



Japan Prime Realty Investment Corporation



第 14 期 資 産 運 用 報 告
自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31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12月末日に第14期（自：平成20年7月1日 至：平成20年12月31日）の決算を迎えました。ここに投資主の皆様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、当期は南麻布ビル、有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア）、新宿スクエアタワー（追加取得）、品川キャナルビル合計92億円（取得価格ベース）を取得し、一方NORTH33ビルを売却（売却価格35億円）した結果、当期末保有物件は52物件2,806億円（取得価格ベース）となりました。

また、財務面では、厳しい調達環境の中、平成20年11月に短期借入金の一部期限前返済及びコミットメントラインの再設定等により、引き続き安定的な財務状況を確認しました。

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等により、営業収益は111億7100万円、経常利益は44億3300万円を計上し、当期純利益は44億3200万円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は7,092円とさせていただきます。

当業界を取り巻く環境は、サブプライムローン問題を発端に広がった金融市場の混乱及び不動産市況の悪化により、今後も厳しい状態が続くことが見込まれます。本投資法人においては、ポートフォリオの健全性等を維持する観点から第15期に予定していた（仮称）KM複合ビルプロジェクト商業施設棟の取得を断念しました。この点につきましては、投資主の皆様にご迷惑をお掛けしましたことを心よりお詫び申し上げます。

今後の運用に関しましては、投資主の皆様のご期待に応えるべく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・マネジメントと共に引き続きコンプライアンス態勢に留意し、堅実な資産の運用によるポートフォリオの中長期的な安定成長を図ってまいります。

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

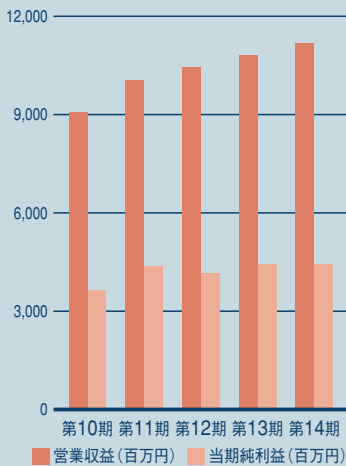
| | | | |
|-----------------|----|-----------------------|----|
| I 決算ハイライト | 3 | VII 投資主資本等変動計算書 | 41 |
| 1. 決算トピックス | 3 | VIII 注記表 | 42 |
| 2. ポートフォリオトピックス | 4 | IX 金銭の分配に係る計算書 | 46 |
| 3. 投資口の状況 | 6 | X 監査報告書 | 47 |
| II 投資法人の概要 | 7 | XI キャッシュ・フロー計算書（参考情報） | 48 |
| 1. 特色及び沿革 | 7 | XII 投資主インフォメーション | 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

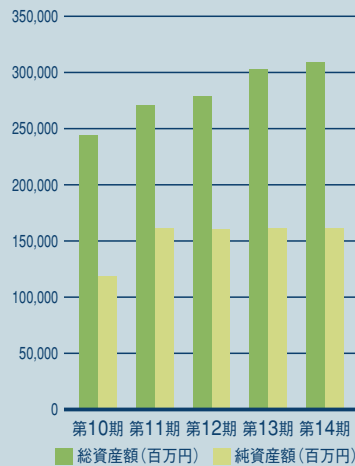
決算ハイライト

| | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14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 | 平成20年12月期 |
| 営業収益 | 9,088百万円 | 10,056百万円 | 10,449百万円 | 10,830百万円 | 11,171百万円 |
| 経常利益 | 3,643百万円 | 4,373百万円 | 4,170百万円 | 4,452百万円 | 4,433百万円 |
| 当期純利益 | 3,642百万円 | 4,372百万円 | 4,169百万円 | 4,451百万円 | 4,432百万円 |
| 分配金総額 | 3,642百万円 | 4,372百万円 | 4,169百万円 | 4,451百万円 | 4,432百万円 |
| 総資産額 | 244,691百万円 | 271,398百万円 | 278,842百万円 | 303,459百万円 | 309,253百万円 |
| 純資産額 | 119,074百万円 | 161,098百万円 | 160,895百万円 | 161,177百万円 | 161,158百万円 |
| 自己資本比率 | 48.7% | 59.4% | 57.7% | 53.1% | 52.1% |
| 1口当たり純資産額 | 224,668円 | 257,757円 | 257,432円 | 257,883円 | 257,853円 |
| 1口当たり分配金 | 6,873円 | 6,996円 | 6,671円 | 7,122円 | 7,092円 |

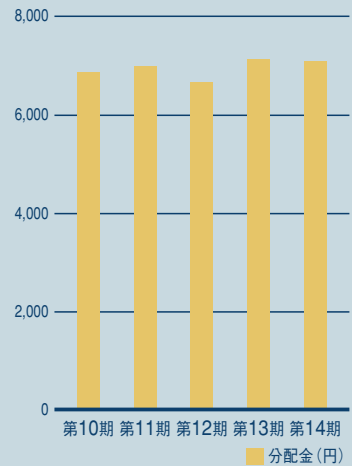
営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額

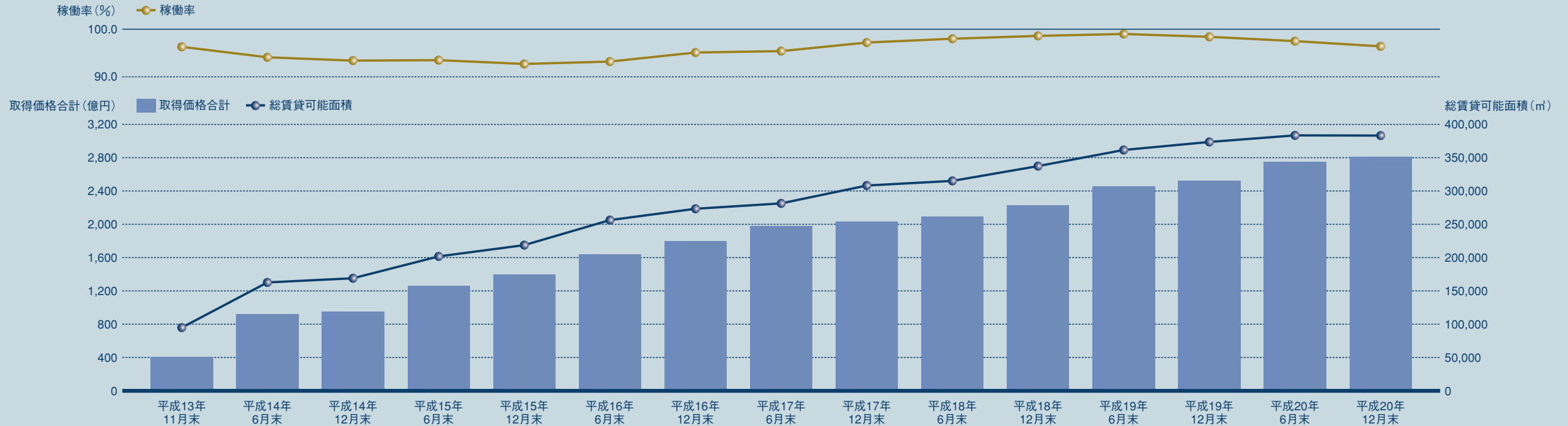


1口当たり分配金



2. ポートフォリオトピックス

ポートフォリオの推移

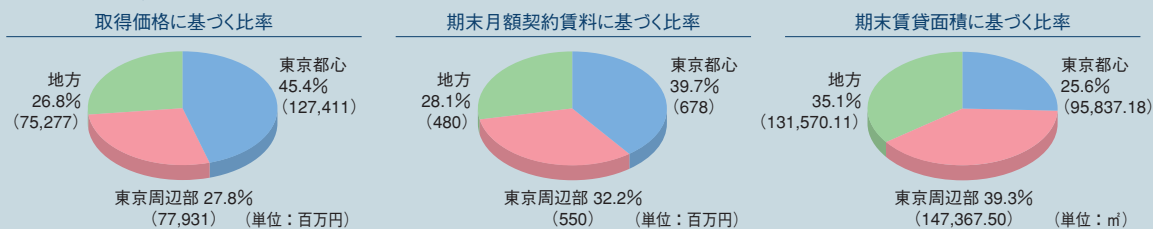


| | 平成13年 11月末 | 平成14年 6月末 | 平成14年 12月末 | 平成15年 6月末 | 平成15年 12月末 | 平成16年 6月末 | 平成16年 12月末 | 平成17年 6月末 | 平成17年 12月末 | 平成18年 6月末 | 平成18年 12月末 | 平成19年 6月末 | 平成19年 12月末 | 平成20年 6月末 | 平成20年 12月末 |
|---------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 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 | 2,806.1億円 |
| 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㎡ | 383,215.57㎡ |
| 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% | 96.4% |
| 物件数 | 13 | 25 | 27 | 30 | 32 | 38 | 42 | 42 | 42 | 44 | 46 | 48 | 49 | 50 | 52 |
| 総テナント数 | 133 | 281 | 311 | 324 | 357 | 437 | 496 | 459 | 441 | 462 | 479 | 491 | 517 | 537 | 499 |

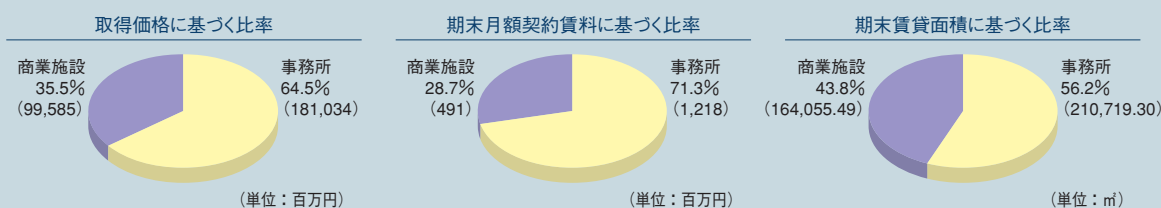
(注1) テナント数については、1つのテナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとする方法で算出しています。
 (注2) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しています。そのため、同ビル賃貸可能面積については、同社が賃借しかつ転貸が可能な事務所・店舗及び倉庫にかかる契約上の合計面積に本投資法人の賃料配分率（平成20年6月末までは39.70457%、平成20年9月の追加取得に伴い、平成20年12月末については40.31465%）を乗じた面積、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、ライズアリーナビル、川崎ダイスビル及びシュトラッセー番町は、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、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

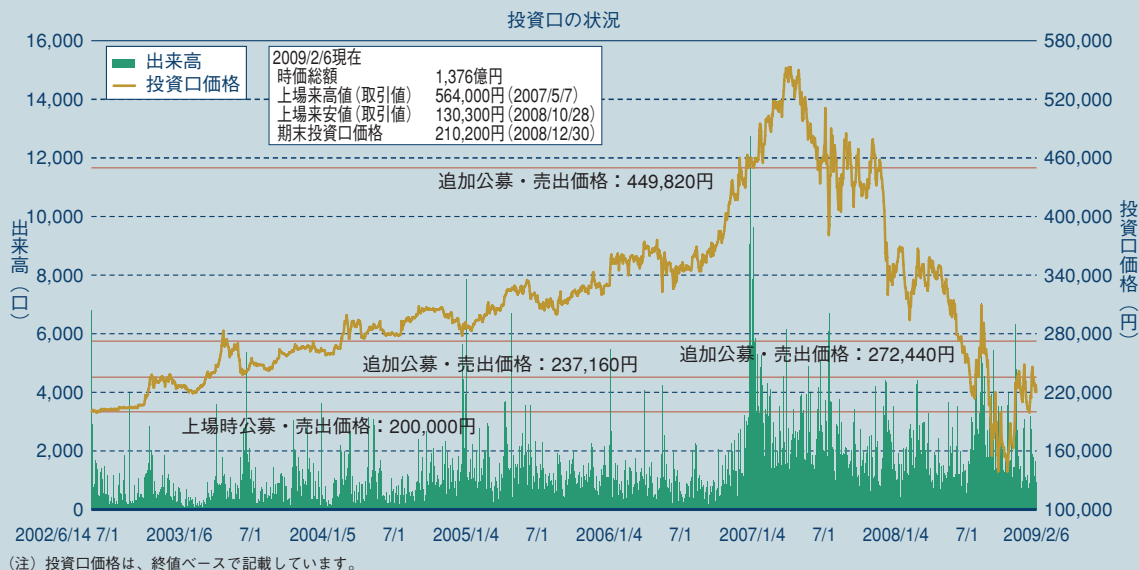
平成20年12月31日現在

| 順位 | テナント名 | 入居物件名称 | 期末賃貸面積(㎡) | 期末全賃貸面積に占める割合 |
|----|-----------------|--|-----------|---------------|
| 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 | 9.5% |
| 2 | 株式会社西友 | 田無アスタ | 31,121.71 | 8.3% |
| 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 | 5.3% |
| 5 | 株式会社ロフト | JPR梅田ロフトビル | 18,586.97 | 5.0% |
| 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 | 11,268.27 | 3.0% |
| 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 | 2.6% |
| 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 | 2.2% |
| 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% |

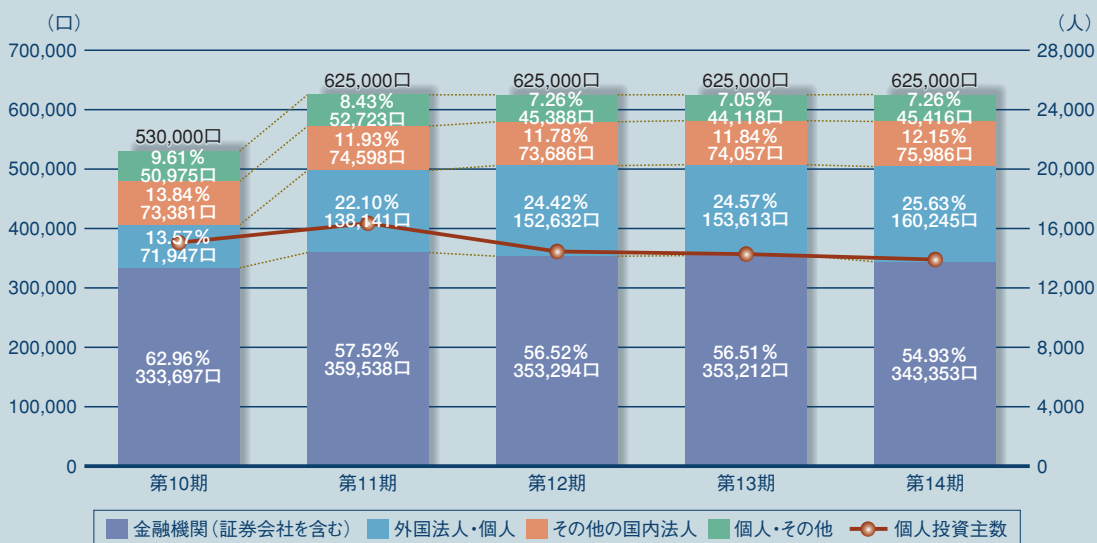
(注) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

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

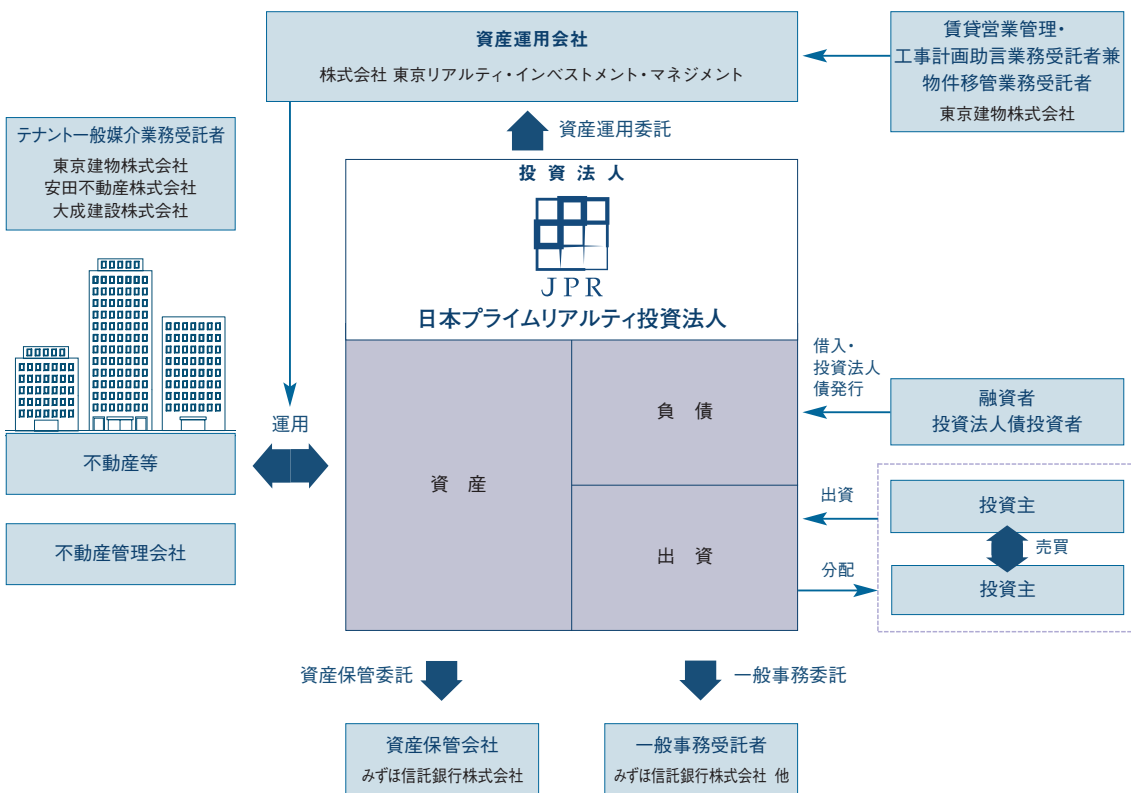
投資法人の目的及び基本的性格

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。

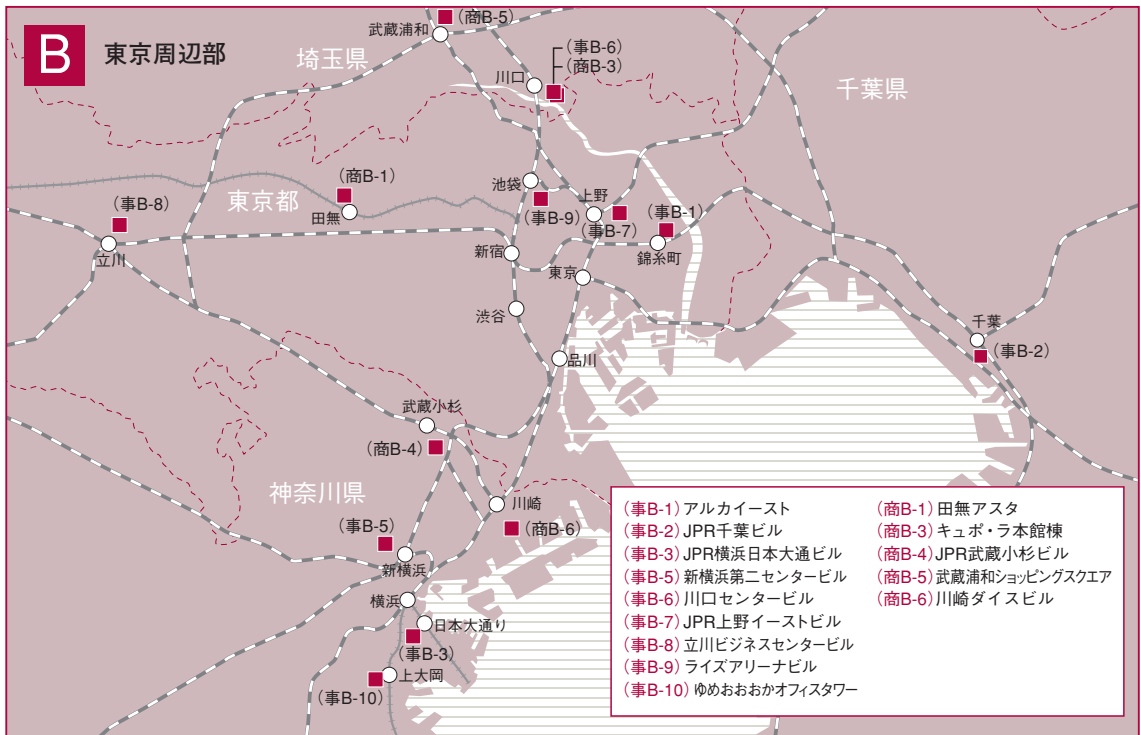
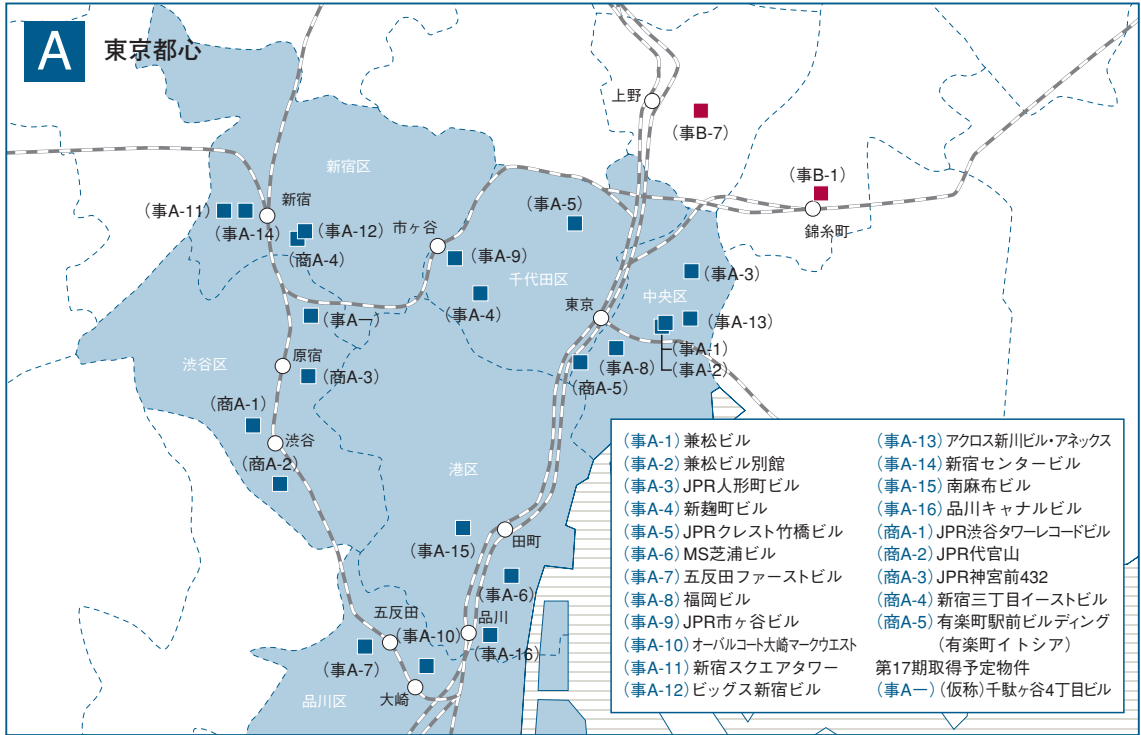
沿革

| 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



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-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



| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| 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 | | 建物所有 割合 | 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 | 5.8% | 所有権 (共有：持分割合79.4%) | 所有権 (共有：持分割合79.4%) | 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%) | 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 | 0.7% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 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 | 77.2% (87.4%) | 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 | 1.4% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 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 | 4.0% | 所有権・賃借権 (準共有：持分割合36.0%) | 区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合58.0%) | 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 | 1.0% | 所有権 (共有：持分割合61.8%) | 区分所有権 | 59.6% | 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 | 0.6% | 所有権 (共有：持分割合14.3%) | 区分所有権・区分所有権 (共有：持分割合81.9%) | 26.2% | 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 | 1.0% | | | | | | |
| | 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 | 1.8% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 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 | 1.2% | 所有権 (共有：持分割合27.1%) | 区分所有権 | 23.9% | 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 | 38.8% | 2.0% | — |
| | H20.9.26 | | | | | | | | | 180 | 0.1% | 所有権 (共有：持分割合0.5%) | 区分所有権 (共有：持分割合1.1%) | | | | |
| | (計) | | | | | | | | | 10,180 | 3.6% | | | | | | |
| | 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 | 1.0% | 所有権 (共有：持分割合75.0%) | 所有権 (共有：持分割合75.0%) | 75.0% | 3.7% | — |
| | H17.4.12 | | | | | | | | | 8,921 | 3.2% | | | | | | |
| | (計) | | | | | | | | | 11,821 | 4.2% | | | | | | |
| 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 | 35.5% | 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 | 7.5% | 所有権 (共有：持分割合40.0%) | 区分所有権 (共有：持分割合40.0%) | 8.6% | 2.4% | — | |
| 事務所 | A-15 | 南麻布ビル | 東京都港区南麻布 | 778.09 | 4,570.63 | S | 9F | H4.6 | H20.7.14 | 3,760 | 1.3% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 4.3% | — | |
| 事務所 | A-16 | 品川キャナルビル | 東京都港区港南 | 828.82 | 5,216.21 | S | B1/8F | H20.7 | H20.12.19 | 1,870 | 0.7% | 所有権 (共有：持分割合45.6%) | 区分所有権 | 45.6% | 6.8% | — | |
| 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 | 4.3% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 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 | 100.0% | 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 | 100.0% | 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 (共有：持分割合21.0%) | 12.5% | 2.0% | — | |
| H20.4.24 | | | | | | | | | 2,200 | 0.8% | | | | | | | |
| (計) | | | | | | | | | 2,740 | 1.0% | | | | | | | |
| 商業施設 | 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 | 6,808.12 | 71,957.65 | S・SRC | B4/20F | H19.10 | H20.8.27 | 3,400 | 1.2% | 所有権 (共有：持分割合1.9%) | 区分所有権 (共有：持分割合4.3%) | 1.9% (2.1%) | 2.3% | — | |
| 小計 (21棟) | | | | | | | | | | | 127,411 | 45.4% | | | — | — | |

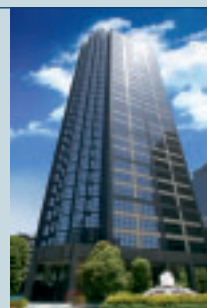
| 地域 | 用途 | 物件番号 | 物件名 | 所在地 | 敷地面積 (㎡) | 延床面積 (㎡) | 構造 | 階数 | 竣工年月 | 取得日 | 取得価格 | | 所有形態 | | 建物所有 割合 | PML | 地震保険 |
|----------------------|------|-------------------|-----------------|----------------|-------------|-------------|----------|------------------|----------|-----------|---------|--|---|---------------------------|------------------|-------|------|
| | | | | | | | | | | | 百万円 | 比率 | (土地) | (建物) | | | |
| 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 | 38.3% | 3.2% | — |
| | 事務所 | B-2 | JPR千葉ビル | 千葉県千葉市中央区新町 | 1,382.35 | 9,072.57 | S・SRC | B1/13F | H3.1 | H13.12.13 | 2,350 | 0.8% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 2.6% | — |
| | 事務所 | B-3 | JPR横浜日本大通ビル | 神奈川県横浜市中区日本大通 | 1,100.59 | 9,146.52 | SRC | B1/11F | H1.10 | H13.11.16 | 2,927 | 1.0% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 10.2% | — |
| | 事務所 | B-5 | 新横浜第二センタービル | 神奈川県横浜市港北区新横浜 | 841.71 | 7,781.93 | S・SRC | B2/12F | H3.8 | H14.9.25 | 920 | 0.3% | 所有権(共有:持分割合50.0%) | 所有権(共有:持分割合50.0%) | 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 | 86.5% | 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 | 100.0% | 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 | 47.9% | 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(共有:持分割合95.5%) | 25.2% | 2.5% | — |
| | 事務所 | B-10 | ゆめおおおかオフィスタワー | 神奈川県横浜市長南区上大岡西 | 12,011.00 | 185,974.87 | S・SRC・RC | B3/27F | H9.3 | H19.7.10 | 6,510 | 2.3% | 所有権(共有:持分割合19.7%) | 区分所有権 | 48.8% | 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 | 3.6% | 所有権(共有:持分割合42.1%) | 区分所有権(共有:持分割合52.9%) | 43.6% | 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 | 0.7% | 所有権(共有:持分割合7.3%) | 区分所有権 | 16.7% (19.2%) | 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 | 100.0% | 10.9% | — |
| 商業施設 | B-5 | 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 | 8,317.99 | 28,930.36 | S | B1/4F | H17.10 | H19.3.19 | 4,335 | 1.5% | 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%) | 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 | 5.4% | 所有権(信託受益権の準共有:持分割合52.0%)・地上権(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(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%) | 46.6% | 4.0% | — | |
| 小計(14棟) | | | | | | | | | | | 77,931 | 27.8% | | | — | — | |
| C 地域 地方 | 事務所 | C-1 | 新潟駅南センタービル | 新潟県新潟市中央区米山 | 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 | 32.9% (58.0%) | 1.9% | — |
| | 事務所 | C-2 | 明治安田生命大阪梅田ビル | 大阪府大阪市北区梅田 | 5,999.33 | 52,982.94 | S・SRC | B2/31F | H12.6 | H13.12.25 | 8,300 | 3.0% | 所有権(共有:持分割合33.3%) | 所有権(共有:持分割合33.3%) | 33.3% | 1.8% | — |
| | 事務所 | C-4 | 東京建物本町ビル | 大阪府大阪市中央区本町 | 1,432.64 | 14,619.52 | SRC | B3/9F | S45.2 | H13.11.16 | 4,150 | 1.5% | 所有権(共有:持分割合64.3%) | 区分所有権・区分所有権(共有:持分割合82.9%) | 72.0% (71.0%) | 10.5% | — |
| | 事務所 | C-7 | JPR博多ビル | 福岡県福岡市博多区博多駅前 | 1,214.63 | 9,791.91 | S・RC | B1/12F | S60.6 | H13.11.16 | 2,900 | 1.0% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 1.1% | — |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事務所 | C-9 | JPR那覇ビル | 沖縄県那覇市松山 | 959.87 | 5,780.71 | SRC・S | 12F | H3.10 | H13.11.16 | 1,560 | 0.6% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 4.5% | — |
| | 事務所 | C-12 | 損保ジャパン仙台ビル | 宮城県仙台市宮城野区榴岡 | 1,895.67 | 10,783.52 | SRC | B1/12F | H9.12 | H14.6.26 | 3,150 | 1.1% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 0.5% | — |
| | 事務所 | C-13 | 損保ジャパン和歌山ビル | 和歌山県和歌山市美園町 | 1,128.45 | 6,715.07 | S | 9F | H8.7 | H14.6.26 | 1,670 | 0.6% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 11.2% | — |
| | 事務所 | C-14 | 天神121ビル | 福岡県福岡市中央区天神 | 1,164.39 | 8,690.95 | S・SRC | 13F | H12.7 | H14.6.21 | 2,810 | 1.0% | 所有権(共有:持分割合52.2%) | 区分所有権 | 52.2% | 1.3% | — |
| | 事務所 | C-16 | JPR名古屋栄ビル | 愛知県名古屋市中区錦 | 761.84 | 7,174.31 | S | B1/11F | H15.1 | H15.9.1 | 4,550 | 1.6% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 12.4% | — |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事務所 | C-17 | JPR堂島ビル | 大阪府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 | 100.0% | 11.1% | — |
| | 事務所 | C-18 | JPR博多中央ビル | 福岡県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 | 100.0% | 1.6% | — |
| | 事務所 | C-19 | 三菱UFJリース名古屋本社ビル | 愛知県名古屋市中区栄 | 1,610.38 | 10,201.44 | SRC | B1/9F | H3.3 | H17.3.22 | 4,137 | 1.5% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 10.0% | — |
| | 商業施設 | C-1 | JPR梅田ロフトビル | 大阪府大阪市北区茶屋町 | 3,518.68 | 17,897.56 | SRC | B1/8F | H2.4 | H15.5.15 | 8,000 | 2.9% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 11.6% | — |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | (計) | 13,000 | 4.6% | | | | | | |
| 商業施設 | C-2 | シュトラッセ一番町 | 宮城県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 | 100.0% | 0.6% | — | |
| 商業施設 | C-3 | ベネトン心斎橋ビル | 大阪府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 | 1.9% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 12.7% | — | |
| 商業施設 | C-4 | 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 | 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 | 100.0% | 4.8% | — | |
| 商業施設 | C-5 | JPR茶屋町ビル | 大阪府大阪市北区茶屋町 | 592.45 | 3,219.36 | S・SRC | 9F | H6.6 | H18.8.30 | 6,000 | 2.1% | 所有権 | 所有権 | 100.0% | 14.8% | — | |
| 小計(17棟) | | | | | | | | | | | 75,277 | 26.8% | | | — | — | |
| 合計(52棟) | | | | | | | | | | | 280,619 | 100.0% | | | — | 3.8% | |

(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・ラ本館棟:再開発全体の敷地面積
(注3)建物所有割合は、管理規約等に定める専有面積全体に占める本投資法人が所有する専有面積の比率を記載しており、括弧内の比率は駐車場が専有面積となっている場合に駐車場を除いて計算した比率を記載しています。
なお、ライズアリーナビル及び田無アスタは住宅部分を除き、ゆめおおおかオフィスタワーは業務棟部分のみで比率を計算しています。
(注4)(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階建てです。
(注5)(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6)(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7)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 14 期 取得 物件

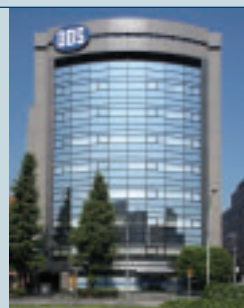
(事A-11) 新宿スクエアタワー (追加取得)

東京都新宿区西新宿六丁目22番1号
取得年月日：平成20年9月26日
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
※所有形態 土地：所有権 (共有：持分割合0.5%)
建物：区分所有権 (共有：持分割合1.1%)



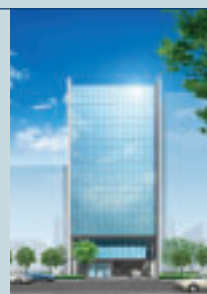
(事A-15) 南麻布ビル

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



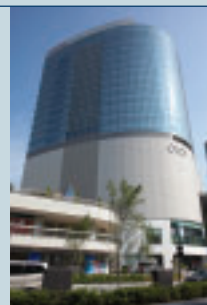
(事A-16) 品川キャナルビル

東京都港区港南二丁目12番33号
取得年月日：平成20年12月19日
敷地面積：828.82㎡
延床面積：5,216.21㎡
構造：鉄骨造陸屋根
階数：地下1階付8階建
竣工年月：平成20年7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 (共有：持分割合45.6%)
建物：区分所有権 (5階から7階)



(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
不動産管理会社：東京建物株式会社
※所有形態 土地：所有権 (共有：持分割合1.9%)
建物：区分所有権 (共有：持分割合4.3%)



第17期取得予定物件

(事Aー) (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

(注) 建物延床面積及び構造は確認済証の表示を記載しています。



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4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在時点の持分比率は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13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



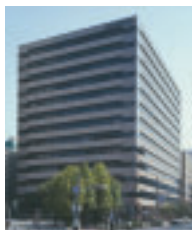
東京都千代田区麹町四丁目3番3
 敷地面積：657.80㎡
 延床面積：5,152.98㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：昭和59年10月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(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



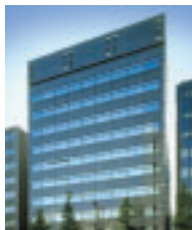
東京都港区芝浦四丁目13番23号
 敷地面積：8,992.18㎡（本物件と一体開発されたトリニティ芝浦の敷地を含む）
 延床面積：31,020.21㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
 階数：地下2階付13階建
 竣工年月：昭和63年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(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

(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
 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・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

(商A-1) JPR渋谷タワーレコードビル

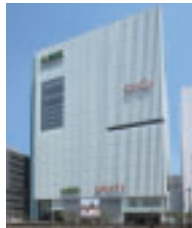
東京都渋谷区神南一丁目22番14号
 敷地面積：1,010.47㎡
 延床面積：8,449.56㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
 鉄骨造陸屋根
 階数：地下3階付8階建
 竣工年月：平成4年2月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(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

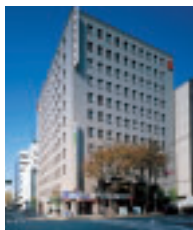
B 地域**(事B-1) アルカイースト**

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

千葉県千葉市中央区新町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



神奈川県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



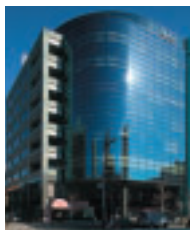
神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目19番5号
敷地面積：841.71㎡
延床面積：7,781.93㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付12階建
竣工年月：平成3年8月
不動産管理会社：明治安田ビルマネジメント株式会社

(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



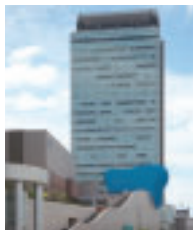
東京都立川市曙町二丁目38番5号
敷地面積：2,047.22㎡
延床面積：14,706.36㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下1階付12階建
竣工年月：平成6年12月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(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



神奈川県横浜市長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・
亜鉛メッキ銅板ぶき
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

埼玉県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**

新潟県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

大阪府大阪市北区梅田三丁目3番20号
敷地面積：5,999.33㎡
延床面積：52,982.94㎡
構造：鉄骨・
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下2階付31階建
竣工年月：平成12年6月
不動産管理会社：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

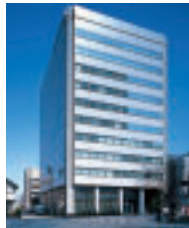
大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号
敷地面積：1,432.64㎡
延床面積：14,619.52㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数：地下3階付9階建
竣工年月：昭和45年2月
不動産管理会社：東京建物株式会社

(事C-7) 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
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

沖縄県那覇市松山一丁目1番19号
敷地面積：959.87㎡
延床面積：5,780.71㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・
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-12) 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
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

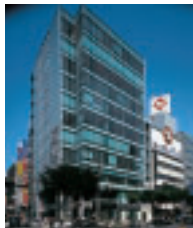
(事C-13) 損保ジャパン和歌山ビル

和歌山県和歌山市美園町三丁目31番1ほか
敷地面積：1,128.45㎡
延床面積：6,715.07㎡
構造：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ銅板葺
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

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

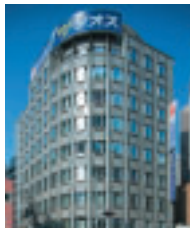
(事C-16) JPR名古屋栄ビル



(物件1) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番24号
 (物件2) 愛知県名古屋市中区錦三丁目24番27号 (※)
 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) 鉄骨造並鉛メッキ銅板葺
 階数：(物件1) 地下1階付11階建 (物件2) 平家建
 竣工年月：(物件1) 平成15年1月 (物件2) 昭和61年12月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

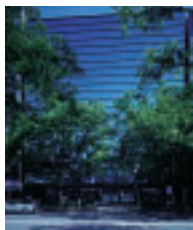
※物件2は物件1の隣地駐車場です。

(事C-17) 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
 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



福岡県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



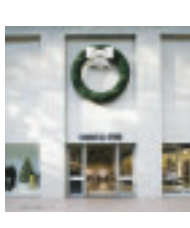
愛知県名古屋市中区栄一丁目24番15号
 敷地面積：1,610.38㎡
 延床面積：10,201.44㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 階数：地下1階付9階建
 竣工年月：平成3年3月
 不動産管理会社：東京建物株式会社

(商C-1) JPR梅田ロフトビル



大阪府大阪市北区茶屋町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) シュトラッセー一番町



宮城県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：東京建物株式会社 (※)

※平成21年1月31日付で三井不動産株式会社から変更しています。

(商C-3) 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
 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



兵庫県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



大阪府大阪市北区茶屋町2番11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

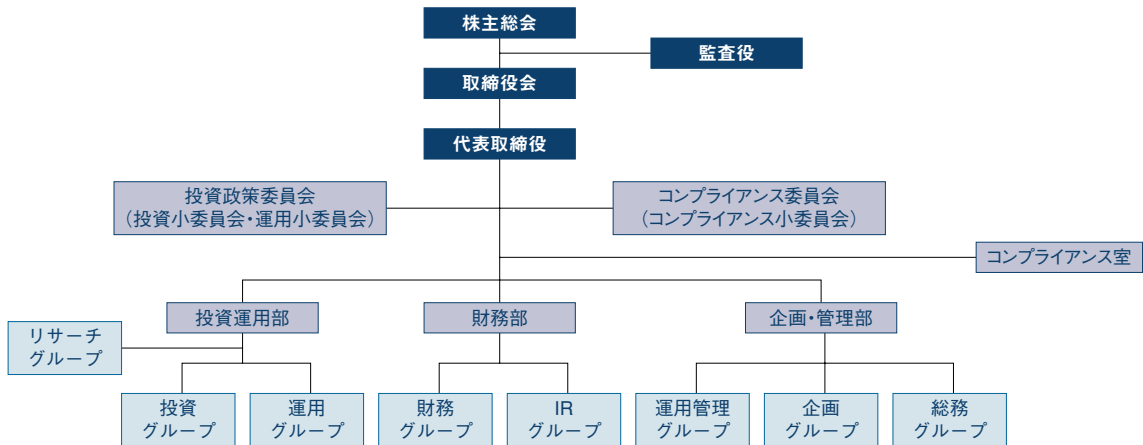
概要

| | |
|--------------|--|
| 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」が設置され、その下部組織として「投資小委員会（デューデリジェンス小委員会を含む）」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、適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10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 |
|------------------|------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | | | 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 | 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日 |
| 営業成績 | 営業収益 | 百万円 | 9,088 | 10,056 | 10,449 | 10,830 | 11,171 |
| | うち賃貸事業収入 | 百万円 | 9,056 | 9,496 | 10,415 | 10,830 | 11,171 |
| | うち不動産等売却益 | 百万円 | — | 530 | — | — | — |
| | うち受取配当金 | 百万円 | 31 | 30 | 34 | — | — |
| | 営業費用 | 百万円 | 4,714 | 4,948 | 5,443 | 5,550 | 5,689 |
| | うち賃貸事業費用 | 百万円 | 4,151 | 4,315 | 4,816 | 4,909 | 5,022 |
| | うち不動産等売却損 | 百万円 | — | — | — | — | 4 |
| | 営業利益 | 百万円 | 4,373 | 5,108 | 5,006 | 5,280 | 5,482 |
| | 経常利益 | 百万円 | 3,643 | 4,373 | 4,170 | 4,452 | 4,433 |
| 当期純利益 | 百万円 | 3,642 | 4,372 | 4,169 | 4,451 | 4,432 | |
| 財産等の状況 | 総資産額 | 百万円 | 244,691 | 271,398 | 278,842 | 303,459 | 309,253 |
| | (対前期比) | % | (+5.7) | (+10.9) | (+2.7) | (+8.8) | (+1.9) |
| | 有利子負債額 | 百万円 | 109,466 | 92,966 | 99,683 | 123,475 | 129,255 |
| | 純資産額 | 百万円 | 119,074 | 161,098 | 160,895 | 161,177 | 161,158 |
| (対前期比) | % | (+0.2) | (+35.3) | (△0.1) | (+0.2) | (△0.0) | |
| 出資総額 | 百万円 | 115,431 | 156,725 | 156,725 | 156,725 | 156,725 | |
| 1口口金等の状況 | 分配総額 | 百万円 | 3,642 | 4,372 | 4,169 | 4,451 | 4,432 |
| | 配当性向 | % | 100.0 | 99.9 | 99.9 | 100.0 | 99.9 |
| | 発行済投資口の総口数 | 口 | 530,000 | 625,000 | 625,000 | 625,000 | 625,000 |
| | 1口当たり純資産額 | 円 | 224,668 | 257,757 | 257,432 | 257,883 | 257,853 |
| | 1口当たり分配金 | 円 | 6,873 | 6,996 | 6,671 | 7,122 | 7,092 |
| | 利益分配金 | 円 | 6,873 | 6,996 | 6,671 | 7,122 | 7,092 |
| | 利益超過分配金 | 円 | — | — | — | — | — |
| 財務指標 | 総資産経常利益率(注1) | % | 1.5 | 1.7 | 1.5 | 1.5 | 1.4 |
| | 年換算(注10) | % | 3.0 | 3.4 | 3.0 | 3.1 | 2.9 |
| | 純資産当期純利益率(注2-1) | % | 3.1 | 3.1 | 2.6 | 2.8 | 2.8 |
| | 年換算(注10) | % | 6.1 | 6.3 | 5.1 | 5.5 | 5.5 |
| | 期首純資産額(注2-2) | 百万円 | 118,881 | 119,074 | 161,098 | 160,895 | 161,177 |
| | 期末自己資本比率(注3) | % | 48.7 | 59.4 | 57.7 | 53.1 | 52.1 |
| | (対前期増減) | % | (△2.7) | (+10.7) | (△1.7) | (△4.6) | (△1.0) |
| | 期末総資産有利子負債比率(注4) | % | 44.7 | 34.3 | 35.7 | 40.7 | 41.8 |
| | DSCR(注5) | 倍 | 8.8 | 8.8 | 8.4 | 8.0 | 7.0 |
| | 金利償却前当期純利益 | 百万円 | 5,891 | 6,230 | 6,789 | 7,168 | 7,285 |
| | 支払利息(注6) | 百万円 | 668 | 705 | 809 | 897 | 1,048 |
| 賃貸NOI(注7) | 百万円 | 6,485 | 6,863 | 7,407 | 7,739 | 7,948 | |
| 年換算NOI利回り(注9、10) | % | 5.8 | 5.5 | 5.8 | 5.6 | 5.5 | |
| 賃貸NCF(注8) | 百万円 | 6,053 | 6,476 | 6,826 | 6,917 | 7,346 | |
| 年換算NCF利回り(注9、10) | % | 5.4 | 5.2 | 5.4 | 5.0 | 5.1 | |
| 参考情報 | 投資物件数(注11) | | 46 | 48 | 49 | 50 | 52 |
| | テナント数 | | 479 | 491 | 517 | 537 | 499 |
| | 総賃貸可能面積(注12) | m ² | 337,382.05 | 361,574.77 | 373,609.99 | 383,491.03 | 383,215.57 |
| | 稼働率 | % | 98.6 | 99.0 | 98.4 | 97.5 | 96.4 |

(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、投資法人債利息が含まれます。

(注7) (賃貸事業収入 - 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、第14期: 2,843.1億円)

(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10期: 184日、第11期: 181日、第12期: 184日、第13期: 182日、第14期: 184日

(注12) 新麹町ビル、福岡ビル、新宿スクエアタワー、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梅田ロフ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13) 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14) 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危機が实体经济へと波及し、世界的に経済が減速するなか、外需依存度の高い日本経済についても急激に悪化してきており、企業収益の悪化、ひいては雇用環境の悪化へと、その影響が広範囲に広がってきました。東京及び主要地方都市におけるオフィス市況についても、景気の悪化に伴う需要低下の影響は免れえず、これに新規供給の拡大が重なる一部の地方都市においては、空室率の急激な上昇等が見られました。

<商業施設賃貸市場>

景気の悪化、雇用に対する不安から、個人消費は一層減退しております。

この中で小売業界の動向は、全国的な店舗展開の見直しや新規出店の抑制等の動きが見られ、都市部の好立地店舗においても、上限賃料の下落や新規テナントの決定までの期間が長引く傾向にあります。

<不動産売買市場>

不動産売買市場への資金流入は急激に縮小しており、不動産の売却ニーズはあるものの、限定的な需要にマッチングせず、取引量が急激に減少するなか、キャップレートの気配値が切りあがってきている状況です。

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および資産の入れ替えに努めてまいりました。

当期においては、「南麻布ビル」（取得価格37.6億円）、「有楽町駅前ビルディング（有楽町トシア）」（取得価格34.0億円）、「新宿スクエアタワー（追加取得）」（取得価格1.8億円）、「品川チャンネルビル」（取得価格18.7億円）を取得し、他方、「NORTH33ビル」（取得価格37.0億円）を売却し、資産の入れ替えを行いました。その結果、平成20年12月末時点における保有資産残高は52物件、2,806.1億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は383,215.57㎡、テナント数499となりました。

<保有資産の運用管理>

ビル賃貸市場においても、金融危機が实体经济へと波及してきており、景気の悪化に伴う需要低下が見られるようになってきました。

このような状況の中、新規賃料は下落傾向へと局面が変わってきました。しかしながら、このような状況下であっても継続賃料が新規賃料との格差の大きい契約については、前期に引き続き既存テナントの賃料増額改定を実施しました。

・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ると同時に入居時の新規賃料を見直しする等の施策をとってまいりましたが空室を埋め戻すことはできず、稼働率は96.4%と前期比1.1%の低下となりました。

・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ており、当期においても18ビル25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実施していたビッグス新宿ビルの共用部のリニューアル工事並びにJPR千葉ビルの空調改修工事が完了しました。また、JPR博多ビルの共用部改修工事並びにJPR市ヶ谷ビル及びJPR横浜日本大通ビルの空調改修工事は引き続き実施中です。

<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、固定金利での長期資金も調達することにより、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747.55億円、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45.2%、期末総資産有利子負債比率（注3）は、41.8%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79.0%であり、平均残存年数（注4）は4.1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残高は100億円です。

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21年1月15日付にてムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（Moody's）による本投資法人の発行体格付及び無担保長期債務格付にかかるアウトルックが「安定的」から「ネガティブ」に変更されました。

■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：3,092.5億円）

（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、7,092円となりました。

| 期 別 | 第10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 | |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|
| | 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 | 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日 | |
| 当期末処分利益総額 | 3,642,765千円 | 4,372,752千円 | 4,169,727千円 | 4,451,575千円 | 4,432,832千円 | |
| 利益留保額 | 75千円 | 252千円 | 352千円 | 325千円 | 332千円 | |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 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) | 4,432,500千円 (7,092円) | |
| 内 訳 | 利益分配金総額 | 3,642,690千円 | 4,372,500千円 | 4,169,375千円 | 4,451,250千円 | 4,432,500千円 |
| | (1口当たり利益分配金) | (6,873円) | (6,996円) | (6,671円) | (7,122円) | (7,092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

金融危機が实体经济に波及し、景気の悪化が現実のものとなっており、当面の間、回復は期待しにくい状況です。このような困難な運用環境下でいかに運用するかが試される状況にあると思われまます。

オフィス賃貸市場においては、景気の悪化がオフィス需要に与える悪影響は避けられず、その度合いを慎重に見極めていく必要があると思われまます。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により、収益悪化を極小化していく必要があります。

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。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なっています。

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われまます。

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た上で、投資判断を行ってまいります。

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施策により資産価値を高めテナント退室リスクを最小限にとどめ稼働率・NOIの維持に繋げてまいります。

・ブランド戦略

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、その結果をソフト・ハード両面でテナントにフィードバックしてまいります。

・リニューアル工事

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共用部リニューアル工事及び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を実施することにより退室を最小限に食い止めるよう努めます。

・稼働率の維持

新規テナント誘致に注力し、テナント需要動向を見極めつつ柔軟な対応をもって空室期間の短縮を図っていきます。また、ブランド戦略に基づき細かいサービスの提供及びリニューアル工事等の実施によりテナント満足度を上げ、退室防止に繋げていきます。

(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。

2. 投資法人の概況

(1)出資の状況

| | 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 | 第14期 平成20年 12月31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 | 625,000口 | 625,000口 | 625,000口 | 625,000口 |
| 出資総額 | 115,431百万円 | 156,725百万円 | 156,725百万円 | 156,725百万円 | 156,725百万円 |
| 投資主数 | 15,604人 | 17,002人 | 15,089人 | 14,921人 | 14,535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 | 53,402 | 8.54 |
| 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 | 39,262 | 6.28 |
| 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 | 38,487 | 6.15 |
| 東京建物株式会社 | 東京都中央区八重洲一丁目9-9 | 29,300 | 4.68 |
| ノーザントラスト カンパニー (エイブイエフシ-) 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) | 27,246 | 4.35 |
| 学校法人川崎学園 | 岡山県倉敷市松島577 | 25,000 | 4.00 |
| 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 |
| 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 | 22,958 | 3.67 |
| 株式会社北洋銀行 | 北海道札幌市中央区大通西三丁目11 | 14,929 | 2.38 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 東京都千代田区大手町二丁目2-2 | 13,628 | 2.18 |
| 合 計 | | 288,212 | 46.11 |

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切捨て記載しています。

(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 | 仰星監査法人 特別顧問 仰星税理士法人 代表社員 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 | — | 15,700千円 | — |

(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。

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 | しんぎん証券株式会社 |
| | 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13期 平成20年6月30日現在 | | 第14期 平成20年12月31日現在 | |
|----------|-------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| | | 保有総額 (千円) | 対総資産比率 (%) | 保有総額 (千円) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産 | 東京都心 | 40,036,023 | 13.2 | 49,519,733 | 16.0 |
| | 東京周辺部 | 28,357,015 | 9.3 | 28,227,407 | 9.1 |
| | 地方 | 15,722,318 | 5.2 | 15,616,652 | 5.0 |
| 信託不動産 | 東京都心 | 76,366,073 | 25.2 | 76,057,246 | 24.6 |
| | 東京周辺部 | 47,187,751 | 15.5 | 46,891,288 | 15.2 |
| | 地方 | 60,837,516 | 20.0 | 57,010,884 | 18.4 |
| 優先出資証券 | — | 344,651 | 0.1 | 344,651 | 0.1 |
| 預金その他の資産 | — | 34,608,624 (—) | 11.4 (—) | 35,585,473 (—) | 11.5 (—) |
| 資産総額計 | — | 303,459,974 (268,506,698) | 100.0 (88.5) | 309,253,338 (273,323,212) | 100.0 (88.4) |

(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) 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13期：490,575千円 第14期：506,200千円）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、第13期：871,540千円、第14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 | 21,217,816 | 8,041.63 | 7,336.50 | 91.2 | 4.6 | 事務所 |
| 川崎ダイスビル | 15,277,788 | 13,089.96 | 12,981.11 | 99.2 | 3.7 | 商業 |
| 兼松ビル | 15,234,925 | 7,994.02 | 7,994.02 | 100.0 | 4.6 | 事務所 |
| JPR梅田ロフトビル | 12,759,042 | 18,586.97 | 18,586.97 | 100.0 | 3.9 | 商業 |
| ビッグス新宿ビル | 12,075,571 | 11,350.62 | 10,859.70 | 95.7 | 4.4 | 事務所 |
| JPR渋谷タワーレコードビル | 11,744,014 | 8,076.85 | 8,076.85 | 100.0 | 3.4 | 商業 |
| M S 芝浦ビル | 11,138,792 | 14,429.09 | 14,429.09 | 100.0 | 5.2 | 事務所 |
| 新宿スクエアタワー | 9,684,484 | 11,150.77 | 10,747.05 | 96.4 | 3.2 | 事務所 |
| 田無アスタ | 8,496,451 | 31,121.71 | 31,121.71 | 100.0 | 5.8 | 商業 |
| 川口センタービル | 7,604,602 | 15,461.98 | 15,091.92 | 97.6 | 4.3 | 事務所 |
| 合計 | 125,233,490 | 139,303.60 | 137,224.92 | 98.5 | 43.1 | |

(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スビルについては、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、第14期追加取得分を含めた数値です。同ビル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40.31465%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 | 15,234,925 | 16,300,000 |
| | | 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 | 2,560,545 | 3,150,000 |
| | | 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 | 1,970,831 | 2,700,000 |
| | | 新麹町ビル | 東京都千代田区麹町四丁目3番3 | 信託受益権 | 1,646,474 | 3,220,000 |
| | | 同ビル(第2期追加取得分) | | 信託受益権 | 571,963 | |
| | | 同ビル(第6期追加取得分) | | 信託受益権 | 203,533 | |
| | | 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 | 3,666,437 | 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 | 11,138,792 | 17,600,000 |
| | | 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 | 2,757,986 | 3,410,000 |
| | | 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 | 1,794,230 | 3,390,000 |
| | | 同ビル(第7期追加取得分) | | 不動産 | 1,152,502 | |
| | | 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 | 5,332,312 | 5,590,000 |
| | 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 | 信託受益権 | 3,354,602 | 4,620,000 | |
| | 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 | 9,501,567 | 13,389,000 | |
| | 同ビル(第14期追加取得分) | | 不動産 | 182,917 | | |
| | 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 | 12,075,571 | 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 | 658,171 | 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 | 21,217,816 | 18,000,000 | |
| | 南麻布ビル | 東京都港区南麻布二丁目12番3号 | 不動産 | 3,891,581 | 3,400,000 | |
| | 品川キャナルビル | 東京都港区港南二丁目12番33号 | 不動産 | 1,883,242 | 1,860,000 | |
| | 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 | 11,744,014 | 13,800,000 | |
| | JPR代官山 | 東京都渋谷区代官山町20番5号 | 不動産 | 2,222,557 | 1,580,000 | |
| | 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 | 4,579,028 | 4,500,000 | |
| | 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 | 2,816,666 | 2,470,000 | |
| 有楽町駅前ビルディング(有楽町イシア) | 東京都千代田区有楽町二丁目7番1号 | 不動産 | 3,418,705 | 3,030,000 | | |
| 東京周辺部 | 事務所 | 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 | 5,063,617 | 7,600,000 |
| | | 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 | 2,536,702 | 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 | 2,724,836 | 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 | 882,936 | 1,360,000 |
| | | 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 | 7,604,602 | 10,500,000 |
| | | 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 | 3,209,523 | 5,770,000 |
| | | 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 | 信託受益権 | 827,652 | 3,760,000 |
| | | 同ビル(第11期追加取得分) | | 不動産 | 2,272,299 | |
| | | 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 | 5,776,692 | 6,950,000 |
| | | 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 | 6,640,625 | 6,250,000 |
| | | 田無アスタ | 東京都西東京市田無町二丁目1番1号 | 信託受益権 | 8,496,451 | 13,300,000 |
| | | キュボ・ラボ館棟 | 埼玉県川口市川口一丁目1番1号 | 不動産 | 2,028,946 | 2,570,000 |
| | 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 | 7,416,384 | 7,000,000 | |
| | 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 | 4,359,634 | 4,340,000 | |
| | 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 | 15,277,788 | 15,184,000 | |
| | 事務所 | 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 | 1,819,293 | 2,220,000 |
| | | 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 | 7,353,751 | 11,200,000 |
| | | 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 | 4,185,620 | 4,180,000 |
| | | 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 | 3,332,623 | 3,200,000 |
| | | 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 | 1,443,957 | 1,700,000 |
| | | 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 | 2,633,633 | 4,050,000 |
| | | 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 | 1,430,747 | 1,910,000 |
| | | 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 | 2,498,258 | 2,870,000 |
| | | 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 | 4,490,622 | 5,840,000 |
| 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 | 2,134,583 | 3,100,000 | |
| 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 | 1,861,309 | 2,190,000 | |
| 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 | 4,002,605 | 4,170,000 | |
| 商業施設 | 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 | 12,759,042 | 15,800,000 | |
| | 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 | 3,982,052 | 2,450,000 | |
| | 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 | 5,460,892 | 5,260,000 | |
| | 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 | 7,123,425 | 7,100,000 | |
| | 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 | 6,116,117 | 5,190,000 | |
| | 合計 | | | 273,323,212 | 311,513,000 | |

(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名古屋栄ビルの隣地駐車場です。
(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13期(自平成20年1月1日至平成20年6月30日) | | | | 第14期(自平成20年7月1日至平成20年12月31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 | 8 | 100.0 | 465,038 | 4.3 | 8 | 100.0 | 487,544 | 4.4 | |
| | | 兼松ビル別館 | 1 | 100.0 | 109,601 | 1.0 | 1 | 100.0 | 110,927 | 1.0 | |
| | | JPR人形町ビル | 4 | 100.0 | 107,555 | 1.0 | 4 | 100.0 | 111,876 | 1.0 | |
| | | 新麹町ビル | 11 | 100.0 | 75,051 | 0.7 | 11 | 100.0 | 76,835 | 0.7 | |
| | | 同ビル(第2期追加取得分) | | 100.0 | 32,087 | 0.3 | | 100.0 | 32,124 | 0.3 | |
| | | 同ビル(第6期追加取得分) | | 100.0 | 12,198 | 0.1 | | 100.0 | 12,288 | 0.1 | |
| | | JPRクレスト竹橋ビル | 9 | 100.0 | 143,301 | 1.3 | 9 | 100.0 | 146,076 | 1.3 | |
| | | MS芝浦ビル | 8 | 100.0 | 582,419 | 5.4 | 8 | 100.0 | 597,666 | 5.3 | |
| | | 五反田ファーストビル | 2 | 100.0 | 139,327 | 1.3 | 2 | 100.0 | 141,791 | 1.3 | |
| | | 福岡ビル | 1 | 100.0 | 64,667 | 0.6 | 1 | 100.0 | 87,356 | 0.8 | |
| | | 同ビル(第7期追加取得分) | | 100.0 | 41,468 | 0.4 | | 100.0 | 41,673 | 0.4 | |
| | | JPR市ヶ谷ビル | 9 | 100.0 | 191,514 | 1.8 | 7 | 76.3 | 187,449 | 1.7 | |
| | | オーバルコート大崎マークウエスト | 4 | 100.0 | 195,762 | 1.8 | 4 | 100.0 | 200,060 | 1.8 | |
| | | 新宿スクエアタワー | 22 | 96.5 | 319,454 | 2.9 | 21 | 96.4 | 320,728 | 2.9 | |
| | | 同ビル(第14期追加取得分) | | — | — | — | | 96.4 | 2,587 | 0.0 | |
| | | ビッグス新宿ビル | 24 | 97.1 | 491,804 | 4.5 | 23 | 95.7 | 495,011 | 4.4 | |
| | | アクロス新川ビル・アネックス | 4 | 100.0 | 51,135 | 0.5 | 4 | 100.0 | 52,456 | 0.5 | |
| | | 新宿センタービル | 24 | 97.4 | 263,846 | 2.4 | 21 | 91.2 | 542,854 | 4.9 | |
| | | 南麻布ビル | — | — | — | — | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | |
| | | 品川キャナルビル | — | — | — | — | 1 | 14.8 | 147 | 0.0 | |
| 商業施設 | JPR渋谷タワーレコードビル | 1 | 100.0 | 345,576 | 3.2 | 1 | 100.0 | 345,576 | 3.1 | | |
| | JPR代官山 | 3 | 72.1 | 58,968 | 0.5 | 4 | 100.0 | 39,881 | 0.4 | | |
| | JPR神宮前432 | 5 | 100.0 | 97,091 | 0.9 | 5 | 100.0 | 97,930 | 0.9 | | |
| | 新宿三丁目イーストビル | 1 | 100.0 | 39,166 | 0.4 | 1 | 100.0 | 78,306 | 0.7 | | |
| | 有楽町駅前ビルディング(有楽町イデア) | — | — | — | — | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | | |
| | アルカイースト | 6 | 100.0 | 296,516 | 2.7 | 6 | 100.0 | 295,632 | 2.6 | | |
| 東京都周辺部 | 事務所 | JPR千葉ビル | 29 | 89.1 | 137,059 | 1.3 | 28 | 86.1 | 133,987 | 1.2 | |
| | | JPR横浜日本大通ビル | 12 | 100.0 | 143,648 | 1.3 | 12 | 100.0 | 147,056 | 1.3 | |
| | | 新横浜第二センタービル | 13 | 100.0 | 75,586 | 0.7 | 12 | 93.8 | 74,208 | 0.7 | |
| | | 川口センタービル | 39 | 98.5 | 486,508 | 4.5 | 38 | 97.6 | 490,223 | 4.4 | |
| | | JPR上野イーストビル | 8 | 90.9 | 191,255 | 1.8 | 8 | 91.6 | 197,416 | 1.8 | |
| | | 立川ビジネスセンタービル | 19 | 100.0 | 58,925 | 0.5 | 19 | 100.0 | 60,658 | 0.5 | |
| | | 同ビル(第11期追加取得分) | | 89.9 | 102,527 | 0.9 | | 74.9 | 102,246 | 0.9 | |
| | | ライズアリーナビル | 1 | 100.0 | 238,836 | 2.2 | 1 | 100.0 | 242,423 | 2.2 | |
| | | ゆめおおおかオフィスタワー | 35 | 94.5 | 324,244 | 3.0 | 34 | 92.4 | 342,855 | 3.1 | |
| | | 田無アスタ | 1 | 100.0 | 596,400 | 5.5 | 1 | 100.0 | 596,400 | 5.3 | |
| | | キュボ・ラ本館棟 | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | |
| | | JPR武蔵小杉ビル | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | |
| | | 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 | |
| | | 川崎ダイスビル | 20 | 99.2 | 484,488 | 4.5 | 20 | 99.2 | 484,614 | 4.3 | |
| 地方 | 事務所 | 新潟駅南センタービル | 10 | 98.2 | 132,717 | 1.2 | 10 | 97.1 | 129,610 | 1.2 | |
| | | 明治安田生命大阪梅田ビル | 27 | 98.4 | 378,506 | 3.5 | 26 | 99.4 | 393,998 | 3.5 | |
| | | 東京建物本町ビル | 9 | 98.7 | 244,289 | 2.3 | 9 | 98.7 | 248,481 | 2.2 | |
| | | JPR博多ビル | 27 | 97.7 | 162,084 | 1.5 | 27 | 97.7 | 164,107 | 1.5 | |
| | | JPR那覇ビル | 18 | 97.6 | 111,018 | 1.0 | 18 | 97.9 | 115,949 | 1.0 | |
| | | NORTH33ビル(注2) | 26 | 98.9 | 168,444 | 1.6 | — | — | 111,937 | 1.0 | |
| | | 損保ジャパン仙台ビル | 16 | 100.0 | 206,879 | 1.9 | 15 | 96.9 | 207,547 | 1.9 | |
| | | 損保ジャパン和歌山ビル | 16 | 91.6 | 117,987 | 1.1 | 15 | 91.7 | 116,943 | 1.0 | |
| | | 天神121ビル | 13 | 100.0 | 119,990 | 1.1 | 12 | 98.3 | 119,355 | 1.1 | |
| | | JPR名古屋栄ビル | 21 | 100.0 | 225,190 | 2.1 | 20 | 95.3 | 231,368 | 2.1 | |
| | | JPR堂島ビル | 8 | 83.4 | 115,999 | 1.1 | 8 | 83.4 | 121,976 | 1.1 | |
| | | JPR博多中央ビル | 5 | 92.5 | 85,291 | 0.8 | 6 | 100.0 | 90,357 | 0.8 | |
| | | 三菱UFJリース名古屋本社ビル | 1 | 100.0 | 190,863 | 1.8 | 1 | 100.0 | 193,608 | 1.7 | |
| | | JPR梅田ロフトビル | 1 | 100.0 | 402,411 | 3.7 | 1 | 100.0 | 402,411 | 3.6 | |
| | | 商業施設 | シュトラッセ一番町 | 0 | 0.0 | 221,089 | 2.0 | 0 | 0.0 | — | — |
| | | | ベネトン心斎橋ビル | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) |
| ハウジング・デザイン・センター神戸 | 1 | | 100.0 | (注3) | (注3) | 1 | 100.0 | (注3) | (注3) | | |
| JPR茶屋町ビル | 8 | | 100.0 | 138,213 | 1.3 | 7 | 100.0 | 142,171 | 1.3 | | |
| | 合計 | 537 | 97.5 | 10,830,941 | 100.0 | 499 | 96.4 | 11,171,677 | 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、ライズアリーナビル、川崎ダイス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、ライズアリーナビル、川崎ダイス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) NORTH33ビルは平成20年10月30日に譲渡しています。

(注3) 本投資法人が所有している部分の全てを1テナントが賃借しており、当該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 |
| 三菱UFJリース 名古屋本社ビル | 愛知県名古屋市 | 1階～9階空調改修及び 6階～9階共用部改修工事 | 自平成21年1月 至平成21年6月 | 292 | — | — |
| JPR那覇ビル | 沖縄県那覇市 | 1階～12階空調改修 | 自平成21年1月 至平成21年6月 | 100 | — | — |
| JPR博多ビル | 福岡県福岡市 | 1階～5階共用部改修工事 | 自平成21年1月 至平成21年6月 | 86 | — | — |
| JPR横浜日本大通ビル | 神奈川県横浜市 | 3階～6階空調改修 | 自平成21年1月 至平成21年6月 | 81 | — | — |
| JPR上野イーストビル | 東京都台東区 | 外壁補修シール更新 | 自平成21年4月 至平成21年5月 | 48 | — | — |
| ハウジング・デザイン ・センター神戸 | 兵庫県神戸市 | 10階改修工事 | 自平成20年10月 至平成21年2月 | 43 | — | — |
| JPR市ヶ谷ビル | 東京都千代田区 | 1階～2階空調改修 | 自平成21年1月 至平成21年6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、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246百万円（※）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 | 72 |
| 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 | 71 |
| 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 | 71 |
| ビッグス新宿ビル | 東京都新宿区 | B2階～1階共有部内装改修 | 自平成20年4月 至平成20年9月 | 68 |
| 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 | 65 |
| 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11月 | 54 |
| 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7月 至平成20年9月 | 35 |
| 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 | | 163 |
| | | 合計 | | 602 |

※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10期 | 第11期 | 第12期 | 第13期 | 第14期 |
|----------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | 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 | 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日 |
| 前期末積立金残高 | 678百万円 | 698百万円 | 681百万円 | 737百万円 | 796百万円 |
| 当期積立額 | 297百万円 | 488百万円 | 803百万円 | 604百万円 | 697百万円 |
| 当期積立金取崩額 | 277百万円 | 505百万円 | 747百万円 | 545百万円 | 725百万円 |
| 次期繰越額 | 698百万円 | 681百万円 | 737百万円 | 796百万円 | 768百万円 |

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

| 項目 | 第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日 | 第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日 |
|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| (a)資産運用報酬(注) | 416,576千円 | 416,750千円 |
| 固定報酬 | 75,000千円 | 75,000千円 |
| インセンティブ報酬1 | 203,893千円 | 204,612千円 |
| インセンティブ報酬2 | 137,682千円 | 137,138千円 |
| (b)一般事務委託及び資産保管手数料 | 66,218千円 | 65,834千円 |
| (c)役員報酬 | 6,600千円 | 6,600千円 |
| (d)信託報酬 | 55,758千円 | 56,937千円 |
| (e)その他費用 | 95,297千円 | 116,584千円 |
| 合計 | 640,451千円 | 662,707千円 |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、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が(第13期:58,000千円、第14期:23,025千円)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 | 平成20年2月5日 | 1,800 | — | 0.961 | 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4月23日 | 1,200 | — | 0.961 | 平成20年7月5日 | | | |
| | | 平成20年7月4日 | — | 3,000 | 1.138 | 平成21年3月31日 | | | |
| | | 平成20年7月14日 | — | 1,000 | 1.246 | 平成21年7月3日 | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 平成20年2月5日 | 2,000 | — | 0.961 | 平成20年7月5日 | | | |
| | | 平成20年3月26日 | 2,000 | — | 1.011 | 平成20年7月5日 | | | |
| | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成20年7月4日 | — | 4,000 | 1.138 | 平成21年7月3日 | | | |
| | | 平成20年3月26日 | 1,872 | — | 1.011 | 平成20年7月5日 | | | |
| | | 平成20年4月23日 | 1,100 | — | 0.961 | 平成20年7月5日 | | | |
| | | 平成20年7月4日 | — | 2,972 | 1.138 | 平成21年7月3日 | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注4) | 平成20年7月14日 | — | 1,000 | 1.246 | 平成21年7月3日 | | | |
| | | 平成20年3月26日 | 3,800 | — | 1.011 | 平成20年7月5日 | | | |
| | 株式会社新生銀行 | 平成20年7月4日 | — | 2,280 | 1.143 | 平成21年3月31日 | | | |
| 平成20年3月26日 | | 1,020 | — | 1.011 | 平成20年7月5日 | | | | |
| 平成20年7月4日 | | — | 1,020 | 1.138 | 平成21年3月31日 | | | | |
| 平成20年7月14日 | | — | 1,000 | 1.246 | 平成21年7月3日 | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 平成20年7月14日 | — | 900 | 1.246 | 平成21年7月3日 | | | | |
| | 平成20年7月14日 | — | — | — | — | | | | |
| 合計 | | 14,792 | 17,172 | | | | | | |
| 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 | 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 | | | |
| | | 平成18年9月26日 | 3,000 | 3,000 | 1.356 | 平成22年9月24日 | | | |
| | 株式会社新生銀行 | 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 | 1,000 | 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 | 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 | 2,000 | 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 | | | |
| | | 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 | | | | |
| | 平成20年2月5日 | 5,000 | 5,000 | 1.181 | 平成23年2月4日 | | | | |
| 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成20年3月26日 | 5,000 | 5,000 | 1.380 | 平成23年3月26日 | | | | |
| | 平成20年8月26日 | — | 3,400 | 1.593 | 平成23年8月26日 | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 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 | | | | |
| 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 | | 54,183 | 57,583 | | | | | | |

(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7月4日に三菱UFJ信託銀行株式会社から借入れた短期借入金38億円のうち15.2億円は、平成20年11月28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 | 期限一括 | 物件取得 及び借入 金の返済 | (注1) |
| 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 | | 借入金の 返済 | (注3) |
| 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 | | | |
| 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 | 3,000 | 1.71 | 平成23年5月30日 | | | |
| 合計 | | 54,500 | 54,500 | | | | | |

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

(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 | 南麻布ビル | 平成20年7月14日 | 3,760,000 | — | — | — | — | — | — |
| 不動産 | 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) | 平成20年8月27日 | 3,400,000 | — | — | — | — | — | — |
| 不動産 | 新宿スクエアタワー(第14期追加取得分) | 平成20年9月26日 | 180,000 | — | — | — | — | — | — |
| 信託受益権 | NORTH33ビル | — | — | 平成20年10月30日 | 3,520,000 | 3,489,138 | 30,861 | 35,300 | △ 4,438 |
| 不動産 | 品川チャンネルビル | 平成20年12月19日 | 1,870,000 | — | — | — | — | — | — |
| | 合計 | | 9,210,000 | | 3,520,000 | 3,489,138 | 30,861 | 35,300 | △ 4,438 |

(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 | 南麻布ビル | 平成20年7月14日 | 3,760,000 | 3,760,000 |
| 取得 | 有楽町駅前ビルディング(有楽町イトシア) | 平成20年8月27日 | 3,400,000 | 3,400,000 |
| 取得 | 新宿スクエアタワー(第14期追加取得分) | 平成20年9月26日 | 180,000 | 180,000 |
| 譲渡 | NORTH33ビル | 平成20年10月30日 | 3,520,000 | 2,960,000 |
| 取得 | 品川チャンネルビル | 平成20年12月19日 | 1,870,000 | 1,880,000 |

(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、不動産等の所在、地番その他当該不動産等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

| 区 分 | 売買金額等 | |
|-----|---|---------------------------------|
| | 買付額等 | 売付額等 |
| 総 額 | 9,210,000千円 | 3,520,000千円 |
| | うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 9,030,000千円 (98.0%) | うち利害関係人等及び主要株主への売付額 一千円 (―%) |

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

| | | |
|---------------|----------------------|----------|
| East 3 特定目的会社 | 3,760,000千円 (41.6%) | 一千円 (―%) |
| 大成建設株式会社 | 3,400,000千円 (37.7%) | 一千円 (―%) |
| 東京建物株式会社 | 1,870,000千円 (20.7%) | 一千円 (―%) |
| 合 計 | 9,030,000千円 (100.0%) | 一千円 (―%) |

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) | |
| 物件仲介手数料 | 148,000千円 | 東京建物株式会社 | 148,000千円 | 100.0% |
| 管理委託料 (注2) | 241,397千円 | 東京建物株式会社 | 175,695千円 | 72.8% |
| | | 安田不動産株式会社 | 11,272千円 | 4.7% |
| | | 明治安田ビルマネジメント株式会社 | 22,838千円 | 9.5% |
| | | 有楽土地株式会社 | 3,361千円 | 1.4% |
| 外注委託費 | 533,699千円 | 東京建物株式会社 | 357,737千円 | 67.0% |
| | | 安田不動産株式会社 | 23,489千円 | 4.4% |
| | | 明治安田ビルマネジメント株式会社 | 47,786千円 | 9.0% |
| | | 有楽土地株式会社 | 15,050千円 | 2.8% |
| テナント仲介手数料等 | 1,731千円 | 東京建物株式会社 | 1,731千円 | 100.0% |

(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14,938千円) 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 | 266,201千円 |
| 株式会社東京建物テクノビルド | 164,040千円 |
| 安田不動産株式会社 | 4,022千円 |
| 明治安田ビルマネジメント株式会社 | 13,453千円 |

(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. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

(1)取得等の状況

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）が保有している本投資法人の投資口は以下の通りです。

| 年月日 | 取得口数（口） | 処分口数（口） | 保有口数（口） |
|---------------|---------|---------|---------|
| 平成13年9月14日 | 40 | — | 40 |
| 平成14年1月22日（注） | 60 | — | 100 |
| 累計 | 100 | — | 100 |

（注）投資口1口を2.5口に分割したことによる取得分です。

(2)保有等の状況

| | 期末保有口数 （口） | 期末保有総額（注） （百万円） | 総発行済口数に対する比率 （％） |
|------------------------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| 第5期 自平成16年1月1日 至平成16年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第6期 自平成16年7月1日 至平成16年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第7期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第8期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第13期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日 | 100 | 20 | 0.0 |
| 第14期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日 | 100 | 20 | 0.0 |

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しております。

9. 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12月24日 | 投資証券の電子化に伴う事務委託・資産保管業務委託契約に係る変更合意書等締結の件 | 平成21年1月5日の投資証券の電子化に伴い、事務委託・資産保管業務委託契約の該当部分を変更するとともに、特別口座の管理に関する契約書及び当該契約に基づき取得した投資主等に係る個人情報の取扱いについての覚書を締結しました。 |

(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

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (平成20年 6 月30日) | 当期 (平成20年12月31日) |
|---------------------|----------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 18,461,764 | 19,706,912 |
| 信託現金及び信託預金 ※1 | 15,126,982 | 14,860,678 |
| 営業未収入金 | 222,607 | 172,743 |
| 前払費用 | 118,836 | 164,484 |
| 繰延税金資産 | 32 | 74 |
| その他 | 27,925 | 10,050 |
| 流動資産合計 | 33,958,148 | 34,914,943 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 28,136,636 | 30,497,213 |
| 減価償却累計額 | △ 2,364,373 | △ 2,835,784 |
| 建物 (純額) ※1 | 25,772,263 | 27,661,429 |
| 信託建物 | 79,874,090 | 77,986,384 |
| 減価償却累計額 | △ 13,494,427 | △ 14,222,590 |
| 信託建物 (純額) ※1 | 66,379,662 | 63,763,794 |
| 構築物 | 17,558 | 21,379 |
| 減価償却累計額 | △ 1,834 | △ 2,468 |
| 構築物 (純額) | 15,723 | 18,910 |
| 信託構築物 | 88,279 | 87,888 |
| 減価償却累計額 | △ 19,258 | △ 22,094 |
| 信託構築物 (純額) ※1 | 69,021 | 65,794 |
| 機械及び装置 | 335,716 | 366,611 |
| 減価償却累計額 | △ 106,273 | △ 124,786 |
| 機械及び装置 (純額) ※1 | 229,442 | 241,824 |
| 信託機械及び装置 | 1,435,934 | 1,398,104 |
| 減価償却累計額 | △ 681,934 | △ 699,272 |
| 信託機械及び装置 (純額) ※1 | 753,999 | 698,831 |
| 工具、器具及び備品 | 18,077 | 18,492 |
| 減価償却累計額 | △ 6,190 | △ 7,689 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 11,887 | 10,803 |
| 信託工具、器具及び備品 | 86,310 | 86,167 |
| 減価償却累計額 | △ 28,677 | △ 33,331 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) ※1 | 57,633 | 52,835 |
| 土地 ※1 | 56,542,608 | 63,879,374 |
| 信託土地 ※1 | 117,128,148 | 115,375,371 |
| 建設仮勘定 | 490,575 | 514,234 |
| 有形固定資産合計 | 267,450,965 | 272,283,204 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 1,542,818 | 1,542,818 |
| その他 | 9,604 | 8,434 |
| 無形固定資産合計 | 1,552,423 | 1,551,252 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 344,651 | 344,651 |
| 差入敷金及び保証金 | 17,000 | 17,000 |
| 長期前払費用 | — | 18,249 |
| その他 | 900 | 900 |
| 投資その他の資産合計 | 362,551 | 380,801 |
| 固定資産合計 | 269,365,940 | 274,215,258 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 135,885 | 123,137 |
| 繰延資産合計 | 135,885 | 123,137 |
| 資産合計 | 303,459,974 | 309,253,338 |

(単位：千円)

| | 前期（ご参考） （平成20年6月30日） | 当期 （平成20年12月31日） |
|---------------------|-------------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,386,300 | 1,317,067 |
| 短期借入金 | 14,792,000 | 17,172,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | — | 10,000,000 |
| 未払金 | 572,798 | 520,838 |
| 未払費用 | 279,203 | 276,912 |
| 未払法人税等 | 648 | 660 |
| 未払消費税等 | 166,601 | 164,797 |
| 前受金 | 1,168,758 | 1,160,320 |
| 流動負債合計 | 18,366,311 | 30,612,596 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 54,500,000 | 44,500,000 |
| 長期借入金 ※1 | 54,183,000 | 57,583,000 |
| 預り敷金及び保証金 ※1 | 4,164,487 | 4,463,054 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 11,069,161 | 10,936,415 |
| 固定負債合計 | 123,916,649 | 117,482,470 |
| 負債合計 | 142,282,960 | 148,095,067 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 156,725,438 | 156,725,438 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 4,451,575 | 4,432,832 |
| 剰余金合計 | 4,451,575 | 4,432,832 |
| 投資主資本合計 | 161,177,014 | 161,158,271 |
| 純資産合計 ※3 | 161,177,014 | 161,158,271 |
| 負債純資産合計 | 303,459,974 | 309,253,338 |

損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 (ご参考) (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日) | 当期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日) |
|----------------------|---|------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 ※1 | 10,830,941 | 11,171,677 |
| 営業収益合計 | 10,830,941 | 11,171,677 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 ※1 | 4,909,878 | 5,022,008 |
| 不動産等売却損 ※2 | — | 4,438 |
| 資産運用報酬 | 416,576 | 416,750 |
| 一般事務委託及び資産保管手数料 | 66,218 | 65,834 |
| 役員報酬 | 6,600 | 6,600 |
| 信託報酬 | 55,758 | 56,937 |
| その他営業費用 | 95,297 | 116,584 |
| 営業費用合計 | 5,550,329 | 5,689,154 |
| 営業利益 | 5,280,611 | 5,482,523 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 14,869 | 32,594 |
| 管理組合費精算金収入 | 79,595 | — |
| その他 | 5,323 | 3,049 |
| 営業外収益合計 | 99,789 | 35,643 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 434,963 | 571,148 |
| 融資手数料 | 16,243 | 19,481 |
| 投資法人債利息 | 462,796 | 477,065 |
| 投資法人債発行費償却 | 9,512 | 12,748 |
| その他 | 4,682 | 4,213 |
| 営業外費用合計 | 928,197 | 1,084,657 |
| 経常利益 | 4,452,203 | 4,433,509 |
| 税引前当期純利益 | 4,452,203 | 4,433,509 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 945 | 1,044 |
| 法人税等調整額 | 34 | △ 41 |
| 法人税等合計 | 980 | 1,002 |
| 当期純利益 | 4,451,222 | 4,432,507 |
| 前期繰越利益 | 352 | 325 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 4,451,575 | 4,432,832 |

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日） （至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日） （至平成20年12月31日） |
|---------------------|--|--------------------------------------|
| 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 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 156,725,438 | 156,725,438 |
| 剰余金 | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | | |
| 前期末残高 | 4,169,727 | 4,451,575 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の分配 | △ 4,169,375 | △ 4,451,250 |
| 当期純利益 | 4,451,222 | 4,432,507 |
| 当期変動額合計 | 281,847 | △ 18,742 |
| 当期末残高 | 4,451,575 | 4,432,832 |
| 剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 4,169,727 | 4,451,575 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | 281,847 | △ 18,742 |
| 当期末残高 | 4,451,575 | 4,432,832 |
| 投資主資本合計 | | |
| 前期末残高 | 160,895,166 | 161,177,014 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | 281,847 | △ 18,742 |
| 当期末残高 | 161,177,014 | 161,158,271 |
| 純資産合計 | | |
| 前期末残高 | 160,895,166 | 161,177,014 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | 281,847 | △ 18,742 |
| 当期末残高 | 161,177,014 | 161,158,271 |

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20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、器具及び備品 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） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 定額法を採用しております。 |
| 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11,292千円であります。 |
| 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、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 c 信託預り敷金及び保証金 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 |

〔会計方針の変更に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日） |
|-------------------------------------|---|
| — | リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。 |

〔貸借対照表に関する注記〕

| | 前期（ご参考） （平成20年6月30日） | 当期 （平成20年12月31日） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------|-------------|--------|--------------|----------|-------------|-----------|--------------|--|---------|--------------|----------|-----------------|---------|----|-----------|--------------|-------------|----|--------------|-------|-------------|-----------|----------|----|-------------|---|------------|-------------|--------|-----------|----------|-------------|-----------|---------|------------|---------|--------------|----------|-----------------|---------|----|-----------|------|-------------|----|--------------|-------|-------------|-----------|----------|----|-------------|
| ※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>信託現金及び信託預金</td><td>2,260,913千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>140,352千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>7,172,123千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>4,192千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>5,307千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>15,143千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</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>預り敷金及び保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,198,536千円</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,260,913千円 | 建物（純額） | 140,352千円 | 信託建物（純額） | 7,172,123千円 | 信託構築物（純額） | 4,192千円 | 機械及び装置（純額） | 5,307千円 | 信託機械及び装置（純額） | 15,143千円 | 信託工具、器具及び備品（純額） | 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 | 預り敷金及び保証金 | 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>信託現金及び信託預金</td><td>2,164,766千円</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td>139,457千円</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td>7,091,290千円</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td>3,966千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td>5,136千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td>13,639千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td>2,147千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>399,183千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>18,355,601千円</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>預り敷金及び保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,198,536千円</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,164,766千円 | 建物（純額） | 139,457千円 | 信託建物（純額） | 7,091,290千円 | 信託構築物（純額） | 3,966千円 | 機械及び装置（純額） | 5,136千円 | 信託機械及び装置（純額） | 13,639千円 | 信託工具、器具及び備品（純額） | 2,147千円 | 土地 | 399,183千円 | 信託土地 | 8,536,013千円 | 合計 | 18,355,601千円 | 長期借入金 | 9,183,000千円 | 預り敷金及び保証金 | 15,536千円 | 合計 | 9,198,536千円 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,260,913千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物（純額） | 140,352千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物（純額） | 7,172,123千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物（純額） | 4,192千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置（純額） | 5,307千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置（純額） | 15,143千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り敷金及び保証金 | 15,536千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 9,198,536千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,164,766千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物（純額） | 139,457千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物（純額） | 7,091,290千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物（純額） | 3,966千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置（純額） | 5,136千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置（純額） | 13,639千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 2,147千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 399,183千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託土地 | 8,536,013千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 18,355,601千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 9,183,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 預り敷金及び保証金 | 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>契約発効日</td><td>平成20年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>16,000,000千円</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>16,000,000千円</td></tr> </table> | 契約発効日 | 平成20年12月1日 | 借入極度額 | 16,000,000千円 | 当期末借入残高 | — | 当期末未使用残高 | 16,000,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 契約発効日 | 平成20年12月1日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借入極度額 | 16,000,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当期末借入残高 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 当期末未使用残高 | 16,000,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※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〕

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|---|---------|-------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------|-----------|----------|----------|---------|----------|---------|----------|---|--------------|-----------|--|-------|-----------|--------|---------|--------|-----------|------------|----------|--------|----------|---|-----------|----------|--------------|-----------|--|-------|-----------|-------|-----------|------|-----------|-----|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-------------|-----------|----------|----------|-------------|----------------|-------------|--|-----------|--|-------|--|----|-------------|-----|-------------|-------|-----------|--------|----------|---------|----------|---------|----------|---|--------------|-----------|--|-------|-----------|--------|---------|--------|----------|------------|----------|--------|----------|---|-----------|----------|--------------|-----------|--|-------|-----------|-------|-----------|------|-----------|-----|----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-------------|-----------|----------|----------|-------------|----------------|-------------|
| ※1. 賃貸事業損益の内訳 | <table border="1"> <tr><td colspan="2">A. 賃貸事業収入</td></tr> <tr><td>賃料等収入</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>計</td><td>10,002,022千円</td></tr> <tr><td colspan="2">その他賃貸事業収入</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>計</td><td>828,918千円</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入合計</td><td>10,830,941千円</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 賃貸事業費用</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>賃貸事業費用合計</td><td>4,909,878千円</td></tr> <tr><td>C. 賃貸事業損益（A-B）</td><td>5,921,062千円</td></tr> </table> | A. 賃貸事業収入 | | 賃料等収入 | | 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 | 計 | 10,002,022千円 | その他賃貸事業収入 | | 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 | 計 | 828,918千円 | 賃貸事業収入合計 | 10,830,941千円 | B. 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 | 賃貸事業費用合計 | 4,909,878千円 | C. 賃貸事業損益（A-B） | 5,921,062千円 | <table border="1"> <tr><td colspan="2">A. 賃貸事業収入</td></tr> <tr><td>賃料等収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>8,462,475千円</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>1,635,289千円</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>219,033千円</td></tr> <tr><td>広告物掲出料</td><td>16,796千円</td></tr> <tr><td>アンテナ使用料</td><td>10,974千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td>21,369千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>10,365,939千円</td></tr> <tr><td colspan="2">その他賃貸事業収入</td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td>714,088千円</td></tr> <tr><td>時間貸駐車料</td><td>8,505千円</td></tr> <tr><td>解約違約金等</td><td>18,310千円</td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td>22,953千円</td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td>41,879千円</td></tr> <tr><td>計</td><td>805,738千円</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入合計</td><td>11,171,677千円</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td>533,699千円</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>802,804千円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>849,826千円</td></tr> <tr><td>保険料</td><td>33,244千円</td></tr> <tr><td>修繕工事費</td><td>240,405千円</td></tr> <tr><td>管理委託料</td><td>226,458千円</td></tr> <tr><td>管理組合費</td><td>455,689千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,799,159千円</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>80,720千円</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用合計</td><td>5,022,008千円</td></tr> <tr><td>C. 賃貸事業損益（A-B）</td><td>6,149,669千円</td></tr> </table> | A. 賃貸事業収入 | | 賃料等収入 | | 賃料 | 8,462,475千円 | 共益費 | 1,635,289千円 | 駐車場収入 | 219,033千円 | 広告物掲出料 | 16,796千円 | アンテナ使用料 | 10,974千円 | その他賃貸収入 | 21,369千円 | 計 | 10,365,939千円 | その他賃貸事業収入 | | 附加使用料 | 714,088千円 | 時間貸駐車料 | 8,505千円 | 解約違約金等 | 18,310千円 | 原状回復費相当額収入 | 22,953千円 | その他雑収入 | 41,879千円 | 計 | 805,738千円 | 賃貸事業収入合計 | 11,171,677千円 | B. 賃貸事業費用 | | 外注委託費 | 533,699千円 | 水道光熱費 | 802,804千円 | 公租公課 | 849,826千円 | 保険料 | 33,244千円 | 修繕工事費 | 240,405千円 | 管理委託料 | 226,458千円 | 管理組合費 | 455,689千円 | 減価償却費 | 1,799,159千円 | その他賃貸事業費用 | 80,720千円 | 賃貸事業費用合計 | 5,022,008千円 | C. 賃貸事業損益（A-B） | 6,149,669千円 |
| A. 賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料等収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 10,002,022千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 828,918千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業収入合計 | 10,830,941千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用合計 | 4,909,878千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. 賃貸事業損益（A-B） | 5,921,062千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料等収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | 8,462,475千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共益費 | 1,635,289千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 駐車場収入 | 219,033千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 広告物掲出料 | 16,796千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| アンテナ使用料 | 10,974千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸収入 | 21,369千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 10,365,939千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 附加使用料 | 714,088千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 時間貸駐車料 | 8,505千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 解約違約金等 | 18,310千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原状回復費相当額収入 | 22,953千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他雑収入 | 41,879千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 805,738千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業収入合計 | 11,171,677千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 賃貸事業費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外注委託費 | 533,699千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費 | 802,804千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課 | 849,826千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保険料 | 33,244千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕工事費 | 240,405千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理委託料 | 226,458千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理組合費 | 455,689千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 1,799,159千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | 80,720千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用合計 | 5,022,008千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. 賃貸事業損益（A-B） | 6,149,669千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※2. 不動産等売却損の内訳 | — | <table border="1"> <tr><td colspan="2">不動産等売却損</td></tr> <tr><td>不動産等売却収入</td><td>3,520,000千円</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td>3,489,138千円</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td>35,300千円</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td>△4,438千円</td></tr> </table> | 不動産等売却損 | | 不動産等売却収入 | 3,520,000千円 | 不動産等売却原価 | 3,489,138千円 | その他売却費用 | 35,300千円 | 不動産等売却損 | △4,438千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却損 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却収入 | 3,520,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却原価 | 3,489,138千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他売却費用 | 35,300千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産等売却損 | △4,438千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20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〕

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20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 | <table border="1"> <tr><td colspan="2">（繰延税金資産）</td></tr> <tr><td>法人事業税損金不算入額</td><td>16千円</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金不算入額</td><td>15千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>32千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>32千円</td></tr> </table> | （繰延税金資産） | | 法人事業税損金不算入額 | 16千円 | 一括償却資産損金不算入額 | 15千円 | 繰延税金資産計 | 32千円 | 繰延税金資産の純額 | 32千円 | <table border="1"> <tr><td colspan="2">（繰延税金資産）</td></tr> <tr><td>法人事業税損金不算入額</td><td>21千円</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金不算入額</td><td>52千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td>74千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>74千円</td></tr> </table> | （繰延税金資産） | | 法人事業税損金不算入額 | 21千円 | 一括償却資産損金不算入額 | 52千円 | 繰延税金資産計 | 74千円 | 繰延税金資産の純額 | 74千円 |
| （繰延税金資産） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法人事業税損金不算入額 | 16千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一括償却資産損金不算入額 | 15千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産計 | 32千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 32千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （繰延税金資産） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法人事業税損金不算入額 | 21千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一括償却資産損金不算入額 | 52千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産計 | 74千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 74千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>39.39%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△ 39.38%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.01%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.02%</td></tr> </table> | 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 | 0.01% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% | <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>39.39%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△ 39.38%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.01%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.02%</td></tr> </table> | 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 | 0.01% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% |
| 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 | 0.01% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 0.01% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 | — | 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この税率の変更による影響額は軽微です。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20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〕

| 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20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〕

| 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日） |
|--|---------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 257,883円 |
| 1口当たり当期純利益 | 7,121円 |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益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については、潜在投資口が存在しないため記載していません。 | 同左 |
| 1口当たり純資産額 | 257,853円 |
| 1口当たり当期純利益 | 7,092円 |

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

| 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日） |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| 当期純利益 | 4,451,222千円 |
| 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 | 4,451,222千円 |
| 期中平均投資口数 | 625,000口 |
| 当期純利益 | 4,432,507千円 |
| 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 | 4,432,507千円 |
| 期中平均投資口数 | 625,000口 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

| 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20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

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至平成20年12月31日） |
|------------------------------|---|---|
| I. 当期末処分利益 | 4,451,575,413円 | 4,432,832,578円 |
| II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額） | 4,451,250,000円 (7,122円) | 4,432,500,000円 (7,092円) |
| III. 次期繰越利益 | <u>325,413円</u> | <u>332,578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4,432,500,000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21年2月12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

秋野明弘 

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7月1日から平成20年12月31日までの第14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にあり、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)

| | 前期(ご参考) (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日) | 当期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日) |
|---------------------|--|------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 4,452,203 | 4,433,509 |
| 減価償却費 | 1,819,525 | 1,800,230 |
| 投資法人債発行費償却 | 9,512 | 12,748 |
| 受取利息 | △ 14,869 | △ 32,594 |
| 支払利息 | 897,760 | 1,048,213 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △ 48,286 | 49,863 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 32,075 | △ 45,648 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | 69,216 | △ 12,795 |
| 未払金の増減額(△は減少) | 23,774 | △ 21,451 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 43,439 | △ 1,804 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 28,010 | △ 8,437 |
| 信託有形固定資産の減少額 | — | 3,489,138 |
| その他 | △ 40,191 | △ 28,115 |
| 小計 | 7,272,168 | 10,682,855 |
| 利息の受取額 | 14,869 | 32,594 |
| 利息の支払額 | △ 915,997 | △ 1,050,505 |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払) | 233,406 | △ 4,490 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 6,604,447 | 9,660,454 |
| 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 | △ 9,825,433 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 471,016 | △ 351,440 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △ 1,543,218 | — |
| 差入敷金及び保証金の差入による支出 | △ 6,900 | — |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 624,781 | △ 79,008 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 853,372 | 374,807 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 174,842 | △ 247,530 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 203,720 | 117,273 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 23,909,654 | △ 10,011,333 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | 20,800,000 | 18,692,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 6,008,000 | △ 16,312,000 |
| 長期借入れによる収入 | 16,000,000 | 3,400,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | 3,000,000 | — |
| 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 | — |
| 分配金の支払額 | △ 4,172,992 | △ 4,450,277 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 19,596,375 | 1,329,722 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 2,291,168 | 978,843 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 31,297,578 | 33,588,746 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 33,588,746 | 34,567,590 |

(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。

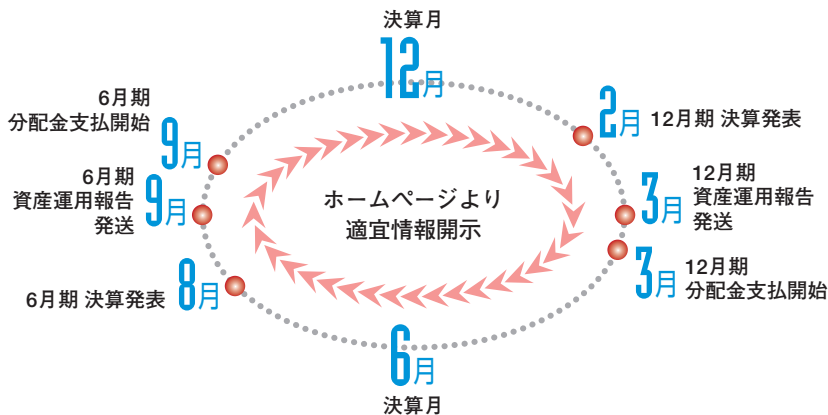
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至 平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至 平成20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〕（参考情報）

| | 前期（ご参考） （自平成20年1月1日 至 平成20年6月30日） | 当期 （自平成20年7月1日 至 平成20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20年12月31日） 現金及び預金 19,706,912千円 信託現金及び信託預金 14,860,678千円 現金及び現金同等物 34,567,590千円 |

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・毎年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・毎年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) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
 (電話お問い合わせ先) ☎0120-288-324
- ◆上場証券取引所 東京証券取引所（銘柄コード：8955）

◆住所変更等手続きについて

ご住所など変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開設された証券会社宛にお願いいたします。
 株券電子化前に「ほふり」（株式会社証券保管振替機構）をご利用されていなかった投資主様については、本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に口座（特別口座といます。）を開設いたしました。この特別口座についてのご住所変更等のお届出及びご照会は、上記電話お問い合わせ先へお願いいたします。

◆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にご郵送ください。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、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続きと同様、証券会社（証券会社に口座をお持ちの場合）、またはみずほ信託銀行（特別口座管理対象となっている場合）宛にお願いいたします。

（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。

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。

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け取りいただくことができます。

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。

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。

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



