

平成19年12月期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）決算短信 平成20年2月18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

資産運用会社名 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20年3月27日  
 分配金支払開始予定日 平成20年3月12日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年12月期の運用、資産の状況（平成19年7月1日～平成19年12月31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12月期	10,449	(3.9)	5,006	(△2.0)	4,170	(△4.6)
19年6月期	10,056	(10.7)	5,108	(16.8)	4,373	(20.0)

	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12月期	4,169	(△4.6)	6,671	2.6	1.5	39.9
19年6月期	4,372	(20.0)	7,223	3.1	1.7	43.5

(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12月期	6,671	4,169	0	0	99.9	2.6
19年6月期	6,996	4,372	0	0	99.9	2.7

(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12月期	278,842	160,895	57.7	257,432
19年6月期	271,398	161,098	59.4	257,757

(参考) 自己資本 19年12月期 160,895百万円 19年6月期 161,098百万円

(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12月期	7,857	△6,831	2,263	31,297
19年6月期	11,066	△28,862	21,152	28,007

2. 平成20年6月期の運用状況の予想（平成20年1月1日～平成20年6月30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	10,490 (0.4)	4,997 (△0.2)	4,219 (1.2)	4,218 (1.2)	6,750	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 6,750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・ <input checked="" type="checkbox"/> 無 |
| ② ①以外の変更        | 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 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12月期 | 625,000口 | 19年6月期 | 625,000口 |
| ② 期末自己投資口数            | 19年12月期 | 0口       | 19年6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20年6月期の運用状況の予想数値は、8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9月27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。

## 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9月27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>

日本経済は、企業部門において好調さを維持し、これを背景とした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きました。

東京都心部においては大型で築浅の物件を中心に品薄感が強く、空室率は引き続き2%を下回っています。先行して賃料が上昇してきた大型・築浅の物件については、賃料負担能力の高い一部優良企業の新規賃貸・増床需要が一段落したことから上昇が鈍化する傾向がみられるものの、大型・築浅物件以外の物件の新規賃料、継続賃料は上昇する傾向がみられます。一方、主要地方都市においては、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>

日本経済は、景気が緩やかに拡大しているものの、家計部門へ波及しているとは言えず、個人消費は横ばいの状態です。

このような状況の下、近年の小売業界の動向は、全国的な店舗展開の見直しや、郊外型店舗から撤退する動きがみられる一方で、都市型店舗に対する選好は強まり、都心部の好立地な店舗への需要は高まるなどの多様な動きがありました。

消費が力強さを欠く中、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>

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。

但し、サブプライム問題を端緒とした金融市場の変調等により、資金調達面での問題から、一部の物件について売却を模索する動きも散見されつつあります。

### ③運営状況

#### <新規物件の取得>

本投資法人は、主にポートフォリオの収益の安定化、地域分散、用途分散によるバランスに留意し、安定したキャッシュフローや将来の賃料増加が見込める優良なオフィスビル、商業施設を厳選しつつ、東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資する方針で物件取得に努めてまいりました。当期におきましては、「ゆめおおおかオフィスタワー」（取得価格65.1億円）を取得し、その結果、平成19年12月末時点における保有資産残高は49物件、2,519.0億円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積は373,609.99㎡、テナント数517となりました。また、開発案件の取得に注力した結果、平成20年7月竣工予定の「(仮称)港南2丁目ビル」（取得価格18.7億円・平成20年12月取得予定）の売買契約を締結いたしました。

さらに当期におきましては、名駅2丁目開発特定目的会社優先出資証券（取得価格3.4億円）を取得いたしました。当該証券については、裏付け資産となる「(仮称)名古屋プライムセントラルプロジェクト（事務所棟）」の竣工翌日（平成21年5月予定）及び、竣工より一年後（平成22年4月予定）にそれぞれ追加で取得する契約を締結しており、最終的に40%の持分（平成21年4月に予定される特定目的会社の追加優先出資実行後の持分割合）を取得する予定です。これにより裏付け資産が売却される場合は、優先出資割合に相当する資産の持分を取得する権利を得ることができました。

#### <保有資産の運用管理>

当期も前期同様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拡大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

テナント満足度調査のフィードバックをはじめブランド戦略に基づくハード・ソフト両面からのサービスレベル向上に努め、当期末においても前期とほぼ同率の、98.4%という高稼働率を維持することができました。

- ・賃料改定

東京都心部及び東京周辺部を中心に、新規賃料水準を目指した賃料増額改定の申入れを継続的に実施したことにより、当期において42件の増額改定が実現できました。

- ・リニューアル

増収策の一環として当期取得したゆめおおおかオフィスタワーの最上階飲食店舗について、オフィスへのリニューアル工事を実施中です。また、JPR博多ビルにおきましては空調システムリニューアル工事が完了したことにより個別性、利便性、快適性が大幅に向上しました。

#### <資金調達の状況>

本投資法人は、当期において、資産規模拡大にあたり、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無担保投資法人債による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381.8億円、無担保投資法人債の残高は615億円となりました。この内、将来的な金利上昇リスクに対応した返済までの期間が1年超の長期有利子負債については、有利子負債全体に占める比率が90.0%、平均残存年数（注1）は5.0年となっております。

また、有利子負債全体について、当期末の平均金利(注2)は1.6%、有利子負債比率(注3)は38.9%、期末総資産有利子負債比率(注4)は35.7%となりました。

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います。

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

#### ■発行体格付(当期末現在)

格付機関	発行体格付 (アウトルック)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	AA- (安定的)
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(Moody's)	A2 (安定的)
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス(S&P)	長期:A- (ポジティブ) 短期:A-2

(注1) 長期有利子負債の平均残存年数:返済までの期間が1年超の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2) 平均金利:当期末現在の金利を、各負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注3) 有利子負債比率(%) :有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額)×100(出資総額:1,567.2億円)

(注4) 期末総資産有利子負債比率(%) :有利子負債額÷期末総資産額×100(当期末総資産額:2,788.4億円)

#### ④ 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10,449百万円、経常利益4,170百万円、当期純利益4,169百万円となりました。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6,671円となりました。

## B. 次期の見通し

### ① 今後の運用見通し

国内景気の先行きについては、企業部門の好調さが底堅く推移し、なだらかな景気回復が続くものと期待されます。

しかし不安定要素として、サブプライム問題を契機とした金融資本市場の変動、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注視する必要があります。

米国経済の先行きについては不透明感が増しており、外需依存度の高い日本経済においてもその影響を十分に把握、分析していくことが必要となるでしょう。

オフィス賃貸市場においては、企業の賃料負担能力からみて、都心のAクラス物件の新規賃料においては、これまでのような賃料上昇が頭打ちになる傾向が見られるものの、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続いています。

不動産売買市場においては、東京都心部を中心に引き続き取引価格は高止まりしています。特に、希少な優良物件に取得ニーズが集中する傾向が強まっているため、当該不動産の価格は当面沈静化しそうにありません。他方、競争力に懸念があるような物件については、売却により投資を確定させる動きが散見されつつあり、今後、日本の不動産市場においても二極化傾向が強まるのではないかと思料します。

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、1口当たりの分配金の増大を重視しつつ、地域的な分散と用途分散による安定性の向上と規模拡大による投資効率の向上を企図して、以下の方針で取り組みます。

- ・東京及び主要5大都市（大阪圏、名古屋、福岡、仙台、札幌）へ重点的に投資することとし、中長期の運用の観点から、将来性があり、かつ競争力のある物件にターゲットを絞り取得してまいります。検討にあたっては、物件の立地優位性、将来性を重視するとともに、綿密な市場調査、物件精査のもとに価格交渉を行い、妥当な条件での取得に努めます。
- ・優良物件を計画的に取得するため、開発案件、証券化の出口案件等の情報を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

「JPRブランド戦略」を柱とした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内部成長を推進してまいります。

## ・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、顧客満足度の向上と物件のクオリティを高めてまいります。更に一方ではSave Energyの観点からハード面での省エネ機器の導入と運用面での削減を図っていきます。

## ・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エントランスやトイレ等のリニューアル工事並びに空調システムリニューアル等顧客満足度を向上させる工事も積極的に実施してまいります。

## ・賃料拡大策

第12期に引き続き、賃料拡大策を第13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して設定した基準賃料を確保するとともに、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。また、地方においても賃料拡大に向けた取り組みを実施してまいります。

## ・シュトラッセ一番町のテナント退室

仙台的商業施設であるシュトラッセ一番町のテナントより解約予告を受領しているため早急なテナント確保を目指します。

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ふ基本方針に則り、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。

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/>) の活用に力を注いでおり、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。

e. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ② 次期の運用状況（業績）の見通し

次期（第13期、平成20年1月1日～平成20年6月30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	10,490百万円
営業利益	4,997百万円
経常利益	4,219百万円
当期純利益	4,218百万円
1口当たり分配金	6,750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13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13期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第13期：平成20年1月1日～平成20年6月30日（182日）
保有資産	平成19年12月31日現在保有している既存49物件及び優先出資証券1銘柄を前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、97.8%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12月31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12月31日現在の有利子負債比率は38.9%であり、平成20年2月5日の短期借入（40億円）及び長期借入（60億円）並びに平成20年2月12日の第1回無担保投資法人債（100億円）の償還により、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13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。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
営業費用	平成19年に取得した「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、取得初年度に負担する固定資産税・都市計画税等の精算額は取得原価に算入されるため、前期においては営業費用として発生しておりませんが、平成20年6月期以降、固定資産税、都市計画税が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、当期末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9月27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)		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	13,189,044		16,307,505			
信託現金及び信託預金*1	14,818,371		14,990,073			
営業未収入金	218,417		174,320			
前払費用	96,794		150,911			
繰延税金資産	149		67			
未収消費税等	120,563		-			
その他の流動資産	12,504		251,563			
流動資産合計	28,455,845	10.5	31,874,441	11.4	3,418,596	12.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産*1						
建物	21,108,028		25,721,274			
減価償却累計額	1,468,508	19,639,520	1,908,490	23,812,784		
信託建物	79,049,528		79,462,451			
減価償却累計額	10,935,225	68,114,302	12,212,888	67,249,563		
構築物	5,260		6,376			
減価償却累計額	1,256	4,003	1,511	4,864		
信託構築物	74,774		82,640			
減価償却累計額	12,984	61,789	16,007	66,633		
機械及び装置	271,023		304,863			
減価償却累計額	65,948	205,075	85,841	219,021		
信託機械及び装置	1,346,426		1,340,537			
減価償却累計額	584,914	761,512	631,907	708,629		
工具器具備品	14,860		15,624			
減価償却累計額	3,677	11,182	4,861	10,763		
信託工具器具備品	70,901		78,086			
減価償却累計額	17,906	52,995	23,099	54,986		
土地	34,551,599		36,600,710			
信託土地	117,128,148		117,128,148			
建設仮勘定	783,596		622,755			
信託建設仮勘定	8,962		-			
有形固定資産合計	241,322,687	88.9	246,478,860	88.4	5,156,172	2.1
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産	9,044		10,368			
無形固定資産合計	9,044	0.0	10,368	0.0	1,323	14.6
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1,558,460		344,651			
差入敷金保証金	10,100		10,100			
その他の投資その他の資産	250		900			
投資その他の資産合計	1,568,810	0.6	355,651	0.1	△ 1,213,158	△ 77.3
固定資産合計	242,900,542	89.5	246,844,880	88.5	3,944,338	1.6
III 繰延資産						
投資法人債発行費	42,439		122,765			
繰延資産合計	42,439	0.0	122,765	0.1	80,325	189.3
資産合計	271,398,827	100.0	278,842,087	100.0	7,443,260	2.7

(単位:千円)

期 別 科 目	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)		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	998,128		1,143,623			
短期借入金	3,500,000		-			
一年以内返済予定長期借入金*1	4,783,000		-			
一年以内償還予定投資法人債	10,000,000		10,000,000			
未払金	566,524		536,924			
未払費用	173,958		297,440			
未払法人税等	663		652			
未払消費税等	-		123,162			
前受金	1,044,124		1,140,748			
流動負債合計	21,066,400	7.7	13,242,552	4.7	△ 7,823,848	△ 37.1
II 固定負債						
投資法人債	36,500,000		51,500,000			
長期借入金*1	38,183,000		38,183,000			
預り敷金保証金*1	3,613,756		3,975,087			
信託預り敷金保証金	10,937,479		11,046,281			
固定負債合計	89,234,236	32.9	104,704,369	37.6	15,470,132	17.3
負債合計	110,300,636	40.6	117,946,921	42.3	7,646,284	6.9
純資産の部*3						
I 投資主資本						
1. 出資総額	156,725,438	57.8	156,725,438	56.2	-	-
2. 剰余金						
当期末処分利益	4,372,752		4,169,727			
剰余金合計	4,372,752	1.6	4,169,727	1.5	△ 203,024	△ 4.6
投資主資本合計	161,098,190	59.4	160,895,166	57.7	△ 203,024	△ 0.1
純資産合計	161,098,190	59.4	160,895,166	57.7	△ 203,024	△ 0.1
負債・純資産合計	271,398,827	100.0	278,842,087	100.0	7,443,260	2.7

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

科 目	第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日		第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日		増減	
	金額		金額		金額	増減比
		百分比		百分比		
1. 営業収益		%		%		%
不動産賃貸事業収益*1	9,496,106		10,415,033			
不動産等売却益*2	530,194		-			
受取配当金	30,309	10,056,610	34,797	10,449,831	393,220	3.9
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用*1	4,315,000		4,816,845			
資産運用報酬	391,824		400,929			
一般事務・資産保管委託報酬	81,919		69,035			
役員報酬	5,700		6,300			
信託報酬	55,549		55,879			
その他営業費用	98,429	4,948,423	94,594	5,443,585	495,161	10.0
営業利益金額		5,108,186		5,006,245	△101,940	△2.0
3. 営業外収益						
受取利息	7,075		14,061			
管理組合費精算金収入	83,233		-			
その他営業外収益	3,762	94,071	4,642	18,703	△75,368	△80.1
4. 営業外費用						
支払利息	361,542		334,466			
融資手数料	16,405		16,393			
投資法人債利息	343,584		474,899			
投資法人債発行費償却	18,116		8,010			
投資口交付費	83,009		-			
その他営業外費用	5,811	828,469	20,641	854,410	25,940	3.1
経常利益金額		4,373,788		4,170,538	△203,250	△4.6
税引前当期純利益金額		4,373,788		4,170,538	△203,250	△4.6
法人税、住民税及び事業税	1,068		981			
法人税等調整額	43	1,112	81	1,063	△49	△4.4
当期純利益金額		4,372,676		4,169,475	△203,200	△4.6
前期繰越利益		75		252	176	234.5
当期未処分利益		4,372,752		4,169,727	△203,024	△4.6

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

科目	期別	第11期		第12期	
		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	
		金額		金額	
投資主資本					
出資総額	前期末残高 当期変動額 当期末残高	115,431,503 41,293,935 156,725,438	新投資口の発行	156,725,438	-
剰余金	前期末残高 当期変動額 当期末残高	3,642,765 △ 3,642,690 4,372,676	剰余金の分配 当期純利益金額	4,372,752	4,372,752 △ 4,372,500 4,169,475
剰余金合計	前期末残高 当期変動額 当期末残高	3,642,765 729,986 4,372,752		4,372,752	4,169,727
投資主資本合計	前期末残高 当期変動額 当期末残高	119,074,268 42,023,921 161,098,190		161,098,190	161,098,190 △ 203,024 160,895,166
純資産合計	前期末残高 当期変動額 当期末残高	119,074,268 42,023,921 161,098,190		161,098,190	161,098,190 △ 203,024 160,895,166

## (4) 金銭の分配に係る計算書

科目	期別	第11期		第12期	
		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	
I. 当期末処分利益		4,372,752,021円		4,169,727,716円	
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)		4,372,500,000円 (6,996円)		4,169,375,000円 (6,671円)	
III. 次期繰越利益		<u>252,021円</u>		<u>352,716円</u>	
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,372,500,000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。</p>		<p>本投資法人の規約第28条(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数625,000口の整数倍数の最大値となる4,169,375,000円を利益分配金として分配することと致しました。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>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	期 別	
	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日 金 額	第12期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日 金 額
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	4,373,788	4,170,538
減価償却費	1,682,549	1,810,540
投資法人債発行費償却	18,116	8,010
受取利息	△ 7,075	△ 14,061
支払利息	705,127	809,365
営業未収入金の増加・減少額	△ 84,051	44,096
未収消費税等の増加・減少額	△ 120,563	120,563
前払費用の増加・減少額	41,736	△ 54,116
営業未払金の増加・減少額	114,413	84,456
未払金の増加・減少額	30,686	3,738
未払消費税等の増加・減少額	△ 145,485	123,162
前受金の増加・減少額	30,087	96,623
信託有形固定資産の減少額	5,145,005	13,982
投資有価証券の減少額	-	1,558,460
その他	△ 7,499	△ 14,802
小 計	11,776,835	8,760,557
利息の受取額	7,075	14,061
利息の支払額	△ 715,765	△ 685,883
法人税等の支払額	△ 1,573	△ 230,951
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,066,571	7,857,784
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 9,654,748	△ 6,499,695
信託有形固定資産の取得による支出	△ 20,410,726	△ 418,800
無形固定資産の取得による支出	-	△ 6,624
投資有価証券の取得による支出	-	△ 344,651
預り敷金保証金の支出	△ 16,648	△ 139,812
預り敷金保証金の収入	585,426	445,027
信託預り敷金保証金の支出	△ 497,112	△ 108,423
信託預り敷金保証金の収入	1,131,208	241,415
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 28,862,600	△ 6,831,563
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	3,500,000	10,400,000
短期借入金の返済による支出	△ 19,500,000	△ 13,900,000
長期借入金の借入による収入	7,000,000	-
長期借入金の返済による支出	△ 7,500,000	△ 4,783,000
投資法人債の発行による収入	-	15,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△ 88,335
投資口の発行による収入	41,293,935	-
分配金の支払金額	△ 3,641,218	△ 4,364,722
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,152,716	2,263,942
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	3,356,686	3,290,162
5. 現金及び現金同等物の期首残高	24,650,729	28,007,415
6. 現金及び現金同等物の期末残高	28,007,415	31,297,578

(6) 注記表  
(重要な会計方針)

項目	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	第12期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="550 544 933 689"> <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 定額法を採用しております。</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	<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 data-bbox="1029 544 1412 689"> <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>4～15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>(追加情報) 当期より、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産のうち、取得価額の5%まで償却が終了したのものについては、その償却終了の翌期より、残存簿価を5年間で均等償却する方法を採用しております。</p> <p>この変更による営業利益金額、経常利益金額及び税引前当期純利益金額に与える影響は軽微です。</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	4～15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																	
建物	3～65年																	
構築物	10～35年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具器具備品	4～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①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>②投資口交付費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<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。</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9月27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。

## (貸借対照表関係)

項目	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)																																																		
*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> <tr><td>信託預金</td><td>2,821,035千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>10,089,294千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>7,306千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>79,742千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>7,302千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>11,024,226千円</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,979千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>24,030,887千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>一年以内返済予定</td><td></td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>4,783,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>13,966,000千円</td></tr> </table>	信託預金	2,821,035千円	信託建物	10,089,294千円	信託構築物	7,306千円	信託機械及び装置	79,742千円	信託工具器具備品	7,302千円	信託土地	11,024,226千円	信託建設仮勘定	1,979千円	合計	24,030,887千円	一年以内返済予定		長期借入金	4,783,000千円	長期借入金	9,183,000千円	合計	13,966,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>信託預金</td><td>2,263,462千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>142,214千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>7,278,456千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,055千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5,478千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>16,676千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>2,181千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>398,201千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,536,013千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>18,646,741千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>9,183,000千円</td></tr> <tr><td>預り敷金保証金</td><td>15,536千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,198,536千円</td></tr> </table>	信託預金	2,263,462千円	建物	142,214千円	信託建物	7,278,456千円	信託構築物	4,055千円	機械及び装置	5,478千円	信託機械及び装置	16,676千円	信託工具器具備品	2,181千円	土地	398,201千円	信託土地	8,536,013千円	合計	18,646,741千円	長期借入金	9,183,000千円	預り敷金保証金	15,536千円	合計	9,198,536千円
信託預金	2,821,035千円																																																			
信託建物	10,089,294千円																																																			
信託構築物	7,306千円																																																			
信託機械及び装置	79,742千円																																																			
信託工具器具備品	7,302千円																																																			
信託土地	11,024,226千円																																																			
信託建設仮勘定	1,979千円																																																			
合計	24,030,887千円																																																			
一年以内返済予定																																																				
長期借入金	4,783,000千円																																																			
長期借入金	9,183,000千円																																																			
合計	13,966,000千円																																																			
信託預金	2,263,462千円																																																			
建物	142,214千円																																																			
信託建物	7,278,456千円																																																			
信託構築物	4,055千円																																																			
機械及び装置	5,478千円																																																			
信託機械及び装置	16,676千円																																																			
信託工具器具備品	2,181千円																																																			
土地	398,201千円																																																			
信託土地	8,536,013千円																																																			
合計	18,646,741千円																																																			
長期借入金	9,183,000千円																																																			
預り敷金保証金	15,536千円																																																			
合計	9,198,536千円																																																			
2. コミットメントラインに係る借入未使用枠残高等	<p>本投資法人は、リファイナンスリスクを軽減し、財務の安定性を高めることを主たる目的として、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <table> <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> <tr><td>契約締結日</td><td>平成18年12月1日</td></tr> <tr><td>借入極度額</td><td>20,000,000千円</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末未使用残高</td><td>20,000,000千円</td></tr> </table>	契約締結日	平成18年12月1日	借入極度額	20,000,000千円	当期末借入残高	—	当期末未使用残高	20,000,000千円																																		
契約締結日	平成18年12月1日																																																			
借入極度額	20,000,000千円																																																			
当期末借入残高	—																																																			
当期末未使用残高	20,000,000千円																																																			
契約締結日	平成18年12月1日																																																			
借入極度額	20,000,000千円																																																			
当期末借入残高	—																																																			
当期末未使用残高	20,000,000千円																																																			
*3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円																																																		

## (損益計算書関係)

項目	第11期 自平成19年1月1日 至平成19年6月30日		第12期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	
	*1. 不動産賃貸事業損益の内訳	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	7,220,398	賃料	7,840,275
	共益費	1,465,845	共益費	1,560,105
	駐車場収入	212,461	駐車場収入	214,147
	広告物掲出料	14,706	広告物掲出料	16,347
	アンテナ使用料	10,524	アンテナ使用料	11,049
	その他賃貸収入	18,608	その他賃貸収入	20,979
		<u>8,942,546</u>		<u>9,662,904</u>
	その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
	附加使用料	513,473	附加使用料	704,675
	時間貸駐車料	8,192	時間貸駐車料	7,442
	解約違約金等	2,494	解約違約金等	5,353
	原状回復費相当額	15,556	原状回復費相当額	22,983
	収入		収入	
	その他雑収入	13,842	その他雑収入	11,674
		<u>553,560</u>		<u>752,129</u>
	不動産賃貸事業収益合計	<u>9,496,106</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>10,415,033</u>
	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	462,224	外注委託費	477,158
	水道光熱費	542,112	水道光熱費	740,835
	公租公課	784,013	公租公課	764,570
	保険料	32,766	保険料	35,005
	修繕工事費	189,115	修繕工事費	251,562
	管理委託料	200,930	管理委託料	207,033
	管理組合費	381,715	管理組合費	461,431
	減価償却費	1,682,072	減価償却費	1,809,469
	その他賃貸事業費用	40,049	その他賃貸事業費用	69,778
		<u>4,315,000</u>		<u>4,816,845</u>
	不動産賃貸事業費用合計	<u>4,315,000</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>4,816,845</u>
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>5,181,106</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>5,598,188</u>
*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		
		<u>530,194</u>		

## (有価証券関係)

第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日		第12期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	
時価評価されていない有価証券		時価評価されていない有価証券	
区分	貸借対照表計上額	区分	貸借対照表計上額
優先出資証券	1,558,460 千円	優先出資証券	344,651 千円
		(注) 特定目的会社の優先出資証券は、特定目的会社の投資する不動産等の価値や当該不動産等に係る収益の変化による価値の変動リスクがあります。	

## (1口当たり情報)

第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日		第12期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日	
1口当たり純資産額	257,757 円	1口当たり純資産額	257,432 円
1口当たり当期純利益金額	7,223 円	1口当たり当期純利益金額	6,671 円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。		同 左	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第11期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	第12期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日
当期純利益金額 (千円)	4,372,676	4,169,475
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)	4,372,676	4,169,475
期中平均投資口数 (口)	605,303	625,000

## (重要な後発事象)

<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 style="text-align: center;">第12期 自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31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>	<p style="text-align: center;">—</p>

## (開示の省略)

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、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。

## (7) 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

任満期に伴い、平成19年9月14日付をもって監督役員杉本茂が退任しました。また、平成19年9月5日付投資主総会において、監督役員出縄正人が新たに選任されました。また、執行役員金子博人、監督役員安田荘助が再任されました。

なお、本書の日付現在の執行役員(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	安田荘助	安田荘助税理士事務所 税理士 仰星監査法人グループ統括代表 公認会計士 三井住友海上火災保険株式会社 社外監査役(非常勤) 株式会社野村総合研究所 社外監査役(非常勤)	—
	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	—

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

##### (2) 資産運用会社の役員

該当事項はありません。

## 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	
		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	16,588,551	6.1	16,562,518	5.9
	東京周辺部	21,817,044	8.0	28,384,976	10.2
	地方	16,009,799	5.9	15,843,873	5.7
信託不動産	東京都心	77,047,897	28.4	76,671,239	27.5
	東京周辺部	47,826,866	17.6	47,521,071	17.0
	地方	61,255,988	22.6	61,018,608	21.9
優先出資証券	—	1,558,460	0.6	344,651	0.1
預金その他の資産	—	29,294,219 (—)	10.8 (—)	32,495,148 (—)	11.7 (—)
資産総額計	—	271,398,827 (240,546,148)	100.0 (88.6)	278,842,087 (246,002,287)	100.0 (88.2)

(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)によつてい  
ます。

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

(注3) 地域等の区分については、後記32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11期:779,811千円 第12期:479,755千円)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、第11期末において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(優  
先出資持分10.0%)を保有しておりましたが、平成19年10月31日付で同社が清算したことに伴い、優先出資が払い戻さ  
れています。また、第12期において名駅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、725,852千円です。

## (2) 投資資産

後記32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
ゆめおおおかオフィス タワー	神奈川県横浜市	24階リニューアル 工事	自平成19年10月 至平成20年2月	156	—	—
JPR博多ビル	福岡県福岡市	11階、12階共用部 改修工事	自平成20年4月 至平成20年6月	95	—	—
東京建物本町ビル	大阪府大阪市	機械式駐車場更新	自平成19年8月 至平成20年3月	95	—	—
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	6階～10階空調改 修	自平成20年1月 至平成20年6月	74	—	—
NORTH33ビル	北海道札幌市	1階～4階、6階、7 階空調改修	自平成19年11月 至平成20年3月	55	—	—
JPR横浜日本大通ビ ル	神奈川県横浜市	11階空調改修	自平成20年4月 至平成20年6月	34	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	9階～11階共用部 内装改修	自平成19年12月 至平成20年6月	29	—	—
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	6階～8階共用部内 装改修	自平成20年3月 至平成20年6月	29	—	—
JPR市ヶ谷ビル	東京都千代田区	7階空調改修	自平成20年4月 至平成20年6月	28	—	—

## 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258百万円(※)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	1階～4階空調改修	自平成19年7月 至平成19年12月	108
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	87
NORTH33ビル	北海道札幌市	5階、8階～12階空調改修	自平成19年6月 至平成19年10月	55
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	55
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	外壁補修シール更新及びPC板塗装	自平成19年9月 至平成19年12月	41
JPR千葉ビル	千葉県千葉市	1階、11階～13階空調改修	自平成19年10月 至平成19年12月	37
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	12階、13階共用部内装改修	自平成19年10月 至平成19年12月	22
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		171
合計				580

※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。

## 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自平成17年7月1日 至平成17年12月31日	自平成18年1月1日 至平成18年6月30日	自平成18年7月1日 至平成18年12月31日	自平成19年1月1日 至平成19年6月30日	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
前期末積立金残高	716	667	678	698	681
当期積立額	228	141	297	488	803
当期積立金取崩額	277	130	277	505	747
次期繰越額	667	678	698	681	737

## (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12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15年6月末	30	324	201,808.72 m <sup>2</sup>	93.5%
平成15年12月末	32	357	218,734.67 m <sup>2</sup>	92.7%
平成16年6月末	38	437	256,329.13 m <sup>2</sup>	93.2%
平成16年12月末	42	496	273,330.52 m <sup>2</sup>	95.1%
平成17年6月末	42	459	281,408.97 m <sup>2</sup>	95.4%
平成17年12月末	42	441	308,205.26 m <sup>2</sup>	97.2%
平成18年6月末	44	462	315,156.84 m <sup>2</sup>	98.0%
平成18年12月末	46	479	337,382.05 m <sup>2</sup>	98.6%
平成19年6月末	48	491	361,574.77 m <sup>2</sup>	99.0%
平成19年7月末	49	526	373,620.93 m <sup>2</sup>	99.0%
平成19年8月末	49	528	373,610.03 m <sup>2</sup>	99.0%
平成19年9月末	49	528	373,610.03 m <sup>2</sup>	99.0%
平成19年10月末	49	522	373,610.03 m <sup>2</sup>	98.4%
平成19年11月末	49	519	373,609.99 m <sup>2</sup>	98.4%
平成19年12月末	49	517	373,609.99 m <sup>2</sup>	98.4%

(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。

(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12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12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	517
総賃貸面積の合計	367,527.92 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積の合計	373,609.99 m <sup>2</sup>
総賃料収入の合計	10,415,033 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12期 自平成19年7月1日 至 平成19年12月31日					賃貸事業収入	
			期末面積情報等				稼働率 (%)	(千円)	構成 割合 (%)
			総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	テナ ント 数				
東京都心	事務所	兼松ビル	7,994.02	7,793.18	9	97.5	470,728	4.5	
		兼松ビル別館	2,291.13	2,291.13	1	100.0	108,950	1.0	
		JPR人形町ビル	2,788.98	2,788.98	4	100.0	104,980	1.0	
		新麹町ビル	2,105.44	2,105.44	11	100.0	75,543	0.7	
		新麹町ビル(第2期追加取得分)	901.36	901.36		100.0	32,159	0.3	
		新麹町ビル(第6期追加取得分)	312.53	312.53		100.0	12,260	0.1	
		JPRクレスト竹橋ビル	3,265.34	3,265.34	9	100.0	143,592	1.4	
		MS芝浦ビル	14,429.09	14,429.09	8	100.0	581,455	5.6	
		五反田ファーストビル	4,243.58	4,243.58	1	100.0	140,877	1.4	
		福岡ビル	1,250.06	1,250.06	1	100.0	64,667	0.6	
		福岡ビル(第7期追加取得分)	687.34	687.34		100.0	41,468	0.4	
		JPR市ヶ谷ビル	4,186.09	4,186.09	9	100.0	193,250	1.9	
		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	188,276	1.8	
		新宿スクエアタワー(注1)	10,982.03	10,579.38	23	96.3	300,738	2.9	
	ビッグス新宿ビル	11,357.50	11,189.67	25	98.5	484,198	4.6		
	アクロス新川ビル・アネックス	1,253.39	1,253.39	4	100.0	51,070	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	3.3		
	JPR代官山	653.99	500.98	3	76.6	43,505	0.4		
	JPR神宮前432	1,027.33	1,027.33	5	100.0	88,879	0.9		
	新宿三丁目イーストビル	478.51	478.51	1	100.0	15,959	0.2		
東京周辺部	事務所	アルカイースト	7,022.76	7,022.76	6	100.0	296,103	2.8	
		JPR千葉ビル	5,566.59	5,073.75	29	91.1	145,454	1.4	
		JPR横浜日本大通ビル	6,066.53	5,897.90	10	97.2	144,358	1.4	
		新横浜第二センタービル	2,641.19	2,641.19	13	100.0	75,338	0.7	
		川口センタービル	15,461.98	15,017.39	39	97.1	466,918	4.5	
		JPR上野イーストビル	6,512.45	5,922.89	8	90.9	193,514	1.9	
		立川ビジネスセンタービル	1,747.13	1,747.13	20	100.0	59,106	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	2,865.68		96.1	91,501	0.9	
		ライズアリーナビル	6,023.39	6,023.39	1	100.0	244,442	2.3	
	ゆめおおおかオフィスタワー	12,042.54	10,968.84	35	91.1	320,142	3.1		
	商業	田無アスタ	31,121.71	31,121.71	1	100.0	596,400	5.7	
キューポ・ラ本館棟		5,963.00	5,963.00	1	100.0	(注2)	(注2)		
JPR武蔵小杉ビル		19,740.95	19,740.95	1	100.0	(注2)	(注2)		
武蔵浦和ショッピングスクエア		14,960.69	14,960.69	3	100.0	129,061	1.2		
川崎ダイスビル(注1)		13,089.96	12,981.11	20	99.2	486,880	4.7		

地域区分	用途	不動産等の名称	第12期 自平成19年7月1日 至 平成19年12月31日					
			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	5,205.78	5,205.78	10	100.0	133,971	1.3
		明治安田生命大阪梅田ビル	9,600.37	9,444.39	27	98.4	379,879	3.6
		東京建物本町ビル	7,210.25	7,128.71	9	98.9	245,457	2.4
		JPR博多ビル	6,581.15	6,320.82	26	96.0	168,446	1.6
		JPR那覇ビル	3,947.70	3,947.70	19	100.0	112,869	1.1
		NORTH33ビル	6,642.98	6,568.64	26	98.9	161,985	1.6
		損保ジャパン仙台ビル	7,118.60	7,111.18	17	99.9	207,452	2.0
		損保ジャパン和歌山ビル	4,874.91	4,717.33	18	96.8	121,689	1.2
		天神121ビル	3,281.12	3,281.12	13	100.0	120,023	1.2
		JPR名古屋栄ビル	5,461.90	4,796.38	19	87.8	229,591	2.2
		JPR堂島ビル	3,941.40	3,429.82	9	87.0	116,328	1.1
		JPR博多中央ビル	3,349.57	3,099.51	5	92.5	87,354	0.8
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	7,123.07	7,123.07	1	100.0	192,692	1.9
	商業	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	18,586.97	1	100.0	402,411	3.9
		シュトラッセ一番町	4,136.95	4,136.95	1	100.0	128,388	1.2
		ベネトン心齋橋ビル	5,303.98	5,303.98	1	100.0	(注2)	(注2)
		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2)	(注2)
		JPR茶屋町ビル(注3)	2,484.39	2,484.39	8	100.0	141,744	1.4
	合計			373,609.99	367,527.92	517	98.4	10,415,033

(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、テナントが転借人に転貸借(サブリース)を行っており、転借人への賃貸借状況によりテナントが支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されているため、テナント数に転借人の数を記載しています。

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

(注3) 平成20年1月1日に茶屋町グランデビルからJPR茶屋町ビルへ名称変更しています。

## C. 上位20テナント

平成19年12月31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	9.6%
2	株式会社西友	田無アスタ	31,121.71	8.5%
3	株式会社イトーヨーカ堂	JPR武蔵小杉ビル	19,740.95	5.4%
4	株式会社ロフト	JPR梅田ロフトビル	18,586.97	5.0%
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	3.8%
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	3.0%
7	株式会社オリピック	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	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 ゆめおおおかオフィスタワー	6,959.56	1.9%
11	有楽土地株式会社	ライズアリーナビル	6,023.39	1.6%
12	株式会社マルエツ	キュポ・ラ本館棟	5,963.00	1.6%
13	岩谷産業株式会社	東京建物本町ビル	5,959.86	1.6%
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	1.4%
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	1.4%
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	シュトラッセ一番町	4,136.95	1.1%
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。

## 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12月31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へ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	76,562,712	0.4	1,032.51	0.3
			川崎ダイスビル (注2)(注3)	貸室	746,780,712	3.9	13,107.52	3.6
			小計		823,343,424	4.3	14,140.03	3.8
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	586,375,668	3.0	11,096.96	3.0
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	2.3	6,023.39	1.6
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	1.0	4,200.19	1.1
				駐車場等	39,516,000	0.2	—	—
				計	236,579,520	1.2	4,200.19	1.1
			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	0.4	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
			ゆめおおおかオフィスタワー	貸室	29,481,144	0.2	527.38	0.1
小計		388,432,908	2.0	6,959.90	1.9			
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	0.0	182.34	0.0
				駐車場等	1,872,000	0.0	—	—
				計	11,469,840	0.1	182.34	0.0
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	5,478,000	0.0	—	—
			損保ジャパン和歌山 ビル	駐車場	2,700,000	0.0	—	—
			小計	8,178,000	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				19,348,461,516	100.0	368,171.91	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京建物リゾート株式会社に一部を転貸(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。なお、東建インターナショナルビル株式会社は平成19年10月1日付をもって東京建物リゾート株式会社を存続会社とする合併が行われており、転借人の地位が承継されています。

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貸しており、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19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	株式会社損害保険ジャパン	東京建物株式会社	
物件名	ゆめおおおかオフィスタワー	アルカイースト	川崎ダイスビル(注3)
契約期間	3年間	2年間	20年間
当初契約始期	平成9年6月16日	平成17年9月12日	平成15年8月28日
直近更新日	平成18年4月1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、3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21,057,960円	金46,844,970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19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の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京建物リゾート株式会社の一部を転貸(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

該当事項はありません。

## 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)	
管理委託料(注2)	224,677千円	東京建物株式会社	160,713千円	71.5%
		安田不動産株式会社	11,621千円	5.2%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	21,382千円	9.5%
		有楽土地株式会社	3,361千円	1.5%
外注委託費	477,158千円	東京建物株式会社	317,510千円	66.5%
		安田不動産株式会社	23,118千円	4.8%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	47,839千円	10.0%
テナント仲介手数料等	10,096千円	東京建物株式会社	4,560千円	45.2%

(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17,643千円)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	296,062千円
株式会社東京建物テクノビルド	27,800千円
安田不動産株式会社	112,909千円
明治安田ビルマネジメント株式会社	19,851千円
大成建設株式会社	45,000千円
有楽土地株式会社	250千円

## 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

(平成19年12月31日現在)

特定資産の種類	銘柄名	数量	帳簿価額		評価額(注1)		投資比率(注3)	種類別投資比率
			単価	金額	単価	金額		
優先出資証券	名駅2丁目開発特定目的会社	6,120口 (注2)	56,315円	344,651千円	56,315円	344,651千円	0.12%	100%

(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、725,852千円です。

(注3) 投資比率は、平成19年12月31日現在の資産総額に対する比率を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

## 【投資不動産物件】

## ①投資資産の概要

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

- ・ 「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。

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

地域	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	
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	
		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	
		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	
		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	
		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	
		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	
		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	
		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	
		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	
		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	
		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	
		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	
	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		
	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	
		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	
		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	
		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	
	東京都心	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
			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
			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	平成元年10月
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	
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 B2/15F	平成6年2月	
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	
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	
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	
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	12,011.00	185,974.87	S・SRC・RC B3/27F	平成9年3月	
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	
		キュボ・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	
		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	
	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		
	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		

地域	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
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
		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
		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
		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) S 1F	(事務所) 昭和60年6月 (駐車場) 平成15年11月 増築
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
		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
	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
		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
		ベネトン心齋橋ビル	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
		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
		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	平成6年6月

## ②価格及び投資比率

- 「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、新麴町ビル、MS芝浦ビル、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、ゆめおおおかオフィスタワー、キューボ・ラ本館棟、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	ライズアリーナビル、三菱UFJリース名古屋本社ビル、ベネトン心齋橋ビル、ハウジング・デザイン・センター神戸、JPR茶屋町ビル
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、ビッグス新宿ビル、アクロス新川ビル・アネックス、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」合計額に占める当該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。

地域	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
東京都心	事務所	兼松ビル	平成13年12月27日	16,276	6.5	16,900	5.6
		兼松ビル別館	平成13年12月27日	2,874	1.1	3,300	1.1
		JPR人形町ビル	平成13年11月16日	2,100	0.8	2,710	0.9
		新麹町ビル	平成13年11月16日	1,670	0.7	2,163	0.7
		同ビル(第2期追加取得分)	平成14年11月21日	550	0.2	926	0.3
		同ビル(第6期追加取得分)	平成16年11月12日	200	0.1	321	0.1
		JPRクレスト竹橋ビル	平成14年6月21日	4,000	1.6	4,010	1.3
		MS芝浦ビル	平成15年3月28日	11,200	4.4	19,600	6.5
		五反田ファーストビル	平成15年7月23日	2,920	1.2	3,980	1.3
		福岡ビル	平成15年10月15日	1,800	0.7	2,040	0.7
		同ビル(第7期追加取得分)	平成17年4月15日	1,120	0.4	1,070	0.4
		JPR市ヶ谷ビル	平成16年5月28日	5,100	2.0	5,550	1.9
		オーバルコート大崎マークウエスト	平成16年6月1日	3,500	1.4	4,500	1.5
		新宿スクエアタワー	平成16年7月2日	10,000	4.0	13,900	4.6
		ビッグス新宿ビル	平成16年11月9日	2,900	4.7	12,300	4.1
		平成17年4月12日	8,921				
		アクロス新川ビル・アネックス	平成16年11月26日	710	0.3	1,090	0.4
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	平成15年6月30日	12,000	4.8	15,500	5.2
		JPR代官山	平成16年10月5日	2,160	0.9	1,740	0.6
		JPR神宮前432	平成18年3月24日	4,460	1.8	4,650	1.6
新宿三丁目イーストビル		平成19年3月14日	540	0.2	563	0.2	
東京都心合計				95,001	37.7	116,813	38.9
東京周辺部	事務所	アルカイスト	平成13年11月16日	5,880	2.3	7,340	2.4
		JPR千葉ビル	平成13年12月13日	2,350	0.9	1,930	0.6
		JPR横浜日本大通ビル	平成13年11月16日	2,927	1.2	2,730	0.9
		新横浜第二センタービル	平成14年9月25日	920	0.4	1,630	0.5
		川口センタービル	平成16年2月13日	8,100	3.2	10,800	3.6
		JPR上野イーストビル	平成16年3月1日	3,250	1.3	5,410	1.8
		立川ビジネスセンタービル	平成17年9月30日	888	0.4	1,430	0.5
		同ビル(第11期追加取得分)	平成19年2月28日	2,300	0.9	2,510	0.8
		ライズアリーナビル	平成19年3月22日	5,831	2.3	8,090	2.7
		ゆめおおおかオフィスタワー	平成19年7月10日	6,510	2.6	6,620	2.2
	商業	田無アスタ	平成13年11月16日	10,200	4.0	13,300	4.4
		キュボ・ラ本館棟	平成18年3月31日	2,100	0.8	2,800	0.9
		JPR武蔵小杉ビル	平成18年9月28日	7,260	2.9	7,080	2.4
		武蔵浦和ショッピングスクエア	平成19年3月19日	4,335	1.7	4,420	1.5
		川崎ダイスビル	平成19年4月12日	15,080	6.0	15,392	5.1
東京周辺部合計				77,931	30.9	91,482	30.5

地域	用途	不動産等の名称	取得日	取得価格		期末評価額	
				価 格 (百万円)	投資比率 (%)	評価額 (百万円)	投資比率 (%)
地 方	事 務 所	新潟駅南センタービル	平成13年11月16日	2,140	0.8	2,210	0.7
		明治安田生命大阪梅田ビル	平成13年12月25日	8,300	3.3	11,200	3.7
		東京建物本町ビル	平成13年11月16日	4,150	1.6	4,270	1.4
		JPR博多ビル	平成13年11月16日	2,900	1.2	3,190	1.1
		JPR那覇ビル	平成13年11月16日	1,560	0.6	1,710	0.6
		NORTH33ビル	平成14年6月18日	3,700	1.5	2,960	1.0
		損保ジャパン仙台ビル	平成14年6月26日	3,150	1.3	4,320	1.4
		損保ジャパン和歌山ビル	平成14年6月26日	1,670	0.7	1,970	0.7
		天神121ビル	平成14年6月21日	2,810	1.1	3,180	1.1
		JPR名古屋栄ビル	平成15年9月1日	4,550	1.8	6,190	2.1
		JPR堂島ビル	平成16年1月23日	2,140	0.8	2,900	1.0
		JPR博多中央ビル	平成16年6月11日	1,920	0.8	2,360	0.8
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	平成17年3月22日	4,137	1.6	5,040	1.7
		商 業	JPR梅田ロフトビル	平成15年5月15日	8,000	5.2	16,300
	平成15年7月16日			5,000			
	シュトラッセ一番町		平成17年2月4日	4,200	1.7	3,820	1.3
	ベネトン心齋橋ビル		平成17年5月30日	5,430	2.2	6,280	2.1
	ハウジング・デザイン・センター神戸		平成17年9月28日	7,220	2.9	8,070	2.7
	JPR茶屋町ビル		平成18年8月30日	6,000	2.4	5,730	1.9
	地方合計				78,977	31.4	91,700
合 計				251,909	100.0	299,995	100.0

## ③地震リスク分析の概要

- 「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。
- PMLについては平成19年12月31日時点における状態を示しています。

地域	用途	不動産等の名称	PML (%)	地震保険
東京都心	事務所	兼松ビル	4.9	—
		兼松ビル別館	12.4	—
		JPR人形町ビル	6.0	—
		新麹町ビル	11.3	—
		JPRクレスト竹橋ビル	12.3	—
		MS芝浦ビル	10.0	—
		五反田ファーストビル	12.0	—
		福岡ビル	8.1	—
		JPR市ヶ谷ビル	12.4	—
		オーバルコート大崎マークウエスト	5.1	—
		新宿スクエアタワー	5.1	—
		ビッグス新宿ビル	6.4	—
		アクロス新川ビル・アネックス	7.6	—
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	8.9	—
		JPR代官山	7.0	—
		JPR神宮前432	10.3	—
新宿三丁目イーストビル		12.4	—	

地域	用途	不動産等の名称	PML (%)	地震保険
東京周辺部	事務所	アルカイースト	4.3	—
		JPR千葉ビル	4.8	—
		JPR横浜日本大通ビル	14.4	—
		新横浜第二センタービル	9.3	—
		川口センタービル	12.1	—
		JPR上野イーストビル	12.4	—
		立川ビジネスセンタービル	11.9	—
		ライズアリーナビル	10.5	—
		ゆめおおおかオフィスタワー	12.1	—
	商業	田無アスタ	10.6	—
		キューボ・ラ本館棟	12.8	—
		JPR武蔵小杉ビル	14.9	—
		武蔵浦和ショッピングスクエア	13.3	—
		川崎ダイスビル	10.8	—
	地方	事務所	新潟駅南センタービル	1.3
明治安田生命大阪梅田ビル			5.3	—
東京建物本町ビル			12.0	—
JPR博多ビル			6.8	—
JPR那覇ビル			7.1	—
NORTH33ビル			3.6	—
損保ジャパン仙台ビル			2.8	—
損保ジャパン和歌山ビル			7.9	—
天神121ビル			3.8	—
JPR名古屋栄ビル			8.1	—
JPR堂島ビル			12.3	—
JPR博多中央ビル			6.5	—
三菱UFJリース名古屋本社ビル			7.7	—
商業			JPR梅田ロフトビル	13.5
		シュトラッセ一番町	6.0	—
		ベネトン心齋橋ビル	11.5	—
		ハウジング・デザイン・センター神戸	7.8	—
		JPR茶屋町ビル	16.0	有
合 計			4.5	

## ④建物状況評価報告書の概要

- 「長期修繕費用見積」は、取得資産の各不動産及び信託不動産について調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（15年間）の合計金額を記載しています。金額には劣化、損傷、損失した部位、部分について初期の機能を回復するまでの機器及び部位全体の交換、部分修理、部分取替え、塗替え、貼替え、解体修理、並びにその工事に付随して発生する費用（養生、解体、撤去、搬入、据付、一般的な施工会社が必要とする経費・保険料等）を含みますが、初期の能力を越える機能の向上等に必要となる費用は含まれていません。
- 区分所有ビル、共有ビルの長期修繕費用見積額については持分に対応した金額を記載しています。

地域	用途	不動産等の名称	長期修繕費用見積額 (千円)	年平均額 (千円)	作成者	作成年月
東京都心	事務所	兼松ビル	426,699	28,447	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月
		兼松ビル別館	186,523	12,435	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月
		JPR人形町ビル	214,872	14,325	清水建設株式会社	平成19年6月
		新麹町ビル	126,594	8,440	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月
		同ビル（第2期追加取得分）	54,195	3,613		
		同ビル（第6期追加取得分）	18,791	1,253		
		JPRクレスト竹橋ビル	246,750	16,450	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月
		MS芝浦ビル	719,457	47,964	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成15年2月
		五反田ファーストビル	336,613	22,441	清水建設株式会社	平成15年4月
		福岡ビル	60,389	4,026	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年8月
		同ビル（第7期追加取得分）	33,214	2,214		
		JPR市ヶ谷ビル	250,060	16,671	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年5月
		オーバルコート大崎マークウエスト	180,358	12,024	清水建設株式会社	平成16年4月
		新宿スクエアタワー	771,661	51,444	清水建設株式会社	平成16年6月
		ビッグス新宿ビル	1,434,894	95,660	清水建設株式会社	平成16年9月
	アクロス新川ビル・アネックス	108,333	7,222	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年11月	
	商業	JPR渋谷タワーレコードビル	236,620	15,775	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年5月
		JPR代官山	16,350	1,090	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年9月
		JPR神宮前432	28,290	1,886	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年3月
		新宿三丁目イーストビル	8,693	580	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年2月
東京周辺部	事務所	アルカイスト	402,730	26,849	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月
		JPR千葉ビル	726,412	48,427	清水建設株式会社	平成19年6月
		JPR横浜日本大通ビル	569,160	37,944	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月
		新横浜第二センタービル	217,487	14,499	清水建設株式会社	平成19年9月
		川口センタービル	481,948	32,130	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年1月
		JPR上野イーストビル	341,960	22,797	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年12月
		立川ビジネスセンタービル	51,783	3,452	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成17年8月
		同ビル（第11期追加取得分）	90,988	6,066		
		ライズアリーナビル	74,017	4,934	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年2月
		ゆめおおおかオフィスタワー	330,446	22,030	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年6月
	商業	田無アスタ	833,480	55,565	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月
		キュボ・ラ本館棟	61,586	4,106	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年2月
		JPR武蔵小杉ビル	218,350	14,557	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年8月
		武蔵浦和ショッピングスクエア	123,440	8,229	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年12月
		川崎ダイスビル	116,537	7,769	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年3月

地域	用途	不動産等の名称	長期修繕費用見積額 (千円)	年平均額 (千円)	作成者	作成年月	
地方	事務所	新潟駅南センタービル	426,780	28,452	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月	
		明治安田生命大阪梅田ビル	422,443	28,163	清水建設株式会社	平成19年9月	
		東京建物本町ビル	544,820	36,321	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年11月	
		JPR博多ビル	565,290	37,686	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月	
		JPR那覇ビル	573,300	38,220	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年5月	
		NORTH33ビル	457,100	30,473	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月	
		損保ジャパン仙台ビル	490,650	32,710	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月	
		損保ジャパン和歌山ビル	397,940	26,529	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成19年11月	
		天神121ビル	180,554	12,037	清水建設株式会社	平成19年8月	
		JPR名古屋栄ビル	115,060	7,671	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成15年6月	
		JPR堂島ビル	265,594	17,706	清水建設株式会社	平成15年12月	
		JPR博多中央ビル	159,990	10,666	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年5月	
		三菱UFJリース名古屋本社ビル	381,650	25,443	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成17年1月	
		商業	JPR梅田ロフトビル	629,770	41,985	株式会社竹中工務店	平成15年1月
	シュトラッセ一番町		107,810	7,187	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年11月	
	ベネトン心齋橋ビル		48,480	3,232	清水建設株式会社	平成17年3月	
	ハウジング・デザイン・センター神戸		839,925	55,995	清水建設株式会社	平成17年9月	
	JPR茶屋町ビル		148,208	9,881	清水建設株式会社	平成18年7月	
	合計			16,855,044	1,123,670		