453.9億円	2,519.0億円	2,751.0億円
総賃貸可能面積	94,935.49㎡	162,739.50㎡	168,987.78㎡	201,808.72㎡	218,734.67㎡	256,329.13㎡	273,330.52㎡	281,408.97㎡	308,205.26㎡	315,156.84㎡	337,382.05㎡	361,574.77㎡	373,609.99㎡	383,491.03㎡
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	95.1%	95.4%	97.2%	98.0%	98.6%	99.0%	98.4%	97.5%
物件数	13	25	27	30	32	38	42	42	42	44	46	48	49	50
総テナント数	133	281	311	324	357	437	496	459	441	462	479	491	517	537

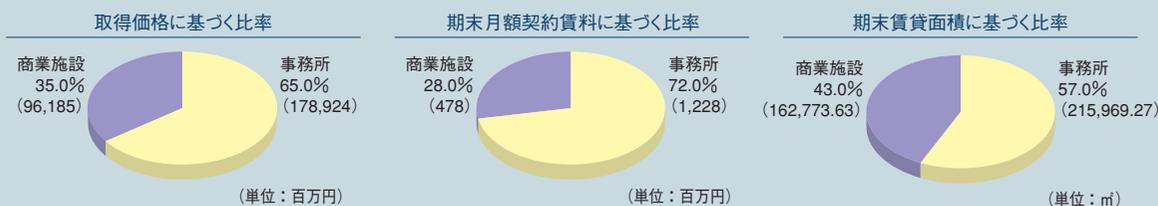
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。
 (注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注3) 新宿センタービル、川崎ダイスビル及びシュトラッセー番町については、テナントが転借人に転貸借（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。そのため、同ビルの総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率は、テナントの転借人に対するものを記載しており、転借人の数をテナント数とみなしています。
 (注4) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、平成18年12月期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、平成19年6月期からは契約面積を賃貸面積としています。

地域分散



用途分散



主要テナント情報 - トップ10

平成20年6月30日現在

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積(㎡)	期末全賃貸面積に占める割合
1	エー・ビー・シー開発株式会社	ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	9.4%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.2%
3	東京建物株式会社	新宿センタービル アルカイースト 川崎ダイスビル	22,181.66	5.9%
4	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.2%
5	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	4.9%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,096.96	2.9%
7	株式会社オリンピック	武蔵浦和ショッピングスクエア	9,558.51	2.5%
8	タワーレコード株式会社	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	2.1%
9	三菱UFJリース株式会社	JPR千葉ビル 三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,287.86	1.9%
10	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	7,040.22	1.9%

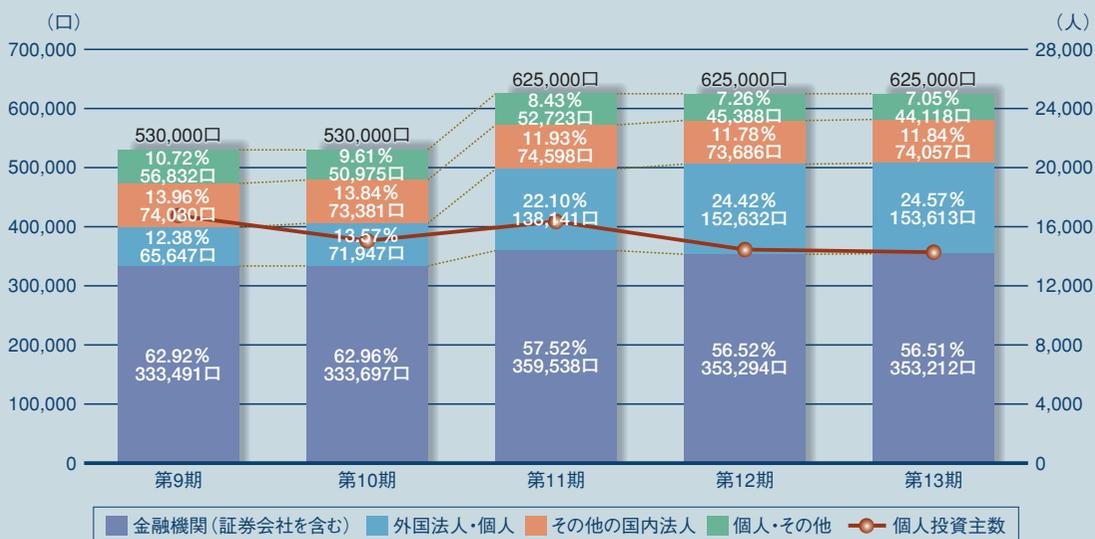
(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

3. 投資口の状況

投資口価格の状況



期末投資主の構成、口数、個人投資主数



1. 特色及び沿革

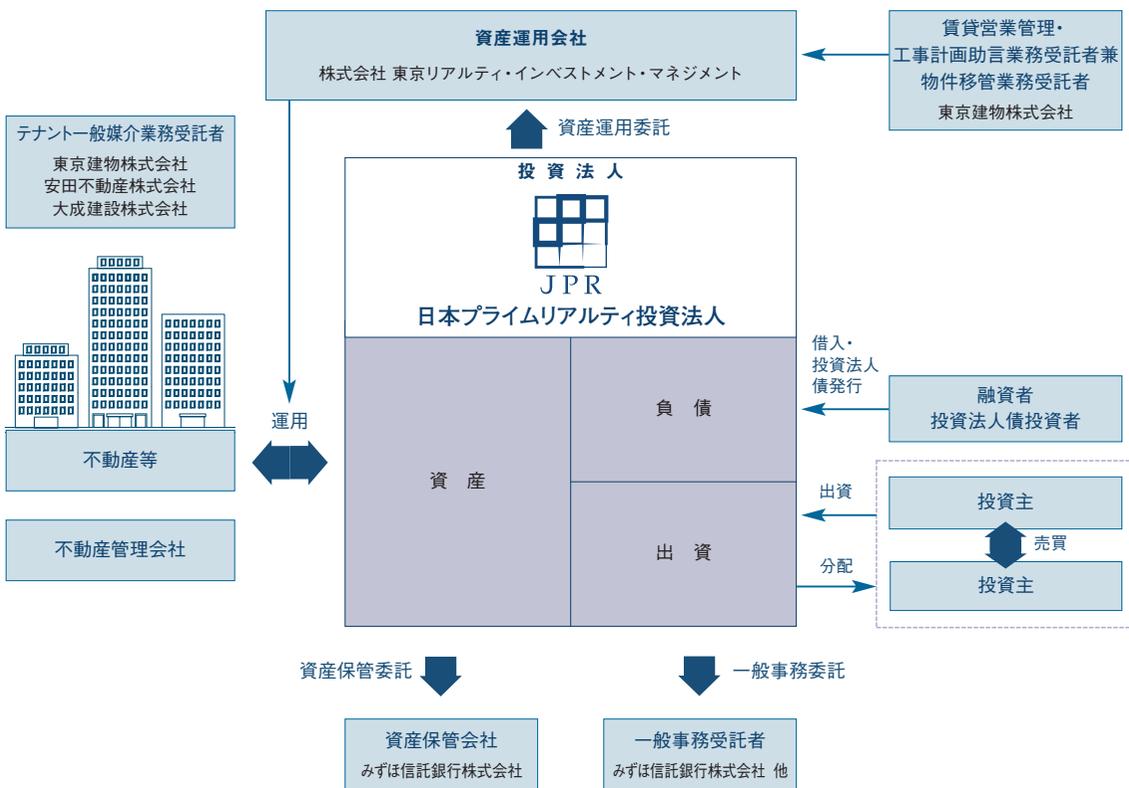
投資法人の目的及び基本的性格

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

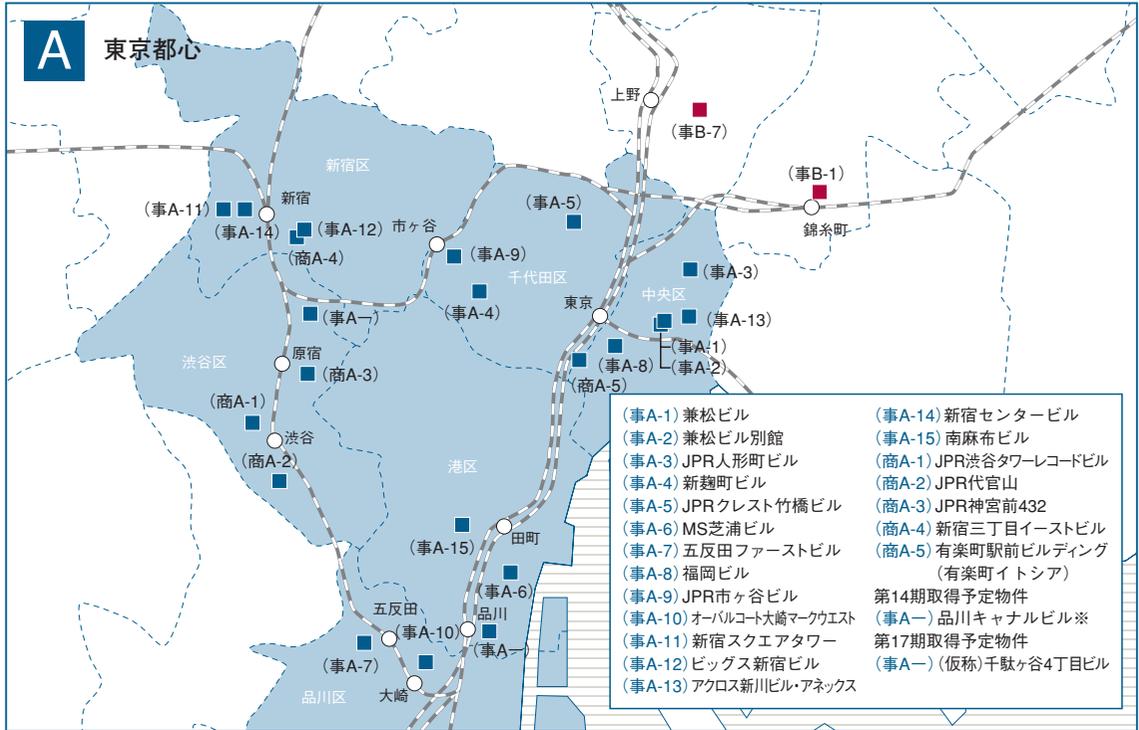
沿革

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

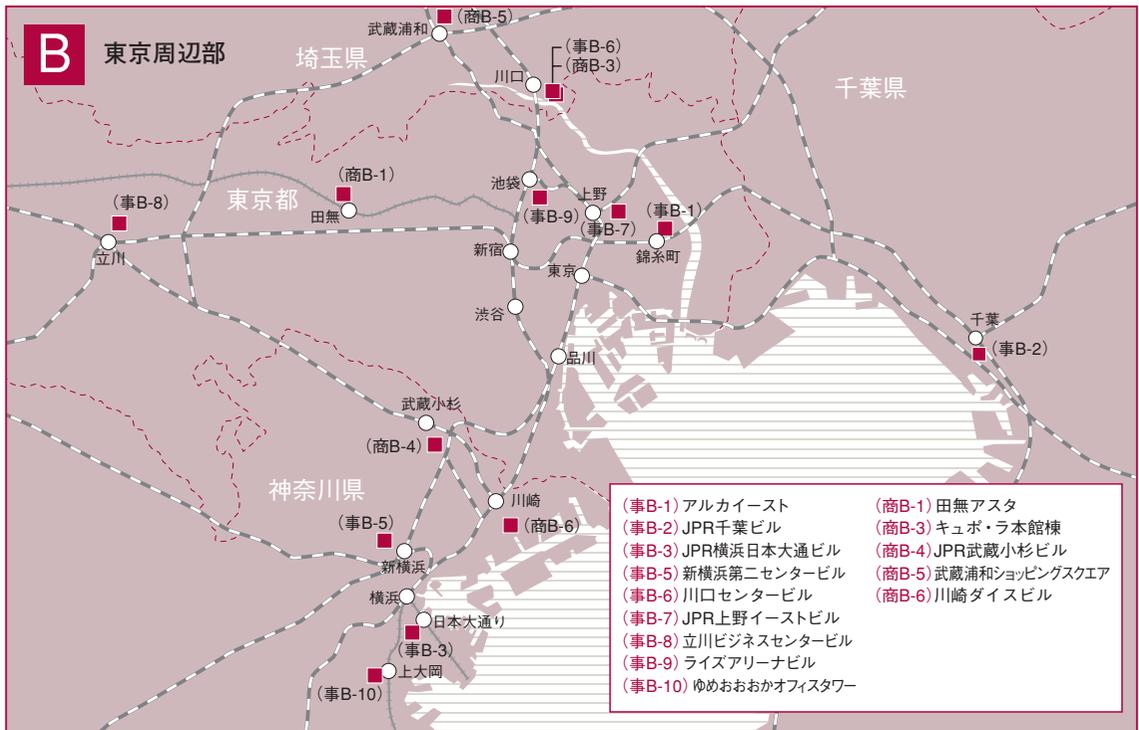
投資法人の仕組



2. ポートフォリオの概要



※平成20年3月19日に（仮称）港南2丁目ビルから品川キャナルビルに名称変更しました。



C 地方

- (事C-1) 新潟駅南センタービル
- (事C-7) JPR博多ビル
- (事C-9) JPR那覇ビル
- (事C-10) NORTH33ビル
- (事C-12) 損保ジャパン仙台ビル
- (事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル
- (事C-14) 天神121ビル
- (事C-16) JPR名古屋栄ビル
- (事C-18) JPR博多中央ビル
- (事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル
- (商C-2) シュトラッセー番町
- (商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



C 地方 (大阪市)

- (事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル
- (事C-4) 東京建物本町ビル
- (事C-17) JPR堂島ビル
- (商C-1) JPR梅田ロフトビル
- (商C-3) ベネトン心斎橋ビル
- (商C-5) JPR茶屋町ビル※
第15期取得予定物件
- (商C-1) (仮称)KM複合ビルプロジェクト
商業施設棟



※平成20年1月1日に茶屋町グランドビルからJPR茶屋町ビルに名称変更しました。

A	「東京都心」	千代田区、中央区、港区、 新宿区、品川区、渋谷区
B	「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、 千葉県、神奈川県、埼玉県
C	「地方」	その他の地域

物件一覧

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)		
A 地域 東京 都心	事務所	A-1	兼松ビル	東京都中央区京橋	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC	B2/13F	H5.2	H13.12.27	16,276	5.9%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	2.9%	—
	事務所	A-2	兼松ビル別館	東京都中央区京橋	679.06	4,351.46	SRC	B1/8F	H5.2	H13.12.27	2,874	1.0%	所有権 (共有：持分割合79.4%)	所有権 (共有：持分割合79.4%)	7.4%	—
	事務所	A-3	JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町	550.06	4,117.70	SRC・RC	B1/8F	H1.12	H13.11.16	2,100	0.8%	所有権	所有権	5.8%	—
	事務所	A-4	新麹町ビル	東京都千代田区麹町	657.80	5,152.98	SRC	B1/9F	S59.10	H13.11.16	1,670	0.6%	所有権 (共有：持分割合49.0%)	区分所有権	8.6%	—
									H14.11.21	550	0.2%	所有権 (共有：持分割合21.0%)				
									H16.11.12	200	0.1%	所有権 (共有：持分割合7.3%)				
									(計)	2,420	0.9%					
	事務所	A-5	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	636.90	4,790.68	SRC	B1/9F	H11.9	H14.6.21	4,000	1.5%	所有権	所有権	6.8%	—
	事務所	A-6	MS芝浦ビル	東京都港区芝浦	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S	B2/13F	S63.2	H15.3.28	11,200	4.1%	所有権・賃借権の準共有 (持分割合36.0%)	区分所有権・区分所有権の共有 (持分割合58.0%)	4.0%	—
	事務所	A-7	五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田	1,551.19	10,553.34	SRC・RC	B2/11F	H1.7	H15.7.23	2,920	1.1%	所有権 (共有：持分割合61.8%)	区分所有権	4.4%	—
	事務所	A-8	福岡ビル	東京都中央区八重洲	1,302.17	11,627.74	SRC	B2/10F	H2.5	H15.10.15	1,800	0.7%	所有権 (共有：持分割合14.3%)	区分所有権・区分所有権の共有 (持分割合81.9%)	7.1%	—
									H17.4.15	1,120	0.4%	所有権 (共有：持分割合7.5%)	区分所有権			
									(計)	2,920	1.1%					
	事務所	A-9	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	1,058.04	5,888.82	SRC	B1/9F	H1.3	H16.5.28	5,100	1.9%	所有権	所有権	8.0%	—
事務所	A-10	オーバルコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田	4,006.00	28,575.80	S・SRC	B2/17F	H13.6	H16.6.1	3,500	1.3%	所有権 (共有：持分割合27.1%)	区分所有権	1.6%	—	
事務所	A-11	新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC	B4/30F	H6.10	H16.7.2	10,000	3.6%	所有権 (共有：持分割合29.3%)	区分所有権	2.0%	—	
事務所	A-12	ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿	3,522.46	25,733.10	SRC	B2/14F	S60.4	H16.11.9	2,900	1.1%	所有権 (共有：持分割合75.0%)	所有権 (共有：持分割合75.0%)	3.7%	—	
								H17.4.12	8,921	3.2%						
								(計)	11,821	4.3%						
事務所	A-13	アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	858.48	5,535.90	S・SRC	B2/10F	H6.6	H16.11.26	710	0.3%	所有権	区分所有権	5.0%	—	
事務所	A-14	新宿センタービル	東京都新宿区西新宿	14,917.11	176,607.89	SRC・RC・S	B5/54F	S54.10	H20.3.27	21,000	7.6%	所有権 (共有：持分割合40.0%)	区分所有権の共有 (持分割合40.0%)	2.4%	—	
商業施設	A-1	JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	1,010.47	8,449.56	SRC・S	B3/8F	H4.2	H15.6.30	12,000	4.4%	所有権	所有権	5.0%	—	
商業施設	A-2	JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	277.12	668.09	RC	B2/2F	H14.7	H16.10.5	2,160	0.8%	所有権	所有権	11.1%	—	
商業施設	A-3	JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前	218.21	1,066.81	S・SRC	B1/7F	H18.2	H18.3.24	4,460	1.6%	所有権	所有権	3.0%	—	
商業施設	A-4	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC	B3/14F	H19.1	H19.3.14	540	0.2%	所有権・賃借権	区分所有権の共有 (持分割合21.0%)	2.0%	—	
								H20.4.24	2,200	0.8%						
								(計)	2,740	1.0%						
小計 (18棟)											118,201	43.0%			—	
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	2.1%	所有権 (共有：持分割合41.1%)	区分所有権	3.2%	—
	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	0.9%	所有権	所有権	2.6%	—
	事務所	B-3	JPR横浜日本大通ビル	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	1.1%	所有権	所有権	10.2%	—
	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	0.3%	所有権 (共有：持分割合50.0%)	所有権 (共有：持分割合50.0%)	6.4%	—
	事務所	B-6	川口センタービル	埼玉県川口市本町	4,524.61	28,420.85	S・SRC	B2/15F	H6.2	H16.2.13	8,100	2.9%	所有権・所有権 (共有：持分割合86.5%)	区分所有権	4.7%	—
	事務所	B-7	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	1,242.97	8,490.44	S・SRC	B1/8F	H4.10	H16.3.1	3,250	1.2%	所有権	所有権	3.1%	—
	事務所	B-8	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町	2,047.22	14,706.36	S・SRC	B1/12F	H6.12	H17.9.30	888	0.3%	所有権 (共有：持分割合16.9%)	区分所有権	5.2%	—
									H19.2.28	2,300	0.8%	所有権 (共有：持分割合29.7%)				
									(計)	3,188	1.1%					
	事務所	B-9	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S	B3/42F	H19.1	H19.3.22	5,831	2.1%	所有権 (共有：持分割合15.9%)	区分所有権・区分所有権の共有 (持分割合95.5%)	2.5%	—
	事務所	B-10	ゆめおおおかオフィスタワー	横浜市港南区上大岡西	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC	B3/27F	H9.3	H19.7.10	6,510	2.4%	所有権 (共有：持分割合19.7%)	区分所有権	1.2%	—
	商業施設	B-1	田無アスタ	東京都西東京市田無町	12,326.30	80,675.27	SRC	B2/17F	H7.2	H13.11.16	10,200	3.7%	所有権 (共有：持分割合42.1%)	区分所有権の共有 (持分割合52.9%)	6.6%	—
	商業施設	B-3	キューポ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC	B2/10F	H18.1	H18.3.31	2,100	0.8%	所有権 (共有：持分割合7.3%)	区分所有権	6.3%	—
	商業施設	B-4	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S	B1/6F	S58.3	H18.9.28	7,260	2.6%	所有権	所有権	10.9%	—
商業施設	B-5	武蔵浦和ショッピングスクエア	さいたま市南区別所	8,317.99	28,930.36	S	B1/4F	H17.10	H19.3.19	4,335	1.6%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合50.0%)	8.0%	—	
商業施設	B-6	川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町	4,475.45	36,902.01	S・SRC・RC	B2/11F	H15.8	H19.4.12	15,080	5.5%	所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権の準共有 (持分割合83.8%) (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・地上権の準共有 (持分割合13.1%) (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合52.0%)・区分所有権 (信託受益権の準共有：持分割合12.6%)	4.0%	—	
小計 (14棟)											77,931	28.3%			—	

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	階数	竣工年月	取得日	取得価格		所有形態		PML	地震保険
											百万円	比率	(土地)	(建物)		
C 地 域 地 方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	新潟市中央区米山	2,706.99	19,950.42	S・SRC	B1/10F	H8.3	H13.11.16	2,140	0.8%	所有権 (共有：持分割合52.7%)	区分所有権	1.9%	—
	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	3.0%	所有権 (共有：持分割合33.3%)	所有権 (共有：持分割合33.3%)	1.8%	—
	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	1.5%	所有権 (共有：持分割合64.3%)	区分所有権・区分所有権の共有(持分割合82.9%)	10.5%	—
	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 36.82	S・RC S	B1/12F 1F	S60.6 H15.11	H13.11.16 —	2,900 —	1.1% —	所有権	所有権	1.1%	—
	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	0.6%	所有権	所有権	4.5%	—
	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	1.3%	所有権	区分所有権	0.4%	—
	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	1.1%	所有権	所有権	0.5%	—
	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	0.6%	所有権	所有権	11.2%	—
	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	1.0%	所有権 (共有：持分割合52.2%)	区分所有権	1.3%	—
	事務所	C-16	JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦	761.84 230.47	7,174.31 165.87	S S	B1/11F 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	1.7%	所有権	所有権	12.4%	—
	事務所	C-17	JPR堂島ビル	大阪市北区曾根崎新地	668.11	5,696.01	SRC	B2/9F	H5.10	H16.1.23	2,140	0.8%	所有権	所有権	11.1%	—
	事務所	C-18	JPR博多中央ビル	福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC	8F	H5.2	H16.6.11	1,920	0.7%	所有権	所有権	1.6%	—
	事務所	C-19	三菱UFJリース名古屋本社ビル	名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC	B1/9F	H3.3	H17.3.22	4,137	1.5%	所有権	所有権	10.0%	—
	商業施設	C-1	JPR梅田ロフトビル	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	2.9% 1.8% 4.7%	所有権	所有権	11.6%	—
	商業施設	C-2	シュトラッセ一番町	仙台市青葉区一番町	648.81	3,445.80	RC・S	B1/8F	H14.10	H17.2.4	4,200	1.5%	所有権	所有権	0.6%	—
	商業施設	C-3	ベネトン心齋橋ビル	大阪市中央区南船場	609.31	5,303.98	S	B2/10F	H15.2 H17.1増築	H17.5.30	5,430	2.0%	所有権	所有権	12.7%	—
	商業施設	C-4	ハウジング・デザイン・センター神戸	神戸市中央区東川崎町	3,994.47	33,877.71	SRC・S	B2/11F	H6.6	H17.9.28	7,220	2.6%	所有権	所有権	4.8%	—
	商業施設	C-5	JPR茶屋町ビル	大阪市北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC	9F	H6.6	H18.8.30	6,000	2.2%	所有権	所有権	14.8%	—
	小計 (18棟)											78,977	28.7%			—
合計 (50棟)											275,109	100.0%			3.7%	

(注1) 「構造」の略称は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。
(注2) 敷地面積、延床面積は、以下の物件を除き、他の区分所有者等の部分を含む建物敷地全体の面積、建物一棟全体の面積を記載しています。
MS芝浦ビル：本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む敷地面積
新宿スクエアタワー：再開発全体の敷地面積及び延床面積
ライズアリーナビル：住宅棟を含む再開発全体の敷地面積及び住宅棟を含む延床面積
キューポ・ラボ館棟：再開発全体の敷地面積
(注3) (事B-9) ライズアリーナビルについては住宅棟を含め一棟として登記しており、業務棟部分は地下2階付15階建です。
(注4) (事C-7) JPR博多ビルについては事務所ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。なお、取得価格には、駐車場部分の取得価格は含まれていません。
(注5) (事C-16) JPR名古屋栄ビルについては事務所兼店舗ビル(上段)、駐車場部分(下段)に分けて表示しています。
(注6) PMLは、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成のポートフォリオ地震PML評価報告書に記載された数値を小数第2位以下切捨てで記載しています。

第13期取得物件

(事A-14) 新宿センタービル

東京都新宿区西新宿一丁目25番1号

取得年月日：平成20年3月27日

敷地面積：14,917.11㎡

延床面積：176,607.89㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根

階数：地下5階付54階建

竣工年月：昭和54年10月

不動産管理会社：東京建物株式会社

※所有形態 土地：所有権（分有）の共有（持分割合40.0%）

建物：区分所有権（建物全体に対する面積比率21.529%）の共有（持分割合40.0%）



(商A-4) 新宿三丁目イーストビル（追加取得）

東京都新宿区新宿三丁目1番26号

取得年月日：平成20年4月24日

敷地面積：2,578.69㎡

延床面積：24,617.65㎡

構造：鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下3階付14階建

竣工年月：平成19年1月

不動産管理会社：東京建物株式会社

※所有形態 土地：所有権（分有）・賃借権

建物：区分所有権の共有（持分割合16.7%）



第14期取得物件

(事A-15) 南麻布ビル

東京都港区南麻布二丁目12番3号

取得年月日：平成20年7月14日

敷地面積：778.09㎡

延床面積：4,570.63㎡

構造：鉄骨造陸屋根

階数：9階建

竣工年月：平成4年6月

不動産管理会社：東京建物株式会社

※所有形態 土地：所有権

建物：所有権



(商A-5) 有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）

東京都千代田区有楽町二丁目7番1号

取得年月日：平成20年8月27日

敷地面積：6,808.12㎡

延床面積：71,957.65㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数：地下4階付20階建

竣工年月：平成19年10月

※所有形態 土地：所有権（共有：持分割合1.9%）

建物：区分所有権の共有（持分割合4.3%）



第14期取得予定物件

(事A-) 品川キャナルビル

東京都港区港南二丁目7番13 (地番)
 取得予定年月：平成20年12月
 敷地面積：828.82㎡
 延床面積：5,446.77㎡
 構造：鉄骨造
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成20年7月
 ※所有形態 土地：所有権 (共有：持分割合45.6%)
 建物：区分所有権 (5階から7階)
 ※延床面積、構造及び階数は確認済書の表示を記載しています。



第15期取得予定物件

(商C-) (仮称)KM複合ビルプロジェクト商業施設棟

大阪府大阪市中央区高麗橋一丁目63番1他 (地番)
 取得予定年月：平成21年3月
 敷地面積：5,138.40㎡
 延床面積：80,309.87㎡
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地下1階付54階建
 竣工予定年月：平成21年3月
 ※所有形態 土地：所有権 (共有：持分割合21%)
 建物：区分所有権 (商業施設棟のすべて (地下1階から6階))
 ※延床面積、構造及び階数は確認済書の表示を記載しています。
 また土地の持分割合は容積対象床面積比率によっています。



第17期取得予定物件

(事A-) (仮称)千駄ヶ谷4丁目ビル

東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目20番11他 (地番)
 取得予定年月：平成22年5月
 敷地面積：2,217.49㎡
 延床面積：8,146.53㎡
 構造：鉄骨造
 階数：8階建
 竣工予定年月：平成21年5月
 ※所有形態 土地：所有権
 建物：所有権



第12期取得、第15期、第17期取得予定優先出資証券の概要

名駅2丁目開発特定目的会社 優先出資証券

取得 (予定) 日	数量 (口)	取得 (予定) 金額 (千円)	取得 (予定) 持分 (%) (注1)
平成19年11月9日	6,120	340,000	3
平成21年5月 (予定)	24,480	1,643,000	12
平成22年4月 (予定)	51,000	未定	25

【特定目的会社の保有予定資産の概要】

所在地：愛知県名古屋市西区名駅二丁目2705番地 (地番)
 敷地面積：7,463.10㎡ (注2)
 延床面積：49,788.45㎡ (注3)
 構造・階数：鉄骨造 地下1階付24階建
 竣工予定年月：平成21年4月
 ※所有形態 (注4) 土地：所有権 (分有)
 建物：区分所有権

(注1) 平成21年4月に予定されている特定目的会社の追加優先出資後の持分比率を記載しています。第12期取得優先出資証券の現時点の持分比率は4.63%です。

(注2) 敷地は特定目的会社と他の所有者に分かれて所有されています。上記記載面積は事務所棟の開発全体敷地の面積です。

(注3) 延床面積は最新の面積表に基づき記載しています。また、一棟全体の延床面積を記載しています。

(注4) 名駅2丁目開発特定目的会社の所有形態を記載しています。



第12期以前取得物件

A 地域

(事A-1) 兼松ビル



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

(事A-2) 兼松ビル別館



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

(事A-3) JPR人形町ビル



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

(事A-4) 新麹町ビル



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

(事A-5) JPRクレスト竹橋ビル



東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか
敷地面積：636.90㎡
延床面積：4,790.68㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：平成11年9月
不動産管理会社：安田不動産株式会社

(事A-6) MS芝浦ビル



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

(事A-7) 五反田ファーストビル



東京都品川区西五反田二丁目8番1号
敷地面積：1,551.19㎡
延床面積：10,553.34㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付11階建
竣工年月：平成元年7月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-8) 福岡ビル



東京都中央区八重洲二丁目8番7号
敷地面積：1,302.17㎡
延床面積：11,627.74㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付10階建
竣工年月：平成2年5月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-9) JPR市ヶ谷ビル



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

(事A-10) オーバルコート大崎マークウエスト



東京都品川区東五反田二丁目17番1号
敷地面積：4,006.00㎡
延床面積：28,575.80㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付17階建
竣工年月：平成13年6月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-11) 新宿スクエアタワー

東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
 敷地面積：8,409.52㎡（再開発全体）
 延床面積：78,796.00㎡（再開発全体）
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下4階付30階建
 竣工年月：平成6年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-12) ビッグス新宿ビル

東京都新宿区新宿二丁目19番1号
 敷地面積：3,522.46㎡
 延床面積：25,733.10㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付14階建
 竣工年月：昭和60年4月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(事A-13) アクロス新川ビル・アネックス

東京都中央区新川一丁目16番14号
 敷地面積：858.48㎡
 延床面積：5,535.90㎡
 構造：鉄骨・
 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成6年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル

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

(商A-2) JPR代官山

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

(商A-3) JPR神宮前432

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

(商A-4) 新宿三丁目イーストビル

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

B 地域**(事B-1) アルカイースト**

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

(事B-2) JPR千葉ビル

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

(事B-3) JPR横浜日本大通ビル



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

(事B-5) 新横浜第二センタービル



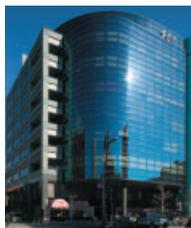
横浜市港北区新横浜三丁目19番5号
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：平成3年8月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(事B-6) 川口センタービル



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

(事B-7) JPR上野イーストビル



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

(事B-8) 立川ビジネスセンタービル



東京都立川市曙町二丁目38番5号
敷地面積：2,047.22㎡
延床面積：14,706.36㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：平成6年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(事B-9) ライズアリーナビル



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

(事B-10) ゆめおおおかオフィスタワー



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

(商B-1) 田無アスタ



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

(商B-3) キュボ・ラ本館棟



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

(商B-4) JPR武蔵小杉ビル



神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか
敷地面積：4,761.62㎡
延床面積：18,394.32㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付6階建
竣工年月：昭和58年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(商B-5) 武蔵浦和ショッピングスクエア

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

(商B-6) 川崎ダイスビル

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

C 地域**(事C-1) 新潟駅南センタービル**

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

(事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル

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

(事C-4) 東京建物本町ビル

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

(事C-7) JPR博多ビル

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

(事C-9) JPR那覇ビル

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

(事C-10) NORTH33ビル

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

(事C-12) 損保ジャパン仙台ビル

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

(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル

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

(事C-14) 天神121ビル



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

(事C-16) JPR名古屋栄ビル



(物件1) 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：7,340.18㎡ (物件1:7,174.31㎡、物件2:165.87㎡)
 構造：(物件1) 鉄骨造陸屋根 (物件2) 鉄骨造瓦葺斜め屋根
 階数：(物件1) 地下1階付11階建 (物件2) 平家建
 竣工年月：(物件1) 平成15年1月 (物件2) 昭和61年12月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(注) 物件2は物件1の福祉駐車場です。

(事C-17) JPR堂島ビル



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

(事C-18) JPR博多中央ビル



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

(事C-19) 三菱UFJリース名古屋本社ビル



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

(商C-1) JPR梅田ロフトビル



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

(商C-2) シュトラッセー番町



仙台市青葉区一番町三丁目9番18号
 敷地面積：648.81㎡
 延床面積：3,445.80㎡
 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下1階付8階建
 竣工年月：平成14年10月
 不動産管理会社：三井不動産株式会社

(商C-3) ベネトン心斎橋ビル



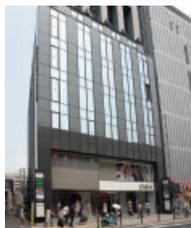
大阪市中央区南船場四丁目2番11号
 敷地面積：609.31㎡
 延床面積：5,303.98㎡
 構造：鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付10階建
 竣工年月：平成15年2月、平成17年1月増築
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-4) ハウジング・デザイン・センター神戸



神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号
 敷地面積：3,994.47㎡
 延床面積：33,877.71㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄骨造陸屋根・ガラス板葺
 階数：地下2階付11階建
 竣工年月：平成6年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-5) JPR茶屋町ビル



大阪市北区茶屋町2番19号
 敷地面積：592.45㎡
 延床面積：3,219.36㎡
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 陸屋根
 階数：9階建
 竣工年月：平成6年6月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

3. 資産運用会社の概要

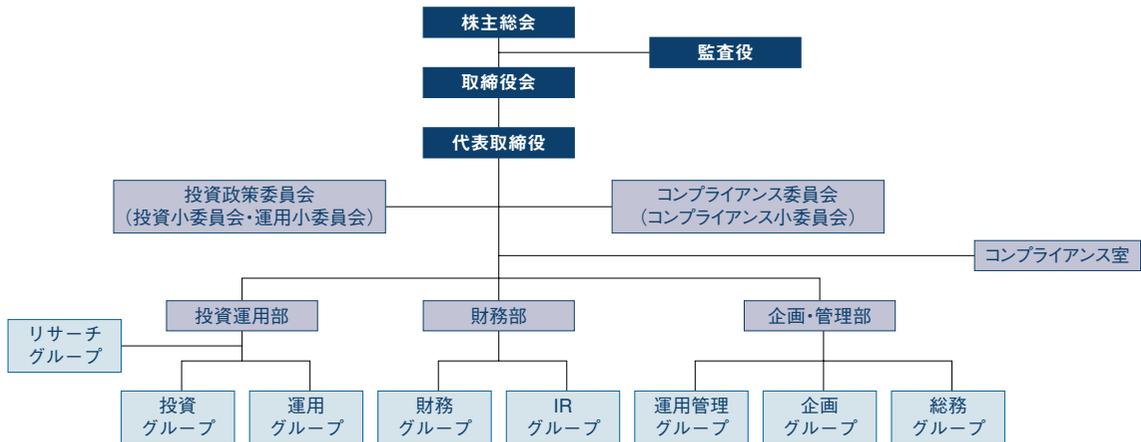
概要

名称	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（略称：TRIM）
事業の内容	投資運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成 (注1)	東京建物株式会社（26%） 明治安田生命保険相互会社（24%） 大成建設株式会社（20%） 安田不動産株式会社（20%） 株式会社損害保険ジャパン（10%）
沿革	平成12年4月28日 会社設立 平成12年10月13日 宅地建物取引業者としての免許取得（現在：東京都知事（2）第79025号） 平成13年3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号） 平成13年6月20日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号内閣総理大臣第7号） 平成19年9月30日 金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（登録番号関東財務局長（金商）第362号）(注2) 平成19年11月28日 金融商品取引業（投資運用業）登録申請／申請書類提出

(注1) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

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

運用体制



投資運用の意思決定機構

当社においては、投資運用の意思決定を行う機関として「投資政策委員会（デューデリジェンス小委員会を含む）」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。これらの委員会は、代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長をもって構成します。但し、デューデリジェンス小委員会については、コンプライアンス室長が加わり、取得検討資産のデューデリジェンスについて、違法性の観点からの確認を強化しています。

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

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
			自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
営業成績	営業収益	百万円	8,588	9,088	10,056	10,449	10,830
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	8,552	9,056	9,496	10,415	10,830
	うち不動産等売却益	百万円	—	—	530	—	—
	うち受取配当金	百万円	35	31	30	34	—
	営業費用	百万円	4,564	4,714	4,948	5,443	5,550
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	4,013	4,151	4,315	4,816	4,909
	うち不動産等売却損	百万円	—	—	—	—	—
	営業利益金額	百万円	4,024	4,373	5,108	5,006	5,280
	経常利益金額	百万円	3,450	3,643	4,373	4,170	4,452
当期純利益金額	百万円	3,449	3,642	4,372	4,169	4,451	
財産等の状況	総資産額	百万円	231,523	244,691	271,398	278,842	303,459
	(対前期比)	%	(+2.5)	(+5.7)	(+10.9)	(+2.7)	(+8.8)
	有利子負債額	百万円	97,466	109,466	92,966	99,683	123,475
	純資産額	百万円	118,881	119,074	161,098	160,895	161,177
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.2)	(+35.3)	(△0.1)	(+0.2)	
出資総額	百万円	115,431	115,431	156,725	156,725	156,725	
1口口金等の状況	分配総額	百万円	3,449	3,642	4,372	4,169	4,451
	配当性向	%	100.0	100.0	99.9	99.9	100.0
	発行済投資口の総口数	口	530,000	530,000	625,000	625,000	625,000
	1口当たり純資産額	円	224,304	224,668	257,757	257,432	257,883
	1口当たり分配金	円	6,509	6,873	6,996	6,671	7,122
	利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率(注1)	%	1.5	1.5	1.7	1.5	1.5
	年換算(注10)	%	3.0	3.0	3.4	3.0	3.1
	純資産当期純利益率(注2-1)	%	2.9	3.1	3.1	2.6	2.8
	年換算(注10)	%	5.9	6.1	6.3	5.1	5.5
	期首純資産額(注2-2)	百万円	118,829	118,881	119,074	161,098	160,895
	期末自己資本比率(注3)	%	51.3	48.7	59.4	57.7	53.1
	(対前期増減)		(△1.3)	(△2.7)	(+10.7)	(△1.7)	(△4.6)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	42.1	44.7	34.3	35.7	40.7
	DSCR(注5)	倍	9.7	8.8	8.8	8.4	8.0
	金利償却前当期純利益金額	百万円	5,585	5,891	6,230	6,789	7,168
	支払利息(注6)	百万円	574	668	705	809	897
賃貸NOI(注7)	百万円	6,100	6,485	6,863	7,407	7,739	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	5.9	5.8	5.5	5.8	5.6	
賃貸NCF(注8)	百万円	5,785	6,053	6,476	6,826	6,917	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.6	5.4	5.2	5.4	5.0	
参考情報	投資物件数(注11)		44	46	48	49	50
	テナント数		462	479	491	517	537
	総賃貸可能面積(注12)	m ²	315,156.84	337,382.05	361,574.77	373,609.99	383,491.03
	稼働率	%	98.0	98.6	99.0	98.4	97.5

(注1) 経常利益金額 / (期首総資産額+期末総資産額) ÷2

(注2-1、2) 当期純利益金額 / (期首純資産額+期末純資産額) ÷2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 ×100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 ×100

(注5) 金利償却前当期純利益金額 (不動産等売却損益は含みません) / 支払利息

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人債利息が含まれます。

(注7) (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用) ÷当期減価償却費

(注8) 賃貸NOI-資本的支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格 (第9期: 2,092.2億円、第10期: 2,224.8億円、第11期: 2,505.6億円、第12期: 2,519.0億円、第13期: 2,751.0億円)
年換算賃貸NCF / 物件取得価格

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

第9期: 181日、第10期: 184日、第11期: 181日、第12期: 184日、第13期: 182日

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

(注12) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、第10期までは賃料算定面積を賃貸面積としていましたが、第11期からは契約面積を賃貸面積としています。

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

(2)当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）に基づき、平成13年9月14日に設立され、平成14年6月14日に発行済投資口の総口数289,600口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8955）いたしました。その後、平成19年2月に行った3度目の公募増資により、発行済投資口の総口数は625,000口となり、現在に至っています。本投資法人は株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「資産運用会社」という）に資産運用業務を委託し、オフィスと商業施設からなる複合型ポートフォリオを効率的に運用することにより投資主価値の最大化を目指してまいりました。

②運用環境

<オフィス賃貸市場>

サブプライムローン問題を契機とした金融不安及び商品市場への資金流入に伴う資源高・インフレ懸念を背景に世界経済の先行きに不透明感が漂い、日本経済の見通しについても厳しさを増してきました。東京及び主要地方都市におけるオフィス市況については、当期においては堅調な状態にありましたが、景況感の悪化及び空室率が上昇に転じている状況を勘案すれば、先行きについて強気の見通しを持ちにくい状況にあります。

<商業施設賃貸市場>

景気の先行きに不透明感が漂うなか、原材料価格の高騰による影響が家計部門へ波及し、個人消費は弱含みの状態です。このような状況の下、近年の小売業界の動向は、全国的な店舗展開の見直しや郊外型店舗から撤退する動きがみられる一方で、都市型店舗に対する選好は強まり、都心部の好立地な店舗への需要は高まるなど、引き続き多様な動きがありました。

<不動産売買市場>

サブプライムローン問題を契機とした国内外の金融環境の変化に伴い、この数ヶ月で売買市場の様相は大きく変化しました。マーケットにおいては、資金調達力によるプレーヤーの二極化が一段と加速してきました。

③運用状況

<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、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、安定したキャッシュフローや将来の賃料増加が見込める優良なオフィスビル、商業施設を厳選しつつ、東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資する方針で物件取得に努めてまいりました。当期においては、「新宿センタービル」（取得価格210.0億円）、「新宿三丁目イーストビル（追加取得）」（取得価格22.0億円）を取得し、その結果、平成20年6月末時点における保有資産残高は50物件、2,751.0億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は383,491.03㎡、テナント数537となりました。

また、当期末以降においても、平成20年7月14日に「南麻布ビル」（取得価格37.6億円）を取得し、平成20年8月27日に「有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）」（取得価格34.0億円）を取得いたしました。

加えて、開発案件の取得にも継続的に取り組んでおり、当期において、平成21年5月竣工予定の「（仮称）千駄ヶ谷4丁目ビル」（取得予定価格150.5億円・平成22年5月取得予定）の売買契約を締結いたしました。

<保有資産の運用管理>

ビル賃貸市況は、近年堅調な状態が続いてきましたが、今後については若干の不透明感が感じられるようになってきました。このような状況の下、前期と同様にポートフォリオ全体の内部成長を具現化するために、高稼働率の維持と賃料拡大策を運用における重点施策と位置付け、テナントサービスに努めるとともに、新規テナントの契約賃料のアップ、既存テナントの賃料増額改定等に取り組みました。

・稼働率

テナント満足度調査のフィードバックをはじめブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努め、当期末においても97.5%という高稼働率を維持することができました。

・賃料改定

東京都心部及び東京周辺部を中心に、新規賃料水準との乖離を埋めるべく賃料増額改定の申入れを継続的に実施し、当期は15ビルにおいて63件の増額改定を実現することができました。

・リニューアル

資産価値及びテナント満足度の向上を目指したブランド戦略の一環として、共用部のリニューアル工事を2物件で、個別性・利便性・快適性を求めた空調改修工事を3物件で実施中です。

<資金調達状況>

本投資法人は、当期においても、資産規模拡大にあたり、物件取得に伴う機動的な借入を行いました。また、将来の金利上昇リスクの回避を意図し、返済・償還期限の分散等に留意しながら、長期借入及び投資法人債の新規発行により、引き続き安定的な財務体質を維持しています。

この結果、当期末の借入金残高は689.75億円、無担保投資法人債の残高は545億円となりました。全有利子負債の当期末平均金利（注1）は1.6%、有利子負債比率（注2）は44.1%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、40.7%となっております。

この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済・償還期限が1年超の長期有利子負債については、有利子負債合計の88.0%であり、平均残存年数（注4）は4.4年となっております。なお、返済・償還期限が1年以内の長期有利子負債はありません。

当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下の通りとなっております。

なお、平成20年1月16日付にてスタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス（S&P）による本投資法人の発行体格付は長期格付が「A-」から「A」に、短期格付が「A-2」から「A-1」に引き上げられました。

■発行体格付（当期末現在）

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

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

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

（注3）期末総資産有利子負債比率（%）：有利子負債額÷期末総資産額×100（当期末総資産額：3,034.5億円）

（注4）長期有利子負債の平均残存年数：返済までの期間が1年超の長期有利子負債について、当期末から返済期限までの残存期間を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(3)増資等の状況

前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

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

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

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

（注3）投資口1口を2.5口に分割しました。

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

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

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

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

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

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

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

(4)分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、7,122円となりました。

期 別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	
	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	
当期末処分利益総額	3,449,967千円	3,642,765千円	4,372,752千円	4,169,727千円	4,451,575千円	
利益留保額	197千円	75千円	252千円	352千円	325千円	
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,449,770千円 (6,509円)	3,642,690千円 (6,873円)	4,372,500千円 (6,996円)	4,169,375千円 (6,671円)	4,451,250千円 (7,122円)	
内	利益分配金総額	3,449,770千円	3,642,690千円	4,372,500千円	4,169,375千円	4,451,250千円
	(1口当たり利益分配金)	(6,509円)	(6,873円)	(6,996円)	(6,671円)	(7,122円)
訳	出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
	(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

サブプライムローン問題を契機とする国内景気の先行きに対する不透明感がまだ終息せず、運用の舵取りが難しくなりつつある状況であります。

オフィス賃貸市場においては、景況感の悪化がオフィス需要に与える影響を慎重に見極めていく必要があると思われま。足下の状況としてはオフィス需給はまだまだタイトであると言えますが、今後については、全般的な需要動向のみならず立地・規模・スペック別の需要動向、都市、地域ごとの新規供給の動向等、従来以上に慎重な運用判断が求められるものと思われま。

不動産売買市場においては、マーケットへの資金の供給が今後どのように変化するかを慎重に見極める必要があります。買い手が限定されるなか、優良物件の取得機会は増えつつあり、市況の下落局面における投資判断・資金調達力など運用の総合力が試される環境に突入してきています。

以上の状況を踏まえ、景気や金利の動向にも注視しつつ、本投資法人は、投資主価値の最大化に向け、以下の点に留意して運営してまいりたいと思ひます。

①新規物件の取得

本投資法人は、投資方針、1口当たりの分配金の増大を重視しつつ、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。

- ・東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資することとし、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まいります。検討にあたっては、物件の立地優位性、将来性を重視するとともに、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めま。
- ・優良物件を計画的に取得するため、開発案件、証券化の出口案件等の情報を収集するとともに、取得競争力を高めるための詳細なリサーチ、リスク分析により、着実に物件を確保する努力をしてまいります。
- ・取得物件のルートについては、資産運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、スポンサー会社である東京建物株式会社、大成建設株式会社、明治安田生命保険相互会社等とのコラボレーションを図り、優良物件の取得に努めてまいります。

今後も情報入手を積極的に行い、市場動向を的確に把握した上で将来性を含めた投資価値を精査し、優良な新規物件の取得によるポートフォリオの拡大を目指します。

②保有資産の運用管理

変動するマーケットの中で競争力を維持し、他との差別化を図るためブランド戦略をはじめとした下記施策により資産価値及び物件収益性の向上に繋げてまいります。

・ブランド戦略

本投資法人は、快適な空間の提供、テナント満足度の向上を実現するために「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」をブランドコンセプトとして掲げております。今後もソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を着実に浸透させるため、継続的にテナント満足度調査を行うことにより最新のテナントニーズを収集し、その結果をハード・ソフト両面で積極的にテナントにフィードバックしてまいります。

また、Save Energyの観点から総合的なエネルギー・マネジメントを推進してまいります。

・リニューアル工事

各物件において、ライフサイクルを考慮した維持保全・改修工事を中長期修繕計画にて策定しておりますが、単年度計画に移行するに当たりテナントニーズや新築物件に見られる社会的トレンドの変化を捉え、新築物件に対抗できる競争力の高いビルを目指したエントランスやトイレ等のリニューアル工事並びに空調システムリニューアル等テナント満足度を向上させる工事も積極的に実施してまいります。

・賃料拡大策

新規募集賃料の上昇が頭打ちとなってきたものの既存賃料との乖離はいまだにみられるため、乖離巾縮小に向け引き続き既存テナントの賃料増額改定に取り組んでまいります。また、高稼働率の維持を図るため不動産管理会社と連携し、早期のテナント確保に全力を挙げて取り組みます。

(6)資金調達

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

(7)情報開示

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

(8)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

〈参考情報〉

物件の取得について

次の物件を取得しました。

〈南麻布ビル〉

物件概要

所在地：東京都港区南麻布二丁目12番3号（住居表示）

所有形態：土地：所有権、建物：所有権（注）

敷地面積：778.09㎡

建物延面積：4,570.63㎡

構造：鉄骨造陸屋根9階建

竣工年月：平成4年6月

テナント数：1

総賃貸可能面積：3,405.73㎡

総賃貸面積：3,405.73㎡

稼働率：100%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成20年8月18日の数値を掲載しています。

（注）本不動産の区分所有権をすべて取得し、取得後速やかに建物の合併登記を行いました。

売買条件

売買価格：3,760百万円

資産の種類：不動産

取得日：平成20年7月14日

〈有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）〉

物件概要

所在地：東京都千代田区有楽町二丁目7番1号（住居表示）

所有形態：土地：所有権（共有：持分割合1.9%）、建物：区分所有権の共有（持分割合4.3%）

敷地面積：6,808.12㎡（持分対応130.79㎡）

建物延面積：71,957.65㎡（取得する専有部分の持分面積1,087.63㎡）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付20階建

竣工年月：平成19年10月

テナント数：1

総賃貸可能面積：1,101.92㎡

総賃貸面積：1,101.92㎡

稼働率：100%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成20年8月18日の数値を掲載しています。

売買条件

売買価格：3,400百万円

資産の種類：不動産

取得日：平成20年8月27日

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	第9期 平成18年 6月30日現在	第10期 平成18年 12月31日現在	第11期 平成19年 6月30日現在	第12期 平成19年 12月31日現在	第13期 平成20年 6月30日現在
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	530,000口	530,000口	625,000口	625,000口	625,000口
出資総額	115,431百万円	115,431百万円	156,725百万円	156,725百万円	156,725百万円
投資主数	17,316人	15,604人	17,002人	15,089人	14,921人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3-14 シティグループセンター	46,956	7.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	45,572	7.29
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	35,972	5.76
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	4.69
ノーザントラスト カンパニー(エイブイエフシー) アカウント シンガポール クライアーツ (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHART LONDON E14 5NT UK (東京都中央区日本橋三丁目11-1)	27,376	4.38
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	25,000	4.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	24,383	3.90
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1-1	24,000	3.84
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11	14,559	2.33
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9-1	13,396	2.14
合 計		286,514	45.84

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下の通りです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額	所有投資口数 (口)
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	2,400千円	—
監督役員 (注1)	安田荘助	安田荘助税理士事務所 税理士 仰星監査法人グループ統括代表 公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役(非常勤) 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤) 三井住友海上グループホールディングス株式会社 社外監査役(非常勤)	4,200千円	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士		—
会計監査人 (注2)	新日本有限責任 監査法人(注3)	—	15,300千円	—

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

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

(注3) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	名 称	
資産運用会社	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資主名簿等に関する事務等）	みずほ信託銀行株式会社	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	みずほ信託銀行株式会社	みずほ証券株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行	しんきん証券株式会社
	メリルリンチ日本証券株式会社	野村證券株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第12期 平成19年12月31日現在		第13期 平成20年6月30日現在	
		保有総額（千円）	対総資産比率（%）	保有総額（千円）	対総資産比率（%）
不動産	東京都心	16,562,518	5.9	40,036,023	13.2
	東京周辺部	28,384,976	10.2	28,357,015	9.3
	地方	15,843,873	5.7	15,722,318	5.2
信託不動産	東京都心	76,671,239	27.5	76,366,073	25.2
	東京周辺部	47,521,071	17.0	47,187,751	15.5
	地方	61,018,608	21.9	60,837,516	20.0
優先出資証券	—	344,651	0.1	344,651	0.1
預金その他の資産	—	32,495,148	11.7	34,608,624	11.4
		(—)	(—)	(—)	(—)
資産総額計	—	278,842,087 (246,002,287)	100.0 (88.2)	303,459,974 (268,506,698)	100.0 (88.5)

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

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

(注3) 地域等の区分については、9ページを参照して下さい。

(注4) 取得予定資産について計上した手付金及び各種調査費用（第12期：479,755千円 第13期：490,575千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(注5) 本投資法人は、名取2丁目開発特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数132,093口のうち6,120口を取得しています。（優先出資持分4.63%）

なお、名取2丁目開発特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、第12期：725,852千円、第13期：871,540千円です。

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	期末月額契約 賃料比率(%)	主たる用途
新宿センタービル	21,172,622	8,041.63	7,829.35	97.4	4.7	事務所
川崎ダイヤビル	15,387,903	13,089.96	12,981.11	99.2	3.7	商業
兼松ビル	15,335,584	7,994.02	7,994.02	100.0	4.5	事務所
JPR梅田ロフトビル	12,789,356	18,586.97	18,586.97	100.0	4.0	商業
ビッグス新宿ビル	11,993,831	11,357.50	11,026.95	97.1	4.5	事務所
JPR渋谷タワーレコードビル	11,773,944	8,076.85	8,076.85	100.0	3.5	商業
MS芝浦ビル	11,165,189	14,429.09	14,429.09	100.0	5.3	事務所
新宿スクエアタワー	9,594,068	10,982.03	10,602.59	96.5	3.2	事務所
新無アスタ	8,615,863	31,121.71	31,121.71	100.0	6.0	商業
川口センタービル	7,673,666	15,461.98	15,225.04	98.5	4.3	事務所
合 計	125,502,031	139,141.74	137,873.68	99.1	43.5	

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

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

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

(注3) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃しています。

そのため、同ビルの賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転賃が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率である39.70457%を乗じた面積、稼働率算定の際の賃貸面積については、転借人への転賃面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数第3位以下を四捨五入して算出しています。

(3) 組入資産明細

① 不動産等組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)
東京都心	事務所	兼松ビル	東京都中央区京橋二丁目14番1号	信託受益権	15,335,584	17,000,000
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋二丁目17番5号	信託受益権	2,587,741	3,300,000
		JPR人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町一丁目17番4号	信託受益権	1,980,788	2,850,000
		新麹町ビル		信託受益権	1,650,737	
		同ビル(第2期追加取得分)	東京都千代田区麹町四丁目3番3	信託受益権	573,661	3,420,000
		同ビル(第6期追加取得分)		信託受益権	204,037	
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目21番4ほか	信託受益権	3,694,537	4,100,000
		MS芝浦ビル	東京都港区芝浦四丁目13番23号	信託受益権	11,165,189	19,100,000
		五反田ファーストビル	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	信託受益権	2,768,091	4,000,000
		福岡ビル	東京都中央区八重洲二丁目8番7号	信託受益権	1,796,789	3,140,000
	商業施設	同ビル(第7期追加取得分)		不動産	1,153,798	
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南四丁目7番15号	信託受益権	5,271,087	5,590,000
		オパールコート大崎マークウエスト	東京都品川区東五反田二丁目17番1号	信託受益権	3,384,514	4,570,000
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿六丁目22番1号	信託受益権	9,594,068	14,000,000
		ビッグス新宿ビル	東京都新宿区新宿二丁目19番1号	不動産	11,993,831	12,600,000
		アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川一丁目16番14号	不動産	668,832	1,090,000
		新宿センタービル	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	不動産	21,172,622	20,900,000
		JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南一丁目22番14号	信託受益権	11,773,944	15,200,000
		JPR代官山	東京都渋谷区代官山町20番5号	不動産	2,225,621	1,740,000
		JPR神宮前432	東京都渋谷区神宮前四丁目32番13号	信託受益権	4,585,299	4,630,000
東京周辺部	事務所	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区新宿三丁目1番26号	不動産	2,821,317	2,590,000
		アルカイースト	東京都墨田区錦糸三丁目2番1号	信託受益権	5,120,911	7,790,000
		JPR千葉ビル	千葉県千葉市中央区新町1番7ほか	信託受益権	2,479,457	1,930,000
		JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中区日本大通17番地	信託受益権	2,675,705	2,770,000
		新横浜第二センタービル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目19番5号	不動産	892,956	1,670,000
		川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目1番8号	信託受益権	7,673,666	10,800,000
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目3番5号	不動産	3,187,432	5,690,000
		立川ビジネスセンタービル		信託受益権	837,920	
		同ビル(第11期追加取得分)	東京都立川市曙町二丁目38番5号	不動産	2,287,096	3,990,000
		ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目5番2号	不動産	5,803,969	8,290,000
	商業施設	ゆめおおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	不動産	6,692,102	6,720,000
		田無アスタ	東京都西東京市田無二丁目1番1号	信託受益権	8,615,863	13,300,000
		キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	不動産	2,046,534	2,810,000
		JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目420番1ほか	不動産	7,446,923	7,090,000
		JPR武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	4,396,323	4,410,000
		川崎ダイスビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町8番地	信託受益権	15,387,903	15,184,000
		新潟駅南センタービル	新潟県新潟市中央区米山一丁目24番	信託受益権	1,842,896	2,260,000
		明治安田生命大阪梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号	信託受益権	7,425,072	11,600,000
		東京建物本町ビル	大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号	信託受益権	4,201,893	4,280,000
		JPR博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目4番4号	信託受益権	3,289,281	3,250,000
地方	事務所	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市松山一丁目1番19号	信託受益権	1,455,403	1,720,000
		NORTH33ビル	北海道札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか	信託受益権	3,517,673	2,960,000
		損保ジャパン仙台ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目7番35号	信託受益権	2,679,126	4,320,000
		損保ジャパン和歌山ビル	和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか	信託受益権	1,448,963	1,970,000
		天神121ビル	福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号	信託受益権	2,523,907	3,180,000
		JPR名古屋栄ビル(注2)	(1)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号 (2)愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号	不動産	4,515,772	6,190,000
		JPR堂島ビル	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目1番23号	信託受益権	2,150,781	3,210,000
		JPR博多中央ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目6番12号	信託受益権	1,876,841	2,360,000
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号	不動産	4,009,752	4,600,000
		JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市北区茶屋町16番7号	信託受益権	12,789,356	16,300,000
商業施設	シュトラッセ一番町	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目9番18号	信託受益権	4,012,509	3,180,000	
	ベネトン心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場四丁目2番11号	信託受益権	5,487,584	5,660,000	
	ハウジング・デザイン・センター神戸	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目2番2号	不動産	7,196,794	8,100,000	
	JPR茶屋町ビル	大阪府大阪市北区茶屋町2番19号	信託受益権	6,136,224	5,580,000	
	合 計				268,506,698	322,984,000

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

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

(注3) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、名駅2丁目開発特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数132,093口のうち6,120口を取得しています。(優先出資持分4.63%)

なお、名駅2丁目開発特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、871,540千円です。

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

地域区分	用途	不動産等の名称	第12期（自平成19年7月1日 至平成19年12月31日）				第13期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）				
			テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
東京都心	事務所	兼松ビル	9	97.5	470,728	4.5	8	100.0	465,038	4.3	
		兼松ビル別館	1	100.0	108,950	1.0	1	100.0	109,601	1.0	
		JPR人形町ビル	4	100.0	104,980	1.0	4	100.0	107,555	1.0	
		新麹町ビル		100.0	75,543	0.7		100.0	75,051	0.7	
		同ビル（第2期追加取得分）	11	100.0	32,159	0.3	11	100.0	32,087	0.3	
		同ビル（第6期追加取得分）		100.0	12,260	0.1		100.0	12,198	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	9	100.0	143,592	1.4	9	100.0	143,301	1.3	
		MS芝浦ビル	8	100.0	581,455	5.6	8	100.0	582,419	5.4	
		五反田ファーストビル	1	100.0	140,877	1.4	2	100.0	139,327	1.3	
		福岡ビル		100.0	64,667	0.6		100.0	64,667	0.6	
		同ビル（第7期追加取得分）	1	100.0	41,468	0.4	1	100.0	41,468	0.4	
		JPR市ヶ谷ビル	9	100.0	193,250	1.9	9	100.0	191,514	1.8	
		オーバルコート大崎マークウエスト	4	100.0	188,276	1.8	4	100.0	195,762	1.8	
		新宿スクエアタワー	23	96.3	300,738	2.9	22	96.5	319,454	2.9	
		ビッグス新宿ビル	25	98.5	484,198	4.6	24	97.1	491,804	4.5	
	アクロス新川ビル・アネックス	4	100.0	51,070	0.5	4	100.0	51,135	0.5		
	新宿センタービル	—	—	—	—	24	97.4	263,846	2.4		
	JPR渋谷タワーレコードビル	1	100.0	345,576	3.3	1	100.0	345,576	3.2		
	JPR代官山	3	76.6	43,505	0.4	3	72.1	58,968	0.5		
	JPR神宮前432	5	100.0	88,879	0.9	5	100.0	97,091	0.9		
新宿三丁目イーストビル	1	100.0	15,959	0.2	1	100.0	39,166	0.4			
東京周辺部	事務所	アルカイースト	6	100.0	296,103	2.8	6	100.0	296,516	2.7	
		JPR千葉ビル	29	91.1	145,454	1.4	29	89.1	137,059	1.3	
		JPR横浜日本大通ビル	10	97.2	144,358	1.4	12	100.0	143,648	1.3	
		新横浜第二センタービル	13	100.0	75,338	0.7	13	100.0	75,586	0.7	
		川口センタービル	39	97.1	466,918	4.5	39	98.5	486,508	4.5	
		JPR上野イーストビル	8	90.9	193,514	1.9	8	90.9	191,255	1.8	
		立川ビジネスセンタービル		100.0	59,106	0.6		100.0	58,925	0.5	
		同ビル（第11期追加取得分）	20	96.1	91,501	0.9	19	89.9	102,527	0.9	
		ライズアリーナビル	1	100.0	244,442	2.3	1	100.0	238,836	2.2	
		ゆめおおおかオフィスタワー	35	91.1	320,142	3.1	35	94.5	324,244	3.0	
		田無アスタ	1	100.0	596,400	5.7	1	100.0	596,400	5.5	
		キューボ・ラ本館棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		JPR武蔵小杉ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	129,061	1.2	3	100.0	129,061	1.2	
		川崎ダイヤビル	20	99.2	486,880	4.7	20	99.2	484,488	4.5	
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	10	100.0	133,971	1.3	10	98.2	132,717	1.2
			明治安田生命大阪梅田ビル	27	98.4	379,879	3.6	27	98.4	378,506	3.5
			東京建物本町ビル	9	98.9	245,457	2.4	9	98.7	244,289	2.3
			JPR博多ビル	26	96.0	168,446	1.6	27	97.7	162,084	1.5
			JPR那覇ビル	19	100.0	112,869	1.1	18	97.6	111,018	1.0
NORTH33ビル			26	98.9	161,985	1.6	26	98.9	168,444	1.6	
損保ジャパン仙合ビル			17	99.9	207,452	2.0	16	100.0	206,879	1.9	
損保ジャパン和歌山ビル			18	96.8	121,689	1.2	16	91.6	117,987	1.1	
天神121ビル			13	100.0	120,023	1.2	13	100.0	119,990	1.1	
JPR名古屋栄ビル			19	87.8	229,591	2.2	21	100.0	225,190	2.1	
JPR堂島ビル		9	87.0	116,328	1.1	8	83.4	115,999	1.1		
JPR博多中央ビル		5	92.5	87,354	0.8	5	92.5	85,291	0.8		
三菱UFJリース名古屋本社ビル		1	100.0	192,692	1.9	1	100.0	190,863	1.8		
JPR梅田ロフトビル		1	100.0	402,411	3.9	1	100.0	402,411	3.7		
商業施設		シュトラッセ一番町	1	100.0	128,388	1.2	0	0.0	221,089	2.0	
	ベネトン心齋橋ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	ハウジング・デザイン・センター神戸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)		
	JPR茶屋町ビル	8	100.0	141,744	1.4	8	100.0	138,213	1.3		
	合 計	517	98.4	10,415,033	100.0	537	97.5	10,830,941	100.0		

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー、新宿センタービル、川崎ダイヤビル及びシュトラッセ一番町を除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

新宿スクエアタワー、新宿センタービル、川崎ダイヤビル及びシュトラッセ一番町については、テナントが転借人に転賃借（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) 一棟全体を賃借しているテナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

②有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益	備考
			単価	金額	単価	金額		
名駅2丁目開発特定目的会社	優先出資証券	6,120口	56,315円	344,651千円	56,315円	344,651千円	—	(注1) (注2)

(注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を記載しています。

(注2) 本投資法人は、名駅2丁目開発特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数132,093口のうち6,120口を取得しています。(優先出資持分4.63%)

なお、名駅2丁目開発特定目的会社の直近決算期の貸借対照表における不動産等の金額に本投資法人の優先出資持分を乗じた金額は、871,540千円です。

(4)その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3)①の不動産等組入資産明細に一括して記載しています。

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

4. 保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	2階～5階空調改修	自平成20年7月 至平成20年12月	87	—	—
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	3階～6階空調改修	自平成20年7月 至平成20年12月	84	—	—
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	7階～10階空調改修	自平成20年7月 至平成20年12月	81	—	—
JPR博多ビル	福岡県福岡市	6階～10階共用部改修工事	自平成20年7月 至平成20年12月	78	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	B2階～1階共用部内装改修	自平成20年4月 至平成20年9月	76	—	—
JPR上野イーストビル	東京都台東区	B1階専用部事務所仕様改修工事	自平成20年9月 至平成20年12月	50	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	2階～5階共用部内装改修	自平成20年6月 至平成20年9月	37	—	—

(2)期中の資本的支出

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

資本的支出の主なものとしては、収益性の向上を目的としたコンバージョン工事、機械式駐車場の設備更新工事、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た共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した271百万円（※）の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
ゆめおおかオフィスタワー	神奈川県横浜市	24階コンバージョン工事	自平成19年10月 至平成20年2月	143
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	機械式駐車場更新	自平成19年8月 至平成20年3月	89
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	6階～10階空調改修	自平成20年1月 至平成20年6月	56
NORTH33ビル	北海道札幌市	1階～4階、6階、7階空調改修	自平成19年11月 至平成20年3月	47
JPR博多ビル	福岡県福岡市	11階、12階共用部改修工事	自平成20年4月 至平成20年6月	39
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	11階空調改修	自平成20年4月 至平成20年6月	37
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	7階空調改修	自平成20年4月 至平成20年6月	32
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	9階～11階共用部内装改修	自平成19年12月 至平成20年3月	27
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	6階～8階共用部内装改修	自平成20年3月 至平成20年6月	27
その他の不動産等		共用部改修、OAフロア設置、駐車場、空調、防災設備の整備等		319
合 計				821

※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（6百万円）が含まれています。

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定した中長期修繕計画に基づき、減価償却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、以下の通り金銭の積立てを行っています。

営業期間	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
前期末積立金残高	667百万円	678百万円	698百万円	681百万円	737百万円
当期積立額	141百万円	297百万円	488百万円	803百万円	604百万円
当期積立金取崩額	130百万円	277百万円	505百万円	747百万円	545百万円
次期繰越額	678百万円	698百万円	681百万円	737百万円	796百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
(a)資産運用報酬(注)	400,929千円	416,576千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	196,963千円	203,893千円
インセンティブ報酬2	128,965千円	137,682千円
(b)資産保管・一般事務委託報酬	69,035千円	66,218千円
(c)役員報酬	6,300千円	6,600千円
(d)信託報酬	55,879千円	55,758千円
(e)その他費用	94,594千円	95,297千円
合計	626,739千円	640,451千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、第13期より導入した個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が58,000千円あります。

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)(注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注4)	平成20年2月5日	—	1,800	0.949	平成20年7月5日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成20年3月26日	—	—	0.994	平成20年7月5日			
		平成20年4月23日	—	1,200	0.935	平成20年7月5日			
	株式会社りそな銀行	平成20年2月5日	—	2,000	0.949	平成20年7月5日			
		平成20年3月26日	—	2,000	0.998	平成20年7月5日			
		平成20年3月26日	—	1,872	0.996	平成20年7月5日			
株式会社みずほコーポレート銀行 (注4)	平成20年3月26日	—	1,100	0.935	平成20年7月5日				
	平成20年4月23日	—	1,100	0.935	平成20年7月5日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年3月26日	—	3,800	0.998	平成20年7月5日				
株式会社新生銀行(注4)	平成20年3月26日	—	1,020	0.995	平成20年7月5日				
合計			—	14,792					
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	平成17年11月24日	5,000	5,000	1.453	平成24年11月27日	期限一括	(注3)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成20年3月26日	—	2,000	1.725	平成27年3月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月29日	6,000	6,000	1.734	平成23年8月29日			
	株式会社新生銀行	平成18年9月26日	3,000	3,000	1.356	平成22年9月24日			
	株式会社福岡銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
		平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社中国銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
		平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社八十二銀行	平成18年9月26日	1,000	1,000	1.356	平成22年9月24日			
		平成18年12月26日	1,000	1,000	1.642	平成24年4月11日			
	大同生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年2月5日	—	1,000	1.666	平成27年2月5日			
	太陽生命保険株式会社	平成18年12月26日	1,000	1,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年6月4日	—	1,000	2.035	平成25年6月4日			
	住友生命保険相互会社	平成18年12月27日	2,000	2,000	1.858	平成25年12月27日			
		平成20年6月4日	—	2,000	2.257	平成27年6月4日			
	株式会社損害保険ジャパン	平成19年4月11日	2,000	2,000	1.676	平成24年4月11日			
	株式会社伊予銀行	平成19年4月11日	1,000	1,000	1.676	平成24年4月11日			
株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年2月5日	—	5,000	1.181	平成23年2月4日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年3月26日	—	5,000	1.380	平成23年3月26日				
明治安田生命保険相互会社	平成14年6月21日	4,783	4,783	2.050	平成23年6月21日				
	平成15年3月28日	4,400	4,400	1.750	平成25年3月28日				
合計			38,183	54,183					担保付・ 無保証・ 非劣後

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数第4位以下を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注2) 短期借入金は変動金利による借入れです。長期借入金は固定金利による借入れです。

(注3) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)及び借入金の返済資金等です。

(注4) 平成20年2月5日に株式会社三菱東京UFJ銀行から借入れた短期借入金20億円のうち2億円、並びに平成20年3月26日に株式会社三菱東京UFJ銀行から借入れた短期借入金18億円、株式会社みずほコーポレート銀行から借入れた短期借入金39億円のうち20.28億円及び株式会社新生銀行から借入れた30億円のうち19.8億円は、平成20年6月5日に期限前返済しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成16年2月12日	10,000	—	0.84	平成20年2月12日	期限一括	物件取得 及び借入 金の返済	(注1)
第2回無担保投資法人債	平成16年2月12日	7,000	7,000	1.38	平成22年2月12日			
第3回無担保投資法人債	平成16年2月12日	5,000	5,000	2.32	平成26年2月12日			
第4回無担保投資法人債	平成16年11月4日	10,000	10,000	0.92	平成21年11月4日			
第5回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	1.44	平成23年11月4日		(注2)	
第6回無担保投資法人債	平成16年11月4日	5,000	5,000	2.00	平成26年11月4日			
第7回無担保投資法人債	平成18年12月14日	4,500	4,500	2.90	平成38年12月14日		借入金の 返済	(注3)
第8回無担保投資法人債	平成19年7月23日	9,000	9,000	1.85	平成24年7月23日			
第9回無担保投資法人債	平成19年7月23日	6,000	6,000	2.10	平成26年7月23日			
第10回無担保投資法人債	平成20年5月30日	—	3,000	1.71	平成23年5月30日			
合計		61,500	54,500					

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

(注2) 投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

6. 期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡					
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (A) (千円)(注)	帳簿価額 (B) (千円)	差引(C) (A)-(B) (千円)	売却費用 (D) (千円)	売却損益 (C)-(D) (千円)
不動産	新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000,000	—	—	—	—	—	—
不動産	新宿三丁目イーストビル(追加取得)	平成20年4月24日	2,200,000	—	—	—	—	—	—
	合計		23,200,000		—	—	—	—	—

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

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額(注1) (千円)	特定資産の 調査価格(注2) (千円)
取得	新宿センタービル	平成20年3月27日	21,000,000	20,900,000
取得	新宿三丁目イーストビル(追加取得)	平成20年4月24日	2,200,000	2,000,000

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

(注2) 上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記記載の調査価格の他、不動産の所在、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書を受領しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対 する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託料 (注2)	241,386千円	東京建物株式会社	174,686千円	72.4%
		安田不動産株式会社	11,129千円	4.6%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	24,156千円	10.0%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.4%
外注委託費	498,084千円	東京建物株式会社	342,946千円	68.9%
		安田不動産株式会社	23,734千円	4.8%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	45,200千円	9.1%
テナント仲介手数料等	16,694千円	東京建物株式会社	14,782千円	88.5%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（投資法人計21,841千円）を含んでいます。

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

東京建物株式会社	319,958千円
株式会社東京建物テクノビルド	76,270千円
安田不動産株式会社	13,340千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	25,285千円

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

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

7. 経理の状況（概況）

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 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20年3月26日	資産運用委託契約に関する変更覚書締結の件	資産運用委託契約の別紙である資産運用の対象及び方針の規定の一部を変更するとともに、資産運用委託報酬に係る字句の一部修正、各種法令変更に伴う条項の記載の修正等を行いました。
平成20年5月13日	第10回無担保投資法人債発行に伴う一般事務の委託の件(注)	執行役員による第10回無担保投資法人債の発行決定を停止条件として、みずほ証券株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行に本投資法人債に関わる事務を委託しました。

(注) 平成19年12月26日に開催された役員会において、本投資法人債の発行に関する包括決議が、承認されております。これに基づき、平成20年5月30日に第10回無担保投資法人債を発行しました。

(2)その他

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

貸借対照表

科 目	第13期（平成20年6月30日現在）		第12期（ご参考）（平成19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	18,461,764		16,307,505	
信託現金及び信託預金*1	15,126,982		14,990,073	
営業未収入金	222,607		174,320	
前払費用	118,836		150,911	
繰延税金資産	32		67	
その他の流動資産	27,925		251,563	
流動資産合計	33,958,148	11.2	31,874,441	11.4
II 固定資産				
1.有形固定資産*1				
建物	28,136,636		25,721,274	
減価償却累計額	2,364,373	25,772,263	1,908,490	23,812,784
信託建物	79,874,090		79,462,451	
減価償却累計額	13,494,427	66,379,662	12,212,888	67,249,563
構築物	17,558		6,376	
減価償却累計額	1,834	15,723	1,511	4,864
信託構築物	88,279		82,640	
減価償却累計額	19,258	69,021	16,007	66,633
機械及び装置	335,716		304,863	
減価償却累計額	106,273	229,442	85,841	219,021
信託機械及び装置	1,435,934		1,340,537	
減価償却累計額	681,934	753,999	631,907	708,629
工具器具備品	18,077		15,624	
減価償却累計額	6,190	11,887	4,861	10,763
信託工具器具備品	86,310		78,086	
減価償却累計額	28,677	57,633	23,099	54,986
土地		56,542,608		36,600,710
信託土地		117,128,148		117,128,148
建設仮勘定		490,575		622,755
有形固定資産合計	267,450,965	88.2	246,478,860	88.4
2.無形固定資産				
借地権	1,542,818		—	
その他の無形固定資産	9,604		10,368	
無形固定資産合計	1,552,423	0.5	10,368	0.0
3.投資その他の資産				
投資有価証券	344,651		344,651	
差入敷金保証金	17,000		10,100	
その他の投資その他の資産	900		900	
投資その他の資産合計	362,551	0.1	355,651	0.1
固定資産合計	269,365,940	88.8	246,844,880	88.5
III 繰延資産				
投資法人債発行費	135,885		122,765	
繰延資産合計	135,885	0.0	122,765	0.1
資産合計	303,459,974	100.0	278,842,087	100.0

科 目	期 別		第13期 (平成20年 6 月30日現在)		第12期 (ご参考) (平成19年12月31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		1,386,300			1,143,623	
短期借入金		14,792,000			—	
一年以内償還予定投資法人債		—			10,000,000	
未払金		572,798			536,924	
未払費用		279,203			297,440	
未払法人税等		648			652	
未払消費税等		166,601			123,162	
前受金		1,168,758			1,140,748	
流動負債合計		18,366,311	6.1		13,242,552	4.7
II 固定負債						
投資法人債		54,500,000			51,500,000	
長期借入金*1		54,183,000			38,183,000	
預り敷金保証金*1		4,164,487			3,975,087	
信託預り敷金保証金		11,069,161			11,046,281	
固定負債合計		123,916,649	40.8		104,704,369	37.6
負債合計		142,282,960	46.9		117,946,921	42.3
純資産の部*3						
I 投資主資本						
1. 出資総額		156,725,438	51.6		156,725,438	56.2
2. 剰余金						
当期末処分利益		4,451,575			4,169,727	
剰余金合計		4,451,575	1.5		4,169,727	1.5
投資主資本合計		161,177,014	53.1		160,895,166	57.7
純資産合計		161,177,014	53.1		160,895,166	57.7
負債・純資産合計		303,459,974	100.0		278,842,087	100.0

損益計算書

科 目	期 別			第12期 (ご参考)		
	第13期 (自平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)			(自平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)		
	金 額 (千円)		百分比(%)	金 額 (千円)		百分比(%)
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収益*1	10,830,941			10,415,033		
受取配当金	—	10,830,941	100.0	34,797	10,449,831	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用*1	4,909,878			4,816,845		
資産運用報酬	416,576			400,929		
一般事務・資産保管委託報酬	66,218			69,035		
役員報酬	6,600			6,300		
信託報酬	55,758			55,879		
その他営業費用	95,297	5,550,329	51.2	94,594	5,443,585	52.1
営業利益金額		5,280,611	48.8		5,006,245	47.9
3. 営業外収益						
受取利息	14,869			14,061		
管理組合費精算金収入	79,595			—		
その他営業外収益	5,323	99,789	0.9	4,642	18,703	0.2
4. 営業外費用						
支払利息	434,963			334,466		
融資手数料	16,243			16,393		
投資法人債利息	462,796			474,899		
投資法人債発行費償却	9,512			8,010		
その他営業外費用	4,682	928,197	8.6	20,641	854,410	8.2
経常利益金額		4,452,203	41.1		4,170,538	39.9
税引前当期純利益金額		4,452,203	41.1		4,170,538	39.9
法人税、住民税及び事業税	945			981		
法人税等調整額	34	980	0.0	81	1,063	0.0
当期純利益金額		4,451,222	41.1		4,169,475	39.9
前期繰越利益		352			252	
当期末処分利益		4,451,575			4,169,727	

投資主資本等変動計算書

科 目	期 別	第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期(ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
投資主資本			
出資総額	前期末残高	156,725,438	156,725,438
	当期変動額	—	—
	当期末残高	156,725,438	156,725,438
剰余金			
当期未処分利益	前期末残高	4,169,727	4,372,752
	当期変動額	△ 4,169,375	△ 4,372,500
	剰余金の分配		
	当期純利益金額	4,451,222	4,169,475
	当期末残高	4,451,575	4,169,727
剰余金合計	前期末残高	4,169,727	4,372,752
	当期変動額	281,847	△ 203,024
	当期末残高	4,451,575	4,169,727
投資主資本合計	前期末残高	160,895,166	161,098,190
	当期変動額	281,847	△ 203,024
	当期末残高	161,177,014	160,895,166
純資産合計	前期末残高	160,895,166	161,098,190
	当期変動額	281,847	△ 203,024
	当期末残高	161,177,014	160,895,166

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法	有価証券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 3～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～65年 構築物 10～35年 機械及び装置 3～17年 工具器具備品 4～15年 取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。 (追加情報) 当期より、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち、取得価額の5%まで償却が終了したものについては、その償却終了の翌期より、残存簿価を5年間で均等償却する方法を採用しております。 この変更による営業利益金額、経常利益金額及び税引前当期純利益金額に与える影響は軽微です。 ②無形固定資産 同左
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を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おります。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は73,269千円であります。	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、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おります。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
5. その他計算書類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おります。 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おります。 a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、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、税抜方式によっております。	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

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別																																																					
	第13期 (平成20年6月30日現在)	第12期 (ご参考) (平成19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	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預金</td><td>2,260,913千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>140,352千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>7,172,123千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,192千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5,307千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>15,143千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>2,374千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>398,201千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>18,534,622千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,198,536千円</td></tr> </table>	信託預金	2,260,913千円	建物	140,352千円	信託建物	7,172,123千円	信託構築物	4,192千円	機械及び装置	5,307千円	信託機械及び装置	15,143千円	信託工具器具備品	2,374千円	土地	398,201千円	信託土地	8,536,013千円	合計	18,534,622千円	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金保証金	15,536千円	合計	9,198,536千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>信託預金</td><td>2,263,462千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>142,214千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>7,278,456千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,055千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5,478千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>16,676千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>2,181千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>398,201千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>18,646,741千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,198,536千円</td></tr> </table>	信託預金	2,263,462千円	建物	142,214千円	信託建物	7,278,456千円	信託構築物	4,055千円	機械及び装置	5,478千円	信託機械及び装置	16,676千円	信託工具器具備品	2,181千円	土地	398,201千円	信託土地	8,536,013千円	合計	18,646,741千円	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金保証金	15,536千円	合計	9,198,536千円
信託預金	2,260,913千円																																																					
建物	140,352千円																																																					
信託建物	7,172,123千円																																																					
信託構築物	4,192千円																																																					
機械及び装置	5,307千円																																																					
信託機械及び装置	15,143千円																																																					
信託工具器具備品	2,374千円																																																					
土地	398,201千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合計	18,534,622千円																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金保証金	15,536千円																																																					
合計	9,198,536千円																																																					
信託預金	2,263,462千円																																																					
建物	142,214千円																																																					
信託建物	7,278,456千円																																																					
信託構築物	4,055千円																																																					
機械及び装置	5,478千円																																																					
信託機械及び装置	16,676千円																																																					
信託工具器具備品	2,181千円																																																					
土地	398,201千円																																																					
信託土地	8,536,013千円																																																					
合計	18,646,741千円																																																					
長期借入金	9,183,000千円																																																					
預り敷金保証金	15,536千円																																																					
合計	9,198,536千円																																																					
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="1"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成18年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成18年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="1"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成18年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成18年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円																																				
契約締結日	平成18年12月1日																																																					
借入極度額	20,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	20,000,000千円																																																					
契約締結日	平成18年12月1日																																																					
借入極度額	20,000,000千円																																																					
当期末借入残高	—																																																					
当期末未使用残高	20,000,000千円																																																					
*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																				

〔損益計算書に関する注記〕

項目	期別																																																																																																							
	第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)																																																																																																						
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>8,127,839千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,609,384千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>215,881千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>16,818千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>10,788千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>21,310千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>10,002,022千円</td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>594,121千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>7,466千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>191,835千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>10,700千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>24,794千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>10,830,941千円</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td>498,084千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>662,718千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>859,818千円</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>33,328千円</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>265,074千円</td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>219,545千円</td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>457,773千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,818,454千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>95,081千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>4,909,878千円</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <table border="1"> <tr><td>5,921,062千円</td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃料	8,127,839千円	共益費	1,609,384千円	駐車場収入	215,881千円	広告物掲出料	16,818千円	アンテナ使用料	10,788千円	その他賃貸収入	21,310千円	その他賃貸事業収入	10,002,022千円	附加使用料	594,121千円	時間貸駐車料	7,466千円	解約違約金等	191,835千円	原状回復費相当額収入	10,700千円	その他雑収入	24,794千円	不動産賃貸事業収益合計	10,830,941千円	賃貸事業費用		外注委託費	498,084千円	水道光熱費	662,718千円	公租公課	859,818千円	保険料	33,328千円	修繕工事費	265,074千円	管理委託料	219,545千円	管理組合費	457,773千円	減価償却費	1,818,454千円	その他賃貸事業費用	95,081千円	不動産賃貸事業費用合計	4,909,878千円	5,921,062千円	<p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>7,840,275千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,560,105千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>214,147千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>16,347千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>11,049千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>20,979千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>9,662,904千円</td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>704,675千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>7,442千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>5,353千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>22,983千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>11,674千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>10,415,033千円</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td>477,158千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>740,835千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>764,570千円</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>35,005千円</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>251,562千円</td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>207,033千円</td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>461,431千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,809,469千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>69,778千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>4,816,845千円</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <table border="1"> <tr><td>5,598,188千円</td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃料	7,840,275千円	共益費	1,560,105千円	駐車場収入	214,147千円	広告物掲出料	16,347千円	アンテナ使用料	11,049千円	その他賃貸収入	20,979千円	その他賃貸事業収入	9,662,904千円	附加使用料	704,675千円	時間貸駐車料	7,442千円	解約違約金等	5,353千円	原状回復費相当額収入	22,983千円	その他雑収入	11,674千円	不動産賃貸事業収益合計	10,415,033千円	賃貸事業費用		外注委託費	477,158千円	水道光熱費	740,835千円	公租公課	764,570千円	保険料	35,005千円	修繕工事費	251,562千円	管理委託料	207,033千円	管理組合費	461,431千円	減価償却費	1,809,469千円	その他賃貸事業費用	69,778千円	不動産賃貸事業費用合計	4,816,845千円	5,598,188千円
賃貸事業収入																																																																																																								
賃料	8,127,839千円																																																																																																							
共益費	1,609,384千円																																																																																																							
駐車場収入	215,881千円																																																																																																							
広告物掲出料	16,818千円																																																																																																							
アンテナ使用料	10,788千円																																																																																																							
その他賃貸収入	21,310千円																																																																																																							
その他賃貸事業収入	10,002,022千円																																																																																																							
附加使用料	594,121千円																																																																																																							
時間貸駐車料	7,466千円																																																																																																							
解約違約金等	191,835千円																																																																																																							
原状回復費相当額収入	10,700千円																																																																																																							
その他雑収入	24,794千円																																																																																																							
不動産賃貸事業収益合計	10,830,941千円																																																																																																							
賃貸事業費用																																																																																																								
外注委託費	498,084千円																																																																																																							
水道光熱費	662,718千円																																																																																																							
公租公課	859,818千円																																																																																																							
保険料	33,328千円																																																																																																							
修繕工事費	265,074千円																																																																																																							
管理委託料	219,545千円																																																																																																							
管理組合費	457,773千円																																																																																																							
減価償却費	1,818,454千円																																																																																																							
その他賃貸事業費用	95,081千円																																																																																																							
不動産賃貸事業費用合計	4,909,878千円																																																																																																							
5,921,062千円																																																																																																								
賃貸事業収入																																																																																																								
賃料	7,840,275千円																																																																																																							
共益費	1,560,105千円																																																																																																							
駐車場収入	214,147千円																																																																																																							
広告物掲出料	16,347千円																																																																																																							
アンテナ使用料	11,049千円																																																																																																							
その他賃貸収入	20,979千円																																																																																																							
その他賃貸事業収入	9,662,904千円																																																																																																							
附加使用料	704,675千円																																																																																																							
時間貸駐車料	7,442千円																																																																																																							
解約違約金等	5,353千円																																																																																																							
原状回復費相当額収入	22,983千円																																																																																																							
その他雑収入	11,674千円																																																																																																							
不動産賃貸事業収益合計	10,415,033千円																																																																																																							
賃貸事業費用																																																																																																								
外注委託費	477,158千円																																																																																																							
水道光熱費	740,835千円																																																																																																							
公租公課	764,570千円																																																																																																							
保険料	35,005千円																																																																																																							
修繕工事費	251,562千円																																																																																																							
管理委託料	207,033千円																																																																																																							
管理組合費	461,431千円																																																																																																							
減価償却費	1,809,469千円																																																																																																							
その他賃貸事業費用	69,778千円																																																																																																							
不動産賃貸事業費用合計	4,816,845千円																																																																																																							
5,598,188千円																																																																																																								

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目	期別	
	第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
発行済投資口の総口数	625,000口	625,000口

〔税効果会計に関する注記〕

項目	期別			
	第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
	法人事業税損金不算入額	16千円	法人事業税損金不算入額	18千円
	一括償却資産損金不算入額	15千円	一括償却資産損金不算入額	48千円
	繰延税金資産計	32千円	繰延税金資産計	67千円
	繰延税金資産の純額	32千円	繰延税金資産の純額	67千円
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	△39.38%	支払分配金の損金算入額	△39.38%
	その他	0.01%	その他	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
開示すべき取引はありません。	同左

〔1口当たり情報に関する注記〕

第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)		
1口当たり純資産額	257,883円	1口当たり純資産額	257,432円
1口当たり当期純利益金額	7,121円	1口当たり当期純利益金額	6,671円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左		

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)		
当期純利益金額	4,451,222千円	当期純利益金額	4,169,475千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益金額	4,451,222千円	普通投資口に係る当期純利益金額	4,169,475千円
期中平均投資口数	625,000口	期中平均投資口数	625,000口

〔重要な後発事象に関する注記〕

第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19年12月31日)
該当事項はありません。	同左

金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

科 目	期 別	
	第13期 (自平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
I. 当期末処分利益	4,451,575,413円	4,169,727,716円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	4,451,250,000円 (7,122円)	4,169,375,000円 (6,671円)
III. 次期繰越利益	<u>325,413円</u>	<u>352,716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済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,451,250,000円を利益分配金として分配すること致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</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済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,169,375,000円を利益分配金として分配すること致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成20年8月15日

日本プライムリアルティ投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田 昌平



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

叔野 明弘



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本プライムリアルティ投資法人の平成20年1月1日から平成20年6月30日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

科 目	期 別	
	第13期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至平成19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		
税引前当期純利益金額	4,452,203	4,170,538
減価償却費	1,819,525	1,810,540
投資法人債発行費償却	9,512	8,010
受取利息	△14,869	△14,061
支払利息	897,760	809,365
営業未収入金の増加・減少額	△48,286	44,096
未収消費税等の増加・減少額	—	120,563
前払費用の増加・減少額	32,075	△54,116
営業未払金の増加・減少額	69,216	84,456
未払金の増加・減少額	23,774	3,738
未払消費税等の増加・減少額	43,439	123,162
前受金の増加・減少額	28,010	96,623
信託有形固定資産の減少額	—	13,982
投資有価証券の減少額	—	1,558,460
その他	△40,191	△14,802
小 計	7,272,168	8,760,557
利息の受取額	14,869	14,061
利息の支払額	△915,997	△685,883
法人税等の支払額・還付額	233,406	△230,951
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,604,447	7,857,784
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	△22,145,989	△6,499,695
信託有形固定資産の取得による支出	△471,016	△418,800
無形固定資産の取得による支出	△1,543,218	△6,624
投資有価証券の取得による支出	—	△344,651
差入敷金保証金の支出	△6,900	—
預り敷金保証金の支出	△624,781	△139,812
預り敷金保証金の収入	853,372	445,027
信託預り敷金保証金の支出	△174,842	△108,423
信託預り敷金保証金の収入	203,720	241,415
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,909,654	△6,831,563
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	20,800,000	10,400,000
短期借入金の返済による支出	△6,008,000	△13,900,000
長期借入金の借入による収入	16,000,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△4,783,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	15,000,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△22,632	△88,335
分配金の支払金額	△4,172,992	△4,364,722
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,596,375	2,263,942
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,291,168	3,290,162
5. 現金及び現金同等物の期首残高	31,297,578	28,007,415
6. 現金及び現金同等物の期末残高	33,588,746	31,297,578

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

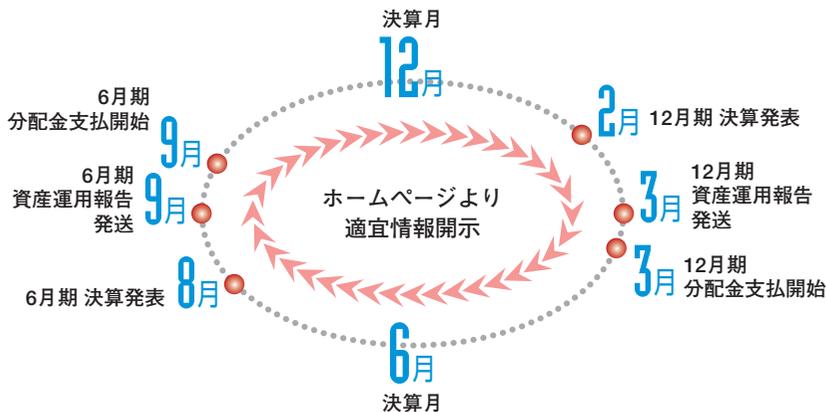
〔重要な会計方針〕

科 目	期 別	第13期 (自平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至 平成19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13期 (自平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	第12期 (ご参考) (自平成19年7月1日 至 平成19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20年6月30日現在) 現金及び預金 18,461,764千円 信託現金及び信託預金 15,126,982千円 現金及び現金同等物 33,588,746千円	(平成19年12月31日現在) 現金及び預金 16,307,505千円 信託現金及び信託預金 14,990,073千円 現金及び現金同等物 31,297,578千円

1. 年間スケジュール（予定）



2. 投資主メモ

- ◆決算期 毎年6月30日・12月31日
- ◆投資主総会 2年に1回以上開催
- ◆同基準日 規約第12条第2項に定める日
- ◆分配金受領基準日 毎年6月30日・12月31日
- ◆投資主名簿等管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- ◆同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
 (郵便物送付先) 〒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) ☎0120-288-324
- ◆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）

◆住所等の変更手続きについて

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

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

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

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

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

TOPページ



① JPR掲示板

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

② 分配金情報

アクセス数の多い、分配金情報がTOPページにて一目で把握できます。

③ 保有資産状況

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

④ HOT MENU

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

⑤ RSSによる情報配信機能を追加

最新情報をRSSという技術を使用して配信しております。RSSとは、ウェブサイトの見出しや概要を配信するためのフォーマットです。RSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、日本プライムリアルティ投資法人の最新情報を自動的にお受取りいただくことができます。

JPRが投資する物件



物件紹介ムービー



決算説明会音声配信



英文サイト



