



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 7 期 資 産 運 用 報 告 書

自 平成17年1月1日 至 平成17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/>

C O N T E N T S

I	決算ハイライト	4
	1 決算トピックス	4
	2 ポートフォリオトピックス	6
	3 投資口の状況	8
II	投資法人の概要	9
	1 特色及び沿革	9
	2 ポートフォリオの概要	10
	3 資産運用会社の概要	22
III	資産運用報告書	23
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 年間スケジュール(予定)	50
	2 投資主メモ	50
	ホームページの使い方	51

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。

平素は日本プライムリアルティ投資法人（略称：JPR）に関しまして、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17年6月末日に第7期（自：平成17年1月1日 至：平成17年6月30日）の決算期を迎えました。ここに投資主の皆様へ資産運用の概況と決算につきましてご報告させていただきます。

まず、保有資産の面では、当期はベネトン心齋橋ビルを始めとして3物件等238億円（取得価格ベース）を取得いたしました。一方で、資産入れ替えのためJPR池袋ビルなど3物件71億円（譲渡価格ベース）を売却したものの、当期末保有物件は42物件1,976億円（取得価格ベース）に拡大いたしました。

また財務面では、平成17年2月から3月に行った公募増資で263億円を調達して出資金総額は1,154億円となり、財務体質の一層の充実が図られました。

ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と衷心より感謝申し上げます。

次に収益面では、前期中に取得した物件の通期稼働、当期の新規取得物件の一部期間寄与、稼働率の向上、費用の圧縮等の要因により、営業収益は85億3百万円、経常利益は33億77百万円を計上し、当期純利益は33億76百万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は6,370円とさせていただきました。

第8期以降につきましても、不動産投資信託業界を取り巻く環境は特に不動産取得面で厳しいものが予想されますが、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、従前と同様に中長期的な安定成長を目指す所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも倍旧のご支援を賜りますよう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



I. 決算ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS

1. 決算トピックス

決算ハイライト

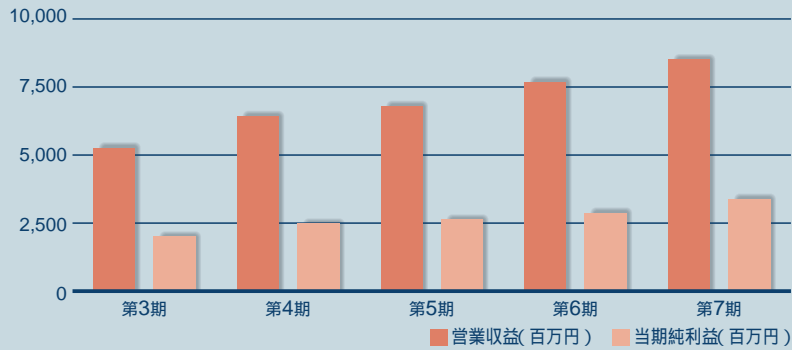
	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	平成15年6月期	平成15年12月期	平成16年6月期	平成16年12月期	平成17年6月期
営業収益	5,264百万円	6,421百万円	6,790百万円	7,685百万円	8,503百万円
経常利益	1,991百万円	2,468百万円	2,615百万円	2,869百万円	3,377百万円
当期純利益	1,990百万円	2,467百万円	2,614百万円	2,868百万円	3,376百万円
総資産額	144,989百万円 (対前期比 +36.0%)	156,576百万円 (対前期比 +8.0%)	182,253百万円 (対前期比 +16.4%)	198,673百万円 (対前期比 +9.0%)	216,574百万円 (対前期比 +9.0%)
純資産額	58,972百万円 (対前期比 0.0%)	91,581百万円 (対前期比 +55.3%)	91,728百万円 (対前期比 +0.2%)	91,982百万円 (対前期比 +0.3%)	118,807百万円 (対前期比 +29.2%)
1口当たり純資産額	203,634円	212,979円	213,322円	213,912円	224,165円
自己資本比率	40.7% (対前期増減 14.7%)	58.5% (対前期増減 17.8%)	50.3% (対前期増減 8.2%)	46.3% (対前期増減 4.0%)	54.9% (対前期増減 8.6%)

(注) 対前期比及び対前期増減については小数点第2位以下を四捨五入しています。

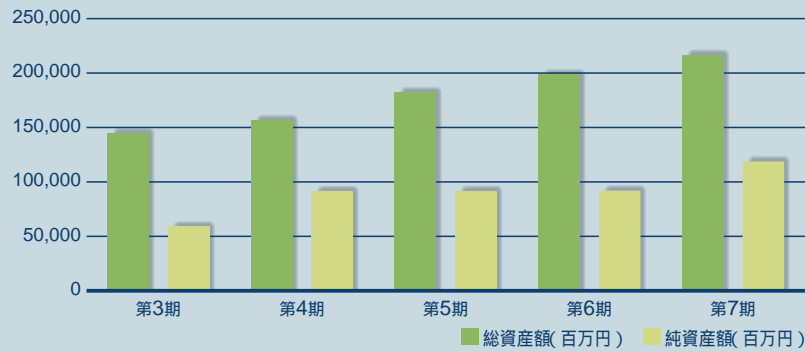
分配金等の実績

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	平成15年6月期	平成15年12月期	平成16年6月期	平成16年12月期	平成17年6月期
当期末処分利益総額	1,990百万円	2,467百万円	2,614百万円	2,868百万円	3,376百万円
利益留保額	0百万円	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)	1,990百万円 (6,873円)	2,467百万円 (5,738円)	2,614百万円 (6,081円)	2,868百万円 (6,671円)	3,376百万円 (6,370円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,990百万円 (6,873円)	2,467百万円 (5,738円)	2,614百万円 (6,081円)	2,868百万円 (6,671円)	3,376百万円 (6,370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)	- 百万円 (- 円)

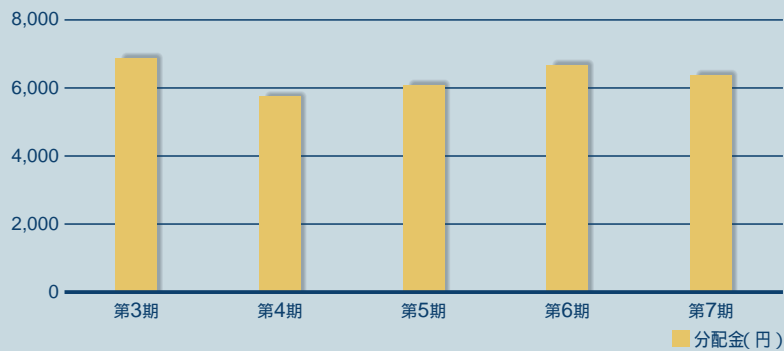
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

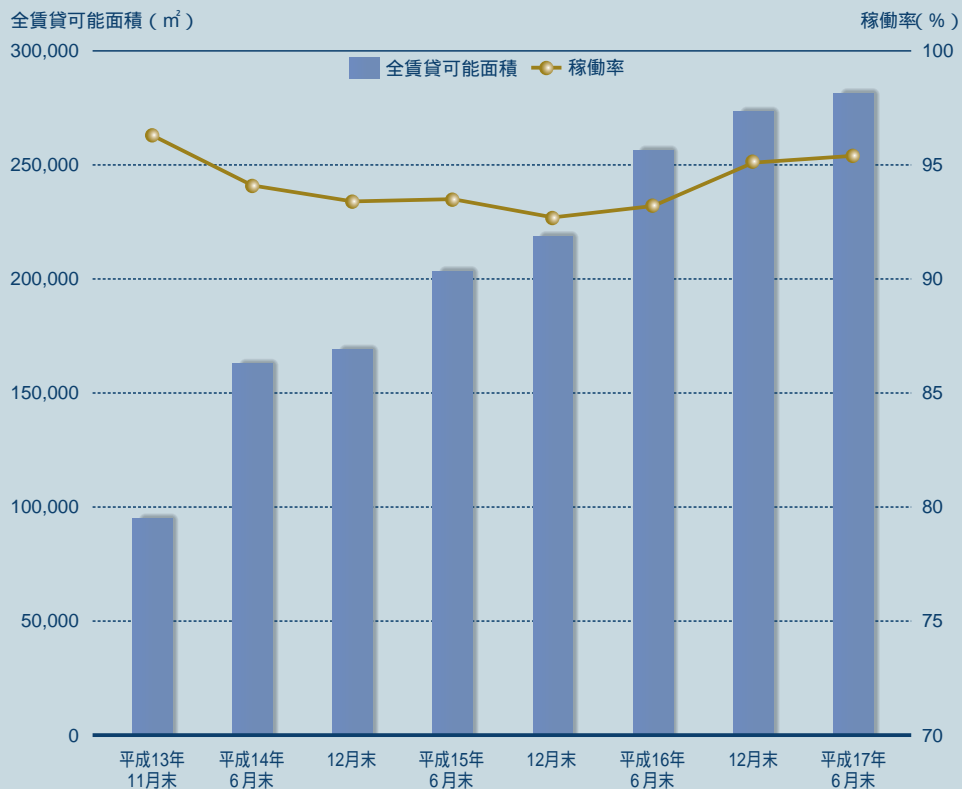


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移



	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
物件数	13	25	27	30	32	38	42	42
総テナント数	133	281	311	324	357	437	496	459
全賃貸可能面積	94,935.49m ²	162,739.50m ²	168,987.78m ²	201,808.72m ²	218,734.67m ²	256,329.13m ²	273,330.52m ²	281,408.97m ²
稼働率	96.3%	94.1%	93.4%	93.5%	92.7%	93.2%	95.1%	95.4%

(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、転借人への転貸面積に賃料配分率を乗じた面積を、それぞれ小数点第3位以下を四捨五入して算出しています。

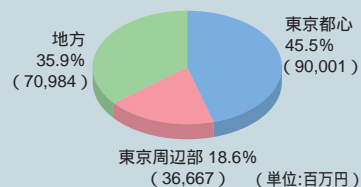
また、同ビルにおいては、転借人の数をテナント数とみなしています。

(注3) 稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

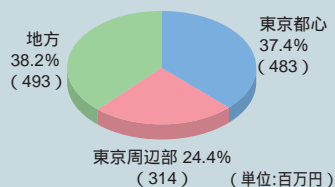
地域分散

東京都心 東京周辺部 地方

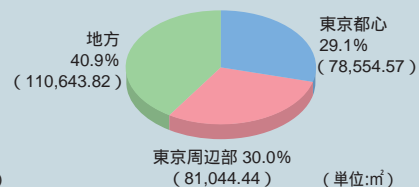
取得価格に基づく比率



期末月額契約賃料に基づく比率



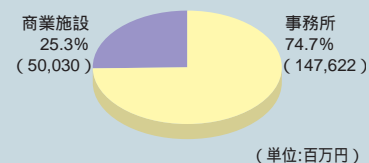
期末賃貸面積に基づく比率



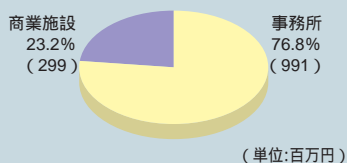
用途分散

商業施設 事務所

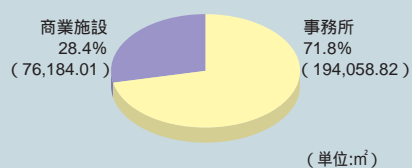
取得価格に基づく比率



期末月額契約賃料に基づく比率



期末賃貸面積に基づく比率



主要テナント情報 - トップ10

平成17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 (m ²)	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	15.1%
2	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	6.9%
3	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	10,982.03	4.1%
4	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	3.0%
5	ユーエフジェイセントラルリース株式会社	UFJセントラルリース本社ビル	7,123.07	2.6%
6	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,536.34	2.4%
7	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	2.2%
8	三井不動産株式会社	オーバルコート大崎マークウエスト シュトラッセ一番町	5,354.77	2.0%
9	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	2.0%
10	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	4,903.42	1.8%

(注1) 小数点第2位以下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。

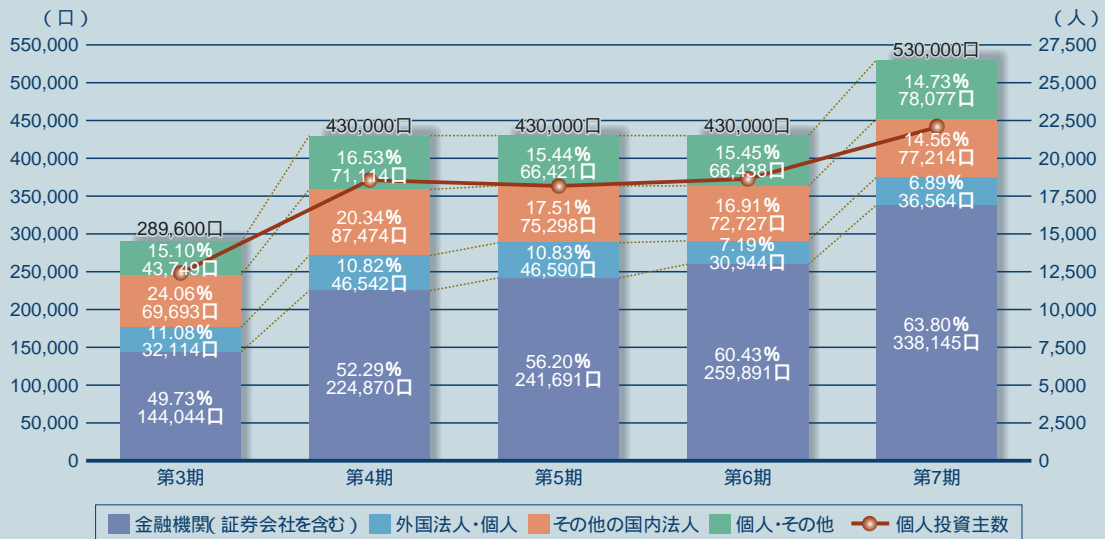
3. 投資口の状況

投資口価格の状況



(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

期末投資主の構成、口数、個人投資主数



(注) 比率は、小数点第3位以下を切捨てています。

Ⅱ. 投資法人の概要

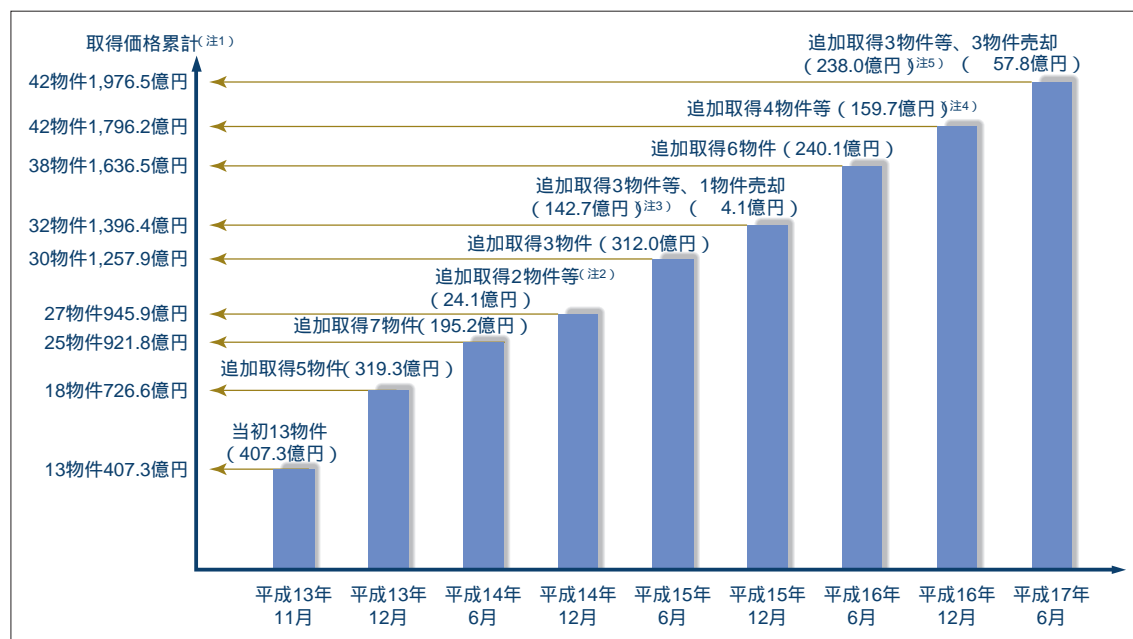
OVERVIEW OF JPR

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發揮することを基本方針とします。

沿革



(注1)「取得価格」には、取得諸経費及び消費税等は含みません。

(注2)新麹町ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

(注3)JPR梅田口フットビルの追加取得分に関する金額を含みます。

(注4)新麹町ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

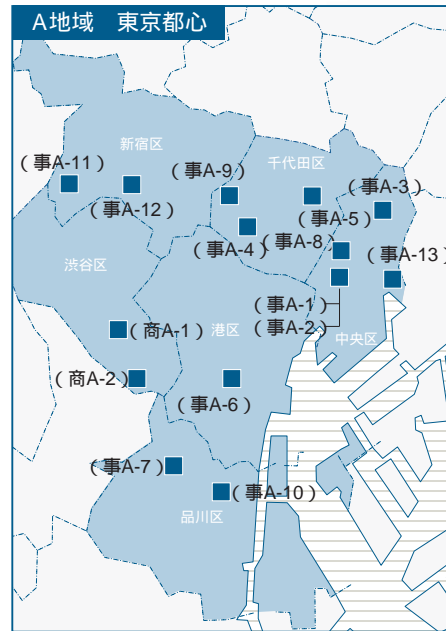
(注5)福岡ビル及びビッグス新宿ビルの追加取得分に関する金額を含みます。

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

2. 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)JPRクレスト竹橋ビル
 - (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
 - (事A-9)JPR市ヶ谷ビル
 - (事A-10)オーバルコート大崎マークウエスト
 - (事A-11)新宿スクエアタワー
 - (事A-12)ビッグス新宿ビル
 - (事A-13)アクロス新川ビル・アネックス
 - (商A-1)JPR渋谷タワーレコードビル
 - (商A-2)JPR代官山(注)
- (注)平成17年8月1日にSS代官山からJPR代官山に名称変更しました。

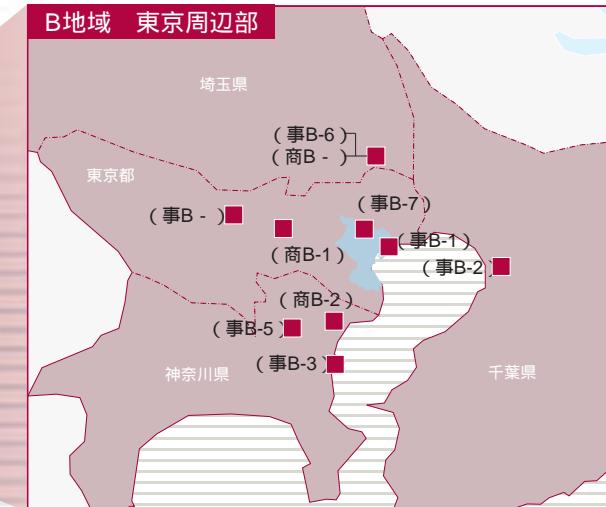


A 「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
B 「東京周辺部」	東京都のうち「東京都心」以外、千葉県、神奈川県、埼玉県
C 「地方」	その他の地域

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-4)東京建物本町ビル
- (事C-6)JPR高松ビル
- (事C-7)JPR博多ビル
- (事C-9)JPR那覇ビル
- (事C-10)NORTH33ビル
- (事C-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)JPR名古屋栄ビル
- (事C-17)堂島Fビルディング
- (事C-18)船場福岡ビル
- (事C-19)JFJセントラルリース本社ビル
- (商C-1)JPR梅田ロフトビル
- (商C-2)シュトラッセ一番町
- (商C-3)バネトン心齋橋ビル

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)JPR横浜日本大通ビル
- (事B-5)新横浜第二センタービル
- (事B-6)川口センタービル
- (事B-7)JPR上野イーストビル
- (商B-1)田無アスタ
- (商B-2)ツルミファーガ1
- 第8期取得予定物件
- (事B-) 立川ビジネスセンタービル
- 第9期取得予定物件
- (商B-) 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟 (キューボ・ラ本館棟)

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	8.2%
	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	1.5%
	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	1.1%
	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 H16.11.12 (計)	1,670 550 200 2,420	0.8% 0.3% 0.1% 1.2%
	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	2.0%
	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	5.7%
	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	1.5%
	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 H17.4.15 (計)	1,800 1,120 2,920	0.9% 0.6% 1.5%
	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	2.6%
	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	1.8%
	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	5.1%
	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 H17.4.12 (計)	2,900 8,921 11,821	1.5% 4.5% 6.0%
	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	0.4%
	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	6.1%
	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	1.1%
小計										90,001	45.5%
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	3.0%
	事務所	B-2	JPR千葉ビル	千葉県中央区新町	1,382.35	9,072.57	S・SRC B1/13F	H3.1	H13.12.13	2,350	1.2%
	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	1.5%
	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	0.5%
	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	4.1%
	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	1.6%
	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	5.2%
	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	1.5%
小計										36,667	18.6%

地域	用途	物件番号	物件名	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	竣工年月	取得日	取得価格	
										(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	1.1%
	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	4.2%
	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	2.1%
	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	1.1%
	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 B1 / 12F S1F	S60.6 H15.11	H13.11.16 -	2,900 -	1.5% -
	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	0.8%
	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	1.9%
	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	1.1%
	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	1.6%
	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	0.8%
	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	1.4%
	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	0.5%
	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 B1 / 11F S 1F	H15.1 S61.12	H15.9.1	4,550	2.3%
	事務所	C-17	堂島Fビルディング	大阪市北区曽根崎新地	668.11	5,696.01	SRC B2 / 9F	H5.10	H16.1.23	2,140	1.1%
	事務所	C-18	船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前	680.63	3,874.81	SRC 8F	H5.2	H16.6.11	1,920	1.0%
	事務所	C-19	UFJセントラルリース本社ビル	名古屋市中区栄	1,610.38	10,201.44	SRC B1 / 9F	H3.3	H17.3.22	4,137	2.1%
	商業施設	C-1	JPR梅田口フトビル	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	4.0% 2.5% 6.6%
	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	2.1%
	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	2.7%
	小計										70,984
合計										197,652	100.0%

(注1) 本投資法人は、上記不動産のうち(事A-8)福岡ビル(H17.4.15取得分)、(事A-12)ビッグス新宿ビル、(事A-13)アクロス新川ビル・アネックス、(商A-2)JPR代官山、(事B-5)新横浜第二センタービル、(事B-7)JPR上野イーストビル、(事C-16)JPR名古屋栄ビル、(事C-19)UFJセントラルリース本社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) (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。

第7期取得物件



〔事A-8〕福岡ビル（追加取得）

物件の概要については17ページを参照して下さい。

なお、追加取得に係る権利形態は以下の通りです。

土地：所有権（共有、持分割合7.5%）

建物：区分所有権（7階 716.79㎡）

また、追加取得後の本投資法人の権利形態は以下のようになります。

土地：所有権（共有、持分割合21.8%）

建物：区分所有権（6階、7階、10階の共有持分81.869%
2,020.41㎡）

〔事A-12〕ビッグス新宿ビル（追加取得）

物件の概要については18ページを参照して下さい。

なお、追加取得に係る権利形態は以下の通りです。

土地：所有権（共有、持分割合50%）

建物：所有権（共有、持分割合50%）

また、追加取得後の本投資法人の権利形態は以下のようになります。

土地：所有権（共有、持分割合75%）

建物：所有権（共有、持分割合75%）



〔事C-19〕UFJセントラルリース本社ビル

所在地：名古屋市中区栄一丁目24番15号

取得年月日：平成17年3月22日

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

主要テナント：ユーエフジェイセントラルリース株式会社

〔商C-2〕 シュトラッセ一番町

所在地：仙台市青葉区一番町三丁目9番18号
取得年月日：平成17年2月4日
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
主要テナント：三井不動産株式会社



〔商C-3〕 ベネトン心斎橋ビル

所在地：大阪市中央区南船場四丁目2番11号
取得年月日：平成17年5月30日
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
主要テナント：ベネトンジャパン株式会社

第8期取得予定物件



(事B-) 立川ビジネスセンタービル

所在地：東京都立川市曙町二丁目38番5号
取得予定年月：平成17年9月
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：未定
主要テナント：リコー販売株式会社
所有形態 土地：所有権（共有、持分割合16.9%）
建物：区分所有権（4階、5階 1,746.58㎡）

第9期取得予定物件

(商B-) 川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟(キュポ・ラ本館棟)

所在地：埼玉県川口市川口一丁目700番（地番）
取得予定年月：平成18年3月
敷地面積：15,008.28㎡
延床面積：49,287.28㎡
構造：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地下2階付10階建（キュポ・ラ本館棟）
竣工予定年月：平成18年3月
不動産管理会社：未定
主要テナント：株式会社マルエツ

所有形態 土地：所有権（共有、持分割合7.3%）
建物：区分所有権（1階から3階の各階の一部）



(注) 上図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

第6期末保有物件

(事A-1) 兼松ビル



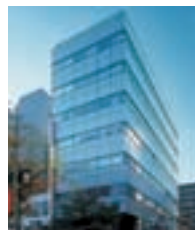
東京都中央区京橋二丁目14番1号
敷地面積：1,751.13㎡
延床面積：14,995.09㎡
構造：鉄骨・鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付13階建
竣工年月：平成5年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：財団法人建築技術教育普及センター
きら保険サービス株式会社

(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
主要テナント：兼松エレクトロニクス株式会社

(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
主要テナント：トムス株式会社
株式会社コロワイド東日本

(事A-4) 新麹町ビル



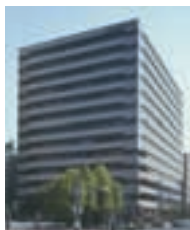
東京都千代田区麹町四丁目3番3
敷地面積：657.80㎡
延床面積：5,152.98㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付9階建
竣工年月：昭和59年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：新川電機株式会社
株式会社ジャンニヴェルサーチ・ジャパン

(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
主要テナント：株式会社エヌ・ティ・ティ・データ
ファイバーテック株式会社

(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㎡
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

(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
主要テナント：シミツ株式会社
NECライティング株式会社

(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
主要テナント：有限会社経営法学倶楽部
東和化成工業株式会社

(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
主要テナント：学校法人日本医科大学
ワットマンジャパン株式会社

(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
主要テナント：三井不動産株式会社
コベルコ建機株式会社

(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㎡
延床面積：78,796.00㎡
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
主要テナント：新宿スクエアタワー管理株式会社

(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
主要テナント：株式会社アクタス
株式会社きもと

(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
主要テナント：ウチダスペクトラム株式会社
アイエスピー・ジャパン株式会社

(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
主要テナント：タワーレコード株式会社

(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
主要テナント：株式会社美容企画ジャパン

(事B-1) アルカイスト



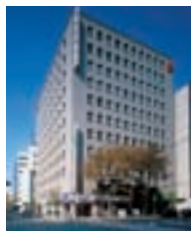
東京都墨田区錦糸三丁目2番1号
敷地面積：3,755.01㎡
延床面積：34,281.86㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付19階建
竣工年月：平成9年3月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：三井金属エンジニアリング株式会社
旭化成ケミカルズ株式会社

(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
主要テナント：株式会社ニチイ学館
エイアイジー・スター生命保険株式会社

(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
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-5) 新横浜第二センタービル



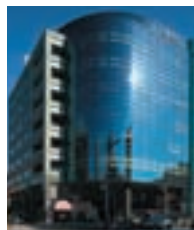
横浜市港北区新横浜三丁目19番5号
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：平成3年8月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：テュフ・ラインランド・ジャパン株式会社
アステラス製薬株式会社

(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：野村不動産株式会社
主要テナント：株式会社メディアコミュニケーション
独立行政法人科学技術振興機構

(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
主要テナント：クボタ環境サービス株式会社
リコー販売株式会社

(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
主要テナント：株式会社西友

(商B-2) ツルミフーガ 1



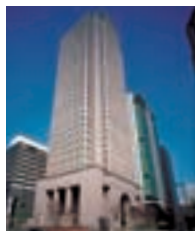
横浜市鶴見区豊岡町2番1号
敷地面積：1,962.18㎡
延床面積：13,543.32㎡
構造：鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付7階建
竣工年月：昭和60年9月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：株式会社西友

(事C-1) 新潟駅南センタービル



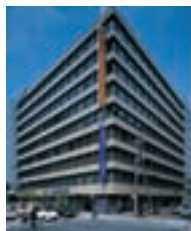
新潟市米山一丁目24番
敷地面積：2,706.99㎡
延床面積：19,950.42㎡
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付10階建
竣工年月：平成8年3月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：キャンノイメーションシステムテクノロジーズ株式会社
テルモ株式会社

(事C-2) 明治安田生命大阪梅田ビル



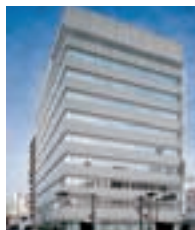
大阪市北区梅田三丁目3番20号
敷地面積：5,999.33㎡
延床面積：52,982.94㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付31階建
竣工年月：平成12年6月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社
主要テナント：オリックス株式会社
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ

(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
主要テナント：岩谷産業株式会社
沖ウィンテック株式会社

(事C-6) JPR高松ビル



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：株式会社レオパレス21
コスモ石油株式会社

(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
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-9) JPR那覇ビル



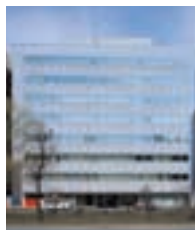
那覇市松山一丁目1番19号
敷地面積：959.87㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺
階数：12階建
竣工年月：平成3年10月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：明治安田生命保険相互会社
野村ファシリティーズ株式会社

(事C-10) NORTH33ビル



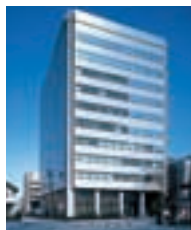
札幌市中央区北三条西三丁目1番47ほか
敷地面積：1,382.12㎡
延床面積：10,568.23㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：平成4年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：富士通サポートアドサービス株式会社
全国農業協同組合連合会

(事C-11) パークイースト札幌



札幌市中央区南一条東一丁目2番2ほか
敷地面積：1,808.26㎡
延床面積：10,865.75㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：昭和60年11月
不動産管理会社：東京建物株式会社
主要テナント：内外エンジニアリング北海道株式会社
システム・コンサルタンツ株式会社

(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
主要テナント：株式会社損害保険ジャパン
株式会社やまや

(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11ほか
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺
階数：9階建
竣工年月：平成8年7月
不動産管理会社：株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント
主要テナント：株式会社損保ジャパン
株式会社健勝苑大阪

(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
主要テナント：株式会社福岡クリーンエナジー
株式会社ミルボン

(事C-15) SK広島ビル



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：財団法人日本不動産研究所
株式会社テクノ菱和

(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)鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
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：ゾ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

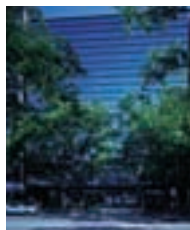
(注)物件2は物件1の隔地駐車場です。

(事C-17) 堂島Fビルディング



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：日本橋興業株式会社
主要テナント：株式会社アイル
株式会社ジオス

(事C-18) 船場福岡ビル



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
主要テナント：株式会社西日本シティ銀行
株式会社船場

(商C-1) JPR梅田口フトビル



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
主要テナント：株式会社ロフト

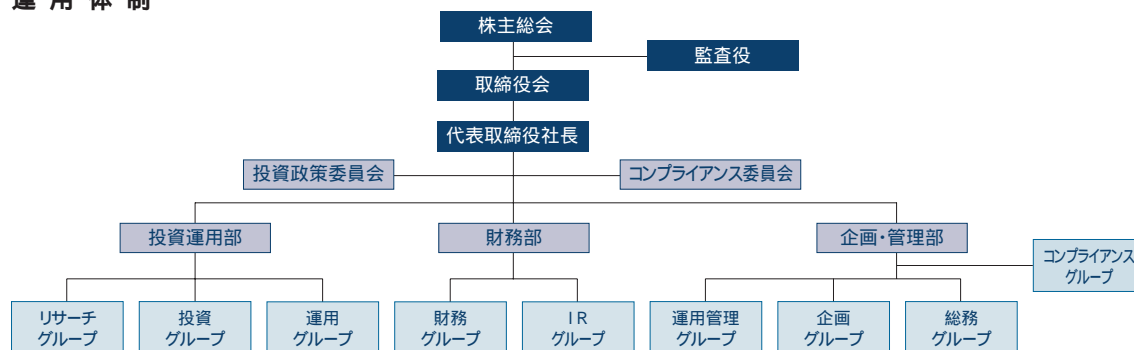
3. 資産運用会社の概要

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	投資法人資産運用業
資本の額	3億5,000万円
株主構成(注)	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（東京都知事（1）第79025号） 平成13年3月16日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号第3号） 平成13年4月23日 不動産投資顧問業登録規定上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号第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）

(注) %は議決権株式総数に対する議決権株式数の比率です。

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) 投資法人の運用状況等の推移

	期別	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
			自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
営業成績	営業収益	百万円	5,264	6,421	6,790	7,685	8,503
	うち不動産賃貸事業収益	百万円	5,264	6,250	6,790	7,685	7,801
	うち不動産等売却益	百万円	-	170	-	-	702
	営業費用	百万円	3,018	3,487	3,729	4,216	4,548
	うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,553	2,996	3,268	3,672	3,768
	うち不動産等売却損	百万円	-	-	-	-	235
	営業利益	百万円	2,246	2,933	3,061	3,469	3,954
財産等の状況	経常利益	百万円	1,991	2,468	2,615	2,869	3,377
	当期純利益	百万円	1,990	2,467	2,614	2,868	3,376
	総資産額	百万円	144,989	156,576	182,253	198,673	216,574
	(対前期比)	%	(+36.0)	(+8.0)	(+16.4)	(+9.0)	(+9.0)
	有利子負債額	百万円	69,500	52,466	77,166	93,066	83,666
	純資産額	百万円	58,972	91,581	91,728	91,982	118,807
	(対前期比)	%	(0.0)	(+55.3)	(+0.2)	(+0.3)	(+29.2)
1口当たり状況	出資総額	百万円	56,982	89,113	89,113	89,113	115,431
	分配総額	百万円	1,990	2,467	2,614	2,868	3,376
	配当性向	%	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
	発行済投資口総数	口	289,600	430,000	430,000	430,000	530,000
	一口当たり純資産額	円	203,634	212,979	213,322	213,912	224,165
	一口当たり分配金	円	6,873	5,738	6,081	6,671	6,370
	利益分配金	円	6,873	5,738	6,081	6,671	6,370
財務指標	利益超過分配金	円	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率(注1)	%	1.6	1.6	1.5	1.5	1.6
	年換算(注10)	%	3.2	3.2	3.1	3.0	3.3
	純資産当期純利益率(注2-1)	%	3.4	3.3	2.9	3.1	3.2
	年換算(注10)	%	6.8	6.5	5.7	6.2	6.5
	期首純資産額(注2-2)	百万円	58,983	58,972	91,581	91,728	91,982
	期末自己資本比率(注3)	%	40.7	58.5	50.3	46.3	54.9
	(対前期増減)	%	(14.7)	(+17.8)	(8.2)	(4.0)	(+8.6)
	期末総資産有利子負債比率(注4)	%	47.9	33.5	42.3	46.8	38.6
	DSCR(注5)	倍	10.0	10.5	10.4	9.4	9.3
	金利償却前当期純利益	百万円	3,206	3,692	4,224	4,771	4,878
	支払利息(注6)	百万円	320	350	408	510	524
賃貸NOI(注7)	百万円	3,605	4,298	4,722	5,404	5,476	
年換算NOI利回り(注9、10)	%	5.8	6.1	5.8	6.0	5.4	
賃貸NCF(注8)	百万円	3,311	3,651	4,253	4,939	5,119	
年換算NCF利回り(注9、10)	%	5.3	5.2	5.2	5.5	5.1	
参考情報	投資物件数(注11)		30	32	38	42	42
	テナント数		324	357	437	496	459
	総賃貸可能面積	m ²	201,808.72	218,734.67	256,329.13	273,330.52	281,408.97
	稼働率	%	93.5	92.7	93.2	95.1	95.4

(注1) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2

(注2-1、2) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

(注3) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注4) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

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

(注6) ここにおける支払利息には、投資法人借入利息が含まれます。

(注7) (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

(注8) 賃貸NOI - 資本の支出

(注9) 年換算賃貸NOI / 物件取得価格(第3期: 1,257.9億円、第4期: 1,400.6億円、第5期: 1,636.5億円、第6期: 1,796.2億円、第7期: 2,034.3億円)

(注10) 年換算賃貸NCF / 物件取得価格

(注11) 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3期: 181日、第4期: 184日、第5期: 182日、第6期: 184日、第7期: 181日

(注12) 新鈴町ビルは第1期、第2期及び第6期に取得したもの、福岡ビルは第4期及び第7期に取得したもの、ビッグス新宿ビルは第6期及び第7期に取得したもの、JPR梅田ロフトビルは第3期及び第4期に取得したものを、それぞれ1棟として物件数を計算しています。

(注13) 財務指標上の比率の記載については、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。(但し、配当性向のみ小数点第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）いたしました。その後平成15年7月に投資口数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、更に、平成17年2月に投資口数100,000口（5,000口のオーバーアロットメント含む）の追加公募を実施して、平成17年6月30日現在発行済投資口総数は530,000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>

オフィスの新規供給も一巡し、全国的に空室率は改善傾向にあります。大型ビルを中心とした空室率の低下が、活発なテナント企業のオフィス需要を背景として中小型ビルにまで波及してきています。特に都心部においては市況の好不調の目安とされる5%を切る水準に迫りつつあり、また地方都市部においても、大阪、名古屋、福岡などの大都市部では空室率の改善が進みオフィス市況に明るさが見え始めており、札幌でも空室率が10%を切るなどその他の地方都市においても改善傾向が見られます。

賃料についても、大型ビルを中心に下落に歯止めがかかりつつあり、都心部においては成約ベースの賃料が堅調に推移していますが、地方都市部においてはまだ調整局面であり、当面弱含みな状況で推移するものと思われます。

<商業施設賃貸市場>

2000年の大規模小売店舗立地法（大店立地法）施行以来、新設届出件数は安定的に推移するとともに、店舗の大型化が進んできています。首都圏及び主要都市部においては人口増加や地価下落等により大手小売業者の積極的な出店姿勢は続いており、また、スーパーブランド、フラッグショップ等が集まる高度商業地区の賃貸状況も堅調に推移しています。

長引く消費低迷、競争の激化等により小売業界にはいまだ厳しさは残るものの、本投資法人の投資対象となる物件の所在する賃貸マーケットは比較的堅調に推移しています。

<不動産売買市場>

不動産投資信託や私募ファンドを中心に、積極的な取得事例が多く見られます。特に、昨年後半以降の競争激化とそれに伴う価格の上昇が顕著になってきました。都心部においては収益不動産の期待利回りが著しく低下しており、また、地方においても、東京での物件取得が困難な状況であることから、大阪、名古屋、福岡などの有力都市の物件に投資家の需要が増し、一部には都心部に近い利回りでの取引も見られるようになってきています。

③新規物件の取得

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や商業施設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、「シュトラッセ一番町」（取得価格42.0億円）、「UFJセントラルリース本社ビル」（取得価格41.3億円）、「ビッグス新宿ビル」（共有、取得価格89.2億円）、「福岡ビル」（区分所有、取得価格11.2億円）及び「ベネトン心斎橋ビル」（取得価格54.3億円）を取得いたしました。その結果、平成17年6月末時点における保有資産残高は42物件、1,976.5億円（取得価格ベース）、全賃貸可能面積は281,408.97㎡、テナント数459となっております。

④保有資産の売却

当期は新規物件取得だけでなく、より効率的かつ安定的なキャッシュ・フローを見込めるポートフォリオの構築を目指して、個別物件のバリュアアップの実現と一定エリア内における保有物件の選別を目的とした3物件（「JPR池袋ビル」（売却価格33.4億円）、「JPRスクエア博多イースト・ウエスト」（売却価格29.2億円）、「JPRパークウエスト高松」（売却価格8.4億円））の売却を実施いたしました。

⑤保有資産の運用管理

・ブランド戦略

JPRブランドコンセプトとして掲げている「A / 3S (Amenity / Service, Safety, Save Energy)」を基本にJPRブランドの構築を進めております。

当期は、防犯カメラ設備と喫煙スペースの設置を積極的に実施し、快適なオフィス空間の提供を進めるとともに、空調設備の省エネ化工事（川口センタービル）による電力使用量の削減を行うなど、ブランド戦略の実施による競争力の強化、他の競合物件との差別化を推進しております。

・稼働率

オフィス賃貸市場が改善傾向にある一方で、本投資法人は、他の競合物件との差別化を図るべく上記ブランド戦略に基づくリニューアル、計画的な設備更新等を進めております。また、企業によるオフィスの集約・移転の動きが活発化してきていることから、物件ごとに積極的なテナント誘致策を継続し、増床ニーズや新規テナント開拓に努めております。

この結果、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は95.4%（対前期末比0.3%増加）となりました。

⑥資金調達状況

本投資法人は、当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263.1億円を調達し、借入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、資産規模の拡大に資することに留意し、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行いました。この結果、当期末の借入金残高は416.6億円、無担保投資法人債の残高は420.0億円となりました。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については、有利子負債全体に占める比率が93.8%、平均残存年数（注1）が4.3年となっております。また、有利子負債全体について、当期末の平均金利（注2）は1.3%、有利子負債比率（注3）は42.0%、期末総資産有利子負債比率（注4）は38.6%となりました。なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付は以下の通りです。

発行体格付及び無担保投資法人債の債券格付(当期末現在)

格付機関	発行体格付	債券格付 (第1回～第6回共通)
スタンダード・アンド・ブアーズ・レーティングズ・サービシズ(S&P)	長期：A-（安定的） 短期：A-2（安定的）	A-
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）	A3（安定的）	A3
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A+（安定的）	A+

（注1）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。（当期末長期有利子負債残高：784.6億円）

（注2）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：1,154.3億円）

（注4）期末総資産有利子負債比率（%）：有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100
（当期末総資産額：2,165.7億円）

(3)増資等の状況

当期及び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）		出資金総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成13年9月14日	私募設立	240	240	120	120	（注1）
平成13年11月16日	私募増資	62,000	62,240	31,000	31,120	（注2）
平成14年1月22日	投資口の分割	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）

（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。

(4)分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、6,370円となりました。

期 別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	
	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	
当期末処分利益総額	1,990,499千円	2,467,436千円	2,614,881千円	2,868,599千円	3,376,139千円	
利益留保額	78千円	96千円	51千円	69千円	39千円	
金銭の分配金総額	1,990,420千円	2,467,340千円	2,614,830千円	2,868,530千円	3,376,100千円	
（1口当たり分配金）	（6,873円）	（5,738円）	（6,081円）	（6,671円）	（6,370円）	
内 訳	利益分配金総額	1,990,420千円	2,467,340千円	2,614,830千円	2,868,530千円	3,376,100千円
	（1口当たり利益分配金）	（6,873円）	（5,738円）	（6,081円）	（6,671円）	（6,370円）
	出資払戻総額	-千円	-千円	-千円	-千円	-千円
	（1口当たり出資払戻額）	（-円）	（-円）	（-円）	（-円）	（-円）

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は、昨年半ばから続く景気の踊り場の局面を脱しつつあり、企業収益の回復に続き設備投資が堅調となり、雇用、賃金の改善から個人消費の回復へと向かっています。米中景気の行方や原油価格の高騰といった懸念材料はあるものの、内需の両輪がかみ合い始めたことで、今後の景気動向にも明るさが見えてきています。

オフィス賃貸市場においては、東京を中心とした需給の改善が主要地方都市にも波及しつつあり、大阪、名古屋を含めた3大都市圏においても、見受けられるようになりました。しかし、2003年問題がビルグレードの優劣による二極化をもたらしたように、今後予想されるビル供給の増加や景気動向といった環境変化に対応しオフィス賃貸市場における優位性を確保するためには、引き続き物件競争力の強化が求められます。

また、不動産売買市場においては、東京に限らず地方の有力都市においても取得競争の激化に伴い収益不動産の期待利回りが低下しており、今後もこの状況は継続する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、投資主価値の最大化を目指して運用してまいります。

①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、有利な条件での取得に努めます。
- ・優良物件を計画的に取得するため、開発案件の情報を積極的に収集するとともに、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、早期に物件を確保する努力をしてまいります。
- ・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

ポートフォリオ全体の資産価値向上を目指す「JPRブランド戦略」に基づき、テナントニーズの把握によるサービスの向上と物件競争力の強化を継続し推進いたします。資産運用会社と不動産管理会社の連携によって管理運営能力を最大限に発揮し、高品質なサービス、快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と高稼働率の維持を目指します。

<ブランド戦略>

JPRブランド戦略に基づくソフト、ハード両面での高品質なサービスの提供を継続してまいります。「JPR統一建物基準」による建物グレードの維持向上と「JPR統一管理基準」によるサービスの充実に図るとともに、来期はテナント満足度調査を実施し、サービス提供に対する満足度の確認と新たなニーズの把握を行い、今後のブランド戦略へフィードバックしてまいります。

<テナント営業>

物件個別に策定したテナント誘致方針に基づき、高稼働率の維持に努めるとともに、より高い賃料での新規テナント誘致や既存テナントの増床ニーズを引き出すなど、テナント営業面での強化を継続いたします。

<運営管理コスト削減>

不動産管理会社の集約化や各物件における管理方式見直し、外注委託先への発注方法、既委託契約の費用の見直し等、管理の質を維持しながらもコスト削減に努めます。また、エネルギーコストの削減方法を総合的に見直すため、新たに「エネルギーマネジメント手法」の導入を検討してまいります。

<リニューアル工事>

各物件において策定されている中長期修繕計画に基づき計画的にリニューアル工事を実施してまいります。各実施工事においては、ブランドコンセプトを反映し策定した「JPR統一建物基準」に基づき、JPRブランドとしての「Amenity」空間の提供をより明確にアピールしてまいります。

(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つつ、投資法人債の発行等も行い、資金調達手段の多様化、満期分散にも努めます。

(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・ビ・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

資産の取得について

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。

<立川ビジネスセンタービル>

物件概要

所在地：東京都立川市曙町二丁目38番5号（住居表示）

所有形態：土地：共有、建物：区分所有権

敷地面積：2,047.22㎡（持分対応346.53㎡）

建物延面積：14,706.36㎡（専有部分の面積1,746.58㎡）

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

竣工年月：平成6年12月

テナント数：4

総賃貸可能面積：1,747.13㎡

総賃貸面積：1,747.13㎡

稼働率：100%

売買条件

売買価格：888百万円

資産の種類：信託受益権

契約締結日：平成17年8月9日（平成17年9月30日取得予定）

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

	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	第5期 平成16年 6月30日現在	第6期 平成16年 12月31日現在	第7期 平成17年 6月30日現在
発行する投資口の総数	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	289,600口	430,000口	430,000口	430,000口	530,000口
出資総額	56,982百万円	89,113百万円	89,113百万円	89,113百万円	115,431百万円
投資主数	12,709人	19,016人	18,620人	18,636人	22,674人

(2)主要な投資主

当期末における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合(%)
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	50,253	9.48
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9-9	29,300	5.53
学校法人川崎学園	岡山県倉敷市松島577	24,200	4.57
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	4.53
日本マスター・トラスティ信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	22,491	4.24
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	17,259	3.26
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8	10,837	2.04
エイアイジー・スター生命保険株式会社 (常任代理人シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	東京都中央区晴海一丁目8-12 (東京都品川区東品川二丁目3-14)	10,208	1.93
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	10,052	1.90
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1-11	9,461	1.79
合 計		208,061	39.26

(注) 上表の「割合」は、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(3)執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下の通りです。

役職名	氏 名	兼職等	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	-
監督役員	安田 莊助	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 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役(非常勤)	-
監督役員	杉本 茂	さくら萌和監査法人 代表社員、公認会計士・ 税理士・不動産鑑定士	-

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

(4)委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末における資産運用を行う委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下の通りです。

委託区分	名称
投資信託委託業者（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
一般事務受託会社（投資口に関する名義書換等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資法人債に関する事務）	みずほ信託銀行株式会社
	株式会社みずほコーポレート銀行
	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 野村證券株式会社

(注) 平成17年2月に実施した投資口の追加発行に際し、みずほ証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、野村證券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、東海東京証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社を引受会社として、投資口の募集に関する一般事務受託者に選任しました。

上記に記載した公募は完了しており、平成17年2月2日現在投資口の募集に関する業務は終了しています。

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第6期 平成16年12月31日現在		第7期 平成17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	5,972,821	3.0	16,135,818	7.5
	東京周辺部	4,302,200	2.2	4,292,183	2.0
	地方	4,675,388	2.4	8,928,196	4.1
信託不動産	東京都心	74,290,724	37.3	73,893,711	34.1
	東京周辺部	33,761,681	17.0	30,887,268	14.3
	地方	55,974,698	28.2	61,636,499	28.5
預金その他の資産	-	19,696,072 (-)	9.9 (-)	20,800,332 (-)	9.6 (-)
資産総額計	-	198,673,587 (178,977,514)	100.0 (90.1)	216,574,010 (195,773,677)	100.0 (90.4)

(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) 比率については、小数点第2位以下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) 取得予定資産について計上した各種調査費用（第6期：4,250千円 第7期：2,060千円）は、本表において建設仮勘定として預金その他の資産に計上しています。

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称 (注1)	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
兼 松 ビ ル	15,835,786	7,976.30	7,775.46	97.5%	5.1%	事務所
J P R 梅 田 ロ フ ト ビ ル	12,980,175	18,586.97	18,586.97	100.0%	5.2%	商業
ビ ッ グ ス 新 宿 ビ ル	12,016,414	11,363.35	9,267.90	81.6%	4.7%	事務所
J P R 渋谷タワーレコードビル	11,996,139	8,076.85	8,076.85	100.0%	4.5%	商業
M S 芝 浦 ビ ル	11,382,850	14,429.09	14,429.09	100.0%	6.1%	事務所
新 宿 ス ク エ ア タ ワ ー	10,146,941	10,982.03	9,265.45	84.4%	3.3%	事務所
田 無 ア ス タ	9,334,733	31,121.71	31,121.71	100.0%	7.7%	商業
川 口 セ ン タ ー ビ ル	8,102,152	15,478.43	15,407.71	99.5%	5.9%	事務所
明 治 安 田 生 命 大 阪 梅 田 ビ ル	7,836,636	9,600.63	9,204.98	95.9%	4.3%	事務所
ベ ネ ト ン 心 斎 橋 ビ ル	5,643,811	5,303.98	5,303.98	100.0%	1.6%	商業
合 計	105,275,641	132,919.34	128,440.10	96.6%	48.3%	

(注1) ビッグス新宿ビルを除く該当9物件は全て信託受益権による保有となります。

(注2) 「稼働率」については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注3) 「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おり、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(3)組入資産明細

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

地域区分	用途	不動産等の名称	所在地	所有形態		PML	地震保険	第6期(自H16年7月1日至H16年12月31日)						第7期(自H17年1月1日至H17年6月30日)							
				(土地)				(建物)		期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円)	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	期末帳簿 価額 (千円)	期末算定 価額 (千円)	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	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%		15,929,160	12,700,000	10	97.5%	385,136	5.0%	15,835,786	12,700,000	10	97.5%	422,597	5.4%		
		兼松ビル別館	東京都中央区京橋	所有権(共有)持分割合79.4%	所有権(共有)持分割合79.4%	14.2%		2,747,576	2,480,000	1	100.0%	106,114	1.4%	2,722,528	2,560,000	1	100.0%	102,465	1.3%		
		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%		2,023,146	1,870,000	4	100.0%	95,637	1.2%	2,019,631	1,960,000	4	100.0%	98,667	1.3%		
		新麹町ビル	東京都千代田区麹町	所有権(共有)持分割合49.0%	区分所有権	13.3%		1,668,715	2,410,000	11	100.0%	63,602	0.8%	1,675,079	2,420,000	11	100.0%	69,091	0.9%		
		同ビル(第2期追加取得分)		所有権(共有)持分割合21.0%			562,914	30,659												561,211	30,238
		同ビル(第6期追加取得分)		所有権(共有)持分割合7.3%			208,642	3,055												207,948	11,565
		JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町	所有権	所有権	13.7%		3,882,431	3,220,000	9	100.0%	125,100	1.6%	3,856,358	3,360,000	9	100.0%	128,990	1.7%		
		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%		11,433,112	11,300,000	7	100.0%	496,099	6.5%	11,382,850	12,400,000	7	100.0%	517,868	6.6%		
		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%		2,869,414	2,810,000	2	100.0%	138,083	1.8%	2,846,682	2,990,000	2	100.0%	133,531	1.7%		
		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%		1,832,119	1,798,000	1	100.0%	64,667	0.8%	1,826,588	2,900,000	2	100.0%	64,770	0.8%		
		同ビル(第7期追加取得分)		所有権(共有)持分割合7.5%	区分所有権			-	-	-	-	-	-	1,164,624		100.0%	15,969	0.2%			
		JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区九段南	所有権	所有権	14.6%		5,263,789	5,080,000	9	100.0%	196,400	2.6%	5,251,964	5,250,000	9	100.0%	182,359	2.3%		
		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	所有権(共有)持分割合27.1%	区分所有権	6.3%		3,590,831	3,680,000	2	100.0%	170,375	2.2%	3,563,999	4,130,000	2	100.0%	144,791	1.9%		
		新宿スクエアタワー	東京都新宿区西新宿	所有権(共有)持分割合29.3%	区分所有権	6.2%		10,239,419	9,670,000	17	84.4%	265,420	3.5%	10,146,941	8,840,000	17	84.4%	253,066	3.2%		
		ビッグス新宿ビル(注4)	東京都新宿区新宿	所有権(共有)持分割合75.0%	所有権(共有)持分割合75.0%	7.8%		3,008,266	2,910,000	22	87.7%	42,972	0.6%	12,016,414	11,900,000	21	81.6%	271,661	3.5%		
アクロス新川ビル・アネックス	東京都中央区新川	所有権	区分所有権	9.3%		735,147	730,000	5	100.0%	7,354	0.1%	728,111	735,000	4	100.0%	45,922	0.6%				
JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区神南	所有権	所有権	11.1%		12,039,450	12,700,000	1	100.0%	345,576	4.5%	11,996,139	13,400,000	1	100.0%	345,576	4.4%				
JPR代官山	東京都渋谷区代官山町	所有権	所有権	7.7%		2,229,408	2,080,000	1	100.0%	24,977	0.3%	2,226,668	1,920,000	1	100.0%	52,205	0.7%				
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%		5,524,192	5,450,000	4	93.2%	321,686	4.2%	5,466,157	5,300,000	4	70.7%	147,540	1.9%				
東京周辺部	事務所	JPR千葉ビル	千葉県中央区新町	所有権	所有権	5.7%		2,330,329	1,988,000	29	95.8%	142,934	1.9%	2,322,751	2,020,000	28	93.4%	146,012	1.9%		
		JPR横浜日本大通ビル	横浜市中区日本大通	所有権	所有権	28.7%	有	2,770,902	2,490,000	10	91.0%	140,462	1.8%	2,749,763	2,420,000	11	97.3%	134,189	1.7%		
		JPR池袋ビル(注5)	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権	13.8%		2,588,308	2,200,000	7	91.8%	104,270	1.4%	-	-	-	-	39,156	0.5%		
		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%		965,621	1,020,000	11	90.2%	68,465	0.9%	961,144	1,020,000	11	88.0%	68,890	0.9%		
		川口センタービル	埼玉県川口市本町	所有権、所有権(共有)持分割合86.5%	区分所有権	13.1%		8,168,149	8,600,000	38	98.7%	503,889	6.6%	8,102,152	8,990,000	38	99.5%	494,682	6.3%		
		JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷	所有権	所有権	14.2%		3,336,579	3,320,000	8	86.4%	164,313	2.1%	3,331,039	3,460,000	9	100.0%	170,233	2.2%		
		田無アスタ	東京都西東京市田無町	所有権(共有)持分割合42.1%	区分所有権(共有)持分割合52.9%	10.7%		9,454,684	10,930,000	1	100.0%	635,400	8.2%	9,334,733	10,900,000	1	100.0%	596,400	7.6%		
		ツルミファガ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%		2,925,113	3,280,000	1	100.0%	145,200	1.9%	2,911,709	3,300,000	1	100.0%	145,200	1.9%		
		新潟駅南センタービル	新潟市米山	所有権(共有)持分割合52.7%	区分所有権	0.8%		2,007,217	2,057,000	14	100.0%	130,620	1.7%	1,983,175	2,100,000	14	100.0%	131,215	1.7%		
		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%	所有権(共有)持分割合33.3%	4.4%		7,907,910	8,630,000	21	91.8%	360,817	4.7%	7,836,636	8,670,000	23	95.9%	342,678	4.4%		
		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%		4,131,185	3,990,000	10	98.6%	250,747	3.3%	4,140,454	3,990,000	10	98.6%	244,846	3.1%		
		JPRパークウエスト高松(注5)	高松市寿町	所有権	所有権	11.2%		1,025,714	742,000	23	80.3%	43,914	0.6%	-	-	-	-	19,459	0.2%		
		JPR高松ビル	高松市寿町	所有権	所有権	14.1%		2,291,807	1,340,000	26	86.2%	91,236	1.2%	2,310,986	1,360,000	28	91.2%	97,372	1.2%		
		JPR博多ビル	福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	7.8%		2,926,837	2,660,000	26	89.3%	153,878	2.0%	2,937,904	2,730,000	26	89.6%	153,281	2.0%		
		JPRスクエア博多イースト・ウエスト(注5)	福岡市博多区住吉	所有権	(イースト)所有権(ウエスト)所有権	(イースト)82%(ウエスト)70%		2,901,669	2,600,000	14	80.7%	172,582	2.2%	-	-	-	-	60,313	0.8%		
JPR那覇ビル	那覇市松山	所有権	所有権	9.4%		1,559,282	1,490,000	15	87.3%	96,929	1.3%	1,542,901	1,530,000	14	84.6%	98,497	1.3%				
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%		3,651,119	2,790,000	23	96.0%	171,000	2.2%	3,625,211	2,860,000	24	98.0%	169,958	2.2%				
パークイースト札幌	札幌市中央区南一条東一丁目	所有権	所有権	7.3%		2,169,339	1,690,000	23	90.9%	117,962	1.5%	2,151,166	1,720,000	22	89.4%	127,816	1.6%				
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%		2,953,926	3,170,000	10	95.3%	188,734	2.5%	2,910,796	3,290,000	11	91.0%	174,349	2.2%				
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%		1,572,034	1,680,000	16	93.6%	117,168	1.5%	1,552,861	1,680,000	15	88.5%	115,637	1.5%				
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%		2,703,778	2,590,000	13	96.6%	104,926	1.4%	2,677,662	2,560,000	13	96.6%	116,167	1.5%				
SK広島ビル	広島市中区三川町	所有権	所有権	14.9%		992,694	836,000	15	70.4%	55,430	0.7%	1,008,864	840,000	17	85.9%	52,114	0.7%				
JPR名古屋栄ビル	名古屋市中区錦	所有権	所有権	9.6%		4,675,388	4,655,000	20	100.0%	221,395	2.9%	4,651,491	4,790,000	20	100.0%	219,372	2.8%				
堂島Fビルディング	大阪市北区曽根崎新地	所有権	所有権	10.2%		2,192,112	2,130,000	9	84.9%	123,693	1.6%	2,175,402	2,130,000	9	84.9%	117,664	1.5%				
船場福岡ビル	福岡市博多区博多駅前	所有権	所有権	6.7%		1,977,340	1,960,000	6	100.0%	94,426	1.2%	1,964,654	1,960,000	5	87.5%	92,549	1.2%				
UFJセントラルリース本社ビル	名古屋市中区栄	所有権	所有権	8.6%		-	-	-	-	-	-	4,276,704	3,970,000	1	100.0%	104,679	1.3%				
JPR梅田ロフトビル	大阪市北区茶屋町	所有権	所有権	12.5%		13,010,727	11,800,000	1	100.0%	402,411	5.2%	12,980,175	12,000,000	1	100.0%	402,412	5.2%				
シュトラッセ一番町	仙台市青葉区一番町	所有権	所有権	9.4%		-	-	-	-	-	-	4,193,834	3,820,000	1	100.0%	104,697	1.3%				
ベネトン心齋橋ビル	大阪市中央区南船場	所有権	所有権	9.6%		-	-	-	-	-	-	5,643,811	5,030,000	1	100.0%	(注6)	(注6)				
合計			-	-	-	5.1%		178,977,514	171,526,000	496	95.1%	7,685,733	100.0%	195,773,677	191,905,000	459	95.4%	7,801,176	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」は小数点第2位以下を四捨五入しています。
(注3) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワーを除き、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一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃しているため、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4) ビッグス新宿ビルは平成17年4月12日に共有持分50%を追加取得しています。
(注5) JPR池袋ビル、JPRパークウエスト高松及びJPRスクエア博多イースト・ウエストについては、平成17年3月16日に譲渡しています。
(注6) 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。

(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、前記の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、前記明細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
兼松ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年7月	70	-	-
SK広島ビル	広島県広島市	4～6階空調機更新	自 平成17年9月 至 平成17年12月	53	-	-
JPR渋谷タワーレコードビル	東京都渋谷区	冷却塔、熱源水ポンプ更新	自 平成17年9月 至 平成17年11月	51	-	-
JPR博多ビル	福岡県福岡市	12階空調機・照明更新	自 平成17年9月 至 平成17年12月	49	-	-
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	2～3階トイレ改修	自 平成17年9月 至 平成17年11月	28	-	-
兼松ビル別館	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年7月	27	-	-
JPR人形町ビル	東京都中央区	外壁補修シール更新	自 平成17年5月 至 平成17年7月	26	-	-
JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市	中央監視装置更新	自 平成17年9月 至 平成17年11月	25	-	-

(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、維持保全のための外壁シール更新、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事のほか、新規テナントの誘致促進を目的として共用部の改修や貸室へのOAフロアの設置等の工事を実施いたしました。また、これら工事とは別に修繕費に計上した116百万円()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)
JPR高松ビル	香川県高松市	空冷チラー更新	自 平成17年4月 至 平成17年4月	26
JPR梅田ロフトビル	大阪府大阪市	冷温水発生装置改修	自 平成17年4月 至 平成17年5月	23
JPR博多ビル	福岡県福岡市	外壁補修シール更新	自 平成17年4月 至 平成17年6月	23
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	屋上緑化工事	自 平成17年5月 至 平成17年6月	15
SK広島ビル	広島県広島市	3階空調機更新	自 平成17年1月 至 平成17年2月	15
川口センタービル	埼玉県川口市	インバーター装置新規取付	自 平成17年1月 至 平成17年1月	14
JPR人形町ビル	東京都中央区	4～9階トイレ改修	自 平成17年4月 至 平成17年5月	10
新麹町ビル	東京都千代田区	7階リニューアル	自 平成17年4月 至 平成17年5月	10
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		216
合 計				357

修繕費には修繕工事本体金額に加え、当該工事に対して不動産管理会社へ支払われた工事管理報酬額(3百万円)が含まれています。

(3)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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	自平成15年7月1日 至平成15年12月31日	自平成16年1月1日 至平成16年6月30日	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
前期末積立金残高	407百万円	527百万円	640百万円	750百万円	850百万円
当期積立額	220百万円	220百万円	220百万円	220百万円	43百万円
当期積立金取崩額	100百万円	107百万円	110百万円	120百万円	177百万円
次期繰越額	527百万円	640百万円	750百万円	850百万円	716百万円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第6期	第7期
	自平成16年7月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年6月30日
(a)資産運用報酬	317,710千円	337,264千円
固定報酬	75,000千円	75,000千円
インセンティブ報酬1	153,992千円	157,848千円
インセンティブ報酬2	88,717千円	104,416千円
(b)資産保管・一般事務委託報酬	65,678千円	86,666千円
(c)役員報酬	5,700千円	5,700千円
(d)信託報酬	50,222千円	52,690千円
(e)その他費用	104,306千円	62,401千円
合計	543,617千円	544,722千円

(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	株式会社東京三菱銀行	平成16年2月27日	3,000	-	0.530	平成17年2月25日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成16年7月1日	3,500	-	0.593	平成17年6月27日			
	株式会社UFJ銀行	平成16年3月25日	2,000	-	0.584	平成17年3月25日			
		平成16年7月1日	3,500	-	0.593	平成17年6月27日			
	株式会社中国銀行	平成16年5月27日	1,000	-	0.543	平成17年5月27日			
		平成16年11月8日	1,000	-	0.492	平成17年11月8日			
	農林中央金庫	平成16年7月1日	3,500	-	0.593	平成17年6月27日			
	株式会社あおぞら銀行	平成16年9月30日	1,100	-	0.493	平成17年9月27日			
	株式会社八十二銀行	平成16年10月1日	1,000	-	0.493	平成17年9月27日			
株式会社みずほコーポレート銀行	平成16年11月8日	1,500	-	0.488	平成17年3月31日				
	平成17年5月27日	-	3,200	0.330	平成18年5月27日				
株式会社新生銀行	平成17年5月27日	-	2,000	0.330	平成18年5月27日				
合計		21,100	5,200						
長期借入金	株式会社損害保険ジャパン	平成16年3月25日	1,000	1,000	0.873	平成19年3月23日	期限一括	(注4)	無担保・ 無保証・ 非劣後
		平成17年3月31日	-	2,000	0.493	平成19年4月13日			
	株式会社福岡銀行	平成17年4月11日	-	2,000	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社中国銀行	平成17年4月11日	-	1,500	0.478	平成19年4月11日			
	株式会社伊予銀行	平成17年4月11日	-	1,000	0.478	平成19年4月11日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月27日	6,500	6,500	1.234	平成18年12月27日			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	6,500	6,500	1.234	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	4,783	4,783	1.700	平成20年12月26日			
	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				
	株式会社あおぞら銀行	平成14年6月19日	1,000	1,000	1.295	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	1,000	1,000	1.295	平成18年12月27日				
合計		29,966	36,466						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第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) 当期において短期借入金211億円を平成17年2月9日付で期限前返済しています。

(注4) 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。

(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	10,000	0.84	平成20年2月12日	期限一括	(注1)	(注2) (注4)
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			(注3) (注4)
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			
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			
合計		42,000	42,000					

(注1) 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2) 投資法人債間限定同順位特約付、少数私券及び適格機関投資家販売制限付です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約付、適格機関投資家限定です。

(注4) 買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能です。

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	UFJセントラルリース本社ビル	平成17年3月22日	4,137,000	-	-	-	-	-	-
	ビッグス新宿ビル	平成17年4月12日	8,921,000	-	-	-	-	-	-
	福岡ビル	平成17年4月15日	1,120,000	-	-	-	-	-	-
不動産 信託受益権	シュトラッセ一番町	平成17年2月4日	4,200,000	-	-	-	-	-	-
	JPR池袋ビル	-	-	平成17年3月16日	3,345,000	2,577,088	767,911	65,864	702,046
	JPRパークウエスト高松	-	-	平成17年3月16日	842,000	1,027,810	185,810	16,579	202,389
	JPRスクエア博多イースト・ウエスト	-	-	平成17年3月16日	2,923,000	2,898,293	24,706	57,555	32,849
	ベネトン心齋橋ビル	平成17年5月30日	5,430,000	-	-	-	-	-	-
	合計		23,808,000		7,110,000	6,503,192	606,807	140,000	466,807

(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	シュトラッセ一番町	平成17年2月4日	4,200,000	3,820,000
譲渡	JPR池袋ビル	平成17年3月16日	3,345,000	2,200,000
譲渡	JPRパークウエスト高松	平成17年3月16日	842,000	742,000
譲渡	JPRスクエア博多イースト・ウエスト	平成17年3月16日	2,923,000	2,600,000
取得	UFJセントラルリース本社ビル	平成17年3月22日	4,137,000	3,940,000
取得	ビッグス新宿ビル	平成17年4月12日	8,921,000	8,900,000
取得	福岡ビル	平成17年4月15日	1,120,000	1,090,000
取得	ベネトン心齋橋ビル	平成17年5月30日	5,430,000	4,940,000

(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利害関係人等への支払手数料等の金額

利害関係人	項目	式	物件仲介 手数料等	管理委託料 (注2)	外注委託費	テナント仲介 手数料等	利害関係人ごとの 手数料合計
東京建物不動産販売 株式会社	金額(千円)	A	140,000	-	-	-	140,000
	占率	A/E	30.4%	-	-	-	12.5%
明治安田ビルマネジメント 株式会社	金額(千円)	B	-	23,574	48,194	4,316	76,085
	占率	B/E	-	13.8%	10.5%	15.8%	6.8%
株式会社損保ジャパン・ ビルマネジメント	金額(千円)	C	-	9,057	28,896	2,027	39,981
	占率	C/E	-	5.3%	6.3%	7.4%	3.6%
項目小計	金額(千円)	D	140,000	32,631	77,090	6,344	256,066
	占率	D/E	30.4%	19.0%	16.8%	23.2%	22.9%
投資法人計	手数料(千円)	E	460,730	171,425	458,856	27,400	1,118,412
	占率	E/E	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある東京建物不動産販売株式会社、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12,090千円)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へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

株式会社東京建物テクノビルド	11,500千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	25,257千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	12,106千円

(注4) 占率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

(5)資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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、証券業、宅地建物取引業及び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「Ⅳ 貸借対照表」、「Ⅴ 損益計算書」を参照ください。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(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17年1月24日	新投資口引受契約及びグリーンシュエーションに係る新投資口買取契約締結の件	平成17年1月13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7社 ^(注) ）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エー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エーションに係る新投資口買取契約を締結しました。

(注) 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株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、東海東京証券株式会社、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 7 期 (平成17年 6月30日現在)		第 6 期 (ご参考)(平成16年12月31日現在)		
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	
資産の部							
I 流動資産							
現金及び預金	6,980,692				5,243,711		
信託現金及び信託預金 * 1	13,323,433				13,535,018		
営業未収入金	191,262				158,642		
前払費用	88,256				131,630		
繰延税金資産	670				31		
未収消費税等	51,772				-		
その他の流動資産	3,446				420,401		
流動資産合計	20,639,534	9.5			19,489,436	9.8	
II 固定資産							
1.有形固定資産 * 1							
建物	9,651,597				5,585,912		
減価償却累計額	338,511	9,313,086			195,610	5,390,301	
信託建物	71,539,976				70,859,636		
減価償却累計額	6,569,012	64,970,963			5,595,741	65,263,895	
構築物	2,763				2,763		
減価償却累計額	237	2,526			83	2,679	
信託構築物	58,561				32,951		
減価償却累計額	2,877	55,684			1,405	31,546	
機械及び装置	79,315				55,081		
減価償却累計額	14,637	64,678			8,597	46,484	
信託機械及び装置	1,305,930				1,235,628		
減価償却累計額	378,626	927,304			325,375	910,252	
工具器具備品	8,416				289		
減価償却累計額	221	8,194			95	193	
信託工具器具備品	34,727				15,633		
減価償却累計額	3,119	31,607			1,819	13,813	
土地		19,967,713				9,510,751	
信託土地		100,430,869				97,804,383	
建設仮勘定		2,060				4,250	
信託建設仮勘定		1,050				3,213	
有形固定資産合計		195,775,737	90.4			178,981,765	90.1
2.無形固定資産							
その他の無形固定資産		3,335				3,744	
無形固定資産合計		3,335	0.0			3,744	0.0
3.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		1,675				3,051	
その他の投資その他の資産		250				-	
投資その他の資産合計		12,025	0.0			13,151	0.0
固定資産合計		195,791,098	90.4			178,998,660	90.1
III 繰延資産							
投資法人債発行費		143,377				185,490	
繰延資産合計		143,377	0.1			185,490	0.1
資産合計		216,574,010	100.0			198,673,587	100.0

科 目	期 別	第 7 期 (平成17年 6 月30日現在)		第 6 期 (ご参考)(平成16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		900,821		793,746	
短期借入金		5,200,000		21,100,000	
未払金		435,198		449,144	
未払費用		161,014		182,659	
未払法人税等		1,598		975	
未払消費税等		-		37,940	
前受金		850,132		812,366	
流動負債合計		7,548,765	3.5	23,376,834	11.8
II 固定負債					
投資法人債		42,000,000		42,000,000	
長期借入金 * 1		36,466,000		29,966,000	
預り敷金保証金		1,991,341		1,241,283	
信託預り敷金保証金		9,760,259		10,107,066	
固定負債合計		90,217,601	41.6	83,314,350	41.9
負債合計		97,766,366	45.1	106,691,185	53.7
出資の部 * 5					
I 出資総額 * 3					
出資総額		115,431,503	53.3	89,113,803	44.9
II 剰余金					
当期末処分利益		3,376,139		2,868,599	
剰余金合計		3,376,139	1.6	2,868,599	1.4
出資合計		118,807,643	54.9	91,982,402	46.3
負債・出資合計		216,574,010	100.0	198,673,587	100.0

V. 損益計算書

STATEMENT OF INCOME

科目	第7期 (自平成17年1月1日至平成17年6月30日)		第6期(ご参考) (自平成16年7月1日至平成16年12月31日)	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
経常損益の部				
I 営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸事業収益*1	7,801,176		7,685,733	
不動産等売却益*2	702,046	8,503,222	-	7,685,733
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用*1	3,768,567		3,672,910	
不動産等売却損*2	235,239		-	
資産運用報酬	337,264		317,710	
一般事務・資産保管委託報酬	86,666		65,678	
役員報酬	5,700		5,700	
信託報酬	52,690		50,222	
その他営業費用	62,401	4,548,529	104,306	4,216,528
営業利益		3,954,693		3,469,204
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息	148		117	
管理組合費精算金収入	77,278		-	
その他営業外収益	13,796	91,223	13,755	13,873
2. 営業外費用				
支払利息	245,541		319,171	
融資手数料	18,299		40,163	
投資法人債利息	278,620		190,870	
投資法人債発行費償却	42,113		42,113	
新投資口発行費	65,469		-	
その他営業外費用	18,812	668,857	21,202	613,522
経常利益		3,377,059		2,869,556
税引前当期純利益		3,377,059		2,869,556
法人税、住民税及び事業税	1,627		999	
法人税等調整額	638	988	9	1,008
当期純利益		3,376,070		2,868,547
前期繰越利益		69		51
当期末処分利益		3,376,139		2,868,599

〔重要な会計方針〕

期 別	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)								
項 目	(自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	(自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <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>3～17年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	3～64年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～17年	工具器具備品	5～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p>
建物	3～64年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	3～17年									
工具器具備品	5～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年2月2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。）によっております。 「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17年2月2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、879,985千円であり、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、879,985千円少なく計上され、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おります。</p>	<p>①投資法人債発行費 同左</p> <p>②新投資口発行費</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を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121,812千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を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58,742千円であります。</p>								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> a 信託現金及び信託預金 b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>								

【注記事項】

(貸借対照表関係)

項目	期別																																															
	第7期 (平成17年6月30日現在)	第6期(ご参考) (平成16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="0"> <tr><td>信託預金</td><td>5,775,833千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>23,708,782千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>31,218千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>229,806千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>11,974千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>35,821,302千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>65,578,917千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	5,775,833千円	信託建物	23,708,782千円	信託構築物	31,218千円	信託機械及び装置	229,806千円	信託工具器具備品	11,974千円	信託土地	35,821,302千円	合計	<u>65,578,917千円</u>	長期借入金	28,966,000千円	合計	<u>28,966,000千円</u>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>信託預金</td><td>6,029,989千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>1,822,320千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,397,835千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>1,353千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>13,970千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2,549千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>401,247千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>4,543千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,849,165千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>34,827,616千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>3,213千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>72,353,802千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td>28,966,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td><u>28,966,000千円</u></td></tr> </table>	信託預金	6,029,989千円	建物	1,822,320千円	信託建物	26,397,835千円	構築物	1,353千円	信託構築物	13,970千円	機械及び装置	2,549千円	信託機械及び装置	401,247千円	信託工具器具備品	4,543千円	土地	2,849,165千円	信託土地	34,827,616千円	信託建設仮勘定	3,213千円	合計	<u>72,353,802千円</u>	長期借入金	28,966,000千円	合計	<u>28,966,000千円</u>
信託預金	5,775,833千円																																															
信託建物	23,708,782千円																																															
信託構築物	31,218千円																																															
信託機械及び装置	229,806千円																																															
信託工具器具備品	11,974千円																																															
信託土地	35,821,302千円																																															
合計	<u>65,578,917千円</u>																																															
長期借入金	28,966,000千円																																															
合計	<u>28,966,000千円</u>																																															
信託預金	6,029,989千円																																															
建物	1,822,320千円																																															
信託建物	26,397,835千円																																															
構築物	1,353千円																																															
信託構築物	13,970千円																																															
機械及び装置	2,549千円																																															
信託機械及び装置	401,247千円																																															
信託工具器具備品	4,543千円																																															
土地	2,849,165千円																																															
信託土地	34,827,616千円																																															
信託建設仮勘定	3,213千円																																															
合計	<u>72,353,802千円</u>																																															
長期借入金	28,966,000千円																																															
合計	<u>28,966,000千円</u>																																															
*2.コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等		<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table border="0"> <tr><td>契約締結日</td><td>平成16年3月30日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>4,000,000千円</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>4,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成16年3月30日	借入極度額	4,000,000千円	当期末借入残高	-	当期末未使用残高	4,000,000千円																																						
契約締結日	平成16年3月30日																																															
借入極度額	4,000,000千円																																															
当期末借入残高	-																																															
当期末未使用残高	4,000,000千円																																															
*3.発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<p>発行する投資口の総数 5,000,000口</p> <p>発行済投資口数 530,000口</p>	<p>発行する投資口の総数 5,000,000口</p> <p>発行済投資口数 430,000口</p>																																														
*4.投資口1口当たりの純資産額	224,165円	213,912円																																														
*5.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)

項目	期別																																																																																																																																																					
	第7期 (自平成17年1月1日至平成17年6月30日)	第6期(ご参考) (自平成16年7月1日至平成16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="0"> <tr><td>賃料</td><td>5,772,804千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,344,061千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>193,180千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>11,766千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>8,394千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>10,692千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>7,340,900千円</td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>404,331千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>5,831千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>25,167千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>8,180千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>16,764千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td><u>7,801,176千円</u></td></tr> </table> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃料</td><td>5,772,804千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,344,061千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>193,180千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>11,766千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>8,394千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>10,692千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>7,340,900千円</td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>404,331千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>5,831千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>25,167千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>8,180千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>16,764千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td><u>7,801,176千円</u></td></tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <table border="0"> <tr><td>外注委託費</td><td>458,856千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>446,897千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>706,269千円</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>37,391千円</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>113,768千円</td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>159,349千円</td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>334,833千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,444,282千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>66,919千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td><u>3,768,567千円</u></td></tr> <tr><td>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td><u>4,032,608千円</u></td></tr> </table>	賃料	5,772,804千円	共益費	1,344,061千円	駐車場収入	193,180千円	広告物掲出料	11,766千円	アンテナ使用料	8,394千円	その他賃貸収入	10,692千円	その他賃貸事業収入	7,340,900千円	附加使用料	404,331千円	時間貸駐車料	5,831千円	解約違約金等	25,167千円	原状回復費相当額収入	8,180千円	その他雑収入	16,764千円	不動産賃貸事業収益合計	<u>7,801,176千円</u>	賃料	5,772,804千円	共益費	1,344,061千円	駐車場収入	193,180千円	広告物掲出料	11,766千円	アンテナ使用料	8,394千円	その他賃貸収入	10,692千円	その他賃貸事業収入	7,340,900千円	附加使用料	404,331千円	時間貸駐車料	5,831千円	解約違約金等	25,167千円	原状回復費相当額収入	8,180千円	その他雑収入	16,764千円	不動産賃貸事業収益合計	<u>7,801,176千円</u>	外注委託費	458,856千円	水道光熱費	446,897千円	公租公課	706,269千円	保険料	37,391千円	修繕工事費	113,768千円	管理委託料	159,349千円	管理組合費	334,833千円	減価償却費	1,444,282千円	その他賃貸事業費用	66,919千円	不動産賃貸事業費用合計	<u>3,768,567千円</u>	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,032,608千円</u>	<p>A.不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃料</td><td>5,586,206千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,301,555千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>180,918千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>12,663千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>9,373千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>7,209千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>7,097,927千円</td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>536,067千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>3,952千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>23,810千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>16,566千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>7,409千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td><u>7,685,733千円</u></td></tr> </table> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃料</td><td>5,586,206千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,301,555千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>180,918千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>12,663千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>9,373千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>7,209千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>7,097,927千円</td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>536,067千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>3,952千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>23,810千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>16,566千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>7,409千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td><u>7,685,733千円</u></td></tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <table border="0"> <tr><td>外注委託費</td><td>438,307千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>578,443千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>541,134千円</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>38,245千円</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>151,755千円</td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>153,226千円</td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>323,574千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,391,662千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>56,562千円</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td><u>3,672,910千円</u></td></tr> <tr><td>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td><u>4,012,822千円</u></td></tr> </table>	賃料	5,586,206千円	共益費	1,301,555千円	駐車場収入	180,918千円	広告物掲出料	12,663千円	アンテナ使用料	9,373千円	その他賃貸収入	7,209千円	その他賃貸事業収入	7,097,927千円	附加使用料	536,067千円	時間貸駐車料	3,952千円	解約違約金等	23,810千円	原状回復費相当額収入	16,566千円	その他雑収入	7,409千円	不動産賃貸事業収益合計	<u>7,685,733千円</u>	賃料	5,586,206千円	共益費	1,301,555千円	駐車場収入	180,918千円	広告物掲出料	12,663千円	アンテナ使用料	9,373千円	その他賃貸収入	7,209千円	その他賃貸事業収入	7,097,927千円	附加使用料	536,067千円	時間貸駐車料	3,952千円	解約違約金等	23,810千円	原状回復費相当額収入	16,566千円	その他雑収入	7,409千円	不動産賃貸事業収益合計	<u>7,685,733千円</u>	外注委託費	438,307千円	水道光熱費	578,443千円	公租公課	541,134千円	保険料	38,245千円	修繕工事費	151,755千円	管理委託料	153,226千円	管理組合費	323,574千円	減価償却費	1,391,662千円	その他賃貸事業費用	56,562千円	不動産賃貸事業費用合計	<u>3,672,910千円</u>	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,012,822千円</u>
賃料	5,772,804千円																																																																																																																																																					
共益費	1,344,061千円																																																																																																																																																					
駐車場収入	193,180千円																																																																																																																																																					
広告物掲出料	11,766千円																																																																																																																																																					
アンテナ使用料	8,394千円																																																																																																																																																					
その他賃貸収入	10,692千円																																																																																																																																																					
その他賃貸事業収入	7,340,900千円																																																																																																																																																					
附加使用料	404,331千円																																																																																																																																																					
時間貸駐車料	5,831千円																																																																																																																																																					
解約違約金等	25,167千円																																																																																																																																																					
原状回復費相当額収入	8,180千円																																																																																																																																																					
その他雑収入	16,764千円																																																																																																																																																					
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,801,176千円</u>																																																																																																																																																					
賃料	5,772,804千円																																																																																																																																																					
共益費	1,344,061千円																																																																																																																																																					
駐車場収入	193,180千円																																																																																																																																																					
広告物掲出料	11,766千円																																																																																																																																																					
アンテナ使用料	8,394千円																																																																																																																																																					
その他賃貸収入	10,692千円																																																																																																																																																					
その他賃貸事業収入	7,340,900千円																																																																																																																																																					
附加使用料	404,331千円																																																																																																																																																					
時間貸駐車料	5,831千円																																																																																																																																																					
解約違約金等	25,167千円																																																																																																																																																					
原状回復費相当額収入	8,180千円																																																																																																																																																					
その他雑収入	16,764千円																																																																																																																																																					
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,801,176千円</u>																																																																																																																																																					
外注委託費	458,856千円																																																																																																																																																					
水道光熱費	446,897千円																																																																																																																																																					
公租公課	706,269千円																																																																																																																																																					
保険料	37,391千円																																																																																																																																																					
修繕工事費	113,768千円																																																																																																																																																					
管理委託料	159,349千円																																																																																																																																																					
管理組合費	334,833千円																																																																																																																																																					
減価償却費	1,444,282千円																																																																																																																																																					
その他賃貸事業費用	66,919千円																																																																																																																																																					
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,768,567千円</u>																																																																																																																																																					
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,032,608千円</u>																																																																																																																																																					
賃料	5,586,206千円																																																																																																																																																					
共益費	1,301,555千円																																																																																																																																																					
駐車場収入	180,918千円																																																																																																																																																					
広告物掲出料	12,663千円																																																																																																																																																					
アンテナ使用料	9,373千円																																																																																																																																																					
その他賃貸収入	7,209千円																																																																																																																																																					
その他賃貸事業収入	7,097,927千円																																																																																																																																																					
附加使用料	536,067千円																																																																																																																																																					
時間貸駐車料	3,952千円																																																																																																																																																					
解約違約金等	23,810千円																																																																																																																																																					
原状回復費相当額収入	16,566千円																																																																																																																																																					
その他雑収入	7,409千円																																																																																																																																																					
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,685,733千円</u>																																																																																																																																																					
賃料	5,586,206千円																																																																																																																																																					
共益費	1,301,555千円																																																																																																																																																					
駐車場収入	180,918千円																																																																																																																																																					
広告物掲出料	12,663千円																																																																																																																																																					
アンテナ使用料	9,373千円																																																																																																																																																					
その他賃貸収入	7,209千円																																																																																																																																																					
その他賃貸事業収入	7,097,927千円																																																																																																																																																					
附加使用料	536,067千円																																																																																																																																																					
時間貸駐車料	3,952千円																																																																																																																																																					
解約違約金等	23,810千円																																																																																																																																																					
原状回復費相当額収入	16,566千円																																																																																																																																																					
その他雑収入	7,409千円																																																																																																																																																					
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,685,733千円</u>																																																																																																																																																					
外注委託費	438,307千円																																																																																																																																																					
水道光熱費	578,443千円																																																																																																																																																					
公租公課	541,134千円																																																																																																																																																					
保険料	38,245千円																																																																																																																																																					
修繕工事費	151,755千円																																																																																																																																																					
管理委託料	153,226千円																																																																																																																																																					
管理組合費	323,574千円																																																																																																																																																					
減価償却費	1,391,662千円																																																																																																																																																					
その他賃貸事業費用	56,562千円																																																																																																																																																					
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,672,910千円</u>																																																																																																																																																					
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	<u>4,012,822千円</u>																																																																																																																																																					

項目	期 別	
	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)
*2. 不動産等売却損益の内訳	A. 不動産等売却益 不動産等売却収入 3,345,000千円 不動産等売却原価 2,577,088千円 その他売却費用 65,864千円 不動産等売却益 <u>702,046千円</u> B. 不動産等売却損 不動産等売却収入 3,765,000千円 不動産等売却原価 3,926,104千円 その他売却費用 74,135千円 不動産等売却損 <u>235,239千円</u>	

(税効果会計関係)

項目	期 別	
	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16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原因別の内訳	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 54千円 一括償却資産損金不算入額 615千円 繰延税金資産計 670千円 繰延税金資産の純額 <u>670千円</u>	(繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 19千円 一括償却資産損金不算入額 11千円 繰延税金資産計 31千円 繰延税金資産の純額 <u>31千円</u>
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% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.03%</u>	法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 39.38% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.04%</u>

(重要な後発事象)

第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)
該当事項はありません。	<p>公募による新投資口の発行について 平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成17年2月1日に払込が完了しました。この結果、平成17年2月2日付で出資総額は114,115,618,600円、発行済投資口総数は525,000口となっています。</p> <p>発行新投資口数：95,000口 発行価格（募集価格）：1口当たり272,440円 発行価格の総額：25,881,800,000円 発行価額（引受価額）：1口当たり263,177円 発行価額の総額：25,001,815,000円 払込期日：平成17年2月1日 投資証券交付日：平成17年2月2日 分配金起算日：平成17年1月1日</p> <p>第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当）について 平成17年1月13日及び平成17年1月24日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権（グリーンシュアオプション）であり、平成17年2月25日までの行使期限です。</p> <p>発行新投資口数：5,000口（上限） 発行価額：1口当たり263,177円 発行価額の総額：1,315,885,000円（上限） 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成17年3月1日 投資証券交付日：平成17年3月2日 分配金起算日：平成17年1月1日</p>

Ⅵ. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書

STATEMENT OF CASH DISTRIBUTION

期 別	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)
科 目		
I . 当期末処分利益	3,376,139,701円	2,868,599,076円
II . 分配金	3,376,100,000円	2,868,530,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,370円)	(6,671円)
III . 次期繰越利益	<u>39,701円</u>	<u>69,076円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数530,000口の整数倍数の最大値となる3,376,100,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数430,000口の整数倍数の最大値となる2,868,530,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. 監査報告書

AUDITOR'S REPORT

独立監査人の監査報告書


平成17年8月17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

指定社員 公認会計士
業務執行社員

鈴木啓之 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

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17年1月1日から平成17年6月30日までの第7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。

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

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

STATEMENT OF CASH FLOWS

(単位：千円)

科 目	期 別	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16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		3,377,059	2,869,556
減価償却費		1,444,282	1,391,662
投資法人債発行費償却		42,113	42,113
受取利息		148	117
支払利息		524,161	510,042
営業未収入金の増加・減少額		32,620	10,063
未収消費税等の増加・減少額		51,772	372,947
前払費用の増加・減少額		43,374	16,928
営業未払金の増加・減少額		107,075	96,576
未払金の増加・減少額		13,668	102,063
未払消費税等の増加・減少額		37,940	37,940
前受金の増加・減少額		37,765	45,873
信託有形固定資産の減少額		6,503,192	-
その他		418,489	359,129
小 計		12,361,363	4,923,239
利息の受取額		148	117
利息の支払額		545,806	467,377
法人税等の支払額		1,005	953
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,814,700	4,455,027
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		14,552,818	6,015,462
信託有形固定資産の取得による支出		10,188,629	10,973,897
無形固定資産の取得による支出		-	4,084
預り敷金保証金の支出		67,254	158,769
預り敷金保証金の収入		817,312	498,529
信託預り敷金保証金の支出		836,570	655,840
信託預り敷金保証金の収入		489,763	456,172
投資活動によるキャッシュ・フロー		24,338,196	16,853,352

科 目	期 別	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16年12月31日)
		金 額	金 額
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		5,200,000	34,300,000
短期借入金の返済による支出		21,100,000	38,400,000
長期借入金の借入による収入		6,500,000	-
投資法人債の発行による収入		-	20,000,000
投資法人債発行費の支出		-	102,211
投資口の発行による収入		26,317,700	-
分配金の支払金額		2,868,807	2,620,670
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,048,892	13,177,117
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,525,396	778,791
5. 現金及び現金同等物の期首残高		18,778,729	17,999,938
6. 現金及び現金同等物の期末残高		20,304,126	18,778,729

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

〔重要な会計方針〕

科 目	期 別	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16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

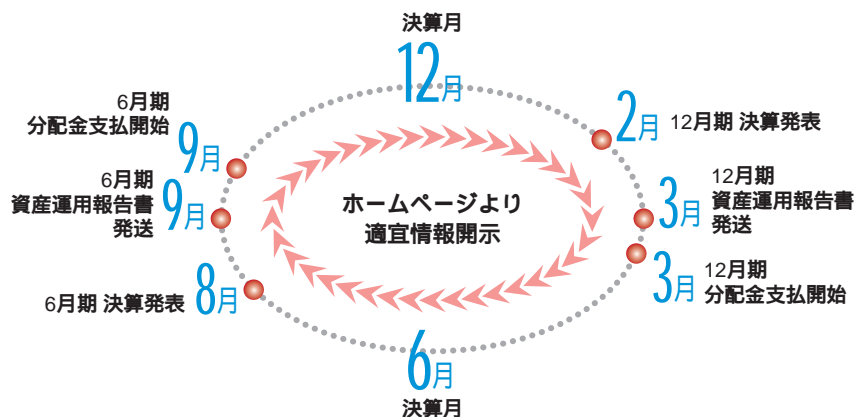
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

科 目	期 別	第 7 期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	第 6 期 (ご参考) (自平成16年7月1日 至平成16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17年6月30日現在)	(平成16年12月31日現在)
		現金及び預金 6,980,692千円	現金及び預金 5,243,711千円
		信託現金及び信託預金 13,323,433千円	信託現金及び信託預金 13,535,018千円
		現金及び現金同等物 20,304,126千円	現金及び現金同等物 18,778,729千円

IX. 投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

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)	☎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「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。

ホームページの使い方

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。

IR情報（投資主の皆様への開示情報）

プレス発表した情報や有価証券報告書といった法定開示書類等、本投資法人の投資判断材料として有用な情報を掲載しております。



・ニュースリリース
プレス発表をした情報を開示しております。



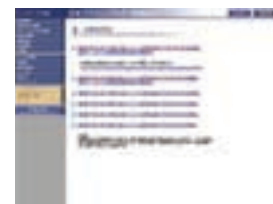
・投資主の皆様へ
「リスクファクター」、「課税上の取扱い」といった情報に加えて「豆知識」や「用語集」を掲載しております。

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



決算関連情報

決算に関連する情報を素早くご覧いただけます。



ムービー

主要な物件の概要や、地域特性等を動画にて紹介しております。



物件取得・売却

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おります。



《投資主の皆さまの声をお聞かせください》

本投資法人では、投資主の皆さまから広くご意見を募り今後のIR活動に役立てていくため、アンケートを実施させていただくことといたしました。お手数ではございますが、以下の方法によるアンケートにぜひともご協力賜りますようお願い申し上げます。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。

<https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード 8955

携帯電話からもアクセスできます。
QRコード読み取り機能のついた
携帯電話をお使いの方は、
右のQRコードからもアクセスできます。



アンケート実施期間は、本報告書がお手元に到着してから約2ヶ月間（2005年10月31日まで）となりますのでお早めのご回答をお願いいたします。

本アンケートは、株式会社エーツメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。（株式会社エーツメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>）

ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただき、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」

TEL：03 - 5777 - 3900

MAIL：info@e-kabunushi.com

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます