

平成19年6月期（平成19年1月1日～平成19年6月30日）決算短信 平成19年8月17日

不動産投信発行者名 日本プライムリアルティ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8955 URL <http://www.jpr-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 金子 博人

投資信託委託業者名 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
 代表者 代表取締役社長 萩原 稔弘
 問合せ先責任者 取締役 財務部長 古屋 康夫 TEL 03-3231-1051

有価証券報告書提出予定日 平成19年9月27日
 分配金支払開始予定日 平成19年9月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年6月期の運用、資産の状況（平成19年1月1日～平成19年6月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年6月期	10,056	(10.7)	5,108	(16.8)	4,373	(20.0)
18年12月期	9,088	(5.8)	4,373	(8.7)	3,643	(5.6)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年6月期	4,372	(20.0)	7,223	3.1	1.7	43.5
18年12月期	3,642	(5.6)	6,872	3.1	1.5	40.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり利 益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
19年6月期	6,996	4,372	0	0	99.9	2.7
18年12月期	6,873	3,642	0	0	100.0	3.1

(注) 配当性向は小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年6月期	271,398	161,098	59.4	257,757
18年12月期	244,691	119,074	48.7	224,668

(参考) 自己資本 19年6月期 161,098百万円 18年12月期 119,074百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年6月期	11,066	△28,862	21,152	28,007
18年12月期	5,292	△13,229	8,508	24,650

2. 平成19年12月期の運用状況の予想（平成19年7月1日～平成19年12月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	10,354 (3.0)	4,926 (△3.6)	4,063 (△7.1)	4,062 (△7.1)	6,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 6,500円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- ② ①以外の変更 有・無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 19年6月期 625,000口 18年12月期 530,000口
- ② 期末自己投資口数 19年6月期 0口 18年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、17ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成19年12月期の運用状況の予想数値は、9ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成19年3月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため記載を省略します。

なお、最近の有価証券報告書提出日以降本書の日付までに取得又は不動産管理会社の変更を行った物件に係る不動産管理会社は以下の通りです。

物件名	不動産管理会社
JPR神宮前432	株式会社サンケイビルマネジメント
川口センタービル	野村ビルマネジメント株式会社
川崎ダイスビル	東京建物株式会社

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年3月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

(2) 運用状況

A. 当期の概況

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15年7月、平成17年2月、平成19年2月に追加公募を実施して、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>

日本経済は、企業部門の好調さを背景に回復を持続しています。企業業績が好調であることから、東京及び主要地方都市におけるオフィス需要は引き続き旺盛で、空室率は低水準で推移しています。

東京都心部においては大型で築浅のビルを中心に品薄感が強く、空室率は2%を切り、新規賃料、継続賃料共に上昇しています。また、主要地方都市においても、賃料は概ね下げ止まりつつあり、一部の都市においては賃料の上昇が顕在化してきています。

<商業施設賃貸市場>

デフレ脱却については足踏み感が否めないものの、企業業績の好調さが続き、景気が緩やかに拡大しているなか、雇用・所得環境の改善は家計部門へ波及し、個人消費は持ち直しつつあります。

近年の市場においては、首都圏での大型ショッピングセンターの開業が多かったこと、東京、大阪の都心部への百貨店の進出と大幅な営業床の増床の動きが出てきたことに加え、小商圏の近隣型ショッピングセンターも増加するなど多様な変化がありました。

消費は回復しつつあるとはいえ今後も市場動向を注視していく必要があります。

<不動産売買市場>

過剰流動性を背景として、前期に引き続き、国内外の投資資金が私募ファンドやJ-REITを通

して不動産市場に流入しており、不動産売買市場での競争は依然として激しい状態です。

東京都心部においては、私募ファンド、J-REIT等の投資意欲は高いものの、優良物件の不足、価格の高騰から投資機会は限定されている状況です。

このため、主要地方都市の不動産投資意欲が依然として旺盛です。

また、不動産投資の対象もオフィスビル、商業施設等だけでなく、ホテル、倉庫、有料老人ホームといった幅広い用途へと拡大を続けています。

更に、優良物件の早期確保を企図した開発物件への取り組み等についても増えつつある状況です。

③新規物件の取得

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、安定したキャッシュフローや将来の賃料増加が見込める優良なオフィスビル、商業施設を厳選しつつ、東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資する方針で物件取得に努めてまいりました。当期におきましては、「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」（取得価格23億円）、「新宿三丁目イーストビル」（取得価格5.4億円）、「武蔵浦和ショッピングスクエア」（取得価格43.35億円）、「ライズアリーナビル」（取得価格58.31億円）、「川崎ダイスビル」（取得価格150.8億円）の4物件等を取得し、その結果、平成19年6月末時点における保有資産残高は48物件、2,453億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は361,574.77㎡、テナント数491となりました。

④保有資産の売却

より効率的かつ安定的なキャッシュフローを見込めるポートフォリオの構築を目指し、地域分散及び収益性を検討した結果、「ツルミフーガ1」及び「JPR高松ビル」（売却価格合計58億円）を売却いたしました。

⑤保有資産の運用管理

ポートフォリオ全体の内部成長を具現化するため高稼働率の維持と賃料増加策を運用における重点施策と位置付け、新規テナントの契約賃料のアップに努めつつ、既存テナントの賃料増額改定等に取り組みました。

・稼働率

前期末のポートフォリオ全体の稼働率98.6%を維持すべく、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ました。

なお、高稼働率物件の取得もあり今期末におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.0%となり、高水準の稼働を維持することができました。

・賃料改定

東京都心部及び東京周辺部を中心に、新規賃料水準を目指した賃料増額改定の申入れを実施し、当期において52件の増額改定が実現できました。

⑥資金調達の状況

本投資法人は、当期において、投資口の追加発行（詳細は後記「3. 財務諸表（9）発行済投資口の総口数の増減」をご参照下さい。）により412.9億円を調達し、借入余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。また、資産規模拡大にあたり機動性を重視した短期資金調達を行うとともに、将来の金利上昇リスクの回避や満期分散を企図して固定金利での長期資金調達を行うことにより、更なる財務の安定性を図りました。

この結果、当期末の借入金残高は464.6億円、無担保投資法人債の残高は465億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済までの期間が1年超の長期有利子負債（注1）については、有利子負債全体に占める比率が85.5%、平均残存年数（注2）は5.1年となっています。

また、有利子負債全体について、当期末の平均金利（注3）は1.6%、有利子負債比率（注4）は37.2%、期末総資産有利子負債比率（注5）は34.3%となりました。

なお、平成19年3月16日付にてスタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス(S&P)による本投資法人の発行体格付けのアウトルックは「安定的」から「ポジティブ」に、平成19年4月13日付にて株式会社格付投資情報センター(R&I)による発行体格付けはA+からAA-に引き上げられています。当期末時点の本投資法人の発行体格付けは以下の通りとなっています。

■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・リンク (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- (ポジティブ) 短期：A-2

(注1) 平成20年12月26日を返済期限とする長期借入金47.83億円を平成19年7月27日に期限前返済していますが、ここでは当該長期借入金の期限前返済は考慮せず、返済までの期間が1年超の長期有利子負債としています。

(注2) 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。

(注3) 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4) 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5) 期末総資産有利子負債比率(%)：有利子負債額÷期末総資産額×100(当期末総資産額：2,713.9億円)

⑦ 業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益10,056百万円、経常利益4,373百万円、当期純利益4,372百万円となりました。当期の分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,996円となりました。

B. 次期の見通し

① 今後の運用見通し

国内景気は、生産の一部に弱さが見られるものの、総じて回復を示しています。企業収益は改善し、設備投資も増加しています。また、個人消費についても、持ち直しつつあります。

景気の先行きについては、企業部門の好調さが家計部門へ波及し、国内民間需要に支えられた持続的景気回復が続くものと見込まれます。

しかし不安定要素として、原油価格の動向が内外経済に与える影響、金利、為替の変動等については留意する必要があります。

オフィス賃貸市場においては、全国的に需要が旺盛であり、特に東京都心部においては新規賃料、継続賃料共に上昇が顕著になっています。

不動産売買市場においては、東京都心部を中心に、景気の回復による賃料上昇が継続していることから、将来の賃料の更なる上昇を織り込み、期待利回りはほぼ下限近くまで低下が進み、取引価格は高騰しています。また、外資をはじめとするファンドの投資意欲は依然として旺盛で、取得競争の激化が続いています。特に、一般事業会社からの物件売却が減少し、ファンド間の取引が主流になってきている状況下、希少な優良物件に取得ニーズが集中することから、

一部では、合理的な説明がつきにくい価格形成がなされる例も見られるようになってきています。

以上の状況を踏まえ、景気や金利の動向を注視しつつ、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います。

a. 新規物件の取得

本投資法人は、投資方針、一口当たりの分配金の増大を重視しつつ、地域的な分散と用途分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を企図して、以下の方針で取り組みます。

- ・東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資することとし、中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得してまいります。検討にあたっては、物件の立地優位性、将来性を重視するとともに、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めます。
- ・優良物件を計画的に取得するため、開発案件の情報を積極的に収集するとともに、取得競争力を高めるための詳細なリサーチ、リスク分析により、早期に物件を確保する努力をしております。
- ・取得物件のルートについては、運用会社独自の情報ルートの拡大を図るとともに、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。
- ・相対取引、参加要件の厳格な入札案件等、過度な価格競争を排除できうる取引条件を重視し、優良物件の取得機会を増やしてまいります。

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

b. 保有資産の運用管理

テナントサービスとリニューアル工事等のソフト、ハード面からの高品質なサービスと快適なオフィス空間の提供に努め、引き続き既存テナントの賃料増額改定に取り組みます。

・賃料増加策

第11期に引き続き、賃料増加策を第12期の重点施策と位置付け、新規テナントの契約賃料について目標とする水準の基準賃料を設定するとともに、東京都心部及び東京周辺部を中心に既存テナントの賃料増額改定に積極的に取り組んでまいります。

・ブランド戦略

これまで行ってきた各施策に加え、不動産管理会社及びビルメンテナンス会社を対象とした『JPRブランド通信』の発行や『ブランド研修会』の実施により、ブランドコンセプト「A/3S (Amenity/Service, Safety, Save Energy)」に基づく、ソフト・ハード両面での高品質なサービスの提供を着実に浸透させてまいります。

また、継続的にテナント満足度調査を行い、その結果をテナントサービスにフィードバックさせ、物件のクオリティを高めてまいります。

・運営管理コスト削減

サービス品質の維持と安全性の確保に努めつつコスト削減を実施してまいります。また、省エネの観点からも運用における節水・節電および高効率設備機器への改修により水光熱費の削減に注力してまいります。

・リニューアル工事

各物件において策定されている中長期修繕計画に基づき、計画的にライフサイクルを考慮した維持保全・リニューアル工事を実施してまいります。

また、新築物件に対抗できる競争力の高いビルを目指したリニューアル工事を優先的に実施してまいります。

c. 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った基本方針に則り、無担保・無保証の銀行借入れを中心とした資金の調達を行います。また、債券市場の動向を注視しつつ、投資法人債の発行等も視野に、引き続き資金調達手段の多様化、満期分散に努めます。

なお、第12期において無担保投資法人債150億円の発行（詳細は下記「e. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください）及び自己資金により、短期借入金104億円及び長期借入金47.8億円の返済を行いました。

d. 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/>）の活用を注力しており、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。

e. 決算後に生じた重要な事実

無担保投資法人債の発行について

平成18年12月20日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成19年7月11日に以下の通り決定し、平成19年7月23日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	90億円	申込期間	平成19年7月11日
利率	年1.85%	払込期日	平成19年7月23日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成24年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	借入金の返済資金		

投資法人債の名称	日本プライムリアルティ投資法人第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)		
投資法人債の総額	60億円	申込期間	平成19年7月11日
利率	年2.10%	払込期日	平成19年7月23日
担保	無担保・無保証	発行価額	額面100円につき金100円
償還方法、償還期限	元金は平成26年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。		
資金使途	借入金の返済資金		

<参考情報>

資産の取得について

次の物件を取得しました。

<ゆめおおおかオフィスタワー>

物件概要

所在地：神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号（住居表示）

所有形態：土地：所有権（共有：持分割合19.7%）、建物：区分所有権

敷地面積：12,011.00㎡（持分対応2,368.94㎡）

建物延面積：185,974.87㎡（専有部分の面積14,525.18㎡）

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地下3階付27階建

竣工年月：平成9年3月

テナント数：36

総賃貸可能面積：12,042.54㎡

総賃貸面積：12,042.54㎡

稼働率：100%

※テナント数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率は平成19年8月17日の数値を記載しています。

売買条件

売買価格：6,510百万円

資産の種類：不動産

取得年月日：平成19年7月10日

② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第12期、平成19年7月1日～平成19年12月31日）の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。

営業収益	10,354百万円
営業利益	4,926百万円
経常利益	4,063百万円
当期純利益	4,062百万円
1口当たり分配金	6,500円
うち利益超過分配金	－円

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第12期 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

第12期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第12期：平成19年7月1日～平成19年12月31日（184日）
保有資産	平成19年6月30日現在保有している既存48物件及び優先出資証券1銘柄に、平成19年7月10日の「ゆめおおおかオフィスタワー」の取得及び第12期中の川崎ダイス特定目的会社の清算を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、98.5%を見込んでいます。 なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	平成19年6月30日現在の発行済投資口の総口数625,000口を前提としています。
有利子負債比率	平成19年6月30日現在の有利子負債比率は37.2%でしたが、平成19年7月10日に「ゆめおおおかオフィスタワー（売買価格65.1億円）」を短期借入金により取得し、また、平成19年7月23日の投資法人債（150億円）の発行により、平成19年7月27日に短期借入金104億円及び長期借入金47.83億円の返済を行っており、本書の日付現在の有利子負債比率は38.9%となっています。 第12期の予想に関しては、この有利子負債比率がそのまま推移することを前提としています。 なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
営業費用	平成19年1月1日以降に取得した「立川ビジネスセンタービル（追加取得）」、「新宿三丁目イーストビル」、「武蔵浦和ショッピングスクエア」、「ライズアリーナビル」、「川崎ダイスビル」及び「ゆめおおおかオフィスタワー」については、取得初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入され、営業費用として発生していません。 （但し、平成20年1月1日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成20年6月期以降、営業費用として計上されます。）
1口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針の下、当期未処分利益の金額を限度とし、且つ、配当可能所得の金額を発行済投資口の総口数で除し、円未満切捨て後の金額を分配する前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成19年3月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

期別 科目	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)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減比
資産の部		%		%		%
I 流動資産						
現金及び預金	10,653,563		13,189,044			
信託現金及び信託預金	13,997,165		14,818,371			
営業未収入金	134,365		218,417			
前払費用	138,530		96,794			
繰延税金資産	192		149			
未収消費税等	-		120,563			
その他の流動資産	9,811		12,504			
流動資産合計	24,933,629	10.2	28,455,845	10.5	3,522,215	14.1
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	18,431,800		21,108,028			
減価償却累計額	1,130,221	17,301,579	1,468,508	19,639,520		
信託建物	72,363,796		79,049,528			
減価償却累計額	9,997,648	62,366,147	10,935,225	68,114,302		
構築物	4,714		5,260			
減価償却累計額	990	3,724	1,256	4,003		
信託構築物	70,743		74,774			
減価償却累計額	10,430	60,312	12,984	61,789		
機械及び装置	151,968		271,023			
減価償却累計額	49,617	102,350	65,948	205,075		
信託機械及び装置	1,358,449		1,346,426			
減価償却累計額	543,998	814,450	584,914	761,512		
工具器具備品	13,859		14,860			
減価償却累計額	2,593	11,266	3,677	11,182		
信託工具器具備品	65,022		70,901			
減価償却累計額	13,712	51,310	17,906	52,995		
土地		28,581,792		34,551,599		
信託土地		108,824,129		117,128,148		
建設仮勘定		6,428		783,596		
信託建設仮勘定		-		8,962		
有形固定資産合計	218,123,491	89.2	241,322,687	88.9	23,199,196	10.6
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産	5,471		9,044			
無形固定資産合計	5,471	0.0	9,044	0.0	3,572	65.3
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,558,460		1,558,460			
差入敷金保証金	10,100		10,100			
その他の投資その他の資産	250		250			
投資その他の資産合計	1,568,810	0.6	1,568,810	0.6	-	-
固定資産合計	219,697,773	89.8	242,900,542	89.5	23,202,768	10.6
III 繰延資産						
投資法人債発行費	60,555		42,439			
繰延資産合計	60,555	0.0	42,439	0.0	△ 18,116	△ 29.9
資産合計	244,691,958	100.0	271,398,827	100.0	26,706,868	10.9

(単位：千円)

期別 科目	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)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減比
負債の部		%		%		%
I 流動負債						
営業未払金	923,005		998,128			
短期借入金	19,500,000		3,500,000			
一年以内返済予定長期借入金	7,500,000		4,783,000			
一年以内償還予定投資法人債	-		10,000,000			
未払金	473,515		566,524			
未払費用	184,597		173,958			
未払法人税等	609		663			
未払消費税等	145,485		-			
前受金	1,014,037		1,044,124			
流動負債合計	29,741,250	12.1	21,066,400	7.7	△ 8,674,850	△ 29.2
II 固定負債						
投資法人債	46,500,000		36,500,000			
長期借入金	35,966,000		38,183,000			
預り敷金保証金	3,098,556		3,613,756			
信託預り敷金保証金	10,311,883		10,937,479			
固定負債合計	95,876,439	39.2	89,234,236	32.9	△ 6,642,202	△ 6.9
負債合計	125,617,689	51.3	110,300,636	40.6	△ 15,317,052	△ 12.2
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額	115,431,503	47.2	156,725,438	57.8	41,293,935	35.8
2. 剰余金						
当期未処分利益	3,642,765		4,372,752			
剰余金合計	3,642,765	1.5	4,372,752	1.6	729,986	20.0
投資主資本合計	119,074,268	48.7	161,098,190	59.4	42,023,921	35.3
純資産合計	119,074,268	48.7	161,098,190	59.4	42,023,921	35.3
負債・純資産合計	244,691,958	100.0	271,398,827	100.0	26,706,868	10.9

(2) 損益計算書

(単位:千円)

科 目	第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日			第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日			増減	
	金額		百分比	金額		百分比	金額	増減比
			%			%		%
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収益*1	9,056,584			9,496,106				
不動産等売却益*2	-			530,194				
受取配当金	31,591	9,088,175	100.0	30,309	10,056,610	100.0	968,434	10.7
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用*1	4,151,317			4,315,000				
資産運用報酬	356,054			391,824				
一般事務・資産保管委託報酬	63,682			81,919				
役員報酬	5,700			5,700				
信託報酬	51,987			55,549				
その他営業費用	85,674	4,714,416	51.9	98,429	4,948,423	49.2	234,006	5.0
営業利益金額		4,373,758	48.1		5,108,186	50.8	734,427	16.8
3. 営業外収益								
受取利息	1,135			7,075				
管理組合費精算金収入	-			83,233				
その他営業外収益	3,245	4,380	0.0	3,762	94,071	0.9	89,691	2,047.5
4. 営業外費用								
支払利息	378,907			361,542				
融資手数料	18,507			16,405				
投資法人債利息	289,135			343,584				
投資法人債発行費償却	42,221			18,116				
投資口交付費	-			83,009				
その他営業外費用	5,879	734,652	8.0	5,811	828,469	8.2	93,817	12.8
経常利益金額		3,643,487	40.1		4,373,788	43.5	730,301	20.0
税引前当期純利益金額		3,643,487	40.1		4,373,788	43.5	730,301	20.0
法人税、住民税及び事業税	643			1,068				
法人税等調整額	275	918	0.0	43	1,112	0.0	193	21.0
当期純利益金額		3,642,568	40.1		4,372,676	43.5	730,108	20.0
前期繰越利益		197			75		△121	△61.8
当期未処分利益		3,642,765			4,372,752		729,986	20.0

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第10期	第11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
		金額	金額
投資主資本			
出資総額	前期末残高	115,431,503	115,431,503
	当期変動額	-	41,293,935
	当期末残高	115,431,503	156,725,438
剰余金			
	当期末処分利益	3,449,967	3,642,765
	当期変動額	△ 3,449,770	△ 3,642,690
	剰余金の分配	3,642,568	4,372,676
	当期純利益金額	3,642,765	4,372,752
	当期末残高		
剰余金合計	前期末残高	3,449,967	3,642,765
	当期変動額	192,798	729,986
	当期末残高	3,642,765	4,372,752
投資主資本合計	前期末残高	118,881,470	119,074,268
	当期変動額	192,798	42,023,921
	当期末残高	119,074,268	161,098,190
純資産合計	前期末残高	118,881,470	119,074,268
	当期変動額	192,798	42,023,921
	当期末残高	119,074,268	161,098,190

(4) 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	第10期	第11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
I. 当期末処分利益		3,642,765,352円	4,372,752,021円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)		3,642,690,000円 (6,873円)	4,372,500,000円 (6,996円)
III. 次期繰越利益		<u>75,352円</u>	<u>252,021円</u>
分配金の額の算出方法		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530,000口の整数倍数の最大値となる3,642,690,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。	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4,372,500,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	期 別	
	第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
	金 額	金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	3,643,487	4,373,788
減価償却費	1,580,353	1,682,549
投資法人債発行費償却	42,221	18,116
受取利息	△ 1,135	△ 7,075
支払利息	668,043	705,127
営業未収入金の増加・減少額	22,636	△ 84,051
未収消費税等の増加・減少額	-	△ 120,563
前払費用の増加・減少額	△ 40,629	41,736
営業未払金の増加・減少額	△ 50,749	114,413
未払金の増加・減少額	26,577	30,686
未払消費税等の増加・減少額	△ 2,494	△ 145,485
前受金の増加・減少額	67,650	30,087
信託有形固定資産の減少額	-	5,145,005
その他	△ 8,633	△ 7,499
小 計	5,947,328	11,776,835
利息の受取額	1,135	7,075
利息の支払額	△ 652,899	△ 715,765
法人税等の支払額	△ 2,588	△ 1,573
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,292,976	11,066,571
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 7,578,563	△ 9,654,748
信託有形固定資産の取得による支出	△ 6,393,190	△ 20,410,726
預り敷金保証金の支出	△ 29,734	△ 16,648
預り敷金保証金の収入	420,911	585,426
信託預り敷金保証金の支出	△ 125,521	△ 497,112
信託預り敷金保証金の収入	476,231	1,131,208
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,229,867	△ 28,862,600
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	24,500,000	3,500,000
短期借入金の返済による支出	△ 19,000,000	△ 19,500,000
長期借入金の借入による収入	17,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,000,000	△ 7,500,000
投資法人債の発行による収入	4,500,000	-
投資法人債発行費の支出	△ 43,628	-
投資口の発行による収入	-	41,293,935
分配金の支払金額	△ 3,447,579	△ 3,641,218
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,508,792	21,152,716
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	571,900	3,356,686
5. 現金及び現金同等物の期首残高	24,078,828	24,650,729
6. 現金及び現金同等物の期末残高	24,650,729	28,007,415

(6) 重要な会計方針

項目	第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	3～65年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～17年	工具器具備品	5～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>取得価額が10万円以上20万円未満の資産については、法人税法に基づき、3年間で償却する方法を採用しております。</p> <p>②無形固定資産 同 左</p>	建物	3～65年	構築物	10～35年	機械及び装置	3～17年	工具器具備品	5～15年
建物	3～65年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具備品	5～15年																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具備品	5～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。なお、第9期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>①投資法人債発行費 同 左</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>																

なお、上記固定資産の減価償却の方法及び繰延資産の処理方法以外は、最近の有価証券報告書（平成19年3月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(7) 会計方針の変更

第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
<p>繰延資産の処理方法</p> <p>当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号）が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は7,163千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第9期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額を償却しております。</p>	—

(8) 注記事項

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(損益計算書関係)

項目	第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日		第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 (単位: 千円)		A. 不動産賃貸事業収益 (単位: 千円)
	賃貸事業収入		賃貸事業収入	
	賃料	6,790,723	賃料	7,220,398
	共益費	1,416,714	共益費	1,465,845
	駐車場収入	211,283	駐車場収入	212,461
	広告物掲出料	13,811	広告物掲出料	14,706
	アンテナ使用料	9,622	アンテナ使用料	10,524
	その他賃貸収入	13,564	その他賃貸収入	18,608
		8,455,719		8,942,546
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	562,219	附加使用料	513,473
	時間貸駐車料	9,256	時間貸駐車料	8,192
	解約違約金等	7,684	解約違約金等	2,494
	原状回復費相当額	5,752	原状回復費相当額	15,556
	収入		収入	
	その他雑収入	15,951	その他雑収入	13,842
		600,864		553,560
	不動産賃貸事業収益合計	9,056,584	不動産賃貸事業収益合計	9,496,106
	B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用		賃貸事業費用	
	外注委託費	467,098	外注委託費	462,224
	水道光熱費	590,974	水道光熱費	542,112
	公租公課	744,413	公租公課	784,013
	保険料	34,273	保険料	32,766
	修繕工事費	146,760	修繕工事費	189,115
	管理委託料	171,281	管理委託料	200,930
	管理組合費	367,305	管理組合費	381,715
	減価償却費	1,579,944	減価償却費	1,682,072
	その他賃貸事業費用	49,264	その他賃貸事業費用	40,049
		4,151,317		4,315,000
	不動産賃貸事業費用合計	4,151,317	不動産賃貸事業費用合計	4,315,000
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,905,266	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,181,106
*2. 不動産等売却益の内訳	—		不動産等売却益 (単位: 千円)	
			不動産等売却収入	5,800,000
			不動産等売却原価	5,145,005
			その他売却費用	124,800
			不動産等売却益	530,194

(1口当たり情報)

第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
1口当たり純資産額 224,668円 1口当たり当期純利益金額 6,872円	1口当たり純資産額 257,757円 1口当たり当期純利益金額 7,223円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同 左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
当期純利益金額(千円)	3,642,568	4,372,676
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	3,642,568	4,372,676
期中平均投資口数(口)	530,000	605,303

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第10期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日</p>	<p style="text-align: center;">第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日</p>
<p>1. 公募による新投資口の発行について 平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成19年2月6日に払込が完了しました。この結果、平成19年2月6日付で出資総額は154,552,073,600円、発行済投資口の総口数は620,000口となっています。</p> <p>発行新投資口数：90,000口 発行価格（募集価格）：1口当たり449,820円 発行価格の総額：40,483,800,000円 発行価額（引受価額）：1口当たり434,673円 発行価額の総額：39,120,570,000円 払込期日：平成19年2月6日 投資証券交付日：平成19年2月7日 分配金起算日：平成19年1月1日</p> <p>2. 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）について 平成19年1月17日及び平成19年1月29日開催の役員会において、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議しました。なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に与えられた選択権（グリーンシュエーション）であり、平成19年3月2日がその行使期限です。</p> <p>発行新投資口数：5,000口（上限） 発行価額：1口当たり434,673円 発行価額の総額：2,173,365,000円（上限） 割当先：みずほ証券株式会社 払込期日：平成19年3月7日 投資証券交付日：平成19年3月8日 分配金起算日：平成19年1月1日</p>	<p>投資法人債の発行について 平成18年12月20日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、平成19年7月11日に以下の通り決定し、平成19年7月23日に払込が完了しました。</p> <p>(1) 第8回無担保投資法人債 投資法人債の名称：日本プライムリアルティ投資法人第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） 投資法人債の総額：金90億円 発行価額：額面100円につき金100円 利率：年1.85% 申込期間：平成19年7月11日 払込期日：平成19年7月23日 担保：無担保・無保証 償還方法・償還期限：元金は平成24年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。 資金使途：借入金の返済資金</p> <p>(2) 第9回無担保投資法人債 投資法人債の名称：日本プライムリアルティ投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） 投資法人債の総額：金60億円 発行価額：額面100円につき金100円 利率：年2.10% 申込期間：平成19年7月11日 払込期日：平成19年7月23日 担保：無担保・無保証 償還方法・償還期限：元金は平成26年7月23日にその総額を償還。買入消却は払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。 資金使途：借入金の返済資金</p>

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期及び前期以前の増資等の状況は以下の通りです。

年 月 日	摘要	発行済投資口の総口数 (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. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

A. 当期中の役員の異動

当期中の役員の異動はありません。なお、執行役員（1名）及び監督役員全員（2名）は以下の通りです。

役職名	氏名	兼職等	所有 投資口数
執行役員	金子博人	金子博人法律事務所 代表弁護士	—
監督役員	安田莊助	安田莊助税理士事務所 税理士 仰星監査法人理事長、公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役（非常勤） 株式会社野村総合研究所 社外監査役（非常勤）	—
	杉本 茂	さくら萌和監査法人 代表社員、公認会計士・税理士・不動産鑑定士 株式会社さくら総合事務所 代表取締役	—

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

B. 次期の役員の異動の予定

本投資法人は、平成19年7月25日開催の役員会において、平成19年9月5日に投資主総会を開催し、役員を選任に係る議案を提出することを決議しています。執行役員候補者、補欠執行役員候補者及び監督役員候補者以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資 口数
執行役員 候補者	金子博人	昭和52年4月 弁護士登録（東京弁護士会）山田茂法律事務所加入 昭和54年4月 金子博人法律事務所代表弁護士就任（現職） 平成13年12月 日本プライムリアルティ投資法人執行役員（現職）	—
補欠執行役員 候補者	萩原稔弘	昭和43年4月 東京建物株式会社 入社 大阪支店 勤務 平成元年4月 同社都市開発部部長代理 平成元年4月 株式会社ジェイアール東日本都市開発出向 平成4年4月 東京建物株式会社秘書室長兼人事部長 平成9年3月 同社取締役秘書室長兼人事部長 平成10年1月 同社取締役錦糸町開発事業部長 平成11年4月 同社取締役大阪支店長 平成13年1月 同社取締役 平成13年1月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役 社長就任（現職） 平成13年3月 東京建物株式会社取締役退任	—
監督役員 候補者	安田莊助	昭和43年4月 株式会社扇屋本店入社 昭和50年12月 芹沢政光公認会計士事務所入所 昭和55年6月 安田莊助税理士事務所設立（現職） 昭和58年2月 東京赤坂公認会計士共同事務所代表 平成5年7月 東京赤坂監査法人代表社員 平成11年10月 東京北斗監査法人（東京赤坂監査法人と北斗監査法人が合併）理事長代表 社員 平成13年9月 日本プライムリアルティ投資法人監督役員就任（現職） 平成17年6月 三井住友海上火災保険株式会社社外監査役就任（現職） 平成18年6月 株式会社野村総合研究所社外監査役就任（現職） 平成18年10月 仰星監査法人（東京北斗監査法人と監査法人芹沢会計事務所が合併）理事 長就任（現職）	—
監督役員 候補者	出縄正人	平成2年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会、沖信・石原法律事務所入所） 平成3年4月 沖信・石原・清法律事務所と改称 平成11年1月 同事務所パートナー弁護士 平成12年6月 株式会社金冠堂非常勤監査役就任（現職） 平成14年4月 慶應義塾大学法学部非常勤講師（民法演習）（現職） 平成15年7月 沖信・石原・清法律事務所をスプリング法律事務所と改称（現職） 平成17年2月 株式会社アルベックス非常勤監査役就任（現職） 平成19年7月 株式会社アドバンスリンク取締役就任（現職）	—

(2) 投資信託委託業者の役員

平成19年6月12日付で取締役(非常勤)の清水宣治及び監査役(非常勤)の北村喜代司が辞任し、同日付で太田道春が取締役(非常勤)に就任し、瓜生眞一が監査役(非常勤)に就任しました。

本書の日付現在における役員の様子は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	萩原稔弘	前記、補欠執行役員候補者をご参照下さい。	—
取締役 企画・管理部長	北見和夫	昭和50年4月 安田生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会社)入社 教育部 教修所 勤務 平成元年9月 同社 不動産部 不動産開発課 課長 平成7年4月 同社 不動産部 不動産開発課長 平成9年4月 同社 運用審査部 審査第二課長 平成12年8月 同社 運用管理部 融資総務課長 平成15年4月 同社 運用管理部 融資管理課長 平成16年1月 明治安田生命保険相互会社 関連事業部 審議役(関連事業経営調査) 平成16年10月 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 出向 平成16年10月 同社 取締役企画・管理部長	—
取締役 投資運用部長	三輪誠治	昭和58年4月 東京建物株式会社 入社 設計部 勤務 平成元年4月 同社 開発第1部 平成3年4月 同社 開発第1部課長代理 平成7年4月 同社 横浜開発部課長代理 平成10年4月 同社 横浜開発部課長 平成10年7月 同社 投資サービス部課長 平成12年1月 同社 投資事業開発部グループリーダー 平成15年7月 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 出向 平成16年10月 同社 投資運用部部长(運用グループ担当) 平成18年3月 同社 取締役投資運用部長	—
取締役 財務部長	古屋康夫	昭和55年4月 安田生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会社)入社 教育部 教修所 勤務 平成5年4月 同社 有価証券部 ファンド運用室課長 平成7年4月 同社 運用企画部 運用企画課課長 平成9年4月 同社 運用企画部 運用業務課長 平成10年10月 同社 運用企画部 運用企画課長 平成11年4月 同社 運用企画部 運用業務課長 平成12年4月 同社 運用管理部 運用リスク管理課長 平成16年1月 明治安田生命保険相互会社 運用審査部 運用リスク管理グループ グループマネジャー 平成18年4月 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 出向 平成18年4月 同社 財務部長 平成18年6月 同社 取締役財務部長	—
取締役 (非常勤)	稲田史夫	昭和58年4月 東京建物株式会社 入社 不動産営業部 勤務 平成2年1月 同社 国際業務室 平成4年4月 同社 企画部経営企画室 調査役 平成9年4月 同社 企画部経営企画グループ 課長 平成10年1月 同社 投資サービス室 グループリーダー 平成12年1月 同社 投資事業開発部 グループリーダー 平成12年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント代表取締役 平成13年1月 同社 代表取締役辞任 平成17年3月 東京建物株式会社 投資事業開発部長(現職) 平成17年6月 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 取締役	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役 (非常勤)	國吉正純	昭和52年4月 OH設計工房 勤務 昭和56年4月 國建築設計事務所 昭和62年10月 明治生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会社) 入社 不動産部 勤務 平成3年4月 同社 不動産部 不動産開発グループ 課長 平成7年4月 同社 不動産部 不動産課長 平成9年4月 同社 不動産部 不動産収益管理グループリーダー 平成12年4月 同社 不動産部 不動産投資グループリーダー 平成16年1月 明治安田生命保険相互会社 不動産部 不動産運用グループマネジャー 平成18年4月 同社 不動産部 審議役(現職) 平成18年4月 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 取締役	—
取締役 (非常勤)	酒井 満	昭和56年4月 安田火災海上保険株式会社(現 株式会社損害保険ジャパン) 入社 内務部自動車内務第一課勤務 平成元年4月 社団法人日本経済研究センター出向 平成2年4月 安田火災海上保険株式会社(現 株式会社損害保険ジャパン) 財務調査部 平成4年4月 同社 有価証券部 平成5年4月 同社 山梨支店甲府支社 平成8年4月 同社 企業営業推進部 課長 平成10年4月 同社 財務部 企業第一グループ課長 平成12年7月 同社 財務サービス部 金融開発グループ課長 平成14年7月 株式会社損害保険ジャパン 財務サービス部 保証信用グループリーダー 平成17年4月 同社 財務サービス部長(現職) 平成17年6月 株式会社損保ジャパン・クレジット 取締役(現職) 平成18年6月 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 取締役	—
取締役 (非常勤)	太田道春	昭和56年4月 大成建設株式会社 入社 不動産部 不動産室 勤務 平成元年11月 同社 事業開発部 開発室 平成3年9月 同社 営業企画部 商品企画室 平成7年2月 同社 不動産部 不動産室 平成9年4月 同社 不動産部 不動産室 課長 平成10年4月 同社 管財部 不動産室 課長 平成10年12月 同社 経理部 経理室 課長 平成11年11月 同社 経営企画部 課長 平成13年11月 同社 FM推進部 資産マネジメント推進室 課長 平成14年4月 同社 都市開発本部 資産マネジメント部 証券化プロジェクト室長 平成18年10月 同社 都市開発本部 資産マネジメント部長 兼 証券化プロジェクト室長(現職) 平成19年6月 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 取締役	—
監査役 (非常勤)	紅林優光	平成元年10月 太田昭和監査法人(現 新日本監査法人) 勤務 平成7年7月 太田昭和アーンストアンドヤング株式会社(現 新日本アーンストアンドヤング税理士法人) 税務コンサルティング部 平成11年10月 紅林公認会計士事務所 代表(現職) 平成13年2月 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 監査役	—
監査役 (非常勤)	瓜生眞一	昭和52年4月 安田生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会社) 入社 教修所勤務 平成12年2月 安田不動産株式会社 入社 総務部主任調査役 兼 社長室主任調査役 平成12年4月 同社 社長室長 兼 総務部次長 平成14年4月 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 監査役 平成14年6月 安田不動産株式会社 社長室長 兼 総務部長 平成15年6月 同社 社長室長 兼 人事部長 平成16年4月 同社 ビル事業本部 資産運用開発部長 平成17年4月 同社 PM部長 平成17年6月 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 監査役辞任 平成19年4月 安田不動産投資顧問株式会社 出向 代表取締役社長(現職) 平成19年6月 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 監査役	—

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	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	
		保有総額(千円)	対総資産比率 (%)	保有総額(千円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京都心	16,082,558	6.6	16,588,551	6.1
	東京周辺部	13,752,135	5.6	21,817,044	8.0
	地方	16,169,562	6.6	16,009,799	5.9
信託不動産	東京都心	77,438,662	31.6	77,047,897	28.4
	東京周辺部	30,939,230	12.6	47,826,866	17.6
	地方	63,741,582	26.0	61,255,988	22.6
優先出資証券	—	1,558,460	0.6	1,558,460	0.6
預金その他の資産	—	25,009,765 (—)	10.2 (—)	29,294,219 (—)	10.8 (—)
資産総額計	—	244,691,958 (218,123,732)	100.0 (89.1)	271,398,827 (240,546,148)	100.0 (88.6)

(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、後記33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10期:3,120千円 第11期:779,811千円)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、川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数84,900口のうち8,490口を取得しています。(優先出資持分10.0%)

なお、川崎ダイス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10期においては1,716,347千円でしたが、川崎ダイス特定目的会社は平成19年4月12日に川崎ダイスビルの不動産信託受益権を本投資法人他1社に譲渡しているため、第11期における川崎ダイス特定目的会社の直近決算期の貸借対照表に不動産等は計上されていません。

(2) 投資資産

後記33ページ以降に記載しています。

(3) 資本的支出の状況

A. 資本的支出の予定について

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
JPR博多ビル	福岡県福岡市	1階～4階空調改修	自平成19年7月 至平成19年12月	115	—	—
JPR上野イーストビル	東京都台東区	2階～8階空調改修	自平成19年7月 至平成19年10月	101	—	—
NORTH33ビル	北海道札幌市	5階、8階～12階 空調改修	自平成19年7月 至平成19年12月	62	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	1階～4階空調改修	自平成19年8月 至平成19年12月	54	—	—
川崎ダイスビル	神奈川県川崎市	1階、6階 共用部内装改修	自平成19年7月 至平成19年9月	53	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	外壁補修シール更新	自平成19年7月 至平成19年11月	46	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	9階、11階、13階 共用部内装改修	自平成19年8月 至平成19年12月	44	—	—

B. 期中に行った資本的支出について

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、テナント満足度の維持向上を目的とした改修工事、維持保全のための外壁シール更新のほか、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194百万円(※)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博多ビル	福岡県福岡市	5階～8階空調改修	自平成19年1月 至平成19年6月	112
JPR堂島ビル	大阪府大阪市	外壁補修シール更新	自平成19年1月 至平成19年6月	35
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	地下1階、9階～13階 トイレ改修	自平成19年1月 至平成19年6月	21
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		217
合計				386

※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(5百万円)が含まれています。

C. 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。

(単位:百万円)

営業期間	第7期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第8期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	第9期 自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	第10期 自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日
前期末積立金残高	850	716	667	678	698
当期積立額	43	228	141	297	488
当期積立金取崩額	177	277	130	277	505
次期繰越額	716	667	678	698	681

(4) 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第11期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

(5) テナント情報

A. 投資法人全体の賃貸借の概況

	物件数	総テナント数	総賃貸可能面積	稼働率
平成14年12月末	27	311	168,987.78 m ²	93.4%
平成15年6月末	30	324	201,808.72 m ²	93.5%
平成15年12月末	32	357	218,734.67 m ²	92.7%
平成16年6月末	38	437	256,329.13 m ²	93.2%
平成16年12月末	42	496	273,330.52 m ²	95.1%
平成17年6月末	42	459	281,408.97 m ²	95.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26 m ²	97.2%
平成18年6月末	44	462	315,156.84 m ²	98.0%
平成18年12月末	46	479	337,382.05 m ²	98.6%
平成19年1月末	46	478	338,657.09 m ²	98.7%
平成19年2月末	46	494	341,637.63 m ²	98.9%
平成19年3月末	49	504	363,100.22 m ²	99.1%
平成19年4月末	48	492	361,574.77 m ²	99.3%
平成19年5月末	48	490	361,574.77 m ²	98.9%
平成19年6月末	48	491	361,574.77 m ²	99.0%

(注1) 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。そのため、平成19年1月以降の総賃貸可能面積は、従来の基準によった場合と比較して1,275.04 m²増加しています。

(注2) 稼働率は小数第2位以下を四捨五入しています。

なお、第11期末のテナントの総数、総賃貸面積の合計及び総賃貸可能面積の合計並びに第11期の総賃料収入の合計は以下の通りです。

テナントの総数	491
総賃貸面積の合計	357,992.54 m ²
総賃貸可能面積の合計	361,574.77 m ²
総賃料収入の合計	9,496,106 千円

B. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

地域区分	用途	不動産等の名称	第11期 自平成19年1月1日 至 平成19年6月30日					
			期末面積情報等			賃貸事業収入		
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナ ント 数	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,994.02	10	100.0	452,845	4.8
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	102,443	1.1
		JPR人形町ビル	2,788.98	2,788.98	4	100.0	100,783	1.1
		新麹町ビル	2,105.44	2,105.44	11	100.0	74,306	0.8
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	901.36	901.36		100.0	27,176	0.3
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53	100.0	11,755	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0	136,267	1.4
		MS芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	8	100.0	540,942	5.7
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	1	100.0	135,964	1.4
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	2	100.0	64,667	0.7
		福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	37,822	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	4,186.09	4,186.09	9	100.0	188,542	2.0
		オーバルコート大崎マークウエスト	4,088.44	4,088.44	4	100.0	176,193	1.9
		新宿スクエアタワー(注1)	10,982.03	10,982.03	23	100.0	303,328	3.2
		ビッグス新宿ビル	11,357.50	11,176.08	25	98.4	482,271	5.1
	アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	47,920	0.5	
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	8,076.85	8,076.85	1	100.0	345,576	3.6
		JPR代官山	653.99	653.99	4	100.0	47,056	0.5
		JPR神宮前432	1,027.33	889.59	4	86.6	92,198	1.0
		新宿三丁目イーストビル	478.51	478.51	1	100.0	9,524	0.1
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	282,376	3.0
		JPR千葉ビル	5,562.97	5,229.15	28	94.0	143,687	1.5
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	6,066.53	12	100.0	138,514	1.5
		新横浜第二センタービル	2,641.19	2,641.19	14	100.0	74,828	0.8
		川口センタービル	15,461.98	15,202.43	40	98.3	471,240	5.0
		JPR上野イーストビル	6,512.45	5,922.89	8	90.9	189,921	2.0
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	20	100.0	57,417	0.6
		立川ビジネスセンタービル (第11期追加取得分)	2,980.90	2,980.90		100.0	61,444	0.6
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	61,936	0.7
	商業	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	6.3
		ツルミフーガ1(注2)	-	-	-	-	80,666	0.8
		キュポ・ラ本館棟	5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注3)	(注3)
		JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注3)	(注3)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	14,960.69	14,960.69	3	100.0	73,551	0.8
		川崎ダイスビル(注1)	13,089.96	12,981.11	20	99.2	206,819	2.2

地域区分	用途	不動産等の名称	第11期 自平成19年1月1日 至 平成19年6月30日					
			期末面積情報等				賃貸事業収入	
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナ ント 数	稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
地方	事務所	新潟駅南センタービル	5,205.82	5,205.82	11	100.0	132,019	1.4
		明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.37	9,444.39	27	98.4	369,484	3.9
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,015.85	9	97.3	244,160	2.6
		JPR高松ビル(注2)	—	—	—	—	51,953	0.5
		JPR博多ビル	6,581.15	6,581.15	28	100.0	156,996	1.7
		JPR那覇ビル	3,947.70	3,703.95	18	93.8	103,843	1.1
		NORTH33ビル	6,642.98	5,942.40	24	89.5	159,118	1.7
		損保ジャパン仙台ビル	7,118.60	7,111.18	17	99.9	205,456	2.2
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,717.33	18	96.8	122,172	1.3
		天神121ビル	3,292.02	3,292.02	14	100.0	119,347	1.3
		JPR名古屋栄ビル	5,461.90	5,461.90	21	100.0	218,527	2.3
		JPR堂島ビル	3,941.40	3,429.82	9	87.0	125,408	1.3
		JPR博多中央ビル	3,349.57	3,349.57	6	100.0	91,786	1.0
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0	190,203	2.0
	商業	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,411	4.2
		シュトラッセ一番町	4,136.95	4,136.95	1	100.0	128,388	1.4
		ベネトン心斎橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注3)	(注3)
		ハウジング・デザイン・センター神戸	35,444.13	35,444.13	1	100.0	(注3)	(注3)
		茶屋町グランデビル	2,484.39	2,484.39	8	100.0	138,438	1.5
	合計			361,574.77	357,992.54	491	99.0	9,496,106

(注1) 期末テナント総数について、新宿スクエアタワー及び川崎ダイスビルを除き、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数テナントとする方法で延べテナント数を算定しています。

新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸しているため、テナント数に転借人の数を記載しており、また、川崎ダイスビルについては、東京建物株式会社が転借人に転貸借(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

(注2) ツルミフーガ1及びJPR高松ビルは平成19年4月11日に譲渡しています。

(注3) 一棟全体を賃借しているテナントから賃料等を開示することにつき同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示出来ない場合として開示していません。

C. 上位20テナント

平成19年6月30日現在の賃貸面積ベースの上位20社は以下の表の通りです。

順位	テナント名	入居物件名称	期末賃貸面積 (㎡)	期末総賃貸面積 に占める割合 (注1)
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	9.9%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.7%
3	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.5%
4	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	5.2%
5	東京建物株式会社	アルカイースト 川崎ダイスビル	14,140.03	3.9%
6	新宿スクエアタワー管理株式会社	新宿スクエアタワー	11,096.96	3.1%
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	2.7%
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	2.3%
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	2.0%
10	株式会社損害保険ジャパン	川口センタービル 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	6,432.52	1.8%
11	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.7%
12	株式会社マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.7%
13	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	1.7%
14	ベネトンジャパン株式会社	ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	1.5%
15	株式会社ニトリ	武蔵浦和ショッピングスクエア	5,285.40	1.5%
16	シミック株式会社	五反田ファーストビル	4,243.58	1.2%
17	三井不動産株式会社(注3)	シュトラッセ一番町	4,136.95	1.2%
18	監査法人トーマツ	MS芝浦ビル	3,922.74	1.1%
18	三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社	MS芝浦ビル	3,922.74	1.1%
20	キャノンイメージングシステムテクノロジーズ株式会社	新潟駅南センタービル	3,494.46	1.0%

(注1) 小数第2位以下を四捨五入しています。

(注2) 共有ビル等については、本投資法人の保有に係る面積を記載しています。

(注3) 契約面積と賃料算定面積が異なる場合、前期までは賃貸面積に賃料算定面積を記載していましたが、当期から契約面積を記載することとしました。

そのため、シュトラッセ一番町における三井不動産株式会社の賃貸面積が前期に比較して1,275.04㎡増加しています。

D. 主なテナントの一覧及び当該テナントにかかる主な賃貸条件

本投資法人が平成19年6月30日現在保有している不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産における主なテナント及び主なテナント毎の期末年間契約賃料（期末の月額契約賃料を年換算したもの）と期末賃貸面積は、下表の通りです。

ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- A. 当該テナントが支払うべき期末年間契約賃料（当該テナントが複数の物件に入居している場合にはそれらの物件全体での期末年間契約賃料合計とします。）が、期末全年間契約賃料の10%以上であること。
- B. 当該テナントの契約上の期末賃貸面積が、期末総賃貸面積の10%以上であること。
- C. 当該テナントが利害関係者（資産運用会社に対する出資又は資産運用会社への役員の派遣若しくは従業員の出向を行なっている者及びその関連会社をいい、投信法上の「利害関係人等」とは異なります。）であること。

① 利害関係者以外の主なテナント

該当ありません。

② 利害関係者であるテナント

名称	業種	該当条件	物件名		期末年間契約賃料 (円) (注1)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
東京建物 株式会社	不動産 業	C	アルカイースト	貸室	71,218,404	0.4	1,032.51	0.3
			川崎ダイスビル (注2)(注3)	貸室	744,043,200	4.0	13,107.52	3.7
			小計		815,261,604	4.4	14,140.03	3.9
新宿スクエア タワー管理 株式会社	不動産 管理業	C	新宿スクエアタワー (注4)	貸室	607,121,652	3.3	11,096.96	3.1
有楽土地 株式会社	不動産 業	C	ライズアリーナビル	貸室	448,229,220	2.4	6,023.39	1.7
株式会社 損害保険 ジャパン	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	197,063,520	1.1	4,200.19	1.2
				駐車場等	39,516,000	0.2	—	—
				計	236,579,520	1.3	4,200.19	1.2
			損保ジャパン和歌山ビル	貸室	70,879,560	0.4	1,697.81	0.5
				駐車場等	16,020,000	0.1	—	—
				計	86,899,560	0.5	1,697.81	0.5
			川口センタービル	貸室	30,672,684	0.2	534.52	0.1
				駐車場	4,800,000	0.0	—	—
				計	35,472,684	0.2	534.52	0.1
			小計		358,951,764	1.9	6,432.52	1.8
明治安田 生命保険 相互会社	生命 保険業	C	JPR那覇ビル	貸室	24,553,320	0.1	502.12	0.1
				駐車場等	1,324,800	0.0	—	—
				計	25,878,120	0.1	502.12	0.1
			新横浜第二センタービル (注5)	貸室	7,076,100	0.0	129.89	0.0
			小計	32,954,220	0.2	632.01	0.2	

名称	業種	該当条件	物件名	期末年間契約賃料 (円)	比率 (%)	期末賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	
損保ジャパン ひまわり 生命保険 株式会社	生命 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	9,597,840	0.1	182.34	0.1
				駐車場等	1,872,000	0.0	—	—
				計	11,469,840	0.1	182.34	0.1
株式会社 損保ジャパン 調査サービス	損害 保険業	C	損保ジャパン仙台ビル	駐車場等	5,118,000	0.0	—	—
			損保ジャパン和歌山ビル	駐車場	2,700,000	0.0	—	—
			小計	7,818,000	0.0	—	—	
東京不動産管 理株式会社	不動産 管理業	C	東京建物本町ビル	貸室	259,200	0.0	18.00	0.0
				駐車場	6,318,000	0.0	—	—
				計	6,577,200	0.0	18.00	0.0
株式会社 損保ジャパン・ ビルマネジメ ント	不動産 管理業	C	損保ジャパン仙台ビル	貸室	792,480	0.0	16.81	0.0
				駐車場	360,000	0.0	—	—
				計	1,152,480	0.0	16.81	0.0
全テナント合計				18,631,228,888	100.0	358,233.88	100.0	

(注1) 期末年間契約賃料は、契約上の月額賃料・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等(月額契約賃料)の12か月分の合計を記載しています。

本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。

(注2) 東京建物株式会社の川崎ダイスビルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する数値です。(注3)においても同様です。

(注3) 川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転賃借(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況により同社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。

同社は川崎ダイスビルにおいて、利害関係者に該当する東建インターナショナルビル株式会社の一部を転賃(サブリース)しており、転借人の期末年間賃料及び期末賃貸面積は以下の通りです。

期末年間契約賃料 (円)	期末賃貸面積 (㎡)
9,144,144	83.96

(注4) 新宿スクエアタワーについては、各区分所有者が各々の専有部分を新宿スクエアタワー管理株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転賃しており、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料分配率である39.70457%を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

(注5) 明治安田生命保険相互会社の新横浜第二センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値です。

【主な利害関係者との賃貸条件】

テナント名	株式会社損害保険ジャパン		
物件名	損保ジャパン仙台ビル	損保ジャパン和歌山ビル	川口センタービル
契約期間	2年間	2年間	2年間
当初契約始期	平成14年6月26日	平成14年6月26日	平成6年4月16日
直近更新日	平成18年6月26日	平成18年6月26日	平成17年4月1日
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の3ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金(注1)	金144,778,200円	金49,304,300円	金30,745,396円

テナント名	東京建物株式会社	
物件名	アルカイースト	川崎ダイスビル(注3)
契約期間	2年間	20年間
当初契約始期	平成17年9月12日	平成15年8月28日
直近更新日	平成19年9月12日	なし
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、3年間更新
敷金(注1)(注2)	金42,157,380円	金497,411,707円

テナント名	明治安田生命保険相互会社	
物件名	JPR那覇ビル	新横浜第二センタービル
契約期間	2年間	2年間
当初契約始期	平成13年3月16日	平成12年3月28日
直近更新日	平成19年3月16日	平成18年3月28日
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、1年間更新
敷金(注1)(注4)	金18,226,940円	金10,305,600円

テナント名	新宿スクエアタワー管理株式会社	有楽土地株式会社
物件名	新宿スクエアタワー	ライズアリーナビル
契約期間	20年間	5年間
当初契約始期	平成6年11月1日	平成19年2月1日
直近更新日	なし	なし
契約更新の方法	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、5年間更新	期間満了の6ヶ月前までに別段の意思表示がない限り、2年間更新
敷金	—	金300,641,550円

(注1) 上記敷金には駐車場契約、広告契約及びその他契約に基づく敷金を含みません。

(注2) 東京建物株式会社の川崎ダイスビルにおける敷金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する金額です(注3)においても同様です。)

(注3) 川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸借(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が預託する敷金変動する賃貸借契約が締結されています。
同社は川崎ダイスビルにおいて、利害関係者に該当する東建インターナショナルビル株式会社に一部を転貸(サブリース)しており、転借人との主な賃貸条件は以下の通りです。

契約期間	6年間 (定期建物賃貸借契約)
当初契約始期	平成15年8月28日
敷金	金11,683,755円

(注4) 明治安田生命保険相互会社の新横浜第二センタービルにおける敷金は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する金額です。

(6) 利害関係人等及び主要株主との取引

A 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	28,086,000千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	8,671,000千円 (30.9%)	－千円 (－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
大成建設株式会社	6,371,000千円 (22.7%)	－千円 (－%)
東京建物株式会社	2,300,000千円 (8.2%)	－千円 (－%)
合計	8,671,000千円 (30.9%)	－千円 (－%)

B 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	698,400千円	東京建物株式会社	698,400千円	100.0%
管理委託料(注2)	211,893千円	東京建物株式会社	142,447千円	67.2%
		安田不動産株式会社	9,284千円	4.4%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	21,721千円	10.3%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	10,625千円	5.0%
		有楽土地株式会社	814千円	0.4%
外注委託費	462,224千円	東京建物株式会社	305,946千円	66.2%
		安田不動産株式会社	24,744千円	5.4%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	45,151千円	9.8%
		株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	29,515千円	6.4%
テナント仲介手数料等	10,759千円	東京建物株式会社	8,299千円	77.1%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	2,460千円	22.9%

(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20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者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10,962千円)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	298,059千円
株式会社東京建物テクノビルド	22,400千円
安田不動産株式会社	17,324千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	14,612千円
株式会社損保ジャパン・ビルマネジメント	20,164千円

【投資不動産物件】

投資資産の概要及び価格と投資比率

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権に係わる信託不動産の概要は、以下の通りです。なお、不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、下記の表に一括して記載しています。下表については次の方針に従って記載されています。

- ・ 下表については当期末保有物件を記載しています。
- ・ 地域区分の定義は、次の通りです。

地域区分	地域
「東京都心」	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区
「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
「地方」	その他の地域

- ・ 取得価格の欄における「価格」及び「投資比率 (%)」、期末評価額の欄における「評価額」及び「投資比率 (%)」並びに地震リスク関係の欄における「PML」については平成19年6月30日時点における状態を示しています。その他の情報は本書提出日現在の状態を示しています。
- ・ 「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「竣工年月」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 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。

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

キュポ・ラ本館棟：再開発全体の敷地面積

- ・ 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表しています。
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
- ・ 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡金額を百万円未満切捨てで記載しており、当該不動産等の取得に要した諸経費及び消費税等は含みません。なお、合計額についても端数を含めて合計した後、百万円未満切捨てで記載しています。
- ・ 「期末評価額」は不動産鑑定評価書の鑑定評価額又は不動産価格調査書の調査価格を百万円未満切捨てで記載しています。

なお、物件毎の鑑定評価機関は以下のとおりです。

財団法人日本不動産研究所	JPR人形町ビル、新麹町ビル、五反田ファーストビル、JPR渋谷タワーレコードビル、新宿三丁目イーストビル、アルカイースト、JPR上野イーストビル、立川ビジネスセンタービル、明治安田生命大阪梅田ビル、東京建物本町ビル、損保ジャパン仙台ビル、損保ジャパン和歌山ビル、天神121ビル、JPR堂島ビル、JPR博多中央ビル
株式会社谷澤総合鑑定所	新潟駅南センタービル、JPR博多ビル、JPR那覇ビル
日本土地建物株式会社	兼松ビル、兼松ビル別館、JPR代官山、新横浜第二センタービル、川口センタービル、シュトラッセ一番町
シービー・リチャードエリス株式会社	MS芝浦ビル、ライズアリーナビル、三菱UFJリース名古屋本社ビル、ベネトン心斎橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、茶屋町グランデビル
株式会社三友システムアプレイザル	ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、キュポ・ラ本館棟
大和不動産鑑定株式会社	JPRクレスト竹橋ビル、福岡ビル、JPR市ヶ谷ビル、オーバルコート大崎マークウエスト、JPR千葉ビル、JPR横浜日本大通ビル、田無アスタ、NORTH33ビル、JPR名古屋栄ビル
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	新宿スクエアタワー、JPR梅田ロフトビル
株式会社鑑定法人エイ・スクエア	JPR神宮前432、川崎ダイスビル
株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	JPR武蔵小杉ビル、武蔵浦和ショッピングスクエア

- ・ 「取得価格」及び「期末評価額」についての「投資比率」は当該物件に係る表示されない端数金額を含めた「取得価格」及び「期末評価額」が、当期末保有物件の「取得価格」又は「期末評価額」合計額に占める該当物件の割合を百分率表示で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- ・ 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震リスク分析における予想最大損失率を意味しま

す。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）の間に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。なお、合計欄に記載されたPMLはポートフォリオ全体のPMLを示しています。

- PMLは、株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づいています。ここでいう損失の対象は、物的損失のみで、人命や周辺施設への派生的被害は考慮されていません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害及び自己出火による地震火災を対象とし、周辺施設からの延焼被害については考慮されていません。

なお、第8期の地震リスク分析より、株式会社篠塚研究所は、文部科学省内に設置された地震調査研究推進本部より発表された「全国を概観した地震動予測地図」等の地震データベースを使用しております。今後、PMLは、その地震データベースの更新や耐震補強・修繕工事等により変化することがあります。

用途	不動産等の名称	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		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万 円)	投資 比率 (%)	PML (%)
東京都心												
事務所	兼松ビル	東京都中央区 京橋二丁目	1,751.13	14,995.09	S・RC・SRC B2/13F	平成5年 2月	平成13年 12月27日	16,276	6.6	16,400	5.8	4.8
	兼松ビル別館	東京都中央区 京橋二丁目	679.06	4,351.46	SRC B1/8F	平成5年 2月	平成13年 12月27日	2,874	1.2	3,190	1.1	12.4
	JPR人形町ビル	東京都中央区 日本橋人形町一丁目	550.06	4,117.70	SRC・RC B1/8F	平成元年 12月	平成13年 11月16日	2,100	0.9	2,620	0.9	6.0
	新麹町ビル	東京都千代田区 麹町四丁目	657.80	5,152.98	SRC B1/9F	昭和59年 10月	平成13年 11月16日	1,670	0.7	2,036	0.7	11.1
							平成14年 11月21日	550	0.2	872	0.3	
							平成16年 11月12日	200	0.1	302	0.1	
	JPRクレスト竹橋ビル	東京都千代田区 神田錦町三丁目	636.90	4,790.68	SRC B1/9F	平成11年 9月	平成14年 6月21日	4,000	1.6	4,010	1.4	12.3
	MS芝浦ビル	東京都港区 芝浦四丁目	8,992.18	31,020.21	SRC・RC・S B2/13F	昭和63年 2月	平成15年 3月28日	11,200	4.6	19,000	6.7	9.9
	五反田ファーストビル	東京都品川区 西五反田二丁目	1,551.19	10,553.34	SRC・RC B2/11F	平成元年 7月	平成15年 7月23日	2,920	1.2	3,720	1.3	11.9
	福岡ビル	東京都中央区 八重洲二丁目	1,302.17	11,627.74	SRC B2/10F	平成2年 5月	平成15年 10月15日	1,800	0.7	1,988	0.7	8.0
							平成17年 4月15日	1,120	0.5	1,042	0.4	
	JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区 九段南四丁目	1,058.04	5,888.82	SRC B1/9F	平成元年 3月	平成16年 5月28日	5,100	2.1	5,430	1.9	12.4
	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	4,006.00	28,575.80	S・SRC B2/17F	平成13年 6月	平成16年 6月1日	3,500	1.4	4,350	1.5	5.0
	新宿スクエアタワー	東京都新宿区 西新宿六丁目	8,409.52	78,796.00	S・RC・SRC B4/30F	平成6年 10月	平成16年 7月2日	10,000	4.1	12,010	4.2	5.1
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区 新宿二丁目	3,522.46	25,733.10	SRC B2/14F	昭和60年 4月	平成16年 11月9日	2,900	4.8	12,300	4.3	6.4	
						平成17年 4月12日	8,921					
アクロス新川ビル・ アネックス	東京都中央区 新川一丁目	858.48	5,535.90	S・SRC B2/10F	平成6年 6月	平成16年 11月26日	710	0.3	887	0.3	7.5	
商業	JPR渋谷 タワーレコードビル	東京都渋谷区 神南一丁目	1,010.47	8,449.56	SRC・S B3/8F	平成4年 2月	平成15年 6月30日	12,000	4.9	14,800	5.2	8.8
	JPR代官山	東京都渋谷区 代官山町	277.12	668.09	RC B2/2F	平成14年 7月	平成16年 10月5日	2,160	0.9	1,730	0.6	7.0
	JPR神宮前432	東京都渋谷区 神宮前四丁目	218.21	1,066.81	S・SRC B1/7F	平成18年 2月	平成18年 3月24日	4,460	1.8	4,550	1.6	10.1
	新宿三丁目イーストビル	東京都新宿区 新宿三丁目	2,578.69	24,617.65	S・SRC・RC B3/14F	平成19年 1月	平成19年 3月14日	540	0.2	555	0.2	12.3
東京都心合計								95,001	38.7	111,792	39.2	—

用途	不動産等の名称	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		期末評価額		地震リスク関係
								価格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)
東京周辺部												
事務所	アルカイスト	東京都墨田区錦糸三丁目	3,755.01	34,281.86	S・SRC B3/19F	平成9年 3月	平成13年 11月16日	5,880	2.4	7,090	2.5	4.3
	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	平成3年 1月	平成13年 12月13日	2,350	1.0	2,090	0.7	4.8
	JPR横浜日本大通ビル	神奈川県横浜市中央区日本大通	1,100.59	9,146.52	SRC B1/11F	平成元年 10月	平成13年 11月16日	2,927	1.2	2,770	1.0	14.2
	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	841.71	7,781.93	S・SRC B2/12F	平成3年 8月	平成14年 9月25日	920	0.4	1,540	0.5	9.1
	川口センタービル	埼玉県川口市本町四丁目	4,524.61	28,420.85	S・SRC B1/15F	平成6年 2月	平成16年 2月13日	8,100	3.3	10,300	3.6	12.1
	JPR上野イーストビル	東京都台東区松が谷一丁目	1,242.97	8,490.44	S・SRC B1/8F	平成4年 10月	平成16年 3月1日	3,250	1.3	4,790	1.7	12.4
	立川ビジネスセンタービル	東京都立川市曙町二丁目	2,047.22	14,706.36	S・SRC B1/12F	平成6年 12月	平成17年 9月30日 平成19年 2月28日	888 2,300	0.4 0.9	1,420 2,420	0.5 0.8	11.7
	ライズアリーナビル	東京都豊島区東池袋四丁目	9,377.28	91,280.94	RC・SRC・S B3/42F	平成19年 1月	平成19年 3月22日	5,831	2.4	8,050	2.8	10.4
商業	田無アスタ	東京都西東京市田無町二丁目	12,326.30	80,675.27	SRC B2/17F	平成7年 2月	平成13年 11月16日	10,200	4.2	13,200	4.6	10.6
	キューボ・ラ本館棟	埼玉県川口市川口一丁目	15,008.28	48,321.96	S・RC・SRC B2/10F	平成18年 1月	平成18年 3月31日	2,100	0.9	2,790	1.0	12.8
	JPR武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市中原区小杉町三丁目	4,761.62	18,394.32	SRC・RC・S B1/6F	昭和58年 3月	平成18年 9月28日	7,260	3.0	7,030	2.5	14.6
	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	8,317.99	28,930.36	S B1/4F	平成17年 10月	平成19年 3月19日	4,335	1.8	4,400	1.5	13.3
	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	平成15年 8月	平成19年 4月12日	15,080	6.1	15,184	5.3	10.6
東京周辺部合計								71,421	29.1	83,074	29.1	—

用途	不動産等の名称	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		期末評価額		地震リス ク関係
								価 格 (百万円)	投資 比率 (%)	評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	PML (%)
地 方												
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	2,706.99	19,950.42	S・SRC B1/10F	平成8年 3月	平成13年 11月16日	2,140	0.9	2,090	0.7	1.3
	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	5,999.33	52,982.94	S・SRC B2/31F	平成12年 6月	平成13年 12月25日	8,300	3.4	11,000	3.9	5.3
	東京建物本町ビル	大阪府大阪市 中央区本町三丁目	1,432.64	14,619.52	SRC B3/9F	昭和45年 2月	平成13年 11月16日	4,150	1.7	4,230	1.5	12.0
	JPR博多ビル	福岡県福岡市 博多区博多駅前一丁目	1,214.63	9,828.73	(事務所) S・RC B1/12F (駐車場) S1F	(事務所) 昭和60年 6月 (駐車場) 平成15年 11月増築	平成13年 11月16日	2,900	1.2	3,020	1.1	6.8
	JPR那覇ビル	沖縄県那覇市 松山一丁目	959.87	5,780.71	SRC・S 12F	平成3年 10月	平成13年 11月16日	1,560	0.6	1,530	0.5	7.1
	NORTH33ビル	北海道札幌市 中央区北三条西三丁目	1,382.12	10,568.23	SRC B1/12F	平成4年 2月	平成14年 6月18日	3,700	1.5	2,980	1.0	3.1
	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	1,895.67	10,783.52	SRC B1/12F	平成9年 12月	平成14年 6月26日	3,150	1.3	4,260	1.5	2.8
	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	1,128.45	6,715.07	S 9F	平成8年 7月	平成14年 6月26日	1,670	0.7	1,960	0.7	7.9
	天神121ビル	福岡県福岡市 中央区天神一丁目	1,164.39	8,690.95	S・SRC 13F	平成12年 7月	平成14年 6月21日	2,810	1.1	2,950	1.0	3.8
	JPR名古屋栄ビル	愛知県名古屋市 中区錦三丁目	992.31	7,340.18	(事務所) S B1/11F (駐車場) S 1F	(事務所) 平成15年 1月 (駐車場) 昭和61年 12月	平成15年 9月1日	4,550	1.9	5,960	2.1	8.1
	JPR堂島ビル	大阪府大阪市 北区曽根崎新地二丁目	668.11	5,696.01	SRC B2/9F	平成5年 10月	平成16年 1月23日	2,140	0.9	2,740	1.0	12.3
	JPR博多中央ビル	福岡県福岡市 博多区博多駅前二丁目	680.63	3,874.81	SRC 8F	平成5年 2月	平成16年 6月11日	1,920	0.8	2,180	0.8	6.5
	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	1,610.38	10,201.44	SRC B1/9F	平成3年 3月	平成17年 3月22日	4,137	1.7	5,040	1.8	7.7
	商業	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	平成2年 4月	平成15年 5月15日 平成15年 7月16日	8,000 5,000	5.3	16,210	5.7
シュトラッセ一番町		宮城県仙台市 青葉区一番町三丁目	648.81	3,445.80	RC・S B1/8F	平成14年 10月	平成17年 2月4日	4,200	1.7	4,070	1.4	6.0
ベネトン心斎橋ビル		大阪府大阪市 中央区南船場四丁目	609.31	5,303.98	S B2/10F	平成15年 2月 平成17年 1月増築	平成17年 5月30日	5,430	2.2	6,320	2.2	11.5
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	3,994.47	33,877.71	SRC・S B2/11F	平成6年 6月	平成17年 9月28日	7,220	2.9	8,070	2.8	7.8
茶屋町グランデビル		大阪府大阪市 北区茶屋町	592.45	3,219.36	S・SRC 9F	平成6年 6月	平成18年 8月30日	6,000	2.4	5,700	2.0	16.0
地方合計								78,977	32.2	90,310	31.7	—
合 計								245,399	100.0	285,176	100.0	4.6